

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lupatunnus</b>      | LP-418-2025-00997                                                                        |
| Kiinteistötunnus       | 418-2-239-7                                                                              |
| Kiinteistön osoite     | Hilman ruusupolku 15, 37550 Lempäälä                                                     |
| Pinta-ala              | 0.0427 ha                                                                                |
| Kaavatilanne           | Asemakaava                                                                               |
| Kaavan käyttötarkoitus | Rakentamismääräykset: AP-40; Asuinpientalojen korttelialue<br>Kaava: Asemakaava nro 2109 |
| Hankkeeseen ryhtyvä    |                                                                                          |

**Toimenpide**

Rakentamislupa: Yksiasuntoisen kaupunkipientalon (townhouse) rakentaminen sekä aloittamisoikeuden myöntäminen vakuutta vastaan (RakL 78 §).

**Lisäselvitykset**

Rakentamislupapäätös koostuu alueidenkäyttöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Kaavoitusviranomaisella ei ole asemakaavallista huomautettavaa hankkeesta, joten sijoittamisen edellytykset ovat olemassa. Hankkeelle tallennettujen selvitysten ja suunnitelmien perusteella myös toteuttamisen edellytykset ovat olemassa.

Rakentamislain 16 §:n edellyttämän purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen arviolomake on täytetty ja hyväksytty Rapu-tietojärjestelmässä pois kuljetettavien maa- ja kiviainesten osalta. Kohteessa ei ole purettavia rakennuksia. Rakennushankkeen valmistumisen jälkeen selvityksen tiedot päivitetään toteutuneilla tiedoilla toteumalomakkeelle, joka tulee olla tehtynä ennen loppukatselmusta.

Luvan hakija hakee RakL 78 §:n mukaista ennakoaloitushupaa töiden aloittamiselle ennen lupapäätöksen lainvoimaiseksi tuloa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää aloittamisoikeuden rakentamislain 78 §:n mukaan:

"78 § Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamis- tai maisematyölupaa taikka 131–134 §:ssä tarkoitettu laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman edellyttäen, ettei päätöksen täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttämäksi (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeuden päätöksestä tässä momentissa tarkoitetussa asiassa saa valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain pääasian ratkaisusta tehtävän valituksen yhteydessä.

Luvan hakijan on asetettava hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa, kuntayhtymää eikä seurakuntaa.

Aloittamisoikeus voidaan samoin edellytyksin myöntää myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta. Päätös on tehtävä ilman tarpeetonta viivytystä. Päätöksen antamiseen sovelletaan, mitä 70 §:ssä säädetään. Aloitusoikeudesta on välittömästi ilmoitettava hallinto-oikeudelle sekä muutosta hakeneille. Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, saa hallinto-oikeudessa vaatia tässä momentissa tarkoitettua ratkaisua kumottavaksi tai muutettavaksi ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava. Muutoksenhausta on muutoin voimassa, mitä 1 momentissa säädetään."

Aloittamisoikeus myönnetään perustusrakenteiden rakentamiseen valitusaikana.

Hankkeeseen ryhtyvä on asettanut vakuudeksi 3285 euroa, joka voidaan hyväksyä riittävänä vakuutena.

#### Hankkeen vaativuus

##### Vaativa

Rakentamisen suunnittelutehtävän vaativuusluokka, rakentamislaki 83 §

- pääsuunnittelija, vaativa suunnittelutehtävä
- rakennussuunnittelija, vaativa suunnittelutehtävä
- rakennesuunnittelija, vaativa suunnittelutehtävä
- lvi-suunnittelija, tavanomainen suunnittelutehtävä

Rakentamisen työnjohtotehtävän vaativuusluokka, rakentamislaki 87 §

- vastaava työnjohtaja, vaativa työnjohtotehtävä
- kvv-työnjohtaja, tavanomainen työnjohtotehtävä
- iv-työnjohtaja, tavanomainen työnjohtotehtävä

#### Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 256 m<sup>2</sup>

Rakennettava kerrosala: okt 135 m<sup>2</sup>

#### Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Tavanomainen

#### Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Joonas Koskela, arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Joonas Koskela, arkkitehti

LVI-suunnittelija

Urpo Aapeli Karppinen, LVI-insinööri

#### Kerrosala

135 m<sup>2</sup>

#### Rakennusoikeudellinen kerrosala

128 m<sup>2</sup>

#### Tilavuus

500 m<sup>3</sup>

#### Rakennettava kokonaisala

135 m<sup>2</sup>

#### Poikkeamiset

Rakentamisluvan myöntäminen edellyttää vähäistä poikkeamista rakentamislain 59 pykälän nojalla seuraavasti:

-Asuinrakennus sijoittuu osittain asemakaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle siten, että etäisyys katualueen (Saraintie) rajaan on alle 4 metriä. Sijoitukselle on saatu lausunto infrapalveluiden suunnitteluinsinööriltä eikä sijoittamisesta ole ollut huomauttamista.

Hankkeeseen ryhtyvän perustelut:

"Asuinrakennus ylittää asemakaavaan merkittyä rakennusalueen rajaa idän suuntaan n.2,3m. Rakennus tulee lähimmillään 2m etäisyydelle tontin rajasta. Ylitystä perustellaan korttelin päätytontin luontevalla käytöllä ja kokonaisratkaisulla, jossa asunnon piha-alue jää tontin eteläpuolelle."

Erityisenä syynä poikkeamiselle voidaan pitää yllämainittuja perusteluita. Vähäinen poikkeaminen voidaan hyväksyä, koska päätöksessä asetetuin ehdoin haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu toimenpide ei myöskään aiheuta haittaa naapureille eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Lausunnot

Kaavoitusviranomainen, 21.11.2025, Lausunto

Vesihuoltolaitos, 20.11.2025, Lausunto

Pelastusviranomainen, 2.12.2025, Puollettu

Katujen kunnossapito, 4.12.2025, Lausunto

#### Naapuriin kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta, eikä heillä ole siitä huomautettavaa.

#### Liitteet

Asemapiirros

1 kpl

CV

1 kpl

Energiaselvitys

1 kpl

Energiatodistus

1 kpl

|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| Julkisivupiirustus                                       | 1 kpl |
| Karttaote                                                | 1 kpl |
| Kosteudenhallintaselvitys                                | 1 kpl |
| Lausunnon liite                                          | 2 kpl |
| Lausunto                                                 | 4 kpl |
| Leikkauspiirustus                                        | 1 kpl |
| Naapurin kuuleminen                                      | 1 kpl |
| Ote asemakaavasta                                        | 1 kpl |
| Pohjapiirustus                                           | 1 kpl |
| Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista | 1 kpl |
| Todistus hallintaoikeudesta                              | 2 kpl |
| Tutkintotodistus                                         | 1 kpl |
| Vesi- ja viemäriiltoislausunto tai -kartta               | 1 kpl |

**Päätös**

Myönnetty

Harkitsen oikeaksi rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan, myöntää ennakkoaloitusluvan, suostua hankkeen edellyttämään vähäiseen poikkeamiseen ja vahvistaa esitetyt pääpiirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:  
-Ennakkoaloitusluvan vakuussummaksi määrätään 3285 €. Vakuus on oltava annettuna Lempäälän kuntaan ennen rakennustöiden aloittamista.

**Vaaditut työnjohtajat**

Vastaava työnjohtaja  
Vesi- ja viemäryönjohtaja  
Ilmanvaihtotyönjohtaja

**Vaaditut katselmukset**

Aloituskokous  
Aloittaminen  
Rakennuksen paikan merkitseminen  
Sijaintikatselmus  
Rakennekatselmus  
Käyttöönottokatselmus  
Loppukatselmus

**Vaaditut erityissuunnitelmat**

Rakennesuunnitelmat  
KVV-suunnitelmat  
IV-suunnitelmat  
Hulevesisuunnitelma  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Kosteudenhallintasuunnitelma

**Lupaehto**

Lausunnoissa annetut ehdot tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaavoitusviranomaisen on lausunut seuraavasti:

"... Kaavoituksella ei ole huomautettavaa rakennusalan rajan ylittämisestä idän suuntaan. Kaavan tarkoittama vierekkäisten tonttien rakennusten porrastuminen saadaan toteutettua myös esitetyllä ratkaisulla.

Rakentamistapaohjeessa sanotaan korkeusasemista näin:

"Rakennusten ensimmäisen kerroksen lattiatason tulee olla pihakadun puolella +0.75 metriä katutasosta. Saraintien puolella piha tulee erottaa katualueesta tukimuurilla. Tonttien 9 ja 11 maanpinnan korkeusasema tulee lisäksi sovittaa katutasoon LPA-tonttiin ja lisäksi takapiha tulee erottaa viereisestä LPA-tontista tukimuurilla. Olennaista on, että tasoero naapurikiinteistön pihataseihin on mahdollisimman pieni. Tasoero naapuritonttien välillä tulee toteuttaa tukimuurein siten, että tukimuuri sijoittuu korkeammalla tasolla olevan kiinteistön puolelle."

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiatason koroksi on suunnitelmissa annettu +94,70 ja katutaso koroksi +94,20, jolloin erotus on +0,50 metriä. Suunnitelmien

perusteella rakennus on kuitenkin sovitettu ympäröiviin korkoihin huolellisesti, eikä kaavoituksella ole siitä huomautettavaa.

Rakennuksen väriyty ei käy ilmi esitetyistä suunnitelmista. Rakentamistapaohjeessa sanotaan väriytyksestä näin:

"Rakennusten julkisivumateriaali ja väri ovat vapaasti valittavissa. Yksittäisen talon täytyy kuitenkin hahmottua omana kokonaisuutenaan. Vierekkäisiä taloja ei saa tehdä samoilla suunnitelmilla, eivätkä ne saa olla saman värisiä. Tarkoitus on, ettei vaikutelma ole rivitalomainen, vaan jokainen talo erottuu omana kokonaisuutenaan. Julkisivuissa käytettävien värien tulee pääsääntöisesti olla peittäviä."

Kaavoituksen näkemyksen mukaan kokonaisuus vaikuttaa laadukkaalta."

Infrapalveluiden yksikkö on lausunut seuraavasti:

"Hilman Ruusupolun suunnitelmissa on esitetty katualueelle reunaan madalletun reunakiven taakse kapea noppakivistä tehty kiveysalue (Kartanonoppakivi 138x138x80 mm, sileä harmaa), jonka leveys vaihtelee. Jos kiinteistön haltija haluaa poikkeuksellisesti rakentaa tonttiliittymänsä jollain muulla materiaalivalinnalla kiinni tuohon reunakiveen asti (eli Kartanonoppakivi-raita jäisi katualueella pois), tulee huomioida seuraava asia: Kiinteistön haltijan tulee toimittaa mahdollisten katualueen jälkikaivuiden (esim. putkikorjaukset) yhteydessä mahdollisesti rikkoutuvien (katualueella olevien) pihaliittymän kivien tilalle uudet vastaavat tai päällystää/kivetä liittymä itse. Lausunnon liitteenä on Hilman Ruusupolun rakennussuunnitelmien ladontadetaljin (RV004).

Lähtökohta kuitenkin on, että Hilman Ruusupolulle katualueelle (reunakiven taakse) laitetaan kadun rakennussuunnitelmissa esitetyt Kartanonoppakivet. Jos pihaliittymä toteutetaan toisin, on vastuu edellä mainitussa tilanteessa mahdollisesti rikkoutuvien kivien toimittamisesta kiinteistön haltijalla (katualueella sijaitsevan tonttiliittymän osuuden osalta).

Pihaliittymän leveys saa olla asuntoalueella enintään 5 m.

Ei muita huomioita."

Rakennusvalvontaviranomainen kommentoi ajoneuvoliittymän leveyden suhteen, että alueella on sallittu 6 metrin levyinen liittymä, joten se voidaan hyväksyä. Hakijan on perustellut tarvetta leveämmälle liittymälle toisen autopaikan sijoittumisen suhteen. Rakennusjärjestyksen 18 §:ssä säädetään seuraavasti:

"Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 5 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia leveämmänkin ajoneuvoliittymän, mutta ajoneuvoliittymän leveys ei kuitenkaan saa ylittää kadun leveyttä. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä, esteetön näkemäalue. Liittymä ei saa tukkia kadun sivuojen veden virtausta. Ajoneuvoliittymä on rakennettava siten, etteivät katualueen hulevedet pääse valumaan esim. tonttiliittymästä tontin puolelle. Ajoneuvoliittymän rakentaminen ja ylläpito kuuluvat tontin omistajalle tai haltijalle."

Rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää rakentamislain ja sen nojalla annetut määräykset. Rakennustöiden vastaavien työnjohtajien on pidettävä rakentamislain 118 §:n mukaista tarkastusasiakirjaa.

Tarkastusasiakirjat on tallennettava lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta ja lopulliset tarkastusasiakirjat ennen loppukatselmusta.

Katselmuksiin tarvittavat ja viranomaisille luovutettavat asiakirjat (mm. tarkastusasiakirjat) tulee olla tallennettuna lupapisteeseen ennen katselmusta.

Rakennesuunnittelija tulee nimetä lupapisteeseen ja hänen on osoitettava pätevyytensä vaatimaan suunnittelutehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella (RakL 83 §) tai rakentamislaisissa on säädetty siirtymäsäännös, jonka mukaan kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana pidetään 1 päivään tammikuuta 2027

saakka myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen rakentamislain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta.

Lupakohteen tärkeys huomioiden määrätään, että hankkeesta on ennen rakennustöiden aloittamista pidettävä aloituskokous. Aloituskokouksen ajankohdasta on sovittava rakennustarkastajan kanssa. Sen kutsuu koolle rakennushankkeeseen ryhtyvä ja paikalle kutsutaan vähintään seuraavat:

- rakennushankkeeseen ryhtyvä
- rakennusvalvontaviranomainen
- kohteen pääsuunnittelija
- rakennustöiden vastaava työnjohtaja (oltava hyväksyttyinä)

Rakennuksen alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että maaperässä esiintyvä radon ei pääse tunkeutumaan rakennuksen sisätiloihin.

Kiinteistö sijoittuu alueelle, jolla liikennemelut ylittävät sallitut ohjearvot. Hankkeelle tulee laatia meluselvitys, jolla osoitetaan, että sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla saavutetaan sallitut melutasot. Meluselvitys melumallinuksineen on tallennettava Lupapisteeseen käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Ilmavuotomittaus on teetettävä ennen käyttöönottoa ja asiakirja tallennettava lupapisteeseen.

Energiatodistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä.

Aitasuunnitelma, josta selviää rakennekerrokset materiaaleineen, aidan korkeus ja perustamistapa, tulee tallentaa Lupapisteeseen ennen aidan rakentamista.

Rakennukselle tulee laatia käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumero.

#### LUPAMAKSU JA SEN MÄÄRÄYTYMINEN

Lupamaksu 2360,50 euroa määräytyy Lempäälän kunnan rakennusvalvonnan taksan (YHDLTK 04.02.2025 § 4) kohtien mukaisesti:

2.1.1. (vaativa 200 € + 5,3 €/m<sup>2</sup> x 135 m<sup>2</sup>)

2.1.2. (150 €)

9.3. (190 €)

11 § (125 €+105 €+75 €)

12 § (120 € x 4 kpl)

13.1. (200 €)

13.4. (40 € x 3 kpl)

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevaan muutoksenhakuun sovelletaan, mitä lupapäätöksen muutoksenhausta säädetään RakL 178 § (kts. oikaisuvaatimusohje).

Vakuus

3285€

Käsittelijä

Johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen

Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen

Lempäälän kunta, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

15.12.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

16.12.2025

Muutosta haettava

viimeistään 22.1.2026

Päätös lainvoimainen

23.1.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.1.2029 ja saatettava loppuun 23.1.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

**Muutoksenhakuohje****OIKAISUVAATIMUSOHJE**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

**Oikaisuvaatimusoikeus:**

Päätökseen tyytymättömillä, rakentamislain 179 pykälässä säädetyillä asianosaisilla, on oikeus vaatia oikaisua.

Valitusoikeus rakentamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

**Oikaisuvaatimusaika ja päätöksen tiedoksisaanti:**

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Lempäälän kunnan verkkosivuilla ([www.lempaala.fi/lempaala-tietoa/paatoksenteko/kuulutukset-ja-ilmoitukset](http://www.lempaala.fi/lempaala-tietoa/paatoksenteko/kuulutukset-ja-ilmoitukset)).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimuksen toimittaminen:**

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

**Oikaisuvaatimusviranomainen:**

Oikaisua haetaan päätöksen tehneeltä viranhaltijalta, osoite:

LEMPÄÄLÄN KUNTA / Rakennusvalvonta

PL 36

37501 LEMPÄÄLÄ

Käyntiosoite: Manttaalitie 15

Puhelin: 03 565 51 000 /vaihe

tai sähköpostitse [yhdyskunta\(at\)lempaala.fi](mailto:yhdyskunta(at)lempaala.fi).

Huom.! Sähköpostin enimmäiskoko liitetiedostoineen on 20 MB. Sähköinen oikaisuvaatimus toimitetaan aina lähettäjän omalla vastuulla (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 2003/13 § 8).

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö:

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu, miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Myös sähköposti on ilmoitettava, jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköpostitse.