

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävänä 09.02.2026: www.lempaala.fi

Ote viranhaltijapäätöksestä on lähetetty sähköpostilla asianosaisille ja tallennettu Lupapisteeseen hankkeelle 09.02.2026.

Muutoksenhakuviranomainen: Päätöksen tehnyt viranhaltija

Otteen oikeaksi todistaa:

Jenni Rautanen, johtava rakennustarkastaja
Lempäälä 06.02.2026

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 418-423-4-3, os. Marjakaari 35

Asia

Poikkeamista haetaan asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta asuinrakennuksen osalta kiinteistölle 418-423-4-3 os. Marjakaari 35 37570 Lempäälä.

Asemakaavassa kerrosluvuksi on määriteltä lu2/3 ja nyt suunniteltu asuinrakennus poikkeaa kerrosluvusta ulkonäöllisesti siten, että se on kaksikerroksinen (II).

Rakennuspaikan pinta-ala on 2570 m² ja rakennusoikeus on 250 m².

Suunniteltu rakentamisen kerrosala on

- 161 kem², omakotitalo, kerrosluku 2, asuntojen lkm 1

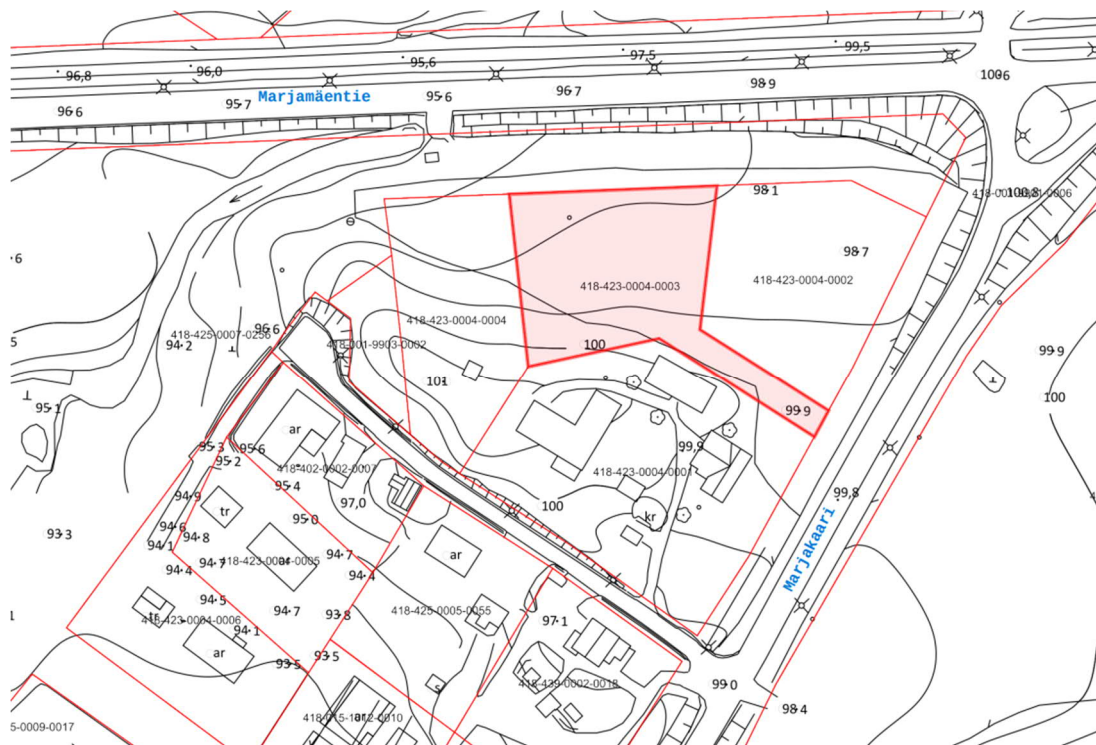
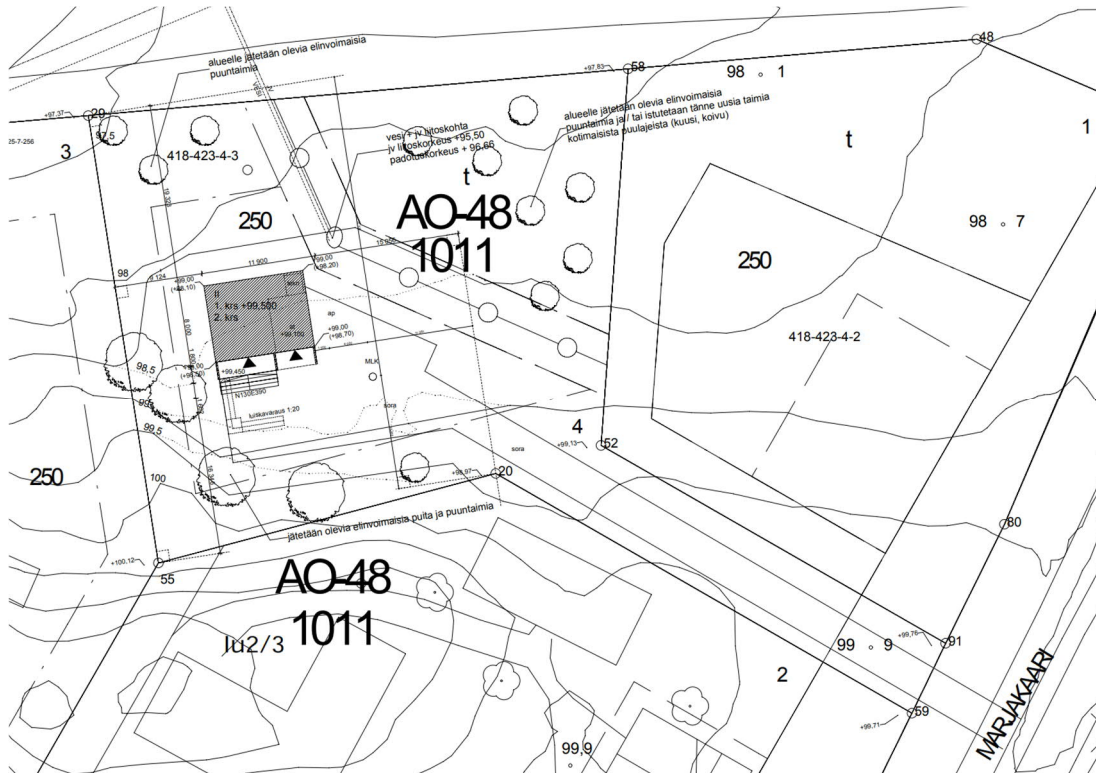
Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kuva 1. Julkisivukuvan, asemapiirroksen ja sijaintikartan pienennökset





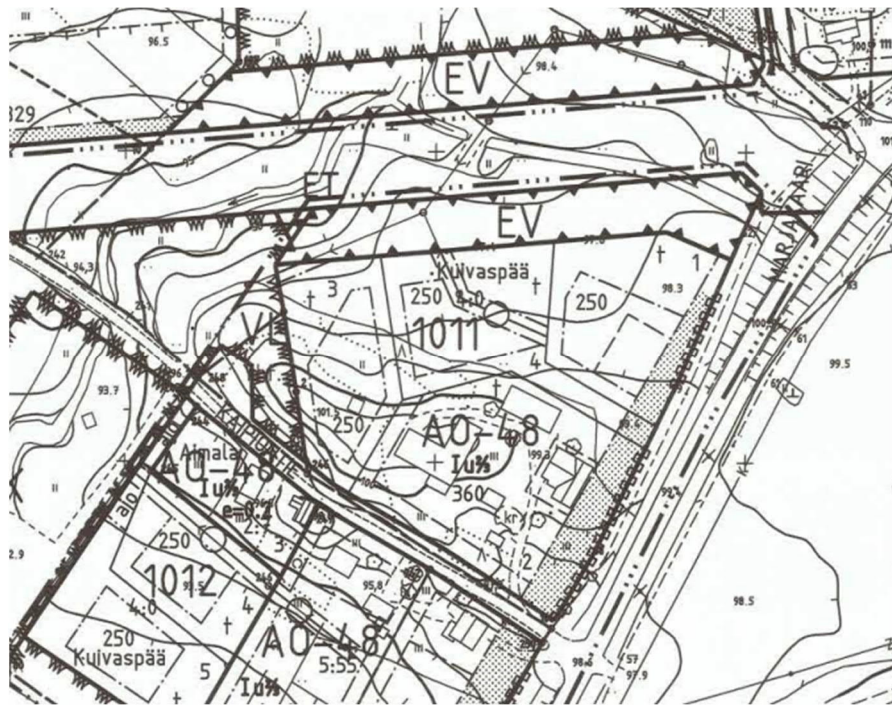
Yleiskaava:

– Marjamäen osayleiskaava nro 12013; AP (pientalovaltainen asuntoalue)

Asemakaava:

– Asemakaava nro 15005; AO-48 (erillispienitalojen korttelialue)

Kuva 2. Asemakaavan pienennös



Kunnallistekniikka:

Alueella on kunnallistekniikka.

Naapurien lausunnot:

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

Hakijan perusteluja:

Poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön järjestämistä.

Rakennusta on sovitettu massoitteeltaan ja kattomuodoltaan ympäristöönsä sopivaksi. Se sijoittuu maastossa muita lähialueen rakennuksia matalampaan kohtaan, joten se ei myöskään erotu ympäristössä poikkeuksellisen korkeana.

Marjakaaren alkupäässä on sallittu rakentaa kaksikerroksisia samalla kaavamerkinnällä.

Asiasta on keskusteltu etukäteen kirjallisesti rakennusvalvonnan kanssa vuoden 2025 alussa.

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta

merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnitelmassa on kompakti kaksikerroksinen rakennus, jossa autotalli on rakennuksen maantasokerroksessa ja asuintiloja kahdessa kerroksessa. Tällä ratkaisulla tontin käsittely rajoittuu vain yhden rakennuksen perustus- ja maansiirtotöihin ympäristöä säästäen. Rakentamisen resurssit ja ympäristövaikutukset jäävät myös pienemmiksi.

Kaavoitusviranomaisen lausunto:

Alueella on voimassa asemakaava nro 15005 vuodelta 2005. Alue on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO-48), rakennusoikeus on 250 ja kerrosluku on 1 u3/4. Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan yleiskaavan laatiminen, mutta kyseinen tontti ei ole rakennuskiellossa.

Poikkeaminen asemakaavan kerrosluvusta on perusteltu hankkeen kuvauksessa huolellisesti, eikä kaavoituksella ole siitä huomautettavaa.

Asemakaava edellyttää, että alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti. Hankkeen asemapiirros on hyvin viitteellinen pihan osalta. Asemakaavan puiden säilyttämis-/istuttamisvaatimus tulee esittää asemapiirroksessa sekä laskelmin että istutussuunnitelmin.

Rakennusvalvontaviranomaisen kommentit:

Kun huomioidaan hankkeeseen ryhtyvän perustelut, erityiset syyt ja kaavoitusviranomaisen lausunto, voidaan todeta, että rakentaminen, suunnitelmassa esitetyllä tavalla ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun kulttuuriympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet, Rakentamislaki (RakL):

- RakL 99 §:n ja yhdyskuntalautakunnan delegointipäätöksen mukainen johtavan rakennustarkastajan päätös
- RakL 57 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus AKL 58 §:n säännöksistä (asemakaavan vastainen rakentaminen)

Muita huomioita:

Hankkeesta on vireillä myös rakentamislupahakemus Lupapisteessä asiointitunnuksella: LP-418-2025-00923

Toimivalta

Yhdyskuntalautakunnan delegointipäätös 18.06.2025 § 94
118/00.01.01/2025

Lisätietoja

Johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen p. 044 421 5065

Päätös	Johtava rakennustarkastaja suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, kun huomioidaan hakijan perustelut ja saatu lausunto. Lausunnossa annetut ehdot tulee huomioida rakentamislupapäätöksen yhteydessä. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakentamislupa on haettava em. voimassaoloaikana.
Suoritemaksut	680 € lupamaksu
Tiedoksi	päätöksen kuulutus ote hakija ote Lupa- ja valvontavirasto ote Sisä-Suomen elinvoimakeskus ote yhdyskuntaltk ote Lempäälän kunta Marianne Hellstén ote Lempäälän kunta Sanna Kurikka
Allekirjoitus	Jenni Rautanen johtava rakennustarkastaja Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Lempäälän kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Päätöksen tiedoksisaanti 16.02.2026

Kuulutusaika 09.02.2026 – 18.03.2026

Muutoksenhakuviranomainen: Päätöksen tehnyt viranhaltija

Muutoksenhakuohje: Oikaisua haetaan päätöksen tehneeltä viranhaltijalta



OIKAISUVAATIMUSOHJE §

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

Oikaisuvaatimusoikeus

oikaisuvaatimusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, 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 asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusoikeus 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.

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).

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, joulutai 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 päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta, osoite:

Lempäälän kunta, kirjaamo

PL 36

Manttaalitie 15

37501 Lempäälä

tai sähköpostitse kunta(at)lempaala.fi

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 oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköpostitse.