



244Dno-2025-472

Poikkeaminen / Peipontie 8 / kerrosluvusta poikkeaminen

Hankkeen kuvaus

Kempeleen kunnalta on haettu poikkeamista yksi ja puolikerroksisen omakotitalon rakentamiseen kortteliin, johon on sallittu enintään 1-kerroksinen omakotitalo. Kohteen osoite on Peipontie 8 ja se sijaitsee Honkasen tilastoalueella Kokkokankaan pienalueella (104/015). Poikkeaminen koskee tonttia 4 korttelissa 14015. Tontti rajautuu Peipontiehen, asemakaavoittamattomaan metsään sekä korttelialueen tontteihin 3 ja 5.

Poikkeamishakemuksessa haetaan mahdollisuutta poiketa asemakaavassa korttelille merkitystä suurimmasta mahdollisesta kerrosluvusta. Ennen uudisrakentamista nykyiset rakennukset puretaan.

Hakijan esittämät perustelut

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että toiseen kerrokseen osoitettava puolikas kerros sijoittuu kokonaisuudessaan vesikaton alle ja rakennuksen räystäskorkeus vastaa yksikerroksista asuinrakennusta. Hakija näkee, että rakennus ei ole merkittävästi korkeampi kuin ympäröivä rakennuskanta. Rakennus on sijoitettu peremmälle tonttia ja kadunreunaan sijoittuva katosrakennus on korkeudeltaan samassa mittakaavassa naapurirakennusten kanssa. Rakentamisen sijoittumisella kahteen kerrokseen pyritään saamaan kapealle tontille väljyyttä.

Kaavatilanne

Osoitteessa Peipontie 8 on voimassa vuonna 2007 valmistunut Kempeleen asemakaavan tekninen tarkistus Honkasen osa-alueelle (2004-328, hyv. 7.5.2007, lv. 18.6.2007). Asemakaavassa tontti on merkitty yksikerroksisten erillispientalojen korttelialueeksi AO. Tontin rakennustehokkuudeksi on määritelty 0.25 ja tontin luoteissivulle on osoitettu 4 metriä leveä istutettavan alueen osa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit kunnan ohjeiden mukaan itse. Kuuleminen on suoritettu 13.6.2026 päivätyjen piirustusten pohjalta. Kuulluilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa suunnitelmasta.

Liitteet:

- 1 Peipontie 8 / Liitekartat
- 2 Peipontie 8 / Asemapiirustus
- 3 Peipontie 8 / Julkisivut ja leikkaukset

Päätöksen peruste

Rakentamisrajoitus

Alueidenkäyttölaki 58 §:n mukaan rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). AKL 58 §:n 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Rakentamislain 57 §:n 1 mom. 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. RakL 57 §:n 2 mom. mukaan 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.

Poikkeamisen edellytykset

Hakemuksen mukaisen poikkeamisen asemakaavasta ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle, ja se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisella ei aiheudu merkittävää rakentamista tai haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Peipontie 8 tontti on leveydeltään 20 metriä ja sitä voidaan pitää kapeana. Kadun varrella sijaitsevien rakennusten korkeus on keskimäärin noin 5 metriä, joten poikkeamisessa ehdotettu noin 7,3 metrin asuinrakennus tulee olemaan merkittävästi korkeampi kuin viereiset rakennukset. Hakija on madaltanut rakennuksen harjakorkeutta 8,1 metristä 7,34 metriin, jotta rakennus istuisi paremmin ympäristöönsä. Kaavoitus katsoo, että rakennuksen sijoittuminen kauemmas kadusta vähentää rakennuksen korkeuden vaikutusta katukuvaan. Lisäksi se mahdollistaa väljemmän tontin rakentamisen, mikä tukee kadun vehreän yleisnäkymän säilymistä.

Ratkaisuvalta

Hallintosäännön 10. luvun 5 §:n mukaan kaavoituspäällikkö päättää RakL 57 §:n mukaan kunnalle kuuluvaan poikkeamisvaltaan sisältyvissä asioissa siltä osin, kun on kyse RakL 42 §:n mukaisesta rakentamislupaa edellyttävästä rakentamisesta, ja kun ne koskevat asemakaava-alueella poikkeamista kaavamääräyksistä, rakennusjärjestyksen säädöksistä tai kaavan mukaisen kerrosluvun ylittämistä korkeintaan yhdellä kerroksella.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 58 §, Rakentamislaki 57 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 46 §, Hallintosääntö 10. luku 5 §.

Päätös

Päätän myöntää poikkeamisen asuinrakennuksen toteuttamiseksi asemakaavassa osoitetusta kerrokorkeudesta poikkeavasti Honkasen tilastoalueella Kokkokankaan pienalueella (104/015) korttelissa 14015 tontilla 4 osoitteessa Peipontie 8.

Poikkeamispäätös koskee 1,5-kerroksisen omakotitalon toteuttamista asemakaavasta poiketen hakemuksessa esitetylle paikalle. Myöhemmin samalle kiinteistölle suunnitelluille mahdollisille muille poikkeamisille on haettava lupa hakemisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Suunnitelmia muutettaessa on asiasta informoitava kunnan kaavoitusta ja tarvittaessa haettava poikkeamislupa uudestaan.



Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta. Käsitteltävän hakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa.

Tiedoksi

kunnanjohtaja, kunnanhallitus, kirjaamo, tekninen johtaja, kaavoituspäällikkö, asemakaava-arkkitehti (RL), palvelusihteeri (HJ), Lupa- ja Valvontavirasto LVV, hakija

Allekirjoitus

Kaija Muraja, kaavoituspäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Kempeleen kunta 15.09.2026 klo 11:54. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 16.9.2026.



Hallintovalitus

§ 7

Hallintovalitus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla.

Muutoksenhakuoikeus

Oikeus hakea päätökseen muutosta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusajan alkamisen katsotaan alkavan, kun asianosainen on saanut tiedon päätöksestä. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai kuulutuksen julkaisemisesta. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Muun muutoksenhakuun oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Yleistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoittavan kuulutuksen julkaisemisesta.



Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 11 §:n mukaan viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana laissa tarkoitetulla tavalla.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelun kautta osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen voi tehdä myös Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle seuraaviin osoitteisiin:

postiosoite: PL 189, 90101 Oulu

käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, Oulu

faksi: 02956 42841

sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 15 §:n mukaan valituksessa on yhteystietojen lisäksi ilmoitettava myös sähköinen tai muu mahdollinen osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan toimittaa (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.



Lisäksi on ilmoitettava valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Sähköistä asiointipalvelua käytettäessä erillistä prosessiosoitteen ilmoittamista ei tarvita.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinlaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kempeleen kunnan kirjaamosta.

Kempeleen kunta
PL 12
90441 Kempele
sähköposti: kirjaamo@kempele.fi

Kirjaamon aukioloaika on työpäivisin klo 9.00 - 15.00.