



244Dno-2026-349

Poikkeaminen / Kortteli 1040, tontti 9, Kiiestie 6 / 34-indeksi

Kempeleen kunnalta on haettu poikkeamista paritalon rakentamiseksi kortteliin, jossa on on kaksiasuntoisuuden kieltävä indeksi -34. Kohteen osoite on Kiiestie 6 ja se sijaitsee Keskustan tilastoalueella Ollilan pienalueella (101/001). Poikkeaminen koskee tonttia 9 korttelissa 1040. Tontti rajautuu Kiiestiehen, Kiiestien leikkipuistoon johtavaan pyörätiehen sekä erillispientalojen korttelialueen tontteihin 7 ja 8.

Poikkeamishakemuksessa haetaan mahdollisuutta poiketa asemakaavassa korttelille merkitystä indeksistä -34, joka osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto. Ennen uudisrakentamista nykyiset rakennukset puretaan.

Hakijan esittämät perustelut

Hakija perustelee poikkeamista Kempeleen kunnan täydennys- ja tiivistämiskäytön oppaalla asemakaava-alueille. Kohde sijaitsee tavoitteellisen tiivistämisen vyöhykkeellä, jonka mukaiset tavoitteet tässä hankkeessa täyttyvät. Suunniteltu rakennusoikeudellinen kerrosala 295 k-m², ylitetään rakennusoikeutta 1,75 k-m² (0,6 %).

Kaavatilanne

Osoitteessa Kiiestie 6 on voimassa vuonna 2006 valmistunut Kempeleen asemakaavan tekninen tarkistus Ollilan osa-alueelle (2004-206, hyv. 11.12.2006, lv. 23.1.2007). Asemakaavassa tontti on merkitty yksikerroksisten erillispientalojen korttelialueeksi AO. Tontin rakennustehokkuudeksi on määritelty 0.25 ja tontin eteläpuolen sivulle on osoitettu 6 metriä leveä istutettavan alueen osa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit kunnan ohjeiden mukaan itse. Kuuleminen on suoritettu 13.1.2026 päivättyjen piirustusten pohjalta. Kuulluilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa suunnitelmasta.

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 mukainen poikkeaminen on Kempeleen kunnan Täydentämis- ja tiivistämiskäytön oppaan mukainen. Poikkeamisen 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.

Tontin itärajalla Kiiestien leikkipuistoon johtavan jalankulku- ja pyörätien varressa olevien kookkaiden puiden säilyttämisen edellytyksistä tulee sopia kunnanpuutarhurin kanssa.

Liitteet:

- 1 Poikkeaminen / Kiiestie 6 / Asemapiirros
- 2 Poikkeaminen / Kiiestie 6 / Liitekartat

Päätöksen peruste

Hallintosäännön 10. luvun 5 §:n mukaan kaavoituspäällikkö päättää RakL 57 §:n mukaan kunnalle kuuluvaan poikkeamisvaltaan sisältyvissä asioissa siltä osin, kun ne koskevat poikkeamista kaavamääräyksistä asemakaava-alueilla 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 varistorakennuksen toteuttamiseksi asemakaavassa osoitetusta indeksistä -34 poikkeavasti Keskustan tilastoalueella Ollilan pienalueella 101/001 korttelissa 1040 tontilla 9 osoitteessa Kiiestie 6.

Poikkeamispäätös koskee paritalon 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. Käsiteltävän hakemuksen mukaisen paritalon rakentaminen edellyttää rakentamislupaa.

Tiedoksi

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

Allekirjoitus

Kaija Muraja, kaavoituspäällikkö



Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 20.5.2026.



Hallintovalitus

§ 4

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.

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, joulukuun- 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.