

Lupatunnus	LP-980-2025-00100	
Kiinteistötunnus	980-428-1-279	
Kiinteistön osoite	Elotie 16, 33470 YLÖJÄRVI	
Tilan nimi	Tasanko	
Pinta-ala	25.5259 ha	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Kaavan käyttötarkoitus	Kaavamerkintä: YU-1 (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) Kerrosluvu: II Kortteli: 386 Tontti: 2, rakennus sijoittuu vähäisesti myös tontin 1 puolelle	
Hankkeeseen ryhtyvä	Ylöjärven Liikuntatalo Oy	
Toimenpide	Rakentamislupa Tennishalli 2 294 k-m ² Rakennetaan yksikerroksinen teräsrunkoinen ja eristetty, PVC-kankaalla verhoiltu kolmen kentän tennishalli. Rakennuksen paloluokka on P0. Hallista on tehty palosimulointi, joka perustuu ympäristöministeriön asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) 3 § mukaiseen oletettuun palonkehitykseen perustuvaan tarkasteluun. Rakennus sijoittuu pääasiassa kiinteistölle 980-428-1-279. Rakennuksen etelän ja lännen puoleiset nurkat sijoittuvat vähäisesti kiinteistön 980-428-1-266 puolelle. Hallia tulee käyttää vain urheiluhallikäytössä eikä sitä ole tarkoitettu yleisötilaisuuksiin.	
Lisäselvitykset	Hankkeen vaativuus	
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen	
Rakennusoikeus	Rakennusoikeutta yhteensä: 5 000 k-m ² Rakennusoikeutta käytetty: 0 k-m ² Rakennusoikeutta käytetään: 2 294 k-m ² Rakennusoikeutta käytetty rakentamistoimenpiteen jälkeen: 2 294 k-m ² Rakennusoikeutta jää jäljelle: 2 706 k-m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Tavanomainen Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Marko-Mika Aleks Rocklin, rakennusinsinööri Marko-Mika Aleks Rocklin, rakennusinsinööri
Kerrosala	2294 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2294 m ²	
Tilavuus	23380 m ³	
Rakennettava kokonaisala	2294 m ²	
Poikkeamiset	Kattomuoto ja pintamateriaalit poikkeavat aiemmin rakennetuista rakennuksista. Hallin pääasiallinen julkisivumateriaali on PVC-kangas sekä julkisivun materiaaleiltaan ja julkisivukäsittelyltään yhtenäinen pituus ylittää 10 metriä. Väestönsuojaa ei rakenneta. Lämpöhäviöiden tasauslaskelma ei täytä vaatimuksia.	
Lausunnot	kunnallistekninen suunnittelu, 24.10.2025, Ei huomautettavaa Paloturvallisuus, 9.10.2025, Ei puollettu Osoitenumeron vahvistaminen, 10.10.2025, Lausunto Väyläviraston lausunto, 9.10.2025, Lausunto Paloturvallisuus, 31.12.2025, Ehdollinen	

Naapurien kuuleminen

Lupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettu naapureille ja naapureita on kuultu RakL 63 §:n mukaisesti. Kaupunki on kuullut naapurit kirjeitse. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	2 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Karttaote	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta	1 kpl
Pohjapiirustus	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	1 kpl
Vesi- ja viemäriolosuhteiden lausunto tai -kartta	1 kpl

Päätösehdotus

Rakentamislupa-asiakirjat oheismateriaaleineen ovat nähtävillä rakennusvalvonnassa tai ympäristölautakunnan kokouksessa.

Lisätietoja saa johtavalta rakennustarkastajalta etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi.

Johtava rakennustarkastaja ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää luvan vähäiseen poikkeamiseen asemakaavan määräyksistä 17 §, 83 § ja 91 § RakL 59 §:n perusteella. Tennis lajina poikkeaa aiemmin rakennettujen urheilutilojen toiminnasta oleellisesti siinä, että tenniksessä tarvitaan korkeampaa tilaa. Suunniteltu rakennusmalli on rakenteellisen toteutuksen sekä materiaalien osalta nykyään Suomessa yleinen tapa tennishallin toteutukseen toiminnallisuuden kannalta. Julkisivujen yhtenäisyyttä on pyritty rikkomaan vaihtuvalla väriyksellä, jolloin saadaan rakennuksen mittakaava vaikuttamaan pienemmältä. Väriykset ovat lisäksi suunniteltu noudattamaan aiemmin toteutettua rakennuskantaa.
2. myöntää luvan vähäiseen poikkeamiseen Pelastuslain (379/2011) 71 § määräyksestä Pelastuslain 75 §: perusteella. Väestönsuojan rakentamiskustannukset ovat hallin rakentamiskustannuksiin verraten kohtuuttoman suuret. Paloviranomainen on puoltanut poikkeamista.
3. myöntää luvan vähäiseen poikkeamiseen asetuksen 1010/2017 (Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta) 4 §:stä RakL 59 §:n perusteella. Halli toimii liikuntatilana, jossa ei ole jatkuvaa oleskelua sekä hallin lämpötila tulee mahdollisesti olemaan pienempi kuin laskennallinen lämpötila. Hallin seinien ja yläpohjan U-arvot täyttävät vaatimukset.

Poikkeamisiin voidaan katsoa olevan erityiset syyt. Poikkeamiset eivät:

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

4. myöntää haetun luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi päätöksessä mainituin ehdoin.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 § (Rakentamislupa)
Rakentamislaki 43 § (Rakentamisluvan myöntäminen)
Rakentamislaki 44 § (Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella)
Rakentamislaki 48 § (Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset)
Rakentamislaki 68 § (Rakentamislupahakemuksen käsittely)
Rakentamislaki 69 § (Erityissuunnitelmien toimittaminen)
Rakentamislaki 70 § (Kuulutusmenettely)
Rakentamislaki 76 § (Lupamääräykset)
Rakentamislaki 107 § (Rakennuksen paikan merkitseminen)
Rakentamislaki 110 § (Aloituskokous)
Rakentamislaki 112 § (Viranomaiskatselmuksien)
Rakentamislaki 122 § (Loppukatselmuksien)

Lisäksi muut päätöksessä mainitut.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuksien

Aloituskokous
Rakennuksen paikan merkitseminen
Pohjakatselmuksien
Sijaintikatselmuksien
Rakennekatselmuksien
Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksien
Loppukatselmuksien

Vaaditut erityissuunnitelmat

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

Lupaehdot

Päätöksen jälkeen hanke ei ole enää rakennusvalvonnan aktiivisessa seurannassa, eikä rakennusvalvonta saa automaattisesti ilmoituksia hankkeen keskustelukenttään jätetyistä viesteistä. Rakennusaikana luvan ehdoissa vaaditut viranomaiskatselmuksien ja -mittauksien tulee tilata suoraan niitä tekemiltä tahoilta. Yhteystiedot löytyvät rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

Päivitetty energiaselvitys ja -todistus lisättävä Lupapisteeseen rakennuksen käyttöönottoon mennessä. Todistukseen tulee päivittää laatimisvaiheeksi käyttöönotto, rakennuksen pysyvä rakennustunnus ja rakennusaikana muuttuneet laitetiedot ja muut suunnitelmamuutokset. Päivityksen jäädessä tekemättä käyttöönottovaiheessa, todistus laaditaan olemassa olevalle rakennukselle ja todistuksen laatijan on käytävä paikan päällä rakennuksessa. Jos olemassa olevaa rakennusta myydään lupavaiheen todistuksella, katsotaan todistuksen puuttuvan.

Mikäli energiaselvityksessä ja -todistuksessa on käytetty ilmanvuotolukuna q50 alle 4 m3/(h m2), tulee ilmanvuoto todentaa mittauksin. Tiiveysmittauksen pöytäkirja tulee lisätä Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusten katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla sijaitsevalla imeyttämISRakenteella. Mikäli maaperä ei mahdollista imeyttämistä tulee hulevesiä viivyttaa ennen niiden johtamista avo-ojajärjestelmään, maastoon tai hulevesiverkkoon. ViivytySRakenteen tulee olla vähintään 1 kuutiometri 100

vettäläpäisemätöntä neliömetriä kohti. Kaupungin hulevesiverkkoon johdettaessa tulee huomioida kunnallisteknisen suunnittelun lausunnossaan esittämät asiat.

Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että uudelle rakennukselle laaditaan konekielisesti luettavissa oleva rakennuksen tietomalleihin tai koneluettaviin tietoihin perustuva käyttö- ja huolto-ohje (RakL 139 §). Käyttö- ja huolto-ohje tulee olla loppukatselmukseen mennessä valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle.

Pysäköintipaikoille on toteutettava sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latauspistevalmiuksia lain 733/2020 mukaisesti (laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä).

Rakennuspaikan rajoilla tulee maanpinnan jatkoa samassa tasossa naapurikiinteistöjen maanpintojen korkeusasemien kanssa. Pintavesiä ei saa johtaa naapurin puolelle. Rakennusjärjestyksen mukaan pihamaan kaltevuus tontin rajalla saa olla enintään 1:3. Rajan läheisyydessä pengerretäessä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää suunnitelma naapurikiinteistön omistajille tai haltijoille. Suunnitelma sekä naapureiden hyväksyntä tai huomautus toteutuksesta tulee toimittaa rakennusvalvonnalle Lupapisteeseen hyväksyttäväksi ennen toteutusta. Jyrkissä luiskissa ja tukimuureissa on huomioitava myös, että mikäli putoamiskorkeus ylittää puoli metriä on se estettävä kaiteella tai muulla putoamisen estävällä ratkaisulla.

Rakennukseen tulotieltä näkyvään paikkaan on asennettava rakennuksen osoitenumeroilpi. Numeron korkeuden tulee olla vähintään 10 senttimetriä ja asennuskorkeus maasta on oltava noin 2 metriä. Osoitenumeron tulee selkeästi erottua taustasta.

Huomioitava pelastuslaitoksen lausunnossaan esittämät asiat.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava kunnallisteknisen suunnittelun lausunnossaan esittämät asiat.

Käsittelijä
Päätäjä

Lupainsinööri Heidi Laitanen
Ympäristölautakunta
Ylöjärven kaupunki / rakennusvalvonta ja kaavoitus

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

28.1.2026
2.2.2026
viimeistään 11.3.2026
12.3.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 12.3.2029 ja saatettava loppuun 12.3.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Lupapäätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu yleisessä tietoverkossa Lupapisteessä (<https://kuulutukset.lupapiste.fi/ylajarvi>). Linkki kuulutuksiin löytyy Ylöjärven kaupungin verkkosivuilta kohdasta "Ilmoitukset ja kuulutukset" sekä rakennusvalvonnan nettisivuilta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä julkaisemisajankohdasta.

Valitusoikeus 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 kaavan tai lain nojalla 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.

Valitusviranomainen ja valitusaika:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksinumero: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitus hallinto-oikeuteen on aina tehtävä kirjallisesti. Asian vireillesaamiseksi riittää, että valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle määräpäivänä klo 16.15 mennessä. Liitteitä valitukseen voi toimittaa myöhemminkin.

Valituksen voi tehdä hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen voi toimittaa myös postitse, sähköpostitse tai telekopiona hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Määräaika valituksen toimittamiselle on merkitty lupapäätökseen.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä valitus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Valittajan nimi, kotikunta ja yhteystiedot

Valitukseen tulee liittää seuraavat asiakirjat:

1. Päätös, johon haetaan muutosta valitusosoituksineen. Päätöksen voi toimittaa alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

2. Tieto siitä, milloin päätös on annettu tiedoksi, esim. kopio saantitodistuksesta tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta.
3. Asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu päätöksen tehneelle viranomaiselle.
4. Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja. Valtakirjaa ei kuitenkaan yleensä vaadita asianajajalta tai yleiseltä oikeusavustajalta.

Oikeudenkäyntimaksu:

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy tuomioistuinlaitoksen sivustolta:

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>