

29.4.2026

Sivu 1

---

<b>Lupatunnus</b>	LP-980-2026-00172
Kiinteistötunnus	980-408-2-420
Kiinteistön osoite	Miilukankaantie 4-6, 33480 Ylöjärvi
Pinta-ala	0.3945 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Hankekokonaisuus koostuu korttelin 622 tonteista 2, 3 ja 4. Tontti 2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR). Tontilla ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi. Tontit 3 ja 4 on osoitettu asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tonttien suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tonteilla 3 ja 4 suurin sallittu rakennusoikeus yhteen kerrokseen on 60 %.
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Ylöjärven Miilukangas

---

<b>Toimenpide</b>	<p>Rakentamislupa Rivitalo A 697 k-m<sup>2</sup> Rivitalo B 697 k-m<sup>2</sup> Rivitalo C 726 k-m<sup>2</sup> Rivitalo D 474 k-m<sup>2</sup> Rivitalo E 534 k-m<sup>2</sup> Rivitalo F 354 k-m<sup>2</sup> Rivitalo G 311 k-m<sup>2</sup></p> <p>Rakennetaan neljä kaksikerroksista ja kolme yksikerroksista rivitaloa. Rakennukset ovat puuverhoiluja. Hankekokonaisuus muodostuu kolmesta tontista. Talot A ja B rakennetaan tontille 2 (kiinteistötunnus 980-408-2-420), talot C ja D rakennetaan tontille 3 (kiinteistötunnus: 980-408-2-421) ja talot E, F ja G rakennetaan tontille 4 (kiinteistötunnus: 980-408-2-422).</p> <p>Laskutettavat neliömetrit (kokonaisalan mukaan): Rivitalo A 766 m<sup>2</sup> Rivitalo B 920 m<sup>2</sup> Rivitalo C 794 m<sup>2</sup> Rivitalo D 550 m<sup>2</sup> Rivitalo E 563 m<sup>2</sup> Rivitalo F 414 m<sup>2</sup> Rivitalo G 345 m<sup>2</sup></p>
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen
Rakennusoikeus	<p>Tontti 2:</p> <p>Rakennusoikeutta yhteensä: 1400 k-m<sup>2</sup> Rakennusoikeutta käytetään: 1392 k-m<sup>2</sup> Rakennusoikeutta jää jäljelle: 8 k-m<sup>2</sup></p> <p>Tontti: 3</p> <p>Rakennusoikeutta yhteensä: 1200 k-m<sup>2</sup> Rakennusoikeutta käytetään: 1200 k-m<sup>2</sup> Rakennusoikeutta jää jäljelle: 0 k-m<sup>2</sup></p> <p>Rakennusoikeutta yhteen kerrokseen: 720 k-m<sup>2</sup> Rakennusoikeutta käytetään yhteen kerrokseen: 856 k-m<sup>2</sup> Rakennusoikeus ylittyy yhteen kerrokseen: 136 k-m<sup>2</sup></p> <p>Rakennusoikeutta sijoitettu ensimmäiseen kerrokseen noin 71 %.</p>

29.4.2026

Sivu 2

Tontti: 4

Rakennusoikeutta yhteensä: 1200 k-m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeutta käytetään: 1199 k-m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeutta jää jäljelle: 1 k-m<sup>2</sup>

Rakennusoikeutta yhteen kerrokseen: 720 k-m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeutta käytetään yhteen kerrokseen: 946 k-m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus ylittyy yhteen kerrokseen: 226 k-m<sup>2</sup>

Rakennusoikeutta sijoitettu ensimmäiseen kerrokseen noin 79 %.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Tavanomainen  
ARK-rakennussuunnittelija Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Saila Marketta Poikolainen,  
rakennusarkkitehti  
ARK-rakennussuunnittelija Saila Marketta Poikolainen,  
rakennusarkkitehti

Kerrosala

4352 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3793 m<sup>2</sup>

Tilavuus

15444 m<sup>3</sup>

Rakennettava kokonaisala

4352 m<sup>2</sup>

Poikkeamiset

1. Rakennukset ylittävät vähäisesti rakennusalan rajan pohjoisessa, lännessä ja etelässä lähivirkistysalueen vastaisilta rajoilta.
2. Rakennusoikeus yhteen kerrokseen ylittyy tonttien 3 ja 4 osalta.

**Lausunnot**

kunnallistekninen suunnittelu, 24.3.2026, Ei huomautettavaa  
Osoitenumeron vahvistaminen, 24.3.2026, Lausunto  
Paloturvallisuus, 17.4.2026, 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	5 kpl
Energiaselvitys	7 kpl
Energiatodistus	7 kpl
Julkisivupiirustus	14 kpl
Lausunto	3 kpl
Leikkauspiirustus	3 kpl
Muu liite	18 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Pintatasausuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	18 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	3 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	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 rakennusalojen rajan vähäiselle ylittämiseksi RakL 59 §:n perusteella. Poikkeaminen on hyvin vähäinen, eikä aiheuta haittaa, koska ylitykset tapahtuvat virkistysalueiden puoleisilla rajoilla.

Poikkeaminen ei:

- 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.

2. myöntää luvan vähäiseen poikkeamiseen rakennusoikeuden ylittämiseksi yhteen kerrokseen tonttien 3 ja 4 osalta RakL 59 §:n perusteella.

Asemakaavoissa käytetty määräys on aiheuttanut tulkintaongelmia. Rakentajat ovat toistuvasti tulkinneet määräyksen siten, että prosenttiluvulla osoitettu rakennusoikeus voidaan toteuttaa yksikerroksisena ja loppu rakennusoikeudesta kaksikerroksisena. Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan prosenttiluvulla osoitettu rakennusoikeus voidaan sijoittaa ensimmäisen kerroksen tasolle ja rakennusoikeuden loppuosa toisen kerroksen tasolle. Kyseisestä määräyksestä on myönnetty poikkeamia myös aiemmin Siltatien asemakaavan alueella.

Hanketta kokonaisuutena tarkasteltaessa kaikkien tonttien osalta noin 67 % rakennusoikeudesta sijoittuu ensimmäisen kerroksen tasolle ja rakennusoikeudesta yksikerroksisia rakennuksia on noin 30 %. Tontin 3 osalta rakennusoikeudesta yksikerroksisia rakennuksia on noin 39 % ja tontin 4 osalta noin 56 %. Hanke toteutetaan kolmen tontin kokonaisuutena tonttien välisin yhteisjärjestelyin, millä toimintoja voidaan tehostaa ja jakaa tonttien kesken. Asemapiirustuksen mukaan kaikki tarvittavat toiminnot, kuten autopaikat, leikki- ja oleskelualueet, väestönsuoja ja polkupyöräpaikat sekä rakennusten väliset etäisyydet, on saatu sovitettua tonteille asianmukaisesti. Kokonaisrakennusoikeus ei myöskään ylitä. Ylöjärven kaavoitus on puoltanut hakemuksen myöntämistä. Edellä esitetyin perustein poikkeamiselle voidaan katsoa olevan erityinen syy.

Poikkeaminen ei:

- 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.

3. myöntää haetun luvan, vahvistaa pääpiirustukset ja niitä vastaavat koneluettavat tiedot rakentamisessa noudatettaviksi luvassa 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 katselmukset	Aloituskokous Rakennuksen paikan merkitseminen Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Perustussuunnitelmat Rakennesuunnitelmat IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Kosteudenhallintasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Piha- ja istutussuunnitelma
Lupaehdot	<p>Päätöksen jälkeen hanke ei ole enää rakennusvalvonnan aktiivisessa seurannassa, eikä rakennusvalvonta saa automaattisesti ilmoituksia hankkeen keskustelukenttään jätetyistä viesteistä. Rakennusaikana luvan ehdoissa vaaditut viranomaiskatselmukset ja -mittaukset tulee tilata suoraan niitä tekeviltä tahoilta. Yhteystiedot löytyvät rakennusvalvonnan verkkosivuilta.</p> <p>Päivitetty energiaselvitykset ja -todistukset 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.</p> <p>Mikäli energiaselvityksessä ja -todistuksessa on käytetty ilmanvuotolukuna q50 alle 4 m<sup>3</sup>/(h m<sup>2</sup>), tulee ilmanvuoto todentaa mittauksin. Tiiveysmittauksen pöytäkirja tulee lisätä Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.</p> <p>Rakennusten katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla sijaitsevalla imeyttämISRakenteella. Mikäli maaperä ei mahdollista imeyttämistä tulee hulevesiä viivyttää ennen niiden johtamista avo-ojajärjestelmään, maastoon tai hulevesiverkkoon. ViivytySRakenteen tulee olla vähintään 1 kuutiometri 100 vettäläpäisemätöntä neliometriä kohti. Kaupungin hulevesiverkkoon johdettavassa tulee huomioida kunnallisteknisen suunnittelun lausunnossaan esittämät asiat. Kiinteistön hulevesiliitoksen koko on 160 mm ja maksimi lähtövirtaama runkoviemärin suuntaan on 6 litraa sekunnissa (21,6 kuutiometriä tunnissa).</p> <p>Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava kunnallisteknisen suunnittelun lausunnossaan esittämät asiat.</p> <p>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.</p> <p>Pysäköintipaikoille on toteutettava sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latauspistevalmiuksia lain 733/2020 mukaisesti (laki rakennusten varustamisesta</p>

sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä).

Kiinteistöjen piha-alueiden liikenteenohjauslaitteiden osalta hankkeeseen ryhtyvän tulee hakea liikenteenohjauslaitteille tieliikennelain mukainen suostumus kaupungilta. Suostumus haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella, jossa tulee olla liitteenä liikenteenohjaussuunnitelma. Suunnitelma tulee laatia sillä tarkkuudelle, että siitä selviää laitteiden sijainti yksiselitteisesti ja niiden vaikutusalueet. Sopiva pohja suunnitelmalle on esim. pihasuunnitelma tai asemapiirros mittakaavassa 1:200. Suunnitelman tulee sisältää kaikki piha-alueen liikenteenohjauslaitteet (liikennemerkkit, lisäkilvet sekä mahdolliset muut laitteet). Hakemus osoitetaan tekninen.kirjaamo@ylojarvi.fi. Lisäksi liikenteenohjauslaitteiden asentaja vastaa ohjauslaitteiden tietojen viennistä Väyläviraston rekisteriin.

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. Yrjässä 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 talon osoitenumerokilpi. Numeron korkeuden tulee olla vähintään 10 senttimetriä ja asennuskorkeus maasta on oltava noin 2 metriä. Osoitenumeron tulee selkeästi erottua taustasta.

Rakennus on varustettava verkkovirtaan kytkettyjä paristo-/akkuvarmennettuja palovaroittimia siten, että huoneistoon tulee vähintään 1 palovaroitin alkavaa huoneiston 60 m<sup>2</sup>:ä kohden, kuitenkin niin että varoitin on jokaisessa makuuhuoneessa ja poistumisteiden kohdalla.

Huomioitava pelastuslaitoksen lausunnossaan esittämät asiat. Kohteessa on pidettävä pelastusviranomaisen tarkastus ja väestönsuojan tarkastus ennen käyttöönottoa.

Radonsuojaus on huomioitava rakennesuunnitelmissa.

Käsittelijä  
Päätätjä

Apulaisrakennustarkastaja Jussi Huhtala  
Ympäristölautakunta  
Ylöjärven kaupunki / rakennusvalvonta ja kaavoitus

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

29.4.2026  
7.5.2026  
viimeistään 15.6.2026  
16.6.2026  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.6.2029 ja saatettava loppuun 16.6.2031 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/ylojarvi>). 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 Lupa- ja valvontavirastolla.

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](mailto: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 valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, 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>