

---

<b>Lupatunnus</b>	LP-980-2026-00259
Kiinteistötunnus	980-408-2-388
Kiinteistön osoite	Hyttikuja 1
Pinta-ala	0.6210 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Kortteli 623 tontti 1. Asemakaavassa tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja suurin sallittu rakennusoikeus yhteen kerrokseen on 60 %.
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Ylöjärven Masuuni

---

<b>Toimenpide</b>	Rakentamislupa Rivitalo A 371 k-m <sup>2</sup> Rivitalo B 393 k-m <sup>2</sup> Rivitalo C 370 k-m <sup>2</sup> Rivitalo D 741 k-m <sup>2</sup> Autokatos 1 138 m <sup>2</sup> Autokatos 2 138 m <sup>2</sup>	
	Rakennetaan 4 rivitaloa, kaksi autokatosta, 7 energiakaivoa.	
	Laskutettavat neiliömetrit (kokonaisalan mukaan): Rivitalo A 371 k-m <sup>2</sup> Rivitalo B 393 k-m <sup>2</sup> Rivitalo C 370 k-m <sup>2</sup> Rivitalo D 741 k-m <sup>2</sup> Autokatos 1 138 m <sup>2</sup> Autokatos 2 138 m <sup>2</sup> Energiakaivo x 7	
	Rakennusoikeutta sijoitettu ensimmäiseen kerrokseen noin 81 %.	
	Kaavoitus on myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan ja sijoittamisluvan päätöksellä LP-980-2026-00004 24.2.2026 § 45. Poikkeamisluvassa on myönnetty poikkeaminen asemakaavan määräyksestä ro60%, jonka mukaan rakennusoikeudesta saa rakentaa enintään 60% yhteen kerrokseen.	
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen	
Rakennusoikeus	Rakennusoikeutta yhteensä: 1600 k-m <sup>2</sup> Rakennusoikeutta käytetään: 1600 k-m <sup>2</sup> Rakennusoikeutta jää jäljelle: 0 k-m <sup>2</sup>	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Jarkko Tapio Niskanen, arkkitehti Pauli Johannes Tuomanen, arkkitehti
Kerrosala	1875 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1600 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	7065 m <sup>3</sup>	
Rakennettava kokonaisala	2151 m <sup>2</sup>	
Poikkeamiset	1. Rakennuksen A asunnon 4 terassi ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan 1044 mm.	

---

**Lausunto** kunnallistekninen suunnittelu, 27.4.2026, Ei huomautettavaa

## Naapurien kuuleminen

Kaikki kuultavat naapurikiinteistöt ovat toistaiseksi kaupungin hallinnassa, joten naapureiden kuuleminen on tarpeetonta.

## Liitteet

Asemapiirros	2 kpl
Energiaselvitys	4 kpl
Energiatodistus	4 kpl
Julkisivupiirustus	10 kpl
Karttaote	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Leikkauspiirustus	6 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	13 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Vesi- ja viemärioloslausunto tai -kartta	1 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 kokonaisuudessa.

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 haetun luvan, vahvistaa pääpiirustukset ja niitä vastaavat koneluettavat tiedot rakentamisessa noudatettaviksi luvassa mainituin ehdoin.

## Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 § (Rakentamislupa)  
Rakentamislaki 43 § (Rakentamisluvan myöntäminen)  
Rakentamislaki 48 § (Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset)  
Rakentamislaki 68 § (Rakentamislupahakemuksen käsittely)  
Rakentamislaki 69 § (Erytysuunnitelmien 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

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.

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  $q_{50}$  alle 4  $m^3/(h \cdot m^2)$ , 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 viivyttää ennen niiden johtamista avo-ojajärjestelmään, maastoon tai hulevesiverkkoon. ViivytySRakenteen tulee olla vähintään 1 kuutiometri 100 vettäläpäisemätöntä neliometriä kohti. Kaupungin hulevesiverkkoon johdettaessa tulee huomioida kunnallisteknisen suunnittelun lausunnossaan esittämät asiat. Kiinteistön hulevesiliitoksen koko on 160 mm, maksimi lähtövirtaama runkoviemärin suuntaan on 6 litraa sekunnissa (21,6 kuutiometriä tunnissa).

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 (liikennemerkit, lisäksi kilvet 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 pengerrettäessä 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 talon osoitenumerokilpi. Numeron korkeuden tulee olla vähintään 10 senttimetriä ja asennuskorkeus maasta on oltava noin 2 metriä. Osoitenumeron tulee selkeästi erottua taustasta.

Rakennukset 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.

Radonsuojaus on huomioitava rakennesuunnitelmissa.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava kunnallisteknisen suunnittelun lausunnossaan esittämät asiat.

Pysäköintipaikoille on toteutettava valmius (putkitus tai muu johtotie) sähköajoneuvojen latauspisteille (733/2020 Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §).

Käsittelijä  
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen  
Ympäristölautakunta  
Ylöjärven kaupunki / rakennusvalvonta ja kaavoitus

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

27.5.2026  
2.6.2026  
viimeistään 9.7.2026  
10.7.2026  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 10.7.2029 ja saatettava loppuun 10.7.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.