



RAKENNUSTARKASTAJA ON TEHNYT 25.9.2025 SEURAAVAT PÄÄTÖKSET

Lupatunnus §	Kiinteistö Osoite Lupatyyppi Toimenpide
886-2025-43 46 Myönnetty	886-414-3-707 (Kari) Koskentie 12, 28450 VANHA-ULVILA Rakentamislupa Asuinrakennuksen rakentaminen
Yhteensä	1 päätöstä

Ulvila

25.9.2025

Harri Mäenpää
Rakennustarkastaja

Päätökset annetaan julkisella kuulutuksella 26.9.2025. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä edellä mainitusta kuulutuksen julkaisupäivästä. Päätökset ja niihin liittyvät asiakirjat ovat nähtävänä rakennusvalvonnassa.



OIKAISUVAATIMUS

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia Lupalautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimusaika: 30 päivää

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti asianomaiselle lautakunnalle tai viranhaltijalle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä edellä mainitusta kuulutuksen julkaisupäivästä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimus osoitetaan Lupalautakunnalle ja toimitetaan kaupungin rakennustarkastajalle.

Osoite: Ulvilan kaupunki, PL 77, 28401 ULVILA tai sähköisesti kirjaamo@ulvila.fi

Tämä kuulutus on ollut nähtävillä Ulvilan kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungintalon ilmoitustaululla 25.9.2025 - 4.11.2025.



RAKENNUSPAIKKA

Kiinteistötunnus	886-414-0003-0707
Tilan nimi ja rekisterinumero	Kari 3:707
Kiinteistön pinta-ala	1 226 m ²
Osoite	Koskentie 12, 28450 VANHA-ULVILA
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Asemakaava

TOIMENPIDE

Asuinrakennuksen rakentaminen

Lisäselvitys
Hakijan selvitys:

Rakennetaan uusi omakotitalo. Tontille porataan maalämpökaivo.

Työt aloitettava	4.11.2028 mennessä
Työt oltava valmiit	4.11.2030 mennessä
Luvan valmistelija	Rakennustarkastaja

LUVAN RAKENNUS

Rakennustunnus	104242268T
Rakentamistoimenpide	uusi rakennus
Rakennusluokitus	Omakotitalot
Kerrosala	228 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	223 m ²
Kokonaisala	228 m ²
Tilavuus	875 m ³
Kerrosten lkm	1
Asuntojen lkm	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	paloluokka P3 paloa hidastava

HAKEMUKSEN LIITTEET

- Hakemus (22.9.2025)
- Perustamistapalausunto (15.9.2025)
- Asemapiirros (12.9.2025)
- Julkisivupiirustus (12.9.2025)
- Leikkauspiirustus (12.9.2025)
- Pohjapiirustus (12.9.2025)
- Lausunto (16.9.2025)
- Naapurin kuuleminen (15.9.2025)
- Energiaselvitys (17.9.2025)
- Energiatodistus (17.9.2025)



POIKKEUS

Vähäinen poikkeaminen kaava määräyksistä.

Perustelut:

Naapureiden kuuleminen ja hyväksyntä kaavasta poikkeamiseen.

Kaavan mukainen hyväksyttävä kattokaltevuus olisi ollut 1:1,5. Toteutetaan nyt 1:1. Kaavasta on poikettu alueella aikaisemminkin määräyksen: asuinrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden osalta.

Kiinteistö sijaitsee kaava-alueen viimeisellä vapaalla rakennuspaikka. Poikkeaminen ei tule jatkossa haittaamaan tulevaa rakentamista.

Kadulta ei ole näkymää suoraan rakennuspaikalle.

Talousrakennus rakennetaan kuitenkin 1,05 metriä päärakennusta matalampana.

LAUSUNNOT

Paloviranomaisen lausunto : 18.9.2025 Puoltaa

- Järjestettävä pääsy yläpohjaan ulkokautta.

- Huomioitava räystäiden suojaus palo-osastoinnin kohdalla

Ei muuta huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelun lausunto : 16.9.2025 Ei puolla

Hankealueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.4.2011 § 19 hyväksymä Palonpään asemakaavan muutos (19PALO03). Hanke poikkeaa asemakaavasta kolmella tavalla: 1) rakennuksen autotallisiipi ulottuu koillisessa rakennusalan rajojen ulkopuolelle alueelle, "jonka puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy" (merkintä puuttuu karttapalvelusta, kaava on digitoitu ajantasakaavaan virheellisesti, ks. liite), 2) rakennuksen kattokaltevuudeksi on esitetty 1:1, kun sen kaavan mukaan tulisi olla välillä 1:2—1:1,5, ja 3) autotallisiipi on esitetty lähes yhtä korkeana kuin asuinrakennus, kun kaavan mukaan "taloustiloja sisältävät rakennukset tai rakennusten osat on rakennettava asuintiloja matalampina".

Kaupunkikehitys pitää pääsääntönä sitä, että hakijan tulee esittää poikkeamisille perustelut. Perusteluiksi eivät riitä esim. taloudelliset syyt tai hakijan henkilökohtainen halu tai mieltymys rakentaa kaavasta poiketen. Poikkeamisen tulisi lisäksi johtaa kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan ja/tai kaupunkikuvallisesti laadukkaampaan lopputulokseen kuin mikä saavutettaisiin kaavaa noudattamalla. Mikäli siis yhtä tarkoituksenmukainen ja/tai kaupunkikuvallisesti yhtä laadukas lopputulos on saavutettavissa kaavaa noudattamalla, ei kaupunkikehitys puolla poikkeamista.

Hakija ei ole esittänyt poikkeamisille perusteluita. Rakennuksen sijoittuminen osittain rakennusalan rajojen ulkopuolelle olisi perusteltavissa tontin tarkoituksenmukaisella järjestämisellä ja puustoa koskevan määräyksen ristiriitaisuudella tontille johtavan ajoyhteyden järjestämisen suhteen.

Rakennuksen kattokaltevuus ja autotallisiiven korkeus ovat puolestaan heikosti perusteltavissa. Kattokaltevuusmääräyksiä on tähän asti noudatettu tiukasti muualla kaava-alueella eikä ullakolle ole esim. esitetty sellaisia tiloja, jotka vaatisivat määräyksiä jyrkempää kattokalevuutta.

Edellä mainituin perustein kaupunkikehitys ei puolla hakemusta.

KUULEMINEN

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille rakentamislain 63 §:n mukaisesti.



PÄÄTÖS

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää rakentamisluvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Rakentamislain 44 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella täyttyvät.

LUPAMÄÄRÄYKSET

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hakemuksesta hyväksynyt hankkeelle:

- Rakennustöiden vastaava työnjohtaja
- Kvv-laitteiston vastaava työnjohtaja
- Ilmanvaihtolaitteiston vastaava työnjohtaja

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee sopia seuraavista asioista:

- Aloituskokouksen pitäminen

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä hyväksyttäväksi seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Porausraportti
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelmat
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje
- Tarkastusasiakirja
- Rakennesuunnitelmat
- Kosteudenhallintasuunnitelma

KATSELMUKSET JA TARKASTUKSET

Rakennustyön aloittamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn edetessä edellytetään seuraavien katselmusten suorittamista:

- Korkeusaseman merkintä
- Aloitusilmoitus
- Sijainnin merkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

LUPAEHDOT

Myönnetään lupa työn aloittamiseen perustusten osalta ennen kuin päätös on saanut lainvoiman hyväksyttävää 1000 € vakuutta vastaan rakentamislaki 78 §.

Työn aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan.

RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET

"Rakentaminen on aloitettava 3 vuoden kuluessa ja saatettava valmiiksi 5 vuoden kuluessa luvan lainvoimaisuuspäivästä.



ULVILA

Rakennustarkastaja

Lupanumero 886-2025-43

PÄÄTÖS

Rakentamislupa

Päätöspäivä 25.9.2025 § 46

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Rakentamislaki