

**Lupatunnus** LP-908-2026-00026  
**Kiinteistötunnus** 908-4-15-12  
**Kiinteistön osoite** Pässinmäenkatu 24  
**Hakija** ██████████

**Toimenpide** Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusalan rajasta sekä rakentamistapaohjeen tyyppitalo 1:n julkisivuista.

**Poikkeamiset** **Hakijan selostus hankkeesta:**  
Ikkunoiden malli ja sisäänkäyntikuisti poikkeavat tyyppitalon mukaisista kuvista. Rakennus ylittää rakennusalan rajat, talotyyppi 1 on pidempi kuin rakennusalue.

**Naapurien kuuleminen** Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurikuulemisten osalta saapui yksi huomautus.

**Huomautus**  
Kaavan mukaan pitää rakennukset sijoittaa rakennusaloille, eikä sen ulkopuolelle. Suunnitelma ei ole tältä osin ok. Talo on liukunut tontilla sisemmäksi ja (naapurikiinteistöä) lähemmäksi. Pyydän naapuria pysymään rakennusallalla tai kääntämään talonsa 90 astetta, jolloin mahtunee alalle.

**Lähtökohtatiedot** **Asemakaava**  
Alueella on voimassa vuonna 2016 vahvistunut Pässinmäen asemakaavamuutos, jossa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti. Hakemuksen kohteena olevalle tontille on asemakaavassa osoitettu rakennusalat asuinrakennukselle ja talousrakennukselle sekä asuinrakennuksen harjasuunta Pässinmäenkadun suuntaisesti. Tontilla on kokonaisrakennusoikeutta asuinrakennukselle 140 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukselle 40 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan yhteydessä on laadittu rakentamistapaohjeet, jossa on annettu yksityiskohtaisemmat ohjeet rakentamistapaan sekä määritelty tonteille soveltuvat uudisrakennusten tyyppitalot.

**Tieyhteys ja vesihuolto**  
Rakennuspaikka sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja vesihuollon toiminta-alueelle.

**Pirkanmaan maakuntamuseo, lausunto rakennusluvasta 22.12.2025**  
(Lausunnossa on virheellinen osoitenumerointi)  
Lausuntopyyntönne 10.12.2025 VALKEAKOSKI, PÄSSINMÄENKATU 26 (908-4-15-12), ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSLUPAHAKEMUS

Alueellisena vastuumuseona toimivalta Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Pässinmäenkatu 26 sijaitsee Pässinmäessä, joka on pääosin ennen kaupungin kaavoitusta 1890-1930-luvuilla rakentunut, aikakauden puurakentamista edustava työväen asuinalue. Pässinmäellä vanha raittimiljö on edelleen hahmotettavissa, ja se on osa Valkeakosken tehtaiden ja yhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Pässinmäenkatu 26:n vanha rakennuskanta on purettu, ja se on osa paikalle 1960-70-luvuilla perustettua puistoa. Pässinmäessä on vuonna 2016 voimaantullut asemakaava, joka osoittaa tähän puistoon uudisrakentamista.

Pässinmäen asemakaavaa varten on laadittu kaksi rakennetun ympäristön selvitystä: Pässinmäen alueen rakennushistoria (Ari Sirén, 2012) sekä Pässinmäen maisemaselvitys ja asemakaavan muutoksen tavoitteiden vaikutukset maisemaan (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2012). Asemakaava pyrkii alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen suojelemalla vanhaa rakennuskantaa sekä ohjaamalla alueen suunnittelua mm. yleismääräyksin. Lisäksi kaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ohjaavat uudisrakentamista tontikohtaisesti. Uudisrakennuksia varten on laadittu tyyppitalomallit. Pässinmäenkatu 26:een suunniteltu uudisrakennus vastaa tontille ensisijaisesti suositeltua talotyyppiä II, mutta sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle, hieman etäämmäs kadusta. Pässinmäen vanha

rakennuskanta sijoittuu tyypillisesti tonttien keskiosiin eivätkä alueen kulttuurihistorialliset perustu rakennusten yhtenäiseen sijoitteluun tai toisteisuuteen. Hankealueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut hankkeeseen ja toteaa, että se on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

### **Kaavoittajan lausunto**

Hakemuksen kohteena on asemakaavan mukainen rakentamaton tontti Pässinmäenkadun varrella. Pässinmäenkadun rakennuskanta muodostuu 1900-luvun alkupuolen historiallisesta työväenasutuksen rakennuksista sekä 2020-luvulla rakentuneista pientalotonteista. Alueen asemakaavan yhteydessä laadittujen rakentamistapaohjeiden tavoite on sopeuttaa uudisrakentaminen ympäristöönsä sekä kiinnittämään erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin ja alueen historiallisiin ominaispiirteisiin. Ohjeissa esitetyt kaksi tyyppitaloa mukailevat massoitteeltaan alueen olevaa rakennuskantaa. Hakemuksen kohteena olevalle tontille osoitettu Talotyyppi II edustaa suurempaa rakennusmassaa. Ohjeen mukaan sen voi korvata myös pienemmällä Talotyyppi I:llä.

Poikkeamislupaa haetaan Talotyyppi I:n mukailevan asuinrakennuksen rakentamiseksi, joka ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusalan rajan. Asemakaavassa osoitetun rakennusalan ylittäminen tuo asuinrakennuksen 5,7 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Esitetty asuinrakennus poikkeaa julkisivuiltaan tyyppitalosta kuistin kattomuodon sekä ikkunoiden osalta. Tyyppitalojen kuistin katto on esitetty yhdellä lappeella, kun hakemuksen kuistissa on harjakatto. Ohjeen tavoite ikkunoiden osalta on, että tulee pyrkiä selkeyteen ja kapeaan pystysuuntaiseen ikkunamalliin. Hakemuksessa esitetty ikkunamalli on kapea pystysuuntainen malli ja mukailee Pässinmäellä olevan vanhemman rakennuskannan ikkuna-aukotuksen mittasuhteita.

Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut rakennusluvasta lausunnon, jonka he ovat katsoneet kattavan myös poikkeamislupahakemuksen lausunnoksi. Lausuntopyynnön liitteenä on ollut poikkeamisluvan mukaiset liitteet asuinrakennuksesta. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että hanke on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Valkeakosken kaupunki on kuullut hakemuksesta hankkeen naapurikiinteistöt. Hankkeesta saapui yksi huomautus, jossa ei puolleta asuinrakennuksen sijoittamista osittain rakennusalan ulkopuolelle. Huomautuksessa kehoitetaan kääntämään rakennus, jotta se sijoittuisi rakennusalalle. Kaavoittaja toteaa, että rakennuksen harjasuunnan muuttaminen asemakaavassa määrätyn vastaisesti vaikuttaa haitallisesti Pässinmäenkadun kaupunkikuvaa ja ominaispiirteitä, joissa valtaosa päärakennusten harjasuunta on kadun suuntaisesti. Rakentamistapaohjeiden tyyppitalo I on pienempialainen, mutta pohjamitoiltaan pidemmän mallinen rakennus. Tyyppitalo I:n mittasuhteiden vuoksi rakennus ei mahdu asemakaavan mukaiselle rakennusalalle. Suunnitteilla oleva asuinrakennus sijoittuu tontille lähimmillään 5,7 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Rakennusalan ylittäminen ei aiheuta merkittävää haittaa naapurikiinteistöille.

Valmistelija  
Päätätjä

Kaavoitusarkkitehti Helena Keva  
Johtava kaavoitusarkkitehti Mila Mäenluoma  
Valkeakosken kaupunki

### **Päätös**

Myönnetty

Myönnetään haettu poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusalan rajasta sekä rakentamistapaohjeen tyyppitalon julkisivuista.

Päätöksen perustelut

Tontille esitetyn Tyyppitalo II:n muuttaminen kokonaisuudeltaan pienempään Tyyppitalo I:een on rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaista. Kuistin kattomalli ja pienialaisemmat ikkunat soveltuvat alueen vanhempaan rakennuskantaan. Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa naapurikiinteistöille tai alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoille.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Sovelletut oikeusohjeet:  
RakL 57 § Poikkeamislupa  
RakL 64 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta  
RakL 67 § Lausunto poikkeamisluvasta  
AKL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Valkeakosken kaupungin hallintosääntö 20 § kohta 19 poikkeamistoimivalta.  
Delegointipäätös KH 12.6.2025 §139, Rakentamisen poikkeamiset ja suunnittelutarveratkaisut: Päätösvallan delegointi

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuohjeus liitteenä.

Lupa on voimassa vuoden siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoimainen.

Rakennushankkeen laajuuden edellyttäessä, tulee hakea rakentamislupa Valkeakosken kaupungin rakennusvalvonnasta tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Päätöspäivämäärä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Lupapiste-palvelussa.

Päätöksen kuulutuspäivä

19.5.2026

Muutosta haettava

20.5.2026  
viimeistään 26.6.2026

Päätös lainvoimainen

27.6.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 27.6.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto, KH, Kuulutus sekä huomautuksen jättäjä.  
Päätöksestä peritään Valkeakosken kaupungin rakennusvalvontataksan mukainen maksu.

**Muutoksenhakuohje**

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia Valkeakosken kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimusaika 30 päivää.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti asianomaiselle toimielimelle tai viranhaltijalle 30 päivän kuluessa luettuna päätöksen antamispäivästä tätä päivää lukuunottamatta.

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 Valkeakosken kaupungin kaupunginhallitukselle ja toimitetaan kaupungin kirjaamoon.

Osoite:

Valtakatu 9-11, 4. krs

PL 20, 37601 Valkeakoski