Lupatunnus	LP-908-2026-00034
Kiinteistötunnus	908-4-14-4
Kiinteistön osoite	Pässinmäenkatu 25
Hakija	[redacted]

Toimenpide	Rakennetaan pientalo, talousrakennus ja autokatos purettavan rakennuksen tilalle.
Poikkeamiset	**Hakijan selostus poikkeamisista:** Talousrakennus ylittää rakennusalan rajan kaakon ja lounaan puolella 0,1-0,2 m:llä (riippuen seinärakenteesta). Talousrakennuksen katos (lounas) ja terassi (luode) ylittävät rakennusalan rajan. Asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan lounaan puolella n. 2,3 m:llä. Autokatos ylittää rakennusalan rajan koillisen (n. 0,6 m) ja kaakon (n. 2,5 m) puolella (yli puolet pohja-alasta rakennusalalla). Asuinrakennuksen 2. krs:ssa > 1/2 1. krs:n kerrosalasta kuitenkin niin, että kaavamääräys räystäskorkeudesta (=5 m) ei ylity. Perusteluna rakennusten sijoittelu niin, että vältytään autokatoksen palo-osastointivaatimuksista suhteessa muihin rakennuksiin. Asuinrakennus haluttu pitää massaltaan selkeänä ja ilmeeltään alueen rakennuskantaan sopivana.

Lausunnot	Maakuntamuseo, 19.2.2026, Lausunto Valkeakosken Energia, 9.2.2026, Ei huomautettavaa Yhdyskuntatekniikka / katu / vesihuolto, 11.2.2026, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen	**Naapurin huomautus:** Huomautan aidoista, koska aidat ja alueen vihreys ovat olennainen osa tämän alueen idyllisyyttä :) En havainnut, että olisitte ottaneet aitoihin kantaa kuvissa, vaikkakin ne on rakennustapaohjeessa mainittu, ja ovat osa rakennushanketta: "Tontit tulee aidata. Tontin on rajattava rakenteellisella aidalla ainakin katualueen suuntaan. Alueelle sopivat aitatyypit on esitetty rakennustapaohjeissa." Sekä: "Kaavamuutoksella mahdollistettavien uusien rakennuspaikkojen tonttien rajoille on istutettava lähivirkistysalueen suuntaan pensasaita." Teidän tonttia koskien lukee rakennustapaohjeessa myös näin: "Tontin maastoa ei tule merkittävästi muuttaa. Tontti rajautuu venevalkamaan, ja tontti tulee aidata selkeästi yleisen alueen suuntaan." Ei huomautettavaa itse rakennuksien suhteen, tervetuloa Pässinmäkeen ja toivottavasti rakennushanke sujuu hyvin! Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen.
Lähtökohtatiedot	**Maakuntakaava:** Pässinmäen alue on maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen aluetta (A). Lisäksi alue lukeutuu kasvutaajaminen kehittämisvyöhykkeeseen. Lisäksi alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle Valkeakosken tehtaat ja yhdyskunta. **Yleiskaava:** Alueella on voimassa keskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2024. Osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle. Myös yleiskaavassa on huomioitu ja merkitty valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Lisäksi uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. **Asemakaava:** Alueella on voimassa Pässinmäen asemakaavamuutos, joka on saanut lainvoiman vuonna 2016. Ko. asemakaavassa kiinteistö sijoittuu kortteliin, jonka käyttötarkoitus on

erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kiinteistön rakennusalalla on merkintänä "arvo3: Kohde on osa maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennuskulttuurin vuoksi arvokasta kokonaisuutta. Rakentaminen tulee sovittaa massoittelultaan, materiaaleiltaan ja väreiltään arvoalueen rakentamistapaan ja arvokkaaseen ympäristöön." Kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakennukselle 140 k-m2 ja talousrakennukselle 28 k-m2. Asuinrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty Iu1/2.

Maakuntamuseon lausunto:
Maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa sekä olemassa olevan rakennuksen purkamiseen, että uuden rakennuksen rakentamislupaan.

Purkamisluvan lausunto:
Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että Pässinmäenkatu 25 edustaa hyvällä tavalla oman aikansa rakentamisen tapaa. Rakennus ei kuitenkaan omaa sellaisia erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, että sillä olisi merkitystä Pässinmäen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön arvojen säilymiselle. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että purkamisluvan myöntäminen Pässinmäenkatu 25:n asuinrakennukselle on kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollista.

Poikkeamishakemuksen lausunto:
Pässinmäenkatu 25 sijaitsee Valkeakosken tehtaiden ja yhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Pässinmäen asuinalueen arvot liittyvät erityisesti Valkeakosken varhaisen, 1900-luvun taitteen ja alkuvuosikymmenten rakennetun ympäristön kuvastamaan työväenasumisen tapaan. Pässinmäessä on voimassa alueen kulttuuriympäristön arvoja suojeleva, vuonna 2016 hyväksytty asemakaava sekä rakentamistapaohje. Kaavan mukaan kyseessä on AO/salue, erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Asuinrakennuksen rakennusala on rajattu nykyisen, 1960-luvun omakotitalon mukaan, mikä on todennäköisesti pyrkinyt tukemaan nykyisen rakennuksen säilyttämistä. Asuinrakennuksen rakennusalaa koskee merkintä arvo-3: "Kohde on osa maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennuskulttuurin vuoksi arvokasta kokonaisuutta. Rakentaminen tulee sovittaa massoittelultaan, materiaaleiltaan ja väreiltään arvoalueen rakentamistapaan ja arvokkaaseen ympäristöön." Lisäksi yleismääräyksissä todetaan, että "Uudisrakentamiseen ryhdyttäessä on sitouduttava noudattamaan alueelle laadittuja tyyppipiirustuksia. Uudisrakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin ja alueen historiallisiin ominaispiirteisiin." Rakentamistapaohjeessa tyyppitaloihin perustuvaa uudisrakentamista ohjataan kuitenkin vain kaavaa laadittaessa rakentamattomina olleille tonteille.

Poikkeamislupahakemukseen liittyvät asuinrakennuksen suunnitelmat eivät perustu puhtaasti Pässinmäen kaavan tyyppipiirustuksiin. Suunnitelmat noudattavat kuitenkin alueen perinteiseen rakentamisen tapaan sovittautuvia periaatteita mm. perusmassoittelun ja rakennusten sijoittelun osalta. Pässinmäen rakennuskanta on muotoutunut vapaasti, joten alueen kaupunkikuva antaa myös jonkin verran vapauksia esimerkiksi sisäänkäyntien sijoitteluun, kuten poikkeamislupahakemuksen kohteena olevissa suunnitelmissa on esitetty. Poikkeamiset rakennusaloista ovat myös melko vähäisiä. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että esitetyt poikkeamiset ovat Pässinmäen kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollisia. Mikäli hanke etenee rakentamislupavaiheeseen pääperiaatteissaan poikkeamislupahakemusta vastaavilla suunnitelmilla, niistä ei ole välttämätöntä pyytää lausuntoa Pirkanmaan maakuntamuseolta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavoittajan lausunto:
Laadituissa eri kaavatason kaavoissa on kaikissa tunnistettu alueen arvot ja kaavamääräyksin ohjattu arvojen säilyttämiseen. Hankkeesta on pyydetty maakuntamuseon lausunto, joka on puoltava.

Esitetyissä suunnitelmissa on huomioitu rakentamisen sovittaminen rakennettuun kulttuuriympäristöön, voimassa oleviin kaavamääräyksiin sekä rakentamistapaohjeisiin.

Hankkeella ylitetään asemakaavan mukainen rakennusala ja suurin sallittu kerrosala yläkerran kerrosneliömetrien ylittäessä puolet alakerran kerrosneliömetreistä. Kerrosneliömetrien ylitys ei kuitenkaan vaikuta räystäskorkeuteen eikä muuta talon ulkoista massoittelua merkittävästi verraten sallittuun Iu1/2. Rakennusalan ylitys parantaa tontin paloturvallisuutta. Ylitys tapahtuu katualueen suuntaan eikä näin vaikuta naapurikiinteistöjen olosuhteisiin heikentävästi.

Valkeakosken Energia Oy:n lausunto:
Ennen purkutyön aloitusta tulee sähköliittymän irtikytkentä ja mahdollinen työmaa-aikaisen sähkökeskuksen kytkentä tilata verkkosivuiltamme löytyvällä yleistietolomakkeella mielellään kaksi viikkoa ennen toivottua irtikytkentäajankohtaa.

Valmistelija
Päättäjä

kaavoitusarkkitehti Outi Kanerva
Johtava kaavoitusarkkitehti Mila Mäenluoma
Valkeakosken kaupunki

Päätös

Myönnetty

Myönnetään haettu poikkeaminen koskien asemakaavan mukaisen rakennusalan ja kerrosalan ylittämisestä. Poikkeamista ei myönnetä talousrakennuksen rakennusalan ylittämisestä rantaviivan puolella terassin kattamisella.

Lupaehdot: Talousrakennuksen luoteisen puolen terassin ulottuessa lähes rajaan kiinni ja lähelle rantaviivaa, terassia ei siltä osin saa kattaa.

Poikkeamishakemukselle saapuneet lausunnot ja naapurin huomautus tulee ottaa huomioon toteutusvaiheessa. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon kiinteistön sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella ja noudattaa kaavan ja rakennustapaohjeiden määräyksiä rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan esim. julkisivuväritysten osalta.

Päätöksen perustelut

Suunnitelmissa on otettu huomioon valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja sovitettu rakennukset soveltumaan rakentamistapaohjeiden mukaiseen rakentamiseen sekä olemassa olevaan rakennuskantaan.

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 20 suunnittelutarve- ja poikkeamistoimivalta.
Delegointipäätös KH 18.12.2023 §342, Rakentamisen poikkeamiset ja suunnittelutarveratkaisut: Päätösvallan delegointi

Päätöksen antaminen

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

Muutoksenhakuohjaus liitteenä.

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

Rakennushankkeen laajuuden edellyttäessä, tulee hakea rakentamislupa Valkeakosken

	kaupungin rakennusvalvonnasta tämän päätöksen voimassaoloaikana.
	Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Lupapiste-palvelussa.
Päätöspäivämäärä	1.4.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	2.4.2026
Muutosta haettava	viimeistään 11.5.2026
Päätös lainvoimainen	12.5.2026
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 12.5.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, KH, muistutuksen jättäjä, Kuulutus. 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, joulu- 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