

Paraisten kaupunki

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen

Päätöspäivämäärä 19.05.2026 § 206

Asianumero

Rakentamislupahakemus 445-2026-141

Rakennuspaikka

445-3-18-10
Valssikuja 3
21600 PARAINEN
Asemakaava
AK ASUINKERROSTALO

Asian vireilletulo/täydennetty

23.04.2026/

Toimenpide

Viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen 2434 m²

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104282092E	2495.0	2495.0	8814.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Poikolainen Saila	
Pääsuunnittelija	Poikolainen Saila	

Päätös

Hyväksytty

Rakentamislupa myönnetään hakemuksen mukaisesti lupapäätöksessä mainituin ehdoin.

Perustelut

Hakemus koskee kerrostalon rakentamista asemakaava-alueella

Kiinteistön tunnus 445-3-18-10

Rakennuspaikan kaavamääräys on AK

Rakennuspaikan pinta-ala on 3341 m²

Rakennusoikeus on 2300 m²

Suunnitellun rakennuksen kerrosala on 2495 m², kerrosala 250 mm 2434 m², kokonaispinta-ala 2495 m²

Suunniteltu rakennus sopii rakennuspaikalle ulkomuodoltaan ja värykseltään.

Hakija anoo oikeutta ylittää kaavan mukainen rakennusoikeuden 134 m² (5,8 %). Koska kyseessä on vanha kaava, ennen 1.1.2000 hyväksytty, ei rakentamislain mukaisia vähennyksiä voi tehdä. Koska kyseessä on kuitenkin nykymääräyksillä esim energiatehokkuus rakennettava asuinkerrostalo, voidaan vähennykset huomioida osana rakennusoikeuden ylitystä (61 m²). Lisäksi kun huomioidaan porraskäytävät (38 m²) riittävän väljän porraskäytävän rakentaminen on perusteltua, niin lopullinen kerrosalan ylitys on 35 m², joka on 1,5 % rakennusoikeudesta ja näi ollen vähäinen. Poikkeamisia kaavan rakennusoikeuden ylityksestä voidaan pitää rakentamislain 59 §:n ja 57 §:n mukaisina vähäisinä poikkeamisina säännöksistä, jotka eivät vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Rakennuksessa esitetään poikkeamista porrastasokäytävän pituudesta, joka ylittää 6 metriä. Esitetty ratkaisu on Topten ohjekorttien mukainen ja yleisesti käytössä. Mutta suunnitelmissa on esitettävä ratkaisu, joka minimoi pidempien sivukäytävien aiheuttaman pelastushidasteen. Esitettyä ratkaisua voidaan pitää vähäisenä poikkeamisena säännöksistä.

Rakentamislain 63 §:n mukaan kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta. Naapureilla ei ole huomauttamista hakemuksen johdosta.

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paraisten Valssikuja, Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Janne Haapanen ,

Pelastuslaitos Pelastuslaitos ,

Pelastuslaitos Pelastuslaitos ,

Matias Jensen ,

Daniel Backman ,

Pelastuslaitos Pelastuslaitos 13.05.2026, Ehdollinen

Pelastuslaitos Pelastuslaitos ,

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Valtakirja

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - 12:1 ei huomautettavaa

Sähköinen liite: Muu vesien hallinnan liite - Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan perustus- ja pohjaolosuhteista -
Pohjatutkimus ja perustami

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A

Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai
kuulutus - 5pl naapurinkuul. läh

Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) -
Energiatodistus

Sähköinen liite: Karttapaketti - Arkistokartta

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus

Sähköinen liite: Muu selvitys - vihersuunnitelma

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Vesikattopiirustus

Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista
- VSS-piirustus

Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 3. kerroksen pohjapiirustus

Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) -
Energiaselvitys

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 4. kerroksen pohjapiirustus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 2. kerroksen pohjapiirustus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 1. kerroksen pohjapiirustus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Kellarikerroksen pohjapiirustus

Sähköinen liite: Tonttileikkauspiirustukset - Tukimuurileikkauksia
tonttirajalta

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Maanvuokrasopimus

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Asuinkerrostalon pinta-
alataulukko 115 08 C ja pohja

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut

Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio - Rakennusvalvonnan
ennakkoneuvottelu

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio - Pelastuslaitoksen
ennakkoneuvottelu

Sähköinen liite: Ulkoväriyssuunnitelma - Värilliset julkisivut ja
julkisivumateriaalit väreineen

Sähköinen liite: Ilmastaselvitys

Sähköinen liite: Rakennustuoteluettelo

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava:

Rakennesuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Pohjatutkimus

Piha- ja istutussuunnitelmat

Salaojasuunnitelma

Pintavesisuunnitelma

Palotekninen selvitys

**Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään
seuraavat katselmukset ja tarkastukset:**

Aloituskokous

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Rakennekatselmus

Pohjakatselmus

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

Ilmanvaihtolaitteen katselmus

Osittainen loppukatselmus

Loppukatselmus

Muut määräykset:

Rakennustuoteluettelo tehtävä ennen töihin ryhtymistä ja liitettävä lupaan, lisäksi luettelo on päivitettävä vastaamaan toteutusta ennen loppukatselusta

Ilmast selvitys tehtävä ja rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituks luokittain säädettyä raja-arvoa, päivitetty ilmast selvitys oltava ennen rakennuksen käyttöönottoa

Piha- ja istutussuunnitelmassa on esitettävä istutusalueet, tukimuurit, pintavesien käsitteleminen, pihan muodot korkeuksineen, suunnitelma on hyväksytettävä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Päivitä purkumateriaali- ja rakennusjät selvitys hankkeen valmistuttua siten, että siinä esitetään tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Hankkeeseen ryhtyvä ilmoittaa tiedot Rapu-järjestelmään tarvittaessa.

Rakennustyötä ei saa jatkaa ennen kuin rakennuksen korkeusasema on tarkastettu pohjakatselmuksessa

Osittaisessa loppukatselmuksessa tulee rakennuttajan jättää todistus suorituskyyttömyysvakuudesta rakennusvalvonnalle.

Suorituskyyttömyysvakuuden määrä tulee olla koko voimassaoloajalta 25% yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakentamiskustannuksista

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.

Palotarkastajan lausuntoa on noudatettava ja erillinen palotekninen suunnitelma toimitettava, jossa on esitetty palotarkastajan lausunnossa esitetyt asiat. Väestänsuojalausunto pelastuslaitokselta pyydettävä ja sitä noudatettava.

Radontiiviin perustuksen rakentamisen varmistaminen sekä tarvittaessa alapohjan tuuletuksesta huolehtiminen

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (Rakl 118 §, Rakl 122 §), joka löytyy epermit ohjelmasta sekä laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (Rakl 139 §)

Energiaselvitys energiatodistuksineen on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa

Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava että rakentaminen suoritetaan rakentamislain, annettujen säännösten, määräysten, myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottamista on kopio sähkömittauspöytäkirjasta, vesijohtojen painekokeesta ja ilmanvaihdonmittaus pöytäkirjasta toimitettava epermitohjelmaan. Tarkastusasiakirjat (rak, lvi) tulee olla ajan tasalla.

Kosteudenhallintasuunnitelma on jätettävä rakennusvalvontaan viikko ennen rakennustöihin ryhtymistä

Rakenne- ja muut tekniset piirustukset tulee jättää ePermit- ohjelmaan viikko ennen kyseisen työvaiheen aloittamista.

Saunaan on asennettava kaide, käsijohde tai muu järjestely, jolla estetään kosketus kiukaaseen sekä lisäksi käsijohde tai kädensija lauteille nousua varten.

Toimivallan peruste

Paraisten kaupungin hallintosäännön mukaisen toimivallan siirron mukaan.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42 § Rakentamislupa

RakL 43 § Rakentamisluvan myöntäminen

RakL 59 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä

RakL 63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

RAKL 72 § Sijaintikatselmus

RakL 78 § Aloittamisoikeus

RakL 79 § Lupa- ja valvontamaksu

RAKL107 § Rakennuksen paikan merkitseminen

RakL 110 § Aloituskokous

RAKL 112 § Viranomaiskatselmuks

RAKL 122 § Loppukatselmus

RAKL 123 § Osittainen loppukatselmus

RAKL 124 § Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen

Sanna Simonen
email: sanna.simonen@pargas.fi

Kuulutuksen julkaisupäivä

20.05.2026

Nähtävilläolopaikka

Kuulutus päätöksineen on julkaistu kaupungin verkkosivuilla.
Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Kuulutus on nähtävillä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.parainen.fi.

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

25109.00 euroa

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tekijälle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Kuulutuksen julkaisupäivä on 20.05.2026 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 29.06.2026 (päätöksestä seuraava päivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Paraisten kaupunki, lupalautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen tai lähetettävä s- postitse: lupalautakunta@parainen.fi viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä. Kaupungintalon aukioloaika klo 9:00–15:00.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Paraisten kaupunki, lupalautakunta

Rantatie 28, 21600 Parainen

lupalautakunta@parainen.fi

Puhelinnumero kirjaamoon: 040 488 6080

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (179–183 §.)**Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:**

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetysten saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Turun hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.