

Lupatunnus	LP-915-2024-00158
Kiinteistötunnus	915-14-901-11
Kiinteistön osoite	Mansikkatie 12
Kaavatilanne	Asemakaava
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinrakennuksen rakentaminen, kahden asunnon talo		
Lisäselvitykset	Hankkeessa rakennetaan 2-kerroksinen puurunkoinen paritalo rinnetontille palaneen, jo puretun talon tilalle. Lisäksi rakennetaan n.10m2 kylmä ulkoiluvälinevarasto tontin takaosaan.		
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Tavanomainen Tavanomainen	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	rakennusarkkitehti rakennusarkkitehti	
Kerrosala	260 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	255 m ²		
Tilavuus	703 m ³		
Rakennettava kokonaisala	268 m ²		
Poikkeamiset	"Tontille sallitaan rakentaa ainoastaan yksi kerrosalaltaan enintään 300m2 yksikerroksinen asuinrakennus, mutta järjestysoikeus voi erityisestä syystä, kuten rinteeseen rakennettaessa ja vanhaa rakennusta laajentaessa, sallia asunnon rakentamisen kahteen kerrokseen" ja "Kadunpuolesen julkisivun keskikorkeus saa olla enintään 3.5m" Rakennus noudattaa alkuperäisen, palaneen rakennuksen periaatetta (kts.liitteet) kaksikerroksisuuden ja massan osalta. Tontti on jyrkkä rinnetontti, mistä johtuen kaksikerroksinen/kellarillinen rakennus on järkevä. Tontin korkeimman ja matalimman kohdan välillä on eroa noin 5.5m (kts. Leikkaus A-A). Esteettömyys Poiketaan rakennettavan paritalon kohdalla 241/2017 Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä, koska haastavan, rinteisen maaston vuoksi esteettömyysvaatimuksen täytyminen tontilla ja sisäänkäynneillä on erittäin haastavaa. 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä on maininta: "Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaltoa, jos esteettömän kulkuväylän toteuttaminen olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta." Rakennusalan ulkopuolelle rakentaminen Rakennusalan ulkopuolelle suunniteltu kevytrakenteinen, kylmä ulkoiluvälinevarasto 10m2. Tontilla on olemassa 5m2 kylmä varastorakennus, joka on rakennettu kiinni tontin takarajaan. Takarajaa vasten on kaupungin omistamaa maata/metsikköä. Uuden varaston sijainti on suunniteltu samaan linjaan olevan varaston kanssa, jotta piha-alue näyttää yhtenäiselle ja siistille		

Lausunnot	Kaupunkikuvaryhmä, 29.7.2025, Lausunto Kaupunkitekniikka, 31.7.2025, Lausunto Kaavoittaja, 14.8.2025, Lausunto		
Naapurien kuuleminen	Hakemuksen viireilletulosta on ilmoitettu naapureille rakennusvalvonnan toimesta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta ja poikkeamisista.		
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl	
	Energiaselvitys	1 kpl	
	Energiatodistus	1 kpl	

Julkisivupiirustus	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	5 kpl
Pohjapiirustus	2 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvonnalle.

Loppukatselmusta on pyydettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa luvan voimassaoloaikana. Luvan voimassaolon päättymisen jälkeen pidettävät katselmuksot ovat maksullisia.

Luvan voimassaoloajan pidentämistä on tarvittaessa haettava luvan voimassaollessa.

Hakemus on käsitelty koordinaattijärjestelmien ETRS-GK28 (tasokoordinaatisto) ja N2000 (korkeuskoordinaatisto) mukaisena.

Päätöksen perustelut

Hakemuksessa esitettyjen poikkeusten käsittely

1. Asemakaavamääräys josta poiketaan, 99.01 AO-korttelialueita koskevat määräykset:

"Tontille sallitaan rakentaa ainoastaan yksi kerrosalaltaan enintään 300m² yksikerroksinen asuinrakennus, mutta järjestysoikeus voi erityisestä syystä, kuten rinteeseen rakennettaessa ja vanhaa rakennusta laajentaessa, sallia asunnon rakentamisen kahteen kerrokseen. Kadunpuoleisen julkisivun keskikorkeus saa olla enintään 3.5m"

Hakijan perustelu:

Rakennus noudattaa alkuperäisen, palaneen rakennuksen periaatetta (kts.liitteet) kaksikerroksisuuden ja massan osalta. Tontti on jyrkkä rinnetontti, mistä johtuen kaksikerroksinen/kellarillinen rakennus on järkevä. Tontin korkeimman ja matalimman kohdan välillä on eroa noin 5.5m (kts. Leikkaus A-A)

Kaavoittajan ja kaupunkikuvaryhmän lausunnot ovat puoltavia.

2. Säännös, josta poiketaan: YM asetus 241/2017 § 2, 1.mom.

"Rakennukseen on oltava vähintään 1 200 millimetriä leveä, helposti havaittava, pinnaltaan tasainen, kova ja luistamaton kulkuväylä tontin tai rakennuspaikan rajalta sekä tilasta ja alueelta, joka palvelee rakennuksen käyttöä"

Hakijan perustelu:

Poiketaan rakennettavan paritalon kohdalla 241/2017 Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä, koska haastavan, rinteisen maaston vuoksi esteettömyysvaatimuksen täyttyminen tontilla ja sisäänkäynneillä on erittäin haastavaa. 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä on maininta: "Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaloa, jos esteettömän kulkuväylän toteuttaminen olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta."

3. Asemakaavamääräys, josta poiketaan: 12.27, rakennusala

Hakijan perustelu:

Rakennusalan ulkopuolelle suunniteltu kevytrakenteinen, kylmä ulkoiluvälinevarasto 10m². Tontilla on olemassa 5m² kylmä varistorakennus, joka on rakennettu kiinni tontin takarajaan. Takarajaa vasten on kaupungin omistamaa maata/metsikköä. Uuden varaston sijainti on suunniteltu samaan linjaan olevan varaston kanssa, jotta piha-alue näyttää yhtenäiselle ja siistille.

Kaupungilla ei maanomistajana ole huomauttamista. Kaavoittajan lausunto on puoltava.

Haetut poikkeukset on käsitelty ja hyväksytään RakL 59 § mukaisina vähäisinä poikkeuksina.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Sijainnin merkitseminen
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Selvitys rakennuspaikan pohja- ja perustamisolosuhteista / pohjatutkimus
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Sade- ja salaojavesien johtamissuunnitelmat
Savupiippusuunnitelma

Lupaehto

Kosteudenhallintaselvitys on toimitettava ennen aloituskokousta.

Ennen rakennustyön aloittamista on hakijan sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä. (RakL 110 §)

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Vastaavien työnjohtajien on täytettävä ja pidettävä ajantasalla sen yhteenvetotiedot Lupapisteessä. Tarkastusasiakirjan ajantasaisuus on rakennusvalvonnan katselmusten suorittamisen edellytyksenä.

Rakennuksen ilmatiiveys tulee osoittaa ennen käyttöönottoa mittauksella ja energiaselvitys tulee päivittää vastaamaan mitattua ilmatiiveyttä (YM asetus 1010/2017 § 17)

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Käsittelijä
Päätäjä

Rakennustarkastaja Simo Ahtonen
Rakennustarkastaja Simo Ahtonen
Varkauden kaupunki / rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

15.8.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

18.8.2025

Muutosta haettava

viimeistään 24.9.2025

Päätös lainvoimainen

25.9.2025

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.9.2028 ja saatettava loppuun 25.9.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta on siirretty tämän ratkaistavaksi, saa vaatia oikaisua. Päätökseen tyytymättömyyellä on oikeus saada asia rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Valitusoikeus rakentamislupapäätöksestä on rakentamislain 179 § mukaan:

- viereisen tai olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa sekä
- museoviranomaisella, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojeltua rakennuskohdetta

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Päätös annetaan kuulutuksella. Kuulutus sisältäen päätösasiakirjan on julkaistu rakennusvalvonnan verkkosivuilla. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti asianomaiselle viranhaltijalle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos vaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa vaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus pyydetään jättämään ensisijaisesti sähköpostilla. Jos vaatimus toimitetaan postin välityksellä, on se jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen toimiston sulkemista klo 15.

Yhteystiedot:

Varkauden kaupungin teknisen lautakunnan lupajaosto / rakennustarkastaja

Sähköposti: rakennusvalvonta@varkaus.fi

Postiosoite: PL 208, 78201 VARKAUS

Käyntiosoite: Kaupungintalo, Ahlströminkatu 6, 78250 Varkaus

Puhelin: 040 5933643, 044 746 2175

Telefax: 017 579 4450