

Lupatunnus	LP-915-2025-00188	
Kiinteistötunnus	915-1-25-12	
Kiinteistön osoite	Kauppatori 6	
Pinta-ala	0.2336 ha	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Varkauden Kongressi- ja Kulttuurikeskus	
Toimenpide	Rakennuksen 2-4.kerroksen muutos asuinkäyttöön Aloittamisoikeus	
Lisäselvitykset	Osittainen käyttötarkoituksen muutos 2. - 4. krs, ikäihmisten yhteisölliseen asumiseen (Erytisasumisyksikkö). Kylpyhuoneiden nykyiset ovet 800mm vaihdetaan 900mm oviksi. Muutosalue yhteensä 1750 m2.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	 rakennusarkkitehti
	Rakennussuunnittelija	 rakennusarkkitehti
Poikkeamiset	Haetaan aloitusoikeutta huoneistojen muutostöille (2. krs) ennen kuin lupa on lainvoimainen. Tilat vuokrattu 1.10.2025 alkaen ja asukkaiden valinta on käynnissä. Tulevat asuinhuoneistot ovat soluasuntoja. Kylpyhuoneiden pyörähdysympyrät max 1300mm. Pyörähdysympyrän maksimihalkaisija 1300mm ei mahdu 2.krs., 3.krs., 4krs. yhteistiloissa (1 inva-wc on lisätty näihin kerroksiin) eikä asuinhuoneistoissa 337 ja 340 (3. krs.) sekä 437 ja 440 (4.krs.). Haetaan tästä poikkeamista koska nykyisiä huoneita ei tulla muuttamaan kustannusten minimoimiseksi, hyvinvointialueen lausunto liitteenä. Lisäksi haetaan poikkeamista huoneisto-ovien 1000mm leveyteen, nykyiset ovet ovat 900mm ja tämä leveys tulisi myös uusiin vaihdettaviin oviin (vaihdetaan palo-osastointi EI 30 oviksi). Nykyinen ovileveys 900mm on riittävä, eikä ovia levennetä, syynä kustannusten minimointi. Ulkoilu-aluetta ei tässä vaiheessa tehdä katolle, koska päiviönsaaren ulkoilumahdollisuudet ovat loistavat. Uimahalli, greencorridor, koski ja luontopolut vieressä.	
Lausunto	Pelastusviranomainen, 12.9.2025, Kielteinen	
Naapurien kuuleminen	Naapurit on kuultu poikkeamisluvasta, jolloin hankkeesta ei ole esitetty huomautuksia. Kuuleminen rakentamisluvasta katsotaan sillä perusteella ilmeisen tarpeettomaksi.	
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös 1 kpl Lausunto 2 kpl Leikkauspiirustus 1 kpl Muu pääpiirustus 2 kpl Muu selvitys 1 kpl Pohjapiirustus 4 kpl Turvallisuusselvitys 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.

Hakijan pyynnöstä myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen ennen kuin päätös on saanut lainvoiman. Hakijan on toimitettava rakennusvalvontaan sen hyväksymä 8.000 euron vakuus ennen rakennustöiden aloittamista (RakL 78 §). Mikäli päätös ei saa lainvoimaa tai muuttuu niin, että hankkeen toteuttaminen alkuperäisessä muodossa ei ole mahdollista, on hakijan saatettava rakennuspaikka ja sen ympäristö sellaiseen kuntoon, kuin se oli ennen rakentamisen aloittamista taikka muuttamaan jo toteutettua toimenpidettä valituksen johdosta annetussa päätöksessä edellytetyllä tavalla uhalla, että rakennusvalvontaviranomainen teettää veloitteen edellyttämät toimenpiteet luovutettua vakuutta käyttäen.

Päätöksen perustelut

Poikkeaminen asemakaavasta on ratkaistu teknisen lautakunnan poikkeamispäätöksellä 20.5.2025 § 97, joka on lainvoimainen.

Hakemuksessa esitetyt poikkeukset:

Asetus josta poiketaan: YMA 241/2017 § 9, 2. mom. "Asuinrakennuksessa, jossa on 7 §:n mukaan oltava portaiden lisäksi hissi, on kussakin asunnossa oltava vähintään yksi wc- ja pesutila, jossa on halkaisijaltaan vähintään 1 300 millimetriä vapaa tila. Kiinteät kalusteet on sijoitettava vapaaseen tilaan nähden siten, että liikkumisesteinen henkilö voi käyttää niitä. Tällaisen wc- ja pesutilan on oltava varustettavissa liikkumisesteiselle henkilölle sopivaksi."

Hakijan perustelut: Kylpyhuoneiden pyörähdysympyrät max 1300mm. Pyörähdysympyrän maksimihalkaisija 1300mm ei mahdu 2.krs., 3.krs., 4krs. yhteistiloissa (1 inva-wc on lisätty näihin kerroksiin) eikä asuinhuoneistoissa 337 ja 340 (3. krs.) sekä 437 ja 440 (4.krs.). Haetaan tästä poikkeamista koska nykyisiä huoneita ei tulla muuttamaan kustannusten minimoimiseksi, hyvinvointialueen lausunto liitteenä.

Asetus, josta poiketaan: YMA 241/2017 § 4, 1.mom. "Rakennuksen sisäisellä kulkuväylällä olevan oven ja aukon, porraskäytävästä asuntoon johtavan oven sekä 9 §:n 2 momentissa ja 10 §:ssä tarkoitetun tilan oven vapaan leveyden on oltava vähintään 850 millimetriä. Rakennuksen ulko-oven ja muun uloskäytävän oven mitoituksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 117 b §:n 3 momentin nojalla annetussa asetuksessa."

Hakijan perustelut: Lisäksi haetaan poikkeamista huoneisto-ovien 1000mm leveyteen, nykyiset ovet ovat 900mm ja tämä leveys tulisi myös uusiin vaihdettaviin oviin (vaihdetaan palo-osastointi EI 30 oviksi). Nykyinen ovileveys 900mm on riittävä, eikä ovia levennetä, syynä kustannusten minimointi.

Asetus, josta poiketaan: RakL 125 §: "Asuinrakennuksen yhteydessä on oltava liikenteelle varatusta alueesta turvallisesti erotettua ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten, ellei vastaava tila tai alue sisällä kiinteistöjen yhteiseen järjestelyyn tai sijaitse lähiympäristössä.

Leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämisvelvollisuudesta voidaan poiketa vähäisen lisärakentamisen osalta, jos se kiinteistön koon, maaston tai muun vastaavan syyn vuoksi on perusteltua sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta, jos se ei aiheuta muutostarvetta leikkipaikkoihin ja oleskelualueisiin."

Käsittely

Lupa haettuihin poikkeuksiin myönnetään hakijan esittämin perusteluin.

Pelastusviranomaisen lausunnossaan esille tuomat asiat on suunnitelmissa ja hakemuksessa korjattu, joten rakennusvalvonta on katsonut ettei uutta lausuntoa ole syytä pyytää.

	Vammaisneuvoston lausunto on otettu huomioon siltä osin, kun säännökset sen mahdollistavat.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 59 §
Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja
Vaadittu katselmus	Loppukatselmus
Lupaehto	Selvitys ilmanvaihdesta on toimitettava Lupapisteeseen ennen töiden aloittamista. Selvityksen tulee sisältää vähintään ilmanvaihtojärjestelmän yleiskuvaus, ilmamäärät ja ohjaustapa.
	Kylpyhuoneissa, joissa on liukuovi on sen osalta huolehdittava YMA 782/2017 § 28.1 mukaan, että "vesi ei saa valua tai siirtyä kapillaarivirtauksena märkätilasta ympäröiviin rakenteisiin ja huonetiloihin". Tältä osin on toimitettava selvitys ja/tai suunnitelma Lupapisteeseen ennen kyseisiä tiloja koskevien töiden aloittamista.
	Asuinhuoneistojen varastotilojen järjestämisestä (YMA 631/2024 §8.2) on toimitettava selvitys viimeistään kahta viikkoa ennen asuinhuoneistojen käyttöönottoa tarkoittavaa katselmusta.
	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava ennen rakennuksen käyttöönottoa. Määräys koskee lupahakemuksen kohteena olevaa osaa rakennuksesta.
Käsittelijä	Rakennustarkastaja Simo Ahtonen
Päättäjä	Rakennustarkastaja Simo Ahtonen Varkauden kaupunki / rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	15.10.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	16.10.2025
Muutosta haettava	viimeistään 24.11.2025
Päätös lainvoimainen	25.11.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.11.2028 ja saatettava loppuun 25.11.2030 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