

Lupatunnus LP-915-2025-00199
Kiinteistötunnus 915-422-6-37
Kiinteistön osoite Erolansaarentie 264
Tilan nimi RUOKOLAHTI
Pinta-ala 42.7360 ha
Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava
Hankkeeseen ryhtyvä [REDACTED]

Toimenpide Omakotitalo
Energiakaivo
Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä
Aloittamisoikeus

Hankkeen vaativuus Tavanomainen

Suunnittelun vaativuus Pääsuunnittelija Tavanomainen
ARK-rakennussuunnittelija Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat Pääsuunnittelija [REDACTED] rakennusinsinööri
ARK-rakennussuunnittelija [REDACTED] rakennusinsinööri

Kerrosala 115 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 115 m²
Tilavuus 390 m³
Rakennettava kokonaisala 115 m²
Paloluokka P3
Poikkeamiset Tuleva talousrakennus on M-alueella maaston muodoista johtuen.

Rakennusten sijoittelusta rakennuspaikalle käyty ennakkoon sähköpostikeskustelu helmikuussa 18.2. Saija Kärkkäinen välityksellä.

Haetaan aloitusoikeutta perustusten tekemiseen, ennen kuin lupa on lainvoimainen. Talotoimitus aikataulutettu vuoden 2025 puolelle, siirtyminen vuodelle 2026 aiheuttaisi lisäkustannuksia.

Lausunnot Kaavoittaja, 10.10.2025, Lausunto
Ympäristönsuojelu, 1.10.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen Hakija on tiedottanut hakemuksen vireille tulosta kiinteistöjen 915-422-6-15, 915-422-6-33, 915-435-16-8 ja 915-435-16-9 omistajia. Muilla kuin kiinteistön 915-422-6-15 omistajilla ei ole ollut huomauttamista.

Liitteet Asemapiirros 1 kpl
Energiaselvitys 2 kpl
Energiatodistus 1 kpl
Julkisivupiirustus 1 kpl
Jätevesijärjestelmän suunnitelma 1 kpl
KVV-suunnitelma 2 kpl
Lausunto 3 kpl
Leikkauspiirustus 1 kpl
Muu liite 1 kpl
Naapurin huomautus 4 kpl
Naapurin kuuleminen 3 kpl
Pohjapiirustus 1 kpl

Päätös Myönnetty

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvonnalle.
Loppukatselmusta on pyydetävä ennen rakennuksen käyttöönottoa luvan voimassaoloaikana. Luvan voimassaolon päättymisen jälkeen pidettävät katselmuks

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 perustustöihin ennen kuin päätös on saanut lainvoiman. Hakijan on toimitettava rakennusvalvontaan sen hyväksymä 4.000 euron vakuus ennen kyseisten töiden 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 velvoitteen edellyttämät toimenpiteet luovutettua vakuutta käyttäen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskukseen ja Varkauden kaupungin kaavoittajalle.

Päätöksen perustelut

Hakemuksessa esitetyt poikkeamiset

Poikkeaminen osayleiskaavan aluerajauksesta: Osayleiskaavamääräys RA-3:n (Loma-asuntojen/yläpuolelta asuinalueen alue) ja M:n (maa- ja metsätalousvaltainen alue) rajaus

Perustelut: Tuleva talousrakennus on M-alueella maaston muodoista johtuen.

Käsittely

Rakennustarkastaja ja kaavoittaja ovat käyneet rakennuspaikalla 2.10.2025, jolloin muun ohessa havainnointiin osayleiskaavaan merkityn rakennuspaikan (RA-3) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M) merkityn alueen rajausta. Paikalla todettiin, että päärakennus on mahdollista sijoittaa rakennuspaikalle. Samalla todettiin, että maasto-olosuhteista, korkeuseroista, kalliosta, olemassa olevista rakennuksista ja tieyhteyksistä johtuen tulevaa asuinrakennusta palvelevaa talousrakennusta ei ole mahdollista sijoittaa rakennuspaikalle, vaan hakijan esityksen mukaan tarkoituksenmukaisempi paikka olisi rakennuspaikan pohjoispuolella M-alueella. Naapurikiinteistön omistajat ovat jättäneet huomautuksen muun ohessa tämän asian johdosta. Huomautus käsitellään kokonaisuutena erikseen. Kaavoittajan lausunto poikkeamisesta on puoltava.

Ratkaisu: Rakennusvalvonta katsoo, että lupa poiketa vähäisesti osayleiskaavasta sijoittamalla talousrakennus M-alueelle myönnetään. Hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen mukaan toteutettuna rakennukset muodostavat yhtenäisen pihapiirin ja ylitys on kokonaisuutena arvioituna vähäinen. Uutta rakennuspaikkaa ei muodostu.

Naapurin huomautukset

Naapurikiinteistön 915-422-6-15 kaksi omistajaa ovat jättäneet hakemuksesta huomautukset 17.9.2025 kumpikin erikseen. Huomautukset ovat samansisältöiset, mutta toisessa vaaditaan hakemuksen hylkäämistä. Huomautusten keskeisin sisältö:

- rakennus ylittää rakennusalueen rajan
- RA3 kaavamerkintä ei salli asuinpientalon rakentamista
- Asuinpientalon etäisyysuusitus rannasta 50-200 m
- Rantavyöhykkeen puuston harventaminen estettävä ilman naapurin suostumusta

Hakija on antanut vastineen huomautusten johdosta. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty erityisesti rakennusten sijoittumisen osalta. Tämän jälkeen toimitettiin ao. naapurien osalta uusi kuuleminen, johon saatiin molemmilta omistajilta erikseen 9.10.2025 ja 10.10.2025 huomautukset, jotka olivat keskenään samansisältöiset seuraavasti:

- Rakennusalueen rajaa on siirretty tontilla verrattuna edelliseen suunnitelmaan.
- Rakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla 35 m

- Lausunto ympäristökeskukselta rantavyöhykkeen puuston säilyttämisestä ettei rakennukset näy vesialueelle ja vaikutuksista norpan elinolosuhteisiin

Käsittely

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on osayleiskaava-alueella, jolla on esitetty rakennuspaikkojen rajaukset eli tässä RA-3 -paikan rajausta, sijainti ja ulottuvuudet suhteessa M-alueeseen. Osayleiskaavaa on tässä asiayhteydessä tulkittava sen mittakaavan ja siten kartan tarkkuuden puitteissa. Rakennuspaikan rajausta asemapiirustuksessa esitettynä vastaa osayleiskaavaa niin hyvin kuin mitä se on kohtuudella mahdollista. Asemapiirustukseen tehdyt muutokset eivät tarkoita sitä, että rakennuspaikan rajausta olisi muutettu osayleiskaavan vastaiseksi. Asemapiirustukseen tehdyt tarkennukset ovat koskeneet rakennusten sijaintia, rakennuspaikan korkeussuhteita ja puustoa. Lisäksi on huomioitava, että kaavoittaja on antanut puoltavan lausunnon.

RA-3 -osayleiskaavamääräys: "RA-3 -alueelle saa sijoittaa yhtä rakennuspaikkaa kohden yhden loma-asunnon tai vaihtoehtoisesti yhden ympärivuotisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen...". Näin ollen hanke on osayleiskaavan mukainen mitä tulee käyttötarkoitukseen.

Asuinpientalon etäisyydestä ei ole osayleiskaavamääräystä erikseen, vaan RA-alueilla "loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä". Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 40 m. Suunnitelmassa etäisyys on vähimmillään 25 m. Kaavoittaja on lausunnossaan katsonut etäisyyden olevan osayleiskaavan mukainen. Rakennuspaikan ulottuvuudet eivät edes mahdollista asuinrakennuksen sijoittamista 40 m etäisyydelle, vaan siinä tapauksessa rakentaminen sijoittuisi kokonaan M-alueelle mitä ei voisi pitää osayleiskaavan mukaisena. Näin ollen voidaan katsoa, että etäisyysvaatimusta on tulkittava ensisijaisesti osayleiskaavan mukaan. Etäisyysvaatimukset ovat perustelemattomat eikä niitä siten oteta huomioon.

Rakennuspaikan rantapuustosta on määräykset sekä osayleiskaavassa että rakennusjärjestyksessä. Hakemuksen mukaan suojapuustoa jää rakennuspaikalle. Puuston harventamista rakennusvalvonta ei voi määrätä luvanvaraiseksi, estää tai edellyttää naapurin suostumustakaan. M-alueella noudatetaan paitsi osayleiskaavaa mutta myös metsälakia.

Ympäristökeskukset ovat lakanneet ja ne ovat korvautuneet 1.1.2010 alkaen ELY-keskuksilla. Rakentamisen vaikutuksista Saimaannorpan pesintään on pyydetty lausuntoa Pohjois-Savon ELY-keskukselta, joka on asiassa toimivaltainen viranomainen. Lausunto on saatu 10.10.2025, eikä estettä luvan myöntämiselle sen mukaan ole.

Lopuksi todetaan, ettei naapurikiinteistön 915-422-6-15 omistajien huomautuksilla ole siten vaikutusta luvan myöntämiseen ja lupa on edellytysten täytyessä myönnettävä.

Sovellatut oikeusohjeet

Rakentamislaki 45 § ja 59 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Sade- ja salaojavesien johtamissuunnitelmat
Tulisija- ja savuhormisuunnitelma

Lupaehto	Selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista Ennen rakennustyön aloittamista on hakijan sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä. (RakL 110 §) Kosteudenhallintaselvitys on toimitettava ennen aloituskokousta. 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 sen käyttöönottoa mittauksella ja energiaselvitys tulee päivittää vastaamaan mitattua ilmatiiveyttä. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava ennen rakennuksen käyttöönottoa.
Käsittelijä	Rakennustarkastaja Simo Ahtonen
Päätätjä	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