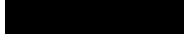


Lupatunnus	LP-915-2025-00236
Kiinteistötunnus	915-1-20-3
Kiinteistön osoite	Ahlströminkatu 22
Pinta-ala	0.1106 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Ruukinristeys

Toimenpide	Kahden toimistohuoneiston muutos asuinkäyttöön (huoneistot 4 ja 8) Aloittamisoikeus	
Lisäselvitykset	Kiinteistö Oy ruukinristeys 0173592-2, muuttaa kahden huoneiston käyttötarkoitusta liiketilasta asuinhuoneistoksi, jonka yhteydessä LH4:ään rakennetaan pesutila ja LH8:aan rakennetaan pesutila ja keittiö. Molemmat huoneistot sijaitsevat 2-kerroksessa. Haluamme kohteelle aloittamisoikeutta , koska LH4:ään on tulossa vuokralainen marraskuun lopusta/heti kun pystyy (on irtisanonut jo vanhan asunnon). Aloittamisoikeus koskee LH4 kylpyhuoneen rakentamista.	
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	Tavanomainen Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	 diplomi-insinööri  diplomi-insinööri
Poikkeamiset	Ovien muutos: LH4: Kohteessa muutetaan rakennuksen käyttötarkoitus toimistotilasta asuinkäyttöön. Rakennus on rakenteiltaan vanha, ja oviaukkojen leventäminen esteettömyysvaatimusten mukaisiksi edellyttäisi kantavien rakenteiden, runkojen laajoja purkutöitä. Toimenpiteet olisivat teknisesti ja taloudellisesti kohtuuttomia suhteessa muutoksen laajuuteen. Esteettömyyden osalta toteutetaan muutostyön puitteissa mahdolliset parannukset, mutta oviaukkoja ei muuteta, koska ne täyttävät kohtuullisuusperusteen (YM asetus 241/2017, 4 §) mukaiset vaatimukset olemassa olevan rakennuksen muutostilanteessa. -Rappukäytävän ovia ei lähdetä uusimaan taloudellisista ja visuaalisista syistä. Rappukäytävän ovi ei ole paloluokiteltu, mutta se on 40mm paksua puuta. Oppaan YM opasta 39 mukaan s.82 Vanhan puisen oven palonkestävyysaika voidaan arvioida mittaamalla ovi ohuimmasta kohdasta ja 1mm vastaan 1min. Eli vanhojen ovien paloluokka on noin 40min joka täyttää nykyiset määreet. Ovien muutos: LH8: -Rappukäytävän ovia ei lähdetä uusimaan taloudellisista ja visuaalisista syistä. Rappukäytävän ovi ei ole paloluokiteltu, mutta se on 40mm paksua puuta. Oppaan YM opasta 39 mukaan s.82 Vanhan puisen oven palonkestävyysaika voidaan arvioida mittaamalla ovi ohuimmasta kohdasta ja 1mm vastaan 1min. Eli vanhojen ovien paloluokka on noin 40min joka täyttää nykyiset määreet. Kohteessa muutetaan kylpyhuoneen ovi esteettömäksi 9x21, koska se on kohtuudella mahdollista. Muutoin Kohteessa muutetaan rakennuksen käyttötarkoitus toimistotilasta asuinkäyttöön. Rakennus on rakenteiltaan vanha, ja oviaukkojen leventäminen esteettömyysvaatimusten mukaisiksi edellyttäisi kantavien rakenteiden, runkojen laajoja purkutöitä. Toimenpiteet olisivat teknisesti ja taloudellisesti kohtuuttomia suhteessa muutoksen laajuuteen. Esteettömyyden osalta toteutetaan muutostyön puitteissa mahdolliset parannukset, mutta oviaukkoja ei muuteta, koska ne täyttävät kohtuullisuusperusteen (YM asetus 241/2017, 4 §) mukaiset vaatimukset olemassa olevan rakennuksen muutostilanteessa. LH4 kynnyksen korkeus on noin 130mm. Tämä johtuu siitä, että olisi kohtuutonta taloudellisesti tämän huoneiston (yksiö 34m2) kohdalla lähteä tekemään massiivisia purku myös asbestipurkutöitä. Tällä ratkaisulla saadaan rakenteita rikkomatta tehtyä pesutila. Huoneistoa 4 ei tulla vuokraamaan esteettömänä.	

LH4:ssä pesutilan kapeampi leveys on 1240mm joka poikkeaa esteettömästä 1300mm. Tämä johtuu siitä, että vanhan rakenteen vuoksi on jouduttu rajaamaan huone 1240mm leveyteen taloudellisista syistä.

LH4 huoneistossa eteinen ja keittiö ei täytä esteettömyyden vaatimuksia. Tilat ovat vanhat ja niistä ei saa esteettömiä ilman merkittäviä rakenteiden purkuja.

LH8 huoneistossa eteinen ei täytä esteettömyyden vaatimuksia. Tilat ovat vanhat ja niistä ei saa esteettömiä ilman merkittäviä rakenteiden purkuja.

Leikkipaikat on järjestetty taloyhtiön välittömään läheisyyteen esimerkiksi kaupungin ylläpitämä leikkipaikka evantorilla noin 200m päässä. Myös kämärin ulkoilureitit ovat välittömässä läheisyydessä.

Autopaikat täyttää kaavamääräykset. Taloyhtiöllä on myös vuokraamattomana kaikki 6kpl kaupungilta ostettuja paikkoja Kiinteistön 915-2-20-18 P-alueella, joten voidaan todeta että taloyhtiöllä on paikkoja riittävästi talon asukkaille.

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen on rakentamishankkeen vähäisyys, sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen naapurien kannalta ilmeisen tarpeetonta (RakL 63 § 1.mom).

Liitteet

Muu selvitys	1 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Pohjapiirustus	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvonnalle.

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

Luvan voimassaoloajan pidentämistä on tarvittaessa haettava luvan voimassaollessa.

Hakijan pyynnöstä myönnetään lupa rakennustyön aloittamiseen huoneiston 4 kylpyhuoneen osalta ennen kuin päätös on saanut lainvoiman. Hakijan on toimitettava rakennusvalvontaan sen hyväksymä 2.000 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

Hakemuksessa esitetyt poikkeukset ja niiden käsittely

Asetus, josta poiketaan: YMA 241/2017 § 4, 1-3.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 mitoituksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 117 b §:n 3 momentin nojalla annetussa asetuksessa.

Muun rakennuksen kuin asuinrakennuksen huonetiloihin sekä asuinrakennuksen asuinhuoneisiin, asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin ja rakennuksen käyttöä palveleviin tiloihin johtavan oven ja kulkuaukon vapaan leveyden on oltava vähintään 800 millimetriä.

Oven yhteydessä ei saa olla tasoeroa tai kynnystä, ellei se ole ääni-, kosteus- tai muiden vastaavien olosuhteiden vuoksi välttämätöntä. Tällöin kynnys tai tasoero saa olla enintään 20 millimetriä korkea, ja kynnys on muotoiltava siten, että sen voi helposti ylittää

pyörätuolilla ja pyörillä varustetulla kävelytelineellä...

Hakijan perustelut:

Rakennus on rakenteiltaan vanha, ja oviaukkojen leventäminen esteettömyysvaatimusten mukaisiksi edellyttäisi kantavien rakenteiden, runkojen laajoja purkutöitä. Toimenpiteet olisivat teknisesti ja taloudellisesti kohtuuttomia suhteessa muutoksen laajuuteen. Esteettömyyden osalta toteutetaan muutostyön puitteissa mahdolliset parannukset, mutta oviaukkoja ei muuteta, koska ne täyttävät kohtuullisuusperusteen (YM asetus 241/2017, 4 §) mukaiset vaatimukset olemassa olevan rakennuksen muutostilanteessa.

LH4 kynnyksen korkeus on noin 130mm. Tämä johtuu siitä, että olisi kohtuutonta taloudellisesti tämän huoneiston (yksiö 34m2) kohdalla lähteä tekemään massiivisia purku myös asbestipurkutöitä. Tällä ratkaisulla saadaan rakenteita rikkomatta tehtyä pesutila. Huoneistoa 4 ei tulla vuokraamaan esteettömänä.

Asetus, josta poiketaan YMA 241/2017 § 6, 2.mom:

Asuinrakennuksessa, jossa on 7 §:n mukaan oltava portaiden lisäksi hissi, on asunnon eteisessä ja keittiössä oltava kääntymistila, jonka halkaisija on vähintään 1 300 millimetriä.

LH4 huoneistossa eteinen ja keittiö ei täytä esteettömyyden vaatimuksia. Tilat ovat vanhat ja niistä ei saa esteettömiä ilman merkittäviä rakenteiden purkuja.

LH8 huoneistossa eteinen ei täytä esteettömyyden vaatimuksia. Tilat ovat vanhat ja niistä ei saa esteettömiä ilman merkittäviä rakenteiden purkuja.

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:

LH4:ssä pesutilan kapeampi leveys on 1240mm joka poikkeaa esteettömästä 1300mm. Tämä johtuu siitä, että vanhan rakenteen vuoksi on jouduttu rajaamaan huone 1240mm leveyteen taloudellisista syistä.

Porraskäytävästä huoneistoon johtavan oven osalla on kyse olemassa olevista, rakennuksen valmistumisajankohtana hyväksytyistä oviratkaisusta, joten tältä osin katsotaan ettei kysymyksessä ole poikkeaminen palomääräyksistä koska osastointivaatimus ei muutu muutostöiden myötä tiukempaan suuntaan.

Säännös, josta poiketaan: RakL 125 §: "Asuinrakennuksen yhteydessä on oltava liikenteelle varatusta alueesta turvallisesti erotettua ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten, ellei vastaava tila tai alue sisälly 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 esittämien perusteluin.

Rakentamislaki 59 §

Vastaava työnjohtaja

Sovelletut oikeusohjeet

Vaadittu työnjohtaja

Vaadittu katselmus	Loppukatselmus
Lupaehto	Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Vastaavan työnjohtajan on täytettävä ja pidettävä ajantasalla sen yhteenvedotiedot Lupapisteessä. Tarkastusasiakirjan ajantasaisuus on rakennusvalvonnan katselmusten suorittamisen edellytyksenä.
Käsittelijä	Rakennustarkastaja Simo Ahtonen
Päätätjä	Rakennustarkastaja Simo Ahtonen Varkauden kaupunki / rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	18.11.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	19.11.2025
Muutosta haettava	viimeistään 29.12.2025
Päätös lainvoimainen	30.12.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.12.2028 ja saatettava loppuun 30.12.2030 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