

15.4.2026

Sivu 1

Lupatunnus	LP-740-2025-00761	
Kiinteistötunnus	740-3-36-23	
Kiinteistön osoite	Kipparinkatu 21, 57100 Savonlinna	
Pinta-ala	0.0857 ha	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue	
Hankkeeseen ryhtyvä	Savonlinnan Vuokratalot Oy	

Toimenpide	Uusi rakennus, asuinkerrostalo 2208 m ² + katettua tilaa 105 m ²	
Lisäselvitykset	Asuinkerrostalo, kerrosala 2105 m ² (vähennetty väestönsuojan osuus 45 m ² = rakennusoikeudellinen kerrosala 2060 m ²), kokonaisala 2208 m ² , tilavuus 6784 m ³ , 39 asuinhuoneistoa.	
	Rakennuksen kerrosala on laskettu 250 mm:n ulkoseinävahvuuden mukaan.	
	Pysäköintiä varten on varattu 26 autopaikkaa kiinteistön 740-3-36-9 asemakaavan mukaiselta autopaikkojen korttelialueelta (LPA-2).	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	Sallittu 2060 m ² , uusi 2060 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Heimo Varis, rakennusarkkitehti
	Rakennesuunnittelija	Ville Santeri Kantelinen, insinööri
Kerrosala	2105 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2060 m ²	
Tilavuus	6784 m ³	
Rakennettava kokonaisala	2208 m ²	
Poikkeamiset	Sivuparvekkeiden parvekelinjat ja pääsisäänkäynnin katos ulottuvat rakennusalueen rajojen ulkopuolelle.	

Lausunnot	Osoiteasiat, 6.3.2026, Lausunto Savonlinnan Veden lausunto, 31.3.2026, Lausunto Kaavoitusviranomaisen lausunto, 10.3.2026, Puollettu Pelastusviranomaisen lausunto, 12.3.2026, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	Naapurit on kuultu hakijan toimesta (HL 34 §, RakL 63-65 §) ja viranomaisen toimesta (MRA 65.3 §). Kuulemisen johdosta ei ole jätetty huomautuksia.	
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Energiaselvitys	1 kpl
	Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
	Julkisivupiirustus	4 kpl
	Kosteudenhallintasuunnitelma	1 kpl
	Lausunnon liite	2 kpl
	Lausunto	4 kpl
	Leikkauspiirustus	4 kpl
	Muu pätevyystodistus	1 kpl
	Muu pääpiirustus	2 kpl
	Muu selvitys	2 kpl
	Naapurin kuuleminen	6 kpl
	Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
	Perustamistapalausunto	1 kpl
	Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl

Pohjapiirustus	8 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
Tonttikartta	1 kpl
Väestönsuojailmoitus	1 kpl

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää haetun rakentamisluvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin ehdoin.

Päätöksen perustelut

RAKENTAMISHANKKEEN TOTEUTTAMISEN EDELLYTYKSET RakL 48 §

Rakentamishanke täyttää 29–41 §:ssä säädetty ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on hakemuksessa selvittänyt, että edellä olevat luvanmyöntämisen edellytykset täyttyvät.

44 § Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella
Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;
- 7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Lupahakemus koskee seitsemänkerroksisen vuokrakerrostalon rakentamista kiinteistölle 740-3-36-23. Hakemuksen mukaan rakennus tukeutuu jätehuollossa alueelle jo toteutettuun yhteisjätekeräyspisteeseen. Kerrostalon sivuparvekkeiden parvekelinjat sekä pääsisäänkäynnin katos ulottuvat asemakaavan mukaisen rakennusalan rajojen ulkopuolelle.

Kaavoitusviranomaisen on 10.3.2026 lausunnossa todennut mm;

"Kiinteistöllä on voimassa asemakaava AK782 (hyväksytty 25.4.2016). Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on rajattu tietyille osalle kiinteistöä, jotta rakennusalan ja julkisen puistoalueen ja jalankulku/pyörätien väliin jää riittävästi etäisyyttä.

Esitetyt parvekkeiden ulokkeet ja pääsisäänkäynnin katos ovat rakennusteknisesti kevyitä, eikä niiden sijoittuminen aiheuta merkittävää haittaa asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle. Ratkaisu ei myöskään heikennä alueen kaupunkikuvallista laatua tai viheryhteyksien toteutumista, vaikkakin sijoittuu melko lähelle julkista jalankulku/pyörätietä. Suunniteltu poikkeama voidaan kuitenkin katsoa vähäiseksi ja asemakaavan tavoitteisiin soveltuvaksi.

Johtopäätös:

Kaavan mukainen rakentaminen on pääosin toteutettavissa esitetyllä tavalla. Parvekelinjojen ja sisäänkäynnin katoksen rakennusalan ylitykset voidaan hyväksyä vähäisinä, edellyttäen että toteutuksessa varmistetaan istutettavan alueen toimivuus se,

että ratkaisu ei haittaa jalankulku/pyörätien toimivuutta sekä varmistetaan kaupunkikuvalliset tavoitteet."

Muilta osin yllä olevien perusteluiden lisäksi suunniteltu rakentaminen noudattaa voimassa olevia kaavamääräyksiä ja rakennusjärjestystä sekä täyttää RakL 44 § edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 751/2023
Alueidenkäyttölaki 132/1999
Asemakaava AK740-782, hyväksytty 25.4.2016
Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys 22.9.2025 § 96
Savonlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 9.8.2021 § 93

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Aloituseroilmoitus
Sijainninmerkintä
Sijaintikatselmus
Korkeusaseman tarkistaminen
Pohjakatselmus
Raudoituskatselmus
Rakennekatselmus
Väestönsuojan tarkastus
Sähkölaitteiden tarkastus
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
Ilmastointilaitteiden katselmus
Kaukolämpölaiteiden tarkastus
Hissin tarkastus
Palokatkokatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma
Energiaselvitys/-todistus
IV-suunnitelma
KVV-suunnitelma
Palokatkosuunnitelma

Lupaehto

Hakijan tulee sopia rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista.

Rakennustyömaalla ja Lupapisteessä on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Pelastusviranomaisen ja Savonlinnan Veden lausunto tulee ottaa huomioon.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje loppukatselmukseen (käyttöönotto) mennessä.

Rakennuksen energiaselvitys päivitettävä pääsuunnittelijan varmennuksien käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Asuinhuoneistot, yhteistilat ja kerrosten käytävät on varustettava akkuvarmennetuilla sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Paloilmaisimia tulee olla asunnoissa väh. 1 kpl/60 m².

Kiinteistökohtaisen osoitteen valaistu numerokilpi (-kilvet) on oltava asennettuna ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön

hyväksytty.

Mikäli loppukatselmusta ei ole pyydetty määräaikaan mennessä, katselmuksesta peritään ylimääräinen maksu.

Käsittelijä
Päätätjä

Tarkastusinsinööri Raimo Biggs
Rakennus- ja ympäristölautakunta Rakennus- ja ympäristölautakunta
Savonlinnan kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

15.4.2026
16.4.2026
viimeistään 25.5.2026
26.5.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 26.5.2028 ja saatettava loppuun 26.5.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

VALITUSOIKEUS

Oikeus valituksen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää 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.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

VALITUSAIKA

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä (7) päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

VALITUKSEN MUOTO JA SISÄLTÖ

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen.
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin

toimitettu viranomaiselle

- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

VALITUSVIRANOMAINEN

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle:

Itä-Suomen hallinto-oikeus
käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, Kuopio
postiosoite: PL 1744, 70101 KUOPIO
puhelin: 029 56 42500 (vaihde)
fax: 029 56 42501
sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä valittajan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.