

Rakennuslupahakemus kiinteistölle 286-1-1097-7, Halkotorinkatu 17, 45100 Kouvola, YIT Suomi Oy

328/10.03.00.01/2020

Rymla 05.02.2020 § 13

Rakennuslupa 286-2019-797

Rakennuspaikka

286-1-1097-7

Pinta-ala 8519.0

Halkotorinkatu 17
45100 KOUVOLA

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK, Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	8750.0 k-m ²
Rakennusoikeuden jakauma	8750.0 k-m ²

Hakija

Yit Suomi Oy

Askonkatu 2

15100 Lahti

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan 5. kerroksinen asuinkerrostalo, autokatos ja ulkoviivavarasto

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	2362.0	2300.0	7550.0
2	51.9	0.0	149.2

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kymenlaakson Pelastuslaitos	27.11.2019	Ehdollinen
Kouvolan Vesi Oy (Liittymälausunto)	25.11.2019	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus

Pohjapiirustus 1.kerros

Pohjapiirustus 2.-3.kerros

Pohjapiirustus 4.-5.kerros
Pohjapiirustus iv-koneh
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Pohjapiirustus - Autokatos/uvv pohja,leikkaus ja julkisivut
Vss-piirustukset
Julkisivuvärit
Kaupparekisteriote
Liikennemeluserveys
Rakennusvaiheen 1. melututkimus
Rakennusoikeuslaskelma
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Energiaselvitys
Energiatodistus
Kaavaote
Kouvolan Vesi Oy (Liittymälausunto), 25.11.2019
Pääsuunnittelijan kelpoisuus -lomake
Rakennussuunnittelijan kelpoisuus-lomake
Päärakennesuunnittelijan kelpoisuus-lomake
Ilmoitus väestönsuojasta
Kokonaisuudesta vastaavan LVI-suunnittelijan kelpoisuus-lomake
Lausunto, Kymenlaakson Pelastuslaitos
Naapurin kuuleminen, As Oy Kouvolan Pilke
Naapurin kuuleminen, Kouvolan kaupunki, 8 kpl
Tonttikartta
Valtakirja Juha Virtaselle
Muu liite, Rudus Oy elpohormien varmennustodistus
Muu liite, Rudus Oy Elpohormien tuotesertifikaatti
Porrashuoneen savunpoiston periaate
Perustamistapaselvitys
Naapurien kuuleminen, YIT:n vastine naapureiden huomautukseen.
Istutussuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa päivämäärällä 31.01.2020.
Poikkeaminen on myönnetty seuraavista määräyksistä:
- asemakaavan mukaista kerrokorkeutta (IV) nostetaan yhdellä kerroksella siten, että kerrosluku on V
- poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden jakautumisesta pääkäyttötarkoituksen mukaiselle rakennukselle ja aputiloille varattujen rakennusalojen kesken

Autopaikkamääräykset:

Asunnot: 1 ap/100 k-m², liike- ja toimistotilat: 1 ap/80 k-m². Vaatimus yhteensä: 20 autopaikkaa. Rakennetaan 20 autopaikkaa.

Väestösuojan varsinaisen suojatilan (SX, 2% kerrosalasta) tarve: 42,0 m² , toteutetaan 42,0 m².

Naapurikuulemisen yhteydessä As Oy Kouvolan Pilke toimitti huomautuksen rakennushankkeeseen:

" As Oy Kouvolan Pilke vastustaa kerrosluvun nostamista yhdellä poiketen aluekaavan muista 4. kerroksisista taloista. Lisäksi katolle

tulee vielä IV-konehuone nostamaan korkeutta. Muutoin hankkeesta ei huomautettavaa. "

YIT Suomi Oy on toimittanut rakennuslupahakemuksen liitteeksi 8.1.2020 päivätyn vastineen As Oy Kouvolan Pilkkeen huomautukseen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakennesuunnitelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Selvitys salaojituksesta
Väestönsuojelusuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
Lämmityslaitteiden katselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Loppukatselmus
Turva- ja merkkivalotarkastus
Väestönsuojan tarkastus

Muut lupaehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa sekä laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön, KVV-työn ja IV-työn tarkastusasiakirjaa.

Energiatodistus ja tasauslaskelmat rakennushankkeen kaikkien rakennusten osalta on täydennettävä / tarkennettava lopullista tilannetta vastaavaksi ennen loppukatselmusta (käyttönottokatselmus).

Rakentamisen aikana syntyvän jätteen ja ympäristölle vaarallisen rakennus- tai purkujätteen (esim. asbesti) lajittelussa, keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa Kymen jätelautakunnan 01.05.2015 voimaantulleita jätehuoltomääräyksiä.

Asemapiirroksen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman (MRA § 89).

Poistumistiet on merkittävä akkuvarmennetuilla ja sähköverkkoon kytketyillä opaskivillä / turva- ja merkkivaloilla.

Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.

Tonteille rakennettaessa on otettava huomioon melusuojaus siten, että asuinrakennusten liikennealueen puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden vaipan rakenteiden ääneneristävyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään asemakaavamääräyksen mukainen.

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.

Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa (osittainen loppukatselmus) tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys.

Alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maat on kunnostettava ympäristöviranomaisen antamien ohjeiden mukaan ennen tontin rakentamista.

Melu- ja värinäsuojaus:

Asuinrakennusten ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden ääneneristävyys on oltava vähintään 35 dBA. Leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopiva yhtenäinen alue tulee sijoittaa rakennustoimenpitein suojatulle piha-alueelle, jonka päivämelutaso ei ylitä 55 dBA. Rakennusten parvekkeet tulee varustaa parvekelasituksin. Parvekkeet tulee sijoittaa pääosin rakennuksen meluttomalle puolelle. Rakennukset ja mahdolliset värinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että asuinrakennuksissa saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen (Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278) värähtelyluokka C ($v,w95 < 0,30$ mm/s).

Leikki- ja oleskelualueet:

AK-korttelialueilla on tonteilla varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. AL-korttelialueella leikki- tai ulko-oleskelualueita on rakennettava vähintään 10 m² jokaista sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti. Leikki- ja oleskelualueesta vähintään 50 % tulee muodostaa yhtenäiseksi piha-alueeksi. Loppuosa voi sijaita kerros- tai kattoparvekkeilla.

Tämä rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi sillä edellytyksellä, että päätös poikkeamislupahakemuksesta saa lainvoiman

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi

tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaikaa ei jatketa sen voimassaoloaikana oikeudellisten edellytysten niin salliessa.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen tai lupapäätöksellä on annettu lupa töiden aloittamiseen muutoksenhakuajana vakuutta vastaan ja vakuus on jätetty rakennusvalvontaan.

Lupaehdoissa edellytetty vastaava työnjohtaja tulee olla hyväksytty johtamaan rakennustyötä ennen töiden aloittamista.

Aloittamisesta tulee tehdä ilmoitus rakennusvalvontatoimistoon.

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

Aloittamisesta tulee tehdä ilmoitus rakennusvalvontatoimistoon.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen, jolloin sen on katsottava tulleen asianomaisten tietoon.

Päätökseen liitetään muutoksenhakuohjeet.

Lisätietoja: rakennusvalvontajohtaja Tapani Ryyänen, puh. 020 615 8353, [tapani.ryynanen\(at\)kouvola.fi](mailto:tapani.ryynanen@kouvola.fi)

Rakennusvalvontajohtajan ehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää rakennusluvan kiinteistölle 286-1-1097-7, osoite Halkotorinkatu 17, 45100 Kouvola, tämän lupapäätöksen mukaisin määräyksin ja ehdoin.

Perustelut:

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää hankkeelle rakennusluvan, koska rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät MRL 135 § (asemakaava-alueella) mukaisesti.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
