

Teknisen lautakunnan lupajaosto

Rakennuslupa 286-2023-182

Päätöspäivämäärä 14.06.2023

Rakennuspaikka

286-1-1106-3
Pinta-ala 2058.0

Halkotorinkuja 4
45100 KOUVOLA

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kaavanmukainen rakennusoikeus

3400.0 k-m²

Päätökset ja hakemukset
Rakenteilla

3560.5 k-m²
0.0 k-m²

Hakija

Kouvolan Asunnot Oy
Kauppamiehenkatu 4
45100 Kouvola

Toimenpide

Uusi rakennus
Haetaan lupaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon ja erillisen talousrakennuksen rakentamiselle.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|----------------|-------------|-----------|----------|
| 1 talousrak. | 115.5 | 115.5 | 380.0 |
| 2 kerrostalo | 3543.5 | 3543.5 | 11080.0 |

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1 (kerrostalo) ja P3 (talousrakennus)

Lausunnot

| | | |
|------------------------------|------------|------------|
| Pelastuslaitos Kymenlaakson | 24.05.2023 | Ehdollinen |
| Kaupunkisuunnittelu Kouvolan | 22.05.2023 | Puoltava |
| Kaupunkikuvaryhmä | 28.03.2023 | Ehdollinen |

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - TELA:n pöytäkirjaote tontin hallinnallisesta oikeudesta

Kaavaote ja -määräykset - Kaavaote
Kaavaote ja -määräykset - Asemakaavamääräykset
Tonttikartta (lupakartta) - Rakennuslupakartta
Pääsuunnittelijan kelpoisuuslomake - Ilmoitus pääsuunnittelijasta
Rakennussuunnittelijan kelpoisuus-lomake - Ilmoitus rakennussuunnittelijasta
Päärakennesuunnittelijan kelpoisuus-lomake - Ilmoitus päärakennesuunnittelijasta
Kokonaisuudesta vastaavan LVI-suunnittelijan kelpoisuus-lomake
Ote poikkeamispäätöksestä - Poikkeamislupapäätös 17.5.2023 § 5
Lausunto, kirjallinen - Kaupunkikuvaryhmän lausunto/pöytäkirja
Naapurin kuuleminen - Naapurin kuuleminen, As Oy Kouvolan Halkokaari
Naapurin kuuleminen - Naapuri, Kouvolan kaupunki
Naapurin kuuleminen - Naapurin kuuleminen, Koy Kouvolan Karhut
Naapurin kuuleminen - Naapurin kuuleminen, As Oy Kouvolan Halkotori
Asemapiirustus - Asemapiirros
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 1. kerros
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 2. - 7. kerros
Muu pääpiirustus - Vesikattokuva
Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A
Julkisivupiirustus - Julkisivut
Muu pääpiirustus - Koillisjulkisivun vinomuurausreliefi
Muu pääpiirustus - Talousrakennus. Pohjapiirros, leikkaus ja julkisivut.
Muu pääpiirustus - Ulkovärisuunnitelma
Muu pääpiirustus - Rakennetyypit
Ilmoitus väestönsuojasta - Ilmoitus väestönsuojasta
Väestönsuojan erillisiirustus - Väestönsuojapiirustus
Muu pääpiirustus - Istutus- ja ulko-opastesuunnitelma
Rakennusoikeuslaskelma - Pinta-alakaavio ja rakennusoikeuslaskelma
Muu pääpiirustus - Väritetyt pääpiirustukset A3-koossa.
Perustamistapaselvitys - Pohjatutkimusraportti ja perustamistapalausunto
Vesihuoltolaitoksen liittymälausunto - Vesi- ja viemäriiltoisuuslausunto tai -kartta
Energiatodistus - Energiatodistus
Muu liite - LTO-laskin
Muu liite - Lämpöhäviöiden taseauslaskin
Muu liite - Olosuhdesimulointi OH 49.2
Muu liite - Olosuhdesimulointi MH 51.6
Muu liite - Olosuhdesimulointi OH 62.2

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kohteen poikkeukset asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden ylityksestä, rakennusalueen rajan ylityksestä sekä autopaikkojen määrästä on käsitelty ja hyväksytty poikkeamispäätöksessä 17.05.2023 § 5/2023. Vaadituista polkupyöräpaikoista 12 kpl on osoitettu varauksena, ko. paikat toteutetaan tarpeen mukaan.

MRL 133 §:n mukainen katselmus ei ole tarpeen. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Suunnitelmissa esitetään sijoitus aurinkopaneeleille rakennuksen katolle.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Perusteluna ovat tuotannolliset ja taloudelliset syyt. Rakennuksen elementtitoimituksen, teräsputkipaaluutuksen ja julkisivumuurausten mahdollinen kaupanteon venyminen aiheuttaa merkittävän taloudellisen riskin hankekokonaisuuden osalta, jos aloituslupaa ennen lainvoimaa

ei saada. Pääurakoitsijalla ja tilaajalla on resurssit sidottu hankkeelle alkaen vko 25. Tuotantoaikataulun osalta myös rakennusolosuhteet huomioiden mahdollisimman pikainen aloitus mahdollistaa paremman tuotannon.

Päätös

Lupahakemus hyväksytty

MRL 144 § nojalla hakijalle myönnetään pyynnöstä lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Vakuutta ei vaadita, koska Kouvolan kaupunki omistaa hakijana toimivan tytäryhtiönsä Kouvolan Asunnot Oy:n osakekannan kokonaisuudessaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Paalutustyönjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Hulevesien käsittelyn suunnitelmat: rakennusaikainen sekä rakennuksen käytön aikainen hallinta
Selvitys salaojituksesta
Paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelmat
Väestönsuojelusuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Akustinen suunnitelma huomioiden: tärinä, runkomelu ja ääneneristys.
Palokatkosuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuksat ja tarkastukset:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
Lämmityslaitteiden katselmus
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Väestönsuojan tarkastus
Erityispalotarkastus (pelastuslaitos suorittaa)
Loppukatselmus

Muut lupaehtot:

Kohteeseen tulee hyväksyttävä vastuullinen akustinen suunnittelija. Hakemus vastuullisesta akustiikkasuunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan.

Rakennushankkeessa tulee laatia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

käyttöönottotarkastuksen (osittainen loppukatselmus) yhteydessä hyväksyttäväksi.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Rakennustyön aikana on pidettävä KVV-työn tarkastusasiakirjaa.

Rakennustyön aikana on pidettävä IV-työn tarkastusasiakirjaa.

Rakennuksen / rakennelman paikan merkintä tulee olla suoritettu ennen varsinaisten rakennustöiden (esim. perustustyöt) aloittamista.

Sijaintikatselmus tulee olla suoritettu rakennusvaiheessa, kun perustukset ja perusmuuri / -sokkeli on valettu / muurattu.

Huoneistokohtaisten vesimittareiden on oltava etäluettavia, asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista (1047/2017). Huoneistokohtaisten vesimittareiden on sijaittava paikassa, jossa ne ovat helposti asennettavissa, huollettavissa ja luettavissa.

Kaikki pysäköintipaikat tulee varustaa latauspistevalmiudella. Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020).

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

Vaipan vuotoilman määrä mitattava ja selvitys ilmanvuotoluvusta toimitettava rakennusvalvontaan ennen loppukatselmusta.

Rakennushankkeessa tulee suorittaa erityispalotarkastus ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asemapiirroksen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein.

LVI-teknisten asunnoissa olevien koteloiden suunnitelmissa esitettyä korkeutta $h=2350$ mm ei saa madaltaa, jotta asuttavuus ja ikkunoiden avattavuus sekä käytettävyys säilyy.

Ilmanvaihdon julkisivuun asennettavien päätelaitteiden väristä (tummanpunainen - tumman harmaa) tulee esittää viranomaiselle mallikappaleet julkisivuun kiinnitettynä ennen asennustyöhön ryhtymistä. Mallikatselmuksessa päätetään hyväksyttävä väri. Kaupunkikuvaryhmän lausunnossa esitetyt asiat on muuten huomioitu suunnitelmissa.

Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnon ehtoja tulee noudattaa.

Rakennusvalvonta päättää tarkentaen, että valaistut poistumistieopasteet tulee asentaa talosaunan pukuhuoneeseen ja kerrostalossa sijaitseviin irtainvarastoihin.

Kaava-alueella rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva nro tai kirjain rakennusjärjestyksen määräysten mukaan (MRA §84).

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125,130,131, 133-135, 141-145 §:t.

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää hankkeelle rakennusluvan, koska rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät MRL 135 § (asemakaava-alueella), 136 § (asemakaava-alueen ulkopuolella), 137 § (suunnittelutarvealueella) mukaisesti.

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 voimassaoloaika ei jatketa sen voimassaoloaikana oikeudellisten edellytysten niin salliessa.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen tai lupapäätöksellä on annettu lupa töiden aloittamiseen muutoksenhakuajaksi 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 julkipanon jälkeen , jolloin sen on katsottava tulleen asianomaisten tietoon.

Päätökseen liitetään muutoksenhakuohjeet.