

Teknisen lautakunnan lupajaosto

**Rakennuslupa 286-2023-390**

Päätöspäivämäärä 11.10.2023

### Rakennuspaikka

286-7-7041-1  
Pinta-ala 8738.0

Ravilankaari 3  
45160 KOUVOLA

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava  
AP Asuinpientalojen korttelialue.

Kaavanmukainen rakennusoikeus 2184.6 k-m<sup>2</sup>

Päätökset ja hakemukset 2284.0 k-m<sup>2</sup>  
Rakenteilla 0.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

**Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy**  
**Kotkantie 41**  
**48210 Kotka**

### Toimenpide

Uusi rakennus  
Rakennetaan kahden hoivakotirakennuksen ryhmä, joita yhdistää käytävä sekä näille erillinen talousrakennus, jossa sijaitsee ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja ja jätetilat. Tonttia istutetaan ja sille tehdään ulkoilutiloja sekä paikoitusalueet.

Uusi rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
Luvan rakennus			
1	2239.0	2239.0	9557.0
2	90.0	90.0	337.0

### Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Pelastuslaitos Kymenlaakson	14.07.2023	Ehdollinen
Ymparistopalvelut Terveysvalvonta	17.07.2023	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Virallinen kaavaote  
Pohjapiirros, vesikatto ja IV-konehuoneet  
Naapurin kuuleminen 6 kpl  
Leikkauspiirustus B-B  
Kaupparekisteriote hakijasta  
Asemapiirros

Rakennussuunnittelijan kelpoisuus  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, Vuokrauspäätös  
Pohjatutkimusraportti ja perustamistapaselvitys  
Rakennusoikeuslaskelma  
Havainnepiirustus  
Leikkauspiirustus A-A  
Pohjapiirustus, maantasokerros  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, Vuokrasopimus  
Leikkauspiirustus C-C  
Kaavaote ja -määräykset  
Julkisivupiirustus  
Pääsuunnittelijan kelpoisuuslomake  
Väestösuojan erillisiirustus,  
Lausunto Pelastuslaitos Kymenlaakson, 14.07.2023  
Lausunto Ymparistopalvelut Terveysvalvonta, 17.07.2023

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset on hyväksytty kaupunginarkkitehdin 25.09.2023 tekemällä poikkeamisluvalla § 12/2023. Poikkeamislupa ei ole vielä lainvoimainen. Rakennuslupa on ehdollinen kaupungin arkkitehdin myöntämälle lainvoimaiselle poikkeamisluvalle.

Naapurit on kuultu sekä poikkeamista että rakennuslupaa varten samalla kerralla. Kuulemisessa poikkeamislupahakemukseen on jätetty kaksi huomautusta, jotka koskivat kaavasta poikkeamishakemuksen sisältöä toiminnan ja kaavan mukaisen käyttötarkoituksen osalta. Nyt käsiteltävän olevan rakennusluvan piiriin kuuluvia huomautuksia kuulemisissa ei ollut.

Rakennukset toteutetaan puurakenteisina ilmastointikonehuoneiden pientä osuutta lukuunottamatta yhteen kerrokseen. Päärakennusten paloluokka on P2 ja väestösuojan paloluokka on P1. Hankkeen lämmönlähteeksi on ilmoitettu kaukolämpö, vaikka asemapiirustukseen on esitetty maalämpökaivojen alustavat sijainnit. Päätöksessä vahvistetaan kaukolämpö lämmönlähteeksi.

Hanke toteutetaan KVR -muotoisena (kokonaisvastuullinen rakentaminen), kilpailuttaen tarkempi suunnittelu ja rakentaminen rakennuslupakäsittelyn jälkeen. Nyt myönnettävä lupa tehdään pääpiirustusten (viitesuunnitelmat) perusteella MRL 134 § mukaisesti siten, että rakentamisen yleiset edellytykset pystytään arvioimaan koskien rakennuksen sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämistä ja vaikutusta ympäristöön. Tarkennetut pääpiirustukset ja muut rakennusluvan edellyttämät tarkentavat asiakirjat tulee saattaa rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen työn aloittamista.

### Päätös

Lupahakemus hyväksytty

Tällä luvalla hyväksytään ainoastaan rakentamisen yleiset edellytykset koskien rakennuksen sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämistä ja vaikutusta ympäristöön.

Tämä rakennuslupapäätös on voimassa sillä edellytyksellä, että kaupungin arkkitehdin poikkeamispäätös § 12/2023 saa lainvoiman.

**Lupamääräykset:**

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja  
Paalutustyönjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Rakennesuunnitelmat  
Energiatodistus ja energiaselvitys  
Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Lämpösuunnitelmat  
Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Selvitys salaojituksista  
Hulevesisuunnitelma/-selvitys  
Paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma  
Piha- ja istutussuunnitelmat  
Poistumisturvallisuusselvitys  
Palotekninen suunnitelma (sis. savunpoiston ja poistumistiesuunnitelman)  
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat  
Palokatkosuunnitelma

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks ja tarkastukset:**

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

**Muut lupaehdot:**

Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta rakennesuunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan.

Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta LVI-suunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan.

Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen järjestämisestä.

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.

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.

Kohteeseen on laadittava energiaselvitys sekä energiatodistus ennen aloituskokouksen pitämistä.

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.

Rakennushankkeessa tulee suorittaa erityispalotarkastus ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava automaattisella hätäkeskukseen ilmoituksen antavalla paloilmoituslaitteistolla.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.

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

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).

Johdettaessa jätevesiä yleiseen viemäriin on noudatettava vesihuoltolaitoksen antamia määräyksiä ja ohjeita.

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

Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) perusteella kiinteistö on varustettava:

-vähintään yhdellä (1) suuritehoisella tai vaihtoehtoisesti vähintään yhdellä (1) normaalitehoisella latauspisteellä. Vähintään yhden latauspisteistä tulee sijaita autopaikalla, jonka pituus on vähintään 5000 mm ja leveys vähintään 3600 mm. Paikka ei voi olla liikkumisesteiselle henkilölle tarkoitetulla tunnuksella varustettu, vaan tulee olla kaikkien käytettävissä.

-vähintään 50 % pysäköintipaikoista tulee varustaa latausvalmiudella.

-rakennus on varustettava lain tarkoittamalla automaatio- ja ohjausjärjestelmällä,

mikäli laissa mainittujen teknisten järjestelmien nimellisteho ylittää 290 kW.

Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020).

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 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 muutoksenhakuajankautana 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.

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

Päätökseen liitetään muutoksenhakuohjeet.