

Teknisen lautakunnan lupajaosto

**Rakennuslupa 286-2023-475**

Päätöspäivämäärä 07.12.2023

### Rakennuspaikka

286-23-450-1 ja 286-23-450-2  
Pinta-alat 10176 ja 10102

Tervasharjunkatu 2-4  
45720 KUUSANKOSKI

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava  
KM-4 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa  
sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.  
e=0,45

Kaavanmukainen rakennusoikeus

9125.0 k-m<sup>2</sup>

Päätökset ja hakemukset  
Rakenteilla

7359.0 k-m<sup>2</sup>  
0.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

**Biltema Real Estate Finland Oy**  
**c/o Biltema Iltaruskontie 2**  
**00750 Helsinki**

### Toimenpide

Uusi rakennus

Lupaa haetaan uuden pääosin yksikerroksisen ja vähäisesti kaksikerroksisen  
liikerakennuksen rakentamiselle.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	7736.5	7736.5	60860.0

### Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

### Lausunnot

Pelastuslaitos Kymenlaakson	17.11.2023	Puoltava
Ymparistopalvelut Terveysvalvonta	20.11.2023	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	01.11.2023	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Pääpiirustukset 8kpl  
Sähköinen liite: Väestönsuojan erillisiirustus - Väestönsuoja  
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
Sähköinen liite: Muu pääpiirustus - Julkisivut, värillinen  
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus 2kpl

Sähköinen liite: Rakennusoikeuslaskelma  
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
Sähköinen liite: Valtakirja  
Sähköinen liite: Tonttikartta (lupakartta) - Rakennuslupakarttaote  
Sähköinen liite: Vesihuoltolaitoksen liittymälausunto  
Sähköinen liite: Kaavaote ja -määräykset - 2kpl  
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen - 286-23-325-8  
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen - 286-23-455-1  
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen, Kouvolan kaupunki  
Sähköinen liite: Energiaselvitys  
Sähköinen liite: Energiatodistus  
Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma - Pinnantasaussuunnitelma  
Sähköinen liite: Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto  
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Tutkimuskartta  
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Pintavaaaituskartta  
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaukset 11kpl  
Sähköinen liite: Muu liite - Paloturvallisuussuunnitelma  
Sähköinen liite: Muu liite - Savunpoiston periaatteet / kaavio  
Sähköinen liite: Muu liite - Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat  
Sähköinen liite: Pääsuunnittelijan kelpoisuuslomake - Ilmoitus rakennushankkeen pääsuunnittelijasta  
Sähköinen liite: Rakennussuunnittelijan kelpoisuus-lomake - Ilmoitus rakennussuunnittelijasta  
Sähköinen liite: Lausunto, kirjallinen - Kaupunkikuvaryhmän pöytäkirja 1.11.2023  
Sähköinen liite: Lausunto, kirjallinen - Pelastuslaitoksen antama lausunto väestönsuojasta  
Sähköinen liite: Havainnepiirustus - Havainnekuva 1: näkymä etelästä päin  
Sähköinen liite: Havainnepiirustus - Havainnekuva 2: näkymä Kuusaantieltä (koillisesta)

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennushanke on vaativuusluokaltaan rakennesuunnittelun osalta poikkeuksellisen vaativa, muiden suunnittelualojen osalta vaativa.

Rakennus sijoittuu nykyisille tonteille 286-23-450-1 ja -2. Pääosa rakennusmassasta on tontilla 1 ja paikoituskenttä asiakaspysäköintiä varten on tontilla 2. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 9125 k-m<sup>2</sup>, josta käytetään 7359 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on vähäisesti kaksikerroksinen, mutta paloteknisesti yksikerroksinen.

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus: tilaa vaativa erikoistavarakauppa 1 ap/ 60 k-m<sup>2</sup> = 126 ap; toteutetaan 134 ap. Autopaikoista 8 kpl on normaalitehoisia latauspaikkoja sähköautoille.

Rakentamiseen on haettu erillinen poikkeamispäätös. Poikkeamispäätös ei ole vielä lainvoimainen. Poikkeamislupahakemuksen yhteydessä naapurit ovat kuultu myös rakennuslupaa varten. Hankkeesta ei annettu huomautuksia. MRL 133 §:n mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Poikkeamisluvan nojalla myönnetyt poikkeukset:

1. Rakennusalueen rajojen ylittäminen

Rakennuksen laajuudesta johtuen rakennus ylittää nykyisen tontin 286-23-450-1 rakennusalueen rajat tontin itäisivulla ja eteläisivulla. Itäisivulla, Kuusaantien puolella, ylitys on n. 3,2 m koko rakennuksen sivun pituudelta. Eteläisivulla rakennus ulottuu viereisen tontin 286-23-450-2 puolelle sijoittuen suurelta osin pysäköinnille ja kaavassa ohjeellisesti katoksille varatuille alueille.

Tontin tarkoituksenmukainen käyttö edellyttää tulevan liiketoiminnan kannalta riittävän suuren yksikön rakentamista. Asiakas- ja huoltoliikenteen ajo tontille tapahtuu Tervasharjunkadun puolelta. Kun huomioidaan isojen ajoneuvojen kuljettamiseen riittävä tilavaraus katuliittymän kohdalla, huoltopihan tilantarve rakennuksen länsisivulla sekä rakennuksen runkosyvyys, joudutaan rakennus sijoittamaan tontille siten, että rakennusalueen raja ylitetään tontin itäisivulla.

#### 2. Istutukset

Poiketaan kaavamääräyksistä: "Autopaikoitusalueet tulee jäsentää puuriveillä ja riittävän kokoisilla istutusalueilla enintään 40 autopaikan yksiköiksi."

Paikoitusalue toteutetaan yhtenäisenä kenttänä ilman istutuksia kunnossapidon ja asiakasliikenteen sujuvuuden varmistamiseksi.

Yksikerroksisen rakennusrungon sisällä kolme kappaletta toimistohuoneita sijoittuu toisen kerroksen tasolle, sijoittumiskohdan osuessa rakennusalueelle, jossa suurin sallittu kerrosluku on I. Vieressä olevalla rakennusalueella suurin sallittu kerrosluku on II. Sijoittumisella ei ole vaikutusta rakennuksen hahmoon tai korkeuteen. Asia käsitellään MRL 175 § 1 mom nojalla vähäisenä poikkeamisena tämän rakennuluvan yhteydessä.

## Päätös

Lupahakemus hyväksytty.

Tämä rakennuslupapäätös on voimassa sillä edellytyksellä, että kaupunkisuunnittelun poikkeamispäätös saa lainvoiman.

## Lupamääräykset:

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

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja  
Paalutustyönjohtaja  
Maan- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja

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

Rakennesuunnitelmat  
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta  
Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Lämpösuunnitelmat  
Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat  
Paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma  
Palokatkosuunnitelma  
Rakenteellinen riskiarvio seuraamusluokkineen  
Laadunvarmistusselvitys kattokannattajista ja liitoksista niitä tukeviin rakenteisiin.  
Laadunvarmistusselvityksen tulee kattaa ympäristöministeriön ohje rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (YM3/601/2015) kohta 6.  
Laadunvarmistusselvitys mukaiset uudisrakentamista koskevat selvitykset ja toimenpiteet.

### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:**

Aloituskokous

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

**Muut lupaehtot:**

Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta rakennesuunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan.

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

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

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.

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.

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

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoituslaitteistolla.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.

Asemapiirroksen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein.

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.

Kymenlaakson pelastuslaitoksen 16.11.2023 antamassa lausunnossa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava.

Kouvolan kaupungin terveysturvaston 20.11.2023 antamassa lausunnossa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava. Lausuntoa annettaessa ei ollut vielä saatavilla kahvilan osalta tarkempia laite- ja kalustesuunnitelmia. Terveysturvastolle tulee toimittaa tarkemmat kahvilan suunnitelmat niiden valmistuttua.

Väestönsuojakäyttöön siirryttäessä asennettava vesipiste varusteineen tulee varata väestönsuojan materiaaliin ja putkitukset toteuttaa etukäteen siten, että vesipiste on asennettavissa tavanomaisin työkaluin.

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

Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.

Kaupunkikuvaryhmän edellyttämä huoltopihan aitaaminen kaavamääräyksen mukaisesti peittävänä aitana tulee täydentää suunnitelmiin ja hyväksyttää rakennusvalvonnassa ennen töihin ryhtymistä. Tällä päätöksellä ei hyväksytä esitettyä verkkoaitaa.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossaan edellyttämät asemakaavan puurivivaatimuksen korvaavat puuryhmät tontin rajojen tuntumaan tulee täydentää suunnitelmiin ja hyväksyttää rakennusvalvonnassa ennen töihin ryhtymistä.

Mainospylonista tulee esittää suunnitelma ja hyväksyttää rakennusvalvonnassa ennen töihin ryhtymistä.

Maalämpökaivojen sijainnit tulee esittää joko asemapiirroksessa tai erillisessä suunnitelmassa ja hyväksyttää rakennusvalvonnassa ennen ko. töiden aloitusta.

Keruuputkiston lämmönsiirtoaineina ovat sallittuja ainoastaan betaiini, etanoli ja kaliumformiaatti.

Hankkeesta tulee laatia porausraportti, josta ilmenee ainakin: porausreiän halkaisija, reiän syvyys maanpinnasta, reiän suunta, maapeitteen paksuus, pohjaveden korko, suojaputken kokonaispituus, materiaali ja tiiviys, suojaputken kiinnitystapa kallioon.

Raportti luovutetaan rakennusvalvontaan loppukatselmuksen yhteydessä.

Maalämpökaivon rakennustyön aikana syntyvän porausjätteen ja porauslietteen aiheuttamat vahingot tulee siistiä.

Rakennuksessa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan: 800 henkilöä. Kokoontumistila on varustettava sallittua henkilömäärää koskevalla ilmoituksella.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 k, 121 a, 125, 130, 131, 133-135, 141-145, 150 d, 175 §:t.  
MRA 89 §  
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 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.

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

Päätökseen liitetään muutoksenhakuohjeet.