

Rakennuspaikka

286-1-1018-2
Pinta-ala 19165.0

Palomäenkatu 44
45100 KOUVOLA

Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus P Palvelurakennusten korttelialue.

Kaavanmukainen rakennusoikeus 8100.0 k-m²

Rakennusoikeuden jakauma 8000.0 k-m²

Nykytilanne Kerrosala
Rakennettu 1992.0 k-m²

Hakija

Kouvolan kaupunki
PL 85
45101 KOUVOLA

Toimenpide

Laajennus
Haetaan rakennuslupaa nykyisen uimahallin laajentamiselle, muutoksille ja peruskorjaukselle. Haetaan rakennuslupaa myös ulkoaltaan ja ulkoallasalueen rakennelmien purkuun, sekä puiden kaatamiseen. Haetaan rakennuslupaa myös maalämpökaivojen rakentamiselle. Osittain tontti aidataan.

Laajennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
Luvan rakennus			
1	7949.0	5314.0	45700.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P0

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu Kouvolan	03.05.2024	Puoltava
Ymparistopalvelut Terveysvalvonta	13.05.2024	Ehdollinen
Pelastuslaitos Kymenlaakson	27.05.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Kaupunkisuunnittelu Kouvolan, 03.05.2024
Sähköinen liite: Ymparistopalvelut Terveysvalvonta, 13.05.2024
Sähköinen liite: Pelastuslaitos Kymenlaakson, 27.05.2024
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen - Kuulemislomake
Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus M-M

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus
Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Pohjatutkimus- ja perustamistaparaportti
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus allastaso, peruskorjausosa
Sähköinen liite: Muu liite - Rakennetyypit, purettavat rakenteet, peruskorjaus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus sisääntulotaso, peruskorjausosa
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaukset H-H ja I-I, Peruskorjausosa
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus kellaritaso, peruskorjausosa
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaukset F-F ja G-G, Peruskorjausosa
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus H-H
Sähköinen liite: Muu liite - Rakennetyypit, uudet rakenteet, peruskorjaus
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus G-G
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A, peruskorjausosa
Sähköinen liite: Muu liite - Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma - Pinnantasaus- ja kuivatussuunnitelma
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut itään ja pohjoisen
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus B-B
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut etelään ja länteen
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen - Naapuri
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus sisääntulotaso, koko rakennus
Sähköinen liite: Muu liite - Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, laajennus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus katsomotaso, laajennusosa
Sähköinen liite: Energiatehokkuuden huomioiminen muutos- ja korjaustöissä - Korjausosan energiaselvi
Sähköinen liite: Väestönsuojan erillispiirustus - Väestönsuojapiirustus
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaukset N-N, O-O ja P-P
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B-B, laajennusosa
Sähköinen liite: Muu liite - Hankeselostus
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B-B, peruskorjausosa
Sähköinen liite: Muu liite - Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus D-D
Sähköinen liite: Muu liite - Kosteudenhallintaselvitys
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus C-C
Sähköinen liite: Muu liite - Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Sähköinen liite: Pääsuunnittelijan kelpoisuuslomake - CV
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus F-F
Sähköinen liite: Energiatodistus - Energiatodistus laajennusosa
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus G-G, laajennusosa
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Pohjatutkimuskartta
Sähköinen liite: Muu liite - Savunpoistosuunnitelma
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus katsomotaso, koko rakennus
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus E-E, laajennusosa
Sähköinen liite: Pääsuunnittelijan kelpoisuuslomake - Ilmoitus pääsuunnittelijasta
Tapio Antikainen
Sähköinen liite: Rakennusoikeuslaskelma - Peruskorjausosan kerrosalakaavio
Sähköinen liite: Rakennusoikeuslaskelma - Laajennusosan kerrosalakaavio
Sähköinen liite: Tonttikartta (lupakartta) - Karttaote Rakennuslupaa varten
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - pohjapiirustus sisääntulotaso, laajennusosa
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus C-C, laajennusosa
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus A-A
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Pintavaaituskartta
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaukset C-C ja D-D, peruskorjausosa
Sähköinen liite: Rakennussuunnittelijan kelpoisuus-lomake - ilmoitus rakennussuunnittelijasta
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus J-J, peruskorjausosa

Sähköinen liite: Energiaselvitys - Laajennusosan energiaselvitys
Sähköinen liite: Muu liite - Pihasuunnitelma
Sähköinen liite: Pääsuunnittelijan kelpoisuuslomake - tutkintotodistus
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus J-J
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen - Hankkeen esittely
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus E-E
Sähköinen liite: Muu liite - Rakenensuunnittelun perusteet, peruskorjaus
Sähköinen liite: Lausunto, kirjallinen - Kaupunkikuvatyöryhmän kokous 3.5.2024, ote pöytäkirjasta
Sähköinen liite: Lausunto, kirjallinen - Kymenlaakson museon lausunto
Sähköinen liite: Muu liite - Palosimulointi raportti
Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma - Työnaikainen hulevesien hallintasuunnitelma
Sähköinen liite: Kaavaote ja -määräykset - 286-1-1018-1-kaava-ja- määräykset
Sähköinen liite: Muu liite - Julkisivumateriaalit ja värit
Sähköinen liite: Havainnepiirustus - Havainnekuvat
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - Ilmoitus väestönsuojasta
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A, laajennusosa
Sähköinen liite: Muu liite - Vastine Kymenlaakson museon lausuntoon
Sähköinen liite: Muu liite - Palotekninen suunnitelma
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus E-E, peruskorjausosa
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus allastaso, koko rakennus
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus K-K
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus katsomotaso, peruskorjausosa
Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Leikkaus L-L
Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma - Hulevesisuunnitelma. Hulevesiviemärit ja viivytys lv-suunn
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus D-D, laajennusosa
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen - Naapuri Kouvolan kaupunki, Suoknuuti
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus F-F, laajennusosa
Sähköinen liite: Muu liite - Rakennetyypit, laajennus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus allastaso, laajennusosa

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:

Rakennuksen paloluokka on P1, laajennusosan ylisuuren palo-osastokoon ja allasosaston teräsristikkorakenteiden kantavuuden osalta paloluokka on P0 ja turvallisuuden täytyminen on osoitettu palosimulointien avulla. Altaan huoltotiloissa yksittäinen poistumismatkan etäisyys ylittää vähäisesti sallitun. Huoltotiloissa oleskelee ainoastaan satunnaisesti tilat tuntevaa henkilöstöä. Luvassa hyväksytään edellä mainitut poikkeukset.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti tontille tulisi lähtökohtaisesti olla vain yksi ajoneuvoliittymä. Uimahallin tontin muoto, korkeuserot sekä ahtaus eivät toiminnallisesti mahdollista kyseistä ratkaisua. Kahdella yksisuuntaisella liittymällä uuden pääsisäänkäynnin yhteyteen saadaan toimiva jättöliikennejärjestely henkilöautojen lisäksi myös linja-autoille. Myöskään vanhan uimahallin nykyistä huoltopihaa ja laajennuksen uutta huoltopihaa ei ole mahdollista yhdistää. Uimahallin hyvä toiminnallisuus edellyttää kolmea ajoneuvoliittymää ja ne hyväksytään luvassa.

Asemakaavamääräysten mukaan pysäköintialueet tulee jakaa osiin istutusten avulla. Pääsisäänkäynnin läheinen pysäköintialue sisältää 53 autopaikkaa, joista neljä liikuntaesteisten paikkaa on istutuksilla erotettu muusta pysäköintialueesta.

Pysäköintialueen reunoilla on puita ja istutuksia. Talvihuollon helpottamiseksi pysäköintialueen keskelle ei tehdä istutuksia, mutta pääosa autopaikoista pinnoitetaan ruohokivellä. Kaavoitus puoltaa pihaa koskevassa lausunnossaan istutusten määrän riittäväksi. Pysäköintialueen istutukset hyväksytään luvassa.

Valtioneuvoston asetuksen rakennuksen esteettömyydestä 12 § mukaan katsomossa esteettömien sisääntuloväylien on johdettava useammalle kuin yhdelle istuinriville, ja niille on sijoitettava riittävä määrä pyörätuolipaikkoja. Laajennusosassa pyörätuolikatsojapaikat on sijoitettu katsomon taustakäytävälle, josta on hyvä näkyvyys koko altaalle, parempi kuin allastasanteelta. Pyörätuolipaikat voidaan sijoittaa mihin kohtaan vaan käytävän reunaan. Reunaan tehdään 50 mm:n korotusosa, jotta rengas ei pääse reunan yli. Hygieniasyistä katsojapaikkojen sijoittaminen allastasanteelle vaatisi erityisjärjestelyjä. Luvassa hyväksytään esitetty esteettömien katsomopaikkojen sijoitus.

Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen käyttöturvallisuudesta 9 § mukaan portaan molemmin puolin on oltava käsijohde koko pituudella. Katsomon keskellä olevien portaiden molemmin puolin on käsijohde/kaide penkkirivien päissä. Koska penkkiriveille kulku on aina kunkin penkin päästä, ei portaaseen ole mahdollista sijoittaa jatkuvaa käsijohdetta. Portaon nousu on 160 mm ja etenemä 300 mm, joka osaltaan varmistaa helppokulkuisuutta. Luvassa hyväksytään esitetty käsijohderatkaisu.

Lisäselvitykset:

Pysäköintipaikoista 15 ap sijoitetaan tontin ulkopuolelle, kaavamääräyksen salliessa ratkaisun enintään 200 metrin etäisyydellä rakennuksen sisäänkäynnistä.

Maan luiskauksen osa ja putoamiselta suojaavasta aidasta osa sijoittuu tontin luoteen puoleisessa kohdassa kaupungin omistamalle tilalle 286-402-7-225. Kaupunki on antanut ratkaisulle suostumuksensa.

Katsomokäytävällä olevien pilarien kylkeen sijoitetaan kokoontaitettavat ja lukittavat tikkaat ja taso, jota kautta päästään avaruusristikoiden sisällä kulkevalle huoltokäytävälle - esim. valaisimien huolto.

Alueellinen vastuumuseo on antanut lausunnon, huomioiden säilyvän uimahallin olevan asemakaavalla suojeltu rakennus ja ympäristön säilyttämismääräyksen. Hankkeeseen ryhtyvä on vastineessaan todennut, että soveltuvin osin museon ehdotukset pyritään huomioimaan. Rakennusvalvonta toteaa, rakennuslupaan on asetettu ehdoksi hyväksyttävä peruskorjausosan uusi tiiliverhoukset ja laajennusosan puuverhouksen sävy ennen työvaiheeseen ryhtymistä. Muutoin museon lausunto ei anna aiheutta enempään huomioihin tässä rakennuslupapäätöksessä. Hankkeeseen ryhtyvää kuitenkin kehoitetaan käymään jatkokeskustelua yksityiskohdista museon lausunnon mukaisesti hankkeen edetessä.

Päätös

Lupahakemus hyväksytty

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Purkutöiden työnjohtaja

Erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Selvitys salaojituksista
Piha- ja istutussuunnitelmat
Poistumistiesuunnitelma, poistumistiet leveyksineen, merkittynä pohjapiirustukseen
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatko-suunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma
Tarkentava akustiikkasuunnitelma: tilojen väliset (ilmäänen), jälkikaiunna, LVIS-laitteiden, runkomelun (kuntosalin) vaatimukset ja toteutuminen

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydetävä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

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

Muut lupaehdot:

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.

Seinä- ja kantavia rakenteita ei saa ryhtyä rakentamaan ennenkuin rakennuksen sijainti on todettu katselmuksessa lupapäätöksen mukaiseksi.

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

Kymen jätelautakunnan asettamia jätehuoltomääräyksiä.

Rakennusvalvontaviranomaiselle on toimitettava selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta loppukatselmukseen mennessä.

Peruskorjausosalla tulee suorittaa rakennekatselmus nykyisten rakenteiden osalta purkutöiden valmistuttua.

Kouvolan kaupungin terveysturvallisuuden 13.5.2024 antamassa lausunnossa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava.

Kymenlaakson pelastuslaitoksen 27.5.2024 antamassa lausunnossa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava. Erityishuomiona: pukuhuoneista kohden saunaosastoa olevan kulkureitin ovineen tulee täyttää vähintään 1200 mm:n vaatimus.

Kohteessa on varmistettava viranomaisverkon (Virve) kuuluvuus.

Pelastusviranomainen: Kohteeseen on toimitettava tarkastus rakennushankkeen aikana. (pelastuslaki 81 a §)

Lupapäätöksen yhteydessä vahvistetut lopulliset Väestönsuojapiirustukset ja - ilmoitus tulee ennen pelastusviranomaisen tarkastusta toimittaa Kymenlaakson pelastuslaitokselle: pelastuslaitos@kymenhva.fi

Rakennus on varustettava automaattisella hätäkeskukseen ilmoituksen antavalla paloilmoituslaitteistolla.

Asemapiirroksen purettaviksi merkityt rakennukset on poistettava ennen loppukatselmusta.

Rakennustyötä ei saa jatkaa ennen kuin rakennuksen korkeusasema on tarkastettu pohjakatselmuksessa .

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 opaskilvillä / turva- ja merkkivaloilla.

Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.

Vedeneristystöistä tulee laatia oma tarkastuspöytäkirja, joka luovutetaan loppukatselmusvaiheessa rakennusvalvonnalle. Vedeneristystyöstä vastaa tarvittaessa rakennusvalvonnalla hyväksymä erityistyönjohtaja.

Puiden kaatamisessa tulee huomioida luonnonsuojelulain (9/2023) rajoitukset, erityisesti lintujen pesimäaikaan (15.4. – 31.7.).

Peruskorjausosan julkisivun uusi tiiliverhous tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa ennen työvaiheeseen ryhtymistä. Laajennusosan julkisivun

puuverhouksen harmaasävy(mm. liitos-osa vanhaan uimahalliin) tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa koekenttämaalauksena ennen työvaiheeseen ryhtymistä.

Maalämpökaivojen sijoittelusta tulee toimittaa oma erillinen asemapiirros, jossa on huomioitu naapurietäisyydet.

Keruuputkiston lämmönsiirtoaineina ovat sallittuja ainoastaan betaiini, etanoli ja kaliumformiaatti.

Rakennustyön aikana syntyvän porausjätteen ja porauslietteen aiheuttamat vahingot tulee siistiä.

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.

Mahdollisesti asbestia sisältävien purku- ja rakennustöiden osalta tulee noudattaa "Lakia eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015."

Asemakaavassa on merkitty osittain laajennuksen alle jäävä kaivettava osuus, SAA= ohjeellinen puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Ennen pilaantuneen maaperän kaivutöitä on tehtävä ilmoitus ELY-keskukselle hyvissä ajoin (ohje: viim. 45 vrk) ennen työhön ryhtymistä

Kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä vahvistetaan erillisen arkkitehtisuunnitelman mukaisesti peruskorjausosalle 500 henkilö ja laajennusosalle 1000 henkilöä. Kokoontumistilat on varustettava sallittua henkilömäärää koskevilla ilmoituksilla, kiinnittäen ne näkyvästi keskeiseen paikkaan esim. auloihin. Lisäksi peruskorjausosalla katsomo 250 henkilön ja parvikatsomo 50 henkilön sekä laajennusosassa katsomo 540 henkilön mitoituksella on varustettava henkilömäärää koskevilla ilmoituksilla.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125, 130, 131, 133-135, 141-145, 171, 175 §: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 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.