

Teknisen lautakunnan lupajaosto

Rakennuslupa 286-2024-355

Päätöspäivämäärä 14.08.2024

Rakennuspaikka

286-463-6-3
Pinta-ala 158337.0

Vilppulantie 96
45610 KORIA

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)
T Teollisuus- ja varastoalue. e=0,4

Kaavanmukainen rakennusoikeus 49970.0 k-m²

Nykytilanne
Rakennettu

Kerrosala
83.0 k-m²

Rakennusluvalla puretaan 83.0 k-m²

Hakija

Hyperco Oy
Eteläesplanadi 22 A
00130 Helsinki

Toimenpide

Uusi rakennus
Rakennetaan datakeskusrakennus, siihen liittyvät apurakennukset mm. porttirakennus, sähköasema sekä datakeskusta palvelevat generaattorit ja sähkökontit. Kohde aidataan kauttaaltaan. Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Uusi rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
Luvan rakennus			
1	30079.5	28439.0	307105.0
2	95.0	95.0	375.0
3	136.5	136.5	500.0
4	652.0	652.0	4315.0
5	2175.0	2175.0	9338.0
6	1203.5	1203.5	4756.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P0

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu Kouvolan	05.07.2024	Ehdollinen
Ymparistopalvelut Terveysvalvonta	29.07.2024	Ehdollinen

Kouvolan Vesi Oy
Kaupunkikuvaryhmä

17.07.2024
31.07.2024

Puoltava
Ehdollinen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Naapurien kuuleminen on suoritettu viranomaistyönä. Kuudesta (6) kuullusta naapurista neljä (4) palautti kuulemislomakkeen rakennusvalvontaan. Yksi naapuri jätti hankkeesta huomautuksen melua tuottavien laitteiden ja rakennusten äänten minimoimisesta ja suuntauksesta. Rakennusvalvonta toteaa, että toimitetun ympäristömeluselvityksen perusteella ympäristömelun raja-arvot eivät ympäristössä ylity. Ympäröivän asutuksen hyvien ääniolosuhteiden varmentamiseksi lupaan on asetettu mittausvelvoite ennen rakennuksen käyttöön ottamista.

Väestönsuojat: Väestönsuojan laskentaperiaate toteutetaan henkilöperusteisesti (ei kerrosalaperusteisesti), sillä kerrosalaperusteisesti rakennettava väestönsuoja olisi tarpeettoman suuri rakennuksessa pysyvästi työskenteleviä varten. Laskentaperusteena on käytetty kerrallaan työskentelevää maksimihenkilömäärää, joka tulee olemaan 59 henkilöä.

Autopaikat: Hankkeessa autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 112 ap, joista LE-paikkoja on yksi, kahdeksan autopaikkaa varustetaan sähköautojen latauslaitteilla.

Istutukset: Istutusten pääperiaatteet on esitetty asemapiirroksessa. Tarkemmat suunnitelmat on esitettävä erikseen laadittavassa istutussuunnitelmassa. Tarkentavassa istutussuunnitelmassa on huomioitava kaupunkikuvaryhmän lausunnossaan esittämä istutusten kerroksellisuus.

Rakennuksen väriyty: Kymenlaakson museo ja kaavoitus ovat lausunnoissaan todenneet, että valkoista/hyvin vaaleaa julkisivuväriytystä tulee välttää. Hakija on lausuntojen jälkeen tarkentanut väriytystä siten, että vaalein sävy kohteessa on vaalean harmaa (Rautaruukin RR 21 sävy). Kaupunkikuvaryhmä puoltaa esitetyjä julkisivuratkaisuja.

Hankealue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA) Kymijokilaakson kulttuurimaisema sekä kiinteistön koillisosalta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Värälän taistelupaikka alueella. Kymenlaakson museolta pyydetyt lausunnot ovat tämän rakennuslupapäätöksen liitteinä.

Poistumisturvallisuus ja savunpoistojärjestelyt: Datakeskussaleista (1-5) suurin poistumismatka 76 m ylittää säädetyin 60 m. Savunpoiston kapasiteetti datakeskuksessa myös alittaa taulukkomitoituksen. Poistumisen turvallisuus etäisyyden ylityksestä ja savunpoiston kapasiteetin riittävydestä osoitetaan myöhemmin toimitettavalla simulointiin perustuvalla raportilla ja erillisellä savunpoistosuunnitelmalla. Datakeskuksen iv-konehuoneen poistumismatka 68 m hyväksytään tällä päätöksellä vähäisenä poikkeuksena rakennusluvan yhteydessä huomioiden tilassa oleva varatie ja tilan luonne sellaisena, ettei siellä työskentele henkilöitä kuin satunnaisesti.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:
Tilaajalla on tarve aloittaa rakennustyö mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Päätös

Lupahakemus hyväksytty

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 § nojalla hakijalle myönnetään lupa perustusten tekemiseen saakka ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman kaksisataaseitsemänkymmentäviisituhatta (275 000) euron vakuutta vastaan.

Tällä päätöksellä ei hyväksytä datasalien poistumismatkan ylitystä eikä savunpoistojärjestelyjä.

Lupamääräykset:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Paalutustyönjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Selvitys salaojituksesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelmat
Hulevesisuunnitelma, rakennustyön aikaisten hulevesien hallinta
Hulevesisuunnitelma, käytön aikaisten hulevesien hallinta

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuksat ja tarkastukset:

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

Muut lupaehtot:

Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta rakennesuunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan.

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

Rakennushankkeessa tulee laatia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

käyttöönottotarkastuksen (osittainen loppukatselmus) yhteydessä hyväksyttäväksi.

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

Simulointiraportteihin perustuvat poistumismatkan ylitykset ja savunpoistosuunnitelma tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa hyvissä ajoin ennen työvaiheeseen ryhtymistä. Samalla tulee esittää rakennusten julkisivupiirustuksissa savunpoistoluukut Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti.

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

Viranomaisradioverkon (Virve) kuuluvuus on varmistettava kohteessa ennen pelastusviranomaisen kohteessa toimittamaa tarkastusta.

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

Kaupungin ympäristöpalvelujen lausunnon ehtoja ja määräyksiä on noudatettava.

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).

Hankeeseen ryhtyvän on pyydettävä Kouvolan Vesi Oy:ltä liitoslausuntoa kiinteistön liittämiseksi vesihuoltoverkostoon. Johdettaessa jätevesiä yleiseen viemäriin on noudatettava vesihuoltolaitoksen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Pelastusviranomaisen lausunnossa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava.

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

Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.

Hankeeseen ryhtyvän tulee toimittaa MRL 150c § mukainen ulkopuolinen tarkastus, jossa riippumaton ja pätevä akustiikka-alan toimija (Finas akkreditoitu) mittauksin osoittaa, että rakennuksen ympäristömelusuojaus vaimentaa melun keskiäänitason vaatimuksen korkeintaan 45 dB:iin ympäristöministeriön ääniympäristöasetuksen (796/2017) mukaisesti. Mittaukseen tulee valita ympäristöstä kriittisimmät kohteet luvan liitteenä olevan 15.5.2024 päivätyn Sitowise Oy ympäristömeluselvityksen perusteella. Mittausraportti ja lausunto määräysten täyttymisestä tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennuksen osaloppu- tai loppukatselmusta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117, 125, 126a, 131, 133-135, 141-145, 150c, 171 ja 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 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.