

Teknisen lautakunnan lupajaosto

Rakentamislupahakemus 286-2025-361

Päätöspäivämäärä 02.12.2025

Rakennuspaikka

286-2-2068-3
Pinta-ala 3851.0

Kuuselankatu 9
45130 KOUVOLA

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
Y, Yleisten rakennusten korttelialue.

Kaavanmukainen rakennusoikeus

3850.9 k-m²

Päätökset ja hakemukset
Rakenteilla

2116.0 k-m²
0.0 k-m²

Hakija

**Kouvolan Kaupunki
Torikatu 10
45100 Kouvola**

Toimenpide

Uusi rakennus
Hoivakotirakennuksen, alle 30 m² pihavaraston, hoivakodin aidatun oleskelupihan, tontin piha-
alueiden, pihan luiskausten ja maalämpökaivojen (9 kpl + varakaivo) rakentaminen

Uusi rakennus

Luvan rakennus
1

Kokonaisala
2350.0

Kerrosala
2350.0

Tilavuus
8750.0

Hankkeen vaativuusluokka

Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu Kouvolan	25.11.2025	Ehdollinen
Terveysvalvonta Kouvolan	24.11.2025	Ehdollinen
Pelastuslaitos Kymenlaakson	21.11.2025	Ei arvoa
Kymenlaakson museo	25.11.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Asemapiirustus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus 1. krs
Sähköinen liite: Pohjapiirustus 2. krs
Sähköinen liite: Vesikattopiirustus
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus
Sähköinen liite: Värillinen julkisivupiirustus

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
Sähköinen liite: Rakennetyypit
Sähköinen liite: Kerrosalaskelma
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
Sähköinen liite: Energiaselvitys, energiatodistus ja tasauslaskelma
Sähköinen liite: Viranhaltijan päätös tontin myymisestä toimijalle
Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja kiinteistön omistajalta Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle
Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja pääsuunnittelijalle hakea rakentamislupaa
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen, yhteensä viisi kiinteistöä
Sähköinen liite: Liitoslausunto - Vesijohto- ja viemäri
Sähköinen liite: Liitoslausunto, sprinkleri
Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Kaupunkisuunnittelu
Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Kymenlaakson museo
Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Terveysvalvonta
Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Kymenlaakson pelastuslaitos
Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma
Sähköinen liite: Poistumisturvallisuusselvitys, A-osa
Sähköinen liite: Poistumisturvallisuusselvitys, B-osa
Sähköinen liite: Esteettömyyssuunnitelma
Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet - lomake RAK05B

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamiset:

- Rakennuksen pohjoispääty ylittää asemakaavan rakennusalueen pohjoisrajan 148 mm, katetun poistumisportaan kohdalla 1640 mm.
- Rakennus rakennetaan 400 mm etäisyydelle tontin etelärajasta ja 2800 mm etäisyydelle tontin itärajasta, poistumisportaan kohdalla 1300 mm etäisyydelle. Rakennuksen etelä- ja itäjulkisivulla ei tehdä palomuurirakennetta tai julkisivun palo-osastointia.
- Piha-alueen luiskaus ylittää tontin itärajan 3800 mm viereisen LPA korttelialueen puolelle.
- Tontin piha-alueen luiskauksilta johtuu osa tontin hulevesiä viereiselle puistoalueelle tontin pohjois- ja itärajalla.

Lisäselvityksiä:

- Rakennuksen eteläjulkisivu sijoittuu tontin rajasta 400mm etäisyydelle. Ulkoseinän perustusten- ja julkisivun rakenteissa tulee huomioida, että rakenteet eivät ylitä tontin rajaa naapurikiinteistön puolelle.
- Kouvolan kaupunkisuunnittelun ja kymenlaakson museon lausunnoissa on huomautettu asemapiirustuksessa esitettyihin pihamateriaalien, puuston ja pihan aitaamisen suunnitelmiin. Esitetyt suunnitelmat eivät kaikilta osin ole asemakaavamääräysten mukaisia mutta hyväksyttävissä lausunnoissa annettujen ehtojen mukaan. Rakentamisluvan lupaehdoissa määrätään toimitettavaksi piha- ja istutussuunnitelma, jossa tulee ottaa huomioon lausunnoissa annetut huomautukset ja toteuttaa suunnitelma annettujen ehtojen mukaisesti. Asemapiirustus tulee myös päivittää lopullista tilannetta vastaavaksi.
- Asemapiirustuksessa on esitetty maavallin rakentaminen naapurikiinteistön puolelle LPA-korttelialueelle. Kouvolan kaupungin kanssa on alustavasti sovittu, että LPA-alueelta vuokrataan alue hoivalaitoksen käyttöön. Maavallien rakentamisesta ja niiden kunnossa pidosta tulee sopia erikseen kiinteistön omistajan, Kouvolan kaupungin kanssa.
- Rakennushankkeen vaativuusluokasta poiketen erityissuunnittelu (rakenne-, lvi- ja akustiikkasuunnittelua) on määritetty vaativuusluokkaan vaativa rakennuksen kerroskorkeuden, kantavien rakenteiden jännevälien ja rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella.
- Kiinteistöllä aloittavan toimijan on haettava lupa ennen rakennustyön aloittamista sallituille

toimenpiteille (RakL 109§) kiinteistön omistajalta.

Päätös

Ei arvoa

Lisäksi tässä rakentamislupapäätöksessä hyväksytään RakL 59 §:n mukaisesti vähäisinä poikkeamisina rakentamisluvan hakijan anomat poikkeamiset seuraavin perustein:

- Rakennuksen pohjoispääty on puistoalueen suuntaan eikä rakennusalueen ylittamisestä aiheudu haittaa ympäristölle eikä naapureille.
- Tontin etelä- ja itäsivu rajautuu autopaikkojen LPA korttelialueeseen johon ei ole suunnitteilla rakentamista alle 8 metrin etäisyydelle tontin rajoista joten palomuurien/julkisivujen palo-osastointien pois jättämisestä ei aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.
- Rakennuksen sisäänkäynnille ja oleskelupihalle edellytetään esteettömyyttä joten pääpiirustuksissa esitetyt piha-alueen luiskaukset ovat välttämättömiä toteuttaa. Naapurikiinteistöille rakennettavista luiskauksista tulee sopia erikseen kiinteistön omistajan, Kouvolan kaupungin kanssa.
- Vähäisten hulevesien johtumisesta ei aiheudu haittaa naapurikiinteistölle ottaen huomioon naapurikiinteistöjen käyttötarkoitus (LPA ja Kasarminmäen puistoalue). Asemapiirustuksessa on esitetty tontin pohjoispuolelle kaksi imeytyskenttää joiden kautta hulevedet johdetaan ylivuotona maastoon. Tontin pohjoispuolella olevalle puistoalueelle johdettavista hulevesistä tulee sopia erikseen kiinteistön omistajan, Kouvolan kaupungin kanssa.

Lupamääräykset:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Selvitys salaojituksesta
Piha- ja istutussuunnitelmat
Poistumistiesuunnitelma
Savunpoistosuunnitelma
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
LVI-katselmus
Loppukatselmus
Turva- ja merkkivalotarkastus

Väestönsuojan tarkastus
Erityispalotarkastus (pelastuslaitos suorittaa)

Muut lupaehdot:

Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta akustiikkasuunnittelijasta 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.

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

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

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.

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 paloilmotuslaitteistolla.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein.

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

Rakennuksen omistajan tulee asettaa liikenneväylältä (katu, tie) näkyvään paikkaan rakennuksen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain rakennusjärjestyksen määräysten mukaan (MRA §84).

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

Kaupunkisuunnittelun, Kymenlaakson museon, terveysvalvonnan ja Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnoissa 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.

Rakennus on varustettava alkusammutuskalustolla.