

Teknisen lautakunnan lupajaosto

Rakentamislupahakemus 286-2025-362

Päätöspäivämäärä 02.12.2025

Rakennuspaikka286-23-166-5
Pinta-ala 181528.0Ahlmanintie 1
45700 KUUSANKOSKIKaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitusAsemakaava
TTNykytilanne
RakennettuKerrosala
8177.0 k-m²Päätökset ja hakemukset
Rakenteilla18308.0 k-m²
0.0 k-m²**Hakija**UPM-Kymmene Oyj
Alvar Aallon katu 1
00100 Helsinki**Toimenpide**

Uusi rakennus

Rakentamislupaa haetaan uudisrakennuksille, jotka ovat kaksikerroksinen datakeskus ja sitä palvelevia rakennuksia, laittiloja sekä sähköasema. Rakennusten kokonaislaajuus on noin 19 800 neliötä.

Rakennusalue aidataan kokonaan määräalanrajalinjan läheisyydessä.

Tontti on teollisuusaluetta, joka soveltuu asemakaavan mukaisesti datakeskusrakentamiseen.

Nykyinen käyttö määräalalla on hakkeen varastokenttä ja käyttö on päättymässä. Alueella aikaisemmin sijainneet säiliörakenteet on purettu jo aikaisemmin.

Määräalalle rakennetaan yhteensä 63 autopaikkaa ja 10 polkupyöräpaikkaa.

Rakentamisen ja käytön aikana huomioidaan rakentamispaikan sijainti SEVESO-laitoksen vaikutusalueella. Rakentamispaikan sijainti RKY-alueen yhteydessä on otettu huomioon rakennuksien julkisivujen väri- ja materiaalivalinnoissa. Tontilla sijaitsevat maakunnallisesti merkittävät paahdealueet on otettu huomioon ELY-keskuksen ohjeiden mukaisesti valitsemalla piha-alueelle paahdealueille tyypillisiä pintakerroksia, kuten soraa.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	18579.0	18579.0	73104.0
2	96.0	96.0	344.0
3	256.0	256.0	1012.0
4	140.0	140.0	361.0
5	690.0	30.0	41000.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Ympäristönsuojelu Kouvola	26.11.2025	Puoltava
Terveysvalvonta Kouvola	26.11.2025	Puoltava
Kouvola Vesi Oy	25.11.2025	Puoltava
Kouvola Vesi Oy	25.11.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Asemapiirros sisältää kerrosalalaskelman.
Sähköinen liite: Asemapiirustus - asemapiirustus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - pohjapiirustus 1 krs A lohko
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - pohjapiirustus 1 krs B lohko
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - pohjapiirustus 2 krs lohko A
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - pohjapiirustus 2 krs lohko B
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - pohjapiirustus vesikatto ja huoltotaso
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - RAK 4 Porttirakennus, sis.VSS
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - RAK 5
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - RAK 6
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - RAK 7
Sähköinen liite: Tonttileikkauspiirustukset - Tonttileikkaukset
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - leikkauspiirustus
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - julkisivut, RAK 1 päärakennus
Sähköinen liite: Värilliset julkisivut - värilliset julkisivut, päärakennus
Sähköinen liite: Värilliset julkisivut - värilliset julkisivut, porttirakennus
Sähköinen liite: Ympäristöselvitys (valokuvia) - Ympäristöselvitys rakennuspaikasta ja ympäristön ra
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Geotekninen suunnitteluraportti liittei
Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma - hulevesisuunnitelma
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - VSS ilmoitus
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset - Kiinteistönmuodostus on vireillä
Sähköinen liite: Kouvola Vesi Oy, 25.11.2025
Sähköinen liite: Kouvola kaupunki
Sähköinen liite: KSS Energia Oy
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus, osa 3
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus, osa 4
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus, osa 1
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus, osa 2
Sähköinen liite: Ympäristönsuojelu Kouvola, 26.11.2025
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista - Liite 1: VSS-piirustus
Sähköinen liite: Havainnekuvat - Liite2: Näkymäkuvat
Sähköinen liite: Vesijohto- ja viemärilausunto (liitoskohtalausunto)
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen
Sähköinen liite: Saresvirta
Sähköinen liite: Meluselvitys - Melumallinnusraportti
Sähköinen liite: Muu liite (ennakkoselvitykset) - Muistio ennakkoneuvottelusta ELY-keskuksen kanssa
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - PTS
Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakentamislupahakemukseen ei sisälly asemakaavasta poikkeamia. Rakennusoikeus on asemakaavassa osoitettu e-luvulla = 0,5. Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue. Rakennuksen korkeustaso ei ylitä kaavassa osoitettua max +110.00 tasoa.

Kiinteistö muodostus on saatettu vireille.

Naapurien kuuleminen on hoidettu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeesta. Kemira Oyj:n kuulemisesta ei vielä ole saatu palautus lomaketta takaisin, mutta asia on varmennettu ennakoivasti puhelimitse ja heillä ei ole vastusta asiaan. Huomautuksia asiaan tuli kahdelta naapurilta ja ne huomioidaan lupaehdoissa.

Naapuri AHA-Best Oy tiedusteli onko hankkeessa huomioitu riittävällä tasolla aiheutuvat käyttömeluhaitat ympäristölle (jäähdytys, varavoimakoneet). Meluselvitys ja melumittaus huomioidaan rakentamislupapäätöksessä. Melutaso on huomioitu myös ympäristön suojelun lausunnossa. Varavoimakoneiden käyttö ei ole jatkuvaa. KSS Energia Oy on ilmoittanut, että suunnitellun rakennusalueen alle jää heidän kaukolämpö- ja maakaasuputket sekä sähkökaapeleita, joiden siirrosta tulee sopia ja siirättäjä vastaa siirrosta aiheutuvista kustannuksista.

Rakennuspaikan yli kulkee hakijan sisaryhtiön (UPM Energy) omistama korkeajännitelinja, joka tulee siirtää suunnitelmissa osoitetusti.

Väestönsuojat: Väestönsuojan laskentaperiaate toteutetaan henkilöperusteisesti (ei kerrosalaperusteisesti), sillä kerrosalaperusteisesti rakennettava väestönsuoja olisi tarpeettoman suuri rakennuksessa pysyvästi työskenteleviä varten. Laskentaperusteena on käytetty kerrallaan työskentelevää maksimihenkilömäärää, jonka mitoituksessa on käytetty 34 henkilöä.

Autopaikat: Kaavan mukainen vaatimus TTY-korttelialueella (asemakaavassa lähes koko tehdasalue) on 800 autopaikkaa. Hakemuksessa on esitetty 63 autopaikkaa, joista LE-paikkoja on yksi, kaksi autopaikkaa varustetaan sähköautojen latauslaitteilla ja latauspistevalmius tulee 13 autopaikkaan.

Asemapiirustuksessa on huomioitu yhteisneuvottelun perusteella suojeltava paahdealue.

Paloteknisessä tarkastelussa on huomioitu datakeskuksen olevan kaksikerroksinen.

Päärakennuksen Rak1 paloluokka on P1, muut rakennukset paloluokka on P3.

Toimitettujen selvitysten perusteella ympäristömelun raja-arvot eivät asumisympäristössä ylity. Ympäröivän asutuksen hyvien ääniolosuhteiden varmentamiseksi lupaan on asetettu mittausvelvoite ennen rakennuksen käyttöön ottamista.

Kohteeseen on pyydetty seitsemän eri viranomaislausuntoa, joista on vastauksina palautunut kolme kpl. Osaa ei ole vielä saatu palautuksena takaisin ja ne huomioidaan lupaehtoina.

Päätös

Ei arvoa

Lupapäätös tehdään ehdollisena pyydettyjen viranomaislausuntojen osalta:
-TUKES, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto.
-Pelastuslaitos, Kymenlaakso.

Lupamääräykset:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Paalutustyönjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Pohjatutkimus
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, tarkennettuna (sis PIMA-asiat)
Työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma
Paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
Rakennesuunnitelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Selvitys salaojituksesta
Savunpoistosuunnitelma
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuksat ja tarkastukset:

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

Muut lupaehtot:

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, KVV-työn ja IV-työn tarkastusasiakirjaa.
Rakennuksista tulee toimittaa energiaselvitykset rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.
Rakentamisen aikana syntyvän jätteen ja ympäristölle vaarallisen rakennus- tai purkujätteen (esim. asbesti) lajittelussa, keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa Kymen jätelautakunnan asettamia jätehuoltomääräyksiä.
Tontti on muodostettava kaavanmukaiseksi ja merkittävä kiinteistörekisteriin ennen loppukatselmusta (käyttöönottokatselmus).
Hankkeeseen ryhtyvän tulee toimittaa RakL 115 § mukainen ulkopuolinen tarkastus, jossa riippumaton ja ja pätevä akustiikka-alan toimija (akkreditoitu) mittauksin osoittaa, että rakennuksen ympäristömelusuojaus vaimentaa melun keskiäänitason ympäristöministeriön ääniympäristöasetuksen (796/2017) mukaisesti. Mittaukseen tulee valita ympäristöstä kriittisimmät kohteet luvan liitteenä olevan meluselvityksen perusteella. Mittausraportti ja lausunto määräysten täyttymisestä tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennuksen osaloppu- tai loppukatselmusta.
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
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.

Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.

Pelastuslaitoksen lausunnossa olevia ehtoja tulee noudattaa ja tarvittaessa toteutussuunnitelmia on korjattava ehtojen mukaisesti.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunnossa olevia ehtoja tulee noudattaa ja tarvittaessa toteutussuunnitelmia on korjattava ehtojen mukaisesti.

Kouvolan kaupunkisuunnittelu (kaavoitus) on lausunut hakemuksesta puoltavasti ja tuonut esiin asioita, jotka tulee huomioida kohteen jatkosuunnittelussa. Lausunto tulee huomioida toteutuksen jatkosuunnitelmissa.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §: 29-34, 36, 41,42, 43-45, 61, 63, 68, 76-77, 99-100 sekä MRA 65 §.

