

Oikaisuvaatimus rakentamislupapäätökseen 286-2025-347, kiinteistö 286-21-151-9

11215/10.03.00.01/2025

Teknisen lautakunnan lupajaosto 11.02.2026

Valmistelija: vt. rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä, puh. 020 615 6359, esa.inkila(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Rakennusvalvonta on myöntänyt 5.11.2025 kiinteistölle rakentamisluvan, lupanumero 286-2025-347. Lupa on myönnetty lastensuojeluyksikölle, jossa on kaksi seitsemän asukkaan osastoa. Yhteensä hoivapaikkoja on 14. Rakennukset sijoittuvat kiinteistölle 286-21-151-9 ja rakennusten kerrosala on yhteensä 734 k-m². Päärakennuksen pinta-ala on 722 m². Lupapäätökseen on haettu oikaisua ja kirjallisen oikaisuvaatimuksen on toimittanut kaupungille asiassa yhteyshenkilönä toimiva **Martti Koskinen** 5.12.2025. Teknisen lautakunnan lupajaostolle ehdotetaan, että oikaisuvaatimus hylätään.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Asian tausta on selostettu edellä yhteenvedossa.

Päätösvallan perusteena on Kouvolan hallintosääntö 1.1.2025 (KV 11.11.2024 § 78) 27 §, jonka mukaan teknisen lautakunnan lupajaosto toimii rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 29 § mukaisesti toimielin on siirtänyt toimivaltaansa päättää rakentamisluvista edelleen alaisilleen viranhaltijoille delegointipäätöksellä 4.3.2025 29 §. Rakentamislain 178 § mukaisesti viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada oikaisuvaatimuksella asia asianomaisen viranomaisen (rakennusvalvontaviranomainen) käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja asian ratkaisu perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimukset:

- Rakentamislupapäätös 286-2025-347 (päätöspäivä 5.11.2025; jäljempänä rakentamislupapäätös) tulee kumota, ja hakijan lupahakemus tulee hylätä oikaisuvaatimuksessa esitettyjen perusteiden mukaisesti.
- Rakentamislupapäätöksen täytäntöönpano on hallintolain nojalla keskeytettävä siihen saakka, kunnes oikaisuvaatimukseen on annettu lainvoimainen ratkaisu.

Oikaisua vaaditaan lähtökohtaisesti neljän alla esitetyn vaatimuksen mukaisesti. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on **liitteenä**.

1. Naapureiden kuulemisvirhe ja asunto-osakeyhtiö [REDACTED]
tahdonmuodostus

*"Naapureiden kuulemisessa ja asunto-osakeyhtiö [REDACTED]
tahdonmuodostuksessa on tapahtunut olennainen menettelyvirhe (RakL
63 §, HL 41–42 ja 50 §, asunto-osakeyhtiölaki (myöh. AOYL))."*

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on kuullut naapurit rakentamislain 63 §:n mukaisesti ennen rakentamisluvan jättämistä rakennusvalvonnan käsittelyyn. Naapurin kuulemisessa on kuultu rajakiinteistöt sekä vastakkaiset kiinteistöt rakentamislain 63 §:n mukaisesti ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaisesti. Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

Asunto-osakeyhtiö [REDACTED] osalta on naapurin kuulemisen allekirjoittanut isännöitsijä, jolla on kaupparekisteriotteen mukaisesti nimenkirjoitusoikeus asiassa: toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin erikseen yksin. (Rekisteröity 26.01.1984).

Rakennushankkeeseen ryhtyvä järjesti asianomaisille naapureille mahdollisuuden tutustua vastaavanlaiseen [REDACTED]

[REDACTED] 20.10.2025 klo 16.00

2. Rakentamishankkeen käyttötarkoitus lastensuojelulaitoksena sekä toimintaluokka, vaativuusluokka, paloluokka ja hoitolaitoksen paikkalukuraja

"Rakentamishankkeen todellinen käyttötarkoitus lastensuojelulaitoksena ja siihen liittyvä toimintaluokka, vaativuusluokka ja paloluokka on jätetty selvittämättä, ja rakentamisluparatkaisu on myönnetty epätällaisen ja rakentamisluvituksen kannalta harhaanjohtavan nimikkeen "lastenkoti" perusteella. Tämän seurauksena rakennus on luokiteltu kevyempään P3-paloluokkaan ilman automaattista sammutuslaitteistoa, vaikka YM 848/2017:n mukaan yksikerroksisessa P3-hoitolaitoksessa saa olla enintään 10 hoitopaikkaa ilman automaattista sammutuslaitteistoa ja suunniteltu yksikkö on 14-paikkainen.

(RakL 5, 29, 40 ja 100–102 §, HL 31 ja 45 §, lastensuojelulaki (myöh. LSL) 57 §, YM 848/2017, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin (myöh. Tukes) lausunto)".

Lupahakemuksen mukaisen lastensuojelulaitoksen (lastenkoti) paloluokka on Ympäristöministeriön asetuksen YM 848/2017 mukaisesti P3. Asetuksen mukainen paikkaluku on maksimissaan 10 paikkaa (YM 848/2017 taulukko 2). Rakentamisluvassa on esitetty kaksi erillistä osastoa, joiden paikka luku on 7 paikkaa ja nämä osasto on palo-osastoitu toisistaan erilleen Ympäristöministeriön asetuksen YM

927/2020 mukaisesti. Käyttötarkoituksen mukainen osastointivaatimus on yksikerroksisessa P3-luokan rakennuksessa enimmillään 400 m²:ä ja osastointi toteutetaan EI30-luokan rakentein (YM 297/2020 taulukot 5 ja 6). Asuinhuonetilat on osastoitu EI15-rakentein huoneistoittain (YM 848/2017 16 §).

Asetuksen mukainen palo-osastokoko ei ylity ja asiasta on pyydetty lupakäsittelyn yhteydessä paikallisen pelastuslaitoksen lausunto.

3. Asemakaavan Y-4-merkinnän soveltuvuus ja kaavan alantasaisuuden arviointi

”Asemakaavan Y-4-merkinnän soveltuvuutta, tontin maaperän pilaantuneisuutta ja radonriskiä sekä kaavan ajantasaisuutta ei ole arvioitu lain edellyttämällä tavalla, vaikka RKY-statuksen, Seveso III -vyöhykkeen ja lastensuojelulaitoksen haavoittuvan asukasryhmän vuoksi rakennushanke poikkeaa olennaisesti kaavaa laadittaessa oletetusta käyttötarkoituksesta.

(RakL 29, 43–44, 57 ja 100–102 §, HL 31 ja 50 §, YSL 139 §, maakuntakaava, osayleiskaava, KHO 2015:56, 2020:17, 2020:112, 2023:87, 2021:114; ks. erityisesti kohta 9.4)”.

Rakennusvalvonta on kuullut rakentamislupakäsittelyn yhteydessä sekä toimivaltaista museoviranomaista (Kymenlaakson Museo) että Kouvolan kaupungin kaupunkisuunnittelua. Molempien rakentamislupa- lausuneiden viranomaisten lausunto oli puoltava ja lausunnoissa todettiin rakentamishankkeen soveltuvan esitetylle asemakaavatontille. Kyseisellä kiinteistöllä on sijainnut aikaisemmin nyt jo poispurettu Kymin Osakeyhtiön (UPM-Kymmene Oyj) terveyskeskus.

Kouvolan kaupungingeodeetti on tehnyt rakentamisluvan kohteena olevan tontin [REDACTED] osalta vuokrauspäätöksen 18.2.2025 § 16. Lainvoimaisen vuokrauspäätöksen perusteella on tehty tontinvuokrasopimus Kouvolan kaupungin ja [REDACTED] välille. Asemakaavan soveltuvuutta lupahankkeen mukaiseen rakentamiseen on arvioitu tontin vuokrausprosessin yhteydessä.

Rakentamisluvan yhteydessä on toimitettu erillinen perustamistapalausunto (Morena Oy 28.3.2025), jossa on huomioitu rakennettavan tontin ominaisuudet sekä mahdollinen Radon-kaasun esiintyminen. Radon-kaasun poistaminen esitetään rakentamislupavaiheen jälkeen laadittavien erityissuunnitelmien yhteydessä, joko rakennesuunnitelmissa tai lvi-suunnitelmissa ja lisäksi asia käsitellään lupaehtona olevassa aloituskokouksessa (Rakentamislaki 76 §, 110 §).

4. Seveso III -konsultointivyöhyke, suuronnettomuusriskit ja Tukesin lausunnon sivuuttaminen

”Seveso III -konsultointivöhykkeen suuronnettomuusriskit ja lastensuojelulaitosten erityinen suojelevuus on jätetty yksilöimättä ja suhteuttamatta rakentamishankkeen luonteeseen, eikä Tukesin lausuntoa ole käytetty lupaharkinnan perustana (VNa 856/2012, RakL 5, 29 ja 100–102 §, HL 31 ja 45 §)”.

Rakennusvalvonta on kuullut erikseen myös Turvallisuus- ja kemikaalivirastoa (TUKES) lausuvana viranomaisena liittyen läheiseen SEVE-SO-alueeseen. Tukesin lausunnon mukaan suunnitellulle rakentamiselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt lastensuojeluyksikön (lastenkoti) mahdolliset sisäiset asumiseen liittyvät asiat eivät ole rakennusvalvonnan toimivallan piiriin kuuluvia toimintoja, vaan viranomaisvalvontaa suorittaa Lupa- ja valvontavirasto, jolle yksikön toiminnasta tehdään erillinen ilmoitus.

Lisätietoja: vt. rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä, puh. 020 615 6359, esa.inkila(at)kouvola.fi

Vt. rakennusvalvontapäällikön ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää, että oikaisuvaatimus hylätään edellä esitetyin perustein. Rakentamislupapäätöstä 286-2025-347 ei kumota, lupahakemusta ei hylätä eikä rakentamisluvan täytäntöönpanoa keskeytetä.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös: