

Teknisen lautakunnan lupajaosto

Rakentamislupahakemus 286-2025-385

Päätöspäivämäärä 06.05.2026

Rakennuspaikka

286-1-1050-8
Pinta-ala 8847.0

Salpausselänkatu 38
45100 KOUVOLA

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Nykytilanne
Rakennettu

Kerrosala
7437.0 k-m²

Rakennusluvalla puretaan

6937.0 k-m²

Hakija

**Kouvolan kaupunki
Torikatu 10
45100 Kouvola**

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen
Rakennetaan teatterin laajennus sisältäen lämpöön laajennus, uusi iso näyttämö (n 400 paikkaa) ja näyttämön sivu- ja takatilat, harjoitussali, kokoonpanotila sekä lavastetorni, tekniset tilat ja väestönsuoja. Vanha teatterirakennusosa puretaan uuden rakennusosan tilalta = haetaan myös purkulupa tällä luvalla. Haetaan myös korjaus koko kiinteistön laajuustietoihin lopputilanteen mukaisesti.

Laajennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	0.0	0.0	0.0

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	8610.0	6937.0	38130.0

Hankkeen vaativuusluokka

Erittäin vaativa

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Julkisivu etelään, vaihe B
Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite - Savunpoistosuunnitelma koko hanke
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen As Oy Salpausselänkatu 37
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma - Piha- pinnantasaussuunnitelma, vaihe B

Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys vaihe A+B
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus, vaihe B
Sähköinen liite: LVI- suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja - LVI-suunnittelun ja toteutus
Sähköinen liite: Muu liite (rakentamisen edellytykset - Rakennetyypit, B-vaihe
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimusleikkaukset A-A ja B-B
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja - Rakenteiden suunnitte
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, kellarikerros, vaihe B
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B310, vaihe B, pituusleikkaus
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimuskartta
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu länteen, vaihe B
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu Itään, vaihe B
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Perustamistapalausunto
Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma - Hulevesisuunnitelma
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Uudisosan energiaselvitys
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 6.kerros, vaihe B
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 4.kerros, vaihe B
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys - Koko hankkeen kosteudenhallintaselvitys
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen As Oy Eerikinkulma
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Palotekninen suunnitelma koko hanke
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu Pohjoiseen, vaihe B
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B240, vaihe B, poikkileikkaus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, vesikatto, vaihe B
Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio - Rava ennakkopalaverin muistio 3.12.2025
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Uudisosan energiatodistus (B)
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 3.kerros, vaihe B
Sähköinen liite: Purkumateriaali ja rakennusjätteselvitys - Purkujätteselvitys Teatterirakennus
Sähköinen liite: Värilliset julkisivut - Kaupunkikuva-aineisto a3-setti sis myös havainnekuvat.
Sähköinen liite: Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista - Väestönsuojapiirustus
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B220, A-vaiheen näyttämön pienentäminen
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen, Kouvolan kaupunki
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus....) - Pääpiirustusluettelo, vaihe B
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - naapurin kuuleminen, Kouvolan Sivistys ja urheilutalo säätiö
Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Pinta-alakaaviot, laajennus
Sähköinen liite: Vesijohto- ja viemäri lausunto (liitoskohtalausunto) - Liitoskohtalausunto
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen As Oy Satosalpa
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 2.kerros, vaihe B
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 1.kerros, vaihe B
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 5.kerros, vaihe B
Sähköinen liite: Heinzmann Arndt

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennus on asemakaavan mukainen, ei poikkeamia asemakaavasta. Kohteen pääpiirustukset on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 30.3.2026.
Naapureina on kuultu yhteensä 15 kiinteistöä, kuulemislomakkeen palautti yhteensä 5 kiinteistöä.
Naapurin kuulemisessa on otettu kantaa keskusta-alueen pysäköintiin, mikä ei ole tässä lupahakemuksessa ratkaistava asia.
Autopaikoista on osoitettu keskustan pysäköintialueille 13 ap. Autopaikkoja on yhteensä 26 ap, joista LE-paikkoja on 5 kpl.

Pihalle on asennettu hulevesiviivytyssäiliö hulevesisuunnitelman mukaisesti.
Rakennuksen paloluokka on P1 ja kohteeseen on laadittu erillinen palotekninen suunnitelma.
Purkamisen jälkeen on laadittava laajennusosalle uusi perustamistapalausunto.

Päätös

Ei arvoa

Lupamääräykset:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Purkutöiden työnjohtaja
Maan- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Tarkistettu perustamistapalausunto (purkutyön jälkeen)
Rakennesuunnitelmat
Lujuuslaskelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Selvitys salaojituksesta
Purkamissuunnitelmat
Väestönsuojelusuunnitelmat
Piha- ja istutussuunnitelmat
Poistumistiesuunnitelma
Savunpoistosuunnitelma
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuksset ja tarkastukset:

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

Muut lupaehdot:

Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta rakennesuunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan.
Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta LVI-suunnittelijasta 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.
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).
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.
Ennen rakennustyön aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava selvitys terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä.
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
Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein.
Asemapiirrokseen purettaviksi merkityt rakennukset on poistettava ennen loppukatselmusta.
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.
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.
Mahdollisesti asbestia sisältävien purku- ja rakennustöiden osalta tulee noudattaa "Lakia eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015."

Henkilömäärä eri tiloihin tulee vahvistaa ennen loppukatselmusta sekä A-osan luvan että laajennusosan rakentamisluvan osalta.

Tämän lupapäätöksen määräysten ja ehtojen lisäksi tulee noudattaa luvan 286-2025-159 määräyksiä ja ehtoja, (osa A rakennuslupa).

Sovelletut oikeusohjeet

Lupahakemus täyttää rakentamislain (RakL) mukaiset rakentamisluvan edellytykset asemakaava-alueella. Sovelletut rakentamislain kohdat: RakL 42 §, 43 §, 44 §, 61 § ja 63 §.

Hakemuksen suunnitelmat on käsitelty Kouvolan kaupunkikuvatyöryhmän kokouksessa myönteisinä.