

Teknisen lautakunnan lupajaosto

Rakentamislupahakemus 286-2026-179

Päätöspäivämäärä 02.06.2026

Rakennuspaikka

286-1-1093-19
Pinta-ala 2375.0

Torikatu 1
45100 KOUVOLA

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Nykytilanne
Rakennettu

Kerrosala
2057.0 k-m²

Päätökset ja hakemukset
Rakenteilla

7032.0 k-m²
0.0 k-m²

Hakija

Kouvolan Asunnot Oy
Kauppamiehenkatu 4
45100 Kouvola

Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy
Kotkantie 41
48210 Kotka

Toimenpide

Asuinrakennus

Haetaan rakentamislupaa kahdelle asuinkerrostalolle.

Rakennus 1 sisältää kaksi asuntolamellia, joista toinen on suunniteltu opiskelija-asunnoiksi ja toinen vanhusten asunnoiksi. Asumismuoto on yhteisöllistä asumista.

Rakennuksessa on osittainen kellarikerros, jossa sijaitsevat kiinteistön kaikki väestönsuojat.

Rakennuksen kerrosluku on 5/7 kerrosta.

Rakennuksessa on liiketila, joka varataan asumisen palveluita varten.

Rakennus 2 on varattu opiskelija-asunnoiksi ja rakennuksessa on myös liiketila, joka on jaettavissa kahdeksi erilliseksi liikelaksiksi.

Rakennuksessa on jätehuone, joka palvelee koko kiinteistöä. Korttelia palveleva muuntamo sijoitetaan rakennukseen. Rakennuksen kerrosluku on 6 kerrosta.

Rakennukset ovat elementtirakenteisia ja pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili. Sisäpihojen julkisivut ovat valkobetonia.

Rakennukset ovat tasakattoisia ja niitä palvelevat ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat vesikatolla.

Rakennusten vesikatoilta varataan tilaa aurinkopaneeleille.

Kiinteistöllä on 17 autopaikkaa, jotka sijaitsevat omalla tontilla, yksi paikoista on le -autopaikka.

Loput tarvittavat autopaikat osoitetaan lähialueen kiinteistöistä.

Kiinteistöllä sijaitseva myymälärakennus puretaan. Purkamiselle on myönnetty erillinen lupa

286-2026-126

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	6022.0	6022.0	16 695.0
2	1898.0	1898.0	6375.0

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Terveysvalvonta Kouvolan	20.05.2026	Puoltava
Pelastuslaitos Kymenlaakson	19.05.2026	Ei arvoa
Kouvolan Vesi Oy	11.05.2026	Puoltava
Kaisa Niilo-Rämä	27.05.2026	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Pelastuslaitos Kymenlaakson, 19.05.2026
 Sähköinen liite: Kaisa Niilo-Rämä, 27.05.2026
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet - Akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet - Ulkovaipan ääneneristyksen selvitys
 Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus
 Sähköinen liite: Asemapiirustus (dwg) - Asemapiirustus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiaselvitys sisältäen kes
 Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus B-porras / Se
 Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus C-porras / Op
 Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus A-porras / Op
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus - Hallinnanjakosopimus, luonnos
 Sähköinen liite: Havainnekuvat - 3d-näkymät
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma - Hulevesisuunnitelma (alustava)
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - VSS2 ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - VSS1 ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut, rak.2
 Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut koilliseen, rak1 ja2
 Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut, rak.1
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriote Kymen Tuki
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriote Kouvolan Asunnot Oy
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalakaavio, liite
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Asuinkerrostalon pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Kortteli-/katujulkisivupiirustus - Värikorttelijulkisivut Liikemiehenkadulle
 Sähköinen liite: Kortteli-/katujulkisivupiirustus - Värikorttelijulkisivut Kivimiehenkadulle
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B-B, rak.1 ja 2
 Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A, rak.1
 Sähköinen liite: LVI- suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja - LVI-suunnittelun ja toteutuk
 Sähköinen liite: Meluselvitys - Meluselvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - Kaupunkikuvamateriaali
 Sähköinen liite: Muu liite - Hankeselostus
 Sähköinen liite: Muu liite - kaupunkikuvatyöryhmän kokousmuistio
 Sähköinen liite: Muu liite - Kaupunkikuvamateriaali, liite

Sähköinen liite: Muut ennakkoselvitykset - Sprinkler liitoskohtalausunto
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - naapurin kuuleminen_286-1-1034-4
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - naapurin kuuleminen_286-1-1093-7
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen kaupunki, 286-1-1037-1, 286-1-9906-0, 28
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen As Oy Torinportti
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Palotekni
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma - Pihasuunnitelma
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Kellarikerros
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 3.kerros
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 7.kerros
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Vesikatto, IV-konehuone
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 5.kerros
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 1.kerros
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 6.kerros, IV-konehuone
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 4.kerros
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 2.kerros
Sähköinen liite: Purkumateriaali ja rakennusjätteselvitys - Ilmoitus ongelmajätteestä
Sähköinen liite: Purkumateriaali ja rakennusjätteselvitys - Ilmoitus rakennusjätteestä
Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja - Rakenteiden suunnitte
Sähköinen liite: Rava3Pro - ifc-malli
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Perustamistapalausunto
Sähköinen liite: Selvitys rakenteellisesta turvallisuudesta - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarv
Sähköinen liite: Suostumus yleisen alueen käyttöön - Yhteisjärjestelysopimus, luonnos
Sähköinen liite: Vesijohto- ja viemärilausunto (liitoskohtalausunto) - Liitoskohtalausunnot molemmil
Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto
Sähköinen liite: Viranomaislausunto - kaavoituksen lausunto
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista - Väestönsuojapiirustus
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus - Väestönsuojapiirustus
Sähköinen liite: Värilliset julkisivut - Värijulkisivut koilliseen, rak.1 ja 2
Sähköinen liite: Värilliset julkisivut - Värijulkisivut, rak.2
Sähköinen liite: Värilliset julkisivut - Värijulkisivut, rak.1
Sähköinen liite: Ympäristöselvitys (valokuvia) - Valokuvia tontista ja korttelista

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:

Asemakaavamääräyksistä poikkeamiset:

Poikkeus 1: Rakennus 1 ylittää rakennusalueen rajan pihan puolella pitkän sivun suuntaisesti 635 mm.

Perustelut poikkeamiselle: Rakennusrungon, toiminnallisten tilojen ja rakenteiden mahduttamainen rakennusalueelle edellyttää rajan vähäistä ylitystä

Vaikutukset: Ei vaikutuksia asemakaavaan tai asukaspihan toiminnallisuuteen.

Poikkeus 2: Rakennus 2 ylittää vähäisesti rakennusalueen rajan torin puolella Kivimehenkadulle päin, koska rakennusalueen raja on vino, Kivimehenkadun puoleisessa kulmassa ylitys 80 mm

Perustelut poikkeamiselle: Rakennusrungon, toiminnallisten tilojen ja rakenteiden mahduttamainen rakennusalueelle edellyttää rajan vähäistä ylitystä

Vaikutukset: Ei vaikutuksia asemakaavaan tai asukaspihan toiminnallisuuteen.

Poikkeus 3: Asemakaavan mukaan ulko-oleskelualueella on rakennettava 10 m² jokaista sataa

asuntokerrosneliometriä kohden. Asemakaavan mukaan pihaa tarvitaan 510 m². Suunnitelman mukaisen pihan pinta-ala on 500 m².
Perustelut poikkeamiselle: Rakennusrungon, toiminnallisten tilojen ja rakenteiden mahdollittaminen tontille edellyttää pinta-alan vähäistä poikkeamaa
Vaikutukset: Ei vaikutuksia asemakaavaan tai asukaspihan toiminnallisuuteen.
Poikkeus 4: Asemakaavan mukaista tontin kokonaisrakennusoikeutta ylitetään 29,5 k-m²
Perustelut poikkeamiselle: Hankkeen toiminnallisen kokonaisuuden ja naapurikiinteistön kanssa yhteiskäytössä olevat jätetilat edellyttävät kerrosalan vähäistä ylitystä.
Vaikutukset: Ei vaikutusta asemakaavan toteutumiselle tai kaupunkikuvaan.
Poikkeus 5: Torikadun puolella pysäköintialueella on asemakaavamerkintä u-1 jonka alueella vapaan liikenneväylän korkeus tulee olla vähintään 5 m kadun pinnasta. Rakennuksen 1 toisen kerroksen parvekkeiden kohdalla alituskorkeudeksi jää 3,6 metriä.
Perustelut poikkeamiselle: Parvekkeita on 6 kpl ja ne ulottuvat u-1 alueelle 2 metriä. Parvekkeet eivät estä talvikunnossapitoa eivätkä rajoita liikennöintiä u-1 alueella.
Poikkeus 6: Ylitetään rakennuksen 1 osalta asemakaavan mukaista rakennuksen räystäään alapinnan ylintä korkeusasemaa +99,80. Rakennuksen 1 B-portaan räystäään korkeusasema on + 100,30. Ylitys on 0,5 metriä.
Perustelut poikkeamiselle: Rakennuksen 1 ensimmäisen kerroksen suurempi kerroskorkeus sekä rakennepaksuudet.
Muista määräyksistä poikkeamiset:
Poikkeus 7: Rakennus 1 B-portaan kadunpuoleinen luiska on jyrkempi kuin 5% (6,5%)
Perustelut poikkeamiselle: Tämä luiska on tarkoitettu vain avustettavaan pyörätuoli liikumiseen, kyseisen portaan sisäpihan luiska täyttää määräykset
Vaikutukset: Ei vaikutusta esteettömyyden toteutumiselle.

Naapureita on kuultu 7 kpl, vastauksia on palautunut 4 kpl. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Kohteen palotekniseen suunnitelmaan on vaadittu ennakolta ulkopuolinen tarkastus (RakL 115 §). Lausunto on liitetty lupaan.

Päätös

Lupahakemus hyväksytty

Lisäksi tässä rakennuslupapäätöksessä hyväksytään rakentamislain 59 § mukaisena vähäisenä poikkeamana seuraavat 7 kohtaa:

Poikkeus 1: Rakennus 1 ylittää rakennusalueen rajan pihan puolella pitkän sivun suuntaisesti 635 mm.

Poikkeus 2: Rakennus 2 ylittää vähäisesti rakennusalueen rajan torin puolella Kivimiehenkadulle päin, koska rakennusalueen raja on vino, Kivimiehenkadun puoleisessa kulmassa ylitys 80 mm

Poikkeus 3: Asemakaavan mukaan ulko-oleskelualueella on rakennettava 10 m² jokaista sataa asuntokerrosneliometriä kohden. Asemakaavan mukaan pihaa tarvitaan 510 m². Suunnitelman mukaisen pihan pinta-ala on 500 m².

Poikkeus 4: Asemakaavan mukaista tontin kokonaisrakennusoikeutta ylitetään 29,5 k-m²

Poikkeus 5: Torikadun puolella pysäköintialueella on asemakaavamerkintä u-1 jonka alueella vapaan liikenneväylän korkeus tulee olla vähintään 5 m kadun pinnasta. Rakennuksen 1 toisen kerroksen parvekkeiden kohdalla alituskorkeudeksi jää 3,6 metriä.

Poikkeus 6: Ylitetään rakennuksen 1 osalta asemakaavan mukaista rakennuksen räystäään alapinnan ylintä korkeusasemaa +99,80. Rakennuksen 1 B-portaan räystäään korkeusasema on + 100,30. Ylitys on 0,5 metriä.

Poikkeus 7: Rakennus 1 B-portaan kadunpuoleinen luiska on jyrkempi kuin 5% (6,5%) .Tämä luiska

on tarkoitettu vain avustettavaan pyörätuoli liikumiseen, kyseisen portaan sisäpihan luiska täyttää määräykset.

Lupamääräykset:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Pohjatutkimus
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakennesuunnitelmat
Radonselvitys, selvitys radonin poistamisesta
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lämpösuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Selvitys salaojituksesta
Piha- ja istutussuunnitelmat
Väestönsuojelusuunnitelmat
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma
Ulkopuolinen tarkastus (Rakentamislaki 115 §) parvekkeet ja kaiteet
Automaattisten turvalaitteiden suunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Lämmityslaitteiden katselmus
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Loppukatselmus
Turva- ja merkkivalotarkastus
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.
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 / murattu.
Seinä- ja kantavia rakenteita ei saa ryhtyä rakentamaan ennenkuin rakennuksen sijainti on todettu katselmuksessa lupapäätöksen mukaiseksi.
Huoneistokohtaisten vesimittareiden on oltava etäluettavia, asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista (1047/2017). Huoneistokohtaisten vesimittareiden on sijaittava paikassa, jossa ne ovat helposti asennettavissa, huollettavissa ja luettavissa.
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.
Pelastusviranomaisen: 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 sähköverkkoon kytkettävällä palovarointinjärjestelmällä.
Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.
Rakennustyötä ei saa jatkaa ennen kuin rakennuksen korkeusasema on tarkastettu pohjakatselmuksessa .
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.
Pelastuslaitoksen lausunnossa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava ja kohteeseen on laadittava poistumisturvallisuusselvitys.
Poistumistiet on merkittävä akkuvarmennetuilla ja sähköverkkoon kytketyillä opaskivillä / turva- ja merkkivaloilla.
Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.
Hankkeessa tulee huomioida EU:n gigabittiasetus (GIA) HE 74/2025.

Kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi vahvistetaan: ravintolatila 35 henkeä.
Liiketilojen maksimihenkilömäärä tarkastellaan käyttöönottovaiheessa erikseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 99 §, 115 §,

