

Teknisen lautakunnan lupajaosto

Rakentamislupahakemus 286-2026-279

Päätöspäivämäärä 09.09.2026

Rakennuspaikka

286-423-8-53
Pinta-ala 28123.0

Ratostie 18

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
VP Puisto.

Päätökset ja hakemukset
Rakenteilla

5016.0 k-m²
0.0 k-m²

Hakija

atNorth Oy
Sinimäentie 6a
02630 Espoo

Toimenpide

Väliaikainen rakennus
Rakennetaan valmiista tilaelementeistä väliaikainen toimistorakennus ja paikoitusalue atNorth FIN04 rakennushankkeelle palvelemaan työmaata ja käyttäjiä. Tavoitteellinen käyttöikä on 5 vuotta. Rakennuspaikalta kaadetaan puut ja poistetaan muu kasvillisuus asemapiirustuksen osoittamalta laajuudelta. Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	5016.0	5016.0	8530.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Pelastuslaitos Kymenlaakson	18.08.2026	Ei arvoa
Terveysvalvonta Kouvola	21.08.2026	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Pelastuslaitos Kymenlaakson, 18.08.2026
Sähköinen liite: Terveysvalvonta Kouvola, 21.08.2026

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - RAK 3 ja 4, pohjapiirustus
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - RAK 3 ja 4, julkisivut
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus rakennuksista 1 ja 2
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - RAK 5 julkisivut
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - RAK 5 pohjapiirustukset
Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - RAK 1 ja 2 julkisivut
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - atNorth kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - RAK 1 ja 2 pohjapiirustukset
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Allekirjoitettu maanvuokrasopimus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:

Rakennus ja parkkialue sijoittuu VP-merkitylle (puisto) alueelle, kiinteistön 286-423-8-53 alueelle. Asemakaavasta poiketaan rakennuksen käyttötarkoituksen osalta: rakennus on väliaikainen toimistorakennus. Perusteluna poikkeamiselle on alueen kehittyvä maankäyttö ja lähitulevaisuudessa muuttuva asemakaava. Lisäksi rakennus on väliaikainen eikä siltä osin rajoita alueen maankäyttöä tulevaisuudessa. Puistoalue on nykyisin pääosin luonnontilaista, hoitamattomaa, osin harvennettua puustoa eikä kasvillisuuden poiston rakentamisalueelta katsota huonontavan alueen asemakaavan mukaista käyttöä tulevaisuudessa.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä: Toimistorakennuksen pystyttämällä on aikataulullisesti kiire hankkeen etenemisen huomioiden.

Asemakaava määrää toimistoille vähintään yhden autopaikan kerrosalan 60 m² kohti. Työmaatoimiston tontille vaatimus osoittaa 1 AP / 5016 m² = 84 autopaikkaa. Autopaikkavaatimus toteutuu siten, että rekoille / pakettiautoille on varattu kaksi autopaikkaa ja henkilöautoille 82 autopaikkaa. Rakennus pystytetään ja parkkialue rakennetaan tilalle 286-423-8-53, VP-puistoalueeksi kaavoitetulle alueelle.

Päätös

Lupahakemus hyväksytty

Määräaikaisen rakentamisluvan voimassaoloaika on viisi (5) vuotta lainvoimaissuupäivästä lukien.

Tämä rakentamislupapäätös on voimassa sillä edellytyksellä, että Kouvolan kaupungin arkkitehdin poikkeamispäätös rakentamisesta vastoin asemakaavan pääkäyttötarkoitusta saa lainvoiman.

Lupamääräykset:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakennesuunnitelmat; perustus ja kontin rakenne
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Sijaintikatselmus
LVI-katselmus
Turva- ja merkkivalotarkastus
Osittainen loppukatselmus
Loppukatselmus

Muut lupaehtot:

Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta rakennesuunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan.
Ilmoitus/hakemus kokonaisuudesta vastaavasta LVI-suunnittelijasta tulee toimittaa rakennusvalvontaan.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön, KVV-työn ja IV-työn tarkastusasiakirjaa.
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 §)
Tilat tulee varustaa palovaroitinjärjestelmällä, joka on teknisesti kuten paloilmoin, mutta ei ole kytketty hätäkeskukseen. Palokellot on sijoitettava normaalien paloilmoinien tapaan.
Konttien eri kerrosten väliset raot tulee sulkea tiiviisti pellillä, ettei välitilaan pääse syttymislähteitä tms.
Poistumistiet on merkittävä akkuvarmennetuilla ja sähköverkkoon kytketyillä opaskivillä / turva- ja merkkivaloilla.
Rakenteiden/rakennusosien läpivienneissä tulee huomioida palo- ja ääneneristys.
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.
Työmaarakennuksissa ei ole esitetty varsinaisia keittiötiloja. Kyseiset tilat eivät sovellu ravintola- tai suurtaloustoimintaan.
Majoitustoiminta sekä asuminen ei ole väliaikaisessa rakennuksessa sallittua.

Sovelletut oikeusohjeet

HIKLU-ohjeen (5.3.2020 versio 1.0) mukaisesti työmaaparakkien hyväksyminen kolmanteen kerrokseen on mahdollista huomioiden annetut ohjeet. Nämä on huomioitu lupapäätöksen ehdoilla.
Lisäksi rakennukset sijaitsevat toisistaan vähintään 8 metrin etäisyydellä.

Rakennuksen paikan merkintä ja sijaintikatselmus tilataan kouvola.asiointi.fi -> kauppapalvelu.

Lupaehtojen mukaiset viranomaiskatselmukset tulee tilata ko. alueen tarkastusinsinööriltä
<https://www.kouvola.fi/rakennusvalvonnan-yhteystiedot>.

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää hankkeelle rakentamisluvan, koska rakentamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät rakentamislain 43 §, 43 b §, 44 §, 45 §, 48 § (suunnittelutarvealueella 43 §, 43 a §, 46 §, 48 §) mukaisesti.

Rakennustyöt on tämän rakentamisluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakentamisluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaikaa ei jatketa sen voimassaoloaikana oikeudellisten edellytysten niin salliessa.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen tai lupapäätöksellä on annettu lupa töiden aloittamiseen muutoksenhakuajana vakuutta vastaan ja vakuus on jätetty rakennusvalvontaan.

Lupaehdoissa edellytetty vastaava työnjohtaja tulee olla hyväksytty johtamaan rakennustyötä ennen töiden aloittamista

Aloittamisesta tulee tehdä ilmoitus rakennusvalvontaan: rakennusvalvonta(a)kouvola.fi.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, jolloin sen on katsottava tulleen asianomaisten tietoon.

Päätökseen liitetään muutoksenhakuohjeet.

Väliaikaisesti paikallaan pysytettävälle rakennukselle myönnetty lupa on voimassa lupapäätökseen merkityn ajan päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupapäätöksen määräajan päätyttyä väliaikainen rakennus on purettava, ellei pysyttämisen määräaikaa ole jatkettu erillisellä poikkeamislupapäätöksellä ja sen nojalla annettavalla rakentamisluvalla.