Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö	**Viranhaltijapäätös** Yleinen päätös	
Rakennusvalvontapäällikkö	18.11.2026	§ 2/2026

Viranhaltijapäätös: Rakennusvalvontapäällikkö 18.11.2026 § 2/2026

Oikaisuvaatimuksen käsittely rakentamislupapäätökseen 286-2025-347, Kiinteistö Oy Kouvolan Lauttakatu c/o Hoivatalot Oy, kiinteistö 286-21-151-9

11215/10.03.00.11/2025

Selostus ja perustelut

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 [redacted] 5.12.2025. [redacted] on asiakumppanien edustajana asiassa.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on palauttanut oikaisuvaatimuksen viranhaltijan käsiteltäväksi perustuen Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätökseen Rakentamislain 178 §:n tulkinnassa, KHO 7.7.2026/1887. Itä-Suomen hallinto-oikeuden palautuspäätös päivämäärällä 15.9.2026: Dnro 776/03.04.04.04.16/2026 ja Dnro 777/03.04.04.04.16/2026.

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).

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 paikkaluku 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)”.

Rakentamisluvan yhteydessä saatujen puoltavien lausuntojen avulla on asemakaavan voitu perustellusti olettaa täyttävän rakentamisluvan myöntämisen perusteet.

Asemakaavan merkintä (Y-4) kaavamääräyksineen on kirjattu sekä tontin vuokrauspäätökseen että myöhemmin tehtyyn tontin vuokrasopimukseen.

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 -konsultointivyöhykkeen 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.

Yhteenveto päätösratkaisun perusteista

Rakennusvalvonta on kuullut rakentamislupakäsittelyn yhteydessä sekä toimivaltaista museoviranomaista (Kymenlaakson Museo) että Kouvolan kaupungin kaupunkisuunnittelua (kaavoitus). Molempien rakentamislupaan 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.

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

Kouvolan kaupungingeodeetti on tehnyt rakentamisluvan kohteena olevan tontin (Lauttakatu 2b) osalta vuokrauspäätöksen 18.2.2025 § 16. Lainvoimaisen vuokrauspäätöksen perusteella on tehty tontinvuokrasopimus Kouvolan kaupungin ja Kiinteistö Oy Kouvolan Lauttakatu (3540128-5) c/o Hoivatilat Oyj välille. Asemakaavan merkintä on Y-4; yleisten rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa lähinnä teollisuutta palvelevia hallinto-, opetus-, sosiaali- ja virkistystoimintaan tarkoitettuja tiloja. Asemakaavamerkintä on kirjattu vuokrasopimukseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä järjesti asianosaisille naapureille mahdollisuuden tutustua vastaavanlaiseen lastensuojeluyksikköön Kuusankosken Osonkujalla 20.10.2025 klo 16.00. Rakennusvalvonta ei osallistunut tilaisuuteen eikä tutustumiskäyntiä ole käytetty virallisena kuulemisena.

Rakentamisluvan hakija on antanut vastineensa naapurinkuulemisiin lupakäsittelyn yhteydessä.

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

Lupamenettelyn yhteydessä vaadittujen suunnitelmien, selvitysten ja lausuntojen sekä kiinteistönhallintaan oikeuttavien sopimusten perusteella on lupakäsittelijä tulkinnut rakentamisluvan myöntämisen perusteiden täyttyneen.

Päätös

Päätän, että oikaisuvaatimus hylätään edellä esitetyin perustein. Rakentamislupapäätöstä 286-2025-347 ei kumota,

rakentamislupahakemusta ei hylätä eikä rakentamisluvan täytäntöönpanoa keskeytetä.

Päätösvallan peruste

Päätösvallan perusteena on Kouvolan hallintosääntö 1.3.2026 (KV 9.2.2026 § 5) 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 käsiteltäväksi. Hallintolain 49 d §:n mukaisesti oikaisuasian käsittely kuuluu päätöksen tehneelle viranhaltijalle.

Esa Inkilä

Rakennusvalvontapäällikkö

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ***

Lisätietoja Rakennusvalvontapäällikkö, Esa Inkilä, p. 020 615 6359, esa.inkila(at)kouvola.fi

Jakelu Oikaisua vaatinut (asianosainen)

Rakentamisluvan hakija

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valituksella se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta valituksella myös:

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen

päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Muiden muutoksenhakuun oikeutettujen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet.

Valituksen voi toimittaa myös postitse, sähköpostitse ja faksina hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite:	PL 1744, 70101 Kuopio
Käyntiosoite:	Minna Canthin katu 64, Kuopio
Sähköposti:	ita-suomi.hao@oikeus.fi
Puhelin:	02956 42502
Faksi:	02956 42501

Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksuista säädetään tuomioistuinmaksulaissa 1455/2015 ja oikeusministeriön asetuksessa 1020/2024. Maksu on 310 euroa. Tuomioistuinmaksulain 9 §:n mukaan oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2 krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00.

Päätöksen nähtäville asettaminen

Päätös on kuulutettu ja julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 19.11.2026.

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö

Viranhaltijapäätös
Yleinen päätös

Rakennusvalvontapäällikkö | 18.11.2026 | § 2/2026

Päätöksen toimittaminen asianosaiselle

Päätös on lähetetty kirjeellä/sähköpostilla seuraavasti:

Päätöksen saaja: jakelun mukaan

Päätöksen lähettämispäivä: 19.11.2026

Lähettäjä: lupa-assistentti Janiina Vähämäki