

Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Rakennustarkastaja
Päätöspäivämäärä 16.09.2026

Rakentamislupahakemus 111-2025-282**Hakija****Rakennuspaikka**

111-29-227-1
Kaskelantie 10
19120 VIERUMÄKI
Asemakaava

Asian vireilletulo

17.12.2025

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen

Peruskorjataan Urheluopiston Päärakennus Kaskela. Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan hotelliksi.

Rakennuksen kerrosala muuttuu RakL 9 § laskentaperusteiden, uusien välipohjien sekä kellari- ja kattokerroksen käyttötarkoituksmuutosten vuoksi.

Luvan rakennus	PRT	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
Päärakennus	1012030982	6795.0	5602.0	23655.0
Kaskela				

Päätös

Hyväksytty

Rakentamislain 78 §:n nojalla hakijalle myönnetään pyynnöstä lupa rakennustyön aloittamiseen ennen kuin lupa saa lainvoiman.

Hakijan tulee esittää rakennusvalvontaan hyväksyttävä vakuus, joka on suuruudeltaan 30 000 €.

Hakijan esittämät poikkeukset määräyksistä.

Tehtävät julkisivumuutokset:

Perustelut:

Hankkeelle on myönnetty Lupa- ja valvontaviraston poikkeamislupa 02.07.2026, LVV-U/32712/2026, jota tulee noudattaa rakentamisen aikana.

Esteettömyydestä poikkeaminen:

Perustelut:

Kysymyksessä on korjausrakentaminen, joten asetusta 241/2017 sovelletaan asetuksen 1 §:n mukaisesti luvanvaraiseen hallinto-, palvelu-, toimisto- liike-, varasto- ja tuotantorakennuksen sekä asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyöhön, laajentamiseen, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike- tai asuinkäyttöön siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.

Rakennukseen rakennetaan esteettömät majoitustilat asetuksen 13 §:n mukaisesti.

Alemman kerroksen kantavat rakenteet:

Perustelut:

Rakennus ei ole käyttötarkoitukseltaan oleellisesti muuttumassa tai palovaarallisemmaksi. Asetuksen 848/2107 1 §:n mukaan asetusta sovelletaan myös rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estäminen huomioon ottaen.

Poikkeamat sijaitsevat kellarikerroksessa, joissa on teknisiä tiloja. Rakennuksen suojaustasoa parannetaan rakentamalla rakennukseen automaattinen paloilmoitinjärjestelmä.

Poikkeaminen rakennuksen kulkureittien määräysten mukaisuudesta Asetusta 848 / 2017 sovelletaan myös rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estäminen huomioon ottaen.

Perustelut:

Rakennus on suojeltu ja se rajoittaa kulkureittien muuttamista määräysten mukaisiksi. Tiloista, joissa on enemmän henkilöitä, osoitetaan kompensationsa useampia reittejä. Poistumismatkat ovat lyhyitä ja tilojen suojaustasoa parannetaan rakentamalla sinne automaattinen paloilmoitinjärjestelmä.

Hakemuksessa on perusteltu, että kulkureittien määrää lisätään.

C-osan aulatilan kalustaminen, poikkeaminen asetuksen 848/2017 31 §:n määräyksestä:

Perustelut:

Poikkeaminen parikulkumahdollisuudesta D-osalla, 1 kerroksesta:

Perustelut:

Edellä olevat poikkeamiset myönnetään vähäisinä poikkeuksina määräyksistä (RakL 59 §).

Rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamisista ei ole kohtuutonta haittaa eikä vaaraa henkilöturvallisuudelle.

Korjaus- ja muutostyössä rakennuksen suojaustasoa ja rakennuksesta poistumista parannetaan.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos on puoltanut lausunnossaan poikkeamisia.

Johtava rakennustarkastaja päättää rakentamislain ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Perustelut

Hotellirakennuksen korjaus- ja muutostyöt sekä rakennuksen laajentaminen.

Rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä (RKY) alueella, Vierumäen urheiluopistolla.

Korjaus- ja muutostyön alainen rakennus on rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.

Rakennussuojeluun on myönnetty ehdollinen Lupa- ja valvontaviraston poikkeamislupa 02.07.2026, LVV-U/32712/2026.

Osassa majoitushuoneita ei ole ikkunoita lainkaan. Asetuksen 631/2024 5 §:n mukaan ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitus majoituskäyttöön.

Rakennettaessa uutta majoitusrakennusta ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

Pelastuslain 73 §:ää koskevat säännökset eivät koske olemassa olevassa rakennuksessa tehtävää rakennuksen rakentamiseen verrattavaa rakentamislupaa edellyttävää korjaus- tai muutostyötä, joka samalla lisää rakennuksen kerrosalaa kellarissa tai ullakolla.

Kerrosalaa lisätään korjaus- ja muutostyön yhteydessä kerroksessa yhteensä 981 k-m².

Museoviraston lausunto 13.01.2026, ehdollinen.

Asemakaavan edellyttämät autopaikat sijoittuvat kiinteistölle 111-404-16-2.

Naapureita ei ole kuultu hankkeen sijainti ja laatu huomioiden (Rakl 63 §).

Pääsuunnittelija on arkkitehti Tomi Tulamo (RakL 92 §).

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (RakL 78 §).

Poikkeukset:

Urheiluopiston Päärakennus Kaskela on valtioneuvoston päätöksellä (25.2.1988, NO 11345/552/86) suojeltu rakennussuojelulain nojalla.

Suojelumääräyksistä poiketaan tekemällä rakennuksen ulkoasuun muutoksia rakentamislupapiirustuksien esittämässä laajuudessa.

Peruste: Tilojen uudet käyttötarkoitukset sekä uusien poistumistien vaatimat yhteydet edellyttävät uusia aukkoja julkisivuihin. Muutoksissa on huomioitu rakennuksen rakennustaiteellinen arvo ja muutosehdotuksia on esitelty etukäteen Museovirastolle.

Haetaan vapautusta väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta.

Peruste: Rakennuksessa ei ole koskaan ollut väestönsuojaa. Nykymääräykset täyttävän väestönsuojan rakentaminen ilman suuria teknisiä vaikeuksia ei käy päinsä.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:

Lupahakemuksen yhteydessä haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta alustavien purkutöiden käynnistäminen osalta, jotta purkutöissä mahdollisesti ilmenevät ennakoimattomat seikat voidaan huomioida ajoissa toteutus suunnittelussa.

Julkisivumuutokset:

Poikkeaminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (rakennusperintölain) 10 a § julkisivujen osalta erillisen lupa- ja valvontaviraston 2.7.2026 myöntämän

poikkeamispäätöksen mukaisesti.

Esteettömyys:

Alkuperäisten rakenneratkaisuiden sekä suojeltujen rakennusosien vuoksi osa rakennuksen ulko-ovista sekä kulkureiteistä ei ole esteettömiä. Osassa säilytettävistä alkuperäisistä ovista kulkuaukon vapaa leveys sekä kynnyksen korkeudet eivät täytä asetuksen 241/2017 4§ vaatimuksia. Esteettömillä kulkureiteillä ovien kynnyskorkeudet tai tasoerot ovat enintään 20mm korkeita. Rakennukseen toteutetaan asetuksen 13§ mukaiset esteettömät majoitustilat.

A-osan uloskäytäväratkaisu:

Vanha avoporras säilytetään rakennushistoriallisista syistä. Rakennuksen 1-2 kerroksen aulatilat kuuluvat portaan palo-osastoon, joka toimii ylempien kerrosten toisena uloskäytävänä. Kokonaisuutta parannetaan toteuttamalla rakennukseen yksi uusi osastoitu

uloskäytävä. Avoportaan yläosasta järjestetään kaukolaukaistava savunpoisto.

Kantavat rakenteet:

Kantavat rakenteet ovat pääosin olemassa olevia. Kohteessa on kaksi kellaria. Alemman kellarin kantavat rakenteet ovat R 60-luokkaisia, eikä niitä voida kohtuullisin toimenpitein muuttaa nykymääräyksiä vastaaviksi. Tilaan sijoitetaan IV-KH ja teknistä tilaa. Tilaan johtava uusi porras toteutetaan teräsportaana, jonka osalta R60-luokitusta ei saada tarkoituksenmukaisesti tehtyä. Porras toteutetaan R30-luokkaan ja alemman kellarin palo-ovi portaaseen toteutetaan ilman puolitusta.

Uloskäytävöiden leveydet:

Rakennuksen julkisivu sekä sisätilojen pääpiirteet on suojeltu. Olemassa olevia uloskäytävöiden leveyksiä ei voida kaikilta osin muuttaa 1200 mm levyisiksi. Toteutuvat leveydet ovat noin 900-1100 mm. Tiloista, joissa on enemmän henkilöitä, osoitetaan

kompensaationa useampia reittejä. Poistumismatkat ovat lyhyitä ja tiloissa automaattinen paloilmotin.

C-osan aulatilat:

C-osan sisäisen käytävän yhteydessä on aulatilat, johon toteutetaan kalustusta ja pieni keittiötila. Aulatilat erotetaan savuosastoivalla seinärakenteella muusta sisäisestä käytävästä, jotta parannetaan majoitustilojen poistumisturvallisuutta. Julkisivun suojelusta johtuen ko. kohdalle ei voida tehdä ikkunoita, joten tilan savunpoisto järjestetään kerroksen vastapäisten huoneiden kautta käsin avattavien ikkunoiden avulla.

Paarikuljetusmahdollisuus

D-osan 1.krs tasoon toteutetaan huoneistoja, joihin on käynti suoraan ulkoa. Saman sisäänkäynnin kautta kuljetaan enintään kolmeen huoneistoon. Sisäänkäyntitila on kooltaan alle 10 m² kokoinen. Kaikkiin huoneistoihin ei saada parikuljetusmitoitusta, vaikka huoneistot tässä ratkaisussa toteutetaankin omina poistumisalueinaan. Huoneistot ovat kuitenkin kooltaan verrattavissa hotellihuoneeseen, eikä paarien kuljettaminen pieneen tilaan ole tarkoituksenmukaista. Tilasta voidaan siirtää potilas esim. monitoimipaareja käyttäen.

Vaativuus

Poikkeuksellisen vaativa - AA

Rakenteellinen paloturvallisuus

Päärakennus Kaskela, Paloluokka P1Aikaisempi paloluokka tuntematon

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Pääpiirustukset

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen lausunto 28.08.2026

Lupa- ja valvontaviraston päätös 02.07.2026
Lupa- ja valvontaviraston lausunto 02.07.2026
Museoviraston lausunto 13.01.2026 ja 12.08.2026

Lupamääräykset

RAKENNUSTA TAI SEN OSAA EI SAA OTTAA KÄYTTÖÖN ILMAN LOPPUKATSELMUSTA TAI OSITTAISTA LOPPUKATSELMUSTA (=KÄYTTÖÖNOTTOKATSELMUSTA)
Rakennustoimenpide on yksityiskohdissaan tehtävä voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Tällä päätöksellä ei vahvisteta suunnitelmissa esitettyjä kantavien rakenteiden mitoitus.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
Käyttövesi- ja viemäritöiden työnjohtaja
Ilmanvaihtotöiden työnjohtaja
Kosteudenhallintakoordinaattori

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
IV-suunnitelmat asetuksen 1009/2017 mukaan
Vesi- ja viemärisuunnitelmat asetuksen 1047/2017 mukaan
Palokatkosuunnitelmat
Radonhaittojen torjuntasuunnitelma / selvitys radonin määrästä esitettävä
Rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta ja sijoituksesta on tehtävä selvitys RAPU-järjestelmään (RakL 16 §).
Kosteudenhallintasuunnitelma
Turva- ja merkkivalosuunnitelmat
Autom. turvalaitt. suunnitelmat / savunpoisto
Autom. turvalaitt. suunnitelmat / paloilmoitin
Työmaa-aikainen turvallisuussuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Aloituskokous
Rakennekatselmus
Lämmityslaitteiden katselmus
Jätevesijärjestelmän katselmus
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Sähkötarkastus
Vesieristystentarkastus
Loppukatselmus
Autom. turvalaitt. katselmus
Turva- ja merkkivalokatselmus
Pelastuslaitoksen asiantuntijalausunto lopputarkastuksen yhteydessä

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 2025
Rakentamismääräykset

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys
Heinolan kaupungin hallintosääntö 23.4 §

16.09.2026

Juha Mara
email: juha.mara@heinola.

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

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

Julkaisupäivä

17.09.2026

Nähtävilläolopaikka

Heinolan kaupungin yleinen tietoverkko www.heinola.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen muutoksenhakuun oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

Päätös on lainvoimainen 27.10.2026

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä oikaisuvaatimus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta ja yhteystiedot

Oikaisuvaatimusviranomainen ja sen yhteystiedot

Heinolan kaupunki
rakennusvalvonta
PL 1001
18101 Heinola
rakennusvalvonta@heinola.fi