

Ympäristölautakunta 25.02.2026

Rakennusvalvontavirasto
Päätöksen tekijä
Ympäristölautakunta**Rakentamislupahakemus 2026-58**
Päätöspäivämäärä 25.02.2026
Kuulutuksen julkaisupäivä 04.03.2026

Rakentamislupahakemus 698-2026-58

Rakennuspaikka698-4-227-2
Lossitie 1
96400 ROVANIEMI
Asemakaava
AK ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.**Hakija****North European Invest Oy**
c/o Pallas Rakennus Lappi Oy
Lapinkävijäntie 11 C 79
96100 ROVANIEMI**Toimenpide**Asuinrakennus
Uusi asuinkerrostalo

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

Perustettavan yhtiön nimiin; As Oy Rovaniemen Valionranta I
Rakennetaan yksiportainen, 6. kerroksinen asuinkerrostalo. Asuntoja yhteensä 45 kpl. (Piiir.nro 3107)
Rakennetaan puolilämmin pysäköintihalli. Halliin autotalleja ja hallipaikkoja. Kannelle rakennetaan kaksi autokatosta sekä avopaikkoja. Autopaikkoja yhteensä 166 ap, joista invapaikkoja 7 kpl. (Piiir.nro 3108).
Vähäinen poikkeus; Rakennustapaohjeen julkisivut; Vaalean rappauspinnan sijaan julkisivut tehdään pääosin paikalla, puhtaaksi muurattuina poltetuilla tiilillä, ilman porrastuksia.
Vähäinen poikkeus; Asuinrakennus ylittää noin 1,8 metriä pysäköintialueen rakennusalan puolelle, jotta tontin Kemijoen puoleinen huolto- ja pelastustie saadaan järjestettyä tontin puolella.
Vähäinen poikkeus; Puolilämmin polkupyörävarasto sijoitetaan autohallin eteen alueelle, pääosin rakennusalan ulkopuolelle.
Vähäinen poikkeus: Autohallin pinta-ala ylittää vähäisessä määrin sallitun. Pinta-ala 2336 m2 (Asetuksen mukaan sallittu on 2250m2, kun paloilmoin). Ylitys alle 5%
Haetaan lupaa aloittaa rakentaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		5126.0	5118.0	15600.0
2		2405.0	0.0	8400.0

Lisäselvitykset

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

Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:

Tontin vuokrasopimuksen mukainen rakennushankkeen aloittaminen on sovittu aloitettavaksi maaliskuussa 2026.

Pääsuunnittelija Kalevi Näkki

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Markku Pyhäjärvi 06.02.2026, Puoltava

Lapin pelastuslaitos , Ehdollinen

Tekninen katselmustyöryhmä 16.01.2026, Puoltava

Kaupunkikuvatyöryhmä 18.12.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B-B, asuinrakennus

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Rakennusvalvonta kuuli naapurit 16.1. - 2.2.2026, 5 kpl

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu koilliseen, pysäköintihalli

Sähköinen liite: Muu liite - Autopaikkalaskelma

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimusleikkaus

Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Autosuoja

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Laboratoriotulokset

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 1.krs, asuinrakennus

Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 2.krs, asuinrakennus

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimuskartta

Sähköinen liite: Aloittamisoikeushakemus - Aloittamisoikeushakemus

Sähköinen liite: Muu liite - Kosteudenhallintaselvitys

Sähköinen liite: Valtakirja - Pallas Rakennus Lappi Oy, Valtakirja Kalevi Näkille

Sähköinen liite: Ulkoväriytyssuunnitelma - Värilliset julkisivut

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 2.krs, pysäköintihalli

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalalaskelma

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu kaakkoon, pysäköintihalli

Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriote

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Maanvuokrasopimus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 6.krs, asuinrakennus

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Visualisointi_2

Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus - Väestönsuojapiirustus

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A, asuinrakennus

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjavesien mittaus- ja asennuskortti

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 4.krs, asuinrakennus

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu kaakkoon, asuinrakennus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Vesikatto, asuinrakennus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 5.krs, asuinrakennus

Sähköinen liite: Muu liite - Autohallin tilavuustarkastelu

Sähköinen liite: Muu liite - Aineisto kaupunkikuvaan

Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurien kuuleminen kaupungin kautta/toimesta

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A, pysäköintihalli

Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Asuinrake

Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite - Pelastustiekaavio

Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys

Sähköinen liite: Kesäajan yllämmön hallintaselvitys - Kesäajan yllämmön hallintaselvitys

Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Pallas Rakennus Lappi Oy kaupparekisteriote

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 3.krs, asuinrakennus

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja North European Invest Oy valtuuttaa Pallas Rakennus Lappi O

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu lounaaseen, asuinrakennus

Sähköinen liite: Ulkoväriyys suunnitelma - Värilliset julkisivut, pysäköintihalli

Sähköinen liite: Muu liite - Paarimitoitus

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Maastomallikartta

Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiaselvitys ja tasauslask

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B-B, pysäköintihalli

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - Ilmoitus väestönsuojasta

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu luoteeseen, pysäköintihalli

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu luoteeseen, asuinrakennus

Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Perustamistapaselvitys

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivu koilliseen, asuinrakennus

Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite - Muistio pelastuslaitospalaverista

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus C-C, asuinrakennus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 1.krs, pysäköintihalli

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Visualisointi_1

Sähköinen liite: Asemapiirustus - LVI-asemapiirustus

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros

Sähköinen liite: Näkki Kalevi

Sähköinen liite: Alakontiola Timo

Sähköinen liite: Partanen Mikko

Sähköinen liite: Purkumateriaali ja rakennusjätteselvitys - Purkumateriaali ja rakennusjätteselvitys

Sähköinen liite: Liedes Mika

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

Ympäristölautakunta päättää myöntää rakentamislupan lupahakemuksen mukaisesti ja vahvistaa esitetyt pääpiirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin

- Hyväksytään vähäisenä poikkeamisena rappauspinnan muutos puhtaaksi muurattuina poltetuilla tiilillä ilman porrastuksia, rakennusalueen rajan ylitys Jäämerentien puoleisella sivulla, polkupyörävaraston ulottuminen rakennusalueen rajan ulkopuolelle ja pysäköintihallin paloasetuksessa sallitun pinta-alan ylitys n. 4 %, poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Sijaintikatselmus pyydettyä heti rakennuksen perustusten valmistuttua. Rakentamista saa jatkaa kun on todettu, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat rakennuslupan mukaiset.
- Huomioitava pelastusviranomaisen antamissa lausunnoissa esittämät asiat, lausunto 12.2.2026 pöytäkirjanro 86564 koskien asuinrakennusta ja lausunto 12.2.2026 pöytäkirjanro 86702 koskien autosuojaa.
- Kastumisesta kärsivät rakenteet sijoitettava tason +79.12 N2000 yläpuolelle.
- Rakennuksen tiiveys on mitattava, tiiveyden mittauspöytäkirja liitetään päivitetyn energiaselvityksen liitteeksi.
- Väestönsuojavelvoite.
- Työmaa-alue on aidattava.
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että kaivuumaisten käsittelystä edellytetyt tiedot toteutuneista maa-ainesten määristä ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan (Rapu-tietojärjestelmä).
- Mikäli työalue ulottuu tontin rajojen ulkopuolelle, on tontin ulkopuolisille töille hankittava Rovaniemen kaupungin yhdyskuntatekniikan yksiköltä kirjallinen lupa.
- Esitettävä palokatko-suunnitelma.
- Asennettava osoitenumero kilpi tulotielle näkyvään paikkaan.

Hakija pyytää lupaa aloittaa rakennustyöt ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Ympäristölautakunta myöntää luvan aloittaa rakennustyöt erikseen toimitettavia vakuuksia vastaan;

- perustustöiden osalta vakuus 60 000 €,
- rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi 130 000 €/rakennettava 1 kerros autohalleineen ja siitä ylöspäin muut kerrokset 65 000 €/kerros.

Edellä olevat vakuudet on mahdollista toimittaa porrastaen ennen kyseisen työvaiheen aloittamista.

Naapuri 698-4-229-1 on jättänyt huomautuksen hankkeesta.

Sovelletut oikeusohjeet RakL 16 §, 42 §, 43 §, 48 §, 59 §, 63 §, 78 §

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

- Kvv-suunnitelmat
- Ilmanvaihtosuunnitelmat
- Rakennesuunnitelmat esitetään rakennekatselmuksessa

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

Aloituskokous
Paikan merkitseminen_mittausosasto
Sijaintikatselmus (perustus)
Rakennekatselmus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

Luvan saajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvä on velvollinen huolehtimaan työmaalla rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkistamisesta (RakL 105 §) sekä varmentamaan tarkastuksen suorittaminen rakennustyön tarkastusasiakirjaan tehtävällä merkinnällä.

Esittämään ja luovuttamaan loppukatselmuksessa rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, pelastussuunnitelmat palo- ja pelastusviranomaiselle, sähkö tarkastuspöytäkirja, ilmajärjestelmien säätöpöytäkirja ja vesijohtojen painekoe- ja vesivirtojen säätöpöytäkirja.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Päätöksen tekijä

Ympäristölautakunta Rovaniemellä 25.02.2026

Rakennustarkastaja Jari Kortesalmi

Päätöksen toimittaminen

Päätös postitse: North European Invest Oy c/o Pallas Rakennus Lappi Oy,
Lapinkävijäntie 11 C 79 96100 ROVANIEMI

Lupamaksut

Rakennusvalvonnan maksut yhteensä: 36 951.75 €
(Lasku lähetetään erikseen)

Nähtävilläolopaikka

Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, 96200 ROVANIEMI ja kaupungin virallinen ilmoitus-
taulu: <https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Kuulutukset>

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.