Rakennusvalvontavirasto	**Rakentamislupahakemus 2026-589**	Valmistelija
Päätöksen tekijä	Päätöspäivämäärä 28.10.2026	Jari Kortesalmi
Ympäristölautakunta	Kuulutuksen julkaisupäivä 4.11.2026	

Rakentamislupahakemus 698-2026-589

Rakennuspaikka

698-3-3065-1
Walleniuksenväylä 1
96100 ROVANIEMI
Asemakaava
AK ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Hakija

Kiinteistö Oy Rovaniemen Walleniuksenväylä
co. Hoivatilat Oyj
Kasarmintie 21
90130 Oulu

Toimenpide

Uusi rakennus
Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.
Rakennetaan 50-paikkainen ikäihmisten asumispalveluyksikkö ja porataan maalämpökaivot

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1042971440	2389.0	2265.0	8980.0

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Palveluasumisen polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/50 kem2 eli 42 pyöräpaikkaa. Asukkaat ovat vanhuksia, jotka eivät käytä polkupyörää. Henkilökunnalle toteutetaan 20 runkolukittavaa pyöräpaikkaa pihalle.
Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.
Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:
Perusteluina on saada aloitettua kriittiset työvaiheet ennen talven tuloa, ennen kuin kosteus, lumi ja pakkanen vaikeuttavat merkittävästi rakennustöitä.

Pääsuunnittelija Marttiina Vierimaa

Vaativuus
Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus
Paloluokka P2laadittu palotekninen suunitelma

Lausunnot ja käsittelyt
Markku Pyhäjärvi 16.09.2026, Puoltava
Terveystarkastajat 14.09.2026, Puoltava
Hanna Puolimatka 23.09.2026, Ehdollinen
Petri Naapanki 05.10.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset
Sähköinen liite: Kesäajan ylilämmön hallintaselvitys - Selvitys olosuhdesimuloinnista
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaukset
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 2. kerros
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuulemiset Päiväkoti
Sähköinen liite: Muu liite - Puustokatselmus lähtötietomittaukset
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys - KK10 tehtävälista
Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma (PDF) - LV-asemapiirustus
Sähköinen liite: Muu liite - Keittiölaitesuunnitelma
Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuvat
Sähköinen liite: Muu liite - Paarikuljetuksen mitoitus
Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma (PDF) - Kaivokuvat
Sähköinen liite: Muu liite - Sähköposti maalämpökaivojen sijoittelusta
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut
Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite - Poistumisturvallisuusselvitys A- ja B-osa
Sähköinen liite: Rakennustuoteluettelo - Rakennustuoteluettelo
Sähköinen liite: Muu liite - puustokatselmuksen muistio ja mittaukset
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuuto
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen Walleniuksen väylä 2
Sähköinen liite: Vesijohto- ja viemärilausunto (liitoskohtalausunto) - Liitoskohtalausunto
Sähköinen liite: Muu tontin hallinnan liite - Kiinteistöyhtiön perustamissopimus
Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalakaavio ja -laskelma
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys - KK10 tehtävälista luvan jälkeen
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 1. kerros
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus - Rakennusluvan energiaselvitys
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Vesikattopiirustus
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - Väestönsuojailmoitus
Sähköinen liite: Ulkovärityssuunnitelma - Värijulkisivut, ulkovärityssuunnitelma
Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Perustamistapalausunto
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurikuulemiset Walleniuksen väylä 4 ja 6
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen -
Naapurina Rovaniemen kaupunki
Sähköinen liite: Muu liite - Rapuselvitys
Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus - Väestönsuojapiirustus
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus (huom. tasauslaskelma) - Energiatodistus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus ullakko
Sähköinen liite: Muu liite - Vastine pelastuslaitoksen lausuntoon
Sähköinen liite: Muu liite – Puustokatselmusmuistio

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja
Sähköinen liite: Kesäajan ylilämmön hallintaselvitys - Olosuhdesimulointi
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Rakennusvalvona kuulee naapurit 18.9-2.10.2026, 5 kpl

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

Ympäristölautakunta päättää myöntää rakentamisluvan lupahakemuksen mukaisesti ja vahvistaa esitetyt pääpiirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin
- Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin asemakaavamuutos on tullut voimaan. Lupa katsotaan rauenneeksi, jos asemakaavamuutos ei tule voimaan. Asemakaavamuutosta koskeva lainvoimaisuustodistus on esitettävä rakennustarkastajalle.
- Hyväksytään vähäisenä poikkeamisena polkupyöräpaikkavaatimuksesta, hakija on perustellut poikkeamisen tarpeen. Kaavoittaja puoltaa poikkeamista. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Kosteudenhallintasuunnitelma toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloitusta.
- Sijaintikatselmus pyydettävä heti rakennuksen perustusten valmistuttua. Rakentamista saa jatkaa kun on todettu, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat rakennusluvan mukaiset.
- Rakennuksen tiiveys on mitattava. Tiiveyden mittauspöytäkirja liitetään päivitetyn energiaselvityksen liitteeksi.
- Maalämpökaivon poraamisessa syntyvä jätevesi / -liete käsiteltävä oman tontin alueella eikä sitä saa johtaa viemäriin, katuojaan tai naapurin tontille. Maakerroksen suojaputki rakennettava tiiviiksi siten, että maan suotovedet ja maan pintavedet eivät pääse kulkeutumaan maalämpökaivoon. Lämmönkeruunesteenä on käytettävä maaperälle ja ympäristölle haitatonta nestettä.
- Rakennustuoteluettelo päivitettävä ja esitettävä loppukatselmuksessa, tuoteluettelo rakentamislupapäätöksen erityissuunnitelmien liitteeksi.
- Esitettävä ilmastoselvitys loppukatselmuksessa, selvitys rakentamislupapäätöksen erityissuunnitelmien liitteeksi.
- Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että kaivuumaiden käsittelystä tehdään ilmoitus Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään järjestelmään ja niiden sijoituspaikasta ennen töihin ryhtymistä arviovaiheessa ja toteumavaiheessa kun kaivuumaiden todelliset määrät ovat tiedossa. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä järjestelmä löytyy osoitteesta https://rapuselvitys.fi/.
- Työmaa-alue on aidattava.
- Asennettava osoitenumerokilpi tulotielle näkyvään paikkaan.

Luvan hakija on antanut vastineen Lapin pelastuslaitoksen 5.10.2026 antamaan lausuntoon. Luvanhakija osoittaa paloteknisellä selvityksellä paloteknisen suunnittelun täyttävän asetusten 848/2017 ja 927/2020 vaatimukset.

Hakija pyytää lupaa aloittaa rakennustyöt ennen kuin rakentamislupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Ympäristölautakunta myöntää luvan aloittaa rakennustyöt ehdolla, että asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Aloittamisoikeus hyväksytään asemakaavamuutoksen lainvoimaisuuden jälkeen erikseen toimitettavia vakuuksia vastaan;
- perustustöiden osalta vakuus 30 000 €,
- rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi 90 000 €/kerros.
Edellä olevat vakuudet on mahdollista toimittaa porrastaen ennen kyseisen työvaiheen aloittamista.

Sovelletut oikeusohjeet RakL 16 §, 38 §, 42 §, 43 §, 48 §, 59 §, 63 §, 78 §, 184 §

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:
Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:
ilmanvaihtosuunnitelmat
kvv-suunnitelmat
rakennesuunnitelmat esitetään rakennekatselmuksessa
rakennuksen korkeusasema/-asemat tarkistetaan aloituskokouksen yhteydessä
energiaselvityksen tiedot tarkistetaan ja varmennetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset 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 3 kk sisällä rakennuksen käyttöpäivästä lukien, sähkötarkastuspöytäkirja, ilmavirtojen säätöpöytäkirja sekä 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 28.10.2026

Rakennustarkastaja Jari Kortesalmi

Lupamaksut

Rakennusvalvonnan maksut yhteensä: 15 233.00 €
(Lasku lähetetään erikseen)

Nähtävilläolopaikka

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.
Päätöspäivä 28.10.2026, Kuulutuksen julkaisupäivä 4.11.2026.