



Rakennusvalvontavirasto
Päätöksen tekijä:
Ympäristölautakunta

Rakennuslupa 2023-601
Päätöspäivämäärä 30.08.2023
Päätöksen antopäivämäärä 05.09.2023

Valmistelija
Hannu Kangas

Rakennuspaikka

698-3-3256-2
Pinta-ala 3110.0

Riistatie 1
96100 ROVANIEMI

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AL ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN
KORTTELIALUE.

Hakija

**As Oy Rovaniemen Riista-aitta
/Pallas Rakennus Lappi Oy
Lapinkävijäntie 11 C 79
96100 ROVANIEMI**

Toimenpide

Uusi rakennus

Asuinkerrostalo, jossa viisi asuinkerrosta ja kellarikerros sekä autohalli

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	3681.0	2733.0	12150.0

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Palo Tarkastajat	13.07.2023	Ehdollinen
Markku Pyhäjärvi	31.07.2023	Puoltava
Tekninen katselmustyöryhmä	11.08.2023	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	09.08.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen (PDF) - Naapurien kuuleminen
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Pohja 4.kerros 1:100
Sähköinen liite: Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen (PDF) - Poikkeamispäätöksen
lainvoima
Sähköinen liite: Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen (PDF) - Poikkeamispäätös
Sähköinen liite: Muut (PDF) - Palotekninen selvitys
Sähköinen liite: Lainhuuto, kaupunkikirja tai vuokrasopimus (PDF) - Maanvuokrasopimus

Sähköinen liite: Kaavaote, rekisterikartta tai tonttikartta (PDF) - Asemakaavaote
Sähköinen liite: Valtakirja (PDF) - Valtakirja Taavi Hiilivirrälle
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Julkisivut
Sähköinen liite: Pelastustiepiirustus (PDF) - Pelastustiet
Sähköinen liite: Muut (PDF) - VSS-piirustus
Sähköinen liite: Muut (PDF) - Rasitesopimus 3 autopaikkaa kiinteistörasite
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Pohja 1.kerros 1:100
Sähköinen liite: Asemapiirros (PDF) - Asemapiirros
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Leikkaus A-A
Sähköinen liite: Muut (PDF) - Vastauksia Lapin pelastuslaitoksen lausuntoon
Sähköinen liite: Muut (PDF) - Rasitesopimus kiinteistörasite
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Pohja 2.kerros 1:100
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Pohja 3.kerros 1:100
Sähköinen liite: Muut (PDF) - 3D Havainnekuva
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen (PDF) - Naapurin kuuleminen / Rovaniemen kaupunki
Sähköinen liite: Muut (PDF) - Rasitesopimus rakennusrasite
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Pohja K.kerros 1:100
Sähköinen liite: Kaavaote, rekisterikartta tai tonttikartta (PDF) - Asemakaavamääräykset
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Vesikatto
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Pohja 5.kerros 1:100
Sähköinen liite: Palo Tarkastajat, 13.07.2023
Sähköinen liite: Asemapiirros (PDF) - LVI-asemapiirustus
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Huonelämpötilatarkastelu
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Tasauslaskin ja energiaselvitys
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiatodistus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haettu poikkeamista; päätös 698-2020-910 Poikkeaminen MRL 171-174§ Riistatie 1A RIISTA-AITTA ja Riistatie 1B RIISTASALO

1. Asuntojen autopaikkamääräyksen 1ap/80k-m2 muuttamiseksi 1ap/100k-m2.

Perustelut; Noudatettaisiin keskustan alueen väljempää autopaikkamääräystä, lisäksi kohteessa on suhteellisen paljon pieniä asuntoja, joille ei välttämättä tarvita autopaikkoja.

2. Liike-,toimisto- ja työtilojen muuttaminen asunto-/toimistotiloiksi.

Perustelut; Rakennuspaikassa on vaikea toteuttaa liiketilat ulkopuolisella sisäänkäynnillä ja näyteikkunoilla johtuen katujen korkeuseroista. Toimistoihin sen sijaan voi kulkuyhteys olla porrashuoneen kautta. Lisäksi on huomioitava, että ko. paikassa liiketiloille ei ole kysyntää.

3. Jätehuollon järjestäminen piha-alueella syväkeräysastioihin.

Perustelut; Asemakaavan mukaiset sisäiset jätehuoltotilat ovat taloyhtiölle raskaat niin tilojen ylläpidon kuin myös huollon kannalta. Piha-alueen syväkeräysjätepisteet toimivat kokonaisuudessaan paremmin ja ovat myös energiaa säästäviä.

4. Autohallin rakennusalueen rajojen ylitys.

Perustelut; Rakennuksen Y-muotoon on erittäin vaikea toteuttaa kaavan map rajojen mukaista autohallia niin että siihen saisi riittävästi autopaikkoja. Suunniteltu autohalli on teknisesti toimivampi. Autohallin laajuus ei vaikuta pihan korkoihin eikä sillä ole vaikutusta kaavan muihin määräyksiin. Autohalli ei näy maan päälle.

5. Rakennusoikeuden poikkeaminen porraskohtaisesta rakennusoikeudesta.

Perustelut; Jotta rakennusten runkosyvyydet ovat liittymäkohdissa samat edellyttää se porraskohtaisen kerrosalan tasausta. Porraskohtaisen rungon sama runkosyvyys osien liitoskohdassa mahdollistaa paremman asemakaavan mukaisen toteutuksen. Poikkeamisella ei ole vaikutusta kokonaisrakennusoikeuteen. Suunnitelma on tehty niin, että rakennusten runkosyvyydet ja niiden liittyminen toisiinsa on kaavan tavoitteiden mukainen.

6. Rakennusalueen rajojen vähäinen ylitys.

Perustelut; Edellisen kohdan mukaisesti. Jotta rakennusten runkosyvyydet ovat liittymäkohdissa samat edellyttää se porraskohtaisen kerrosalan tasausta. Porraskohtaisen rungon sama

runkosyvyys osien liitoskohdassa mahdollistaa paremman asemakaavan mukaisen toteutuksen. Poikkeamisella ei ole vaikutusta kokonaisrakennusoikeuteen. Suunnitelma on tehty niin, että rakennusten runkosyvytydet ja niiden liittyminen toisiinsa on kaavan tavoitteiden mukainen.

7. Kaavamääräyksestä; askastelu- kerho- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5% tontin kerrosalasta. Pesula on rakennettava jos tontilla on yli 25 asuntoa.

Perustelut; Suunnitelmassa on ulkoilu/lastenvaunuvarastoja ja porraskohtaiset kuivaustilat yht. n. 2,5% kerrosalasta. Lisäksi on huoneistokohtaiset tilavaraukset pyykinpesukoneille ja kuivausrummuille.

8. Lisäksi haetaan poikkeamista rakentaa Riistatie 1A:n ja Riistatie 1B:n yhteinen väestönsuoja myöhemmin rakennettavaan Riistatie 1A kellariin.

Perustelut; Autohallista johtuen Riistatie 1B:ssä väestönsuoja jouduttaisiin rakentamaan Riistatie 3A:n puoleiseen pätyyn. Kriisin sattuessa mikäli molemmat rakennukset Riistatie 1B ja Riistatie 3A autohalleineen sortuvat on tällöin väestönsuojasta mahdotonta kaivautua maanpinnalle.

9. Lisäksi haetaan poikkeusta räystään maksimi korkeudesta Riistatien reunassa. Asemakaavassa rakennusalueen rajassa Riistatien reunassa on räystään max korkeus 16,5m. Rakennusta ei voi suunnitella sen mukaisena. Perustelut: 1.kerroksen asunnon lattia tulee olla vähintään 1m Riistatien tasoa ylempänä liikenneympyrän ja Riistatien suuntaan. Asuntokerrokset 5 kpl tekee $5 \times 3\text{m} = 15\text{m}$. Ullakon eristys 0,5m ja lisäksi tuuletustila 1m. Kaikki em. yhteensä $1\text{m} + 15\text{m} + 0,5\text{m} + 1\text{m} = 17,5\text{m}$. Lisäksi on katon kaltevuus edellyttää n. 0,5m lisäkorkeutta. Kaikki yhteensä vähintään 18m.

Pääsuunnittelija Taavi Hiilivirta

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

Ympäristölautakunta päättää myöntää rakennusluvan lupahakemuksen mukaisesti (MRL 125 §) ja vahvistaa esitetyt pääpiirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

- Aloituskokous järjestettävä ennen rakennustöiden aloittamista (MRL 121 §)
- Kosteudenhallintasuunnitelma toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloitusta (YM asetus 782/2017).
- Poikkeamispäätös asemakaavan kaavamääräyksistä 2020-910 23§ Rovaniemen kaupunki, Elinvoimapolvelut / Kaavoitus (päätöksen antopäivä 26.10.2020).
- Rakennusoikeuden ylitys (19 km²) sekä asemakaavassa osoitetun rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeuden ylitys räystäälinjalla hyväksytään vähäisenä poikkeamisena tämän luvan myöntämisen yhteydessä. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä kaavan toteuttamiselle. (MRL 175 §, 171 §).
- Pelastusviranomaisen lausunnossa (13.7.2023, pöytäkirja nro 78216) antamia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava.
- Väestönsuojavelvoite
- Rakennuksen tiiveys on mitattava. Tiiveyden mittauspöytäkirja liitetään päivitetyn energiaselvityksen liitteeksi.
- Rakennukseen ja/tai tulotielle näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi.
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Työmaa-alue on aidattava

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Kvv-suunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennuksen korkeusasema/-asemat tarkistetaan aloituskokouksen yhteydessä
Palotekninen suunnitelma
Savunpoistosuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen_mittausosasto
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Rakennekatselmus
Väestönsuojan katselmus
Käyttönottokatselmus
Loppukatselmus
Sijaintikatselmus (perustus)

Luvansaajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Luvan saajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvä on velvollinen huolehtimaan työmaalla rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkistamisesta (MRL 149§) sekä varmentamaan tarkastuksen suorittaminen rakennustyön tarkastusasiakirjaan tehtävällä merkinnällä.

Esittämään ja luovuttamaan loppukatselmuksessa tarkastusasiakirjan yhteenvedo, sähkötarkastuspöytäkirja, energiaselvityksen päivitys, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, ilmavirtojen säätöpöytäkirja sekä vesijohtojen painekoe- ja vesivirtojen säätöpöytäkirja pelastussuunnitelmat palo- ja pelastusviranomaiselle.

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 antopäivä 05.09.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.

Rovaniemellä 30.08.2023

Johtava rakennustarkastaja Hannu Kangas