

Rakennusvalvontavirasto

Päätöksen tekijä

Ympäristölautakunta

Rakentamislupahakemus 2026-589

Päätöspäivämäärä 28.10.2026

Kuulutuksen julkaisupäivä 4.11.2026

Valmistelija

Jari Kortesalmi

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. Aukkaat 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 pakkasen vaikeuttavat merkittävästi rakennustöitä.

Pääsuunnittelija Marttiina Vierimaa

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2laadittu palotekninen suunnitelma

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 yllämmön 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: Ulkoväriytyssuunnitelma - Värijulkisivut, ulkoväriytyssuunnitelma

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

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

Ympäristölautakunta päättää myöntää rakentamislupan 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 pyydettyä heti rakennuksen perustusten valmistuttua. Rakentamista saa jatkaa kun on todettu, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat rakennuslupan 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, katujoaan 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 ilmastaselvitys loppukatselmuksessa, selvitys rakentamislupapäätöksen erityissuunnitelmien liitteeksi.
- Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että kaivuumaisten käsittelystä tehdään ilmoitus Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään järjestelmään ja niiden sijoituspaikasta ennen töihin ryhtymistä arviovaiheessa ja toteumavaiheessa kun kaivuumaisten todelliset määrät ovat tiedossa. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä järjestelmä löytyy osoitteesta <https://rapuselvitys.fi/>.
- Työmaa-alue on aidattava.
- Asennettava osoitenumero kilpi 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 suorittamisen 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 ilmoitus-
taulu: <https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Kuulutukset>

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.
Päätöspäivä 28.10.2026, Kuulutuksen julkaisupäivä 4.11.2026.