

Rakennusvalvontavirasto
Päätöksen tekijä
Ympäristölautakunta

Rakentamislupahakemus 2026-72
Päätöspäivämäärä 25.02.2026
Kuulutuksen julkaisupäivä 04.03.2026

Valmistelija
Jari Kortesalmi

Rakentamislupahakemus 698-2026-72

Rakennuspaikka

698-409-9-208
Joulumaantie 2 b
96930 NAPAPIIRI ROVANIEMI
Asemakaava

Hakija

Rakennusliike Jouko Pesonen Oy
Jaakonkatu 8 D 29
96200 Rovaniemi

Toimenpide

Asuinrakennus
Uudet huoneistohotellit

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

Toimenpide koskee Napapiirin Pajakylässä korttelissa 5808, tontilla 1, neljässä vaiheessa eri toteutettavaan rakennushankkeeseen. Rakennukset ovat suunniteltu kaavan mukaan nelikerroksisiksi siten, että kaikkien rakennusten 1. kerros muodostaisi majoitustoimintojen tukitoimintoja, kuten ravintola, kuntosali, polkupyörävuokraamo sekä väestönsuoja ja muut tekniset tilat. Rakennuksen kantavat rakenteet ovat betonia ja ulkoseinät 2.-4. kerroksissa ovat puuta kaavamääräysten mukaan. 1. kerroksen ulkoseinät ovat betonirakenteiset ja js-pinta on kaavamaarityksen mukainen kivipinta.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		2630.5	2533.0	9030.0
2		2616.0	2584.0	9030.0
3		2616.0	2343.0	9030.0
4		2616.0	2585.5	9030.0

Lisäselvitykset ja poikkeukset

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

Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:

Pyydetään hankkeen aloittamista keväällä 2026 suotuisaan rakentamiskauteen.

Pääsuunnittelija Antti Koivula

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Paloluokka P1

Paloluokka P1

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Juha Rintala 26.01.2026, Ehdollinen

Terveystarkastajat 12.02.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriote RKL J Pesonen Oy

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Talo C; Julkisivut Luoteeseen ja Lounaaseen

Sähköinen liite: Kesäajan yllämmön hallintaselvitys

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Talo A; Julkisivut Kaakkoon ja Lounaaseen

Sähköinen liite: Leikkauspiiirustus - Talo A; Leikkaus A-A

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

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo A; 3. kerros

Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
- Paloturva

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo B; 3. kerros

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Talo C; Julkisivut Kaakkoon ja Koilliseen

Sähköinen liite: Muu liite - MA-RA

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo C; 1. kerros

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo B; 1. kerros

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Talo D; Julkisivut Etelään ja Länteen

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo A; 1. kerros

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo B; Vesikattokaavio

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo C; 4. kerros

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Talo D; Julkisivut Pohjoiseen ja Itään

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo D; Vesikattokaavio

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros; talot A,B,C ja D

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo D; 3. kerros

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

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Vuokrasopimus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo C; Vesikattokaavio

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo B; 4. kerros

Sähköinen liite: Leikkauspiiirustus - Talo B; Leikkaus

Sähköinen liite: Ulkoväriyssuunnitelma - Ulkoväriyssuunnitelma

Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma (PDF) - LVI-asemapiirros

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo A; 2. kerros

Sähköinen liite: Leikkauspiiirustus - Talo C; Leikkaus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo A; 4. kerros

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo A; Vesikattokaavio
Sähköinen liite: Muu tontin hallinnan liite - LPA-alueen selvitys
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Rakennusvalvonta kuuli naapurin 27.1.-10.2.2026, 1 kpl
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo D; 2. kerros
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo D; 1. kerros
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Potu
Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset - Väestösuojapiirustus
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen
Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuvat
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo C; 3. kerros
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Talo B; Julkisivut Etelään ja Länteen
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Pyydämme että kaupunkin kuulee hankkeen naapuit
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Talo A; Julkisivut Luoteeseen ja Koilliseen
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Talo B; Julkisivut Pohjoiseen ja Itään
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo C; 2. kerros
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Talo D; Leikkaus
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo D; 4. kerros
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin huomautus
Sähköinen liite: Taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja - Hallituksen kokous
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Talo B; 2. kerros
Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit
Sähköinen liite: Juha Rintala, 26.01.2026

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

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

- Tämän rakentamisluvan yhteydessä vahvistan ravintolasalin ja kabinettien enimmäishenkilömääräksi 225 henkilöä. Enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvään paikkaan kokoontumistilaan.
- Järjestettävä kulkureitti ullakolle ja katolle sisä- ja ulkokautta (aseus 1007/2017).
- Esitettävä kosteudenhallintaselvitys ennen rakennustöiden aloitusta.
- Rakennusten tiiveys on mitattava. Tiiveyden mittauspöytäkirja päivitetyn energiaselvityksen liitteeksi.
- Sijaintikatselmus pyydetty heti rakennuksen perustusten valmistuttua.

Rakentamista saa jatkaa kun on todettu, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat rakennusluvan mukaiset.

- Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että maankaivuumaisten käsittelyn toteutumasta tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan (Rapu-tietojärjestelmä).
- Huomioitava pelastusviranomaisen 26.1.2026 pöytäkirjanro 86407 lausunnossa esittämät asiat.
- Väestösuojavelvoite.

- Työmaa-alue on aidattava.
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Esitettävä savunpoistosuunnitelma ja palokatkosuunnitelma.
- Asennettava osoitenumerokilpi tulotielle näkyvään paikkaan ja yksilöitävä rakennukset omin tunnuksin.

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 20 000 €/rakennus
- rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi 50 000 €/jokainen rakennettavan rakennuksen kerros.

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

Naapuritonttien 698-18-5818-2, 698-18-5818-3 ja 698-18-5818-4 haltija on jättänyt huomautuksen hankkeesta tonttien 2 ja 3 osalta. Huomautus ei ole saapunut määräajassa.

Sovelletut oikeuohjeet RakL 16 §, 41 §, 42 §, 43 §, 48 §, 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
- Rakennuksenkorkeusasema/- asemat tarkistetaan aloituskokouksen yhteydessä
- Energiaselvityksen tiedot tarkistetaan ja varmennetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmuksat 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, ilmapirtojen 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
25.02.2026

Johtaja rakennustarkastaja Hannu Kangas

Päätöksen toimittaminen

Päätös postitse: Rakennusliike Jouko Pesonen Oy, Jaakonkatu 8 D 29 96200
Rovaniemi

Lupamaksut

Rakennusvalvonnan maksut yhteensä: 58 715.75 €
(Lasku lähetetään erikseen)

Nähtävilläolopaikka

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.