

Rakennusvalvontavirasto
Ympäristölautakunta

Rakentamislupahakemus 2025-472
Päätöspäivämäärä 20.08.2025
Kuulutuksen julkaisupäivä 27.08.2025
Viitelupa 698-2025-414

Valmistelija:
Hannu Kangas

Rakentamislupahakemus 698-2025-472

Rakennuspaikka

698-1-10-16
Korkalonkatu 32
96200 ROVANIEMI
Asemakaava
KL-8 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja, hotelli

Hakija

Koy Kalotinlinna
Koskikatu 14-16
96200 Rovaniemi

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan Hotelli Santa Clausin laajennuksen ensimmäinen vaihe. Rakennettavia uusia rakennuksia ovat 7-kerroksinen hotellirakennus ja erillinen jätehuone. Hotellirakennus liittyy Kalotinlinnaan Korkalonkadun yli tehtävällä, lasisella yhdyssillalla. Kellarikerroksia on kaksi. Pysäköinti järjestetään osittain ylempään kellarikerrokseen ja loput piha-alueelle.

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

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		8074.0	6342.0	30720.0
2		32.5	32.5	0.0

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamat haetaan erillisellä poikkeamisluvalla:

- 1) Hotellirakennus R1 on yhden metrin verran irti tonttia 15 vasten olevasta rakennusalan sivusta
 - 2) Yhdyssilta Kalotinlinnaan ylittää rakennusalueen rajan
 - 3) Hotellirakennuksen R1 7.krs on pääosin kauempana Korkalokadun katulinjasta kuin määräävä rakennusalueen raja osoittaa
 - 4) Pieneltä osalta hotellirakennuksen R1 7.krs:n nurkka ylittää rakennusalueen rajan Korkalonkadun puolella
 - 5) Hotellirakennus R1 ylittää pieneltä osalta rakennusalueen rajan koilliskulmalla
 - 6) Hotellirakennus R1 ylittää pieneltä osalta rakennusalueen rajan kaakkoiskulmalla.
- Tällä on sovitettu rakennus tontin 15 pysäköintihallin seinälinjaan.

7)Tontin 15 pysäköintikantta vasten rakennetaan polveileva muuri/aita
8)Autopaikkavaatimuksessa on sovellettu uutta pysäköintinormia 1 ap / 200 kem2 hotellirakennuksen kerrosalasta
9)Tontille sijoitettujen Kalotinlinnan rasiteautopaikkojen lukumäärä on 28 ap. Rasiteautopaikkojen määrä on tarkistettu Kalotinlinnassa tehtyjen muutosten ja uusien autopaikkannormien mukaan erillisellä laskelmalla.
Poikkeamat on esitetty käyttösuunnitelmapiirustuksessa.
Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.
Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:
Rakentaminen aloitetaan syksyllä ja maatyöt pyritään saamaan riittävän valmiiksi ennen talven tuloa.

Pääsuunnittelija Pave Mikkonen

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Juha Rintala 21.07.2025, Ehdollinen

Terveystarkastajat 17.06.2025, Puoltava

Kaupunkikuvatyöryhmä 03.06.2025, Puoltava

Tekninen katselmustyöryhmä 18.06.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Pohjapiirustus

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Sähköinen liite: Muu liite - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Sähköinen liite: Muut pääpiirustukset (esim. aita, talousrakennus?.)

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

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

Sähköinen liite: Muu liite - LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus

Sähköinen liite: Muu tontin hallinnan liite - Maankäyttösopimus

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus

Sähköinen liite: Asemapiirustus

Sähköinen liite: Muu liite - Rakennesuunnittelun perusteet

Sähköinen liite: Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset - Vuokrasopimus

Sähköinen liite: Muu liite - Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio

Sähköinen liite: Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset - Rasitustodistus

Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Paloturva

Sähköinen liite: Muu liite - LVI-Asemapiirustus

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalakaaviot

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Pinta-alataulukko

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

Sähköinen liite: Muu liite - Käyttösuunnitelmauonnos myöhemmistä rakennusvaiheista, ajoneuvoliittymi

Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit
Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuvat
Sähköinen liite: Johtokarttaote - Johtokartta ja alustavat liitospaikat
Sähköinen liite: Muu liite - Rakennushankkeen akustisen suunnittelunperusteet
Sähköinen liite: Rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset - Rasitedokumentit
Sähköinen liite: Muu liite - SPR-suunnitteluperusteet
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
Sähköinen liite: Muu liite - Hallituksen investointipäätös
Sähköinen liite: Siika-aho Jouni
Sähköinen liite: Komu Nina
Sähköinen liite: Takala Joose
Sähköinen liite: Lahdenperä Niko
Sähköinen liite: Juha Rintala, 21.07.2025
Sähköinen liite: Mainio Henri
Sähköinen liite: Lahtela Jukka
Sähköinen liite: Ruotanen Juho
Sähköinen liite: Muu liite - Lausunto uudisrakennushankkeen rakennusjätteselvityksestä
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun rakentamisluvan ja vahvistaa esitetyt pääpiirustukset (RakL 42 §) seuraavin ehdoin:

- Poikkeamispäätös 698-2025-414, päätöspäivä, 4.8.2025, lainvoimaisuuspäivä 11.9.2025, § 36. Poikkeamispäätöstä koskeva lainvoimaisuustodistus on esitettävä rakennustarkastajalle.
- Tontijako ja tontin lohkomistoimitus on asetettu vireille. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on merkitty kiinteistörekisteriin (RakL 43b §).
- Työmaa-alue on aidattava.
- Rakentamistöiden aikana on huolehdittava, että työ ei vaaranna katualueella liikkuvien turvallisuutta. Jos katualuetta tarvitaan työmaa-alueeksi, on siihen haettava hyvissä ajoin kirjallinen lupa yleisten alueiden lupapalvelusta.
- Katualue pidettävä puhtaana mahdollisesta maa-aineksen kulkeutumisesta.
- Pelastusviranomaisen lausunnossa 18.7.2025 nro 83 735) antamia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava.
- Toimitettava kosteudenhallintaselvitys rakennushankkeesta ennen rakennustöiden aloitusta (YM asetus 782/2017).
- Väestönsuojavelvoite
- Rakennuksen tiiveys on mitattava. Tiiveyden mittauspöytäkirja liitetään päivitetyn energiaselvityksen liitteeksi.
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Asennettava osoitenumeroilpi rakennukseen tulotielle näkyvään paikkaan.

Hakija pyytää lupaa aloittaa rakennustyöt ennen kuin rakentamislupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Ympäristölautakunta myöntää luvan aloittaa rakennustyöt erikseen toimitettavia vakuuksia vastaan ehdolla, että poikkeamispäätös 698-2025-414 on lainvoimainen (RakL 186 §);
-perustustöiden osalta vakuus 25000 €
-rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi vakuus 80000 €/rakennettava kellari, kohteessa 2 kellaria.
-rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi vakuus 80000 €/rakennettava kerros, kohteessa 7 kerrosta.
Edellä olevat vakuudet on mahdollista toimittaa vaiheittain ennen kyseisen työvaiheen aloittamista (RakL 78 §).

Sovelletut oikeusohjeet (RakL 42, 43, 43b, 44, 48, 63, 78, 186 §)

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

Rakennuksen korkeusasema/-asemat tarkistetaan aloituskokouksen yhteydessä
Rakennesuunnitelmat
Kvv-suunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Savunpoistosuunnitelma
Sähkötöiden tarkastuspöytäkirja esitetään ennen rakennuksen käyttöönottoa.
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
Väestönsuojan katselmus
Sijaintikatselmus (asemakaava)
Loppukatselmus

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

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

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.

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.

Päätöspäivä 20.08.2025,
Kuulutuksen julkaisupäivä 27.08.2025

Rovaniemellä 20.08.2025

Johtava rakennustarkastaja Hannu Kangas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.

Nähtävilläolopaikka

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