



Rakennusvalvontavirasto
Päätöksen tekijä:
Ympäristölautakunta

Rakennuslupa 2023-219
Päätöspäivämäärä 26.4.2023
Päätöksen antopäivä 4.5.2023

Valmistelija
Hannu Kangas

Rakennuspaikka

698-1-11-13
Pinta-ala 4911.0

Jaakonkatu 8
96200 ROVANIEMI

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AL-12 ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	12000.0 k-m ²

Hakija

ZG-Radeksemet Oy
c/o Rakennusliike Jouko Pesonen Oy perustettavien yhtiöiden lukuun

Toimenpide

Uusi rakennus

ZG-Radeksemet Oy c/o Rakennusliike Jouko Pesonen Oy hakee lupaa perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun seuraavasti; asuinkerrostalojen 4kpl ja niiden autohallin rakentaminen sekä D-talon liikkeen katos ja pihan pergolakatokset 3 kpl.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	3852.0	2877.0	12530.0
2	4789.0	3627.0	15628.0
3	3731.0	2916.0	11128.0
4	3667.0	2916.0	13152.0

AAA

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Markku Pyhäjärvi	11.04.2023	Puoltava
Markku Pyhäjärvi	18.04.2023	Puoltava
Tekninen katselmustyöryhmä	27.02.2023	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	13.02.2023	Puoltava

Palo Tarkastajat

18.04.2023

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta ja väestönsuojapiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B VSS-pii
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D julkisivu ITÄ
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - KATUPROJEKTIO JAAKONKATU
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Kesäajan lämpö Jaakonkatu 8 B makuuhuone
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C pohja 6krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - KATUPROJEKTIO TORIPUISTIKKO
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen (PDF) - Rakennusvalvonta kuuli naapurit
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B julkisivu POHJOINEN
Sähköinen liite: Muut (PDF) - 3D mallinnus kohtisuoraan Korkalonkadulta
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Kesäajan lämpö Jaakonkatu 8 A olohuone
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B pohja 7krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja 6krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A julkisivu LÄNSI
Sähköinen liite: Kaavaote, rekisterikartta tai tonttikartta (PDF)
Sähköinen liite: Muut (PDF) - Julkisivumateriaalit
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B julkisivu ITÄ
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Tasauslaskenta Jaakonkatu 8 C
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D leikkaus D-D
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Kesäajan lämpö Jaakonkatu 8 C olohuone
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D julkisivu ETELÄ
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D julkisivu LÄNSI
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-luku Jaakonkatu 8 C
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Tasauslaskenta Jaakonkatu 8 B
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-luku Jaakonkatu 8 D
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiatodistus Jaakonkatu 8 C
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Kesäajan lämpö Jaakonkatu 8 D makuuhuone
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A pohja 1krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja vesikatto
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C pohja 1krs
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-selvitys Jaakonkatu 8 A
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Kesäajan lämpö Jaakonkatu 8 A makuuhuone
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiatodistus Jaakonkatu 8 D
Sähköinen liite: Valtakirja (PDF) - Valtakirja Taavi Hiilivirrälle
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A pohja 5krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja 2krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C pohja 2krs
Sähköinen liite: Muut (PDF) - 3D mallinnus Jaakonkatu 8 C-D Korkalonkadulta
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A julkisivu POHJOINEN
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A leikkaus A-A
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Kesäajan lämpö Jaakonkatu 8 B olohuone
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Kesäajan lämpö Jaakonkatu 8 D olohuone
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiatodistus Jaakonkatu 8 A
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - PIIRUSTUSLUETTELO
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B pohja 3krs
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Kesäajan lämpö Jaakonkatu 8 C makuuhuone
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B leikkaus B-B
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B vesikatto
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B pohja 5krs

Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A-D autohallin kokopohja
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C leikkaus C-C
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - KATUPROJEKTIO KORKALONKATU
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B pohja 2krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja Kkrs
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Tasauslaskenta Jaakonkatu 8 D
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja 5krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C pohja 3krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A pohja 3krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A pohja 2krs
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-selvitys Jaakonkatu 8 C
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta ja väestönsuojapiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D VSS-ILM
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-luku Jaakonkatu 8 A
Sähköinen liite: Pelastustiepiirustus (PDF) - PALOTURVALLISUUSUUNNITELMA
Sähköinen liite: Muut (PDF) - Rekisteröinti ilmoitus
Sähköinen liite: Pelastustiepiirustus (PDF) - Jaakonkatu 8 A-D pelastustiet ja nosturiautopaikat
Sähköinen liite: Muut (PDF) - Jaakonkatu Kkrs - 1krs kokopohja KORKALONKATUTASO
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A julkisivu ITÄ
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A vesikatto
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C pohja 7krs
Sähköinen liite: Asemapiirros (PDF) - Jaakonkatu 8 A-D asemapiirros
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B pohja 6krs
Sähköinen liite: Muut (PDF) - 3D mallinnus Jaakonkatu 8 C-D pihan puolelta
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C pohja 5krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja 3krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A pohja 4krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja 7krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B pohja 4krs
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Tasauslaskenta Jaakonkatu 8 A
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C pohja 4krs
Sähköinen liite: Valtakirja (PDF) - ZG-Radeksement Oy:n valtakirja Taavi Hiilivirrälle ja Rakennusli
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja 1krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C julkisivu POHJOINEN
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A pohja Kkrs
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-selvitys Jaakonkatu 8 D
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B julkisivu LÄNSI
Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiatodistus Jaakonkatu 8 B
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta ja väestönsuojapiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D VSS-pii
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-selvitys Jaakonkatu 8 B
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B julkisivu ETELÄ
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 A julkisivu ETELÄ
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B pohja 1krs
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C pohja vesikatto
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C julkisivu ITÄ
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-luku Jaakonkatu 8 B
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta ja väestönsuojapiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 B VSS-ilm
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 C julkisivu LÄNSI
Sähköinen liite: Pääpiirustukset (PDF) - Jaakonkatu 8 D pohja 4krs
Sähköinen liite: Lainhuuto, kauppakirja tai vuokrasopimus (PDF) - Kauppakirja
Sähköinen liite: Tikkenen Tero

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan poikkeamista rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien alitukseen -681,5 kem2 ja ylitykseen 680,5 kem2 siten, että yhteenlaskettu rakennusoikeus 12000 kem2 ei ylity.

Haetaan poikkeamista Talo B pohjoisen julkisivun korkeuteen vähäisellä tiilimuurauksen osalla julkisivua. Julkisivu on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä.

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

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

- Työmaa-alue on aidattava.
- Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi.
- Kosteudenhallintasuunnitelma toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloitusta (YM asetus 782/2017).
- Väestönsuojavelvoite.
- Pelastusviranomaisen lausunnossa antamia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava (lausunto 18.04.2023, 77792).
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Sallitaan poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta rakennusalueen rajasta sekä rakennus alakohtaisesta rakennusoikeudesta, kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Sallitaan poikkeaminen pohjoisen julkisivun korkeuteen vähäisellä tiilimuurauksen osalla julkisivua. Poikkeaminen on vähäistä eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle (MRL 175 §, MRL171 §).
- Sallitaan poikkeaminen maanpäällisten autopaikkojen osalta sijoittaa autopaikkoja myös rakennuksen katokseen. Poikkeaminen on vähäistä eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle (MRL 175 §, MRL171 §).

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Savunpoistosuunnitelmat
Kvv-suunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennuksen korkeusasema/-asemat tarkistetaan aloituskokouksen yhteydessä
Pihasuunnitelmat
Energiaselvityksen tiedot tarkistetaan ja varmennetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa.
Sähkötöiden tarkastuspöytäkirja esitetään ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Paikan merkitseminen_mittausosasto	Kaikkiin rakennuksiin
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus (perustus)	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Käyttöönottokatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa sekä laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

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 yhteenveto, 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 4.5.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.

Rovaniemellä 26.4.2023

Johtava rakennustarkastaja Hannu Kangas