

Ympäristölautakunta 25.02.2026

Rakennusvalvontavirasto

Rakentamislupahakemus 2026-60

Päätöksen tekijä

Päätöspäivämäärä 25.02.2026

Ympäristölautakunta

Kuulutuksen julkaisupäivä 04.03.2026

Rakentamislupahakemus 698-2026-60

Rakennuspaikka

698-2-68-18
Varastotie 10
96320 ROVANIEMI
Asemakaava
KA Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue

Hakija**Romppanen, Raimo perustettavan yhtiön lukuun****Toimenpide**

Uusi rakennus

Huoneistohotelli

Rakennus on kuusikerroksinen. Ensimmäisessä kerroksessa ovat yhteistilat, kuten vastaanotto ja kuntosali. Huoneistoja tulee yhteensä 55 kpl. Paikotus toteutetaan maantasoon, yhteensä 30 autopaikkaa sekä yksi linja-autopaikka. Haetaan samalla lupaa julkisivuun merkityille valomainosalueille. Tontilta puretaan vanhat rakennukset pois: varastorakennus noin 820 m2 ja katosrakennus noin 300 m2.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		2829.0	2829.0	8823.0

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Asemakaavan määräyksissä ei ole erillistä mainintaa hotellirakennusten autopaikotusvaateesta, jolloin tulkitaan vaade liike- ja toimistorakennusten mukaan eli 1ap/50 kem2 =>52 ap.

Asuntojen autopaikotusvaade on 1ap/100 kem2 =>26 ap.

Haetaan poikkeamista niin että voidaan käyttää 1ap/100 kem2. Lisäksi totean että kaupungin pysäköintinormissa alueen hotellirakentamiselle on vaade 1ap/200 kem2 =>13 ap.

Haetaan poikkeamista lievälle 9m2 kerrosalan ylitykselle.

Pääsuunnittelija Taavi Hiilivirta

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Juha Rintala 04.02.2026, Ehdollinen

Kaupunkikuvatyöryhmä 26.01.2026, Puoltava

Tekninen katselmustyöryhmä 16.01.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Julkisivut koilliseen ja kaakkoon

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimuskartta

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

Sähköinen liite: Kaavaote, rekisterikartta tai tonttikartta (PDF) - Asemakaavaote

Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohja 1.kerros

Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Palotekninen selvitys

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohja 5.kerros

Sähköinen liite: Purkumateriaali ja rakennusjätteselvitys - Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimusleikkaus D-D

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimusleikkaus A-A

Sähköinen liite: Kesäajan yllämmön hallintaselvitys - Kesäajan yllämmön hallintaselvitys

Sähköinen liite: Asemapiirustus - LVI-asemapiirustus

Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus - VSS piirustus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohja 6.kerros

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Perustamistapalausunto

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Rakennusvalvonta kuuli naapurin 23.1.-6.2.2026.

Sähköinen liite: Havainnekuvat - 3D havainnekuva länsisuunnasta

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohja vesikatto

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohja 4.kerros

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - VSS ilmoitus

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Julkisivut lounaaseen ja luoteeseen

Sähköinen liite: Havainnekuvat - 3D havainnekuva

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimusleikkaus B-B

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohja 2.kerros

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Selvitys naapurien kuulemisesta

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

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimusleikkaus C-C

Sähköinen liite: Kaavaote, rekisterikartta tai tonttikartta (PDF) -

Asemakaavamääräykset

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - laboratoriotulokset

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohja 3.kerros

Sähköinen liite: Juha Rintala, 04.02.2026

Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite – Paarikuljetus

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hytäksytty

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

- Hyväksytään vähäisenä poikkeamisena asemakaavamääräyksen autopaikoituksen mitoitus ja rakennusoikeuden 9 k-m2 ylitys, poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Sijaintikatselmus pyydettyä heti rakennuksen perustusten valmistuttua. Rakentamista saa jatkaa kun on todettu, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat rakennuslupa mukaiset.
- Purkamisessa tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksella ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.
- Hankkeen valmistuttua purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä toteutuneiden jätemäärien mukaiseksi loppukatselmukseen mennessä.
- Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaaliselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan (Rapu-tietojärjestelmä).
- Esitettävä kosteudenhallintaselvitys ennen rakennustöiden aloitusta.
- Huomioitava Lapin pelastuslaitoksen 4.2.2026 pöytäkirjanro 86497 lausunnossa esittämät asiat.
- Väestönsuojavelvoite.
- Työmaa-alue on aidattava.
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Asennettava osoitenumero kilpi tulotielle näkyvään paikkaan.

Sovelletut oikeusohjeet RakL 16 §, 42 §, 43 §, 48 §, 59 §, 63 §

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 suorittaminen rakennustyön tarkastusasiakirjaan tehtävällä merkinnällä.

Esittämään ja luovuttamaan loppukatselmuksessa rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, sähkö tarkastuspöytäkirja, pelastussuunnitelmat palo- ja pelastuviranomaiselle 3 kk sisällä rakennuksen käyttöpäivästä lukien, ilmajärjestelmien 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

Rakennustarkastaja Jari Kortesalmi

Päätöksen toimittaminen

Päätös postitse:, RovaLappi Rakennus Oy, Aittatie 8 96100 ROVANIEMI

Lupamaksut

Rakennusvalvonnan maksut yhteensä: 16 793.50 €
(Lasku lähetetään erikseen)

Nähtävilläolopaikka

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.