

Ympäristölautakunta 24.06.2026

Rakennusvalvontavirasto
Päätöksen tekijä
Ympäristölautakunta**Rakentamislupahakemus 2026-294**
Päätöspäivämäärä 24.06.2026
Kuulutuksen julkaisupäivä 01.07.2026Valmistelija
Jari Kortelami

Rakentamislupahakemus 698-2026-294

Rakennuspaikka698-5-516-24
Yliopistonkatu 23
96300 ROVANIEMI
Asemakaava
AK Asuinkerrostalojen korttelialue**Hakija****Domus Arctica -säätio sr**
Yliopistonkatu 21
96300 ROVANIEMI**Toimenpide**

Asuinrakennus

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

Rakennetaan vaiheittain kaksi kuusikerroksista asuinkerrostaloa, alkaen rakennus B:stä. Rakennetaan aurinkopaneelien akuille pieni ulkovarasto.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		4055.0	3852.0	12140.0
2		4055.0	3852.0	12140.0

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Vähäinen poikkeama: akkuvarasto sijoittuu pysäköimispaikka-alalle ja kahdeksan autopaikkaa sijoittuu asemakaavan pysäköimispaikka-alan ulkopuolelle tontin keskiosalla. Perustelu: pysäköintikentän pituus tontin rajaa vasten saadaan lyhyemmäksi ja autopaikkojen etäisyys rakennuksiin pienemmäksi. Akuston turvaetäisyyden vuoksi ulkovarasto ei voi olla kaavan ohjeellisella talousrakennuksen alalla, mutta edellä mainitusta syystä sille on tilaa pysäköimispaikka-alalla.

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

Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:

Tilaajan tavoiteikataulu, maarakennustöiden aloittaminen kesäkuussa 2026.

Pääsuunnittelija Arko Kilpeläinen

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Hanna Puolimatka 27.05.2026, Ehdollinen

Markku Pyhäjärvi 01.06.2026, Puoltava

Kaupunkikuvatyöryhmä 22.05.2026, Puoltava

Juha Rintala 10.06.2026, Kieltävä

Kaupunkikuvatyöryhmä 22.05.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalaskelma RAK A

Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys- ja todistus

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - Ilmoitus väestönsuojasta, RAK A

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva Yliopistonkadulta

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - RAK B Pohjapiirros

Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Tasaussuunnitelma

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalakaaviot

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen - As Oy Riihipellonpuisto

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - RAK A Pohjapiirros

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen - Asunto Oy Rovaniitty

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja - Rovaniemen kaupunki

Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Leikkaus

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Suomen Yliopistokiinteistöt

Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Pohjavesiputkikortti

Sähköinen liite: Kesäajan ylälämmön hallintaselvitys - Kesäajan lämpötilan vaatimuksenmukaisuuden la

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut/ RAK A

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalaskelma RAK B

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen - Asunto Oy Rantavitikka

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja - Domus Arctica -säätio sr - pääsuunnittelija

Sähköinen liite: Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys

Sähköinen liite: Vss-piirustukset ja -ilmoitus - Väestönsuojapiirustus, RAK A ja B

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - RAK A Leikkaukset

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - Ilmoitus väestönsuojasta, RAK B

Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Maanäytetutkimus

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - RAK B Leikkaukset

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut/ RAK B

Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Paloturva

Sähköinen liite: Rakennustuoteluettelo - Rakennustuoteluettelo RAK A

Sähköinen liite: Ulkoväriyssuunnitelma - Ulkoväriy/ RAK A ja B

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Domus Arctica -säätio sr

Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma (PDF) - LVI-asemapiirustus, lämpöjohtolaitteet

Sähköinen liite: Rakennustuoteluettelo - Rakennustuoteluettelo RAK B
Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Piirustusluettelo Geo
Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma- LVI-Asemapiirustus, vesi- ja viemärlaitte
Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys - Pohjatutkimuskartta
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen - Asunto Oy Rova-Väylä
Sähköinen liite: Esteettömyyssuunnitelma - Esteettömyyssuunnitelma
Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite - Suunnitteluryhmän huomioidut pelastuslaitoksen lausuntoon
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Maanvuokrasopimus
Rovaniemen kaupunki - Domus
Sähköinen liite: Juha Rintala, 10.06.2026

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

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

- Hyväksytään vähäisenä poikkeamisena akkuvaraston sijoittaminen paikoitusalueelle, poikkeamisen tarve perusteltua.
- Sijaintikatselmus pyydettävä heti rakennuksen perustusten valmistuttua. Rakentamista saa jatkaa kun on todettu, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat rakennusluvan mukaiset.
- Ikkunalasipinnan sijaitessa alle 700mm etäisyydellä lattiapinnasta, tällöin on käytettävä turvalasia.
- Olemassa olevia valtapuita pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.
- Esitettävä kosteudenhallintaselvitys ennen rakennustöiden aloitusta.
- Väestönsuojavelvoite.
- Työmaa-alue on aidattava.
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Rakennustuoteluettelo päivitettävä ja esitettävä loppukatselmuksessa, tuoteluettelo rakentamislupapäätöksen erityissuunnitelmien liitteeksi.
- Esitettävä ilmastaselvitys loppukatselmuksessa, selvitys rakentamislupapäätöksen erityissuunnitelmien liitteeksi.
- Esitettävä palokatkosuunnitelma.
- Asennettava osoitenumero kilpi tulotielle näkyvään paikkaan ja rakennukset yksilöitävä omin tunnuksin.

Hakija pyytää lupaa aloittaa rakennustyöt ennen kuin rakentamislupaa 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 €/rakennettava kerros / rakennus.

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

Sovelletut oikeusohjeet RakL 16 §, 38 §, 42 §, 43 §, 48 §, 59 §, 63 §, 78 §

Lupamääräykset

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, pelastussuunnitelmat palo- ja pelastusviranomaiselle 3 kk sisällä rakennuksen käyttöpäivästä lukien, sähkötar kastuspöytäkirja, 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 24.06.2026

Rakennustarkastaja Jari Kortesalmi

Lupamaksut

Rakennusvalvonnan maksut yhteensä: 47 629.50 €
(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 24.06.2026, kuulutuksen julkaisupäivä 01.07.2026