

Ympäristölautakunta 26.8.2026

Rakennusvalvontavirasto
Päätöksen tekijä
Ympäristölautakunta**Rakentamislupahakemus 2026-426**
Päätöspäivämäärä 26.8.2026
Kuulutuksen julkaisupäivä 2.9.2026Valmistelija
Hannu Kangas

Rakentamislupahakemus 698-2026-426

Rakennuspaikka698-3-283-1
Asemieskatu 1
96100 ROVANIEMI
Asemakaava
AL**Hakija****Kiinteistö Oy Asemieskatu 1**
Asemieskatu 1
96100 ROVANIEMI**Toimenpide**

Uusi rakennus; huoneistohotelli

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

Tontille rakennetaan asemakaavan mukainen huoneistohotelli. Rakennus on kuusikerroksinen. Rinteessä olevassa kellarikerroksessa on väestönsuoja, tekniset tilat, varastotilat sekä maanpäällisessä osassa kolme huoneistoa. Vastaanottotilat sijaitsevat Asemieskadun puolella maantasossa. Yhteensä rakennukseen tulee 43 huoneistoa.

Paikoitus toteutetaan maantasoon, yhteensä 15 autopaikkaa.

Haetaan samalla lupaa julkisivuun merkityille valomainosalueille.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104289776A	2484.0	2274.0	8005.0

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennushanke on asemakaavan mukainen, ei poikkeuksia.

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

Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:

Hankkeen liiketaloudelliselta kannalta on erittäin tärkeää, että rakennettava huoneistohotelli valmistuu seuraavan matkailusesongin alkuun, eli marraskuun 2027 loppuun mennessä. Tämän vuoksi maanrakennustyöt tontilla ja rakennuksen perustustyöt on päästävä aloittamaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Pääsuunnittelija Taavi Hiilivirta

Vaativuus

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot ja käsittelyt

Juha Rintala 05.08.2026, Ehdollinen

Jukka Björkbacka 29.07.2026, Ei arvoa

Hanna Puolimatka 07.08.2026, Puoltava

Markku Pyhäjärvi 29.07.2026, Puoltava

Kaupunkikuvatyöryhmä 06.08.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Palotekninen selvitys

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJA VESIKATTO

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - VSS ilmoitus

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - LEIKKAUS A-A

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva 3D

Sähköinen liite: Kesäajan ylälämmön hallintaselvitys - Kesäajan lämpötilaraportti

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - kerrosalaskelma

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJA 5.KERROS

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

Sähköinen liite: Muu tontin hallinnan liite - Kiinteistön vaihtokirja

Sähköinen liite: Muu liite - LVI-asemapiirustus, vesi- ja viemärijohdot

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - LEIKKAUS B-B

Sähköinen liite: Rakennustuoteluettelo - Rakennustuoteluettelo

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJA 3.KERROS

Sähköinen liite: Muu liite - LVI-asemapiirustus, lämpöjohtolaitteet

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - JULKISIVU KOILLISEEN

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJA 2.KERROS

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

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJA 4.KERROS

Sähköinen liite: Rakennetyypit - RAKENNETYYPIT

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

Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite - parikuljetus

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja rakennusluvan hakemiseksi

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - JULKISIVU LUOTEESEEN

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJA 1.KERROS

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJA 6.KERROS

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - JULKISIVU KAAKKOON

Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus - VSS piirustus

Sähköinen liite: Asemapiirustus - ASEMAPIIRROS

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - JULKISIVU LOUNASEEN

Sähköinen liite: Juha Rintala, 05.08.2026

Sähköinen liite: Hanna Puolimatka, 07.08.2026

Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot ja taulukot - Kellari julkisivussa

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

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

- Huomioitava Lapin pelastuslaitoksen 5.8.2026 pöytäkirjanro 90798 lausunnossa esittämät asiat.
- Esitettävä kosteudenhallintaselvitys ennen rakennustöiden aloitusta.
- Sijaintikatselmus pyydettyä heti rakennuksen perustusten valmistuttua. Rakentamista saa jatkaa kun on todettu, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat rakennusluvan mukaiset.
- Väestönsuojavelvoite.
- Työmaa-alue on aidattava.
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Asennettava osoitenumeroilpi tulotielle näkyvään paikkaan.
- Esitettävä savunpoistosuunnitelma ja palokatkosuunnitelma.
- Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että maankaivuumaisten käsittelyn toteutumasta tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan (Rapu-tietojärjestelmä).
- Tontin muodostus on keskeneräinen. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on merkitty kiinteistörekisteriin (RakL 43b §).

Hakija pyytää lupaa aloittaa rakennustyöt ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Ympäristölautakunta myöntää luvan aloittaa rakennustyöt erikseen toimitettavia vakuuksia vastaan (RakL 78§);

- perustustöiden osalta vakuus 10 000 €
 - rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi 40 000 €/rakennettava kerros, kohteessa 6 kerrosta.
- Edellä olevat vakuudet on mahdollista toimittaa porrastaen ennen kyseisen työvaiheen aloittamista.

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

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

- Ilmanvaihtosuunnitelmat
- Kvv-suunnitelmat
- Pihasuunnitelmat
- Rakennesuunnitelmat
- 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
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Sijaintikatselmus (asemakaava)
Väestönsuojan katselmus
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 pelastusviranomaiselle 3 kk sisällä rakennuksen käyttöpäivästä lukien, ilmavirtojen säätöpöytäkirja sekä vesijohtojen painekoe- ja vesivirtojen säätöpöytäkirja

Rakennustyöt on tämän rakentamisluvan 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 26.8.2026

Johtava rakennustarkastaja Hannu Kangas

Lupamaksut

Rakennusvalvonnan maksut yhteensä: 15 499.00 €
(Lasku lähetetään erikseen)

Nähtävilläolopaikka

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje pöytäkirjanotteella.
Päätöspäivä 26.8.2026, kuulutuksen julkaisupäivä 2.9.2026.