

Ympäristölautakunta 26.8.2026

Rakennusvalvontavirasto
Päätöksen tekijä
Ympäristölautakunta**Rakentamislupahakemus 2026-428**
Päätöspäivämäärä 26.8.2026
Kuulutuksen julkaisupäivä 2.9.2026Valmistelija
Hannu Kangas

Rakentamislupahakemus 698-2026-428

Rakennuspaikka698-2-61-13
Vapaudentie 1
96100 ROVANIEMI
Asemakaava
K LIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.**Hakija****Rakennusliike Jouko Pesonen Oy**
Jaakonkatu 8 D 29
96200 Rovaniemi**Toimenpide**Uusi rakennus
Kiinteistölle rakennetaan 6.-kerroksinen majoitusliikerakennus jonka alimpaan kerrokseen suunnitellaan myös ravintola valmistuskeittiö- ja aputiloineen.

Asuinhuoneistoja sallitaan kaavassa 20% mutta kaikki huoneet on suunniteltu majoituskäyttöön. Huoneista 5% suunnitellaan esteettömäksi. (Rakennus suunnitellaan siten, että käyttötarkoituksen muuttaminen asuintaloksi olisi tulevaisuudessa mahdollista.) Rakennus rakennetaan kahdessa vaiheessa mutta vaiheiden väli pyritään pitämään hyvin lyhyenä. Asiakaspaikkoja ravintolassa on 110 . Pysäköintipaikkoja on suunnitelmassa esitetty pysäköintinormin mukaisesti majoituskäyttöön 1ap/200 km², yhteensä 56 autopaikkaa (sis. 2 kpl linja-autopaikkoja). Piha-alue suunnitellaan niin, että bussien liikennöinti huoneistohotellille hoidetaan omalla tontilla. Suunnitelmassa esitettyjen viheralueiden pinta-ala on vähintään 20% tontin pinta-alasta. Tontin vaaitus tehdään kun vanha rakennus on tontilta purettu ja lopulliset rakennuksen ja maanpinnan korkeusasemat tarkistetaan, lisätään siten myös arkkitehdin asemapiirrokseen pintavesisuunnitelman mukaiset korkomerkinnot. Rakennushankkeen paloturvallisuussuunnitelman / paloteknisen suunnitelman laatii pätevätoimiva paloturvallisuussuunnittelija.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104289780E	9905.0	9131.0	33600.0

Lisäselvitykset

Pääsuunnittelija Marja Yliniva

Vaativuus
Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1Rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytkettävällä paloilmoitinjärjestelmällä.

Lausunnot ja käsittelyt

Terveystarkastajat 21.01.2026, Puoltava

Juha Rintala 05.08.2026, Ehdollinen

Markku Pyhäjärvi 06.08.2026, Puoltava

Kaupunkikuvatyöryhmä 25.05.2026, Puoltava

Tekninen katselmustyöryhmä 16.01.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

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

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva Valtatieltä

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

Sähköinen liite: Muu liite - Selvitys kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirros; 2.-5.-kerros

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A ja C-C

Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisterinote

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Kaupunki kuulee naapurit.

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva Valtatieltä (yökuva 1)

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirros; 1.-kerros

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva Valtatieltä (yökuva 2)

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - LIITE; laajuustiedot / 2.-6.-krs

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus D-D

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva Vapaudentie - Lehtikatu risteys

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus B-B

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut; koillinen ja luode

Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma (PDF) - LVI-asemapiirros

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva talvipuutarha

Sähköinen liite: Johtokarttaote - Johtokarttaote

Sähköinen liite: Vss-piirustukset ja -ilmoitus - Väestönsuojapiirustus

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen, Rav.valv. kuuli naapurit 16.1.-2.2.2026, 8 kpl

Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - VSS 2

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva 1 (Lehtikatu)

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kauppakirja

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva Vapaudentielle

Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta - VSS 1

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut; lounas ja kaakko

Sähköinen liite: Muu paloturvallisuusliite - Paloturvallisuussuunnitelman liitepiirustukset

Sähköinen liite: Havainnekuvat - Havainnekuva; sisäänkäynti

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - LIITE; laajuustiedot / 1.krs

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirros; 6.-kerros

Sähköinen liite: Rakennetyypit - Rakennetyypit

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros

Sähköinen liite: Pesonen Aki

Sähköinen liite: Juha Rintala, 05.08.2026

Sähköinen liite: Uusi rakennus: Majoitusliikerakennus Vapaudentie 1, 698-2-61-13

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös

Hyväksytty

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

- Tämän rakentamisluvan yhteydessä vahvistetaan ravintolasalin enimmäishenkilömääräksi 115 henkilöä. Enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvään paikkaan kokoontumistilaan.
- Esitettävä kosteudenhallintaselvitys ennen rakennustöiden aloitusta.
- Rakennusten tiiveys on mitattava. Tiiveyden mittauspöytäkirja päivitetyn energiaselvityksen liitteeksi.
- Järjestettävä kulkureitti ullakolle ja katolle sisä- ja ulkokautta (asetus 1007/2017).
- Sijaintikatselmus pyydetty heti rakennuksen perustusten valmistuttua. Rakentamista saa jatkaa kun on todettu, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat rakennusluvan mukaiset.
- Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että maankaivuumaisten käsittelyn toteutumasta tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan (Rapu-tietojärjestelmä).
- Huomioitava pelastusviranomaisen 05.08.2026 pöytäkirjanro 90589 lausunnossa esittämät asiat.
- Väestönsuojavelvoite.
- Työmaa-alue on aidattava.
- Huomioitava lain 733/2020 vaatimukset koskien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.
- Esitettävä savunpoistosuunnitelma ja palokatkosuunnitelma.
- Asennettava osoitenumeroilpi tulotielle näkyvään paikkaan ja yksilöitävä rakennukset omin tunnuksin.
- Hyväksytään vähäisenä poikkeamisena asemakaavamääräyksen autopaikoituksen mitoitus sekä rakennusalueen lievä rajan ylitys kerrosluvun osalta. Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rovaniemen kaupungin kaavoitus puoltaa poikkeamista.

Sovelletut oikeuohjeet RakL 16 §, 41 §, 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:

- Kvv-suunnitelmat
- Ilmanvaihtosuunnitelmat
- Rakennesuunnitelmat esitetään rakennekatselmuksessa
- Rakennuksenkorkeusasema/- asemat tarkistetaan aloituskokouksen yhteydessä
- Energiaselvityksen tiedot tarkistetaan ja varmennetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Paikan merkitseminen_mittausosasto
Aloituskokous
Sijaintikatselmus (perustus)
Rakennekatselmus
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, pelastussuunnitelmat palo- ja pelastusviranomaiselle 3 kk sisällä rakennuksen käyttöpäivästä lukien, sähkötar kastuspöytäkirja, 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: 55 942.50 €
(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 26.8.2026, kuulutuksen julkaisupäivä 2.9.2026.