

KAAVAKEHITYS ROVANIEMEN KAUPPAYHTIÖ

TONTTI 4 / KORTTELI 9

KESKUSALUE C3

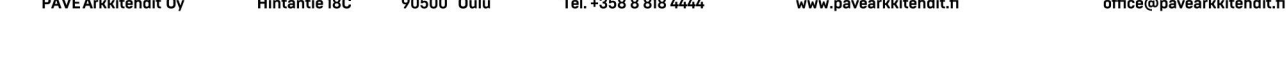
VALTAKATU 24 / HARRIKATU 2-4 / KOSKIKATU 4 / VALTAKATU 22
ROVANIEMI



PAVE
ARKKITEHDIT

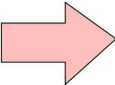
20.045
V01

Rovaniemen kauppayhtiön kaavoitus
Kansi
Viitesuunnitelma 10.11.2025



Bruttoala br-m²		
Rakennus	Ala	Kerros
Kauppayhtiö kerrosala	120,23	-1 kellari
Kauppayhtiö kerrosala	349,26	1. kerros
Kauppayhtiö kerrosala	349,26	2. kerros
Kauppayhtiö kerrosala	349,26	3. kerros
1 168,01 m²		
Kerrosala 250 Hotelli	200,69	-2 kellari
Kerrosala 250 Hotelli	1 159,17	-1 kellari
Kerrosala 250 Hotelli	1 280,71	1. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 090,62	2. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 090,62	3. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 003,50	4. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 003,50	5. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 003,50	6. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	618,00	7. kerros
8 450,31 m²		
T-Ala Hotelli	303,07	-2 kellari
T-Ala Hotelli	61,08	-1 kellari
T-Ala Hotelli	59,84	-1 kellari
T-Ala Hotelli	71,81	2. kerros
T-Ala Hotelli	71,81	3. kerros
T-Ala Hotelli	73,22	4. kerros
T-Ala Hotelli	71,81	4. kerros
T-Ala Hotelli	249,43	8. kerros
962,07 m²		
T-Ala Kauppayhtiö	230,73	-1 kellari
230,73 m²		
T-Ala Pysäköintihalli	1 317,30	-2 kellari
1 317,30 m²		
US yli	52,72	-2 kellari
US yli	51,38	-1 kellari
US yli	51,38	1. kerros
US yli	47,82	2. kerros
US yli	47,82	3. kerros
US yli	46,45	4. kerros
US yli	40,82	5. kerros
US yli	40,94	6. kerros
US yli	28,15	7. kerros
US yli	16,31	8. kerros
423,79 m²		
US yli Kauppayhtiö	15,75	-1 kellari
US yli Kauppayhtiö	14,86	1. kerros
US yli Kauppayhtiö	14,86	2. kerros
US yli Kauppayhtiö	14,86	3. kerros
60,33 m²		
12 612,54 m²		

Täysi kerrosala k-m²		
Rakennus	Ala	Kerros
Kauppayhtiö kerrosala	120,23	-1 kellari
Kauppayhtiö kerrosala	349,26	1. kerros
Kauppayhtiö kerrosala	349,26	2. kerros
Kauppayhtiö kerrosala	349,26	3. kerros
1 168,01 m²		
Kerrosala 250 Hotelli	200,69	-2 kellari
Kerrosala 250 Hotelli	1 159,17	-1 kellari
Kerrosala 250 Hotelli	1 280,71	1. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 090,62	2. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 090,62	3. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 003,50	4. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 003,50	5. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	1 003,50	6. kerros
Kerrosala 250 Hotelli	618,00	7. kerros
8 450,31 m²		
9 618,32 m²		



Rakennusoikeus, jonka mukaan määritetään ap- ja vss-mitoitus Yht. 9 618m2

(Huom. nyt 15,5m runkosyvyys, mikäli runkoa paksunnetaan, tulee varata bufferikerrosalaa. N.1m syvennyskin eli 16,5m runko lisää kemmejä n. 600m2, 2m elin 17,5m runko 1200m2 jne.)

Bruttoala mukaanlukien pysäköintihalli ja tekniset tilat yht.12 612m2

Alat AR932 Kerrostasoala -T-Alat		
Rakennus	Ala	Kerros
T-Ala Hotelli	303,07	-2 kellari
T-Ala Hotelli	61,08	-1 kellari
T-Ala Hotelli	59,84	-1 kellari
T-Ala Hotelli	71,81	2. kerros
T-Ala Hotelli	71,81	3. kerros
T-Ala Hotelli	73,22	4. kerros
T-Ala Hotelli	71,81	4. kerros
T-Ala Hotelli	249,43	8. kerros
962,07 m²		
T-Ala Kauppayhtiö	230,73	-1 kellari
230,73 m²		
T-Ala Pysäköintihalli	1 317,30	-2 kellari
1 317,30 m²		
2 510,10 m²		

Autopaikkamääräys
asuminen: 1ap/ 120 k-m²
liiketila: 1ap/ 80 k-m²
hotelli: 1ap/ 200 k-m²

Autopaikat

Hotelli uudis
8450/200 = 42
OPTIO: Hotelli uudis (skybarilla)
8700/200= 43

Kauppayhtiö (vanha korjattava osa hotelli)
1317/200= 7

yht. 49 ap

Toteutunut yht. 49 ap

HUOM
Kemmeistä ei vähennetty hormoneja ja rakenteita, eli autopaikkavaade on vähemmän kuin 49

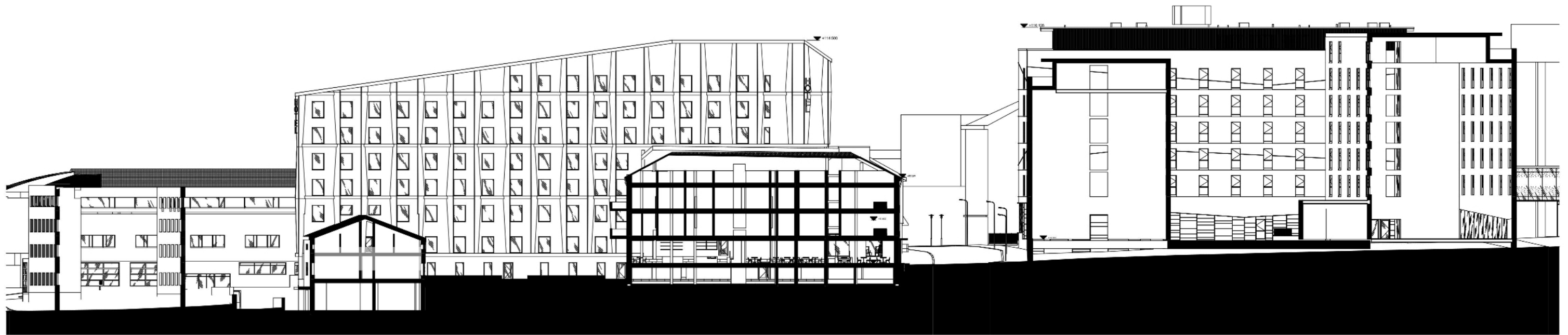
VSS-mitoitus
0,02 x 9 618m2 = 193m²
> tarve kahdelle väestönsuojalle

Muita huomioita
-IV-konehuoneelle varattu 8. kerroksesta tila

>tilan koko n.250m2, mikäli alue haluttaisiin muuntaa skybariksi, vaatisi tämä kerrosalaan n.250m2 lisäyksen
-autopaikkavaade muuttuisi 49ap>50ap

-Kauppayhtiön päärakennuksesta iso osa ja kaupunkikuvallisesti merkittävät katujulkisivut pyritään säilyttämään

>Korjattavan kiinteistön osalta onko pysäköinti-vaade sama 1ap/200kem?



Tasoerot varasto

Vanha varasto

1:500



Tasoerot

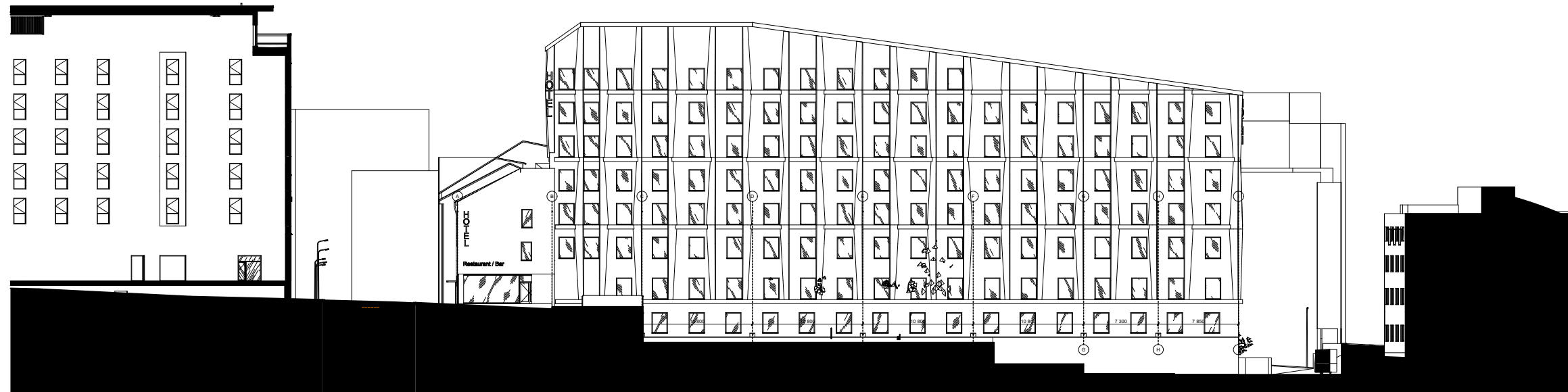
Kauppayhtiö ja hotelli

1:500



C-C Korttelileikkaus

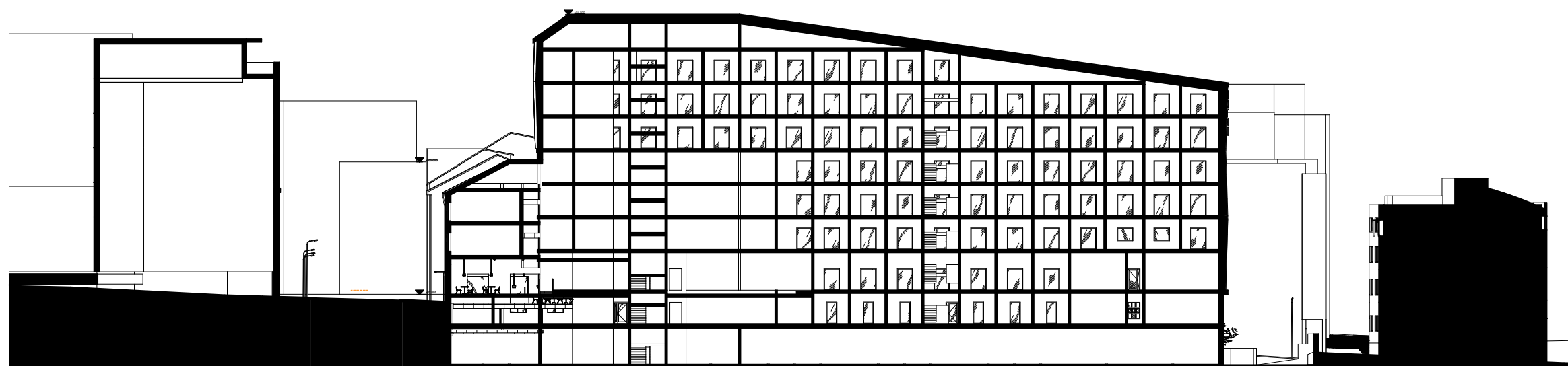
1:500



Tasoerot

Hotelli ja pihakansi

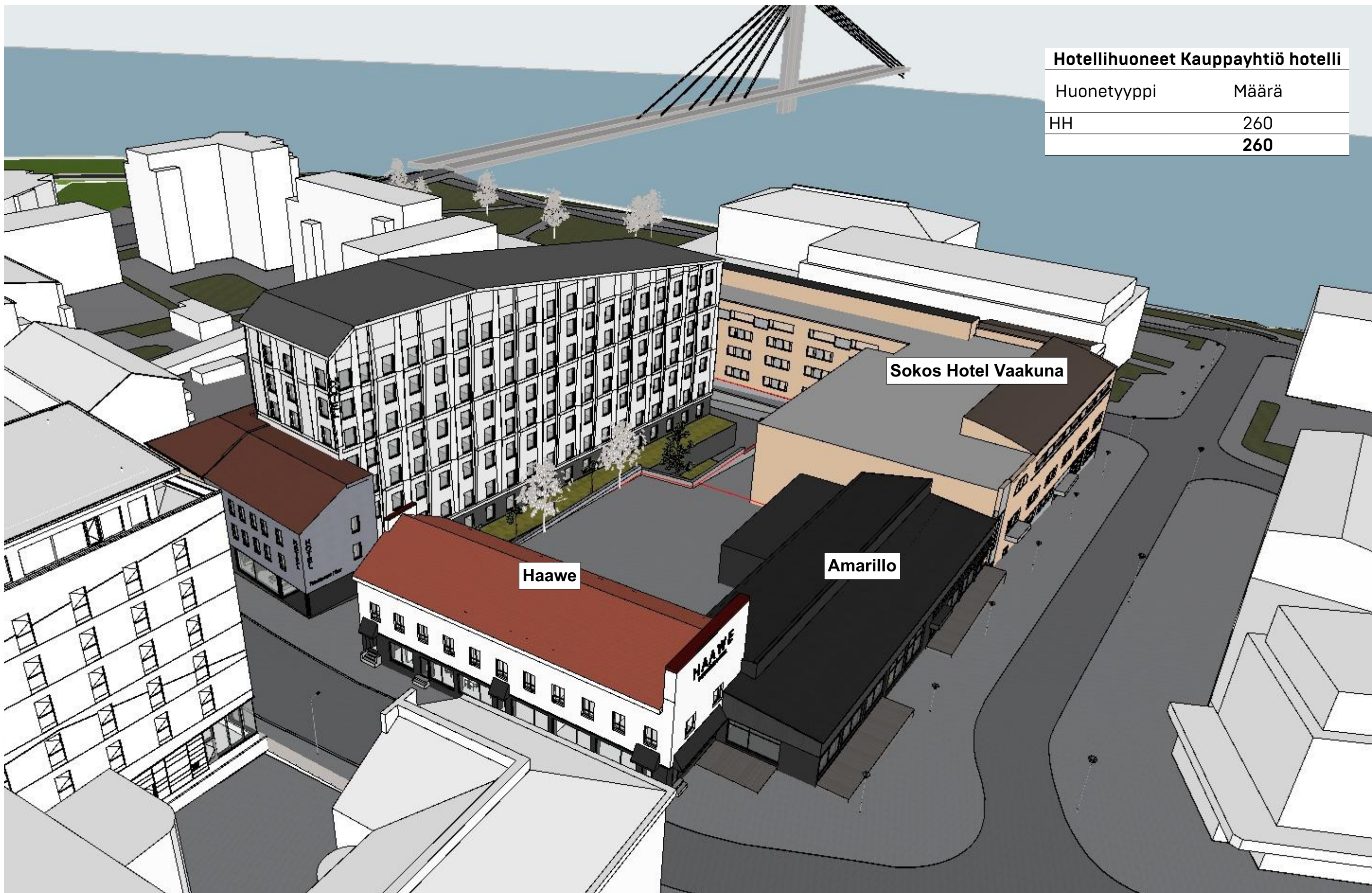
1:500



Tasoerot

Hotelli

1:500



Hotellihuoneet Kauppayhtiö hotelli

Huonetyyppi	Määrä
HH	260
	260

Sokos Hotel Vaakuna

Haawe

Amarillo