



RAKENTAMISTAPAOHJE

VALTAKATU 24

ROVANIEMI



ROVANIEMI

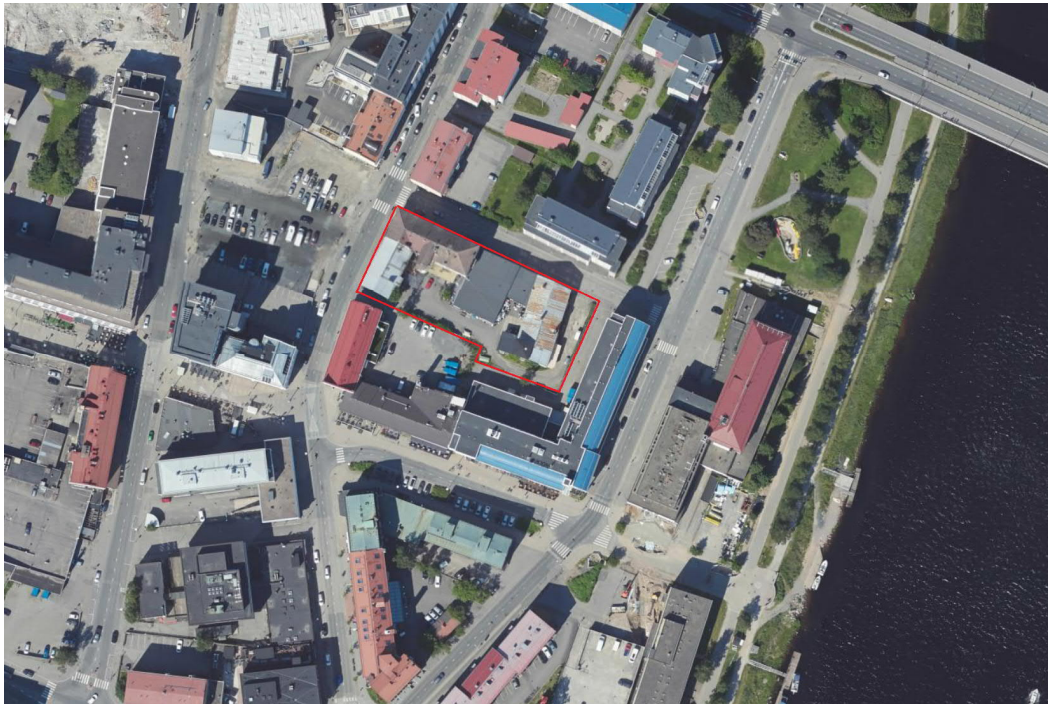
RAKENTAMISTAPAOHJE

Kaupunginosa 1, kortteli 9, tontti 4

11.2.2026

RAKENTAMISTAPAOHJE

ROVANIEMEN 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 9, TONTTI 4
VALTAKATU 24



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

Rovaniemen kaupunki

Yksikkö / palvelu, PL 8216, 96101 Rovaniemi | +358 16 000 000 | email@rovaniemi.fi



Sisällysluettelo

Yleistä.....	4
Toimintojen sijoittuminen.....	5
Rakennusmassat	6
Julkisivut.....	7
Vesikatto	9
Parvekkeet ja katokset	10
Pihat.....	10
Huoltoliikenne ja pysäköinti.....	11
Suojeltavat rakennukset	11

Yleistä

Kortteli sijaitsee Rovaniemen keskustassa Valtakadun ja Harrikadun kulmauksessa. Suunnittelualue käsittää korttelin 9 tontin 4. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet. Tontilla 4 sijaitsee Kauppayhtiön rakennus viereisine liikerakennuksineen. Valtakadun puolella sijaitsee vanha myymälärakennus (1945). Valtakadun kulmaukseen ja Harrikadun puolelle sijoittuu Kauppayhtiön ravintola/ -myymälärakennus (1946–47), alempana Harrikadun varrella sijaitsee Tuhat-torin kirpputorirakennus (1966) sekä Kauppayhtiön varstorakennus (1922). Tontilla 6 sijaitsee Sokos Hotel Vaakuna ja tontilla 7 Haawe Boutique Apart Hotel. Tonttien rajoilla on jonkin verran puustoa, mutta muuten piha-alueet ovat asfalttipintaisia.

Tontin ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita, kerrosluvut vaihtelevat välillä kaksi ja kuusi. Lähiympäristön rakennukset ovat valmistuneet eri vuosikymmenillä. Valtakadun vastapuolella rakentuu hotelli- ja liikerakentamista, rakennuskokonaisuuden korkein osa on valmistuessaan seitsemän kerroksinen. Korttelin kymmenen uudisrakentaminen on vuosilta 2020 (Osuuspankki) ja 2019/ 2023 (pohjoispääty).

Uuden asemakaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on KL ja rakennusoikeus 10 000 km². Osalle olevista rakennuksista on sr- 10 suojelumerkintä. Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkeampi rakennusmassa on kahdeksan kerrosta (VIII) ja katujen läheisyyteen sijoittuvat matalammat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut rakennukset ovat kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV). Ajoneuvoliikenne liittyy alueelle Harrikadun puolelta ja pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellarikerroksessa.

Kuntotutkimusten perusteella varstorakennusten purkaminen on perusteltua. Kaupunkikuvan kannalta on kuitenkin suotavaa rakentaa olemassa olleet rakennusmassat ainakin osittain uudelleen, jotta alueella säilyy sen historiallinen kerroksellisuus.

Alueen asemakaava määräyksineen yhdessä tämän rakentamistapaohjeen kanssa tähtää kaupunkikuvallisesti hallittuun ja rakennettuun ympäristöön positiivisesti vaikuttavaan laadukkaaseen kokonaisuuteen. Rakentamistapaohjeessa on määritellyt ne suunnitteluperiaatteet ja toimenpiteet, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa.

Suunnittelualueella hankkeeseen ryhdyttäessä pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan rakennusvalvonta, kaavoitus ja hankkeeseen ryhtyvä. Tässä kokouksessa määritellään hankkeen laatutaso ja arkkitehtoninen laatu.

Toimintojen sijoittuminen

Valtakadun puoleisella sivulla rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava tiloja, jotka avautuvat näyteikkunoilla kadulle päin. Pääasiallinen asiakasliikenne (vastaanotto-, kokous- ja majoitustilat, ravintolat tms.) on ohjattava sisään Valtakadun puolelta.

Ajoneuvoliikenne liittyy tontille Harrikadun puolelta. Tontin pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellarikerroksessa. Tontin huoltoliikenne on saman liittymän kautta. Pääosa tontin huolto- ja varastotoiminnoista on kellarissa/ Pohjanpuistikon puoleisessa jalustakerroksessa. Ajoneuvoyhteys Valtakadulta naapuritontille 7 on osittain Kauppayhtiön tontilla ja yhteys on säilyttävä jatkossakin.



Kuva 2. Kaavan havainnekuva

Rakennusmassat

Rakennukset sijoittuvat pääosin korttelin ulkolaidoille umpikorttelirakennetta muodostaen pois lukien Harrikadun suuntainen korkea rakennusmassa, joka toteutetaan katulinjasta sisäänvedettynä. Sisäänvedolla pyritään korostamaan Kauppayhtiön ja varistorakennuksen kaupunkikuvallista arvoa. Sisäänvedolla pyritään myös vähentämään korkeamman rakennusmassan aiheuttamaa varjostusta Harrikadun vastapuolella sijaitseviin asuinkerrostaloihin.

Korkean rakennusmassan tulee olla veistosmainen kappale. Korkean massan ylimmän kerroksen tasalle voidaan toteuttaa kattoterassi. Kattoterassin mahdollinen katos on toteutettava visuaalisesti kepeänä rakenteena, esimerkiksi lasisena.



Kuva 3. Kaavan havainnekuva

Julkisivut

Valtakadun puoleisen uudisosan hahmon ja räystäään tulee noudattaa viereisen Kauppayhtiön ja Haaveen linjaa, mutta rakennus voi olla julkisivumateriaaliltaan ja ilmeeltään nykyaikainen.



Kuva 4. Kaavan havainnekuva

Korkean rakennusmassan Pohjanpuistikon ja pihan puolen julkisivun jalustaosan tulee olla yläkerroksista erottuva; eri sävyä ja materiaalia.

Jalustan yläpuolelle sijoittuvien kerrosten on hahmotuttava veistosmaiseksi kokonaisuudeksi. Yläosan tulee olla pääosin yksisävyinen tai koostua saman värin eri sävyistä. Sisäänkäynneissä, ikkunoissa ja harkituissa yksityiskohdissa voidaan tehosteväriin avulla korostaa rakennuksen ilmettä. Julkisivujen luonteen tulee olla kerroksellisempi kuin tontilla olevissa vanhoissa rakennuksissa. Julkisivuja tulee pyrkiä jaottelemaan pystysuuntaan monitasoisesti rytmittynä.

Korkean massan veistomaista ulkomuotoa sekä suojeltujen ja uusien rakennusten ominaispiirteitä on hyvä korostaa hienovaraisella julkisivuvalaistuksella. Valaistus on toteutettava siten, että sen tehoa voidaan säätää.



Kuva 5. Kaavan havainnekuva

Vesikatto

Kaavamuutos mahdollistaa Valtakadun kolmekerroksisen osan rakentamisen uudelleen. Uudisrakennuksen räystääslinja tulee sitoa olemassa olevan Kauppayhtiön rakennuksen räystääslinjan korkeustasoon. Uudisosan kattomateriaali tehdään yhtenäisenä Kauppayhtiön mukaan.



Kuva 6. Kaavan havainnekuva

Korkean rakennusmassan vesikatto laskee Pohjanpuistikkoa päin ottaen huomion viereisten kortteleiden kattokorkeudet. Myös Valtakadun puoleisella sivulla vesikaton korkeuden laskeminen on suositeltavaa kaupunkikuvaa ajatellen. Raskaita ja syviä räystäitä ei suositella, jota saavutetaan rakennukseen haluttu kappaleimainen ilme. Kattomateriaali tulee olla samaa väriä kuin julkisivut.

Parvekkeet ja katokset

Katujen puolella parvekkeet toteutetaan julkisivupinnasta sisäänvedettyinä niin, että parveke ei ulotu rakennuksen sokkelin etupinnan ulkopuolelle eikä katualueelle. Sisäpihan puolella voidaan käyttää ulokeparvekkeita. Parvekekaiteet on suunniteltava ilmaviksi ja läpinäkyviksi; vaihtoehtoina esimerkiksi pinnakaide tai lasi.

Toimintoja palvelevia katoksia sallitaan muualla kuin katulinjassa kiinni olevissa julkisivuissa.

Pihat

Tontti tulee liittää luontevasti ympäristöönsä. Pihan korkotaso tulee sovittaa yleisen katujen tasauksiin maanpinnan muotoilua sekä tarvittaessa tukimuureja ja istutuksia käyttäen. Muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee sopeutua rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan ja ne on toteutettava korkeatasoisesti. Korkean rakennusmassan sisäänvedon ja Harrikadun välille jää maanvarainen alue, johon tulee istuttaa puita. Sisäänvedon kohdalta tulee järjestää kulkuyhteys Harrikadulle, mikäli poistumisreitti sen vaatii.

Tontin pihasuunnitelmassa on otettava huomioon mahdollinen koko korttelin yhteisen matkailua tukevan oleskelupiha-alueen toteuttaminen.

Tontin sisäpiha on pysäköintihallin päälle rakennettava kansipiha. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai oleskelualueina, on istutettava. Kasvi-istutuksissa on hyvä suosia kerroksellista kasvillisuutta sekä monilajisuutta. Leikattavan nurmen sijasta tulee suosia niittymäisiä alueita sekä maanpeitekasveja.

Piha-alueiden pintoja, rakenteita ja kasvillisuutta on hyvä korostaa hienovaraisella valaistuksella.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella istutettavilla alueen osilla, viivytyspainanteilla, altaila, kaivoilla tai säiliöillä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma, jossa esitetään hulevesien käsittelyn periaatteet korttelialueella.

Huoltoliikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne liittyy tontille Harrikadun puolelta ajorampilla. Jätehuolto tulee toteuttaa keskitetysti liikennöintipihan puoleiseen jalustakerrokseen.

Tontin autopysäköinti ja polkupyöräsäilytys sijaitsevat pääosin kannen alla/kellarikerroksessa. Ajo pysäköintihalliin ja käynti pyörävarastoihin on liikennöintipihan jalustakerroksesta. Liikennöintipihan yhteyteen on mahdollista sijoittaa 2 autopaikkaa ja mahdollinen jätepuristin.

Ajoneuvoyhteys Valtakadulta naapuritontille 7 (Haawe Boutique Apart Hotel) on nykyisin osittain Kauppayhtiön tontin puolella. Ajomahdollisuus on säilyttävä uudisrakentamisen jälkeenkin ja otettava huomioon pihan korkojen ja pintamateriaalien suunnittelussa.

Suojeltavat rakennukset

Kauppayhtiön rakennuksen kohdemerkinnän perusteena on kulttuurihistoriallinen arvo sekä kaupunkikuvallinen arvo. Rovaniemen Kauppaosakeyhtiö rakennutti "Kauppayhtiönä" tunnetun rakennuksen myymäläksi ja varastoksi. Rakennus vaurioitui pahoin 1944 hävityksessä ja jouduttiin osin rakentamaan uudestaan, nyt hieman yksinkertaisempaan ja klassisempaan asuun. Kauppayhtiön päärakennus on suojeltava, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka ominaispiirteet kadunpuoleisissa julkisivuissa tulee säilyttää; mukaan lukien "Ravintola"- kyltti. Uudet kyltit ja mainoslaitteet tulee olla myös rakennuksen aikakauteen ja henkeen sopivia.

Kauppayhtiön varistorakennuksen merkinnän perusteena ovat niin ikään kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen arvo. Talo rakennettiin viereisellä tontilla olevan kauppayhtiön varastoksi. 1944 hävityksessä rakennus vaurioitui pahoin, mutta kantavat rakenteet säilyivät. Länsipuolen siipirakennus on vuodelta 1938. Varaston lisäksi rakennuksessa on toiminut mm. Autoliike Rauman korjaamo ja Pakarin leipomo.



Kuva 7. Kaavan havainnekuva

Harrikadun puolella on tarkoitus säilyttää nykykaupunkikuvaa mukailevana kolmekerroksinen varistorakennuksen pääty, joka voidaan säilyttää tai toteuttaa alkuperäisen näköisenä hahmoltaan ja värimaailmaltaan. Aukotusta voidaan tarpeen mukaan lisätä ja ne on toteutettava alkuperäisen aukotuksen tyyppisenä. Julkisivut tehdään rapattuna.