

Revontuli

Tutkielma kauppakeskuksen yläpuolisesta lisärakentamisesta

Kaavaluonnos

26.5.2026

TYÖRYHMÄ

RDS Partners Oy

Mikko Demander	projektinjohtaja
Sami Juutinen	
Panu Ahvonen	

Trevian Asset Management Oy / Kauppakeskus Revontuli

Anni Tenhunen	
Tiia Huikuri	kauppakeskuspäällikkö

Rovaniemen kaupunki

Markku Pyhäjärvi	kaavapäällikkö
Nicholas Coull	kaavoittaja
Outi Lassila	kaavoittaja
Hanna Puolimatka	liikennesuunnittelija

Avarrus Arkkitehdit Oy

Niilo Ikonen	pääsuunnittelija
Erno Laakso	projektiarkkitehti
Iida Siponmaa	projektiarkkitehti
Atte Aaltonen	suunnittelija
Anne Landsdorff	arkkitehti, rakennushistoriaselvitys

Nodetec Oy

A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Mirkku Kauhanen	projekti-insinööri, akustiikka
-----------------	--------------------------------

WSP Finland Oy

Jouni Ikäheimo	liikennesuunnittelija
----------------	-----------------------

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo	2
Esittely	3
Suunnitelmaselostus	4
LÄHTÖTILANNE	
Sijainti ja nykytilanne	6
Rakeisuuskartta	7
Asemapiirros	8
Kaavatilanne	9
Maisema-analyysi	10
Rakennushistoriallinen katsaus	11
Valokuvia	12
SUUNNITELMA	
Rakeisuus	15
Tarkastellut vaihtoehdot	16
Vaihtoehtojen massoittelu	17
VE1	
Rakeisuus	19
Asemapiirros	20
Massoittelu	21
VE2	
Rakeisuus	23
Asemapiirros	24
Massoittelu	25
VE3	
Rakeisuus	27
Asemapiirros	28
Massoittelu	29
VE4	
Rakeisuus	31
Asemapiirros	32
Massoittelu	33

sivu

ULKOTILAT, LIIKENNE JA KAUPUNKIKUVA

Massoitteluvertailut	35
Julkisivuote ja -materiaalit	38
Jalankulun ja liikenteen järjestelyt	39
Ulkotilan järjestelyt, pohjoinen sisäänkäynti	40

LIITTEET

LIITE 1 Rakennushistoriaselvitys
LIITE 2 Varjostusanalyysi
LIITE 3 Näkymätarkastelut
LIITE 4 Meluselvitys

Revontulen kauppakeskuksen laajennus

Tässä luonnoksessa on tutkittu Revontulen kauppakeskuksen kiinteistön laajentamista rakentamalla lisäkerroksia nykyisen kauppakeskuksen päälle sekä luonnosteltu Kukkolan talon tilojen käytön mahdollisuuksia.

Nykyään kauppakeskus on suurelta osin yksikerroksinen. Asemakaava mahdollistaa kaksi kerrosta liike- ja toimistotilaa. Keskusten päällä on myös pitkänomainen toimisto-osa, jonka kohdalta rakennus on asemakaavan mukaisesti viisikerroksinen. Kukkolan talossa on kaksi kerrosta, ullakko ja kellari. Rovaniemen kaupunki on visionnut Valtatie 4:n alueen olevan mahdollinen tiivistyvän ja korkeamman rakentamisen alue kaupungissa.

Kaupunkikuvallisesti kauppakeskuksen nykyisin tärkein julkisivu suuntautuu Koskikadulle, joka on keskustan vilkkaan kävelykadun jatke. Kukkolan talo on tärkeä kaupunkikuvallinen ja historiallinen merkkirakennus, joka haluttaisiin aktiivisempaan käyttöön. Revontulen julkisivu Lapinkävijäntien suuntaan on sulkeutunut eikä muodosta miellyttävää kävely-ympäristöä.

Ilmakuva kauppakeskuksesta. Korotusosan tarkastelualue merkitty katkoviivalla.

Kauppakeskuksen päälle on luonnosteltu massoja, joissa on vaihtoehtoisia riippuen 4-10 lisäkerrosta, sekä noin 10 000 kerrosneliömetriä lisätilaa.

Korotettavaan osaan sijoittuu liike- tai toimistotilaa nykyisen asemakaavassa määritellyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Korotusosan sisäänkäynnit ja aulat aktivoivat sekä aukiota Koskikadun puolella että Lapinkävijäntien katutilaa. Lisäksi Kukkolan taloon voidaan sijoittaa uudisosaan liittyviä ravintola- ja yhteistiloja tai toimintoja. Ravintolatilat voivat avautua aukiota kohti ja aukiolle voidaan rakentaa niille terassitilaa.

Autopaikkoja on nykyisessä asemakaavassa määrätty rakennettavaksi 1ap/50 m2 kerrosalaa. Jatkotutkimuksissa tulisi selvittää nykyisten LPA-alueiden ja kellarin autopaikkojen käyttöaste ja riittävyys laajennusosan käyttöön.

Korotusosan huoltoliikenne kulkisi Lapinkävijäntietä. Huoltoon käytettäisiin Revontulen nykyistä lastauslaituri-aluetta. Asiakkaiden saattoliikenne järjestettäisiin Koskikadulta.

Asemakaavaan tulisi tämän luonnoksen perusteella hakea muutosta ainakin kerrosalaan, osittain kerrosluvuun ja mahdollisesti autopaikkamääräykseen.



Suunnitelmaselostus

Suunnitteluprosessi ja työryhmän jäsenet

Suunnitelma on laadittu syksyn 2025 ja alkuvuoden 2026 aikana. Rovaniemen kaupungilta suunnitteluprosessia ovat ohjanneet kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi, kaavoittaja Nicholas Coull ja liikennesuunnittelija Hanna Puolimatka.

Revontulen kauppakeskuksen laajennus

Tässä suunnitelmassa esitetään Revontulen kauppakeskuksen kiinteistön laajentamista rakentamalla lisäkerroksia nykyisen kauppakeskuksen päälle, sekä kartoitetaan Kukkolan talon tilojen käytön mahdollisuuksia. Lisärakentamisen lisäksi jalankulku- ja ajoneuvoliikenteen järjestelyitä ja ulkotiloja parannetaan ja selkeytetään sekä kauppakeskuksen etelä- että pohjoispäässä.

Lähtötilanne

Nykyään kauppakeskus on suurelta osin yksikerroksinen. Asemakaava mahdollistaa kaksi kerrosta liike- ja toimistotilaa. Keskuksen päällä on myös pitkänomainen toimisto-osa, jonka kohdalta rakennus on asemakaavan mukaisesti viisikerroksinen. Kukkolan talossa on kaksi kerrosta, ullakko ja kellari. Rovaniemen kaupunki on visioinut Valtatie 4:n alueen olevan mahdollinen tiivistyvän ja korkeamman rakentamisen alue kaupungissa.

Kaupunkikuv

Kaupunkikuvallisesti kauppakeskuksen nykyisin tärkein julkisivu suuntautuu Koskikadulle, joka on keskustan vilkkaan kävelykadun jatke. Kukkolan talo on tärkeä kaupunkikuvallinen ja historiallinen merkkirakennus, joka haluttaisiin aktiivisempaan käyttöön. Revontulen julkisivu Lapinkävijäntien suuntaan on sulkeutunut eikä muodosta miellyttävää kävely-ympäristöä.

Suunnitelma

Korotettavaan uudisosaan sijoittuu liike- tai toimitilaa nykyisen asemakaavassa määritellyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Kauppakeskuksen päälle on luonnosteltu massoja, joissa on vaihtoehtoisia riippuen 4-10 lisäkerrosta, sekä noin 10 000 kerrosneliometriä lisätilaa. Vaihtoehtoisissa rakennusmassan päälle sijoittuu kattokerros, jonne voidaan sijoittaa IV-KH tiloja, sekä kattosauna tai -ravintolatiloja.

Korotusosan sisäänkäynnit ja aulat aktivoivat sekä aukiota Koskikadun puolella että Lapinkävijäntien katutilaa. Lisäksi Kukkolan taloon voidaan sijoittaa uudisosaan liittyviä ravintola- ja yhteistiloja tai toimintoja. Ravintolatilat voivat avautua aukiota kohti ja aukiolle voidaan rakentaa niille terassitilaa.

Suunnitellut rakennusmassat on tutkittu päiväriltään ja ikkuna-aukotukseltaan vaihtuvina, mikä keventää rakennuksen visuaalista vaikutelmaa. Korotusosan julkisivumateriaalit ja -väriytyvät ympäröivään keskustan rakennuskantaan. Rakennusmassojen päivärityksenä on valkoinen, sekä lämpimän ruskeat puun ja punatiilen sävyt. Julkisivukäsittelynä voidaan käyttää esimerkiksi keraamista laattoja.

Ympäristö

Lisärakentamisen lisäksi kauppakeskuksen etelä- ja pohjoispäässä jalankulku- ja ajoneuvoliikenteen järjestelyitä sekä ulkotiloja parannetaan ja selkeytetään. Koskikadun aukiota kehitetään tapahtumia ja terassitoimintaa mahdollistavaksi kaupunkitilaksi. Kauppakeskuksen nykyinen pohjoispäädyn mainospyloni puretaan, mikä mahdollistaa aukion toimintojen uudelleensijoittelun. Jalankulkuympäristöä parannetaan, korostaen erityisesti yhteyksiä tärkeimmistä lähestymissuunnista sisäänkäynneille. Aukion itäpään nykyinen porrastus puretaan ja korkomaailmaa muutetaan yhtenäisemmäksi, mikä mahdollistaa myyntikojujen tai ruokarekkojen tuomisen aukiolle esimerkiksi joulutorin kaltaisia tapahtumia varten. Aukiolle toteutetaan katos, joka toimii uutena kaupunkikuvallisena kiintopisteenä keskustasta lähestyttäessä, johdattellee sisäänkäynneille ja tarjoaa sääsuojan jalankulkureiteille ja polkupyöräpaikoille. Jalankulkuympäristöä parannetaan myös eteläpäädyssä siirtämällä sisäänajoyhteyttä Lapinkävijäntielle etelämmäksi, jolloin kevyen liikenteen yhteys kauppakeskukseen helpottuu.

Varjostus

Eri massoitteluvaihtoehtojen varjostusvaikutuksia on tarkasteltu kevä- ja syyspäiväntasauksen, sekä kesäpäiväntasauksen aikaan. Varjostusta on havainnollistettu liitetiedostossa. Laajennusosan varjostava vaikutus kohdistuu pääasiallisesti luoteessa Lapinkävijäntien vastakkaisella puolella sijaitsevaan, Koskikadun, Lapinkävijäntien, Nuortenkadun ja Vartiokadun rajaamaan kortteliin, jonka varjostus lisääntyy kevätpäiväntasauksen aikaan aamupäivän tunteina. Kesäpäiväntasauksen aikaan varjostusvaikutus on lyhytaikaisempi ja rajautuu korttelin Lapinkävijäntiehen rajautuviin julkisivuihin. Kevätpäiväntasauksen aikaan laajennusosalla on puolilta päivin myös lyhytaikainen varjostava vaikutus Lapinkävijäntien ja Koskikadun risteuksen pohjoispuoliseen kortteliin. Klo 14 jälkeen varjostava vaikutus kohdistuu ainoastaan puisto- ja katualueille.

Kasvillisuus ja hulevedet

Rakentaminen tapahtuu olevien rakennusten päälle eikä rakennuksen jalanjälki tai läpäisemättömän pinnan määrä kasva tontilla. Eteläpäässä sisäänajon yhteyden siirron myötä muutama neliometri läpäisevää pintaa poistuu ja 1-2 pientä puuta joudutaan kaatamaan. Nämä muutokset on mahdollista kompensoida uusilla istutuksilla. Kattopinnat on mahdollista toteuttaa osin viherkattoina ja aukiotilojen yhteyteen on mahdollista toteuttaa istutusaltaita tai -laatikoita. Muilta osin vaikutuksia ei ole kaava-alueen tai lähiseudun kasvillisuuteen ja hulevesiin.

Tuulisuus

Lisärakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia tuuliolosuhteisiin.

Lähtötilanne



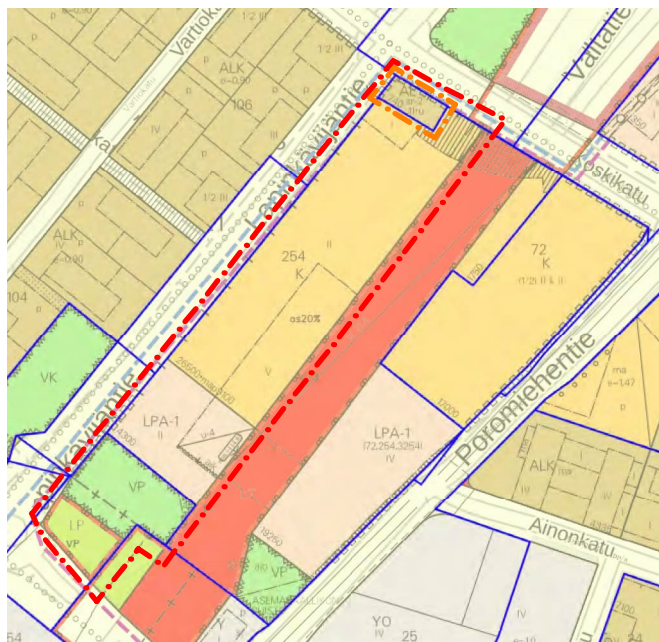
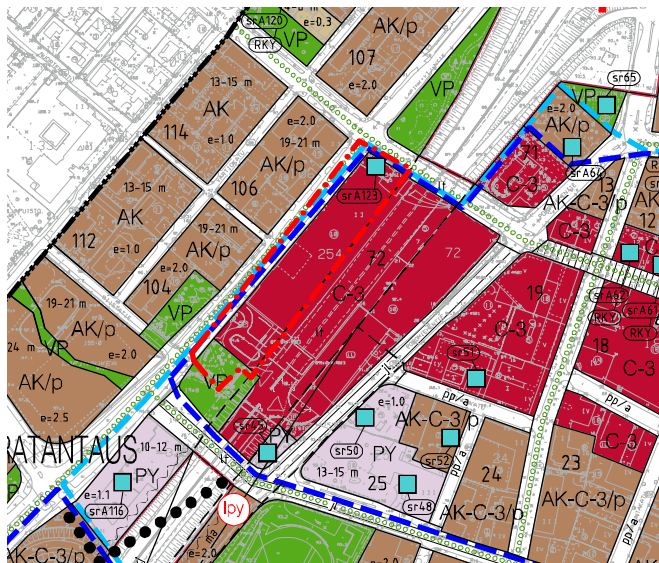
Lähtötilanne

Kauppakeskus Revontuli on valmistunut 2007. Nykytilanteessa pääosa kauppakeskuksesta on yksikerroksinen, minkä lisäksi rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta. Kiinteistön lounaispäädyssä on viisikerroksinen toimistosiiپی. Kauppakeskuskokonaisuuteen kuuluu rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas 1940 valmistunut Kukkolan talo, jossa on kaksi kerrosta, ullakkokerros ja kellari ja joka on nykyisellään vajaakäytöllä. Valtatie 4 kulkee kauppakeskuksen kaakkoisen puolikkaan ali kellarikerrosten tasossa. Samassa korttelissa sijaitsee myös Kauppakeskus Rinne, joka on tämän tarkastelun ulkopuolella.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä ja hyvin saavutettavalla paikalla Valtatie 4:n päällä ja Rovaniemen keskustan länsilaidassa. Korttelia rajaavat Koskikatu pohjoisessa, Lapinkävijäntie lännessä ja Poromiehentie idässä.

Suunnittelualueen pohjoispään saattoliikenne tapahtuu Koskikadun varressa olevan aukion kautta. Kiinteistön eteläpäässä on pysäköintilaitos, jonne on sisään- ja ulosajo Lapinkävijäntieltä ja Valtatie 4:ltä. Pysäköintilaitos on myös ajoyhteydessä Rinteenkulman pysäköintilaitokseen, josta on sisään- ja ulosajoyhteys Valtatie 4:lle ja Poromiehentielle. Kauppakeskuksen lastausalue sijaitsee Lapinkävijäntien varressa. Revontulen kauppakeskukseen on sisäänkäynnit sekä eteläpäädyssä että pohjoispäädyssä Koskikadun varren aukion kautta.







Suunnittelualueen ympäristö on rakennettua keskustalle tyypillistä asuin-, liike- ja toimistorakennusaluetta. Aluetta halkova Valtatie 4 ja kauppakeskusten kortteli hallitsevat maisemaa ja muodostavat keskusta-alueelle maisemallisen reunan, jonka luoteispuolella korttelirakenne on keskusta-alueen kortteleita avoimempi ja vehreämpi ja rakennusten mittakaava ja kerrosluku pääosin pienempi.

Suunnittelualueen pohjoinen reuna muodostaa näkymälinjojen päätepisteenä olevan saranakohdan, jossa Valtatie 4:n ylittävä Koskikatu tekee taitteen noustessaan Kemijoen rannasta luoteeseen kohti Korkalovaaran rinnettä. Valtatie 4 kulkee suunnittelualueesta koilliseen ja pohjoiseen omassa painaumassaan, ja suunnittelualueelta aukeavat valtatie suuntaiset näkymälinjat. Kauppakeskus mainospyloneineen hallitsee keskustan kohdalla maisemaa, kun korttelia lähestytään valtatieä pitkin pohjoisesta ja etelästä. Myös valtatie suuntaista, suunnittelualueen luoteessa rajaavaa Lapinkävijäntietä pitkin muodostuu pitkä näkymälinja.

Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat kaakkois- ja lounaispuolella rakennettuja siten, että kaakkoispuolen tonteilla puustoa on niukasti ja luoteispuolella enemmän. Valtatie reunustaa näkymiä rajaava puustoinen vyöhyke, jonka osana suunnittelualueen koillis- ja lounaispuolella on puistoalue. Valtatie linjauksen reunustavine puistoalueineen noudattelee vuoden 1945 nk. poronsarviasevakaavan periaatteita.

Maisema-analyysi

Revontuli - Kauppakeskuksen lisärakentaminen, viitesuunnitelmaluonnos 26.5.2026
LUONNOS KAAVAMUUTOSHANKKEEN LIITTEEKSI

Revontuli | 96100, ROVANIEMI

Rakennushistoriallinen katsaus, Kukkolan talo

Tämä rakennushistoriallinen katsaus on tehty kohteen rakennushistoriallisessa selvityksessä annettujen tietojen pohjalta. Rakennushistoriallinen selvitys löytyy suunnitelman liitteestä.

Kohteen perustiedot

Rakennuksen valmistumisvuosi: 1940

Arkkitehti: Arkkitehdit Lappi-Seppälä & Martas

Kukkolan talo

Koskikadun ja Lapinkävijäntien kulmaan rakennettiin 1930–40-lukujen taitteessa Ahon Autoliikkeen uudet tilat korjaamohalleineen. Rakennuskokonaisuus oli U:n muotoinen ja koostui 2-kerroksisesta funktionalistisesta vaaleaksi rapatusta liiketalosta, johon liittyi Lapinkävijäntien puolella 1-kerroksinen hallirakennus, jonka suuret ikkunat avautuivat sekä sisäpihan että kadun puolelle. Poikittain pihan perällä oli 2-kerroksinen halliossa, jonka ylemmän kerrokseen johti ajoramppi. Kokonaisuudesta on jäljellä Koskikadun ja Lapinkävijäntien kulman liiketalo. Halliosat purettiin 2000-luvulla uuden kauppakeskuksen tieltä.

Taustaa

Rautatie valmistui Rovaniemelle vuonna 1909 ja maanteiden, postilaitoksen ja liikenneyhteyksien ansiosta Rovaniemestä muodostui pohjoisen Suomen liikenteellinen solmukohta. Liikkeiden ja yritysten määrä kasvoi Rovaniemellä tasaisesti 1910-luvulta lähtien ja vuonna 1924 Aarne Aho perusti oman autoliikkeen. Väli rauhan aikana (1940–41) Rovaniemen kauppalan laitaosissa rakentaminen oli vilkasta. Talvisodassa tuhoutuneita rakennuksia korjattiin ja rakennettiin uudelleen, ja lisäksi rakennettiin useita uusia rakennuksia. Aarne Ahon autotalo Koskikadun ja Lapinkävijäntien kulmassa oli yksi aikansa suurimpia ja ajanmukaisimpia liiketaloja. Lapin sodan aikana lokakuussa 1944 saksalaiset joukot polttivat Rovaniemen kauppalan rakennuksia ja infrastruktuuria, kuten kaupungin maantie- ja rautatiesillat. Tuhottujen rakennusten joukossa oli useita vasta edellisellä vuosikymmenellä valmistuneita funktionalistisia kivitaloja, Ahon autoliike selvisi kuitenkin Rovaniemen kauppalan lähes täydeltä hävitykseltä.

Valtatie 4:n linjaus kulki ennen vuotta 1967 Ounaskosken ja Suutarinkorvan siltojen kautta. Syksyllä 1967 valmistui uusi Ounasjoen silta ja tieosuus ja nelostien liikenne saatiin pois kaupungin keskustasta ja Ounaskosken sillalta.

Kukkolan talon vaiheet eri aikakausina

Piirustukset Kukkolan talosta laati arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä & Martas ja rakennuslupahakemus sai puoltavan lausunnon 8. syyskuuta 1939. Autoliike toimi vuodesta 1946 vuoteen 1964 nimellä Ahon Auto-Yhtiö. Autokauppatoiminta jatkui kiinteistössä kolme vuosikymmentä ensin Ahon autoliikkeenä ja myöhemmin Kuuselan Autoyhtiön nimellä. 1960-luvulla 2. kerrokseen perustettiin matkustajakoti, joka toimi rakennuksessa kolme vuosikymmentä. 1970-luvulla rakennuksen 1. kerroksen tilat saneerattiin ruokakaupan käyttöön.

Matkustajakodin muuttamiseksi toimistotiloiksi haettiin toimenpidelupaa vuonna 1991, samoin asunnon muuttamista toimistotiloiksi, ullakkotilan sosiaalitilojen, majoitustilojen ja saunaosaston parantamiseksi. Samalla suunniteltiin korjaamohallin ja vanhan painotalon purkamista. Vuodelta 1991 löytyy myös ilmoitus valomainoksille, betonilipan purkamiselle ja julkisivun pinnoittamiselle.

Kauppakeskus Revontuli sai rakennusluvan marraskuussa 2007. Ensimmäisen kerroksen osalta Kukkolan talo liitettiin osaksi kauppakeskusta. Kellarin ja ensimmäisen kerroksen välille asennettiin uusi hissi ja kellarista katutasolle johtava poistumistieporras siirrettiin Koskikadun puolelle. Toinen kerros ja ullakko saneerattiin vuonna 1991 toimistotiloiksi ja nämä tilat ovat edelleen pääpiirteiltään 1990-luvun kunnossa.



Kuva vuodelta 1986. Rakennuksessa oli supermarket, jonka tilat jatkuivat entiseen korjaamohallin ja yläkerrassa matkustajakoti. Kuva: Jukka Suvilehto, julkaisusta "Katoava Rovaniemi"

Rakennushistorialliset arvot

Koskikatu 27 tontilla on voimassa vuonna 1999 lainvoiman saanut asemakaava 698 25.986, jossa rakennus sijaitsee AL-alueella. Sallittu kerrosluku on kaksi sekä ullakkokerros (II+U), johon saa rakentaa asuintiloja 2/3 rakennuksen pohjapinta-alasta, ja rakennusoikeus 740 k-m². Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-2 -merkinnällä: "Rakennuslain 135 pykälän 1 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkonäköä saa muuttaa ilman pakottavaa syytä."

1940 valmistuneen Kukkolan talon (Liike- ja toimistorakennus, Lapinkävijäntie 16 – Koskikatu 27a) suojeluperusteena on rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo. Rakennusta kuvataan osayleiskaavan selvityksessä seuraavasti: "Entinen Ahon autoliike edustaa tyyliunnaaltaan funktionalismia. Pohjoispäässä sijainnut kaareva betonirakenteinen lippa on myöhemmin poistettu. Keskustan uusi ostoskeskus on rakennettu rakennukseen kiinni, kuitenkin siten että rakennuksen näkyvä kaupunkikuvallinen asema katujen risteyksessä on jokseenkin säilynyt.

Nykytilanne

Kukkolan talo on nykyisellään osana Revontulen kauppakeskusta ja toimii myymälätilojen aputilana varasto- ja sosiaalitiloina. Rakennuksen ikkuna-aukot on teipattu mainoksilla umpeen maantasokerroksessa. Muutoin rakennus on säilynyt jokseenkin ennallaan alkuperäisessä muodossaan katolippaa ja valomainoksia lukuunottamatta näkyvänä osana Koskikadun varren aukiota ja Lapinkävijäntien ja Koskikadun risteystä.

Suunnitelma

Kukkolan talo on tärkeä kaupunkikuvallinen ja historiallinen merkkirakennus, joka haluttaisiin aktiivisempaan käyttöön. Tässä viitesuunnitelmassa ehdotettu käyttötarkoitus aktivoisi Revontulen pohjoispuoleista aukiota ja Kukkolan taloa ympäröivää katutilaa.

Kukkolan taloon on ehdotettu sijoitettavan Revontulen kauppakeskuksen päälle suunniteltuun uudisosaan liittyviä ravintola- ja yhteistiloja tai toimintoja. Suunnitelmassa on esitetty Kukkolan talon ensimmäinen kerros ravintolakäytössä ja toisen kerroksen ja ullakkokerroksen pohjaratkaisut hotellitoiminnan jatkeena, sekä vaihtoehtoisesti toisen kerroksen pohjaratkaisu kuntosalina. Kolmas kerros on mahdollista ottaa osittaiseen majoituskäyttöön, mutta huoneisiin ei olisi hissiyhteyttä. Toinen poistumistie saadaan järjestettyä Kukkolan talon ja kauppakeskuksen välisan katoilta. Kukkolan talon ullakkokerros voidaan myös hyödyntää IV-KH tiloiksi.



Kuva 1.
Näkymä Koskikadulta Lordin aukion kohdalta. Kauppakeskuksen mainospylönä näkymälinjan päättänä.



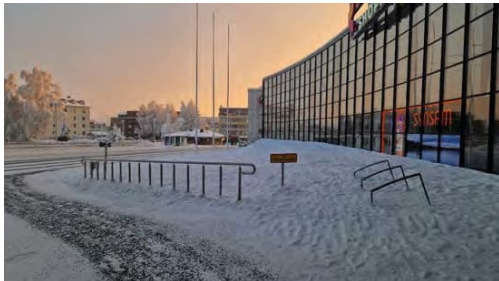
Kuva 2.
Näkymä Koskikadun ja Poromiehentien kulmasta.



Kuva 3.
Kauppakeskuksen julkisivu ja edustan aukio Koskikadulta.



Kuva 4.
Kauppakeskuksen julkisivu ja pohjoinen sisäänkäynti kuvattuna Kukkolan talon yläkerrasta.



Kuva 5.
Näkymä Koskikadun ja Poromiehentien kulmasta.



Kuva 6.
Kauppakeskuksen ja Kukkolan talon liitoskohta.



Kuva 7.
Ilmakuva koillisesta



Kuva 8.
Kukkolan talo Koskikadulta.



Kuva 9.
Kukkolan talo ja kauppakeskuksen julkisivu Koskikadulta.



Kuva 10.
Kukkolan talo Koskikadun ja Lapinkävijäntien kulmasta



Kuva 11.
Kukkolan talo Lapinkävijäntieltä pohjoisesta



Kuva 12.
Kukkolan talo ja kauppakeskus Koskikadulta luoteesta

Kuvat 1-6, 8-12: Niilo Ikonen
Kuva 7: Kuvaaja ei tiedossa



Kuva 13.
Kauppakeskus ja toimistotalo etelästä VT4 ylittävältä jalankulkusillalta.



Kuva 14.
Kauppakeskus ja toimistotalo etelästä Lapinkävijäntieltä.



Kuva 15.
Kauppakeskuksen julkisivu Lapinkävijäntielle.



Kuva 16.
Kauppakeskuksen julkisivu Lapinkävijäntielle Kukkolan talon päässä



Kuva 17.
Kauppakeskuksen vesikatto kuvattuna toimistotalosta.



Kuva 18.
Kukkolan talon sisätiloja.



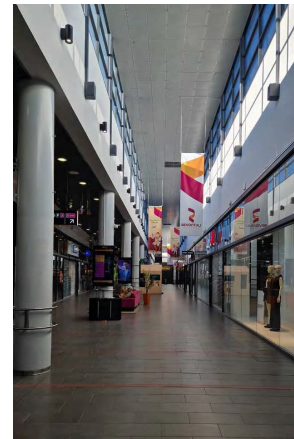
Kuva 19.
Kukkolan talon sisätiloja.



Kuva 20.
Kukkolan talon sisätiloja.



Kuva 21.
Kukkolan talon sisätiloja.



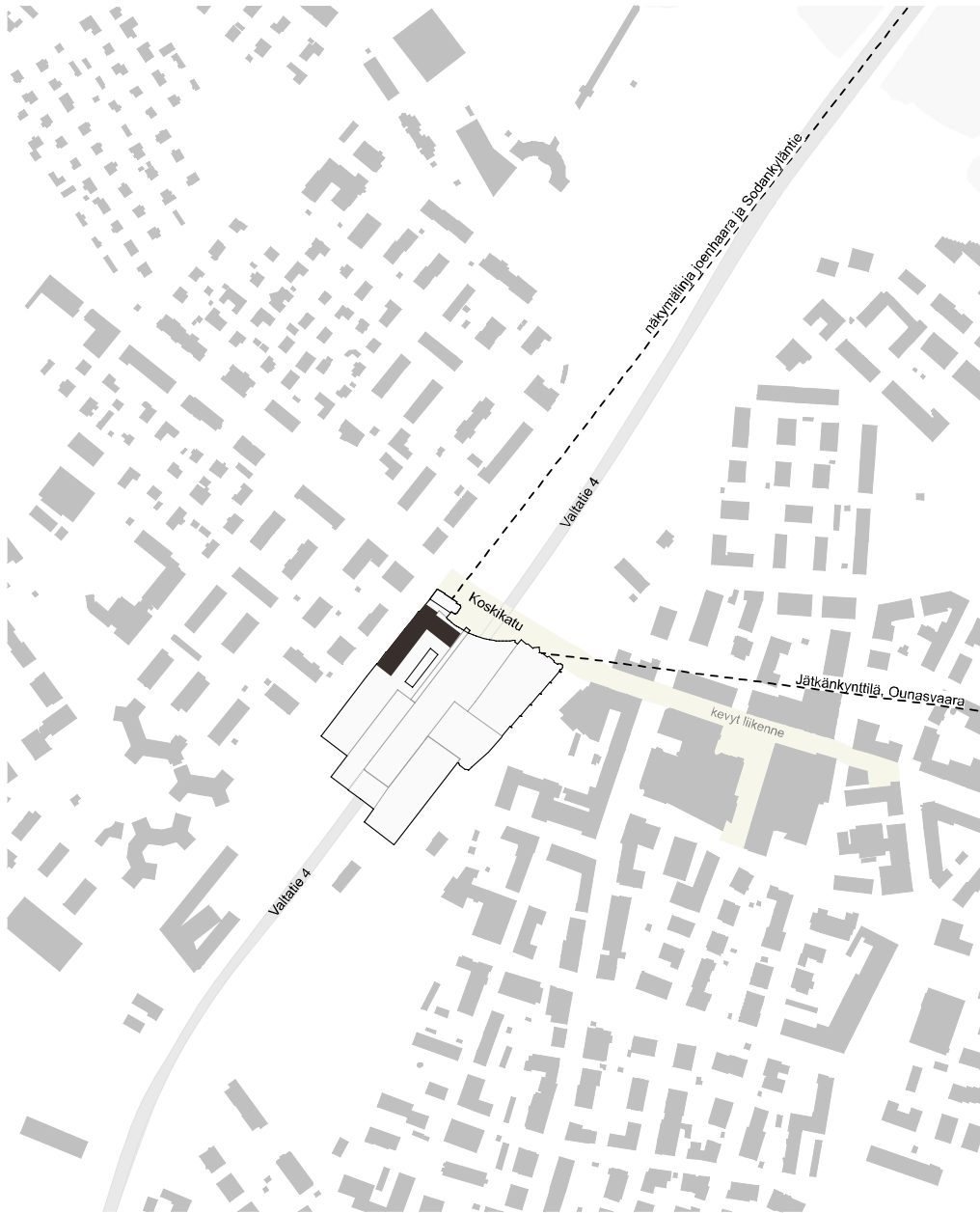
Kuva 22.
Kauppakeskuksen keskikäytävä.



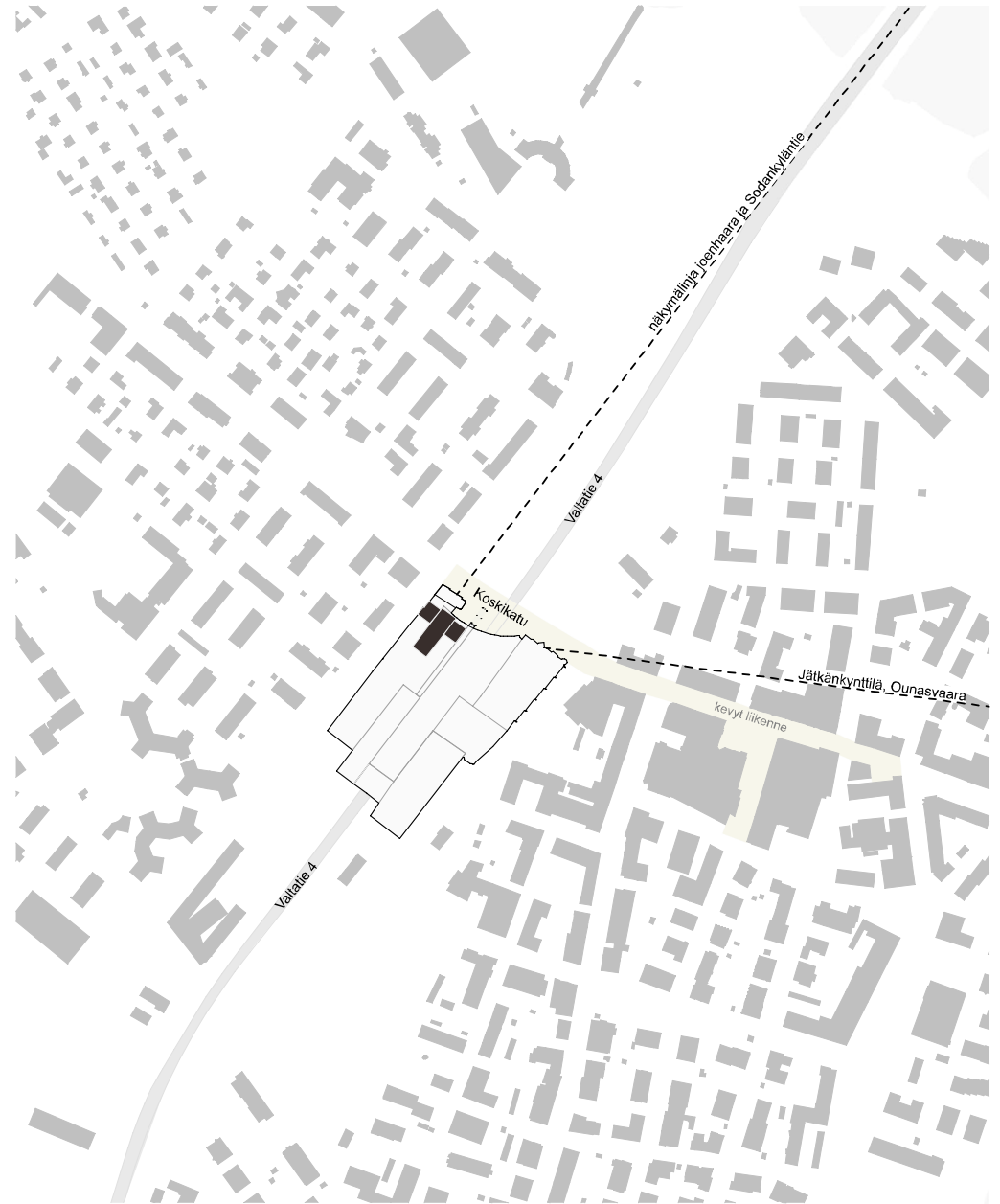
Kuva 23.
Kukkolan talo 1950- tai 60-luvulla. Rakennuksen päädyssä on ollut funkistyylinen lippakatos.

Kuvat 13-17, 22: Niilo Ikonen
Kuvat 18-21: Kuvaaja ei tiedossa
Kuva 23: Lauri Alanärä, Lapin Maakuntamuseo

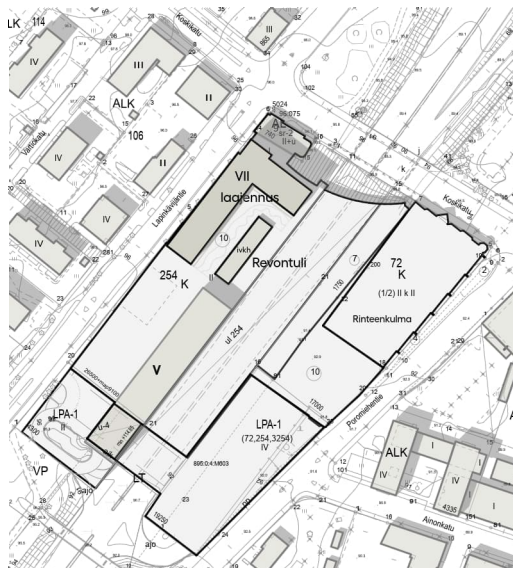
Suunnitelma



L-pohjamuoto: Vaihtoehdot 1,2 ja 3



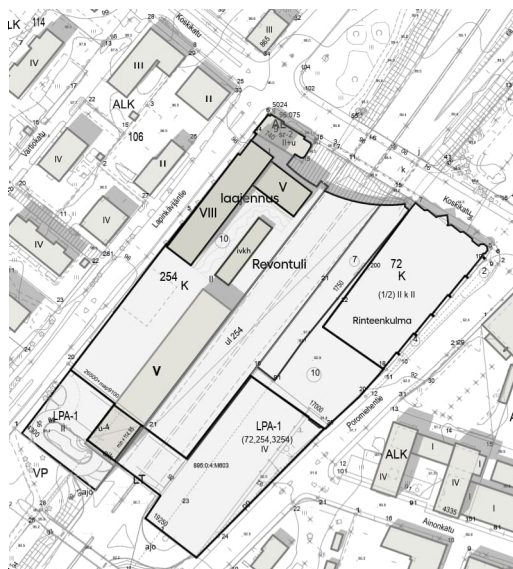
T-pohjamuoto: Vaihtoehto 4



VE1



VE2



VE3



VE4

TARKASTELLUT VAIHTOEHDOT

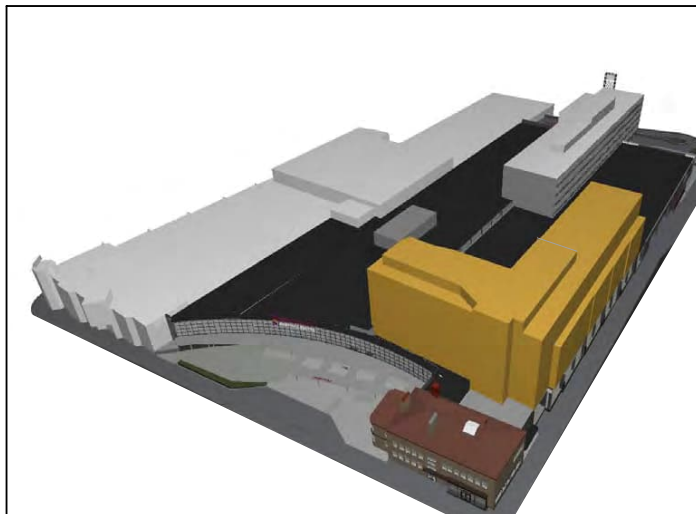
Kauppakeskuksen päälle esitetään olemassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista lisärakentamista. Lisäkerroksia ehdotetaan vaihtoehdosta ja rakennusmassasta riippuen 4-10 (Kokonaiskerrosluku tällöin 5-11).

Vaihtoehdoissa on kaksi perusratkaisua, L-kirjaimen mallinen sekä T-kirjaimen mallinen pohjamuoto. Näiden pohjalta tarkasteltuja vaihtoehtoja on yhteensä neljä, joissa korkeammat ja matalammat rakennusmassan osat sijoittuvat eri tavalla.

Vaihtoehtojen välillä on eroja kaupunkikuvallisissa ratkaisuissa ja varjostavuudessa. Vaihtoehtojen rakennusmassan korkein osa sijoittuu joko Koskikadun tai Lapinkävijäntien suuntaisesti. Esitetyt ratkaisut saa luontevasti kytkettyä kauppakeskuksen olemassa oleviin rakenteisiin ja kulkuyhteyksiin.

- VE1** 6 lisäkerrosta, korkein räystäskorko +124,2
- VE2** 4-7 lisäkerrosta, korkein räystäskorko +127,4
- VE3** 4-7 lisäkerrosta, korkein räystäskorko +127,4
- VE4** 4-10 lisäkerrosta, korkein räystäskorko +137,0

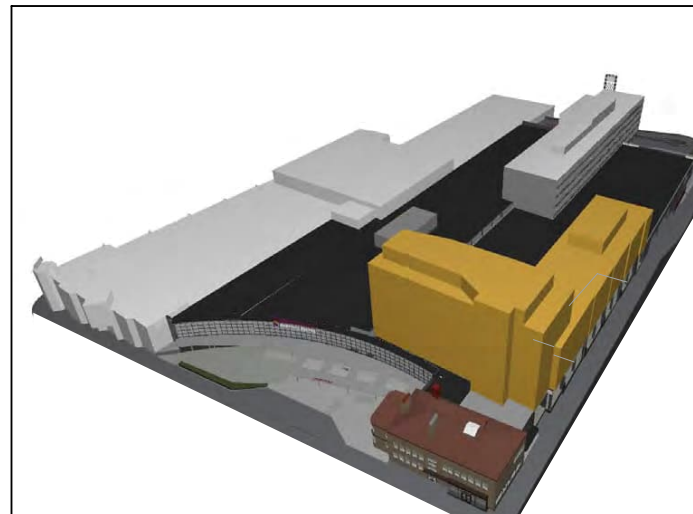
Olevan toimisto-osan räystäskorko +118,2.



VE1

6 lisäkerrosta, 10 400 br-m²

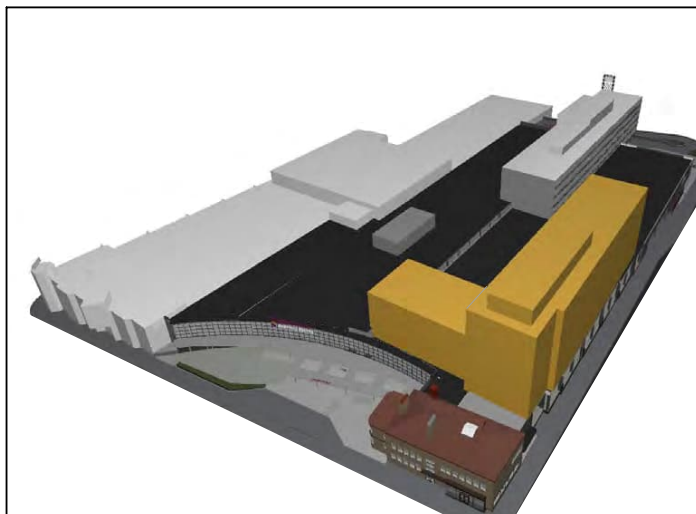
Ensimmäisessä vaihtoehdossa uudisosan rakennusmassa sijoittuu tasakorkuisena L-pohjamuodossa Lapinkävijäntien ja Koskikadun kulmaan.



VE2

4-7 lisäkerrosta, 9 800 br-m²

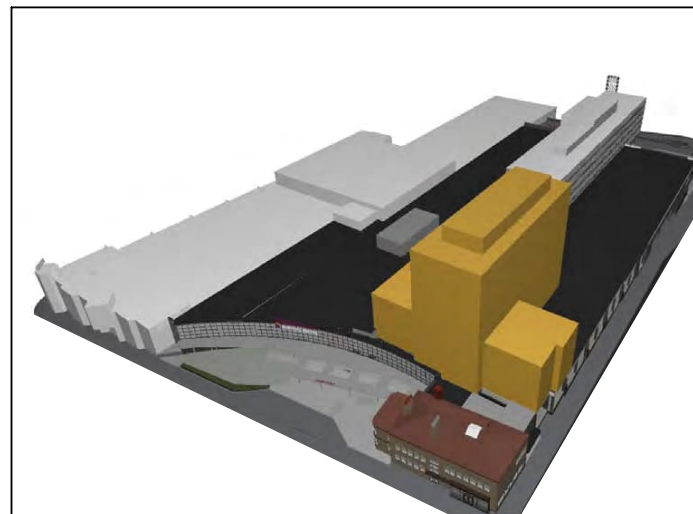
Toisessa vaihtoehdossa uudisosan kaksi rakennusmassaa sijoittuvat eri korkuisina L-pohjamuodossa Lapinkävijäntien ja Koskikadun kulmaan. Korkeampi osa avautuu pohjoisaukiolle Koskikatua kohti.



VE3

4-7 lisäkerrosta, 12 400 br-m²

Kolmannessa vaihtoehdossa uudisosan kaksi rakennusmassaa sijoittuvat eri korkuisina L-pohjamuodossa Lapinkävijäntien ja Koskikadun kulmaan. Korkeampi osa avautuu Lapinkävijäntien puolelle.



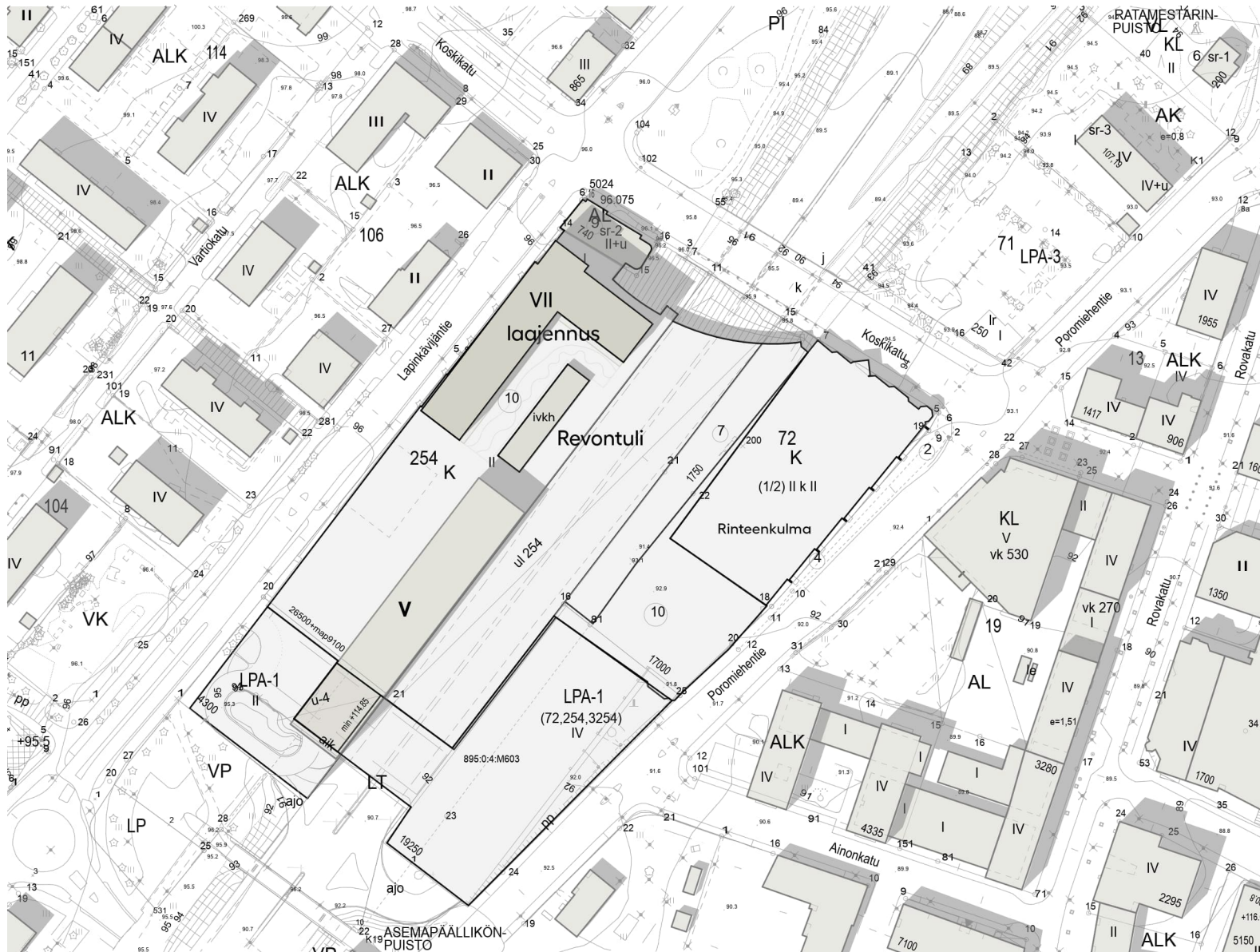
VE4

4-10 lisäkerrosta, 10 200 br-m²

Neljännessä vaihtoehdossa rakennusmassat sijoittuvat T-pohjamuodossa Revontulen luoteisnurkaan. Korkea osa nousee matalampien massojen keskeltä.

VE1





Vaihtoehto VE1, tunnusluvut

Lähtötilanne

Oleva maanpäällinen rakennusoikeus:	
Kauppakeskus	26 500 m ²
Kukkolan talo	740 m ²

Rakennettu maanpäällinen kerrosala	23 489 m ²
Käyttämätön rakennusoikeus	3 751 m ²

Pysäköintitilat (maan alla):	
Oleva rakennusoikeus	13 400 m ²
Käytetty rakennusoikeus	9 790 m ²

Toteutetut autopaikat (1 ap / 50 kem ²)	470 ap
joista omassa korttelissa	340 ap
joista korttelissa 72 (Rinteenkulma)	130 ap

Vallitsevan rakennetun tilanteen mukainen autopaikkatarve (1 ap / 80 kem ² mitoituksella)	294 ap
Lisäksi 1 ap / 1000 kem ² vieraspaikoitukselle	24 ap
Yhteensä	318 ap

Polkupyöräpaikat	~170 ppp
------------------	----------

Korotus

Uusi kerrosala	~10 500 m ²
Tarvittava lisärakennusoikeus	~6 750 m ²

1 ap / 80 kem ² (toimisto)	
Uudet autopaikat	~132 ap
joista le-paikkoja 1 + 1/ alkava 50 ap	~4 ap

1 ap / 200 kem ² (hotelli)	
Uudet autopaikat	~53 ap
joista le-paikkoja 1 + 1/ alkava 50 ap	~3 ap

Lisäksi 1 ap / 1000 kem ² vieraspaikoitukselle	~11 ap
---	--------

Uudet autopaikat	67-147 ap
Autopaikkojen tarve yhteensä	385-465 ap

Uudet polkupyöräpaikat	~30 ppp
Polkupyöräpaikat yhteensä	~200 ppp



VE1

Näkymä ensimmäisen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta länteen



VE1

Näkymä ensimmäisen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta itään

VAIHTOEHTO 1

Ensimmäisessä vaihtoehdossa L-mallinen rakennusmassa sijoittuu Lapinkävijäntien ja Koskikadun kulmaan. Uudisosa on kauttaaltaan yhtä korkea ja väritys on jaettu rusehtavaan alaosaan ja ylempien kerrosten ilme on kevennetty vaaleansävyiseksi.

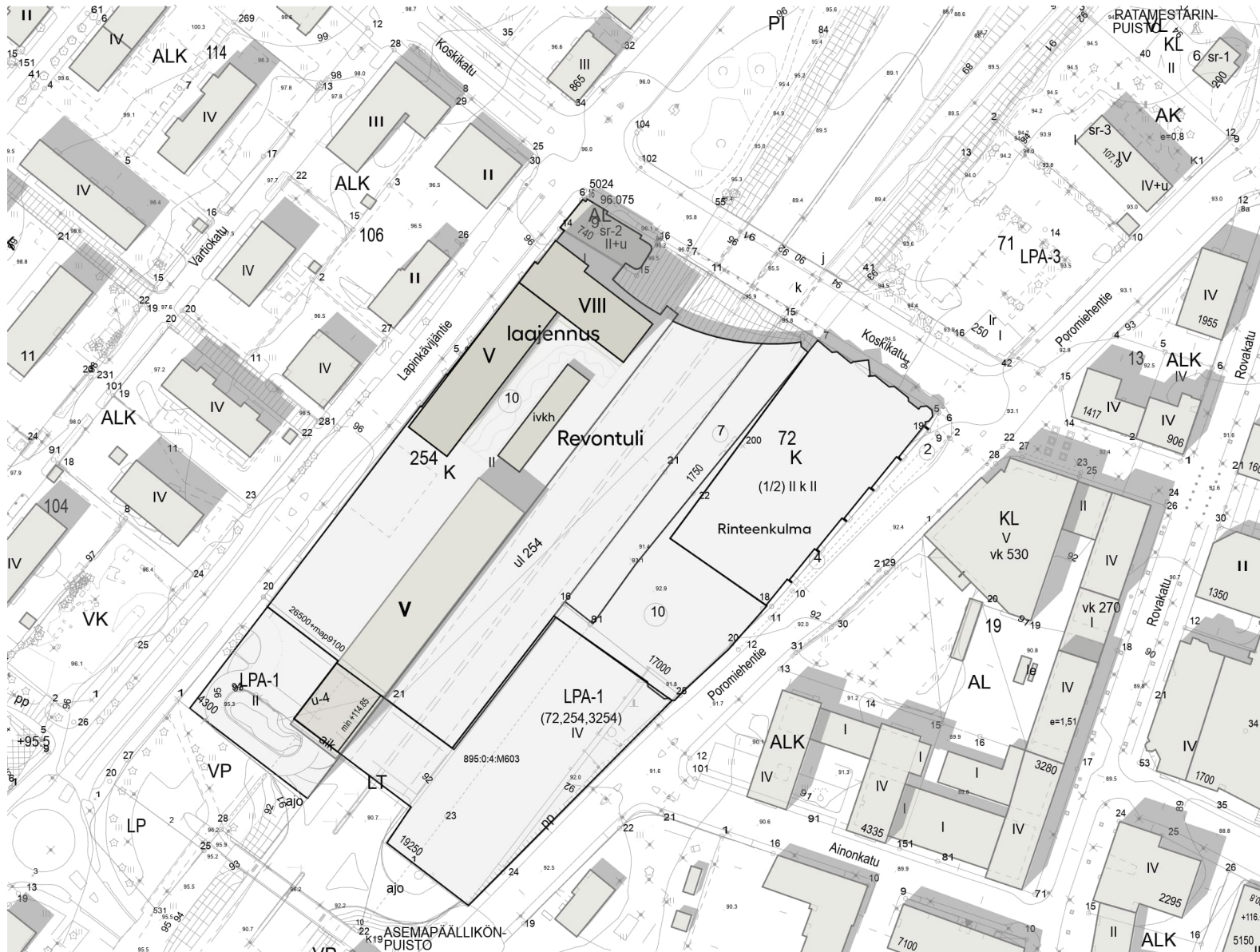


VE1

Näkymä ensimmäisen vaihtoehdon massoittelusta Lapinkävijäntieltä pohjoiseen

VE2





Vaihtoehto VE2, tunnusluvut

Lähtötilanne

Oleva maanpäällinen rakennusoikeus:	
Kauppakeskus	26 500 m ²
Kukkolan talo	740 m ²

Rakennettu maanpäällinen kerrosala	23 489 m ²
Käyttämätön rakennusoikeus	3 751 m ²

Pysäköintitilat (maan alla):	
Oleva rakennusoikeus	13 400 m ²
Käytetty rakennusoikeus	9 790 m ²

Toteutetut autopaikat (1 ap / 50 kem ²)	470 ap
joista omassa korttelissa	340 ap
joista korttelissa 72 (Rinteenkulma)	130 ap

Vallitsevan rakennetun tilanteen mukainen autopaikkatarve (1 ap / 80 kem ² mitoituksella)	294 ap
Lisäksi 1 ap / 1000 kem ² vieraspaikoitukselle	24 ap
Yhteensä	318 ap

Polkupyöräpaikat	~170 ppp
------------------	----------

Korotus

Uusi kerrosala	~9 800 m ²
Tarvittava lisärakennusoikeus	~6 050 m ²

1 ap / 80 kem ² (toimisto)	
Uudet autopaikat	~123 ap
joista le-paikkoja 1 + 1 / alkava 50 ap	~4 ap

1 ap / 200 kem ² (hotelli)	
Uudet autopaikat	~49 ap
joista le-paikkoja 1 + 1 / alkava 50 ap	~3 ap

Lisäksi 1 ap / 1000 kem ² vieraspaikoitukselle	~10 ap
---	--------

Uudet autopaikat	62-137 ap
Autopaikkojen tarve yhteensä	380-455 ap

Uudet polkupyöräpaikat	~30 ppp
Polkupyöräpaikat yhteensä	~200 ppp



VE2

Näkymä toisen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta länteen



VE2

Näkymä toisen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta itään

VAIHTOEHTO 2

Toisessa vaihtoehdossa L-mallinen rakennusmassa sijoittuu Lapinkävijäntien ja Koskikadun kulmaan. Uudisosa on jaettu kahteen erikorkuiseen rakennusmassaan. Korkeampi osa nousee Koskikadun aukion puolelle ja matalampi osa aukeaa Lapinkävijäntielle. Väritys on jaettu rusehtavaan matalampaan osaan ja korkea osa on vaalean sävyinen.



VE2

Näkymä toisen vaihtoehdon massoittelusta Lapinkävijäntieltä pohjoiseen

VE3





VE3

Näkymä kolmannen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta länteen



VE3

Näkymä kolmannen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta itään

VAIHTOEHTO 3

Kolmannessa vaihtoehdossa L-mallinen rakennusmassa sijoittuu Lapinkävijäntien ja Koskikadun kulmaan. Uudisosa on jaettu kahteen erikorkuiseen rakennusmassaan. Korkeampi osa nousee Lapinkävijäntien puolelle ja matalampi osa aukeaa Koskikadun puolen aukiolle. Väritys on jaettu rusehtavaan jalustaan ja korkea osuus on vaalean sävyinen.



VE3

Näkymä kolmannen vaihtoehdon massoittelusta Lapinkävijäntieltä pohjoiseen

VE4





VE4

Näkymä neljännen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta länteen



VE4

Näkymä neljännen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta itään

VAIHTOEHTO 4

Neljännessä vaihtoehdossa T-mallinen rakennusmassa sijoittuu Lapinkävijäntien ja Koskikadun kulmaan. Uudisosa on jaettu kahteen erikorkuiseen rakennusmassaan. Korkeampi osa nousee keskeltä vaalean sävyisenä ja matalampi osa muodostaa rusehtavaan jalustan.



VE4

Näkymä neljännen vaihtoehdon massoittelusta Lapinkävijäntieltä pohjoiseen

Kaupunkikuva, liikenne ja ulkotilat



VE1

Näkymä ensimmäisen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta länteen



VE2

Näkymä toisen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta länteen



VE3

Näkymä kolmannen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta länteen



VE4

Näkymä neljännen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta länteen



VE1

Näkymä ensimmäisen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta itään



VE2

Näkymä toisen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta itään



VE3

Näkymä kolmannen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta itään



VE4

Näkymä neljännen vaihtoehdon massoittelusta Koskikadulta itään



VE1

Näkymä ensimmäisen vaihtoehdon massoittelusta Lapinkävijäntieltä pohjoiseen



VE2

Näkymä toisen vaihtoehdon massoittelusta Lapinkävijäntieltä pohjoiseen



VE3

Näkymä kolmannen vaihtoehdon massoittelusta Lapinkävijäntieltä pohjoiseen



VE4

Näkymä neljännen vaihtoehdon massoittelusta Lapinkävijäntieltä pohjoiseen

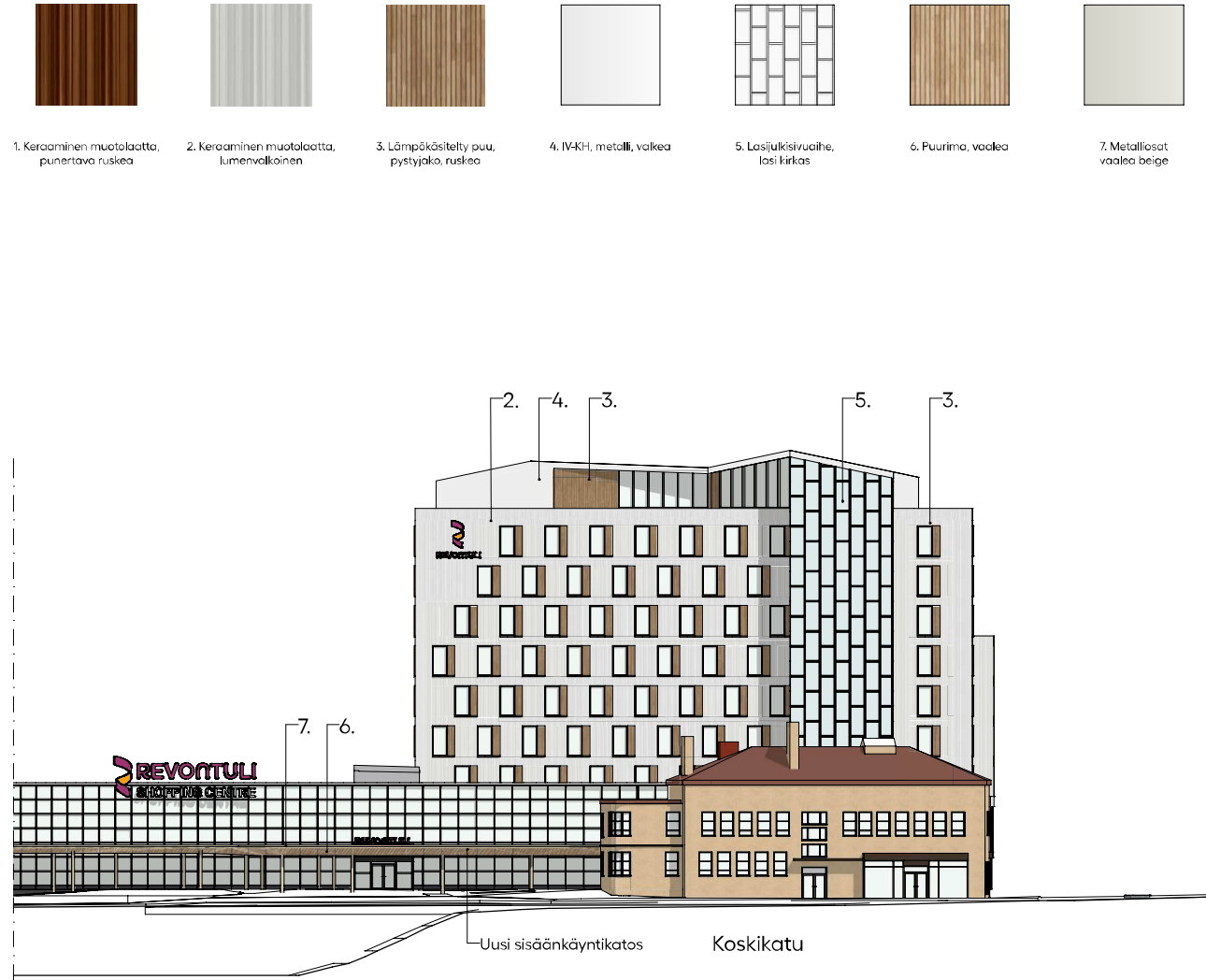
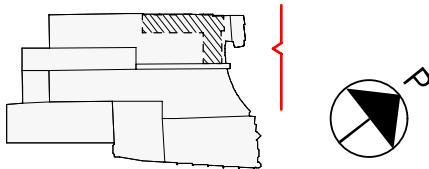
Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti kauppakeskuksen nykyisin tärkein julkisivu suuntautuu Koskikadulle, joka on keskustan vilkkaan kävelykadun jatke. Kukkolan talo on tärkeä kaupunkikuvallinen ja historiallinen merkkirakennus Koskikadun ja Lapinkävijäntien kulmassa.

Tässä julkisivuotteessa on esitetty luonnos vaihtoehdon 2. julkisivun mahdollisesta ilmeestä ja materiaali maailmasta esimerkkinä.

Vaihtoehdon 2 Koskikadun puoleinen rakennusmassa on luonnosteltu pääväriältään vaaleaksi, mikä keventää rakennuksen korkeamman osan visuaalista vaikutelmaa. Rakennusmassojen pääväriyksenä on valkoinen, sekä lämpimän ruskeat puun ja punatiilen sävyt. Julkisivumateriaalit ja -värit kytkeytyvät ympäröivään keskustan rakennuskantaan. Julkisivukäsittelyä voidaan käyttää esimerkiksi keraamista laattaa.

Julkisivuluonnoksessa kattokerroksen massoittelu eroaa muista rakennusosista ja kerroksen julkiset tilat avautuisivat pohjoisen aukion suuntaan kattoterassein. Porrashuone on korostettu osa julkisivua ja maisemahissit avaavat näkymiä rakennuksen käyttäjille.



Julkisivuote koilliseen VE2
1:400

A cross-sectional diagram of a mechanical assembly. A red rectangular box highlights a specific area at the top left, which appears to be a joint or a seal between two components. The assembly consists of several stacked or nested parts, with the highlighted area showing a hatched pattern, possibly indicating a specific material or a sealant.



Laajennusosan ja kauppakeskuksen pohjoisen sisäkäytävän saattoliikenne järjestetään Koskikadun varteen toteutettavan pysäköintitaskun kautta. Jalkakäytävän ja pyörätien linjasta muutetaan siten, että ne kiertävät pysäköintitaskun. Jalkakäytävän kanssa risteävä saattoliikenne poistuu Koskikadun aukiolta, millä aikaansaadaan turvallisempi kevyen liikenteen ympäristö.

