



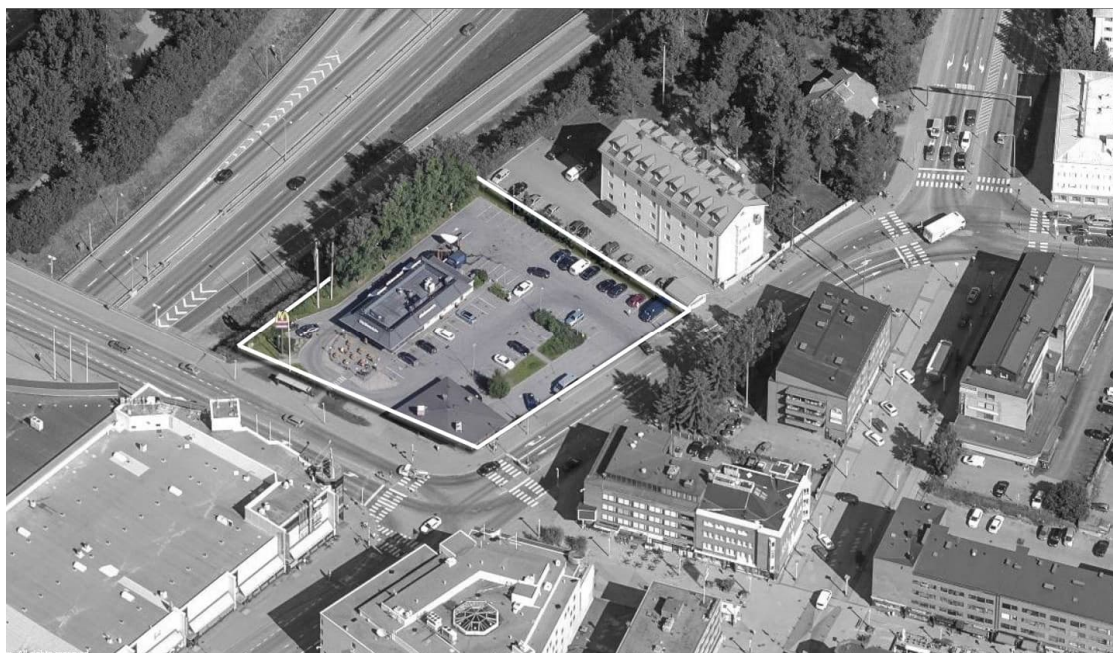
RAKENTAMISTAPAOHJE

POROKULMA

ROVANIEMI

RAKENTAMISTAPAOHJE

ROVANIEMEN 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 71,
TONTIT 4 JA 5, POROKULMA



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

Sisällysluettelo

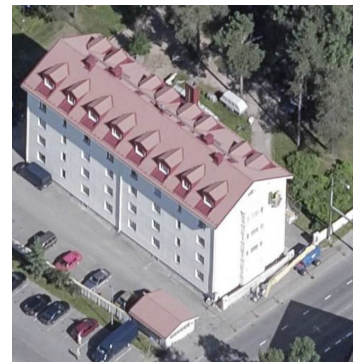
Yleistä.....	3
Toimintojen sijoittuminen	4
Rakennusmassat	5
Julkisivut	5
Vesikatto	6
Parvekkeet ja katokset	6
Pihat	6
Huoltoliikenne ja pysäköinti	7

Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa 1. kaupunginosassa, osoitteessa Poromiehentie 3. Suunnittelualue käsittää korttelin 71 tontit 4 ja 5 sekä katualuetta. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

Tontin ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita, kerrosluvut vaihtelevat välillä kaksi ja viisi. Lähiympäristön rakennukset ovat valmistuneet eri vuosikymmenillä. Poromiehentien vastapuolella sijaitsee hotelli- ja liikerakennus. Kaavamuutoksessa korttelin 71 ainoa jäljelle jäävä rakennus asemakaavalla suojeltu vuonna 1947 valmistunut rautatieläisten työsuhteasunnoksi rakennettu kerrostalo. Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laadituissa selvityksissä kohdetta (kuva 2.) kuvataan seuraavasti:

“Rautatieläisten työsuhteasunnoiksi rakennettu 4-kerroksinen kerrostalo sijoittuu kaupunki- kuvallisesti näkyvälle paikalle. Rakennuksen ulkoilme on muuttunut viime lähiaikoina tehdyissä korjauksissa, mm ullakko-kerrokseen tehdyt asunnot lapeikkunoineen poikkeavat alkuperäisestä muotokielestä ja tekevät rakennuksesta aiempaa korkeamman oloisen. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-3-merkinnällä. Myöhemmät



muutokset ovat vähentäneet rakennuksen arkkitehtonista arvoa.”

Kuva 2.

Lähiympäristön maisemaa hallitsee Revontulen ja Rinteenkulman kauppakeskus sekä aluetta halkova Vt 4. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukasti, lukuun ottamatta läheistä Ratamestarin puistoa sekä Vt 4:n vastapuolella olevaa puistoaluetta.

Uuden asemakaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on KL ja rakennusoikeus 9 000 km². Kerroskorkeusmääräyksiä on kaksi: päämassan osalla VIII ja siipiosalla V. Katujen läheisyyteen sijoittuva matalampi osa noudattaa nykykaupunkikuvaa ja liittyy uudisrakennuksen naapuritontin suojellun rakennukseen mittakaavallisesti.). Ajoneuvoliikenne liittyy tontille Poromiehentieltä. Pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellarikerroksessa. Saattoliikenne sijoittuu itä-länsisuuntaisen siipiosan pohjoispuolelle – tontin koilliskulmalle.

Alueen asemakaava määräyksineen yhdessä tämän rakentamistapaohjeen kanssa tähtää kaupunkikuvallisesti hallittuun ja rakennettuun ympäristöön positiivisesti vaikuttavaan laadukkaaseen kokonaisuuteen. Rakentamistapaohjeessa on määritellyt 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

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

Ajoneuvoliikenne liittyy tontille Poromiehentien puolelta. Tontin pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellarikerroksessa. Tontin huoltoliikenne on saman liittymän kautta. Pääosa tontin huolto- ja varastotoiminnoista on kellarissa.

Rakennusmassat

Rakennuksen päämassa sijoittuu korttelin länsireunalle. Matalampi siipiosa korttelin keskelle. Siipiosan tarkoitus on liittää rakennus osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta. Sen on tarkoitus olla julkisivultaan yksityiskohtaisempi ja keskustan katuelämää elävöittävä suurien katutasen ikkunoiden myötä.

Julkisivut

Valtakadun puoleisen uudisosan hahmon ja julkisivujen tulee sisältää viitteitä rautatieäisten kerrostalosta, mutta rakennus voi olla julkisivumateriaaliltaan ja ilmeeltään nykyaikainen.



Kuva 3. Jalustaosa, periaatekuva

Korkean rakennusmassan Koskikadun ja Poromiehentien puoleisten julkisivujen 1-2 kerroksisen jalustaosan tulee olla yläkerroksista erottuva; eri sävyä ja materiaalia.

Uusien rakennusten ominaispiirteitä on hyvä korostaa hienovaraisella julkisivuvalaistuksella. Valaistus on toteutettava siten, että sen tehoa voidaan säätää.

Vesikatto

Uudisrakennuksen mahdollisten viistojen kattopintojen – vesikaton kadulle näkyvät osat – värin tulee olla visuaalisesti liitettävissä rautatieläisten kerrostalon punaiseen katteeseen. Tavoitteena on yhtenäinen kaupunkikuva kattoväreistä alkaen.



Kuva 4. Vesikattoväritys, periaatekuva

Parvekkeet ja katokset

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

Toimintoja palvelevat katokset ovat sallittuja.

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 ja siipiosan katujen risteysalueen puoleiselle osalle jää maanvarainen alue, johon tulee istuttaa puita.

Tontin sisäpiha on mahdollisesti pysäköintihallin päälle rakennettava kansipiha. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai oleskelualueina, on istutettava. Kasvi-istutuksissa on hyvä suosia kerroksellista kasvillisuutta sekä monilajisuutta.

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

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

Huoltoliikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne liittyy tontille Poromiehentien puolelta. 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 autopaikkoja ja mahdollinen jätepuristin.