

# KAAVAKEHITYS ROVANIEMEN KAUPPAYHTIÖ

TONTTI 4 / KORTTELI 9

KESKUSALUE C3

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

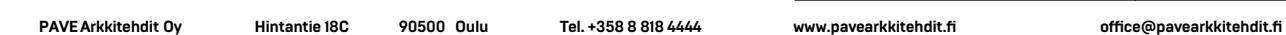
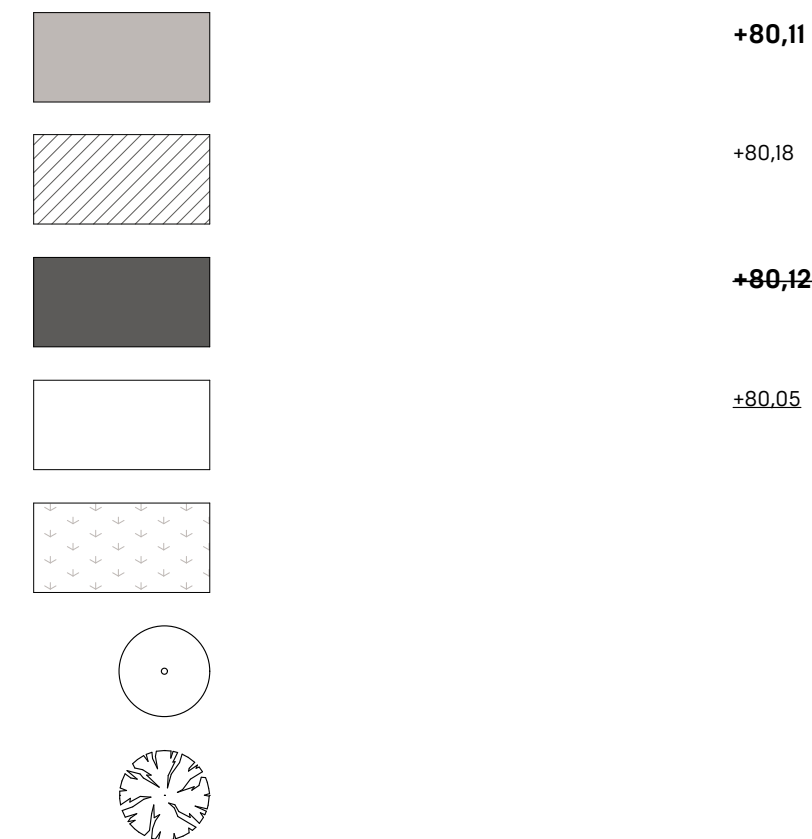


PAVE  
ARKKITEHDIT

20.045  
V01

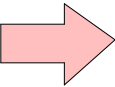
Rovaniemen kauppayhtiön kaavoitus  
Kansi  
Viitesuunnitelma 10.11.2025





| 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

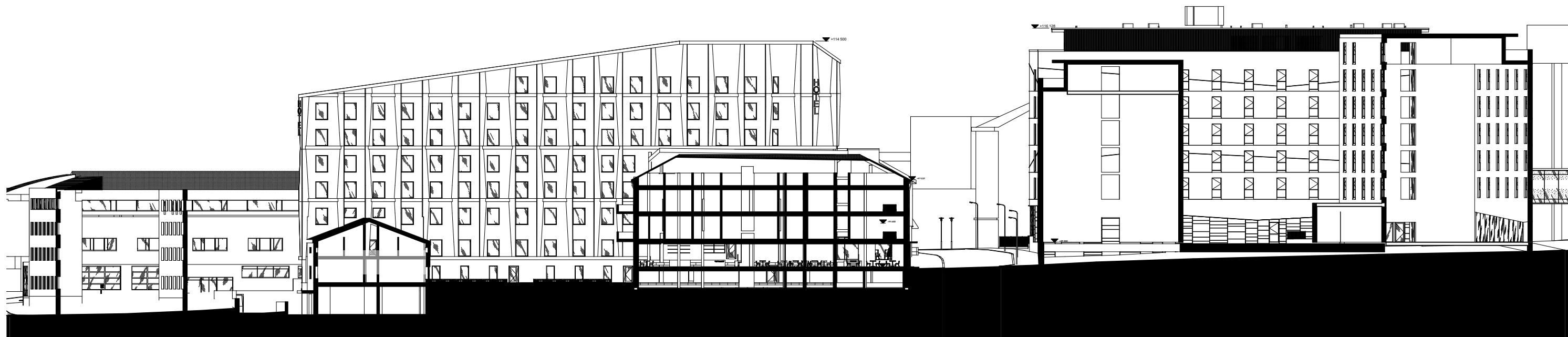
VSS-mitoitus  
0,02 x 9 618m2 = 193m²  
> tarve kahdelle väestönsuojalle

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

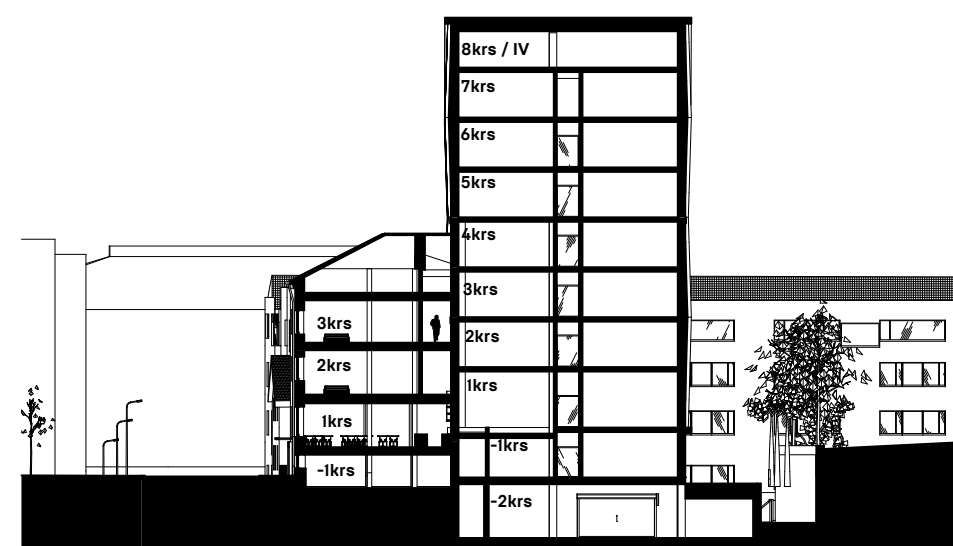
>Korjattavan kiinteistön osalta onko pysäköinti-vaade sama 1ap/200kem?



Tasoerot varasto

Vanha varasto

1:500



Tasoerot

Kauppapayhtiö ja hotelli

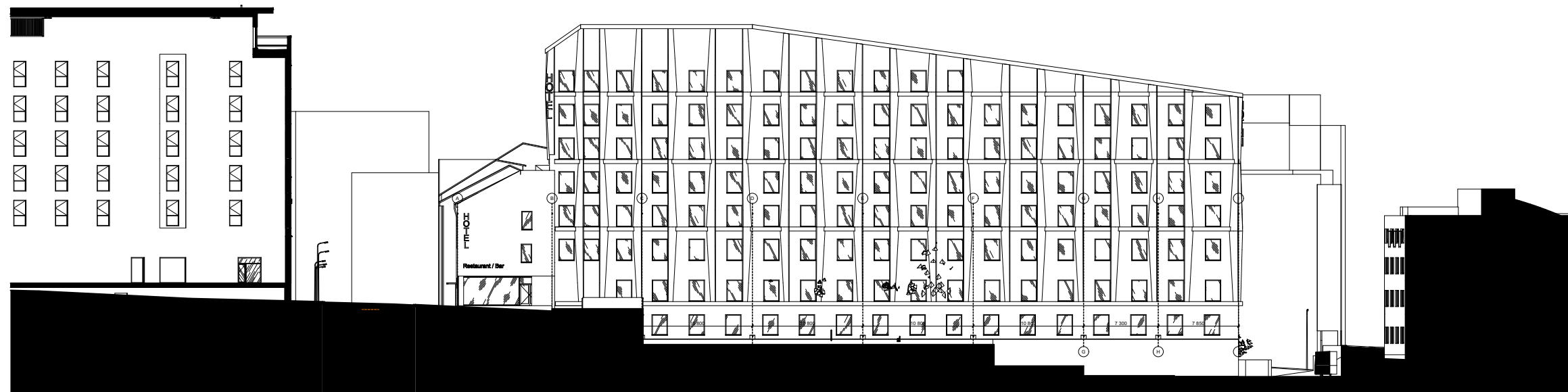
1:500



C-C Korttelileikkaus

Koskikatu

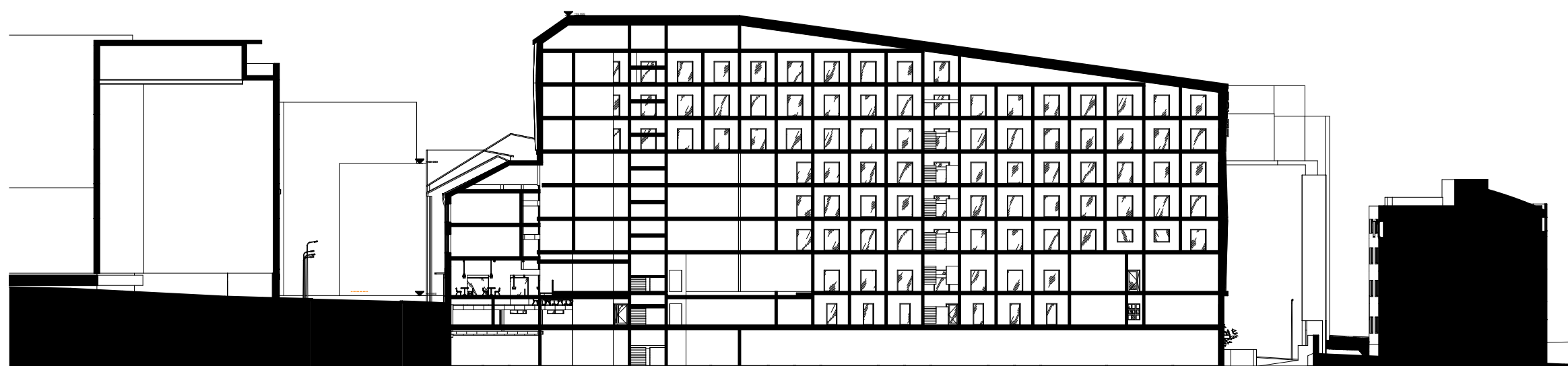
1:500



Tasoerot

Hotelli ja pihakansi

1:500



Tasoerot

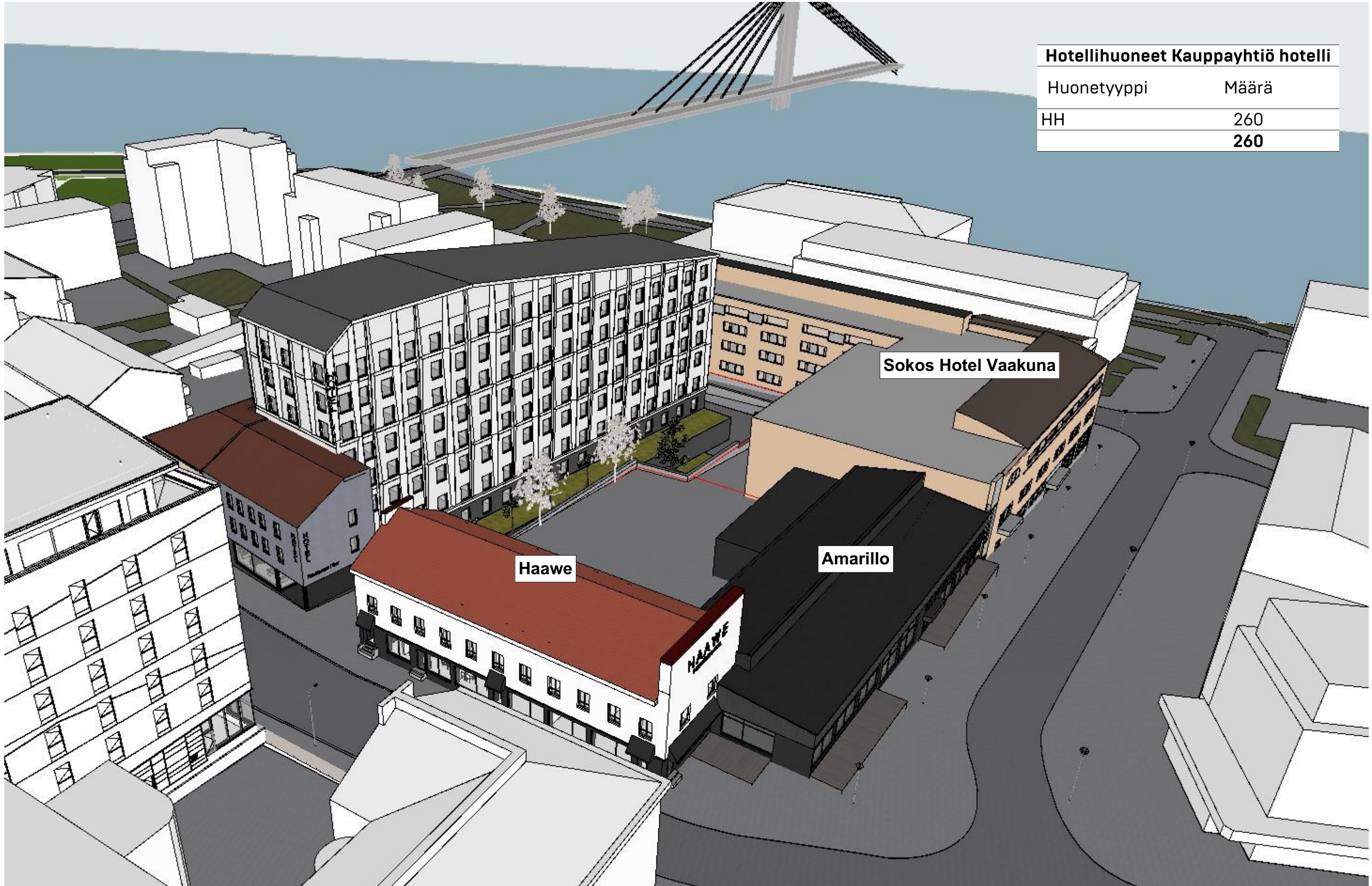
Hotelli

1:500



PAVE  
ARKKITEHDIT





| Hotellihuoneet Kauppayhtiö hotelli |       |
|------------------------------------|-------|
| Huonetyyppi                        | Määrä |
| HH                                 | 260   |
|                                    | 260   |

Sokos Hotel Vaakuna

Haawe

Amarillo