

OPIKELIJAKERROSTALOJEN VIITESUUNNITELMA ROVANIEMELLE

Tilda Harju
Opinnäytetyö AMK
Kevät 2026
Rakennusarkkitehdin tutkinto-ohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Rakennusarkkitehdin tutkinto-ohjelma
Rakennusarkkitehtuuri

Tekijä: Tilda Harju
Opinnäytetyön otsikko: Opiskelijakerrostalojen Viitesuunnitelma Rovaniemelle
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2026
Sivumäärä: 32 + 1 liitettä

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli suunnitella kaksi opiskelijoiden käyttöön tulevaa asuinkerrostaloa, sekä laatia aluesuunnitelmaehdotus Rovaniemen Asemarinteelle. Suunnitelman tarkoituksena oli osoittaa alueen soveltuvuus lisärakentamiseen sekä tuoda esiin Asemarinteen potentiaali uusien kerrostalojen sijoittumiselle. Työn tilaajana toimi Domus Arctica -säätiö, joka omistaa suunnittelualueen.

Työ on toteutettu Archicad 26 -ohjelmistolla, ja visualisointi Twinmotion EDU 2023 -ohjelmistolla ja Photoshopilla. Suunnitteluratkaisut perustuvat tilaajan toiveisiin, voimassa olevaan rakennuslakiin sekä asemakaavamääräyksiin. Tutkimusmenetelminä on käytetty suunnittelualueeseen tutustumista paikan päällä, valokuvien tarkastelua, kaavamääräysten analysointia, massoittelua sekä 3D mallinnusta. Työvaiheisiin kuului keskeisenä osana kaavallisten lähtökohtien tarkastelu ja rakennuslainsäädännön tulkinta.

Valmis viitesuunnitelma sisältää aluesuunnitelman, pihasuunnitelman, pohjapiirustukset, julkisivukuvat, alueleikkauksen sekä havainnekuvia. Työn tuloksena on kahden asuinkerrostalon muodostama toimiva ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Viitesuunnitelmaa on mahdollista jatkotyöstää, sekä käyttää pohjana tulevaan asemakaavamuutokseen.

Avainsanat: asuinkerrostalo, opiskelija-asuminen, aluesuunnittelu

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Program in Construction Architecture

Author: Tilda Harju

Title of thesis: Reference Design for Student Housing in Rovaniemi

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2026

Number of pages: 32 + 1 appendices

The aim of this thesis was to design two feasible residential apartment buildings and to prepare a site planning proposal for the Asemarinne area in Rovaniemi, Finland. The purpose of the design was to demonstrate the area's suitability for infill development and to highlight its potential for new multi-storey housing. The client of the project was Domus Arctica Foundation, which owns the existing buildings on the site.

The design work was carried out using Archicad 26, and visualisations were produced with Twinmotion EDU 2023. The design solutions are based on the client's objectives, current Finnish building legislation, and local zoning regulations. The research methods included on-site analysis, photographic documentation, review of zoning provisions, massing studies, and three-dimensional modelling. A key part of the process was the examination of planning regulations and the interpretation of building legislation.

The final reference design consists of a regional plan, a site plan, floor plans, facade drawings, a sectional drawing of the area, and visualisations. The outcome of the project is a functional and feasible design proposal for two residential apartment buildings. The reference design can be further developed and used as a basis for a future zoning amendment.

Keywords: apartment building, student housing, site planning

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ.....	2	5.1 Lyhyen aikavälin toimenpiteet.....	27
ABSTRACT	3	5.2 Pitkän aikavälin toimenpiteet.....	27
SISÄLLYS.....	4	6 POHDINTA.....	29
1 JOHDANTO	5	LÄHTEET	30
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT	6	LIITTEET	31
2.1 Suunnittelualueen sijainti ja rajaus	6		
2.2 Rakennettu ympäristö ja maisema	8		
2.3 Kaavatilanne ja määräykset	9		
3 SUUNNITTELUPERIAATTEET	11		
3.1 Tavoitteet ja lähtökohdat	11		
3.2 Massoittelu ja sijoittelu.....	12		
3.3 Piha-alueet	14		
4 VIITESUUNNITELMA	15		
4.1 Aluesuunnitelma	15		
4.2 Pihasuunnitelma	17		
4.3 Pohjaratkaisut.....	18		
4.4 Arkkitehtoninen ilme	24		
5 ALUEKEHITYKSEN TULEVAISUUS.....	27		

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä laaditaan viitesuunnitelmat kahdelle kerrostalolle Rovaniemen Ratakadulle, tilaajan, Domus Arctica -säätiön, toiveiden ja tarpeiden pohjalta. Tilaajan tavoite on yhdessä Rovaniemen kaupungin kanssa kehittää Rovaniemen rautatieaseman seutua. Yksi Rovaniemen kaupungin keskeisimmistä tavoitteista on lisätä Ratakadun bulevardimaisuutta.

Suunnitelmassa olennaista on sen toteutuskelpoisuus, tehokkuus, toiminnallisuus sekä kaupunkikuvallinen ilme. Suunnitelma toteutetaan noudattaen voimassa olevaa rakennuslakia. Suunniteltavat kerrostalot ovat tarkoitettu opiskelija-asumiseen, mikä vaikuttaa keskeisesti suunnitteluratkaisuihin.

Suunnitelman tavoitteena on auttaa tilaajaa ja Rovaniemen kaupunkia hahmottamaan alueen potentiaali sekä edistää kaavamuuuosta, joka mahdollistaisi Asemarinteen kaupunkikuvallisen muutoksen ja tiiviimmän rakentamisen. Aluetta pyritään

kehittämään viihtyisämmäksi ja modernimmaksi, kuitenkin säilyttäen ja edistäen sen puistomaista luonnetta.

Opiskelijoiden asuntotilanne on heikentynyt Rovaniemellä matkailusta ja lyhytvuokrauksesta johtuvan kasvaneen kysynnän vuoksi, mikä on lisännyt tarvetta opiskelija-asuntojen lisäämiselle. Rovaniemen kaupunki vastaa kaupungin asemakaavoituksesta ja on tarpeellista sekä ajankohtaista luoda suunnitelma, jolla voidaan perustella Ratakadun varren tehokkaampi rakentaminen ja rakennusoikeuden merkittävä lisääminen. Rovaniemen kaupunki on suhtautunut myönteisesti kaavamuutoksiin, jotka tukevat opiskelija-asumista (Rovaniemen kaupunki 14.10.2025).

Näiden viitesuunnitelmien toteuttaminen palvelisi opiskelijoita ja helpottaisi Rovaniemellä tällä hetkellä vallitsevaa asuntopu-
laa. Lisäksi Rovaniemen kaupunkikuva parantuisi ja muuttuisi kaupunkimaisemmaksi ja modernimmaksi. Rautatieaseman seudun katukuva muuttuisi merkittävästi parempaan suuntaan.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

Tässä kappaleessa käsitellään suunnittelualueita ja sen ominaisuuksia. Alue, jolle suunnitelmat kohdistuvat, sijaitsee Rovaniemellä Ratakadun pohjoispuolella, asuinkerrostalojen korttelialueella. Keskeisen sijainnin vuoksi aluetta on syytä kehittää. Nykyiset kerrostalot ovat vanhanaikaisia eivätkä palvele nykyisiä asumistarpeita, ja Rovaniemen kaupunki hyötyisi katukuvan päivittämisestä.

2.1 Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustan laidalla Rovaniemen rautatieasemaa vastapäätä. Linja-autoasemalle on matkaa 0,9 km, keskustaan noin 0,6 km ja yliopistolle on 2,8 km (kuva 1). Yliopistolle on suora linja-autoyhteys ja lähin linja-autopysäkki on 250 metrin päässä. Lähikauppaan on matkaa 850 metriä. (Google Maps 2025.) Alueen merkittävä vahvuus on sen sijainti rautatie- ja linja-autoasemaan nähden, sillä suuri

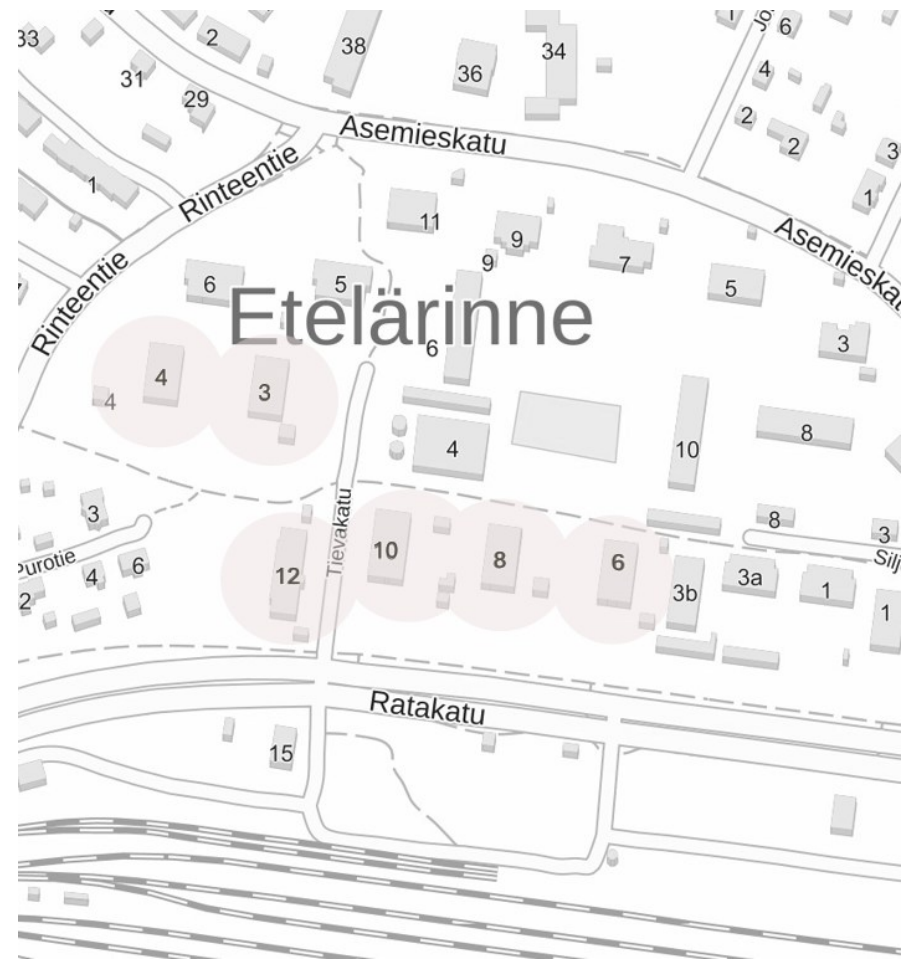
osa Rovaniemellä opiskelevista on ulkopaikkakunnilta muuttaneita, joiden liikkuminen perustuu pitkälti kaukoliikenneyhteyksiin. (Opetushallinnon tilastopalvelu Vipunen 2024).



KUVA 1. Suunnittelualueen sijainti Rovaniemen keskustaan ja yliopistoon nähden (Rovaniemen kaupunki)

Domus Arctica -säätiö (DAS) omistaa Asemarinteellä sijaitsevat rakennukset tonteilla 3, 4, 6, 8, 10 ja 12 (kuva 2). Aluesuunnitelmassa tarkastellaan näitä tontteja kokonaisuutena. Tontteilla sijaitseva rakennuskanta on pitkällä aikavälillä peruskorjauksen tai purkamisen tarpeessa, ja alueelle on tarkoitus toteuttaa vaiheittain uutta rakentamista.

Tässä opinnäytetyössä uusien rakennusten suunnittelu kohdistuu tontille numero 10, jolle sijoittuvat rakennukset A ja B. Tontille kulku tapahtuu nykytilanteessa Tievakadun suunnasta, ja tätä kulkuyhteyttä hyödynnetään myös suunnitelmassa. Suunniteltaviin uusiin kerrostaloihin sijoittuvat yhteiset tilat, kuten kuntosali, opiskelutilat ja kerhotilat, ovat tarkoitettu kaikkien suunnittelualueella sijaitsevien DAS:n omistamien asuinrakennusten asukkaiden käyttöön. Näin uusien rakennusten toiminnot tukevat koko alueen yhteisöllisyyttä ja täydentävät olemassa olevaa asuntokantaa.



KUVA 2. Suunnittelualue (Rovaniemen kaupunki 28.8.2019)

2.2 Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelualan rakennukset ovat valmistuneet 1960- ja 1970-luvuilla ja ne ovat peruskorjattu vuosina 1995–2002 (DAS 2025). Rakennukset ovat viisikerroksisia. Aluetta halutaan kehittää pitkällä aikavälillä siten, että tulevaisuudessa koko alueen rakennuskanta voidaan joko uusia tai peruskorjata vastamaan nykyisiä asumistarpeita sekä parantamaan alueen kaupunkikuvaa. (Kuva 3.)

Tontti, jolle uudet rakennukset suunnitellaan, sijaitsee vaaranrinteen juurella. Keskustan läheisyydestä huolimatta suunnitteluala on luonteeltaan metsäinen ja tarjoaa hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja virkistytymiseen. Maasto nousee pohjoista kohti ja tontin eteläpuolelta näkymä avautuu Ratakadulle. Naapuritonteilla idässä ja lännessä sijaitsee vanhoja asuinkerrostaloja, jotka näkyvät suunnittelualueelle. Nämä kerrostalot on tarkoitus purkaa tai korjata tulevaisuudessa.



KUVA 3. Tontilla tällä hetkellä sijaitseva rakennus (oik.) sekä myöhemmin korjattava tai purettava rakennus

2.3 Kaavatilanne ja määräykset

Tontilla voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2012 ja tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Nykyisessä asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2800 kem² ja suunnitelman tavoitteena on saada rakennusoikeutta huomattavasti enemmän, jotta tiiviimpi ja tehokkaampi rakentaminen olisi mahdollista. (Rovaniemen kaupunki 6.11.2012.)

Suunnitelmalla halutaan vaikuttaa rakennusten sijaintiin sekä rakennusten korkeimpaan sallittuun kerroslukuun. Yhden rakennuksen tilalle suunnitellaan kaksi rakennusta, joten suunnitelmissa esitetään rakennusalan sijainnin ja koon muutosta. Asuntomäärän lisääminen tontin kokoa muuttamatta johtaa siihen, että kerrostalot tulee suunnitella korkeammaksi kuin paikalla tällä hetkellä oleva kerrostalo.

Auto- sekä pyöräpaikoitusvaatimukset määritellään asemakaavassa ja niillä on merkittävä vaikutus alue- ja pihasuunnitteluun. Tällä hetkellä autopaikkavaatimus on 1 ap/80 kem² mutta suunnitelmissa ehdotetaan kevennettyä mitoitusastetta 1 ap/200m² ja

vieraspaikkoja 1 ap/500 m². Vastaavaa mitoitusastetta on käytetty Rovaniemellä esimerkiksi Rantavitikalla opiskelija-asumiselle osoitetuilla tonteilla. (Rovaniemen kaupunki 31.1.2018.) Kevennetyn mitoituksen käyttöönotto voidaan perustella opiskelija-asumisen lisäksi alueen ilmakuville, joista voidaan havaita pysäköintialueiden matala käyttöaste (Kuvat 4, 5, 6 ja 7). Kun autopaikkoja voidaan suunnitella vähemmän, puistoille ja virkistysalueille jää kokonaisuudessa enemmän tilaa.

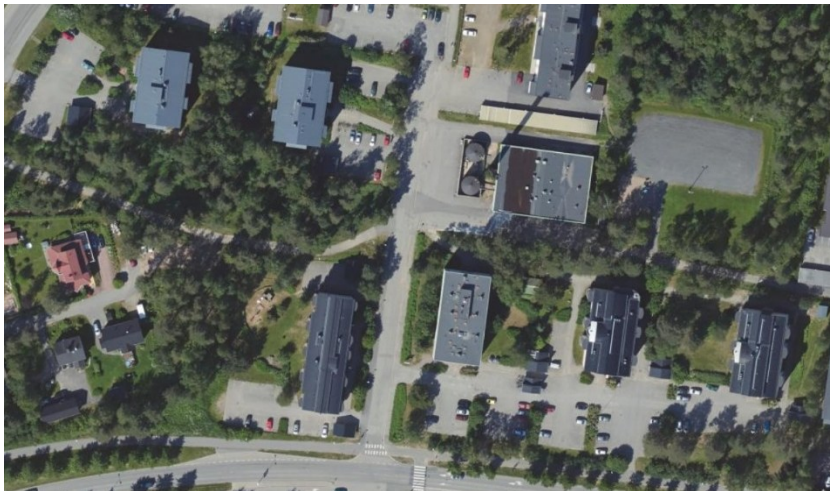
Pyöräpaikkoja tulee suunnitella 1 pp/30 kem². Suunnitelmissa on syytä ehdottaa Rovaniemellä tietyillä alueilla käytössä olevaa asemakaavamääräystä, joka antaa myönnytyksiä autopaikkojen vähentämiseksi, jos pyörien säilytystila on lukittu ja lämmitetty. Tällöin autopaikkojen mitoitetusta määrästä voidaan vähentää 5–15 %. (Rovaniemen kaupunki 31.1.2018.)



KUVA 4. Alueen ilmakekuva 2025 (Rovaniemen kaupunki 2025)



KUVA 6. Alueen ilmakekuva 2017 (Rovaniemen kaupunki 2017)



KUVA 5. Alueen ilmakekuva 2021 (Rovaniemen kaupunki 2021)



KUVA 7. Alueen ilmakekuva 2011 (Rovaniemen kaupunki 2011)

3 SUUNNITTELUPERIAATTEET

Tässä luvussa tarkastellaan suunnittelun lähtökohtia ja periaatteita. Luvussa kuvataan ne keskeiset tekijät, jotka ohjaavat suunnitteluratkaisujen muodostumista, sekä suunnitteluprosessin aikana huomioon otetut näkökohdat. Tarkastelu perustuu alueen ominaispiirteisiin, kaavallisiin lähtökohtiin ja tilaajan tavoitteisiin.

3.1 Tavoitteet ja lähtökohdat

Suunnitelman lähtökohtina toimivat Suomen rakentamislaki, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeet, sekä tilaajan toiveet ja tarpeet. Laki ohjaa suunnittelua, esimerkiksi tilojen koon, palo-osastoinnin ja paloturvallisuuden osalta (Pelastuslaki 379/2011). Rakennukset suunnitellaan opiskelijoille, minkä seurauksena jotkin tavanomaisia asuinkerrostaloja koskevat säädökset eivät koske tätä kohdetta, esimerkiksi

esteettömyyden osalta laissa on poikkeuksia (Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017).

Tilaajalle tärkeintä on suunnitelman istuvuus alueeseen ja kaupunkikuvaan, niin että uusien asuntojen määrä voidaan maksimoida. Opiskelija-asuminen ohjaa asuntoratkaisuja kompakteihin pohjaratkaisuihin ja tilaajan toiveesta rakennusten pohjapiirustuksiin haetaan solumaista ratkaisua, jolloin yhteistilojen tarve kasvaa.

Varke, eli Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on julkaissut rakennuttamis- ja suunnitteluoppaan, jonka ohje mahdollistaa yhteistilojen suunnittelun keskitetysti. Uusiin rakennuksiin tullaan suunnittelemaan yhteistiloja kaikkien alueella olevien DAS:sin kerrostalojen asukkaiden käyttöön. Yhteisiä tiloja ovat esimerkiksi pyykkihuoltoon tarkoitettut tilat, sauna- ja kerhotilat sekä väestönsuojat. (Varke 15.5.2025.)

Työn keskeisenä tavoitteena on, että uudet rakennukset sopeutuvat kaupunkikuvaan ja täydentävät olemassa olevaa ympäristöä. Suunnitteluratkaisujen tulee olla kaupunkikuvallisesti perusteltuja ja johdettavissa alueen ominaispiirteistä sekä

kaavallisista tavoitteista. Näin muodostuva kokonaisuus tukee Rovaniemen kaupungin tavoitteita ja lisää suunnitelman uskottavuutta.

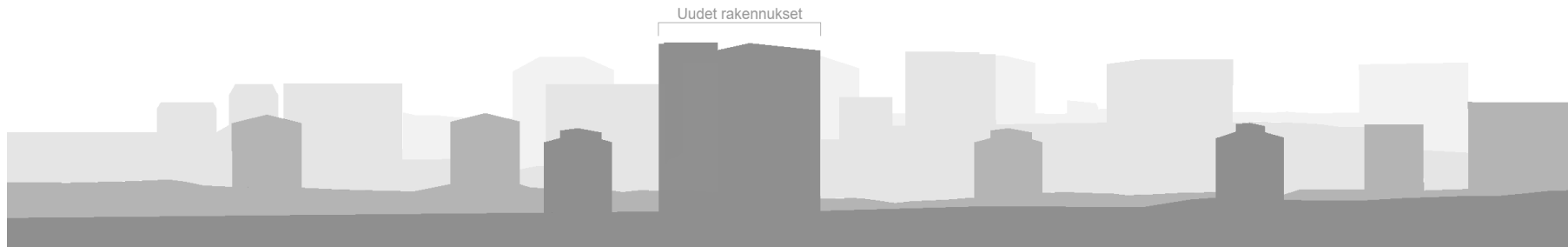
Suunnittelun tavoitteissa ristiriitaa aiheuttavat rakennusten koko ja niiden sopivuus alueelle. Aiempaa tehokkaampi rakentaminen vaikuttaa katukuvallisesti merkittävästi vanhaan asuinalueeseen, ja luo uuden suunnan alueen kehitykselle. Korkeiden rakennusten suunnitseminen alueelle on haaste, sillä niiden sovittaminen ympäristöönsä on vaikea toteuttaa. Uusien rakennusten korkeampi mittakaava erottuu ympäröivistä rakennuksista, minkä vuoksi tavoitteena on luoda suunnitelma, jolla uudet korkeat rakennukset saadaan sopimaan ympäristöönsä luontevasti. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että rakennus ei saisi olla huomiota herättävä (Rovaniemen kaupunki 2007).

3.2 Massoittelu ja sijoittelu

Vaihtoehtoina oli suunnitella tontille yksi suurempi rakennus tai kaksi pienempää vanhan purettavan rakennuksen tilalle.

Kahden rakennuksen ratkaisu on kaupunkikuvallisesti perustelumpi, sillä yhden rakennuksen mitoittaminen kahden kerrostalon asuntomäärälle johtaisi mittakaavaltaan liian suureen kokonaisuuteen. Kahden rakennuksen kokonaisuudella saadaan luotua kaupunkimaisempi ja modernimpi tunnelma alueelle, kun taas yksi valtava rakennus loisi lähiömäisen tunnelman.

Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten tulee muodostaa kokonaisuuksia niiden värien, muodon ja kattokaltevuuden suhteen (Rovaniemen kaupunki 6.11.2012). Rakennuksen arkkitehtoninen ilme on muutoin suunnittelijan ratkaistavissa. Uudet rakennukset muodostavat kokonaisuuden keskenään, mutta massat poikkeavat muusta ympäristöstä korkeutensa puolesta. Tontin sijainti vaaran rinteeseen juurella mahdollistaa kuitenkin korkeamman rakentamisen, sillä kontrasti ei ole yhtä suuri kuin tasamaalle rakennettaessa (Kuva 8).



KUVA 8. Uudet rakennukset suhteessa ympäröivään maastoon ja rakennuksiin etelästä ja idästä katsottuna

Rovaniemen kaupungin tavoitteena on Ratakadun bulevardimaisuuden lisääminen, minkä vuoksi rakennukset olisi

suotavaa sijoittaa tontin eteläreunaan Ratakadun varteen. Pi-
han viihtyisyyden ja yksityisyyden lisäämiseksi toinen rakennus

sijoitetaan siten, että rakennukset muodostavat sisäpihan. Tällainen sisäpiharatkaisu mahdollistaa oleskeluun ja yhteistoimintaan soveltuvan ulkotilan, jonka käyttöaste on lähtökohtaisesti korkeampi kuin kadun varressa sijaitsevalla pihalla olisi. Myös materiaalivalinnoilla on keskeinen merkitys pihan viihtyisyyden ja ympäristön laadun muodostumisessa.

3.3 Piha-alueet

Alue on metsäinen ja pihajärjestelyissä pyritään säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta sekä lisäämään puistomaisuutta. Yhteys lähiympäristöön halutaan pitää selkeänä. Metsäisyyden säilyttämisellä on myönteinen vaikutus alueen viihtyvyyteen, eikä se sulje pois alueen kehitystä moderniin suuntaan.

Rakennukset suunnitellaan opiskelija-asumista varten, minkä vuoksi asukkaiden ikärakenne voidaan ottaa huomioon piha-alueen suunnitteluratkaisuissa. Leikkipaikan suunnittelu ei ole siksi prioriteetti, mutta lähellä sijaitsee kuitenkin leikkipuisto.

Tievapuiston leikkipaikalle on matkaa noin 100 m (Google Maps 2025). Suunnittelussa voidaan näin keskittyä puistomaisuuteen ja oleskelupaikkoihin, jotka vastaavat enemmän kohderyhmän tarpeita.

Pihalle tulee suunnitella pyöräpaikat molempien rakennusten tarpeisiin. Laadukkaan pyöräpaikoituksen suunnittelu antaa myönnytyksiä autopaikkavaatimuksille (Rovaniemen kaupunki 31.1.2018). Autopaikoituksen määrää vähennetään joukkoliikenteen saavutettavuuden ja kohderyhmän perusteella. Pysäköintialueiden pienentäminen lisää alueen viihtyisyyttä ja opiskelijoita voidaan näin myös kannustaa julkisen liikenteen käyttöön.

Yhteiset tilat sijoittuvat pääosin rakennukseen A, jolloin kulkuyhteys rakennusten välillä tulee olla mutkaton. Yhteiset tilat tulevat myös alueella muissa rakennuksissa asuvien asukkaiden käyttöön, minkä vuoksi kulkuyhteys rakennukseen A tulee olla selkeä ja sen tulee olla helposti saavutettavissa. Näillä periaatteilla muodostuu kokonaisuus, joka tukee opiskelija-asumisen tarpeita, yhteisöllisyyttä ja alueen kehittämistavoitteita.

4 VIITESUUNNITELMA

Tässä luvussa esitellään viitesuunnitelman olennaisimmat kohdat. Suunnitelma käsittää aluesuunnitelman, pihasuunnitelman, esimerkkipohjaratkaisut sekä julkisivupiirustukset. Suunnitelmat ovat nähtävillä kokonaisuudessaan liitteessä 1.

4.1 Aluesuunnitelma

Aluesuunnitelmassa esitetään uusien rakennusten sijoittuminen tontille sekä alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisut. Tontille ei tule ajorataa muutoin kuin pelastus- ja huoltoajoneuvoja varten tontin länsireunaan. Yhteys viereisille tonteille pysyy lähes ennallaan, esimerkiksi tontin pohjoisreunan kevyen liikenteen väylä säilytetään. Rakennusten sisäänkäynnit ovat sijoitettu siten, että ne ovat luontevasti saavutettavissa tontille

saapumissuunnista, ja kulkureitit rakennuksiin ovat suunniteltu esteettömiksi.

Autopaikoitus järjestetään aluekohtaisesti. Alueellisen autopaikoituksen etuna on se, että pysäköinti voidaan keskittää sellaisille tonteille, joilla on enemmän käytettävissä olevaa tilaa. Autopaikkoja tulee uusien rakennusten käyttöön 1 ap/200 kem², mikä vastaa 35 autopaikkaa. Vieraspaiikkoja tulee 1 ap/500 kem² eli 14 autopaikkaa, ja liikkumisesteisille henkilöille osoitetaan kaksi autopaikkaa. Koko alueen autopaikkatarve kevennetyn autopaikkamitoituksen perusteella on yhteensä 127 autopaikkaa. Pysäköintipaikkoja on tällä hetkellä 125, joten autopaikkoja jää kahden paikan verran vajaaksi.

Pyöräpaikkoja tulee kaavan mukaisesti 1 pp/30 kem² eli yhteensä 236 kpl. Pyörille on osoitettu säilytystilaa rakennuksen B pohjakerroksessa sekä piha-alueelle sijoitettavissa pyöräka-oksissa. Pyörien huollolle on varattu tila rakennuksen B pohjakerroksessa. Osittain lämmitetyn ja lukitun pyöräsäilytyksen avulla voidaan kompensoida kaksi puuttuva pysäköintipaikkaa.



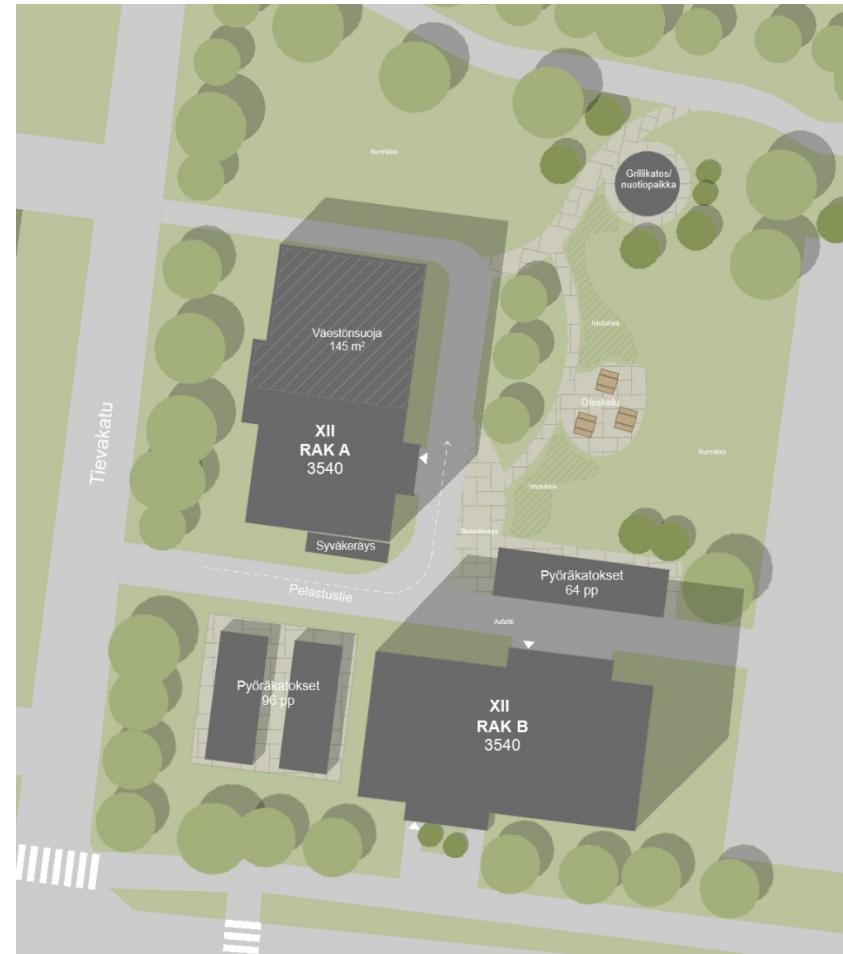
KUVA 9. Aluesuunnitelma

4.2 Pihasuunnitelma

Pihasuunnitelmassa korostuu puistomaisuus ja oleskelualueet. Piha-alue on jäsenneilty siten, että osa oleskelualueista sijoittuu varjoon ja osa aurinkoon. Oleskelualueet käsittävät penkkejä ja pöytiä sekä grillikatoksen. Tavoitteena on tarjota pihalle eri vuorokaudenaikoihin soveltuvia käyttömahdollisuuksia sekä luoda viihtyisiä ja rauhallinen oleskeluympäristö.

Tontilla olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään ja pihalle istutetaan nurmikko. Uusilla istutuksilla täydennetään ja vahvistetaan pihan puistomaisuutta. Kasvillisuuden avulla pyritään muodostamaan näkymiltä suojaisia ja viihtyisiä oleskelualueita sekä lisäämään pihan vehreyttä.

Nurmikon lisäksi pihan muita pintamateriaaleja ovat asfaltti ja betonikiveys. Betonikiveystä käytetään oleskelutilojen pohjamateriaalina ja asfaltilla päällystetään pelastustiet ja pyöräkatosten pohjat. Pintamateriaalivalinnoilla pyritään selkeyttämään pihan toiminnallista jäsentelyä ja erottamaan kulku- ja oleskelualueet toisistaan.



KUVA 10. Pihasuunnitelma

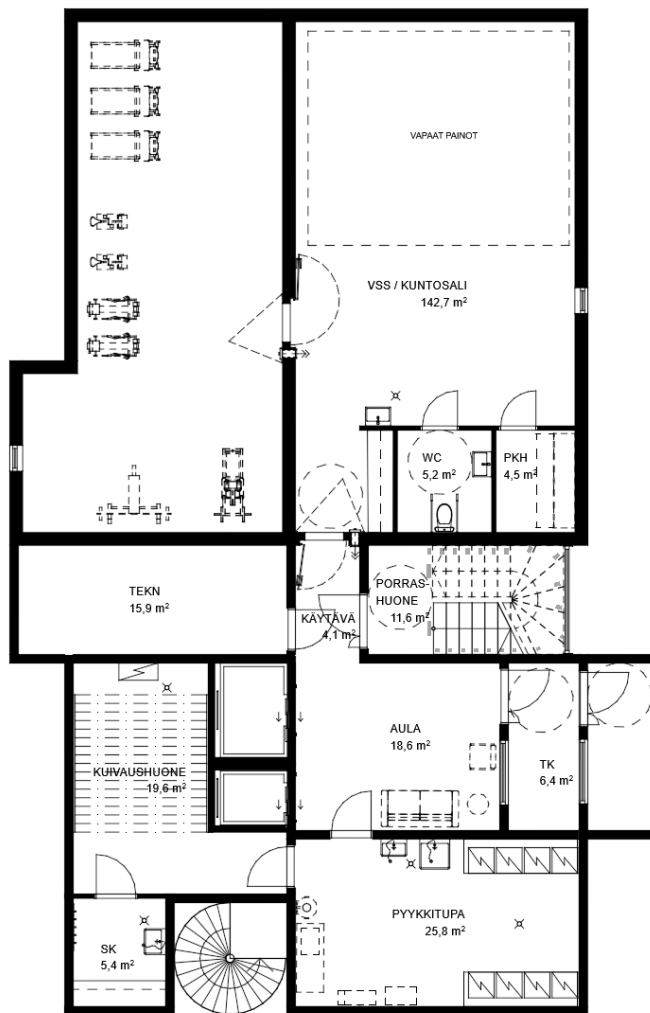
4.3 Pohjaratkaisut

Rakennukset ovat jaettu kerroksittain kolmeen osaan: ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu yhteiskäyttötiloja, ulkoiluvälinevarasto, kiinteistöhuollon tila, siivouskomerot ja tekniset tilat, kerrokset 2.–11. ovat asuntokerroksia ja 12. kerrokseen sijoituu sekä asuntoja, että opiskelu-, kokous-, kerho- ja saunomis-tilat. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 7000 m², ja asuntoja on yhteensä 167.

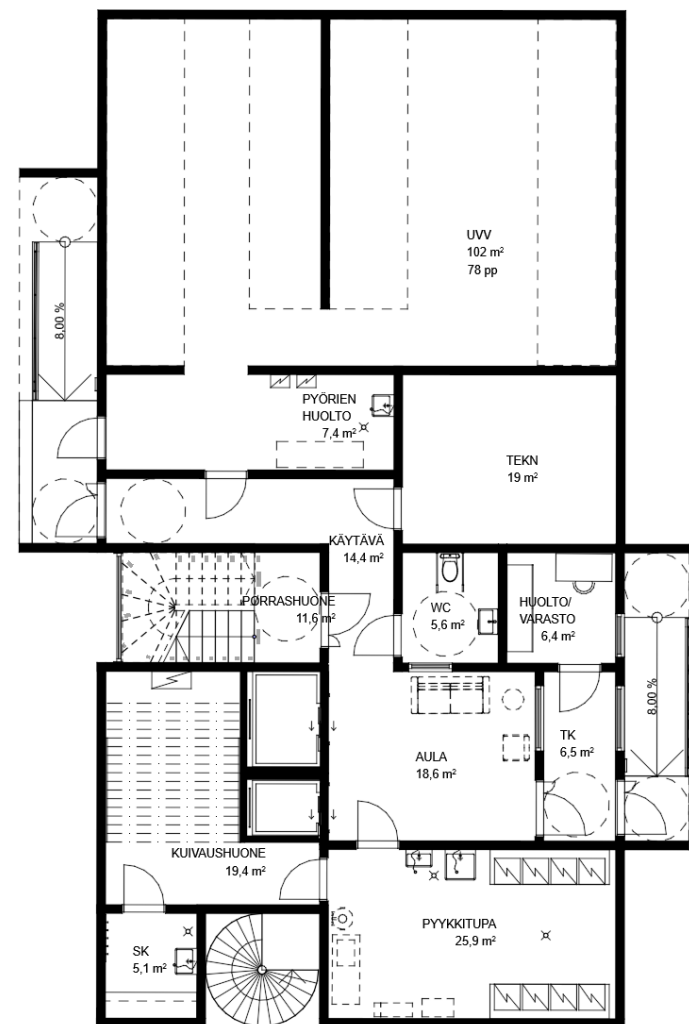
Molempien kerrostalojen pohjakerroksissa on omat tilat pyykinpesulle ja -kuivaukselle. Tilaajan toiveiden mukaisesti sisääntulo-kerroksissa on aulatilat, jotka luovat rakennuksen sisäänkäynnille hotellimaisen tunnelman. Sisäänkäyntien sijainnit ovat suunniteltu siten, että kulkeminen rakennusten välillä on mutkatonta. Rakennuksissa on kaksi toisistaan riippumatonta poistumistietä paloturvallisuusmääräysten mukaisesti, sekä kaksi hissiä sujuvoittamaan rakennuksen sisäistä liikennettä. Suurin osa yhteiskäyttöön tarkoitetuista tiloista sijoittuu rakennukseen A, mikä tekee tästä asuinalueen keskuksen.

Rakennuksen A pohjakerrokseen sijoittuu kuntosali, joka toimii molempien rakennusten väestönsuojana. Väestönsuoja on mitoitettu lain mukaan sopivaksi molemmille kerrostalolle ja suojatilan koko on 148 m². Kuntosali on tarkoitettu kaikkien suunnittelualueen asukkaiden yhteiseen käyttöön.

Rakennuksen B pohjakerros on rakenteeltaan hyvin samanlainen kuin rakennuksen A pohjakerros, kuten kuvasta 12 voidaan havaita. Väestönsuojan ja kuntosalin paikalla on ulkoiluvälinevarasto, jonne sijoittuu 75 pyöräpaikkaa, sekä pyöränhuoltopiste. Kiinteistöhuollolle on osoitettu oma tila tavaransäilytystä ja varastointia varten.



KUVA 11. Rakennuksen A pohjakerros



KUVA 12. Rakennuksen B pohjakerros

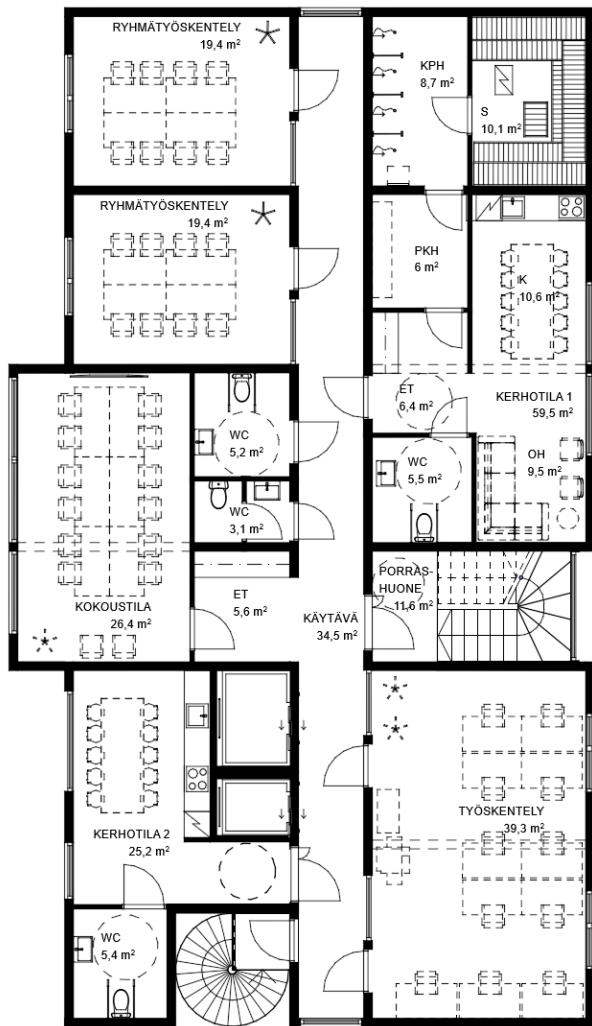
Kuvasta 13 voidaan havaita rakennuksen A ylimpään kerrokseen sijoittuvat yhteistilat, joita ovat kokoustila, opiskelutilat, kerhotilat sekä saunatilat. Kerhotila 1 on mitoitettu 10–15 henkilölle ja se on varusteltu keittiöllä, omalla WC-tilalla, puku- ja kylpyhuoneella sekä saunalla. Kerhotila 2 on mitoitettu 10 henkilölle ja se on varusteltu keittiöllä ja WC-tilalla. Kerhotilat soveltuvat esimerkiksi kokouksiin, illanviettoihin, pienimuotoisiin juhliin, sekä harrastustoimintaan. Kerhotilojen avulla voidaan osaltaan kompensoida asuntojen rajallista kokoa.

Ryhmätyöskentelytiloja on kaksi, ja ne ovat mitoitettu kahdeksalle henkilölle. Kokoustila on mitoitettu 12 henkilölle. Ryhmätyöskentelytilojen ja kokoushuoneen lisäksi ylimmässä kerroksessa sijaitsee erillinen työskentelytila, jossa on työskentelypaikat 11 opiskelijalle samanaikaisesti. Tilaa voidaan tarpeen mukaan varustaa esimerkiksi tulostimella ja kopiokoneella. Kokous- ja ryhmätyöskentelytilojen ollessa vapaana, niitä voidaan käyttää myös itsenäiseen opiskeluun. Opiskelutilojen ansiosta asukkailla on mahdollisuus työskennellä rauhallisessa ja keskittymiseen soveltuvassa tilassa ilman tarvetta siirtyä kirjaston

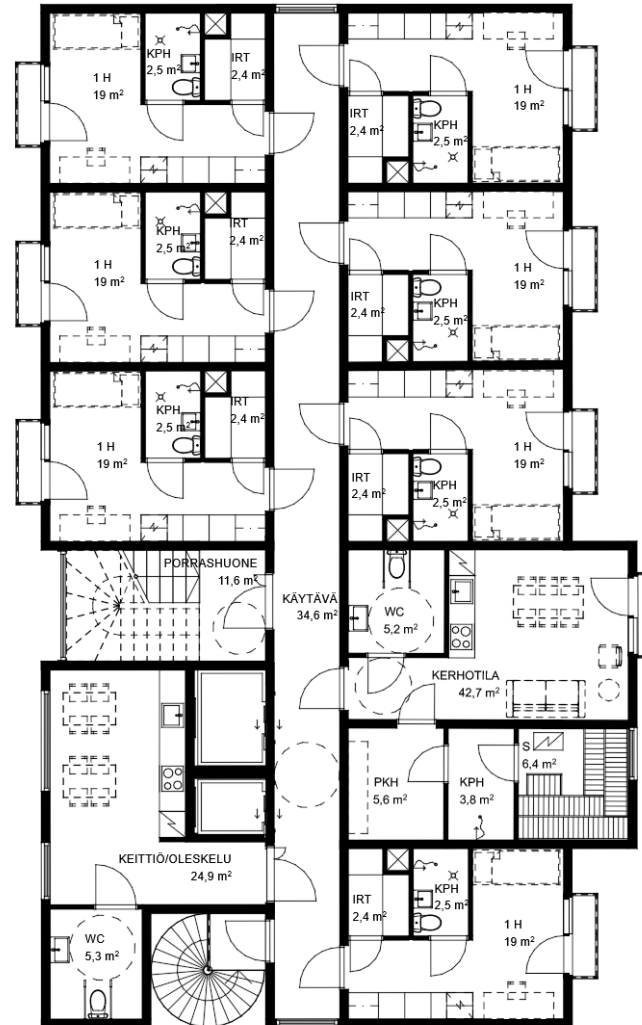
tai oppilaitoksen tiloihin. Ylimmän kerroksen käytävällä on kaksi yhteiseen käyttöön tarkoitettua WC-tilaa.

Yhteisten tilojen keskittäminen rakennukseen A mahdollistaa sen, että rakennukseen B voidaan sijoittaa enemmän asuinkerrosalaa. Rakennuksen B ylimpään kerrokseen sijoittuu sekä asuntoja, että pienempi kerho- ja saunatila (kuva 14). Kerroksessa on yhteensä seitsemän asuntoa, joista kaikki ovat yksiöitä. Yhteinen keittiö- ja oleskelutila palvelee näiden asuntojen asukkaita.

Rakennuksen B ylimmän kerroksen kaksion paikalle on suunniteltu kerhotila, joka on varusteltu keittiöllä, WC-tilalla, puku- ja kylpyhuoneella sekä saunalla. Kerhotila on mitoitettu kuudelle henkilölle. Molempien rakennusten yhteistilat ovat kaikkien suunnittelualueella sijaitsevien DAS:sin omistamien rakennusten asukkaiden varattavissa. Kaikki yhteiskäyttötilat ovat suunniteltu esteettömiksi.



KUVA 13. Rakennuksen A 12. kerros



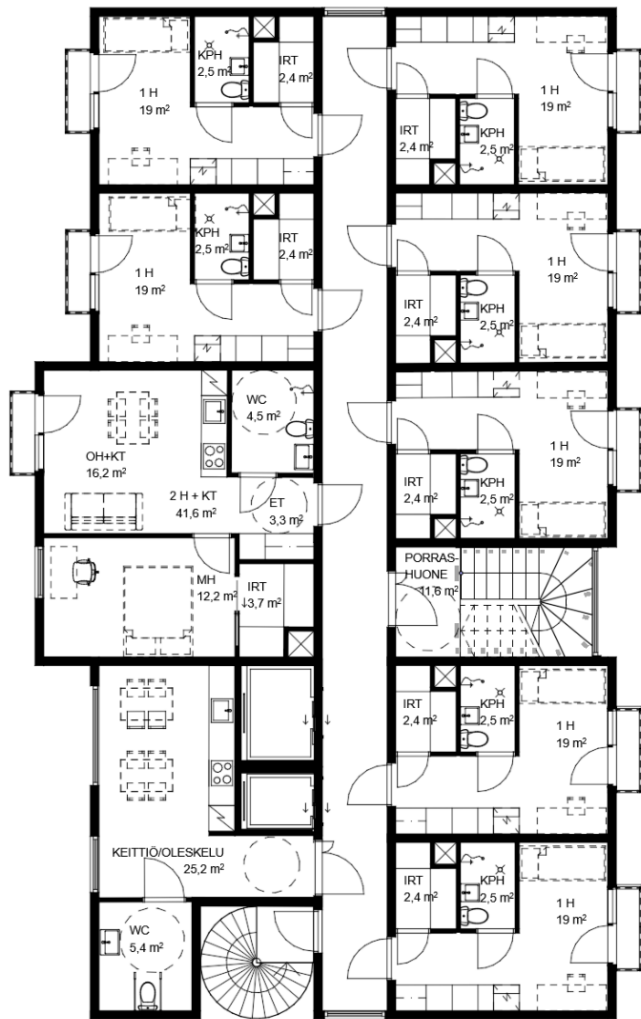
KUVA 14. Rakennuksen B 12. kerros

Asuntopohjat eli kerrokset 2.–11. ovat toteutettu lähes identtisesti molemmissa rakennuksissa. Rakennuksissa on kahdenlaisia asuntotyyppejä, yksiöitä ja kaksioita, joiden koot ovat 19 m² ja 41,6–42,7 m². Yksiöt ovat keskenään täysin samanlaisia. Jokaiseen asuntokerrokseen sijoittuu seitsemän yksiötä ja yksi kaksio. Irtaimistovarastot ovat sijoitettu asuntojen sisälle, jolloin keskitettyä irtaimistovarastoa ei tarvitse ja tavarat ovat helposti asukkaiden saavutettavilla.

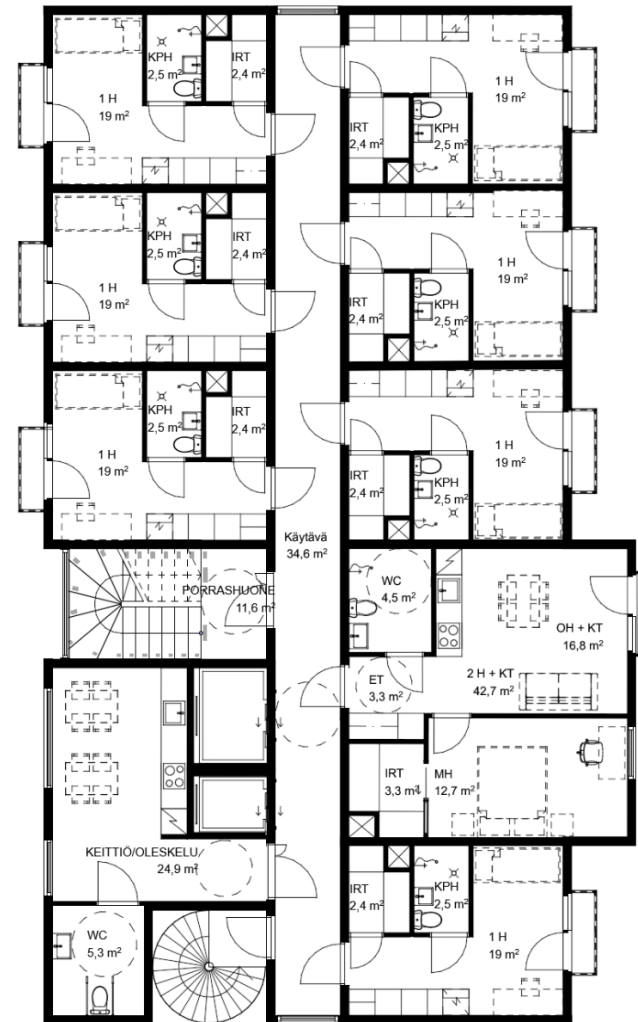
Yksiöissä ei ole täyttä keittiövarustusta, vaan kerroksissa on yhteinen keittiö ja oleskelutila. Keittiön keskittämisen ansiosta asuntojen tuotanto tulee halvemmaksi, jolloin asuntoja voidaan vuokrata edullisempaan hintaan. Yksiöt varustetaan minijääkaapilla, mikrolla ja vedenkeittimellä. Kaksiot ovat varusteltu omilla keittotiloillaan. Kaikissa asunnoissa on oma kylpyhuone sekä ranskalainen parveke lisäämään asumismukavuutta.

Lain mukaan opintotukeen oikeutetuille henkilöille suunnitellun talon asunnoista 5 % tulee olla esteettömiä (Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017). Jokaisen

kerroksen kaksio on esteetön. Lisäksi yhteistilat ovat täysin esteettömiä ja niiden yhteydessä on esteetön WC.



KUVA 15. Rakennuksen A peruspohja



KUVA 16. Rakennuksen B peruspohja

4.4 Arkkitehtoninen ilme

Uusien rakennusten arkkitehtoninen ilme on minimalistinen ja rauhallinen, jotta rakennus sopeutuu muuttuvaan ympäristöönsä mahdollisimman hyvin ja pitkän aikaa. Rakennukset ovat esimerkki modernista, nykyaikaisesta ja tehokkaasta arkkitehtuurista. Uudet rakennukset ovat värimaailmansa ja tyylinsä puolesta jatkumoa Ratakadun alkupäässä sijaitseville rakennuksille. Näin aluetta saadaan yhdenmukaistettua.

Pääjulkisivumateriaalina on muurattu tiili ruskeana ja valkoisena. Perustukset ovat maalattua tummanharmaata betonia. Perustusten lisäksi väestönsuojan seinissä on käytetty tummanharmaata betonia. Alimman sekä ylimmän kerroksen materiaalit poikkeavat rakennuksen keskiosan materiaaleista, jotta rakennuksella on selkeä alku ja loppu. Ylimmän kerroksen materiaaliksi on valikoitunut pystysuuntainen vaalea puuverhous, jotta massa ei näyttäisi liian raskaalta.

Aukotuksessa on selkeä säännönmukaisuus, jolloin julkisivu on rauhallinen ja hillitty. Ranskalaiset parvekkeet tuovat



KUVA 17. Rakennuksen B julkisivu etelään

julkisivuihin ilmettä ja sopivaa vaihtelua. Kaidemateriaalina käytetään savulasia, jolloin kaiteet erottuvat julkisivusta selkeästi ja luovat rytmiä rakennukselle. Ylimmän kerroksen aukotus on toteutettu eri tavalla muihin kerroksiin nähden, jotta se erottuu selkeästi asuinkerroksista. Ikkunoiden ja ovien karmien väriksi on valikoitunut musta, joka erottuu massasta.

Katon muoto on hillitty epäsymmetrinen harjakatto. Katolla on merkittävä rooli rakennuksen kokonaiskuvassa, sillä se antaa rakennukselle ryhtiä, ilmettä ja määrittää rakennuksen luonteen. Hillitty kattomuoto ei turhaan korosta rakennuksen korkeutta mutta tuo kuitenkin esiin sen mittakaavan. Neutraali kattomuoto on tälle alueelle paras ratkaisu.

Kaikki rakennusten sisäänkäynnit ovat katettuja ja ne ovat näin helposti tunnistettavissa. Tiili on materiaalina kylmä, joten sisäänkäyntien seinien materiaaliksi on valikoitunut lempeämpi puu. Materiaalivalinta vaikuttaa merkittävästi sisäänkäynnin houkuttelevuuteen ja ensivaikutelmaan rakennuksesta.



KUVA 18. Rakennuksen B julkisivu itään



KUVA 19. Havainnekuva rakennuksista idästä katsottuna

5 ALUEKEHITYKSEN TULEVAISUUS

Tässä luvussa tarkastellaan alueen kehittämistä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Lyhyen aikavälin toimenpiteillä tarkoitetaan tässä yhteydessä noin kymmenen vuoden sisällä toteutettavia muutoksia. Pitkän aikavälin toimenpiteet sijoittuvat tätä pidemmälle aikavälille ja liittyvät alueen rakenteelliseen kehittymiseen ja rakennuskannan uusiutumiseen.

5.1 Lyhyen aikavälin toimenpiteet

Lyhyen aikavälin toimenpiteisiin kuuluu uusien rakennusten toteuttaminen vaiheittain. Suunnitelmien mukaisesti rakennuksen B rakentaminen voidaan aloittaa ennen kuin tontilla tällä hetkellä sijaitseva rakennus puretaan. Tällä järjestelyllä pyritään minimoimaan rakentamisesta aiheutuvat häiriöt alueen nykyisille asukkaille. Rakennuksen B valmistuttua voidaan purkaa vanha rakennus ja aloittaa rakennuksen A rakentaminen.

Alueen pysäköinti ja liikenne suunnitellaan siten, että alueen toimivuus säilyy myös rakennusvaiheessa. Tässä vaiheessa uusia pysäköintialueita ei tarvita, mikä on huomattava säästö ja etu alueen puistomaisuuden lisäämisen tavoitteissa.

5.2 Pitkän aikavälin toimenpiteet

Pitkällä aikavälillä alueen muutkin rakennukset tulevat käyttökänsä päässä ja ne tullaan purkamaan tai korjaamaan tulevien vuosikymmenten aikana. Rakennuskannan uusiutuminen mahdollistaa alueen kaupunkirakenteen tiivistämisen ja yhtenäistämisen. Autopaikkatarve tulee kasvamaan, joten pysäköintiratkaisujen kehittäminen tulee ottaa osaksi alueen jatko-suunnitelmaa.

Rakennusten uudistuminen ja täydennysrakentaminen parantavat alueen houkuttelevuutta ja vahvistavat Ratakadun bulevardimaista ilmettä, kun uutta rakentamista sijoittuu kadun varteen. Tämä mahdollistaa rakennusten taakse jäävän laajemman puistoalueen.



KUVA 19. Aluesuunnitelma pitkällä aikavälillä

6 POHDINTA

Työn tarkoitus oli tutkia Ratakadun mahdollisuuksia uudisrakentamisen näkökulmasta tilaajan toiveiden pohjalta. Työvaiheisiin kuuluivat mallinnus, kaavallinen tarkastelu, analysointi ja suunnitelmaselosteen laatiminen. Tulosten perusteella alueella on potentiaalia, ja sen keskeisen sijainnin vuoksi on erittäin perusteltua kehittää aluetta. Suunnitelma tarjoaa esimerkin siitä, millaiseen suuntaan aluetta voidaan tulevaisuudessa kehittää.

Suunnitelmat ovat toteutettu ohjelmalla Archicad 26 ja visualisointi ohjelmalla Twinmotion ja Photoshop. Työssä korostui kaavallinen tarkastelu sekä rakennusten koon aiheuttamat paloturvallisuuteen ja teknisiin asioihin liittyvät seikat. Tiivis yhteydenpito tilaajan kanssa on ollut merkittävässä osassa työn toteutusta.

Ongelmana oli vaihtoehtojen runsaus ja optimaalisen ratkaisun löytäminen. Alueen merkittävä kaupunkikuvallinen muutos edellyttää, että Rovaniemen kaupunki myöntää lisää

kompakrakennusoikeutta ja sallii nykyistä korkeammat rakennukset alueelle. Uudet rakennukset erottuisivat ympäristöstään ja antaisivat suuntaa tulevalle, laajemmalle aluekehitykselle.

Työn tulokset vastaavat asetettuja tavoitteita. Kattava kokonaisuus luo mahdollisuudet jatkojalostukseen. Suunnitelman hyödyntäminen toisi merkittävää etua tilaajalle sekä Rovaniemen kaupungille. Suunnitelman soveltaminen muihin kohteisiin on myös mahdollista, etenkin saman asuinalueen eri kohteissa. Suunnitelma tarjoaa konkreettisen ratkaisun opiskelijoiden asuntopulaan. Asemakaavamuutos mahdollistaisi suunnitelman toteutumisen, ja muutoksella olisi huomattava vaikutus Rovaniemen asuntomarkkinoihin sekä kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

LÄHTEET

DAS 2025. Asemarinne. Domus Arctica -säätio. Luettavissa: <https://www.das.fi/fi/loyda-koti/asuinalueet/asemarinne>. Luettu: 18.12.2025.

Google Maps 2025. Karttapalvelu. Google. Saatavilla: <https://www.google.com/maps> Luettu: 15.12.2025.

Opetushallinnon tilastopalvelu Vipunen 2025. Mistä tulevat uudet opiskelijat? Saatavilla: <https://vipunen.fi/>. Luettu: 17.12.2025.

Pelastuslaki 379/2011. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2011/379> Luettu: 7.10.2025

Rovaniemen kaupunki 2007. Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys. s.15. Saatavilla: <https://share.google/pqBCKv8ve-PyWTFIVh> Luettu: 27.1.2026.

Rovaniemen kaupunki 14.10.2025. Rovaniemellä opiskelija-asumisen haasteisiin haetaan ratkaisuja yhteisvoimin. Rovaniemen kaupungin nettisivut. Luettavissa: <https://www.rovaniemi.fi/news/Rovaniemella-opiskelija-asumisen-haasteisiin-haetaan-ratkaisuja-yhteisvoimin-/34981/25e274bd-0492-4463-900d-ca6661e4d900> Luettu: 17.12.2025.

Rovaniemen kaupunki 6.11.2012. Kaavamääräykset kortteli 259 tontti 8, Ratakatu 10. Saatavilla: <https://rovaniemi.asiointi.fi/ims/> . Luettu 14.12.2025.

Rovaniemen kaupunki 31.1.2018. Kaavamääräykset korttelin 516 tontit 19–22 sekä korttelit 5031–5033, Riihipellonpuisto. Saatavilla: <https://rovaniemi.asiointi.fi/ims/> Luettu: 14.12.2025

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2017/241> Luettu: 7.10.2025

Varke 15.5.2025. Rakennuttamis- ja suunnitteluopas. Ympäristöministeriö. Saatavilla: <https://www.varke.fi/fi/document/rakennuttamis-ja-suunnitteluopas> Luettu: 16.12.2025

KUVALÄHTEET

Rovaniemen kaupunki 2011. Ilmakuva 2011. Rovaniemen karttapalvelu. Saatavilla: <https://rovaniemi.asiointi.fi/ims/> Luettu: 21.11.2025

Rovaniemen kaupunki 2017. Ilmakuva 2017. Rovaniemen karttapalvelu. Saatavilla: <https://rovaniemi.asiointi.fi/ims/> Luettu: 21.11.2025

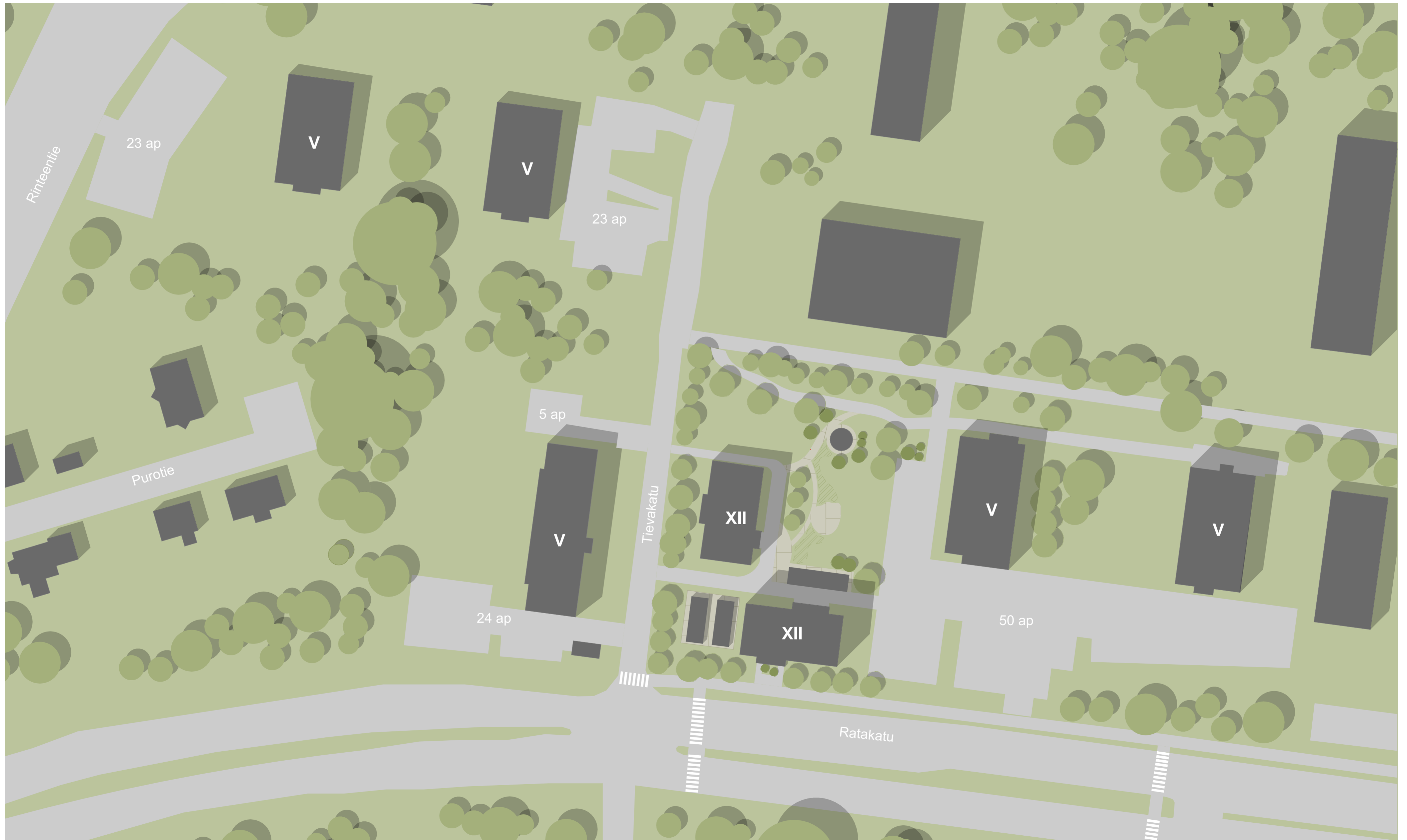
Rovaniemen kaupunki 28.8.2019. Taustakartta. Rovaniemen karttapalvelu. Saatavilla: <https://rovaniemi.asiointi.fi/ims/> Luettu: 14.9.2025

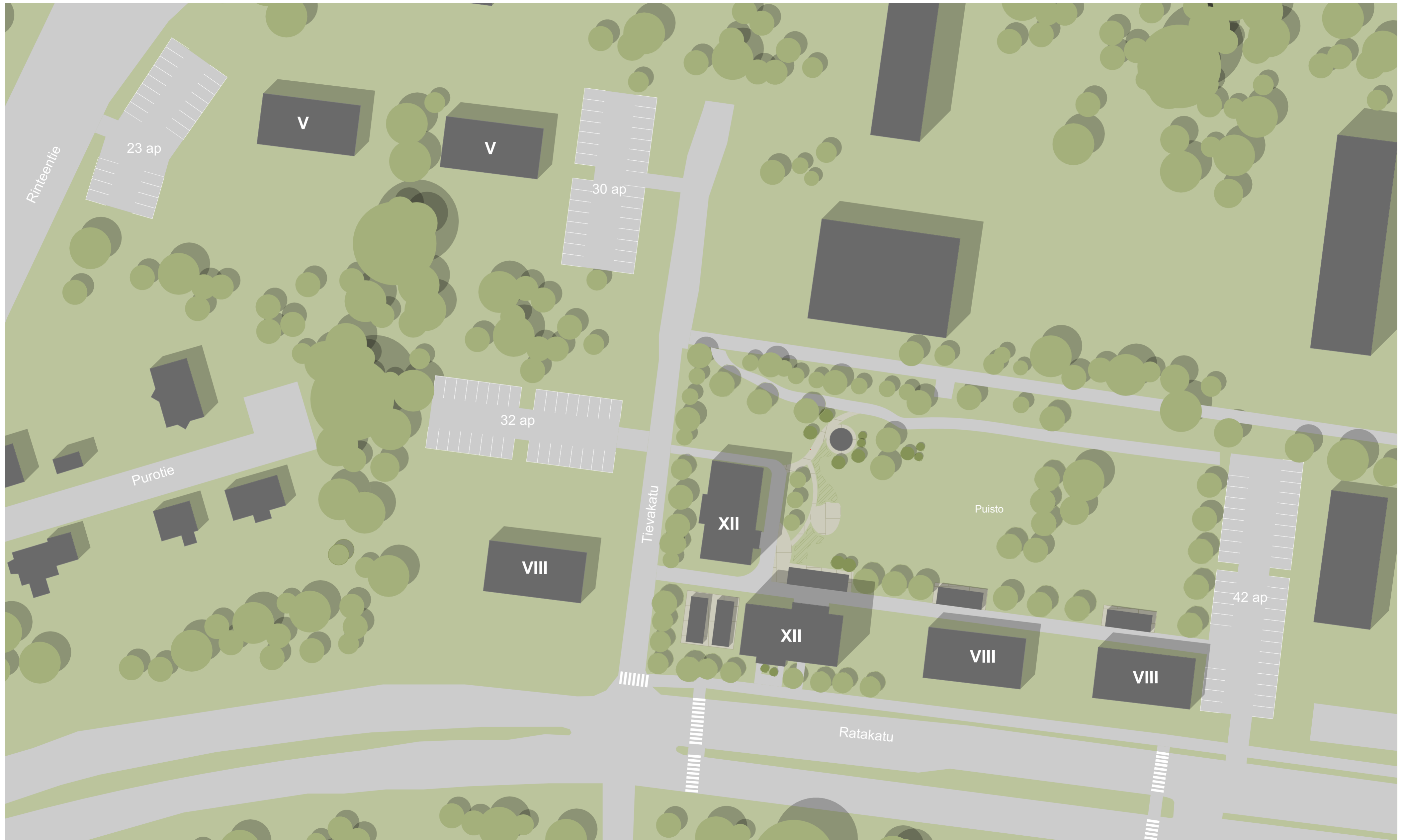
Rovaniemen kaupunki 2021. Ilmakuva 2021. Rovaniemen karttapalvelu. Saatavilla: <https://rovaniemi.asiointi.fi/ims/> Luettu: 21.11.2025

Rovaniemen kaupunki 2025. Ilmakuva 2025. Rovaniemen karttapalvelu. Saatavilla: <https://rovaniemi.asiointi.fi/ims/> Luettu: 21.11.2025

LIITTEET

Liite 1 Viitesuunnitelma Rovaniemen Ratakadulle

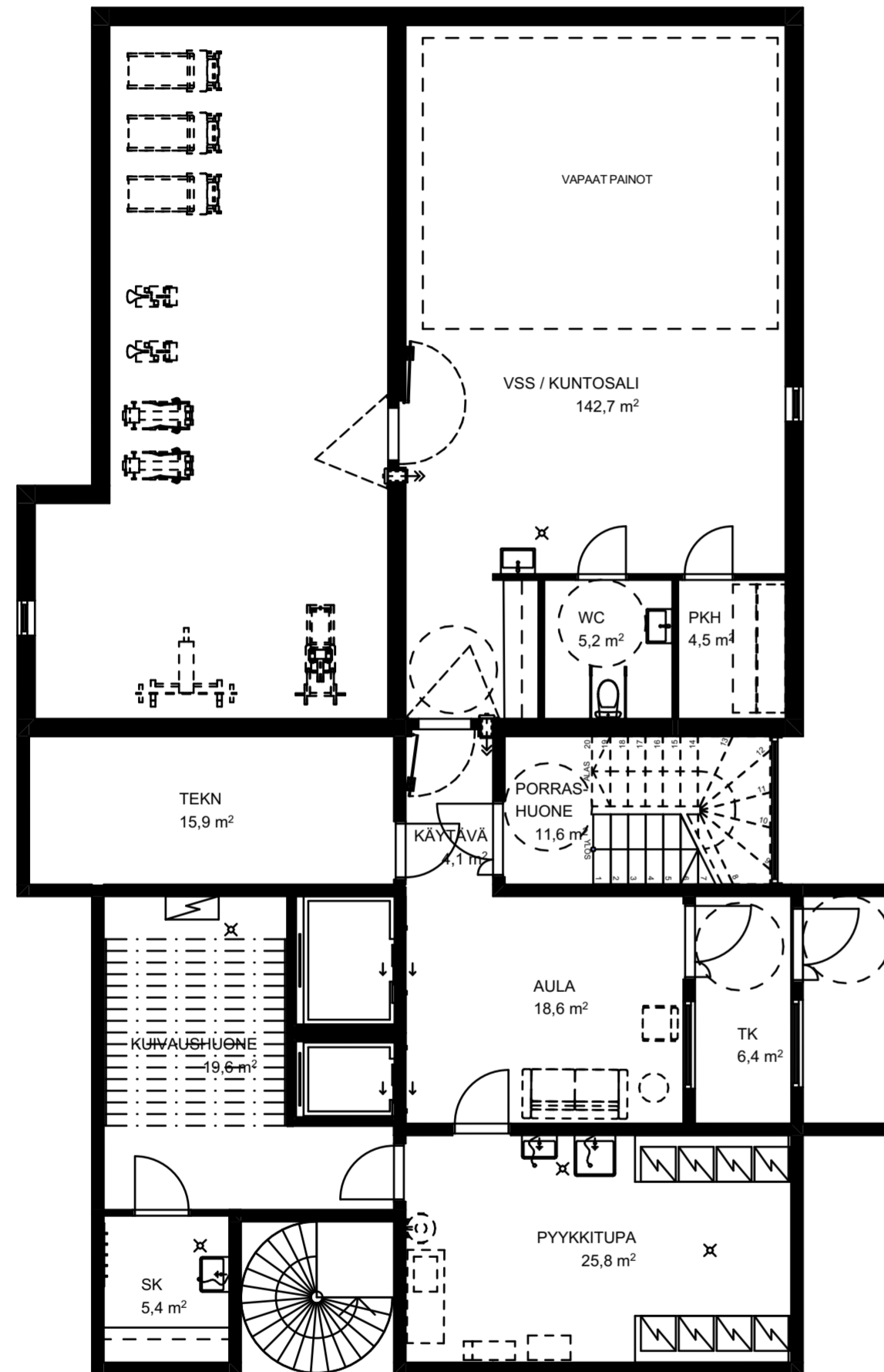




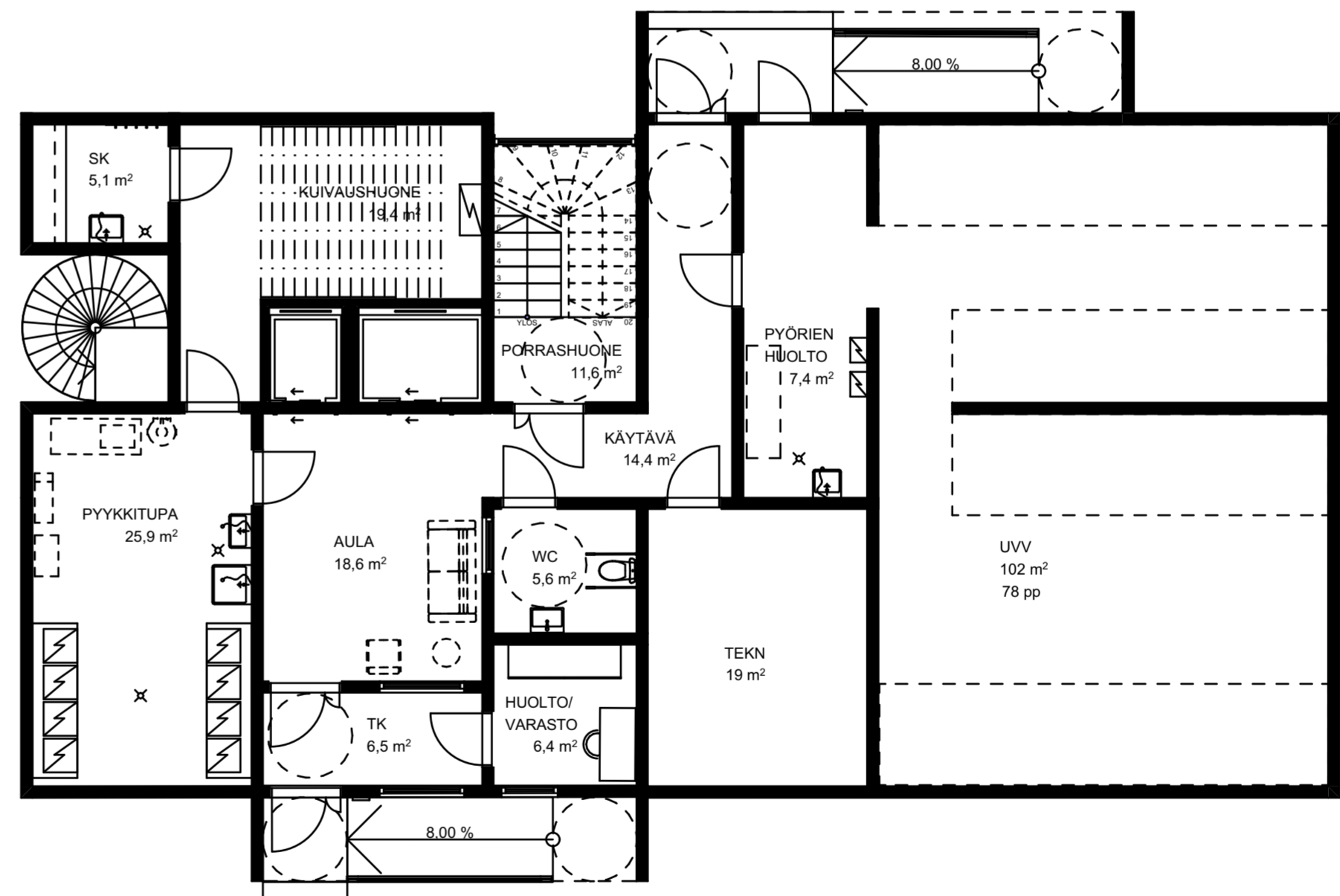


Laajuustiedot

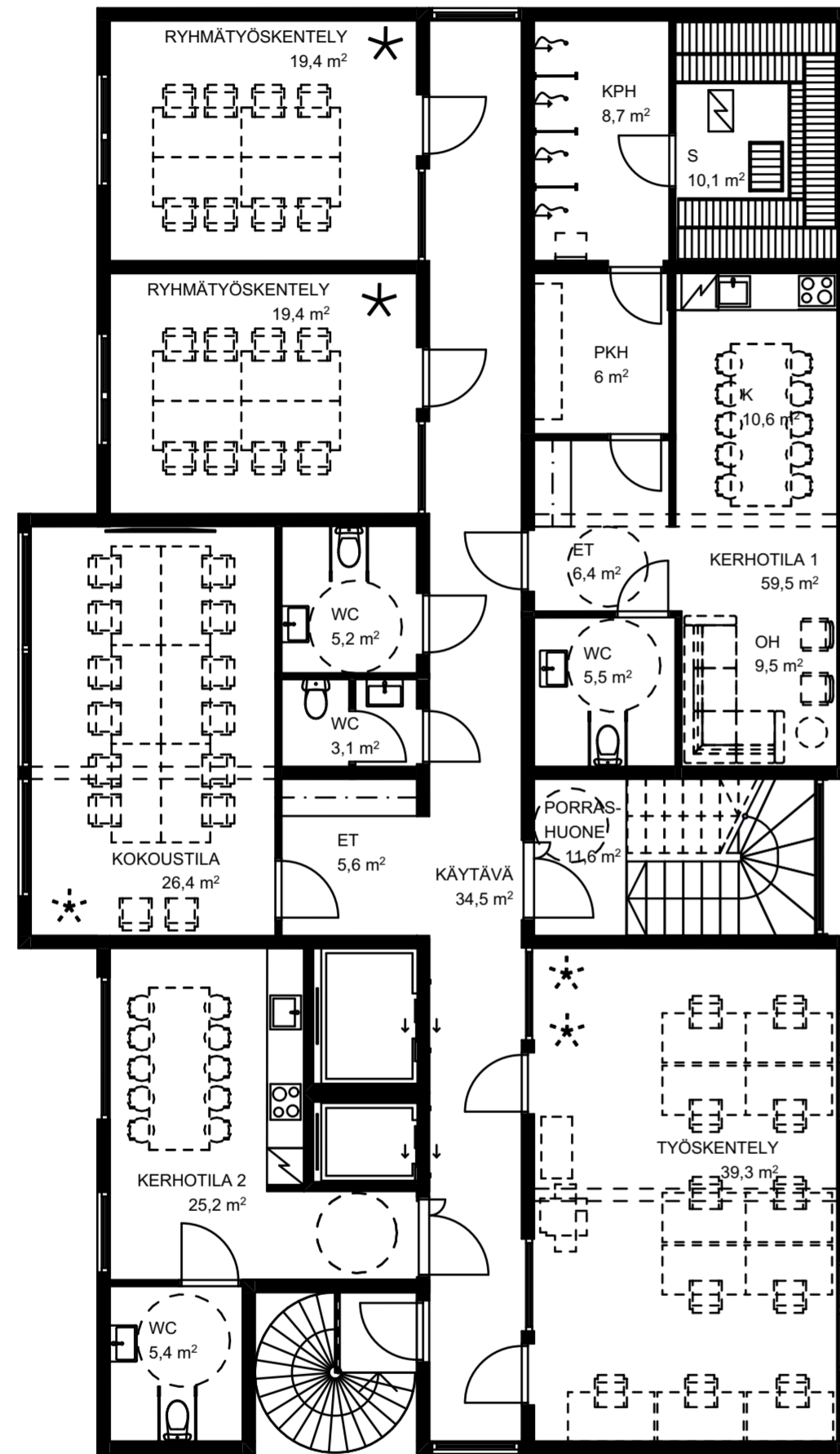
Tilan nimi/asuntotyyppi	Määrä	Koko m ²	Yhteensä m ²
Asunnot			
1H	147	19	2793
2H+KT	20	41,6-42,7	843
Yhteistilat			
Tuulikaappi	2	6,4-6,5	12,9
Porrashuone	2	11,6	23,2
Aula	2	18,6	37,2
Käytävä	24	4-35	778,6
Tekninen tila	2	15,9-19	34,9
Pyykkitupa	2	25,8-25,9	51,7
Kuivaushuone	2	19,4-19,6	39
Siivouskomero	2	5,1-5,4	10,5
Kuntosali/VSS	1	143	143
Keittiö/oleskelu	21	24,9-25,2	525,9
WC:t	3	3-5,6	13,9
Eteinen	1	5,6	5,6
Kerhotilat	3	25-60	127,4
Työskentely- ja kokoustilat	4	19-40	104,5
Huolto/varasto	1	6,4	6,4
Pyörien huolto	1	7,4	7,4
UVV	4	102	102
Huoneistoalat yhteensä			5660
Kerrosalat yhteensä			6980
Autopaikat			
Autopaikat	1/200 kem ²		35
Vieraspaikat	1/500 kem ²		14
Invapaikat	2/50 ap		2
Autopaikat yhteensä			51 ap
Pyöräpaikat	1/80 kem ²		236 pp
Paloluokka	P1		



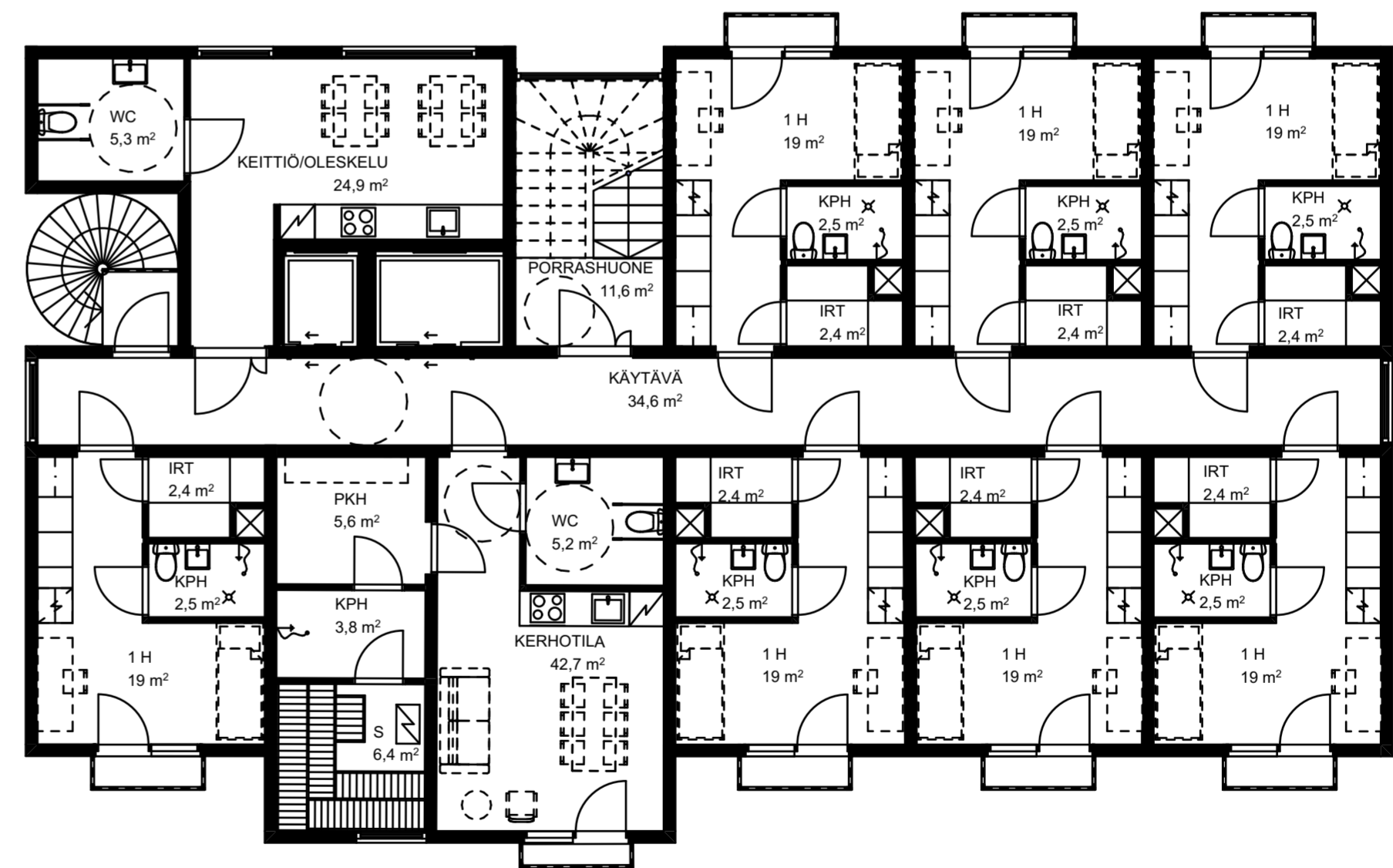
Rakennus A



Rakennus B



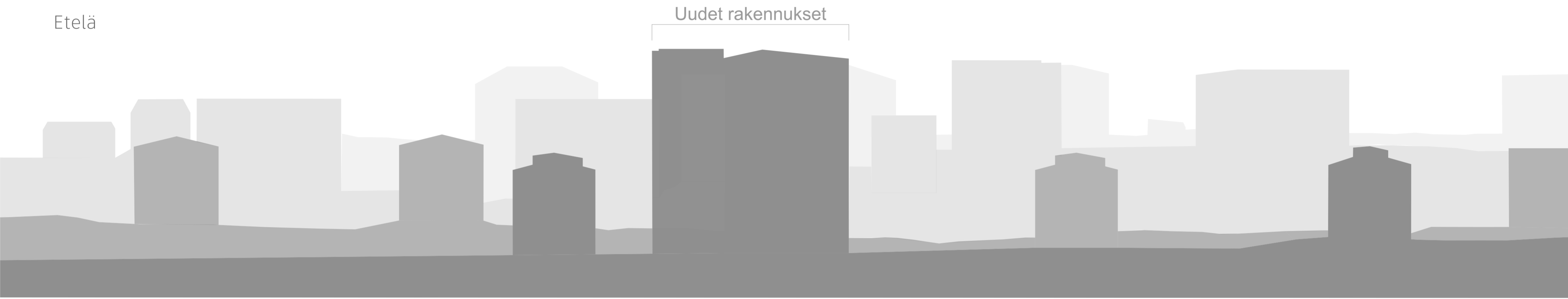
Rakennus A



Rakennus B

Etelä

Uudet rakennukset



Itä

Uudet rakennukset





Rakennus A



Rakennus B



Rakennus A



Rakennus B



Rakennus A



Rakennus B



Rakennus A



Rakennus B







