

Lupa- ja valvontavirasto
PL 20
13035 LVV

Asia: ROVANIEMI, Opettaja-asuntola, Poropolku 5

Kotiseutuyhdistys Rovaniemen Totto ry esittää Lupa- valvontavirastolle Poropolku 5:ssä sijaitsevan entisen opettajaintalon suojelemista rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010) nojalla ja kohteen asettamista vaarantamiskieltoon päätöksen valmistelun ajaksi. Todetaan, että rakennukselle on myönnetty purkamislupa 12.2.2026. Huomioitavaa on myös, että alueella, jolla kiinteistö sijaitsee, on käynnistetty asemakaavamuutos 2.5.2025.

ESITYKSEN TEKIJÄ

Kotiseutuyhdistys Rovaniemen Totto ry on vuonna 1951 perustettu yhdistys, jonka tavoitteisiin kuuluu kotiseutuhengen ylläpitäminen ja kotiseututietoisuuden lisääminen, kotiseutukulttuurin vaaliminen ja edistäminen sekä rakennusperinnön vaaliminen.

SUOJELUESITYKSEN KOHDE

Rovaniemen neljännessä kaupunginosassa sijaitseva Katajarannan koulun entinen opettaja-asuntola on kaksikerroksinen puurunkoinen pienkerrostalo, jossa on kuusi koulun henkilökunnalle rakennettua asuinhuoneistoa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Jouko Ylihannu ja se valmistui vuonna 1950.

KOHTEEN KUVAUS JA HISTORIA

Kohde edustaa 1950-luvun alun jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria. Siinä ilmenee aikakaudelle tyypillinen käsityöhön perustunut rakennustapa, paikalliset materiaalit sekä pyrkimys kodikkuuteen. Yhden porrashuoneen ympärille ryhmitelty huoneistot edustavat funktionalistista asuntosuunnittelua.

Opettaja-asuntolan ulkoarkkitehtuuri edustaa jälleenrakennuskauden jälkifunktionalismia. Sen ilmeikkäät julkisivut kuvastavat yhtäältä asukkaidensa merkittävää roolia yhteisössä ja toisaalta kansakoulun nuorekasta henkeä.

Rakennus sijoitettiin näkyvästi rinnetontille siten, että kellarin lounaispääty asettui pihan tasoon. Korkea kivijalka verhoiltiin liuskekivillä ja klinkkerillä. Rakennuksen yksilöllistä ilmettä korostavat koristeelliset ulkokaiteet, nurkkaikkunat sekä ulko-ovet, jotka toteutettiin vastaavanlaisina kuin viereisessä koulurakennuksessa. Julkisivujen aukotus on rytmikästä ja toteutettu useilla eri kokoisilla ikkunoilla.

Opettaja-asuntolan puuleikkauksilla ja -rakenteilla toteutetut yksityiskohdat esiintyivät myös Jouko Ylihannun saman aikakauden matkailuarkkitehtuurissa. Kaiteisiin leikatut koristekuviot henkivät 1940-luvun ekspressionismia ja liuskekiviverhoilu vei huomion pois kivijalan materiaalisista puutteista. Jälleenrakennuskauden arkkitehtuurin tavoitteleva lämpö ja kodikkuus muodostuivat kuitenkin ensisijaisesti mittakaavasta ja tasapainoisesta sommitelmasta.

KULTTUURIHISTORIALLINEN MERKITYS JA NYKYARVOT

Esityksen kohteena oleva rakennus on ainoa Rovaniemellä säilynyt sodan jälkeen rakennettu puinen kerrostalo. Kyseessä oleva kerrostalo edustaa aikansa suomalaisen kerrostaloarkkitehtuurin parhaimmistoa. Rakennuksen arvoa lisää sen sijainti suojellun ortodoksikirkon läheisyydessä, osana kirkon ympäristön kokonaisuutta ja kauniisti sijoiteltuna loivalla rinnetontilla suurten peltäjen keskellä.

Talo rakennettiin opettajien työsuhteasunnoiksi. Opettajien asuntolat olivat työnantajan järjestämiä, asumiseen tarkoitettuja työsuhteasuntoja. Suojeltavaksi esitettävä kerrostalo on sijoitettu koulurakennuksen läheisyyteen, muttei kuitenkaan koulun yhteyteen. Opettajien luontaisetujen poistuttua loppui myös opettajien asuntoloiden rakentaminen. Opettajien asuntolarakennuksia on myyty yksityiskäyttöön tai purettu. Rovaniemellä yksityisessä käytössä olevia entisiä opettaja-asuntoloita on joitain, kaikki kivirakenteisia. Suojeltavaksi esitettävä rakennus palvelee tällä hetkellä kaupungin vuokra-asuntoina.

AIEMMAT ESITYKSET JA LAUSUNNOT

Kohteesta ei ole aiemmin tehty suojeluesitystä, eikä sitä ole esitetty suojeltavaksi kaavoituksen yhteydessä. Vuonna 2013 alueella käynnissä olleen asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä valituksessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle kantelijat perustelivat valitustaan sillä, että silloisen asemakaavaprosessin aikana rakennuksen suojeluarvoja ei selvitetty. Samaisessa vuoden 2013 valituksessa esitettiin myös huoli uuden kaavan osoittaman rakennusoikeuden kasvattamisen voivan johtaa nyt esityksen kohteena olevan rakennuksen purkamista edellyttävään rakennuskehotukseen. Vuoden 2013 kaavamuutoksesta on pyydetty Museoviraston ja ELY-keskuksen lausunto. Museoviraston lausunnossa ei ole otettu kantaa nyt esityksen kohteena olevan rakennuksen kulttuurihistorialliseen tai arkkitehtoniseen arvoon. ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että asemakaava-alueen lähiympäristössä on muuta vanhaa ja mahdollisesti arvokasta rakennuskantaa.

NYKYINEN KAAVA- JA SUOJELUTILANNE

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Siinä Katajarannan koulun rakennukset sijaitsevat taajamatoimintojen alueella (A). Merkinnällä osoitetaan rakentamisalueita asumiseen ja muille taajamatoiminnoille kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Lännessä alue rajautuu Kemijokeen, jonka takana on keskustatoimintojen alue (C). Idässä aluetta rajaa joen itäpuolta

Ranualle ja Kajaanin suuntaan johtava kantatie 78. Maakuntakaavaan merkitty (SR) kiintä muinaisjäännös Koskenniska 699010063 on poistettu muinaisjäännösrekisteristä.

Kohdealueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, joka on hyväksytty Rovaniemen kaupunginvaltuustossa 7.10.2002. Katajarannan koulun opettaja-asuntola sijaitsee palvelun ja hallinnon alueella, jossa on vahvistettu asemakaava (PY). Ranuantien (kantatie 78) ja Ounasvaarantien rajaamaan kolmiomaiseen PY-alueeseen kuuluvat myös entinen Katajarannan koulu, Ounasvaaran peruskoulu sekä Lapin ortodoksisen kappeliseurakunnan kaksi rakennusta. Kirkko on merkitty yleiskaavassa rakennussuojelukohteeksi. PY-alueen pohjoispuolella on palvelujen ja hallinnon alue (P). Muissa suunnissa viereiset alueet on merkitty erillispientalojen alueeksi, joiden luonne tulee säilyttää asemakaavaa muutettaessa. Yleiskaavaa laadittaessa on tehty 3.11.2010 päivätty Rovaniemen kaupungin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, joka ei kuitenkaan ole ulottunut nyt kyseessä olevalle alueelle. Kaavamääräysten mukaan yleiskaavan suojelumerkinnot eivät ole rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen osalta täysin kattavia, vaan rakennetun ympäristön ja maiseman suojelutarve on aina tarkasteltava asemakaavoituksen yhteydessä.

Opettaja-asuntolan tontti 4-210-3 sijaitsee osoitteessa Poropolku 5. Korttelissa on voimassa asemakaava, jonka kaavatunnus on 698 25.324. Rovaniemen kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 27.11.1972 ja sisäasiainministeriö vahvisti sen lainvoimaisuuden 26.6.1973. Kaavassa kortteli 210 jakautuu kolmeen osaan, joilla on eri kaavamerkinnot. Opettaja-asuntolan korttelialueella on kaavamerkintä AK eli asuinkerrostalojen korttelialue. Sen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tontin rakennusoikeus on määriteltä kerrosneliömetreinä 780 kem. Lapin ortodoksisen kappeliseurakunnan omistama tontti 2 on kirkollisten rakennusten korttelin osa (YK). Tontti 4 on rakentamaton ja sillä on yleisten rakennusten korttelialuetta osoittava merkintä (Y). Idässä opettaja-asuntolan kortteli rajautuu puistoon (VP). Rakennussuojelun osalta asemakaava on vanhentunut.

SUOJELUN TARVE

Rakennukselle on myönnetty purkamislupa 12.2.2026. Päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus naapurin toimesta 24.3.2026, joka on hylätty viranhaltijapäätöksellä 1.4.2026. Hylkäämistä perustellaan seuraavasti: *"Rakentamislain mukaisella purkamislupajärjestelmällä varmistetaan, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa lain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä. Jollei rakennusta päätetä suojella asemakaavalla tai rakennusperintölain nojalla kohtuullisessa ajassa tai tällainen asia ole tullut kohtuullisessa ajassa vireille, eikä muutakaan toimenpidettä rakennuksen suojelemiseksi ole vireillä, rakennuksen purkamiselle ei ole rakentamislain 56 §:ssä säädettyjä esteitä.*

Alueelle on ollut vireillä asemakaavan muutos, jonka Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 19.3.2012. Rovaniemen hallinto-oikeus on kumonnut hyväksymispäätöksen 12.3.2013. Kyseessä olevassa asemakaavan muutoksessa purkamisluvan kohteena olevaa rakennusta ei ollut tarkoitettu suojeltavaksi. Nyt vireille laitetussa kaavamuutoksessa tutkitaan uudestaan uudisrakentamista kyseiselle kiinteistölle eikä kaavamuutoksella ole tarkoitus suojella rakennusta. Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että rakennuksen suojelemiseen tähtääviin toimenpiteisiin ei ole ryhdytty kohtuullisessa ajassa, kun otetaan huomioon, että edellisestä kaavamuutoksesta on kulunut lähes 13 vuotta eikä vireille laitetussa kaavamuutoksessa ole tarkoituksena suojella rakennusta.

Kaupungilla on ollut käytössään kohteeseen laadittu rakennushistoriaselvitys, joka on laadittu varta vasten avuksi asemakaavamuutoksen laadintaan ja suojelustatuksen määrittelyyn. Rakennushistoriaselvityksen perusteella on voitu arvioida kohteen mahdolliset suojeluarvot. Selvityksestä huolimatta kaupunki ei ole katsonut tarpeelliseksi määrätä alueelle asemakaavan

laatimista tai muuttamista koskevaa rakennuskieltoa. ELY- keskus ei ole reagoinut purkamiseen purkamisilmoituksen saatuaan määräämällä vaarantamiskieltoa. Kun otetaan huomioon, että kaupungilla ei ole ollut aikeita lähteä rakennusta suojelemaan asemakaavalla eikä ELY- keskus ole reagoinut purkamisilmoitukseen määräämällä rakentamiskieltoa, on se osoitus siitä, että purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä purkaminen vaikeuta Rakentamislain 56 §:n 1 momentin 2 kohdan tarkoittamalla tavalla suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Edellä mainittujen asioiden perusteella purkamisluvan myöntämiselle ei ole ollut rakentamislain 56 §:ssä säädettyjä esteitä ja oikaisuvaatimus hylätään.”

Kiinteistön omistaa kaupunki, eikä liene omistajan intressien mukaista suojella rakennusta, jos kaavoituksen tarkoituksena on alueen rakentamisen tiivistäminen. Alueella käynnistettiin kaavamuutos viranhaltijapäätöksellä 2.5.2025 ja vireilletulon kuuleminen oli 18.12.2025–9.1.2026. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) todetaan, että ”Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla”. OAS:ssa on todettu alueella voimassa olevan Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa kaavamääräysten mukaan yleiskaavan suojelumerkinnot eivät ole rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen osalta täysin kattavia, vaan rakennetun ympäristön ja maiseman suojelutarve on aina tarkasteltava asemakaavoituksen yhteydessä. Nyt kuitenkin asemakaavoituksen ollessa vireillä esityksen kohteena olevan rakennuksen suojelutarve pyritään ratkaisemaan kaavaprosessin aikana myönnettyllä purkamisluvalla.

ESITYS

Osoitteessa Poropolku 5 sijaitseva entinen opettajien asuntola tulee suojella rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävänä ainutlaatuisena rakennuksena rakennusperintölain nojalla. Kohteelle esitetään asetettavaksi vaarantamiskielto suojeluesityksen käsittelyn ajaksi.

Jouko Ylihannun suunnittelema Katajarannan opettaja-asuntola on ainoa säilynyt jälleenrakennuskauden puukerrostalo Rovaniemellä.

Rakennushistoriaselvityksessä rakennuksen tilat inventoitiin ja rakennuksen säilyneisyys arvioitiin. Rakennuksen alkuperäisen rakenteen, arkkitehtuurin ja tilajaon katsottiin pääosin säilyneen ja jälleenrakennuskauden interiöörien alkuperäisten ominaispiirteiden olevan todennäköisesti palautettavissa. Selvityksessä rakennusta pidettiin yksilöllisenä jälleenrakennuskauden puukerrostalona, jonka alkuperäiset ominaispiirteet ovat pääpiirteittäin säilyneet ja metsäisen tontin sekä väljästi rakentuneen korttelin katsottiin korostavan rakennuksen eheyttä.

Opettaja-asuntola oli osa Rovaniemen jälleenrakennusohjelmaa, mikä saatiin päätökseen pian asuntolan valmistumisen jälkeen. Sekä opettaja-asuntolalle että Katajarannan kansakoululle annettiin kaupunkikuvallisesti näkyvä paikka, mikä kertoo opettajien ja koulutuksen arvostamisesta sotien jälkeisellä Rovaniemellä.

Hankkeet toteutettiin rakennusmateriaalien säännöstelyn aikana, mutta huolellinen suunnittelu ja käsityön suuri osuus mahdollistivat yksityiskohtien toteuttamisen niukkuudesta huolimatta. Arkkitehtuurimuseon kokoelmiin taltioidut Ylihannun detaljipiirustukset kertovat suunnittelijan suuresta roolista rakennuksen yksityiskohdissa. Muun muassa kaiteiden leikatut koristekuviot henkivät 1940-luvun ekspressionismia ja kivijalan liuskekiviverhoilu vie huomion pois aikakauden materiaalisista puutteista. Rakennushistoriaselvityksessä opettaja-asuntolan todetaankin olevan edustava esimerkki sodan jälkeisen funktionalismin puhdaslinjaisuuden pehmentymisestä ja humanin näkökulman esiinnoususta arkkitehtuurissa.

Opettaja-asuntolan puuleikkauksilla ja -rakenteilla toteutetut yksityiskohdat toistuvat myös Ylihannun suunnittelemissa saman aikakauden matkailurakennuksissa (mm. hotelli Pohjanhovi Rovaniemellä) ja sitovat siten opettaja-asuntolan tärkeäksi osaksi niin rovaniemeläistä kaupunkikuvaa, lähiarkkitehtuuria kuin kaupungin nykyistä pääasiallista elinkeinoakin, matkailua. Siinä missä valmistuessaan opettaja-asuntolan arkkitehtuuri ilmensi asukkaidensa merkittävää roolia yhteisössään sekä kansakoulun nuorekasta henkeä, toimii se nyt tärkeänä linkkinä paikalliseen historiaan Rovaniemen kaupunkikuvan käydessä läpi kenties suurinta muutosta sitten sota-ajan ja sitä seuranneen jälleenrakentamisen.

Edellä kuvatuin perustein ja liitteisiin vedoten Totto ry esittää rakennusta suojeltavaksi ja asetettavaksi vaarantamiskieltoon suojeluesityksen käsittelyn ajaksi.



Esko Lotvonen

puheenjohtaja

Kotiseutuyhdistys Rovaniemen Totto ry



Jorma Hovi

varapuheenjohtaja

Kotiseutuyhdistys Rovaniemen Totto ry

LIITTEET

Liite 1. Purkamislupapäätös 12.2.2026

Liite 2. Oikaisuvaatimus purkamislupapäätökseen

Liite 3. Ratkaisu oikaisuvaatimukseen purkamisluvasta 1.4.2026

Liite 4. Asemakaavamuutoksen vireilletulopäätös 2.5.2025

Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ASEMAKAAVAN MUUTOS 4, KAUPUNGINOSA KORTTELI 210 TONTIT 3 JA 4, POROPOLKU 5, 16.12.2025

Liite 6. Rovaniemen hallinto-oikeuden päätös 12.3.2013

Liite 7. Rakennushistoriaselvitys Poropolku 5 Opettaja-asuntola

Liite 8. Lausunto Poropolku 3, Rovaniemi

Liite 9 Totto ry:n säännöt

Tiedoksi:

Rovaniemen kaupunki

Museovirasto

Lapin maakuntamusco