

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

5. kaupunginosa kortteli 5033, Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30,
Rantavitikka



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2026



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos kortteli 5033, Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30, Rantavitikka.

Rovaniemen kaupunki
5. kaupunginosa

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Lasse Heikkinen

Yhteystiedot:

Mäntyvaarantie 2, PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. +358 406 305 610

Viranhaltijapäätös
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kaupunginhallitus
Julkisesti nähtävillä
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto hyv.

14.10.2025 §17
12.11.2025

13.-26.11.2025
30.4.-15.5.2026
24.8.2026 § 219
3.9.-2.10.2026
27.10.2026 § x
x.x.202x § x

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuutosalue sijaitsee 5. kaupunginosassa Rantavitikka-Viirinkangas, Yliopistonkadun ja Ylikorvantien risteysalueella. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuuoksen nimi on "Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa kortteli 5033, Ylikorvantie".

Asemakaavan muuoksen tavoitteena on tutkia kiinteistön 698-5-5033-5 käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvuilla XII. Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa joustavasti korttelin 5033 alueelle. Kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa uudisrakentamisena asuinkerrostalo opiskelija-asuinnoiksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvas	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
	Asemapiirustus UKI arkkitehdit	13
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	13
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	14
5.2	Aluevaraukset.....	14
5.2.1	Korttelialueet	14
5.3	Kaavan vaikutukset.....	14
5.3.1	Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan.....	14
5.3.2	Varjostusanalyysi	16
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	20
5.3.4	Vaikutukset luonto- ja kulttuuriympäristöön	20
5.3.5	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	20
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	20
5.5	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	21
6.2	Toteutuksen seuranta	21
7	LIITTEET:	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 22
2. Vuorovaikutuslomake s. 26
3. Seurantalomake s. 36

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 14.10.2025 § 17 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.-26.11.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla - Kaavatorilla 13.11.2025 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 30.4.-15.5.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internetsivuilla Kaavatorilla. Nähtävilläpidosta ilmoitettiin kuulutuksella 29.4.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta.

Kaupunginhallituksen 24.8.2026 § 219 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetettiin 3.9.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito oli ilmoitettu 2.9.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeellä osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

Asemakaavamuutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt x.x.2026.

Muutoksenhakuajana on kaupunginvaltuuston kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa 11.12.2017 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa tontin 698-5-5033-5 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluja (K-3). Korttelin 5033 tontit 2,3 ja 4 ovat voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 6 on autopaikkojen korttelialue LPA-1, jolle voidaan sijoittaa tonttien 4 ja 5 autopaikkoja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kiinteistön 698-5-5033-5 käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla XII. Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa joustavasti korttelin 5033 alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

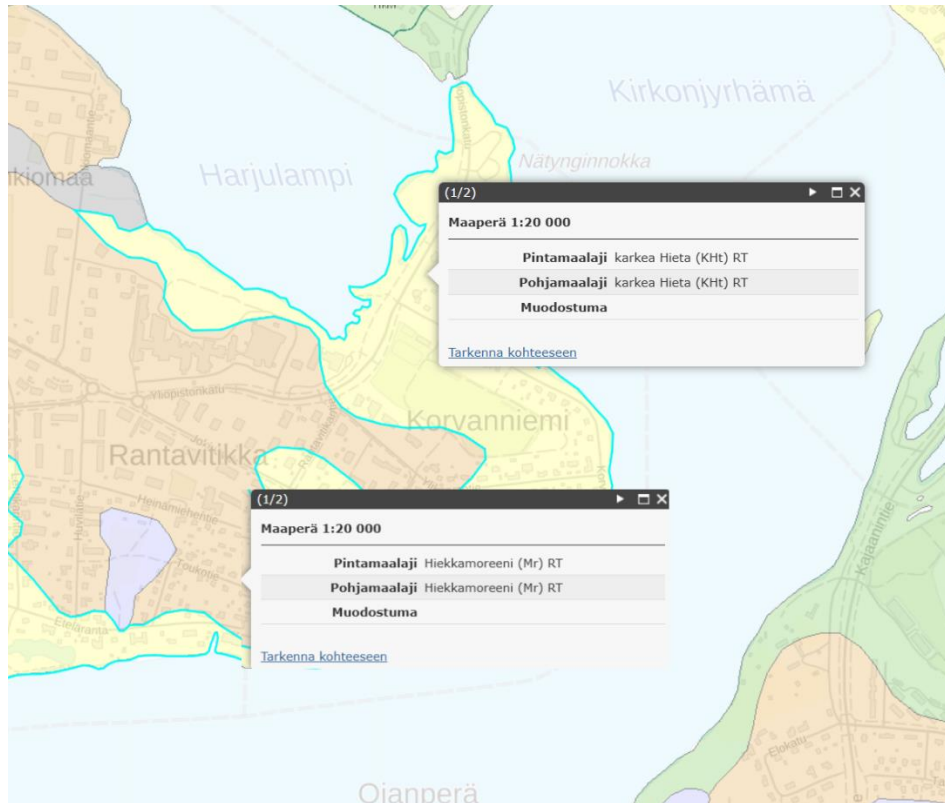
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa Yliopistonkadun ja Ylikorvantien risteysalueella. Suunnittelualueen ympäristö koostuu pääosin asuinalueista sekä opetustoimintaa ja virkistystä palvelevista alueista. Tontilla 5 sijaitsee vuonna 1998 valmistunut yksikerroksinen toimistorakennus, joka on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Rakennus on ollut käyttämättömänä ja remontointitarpeessa. Rakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi voimassa olevissa kaavoissa, eikä se kuulu tunnettuihin valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,94 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Lähiympäristö on asuinalueena puistomainen ja rauhallinen. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan osittain hiekkamoreenia (Mr) sekä osittain karkeaa hietaa (KHt).



Kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähiympäristö koostuu pääasiassa kerrostalovaltaisesta asuinalueesta (AK) sekä opetustoimintaa palvelevista rakennuksista. Alueen kaupunkikuvaa hallitsee rakennettu ympäristö, jossa mittakaava vaihtelee merkittävästi eri osien välillä. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat kerroslukujen (I-VIII) välillä.

Laajemmin tarkasteltuna Rantavitikan alueella yliopiston, ammattikorkeakoulun ja ammattioppilaitoksen rakennukset erottuvat ympäristöstään suurimpina yksittäisinä rakennusmassoina ja rakennettuina kokonaisuuksina. Näiden läheisyydessä sijaitsee keskimittakaavainen muuta ympäristöä korkeampi rakentamisen vyöhyke, jossa rakennuskanta muodostuu pääosin kerrostaloista. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII). Vyöhykkeen ulkopuolella rakennuskanta muuttuu pienimittakaavaisemmaksi, muun muassa pientaloiksi ja omakotitaloiksi.

Suunnittelualueen läheisyydessä Ylikorvantien varren kaupunkikuvaa jäsentävät väljästi sijoittuvat kerrostalot, avoin korttelirakenne sekä rakennusten selkeä rytmi. Rakennukset sijoittuvat tyypillisesti tonttien keskiosiin. Pysäköinti sijoittuu usein rakennusten etupihan puolelle ja sitä rajaavat nurmialueet, yksittäiset puut ja muu pihakasvillisuus. Pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu virkistysalueeseen, jossa sijaitsee Susivoudin kenttä toimintoineen.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Ylikorvantien varrella Yliopistonkadun risteyksen tuntumassa. Yliopistonkatu toimii alueen keskeisenä moottoriliikenteen pääväylänä keskustan ja Rantavitikan alueelle suuntautuvalla liikenteellä.

Alueella liikkuu runsaasti ala- ja yläkoululaisia, mikä korostaa turvallisten tienyhtyspaikkojen suunnittelun ja toteutuksen tärkeyttä. Ylikorvantien eteläpuolella sijaitsee kevyen liikenteen väylä, joka tukee jalankulun ja pyöräilyn sujuvuutta. Suunnittelualue kytkeytyy luontevasti olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Maanomistus

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

3.2

3.2.1

Suunnittelutilanne

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

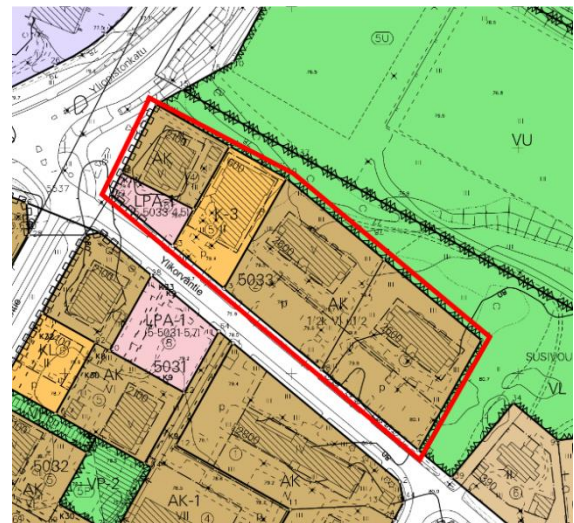
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK) sekä virkistysalueeksi (V-2), jossa alueen asemakaavan muuttamista asumista ja/tai palveluita ja hallintoa varten tutkitaan.



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2017 hyväksymä asemakaava, jossa tontin 698-5-5033-5 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluja (K-3). Korttelin 5033 tontit 2,3 ja 4 ovat voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 6 on autopaikkojen korttelialue LPA-1, jolle voidaan sijoittaa tonttien 4 ja 5 autopaikkoja.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 35 § uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Domus Arctica -säätio on hakenut 25.9.2025 asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia kiinteistön 698-5-5033-5 käyttötarkoituksen muuttamista asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla XII. Kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa uudisrakentamisena asuin-kerrostalo opiskelija-asuinnoiksi. Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa joustavasti korttelin 5033 alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 14.10.2025 §17.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Domus Arctica -säätio

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:

Lupa- ja valvontavirasto

Lapin maakuntamuseo

Lapin pelastuslaitos

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon.

Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä viireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

Kaupungin valtuuston kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kiinteistön 698-5-5033-5 käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla XII. Kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa uudisrakentamisena asuinkerrostalo opiskelija-asuinnoiksi. Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa joustavasti korttelin 5033 alueelle.

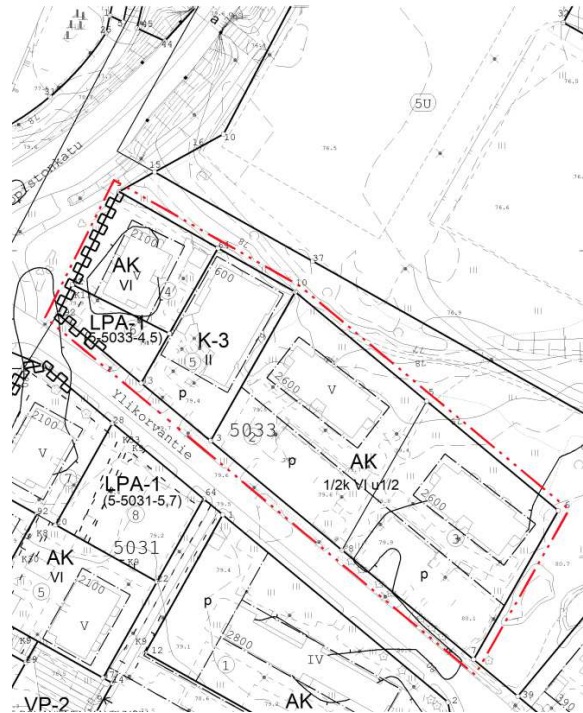
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

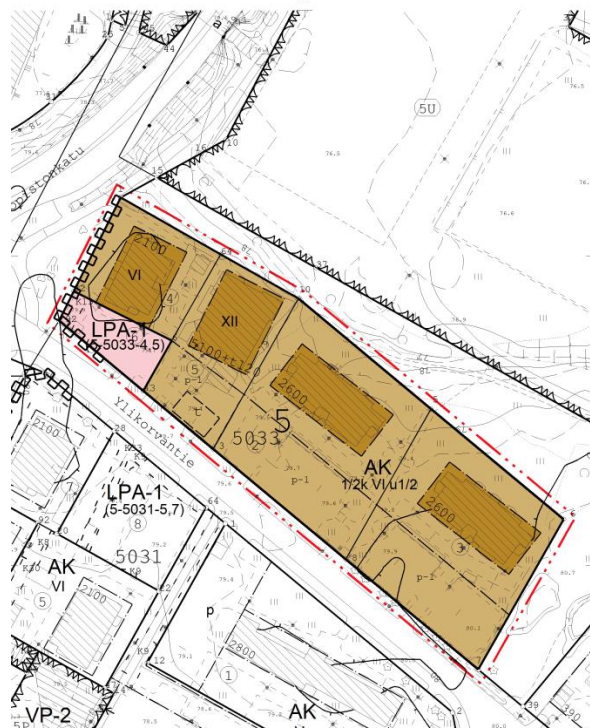


Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muuttuu kortteli 5033 tontti 5 osalta asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kortteli 5033 tontti 5 kerrosluku on kaksitoista (XII) ja rakennusoikeutta asuin-kerrostalolle on 5100 k-m² ja talousrakennuksille 150 k-m². Parkkipaikoitus osoitetaan joustavasti tonttien 2-4 alueelle (p-1).

ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva 7. Asemakaavan muutos vaihtoehto 1

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

Asemapiirustus UKI arkkitehdit



Kuva 8. Asemapiirustus UKI arkkitehdit vaihtoehto 1

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyistä korkeamman asuinrakentamisen sijoittumisen alueelle, mikä muuttaa erityisesti lähiympäristön kaupunkikuvaa ja maisemaa. Uudisrakentaminen vaikuttaa myös osin alueen varjostusolosuhteisiin ja vaikutukset kohdistuvat pääosin viereiselle palloilukentälle. Rakennuksen sijoittumisella, mittakaavalla ja pistemäisellä massoittelulla pyritään sovittamaan uusi rakentaminen osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan tarkemmin kohdassa 5.3.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan lopullinen muutosehdotus on laadittu kuulemisten sekä saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaksitoistakerroksisen asuinkerrostalon toteuttamisen opiskelija-asumisen tarpeisiin osana olemassa olevaa kerrostalovaltaista yhdyskuntarakennetta, oppilaitosten ja palveluiden läheisyydessä.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide, valmisteluvaiheen jälkeen viisi mielipidettä sekä yksi lausunto. Ehdotusvaiheesta jätettiin kolme muistutusta sekä kaksi lausuntoa (*vuorovaikutuslomake*).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,94 ha.

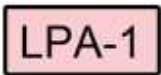
5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: 0,89 ha
 Rakennusoikeus: (yht. 12 550 k-m²)
 Kerrosluku: XII ja VI



AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JONKA KAUTTA SAADAAN JÄRJESTÄÄ
 AJOYHTEYS SIIHEN RAJOITTUVILLE TONTEILLE.

Pinta-ala: 515 m²

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Suunniteltu korkeampi asuinrakennus täydentää olemassa olevaa kerrostalovaltasta yhdyskuntarakennetta. Alueen kaupunkikuva on nykyisellään väljä, avoin ja puustoinen. Rakennuskanta muodostuu eri-ikäisistä kerrostaloista sekä niitä ympäröivistä piha-, pysäköinti- ja viheralueista. Uudisrakennus sijoittuu osaksi tätä kokonaisuutta ja vahvistaa alueen kaupunkikuvallista tunnistettavuutta.

Suunnittelualue sijaitsee Rantavitikan alueella, joka on maaston korkeussuhteiltaan keskustan aluetta alempana. Tällä on olennainen vaikutus siihen, miten rakennus hahmottuu laajemmassa kaupunkikuvassa. Vaikka rakennus on lähiympäristön rakennuskantaa korkeampi, sen alempi korkeusasema vähentää koettua korkeutta erityisesti kauempaa avautuvissa näkymissä. Rakennus ei siten nouse kaupungin siluettissa yhtä hallitsevaksi kuin vastaavan korkuinen rakennus keskustan korkeammilla alueilla.

Korkeampi rakentaminen on sijainnissa kaupunkikuvallisesti perusteltua. Rakennus sijoittuu jo rakennetulle kerrostaloalueelle, eikä se muodosta yhtenäistä korkeaa rakennusseinämää. Pistemäinen rakennusmassa jättää ympärilleen avointa tilaa ja säilyttää alueelle ominaiset näkymät, väljyyden ja puustoisuuden yleisilmeen. Rakennus hahmottuu ympäristössään maamerkkimäisenä kohteena ja alueen sisäisenä kiintopisteenä, mutta sen vaikutus kaupunki- ja maisemakuvaan jää hallituksi.

Vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan on arvioitu myös havainnekuvilla, joissa uudisrakennuksen sijoittumista ja näkyvyyttä on tarkasteltu eri suunnista osana nykyistä rakennettua ympäristöä.



Kuva 9. Näkymä pohjoisesta Korvanrannan pysäköintipaikalta kohti rakennuspaikkaa. Edustalla Susivoudin kenttä.



Kuva 10. Näkymä kaakosta Opintien ja Ylikorvantien risteysalueelta kohti rakennuspaikkaa.

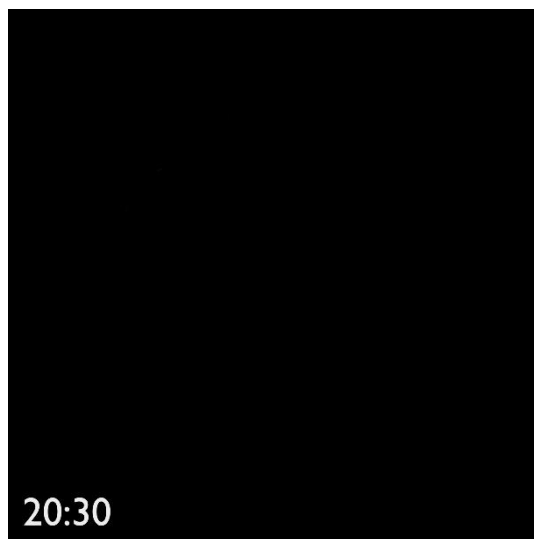
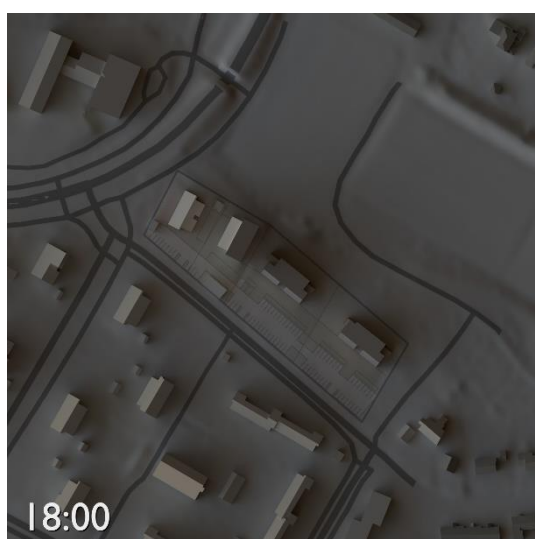
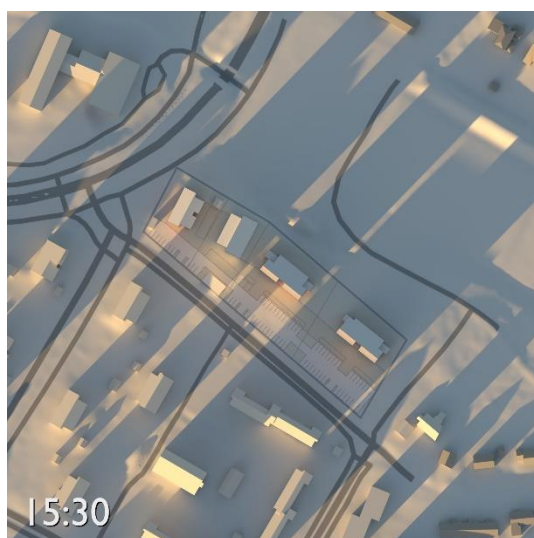
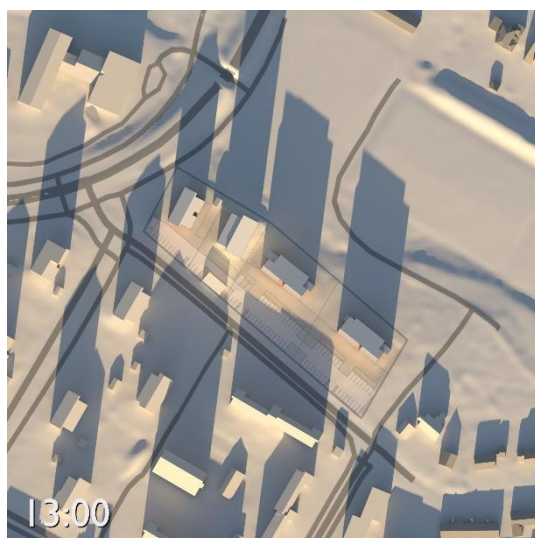
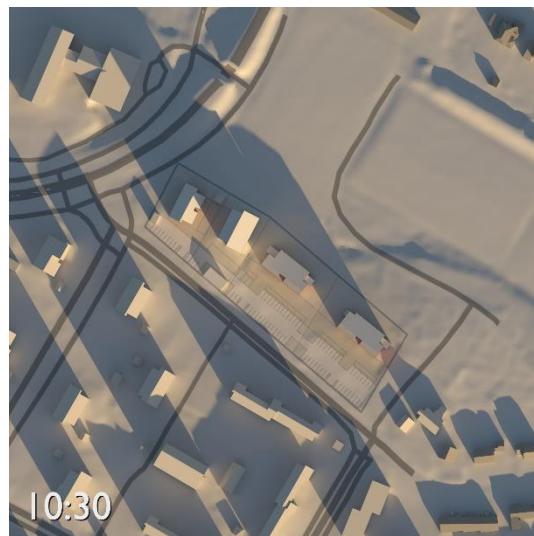
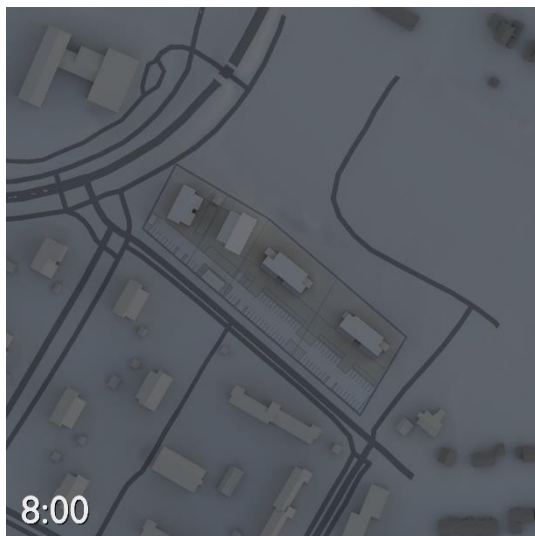


Kuva 11. Näkymä idästä liikuntapuistosta kohti rakennuspaikkaa. Edustalla Susivoudin kenttä.

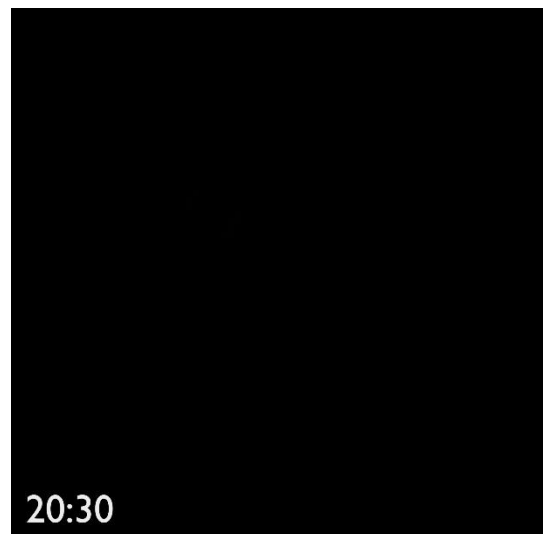
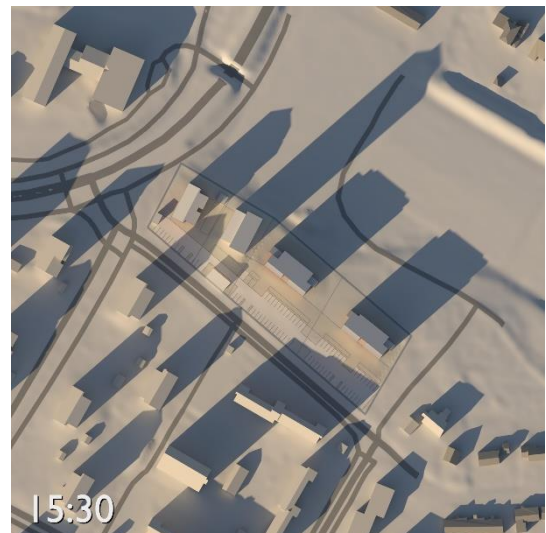
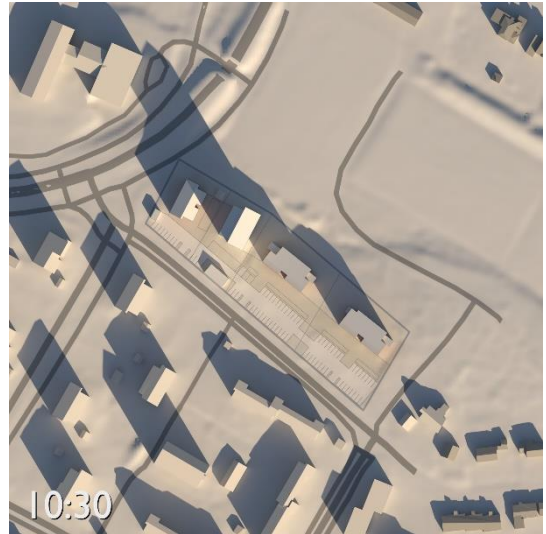
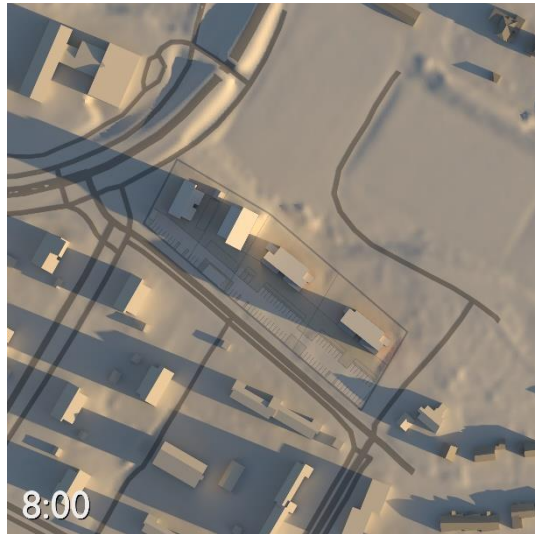
5.3.2 Varjostusanalyysi

Varjostusanalyysin kuvissa on havainnollistettu asemakaavan muutoksen mukaisen uudisrakentamisen aiheuttamia varjostusvaikutuksia lähiympäristöön. Analyysissä auringon liikettä ja varjojen muodostumista on havainnollistettu kahden ja puolen tunnin välein helmi-, maaliskuu- ja kesäkuussa.

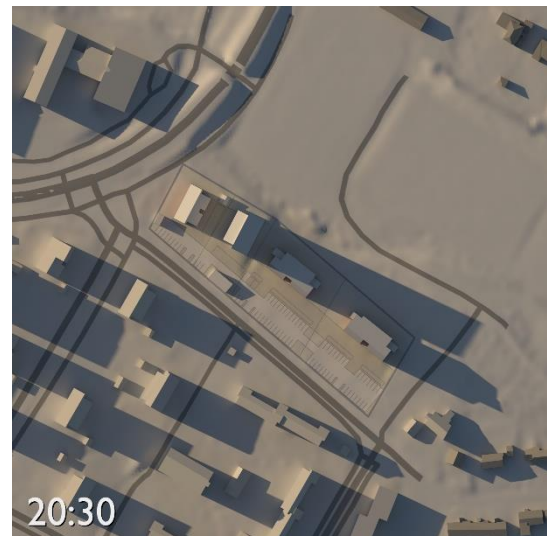
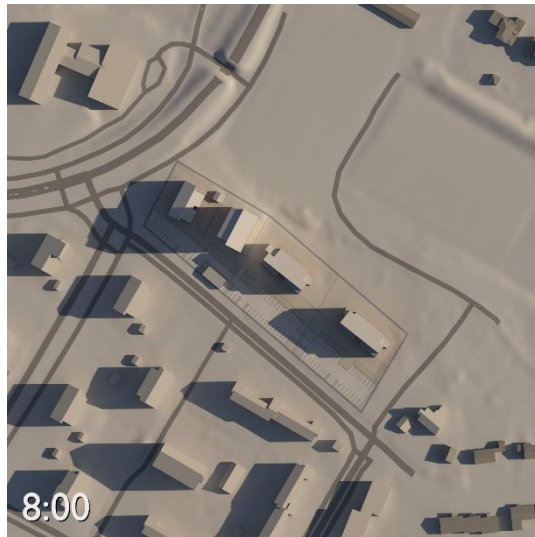
Varjostusanalyysin perusteella kaavaehdotuksessa esitetty kaksitoistakerroksinen rakennus aiheuttaa jonkin verran varjostusta kaavamuuotosalueen (kortteli 5033) pohjoispuolella sijaitsevalle Susivoudin palloilukentälle. Rakennuksen pistemäinen massoittelu vähentää varjostusvaikutuksia verrattuna laajaan ja yhtenäiseen rakennusmassaan. Palloilukentän käytön kannalta merkityksellisin ajanjakso ajoittuu toukokuusta syyskuuhun, jolloin uudisrakennuksen aiheuttaman varjostuksen arvioidaan jäävän vähäiseksi. Myös lähiympäristön pientaloalueelle kohdistuvien varjostusvaikutusten arvioidaan analyysin perusteella olevan pääosin vähäisiä ja ajallisesti rajattuja.



Kuvakooste 1. Varjostusanimaatiosta helmikuun puolivälissä klo 8:00, 10:30, 13:00, 15:30, 18:00 ja 20:30.



Kuvakooste 2. Varjostusanimaatiosta maaliskuun puolivälissä klo 08:00, 10:30, 13:00, 15:30, 18:00 ja 20:30.



Kuvakooste 3. Varjostusanimaatiosta kesäkuun puolivälissä klo 08:00, 10:30, 13:00, 15:30, 18:00 ja 20:30.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa kerrostalovaltaista yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uuden opiskelija-asuinrakennuksen sijoittumisen oppilaitosten ja palveluiden läheisyyteen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniseen infrastruktuuriin, eikä edellytä uusien katualueiden rakentamista. Kaavan muutoksessa on lisäksi huomioitu hulevesien hallinta asemakaavamääräyksin.

5.3.4 Vaikutukset luonto- ja kulttuuriympäristöön

Kaavamutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia linnustoon tai muuhun eläimistöön. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1998 valmistunut yksikerroksinen toimistorakennus, joka on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Rakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi voimassa olevissa kaavoissa, eikä sitä ole tunnistettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Uudisrakentaminen muuttaa alueen kaupunki- ja maisemakuvaa, mutta sen ei arvioida merkittävästi heikentävän lähiympäristön rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvoja. Rakennuksen sijoittumista, mittakaavaa ja näkyvyyttä ympäristössä on tarkasteltu kaavaselostuksen havainnekuvien avulla.

5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin

Varjostusanalyysin mukaan kaavaehdotuksessa esitetty kaksitoistakerroksinen rakennus aiheuttaisi jonkin verran varjostusta kaavamuutosalueen (kortteli 5033) pohjoispuolella sijaitsevalle Susivoudin palloilukentälle. Rakennuksen pistemäinen massoittelu vähentää varjostusvaikutuksia verrattuna laajaan ja yhtenäiseen seinämäiseen rakennusmassaan. Toukokuusta syyskuuhun ulottuva ajanjakso on kentän käytön kannalta merkityksellisin. Varjostusanalyysin perusteella uudisrakennuksen aiheuttama varjostus jää kyseisenä ajanjaksona kuitenkin vähäiseksi.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakentamislupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

7 LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 22
2. Vuorovaikutuslomake s. 26
3. Seurantalomake s. 36

Rovaniemellä 1.2.2026

Päivitetty: 8.10.2026

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Lasse Heikkinen
maankäyttöasiantuntija*

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

6.11.2025
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos
5. kaupunginosa kortteli 5033,
Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30.



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja raja-alue suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (AKL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 5. kaupunginosassa osoitteessa Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Domus Arctica -säätio on tehnyt aloitteen korttelin 5033 asemakaavan muuttamisesta. Aloitteen tavoitteena on tutkia kiinteistön 698-5-5033-5 käyttötarkoituksen ja kerrosluvun muuttamista. Alueelle on tarkoitus sijoittaa opiskelija-asumista.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu ulkopuoliselle.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuin-kerrostalojen ja virkistysalueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkinnot AK (Asuin-kerrostalojen alue) ja V-2 (Virkistysalue). Alueen asemakaavan muuttamista asumista ja/tai palveluita ja hallintoa varten tutkitaan.



Kuva 3. Rovaniemi yleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2017 hyväksymä asemakaava, jossa tontin 698-5-5033-5 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluja (K-3). Korttelin 5033 tontit 2, 3 ja 4 ovat voimassa olevassa asemakaavassa asuin-kerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 6 on autopaikkojen korttelialue LPA-1, jolle voidaan sijoittaa tonttien 4 ja 5 autopaikkoja.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI



ROVANIEMI

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinalueeksi.

VE 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §).

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin maakuntamuseo
- Lapin pelastuslaitos
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET**Käynnistysvaihe (AKL 51 §)**

Domus Arctica-säätiö on tehnyt asemakaavamuutoksen aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 14.10.2025 § 17.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavan laadinnan yhteydessä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 13.-26.11.2025 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella 12.11.2025 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30.4.15.5.2026 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 29.4.2026 sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (AKL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

PALAUTTEEN ANTAMINENKirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut **mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä **muistutukset** kaavaehdotuksesta osoitetaan osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki /
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi
tai kirjaamo@rovaniemi.fi.

YHTEYSHENKILÖT

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

maankäyttöasiantuntija Lasse Heikkinen
puh. +358 40 630 5610
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi



ROVANIEMI



ROVANIEMI

4

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

ALOITE	Teknisten palveluiden yhdyskuntatekniikka	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	14.10.2025 § 17
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	13.-26.11.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	30.4.-15.5.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	24.8.2026 § 219
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	3.9.-2.10.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	27.10.2026 §x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	xx.xx.2026 §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk

Liite 2. Vuorovaikutuslomake

Vireilletulo 13.-26.11.2025

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
1	Mielipide 8.9.2025 " Vastustamme asemakaava muutosta 5. kaupunginosa kortteli 5033, Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30 osalta. Rovaniemen kaupunki / Lasse Heikkinen kautta saamamme tiedon mukaan DAS suunnittelee 12. kerroksista taloa ~~em~~ kortteliin. Se poikkeaa merkittäväällä tavalla paitsi alueen muista rakennuksista, myös kaupungin tämänhetkisestä kaavasta korkeuden suhteen. Rakennus erottuu vallitsevasta massasta, näkyy kauas ja alentaa mm lähiympäristössä olevien arvokkaiden omakoti talojen / tonttien arvoa. Emme sinänsä ole uudisrakentamista vastaan. Samalla ihmettelemme miksi Lapin Yliopistoa vastapäätä pitkään tyhjänä olevaa tonttia ei hyödynnetä / rakenneta opiskelijoiden käyttöön"	Vastine/toimenpide Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta vastaamaan kasvavaan asuntotarpeeseen. Esitetty huoli rakennuksen korkeudesta ja sen vaikutuksesta ympäristöön on otettu huomioon kaava valmisteltaessa. Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty vaikutusten arviointia, jossa on tarkasteltu muun muassa rakennuksen kaupunkikuvaan, maisemaan ja lähiympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kiinteistöjen arvon osalta todetaan, että kaavamuutosten vaikutukset voivat vaihdella, eikä yksiselitteistä vaikutusta ole mahdollista ennakoita varmistaa. Lapin yliopistoa vastapäätä olevalle tontille on juuri tänä keväänä 17.3.26 hyväksytty asemakaava mahdollistamaan opiskelija-asuntojen rakentamisen. Rovaniemellä on merkittävä pula opiskelija-asunnoista ja tällä asemakaavan muutoksella pyritään osaltaan vastaamaan tähän tarpeeseen.

Valmisteluvaihe 30.4.-15.5.2026

Viisi (5) Mielipidettä ja yksi (1) lausunto.

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
1	Mielipide 5.5.2026 ” Vastustan asemakaavamuutosta 5. kaupunginosa kortteli 5033, Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30 kerroslukumäärän osalta. Suunnitellun rakennuksen tulee myös sijaita samassa linjassa jo olemassa olevien rakennusten kanssa. Vaadin suunnitellun kaavamuutoksen noudattavan kerroslukumäärän osalta ympärillä olevien rakennusten kerroslukumäärää, nykyisen kaavan rajoittamassa kerroslukumäärässä. Nyt suunniteltu 12 kerroksinen rakennus poikkeaa ympäristöstä merkittäväällä tavalla rikkoen Rakentamislaki 751/2023 2 luvun 5 § kohtaa 2: ” Rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen”. Suunnitellusta rakennuksesta tulisi koko alueen maamerkki muokaten Korvanniemen maisemaa merkittäväällä tavalla. Suunniteltu rakennus varjostaa merkittävästi puistoaluetta ja lähellä olevia yksityisiä arvokkaita kiinteistöjä. Varjostusanalyysin mukaan kaavaluonnoksessa esitetty kaksitoistakerroksinen rakennus aiheuttaisi vain jonkin verran varjostusta kaavamuutosalueen (kortteli 5033) pohjoispuolella sijaitsevalle Susivoudin palloilukentälle. Varjostusanalyysi ei huomioi ilta-aurion varjostusta Ylikorvantien pientaloalueelle mitenkään. Kaavaprosessissa on puutteita ja epävarmuuksia selvitysten ja vaikutustenarvioinnin riittävydestä alueelle. Rakentamislaki 751/2023 9 luvun 100 § mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta.”	Vastine/toimenpide Rakennuksen kaupunkikuvallista vaikutusta lieventää sijainti Rantavitikalla, joka on maaston korkeussuhteiltaan keskustan aluetta alempana. Tämän vuoksi rakennus ei hahmotu laajemmassa kaupunkikuvassa yhtä hallitsevana kuin vastaavan korkuinen rakennus keskustan korkeammilla alueilla. Rakennus voi toimia alueen sisäisenä kiintopisteenä, mutta sen vaikutus kaupunki- ja maisemakuvaan jää kokonaisuutena hallituksi. Rakennuksen soveltuvuus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan arvioidaan osana kaavoitusta sekä tarkentuu rakennussuunnittelun ja rakennuslupavaiheen yhteydessä. Kaavaratkaisua voidaan pitää kaupunkikuvallisesti perusteltuna, koska rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kerrostalorakenteen yhteyteen ja sen pistemäinen massoittelu rajaa vaikutuksia ympäristöön. Varjostusanalyysin perusteella 12-kerroksinen rakennus aiheuttaa jonkin verran varjostusta korttelin 5033 pohjoispuolella sijaitsevalle Susivoudin palloilukentälle. Kentän käytön kannalta merkityksellisimpänä aikana, toukokuusta syyskuuhun, varjostus jää kuitenkin vähäiseksi. Varjostusvaikutuksia on tarkasteltu eri vuodenaikoina ja vuorokaudenaikoina laaditun varjostusanalyysin avulla. Rakennuksen pistemäinen massoittelu rajaa varjostusvaikutusten laajuutta verrattuna laajempaan ja yhtenäiseen rakennusmassaan. Ylikorvantien pientaloalueelle kohdistuvien varjostusvaikutusten ei arvioida muodostuvan kokonaisuutena merkittäviksi.



ROVANIEMI

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
2	Mielipide 11.5.2026 ” Kortteliin 5033 on esitetty 12-kerroksinen asuinkerrostalo tontille 5, johon on tulossa opiskelija- asuntoja. Vieressä olevien opiskelijatalot ovat 6- tai 7-kerroksisia. Asemakaavan muutoksessa tontin 5 käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostaloksi ja rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 600 krs-m 2:stä 5100 krs-m 2:iin. Kerrosluku muuttuu nykyisestä 2-kerroksisesta 12-kerrokseen. Maisemallisesti muutos on huomattava, etenkin kun mikään muu ei muutu lähiympäristössä. 12-kerroksinen asuinkerrostalo ei sovi maisemaan ja esitetyt 12-kerroksisen rakennuksen maisemaan upotetut kuvat eivät ole kaikilta osin mittakaavassa. Korkea rakennus näyttää matalammalta kuin mitä se tulisi todellisuudessa olemaan. Esim. kuvassa 12 edessä oleva rakennus on lähes yhtä korkea kuin suunniteltu 12-kerroksinen asuinrakennus, vaikka se on n 6-kerroksinen. Asemakaavan muutoksessa pitäisi esittää myös vaihtoehto, jossa uusi asuinrakennus olisi korkeudeltaan samaa luokkaa kuin korttelin 5033 muutkin asuinkerrostalot. Tällöin uusi talo istuisi maisemaan paremmin kuin nyt esitetty versio. Perusteita 12-kerroksiselle asuinkerrostalolle ei kaavaselostuksessa esitetä, kerrotaan vain, että tontin vuokraoikeuden haltija DAS on esityksen tehnyt. Tämän hetken opiskelijoiden asuntopula ei ole mikään peruste 12-kerroksisen rakennuksen kaavoittamiselle, etenkin kun nyt on lähdössä liikkeelle kaksi opiskelijoille tarkoitettua asuinkerrostaloa korttelissa 516. Esitän, että laaditaan vaihtoehtoluonnos, jossa tutkitaan tontin 5 käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostaloksi (AK) kerrosluvulla VI tai VII.”	Vastine/toimenpide Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevalle kerrostalovaltaiselle alueelle, jonka kaupunkikuva on nykyisellään väljä, avoin ja puustoinen. Vaikka suunniteltu rakennus on lähiympäristön rakennuskantaa korkeampi, se sijoittuu jo rakennetun kerrostalokorttelin yhteyteen eikä muodosta yhtenäistä korkeaa rakennusseinämää. Pistemäinen rakennusmassa jättää ympärilleen avointa tilaa ja säilyttää alueelle ominaisia näkymiä, väljyyttä ja puustoista yleisilmettä. Rakennuksen kaupunkikuvallista vaikutusta lieventää myös suunnittelualan sijainti Rantavitikalla, joka on maaston korkeussuhteiltaan keskustan aluetta alempana. Tämän vuoksi rakennus ei hahmotu laajemmassa kaupunkikuvassa yhtä hallitsevana kuin vastaavan korkuinen rakennus keskustan korkeammilla alueilla. Havainnekuvat on laadittu kaavaratkaisun vaikutusten arvioinnin tueksi. Niiden tarkoituksena on havainnollistaa uudisrakennuksen sijoittumista, mittakaavaa ja näkyvyyttä osana nykyistä rakennettua ympäristöä. Kaavatyössä on arvioitu uudisrakentamisen sijoittumista suhteessa ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Esitetty 12-kerroksinen ratkaisu mahdollistaa uusien opiskelija-asuntojen sijoittamisen tarkoituksenmukaisesti olemassa olevan koulukeskittymien läheisyyteen. Matalampi, VI–VII-kerroksinen vaihtoehto ei toteuttaisi hakijan esittämiä tavoitteita vastaavalla tavalla. Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan kerrostalorakenteen sekä oppilaitos- ja palvelukeskittymien yhteydessä, minkä vuoksi tontille on katsottu olevan myös kaupunkirakenteellisia edellytyksiä ympäröivää rakennuskantaa korkeammalle rakentamiselle. Pistemäinen rakennusmassa mahdollistaa rakennusoikeuden sijoittamisen tontille siten, että rakennuksen ympärille jää avointa tilaa. Tämän vuoksi erillisen VI–VII-kerroksisen kaavavaihtoehdon laatimista ei ole katsottu tarpeelliseksi.

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
3	Mielipide 13.5.2026 "Valitus Ylikorvantien rakennushankkeesta kortteli 5033/30 osalta. Me allekirjoittaneet olemme tutustuneet kaupungin aloittamaan rakennushankkeeseen, joka koskee asujaimistoamme ja emme hyväksy sitä sellaiseksi, kun kaupunki on sen suunnitelmissaan esittänyt. Lähinnä valituksemme koskee kerrosten määrää, joka on poikkeuksellisen korkea. Jos kerrosluku olisi 6-kerrosta se olisi hyväksyttävää, mutta ei missään nimessä 12-kerrosta. Sen vuoksi olemme päättäneet valittaa nyt suunnitteluvaiheessa ja tarvittaessa myöhemminkin, mikäli kaupungin virkamiehet jatkavat suunnittelua korkeammasta rakennuksesta"	Vastine/toimenpide Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevalle kerrostalovaltaiselle alueelle, jonka rakennuskanta muodostuu eri-ikäisistä asuinkerrostaloista sekä niihin liittyvistä piha-, pysäköinti- ja viheralueista. Vaikka suunniteltu rakennus on lähiympäristön rakennuskantaa korkeampi, se sijoittuu jo rakennetun kerrostalokorttelin yhteyteen eikä muodosta yhtenäistä korkeaa rakennusseinämää. Rakennuksen kaupunkikuvallista vaikutusta lieventää suunnittelualueen sijainti Rantavitikalla, joka on maaston korkeussuhteiltaan keskustan aluetta alempana. Lisäksi rakennuksen pistemäinen massoittelu jättää ympärilleen avointa tilaa ja säilyttää alueelle ominaisia näkymiä, väljyyttä ja puustoista yleisilmettä. Rakennus voi toimia alueen sisäisenä kiintopisteenä, mutta sen vaikutus kaupunki- ja maisemakuvaan jää kokonaisuutena hallituksi. Matalampi, esimerkiksi 6-kerroksinen vaihtoehto ei toteuttaisi kaavamuutoksen hakijan esittämää hanketta vastaavalla tavalla.

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
4	Mielipide 14.5.2026 " Kortteli 5033, Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30 on haettu asemakaavamuutosta, joka oikeuttaa 12 kerroksisen kerrostalon rakentamiseen. Vastustan asemakaavamuutosta kerroslukumäärän osalta. Suunniteltu rakennus ei ole linjassa ympäristön muiden rakennuksien kanssa. 12 kerrosta korkea rakennus poikkeaa muista rakennuksista merkittäväällä tavalla. Rakennus muuttaa huomattavalla tavalla lähiympäristön ilmettä. Lisäksi suunniteltu rakennus varjostaa merkittävästi puistoaluetta ja lähellä olevia yksityisiä kiinteistöjä. Kortteli 5033 välittömässä läheisyydessä sijaitsee Rantavitikan peruskoulu. Kortteli 5033 lähistöllä sijaitsee myös useampi päiväkotia. Lisäksi Susivoudin kenttä on lasten ja nuorten aktiivisessa harrastuskäytössä. Lähiteillä kulkee paljon pieniä lapsia päivittäin. Suunniteltu 12 kerroksinen kerrostalo toisi risteysalueelle paljon lisää ihmisiä ja liikennettä. Kortteli 5033 lähellä sijaitsee toistaiseksi myös ambulanssivarikko. Hälytysajoneuvot käyttävät aktiivisesti kortteli 5033 edustalla olevaa risteystä. Hälytysajoneuvojen sujuva kulku risteyksessä on turvattava, eikä risteys saa ruuhkautua liikaa."	Vastine/toimenpide Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevalle kerrostalovaltaiselle alueelle. Alueen kaupunkikuva on nykyisellään väljä, avoin ja puustoinen ja rakennuskanta muodostuu eri-ikäisistä kerrostaloista piha-, pysäköinti- ja viheralueineen. Suunniteltu uudisrakennus täydentää tätä rakennettua kokonaisuutta eikä sijoitu irrallisena elementtinä ympäristönsä. Rakennus on lähiympäristön rakennuskantaa korkeampi, mutta sen vaikutusta kaupunkikuvaan lieventää sijainti Rantavitikalla, joka on maaston korkeussuhteiltaan keskustan aluetta alempana. Tämän vuoksi rakennus ei hahmotu laajemmassa kaupunkikuvassa yhtä hallitsevana kuin vastaavan korkuinen rakennus keskustan korkeammilla alueilla. Rakennus sijoittuu jo rakennetulle kerrostaloalueelle, eikä se muodosta yhtenäistä korkeaa rakennusseinämää. Pistemäinen rakennus jättää ympärilleen avointa tilaa ja säilyttää alueelle ominaiset näkymät, väljyyden ja puustoisien yleisilmeen. Rakennus toimii alueen sisäisenä kiintopisteenä, mutta sen vaikutus kaupunki- ja maisemakuvaan jää hallituksi. Rakennus aiheuttaa jonkin verran varjostusta kaavamuutosalueen ympärillä. Rakennuksen pistemäinen massoittelu vähentää varjostusvaikutuksia verrattuna laajaan ja yhtenäiseen seinämäiseen rakennusmassaan. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Opiskelija-asumisen aiheuttaman liikenteen lisäyksen ei arvioida olevan sellainen, että se olennaisesti heikentäisi Ylikorvantien ja Yliopistonkadun risteysalueen toimivuutta. Hankkeen jatkosuunnittelussa huomioidaan jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus sekä pelastus- ja hälytysajoneuvojen toimintaedellytykset.

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
4	Mielipide 14.5.2026 " Vastustan asemakaavamuutosta 5. kaupunginosa kortteli 5033, Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30 kerroslukumäärän osalta. Suunnittelun rakennuksen tulee myös sijaita samassa linjassa jo olemassa olevien rakennusten kanssa. Vaadin suunnittelun kaavamuutoksen noudattavan kerroslukumäärän osalta ympärillä olevien rakennusten kerroslukumäärää, nykyisen kaavan rajoittamassa kerroslukumäärässä. Nyt suunniteltu 12 kerroksinen rakennus poikkeaa ympäristöstä merkittäväällä tavalla rikkoen Rakentamislaki 751/2023 2 luvun 5 § kohtaa 2: " Rakennuksen on sovellettava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen". Suunnittelusta rakennuksesta tulisi koko alueen maamerkki muokaten Korvanniemen maisemaa merkittäväällä tavalla. Suunniteltu rakennus varjostaa merkittävästi puistoaluetta ja lähellä olevia yksityisiä arvokkaita kiinteistöjä. Varjostusanalyysin mukaan kaavaluonnoksessa esitetty kaksitoistakerroksinen rakennus aiheuttaisi vain jonkin verran varjostusta kaavamuutosalueen (kortteli 5033) pohjoispuolella sijaitsevalle Susivoudin palloilukentälle. Varjostusanalyysi ei huomioi ilta-auringon varjostusta Ylikorvantien pientaloalueelle mitenkään. Kaavaprosessissa on puutteita ja epävarmuuksia selvitysten ja vaikutustenarvioinnin riittävydestä alueelle. Rakentamislaki 751/2023 9 luvun 100 § mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta."	Vastine/toimenpide Rakennuksen kaupunkikuvallista vaikutusta lieventää sijainti Rantavitikalla, joka on maaston korkeussuhteiltaan keskustan aluetta alempana. Tämän vuoksi rakennus ei hahmotu laajemmassa kaupunkikuvassa yhtä hallitsevana kuin vastaavan korkuinen rakennus keskustan korkeammilla alueilla. Rakennus voi toimia alueen sisäisenä kiintopisteenä, mutta sen vaikutus kaupunki- ja maisemakuvaan jää kokonaisuutena hallituksi. Rakennuksen soveltuvuus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan arvioidaan osana kaavoitusta sekä tarkentuu rakennussuunnittelun ja rakennuslupavaiheen yhteydessä. Kaavaratkaisua voidaan pitää kaupunkikuvallisesti perusteltuna, koska rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kerrostalorakenteen yhteyteen ja sen pistemäinen massoittelu rajaa vaikutuksia ympäristöön. Varjostusanalyysin perusteella 12-kerroksinen rakennus aiheuttaa jonkin verran varjostusta korttelin 5033 pohjoispuolella sijaitsevalle Susivoudin palloilukentälle. Kentän käytön kannalta merkityksellisimpänä aikana, toukokuusta syyskuuhun, varjostus jää kuitenkin vähäiseksi. Varjostusvaikutuksia on tarkasteltu eri vuodenaikoina ja vuorokaudenaikoina laaditun varjostusanalyysin avulla. Rakennuksen pistemäinen massoittelu rajaa varjostusvaikutusten laajuutta verrattuna laajempaan ja yhtenäiseen rakennusmassaan. Ylikorvantien pientaloalueelle kohdistuvien varjostusvaikutusten ei arvioida muodostuvan kokonaisuutena merkittäviksi. Huomautuksen perusteella ei ole tarpeen muuttaa kaavaratkaisua kerrosluvun osalta. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kaupunkirakenteellisesti perusteltuun paikkaan ja sen vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan arvioidaan kokonaisuutena hallituiksi.

#	LAUSUNTO	TOIMENPIDE/VASTINE
	Lapin pelastuslaitos, Lausunto 14.5.2026 " Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi on pyytänyt Lapin pelastuslaitokselta lausuntoa asemakaavaluonnoksesta. Pelastusviranomainen on tutustunut kaavanluonnos ehdotukseen ja toteaa siihen liittyen seuraavaa. Huomioitavina seikkoina pelastustoiminnan edellytysten mahdollistaminen / säilyminen eli pelastustiet, mahdolliset puomitikasauton nostopaikat ja tilantarve sekä sammutusvesijärjestelyt. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa."	Vastine/toimenpide Merkitään tiedoksi.



ROVANIEMI

Ehdotusvaihe 3.9.-2.10.2026

Kolme (3) muistutusta ja kaksi (2) lausuntoa.

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
1	Muistutus 18.9.2026 " Vastustan asemakaavamuutosta 5. kaupunginosa kortteli 5033, Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30 kerroslukumäärän osalta. Suunnitellun rakennuksen tulee myös sijaita samassa linjassa jo olemassa olevien rakennusten kanssa. Vaadin suunnitellun kaavamuutoksen noudattavan kerroslukumäärän osalta ympärillä olevien rakennusten kerroslukumäärää, nykyisen kaavan rajoittamassa kerroslukumäärässä. Nyt suunniteltu 12 kerroksinen rakennus poikkeaa ympäristöstä merkittäväällä tavalla rikkoen Rakentamislaki 751/2023 2 luvun 5 § kohtaa 2: " Rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen". Suunnittelusta rakennuksesta tulisi koko alueen maamerkki muokaten Korvanniemen maisemaa merkittäväällä tavalla. Koko Rovaniemen alueella ei ole suunnitellun rakennuksen korkuisia kerrostaloja. Suunniteltu rakennus varjostaa merkittävästi puistoaluetta ja lähellä olevia yksityisiä arvokkaita kiinteistöjä. Varjostusanalyysin mukaan kaavaluonnoksessa esitetty kaksitoistakerroksinen rakennus aiheuttaisi vain jonkin verran varjostusta kaavamuutosalueen (kortteli 5033) pohjoispuolella sijaitsevalle Susivoudin palloilukentälle. Varjostusanalyysi ei huomioi ilta-auringon varjostusta Ylikorvantien pientaloalueelle mitenkään. Kaavaprosessissa on puutteita ja epävarmuuksia selvitysten ja vaikutustenarvioinnin riittävydestä alueelle. Rakentamislaki 751/2023 9 luvun 100 § mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta."	Vastine/toimenpide Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevalle kerrostalovaltaiselle alueelle, jossa rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat. Suunniteltu 12-kerroksinen rakennus on ympäröivää rakennuskantaa korkeampi, mutta rakennuksen kaupunkikuvallista vaikutusta lieventävät sen pistemäinen massoitelu sekä Rantavitikan alueen keskustaa alempi korkeusasema. Rakennus muodostaa alueelle maamerkkimäisen kohteen, mutta sen vaikutus kaupunki- ja maisemakuvaan on arvioitu kokonaisuutena hallituksi. Rakennuksen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu myös eri suunnista laadittujen havainnekuvien avulla. Rakennuksen sijoittelussa ja massoitelussa on pyritty huomioimaan ympäröivä rakennuskanta sekä alueelle ominainen väljyys. Pistemäinen rakennusmassa jättää ympärilleen avointa tilaa eikä muodosta yhtenäistä korkeaa rakennusseinämää. Rakennuksen tarkempi toteutus ratkaistaan kaavan sallimissa rajoissa jatkosuunnittelussa. Varjostusvaikutuksia on arvioitu ehdotusvaiheen yhteydessä täydennetyllä varjostusanalyysillä. Analyysin perusteella rakennuksesta aiheutuu varjostusta erityisesti kaava-alueen pohjoispuolelle. Rakennuksen pistemäinen massoitelu kuitenkin vähentää varjostusvaikutuksia verrattuna laajempaan ja yhtenäisempään rakennusmassaan. Lähiympäristön pientaloalueelle kohdistuvat varjostusvaikutukset jäävät analyysin perusteella vähäisiksi ja ajallisesti rajatuiksi, eikä alueelle muodostu merkittävää varjostushaittaa. Asemakaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja rakentamisen keskeiset reunaehdot. Rakentamisen yksityiskohtaisempi suunnittelu ja rakentamista koskevien säännösten täytyminen arvioidaan rakentamislupavaiheessa.

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
2	Muistutus 1.10.2026 " Asukasyhdistyksen toimikunta/hallitus kannattaa, että opiskelijoille rakennetaan asuinkerrostaloja Rantaviirin alueelle, kun tiedämme Rovaniemen kaupungissa vallitsevasta asuntopulasta, joka erityisesti rasittaa opiskelijoita, estäen lehtitietojen mukaan jopa opiskelupaikan vastaanottamisen. Ainoastaan kortteliin 5033 rakennettava 12 kerroksinen kerrostalo jakaa mielipiteitä puolesta ja vastaan. Toimikunnassa esitettyjä mielipiteitä asemakaavan muutos ehdotuksesta: - asuinrakentamiseen ehdottomasti - korkeahko tuo on, mutta ylöspäin pitää rakentaa - havainnekuvassa 12-kerroksinen näyttää karulta, mutta todellisuudessa sulautuu paremmin maisemaan -alueen tämänhetkinen sallittu kerrosluku kahdeksan (8) riittäisi -hyvä paikka oppilaitosten vieressä Asukasyhdistyksemme toimii viihtyisän ja turvallisen asuinalueen hyväksi, joten toivomme suunnittelualueen lähiympäristössä huomioitavan riittävillä toimenpiteillä turvallinen liikkuminen ja teiden ylitys, niin kävellen kuin myös pyöräillen, koska alueella liikkuu paljon pieniä koululaisia isompien seassa."	Vastine/toimenpide Merkitään muistutus tiedoksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntojen rakentaminen keskeiselle paikalle oppilaitosten läheisyyteen. Suunniteltu 12-kerroksinen rakennus on ympäröivää rakennuskantaa korkeampi, mutta sen pistemäinen massoittelu, alueen väljä rakenne ja Rantavitikan keskustaa alempi korkeusasema vähentävät sen kaupunkikuvallista hallitsevuutta. Rakennuksen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu myös havainnekuvien avulla. Liikenneturvallisuuden osalta alueella liikkuu runsaasti koululaisia, mikä korostaa turvallisten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien merkitystä. Mahdolliset katu- ja liikennejärjestelyjä koskevat toimenpiteet arvioidaan tarvittaessa jatkosuunnittelussa.

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
3	Muistutus 1.10.2026 " Vastustan esitettyä asemakaavan muutosta, jolla kortteliin 5033 (Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30) mahdollistettaisiin kaksitoistakerroksisen (XII) asuinkerrostalon rakentaminen. Esitän kaavamuutoksen hylkäämistä tai rakennuskorkeuden merkittävää madaltamista seuraavin perustein: 1. Kohtuuton haitta lähiympäristölle ja asuin ympäristön laadulle (MRL 54 §) Suunniteltu 12-kerroksinen tornitalo sijoittuu alueelle, jonka vallitseva rakennuskanta on pääosin 3–4-kerroksista matalaa kerrostaloasutusta ja arvokasta pientaloasutusta. Näin poikkeuksellisen korkea rakennus aiheuttaa Korvanrannan suunnalle ja muille lähikiinteistöille huomattavaa maisemallista haittaa, peittää valoa ja luo hallitsemattomia varjostusvaikutuksia suoraan pientalojen piha-alueille. Muutos aiheuttaa naapurustolle sellaista Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastaista tarpeetonta ja kohtuutonta haittaa, joka olisi vältettävissä matalammalla rakentamisella.	Vastine/toimenpide Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevalle kerrostalovaltaiselle alueelle, jossa asuinkerrostalojen kerroskorkeudet vaihtelevat tällä hetkellä noin 3–8 kerroksen välillä. Suunniteltu 12-kerroksinen rakennus on lähiympäristön rakennuskantaa korkeampi, mutta sen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu osana kaavatyötä kaupunki- ja maisemakuvan, rakennuksen massoittelun sekä havainnekuvien avulla. Rakennuksen pistemäinen massoittelu jättää ympärilleen avointa tilaa eikä muodosta yhtenäistä korkeaa rakennusseinämää. Lisäksi Rantavitikan alueen keskustaa alempi korkeusasema vähentää rakennuksen hallitsevuutta laajemmassa kaupunkikuvassa. Rakennus muodostaa alueelle maamerkkimäisen kohteen, mutta sen on arvioitu soveltuvan osaksi olemassa olevaa kerrostalovaltaista rakennetta ja sen

2. Kaupunkikuvan murentaminen ja kiinteistöjen investointisuojaan vaarantaminen Ehdotettu korkeus poikkeaa radikaalisti Rantavitikan alueen nykyisestä mittakaavasta ja pientalovaltaisesta miljööstä. Rakennus erottuu vallitsevasta massasta tavalla, joka rikkoo alueen tasapainoisen kaupunkikuvan ja alentaa suoraan lähiympäristössä sijaitsevien kiinteistöjen viihtyisyyttä, käyttöpotentiaalia sekä taloudellista markkina-arvoa. Korkea tornirakentaminen tulisi keskittää ydinkeskustaan, eikä sitä pidä ulottaa suoraan kiinni matalaan pientaloasutukseen. 3. Alueen kokonaisrasituksen lisääntyminen (Uudisrakentaminen Lapin yliopiston läheisyydessä) Yrityksemme ei sinänsä vastusta alueen uudisrakentamista tai opiskelija-asumisen kehittämistä. Huomautamme kuitenkin, että Lapin yliopiston edustalla olevalle alueelle ollaan jo parhaillaan toteuttamassa kahta uutta kerrostaloa. Tämä käynnissä oleva rakentaminen täyttää jo itsessään esimerkillisen osan alueen asuntotarpeesta ja lisää Rantavitikan alueen asukastiheyttä sekä liikennesuhteita. On kohtuuton ratkaisu kuormittaa samaa katuverkkoa ja herkkää joenrannan pientaloympäristöä vielä erillisellä 12-kerroksisella massiivirakennuksella, kun alueen infraa ja identiteettiä koetellaan jo valmiiksi muiden käynnissä olevien hankkeiden vuoksi. Vaadimme, että tontin 698-5-5033-5 kerroslukua rajataan merkittävästi tavalla, joka kunnioittaa alueen olemassa olevaa mittakaavaa tai vaihtoehtoisesti DAS:n hankkeelle osoitetaan kokonaan toinen, paremmin tornirakentamiseen soveltuva sijainti."	vaikutuksen kaupunki- ja maisemakuvaan jäävän kokonaisuutena hallituksi. Varjostusvaikutuksia on arvioitu ehdotusvaiheen yhteydessä täydennetyllä varjostusanalyysillä. Rakennuksesta aiheutuu varjostusta erityisesti kaava-alueen pohjoispuolelle, mutta pistemäinen massoittelu vähentää vaikutuksia verrattuna laajempaan rakennusmassaan. Lähiympäristön pientaloalueelle kohdistuvat varjostusvaikutukset jäävät analyysin perusteella vähäisiksi ja ajallisesti rajatuiksi, eikä alueelle muodostu merkittävää varjostushaittaa. Kaavamuutoksella mahdollistetaan opiskelija-asuntojen rakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja katuverkon yhteyteen lähelle alueen oppilaitoksia. Alue tukeutuu nykyiseen katuverkkoon eikä kaavan toteuttaminen edellytä uuden katuverkon rakentamista. Kaavaratkaisulla pyritään mahdollistamaan tontin tehokas hyödyntäminen opiskelija-asuntorakentamiseen ja lisäämään asuntojen tarjontaa Rantavitikan alueella. Alueella uusien kerrostalojen rakentamiseen soveltuvia vapaita rakennuspaikkoja on rajallisesti, minkä vuoksi täydennysrakentamisessa on perusteltua tarkastella myös ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa rakentamista.
---	---

#	LAUSUNTO	TOIMENPIDE/VASTINE
1	Lapin pelastuslaitos, Lausunto 3.9.2026 "Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi on pyytänyt Lapin pelastuslaitokselta lausuntoa asemakaavanmuutoksesta. Pelastusviranomaisen on tutustunut kaavanmuutos ehdotukseen ja toteaa siihen liittyen seuraavaa. Huomioitavina seikkoina pelastustoiminnan edellytysten mahdollistaminen / säilyminen eli pelastustiet, mahdolliset puomitakasauton nostopaikat ja tilantarve sekä sammutusvesijärjestelyt. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa."	Vastine/toimenpide Merkitään tiedoksi.



ROVANIEMI

2 LAUSUNTO

Lapin maakuntamuseo, Lausunto 2.10.2026

" Rovaniemen kaupungin kaavoitus pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa asiakentässä Ehdotusvaiheen mainitun aineisto asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. on toimitettu Lapin maakuntamuseolle lausuntopyynnön yhteydessä. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§ 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin alueella 5. kaupunginosassa Rantavitikka-Viirinkangas, Yliopistonkadun ja Ylikorvantien risteysalueella. Suunnittelualueena on kortteli 5033, tontit 2-6. Suunnittelualueen pinta-ala on 0.94 hehtaaria.

Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia korttelin 5033 tontin 5 käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla XII. Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa joustavasti korttelin 5033 alueelle. Tällä hetkellä tontilla 5 sijaitsee yksikerroksinen toimistorakennus, joka on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen edestä.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2017 hyväksymä asemakaava, jossa tontin 5 käyttötarkoitus on Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluja (K-3). Korttelin 5033 tontit 2, 3 ja 4 ovat voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja tontti 6 on Autopaikkojen korttelialue (LPA-1), jolle voidaan sijoittaa tonttien 4 ja 5 autopaikkoja.

Ehdotettu asemakaavaratkaisu

Asemakaavan valmisteluvaiheessa Rovaniemen kaavoitus on tarkastellut suunnittelualueella kolmea eri asemakaavaratkaisun vaihtoehtoa: "Vaihtoehto 0: Alueen asemakaava säilyy entisellään", "Vaihtoehto 1: Asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muuttuu kortteli 5033 tontti 5 osalta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehtossa kortteli 5033 tontti 5 kerrosluku on kaksitoista (XII) ja rakennusoikeutta asuinkerrostalolle on 5100 k m² ja talousrakennuksille 150 k-m². Parkkipaikoitus osoitetaan joustavasti tonttien 2-4 alueelle (p1)." sekä "Vaihtoehto 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä."

Lausuntopyynnön yhteydessä toimitetun aineiston mukaan kaavaselostusta on täydennetty valmisteluvaiheen aikana saadun palautteen pohjalta kaupunkikuvallisten vaikutusten ja rakennetun kulttuuriympäristön arvioinnin osalta. Vaihtoehtoon 1 pohjautuva asemakaavamuutosluonnos on päivätty 24.6.2026 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaluonnoksen kaavaehdotukseksi 24.8.2026.

Vaikutusten arviointi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla. Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavamuutoksen vaikutuksista kulttuuriympäristöön, että "Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita."



ROVANIEMI

Lapin maakuntamuseon kanta

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisemia. Suunnittelualueen läheisyydessä noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Ferdinand Salokankaan jälleenrakennusajan arkkitehtuuri Rovaniemellä (RKY-kohde), kuuluva vuonna 1950 valmistunut Rantavitikan koulun opettajien asuintalo sekä vuonna 1952 suunnitellut, mutta vasta 1961 valmistuneet Rantavitikan ammattikoulu ja ammattikoulun asuntola. Kyseinen RKY-kohde (maV 8152) on Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa osoitettu merkinnällä kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue tai kohde. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä noin 200-500 metrin etäisyydellä rakennussuojelukohteiksi sijaitsevat Rovaniemen merkityt yleiskaavassa 2015 kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet: Rantavitikan ala-asteen koulu, asuinkerrostalo Korvanranta 56 sekä Kotisaaren uittopirtti. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan asemakaavaehdotus ei kuitenkaan vaaranna kyseessä olevien valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelukohteiden arvoja.

Tarkasteltavana olevassa asemakaavaehdotuksessa tontin 5 käyttötarkoitukseksi esitetään asuinkerrostalojen korttelialuetta, mahdollistaen 12-kerroksisen kerrostalon rakentamisen tontille. Asemakaavaselostuksen mukaan uudisrakentamisen edestä on tarkoituksena purkaa tontilla nykyisin sijaitseva toimistorakennus. Lapin maakuntamuseo kiinnittää huomiota siihen, ettei purettavasta toimistorakennuksesta esitetä asemakaavaselostuksen yhteydessä minkäänlaisia tietoja tai tehtyjä selvityksiä. Lapin maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueella sijaitsevan toimistorakennuksen käsittelyä tulisi kaavaselostuksessa täydentää.

Lapin maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen ehdotusaineistosta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologian osalta

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

Kaavaselostusta täydennetään tontilla 5 sijaitsevan uudisrakentamisen yhteydessä purettavaksi tarkoitettun toimistorakennuksen perustietojen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvioinnin osalta.



ROVANIEMI

Liite 3. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	27.8.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5.kaupunginosan korttelin 5033 tonteille 2-6, osoitteessa Ylikorvantie 24, 26, 28 ja 30.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.8.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9420	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9420

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,9420	100,00	12550	1,33	0,0000	0
A yhteensä	0,8900	94,5	12550	1,41		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0520	5,5				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9420	100,00	12550	1,33	0,0000	0
A yhteensä	0,8900	94,5	12550	1,41		
AK	0,8900	100,0	12550	1,41		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0520	5,5				
LPA	0,0520	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						