

Ehdotusvaihe 3.9.-2.10.2026

Kolme (3) muistutusta sekä 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 merkittävällä 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 merkittävällä 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 massoittelu 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 massoittelussa 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 massoittelu 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 riittäväillä 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 asuinympäristön 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. Pelastusviranomainen on tutustunut kaavanmuutos ehdotukseen ja toteaa siihen liittyen seuraavaa. Huomioitavina seikkoina pelastustoiminnan edellytysten mahdollistaminen / säilyminen eli pelastustiet, mahdolliset puomitikasauton nostopaikat ja tilantarve sekä sammuusvesijärjestelyt. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.”	Vastine/toimenpide Merkitään tiedoksi.

# 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 korttelialuetta (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). Vaihtoehdossa 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.”		

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.