

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

#	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 merkittävällä tavalla rikkoen Rakentamislaki 751/2023 2 luvun 5 § kohtaa 2: ” Rakennuksen on sovellettava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen”. Suunnitellusta rakennuksesta tulisi koko alueen maamerkki muokaten Korvanniemen maisemaa merkittävällä 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.

#	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 asutuspula 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 suunnittelualueen 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 merkittävällä 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 päiväkot. Lisäksi Susivoudin kenttä on lasten ja nuorten aktiivisessa harrastekäytössä. Lähiteillä kulkee paljon pieniä lapsia päivittäin. Suunniteltu 12 kerroksinen kerrostalo toisi riistysalueelle 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 ympäristöönsä. 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 rakennusmassa jättää ympärilleen avointa tilaa ja säilyttää alueelle ominaiset näkymät, väljyyden ja puustoisen 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
5	Mielipide 14.5.2026 ” 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 merkittävällä 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 merkittävällä 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. 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.