ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

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

Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajaus suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS

KAAVOITUS

2026

ROVANIEMI

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	14.10.2025 §17
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	12.11.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä	13.-26.11.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen	30.4.-15.5.2026
Kaupunginhallitus	24.8.2026 § x
Julkisesti nähtävillä	3.9.-2.10.2026
Kaupunginhallitus	x.x.2026
Kaupunginvaltuusto hyv.	x.x.202x § x

ROVANIEMI

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 5. kaupunginosassa Rantavitikka-Viirinkangas, Yliopistonkadun ja Ylikorvantien risteysalueella. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla,
kuva 2.

Kuva 2. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on ”5. kaupunginosa kortteli 5033, Ylikorvantie.

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.

ROVANIEMI

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 yleiskuvaus 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 Luonnosvaiheen varjostusanalyysi 17
5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 20
5.3.4 Vaikutukset luonto- ja kulttuuriympäristöön 20
5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin 20
5.4 Kaavamerkinnät 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

ROVANIEMI

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 22
2. Vuorovaikutuslomake s. 26
3. Seurantalomake s. 31

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 pidetään 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 on mahdollisuus esittää muistutus kaavaluonnoksesta.

Kaupunginhallituksen x.x.2026 § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

Asemakaavamuutoksen on kaupungin valtuusto hyväksynyt x.x.2026.

Muutoksenhakuaikana on kaupungin valtuuston 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.

ROVANIEMI

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 suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa. Alue sijoittuu Yliopistonkadun ja Ylikorvantien risteysalueelle. Suunnittelualueen ympäristö koostuu pääosin asuinalueista sekä opetustoimintaa ja virkistystä palvelevista alueista. Tontilla 5 sijaitsee yksikerroksinen toimistorakennus, joka on tarkoituksena purkaa uudisrakentamisen edestä. Suunnittelualueen pinta-ala on 0.94 ha.

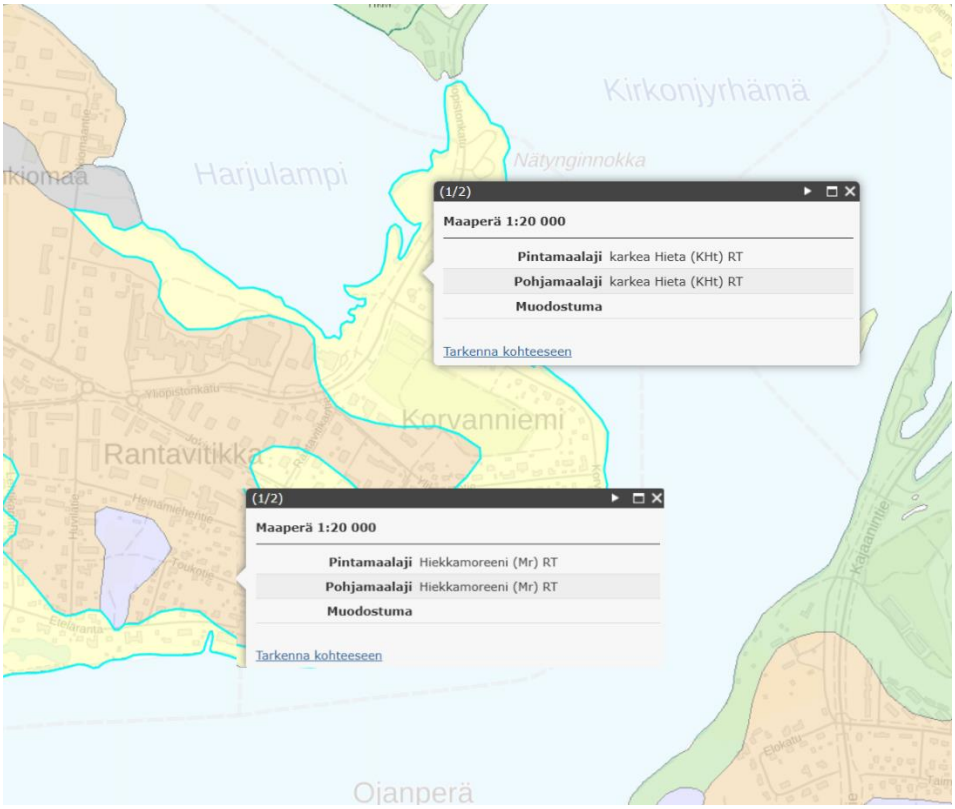
3.1.2 Luonnonympäristö

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).

ROVANIEMI



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

ROVANIEMI

Suunnittelualue sijaitsee Ylikorvantien varrella Yliopistonkadun risteyksen tuntumassa. Yliopistonkatu toimii alueen keskeisenä moottoriliikenteen pääväylänä keskustan ja Rantavitikan alueelle suuntautuvalle liikenteelle.
Alueella liikkuu runsaasti ala- ja yläkoululaisia, mikä korostaa turvallisten tienylityspaikkojen 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.

ROVANIEMI

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

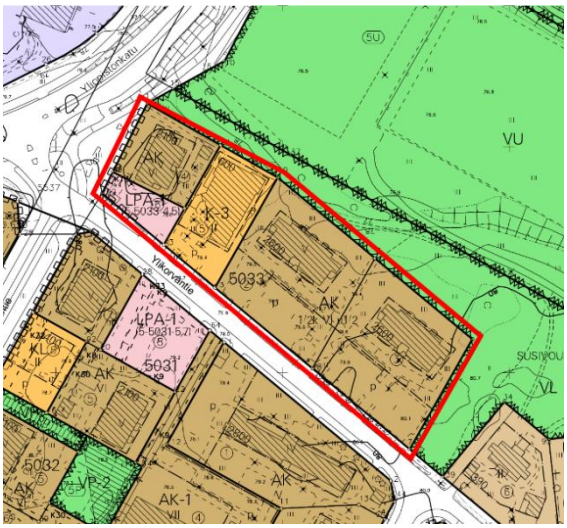
Rovaniemen yleiskaava 2015

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.

ROVANIEMI

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset
Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskieltoja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Domus Arctica -säätiö on hakenut 25.9.2025 asemakaavan muutosta. 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.

4.2 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 -säätiö

Kaava-alue ja sen ympäristö:
Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:
Kaupungin hallitus
Kaupungin valtuusto

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

ROVANIEMI

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 Osviittaan sekä kaupungin internetsivuille, 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 vireille- 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

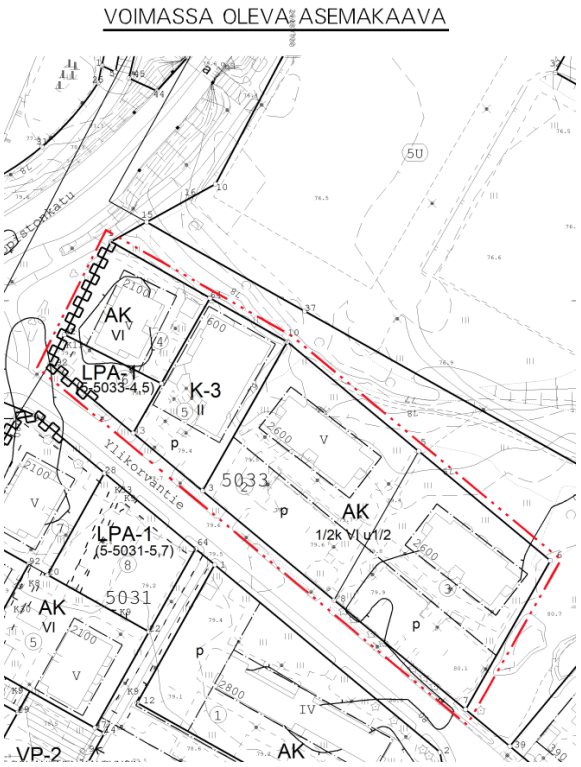
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kiinteistön 698-5-5033-5 käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla XII. Kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa uudisrakentamisena asuinkerrostalo opiskelija-asuinnoiksi. Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa joustavasti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

ROVANIEMI

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

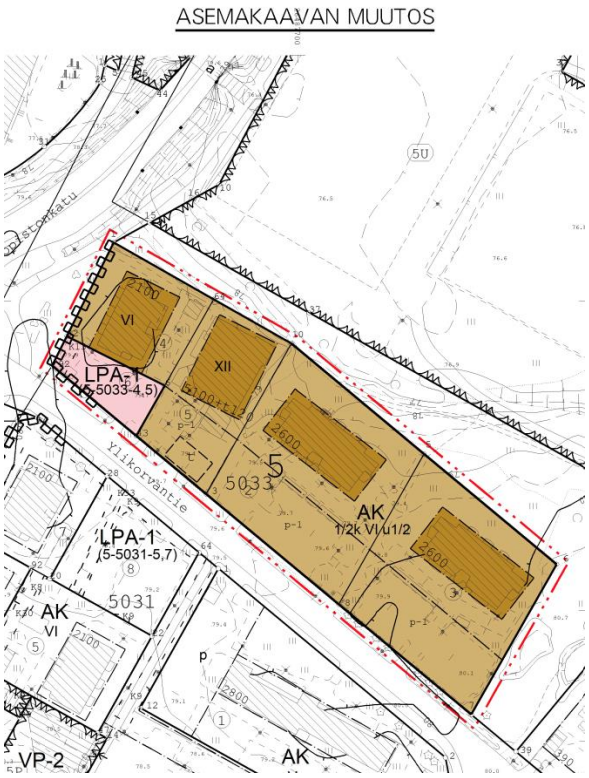
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:
Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava

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 (p-1).



Kuva 7. Asemakaavan muutos vaihtoehto 1

ROVANIEMI

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ympäristöön. Vaikutuksia arvioidaan tarkemmin kohdassa 5.3.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmistellaan lopullinen luonnos, joka asetetaan yleisesti nähtäville.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide, valmisteluvaiheen jälkeen viisi mielipidettä sekä lisäksi Lapin pelastuslaitos on jättänyt ehdotusvaiheen valmistelun ohessa pyydetyn lausunnon (vuorovaikutuslomake).

ROVANIEMI

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,94 ha.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AK — ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	0,89 ha
Rakennusoikeus:	(yht. 12550 k-m^2)
Kerrosluku:	XII ja VI

LPA-1 — AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JONKA KAUTTA SAADAAN JÄRJESTÄÄ AJOYHTEYS SIIHEN RAJOITTUVILLE TONTEILLE.

Pinta-ala:	515 m^2

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Suunniteltu korkeampi asuinrakennus täydentää olemassa olevaa kerrostalovaltaista 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 siluetissa 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 puustoisen 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.

ROVANIEMI

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

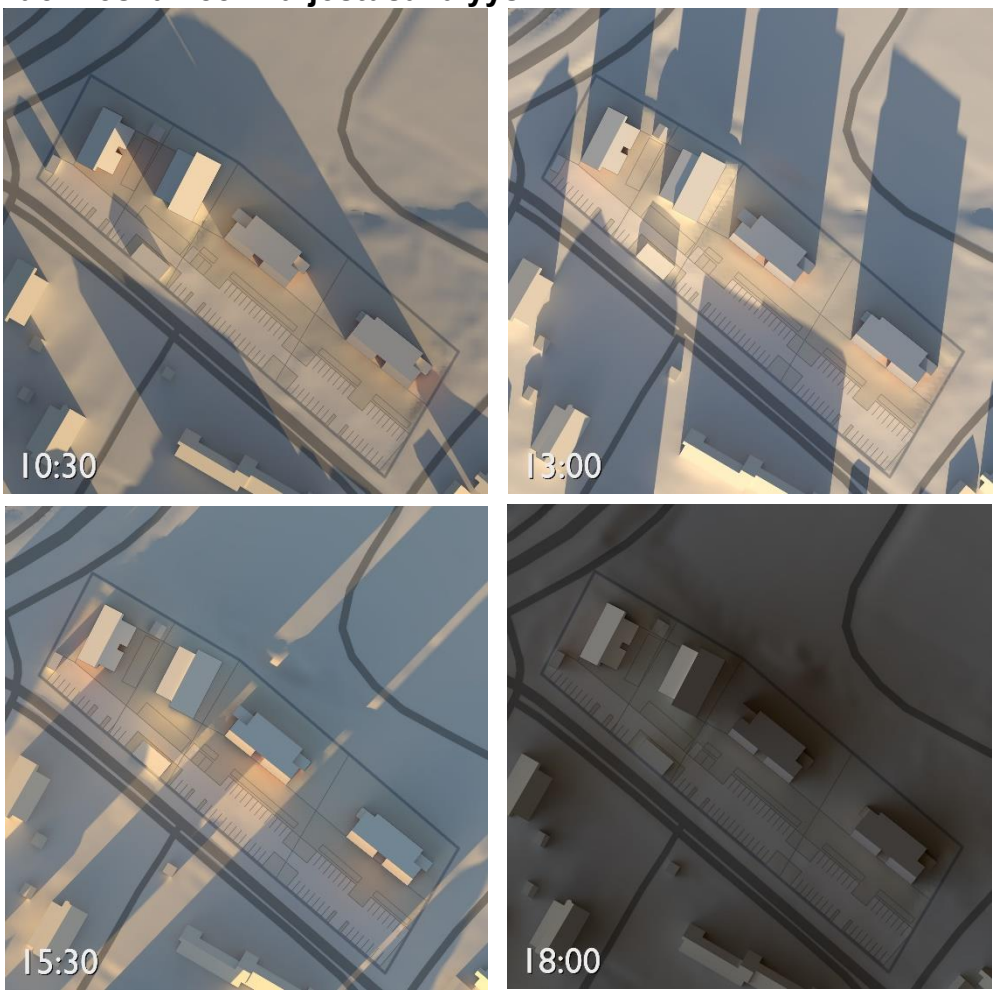
Kuva 10. Näkymä kaakosta Opintien ja Ylikorvantien risteysalueelta kohti rakennuspaikkaa.

ROVANIEMI

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

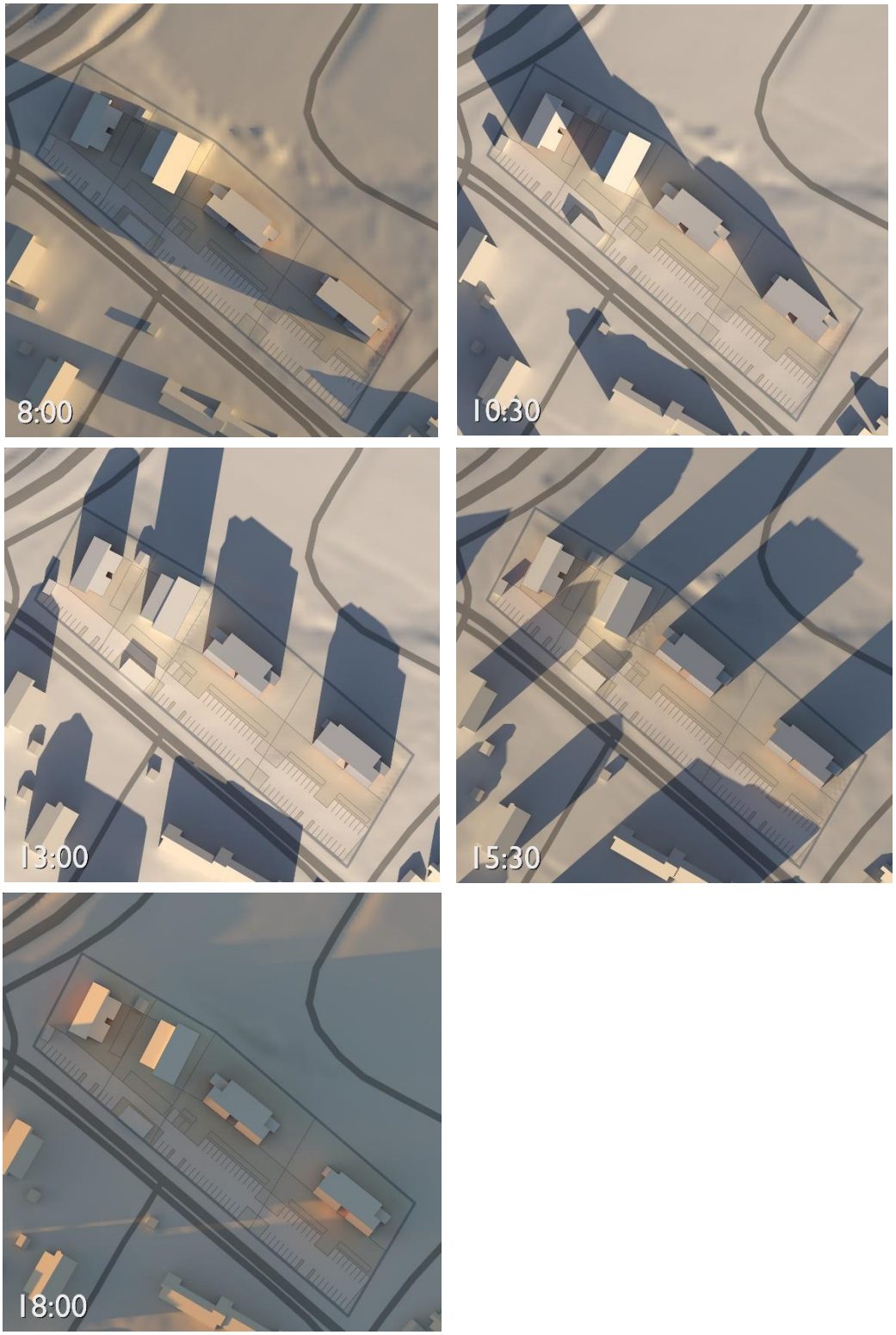
ROVANIEMI

5.3.2 Luonnosvaiheen varjostusanalyysi



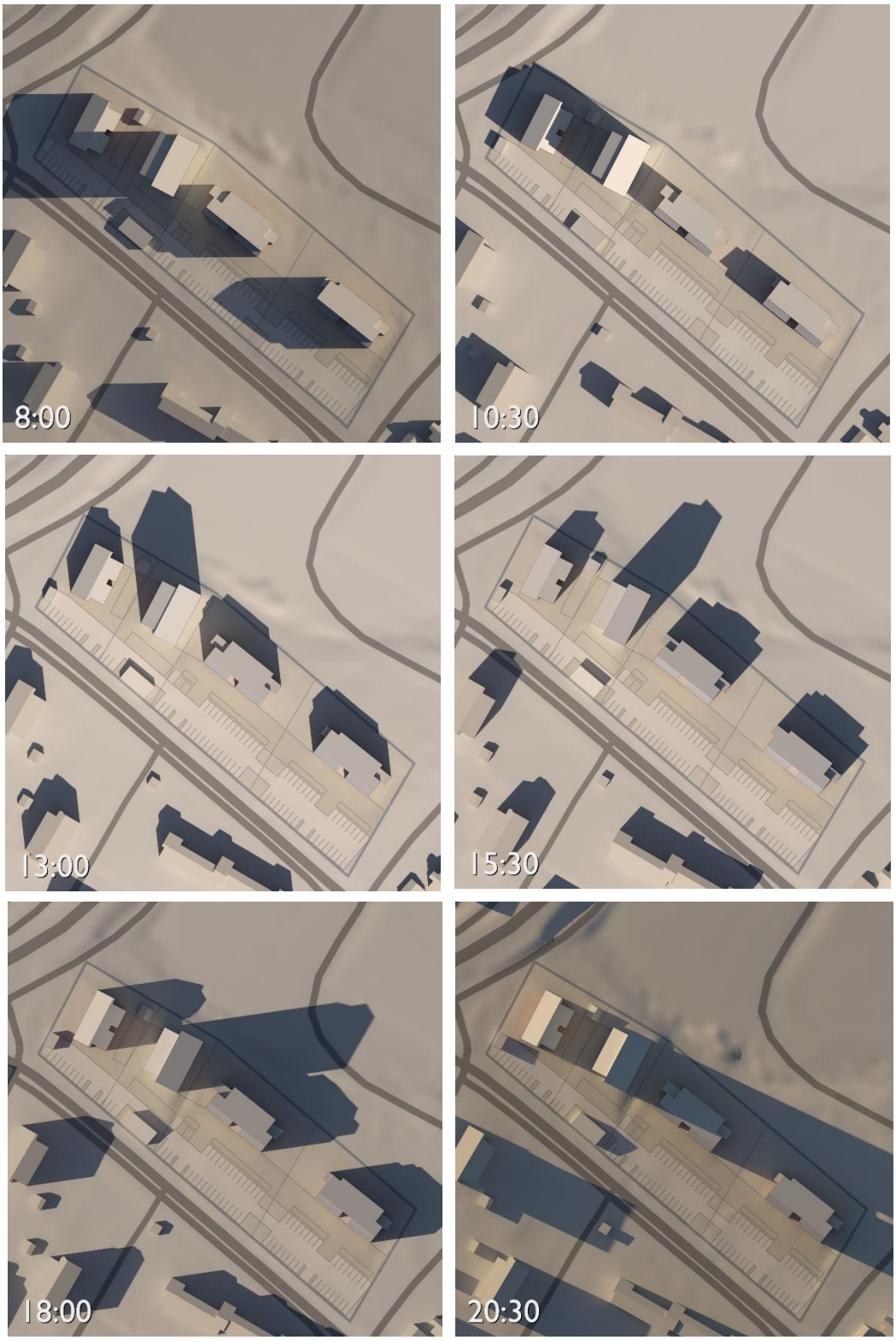
Kuvakooste 1. Varjostusanimaatiosta helmikuun puolivälissä klo 10:30, 13:00, 15:30 ja 18:00.

ROVANIEMI



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

ROVANIEMI



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

ROVANIEMI

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa. Kaavan muutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

5.3.4 Vaikutukset luonto- ja kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia linnustoon tai muuhun eläimistöön. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita.

5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin

Varjostusanalyysin mukaan kaavaluonnoksessa 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 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

ROVANIEMI

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. 31

Rovaniemellä 1.2.2026 *Päivitetty: 27.8.2026*

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Lasse Heikkinen
maankäyttöasiantuntija

ROVANIEMI

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ROVANIEMI

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 rajaus suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

ROVANIEMI

ROVANIEMI

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 -säätiö 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.

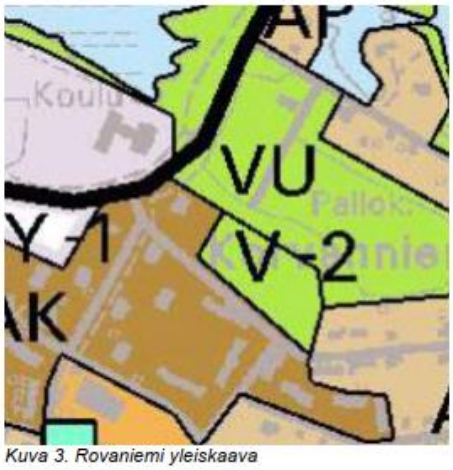
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu ulkopuoliselle.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

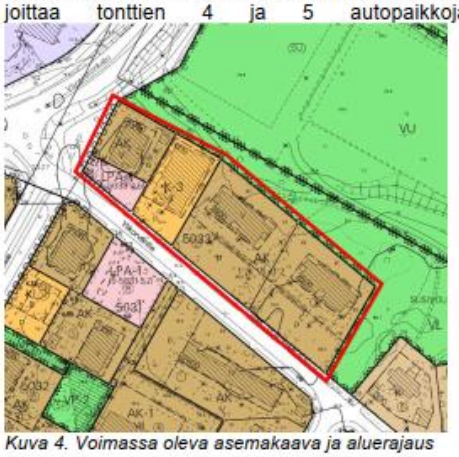
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen ja virkistysalueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkinnät AK (Asuinkerrostalojen alue) ja V-2 (Virkistysalue. Alueen asemakaavan muuttamista asumista ja/tai palveluita ja hallintoa varten tutkitaan).



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 asuinkerrostalojen 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 asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen **14.10.2025 § 17.**

Maankäyttösopimus
Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä maanomistajan tulee tarvittaessa laatia kaupungin kanssa maankäyttösopimus.

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 **xx.xx.2025** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **xx.xx.2025** 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 ANTAMINEN
Kirjalliset, 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.

ROVANIEMI

ROVANIEMI

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

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	xx.xx.202x §x
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	xx.xx.xx.202x
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	xx.xx.202x §x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	xx.xx.202x §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk

ROVANIEMI

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 merkittävällä 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 ennakolta 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.

ROVANIEMI

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 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. 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 riittävyydestä 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 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.

ROVANIEMI

#	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 päiväkoti. Lisäksi Susivoudin kenttä on lasten ja nuorten aktiivisessa harrastekäytössä. 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 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.

ROVANIEMI

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
4	**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 sovelluttava 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 riittävyydestä 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

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**

ROVANIEMI

Alamääräykset tai -merkinnät

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		
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						