



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

ASEMAKAAVA

28. kaupunginosa, Printtivaara



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

Rovaniemen kaupunki
28. kaupunginosa, Printtivaara

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus Janne Anttila
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8908 / 040-7665193, vaihde 016-3221
Kaavoituspäällikkö:	24.9.2021 § 22
Vireille tulon kuuleminen:	18.11.-1.12.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen:	18.12.2025 – 9.12.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Printtivaarassa ja sen ympäristössä, rajautuen Pöykkölän olevaan asemakaava-alueeseen.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan myötä perustettavan 28. kaupunginosan, Printtivaaran asemakaavan tarkoituksena on muodostaa uutta asemakaava-aluetta, pääasiassa pientaloasumista varten, Pöykkölän asemakaavan jatkeeksi.

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
1.5	Luettelo kaavaa liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnon ympäristö	7
3.1.3	Maisema.....	9
3.1.3	Kallio ja maaperä	10
3.1.4	Rakennettu ympäristö	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireille tulo.....	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	25
5.2	Aluevaraukset.....	25
5.3	Kaavan vaikutukset	26
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
5.3.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -maisemaan.....	26
5.3.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	26
5.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.3.5	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	27
5.3.6	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	27
5.3.7	Taloudelliset vaikutukset.....	28
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	28
5.5	Nimistö	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
1.5	Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta	
-	liite 1, asemakaavan seurantalomake	
-	liite 2, asemakaavaluonnos	
-	liite 3, asemakaavamerkinnot- ja määräykset, asemakaavaluonnos	
-	liite 4, asemakaavan muutos, vaihtoehto 2	
-	liite 5, asemakaavamerkinnot ja -määräykset, vaihtoehto 2	
-	liite 6, osallistumis- ja arviointisuunnitelma	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituspäällikkö päätti 24.9.2021 (§ 22) saattaa vireille asemakaavan.

Asemakaavoituksella on tavoitteena laajentaa nykyistä asuinaluetta ja samalla turvata kaupungin tonttivarantoa. Asemakaavatyö pohjautuu 2016 laadittuun kaavarunkoselvitykseen.

Asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille. Asemakaavan vireille tulossa pidettiin osallistumis- ja arvointisuunnitelma sekä muita kaava-asiakirjoja yleisesti nähtävillä 18.11.-1.12.2021 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 18.11.2021 alkaen. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 17.12.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille. Valmisteluvaiheen kuulemisessa pidettiin asemakaavaluonnos sekä muita kaava-asiakirjoja yleisesti nähtävillä 18.12.2025 - 9.1.2026 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla. Nähtävillä olon aikana jätettiin 6 mielipidettä ja pyydetty lausunto lupa- ja valvontavirastolta. Tekninen lautakunta ja edelleen kaupunginhallitus käsittelevät mielipiteet ja lausunnon.

2.2 Asemakaava

Alue on asemakaavatonta. Alueen pinta-ala on 1031991 m². Asemakaavan laadinnassa on tarkoitus perustaa uusi kaupunginosa, Printtivaara (28) ja tällä asemakaavalla muodostuu 48 erillispienitalojen (AO) korttelialuetta, joissa on yhteensä 187 tonttia. Lisäksi muodostuisi yksi asuinpienitalojen korttelialue johon saa sijoittaa myös palveluasumista (AP-1) sekä yksi palvelurakennusten korttelialue (P). Kortteleiden yhteyteen ja ympäristöön muodostuu lähivirkistysalueita (VL) ja katuja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukainen uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa sitä mukaan kun alueen infraa rakennetaan, todennäköisesti alue rakennetaan vaiheittain. Kaupunki ilmoittaa yleisesti lehtikuulutuksella ja internet- sivuilla tonttien hausta.

AO -korttelialueille voidaan sijoittaa omakotitaloja, AP-1 –alueelle esim. rivitaloja joissa voi olla myös palveluasuntoja. P –kortteliin voi sijoittaa mm. aluetta palvelevia toimintoja kuten esim. päiväkotia, terveyspalveluja tai elintarvikemyymälä

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Printtivaaran ympäristössä, noin 10 km Rovaniemen kaupungin keskustan kaakkoispuolella, Pöykkölän vuonna 1985 ja 1990 voimaan tulleiden asemakaava-alueiden vieressä. Alue on rakentamatonta.

Kaava-alue on rakentamatonta aluetta. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Pöykkölän alueen pientaloasutusta. Alueen maastonmuodot ja –tyypit vaihtelevat vaaran lakialueista ja rinnealueista suoalueisiin.



Ilmakuva alueelta rinnevarjostuksella (Karttapaikka, Maanmittauslaitos). Alueen keskellä pohjois-eteläsuunnassa sähkölinja-aukea.

3.1.2 Luonnonympäristö

Selvitysalueen ympäristöön sijoittuvat Pirttilampi, Pöyliöjärvi sekä Pöyliöoja. Suurin osa alueesta on kivennäismaan talousmetsää. Laajempia soita on vähän ja soisin alue sijoittuu Porokodanmaan ja Printtivaaran väliseen alueeseen.

Puustoltaan edustavampaa, monimuotoista, erirakenteista ja keloja sisältäviä metsäkuviota sijoittuu selvitysalueen etelä- ja itäosissa sekä Printtivaaran selänteen koillisrinteellä ja Porokodanmaan eteläosissa (*luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2023 ; ks. 3.2.1*).





Selvitysalueelle hyvin tyypillistä kivennäismaan kuivahkon kankaan mäntyvaltaista, harventamatonta talousmetsää, jossa pohjakerroksessa esiintyy yleisesti suovarpuja (luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2023).

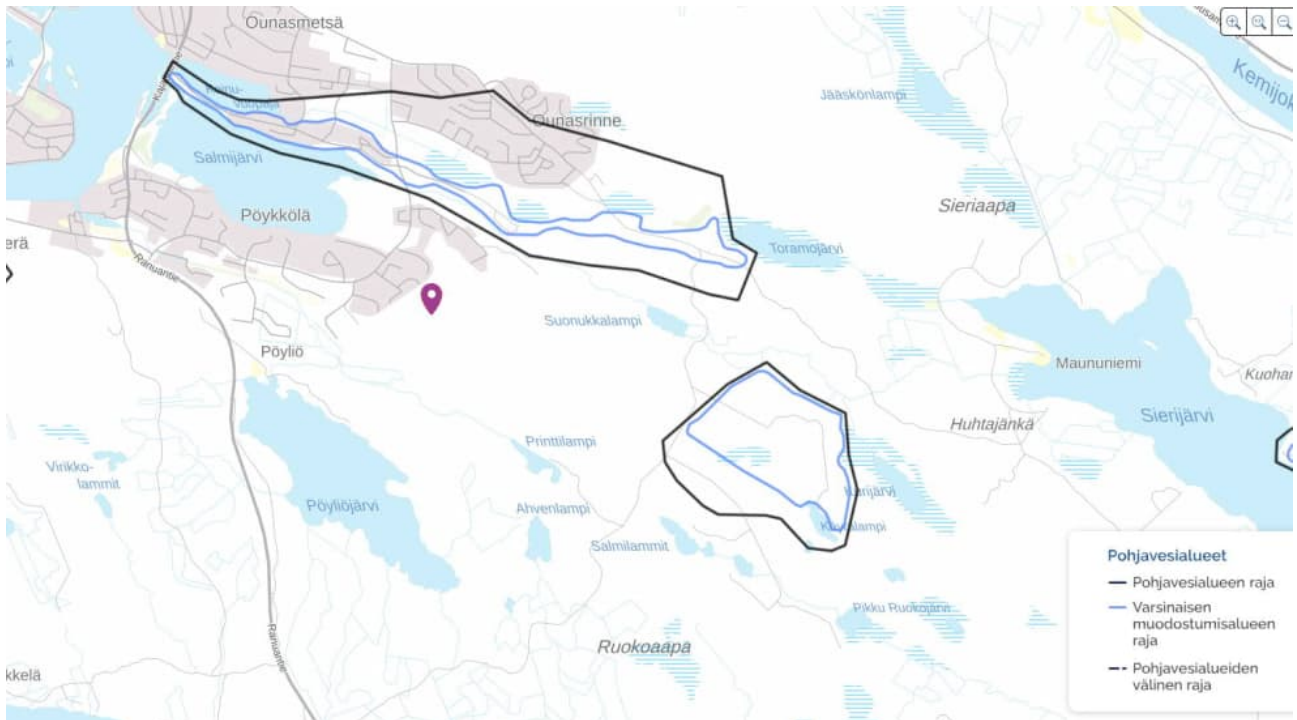


Selvitysalueelle tyypillisiä talousmetsiä, eri kehitysvaiheissa olevia kuivahkon kankaan mäntyvaltaisia kangasmetsiä (luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2023)



Ojittamattoman suolaiteen kangasmetsiä Porokodanmaan eteläosissa (vas.) ja selvitysalueen keskiosien taimikon ja varttuneen kasvatusmetsän rajoilla kulkevaa polkuverkostoa (oik.). (luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2023)

Kaava-alueella ei ole pohjavesialuetta. Lähimmillään pohjavesialue on n. 350 m etäisyydellä kaava-alueen korttelista.



Ote alueen ja ympäristön pohjavesialueista (vesi.fi karttapalvelu).

3.1.3 Maisema

Rovaniemi kuuluu maisemarakenteeltaan Peräpohjola-Lapin maisemamaakunnan Peräpohjolan vaara- ja jokiseudulle. Etelä- ja Keski-Lapin maisemaselvityksessä (Muhonen, Savolainen, 2013) Peräpohjolan vaara- ja jokiseutu jaetaan seitsemään osa-alueeseen. Printtivaaran alue sijoittuu AlaKemijoen alueen sekä Yläkemijoen jokivarsi ja vaaramaiseman risteyskohtaan.



Printtivaaran laella on osittain puustoltaan varttunutta ja kaunista talousmetsää.



Voimajohtoaukealta kohti Ounasrinteen kerrostaloja ja Rovaniemen keskustaa.

3.1.4 Kallio- ja maaperä

Rovaniemen kallioperä kuuluu Keski-Lapin graniittikompleksiin, jolle tyypillisiä kivilajeja ovat porfyyrinen graniitti ja migmatiitti eli seoskivi (Väänänen ym. 1997). Selvitysalueen kallioperä on suurelta osin kiilleliusketta tai kiillegneissia. Alueen kivilajit kuuluvat ns. Pöyliöjärven muodostumaan.



GTK:n maaperäkartan mukaan alueen maaperä on pääasiassa moreenimaata. Ruskea moreeni ja punainen kallio.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alue on rakentamatonta. Alueen luoteis- ja pohjoispuolella on vuosina 1985 ja 1990 valmistuneiden asemakaavojen myötä muodostunutta pientaloaluetta.

Liikenne

Kaava-alueen liikenteen alueellisena pääväylin tulee olemaan Salmivaarantie jota jatketaan siitä mihin tiet nykyisellään päättyy. Alueelle muodostuu uusia liityntäväyliä, jotka liittyvät Salmivaarantien jatkeeseen. Saapponintien päähän on varaus kevyenliikenteen väylälle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueelle rakennetaan uusi kunnallistekniikka.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa/hallinnassa.

Tulva

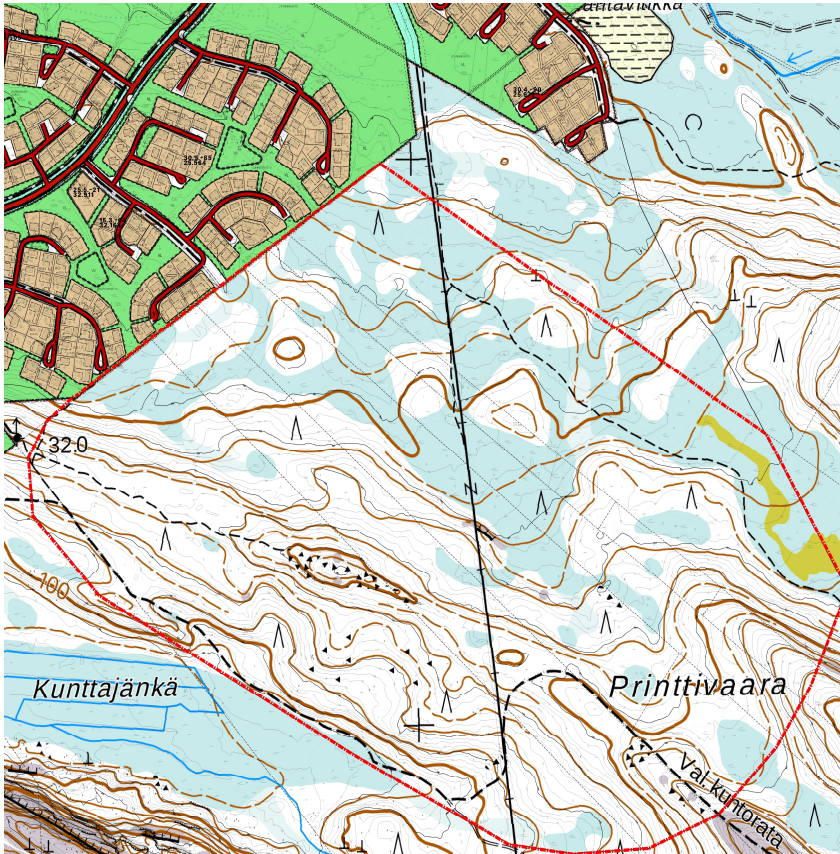
Alue ei ole tulvavaaran alaista

3.2 Suunnittelutilanne

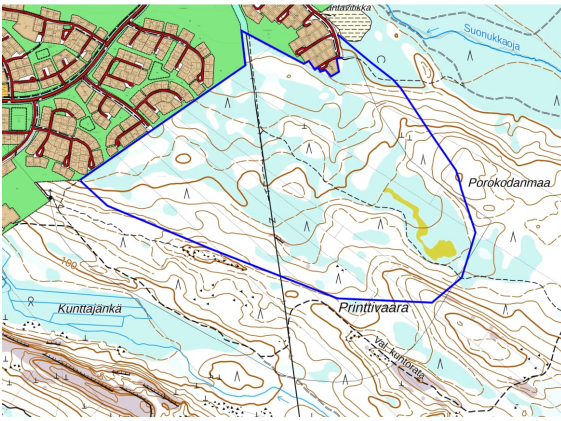
3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaava

Alue on asemakaavatonta



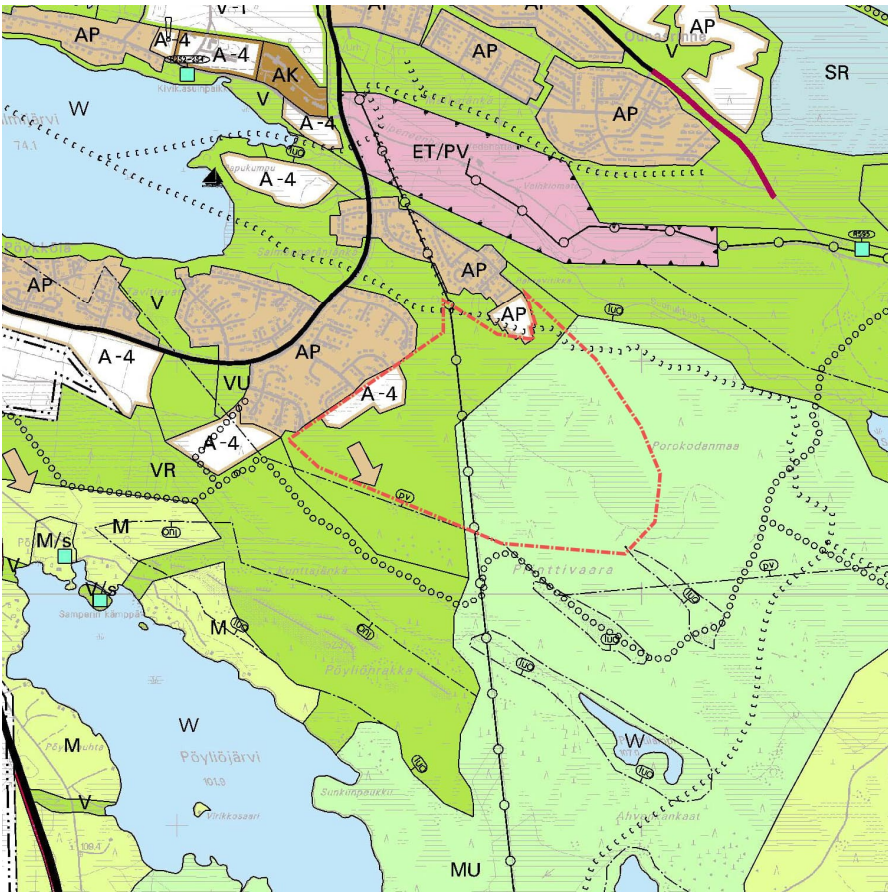
Alustava kaava-alueen rajausta vireilletulovaiheessa.



*Kaava-alueen raja-
aus valmisteluvaiheessa.*

Yleiskaava

Alue on merkitty yleiskaavassa asemakaavalla laadittavaksi pientaloalueeksi (A-4), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), virkistysalueeksi (V) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueelle on merkitty yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta. Alue sisältyy yleiskaavassa tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Alueelle on myös merkitty voimajohtoalue sekä moottorikelkkaura.



*Kaava-alueen raja-
us yleiskaavakartalla.*

Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alue on kokonaisuudessaan taajamatoimintojen aluetta (A21).



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 nykyisiä olosuhteita.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

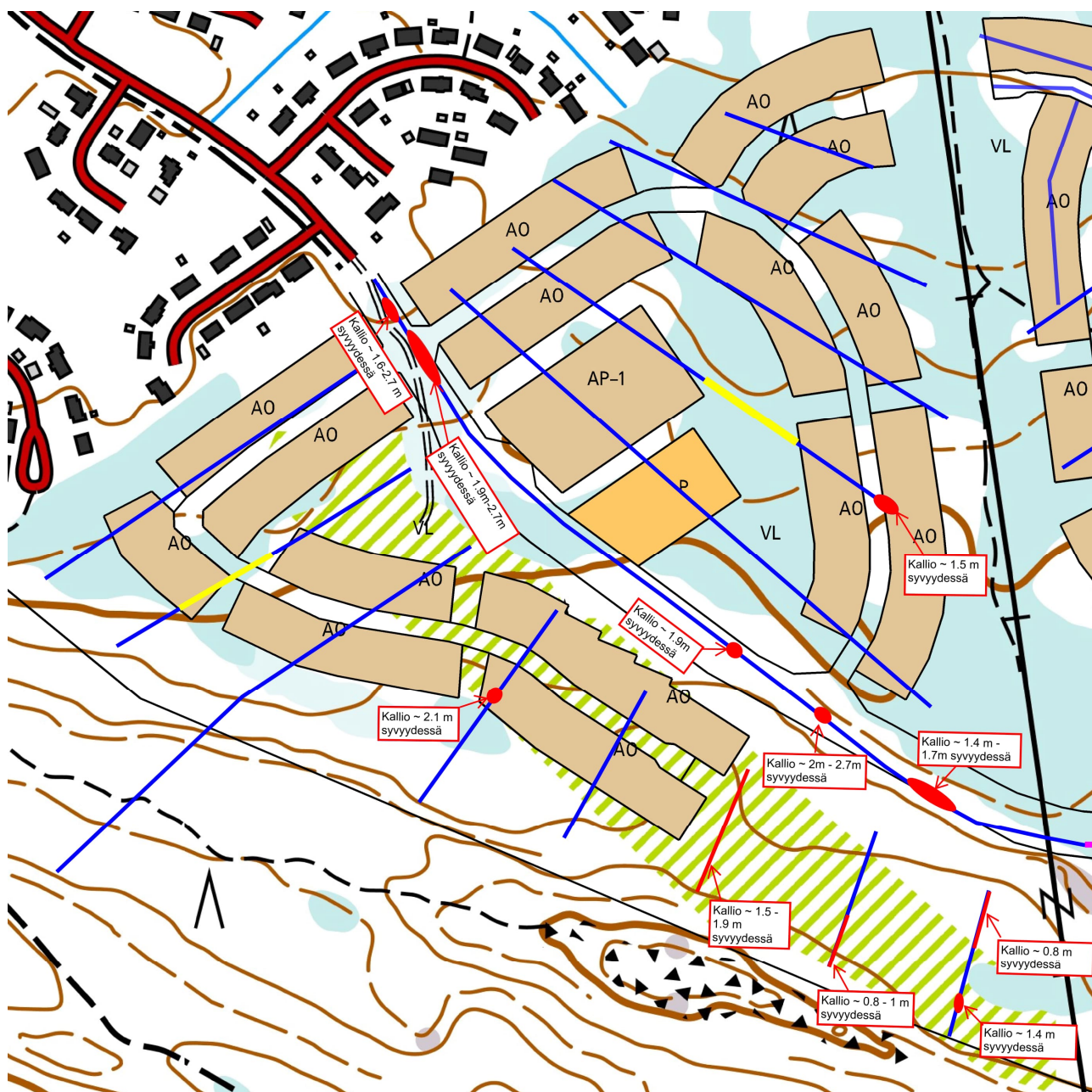
Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita eikä voimassa rakennuskieltoja.

Maaperä

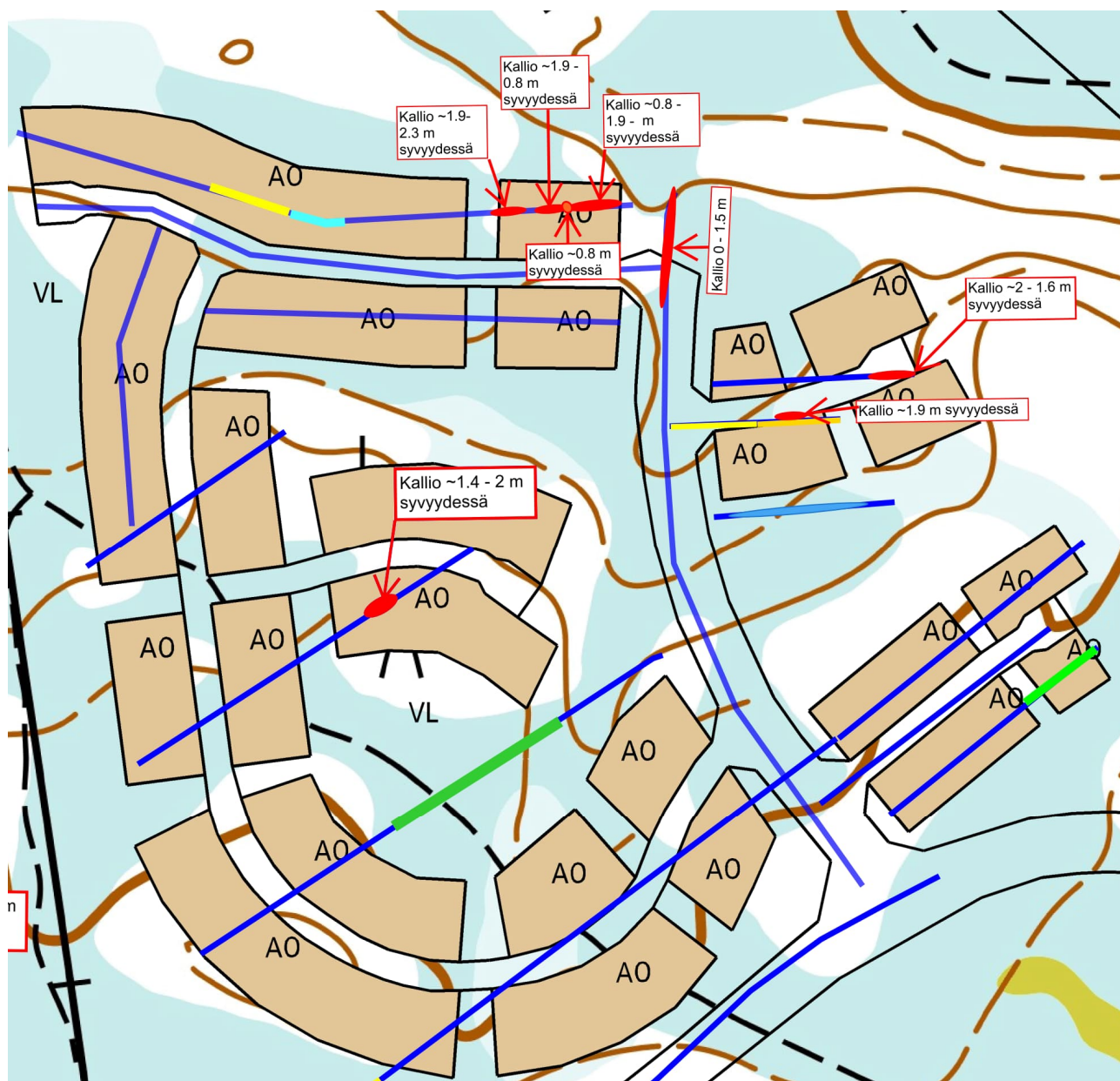
Kaava-alueella on suoritettu maaperätutkimuksia maatutkalla 05/2023 ja tämän jälkeen heijarikairauksia tutkausten tarkennuksiksi 08/2023. Kaava-alueen laajentumiseen liittyviä lisätutkauksia on tehty 09/2025.

Tutkimukset tukevat GTK:n karttaa, jossa alueen maaperä olisi pääosin moreenimaata. Alueen eteläosan nousevilla vaaranrinteillä ja niiden alusmailla sekä paikoin alueen koillisosassa kallio ulottuu lähemmäs maanpintaa ja on jopa esillä. Harjanteiden välisillä alueilla pintamaa on paljolti turvepitoista.

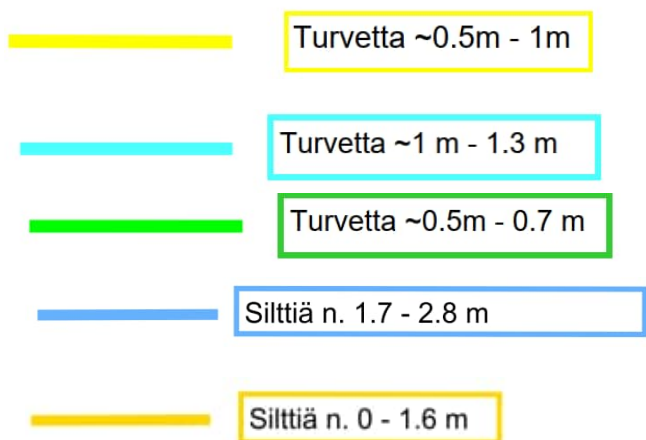


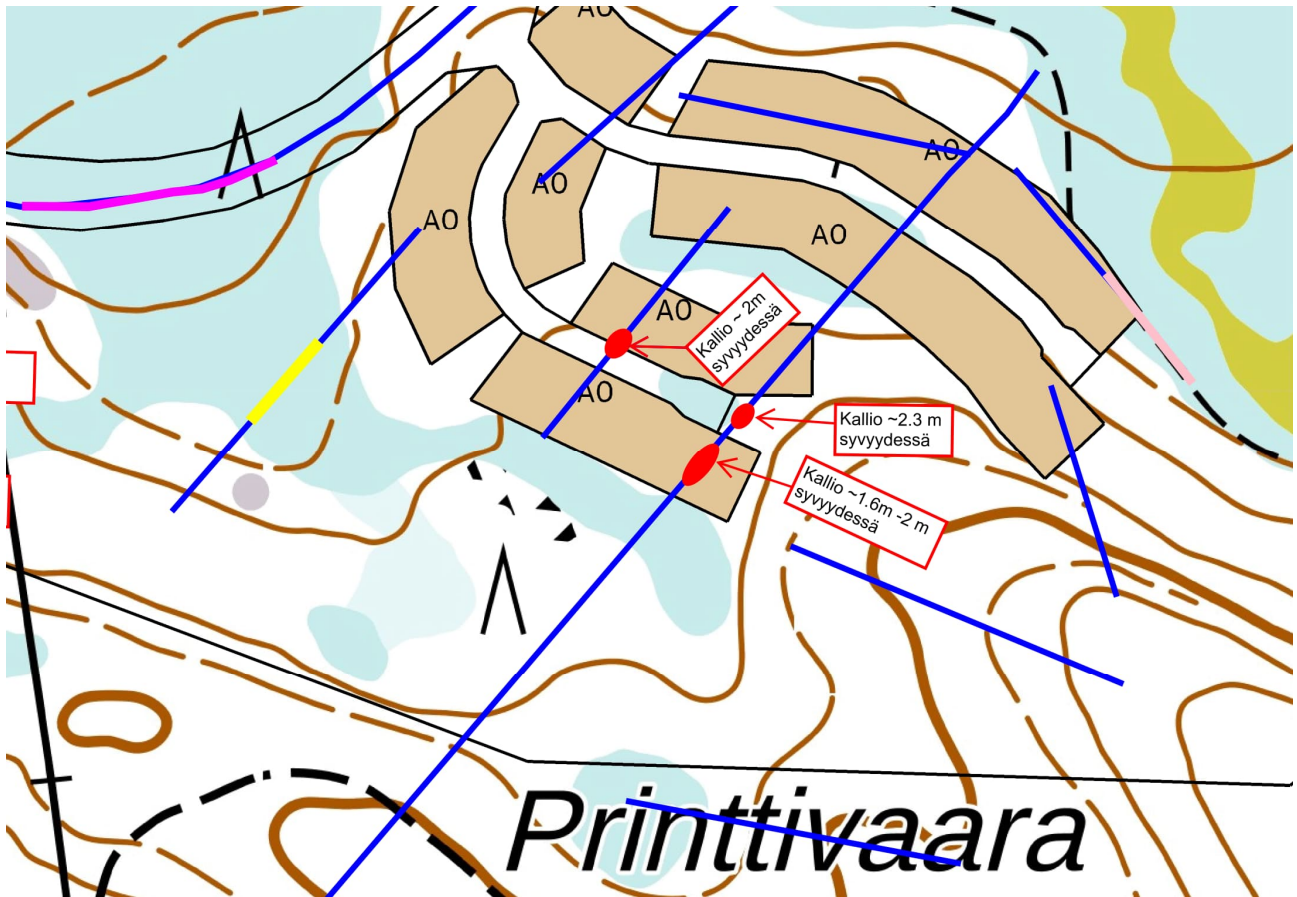


Kooste maaperätutkimuksista, 2/4



Kooste maaperätutkimuksista, 3/4





Kooste maaperätutkimuksista, 4/4

	Turvetta ~0.5m - 1m
	Turvetta ~0.7m - 1.5 m
	Silttiä/liejua n. 2 m

Hulevedet

Alueen hulevesien käsittely huomioidaan kaavassa määräyksin ja osa-aluerajauksin.

Luonto ja maisema

Kaava-alueelta on laadittu luonto- ja maisemaselvitys (FCG, 2023), josta seuraavassa keskeisiä asioita. Printtivaaran selvitysalueelta tai sen lähialueelta paikannettiin ja rajattiin lakisääteisinä luontokohteina kaksi arvoluokan 1 lähdettä (**vesilain 2. luvun 11 § määritelmän mukaisia arvokkaita pienvesiä**).

Rajattuna suoluontokohteena esiintyy arvoluokan 4 luontokohde, joka sisältää uhanalaisuusluokitukseltaan Pohjois-Suomessa säilyviä (LC) suotyyppejä ja luontokohde arvioidaan alueellisesti monimuotoisuutta tukevaksi.

Lähteistä toinen sijoittuu selvitysalueen ulkopuolelle, samoin Metsäkeskuksen rekisterin metsälakikohde.

Luontokohteet 1 ja 2 Porokodanmaan suoluontokohde, lähde ojittamaton suoalue sisältää seudulle tyypillisiä karuja ja keskiravinteisia suotyyppejä. Suon itäosa on tupasvillarahkarämettä, jolla on myös lyhytkorsinevarämeen osia. Keski- ja pohjoisosiin sijoittuu sararämettä, joka vaihtuu lounaassa lyhytkorsirämeisiin. Länsiosissa suo vaihtuu vaivaiskoivuvaltaisiin isovarpurämeisiin ja pallosarakorpirämeisiin, joissa rämepuuston muodostaa kuusi.

Rajatun suoluontokuvion eteläosiin sijoittuu mesotrofinen lähde (kohde 2), joka muodostuu pääosin tihkupintaisesta hetteestä. Tihkupinnan lajistossa lähteiden indikaattorilajistoon lukeutuvat mm. hetehiirensammal, hetevarstasammal, rassisammal, kinnassammallaji, pohjanleinikki, pohjanhorsma ja hentokorte. Luontotyyppien uhanalaisuusluokka (Kontula ym. 2018) (Koko Suomi / Pohjois-Suomi); sararämeet (VU/LC), korpirämeet (EN/NT), tupasvillarämeet (NT/LC), isovarpurämeet (NT/LC), lähteiköt (VU/LC). Luontokohde 2 on Vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen arvokas pienvesi, jota koskee muuttamis- ja heikentämiskielto. Laajempi luontokohde 1 on arvoluokan 4 kohde; monimuotoisuutta tukeva kohde.

Luontoselvityksen mukaan selvitysalueen ja sen lähiympäristöön sijoittuvat uhanalaispaikkatiedot on tarkistettu Lajitietokeskukselta (7/2022), alueelta tiedossa oleva lajisto on tavanomaista ja yleistä linnustoa. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisen tai rauhoitetun kasvi- tai sammallajiston esiintymiä. Maastoinventoinneissa ei havaittu valtakunnallisesti uhanalaisen (CR, EN, VU) kasvilajiston esiintymiä. Lajitietokeskuksen 4/2026 aineiston mukaan selvitysalueen ja lähiympäristön uhanalaispaikkatiedoissa ei ole tapahtunut muutoksia 7/2022 jälkeen.

Selvitysalueelle sijoittuu pääasiassa maalinnustolle soveliaita havumetsien elinympäristöjä. Lisäksi on vähäisessä määrin avosuo- ja puustoisien suon elinympäristöä.

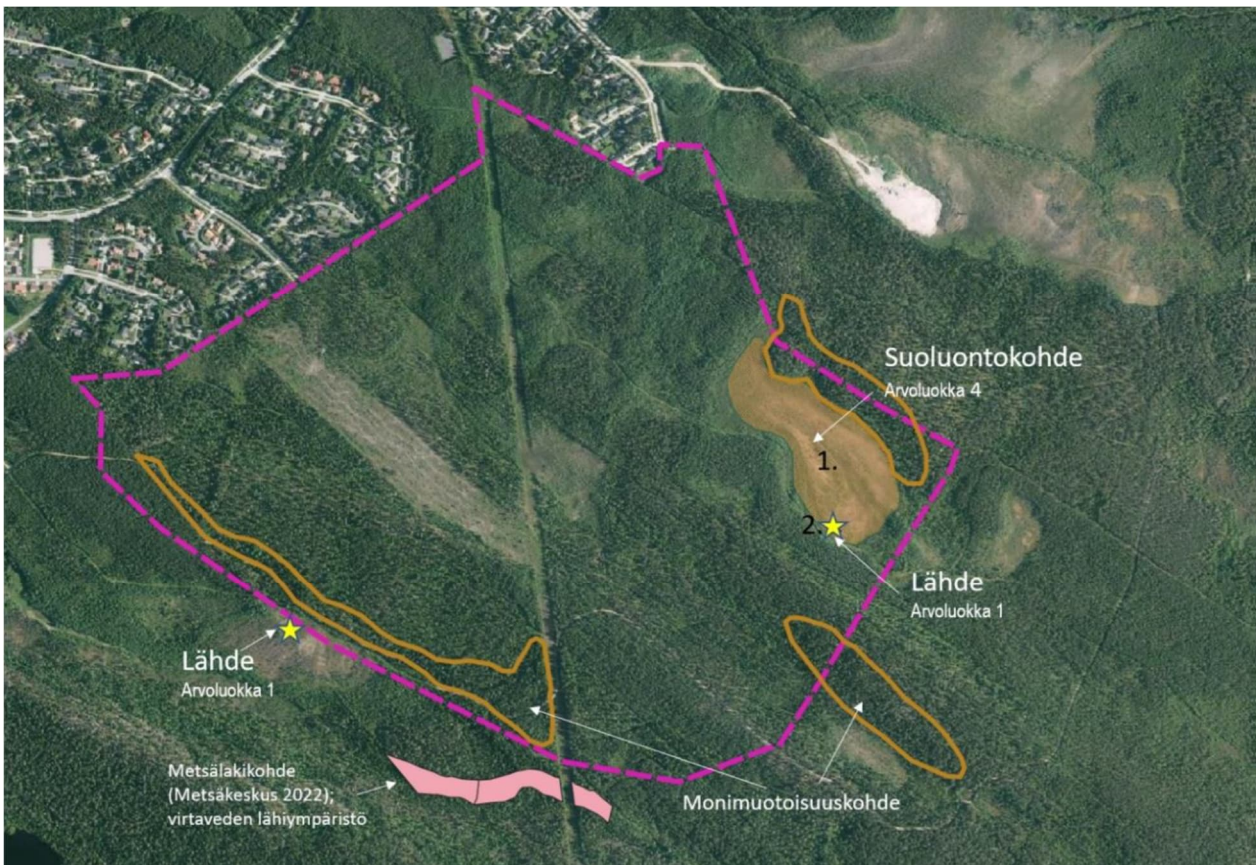
Selvitysalueen maastoinventoinneissa touko-kesäkuussa 2022 kirjattiin ylös havaittuja lintulajeja ja mahdollisuuksien mukaan tulkittiin niille pesimävarmuus. Selvitysalueelta saatiin havainnot pesimäaikana 25 lajista, joista 21 tulkittiin varmasti tai todennäköisesti selvitysalueella pesiviksi. Yli lentäviä lokkilintuja, korppia tai pääskyjä ei laskettu selvitysalueen tai sen lähialueen potentiaaliseen pesimälajistoon. Selvitysalueelta ei tullut havaintoja vesilinnuista, eikä niille soveliaasta elinympäristöä alueella esiinny.

Linnustollisesti arvokkaampia elinympäristöjä ovat Porokodanmaan eteläpuolen suoalue sekä Printtivaaran rinteet, jossa esiintyy erirakenteista puustoa ja lahoppuustoa. Havumetsien uhanalaiset tiaiset; hömötiainen ja töyhtötiainen ovat riippuvaisia lahoppuupötkelöistä,

joita selvitysalueella on hyvin niukasti. Puustoltaan edustavammaksi esitetty monimuotoisuuskohde on myös linnuston kannalta ns. parempia elinympäristöjä.

Selvitysalueen eläimistö koostuu todennäköisimmin Metsä-Lapin metsätalousvaltaisille alueille ja havumetsäympäristölle tavanomaisesta ja alueellisesti yleisestä nisäkäslajistosta. Alueella tavattavista lajeista yleisimpiä ovat ainakin metsäjänis, orava, hirvi, kettu sekä yleiset pikkunisäkäslajit.

Luontodirektiivin liitteen IV a lajeista alueen eläimistöstä kyseeseen tulee lähinnä satunnaisesti esiintyvä pohjanlepakko. Saukon elinpiirit ovat laajoja, mutta selvitysalue sijoittuu siinä määrin ylängölle, että virtavesiä alueella ei esiinny. Saukon elinpiirinä lähimmillään voi esiintyä selvitysalueen eteläpuolelle sijoittuva Pöyliönoja. Lepakoiden elinympäristöinä selvitysalue on pääosin epäedullista. Puoliavoimista saalistusympäristöistä alueen keskiosien nuoret mäntyvaltaiset taimikot ovat potentiaalisia. Alueelle ei sijoitu vanhempaa rakennuskantaa tai rakkakivikkoa, joissa olisi lepakoille potentiaalista päivälepopaikkaa tai mahdollista talvehtimispaikkaa. Pääasiassa mäntykeloihin sijoittuvia kolopuita esiintyy vähän varttuneeman metsän alueilla, jotka on merkitty monimuotoisuuskohdeksi. Viitasammakon elinympäristöinä alue on liian karua, eikä sopivia rimpisiä soita tai lampia esiinny.



Selvitysalueen arvokkaat luontokohteet sekä erikseen rajatut monimuotoisuuskohdeet.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoituksella on tavoitteena laajentaa nykyistä asuinalueita ja samalla turvata kaupungin tonttivarantoa. Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu kaavarunkoselvitys, jonka pohjalta asemakaavan laatimista on ryhdytty tutkimaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö päätti 24.9.2021 (§ 22) saattaa vireille asemakaavan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurit ja ne joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanhaltijoille ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavan vireille tulossa pidettiin osallistumis- ja arvointisuunnitelma sekä muita kaava-asiakirjoja yleisesti nähtävillä 18.11.-1.12.2021 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 18.11.2021 alkaen. Mielipiteitä ei ole jätetty. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 17.12.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille. Valmisteluvaiheen kuulemisesta pidettiin asemakaavaluonnos sekä muita kaava-asiakirjoja yleisesti nähtävillä 18.12.2025 - 9.1.2026 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla. Nähtävillä olon aikana jätettiin 6 mielipidettä ja pyydetty lausunto lupa- ja valvontavirastolta. Tekninen lautakunta ja edelleen kaupunginhallitus käsittelevät mielipiteet ja lausunnon.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ilmoitus vireille tulosta ja osallistumis- ja arvointisuunnitelma on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa tiedoksi Lapin ELY -keskukseen. Valmisteluvaiheessa pyydetään kaavasta ELY:ltä lausunto. Lupa- ja valvontavirasto, johon ELY:n toimintaa on sulautettu vuoden 2026 alusta lähtien, jätti valmisteluvaiheessa lausunnon. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavalla ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia.

Asemakaavalla muodostettavat pientalovaltaiset alueet tukevat edellytyksiä väestönkehityksen edellyttämälle asuntotuotannolle. Kaavassa perustetaan kattavasti virkistysalueita korttelialueiden yhteyteen/ympäristöön. Arvokkaat luontokohteet on huomioitu tarvittavilla merkinnöin. Hulevedet on huomioitu merkinnöin ja määräyksin. Alueelle muodostuu uutta liikenneverkostoa, jossa on huomioitu myös kevyt liikenne.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A21). Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Alue on merkitty yleiskaavassa asemakaavalla laadittavaksi pientaloalueeksi (A-4), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), virkistysalueeksi (V) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueelle on merkitty yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta. Alue sisältyy yleiskaavassa tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Alueelle on myös merkitty voimajohtoalue sekä moottorikelkkaura.

Vaikka alueelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueetta, se sijoittuu samanaikaisesti yleiskaavassa yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaan. Laajenemissuuntaa osoittava merkintä ei ole määrällisesti tarkkarajainen, vaan se mahdollistaa yhdyskuntarakenteen hallitun kasvun tarkemmassa suunnittelussa. Alueelle on toteutunut voimajohto, pohjaveden osalta merkintä on vanhentunut ja moottorikelkkaurakin on toteutunut alueen pohjoispuolelle Suonukaojan varteen. Asemakaava tarkentaa yleiskaavaa ja sovittaa yhteen eri maankäyttötarpeita, kuten asumisen ja virkistyskäytön.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue sisältyy kaupungin asumisen laajentumisen kaavarunkotarkasteluun vuodelta 2016. Tämä on huomioitu myös kaupungin alueidenkäytön strategiassa potentiaalisina asumisen kasvusuuntina.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0 :

Alueelle ei laadita asemakaavaa.

Vaihtoehto 1 :

Kaava-alueen pinta-ala 1031991 m². Kaavaluonnoksessa alueelle on merkitty 48 erillispientalojen kortteli (AO), joissa on 187 ohjeellista tonttia. Lisäksi merkitään asuinpientalojen kortteli kahdella tontilla jonne voidaan sijoittaa myös palveluasumista (AP-1) sekä palvelualueiden kortteli (P). Kortteleiden yhteyteen ja ympäristöön muodostuu katu- ja lähivirkistysalueita (VL).

AO –aluetta on yhteensä 216341 m², jossa on rakennusoikeutta yhteensä 43268 k-m² (AO –alueelle merkityllä rakennustehokkuudella $e=0.20$ laskettuna). Kerrosluku AO -alueilla on välillä I – II (1/2). Tonttien koko on välillä n. 810 m² – 1350 m² ja keskiarvoltaan n. 1100 m².

AP-1 korttelin koko on 10558 m², jossa on rakennusoikeutta 2640 k-m² (AP-1 –alueelle merkityllä rakennustehokkuudella $e=0.25$ laskettuna). Kerrosluku on I.

P –korttelin koko on 6023 m², jossa on rakennusoikeutta 3012 k-m² (P –alueelle merkityllä rakennustehokkuudella $e=0.50$ laskettuna). Kerrosluku on II. (Liite 2)

Vaihtoehto 2 :

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Kaavoituksen jatkoon on valittu vaihtoehto 2, jossa vaihtoehtoa 1 on muutettu annetun päätöksen ja verkkoyhtiön ennakkolausunnon sekä muiden teknisluontoisten tarkasteluiden perusteella. Suurimmat muutokset ovat Salmivaaran tien nykyisen päädyn puoleisten uusien kortteleiden siirtäminen kauemmas olevasta asutuksesta ja samalla AP-1 kortteli on muutettu AO-kortteleiksi katualueineen. Voimajohtoalueen osa-aluevarausta sekä johtoalueen ja sitä lähimpien kortteleiden välistä etäisyyttä on kasvatettu ja Vaihtoehdossa 2 erillispientalojen (AO) kortteleita on 51 joissa tontteja yhteensä 194. Palvelurakennusten korttelialuetta (P) on yksi. (Liite 3). Uusi mitoitus osiossa 5.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Asemakaavan myötä, nykyisin rakentamattomalle alueelle, mahdollistuu pientalovaltaista rakentamista n. 600 – 650 asukkaalle. Samassa yhteydessä rakennetaan tarvittava yhdyskuntatekniikkaa, kuten 12 uutta katua, jatkaen Salmivaarantietä.

Kaava-alueen toteuttaminen tarkoittaa puuston kaatamista ja maaperän muokkaamista.

Alueen arvokkaat luontoarvot on huomioitu tarvittavilla merkinnöillä ja määräyksillä, perustuen alueelle tehtyyn luontoselvitykseen.

Salmivaarantien nykyisellä osalla katualueen tilanvaraus on riittävä ja jonkalaisena katua pääasiassa jatketaan uudelle alueelle eli mahdollisuudelle sijoittaa vähintään yksipuoleinen kevyenliikenteen väylä.

Uuden alueen perustaminen voi vaikuttaa nykyisen kaava-alueen viereisten asuintonttien tilanteeseen kun nykyinen totuttu rakentamaton alue muuttuu osittain rakennetuksi.

Alueen hulevesien hallintaa varten on kaavaan merkitty hulevesien käsittelyä varten erinäisiä merkintöjä ja määräyksiä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1015449 m², joka sisältää 51 erillispientalojen korttelialuetta (AO), yhden palvelurakennusten korttelialueen jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveystalouksia, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista (P-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 45389 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIJOITTAA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.

Pinta-ala:	207953 m ²
Rakennusoikeus:	41829 k-m ²
Kerrosluvut:	I, I u ¹ / ₂ , (1/2) r II, <u>(3/4) r II</u> , (II 1/2)



PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE. JOLLE SAA SIJOITTAA JULKISIA TAI YKSITYISIÄ SOSIAALI- JA TERVEYSTALOUKSIA, PÄIVÄ- TAI HOIVAKODIN SEKÄ PALVELUASUMISTA

Pinta-ala:	7120 m ²
Rakennusoikeus:	3560 k-m ²
Kerrosluku:	II



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Pinta-ala:	689058 m ²
------------	-----------------------

5.2.2 Katualueet

Pinta-ala:	111780 m ²
------------	-----------------------

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa 51 erillispientalokorttelin (AO) ja yhden palvelurakennusten korttelin (P) rakentamisen joiden yhteydessä perustettaisiin 10 uutta katua sekä Salmivaarantien jatkamisen. Uutta katua mahdollistuisi n. 5.3 km. Kevyenliikenteen väyliä mahdollistuisi Salmivaarantien sekä Tulustien yhteyteen ja lisäksi virkistysalueille n. 550 m. Muu kunnallistekniikka (viemärit, vesijohto, kaapelit) rakennetaan joko kokonaan tai suurimmaksi osaksi katujen yhteyteen rakennetaan.

5.3.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavamuutos toteutuessaan tarkoittaa alueen kaupunkikuvan uudistumista, kun suuri osa rakentamattomista alueista muuttuu rakennetuksi. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

5.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutusta kulttuuriympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa aluetta noin 33 ha rakennetuksi, joka tarkoittaa rakennettavien alueiden osalta metsäpinta-alan vähenemisenä, elinympäristöjen pirstoutumisena ja paikallisesti kasvillisuustyyppien vähenemisenä. Vaikutukset kohdistuvat kuitenkin pääosin talousmetsiin, joiden luonnontilaisuus on jo muuttunut metsätalouskäytön seurauksena.

Valtaosa alueesta (n. 69 ha / n. 68 %) osoitetaan virkistysalueiksi, mikä säilyttää laajoja alueita entisellään, turvaten näin mm. ekologisia yhteyksiä. Lisäksi virkistysalueille osoitetut alueen arvokkaimmat elinympäristöt ja niiden erityispiirteet huomioidaan kaavassa luonnon monimuotoisuuskohteina.

Kaavassa suojeltavaksi osoitettu lähde ja siihen liittyvä, suurelta osin luonnon monimuotoisuuskohteeksi merkitty, suoalue turvaavat keskeisimmän pienvesikohteen säilymisen.

Rakentaminen vähentää paikallisesti eläimistön elinympäristöjä ja lisää häiriötä. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa tavanomaiseen metsälinnustoon. Lahopuusta riippuvaisten lajien elinolosuhteet heikkenevät jonkin verran, mutta lajien esiintyminen alueella on jo lähtökohtaisesti niukkaa otollisten olosuhteiden vähyyden (mm. *lahopuupökökelöiden vähyys* ; *Printtivaaran luontoselvitys*) vuoksi. Virkistysalueet luonnon monimuotoisuuskohteineen turvaavat osaltaan linnuston elinympäristöjä.

Nisäkkäiden osalta vaikutukset kohdistuvat tavanomaiseen metsälajistoon. Laajat virkistysalueet mahdollistavat lajien liikkumisen ja säilymisen.

Kaavan keskeiset myönteiset vaikutukset liittyvät laajojen virkistysalueiden säilymiseen sekä arvokkaimpien luontokohteiden turvaamiseen. Kielteiset vaikutukset liittyvät rakentamisen aiheuttamaan elinympäristöjen vähenemiseen ja pirstoutumiseen. Kokonaisuutena luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi/kohtalaisiksi, eikä kaava vaaranna alueellisesti merkittäviä luontoarvoja.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa paikallisia muutoksia luonnonympäristössä, mutta vaikutukset kohdistuvat pääosin tavanomaisiin talousmetsiin. Arvokkaimmat luontokohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin

Kaavan myötä muodostuu 69 ha lähivirkistysaluetta, joka on n. 68 % koko kaava-alueesta. Alueen nykyiseen epäviralliseen virkistyskäyttöön tulee kaavan toteuttamisen myötä muutoksia, mutta virkistyskäyttöä voi harjoittaa jatkossakin eri tavalla.

5.3.4 Ilmastovaikutukset

Rakentamisen aikaiset päästöt ovat kertaluonteisia. Päästöt syntyvät pääasiassa rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksista sekä katujen ja kunnallistekniikan toteutuksesta.

Tuleva käytön aikainen liikenne muodostaa merkittävimmän ilmastovaikutuksen, alueen sijainti lisää henkilöauton käyttöä.

Vaikutusta lieventää kuitenkin laaja lähivirkistysalueiden osuus (n. 68 % kaava-alueesta), joka säilyttää puustoa/kasvillisuutta ja hiilivarastoja sekä tukee hulevesien hallintaa ja paikallisilmastoa.

Ilmastovaikutuksia lieventäisi energiatehokkuuden parantaminen rakentamisessa, uusiutuvan energian hyödyntäminen, tarpeeton puuston poistaminen, joukkoliikenteen saavutettavuuden parantaminen ja pyöräilyn lisääminen. Kaava suurelta osin mahdollistaa em. toimet.

5.3.6 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaava mahdollistaa alueen asukasmäärään merkittävän lisääntymisen, eheyttäen näin yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen luonne muuttuu nykyisestä rakentamattomasta ympäristöstä osittain rakennetuksi asuinalueeksi, mikä vaikuttaa erityisesti lähialueiden nykyisten asukkaiden kokemusympäristöön. Etäisyydet olemassa olevaan asutukseen lieventävät vaikutuksia yksityisyyteen ja näkymiin (*valmisteluvaiheen jälkeen kasvatettu Salmivaarantien*

puolella).

Rakentaminen vähentää nykyistä vapaamuotoista virkistyskäyttöä, mikä todennäköisesti osaltaan aiheuttaa vastustusta lähialueiden asukkaiden keskuudessa. Kaavassa osoitetaan kuitenkin noin 68 % alueesta virkistyskäyttöön, mikä turvaa osaltaan ulkoilumahdollisuuksia jatkossakin eri muodossa. Kaava-alueen läheinen vaara-alue jää paljolti kaavoituksen ulkopuolelle.

Ajoneuvoliikenne nykyisen kaava-alueen länsiosassa lisääntyy, koska kulkuyhteys uudelle alueelle toteutetaan jatkamalla Salmivaarantietä. Tämä voi heikentää koettua liikenneturvallisuutta ja lisätä häiriöitä. Vaikutuksia lieventävät nopeusrajoitukset, jotka hillitsevät melua ja parantavat turvallisuutta.

Väestömäärän kasvu lisää sosiaalista vuorovaikutusta ja voi pitkällä aikavälillä vahvistaa alueen yhteisöllisyyttä.

Kaava tukee alueen kasvua ja elinvoimaisuutta, mutta aiheuttaa muutoksia nykyiseen virkistyskäyttöön ja lisää liikennettä.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa, joten kaupungin vastuulla on alueen kunnallistekniikan toteuttaminen (*kadut, runkovesiputket, jäte- ja sadevesiviemärit sekä kaapelit*). Vastaavasti tonttien luovutuksesta (myynti ja vuokraus) muodostuu kaupungille tuloa. Kunnallistekniikan liittymismaksujen kautta rakentaja osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin. Vaikutukset kuntatalouteen ovat kohtuulliset. Toteuttamisen vaiheistus jakaisi kustannuksia pidemmälle ajanjaksolle, toisaalta myynti-, vuokraus ja kunnallistekniikan liittymiskustannukset lieventävät rakentamiskustannuksia.

Kunnallistekniikan toteuttamisessa pyritään sijoittamaan katua-aluevaraukselle suurin osa rakennelmista (*huomioitu kaavassa*), minimoiden näin mm. erillisiä putkireitistöjä tai jäteveden pumppaamoita joista aiheutuisi lisäkustannuksia. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa työpaikkojen lisääntymisen.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteinä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa muodostuu 10 uutta katua ja 51 uutta korttelia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu kunnallistekniikan rakentaminen, tarvittavien kiinteistötoimitusten suorittaminen ja rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

Toteuttamisessa tulee kiinnittää huomioita puuston säilyttämiseen ja maisemointiin. Tarpeettomaan puuston poistamista ja maan muokkaamista tulee välttää. Mahdolliset pengerrykset/täytöt tulee maisemoida ympäristöön sopivaksi.

Ennen rakentamistoimenpiteitä on alueella olevien putkien ja johtojen sijainti selvitettävä.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 19.5.2026

Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö

Janne Anttila
Kaavasuunnittelija

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	19.5.2026
Kaavan nimi	Asemakaava 28. kaupunginosa Printtivaara		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2021-15
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	101,5449	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	101,5449
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	101,5449	100,00	45389	0,04	101,5449	45389
A yhteensä	20,7953	20,5	41829	0,20	20,7953	41829
P yhteensä	0,7120	0,7	3560	0,50	0,7120	3560
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	68,9059	67,9	0	0,00	68,9059	
R yhteensä						
L yhteensä	11,1317	11,0	0	0,00	11,1317	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

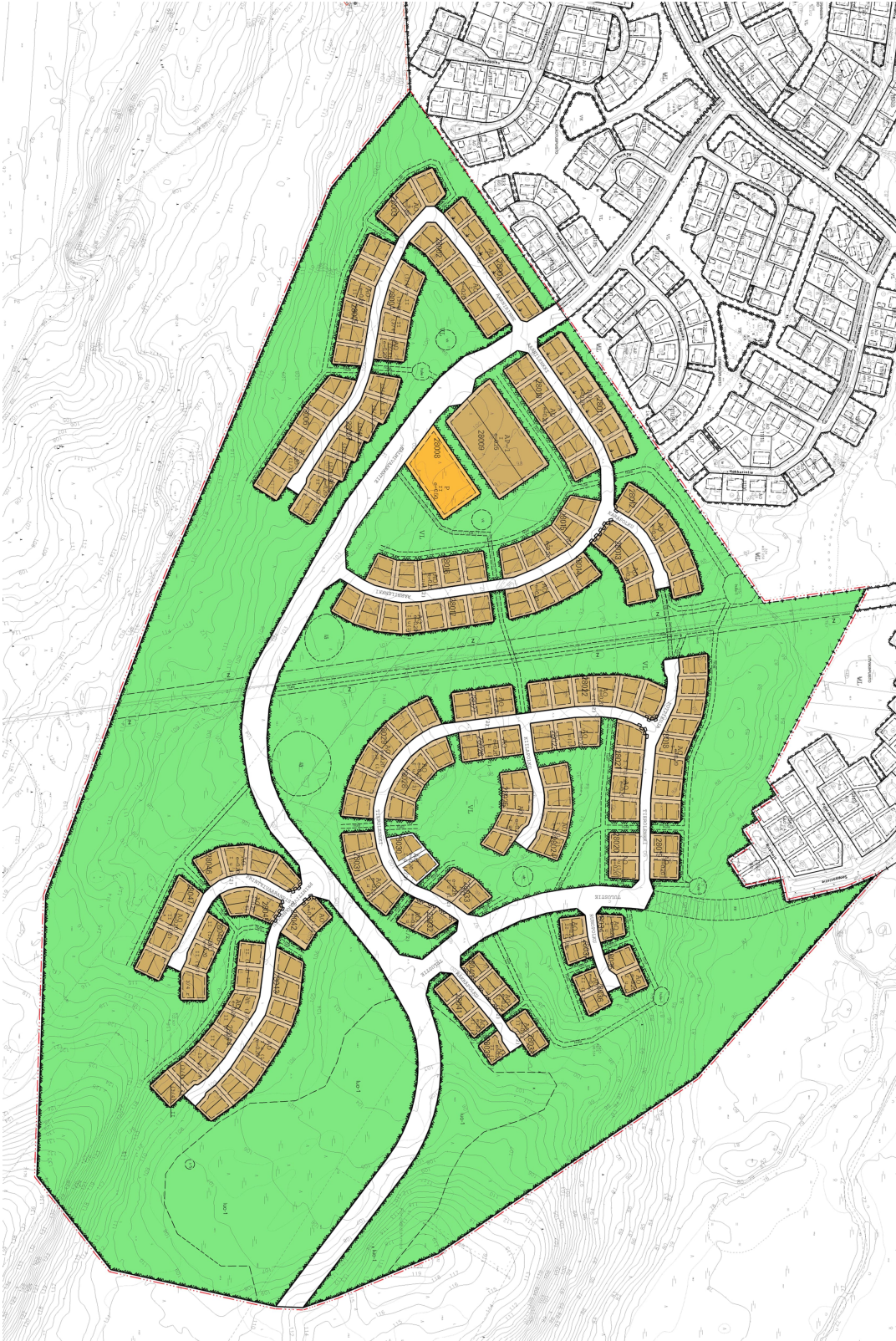
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

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	101,5449	100,00	45389	0,04	101,5449	45389
A yhteensä	20,7953	20,5	41829	0,20	20,7953	41829
AO	20,7953	100,0	41829	0,20	20,7953	41829
P yhteensä	0,7120	0,7	3560	0,50	0,7120	3560
P	0,7120	100,0	3560	0,50	0,7120	3560
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	68,9059	67,9	0	0,00	68,9059	
VL	68,9059	100,0	0	0,00	68,9059	
R yhteensä						
L yhteensä	11,1317	11,0	0	0,00	11,1317	0
Kadut	11,1317	100,0	0	0,00	11,1317	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

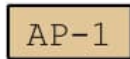
Liite 2
Asemakaavaluonnos valmisteluvaiheessa



Liite 4

Asemakaavamerkinnot- ja määräykset, asemakaavaluonnos

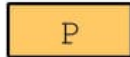
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIJOITTAA MYÖS PALVELUASUMISTA.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIJOITTAA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.



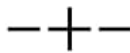
PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIIVA.



KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN RAJA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.

28

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

28001

KORTTELIN NUMERO.

SALMIVAARANTIE

KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

I

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

3/4 r II

ALLEVIVATTU KERROSLUKUMERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KAHTEN KERROKSEEN RINNERATKAISUNA. ENSIMMÄISEN RINTEESEEN SIJOITTUVAN KERROKSEN ALA SAA OLLA ENINTÄÄN 3/4 TOISEN KERROKSEN ALASTA.

I u1/2

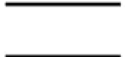
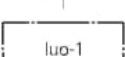
MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

II (1/2)

SULKEISSA OLEVA MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN KERROKSEN ALASTA SAA RAKENNUKSEN TOISESSA KERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.

e=0.20

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

	RAKENNUSALA.
	RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.
	NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	KATU.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIJAINTI.
	OHJEELLINEN ALUEEN OSA, JOSSA IMEYTETÄÄN JA VIIVYTETÄÄN HULEVESIÄ ALLAS- JA OJARAKENTEIN.
	OHJEELLINEN HULEVEDEN JOHTAMISELLE JA KÄSITTELYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	ALUEEN OSA, JOSSA ON HUOMIOITAVA VESILAIN 2. LUVUN 11 §:n MUKAISEN ARVOKKAAN PIENVEDEN (LÄHDE) SÄILYMINEN.
	VOIMAJOHTOALUE.
	LUONNON MONIMUOTOISUUTTA TUKEVA ALUE.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

PÄIVÄKODIT, VANHAINKODIT, ASUNTOLAT JA NIIHIN VERRATTAVAT 1 AP/100 M2 KERROSALAA.

TOIMISTOT LIIKEHUONEISTOT JA NIIHIN VERRATTAVAT 1 AP/50 M2 KERROSALAA.

UUDISRAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ TONTIN HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

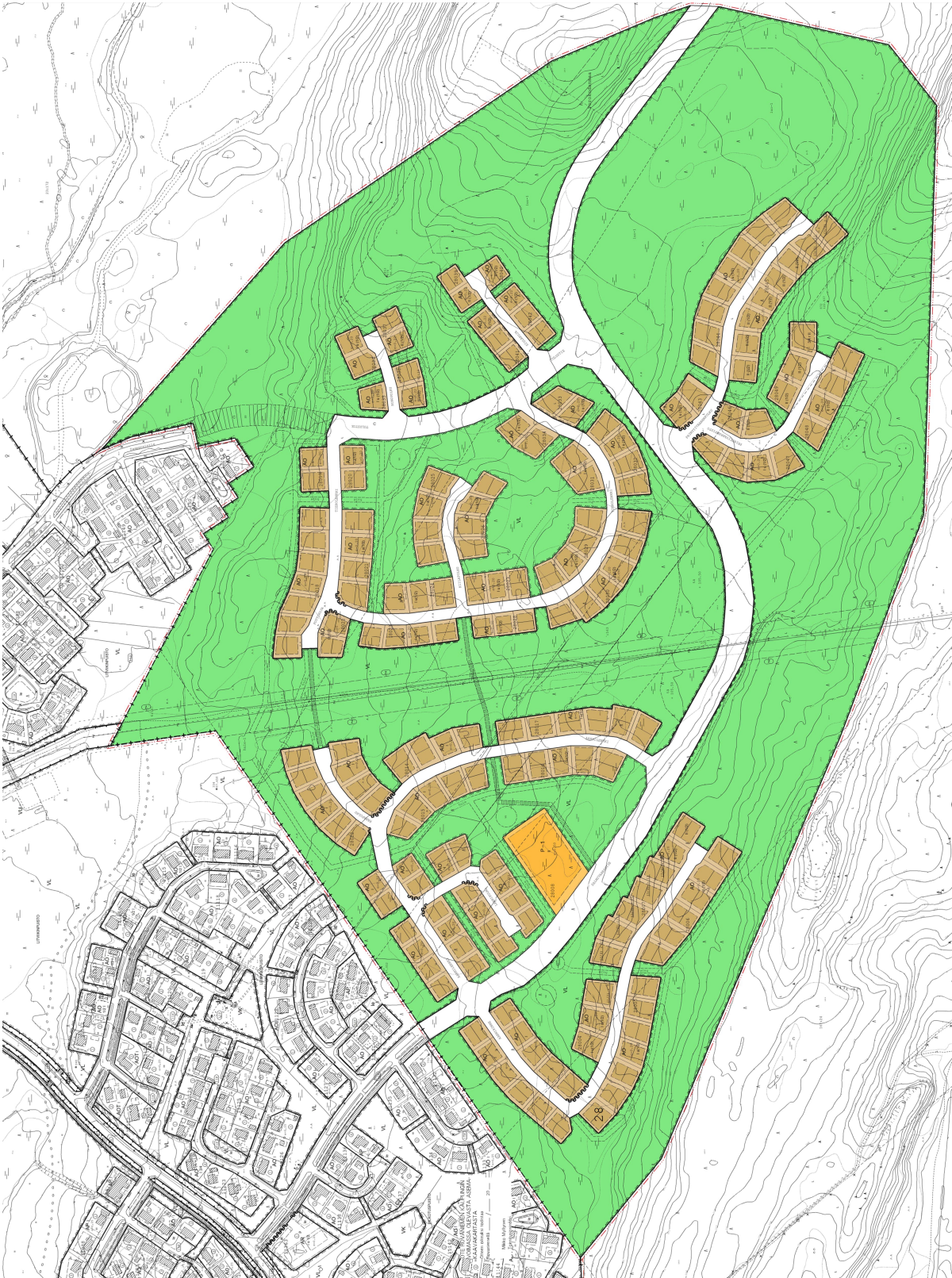
AO JA AP-1 ALUEILLA HULEVEDET ON PÄÄOSIN IMEYTETTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 15 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

P ALUEELLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKÄ. ALUEITA SUUNNITeltaessa TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.

ALUEELLE SAA RAKENTAA HULEVESIEN KÄSITTELYRAKENTEITA. ASEMAKAAVA-ALUEELLE MAHDOLLISESTI RAKENNETTAVAT AVO-OJAT OVAT OSAA HULEVESIVERKOSTOA.

Liite 3

Asemakaavan muutos, vaihtoehto 2



Liite 4

Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, vaihtoehto 2

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIJOITTAA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.



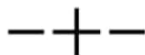
PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN RAJA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.

28

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

28001

KORTTELIN NUMERO.

SALMIVAARANTIE KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

I

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

3/4 r II

ALLEVIIVATTU KERROSLUKUMERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KAHTEN KERROKSEEN RINNERATKAISUNA. ENSIMMÄISEN RINTEESEEN SIJOITTUVAN KERROKSEN ALA SAA OLLA ENINTÄÄN 3/4 TOISEN KERROKSEN ALASTA.

I u1/2

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

II (1/2)

SULKEISSA OLEVA MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN KERROKSEN ALASTA SAA RAKENNUKSEN TOISESSA KERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.

e=0.20

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

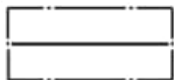


RAKENNUSALA.

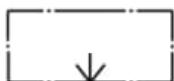


MAANTÄYTTÖÄ VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEELLE MERKITYY KORKEUSLUKU +105.50 OSOITTAA MAANTÄYTÖN ENIMMÄISKORKEUDEN N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ.

TÄYTÖSSÄ TULEE HUOMIOIDA HULEVESIEN KÄSITTELY JA TÄHÄN LIITTYVÄT KAAVAMERKINNÄT, -MÄÄRÄYKSET JA SUUNNITELMAT. LISÄKSI TÄYTÖ TULEE TEHDÄ JA MAISEMOIDA NIIN, ETTÄ ALUE LIITTYY LUONTEVASTI YMPÄRISTÖÖN.



RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.



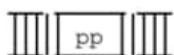
NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.



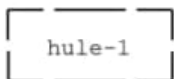
LEIKKIKENTTÄ, OHJEELLINEN SIJAINTI.



KATU.



JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIJAINTI.



OHJEELLINEN ALUEEN OSA, JOSSA IMEYTETÄÄN JA VIIVYTETÄÄN HULEVESIÄ ALLAS- JA OJARAKENTEIN.



OHJEELLINEN HULEVEDEN JOHTAMISELLE JA KÄSITTELYLLE VARATTU ALUEEN OSA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.



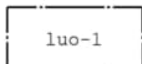
ALUEEN OSA, JOSSA ON HUOMIOITAVA VESILAIN 2. LUVUN 11 §:n MUKAISEN ARVOKKAAN PIENVEDEN (LÄHDE) SÄILYMINEN. ALUEELLA EI SAA TEHDÄ MAANMUOKKAUSTA, OJITUSTA, LANNOITUSTA TAI PUIDEN JA PENSAIDEN KAATAMISTA.



VOIMAJOHTOALUE.

ALUEELLA EI SAA HANKALOITTAA HUOLTOLIIKENNETTÄ, KULKUYHTEYS ON SÄILYTETTÄVÄ PYLVÄÄLTÄ PYLVÄÄLLE. ALUEELLA ISTUTUKSIEN JA RAKENTEIDEN KORKEUS ON RAJOITETTU ENINTÄÄN KAHTEN METRIIN MAANPINNASTA.

KAIKISTA VOIMANSIIRTOLINJAN JOHTOALUEELLE SUUNNITELLUISTA HANKKEISTA, KUTEN ESIMERKIKSI KAIVUUTYÖT, LIIKENNÖINTI, PAIKOITUS, VALAISTUS, SÄHKÖ-LAITTEET, KAAPELIT, PUTKET, MAANPINNAN KORKEUSMUUTOKSET, AIDAT, KAIKENLAINEN VARASTOINTI JNE. - TULEE PYYTÄÄ JOHDONHALTIJAN LAUSUNTO ENNEN RAKENTAMISTA TAI TOIMINNAN ALOITTAMISTA.



LUONNON MONIMUOTOISUUTTA TUKEVA ALUE. ALUEEN METSIEN JA MAAN KÄSITTELYSSÄ TULEE HUOMIOIDA ALUEEN ERITYISET ARVOT JA OMINAISPIIRTEET.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

PÄIVÄKODIT, VANHAINKODIT, ASUNTOLAT JA NIIHIN VERRATTAVAT 1 AP/100 M2 KERROSALAA.

TOIMISTOT LIIKEHUONEISTOT JA NIIHIN VERRATTAVAT 1 AP/50 M2 KERROSALAA.

PUIDEN KÄÄTÄMISTÄ JA LUONNON MUUTTAMISTA ON VÄLTETTÄVÄ MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN.

UUDISRAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ TONTIN HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

AO JA ALUEILLA HULEVEDET ON PÄÄOSIN IMEYTETTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 15 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

P ALUEELLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.

ALUEELLE SAA RAKENTAA HULEVESIEN KÄSITTELYRAKENTEITA. ASEMAKAAVA-ALUEELLE MAHDOLLISESTI RAKENNETTAVAT AVO-OJAT OVAT OSAA HULEVESIVERKOSTOA.

Liite 6



ROVANIEMI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVA

28. kaupunginosa, Printtivaara



11.11.2021 Päivitetty: 16.12.2025

Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 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

Suunnittelualue sijaitsee Printtivaarassa ja sen ympäristössä, rajautuen Pöykkölän olevaan asemakaava-alueeseen



MAANOMISTUS

Alue on kaupungin omistuksessa.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Tarkoituksena on muodostaa uutta asemakaava-alueita, pääasiassa pientaloasumista varten, Pöykkölän asemakaavan jatkeeksi.

Alustavana tavoitteena on tutkia, voidaanko aiottu asemakaava laatia.

Kaava-alueita on laajennettu vireille tulo tilanteen jälkeen, maanomistusolosuhteiden muutosten vuoksi.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava

Alue on merkitty Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan suurelta osin Printtivaaran taajamatoimintojen alueeksi (A 40). Osa on merkitty virkistysalueeksi (V).

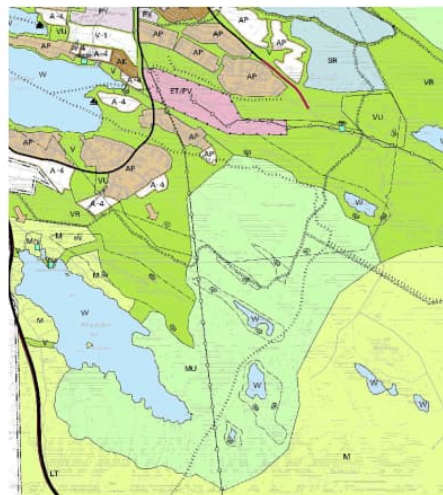


Vireillä olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa ja sen ehdotuksessa alue on kokonaisuudessaan taajamatoimintojen aluetta (A21).



Yleiskaava

Alue on merkitty yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi, maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi sekä yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnaksi.



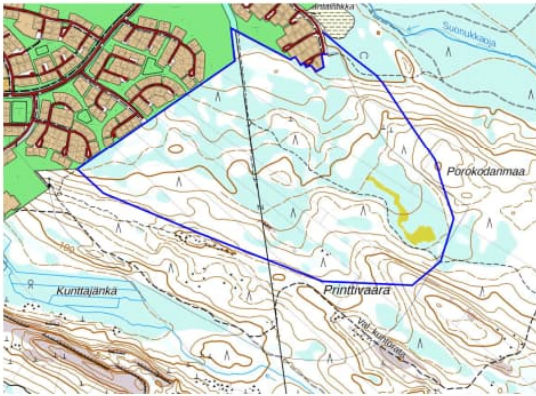
Asemakaava ja suunnittelualan raja

Alue on asemakaavatonta.



Alkuperäinen alustava suunnittelualan raja

Kaava-aluetta muutetaan alueen pohjoisosan maan-
omistussuhteiden muutosten vuoksi.



Kaava-alueen valmisteluvaiheessa päivitetty raja

Kaavarunkotarkastelu

Alue sisältyy 2016 laadittuun Pöykkölän kaavarunko-
tarkastelun alueeseen.



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita.

VE 1: Alueelle muodostetaan uutta asemakaavaa,
pääasiassa pientaloasumisen käyttöön
(ks. tarkemmin kaavaselostusluonnos).

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

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä
vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9
§:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mu-
kaisilla tavoilla.

Lisäksi suunnittelutyö laaditaan mahdollisia ole-
massa olevia selvityksiä hyödyntäen ja tarvittaessa
laaditaan uusia.

Olevat tai laadittavat selvitykset:

- kaavarunkotarkastelu (mm. maankäyttö, liikenne,
reitit, jätevesi)
- luonto
- maaperä
- hulevedet

Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alasta.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat- ja haltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- lautakunnat (tekninen lautakunta, sivistyslautakunta)
- Lapin ELY-keskus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- alueen teleoperaattorit

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 24.9.2021 § 22.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin **18.11. - 01.12.2021** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitettiin **17.11.2021** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen viereisille naapureille.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja muut kaava-asiakirjat asetetaan **18.12.2025 - 9.1.2026** nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **17.12.2025** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen viereisille naapureille. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä

kirjeitse kaava-alueen viereisille naapureille.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset allekirjoitetut mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (*myös myöhemmin erikseen järjestettävien valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet sekä ehdotusvaiheen kuulemisen muistutukset*) Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavasuunnittelija Janne Anttila
puh. 016 322 8908
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAULUARVIO
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	24.9.2021
VIREILLETULO	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	18.11.-1.12.2021
VALMISTELUVAIHE	kaavaluonnos nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	18.12.2025 - 9.1.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA JA KAUPUNGINHALLITUS	kaavaehdotuspäätös	3-4/26
EHDOTUSVAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	5-6/26
KAUPUNGINHALLITUS/KAUPUNGINVALTUUSTO	kaavaehdotuksen hyväksyminen	6-9/26
MUUTOKSENHAKU-AIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk