

Asemakaavan selostus

# ROVANIEMEN KAUPUNKI, PERUNKAJÄRVI

TILAT OJALA 407-202-0 JA VIIKILÄ 407-202-1 SEKÄ VESIALUETTA

13.4.2026 **LUONNOS**



# Sisällysluettelo

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                 | 3  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....                                          | 3  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....                                  | 4  |
| 1.3 Kaavan tarkoitus .....                                       | 4  |
| 2 TIIVISTELMÄ .....                                              | 5  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....                                  | 5  |
| 2.2 Asemakaava .....                                             | 5  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                              | 5  |
| 3 LÄHTÖKOHDAT .....                                              | 5  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                      | 5  |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                     | 10 |
| 3.3 Selvitykset .....                                            | 12 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                         | 18 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....                         | 18 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... | 19 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                            | 19 |
| 4.4. Asemakaavan tavoitteet .....                                | 21 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....  | 21 |
| 4.6 Mielipiteet ja lausunnot .....                               | 23 |
| 4.7 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioon ottaminen .....        | 25 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                       | 26 |
| 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....                             | 26 |
| 5.2 Aluevaraukset .....                                          | 26 |
| 5.3 Yleiskaavan puuttuminen ja sisältövaatimukset .....          | 26 |
| 5.3 Kaavan vaikutukset .....                                     | 28 |
| 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                          | 29 |
| 5.5 Nimistö.....                                                 | 29 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                     | 30 |
| 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....                                | 30 |
| 6.2 Toteutuksen seuranta .....                                   | 30 |
| LIITTEET .....                                                   | 30 |

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Perunkajärven kylän kaavatonta aluetta, tiloja Ojala 407–202–0 ja Viikilä 407–202–1 sekä osaa yhteisestä vesialueesta. Asemakaavalla muodostuu 30. kaupunginosan kortteli 1 sekä vesialuetta.

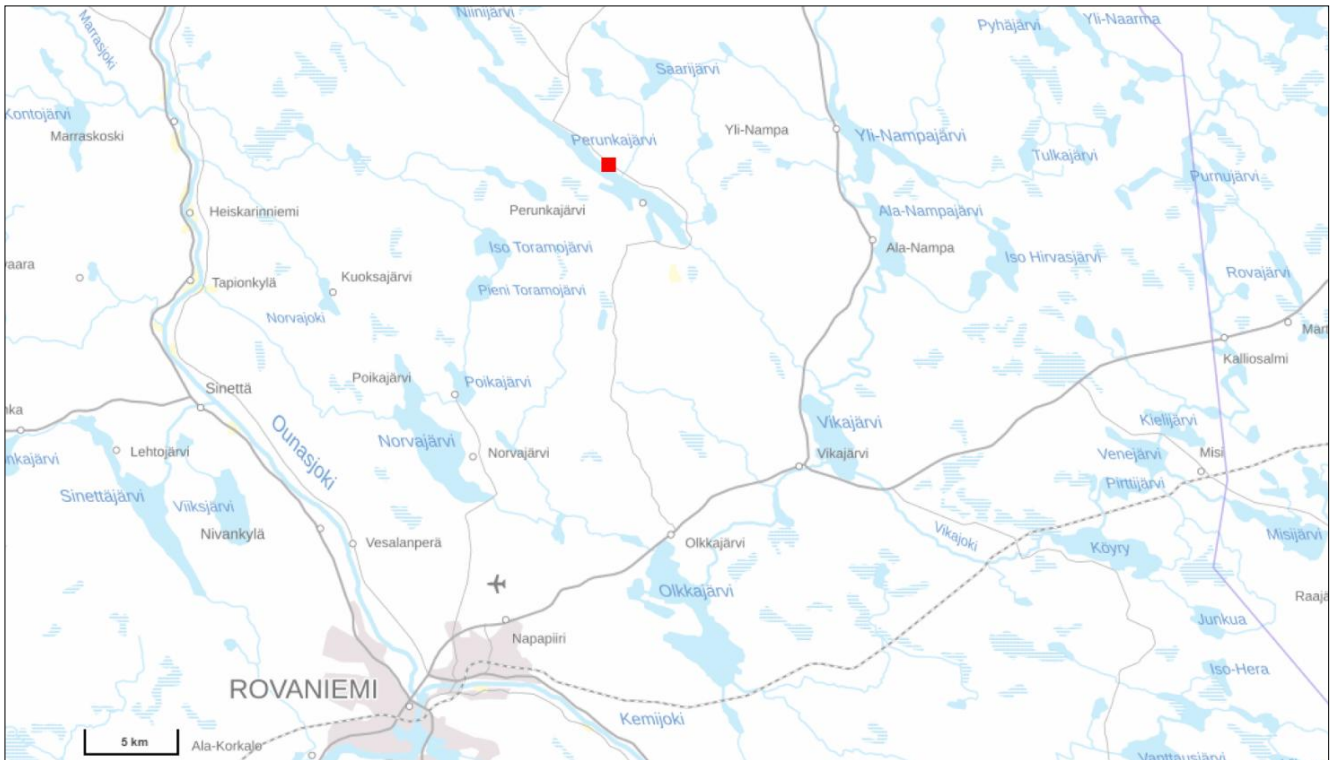
Diaarinumero: ROIDno-2025–3352

Kaavatunnus: 698 2025–23

|                                   |                                                                                                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| kaavan laatija                    | Elina Siltasalmi<br>arkkitehti SAFA<br>FISE ARK 1966, YKS 735                                                        |
| yhteystiedot                      | Arkkitehtitoimisto Paloranta Oy<br>Rantakatu 10, 67100 Kokkola<br>puh. 046 923 7300<br>elina.siltasalmi@paloranta.fi |
| kaavoittaja                       | Rovaniemen kaupunki<br>Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö<br>p. 040 578 9283<br>markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi      |
|                                   | Ville Mäkitalo, kaavasuunnittelija<br>p. 040 6712219<br>ville.makitalo@rovaniemi.fi                                  |
|                                   | Mäntyvaarantie 2<br>96100 Rovaniemi<br>puh. 016 322 6025                                                             |
| kaavoituspäällikkö, VIPS          | 12.12.2025, § 22                                                                                                     |
| vireille tulosta ilm. päivämäärä  | 17.12.2025, Lapin Kansa                                                                                              |
| vireilletulovaiheen kuuleminen    | 18.12.2025 – 9.1.2026                                                                                                |
| valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä | XX.XX.2026, Lapin Kansa                                                                                              |
| valmisteluvaiheen kuuleminen      | xx.x. – xx.x.2026                                                                                                    |
| KH                                | xx.xx.202x, § xx                                                                                                     |
| ehdotus julkisesti nähtävillä     | xx.xx.- xx.xx.202x                                                                                                   |
| KH                                | xx.xx.202x, § xx                                                                                                     |
| KV                                | xx.xx.202x, § xx                                                                                                     |

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee n. 30 km Rovaniemen keskustasta pohjoiseen, Perunkajärven itä/koillisrannalla. Teitä pitkin etäisyyttä Rovaniemen keskustasta kaava-alueelle tulee n. 46 km.



Kuva 1 Suunnittelualan sijainti. Punaisella neliöllä on osoitettu kaava-alueen sijainti. (karttalähde: kartta.paikkatietoikkuna.fi)

Kaava-alueita ovat ranta-alueella sijaitseva kiinteistö Ojala 698–407–202–0 sekä viereinen kiinteistö Viikilä 698–407–202–1 sekä em. kiinteistöjen kohdalla lähimmät osat yhteisestä vesialueesta Perunkajärven vesialue 698–407–876–3. Kansilehdellä esitetyssä ilmakuvassa on punaisella merkattu kiinteistöjen rajat (lähde: kartta.paikkatietoikkuna.fi) sekä sinisellä kaava-alueen likimääräinen raja.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Maanomistaja on jättänyt Rovaniemen kaupungille aloitteen ranta-asemakaavan laatimiseksi kesällä 2025. Kaavoituksen käynnistämissopimus on käsitelty Teknisessä lautakunnassa 28.10.2025 § 167. Kaavoituspäällikkö on 12.12.2025 § 22 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen. Asemakaava laaditaan konsulttityönä ja maanomistajan kustannuksella. Käynnistämismaiheessa on kaavamuoto tarkentunut ranta-asemakaavasta asemakaavaksi, sillä kyseessä on matkailurakentamisen hanke ja ranta-asemakaava on pienempiä hankkeita sekä pääasiassa loma-asutusta varten tarkoitettu kaavamuoto.

Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia asemakaava Rovaniemen kaupungin alueelle, Perunkajärven rannalla sijaitsevalle Ojalan tilalle sekä viereiselle Viikilän tilalle ja välittömästi niiden edustalla olevalle vesialueelle. Kaavan tarkoituksena on tutkia mahdollisuudet luonnonläheisen ja kestävän matkailuhankkeen toteuttamiselle. Suunnittelualue käsittää hakijan omistamat kiinteistöt Ojala 698–407–202–0, jonka pinta-ala on 9,99 ha ja Viikilä 698–407–202–1, jonka pinta-ala on 1,29 ha sekä lähimpiä yhteisiä vesialueita em. tilojen osuuksien mukaan n. 7,87 ha. Kaava-alueen laajuus on yhteensä n. 19,15 ha. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty kansilehden kuvassa sekä alla olevassa kartassa. Tarkastelu- ja vaikutusalue on tätä laajempi.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 2.5.2025 § 6 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 17.12.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 18.12.2025-9.1.2026 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet-sivuilla- Kaavatorilla 17.12.2025 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana saatiin kolme lausuntoa sekä runsaasti mielipiteitä.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä xx.x.-xx.x.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella xx.x.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä keskeisille osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta.

Teknisen lautakunnan x.x.2026 § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläolosta on ilmoitettu x.x.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä keskeisille 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 ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavatyön tavoitteena on laatia alueelle matkailurakentamisen mahdollistava asemakaava.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Nykyisellään Ojalan tila on rakennettu rakennuspaikka, entinen maatila, joka on viime vuosina ollut lähinnä asuinkäytössä. Tila on ollut suuri, 185 ha. Siitä on lohkottu n. 10 vuotta sitten pois mm. viereiset tilat Viikilä ja Jippula sekä laajat metsäalueet.

## Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lähialueen luonnonympäristö on pääosin ojitettua mäntyvaltaista kangasmetsää, jota jaksottavat pienet soistumat ja hakkuualueet; rantavyöhyke sekä Myllyojan notkelma muodostavat paikoin hieman luonnontilaisemman sekapuuston mosaiikin. Lähialueella ei paikkatietoaineistojen perusteella sijoitu Natura-alueita tai muita luonnonsuojelualueita. Lähin luonnonsuojelualue on yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA) Isolahti n. 3,5 km päässä Perunkajärven eteläosissa. Ympäristön luonnontilaa on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.3 Selvitykset.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai suojeltuja luontokohteita. Tien rannan puoli on osin maatilan piha-aluetta sekä osin metsää ja taimikkoa. Ranta on pääosin hiekkarantaa. Rantapuusto on osittain pusikoitunutta. Kaava-alueella on vastikään suoritettu metsänhoidollisia toimenpiteitä.



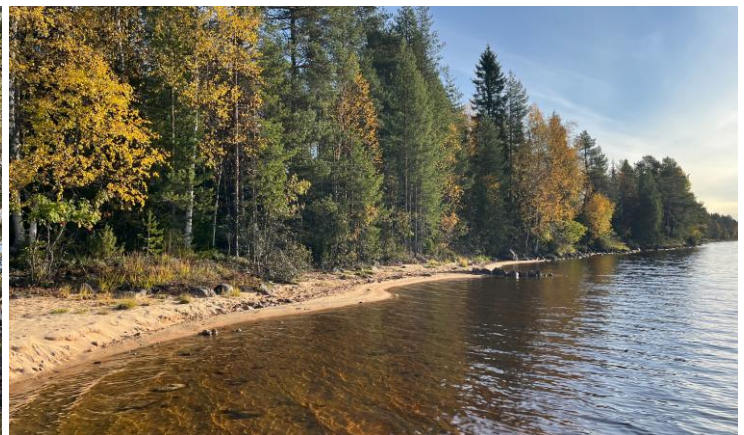
Kuva 2 Varvikkoo ja sekametsää suunnittelualueella.



Kuva 3 Pientä lehtipuustoa alueella on sittemmin raivattu.



Kuva 4 Kaunista rantapuustoa.



Kuva 5 Hiekkarantaa.

## MAAPERÄ JA POHJAVESITILANNE

Alue ei sijaitse pohjavesialueella, ja maaperä on pääosin moreenia ja ojitettua kangasmaata, joten pohjaveden muodostuminen on vähäistä ja pohjavedenpinnan taso vaihtelee maastonmuotojen mukaan ilman erityisiä pohjavesiriskejä.

Hakija on teettänyt alueelle maaperätutkimuksen (PBM Geotekniikka, 2025), jossa myös perustamistapalausunto ja maanäytetutkimus (PBM Arctic). Alueen maaperä on ohuiden eloperäisten pintakerrosten alla pääosin routivaa, savis- ja hiekkamoreenia, joka on maastonmuodoiltaan tavanomaista kangasmaata ilman erityisiä maaperäpoikkeamia.

## VESISTÖT

Perunkajärvi on kirkasvetinen ja vähähumuksinen paikallisvesistö, jonka rantavyöhyke on pääosin luonnontilainen ja metsäinen. Järveä ympäröivät rinteet ja pienet suoalueet ohjaavat valumia vesistöön, ja sen ekologinen tila on hyvä. Vesistö tarjoaa elinympäristöjä monimuotoiselle linnustolle ja kalastolle sekä merkittäviä virkistysarvoja.

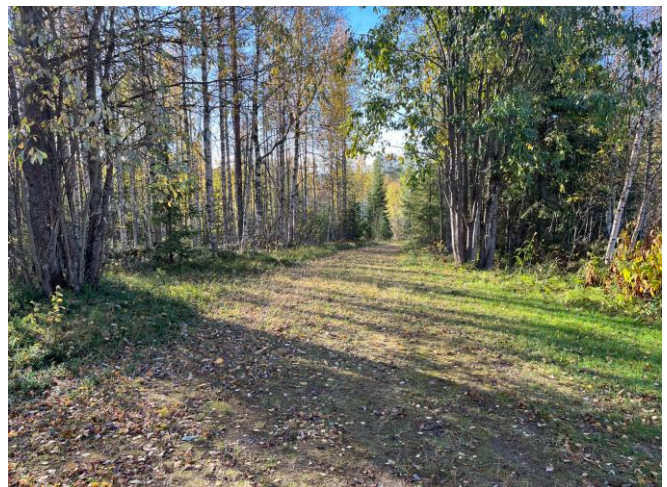
Perunkajärven keskivaiheilla laskevista uomista ainoa selkeä ja jatkuva on järven koillisrannalla sijaitseva Myllyoja, jonka laskukohta sijaitsee Ojalan tilasta jonkin verran itään.

## POHJAVEDET

Alueelle ei ulotu pohjavesialueita.

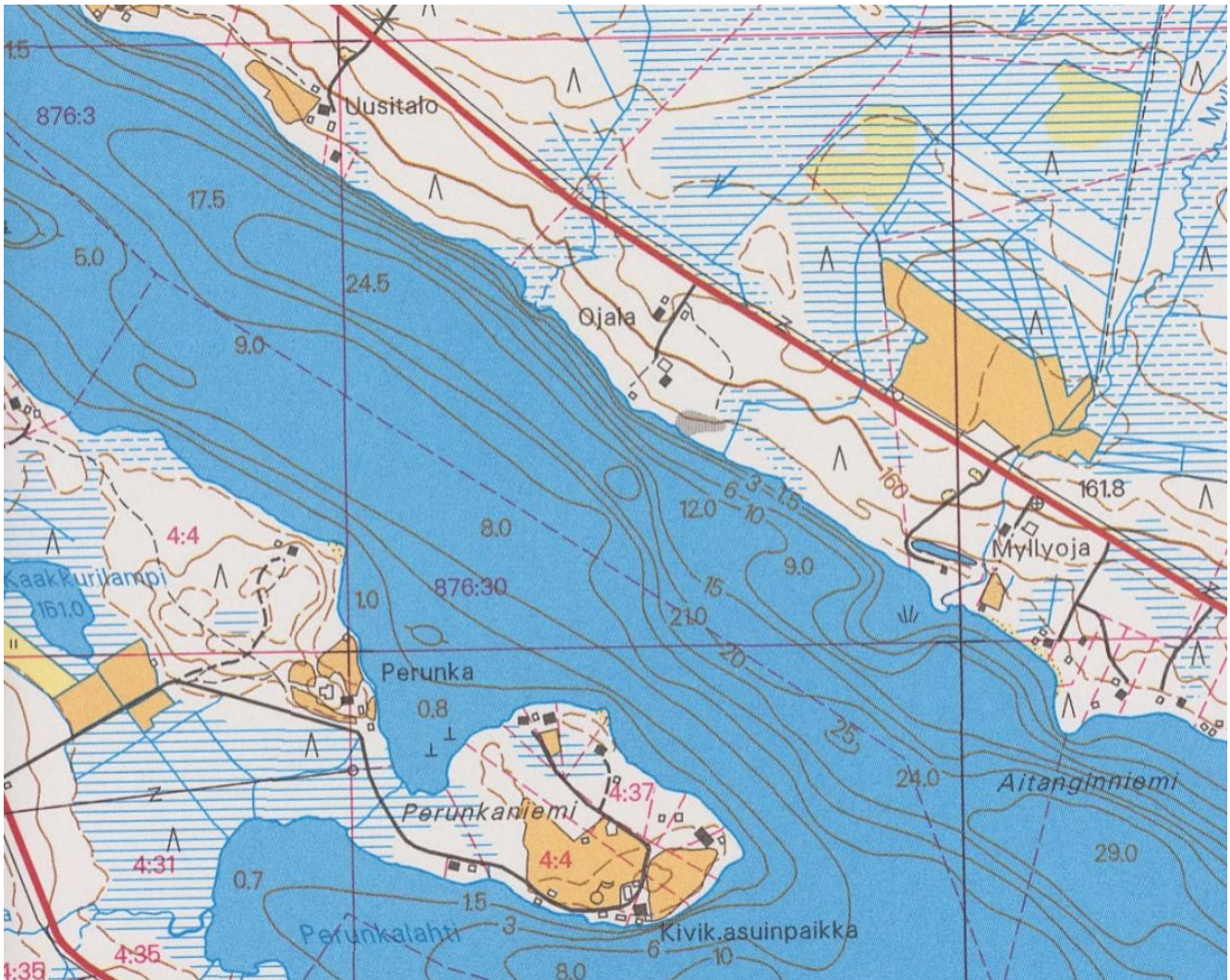
## Rakennettu ympäristö

### RAKENNUKSET



Kuva 6 Maatilan uudempi päärakennus 1970-luvulta sekä talousrakennus. Kuva 7 Alueen pihatiestöä.

Maatilan vanha (jo purettu) päärakennus näyttää kartta-aineistojen (vanhatkartat.fi) sekä alueen historiaa käsittelevien artikkeleiden (Lapin kansa 10.1.2020) perusteella rakennetun 1950-luvulla. Ja uudempi (nykyinen) päärakennus on rakennettu 1970-luvulla. Tilalla on ollut yhteensä yhtäaikaaisesti ainakin 6 kpl rakennuksia, joista neljä on vielä olemassa. Olevat rakennukset ovat asuinrakennus, autokatos, puuvaja sekä



Kuva 8 Tilan rakennuksia. Vuoden 1994 maastokartalla näkyvät yhtä aikaa sekä Ojalan tilan vanha päärakennus, navetta ja sauna (lähempänä rantaa) että uusi päärakennus, autotalli sekä puuvaja (lähempänä tietä). (karttalähde: vanhatkartat.fi)

rantasauna. Purettu on rannempana sijainneet aiempi asuinrakennus sekä navetta. Kiinteistö Viikilä on rakentamaton. Itäpuolella oleva viereinen kiinteistö on rakennettu ja on matkailukäytössä. Sillä sijaitsee poikkeamisluvalla myönnetty koto 140 m<sup>2</sup> ja muita rakennuksia, yhteensä n. 220 m<sup>2</sup>.

## LIIKENNE

Kiinteistöjen koillispuolella sijaitsee Perunkajärven Itäpuolentie (yleinen tie), joten kaava-alueelle on olemassa oleva tieyhteys. Etäisyys tiestä rantaan on n. 200 m. Yleinen tie on päättävä tie. Suopajärven ja Tiaisén kautta on metsätie/yksityistieyhteydet, joilla ei ole säännöllistä talvikunnossapitoa. Liikenteen määrä on Perunkajärven itäpuolen tiellä nykyisellään vähäistä, lähinnä mökki- ja asukasliikennettä sekä virkistyskäyttöön liittyvää liikennettä.



Kuva 9 Nykyisen liittymän kohta sekä Perunkajärven itäpuolentietä etelän suuntaan.

## RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Perunkajärvi on vanhaa asutus- ja kyläaluetta, jonka historia liittyy Lapin sisämaan järvisetujen pyynti-, kalastus- ja myöhemmin maa- ja metsätalouteen. Alueelle syntyi pysyvää asutusta erityisesti 1900-luvulla, jolloin kylä kehittyi omaleimaiseksi, tiiviiksi yhteisöksi järven ympärille. Perunkajärven elämää, asukkaita ja paikallishistoriaa on dokumentoitu kyläkirjoissa *Meidän kylämme* (1985) sekä uudemmassa teoksessa *Perunkajärvi – kuvin ja tarinoin* (2020), joissa korostuvat arjen historia, talkoohenki ja järviluontoon tukeutuva elämäntapa.

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä eikä muitakaan kulttuuriympäristökohteita. Lähin muinaismuistokohde sijoittuu vastarannalla olevan Perunkaniemen etelärannalle (kivikautinen asuinpaikka ja pyyntikuoppa).

Lähin tunnistettu kulttuurihistoriallinen elementti, jolla mahdollinen paikallinen merkitys, on *Rakkaajan varressa* mainittu Lapinakan hauta ja siihen liittyvät uskomusperinteet sekä Ämmänkumpu. On mainittu kirjassa *Meidän kylämme*. Kirjassa mainitaan, että Viikilän tilalla sijaitsee Ämmänkumpu, jonka järven puolen rinteessä on Lapinakan hauta. Kohde liittyy paikalliseen uskomusperinteeseen (Rakkaaja, ”parantava vesi”, uhrirahat). Nämä sijaitsevat kuitenkin Viikilän tilan koillispuolella.

## TEKNINEN HUOLTO

Kaava-alueelle ulottuu kunnallinen vesijohtoverkosto. Olemassa olevaa viemärijärjestelmää ei ole.

## MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa tilojen Ojala ja Viikilä osalta. Vesialueella on osakaskunta, jonka osuuksista hakija omistaa 4,6 % (pinta-ala osuuksien suhteessa 7.7 ha).

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

#### VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

#### MAAKUNTAKAAVA

Lapin liiton valtuuston 16.5.2022 hyväksymä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava on lainvoimainen niiltä osin kuin siitä ei ole valitettu. Hallinto-oikeus päätti 3.12.2024 kumota maakuntavaltuuston kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen tietyiltä osin. Kyseiset osiot eivät koske Perunkajärven aluetta.

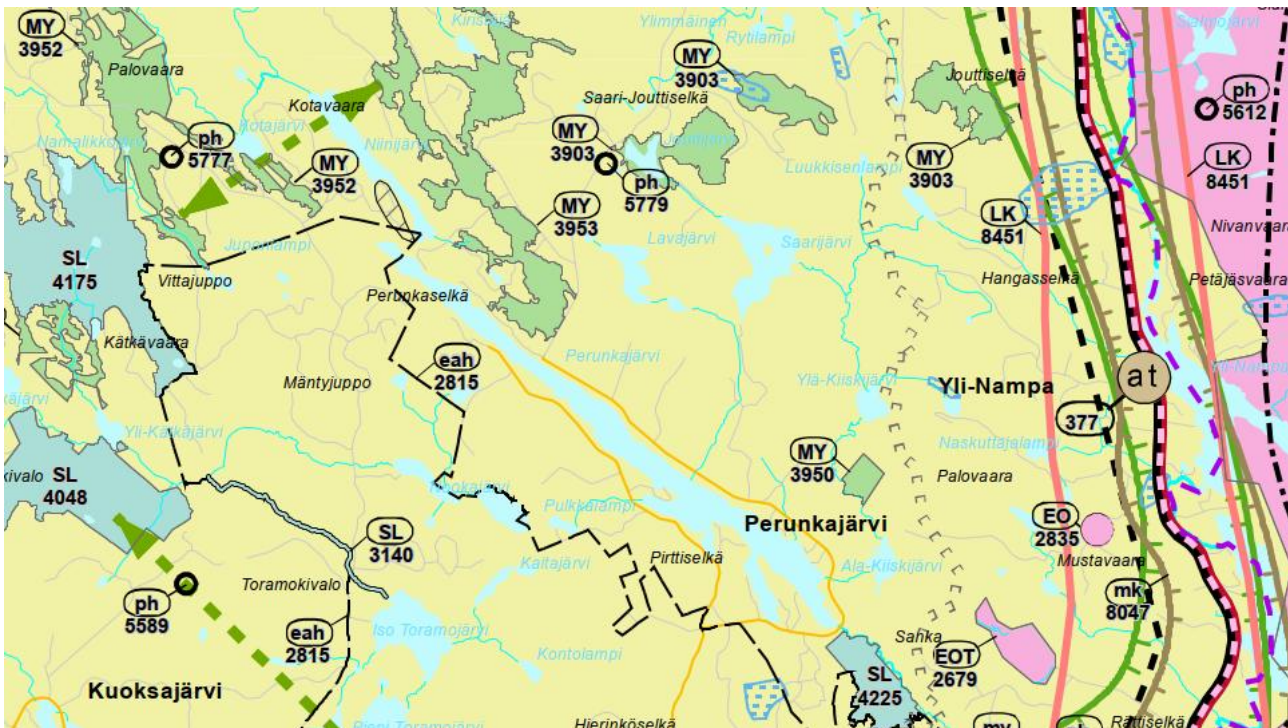
Kaava-alueen läheisyyteen ei ole maakuntakaavan kaavakartalla osoitettu kaavamerkintöjä. Mutta koko maakuntakaava-aluetta koskien on annettu määräyksiä, joista poimittuna tätä kaavaa koskien seuraavat:

*Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.*

*Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA), keskuskylä (at), keskustatoimintojen alueiden (C) ja keskustatoimintojen kohteiden (c) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.*

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.



Kuva 10 Ote maakuntakaavasta. Ote Lapin liiton valtuuston hyväksymästä maakuntakaavasta. Kaava-alueen läheisyyteen ei ole kaavakartalla osoitettu kaavamerkintöjä.

Maakuntakaavamääräykset ovat kokonaisuudessaan luettavissa Lapin liiton Internet-sivuilta: <https://www.lapinliitto.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus/voimassa-olevat-maakuntakaavat/>

## YLEISKAAVA

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. (AKL 54 § ja 73 §). Asiaa on avattu kohdassa 5.3.

## ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

Perunkajärven luoteis- ja pohjoisosalla, lähimmillään n. 4 km päässä tästä kaava-alueesta, on voimassa KV:n 19.6.2000 ja 16.4.2001 hyväksymät ranta-asemakaavat. Näissä ranta-asemakaavoissa on osoitettu Loma-

asuntojen korttelialueita (RA) sekä Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) sekä yleisiä venevalkama- ja pysäköintialueita (LV, LP) sekä maa- ja metsätalousalueita (M), joilla osin on ympäristöarvoja (MY).

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Rovaniemen kaupungilla on voimassa oleva Rovaniemen kaupunginvaltuuston 16.4.2007 35 § hyväksymä rakennusjärjestys. Ympäristölautakunta on päättänyt käynnistää Rakennusjärjestyksen uudistamisen 28.2.2024 § 27. Mutta se ei ole edennyt vielä hallinnolliseen käsittelyyn.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksen kohta 4. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE TAI RANTAVYÖHYKKEELLE käsittelee ranta-alueiden rakentamista.

- Ranta-alueelle tai rantavyöhykkeelle rakentaminen edellyttää kaavaa tai poikkeamispäätöstä.
- Rakennusjärjestyksessä ei ole osoitettu rantasuunnittelutarpeesta vapautettuja alueita, vaan rantarakentaminen ratkaistaan lähtökohtaisesti kaavoituksella.
- Rakentamisen tulee sopeutua rantamaisemaan ja ympäristöön; erityistä huomiota kiinnitetään rakennusten sijoitteluun, korkeusasemaan, mittakaavaan, materiaaleihin ja värikyseen.
- Rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja rantapuusto tulee pääosin säilyttää, ja avoimeen rantamaisemaan rakentaminen edellyttää tarvittaessa istutus- tai metsityssuunnitelmaa.

## POHJAKARTTA

Kaavan pohjakartta on ladattu Cetopo-palvelusta, jossa käytössä on Maanmittauslaitoksen aineistot. Tarvittaessa tehdään tarkennuksia maastossa. Pohjakartan mittakaava on 1:2000. Pohjakartan hyväksyy Rovaniemen kaupungin toimitusinsinööri.

## SUUNNITELMAT JA HANKKEET

Kaavatyön kanssa rinnakkain laaditaan matkailuhankkeen hankesuunnitelmaa, joka toimii kaavatyön viitesuunnitelmana. Tämän kaavaselostuksen kohdassa 4.5 on avattu viitesuunnitelman sisältöä.

## RAKENNUSKIELLOT JA SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja eikä suojelumääräyksiä.

## 3.3 Selvitykset

Kaavan laadinnassa käytetään seuraavia olemassa olevia ja saatavilla olevia selvityksiä:

- Lapin maakuntakaavan tausta-aineisto (mm. luonto- ja kulttuuriympäristöselvitykset, ekologiset vyöhykkeet, geologia)
- Maaperätutkimukset (PBM Asiantuntijat Oy, 2024)
- Luontoselvitys (tämän kaavaselostuksen kohdassa 3.3.)

## MAAPERÄ

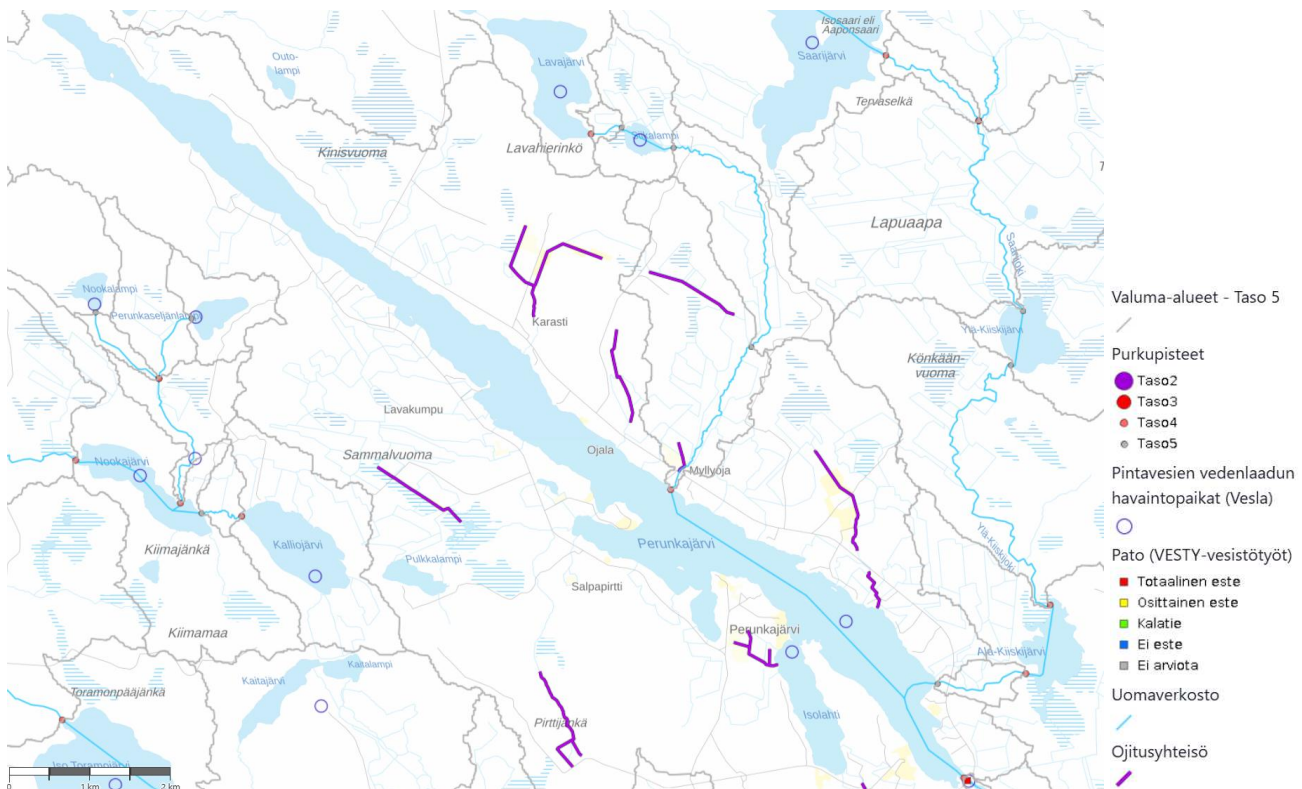
Hakija on teettänyt alueelle maaperätutkimuksen (PBM Geotekniikka, 2025), jossa myös perustamistapalausunto ja maanäytetutkimus (PBM Arctic). Tämä palvelee rakennettavuusselvityksenä.

Suunnittelualan maaperä koostuu pääosin moreenista, jonka yläosassa on paikoin ohut eloperäinen kerros. Maalajit ovat routivia ja vaihtelevat hienoainespitoisuudeltaan, mutta alue on kokonaisuutena rakennettavissa tavanomaisin pohjarakentamistoimenpitein. Kallio ei ole tullut esiin tehdyissä pohjatutkimuksissa.

## LUONTOSELVITYS

Aluetta koskevia luontotietoja on tarkasteltu sekä yleiskaava- että asemakaavatasoisena. Maakuntakaavan aineistossa ei aluetta koskien ole esitetty erityisiä luontohavaintoja tai vaatimuksia.

## Hydrologia



Kuva 11 Aluetta koskevia hydrologisia tietoja. Lähde: Karpalo-karttapalvelu (SYKE)

Uomaverkosto pohjautuu Maanmittauslaitoksen maastotietokannan vuosien 2000–2008 aineistoon (1:5 000–1:10 000). Uomaverkosto kattaa kaikki vähintään yli 10 km<sup>2</sup> yläpuolisen valuma-alueen omaavat uomat. Lisäksi uomaverkosto sisältää myös **vesienhoidollisesti merkittäviä** alle 10 km<sup>2</sup> yläpuolisen valuma-alueen omaavia uomia. Uomaverkosto ei sinällään kuvaa uuden vesilain vesistömääritelmän mukaista vesistöä. Uoma vaihtuu toiseksi yksilöllisen uomatunnuksen omaavaksi uomaksi aina uomaverkostoon kuuluvien uomien risteyksessä sekä uoman ja järven yhtymäkohdassa. Uomaverkosto on luotu palvelemaan hyvin laajasti vesivarojen käyttöä ja hoitoa, vesiensuojelua ja vesientutkimusta sekä vesivaroihin liittyvää kansainvälistä ja kansallista raportointia ja tietojärjestelmätyötä.

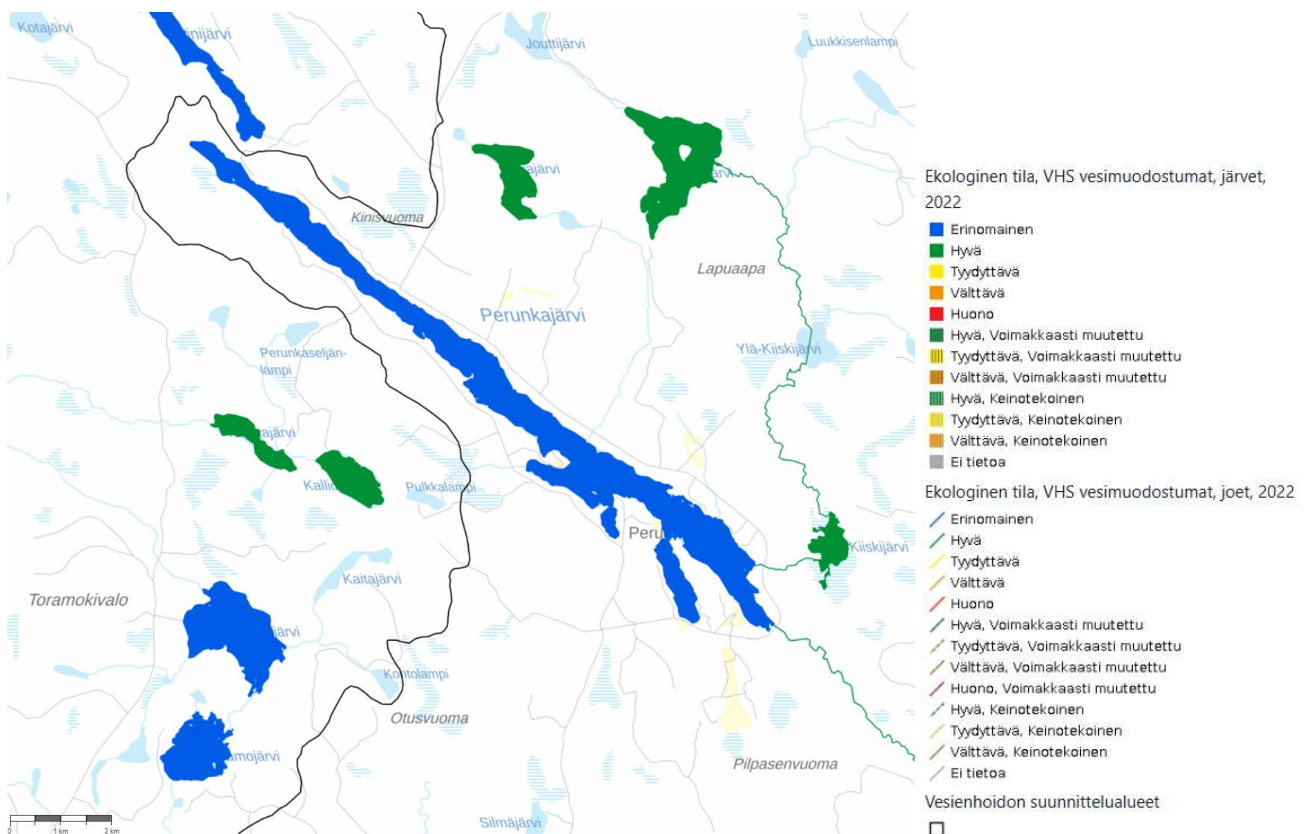
- ➔ Uomaverkostoon kuuluvat Perunkajärven alueella Myllyoja sekä etelämpänä Ylä-Kiiskijoki ja Ala-Kiiskijoki. Verkosto yhtyy Perunkajokeen. Kiiskijoki on pieni turvemaiden joki (VHS 2016), jonka ekologinen luokittelu on hyvä.

Valtakunnallinen valuma-aluejako on luotu palvelemaan hyvin laajasti vesivarojen käyttöä ja hoitoa, vesiensuojelua ja vesientutkimusta sekä vesivaroihin liittyvää kansainvälistä ja kansallista raportointia ja tietojärjestelmätyötä. Valtakunnallinen valuma-aluejako koostuu viidestä hierarkiatasosta, joita kuvaamaan on kehitetty laajennettavissa oleva hierarkkinen tunnusjärjestelmä. Uomien ja järvien valuma-alueille on määritetty purkupisteet.

Taso 5 on valtakunnallisen valuma-aluejaon tiheäseulaisin taso, jossa valuma-alueita on jaettu edelleen pienempiin osiin myös vesienhoidollisin perustein. Taso 5 koostuu uomille, järville ja merialueille sekä niiden osille mallinnetuista valuma-alueista. Perustan Taso5:n valuma-alerajauksille luovat pintavesien osia kuvaavat vesistöjen perusyksiköt. Järvien valuma-alueet on määritetty yli 1 ha:n järviperusyksiköille uomaverkoston varrella sekä yli 50 ha:n järviperusyksiköille uomaverkoston ulkopuolella. Uomien valuma-alueet on määritetty yli 100 m pituisille uomaperusyksiköille.

- ➔ Asemakaavan suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Perunkajärven pohjoisosien sekä länsipuolen kanssa samaan valuma-alueeseen (Taso 5).

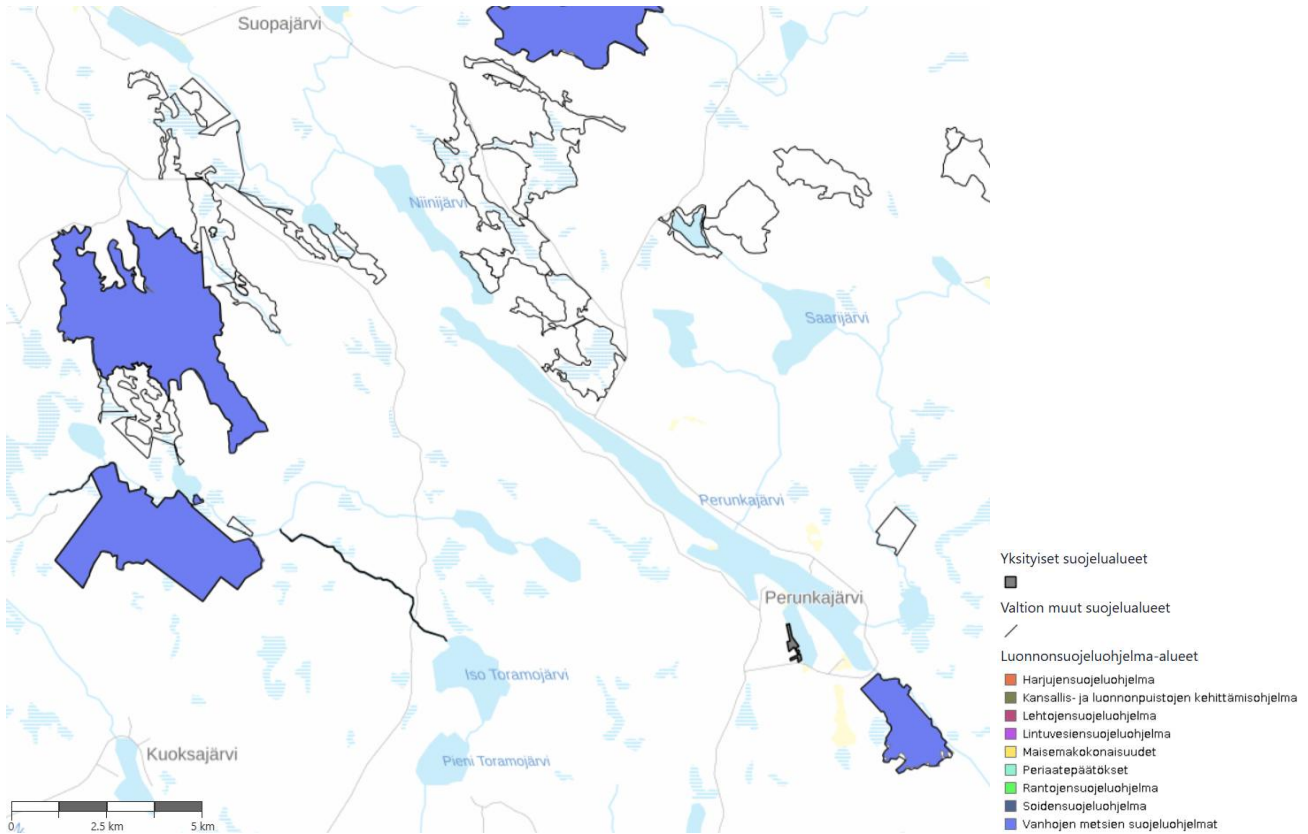
## Pintavedet



Kuva 12 Vesipuitedirektiivin mukaiset pintavesimuodostelmat sekä niiden ekologinen tila. Lähde: Karpalo-karttapalvelu (SYKE)

- ➔ Perunkajärven ekologinen tila on vuoden 2022 raportin mukaan erinomainen. Seuraava raportointi on vuonna 2028. Alueella ei ole luonnonriskikohteita, kuten tulva-alueita.

## Suojelualueet



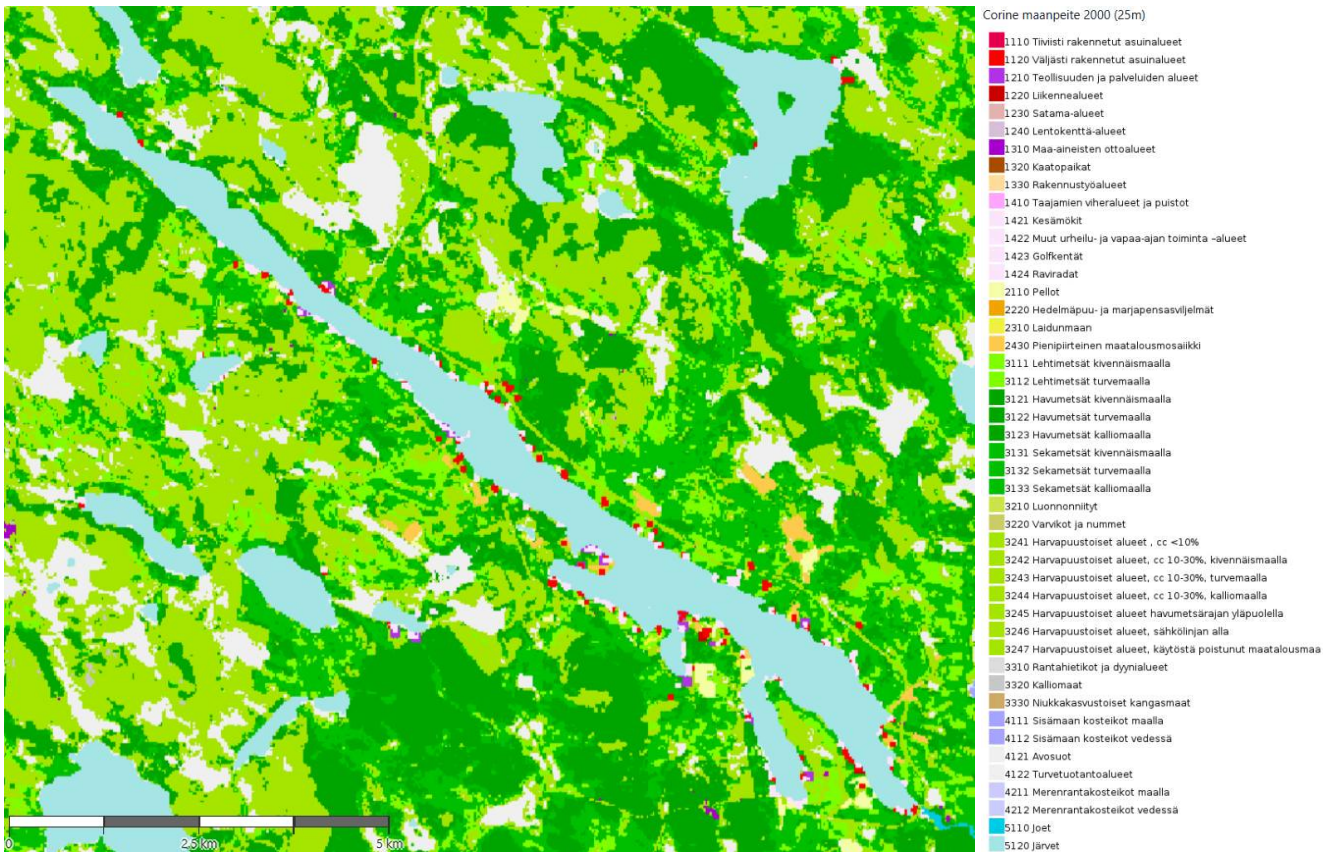
Kuva 13 Suunnittelualuetta lähimmät luonnonsuojelualueet. Lähde: Karpalo-karttapalvelu (SYKE)

- ➔ Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelutarvetta. Suunnittelualuetta lähimmät suojelualueet sijaitsevat 3–4 km päässä. Järven etelänpäässä sijaitseva yksityisten maiden suojelualue (YSA) on perustettu 7.1.2013. Kyseinen **Isolahden yksityinen luonnonsuojelualue** on perustettu rantametsien sekä lehto- ja lehtomaisten metsäluontotyyppien ja niihin liittyvien luonnonarvojen säilyttämiseksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva suojelualue **Kinisvuoma II–Koivikkojätkä** on valtion suojelualue, joka on perustettu arvokkaiden suo- ja kosteikkoluontotyyppien sekä niihin liittyvien luonnonarvojen säilyttämiseksi (SSTO-kohde).

## Maanpeite

Vektoriaineistoissa maankäyttöä/maanpeitettä kuvataan kolmitasoisella hierarkkisella luokittelulla, jossa on viisi pääluokkaa: rakennetut alueet (1), maatalousalueet (2), metsät sekä avoimet kankaat ja kalliomaat (3), kosteikot ja avoimet suot (4) sekä vesialueet (5).

Vektoriaineisto on tuotettu Euroopan ympäristövirastolle osana Euroopan laajuista CORINE-hanketta. Tämä tarkempi 25 m resoluutiolla oleva rasteriaineisto on tarkoitettu kansalliseen käyttöön kuvaamaan maanpeitettä/maankäyttöä.



Kuva 14 Maanpeitekartta on ote Corine maanpeite 2000 aineistosta. Lähde: Karpalo-karttapalvelu (SYKE)

- ➔ Suunnittelualan ympäristön maanpeite osoittaa, että maa-alueet ovat pääosin luontoalueita: lehti-, havu- ja sekametsää, maatalousaluetta sekä avosuota. Vesistön rannan tuntumassa on runsaasti kesämökkejä ja asutusta, jossakin määrin teollisuuden ja palveluiden aluetta. Aineisto on vuodelta 2000, joten siinä on tapahtunut jossakin määrin muutoksia. Aluekokonaisuuteen nähden ei kuitenkaan merkittävässä määrin.

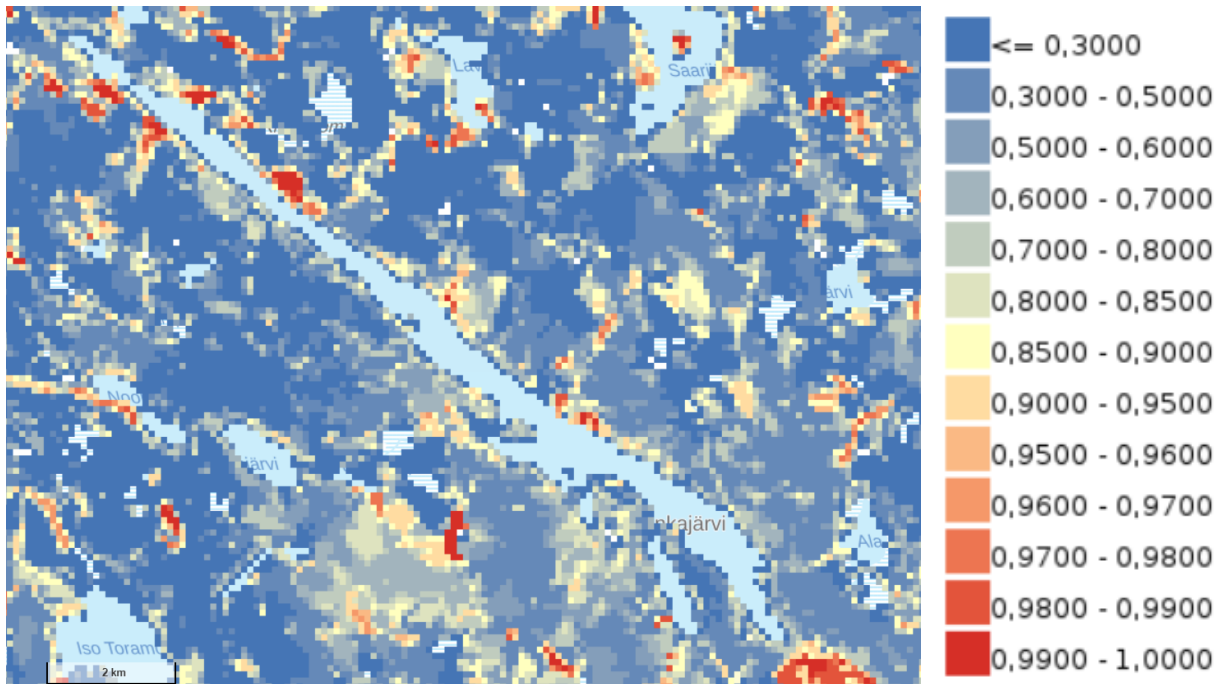
## Ekologiset yhteydet



Kuva 15 Ote Maakuntakaavan kartalta Ekologinen verkosto (Kartta 6b).

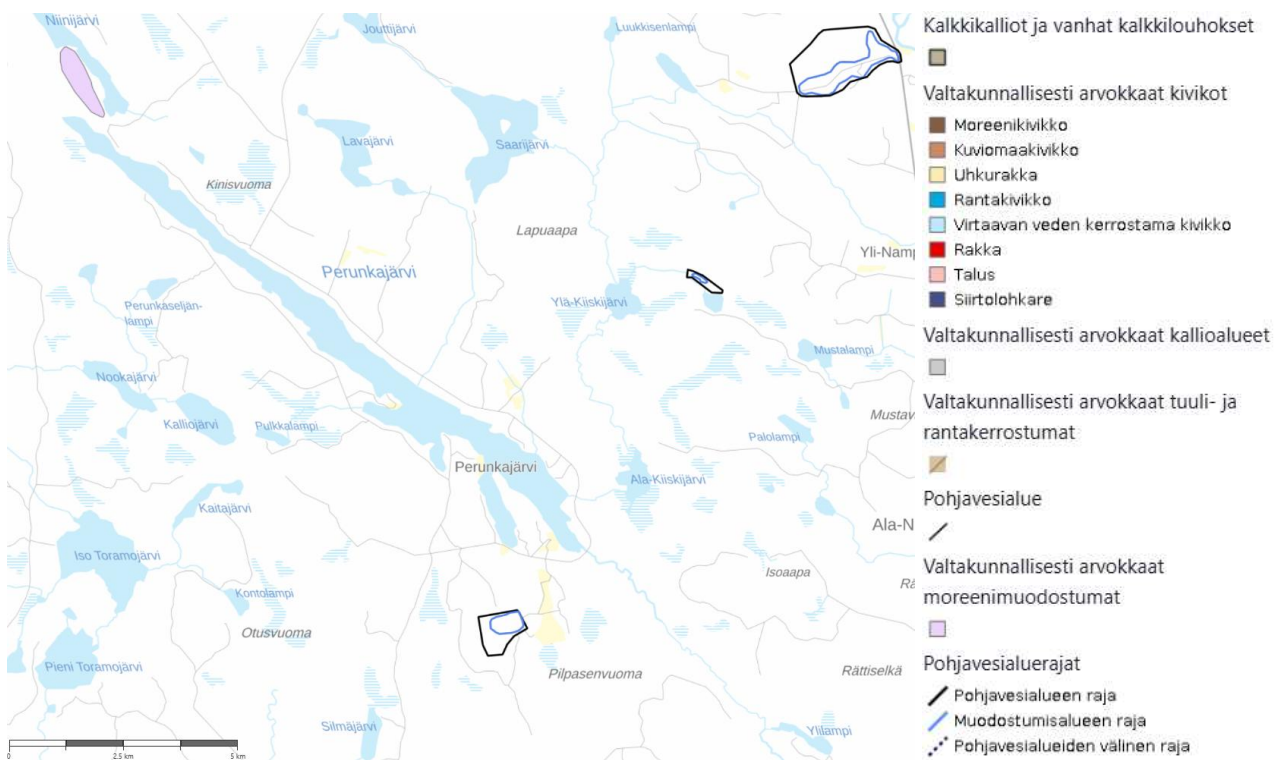
- ➔ Perunkajärven läheisyyteen ei ole esitetty ekologisen verkoston osa-alueita. Luonnon ydinalueet sijoittuvat Perunkajärvestä länteen ja niiden ja suojelualueiden yhteys Perunkajärven eteläpuolelle.

## Metsien monimuotoisuus



Kuva 16 Metsien monimuotoisuuden indeksi kuvaa metsäalueiden tärkeyttä monimuotoisuudelle. Mitä suurempi numeerinen arvo rasterissa on, sitä korkeampi on alueen prioriteetti metsien monimuotoisuuden näkökulmasta. Lähde: paikkatietoikkuna.fi

## Geologia

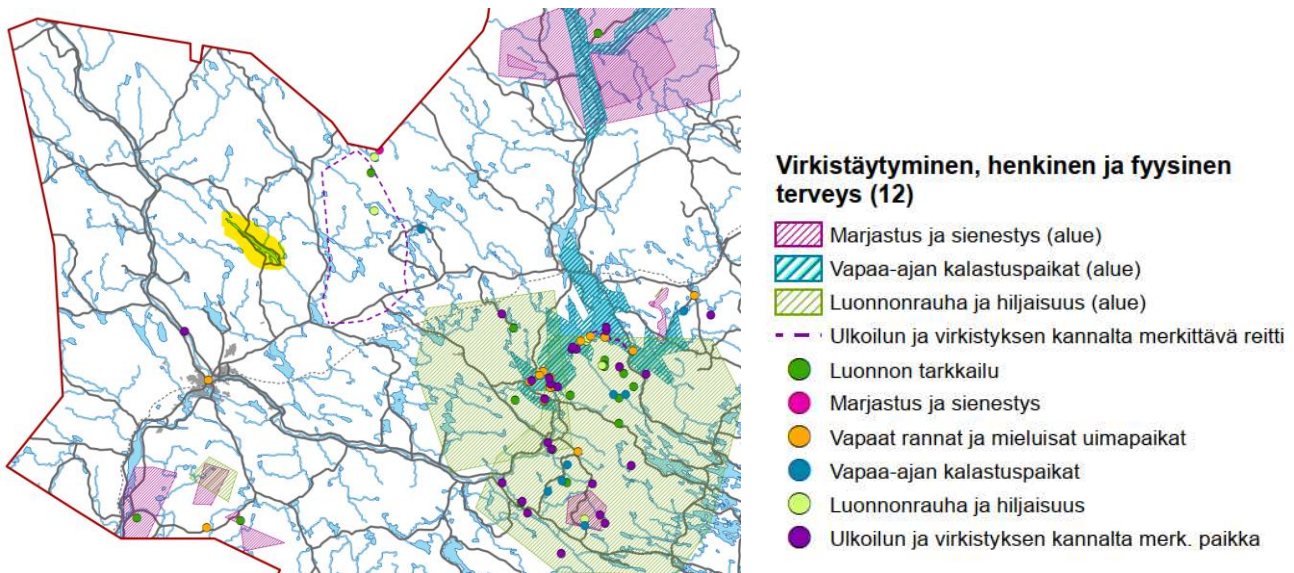


Kuva 17 Lähimmät pohjavesialueet sekä valtakunnallisesti arvokas moreenimuodostuma. Lähde: Karpalo-karttapalvelu (SYKE)

➔ Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita eikä valtakunnallisesti merkittäviä geologisia kohteita. Lähin kohde on moreenimuodostelma 8 km päässä luoteen suunnassa.

## Luonnon virkistysarvot

Maakuntakaavan Ekosysteemin kulttuuripalvelut karttakyselyn pohjalta Perunkajärven alueelle ei oltu joko saatu vastauksia/merkitty kohteita. Kyselyssä kysyttiin seuraavia teemoja: Virkistäytyminen, henkinen ja fyysinen terveys, Marjastus ja sienestys, Vapaa-ajan kalastuspaikat, Luonnonrauha ja hiljaisuus, Ulkoilun ja virkistystyksen kannalta merkittävä reitti, Luonnon tarkkailu, Marjastus ja sienestys, Vapaat rannat ja mieluisat uimapaikat, Vapaa-ajan kalastuspaikat, Luonnonrauha ja hiljaisuus ja Ulkoilun ja virkistystyksen kannalta merkittävä paikka.



Kuva 18 Maakuntakaavan Ekosysteemin kulttuuripalvelut karttakysely. Perunkajärvi on merkitty karttaan keltaisella huomiovärillä.

## MUU KÄYTETTÄVÄ AINEISTO

- Rakennettu kulttuuriympäristö [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi), [www.rky.fi](http://www.rky.fi)
- Muinaisjäännösrekisteri [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)
- Valtion ympäristöhallinnon internet-sivut [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto-ympäristöpalvelu
- Suomen Ympäristökeskus Syke, Karpalo-karttapalvelu
- Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna-karttapalvelu

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia asemakaava Rovaniemen kaupungin alueelle, Perunkajärven rannalla sijaitsevalle Ojalan tilalle sekä viereiselle Viikilän tilalle ja välittömästi niiden edustalla olevalle vesialueelle. Kaavan tarkoituksena on tutkia mahdollisuudet luonnonläheisen ja kestävän matkailuhankkeen toteuttamiselle. Suunnittelualue käsittää hakijan omistamat kiinteistöt Ojala 698–407–202–0, jonka pinta-ala on 9,99 ha ja Viikilä 698–407–202–1, jonka pinta-ala on 1,29 ha sekä lähimpiä yhteisiä vesialueita em. tilojen osuuskien mukaan n. 7,87 ha. Kaava-alueen laajuus on yhteensä n. 19,15 ha. Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue on esitetty kansilehden kuvassa sekä alla olevassa kartassa. Tarkastelu- ja vaikutusalue on tätä laajempi.

Kuten kaavoitusaloitteessa on todettu: Tavoitteena on rakentaa alueelle reilu 10 000 m<sup>2</sup> (e=0.1) matkailua palvelevia rakennuksia sekä matkaparkki. Tavoitteena on matkailualue, jossa rakentamista halutaan toteuttaa paikallisesta rakentamisesta ideoita ammentaen ja luontoa kunnioittaen. Verrattain pienet yksittäiset (myöhemmin ryhmitelty) majoitusyksiköt sijoitettaisiin maaston kannalta edullisiin kohtiin. Päärakennuksiin on tarkoitus sijoittaa ravintola- ja majoitustoimintaa ja rantaan saunamaailma sekä ojan varteen kalalampi. Pysäköintipaikat sijoitetaan maastollisesti luontevimpiin kohtiin.

Halutaan aloittaa matkailuliiketoiminta Perunkajärvellä. Rovaniemen matkailustrategian mukaisesti halutaan edistää ympärivuotista matkailua, johon Perunkajärvellä on ainutlaatuiset puitteet. Halutaan myös elvyttää alueen elinkeinoja ja mahdollistaa kyläyhteisön ja paikalliskulttuurin kehittämisen, perinteitä vaalien. Tärkeää on luonto itsessään ja maisema sekä alueen rauha, hiljaisuus ja pimeys. - Ei haluta tuottaa ylimääräistä melua ja valosaastetta. Toimintakulttuurissa yhtenä tärkeänä tekijänä on ympäristöarvot (toiminnan sertifiointi).

Hankkeen lähtökohtana on kestävä rakentaminen ja energiatalous. Liikennetkaisu halutaan rakentaa yhteistyökumppaneiden kanssa yhdessä. Infran osalta on tehty alustavia selvityksiä. Kaavatyön kanssa rinnakkain laaditaan matkailuhankkeen hankesuunnitelmaa, joka toimii kaavatyön viitesuunnitelmana.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maanomistaja on jättänyt Rovaniemen kaupungille aloitteen ranta-asemakaavan laatimiseksi kesällä 2025. Kaavoituksen käynnistämissopimus on käsitelty Teknisessä lautakunnassa 28.10.2025 § 167. Kaavoituspäällikkö on 12.12.2025 § 22 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen. Asemakaava laaditaan konsulttityönä ja maanomistajan kustannuksella. Käynnistämisvaiheessa on kaavamuoto tarkentunut ranta-asemakaavasta asemakaavaksi, sillä kyseessä on matkailurakentamisen hanke ja ranta-asemakaava on pienempiä hankkeita sekä pääasiassa loma-asutusta varten tarkoitettu kaavamuoto.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

#### KESKEISET OSALLISET

- maanomistajat sekä kuntalaiset, yrittäjät ja muut toimijat, joita asia koskee
- kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Lapin elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin Liitto
- Lapin maakuntamuseo
- Rovaniemen kaupungin hallintokunnat
- kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus
- Rovakaira Oy
- Neve Oy

- Väylävirasto
- Perunkajärven kyläyhdistys ry
- Kaava-alueen kalastuskunta
- Perunkajärven vesialue
- Napapiirin Residuum Oy (jätehuolto)
- Poikajärven Paliskunta

## Vireilletulo

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 17.12.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 18.12.2025-9.1.2026 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla- Kaavatorilla 17.12.2025 alkaen.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

### VIREILLETULON KUULEMISMENETTELY

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

### VALMISTELUVAIHEEN KUULEMISMENETTELY

Asemakaavaluonnosasiakirjat pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävilläolon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

### KAVAEHDOTUKSEN KUULEMISMENETTELY

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävilläolosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä keskeisille osallisille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävilläolon aikana 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

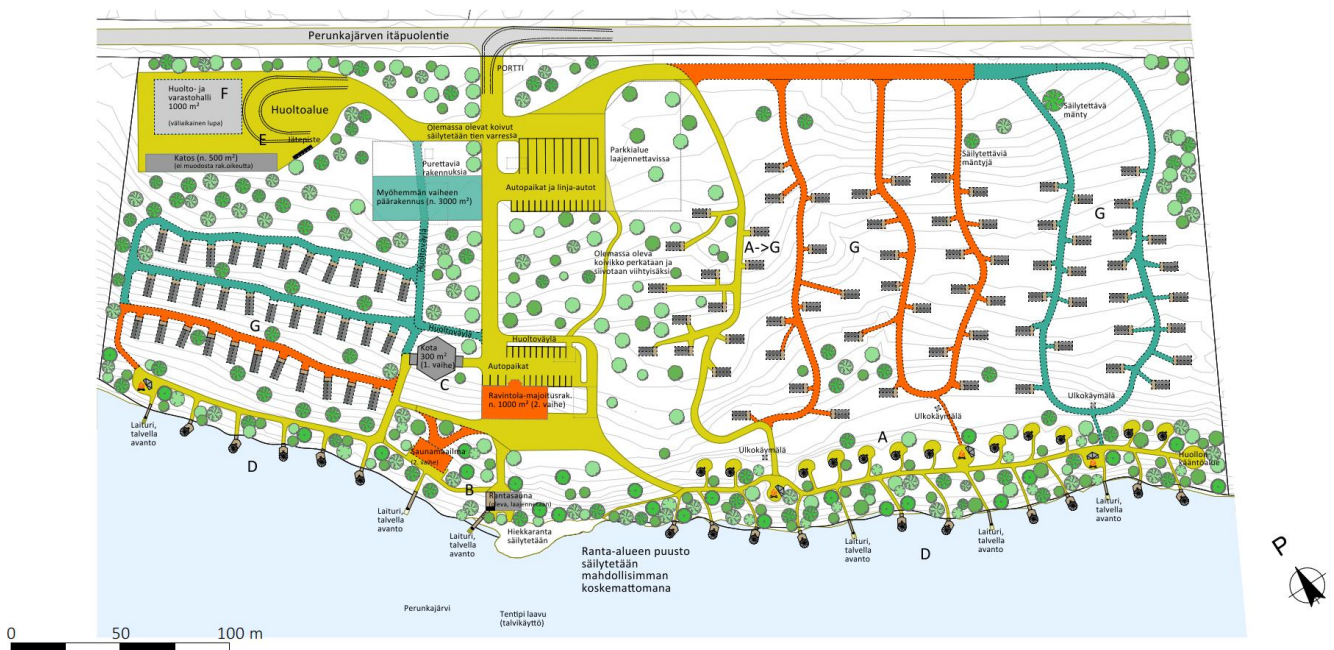
Kaupungin valtuusto päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.



Suunnitelma käsittää vaihteittain toteutettavan matkailualueen, jossa majoitusrakennukset on sijoitettu kylmäisesti maastonmuotoja myötäillen rannan suuntaiselle alueelle. Ranta-alueella sijaitsevat keskusrakennukset, saunat ja yhteistilat, joita täydentää rantareitti ja rantatoiminnot. Maaston ylemmille tasoille on sijoitettu useita pienempiä majoitusyksikköjen ryhmiä, jotka liittyvät toisiinsa kapeilla ajoväylillä, ja pysäköinnille on esitetty keskitetty ratkaisu. Suunnitelmassa näkyy myös teknisen huollon alue, jossa ovat mm. huoltorakennukset ja jäte-/vesihuoltoratkaisut. Kokonaisuus muodostaa matkailukylän, jossa rakennusten väliin jää runsaasti puustoa ja luontovyöhykkeitä.

## VAIHTOEHTO 2

Vaihtoehto 2 on aikaisempi suunnitelma, joka oli mukana kaavoitusaloitteessa. Rakentamista on suunnilleen sama määrä kuin asemakaavaratkaisun pohjaksi valitussa vaihtoehdossa 1, mutta rakennukset ovat yksittäin ja siten täyttävät alueen lähes kauttaaltaan. Tässä vaiheessa ei Viikilän tila ollut vielä hakijan hallinnassa eikä näy mukana suunnitelmassa. Suunnitelman heikkoudeksi todettiin sen tukeutuminen vain yhden liittymän varaan ja luontoalueiden vähyys suhteessa rakentamiseen ja tiestöön tarvittaviin alueisiin. Alueen tiestö on osin rannan suuntaista, osin rinteessä polveilevaa. Rantaan sijoittuvia rakennelmia ja kelluvia rakennuksia on myöhemmin laadittuun vaihtoehto 1:een pyritty keskittämään siten, että ne eivät ulotu koko ranta-alueelle.



Kuva 20 Aikaisempi, kaavoitusaloitteen yhteydessä toimitettu viitesuunnitelma. (Arkkitehtitoimisto Paloranta Oy)

## VAIHTOEHTO 3

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

## Vaikutus ympäristöön

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, sillä rakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevalle rakennetulle ja ojitetulle metsäalueelle, ja luonnonläheinen matkailukonsepti pyrkii säilyttämään alueen maisema- ja luontoarvot.

Hankkeen tavoitteena on säilyttää alueen luonnonrauha siten, ettei toiminnasta tuoteta ylimääräistä melua tai valosaastetta ja että valaistus pidetään maltillisena ja osin sammutetaan yöaikaan.

## Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

VAIHTOEHTO 1 valikoitui kaavaratkaisun viitesuunnitelmaksi sen taloudellisemman rakentamistavan vuoksi sekä erityisesti siksi, että halutaan ryhmitellä rakennuksia siten, että luontoaluetta jää rakennusten väliin enemmän. Huolto-alueet on haluttu keskittää olemassa olevan tien (yleinen tie) varteen ja lisätä huoltoliikenteelle oma liittymä sekä kolmas liittymä, joka mahdollistaa alueiden sisäisten teiden sujuvamman huoltamisen sekä varmistaa tarvittaessa alueelta sujuvan pelastautumisen.

## 4.6 Mielipiteet ja lausunnot

Mielipiteitä saapui kaavoituksen vireilletulovaiheessa runsaasti, 57 kpl ja lisäksi 4 lausuntoa. Näistä on tehty kooste, joka liitteenä. Tässä on tiivistetysti avattu niiden sisältöä ja seuraavassa kappaleessa on kerrottu kuinka ne ovat vaikuttaneet kaavaratkaisuun. Yksityiskohtaisemmat vastineet ovat mielipiteiden kanssa samassa koosteessa.

### Yleinen näkemys kaavahankkeesta

Useissa mielipiteissä tuodaan esille, että suunniteltu asemakaava on mittakaavaltaan suuri ja poikkeaa merkittävästi Perunkajärven nykyisestä luonteesta. Asukkaiden näkökulmasta hanke herättää kysymyksiä siitä, soveltuuko näin laaja matkailurakentaminen alueelle, jonka vetovoima perustuu pääosin luonnonrauhaan, omaleimaiseen maisemaan ja kevyesti rakennetun ympäristön eheään kokonaisuuteen.

Lisäksi tuodaan esille, että alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka katsotaan olevan tärkeä lähtökohta näin huomattavan hankkeen sijoittamiselle.

### Suunnitteluprosessi ja vuorovaikutus

Osa mielipiteistä kokee, että kaavoituksen aikataulu ja tiedottaminen ovat olleet nopeita ja rajallisia. Asukkaat toivovat laajempaa vuorovaikutusta sekä parempaa mahdollisuutta tutustua suunnitelmiin ja esittää niihin näkemyksiä matalalla kynnyksellä. Myös neutraalin ja riittävän taustatiedon saatavuus koetaan tärkeäksi.

### Tiestön kunto ja liikenteen turvallisuus

Perunkajärventietä ja sen sivuteitä pidetään monin paikoin kapeina, talvisin haastavina ja kelirikkoaikoina pehmeinä. Liikenteen kasvu nähdään riskinä sekä turvallisuudelle että tien kunnon heikkenemiselle. Useissa palautteissa tuodaan esille toive tien parantamisesta tai vaihtoehtoisen talviaikaisen varareitin ylläpidosta, mikäli hanke etenisi.

### Sähkö- ja muu infrastruktuuri

Alueen sähköverkko ja palvelutaso koetaan nykytilanteessa rajallisiksi. Esitetty matkailuhanke kasvattaisi alueen energiantarvetta ja muuta kuormitusta selvästi. Mielipiteissä toivotaan, että mahdolliset infrastruktuurin parannukset arvioidaan huolellisesti ja mitoitetaan asianmukaisesti.

Samaa huolta esitetään vesihuollon, viemäröinnin ja jätehuollon osalta: nykyinen järjestelmä ei riitä suunnitellun kokoiselle toiminnalle.

### **Vesialue ja rantarakentaminen**

Osa mielipiteistä nostaa esiin, että asemakaavan ulottaminen yhteiselle vesialueelle ei lainsäädännön mukaan ole mahdollista, ja että rantarakentamisen tulisi kaikilta osin perustua voimassa oleviin säädöksiin sekä tasapuoliseen kohteluun.

### **Vaikutukset asukkaisiin ja elinympäristöön**

Asukkaat ovat tuoneet esille huolia alueen luonnonrauhan, maiseman ja viihtyisyyden säilymisestä. Matkailutoimintaan liittyvät melu-, valo- ja liikennevaikutukset koetaan sellaisiksi, että niiden arvioidaan vaikuttavan koko järven alueeseen sen kapean muodon vuoksi.

Mielipiteissä pohditaan myös vaikutuksia vapaa-ajan ja vakituisten kiinteistöjen arvoon sekä yksityisyyteen. Lisäksi osa tuo esiin, että kiinteistöjen tulevaa rakentamisoikeutta tulisi tarkastella tasapuolisesti.

### **Luontoarvot ja ympäristövaikutukset**

Perunkajärvi ja sen ympäristö koetaan luontoarvoiltaan herkeksi. Mielipiteissä toivotaan, että alueen luonto- ja ympäristövaikutukset arvioidaan riittävän kattavasti, mukaan lukien vaikutukset eläimistöön, linnustoon ja maisemaan. Useiden mielestä suunniteltu rakentamisen määrä on suuri verrattuna Perunkajärven luonnonympäristön mittakaavaan.

### **Porotalous**

Alue on perinteistä poronhoitoaluetta, ja osa mielipiteistä nostaa esiin, että matkailuliikenne ja ohjelmapalvelut voivat lisätä häiriöitä porojen liikkumiselle sekä kasvattaa onnettomuusriskiä teillä.

### **Toiminnan rajaukset**

Mikäli asemakaava etenee, osa mielipiteistä esittää, että toiminnalle tulisi asettaa selkeitä rajoituksia:

- melua aiheuttavan toiminnan ajankohdat
- kelluvien rakennusten sijoittamisen kielto
- polttomoottorikäyttöisten vesijettien ja moottorikelkkasafareiden rajoittaminen
- koiravaljakkojen järjestämiseen liittyvät melu- ja hajuhaittojen huomiointi

### **Yhteenveto**

Kokonaisuutena palautteissa korostuu tarve huolelliselle, monialaiselle valmistelulle ja vaikutusten arvioinnille. Erityisiä teemoja ovat:

- Perunkajärven erityispiirteiden huomioiminen
- infrastruktuurin riittävyys
- liikenneturvallisuus

- luontoarvojen säilyttäminen
- tasapuolinen kohtelu kaavoituksessa ja lupa-asioissa
- avoin vuorovaikutus ja tiedonsaanti

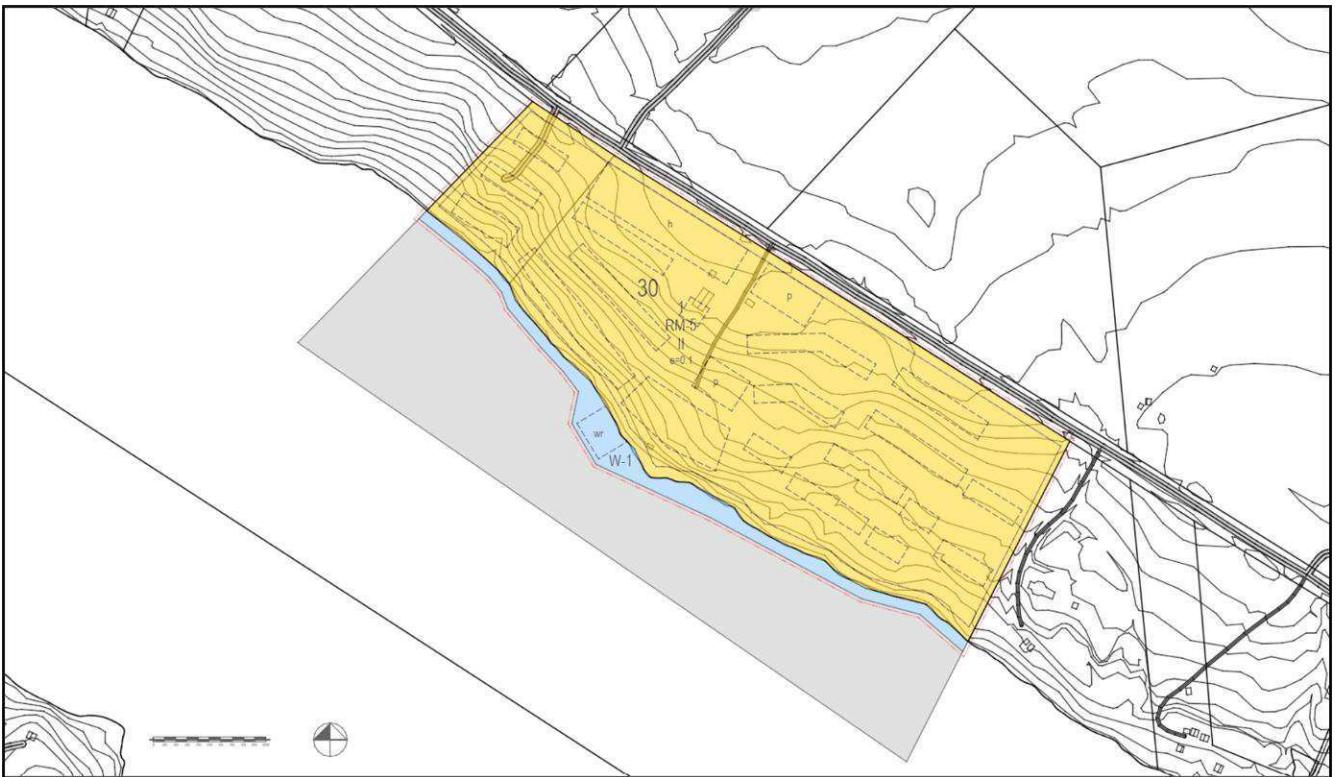
Useat mielipiteet esittävät, että hankkeen laajuutta tulisi arvioida uudelleen ja että alueelle olisi tarkoituksenmukaista laatia ensin yleiskaava, joka ohjaa laajemmin Perunkajärven tulevaa kehitystä.

## 4.7 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioon ottaminen

Vastineet mielipiteisiin on esitetty kootusti aihekohtaisesti tämän kaavaselostuksen LIITTEESSÄ.

### Vaikutukset kaavaratkaisuun

- vesialueen pienentäminen pienemmäksi kuin mitä osakkuudet ovat ja kaavamääräykset vesialueelle
- kelluvat rakennukset keskitetyt vain toiselle rannan osalle
- valaistuksen himmentäminen
- rakennusten ryhmittely siten, että luonnontilaista aluetta jää enemmän
- hulevesimääräykset



Kuva 21 Kartalla osoitettuna harmaalla kaava-alueen tilojen Viikilä ja Ojala osakkuuksien mukainen vesialueen koko (7,7 ha) verrattuna kaava-alueeseen mukaan otetun vesialueen W-1 kokoon (0,9 ha) verrattuna. Kaavoitettavan vesialueen kokoa on pienennetty mielipiteiden ja lausuntojen johdosta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 12 ha, joka sisältää RM-5 korttelialueen sekä W-1 vesialueen. Mitoitukseen liittyvät tiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

### 5.2 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

RM-5, MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Pinta-ala on n. 11,3 ha. Alueelle saa rakentaa matkailutoimintaa palvelevia majoitus-, ravitsemus- ja palvelurakennuksia, ohjelmapalveluja palvelevia rakennuksia ja katettuja tiloja, sekä matkailutoimintaan liittyviä saunarakennuksia. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla  $e=0.1$

#### Muut alueet

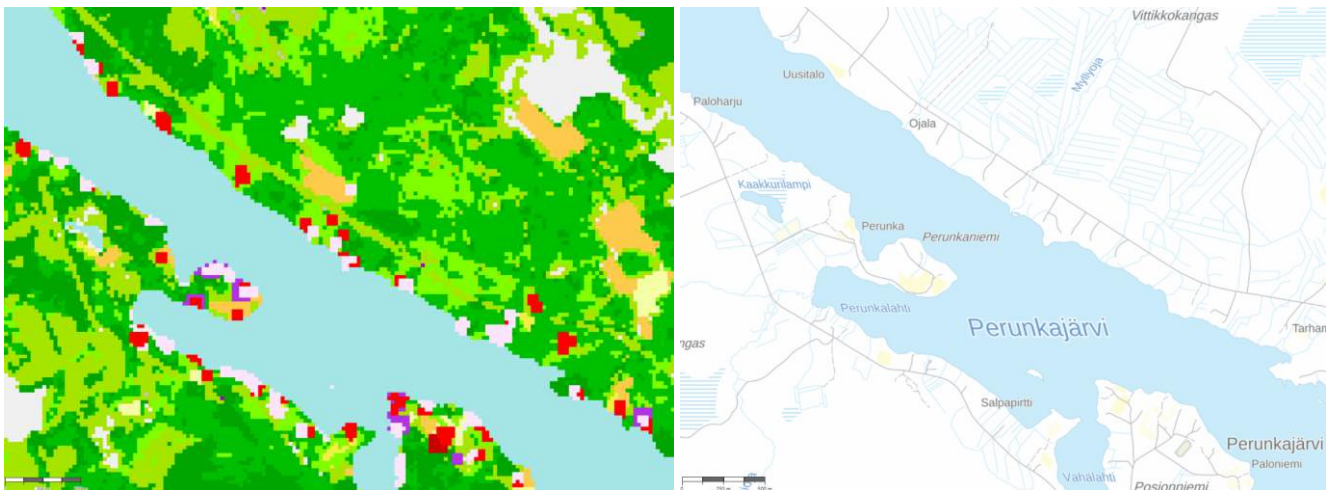
W-1 MATKAILUA PALVELEVA VESIALUE. Pinta-ala on n. 1 ha. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta kelluvalle saunalle 100 kem<sup>2</sup> merkitylle ohjeelliselle rakennusalueelle (wr) sekä muutoin korkeintaan 20 m<sup>2</sup> kokoisille muille kelluville rakennuksille. Vesialue (W) on rajattu lähelle rantaa eikä se saa aiheuttaa haittaa vesialueen liikennöinnille.

### 5.3 Yleiskaavan puuttuminen ja sisältövaatimukset

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueidenkäyttölain 54 § 4. mom. mukaan: *Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.* Arviointi on suoritettu käymällä läpi tämän kaavan laajuuden ja luonteen kannalta keskeiset Alueidenkäyttölain §:ssä 39 esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen kaavan vaikutusalueella.

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

kohdan 1) ja 2) osalta voidaan todeta, että matkailurakentamista palvelevan kaavan lähtökohdat siinä mielessä hyväksikäyttävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, että kyseessä on rakennettu rakennuspaikka, entinen maatila ja viereiselle kiinteistölle on jo toteutunut matkailurakentamista poikkeamisluvalla. Hankkeessa varaudutaan alueen kehittämiseen pitkälle tulevaisuuteen rakentavasti sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästi. Samalla turvataan kohdassa 3) edellytettyä palveluiden saatavuutta huomioiden kuitenkin kohdan 8) edellyttämät rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Kohdan 9) edellyttämään virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen ei kaavaratkaisulla tule merkittävää muutosta voimassa olevaan tilanteeseen nähden. Kaava-alueen ulkopuolelle kehittyvää muuta toimintaa, kuten mahdollisia ohjelmalveluita, ei luvuteta tämän kaavan yhteydessä eivätkä ne sisälly tähän kaavoitukseen. Alueella on valmis kunnallistekniikka vesi- ja sähköliittymän osalta ja niitä kehitetään. Jätevesijärjestelmä toteutetaan alueelle lakien ja säädösten mukaisesti ja ekologisesti, joten kohdan 4) sisältövaatimukset näiltä osin toteutuvat luontevasti. Liikenteen osalta se painottuu tilausajoliikenteeseen. Sen määrää pyritään vähentämään, mm. tavoittelemalla pidempää viipymää asiakastapahtumien osalta sekä järjestämällä henkilökunnalle yöpymismahdollisuus paikan päällä. Kaava-alue sijaitsee yleisen tien varressa eikä se kuormita yksityisteitä. Tämä sekä osin vesi- ja sähköliittymän olemassaolo toteuttaa kohdan 1) ajatusta taloudellisesti kestävyyydestä.



*Kuva 22 Maanpeitekartta kaava-alueen kohdalta. Lähde: Karpalo-karttapalvelu (SYKE) Kartta osoittaa, kuinka erityisesti niemenkärjet ovat nykyisellään voimakkaasti rakentuneita. Siihen nähden Ojalan kohta on hyvinkin maankäytöltään nykyisellään vähäisessä määrin rakennettu. Kartan selitykset vastaavassa kuvassa kohdassa 3.3 Luontoselvitys. Oikean puoleinen kartta on havainnollistamassa kaava-alueen (Ojala) sijaintia.*

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä AKL 9§ on tullut uudessa muodossaan voimaan 5.5.2017. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta MRA 1\* §:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan (kyläkuvaan), maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pääosin paikallisia ja liittyvät uuden matkailualueen rakentamiseen nykyisen rakennetun pihapiirin ja olemassa olevan tiestön yhteyteen. Rakentaminen tiivistää alueen käyttöä, mutta sijoittuu aiemmin käytössä olleen maatalon ja sen pihapiirin ympäristöön sekä olemassa olevan tieyhteyden varteen. Uusi rakennuskanta muuttaa rannan ja metsäalueen ilmettä matkailukylämäiseksi, mutta rakennusten mittakaava ja sijoittelu myötäilevät maastonmuotoja, ja alueen sisäosien tekninen huolto sekä keskitetty pysäköinti vähentävät rakennetun ympäristön hajautumista. Kaava ei aiheuta muutoksia ympäröivään rakennettuun asutukseen eikä edellytä merkittäviä uusia infrastruktuuriratkaisuja nykyisen tieyhteyden lisäksi.

Alueella ei nykyisin ole jätevesijärjestelmää, ja kaavan toteuttaminen edellyttää hankekohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamista. Se toteutetaan maanomistajan kustannuksella.

### Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaava sijoittuu entisen maatalon pihapiiriin ja sen lähiympäristöön, joten rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan ympäristöön eikä ulotu kylän perinteisesti rakentamattomille ranta-alueille. Suunnittelualueen maisemallinen perusluonne — vaaramaisema, kapea järvimaisema ja luonnonrauha — otetaan huomioon rakennusten mittakaavassa, sijoittelussa ja kaavan tavoitteissa, jotka korostavat meluttomuutta, vähäistä valaistusta ja luonnonläheistä ilmettä. Kaavassa ei osoiteta rakentamista mahdollisesti arvokkaille paikallishistoriallisille kohteille, ja mahdolliset lisäselvitystarpeet voidaan huomioida jatkosuunnittelussa.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Kaava-alue on osin olemassa olevan maatalon pihapiiriä, osin metsää sekä metsittyneitä peltomaastoja ja taimikkoa. Rakennukset pyritään

ryhmittelemään maastoon siten, että niiden väliin jää luontoalueita. Luonnon kokeminen on keskeinen matkailun vetovoimatekijä. Rantapuusto säilytetään. Pysäköinti järjestetään keskitetysti ja tiestä rakennetaan maastonmuotoja hyödyntäen.

Mikäli alueen läheisyyteen kehittyy luontoon tukeutuvia palveluita, mm. ohjelmapalveluita, tulee ne luvittaa erikseen tai hyödyntää olemassa olevia rakenteita. Alueen läheisyydessä ei ole merkittäviä luontoarvoja. Luonnonrauhan rikkominen ei ole kaavan tarkoituksena.

## **Vaikutukset virkistysalueisiin**

Kokemus alueen virkistysarvoista on merkittävä ja toki matkailuhankkeen sijoittuminen alueelle tuo muutosta nykytilanteeseen. Matkailuhankkeen ja alueen asukkaiden sekä loma-asukkaiden tavoitteet ovat kuitenkin yhteneväisiä. Myös matkailuhankkeessa on tavoitteena luonnonrauhan säilyminen. Valaistuksen osalta hankkeessa halutaan vaalia maltillista valaistusta ja valon sävystä halutaan tunnelmallinen, ei kirkas. Hankkeen kohderyhmänä on matkailijat, jotka tulevat nauttimaan luonnonrauhasta. Melua tuottava toiminta eivät ole matkailun kohderyhmän vetonaulana, vaan aktiviteetteinä olisi luonnonläheisemmät toiminnot, kuten verkot, pilkkiminen sekä luontopolku, poroajelut ja kelkkailu merkityillä reiteillä. Samankaltainen toiminta kuin mitä alueella nykyisinkin.

## **Vaikutukset liikenteeseen**

Asemakaavan toteuttaminen lisää liikennettä Perunkajärven itäpuolentiellä nykyiseen verrattuna, mutta lisäys on kokonaisuutena maltillinen. Nykyiset kaksi maatalousliittymää korvataan kolmella erillisellä liittymällä: pääliittymällä, huoltoliittymällä sekä huoltoajoa ja pelastustietä palvelevalla liittymällä.

Liikenne painottuu matkailutoimintaan liittyvään henkilö- ja tilausajoliikenteeseen. Osa henkilökunnasta liikkuu päivittäin, mutta osa majoittuu alueella, mikä vähentää työmatkaliikennettä. Merkittävä osa matkailijoista saapuu tilausbusseilla tai pikkubusseilla, ja yksityisautoliikenteen lisäyksen arvioidaan jäävän kymmeneen ajoneuvoihin vuorokaudessa.

Raskaan liikenteen osalta vaikutukset painottuvat rakentamisvaiheeseen. Käyttövaiheessa raskas liikenne rajoittuu huolto- ja jätehuoltoliikenteeseen sekä tilausajoneuvoihin, jotka ovat verrattavissa tavanomaiseen palveluliikenteeseen. Tiestöllä esiintyy jo nykyisellään metsätalouteen liittyvää raskasta liikennettä.

Tieverkon luokitteluun, kunnossapitoon ja mahdollisiin parantamistarpeisiin liittyvät ratkaisut kuuluvat tienpitäjän eli Lapin elinvoimakeskukseen (EVK) toimivaltaan. Keskimääräisen vuorokausiliikenteen lisääntyminen voi edesauttaa tien kunnossapidon paranemisessa.

## **5.4 Kaavamerkinnot ja-määräykset**

Kaavamerkinnot ja-määräykset on esitetty kaavakartalla.

## **5.5 Nimistö**

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaava on kuulutettu lainvoimaiseksi.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

13.4.2026

Elina Siltasalmi

arkkitehti SAFA

kaavan laatija FISE YKS 735



ARKKITEHTITOIMISTO PALORANTA OY

Kyöstintie 29, 84100 Ylivieska

Kiilakiventie 1, 90250 Oulu

Rantakatu 10, 67100 Kokkola

etunimi.sukunimi@paloranta.fi

+358 8 420 009 (vaihde)

www.paloranta.fi

## LIITTEET

Liite 1 Päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2 Kooste vireilletulovaiheen mielipiteistä ja lausunnoista

Liite 3 Vastineet mielipiteisiin

Liite 4 Asemakaavoituksen seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)