

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVA / TILAT OJALA JA VIKILÄ PERUNKAJÄRVI

13.4.2026



SISÄLTÖ

1. JOHDANTO	2
2. SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	2
3. TAVOITTEET	4
4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, SUUNNITTELUTILANNE	4
5. LAADITTAVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	6
6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	6
7. OSALLISET	7
8. OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN	7
9. SUUNNITTELUN AIKATAULU	8
10. YHTEYSTIEDOT	8

Huom! Tässä asiakirjassa harmaalla tekstillä kirjatut osiot täydennetään myöhemmissä kaavavaiheissa.

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on esitys yhteistyöstä suunnittelutyön osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat (Alueidenkäyttölaki AKL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asiakirja, jota täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

2. SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue sijaitsee n. 30 km Rovaniemen keskustasta pohjoiseen, Perunkajärven itä/koillisrannalla. Teitä pitkin etäisyyttä Rovaniemen keskustasta kaava-alueelle tulee n. 46 km. Kaava-alueita ovat ranta-alueella sijaitseva kiinteistö



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

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.

Asemakaavan laatiminen aloitetaan joulukuussa 2025. Maanomistaja on jättänyt Rovaniemen kaupungille aloitteen ranta-asetuskaavan laatimiseksi. Kaavoituksen käynnistämissopimus on käsitelty Teknisessä lautakunnassa 28.10.2025 § 167. Kaavoituspäällikkö on 15.12.2025 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen. Asemakaava laaditaan konsulttityönä ja maanomistajien kustannuksella. Käynnistämisvaiheessa on kaavamuoto tarkentunut Ranta-asetuskaavasta asemakaavaksi, sillä ranta-asetuskaava 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 kestävä 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.



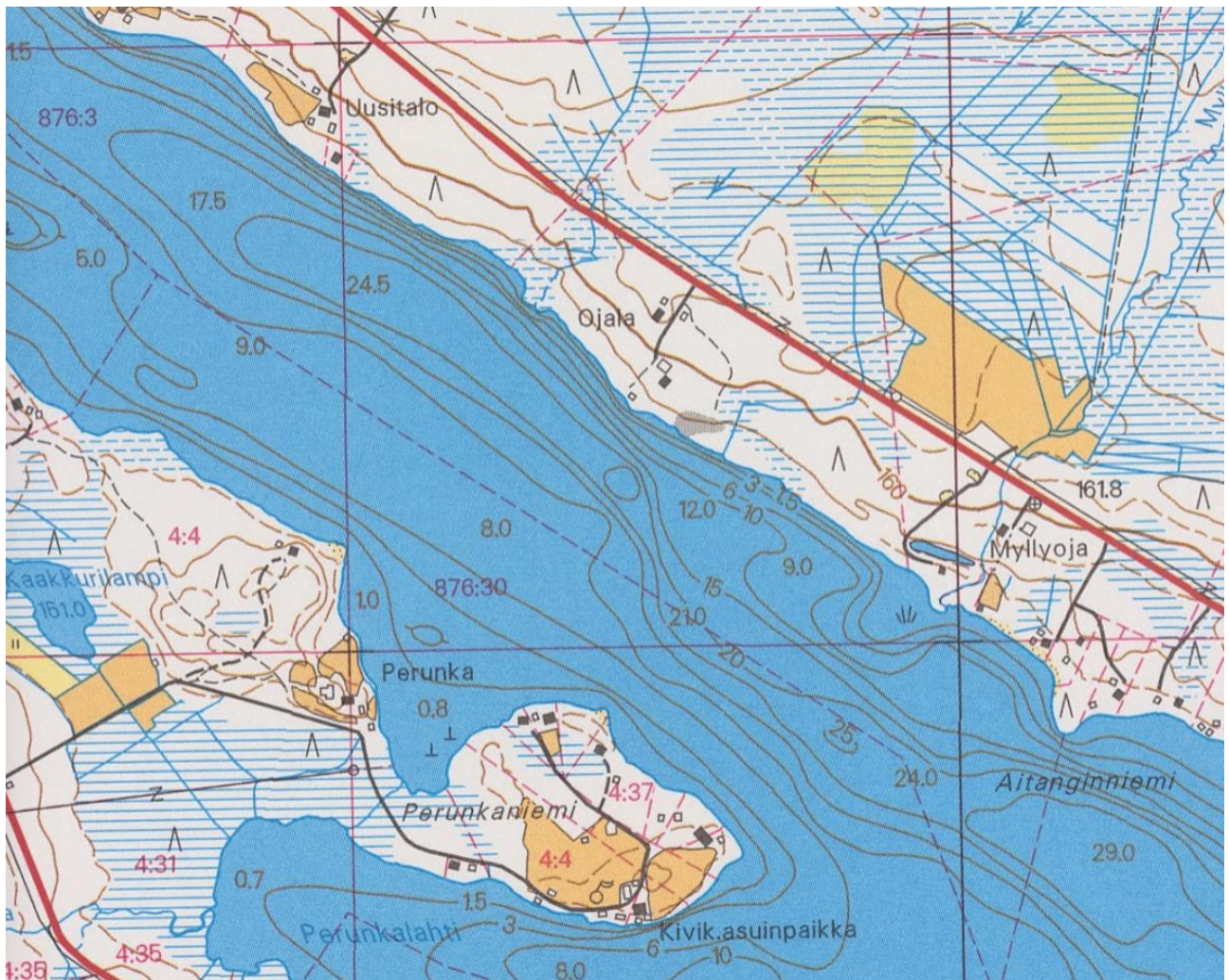
Kaavan suunnittelualue. Suunnittelualueen likimääräinen raja on merkitty karttaan sinisellä. (karttalähde: kartta.paikkatietoikkuna.fi)

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. 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 Tilalla on ollut yhteensä yhtäaikaaisesti ainakin 6 kpl rakennuksia, joista neljä on vielä olemassa. Olevat rakennukset ovat asuinrakennus, autokatos, puuvaja sekä rantasauna. Purettu on rannempina sijainneet aiempi asuinrakennus sekä navetta. Viereinen kiinteistö Viikilä on rakentamaton. Toinen viereinen kiinteistö on rakennettu ja on matkailukäytössä. Sillä sijaitsee poikkeamisluvalla myönnetty kota 140 m² ja muita rakennuksia, yhteensä n. 220 m².

Kiinteistöjen koillispuolella sijaitsee Perunkajärven Itäpuolentie (yleinen tie), joten kaava-alueelle on olemassa oleva tieyhteys. Etäisyys tiestä rantaan on n. 200 m. Tien rannan puoli on osin piha-aluetta ja osin metsää sekä taimikkoa. Ranta on ainakin osin hiekkarantaa.

Alueelle ei ulotu pohjavesialueita. Alueella ei paikkatietoaineistojen perusteella sijoitu Natura-alueita tai muita luonnonsuojelualueita eikä muinaisjäännöksiä tai muitakaan kulttuuriympäristökohteita. Lähin muinaismuistokohde

sijoittuu vastarannalla olevan Perunkaniemen etelärannalle (kivikautinen asuinpaikka ja pyyntikuoppa) ja lähin luonnonsuojelualue on yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA) Isolahti n. 3,5 km päässä Perunkajärven eteläosissa.



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)

3. TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa alueelle noin 10 000 m² (e=0.1) matkailua palvelevia rakennuksia sekä matkaparkki. Tavoitteena on luonnonläheinen ja kestävä matkailualue, jonka rakentaminen pohjautuu paikalliseen rakennus- ja kulttuuriperintöön luontoa kunnioittaen. Majoitusyksiköt sijoitetaan maaston kannalta edullisiin kohtiin. Yksiköt muodostavat kylämäisen kokonaisuuden. Päärakennuksiin on tarkoitus sijoittaa ohjelmanpalveluita palvelevia tiloja sekä ravintola- ja majoitustoimintaa ja rantaan saunoja sekä hyvinvointipalveluita. Pysäköintipaikat sijoitetaan maastollisesti luonteviin kohtiin välttämällä isojen pysäköintikenttien muodostumista.

Rovaniemen matkailustrategian mukaisesti edistetään ympärivuotista matkailua, johon Perunkajärvellä on ainutlaatuiset puitteet. Elvytetään ja mahdollistetaan alueen elinkeinojen kasvua ja tuetaan aktiivisesti kyläyhteisön ja paikalliskulttuurin kehittämistä. Avainasemassa ovat luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen, rakennusten sulautuminen maisemaan ja maastoon sekä rauhan, hiljaisuuden ja pimeyden vaaliminen. Toiminnalla ei tuoteta ylimääräistä melua tai valosaastetta. Toimintakulttuurissa tärkeänä tekijänä ovat ympäristöarvot (toiminnan sertifiointi). Hankkeen lähtökohtina ovat kestävä rakentaminen ja energiatalous.

Kaavatyön kanssa rinnakkain laaditaan matkailuhankkeen hankesuunnitelmaa, joka toimii kaavatyön viitesuunnitelmana. Tavoitteet tarkentuvat kaavatyön aikana.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, SUUNNITTELUTILANNE

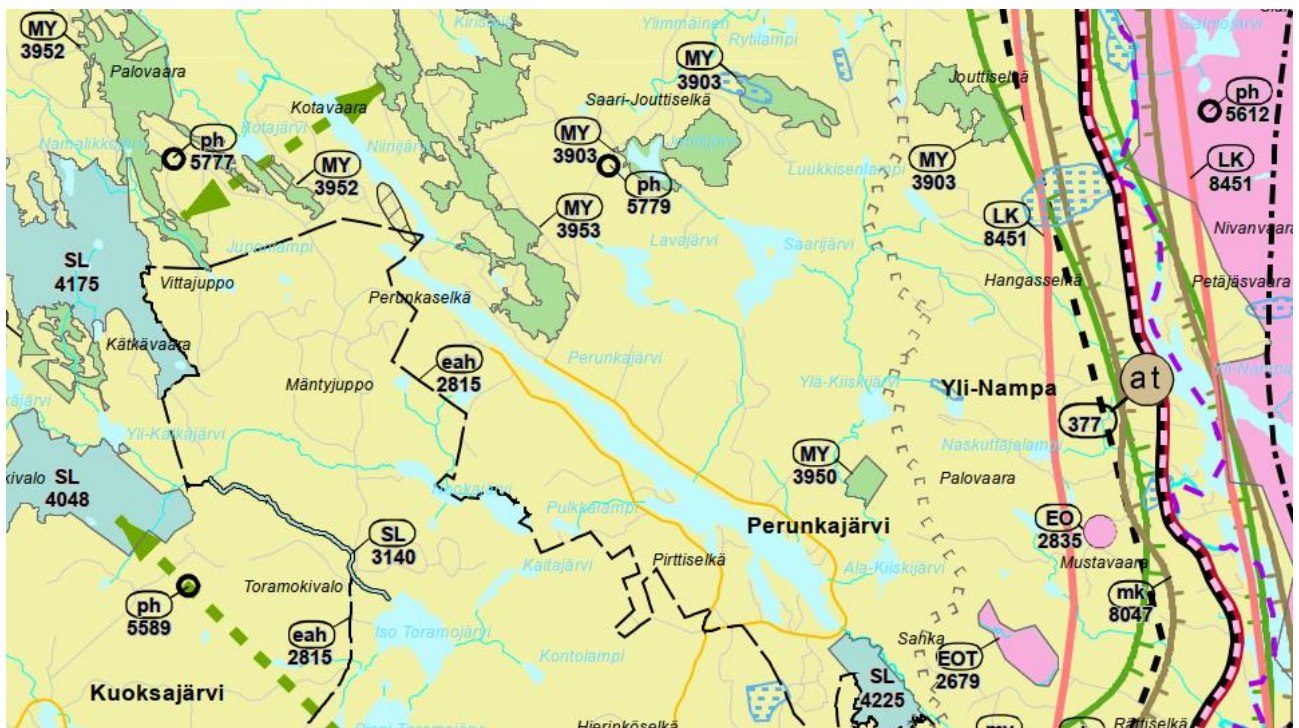
VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

MAAKUNTAKEVA

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.



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

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 §)

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).

LAADITUT SELVITYKSET, HANKKEET JA SUUNNITELMAT

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

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)

MUU KÄYTETTÄVÄ AINEISTO

- Rakennettu kulttuuriympäristö www.kyppi.fi, www.rky.fi
- Muinaisjäännösrekisteri www.kyppi.fi
- Valtion ympäristöhallinnon internet-sivut www.ymparisto.fi
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -ympäristöpalvelu
- Suomen Ympäristökeskus Syke, Karpalo-karttapalvelu
- Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna-karttapalvelu

5. LAADITTAVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Kaavaa varten ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä. Luontoselvityksen sijaan laaditaan kaavaselostukseen tarkempi kuvaus kaava-alueesta, sillä julkisten lähteiden perusteella alueella ei ole merkittäviä luontokohteita. Kaava-alue on ollut maatila ja rakennettu rakennuspaikka jo vuosikymmenien ajan.

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.

Kaavatyön kanssa rinnakkain laaditaan matkailuhankkeen hankesuunnitelmaa, joka toimii kaavatyön viitesuunnitelmana.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutusten selvittämismääräyksen mukaan 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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä 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 vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti naapurikiinteistöihin ja toissijaisesti vastarannan kiinteistöihin sekä lähialueen tie-, metsä- ja vesialueella liikkuviin. Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisien, maanomistajien, alueen asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja inventoinnit sekä kartat. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavatyössä asetettuja tavoitteita nykytilanteeseen.

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 (tässä tapauksessa kyläkuvaan), maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Muita hankkeessa merkittäväksi koettuja vaikutuksia pyritään tunnistamaan kaavoitusprosessin aikana lausuntojen, mielipiteiden sekä sidosryhmätyöskentelyn kautta.

7. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät sekä muut, joiden asumiseen, työnteekoon 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

8. OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Tiedottaminen

Kaavasta tiedottaminen tehdään kaupungin Internet-sivuilla, kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja erillistiedoksiannolla mahdollisille ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille. Lisäksi kaavatyön etenemistä ja suunnitelmia voi tarkastella Rovaniemen kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa rovaniemi.fi/Asuminen-ja-ymparisto/Kaavoitus-ja-maankaytto/Kaavatori. Luonnosvaiheessa sekä kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa tullaan tarvittaessa neuvottelemaan osallisten kanssa.

Luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto asetetaan kuulutuksella nähtäville MRA 30 §* mukaisesti Rovaniemen kaupungin ilmoitustaululle ja Internet-sivuille. Nähtävilläolon aikana osallisille varataan mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta kirjallisesti kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Mielipiteet ja lausunnot toimitetaan osoitteeseen kirjaamo@rovaniemi.fi. Mielipiteistä ja lausunnoista laaditaan yhteenveto ja vastineet, jotka liitetään kaavaselostukseen.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään virallisesti nähtävillä MRA 27 §* mukaisesti 30 päivää Rovaniemen kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Osallisille varataan mahdollisuus muistutusten ja lausuntojen antamiseen. Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Muistutukset ja lausunnot toimitetaan kaupunginhallitukselle osoitettuna osoitteeseen kirjaamo@rovaniemi.fi. Kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksista toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Muistutuksista ja lausunnoista tehdään yhteenveto, joka liitetään kaavaselostukseen.

Viranomaisyhteistyö

Kyseessä ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallinen tai merkittävä maakunnallinen tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä asia, joten AKL 66 §:n 2 momentin mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää. Kaavoitusprosessin aikana ollaan tarpeen mukaan yhteydessä lausuntoviranomaisten ja kaupungin hallintokuntien kanssa. Luonnos- ja ehdotusvaiheessa pyydetään viranomaisilta lausunnot.

Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin Internet-sivuilla. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

9. SUUNNITTELUN AIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan ja kaavoitustyö käynnistetään joulukuussa 2025 maanomistajan aloitteesta. Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan 17.12.2025 ja OAS on julkisesti nähtävillä 18.12.2025-9.1.2026. Kaavaluonnos viedään Teknisen lautakunnan käsittelyyn ja asetetaan julkisesti nähtäville huhti-toukokuussa 2026. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kesällä-syksyllä 2026. Tavoitteena on, että kaavaehdotus viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2026.

10. YHTEYSTIEDOT

Kaavoitustyötä ohjaa Rovaniemen kaupunki. Kaavakonsulttina toimii Arkkitehtitoimisto Paloranta Oy, arkkitehti SAFA Elina Siltasalmi. Tietoa kaavoituksesta on saatavissa myös kaupungin Internet-osoitteesta rovaniemi.fi. Yleistietoa kaavoituksesta löytyy ympäristöhallinnon verkkopalvelusta: ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto

ROVANIEMEN KAUPUNKI
Tekniset palvelut ja ympäristövalvonta
Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemi /
PL 1008, 96101 Rovaniemi

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö
p. 040 578 9283
markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

ARKKITEHTITOIMISTO
PALORANTA OY
Kyöstintie 29
84100 YLIVIESKA

Elina Siltasalmi
arkkitehti SAFA
FISE ARK 1966 ja YKS 735
Kaavakonsultti
p. 046 923 7300
elina.siltasalmi@paloranta.fi

* Rakentamislaki (RakL) tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä Maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) kumottiin rakentamisen säädökset ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui Alueidenkäyttölaki (AKL). Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) on jätetty voimaan. Ks. L 752/2023 voimaantulosäännös.