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
Tekninen lautakunta:	26.5.2026 § 95
Kaupunginhallitus:	16.6.2026 § 206
Ehdotusvaiheen kuuleminen:	29.6. – 31.8.2026

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 ja liikenteeseen 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 Kaavamerkinnät 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, asemakaavamerkinnät- ja määräykset, asemakaavaluonnos
- liite 4, asemakaavaehdotus, vaihtoehto 2
- liite 5, asemakaavamerkinnät ja –määräykset, vaihtoehto 2
- liite 7, asemakaavaehdotus, päivitetty 7.10.2026
- liite 8, asemakaavaehdotuksen merkinnät- ja määräykset, päivitetty 7.10.2026
- liite 9, osallistumis- ja arviointisuunnitelma t
- liite 10, vuorovaikutuslomakkeet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Luonto- ja maisemaselvitys, FCG 18.1.2023
- Hulevesiselvitys, Ramboll 29.5.2026

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 arviointisuunnitelma 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.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 17.12.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille. Valmisteluvaiheen kuulemissa 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 käsittelivät mielipiteet ja lausunnon (*TEKLA 26.5.2026 § 95 ; KH 16.6.2026 § 206*).

Asekaavan ehdotusvaiheen kuulemisessa asemakaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat asetettiin julkisesti nähtäville 29.6. – 31.8.2026 väliseksi ajaksi palvelupiste Osviitaan ja Kaavatorille. Nähtävillä olo kuulutettiin 26.6.2026 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille. Nähtävillä olon aikana jätettiin 3 muistutusta ja lausunto lupa- ja valvontavirastolta, jotka kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto käsittelevät.

2.2 Asemakaava

Alue on asemakaavatonta. Alueen pinta-ala on 1031991 m^2. Asemakaavan laadinnassa on tarkoitus perustaa uusi kaupunginosa, Printtivaara (28) ja tällä asemakaavalla muodostuu 48 erillispientalojen (AO) korttelialuetta, joissa on yhteensä 187 tonttia. Lisäksi muodostuisi yksi asuinpientalojen 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. päiväkoti, terveyspalveluja tai elintarvikemyymälä

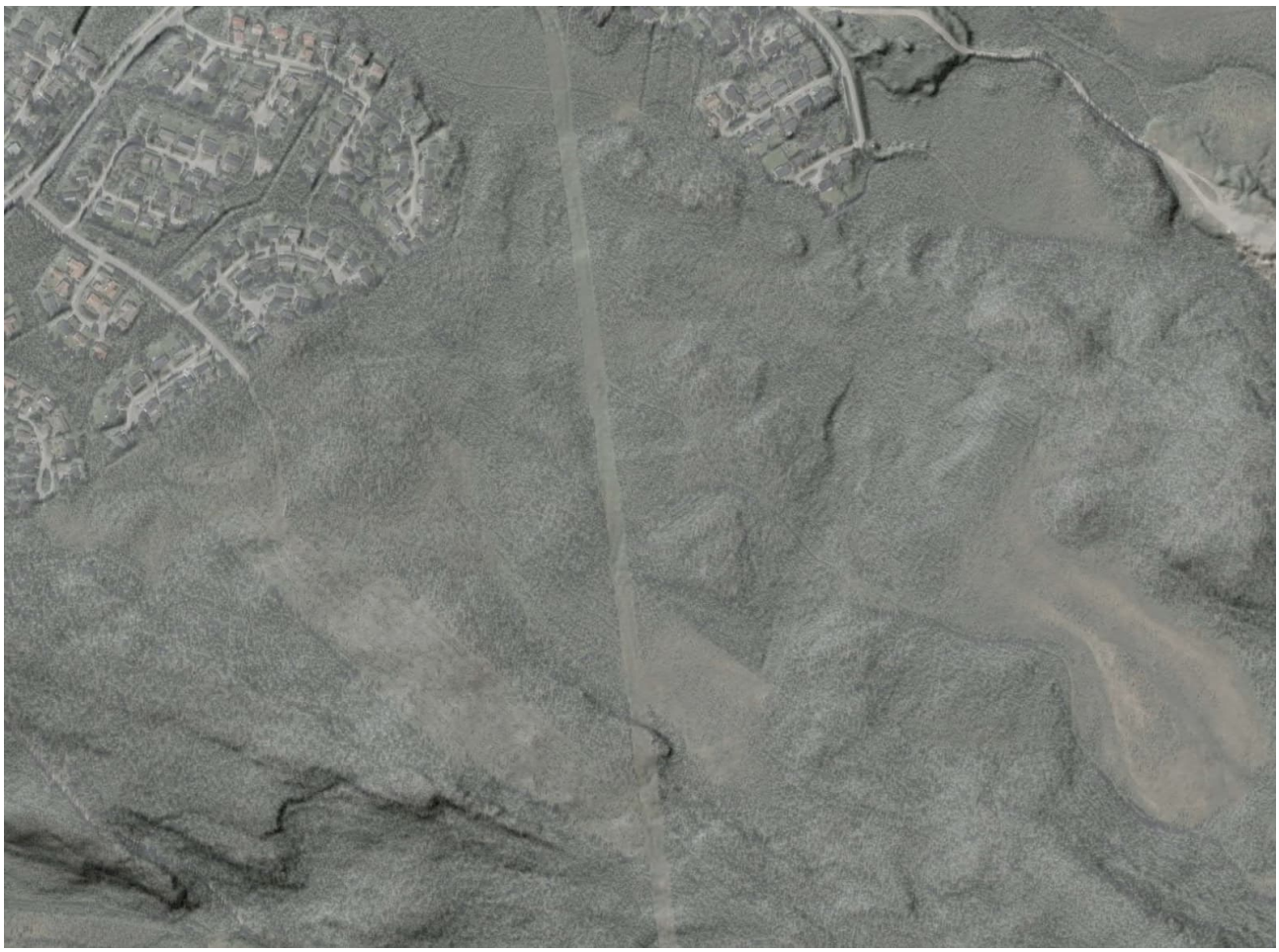
3 LÄHTÖKOHDAT

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 rinnevarjostustuksella (*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 metsäkuvioita sijoittuu selvitysalueen etelä- ja itäosissa sekä Printtivaaran selänteen koillisrinteellä ja Porokodanmaan eteläosissa (*luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2023*).







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





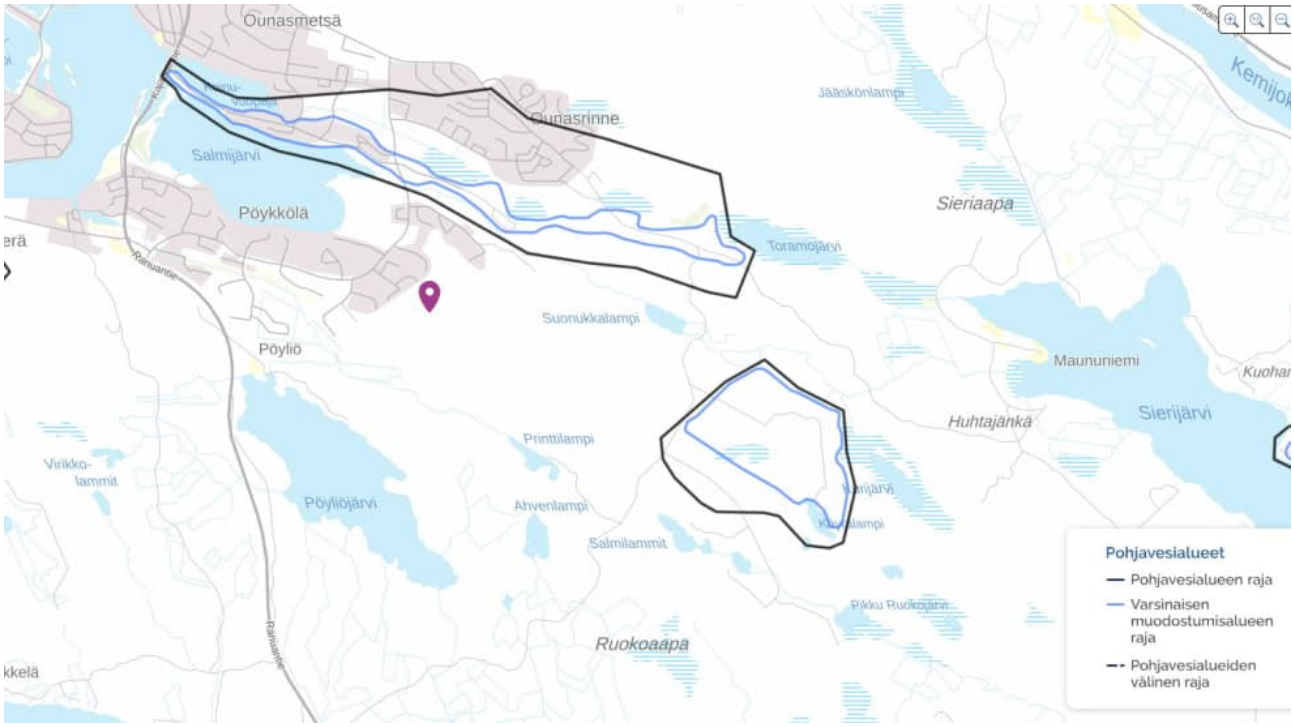
Selvitysalueelle tyypillisiä talousmetsiä, eri kehitysvaiheissa olevia kuivahkon kankaan mäntyvaltaisia kangasmetsiä (luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2023)





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 kiillegneissiä. 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.

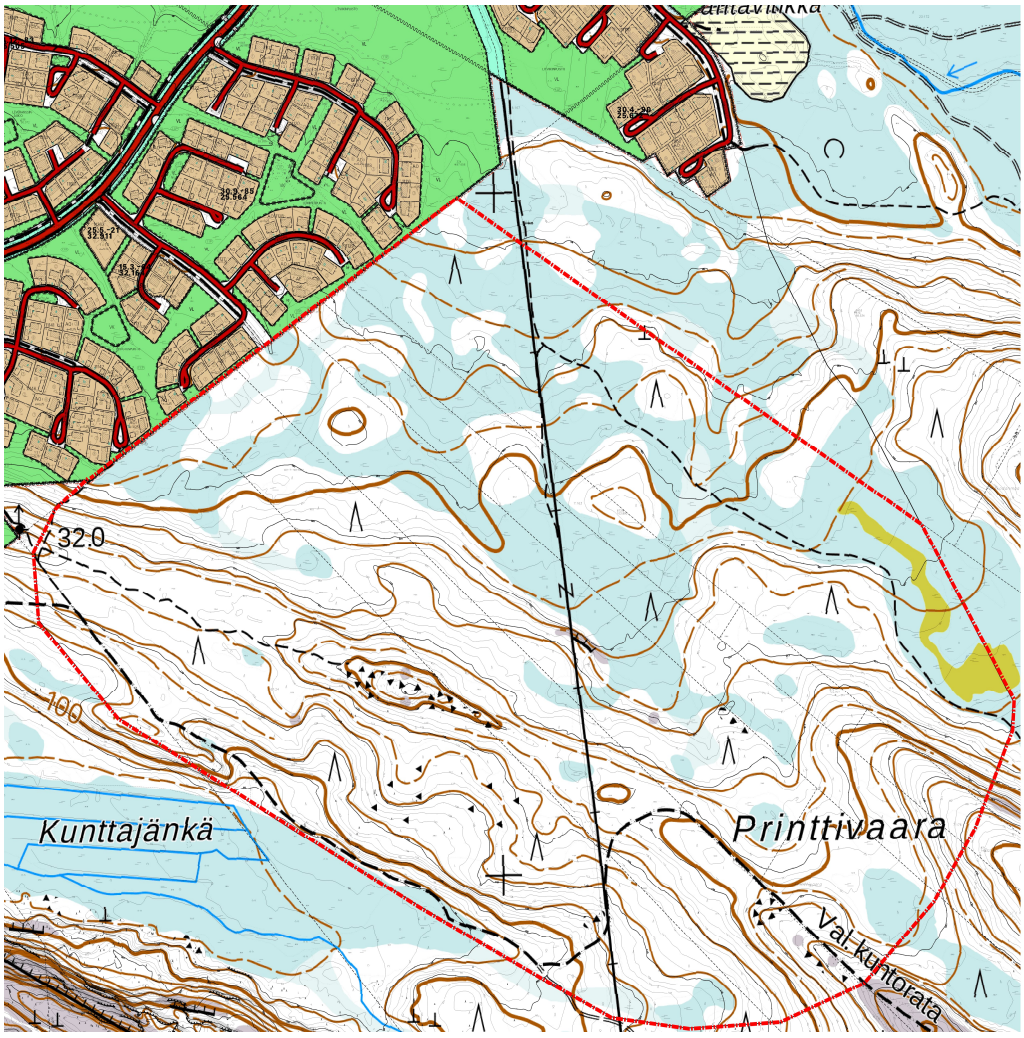
Maanomistus
Alue on kaupungin omistuksessa/hallinnassa.

Tulva
Alue ei ole tulvavaaran alaista

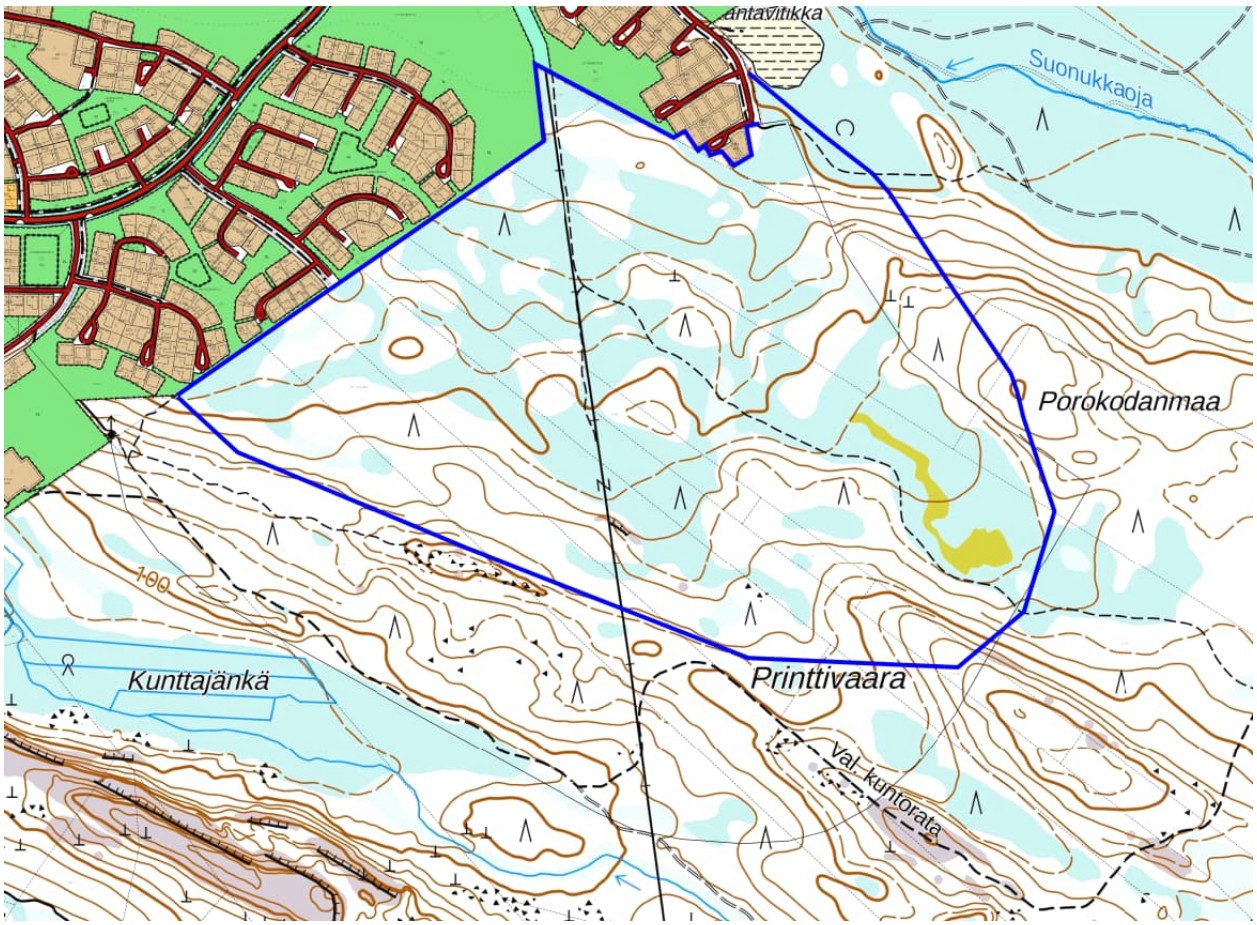
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaava
Alue on asemakaavatonta



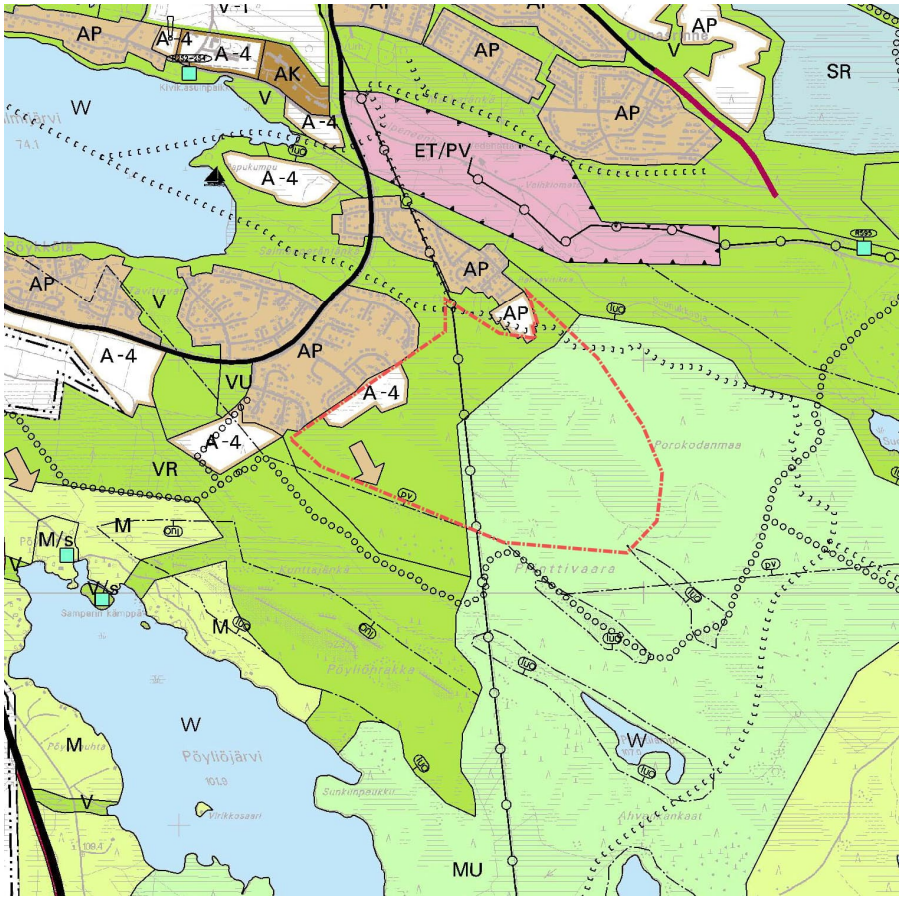
Alustava kaava-alueen rajaus vireilletulovaiheessa.



Kaava-alueen rajaus valmisteluvaiheesta lähtien.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rovaniemen yleiskaava 2015, joka on hyväksytty 2002 ja tullut voimaan 2004. Alue on merkitty yleiskaavassa asemakaavalla laadittavaksi pientaloalueeksi (A-4), virkistysalueeksi (V) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta, jolla erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta MRL:n 128 §:n nojalla määrätään, että kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä sekä puiden kaatamista ja muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MU). Alueelle on merkitty yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta. Alue sisältyy yleiskaavassa tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Alueelle on myös merkitty voimajohtoalue sekä moottorikelkkaura.



Kaava-alueen rajaus 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.

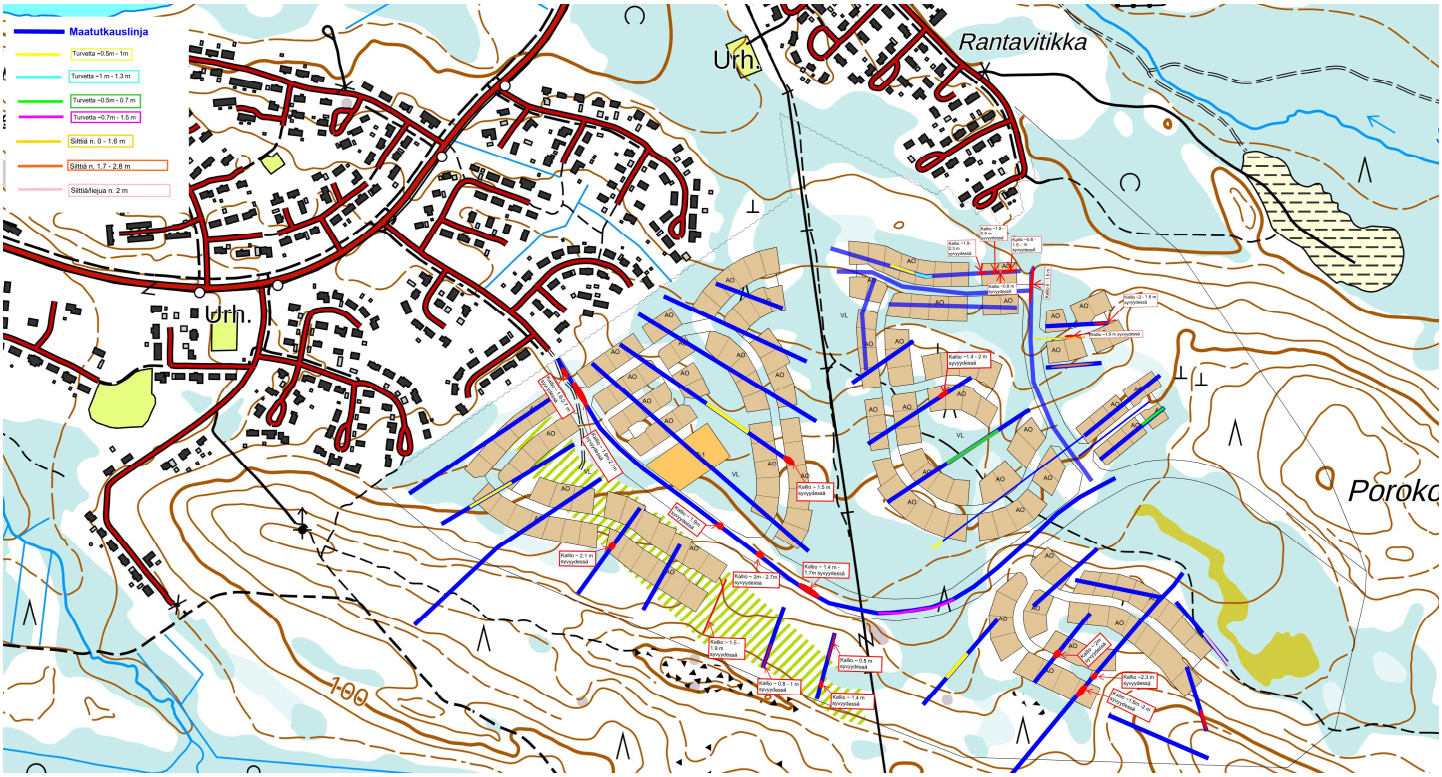
Pohjakartta
Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

Suunnitelmat ja hankkeet
Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

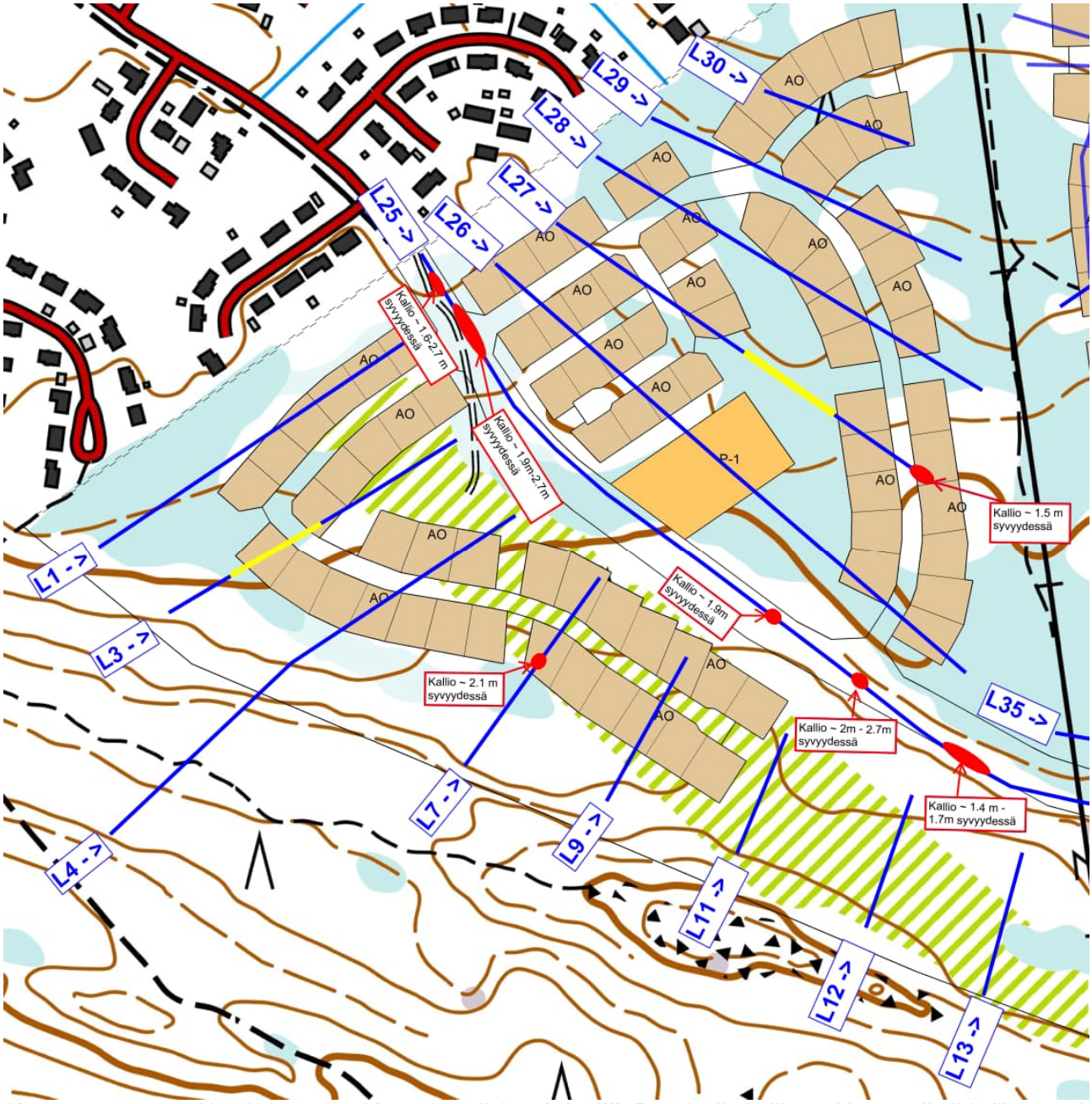
Rakennuskiellot ja suojelumääräykset
Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita eikä voimassa rakennuskieltoja.

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. Tutkaustulokset perustuvat tutkakuvien tulkintaan, joita on osittain tarkennettu kairauksilla, mutta tästä huolimatta maaperälajien syvyydet voivat paikoin poiketa esitetyistä.

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. ’

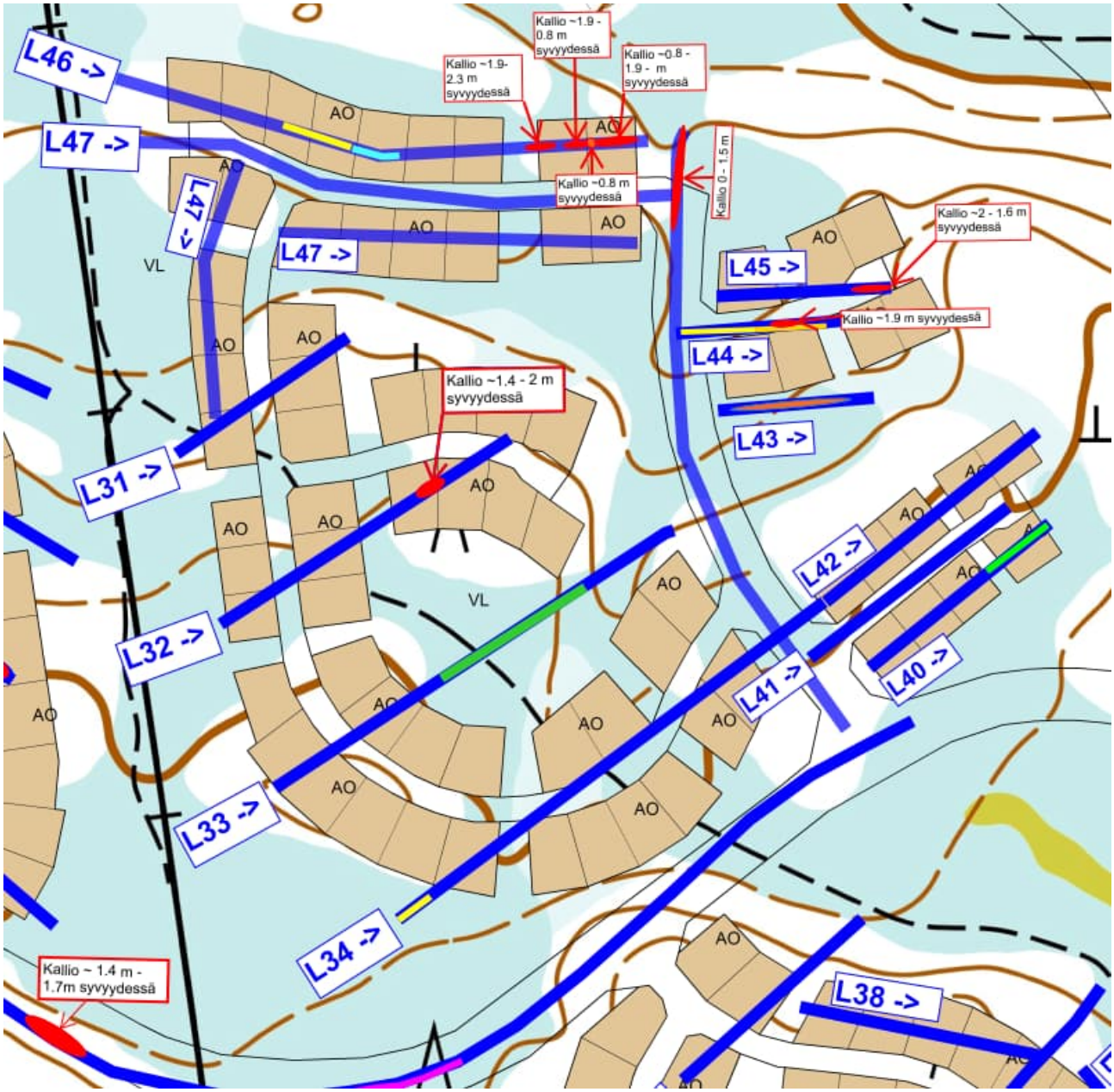


*Kooste maaperätutkimuksista,1/4. Maatutkauslinjat **sinisellä**. Punaisella kalliomerkinnät mikäli kallio on tulkittu alle 2.7m maanpinnasta (~routaraja). Mikäli tulkinnassa havaittu hienojakoisempaa/kosteampaa maaperää, on nämä esitetty eri värein.*



*Kooste maaperätutkimuksista, 2/4. Maatutkauslinjat **sinisellä**. Punaisella kalliomerkinnät mikäli kallio on tulkittu alle 2.7m maanpinnasta (~routaraja). Mikäli tulkinnassa havaittu hienojakoisempaa/kosteampaa maaperää, on nämä esitetty eri värein.*

Turvetta ~0.5m - 1m



*Kooste maaperätutkimuksista, 3/4. Maatutkauslinjat **sinisellä**. Punaisella kalliomerkinnät mikäli kallio on tulkittu alle 2.7m maanpinnasta (~routaraja). Mikäli tulkinnassa havaittu hienojakoisempaa/kosteampaa maaperää, on nämä esitetty eri värein.*

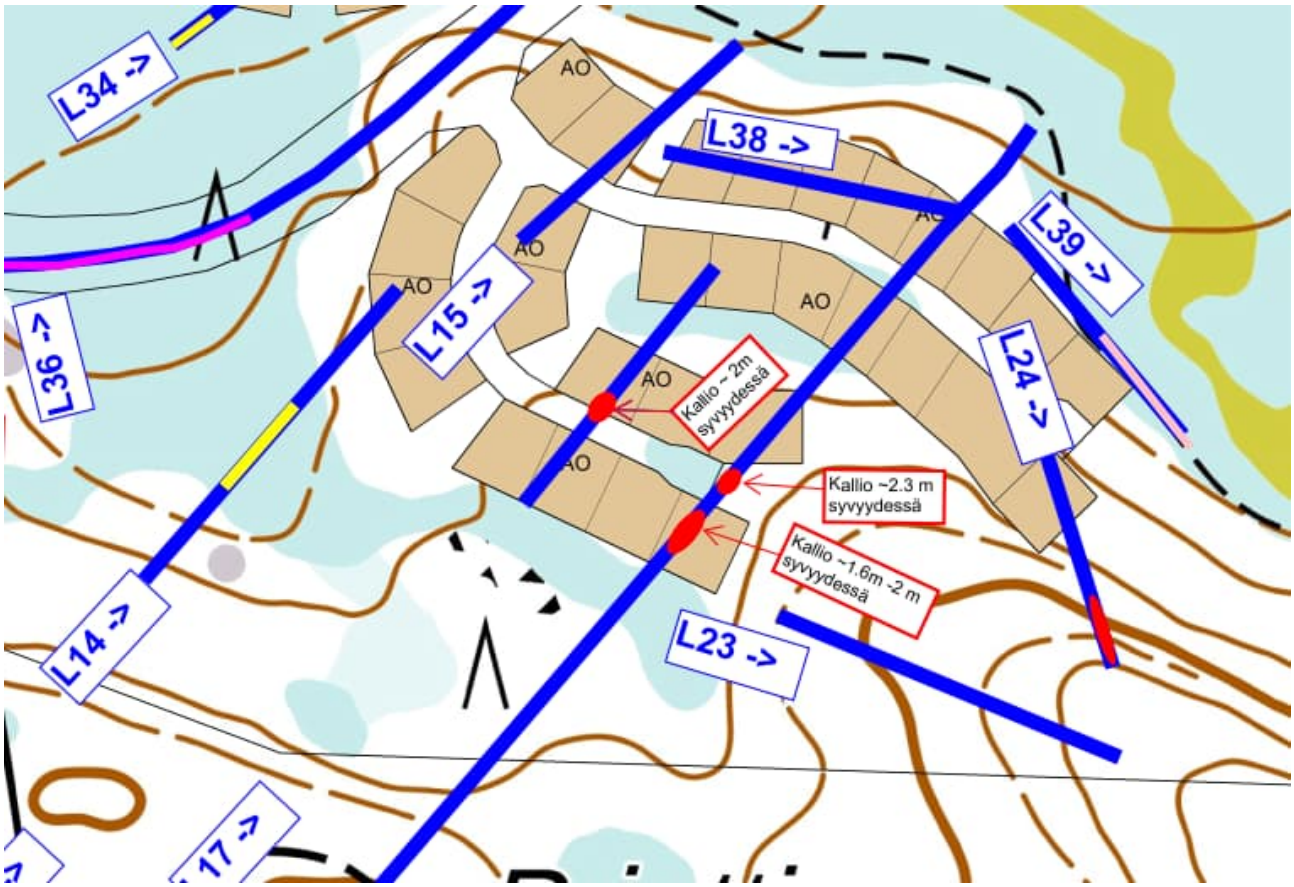
Turvetta ~0.5m - 1m

Turvetta ~1 m - 1.3 m

Turvetta ~0.5m - 0.7 m

Silttiä n. 1.7 - 2.8 m

Silttiä n. 0 - 1.6 m



*Kooste maaperätutkimuksista, 4/4. Maatutkauslinjat **sinisellä**. Punaisella kalliomerkinnät mikäli kallio on tulkittu alle 2.7m maanpinnasta (~routaraja). Mikäli tulkinnassa havaittu hienojakoisempaa/kosteampaa maaperää, on nämä esitetty eri värein.*

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. Alueesta on laadittu hulevesiselvitys (Ramboll 29.5.2026).

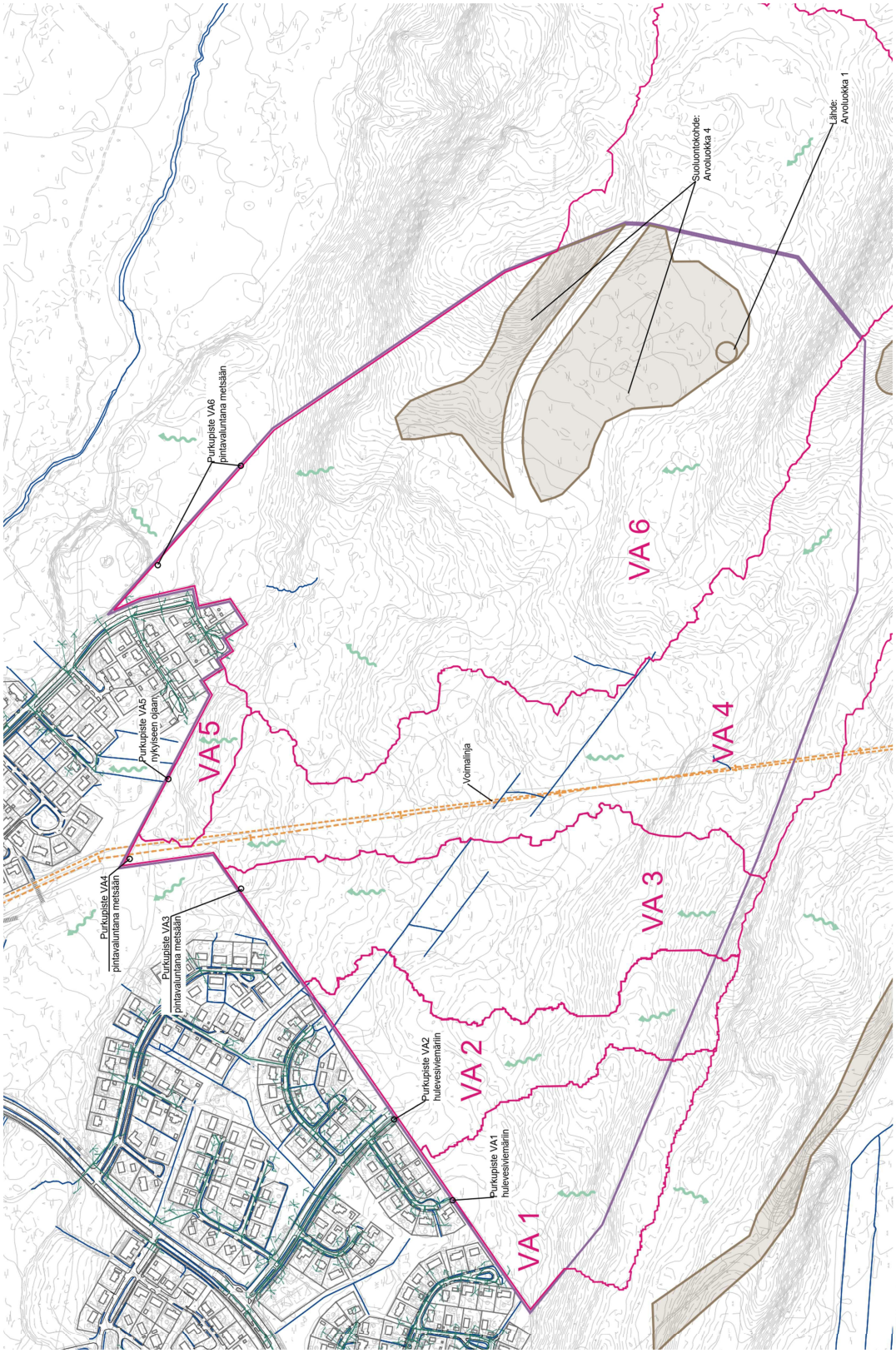
Selvityksessä esitetään hulevesien hallinnan nykytilanne, valuma-alueet ja päävirtausreitit sekä arvio suunnitellun maankäytön muutoksen vaikutuksesta hulevesien muodostumiseen

alueella kuten myös tarvittavat hulevesien hallintaratkaisut, niiden alustavat sijainnit, tilavaraukset ja alustavaa korkomaailmaa.

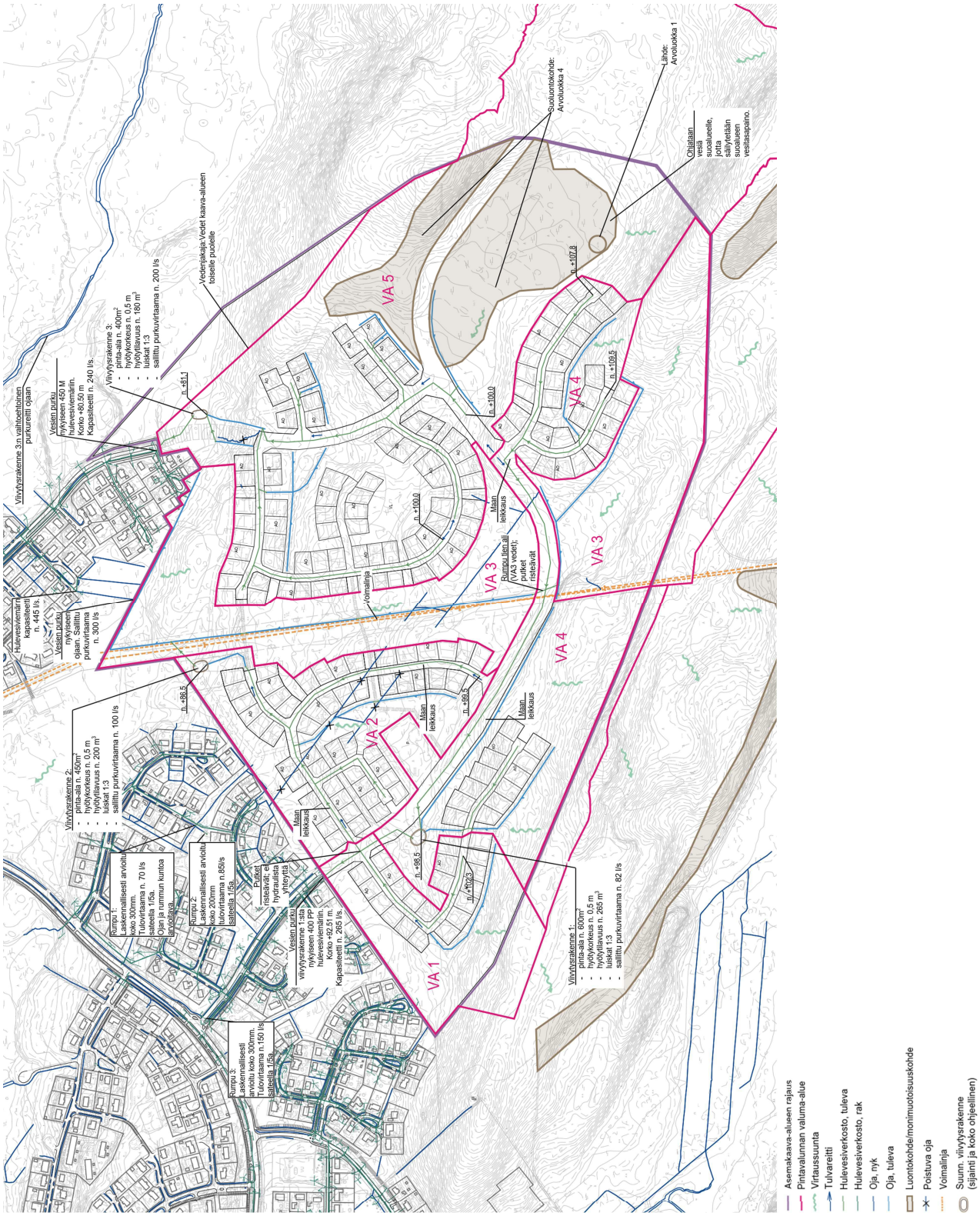
Suunnittelualue on nykyään pääosin metsäaluetta. Maankäytön muutoksen myötä alueelle tulee pääasiallisesti asuinrakennuksia. Selvitysalueelle tulee toiminnallisia muutoksia, minkä seurauksena vettä läpäisemättömän pinnan osuus ja siten hulevesien määrää kasvaa.

Tarvittava viivytystilavuus suunnittelualueella on arvioilta 610 m3 perustuen kaavaluonnokseen. Myös ilmastonmuutos lisää sademääriä, mikä on huomioitu lukemassa. Rakenteet voivat olla maanpäällisiä ja pääasiassa viheralueille sijoittuvia.

Kaava-alueen hulevesimääräykset ja -merkinnät tukeutuvat em. laadittuun selvitykseen.



Nykytila, valuma-alueet



Tuleva tilanne

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 arvol*uokan 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 vaihettuu lounaassa lyhytkorsirämeisiin. Länsiosissa suo vaihettuu 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 puustoisen suon elinympäristöä.

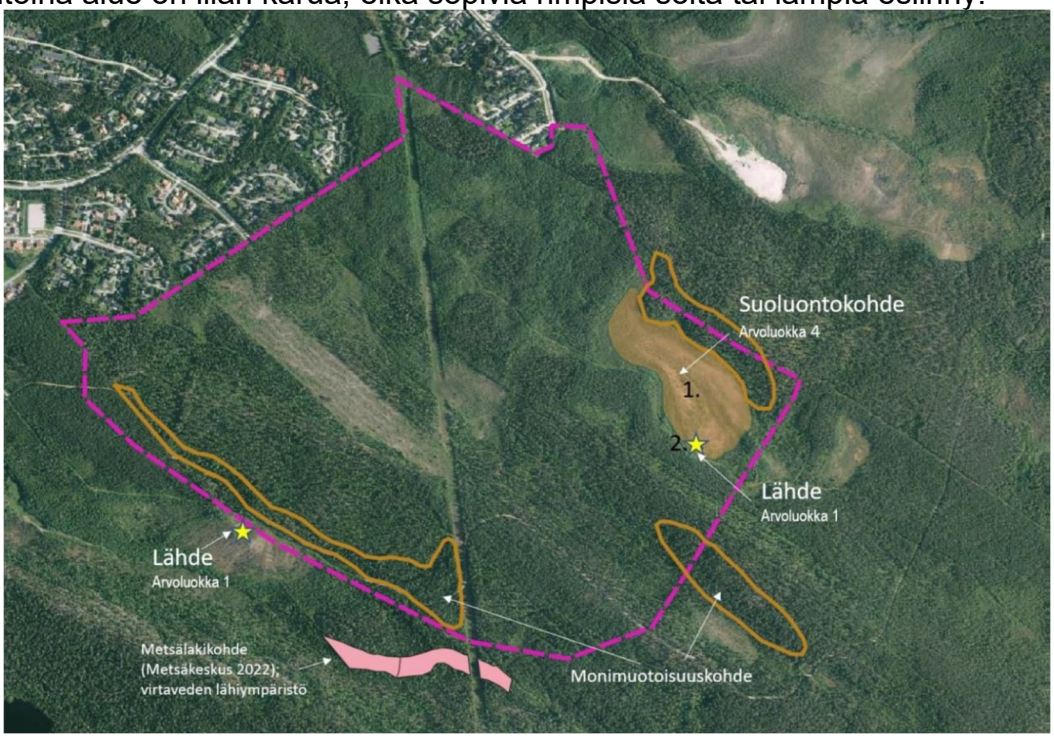
Selvitysalueen maastoinventoinneissa touko-kesäkuussa 2022 kirjattiin ylös havaittuja lintulajeja ja mahdollisuuksien mukaan tulkittiin niille pesimävarmuus. Selvitysalueelta saatiin havainnot pesimäaikana 25 lajista, joista 21 tulkittiin varmasti tai todennäköisesti selvitysalueella pesiviksi. Yli lentäviä lokkilintuja, korppia tai pääskyjä ei laskettu selvitysalueen tai

sen lähialueen potentiaaliseen pesimälajistoon. Selvitysalueelta ei tullut havaintoja vesilinnuista, eikä niille soveliasta elinympäristöä alueella esiinny.

Linnustollisesti arvokkaampia elinympäristöjä ovat Porokodanmaan eteläpuolen suoalue sekä Printtivaaran rinteet, jossa esiintyy erirakenteista puustoa ja lahopuustoa. Havumetsien uhanalaiset tiaiset; hömötiainen ja töyhtötiainen ovat riippuvaisia lahopuupökkelöistä, joita selvitysalueella on hyvin niukasti. Puustoltaan edustavammaksi esitetyt monimuotoisuuskohteet ovat myös linnuston kannalta ns. parempia elinympäristöjä.

Selvitysalueen eläimistö koostuu todennäköisimmin Metsä-Lapin metsätalousvaltaisille alueille ja havumetsäympäristölle tavanomaisesta ja alueellisesti yleisestä nisäkäslajistosta. Alueella tavattavista lajeja 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 varttuneemman metsän alueilla, jotka on merkitty monimuotoisuuskohteiksi. Viitasammakon elinympäritöinä alue on liian karua, eikä sopivia rimpisiä soita tai lampia esiinny.



Selvitysalueen arvokkaat luontokohteet sekä erikseen rajatut monimuotoisuuskohteet.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoituksella on tavoitteena laajentaa nykyistä asuinaluetta 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, työntekoon 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 valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 17.12.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille. Valmisteluvaiheen kuulemissa 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 käsittelivät mielipiteet ja lausunnon (*TEKLA 26.5.2026 § 95 ; KH 16.6.2026 § 206*).

Asekaavan ehdotusvaiheen kuulemisessa asemakaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville 29.6. – 31.8.2026 väliseksi ajaksi palvelupiste Osviitaan ja Kaavatorille. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan 26.6.2026 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ilmoitus vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa tiedoksi Lapin ELY -keskukseen. Valmistelu- ja ehdotusvaiheessa on pyydetty ELY:ltä ja lupa- ja valvontavirastolta, johon ELY:n toimintaa on sulautettu vuoden 2026 alussa.

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 ja monimuotoiset 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), virkistysalueeksi (V) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta, jolla erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta MRL:n 128 §:n nojalla määrätään, että kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä sekä puiden kaatamista ja muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MU). Alueelle on merkitty yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta. Alue sisältyy yleiskaavassa tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Alueelle on myös merkitty voimajohtoalue sekä moottorikelkkaura.

Vaikka alueelle on osoitettu V- ja MU-alueita, 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 Suonukkaojan varteen.

Asemakaava tarkentaa yleiskaavaa ja sovittaa yhteen eri maankäyttötarpeita, kuten asumisen ja virkistyskäytön. Asemakaava ei ole kokonaisuutena arvioiden yleiskaavan tavoitteiden vastainen.

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 m^2. Kaavaluonnoksessa alueelle on merkitty 48 erillispientalojen korttelia (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 m^2 , jossa on rakennusoikeutta yhteensä 43268 k-m^2 (*AO –alueelle merkityllä rakennustehokkuudella e=0.20 laskettuna*). Kerrosluku AO -alueilla on välillä I – II (1/2). Tonttien koko on välillä n. 810 m^2 – 1350 m^2 ja keskiarvoltaan n. 1100 m^2.

AP-1 korttelin koko on 10558 m^2 , jossa on rakennusoikeutta 2640 k-m^2 (*AP-1 –alueelle merkityllä rakennustehokkuudella e=0.25 laskettuna*). Kerrosluku on I.

P –korttelin koko on 6023 m^2 , jossa on rakennusoikeutta 3012 k-m^2 (*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 palautteen 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 johtalueen ja sitä lähimpien kortteleiden välistä etäisyyttä on kasvatettu ja Vaihtoehdossa 2 erillispientalojen (AO) kortteleita on 51 joissa tontteja yhteensä 194. Yksi palvelurakennusten korttelialue on tarkennettu alueeksi jolla saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveyspalveluita (P -> P-1). (*Liite 3*). Uusi mitoitus osiossa 5.

Kaavaehdotusta on päivitetty 7.10.2026. Printtivaaranpolun päätyä ja päädyn 8 tontin suon puoleinen rajaus on siirretty kauemmas suon reunasta. 5:n ylärinteen puoleisten tonttien yläpuoleiset rajat siirtyvät vähäisesti vaaran suuntaan. Luo-1 merkintää on tarkennettu ja merkinnän lukumäärää lisätty kaavakarttaa selkeyden parantamiseksi. Lisäksi on tehty vähäisempiä teknisluontoisia korjauksia.

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, joka toimii kokoojaväylänä.

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 m^2 m^2, joka sisältää 51 erillispientalojen korttelialuetta (AO), yhden palvelurakennusten korttelialueen jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveyspalveluja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista (P-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 45389 k-m^2.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AO — 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 ½, (½) r II, (¾) r II , (II ½)

P-1 — PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE , JOLLE SAA SIJOITTAA JULKISIA TAI YKSITYISIÄ SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUJA, PÄIVÄ- TAI HOIVAKODIN SEKÄ PALVELUASUMISTA

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

VL — LÄHIVIRKISTYSALUE.

Pinta-ala:	689059 m^2

5.2.2 Katualueet

Pinta-ala: 111780 m^2

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaava mahdollistaa 51 erillispientalokorttelin (AO) ja yhden palvelurakennusten korttelin (P) rakentamisen joiden yhteydessä perustettaisiin 12 uutta katua sekä Salmivaarantien jatkamisen. Uutta katua mahdollistuisi n. 5.3 km. Kevyenliikenteen väyliä mahdollistuisi Salmivaarantien sekä Tulustien yhteyteen ja lisäksi virkistysalueille n. 700 m. Muu kunnallistekniikka (viemärit, vesijohto, kaapelit) rakennetaan joko kokonaan tai suurimmaksi osaksi katujen yhteyteen.

Asemakaava-alueen liikenneverkko perustuu alueen pääliikenneväylänä toimivaan Salmivaarantiehen, jonka tehtävänä on yhdistää alueen tonttikadut ympäröivään katuverkkoon sekä mahdollistaa liikenteen turvallinen ja sujuva välittyminen alueelle ja alueelta.

Toteuttaminen aiheuttaa karkean arvion mukaan liikennemäärän n. 500:n keskimääräisen kasvun vuorokaudessa. Tämä on nykyisiin olosuhteisiin verrattuna havaittava, mutta Salmivaarantie toimii jatkossakin luonteeltaan kokoojaväylänä ja liikenneverkko kykenee vastaanottamaan uuden asuinalueen aiheuttaman liikenteen, kun katujärjestelyt toteutetaan kokoojakadulle asetettavien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti, kiinnittämällä huomiota nopeusrajoituksiin, kevyen liikenteen turvallisiin ylityspaikkoihin sekä huolehditaan riittävistä näkemäalueista ja katugeometriasta.

Tonttikatujen liittymät sekä kevyenliikenteen yhteydet ja liittyminen olevaan verkostoon voidaan toteuttaa turvallisesti, jotka kaava mahdollistaa.

Liikenteen melu alueella on jatkossakin tavanonmaista kaupungin asuinalueen ja suurelta osin henkilöautoliikenteestä aiheutuvaa melua, lähellä ei ole suuria melunlähteitä kuten maanteitä. Nopeusrajoituksilla hillitään melua ja parannetaan turvallisuutta. Myös kadunvarsien puusto ja kasvillisuus vaimentaa melua tehokkaasti.

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. lahopuupökkelöiden vähyys ; Printtivaaran luontoselvitys*) vuoksi. Virkistysalueet luonnon monivuotoisuuskohteineen 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 n. 69 ha lähivirkistysaluetta, joka on n. 68 % koko kaava-alueesta. Korttelialueiden välille ja ympäristöön on sijoitettu virkistysalueita/-kaistaleita kattavasti joka parantaa alueen sopeutumista ympäristöön. Alueen nykyiseen epäviralliseen virkistyskäyttöön tulee kaavan toteuttamisen myötä muutoksia, mutta virkistyskäyttöä voi harjoittaa jatkossakin eri tavalla kuten hyödyntämällä uusia virkistysalueita ja kevyenliikenteen väyliä. Kaava-alueen läheisyydessä oleva vaara-alue jää paljolti kaavoituksen ulkopuolelle, jossa olevat paikalliset polut ovat edelleen saavutettavissa kaavan toteuduttua.

5.3.4 Ilmastovaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa rakentamisvaiheessa kasvihuonekaasupäästöjä, mutta nämä ovat kertaluonteisia. Päästöt syntyvät pääasiassa rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksista sekä katujen ja kunnallistekniikan toteutuksesta. Vaikka asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa katujen, kunnallistekniikan ja rakennusten rakentamisesta päästöjä, alueen rakentuminen tapahtuu todennäköisesti vaiheittain useiden vuosien aikana. Vaiheittainen toteutus jakaa päästövaikutukset pidemmälle ajanjaksolle eikä aiheuta koko rakentamisen päästökuormaa yhdellä kertaa. Lisäksi rakentamistekniikan, energiatehokkuuden sekä vähähiilisten rakennusmateriaalien kehittyminen voi pienentää myöhemmissä rakentamisvaiheissa syntyviä päästöjä verrattuna tilanteeseen, jossa koko alue rakennettaisiin kerralla.

Tuleva käytön aikainen liikenne muodostaa merkittävimmän ilmastovaikutuksen, suurimmat päästöt aiheutuvat henkilöautoliikenteestä. Vaikutuksia lieventää merkittävästi laaja lähivirkistysalueiden osuus, (n. 68 % kaava-alueesta) joka säilyttää puustoa/kasvillisuutta, muodostaen näin hiilivarastoja ja parantaen edellytyksiä hulevesien hallinnalle sekä tukien paikallisilmastoa ja alueen sopeutumista ilmastonmuutokseen. Alue kytkeytyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamääräyksellä ohjataan tarpeeton puiden kaataminen ja luonnon muuttaminen. Alueelle on huomioitu kevyen liikenteen alue- ja tilanvaraukset, jotka toteutuessaan kytkeytyvät olevaan verkostoon mahdollistaen näin autoilupäästöjen lieventymisen.

Myös uusi rakentamislaki huomioi ilmastoasioita entistä enemmän ohjaamalla rakentamaan vähähiilisemmin ja energiatehokkaammin sekä hyödyntämään uusiutuvaa energiaa.

Autoilun, varsinkin henkilöautoilun, kiihtyvä sähköistyminen voidaan arvioida pienentävän alueen liikenteen ilmastovaikutuksia pitemmällä aikavälillä.

Kokonaisuutena arvioiden kaavan voidaan tukevan Rovaniemen hallittua kaupunkirakenteen kasvua ja olevan sovitettavissa kaupungin ilmasto- ja hiilineutraalisuustavoitteisiin.

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 ja kadunvarren kasvillisuus/puusto, 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 (ks. 5.3.1).

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.

Kunnallistekniikan toteuttamisessa suurin osa rakennelmista pyritään sijoittamaan katua-aluevaraukselle (*huomioitu kaavassa*), minimoiden näin mm. erillisiä putkireittejä tai jäteveden pumppaamoita joista aiheutuisi lisäkustannuksia.

Todennäköisesti toteutus vaiheistuu 2 - 3 vuodelle, joka jakaa kustannuksia pidemmälle ajanjaksolle, toisin ensimmäisenä vuonna kustannukset ovat luultavasti suurempia.

Kaavan toteuttamisen vaikutukset kuntatalouteen ovat kohtuulliset, eikä aiheuta yksistään kuntatalouteen kohtuuttomia pitkävaikutteisia kustannuksia tai velkamääriä. Kaava toteutus on huomioitu koko kaupungin taloussuunnitelmassa 2028 – 2030.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa työpaikkojen lisääntymisen.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa muodostuu 12 uutta kadunniemeä 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. Arvion mukaan kaavan toteutustavoite on vuosille 2028 – 2030.

Toteuttamisessa tulee kiinnittää huomioita puuston säilyttämiseen ja maisemointiin sekä mahdollisimman vähäiseen maanmuokkaamiseen. Tarpeettomaan puuston poistamista ja maan muokkaamista tulee välttää. Mahdolliset pengerrykset/täytöt tulee maisemoida ympäristöön sopivaksi. Luonnon monimuotoisuusalueella mahdollisessa toimimisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen erityispiirteisiin ja -arvoihin. Alueella on merkitty suojeltavaksi lähde.

Ennen rakentamistoimenpiteitä on alueella olevien putkien ja johtojen sijainti selvitettävä.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 19.5.2026 *Päivitetty: 20.10.2026*

Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö

Janne Anttila
Kaavasuunnittelija

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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						

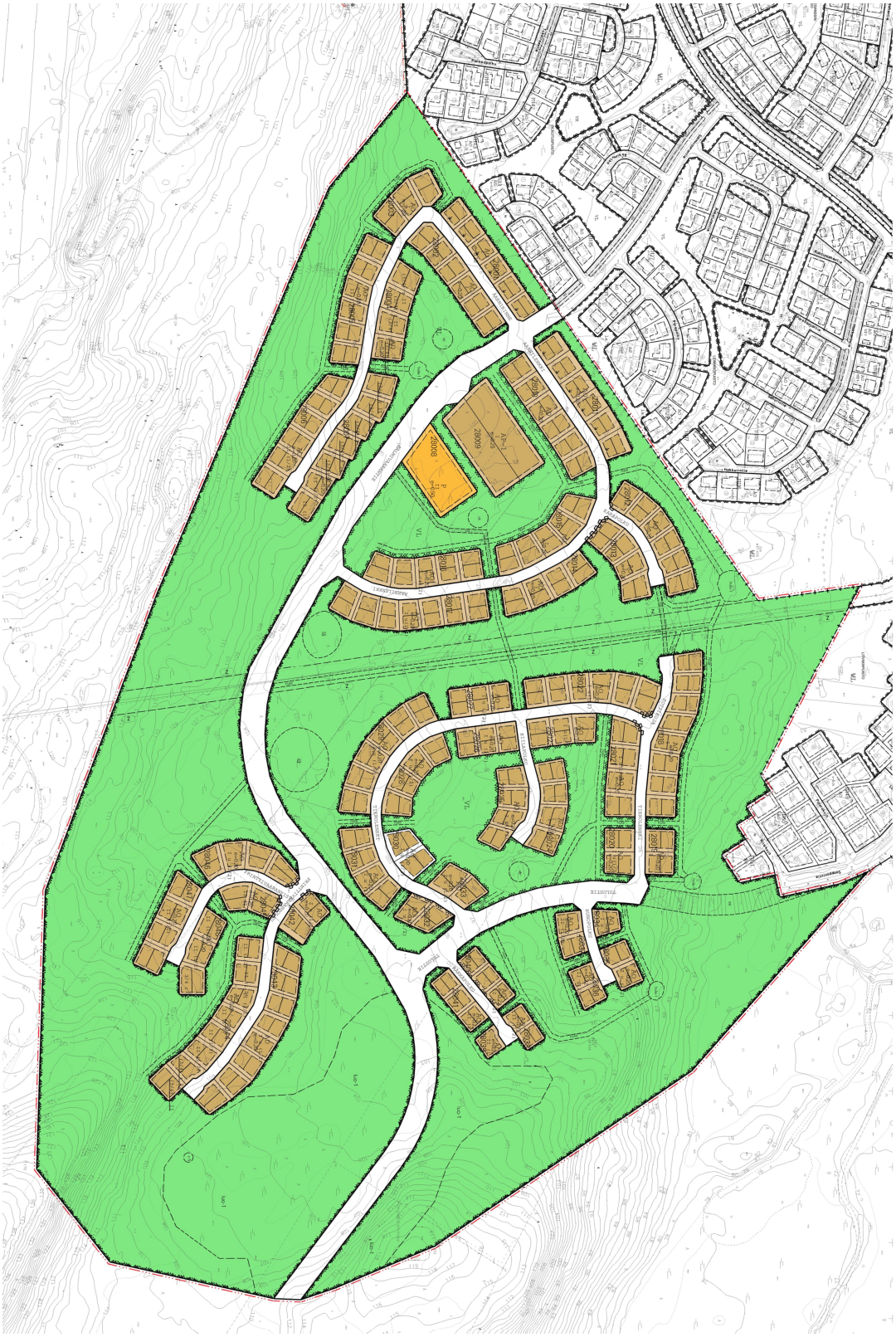
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

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-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
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 3
Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, asemakaavaluonnos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-1	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIJOITTAA MYÖS PALVELUASUMISTA.
AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIJOITTAA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.
P	PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
VL	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.
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 KAHTEEN 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.

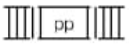


RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.



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.

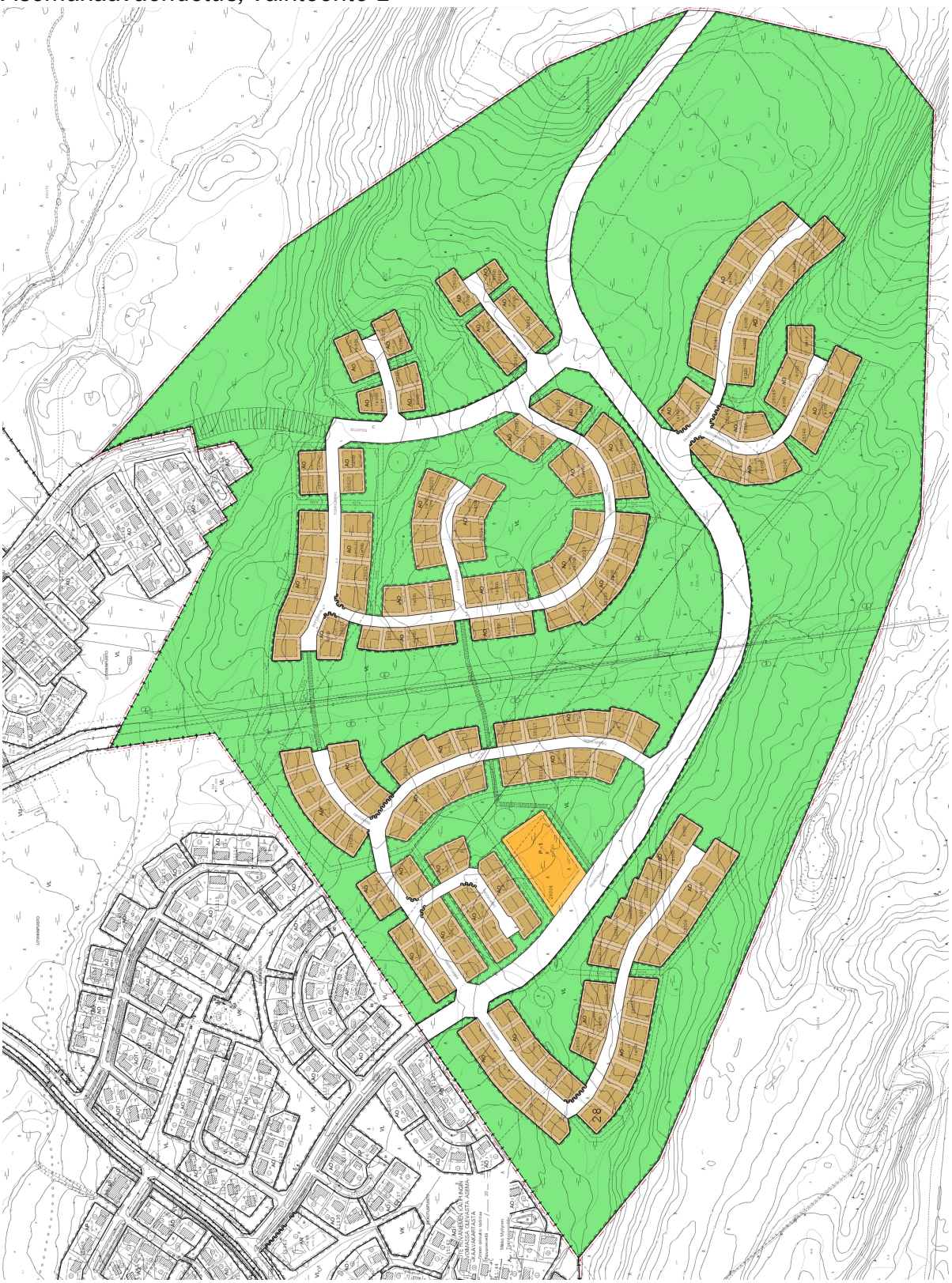
UUDISRAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ TONTIN HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

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 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 4
Asemakaavaehdotus, vaihtoehto 2



Liite 5
Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, vaihtoehto 2

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIJOITTAA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.
P-1	PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE., JOLLE SAA SIJOITTAA JULKISIA TAI YKSITYISIÄ SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUJA, PÄIVÄ- TAI HOIVAKODIN SEKÄ PALVELUASUMISTA
VL	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 KAHTEEN 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.

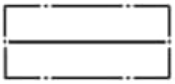


RAKENNUSALA.

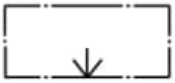


MAANTÄYTTÖÄ VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEELLE MERKITTY KORKEUSLUKU +105.50 OSOITTAA MAANTÄYTÖN ENIMMÄISKORKEUDEN N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ.

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



RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.



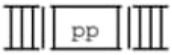
NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.



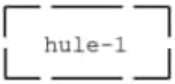
LEIKKIKENTTÄ, OHJEELLINEN SIJAINTI.



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.

Z

VOIMAJOHTOALUE.

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

luo-1

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 KAATAMISTA JA LUONNON MUUTTAMISTA ON VÄLTETTÄVÄ MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN.

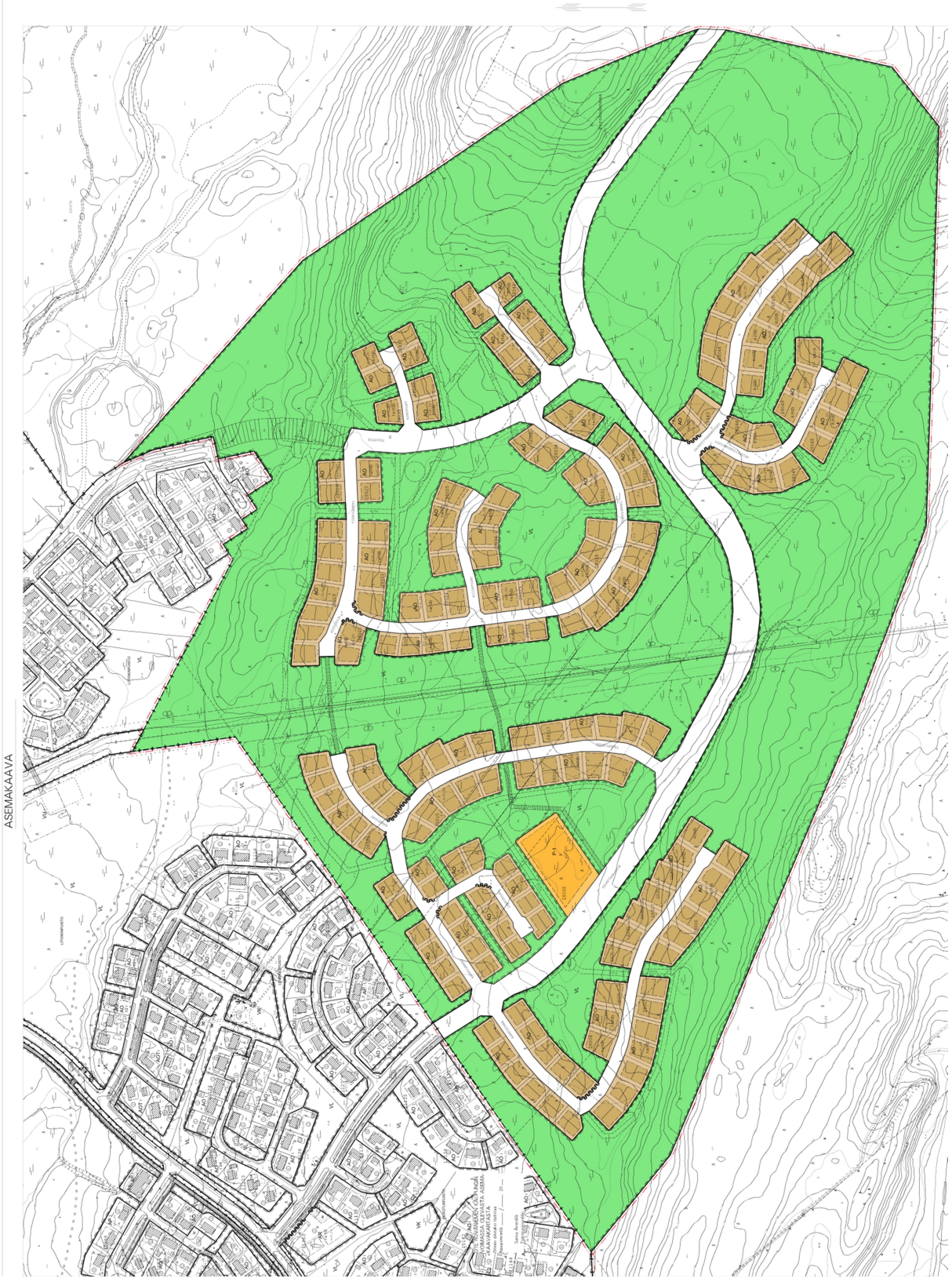
UUDISRAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ TONTIN HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

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
Asemakaavaehdotus, päivitetty 7.10.2026



Liite 7
Asemakaavaehdotuksen merkinnät- ja määräykset, päivitetty 7.10.2026

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

P-1 — PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE., JOLLE SAA SIJOITTAA JULKISIA TAI YKSITYISIÄ SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUJA, PÄIVÄ- TAI HOIVAKODIN SEKÄ PALVELUASUMISTA

VL — 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 KAHTEEN 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.

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

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

RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.

NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON PÄÄRAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.

vk — LEIKKIKENTTÄ, OHJEELLINEN SIJAINTI.

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

KATU.

pp — JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIJAINTI.

hule-1 — OHJEELLINEN ALUEEN OSA, JOSSA IMEYTETÄÄN JA VIIVYTETÄÄN HULEVESIÄ ALLAS- JA OJARAKENTEIN.

hule — OHJEELLINEN HULEVEDEN JOHTAMISELLE JA KÄSITTELYLLE VARATTU ALUEEN OSA.

KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

s-5 — 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 KAHTEEN 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.

luo-1

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYSIEN TÄRKEÄ ALUE, JONKA OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYMINEN ON HUOMIOITAVA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUSSA JA TOTEUTUKSESSA.

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 KAATAMISTA JA LUONNON MUUTTAMISTA ON VÄLTETTÄVÄ MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN.

UUDISRAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ TONTIN HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

AO -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-1 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 8

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-aluetta, pääasiassa pientaloasumista varten, Pöykkölän asemakaavan jatkeeksi.

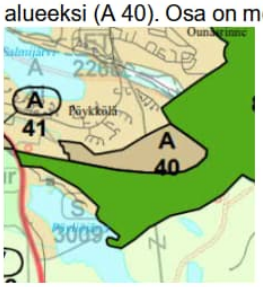
Alustavana tavoitteena on tutkia, voidaanko aiottu asemakaava laatia.

Kaava-aluetta 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).

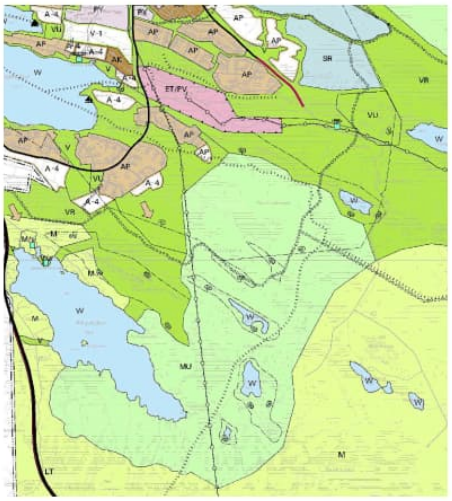


Vireillä olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa ja sen ehdotuksessa alue on kokonaisuudessaan taajamatoimintojen aluetta (A21).

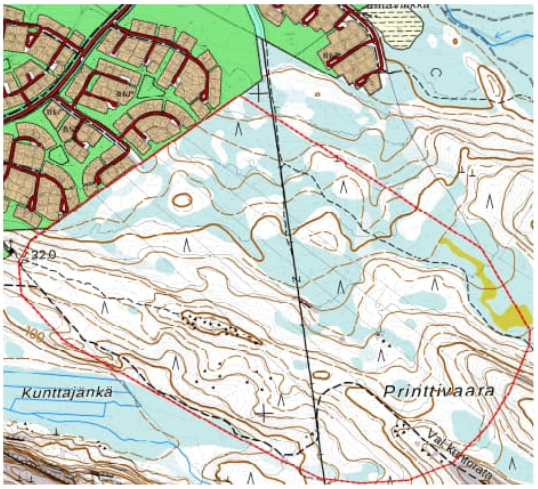


Yleiskaava

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

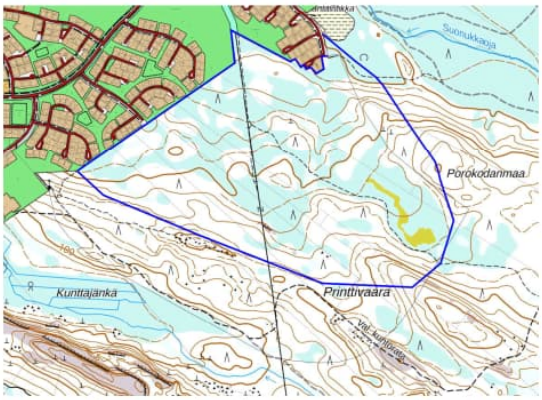


Asemakaava ja suunnittelualueen rajaus
Alue on asemakaavatonta.



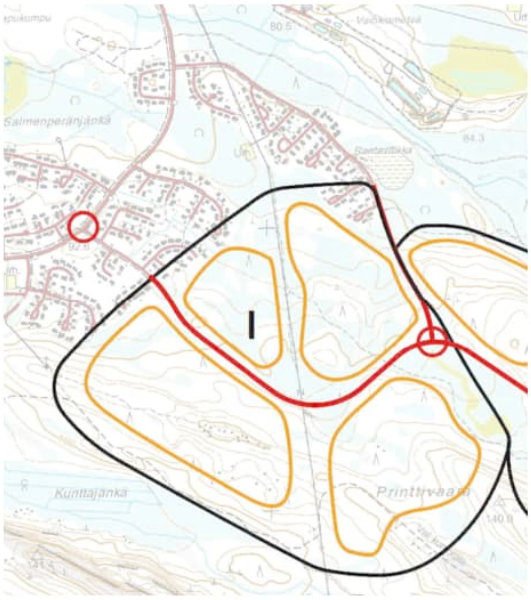
Alkuperäinen alustava suunnittelualueen rajaus

Kaava-aluetta muutetaan alueen pohjoisosan maanomistusolosuhteiden muutosten vuoksi.



Kaava-alueen valmisteluvaiheessa päivitetty rajaus

Kaavarunkotarkastelu
Alue sisältyy 2016 laadittuun Pöykkölän kaavarunkotarkastelun 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 §: mukaisilla tavoilla.

Lisäksi suunnittelutyö laaditaan mahdollisia olemassa 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 alaista.

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 Osviittaan.
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
MUUTOKSENHAKUAIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk

Liite 10, vuorovaikutuslomakkeet

VUOROVAIKUTUSLOMAKE, PRINTTIVAARAN ASEMAKAAVAN VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 18.12.2025 – 9.12.2026

SISÄLLYSLUETTELO:

OTSIKKO JA SISÄLLYSLUETTELO 1

MIELIPIDE 4.1.2026 2 - 4

MIELIPIDE 7.1.2026 5

MIELIPIDE 7.1.2026 6

MIELIPIDE 8.1.2026 7 – 8

MIELIPIDE 8.1.2026 9

MIELIPIDE 9.1.2026 10 - 11

VASTINE MIELIPITEIDEN LUONTOON LIITTYVIIN SEIKKOIHIN 12

VASTINE MIELIPITEIDEN VIRKISTYSKÄYTTÖÖN JA -ALUEISIIN LIITTYVIIN SEIKKOIHIN 12

LAUSUNTO LUPA- JA VALVONTAVIRASTO 29.1.2026 13 - 15

Mielipide 4.1.2026, yksi allekirjoittaja

1. Lähinaapureiden kuuleminen kaavaluonnoksesta

Ote kaavaselostusluonnoksesta: (s. 5)
"Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan 17.12.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille. Valmisteluvaiheen kuulemissa pidetään asemakaavaluonnos sekä muita kaava-asiakirjoja yleisesti nähtävillä 18.12.2025 - 9.1.2026 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan voi tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla."

Koen olevani lähinaapuri, muta tästä ei ole kirjeitse minua muistutettu vaan sain asiasta satumalta tiedon sosiaalisessa mediassa. Olen muuttanut tähän reilu vuosi siten, joten on ymmärrettävää, että en ole ollut tietoinen aikaisemmista suunnitelmista, mutta tästä meitä olisi tullut tiedottaa suunnitellun mukaisesti. Alueen asukkaita tulee kuulla ja asiasta avoimesti tiedottaa, jota voimme osaltamme vaikuttaa asuinympäristöömme.

2. Luonnon monimuotoisuuskohteiden läheisyyteen ja päälle rakentaminen

Kaavaluonnoksen luontokartoituksen mukaan suoraan kaava-alueella on yksi lähde. Lähteen viereen on kaavoitettu asuinrakennuksia. Lisäksi rakennuksia on suunniteltu rakennetavan suoraan suoalueiden päälle. Myös tieinfraa sekä kunnallistekniikkaa on suunniteltu rakennetavan suoalueiden päälle. Suot ja lähteet ovat luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä kohteita.

Soille rakennettaessa alueen ekologia muuttuu. Metsien ja soiden mikroilmasto muuttuu sekä suon kohdalla, että alueen lähiympäristössä. Vaikutusta on siis kauempanakin kuin vain rakennetulla alueella. Alueen erityispiirteisiin kuuluu kallioiset metsät ja rinteiden alaosissa vallitsevat pienialaiset suoalueet. Alueen ekologia rikkoontuu rakennettaessa suot ja niitä ympäröivät metsikköalueet täyteen rakennuksia.

Luonnon monimuotoisuuta tukemalla varaudutaan myös ilmastonmuutoksen tuomiin epävakaisiin ilmasto-oloihin. Liian lähekkäin rakennetut rakennukset ovat turvallisuusriski tulipalojen sattuessa. Puuston ja alkuperäisen maaperän ja kasvien hävittäminen lisää alueen avaruutta sekä vähentää kosteuta. Hellekausina vähäinenkin luonto tuhoutuu ajan myötä ja kuumat olosuhteet vaikeuttavat alueen asukkaiden elämää.

Mikäli kaava toteutuu, aluetta voisi siniviherrakentamalla (keinotekoiset lammet/vesistöt, pensaat, puut ja muu kasvillisuus) tukea alueen asukkaiden hyvinvointia ja auttaa sopeutumista ilmastonmuutokseen. Nyt alueelle ei tällaista ole suunniteltu. Luonnon monimuotoisuudelle parasta olisi, että suosittaisiin alkuperäisiä kasvilajeja ja jätetäisiin mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuuta ja maa-aineista rakennusvaiheessa alueelle.

Osa kaavassa suunnitellun Aarnirinteenteen taloista on suunniteltu rakennetavan suoraan suon päälle ja arvokkaan suoluontokohteen päälle on suunniteltu rakennetavan loppupää Salmivaarantiestä. Lähtökohtaisesti luonnon monimuotoisuuta tulisi tukea ja rakentaa alueille, joita ei ole määritelty arvokkaiksi luontotyypeiksi. Luonnon monimuotoisuuden

vaarantuessa myös suon päälle rakennettaessa riskinä on routa-aikaan tulevat vauriot mahdollisiin rakennuksiin sekä tiestöön. Tämä lisää siis myös taloudellisia resursseja, eikä ole välttämättä kannattavaa.

3. Alueen eläimistö
Alueen asukkaana olen seurannut aktiivisesti ympäröivän asuinalueen eläimiä ja niiden asuinpaikkoja. Linnusto on runsasta, etenkin rinne- ja vaara-alueella olevilla metsiköissä. Metsäkanalinnut viihtyvät myös suoalueiden suojissa. Pyy kuuluu erityisenä asukkina rinnealueiden kuusikoihin (suunnitellun Aarnirinteen vieressä oleva rinne). Käpytikka, hömötainen, talitainen, varpuset (iso- ja pikku), metso ja teeri. Nisäkkäistä alueella olen havainnut runsaasti jäniksiä ja oravia, ketun, kärpän, lumikon ja hirven (hirvi kauempana kaavoitusalueesta). Sammakko kuuluu suoalueiden peruslajistoon lähialueella.

Nisäkkäiden ja lintujen lisäksi alueella on runsaasti hyönteisiä: kukkakärpäsiä, kimalaisia, perhosia, hämähäkkejä, muurahaisia ja kovakuoriaisia. Tarkempaa tietoa hyönteisten lajeista ei ole. Kaavoitettu alue on siis usean eläinlajin elinympäristöä ja olemassa olevan eläinlajiston elinolosuhteet tulee turvata.

4. Virkistyskäyttö
Printtivaaran ympäristö on alueen ja kaupungin asukkaille virkistyskäytössä. Hiihto/kuntoreitit on kovassa käytössä sekä metsikkö ja rinnealueita kiertelevät myös ihmisten ja porojen tekemät polut. Alueella on myös hyvät sienestys- ja marjastusmahdollisuudet. Mikäli kaavamuutos toteutuu alueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet kaventuvat ja siirtyvät kauemmaksi totutusta. Luonnosta ja lähiympäristöstä saatu hyvinvointi vähentää kansantauteihin sairastumista, joten alueen virkistysmahdollisuudet tulee huomioida tätä kaavaa suunnitellessa.

5. Kaavoitettujen tonttien myynti ja käyttötarkoitus
Rovaniemellä lyhytvuokraus (erityisesti Airbnb) puhutttaa. Lyhytvuokrauksen myötä kaupungin asukkaille ei ole vapaalla markkinoilla tarpeeksi asuntoja niin omistus- kuin vuokrakäyttöön. Yksityiset henkilöt vuokraavat yhä useammin asuntojaan matkailijoiden käyttöön. Asuntoja on siis koko ajan yhä vähemmän käyttöön kaupunkilaisten normaaliin asumiskäyttöön. Kaavasuunnitelma on tehty alueelle, jossa riskinä on alueen hyödyntäminen matkailukäyttöön.

Alueen läheisyydessä on hyvät ulkoilu ja retkeilymahdollisuudet. Onko lisärakentaminen ratkaisu kaupungin asukkaiden asuntopulaan? Pitäisikö rakentamisen sijaan lyhytvuokraukseen liittyviä ohjauskeinoja muuttaa niin, että kaikille kaupungin asukkaille turvattaisiin kohtuuhintainen asuminen kaupungissa?

Mikäli alueen kaavoitus toteutuu, tulisi huolehtia siitä, että alueelle rakennetut asunnot eivät tule lyhytvuokraus- tai matkailukäyttöön. Alue on lähtökohtaisesti kaavoitettu normaaliin asumiseen mukaan lukien palveluasuminen ja palvelurakennukset. Tonttien myynnissä tulisi huolehtia, siitä, että tonttien myydään ja luovutetaan asukkaille, jotka ovat eniten sen tarpeessa (lapsiperheet ja muut normaalin asumisen tarpeeseen). Tonttikauppoihin liittyvissä sopimuksissa tulee huomioida, että sopimuksiin kirjataan se, että ne on tarkoitettu normaaliin asumiseen ja sen mukaista asumista tulisi noudattaa.

Vastine:
Kaavan kuulemiskirjeet on lähetetty niille, joiden olosuhteisiin on arvioitu olevan merkittävyyttä eniten eli ensisijaisesti kaava-alueiseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Ensisijainen tiedotusväylä kaava-asioissa on Lapin Kansa.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa on hyödynnetty maaperätutkimuksia.

Kaupunki on valmistelemassa esitystä liittyen lyhytvuokraukseen tonttien luovutuksessa.

***Luontoon sekä virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyvät vastineet kootusti sivulla liittyvät vastineet kootusti sivulla 12**.*

Mielipide 7.1.2026, kaksi allekirjoittajaa:

Kaava-alueella on arvokkaita luontokohteita (lähde, suot), joiden päälle rakentaminen heikentää luonnon monimuotoisuutta ja lisää myös riskejä rakentamisessa.

Alueella on monipuolinen eläimistö, mm. olen tehnyt havainnon viitasammakosta suoalueella. Alue on myös tärkeä meille lähivirkistysalueena. Luonnon ja virkistyksen mahdollisuudet tulisi huomioida kaavassa siten, että jo rakennettujen alueiden virkistysmahdollisuuksia ei huomattavasti heikennetä.

Alueen läheisyydessä on jo Suonukkaojan läjitysalue, joka on jo heikentänyt alueen arvokkaita luontoarvoja. Sinne on ajettu maa- ja muuta aineista yli 10 vuoden ajan.

Lisäksi läpikulku Saapponintien päästä tulisi olla vain kävelijöille ja polkupyöräilijöille. Jatkuva kuorma-auto liikenne Suonukkaojan läjitysalueelle on jo aiheuttanut merkittävää melu- ja pölyhaittaa Saapponintien asukkaille.

Vastine:
Saapponintien päästä on kaavassa merkitty ainoastaan kevyenliikenteen varaus.

Luontoon sekä virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyvät vastineet kootusti sivulla 12.

Mielipide 7.1.2026, yksi allekirjoittaja:

YLEISTÄ
Hyvä, että pientaloalue laajenee Printtivaaran suuntaan. Lyhyt-vuokrausta koskeva lainsäädäntö on vielä kesken, mutta nykyinen rovaniemeläinen käytäntö on, että omakotirakennuksissakin harjoitetaan kaavan vastaisesti ammattimaista ajoitustoimintaa. Tämän estämiseksi asuintonttien kaavamääräyksissä tulisikin olla selkokielellä kirjoitettu ammattimaisen majoitustoiminnan/lyhytvuokrauksen kielto.

KÄYTTÖTARKOITUKSISTA
Asemakaavassa on AO-tontteja 48 kpl, yksi AP -tontti ja yksi P-tontti. AP-tontille saisi rakentaa rivitaloja, jossa voi olla palveluasuntoja. P-tontille voi sijoittaa aluetta palvelevia toimintoja, esim päiväkoti, terveyspalveluja ja elintarvikemyymälä. Salmivaarantien alussa on edelleen rakentamatta rivitalotontti, vaikka kaava on ollut voimassa 13.8.2021 lähtien.

Rivitaloasunnot tuskin menevät paremmin kaupaksi Printtivaaran alueella, joka on jo kauempana päätiestä. Sama ongelma tulee olemaan P-tontin toteuttamisessa; uusi päiväkoti on Mustikkaharjussa eikä elintarvikekauppa menesty pientaloalueella.

Esitän, että Printtivaaran kaupunginosan kaikki tontit olisivat AO-tontteja, joiden kaavamääräyksissä on majoitustoimintaa koskeva kielto. AP- ja P-tonttien tilalle kaavoitettaisiin lisää AO-tontteja.

MUUTAMIA TEKNISIÄ HUOMIOITA
Kaavakartan merkintöjen selityksistä puuttuvat kartassa olevien merkintöjen lä ja vk (ympyrän sisällä oleva) selitteet. Korttelin 28046 yhdeltä tontilta puuttuu rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Vastine:
Kaupunki on valmistelemassa esitystä liittyen lyhytvuokraukseen tonttien luovutuksessa.

AP-1 alue on muutettu AO -alueeksi ja P-alueen käyttötarkoitusta tarkennettu kohdentumaan palvelurakennuksia varten jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveyspalveluja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on päivitetty.

Mielipide Rovaniemen Vihreät 8.1.2025:

Ensisijaisesti kannatamme vaihtoehtoa 0 : Alueelle ei laadita asemakaavaa.
Alue on merkitty yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi. Vaikka alue on yleiskaavassa merkitty yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnaksi, on perusteltua kysyä, kuinka paljon nuolimerkintä sallii laajenemista. Nyt kaavoitettava alue on laajempi ja puskee syvemmälle kohti Printtivaaraa kuin yleiskaavaan merkitty A - 4, jolle asemakaavaa on kaavailtu laadittavan.

Vaikka alue on myöskin Rovaniemen alueiden käytön strategiassa (2021) linjattu potentiaaliseksi asumisen kasvusuunnaksi, herää kysymyksiä siitä, kuinka paljon vaarojaan Rovaniemi on valmis uhraamaan rakentamiselle, kun nelostien uusien linjausten myötä vapautuu uusia mahdollisuuksia joita ollaan juuri strategisessa yleiskaavassa linjaamassa. Palveluverkkoonkin on juuri investoitu esimerkiksi Häkinvaaran alueella.

Kaava ei vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tehokkaan liikennejärjestelmän osalta. Joukkoliikenne palvelee Pöykkölää vain Reissumiehentiellä ja mitä kauemmas siitä rakennetaan, sitä epätodennäköisempää on, että joukkoliikennettä käytetään. Kaavaluonnoksessa Salmijärventien jatke myös jatkuu kaava-alueen reunaan asti. Tässä selvästi suunnitellaan jo jatkoa alueiden käytön strategian kaavailujen mukaisesti, syvemmälle Printtivaaraan ja maakunnallisesti tärkeiden viherkäytävien päälle.

Syvemmälle ja satunnaisesti viher-, retkeily- ja ulkoilualueille tunkeutumisen sijaan Rovaniemen tulisi sekä tiivistää, että laajentua suunnitelmallisesti. Alueiden käytön strategiassakin muistutetaan, että tulevan kasvun ja alueiden käytön kehittymisen kannalta suurin potentiaali on keskustan ja sen lähialueiden täydennysrakentamisessa. Tiivistyvillä alueilla kustannushyöty -suhde on selvästi paras ja vaikutukset ilmastonmuutoksen hillinnän ja kestävyyden näkökulmasta parhaimmat.

Vastine:
Laajenemissuuntaa osoittava merkintä ei ole määrällisesti tarkkarajainen, vaan se mahdollistaa yhdyskuntarakenteen hallitun kasvun tarkemmassa suunnittelussa. Asemakaava tarkentaa yleiskaavaa ja sovittaa yhteen eri maankäyttötarpeita, kuten asumisen ja virkistyskäytön.

Kaava osaltaan vastaa kohtuu nopealla aikataululla kaupungin asuintonttitarpeeseen, jota ei ratkaista keskustan ja sen lähialueiden täydennysrakentamisella tai strategisella yleiskaavalla, joissa aikataulu on pidemmälle tähtäävää, vaatien näissä myös paljolti asemakaavojen laadintaa ja maanomistusasioiden/-sopimusten ratkaisemista.

Kaavaa-alueelta on kuitenkin osittain tyydyttävät mahdollisuudet käyttää joukkoliikennettä, eikä kaava estä joukkoliikenteen tai polkupyöräilyn käyttöä. On totta, että asemakaavassa on Salmivaarantielle varaus jatkolle kuten on esitetty vuonna 2016 laaditussa kaavarunkotarkastelussa ja siksi varaus on tarkoituksenmukaista osoittaa tässä kaavassa. Mahdollinen laajentuminen tutkitaan erikseen uusilla asemakaavoilla, mikäli tähän päädytään. Tämän kaavan toteuttamisessa Salmivaarantien jatko rakennetaan vain tarpeellisilta osin.

Huomautamme myös, että asemakaavasta ei ole tehty taloudellisten vaikutusten arviointia tai kaavatalouslaskelmia. Kysyimme tätä erikseen kaavasuunnittelijalta ja kaavoituspäälliköltä. Uusi asemakaava-alue vaatii paljon infraa ja vastuullisen päätöksenteon näkökulmasta tämä olisi tärkeää tietoa päättäjille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta näitä ei myöskään löytynyt tehtävien selvitysten listauksesta.

Vastine:
Vaikka kaupungin vastuulla on kunnallistekniikan toteuttaminen niin vastaavasti tonttien luovutuksesta muodostuu kaupungille tuloa ja kunnallistekniikan liittymismaksujen kautta rakentaja osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin. Kaavassa on huomioitu, että kunnallistekniikan toteuttamisessa katua-aluevaraukselle pyritään sijoittamaan suurin osa rakennelmista ja minimoitaisiin näin mm. erillisiä putkireittejä tai jäteveden pumppaamoita joista aiheutuisi lisäkustannuksia. Mikäli mahdollista niin toteuttamisen vaiheistaminen jakaisi kustannuksia useammalle vuodelle.

Kaavaselostuksessa väitetään, että alueen arvokkaat luontoarvot on huomioitu tarvittavilla merkinnöillä ja määräyksillä, perustuen alueelle tehtyyn luontoselvitykseen. Näkemyksemme mukaan luontoarvoja ei ole huomioitu riittävällä tavalla.

Lähteeseen viittaava s-5 Merkintä velvoittaa "huomioimaan" arvokkaan pienveden säilymisen, mutta ei aseta sitovaa suojavyöhykkeen leveyttä, toimenpiderajoituksia (kaivaminen/ojitus/täyttö/puuston poisto) eikä hulevesien purku-kieltoa lähteen valuma-alueelle. FCG:n luontoselvitykse mukaan kohde on VL 2:11 mukainen arvokas pienvesi, johon kohdistuu muuttamis- ja heikentämiskielto.

Toinen arvokas luontokohde, Porokodanmaan suoluontokohde, ojittamaton suoalue, on kaavakarttaan merkitty luo-1 merkinnällä, mutta vaikuttaa kuitenkin osittain jäävän suunnitellun tien alle. Porokodanmaan eteläpuolen suoalue tunnistetaan myös linnustollisesti arvokkaaksi elinympäristöksi. Luontoselvityksessä tunnistettiin muun muassa hömötiaisen (EN), pohjansirkun (NT), liro (NT/kv/dir) ja metson pesintä. Näille alueille ei pitäisi sallia rakennusten, eikä teiden rakentamista ollenkaan. Rakentamista on suunniteltu, mutta kaavamääräyksissä ei näy vaikkapa pesimäaikaisia työrajoituksia tai lahopuun/kolopuiden säästön velvoitteita luo-1-alueelle.

Maisema- ja luontoselvityksessä huomioidaan vain nykytila, ei tulevaisuusnäkökulmaa. Ilmastonmuutoksen edetessä eri pohjoisrinteiden luonnontilaiset alueet ovat arvokkaita elinympäristöjä kaikille pohjoisille lajeille. Niiden mikroilmasto mahdollistaa kuumenevasta ilmastosta kärsiville lajeille pakopaikkoja ja ne tulisi säästää luonnontilaisina.

Luontoselvityksessä ei myöskään huomioida turvemaille rakentamisen ilmastovaikutuksia. Selvityksen mukaan alueella on melko runsaasti turvepohjaista rämettä. Harjanteiden välisillä alueilla pintamaa on paljolti turvepitoista. Maaperätutkimusten mukaan turpeen syvyys vaihtelee 0,5 metristä 1,5 metriin niissä kohdin mistä syvyydet on ilmoitettu. Mittauksia ei oltu tehty soiselta alueelta mihin tietä suunnitellaan. Turpeeseen sitoutuneet hiilivarastot ovat kertyneet tuhansien vuosien kuluessa. Kun suota tai muuta turvepohjaista maaperää raivataan rakentamisen tieltä, turve hajoaa ja turpeen sisältämä hiili vapautuu takaisin ilmakehään ja kiihdyttää ilmastonmuutosta.

Luontoon liittyvä vastine kootusti sivulla 12.

Mielipide 8.1.2026, kaksi allekirjoittajaa :

1. Lähivirkistysalueen merkitys nykyisille asukkaille
Suunniteltu alue on ollut vuosikymmeniä alueella asuvien asukkaiden lähivirkistysalueena. Rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta ja vähentää nykyisten asukkaiden mahdollisuuksia käyttää tätä aluetta ulkoiluun ja virkistäytymiseen. Kaavaluonnoksen mukaan uudet korttelit sijoittuvat lähimmillään noin 28 metrin päähän nykyisestä asutuksesta, mutta tämä ei käytännössä riitä turvaamaan virkistysalueen laatua ja viihtyisyyttä.

2. Rakentamisen sijoittaminen ja virkistysalueen laajuus
Pyydämme, että suunniteltua rakennusaluetta siirretään kauemmaksi nykyisestä asuinalueesta ja että virkistysalueen leveyttä kasvatetaan. Näin voidaan paremmin turvata nykyisten asukkaiden viihtyisyys ja mahdollisuudet virkistyskäyttöön. Virkistysalueen tulee olla riittävän laaja ja yhtenäinen, jotta se palvelee tarkoitustaan myös tulevaisuudessa.

3. Lainsäädännöllinen näkökulma
Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon muun muassa:
- yhdyskuntarakenteen toimivuus ja ekologinen kestävyys,
- alueen toimintojen järjestäminen ympäristön kannalta kestävällä tavalla,
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen,
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- ympäristöhaittojen vähentäminen.

MRL 54 §:n mukaan asemakaavassa tulee osoittaa tarpeelliset alueet muun muassa virkistystä varten. Kaavan tulee myös soveltua ympäristöönsä ja ottaa huomioon olemassa oleva rakennuskanta sekä asukkaiden tarpeet.

4. Yhteenveto ja pyyntö
Pyydämme, että asemakaavan jatkosuunnittelussa:
-rakentamista siirretään kauemmaksi nykyisestä asuinalueesta.
-lähivirkistysalueen laajuutta ja laatua parannetaan nykyisten asukkaiden näkökulmasta.
-kaavaratkaisussa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät tavoitteet viihtyisän, terveellisen ja turvallisen elinympäristön turvaamiseksi.

Vastine:
Salmivaarantien puolella nykyisten ja näitä lähimpinä olevien ja uusien kortteleiden välistä etäisyyttä on kasvatettu n. 20 metrillä joka lieventää entisestään vaikutuksia yksityisyyteen ja näkymiin.

Virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyvät vastineet kootusti sivulla 12.

Mielipide 9.1.2026, 46 allekirjoittajaa :

Asemakaavan vaikutusten arvioinnin puutteellisuus ja maaperän haasteet
Katsomme, että nähtävillä olevassa kaavaselostusluonnoksen kohdassa 4.5.2 esitetty vaikutusten arviointi nykyisille omakotiasujille on riittämätön. Luonnoksessa todettu 28 metrin etäisyys on vain tekninen mitta, joka ei kuvaa tosiasiallisia vaikutuksia nykyisten asukkaiden elämänlaatuun, asumisrauhaan tai alueen luonteeseen. Lisäksi kaavassa ei ole riittävästi huomioitu alueen vaikeita maasto-olosuhteita ja niiden kerrannaisvaikutuksia.

Alueen luonteen pysyvä muuttuminen
Nykyiset asukkaat ovat tehneet huomattavia investointeja ja elämänvalintoja muuttaessaan alueelle nimenomaan sen rauhallisuuden, metsävirkistysalueiden ja väljyyden vuoksi. Alueen identiteetti perustuu hiljaisuuteen ja luonnonläheisyyteen. Läheiset metsät ovat tärkeitä ja paljon liikuttuja alueita, niistä kertovat myös lukuiset polut lähimaastossa, joita pitkin kulkevat ihmiset, lapsesta vaariin sekä heidän lemmikkinsä. Kaavaluonnos toteutuessaan muuttaa tämän luonteen pysyvästi ja peruuttamattomasti. Mielestämme kaavaselostuksessa tulisi tunnustaa, että uusi rakentaminen tuhoaa ne arvot, joiden perusteella nykyiset asukkaat ovat alueelle hakeutuneet.

Haastavat maasto-olosuhteet ja maanrakennustöiden kustannukset
Kaavoituksessa olevalla alueella on runsaasti märkiä maaperäalueita sekä toisaalta haastavaa kivirakkaa ja kalliota. Lähimetsässä liikkuessa kuulee hyvin, kun vedet lorisevat siellä täällä kivirakassa olevien uomien seassa. Nykyisen kaava-alueen infrasta huomaa haastavat maaperä olosuhteet: viime vuosina saneerattujen teiden asfaltit rikkoontuivat roudan vaikutuksesta heti seuraavana vuonna remontista. Tällaiseen maaston rakentaminen vaatii massiivisia maansiirtotöitä sekä hyvin suunniteltuja vesien ohjauksia, jotta ongelmilta vältytään jatkossa. Näistä koituu myös rakentamisen aikaisia häiriöitä, valtavia rakentamiskustannuksia sekä alueen hydrologiaan muutoksia.

Rovaniemen asuntotilanne ja mahdolliset vaihtoehtoiset sijainnit
Rovaniemellä on tällä hetkellä tyhjiä tontteja ja valmiiksi kaavoitettua maata. Lähimmät löytyvät heti Pöykkölästä, Printtivaarantieltä sekä vanhoilta Pöykkölän pelloilta. On kyseenalaista, onko uuden asuinalueen perustaminen nykyisen rauhallisen asuinalueen kylkeen taloudellisesti tai sosiaalisesti perusteltavaa. Rovaniemi on Euroopan suurin kaupunki pinta-alaltaan.

Rovaniemen ja Ranuan rajalle on matkaa noin 41 km Pöykkölästä ja tuo väli on harvaan asuttua. Esimerkiksi Pöyliöjärven eteläpuolella, Kajaanintien suunnassa, on runsaasti tilaa ja soveltuvampaa rakennusmaata, jonne uusi asutusalue voitaisiin sijoittaa, ilman nykyisille asukkaille koituvaa kohtuutonta haittaa. Olisiko Rovaniemen kaupungin järkevää suunnata sinne pitkäntähtäimen suunnitelmansa kaavoituksen osalta? Siellä mahdollistuisi helpommin myös väljempään rakentaminen, joka tukisi rauhallisten asuinalueiden rakentamista myös tulevaisuudessa. Sitä luulisi talonrakentajankin haluavan, kun on omakotitalon asuinmuodokseen valinnut.

Esitämme, että uuden asuinalueen rakentamisen Printtivaaran sijaan, kunta tarkastelisi vaihtoehtoisia sijainteja, joissa rakentaminen ei tapahtuisi olemassa olevan asuinviihtyvyyden kustannuksella.

Rauhallisuuden katoaminen ja täydennettävät selvitykset
Koko nykyinen alue tulee muuttumaan pysyvästi, eikä sen vaikutukset tule koskemaan pelkästään uutta kaava-aluetta lähimpänä olevia asukkaita. Uuden kaava-alueen vaikutukset tulevat näkymään lähialueilla muun muassa liikennemäärien kasvuna sekä virkistysalueiden puutteellisuutena. Ihmiset, jotka asuvat Salmivaarantien, Saapponintien, Hakkurintien, Tukkireentien ja näiden teiden sivukaduilla joutuvat näkemään ja kokemaan tämän jokapäiväisessä arjessa. Isoimmat muutokset kohdistuvat eritoten Peskapolun, Kiehiskujan, Hakkurintien, Tukkireentien, Pärepolun ja Palstakujan asukkaiden asuinviihtyvyyteen.

Kaavaselostusluonnoksessa mainittu 28 metrin etäisyys ei ole riittävä puskuri turvaamaan asukkaiden yksityisyyttä, kun alueen hiljaisuus korvautuu muun muassa uuden asuinalueen äänillä ja valosaasteella.

Pyydämme, että vaikutusten arviointia täydennetään sekä esitetään vaihtoehtoisia suunnitelmia tai selvityksiä seuraavista kohdista:

- **Melu- ja liikenneselvitys:** Paljonko liikennemäärät lisääntyvät Salmivaarantiellä? Miten uusi liikenne tulee vaikuttamaan nykyisten asukkaiden ja tonttien äänimaisemaan sekä asuinalueen liikenneturvallisuuteen.
- **Koulut/Päiväkodit:** Onko nykyisessä monitoimikoulussa Ounasrinteellä tilaa ottaa vastaan nykyiset sekä lisääntyvät oppilasmäärät? Millainen tilanne on päiväkoti ikäisten lasten osalta?
- **Luonto, ulkoilu:** Uuden suunnitelman laatiminen isommasta lähivirkistysalueesta, jossa metsää jätetään reilummin ennalleen kauttaaltaan voimassa olevan kaavan ja uuden kaavan välille.
- **Visuaalinen tarkastelu sekä yksityisyys:** Havainnekuvat nykyisten asukkaiden pihoilta käsin, jotta voidaan arvioida uuden rakentamisen massiivisuutta, yksityisyyttä sekä näkösuojaa. Havainnekuvat kokonaisvaltaisesti maiseman muutoksesta Printtivaaran alueesta luontoineen.
- **Nykyisten kiinteistöjen arvo:** Miten uusi kaava-alue toteutuessaan, nykyisillä suunnitelmilla, vaikuttaa olemassa olevien kiinteistöjen arvoon?
- **Rakentamisen kustannukset ja vaikutukset:** Selvitys suon, kallion, kivirakan sekä maaperässä kulkevien vesiuomien vaikutuksesta Infran sekä tonttien pohjien rakentamiskustannuksiin. Selvitys kalliolouhinnan louhimisesta ja vesien virtauksien muutoksista nykyisiin olemassa oleviin tontteihin ja kiinteistöihin.

Johtopäätökset

Mikäli paikallisten, Rovaniemeläisten, nykyisen kaava-alueen asukkaiden, mielipiteellä on vaikutusta, niin ehdotuksemme on alla:

1. Ehdotus Esitämme, että kaavahankkeesta luovutaan tässä muodossa ja rakentamispaine ohjataan alueille, joilla se ei heikennä vakiintunutta asuinympäristöä.

2. Ehdotus Mikäli uuden kaavan edistämishanketta ei keskeytetä nykyiselle alueelle. Esitämme, että uuden kaava-alueen sekä nykyisen asuinalueen välille jätetään väljyyttä, jotta nykyisen asuinalueen rauhallisuus ja ulkoilumahdollisuudet lähiluonnossa säilyisivät mahdollisimman ennallaan. Mielellään vähintään 100–200 metrin "metsä virkistysvyöhyke" nykyisten ja uusien kaavoituksessa olevien tonttien välille sekä kaavoitetun tonttimäärän vähentäminen mahdollisuuksien mukaan.

Vastine (virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyvät vastineet kootusti sivulla 12):
Salmivaarantien puolella etäisyyttä on kasvatettu nykyisten ja näitä lähimpinä olevien uusien kortteleiden välillä ja näin ollen alueelle jää enemmän puustoa, joka lieventää entisestään vaikutuksia yksityisyyteen ja näkymiin.

Liikenteen osalta ajoneuvoliikenne lisääntyy kun Salmivaarantietä jatketaan uudelle alueelle. Liikenne painottuu pääosin arkiaamuun ja -iltapäivään. Nopeusrajoituksilla hillitään melua ja parannetaan turvallisuutta.

Kaupungilla on Pöykkölän-Printtivaarantien alueella tätä kirjoitettaessa vapaana 16 omakotitalotonttia, 21 Vennivaarassa, yksi Ylikylässä, kaksi Mustikkaharjulla ja kaksi Saarenkylässä eli yhteensä koko kaupungissa asemakaava-alueella 42 tonttia, joka ei riitä kattamaan lähitulevaisuuden asumistarvetta.

Alueen kaavoitus pohjautuu kaavarunkotarkasteluun jossa uusia asuinalueiden suuntia on tarkasteltu myös tämän kaava-alueen läpi aina Pöyliöjärven eteläpuolen kautta Ranuantielle. Tällä seudulla kaupungin maanomistus rajautuu suurimmaksi osaksi Printtivaaran - Toramon ympäristöön. Asemakaava on myös kaupungin alueidenkäytön strategian mukainen, jossa alue on merkitty potentiaalisina asumisen kasvusuuntina.

Vastine mielipiteiden luontoon liittyviin seikkoihin :

Alueesta on laadittu luontoselvitys ja tämän mukaiset luontoarvot on huomioitu kaavassa. Alue ja sijoitetut rakennuspaikat ovat suurimmaksi osaksi talousmetsäaluetta, joiden alkuperäinen luonnontilaisuus on jo muuttunut.

Rakentaminen vähentää paikallisesti eläimistön elinympäristöjä ja lisää häiriötä. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa tavanomaiseen eläimistöön ja laajat virkistysalueet mahdollistavat lajien liikkumisen ja säilymisen.

Luo- ja s-5 -määräystä on täydennetty. S-5:n suojaetäisyys on esitetty sitovana osa-aluerajauksena, jonka halkaisijaa on päivitetty 30 metriin.

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

Kaavaselostusta on päivitetty luonto- ja ilmastovaikutusten osalta.

Vastine mielipiteiden virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyviin seikkoihin :

Rakentaminen vähentää nykyistä vapaamuotoista virkistyskäyttöä, mutta kaavassa osoitetaan kuitenkin noin 68 % alueesta virkistyskäyttöön, mikä turvaa osaltaan ulkoilumahdollisuuksia jatkossakin, vaikkakin totuttu virkistyskäyttö muuttaa muotoaan. Kaava-alueen läheinen vaara-alue jää paljolti kaavoituksen ulkopuolelle.

Kaavaselostusta on päivitetty virkistysalueiden osalta.

VUOROVAIKUTUSLOMAKE, PRINTTIVAARAN ASEMAKAAVAN EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 29.6. – 31.8.2026

SISÄLLYSLUETTELO:

OTSIKKO JA SISÄLLYSLUETTELO 1

LAUSUNTO LUPA- JA VALVONTAVIRASTO 27.8.2026 2 - 4

MUISTUTUS 31.8.2026 5-19

MUISTUTUS 31.8.2026 20-24

MUISTUTUS 31.8.2026 25-26

1

Lausunto lupa- ja valvontavirasto 27.8.2026

Lausuttavana oleva asemakaavan kaavaehdotuksen aineisto sisältää 25.11.2026 päivätyn asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän päiväämättömän kaavaselostuksen liitteineen. Lupa- ja valvontavirasto on lausunut kyseisen kaavan valmisteluaineistosta 29.1.2026. Asemakaavan kaavaehdotuksen aineistosta ei ilmene, miten kyseinen lausunto on otettu huomioon. Valmisteluaineistosta annettuihin lausuntoihin ei ole annettu vastineita. Kaava-aineiston perusteella muilta viranomaisilta ei ole pyydetty lausuntoja.	***Vastine:*** *Lupa- ja valvontavirastolle (lvv) toimitettu asemakaavaehdotus on päivitetty 12.5.2026, asemakaavaselostus on päivätty 19.5.2026 ja päivitetty 18.6.2026 (päiväystiedot sivulla 28). Valmisteluvaiheen lausunnosta on annettu vastine vuorovaikutuslomakkeella, joka on ollut liitteenä kaupunginhallituksen ehdotusvaiheen päätöksenteossa 16.6.2026 ja josta on todistettavasti toimitettu tieto ja pöytäkirjanote lvv:lle.* *Kaupungilta voi pyytää täydennystä aineistoon lausuntonsa tueksi, kuten aiemmin esimerkiksi ELY -keskus on toiminut. Isojen organisaatiomuutosten yhteydessä tiedonsaannissa ja -annossa voi tapahtua katkoksia ja puutteita, mutta jatkossa nämä paranevat ja äskettäin tähän onkin tullut lvv:lta uutta valtakunnallista ohjeistusta.*
Yleiskaavan ohjausvaikutus Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Kaavoitettava alue on yleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja pieneltä osin alueeksi, jolle laaditaan tai muutetaan asemakaava (A-4, alue varataan pientaloille). Lisäksi alueelle on osoitettu nuolimerkintänä yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta. Yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan nuolimerkinnät koskevat yleiskaavan mitoitus- tavoitteen jälkeistä kaupunkirakennetta. Kaava-aineistossa ei ole ositettu, että yleiskaavan mitoitustavoitteet olisivat jo täyttyneet. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että alue on soitettu pääosin retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) eikä kyseisen kaavaratkaisun mukaisesti pääosin pientaloasumista varten.	***Vastine:*** *Alueella on voimassa yleiskaava 2015. Yleiskaavassa ei ole osoitettu asemakaava-alueelle retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) vaan tämän sijaan virkistysaluetta (V). Yleiskaavassa on Rovaniemen kaupungin mitoitus-tavoitteena väestönkasvulle ollut 40 000 asukasta vuoteen 2015 mennessä, joten ko. tavoite on ylittynyt reilusti.* *Asemakaava ei ole kokonaisuutena arvioiden yleiskaavan tavoitteiden vastainen.* *Nähtävillä olon jälkeen kaavaselostusta on päivitetty/tarkennettu yleiskaavan osalta.*

2

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavaselostuksessa ei ole osoitettu AKL 42.1 § mukaisesti, miten yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Voimassa olevan yleiskaavan kuvaus kaavaselostuksessa on puutteellinen ja osittain virheellinen. Kaavaselostuksessa tulee esittää täsmällisesti alueella voimassa oleva yleiskaava, kaikki aluetta koskevat yleiskaavamerkinnät ja niitä koskevat määräykset. Kaavaselostuksessa ei esimerkiksi mainita, mikä yleiskaava alueella on voimassa ja aluevarausten kuvaus on virheellinen. Voimassa olevassa yleiskaavassa alueella ei ole maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueiksi (M) varattuja alueita vaan kyseessä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (MU), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.	
Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi Luontoselvityksessä tunnistetut luonnonarvot on huomioitu osoittamalla luonnon monimuotoisuutta tukeva alue (Luo-1), joille ei ole kuitenkaan annettu alueiden käyttöä ohjaavaa suunnittelumääräystä, jolla turvattaisiin kohteiden säilyminen. Kaavamerkintää tulee täydentää asianmukaisella suunnittelumääräyksellä. Merkinnän esittäminen kaavakartalla on myös epäselvää ja rajaus on syytä esittää selkeästi kaavakartalla. Kaavaselostuksessa on tunnistettu joitakin ilmastovaikutuksia sekä todettu mahdollisia lieventämiskeinoja, joita ei ole kuitenkaan otettu käyttöön. Ilmastonmuutokseen sopeutumisen käsittely puuttuu kokonaan. Lupa- ja valvontavirasto viittaa aikaisempaan lausuntoonsa (29.1.2026) ja toteaa edelleen, että ilmastovaikutukset ovat mahdollisesti merkittäviä ja että vaikutukset tulee arvioida. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva-työkalua ja tehty arviointi on hyvä liittää kaava-aineiston liitteeksi.	***Vastine:*** *Luo-1 määräystä on täydennetty. Kaavakartan esitystapa luo-1 merkinnästä on KATJA-asetuksen mukainen. Merkintää on lisätty kaavakartalle selkeyden parantamiseksi. Virkistysalueeksi merkityillä alueilla olevaa metsää ei hoideta kuten talousmetsiä kuten tällä hetkellä on mahdollista ja monimuotoisuusalueella kiinnitetään huomiota ominaispiirteisiin ja eritysarvoihin.* *Kaavassa on huomioitu ilmastovaikutusten lieventämiskeinoja mm. määräyksellä tarpeettomasta puiden kaatamisesta ja luonnon muuttamisesta sekä huomioitu kevyen liikenteen alue- ja tilanvarauksia. Laajat virkistysalueet säilyttävät puustoa/ kasvillisuutta, toimien näin hiilivarastoina ja parantaen edellytyksiä hulevesien hallinnalle sekä tukien paikallisilmastoa ja alueen sopeutumista ilmastonmuutokseen. Myös rakentamislaki huomioi ilmastoasioita entistä enemmän ohjaamalla rakentamaan vähähiilisemmin ja energiatehokkaammin sekä hyödyntämään uusiutuvaa energiaa.*
	3
	Kokonaisuutena arvioiden kaavan voidaan tuke van Rovaniemen hallittua kaupunkirakenteen kasvua ja olevan sovitettavissa kaupungin ilmasto- ja hiilineutraalisuustavoitteisiin. *Kaavaselostusta on täydennetty ilmastovaikutusten osalta.*
	4

Muistutus 31.8.2026	
Muistutus perustuu: • Kaavaselostukseen (Rovaniemen kaupunki, 2026) • Asemakaavaehdotukseen (päivätty 25.11.**2026?)** • Luonto- ja maisemaselvitykseen (FCG, 18.1.2023) • Hulevesiselvitykseen (Ramboll, 29.5.2026) • Vuorovaikutuslomakkeeseen (valmisteluvaiheen kuulueminen 18.12.2025–9.12.2026) • Kaupunginhallituksen pöytäkirjaan (16.6.2026 § 206) **LUONTOARVOT JA VESITALOUS** Porokodanmaan suon ja sen eteläosassa sijaitsevan lähteen muodostama kokonaisuus on alueellisesti erittäin arvokas luontokohde. Kaavaehdotus on nykyisellään ristiriidassa alueen luontoarvojen ja herkästi haavoittuvan vesitalouden turvaamisen kanssa. Lähde, suo ja hulevedet muodostavat hydrologisesti yhtenäisen ketjun, jota on tarkasteltava kokonaisuutena.	***Vastine:*** *Porokodanmaan lounaisreuna ja sen eteläpuolisen suoalueen monimuotoisuus ja suon eteläosassa olevan lähteen arvokkuus on havaittu kaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä.* *Lähde on luontoselvityksen mukaan arvoluokkaa I ja merkitty kaavassa suojelumääräyksellä. Lähteelle ei ole esitetty vesilaissa (2 luku 11 § 1 mom) tarkkaa suojaetäisyyttä. Suojavyöhyke on kuitenkin kaksinkertaistettu kaavakarttaan, laajentaen samalla vähän myös monimuotoisuusaluetta, kaupungin tarkoituksena ei ole kohdistaa toimenpiteitä lähteeseen tai sen läheisyyteen eikä rajata tämän vuoksi suojaetäisyyttä.* *Väite, että lähteen pinta- ja pohjavesi virtaa kohti eteläosaa on väärä. Todellisuudessa suo jolla lähde on, viettää lähes vastakkaiseen suuntaan väitetystä eli pohjois - luoteen suuntaan. Lähteelle/sen ympäristöön hulevedet ohjautuvat virkistysalueeksi merkityltä ja rakentamisen ulkopuolelle jäävältä alueelta vaaran rinteeltä. Rakennuspaikoilta tai kaduilta ei ohjata hulevesiä lähteelle tai sen ympäristöön.* *Luontoselvityksen mukaan suoluontokohde on arvoluokkaa IV, jonka huomioiminen maankäytössä on lievempi eikä ole tulkittavissa ehdottomaksi esteeksi maankäytölle eikä myöskään lakisääteisesti tiukasti suojeltavaksi asetettavaksi kohteeksi.* *Suolle, tai enimmäkseen sen pohjoisreunalle, Porokodanmaalle, merkitty katuyhteys on tärkeä yhteistä etua palveleva yhteys, josta mahdollisesti tulevaisuudessa*

5

Lähteen suojelu (s-5) – Vesilaki 2:11 §, Alueidenkäyttölaki 54 ja 57 § Asemakaavaehdotuksessa s-5-merkinnän määräys kuuluu: *"Alueella ei saa tehdä maanmuokkausta, ojitusta, lannoitusta tai puiden ja pensaiden kaatamista."* Määräys suojaa lähteen välittömän lähiympäristön, mutta se ei turvaa lähteen hydrologiaa eikä vedensaantia: • **Suojavyöhyke on liian pieni:** Kaupunki toteaa vuorovaikutuslomakkeessa, että s-5-alueen halkaisijaa on päivitetty 30 metriin. Tämä tarkoittaa, että suojavyöhykkeen säde on vain 15 metriä. Se on riittämätön suojaamaan lähteen hydrologisia prosesseja. • **Lähteen valuma-alue on koko suon laajuinen:** Luontoselvityksen (s. 8–9) mukaan suon eri osat (itä-, keski-, pohjois- ja länsiosa) vaihettuvat suoraan toisiinsa. Koska lähde sijaitsee suon eteläosassa, joka on alueen alavin kohta, suon pintavesi ja pohjavesi virtaavat kohti eteläosaa. Koko suon vesitalous vaikuttaa siten suoraan lähteeseen. Suolle johdettavat hulevedet päätyvät lähteen valuma-alueelle. • **Lakisääteinen muuttamiskielto:** Luontoselvityksessä todetaan luontokohteen 2 olevan Vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen arvokas pienvesi, jota koskee muuttamis- ja heikentämiskielto. Hydrologian muuttaminen valuma-alueella heikentää pienveden tilaa ja vaarantaa sen luonnontilan, vaikka s-5-alueen sisäpuolella ei tehtäisi suoria toimenpiteitä. Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavassa on vaalittava luonnonarvoja. • **Hulevesien purkua ei ole kielletty:** Kaavassa ei ole määräystä, joka kieltäisi hulevesien purun suolle tai lähteen valuma-alueelle taikka hydrologisten yhteyksien katkaisun valuma-alueella. Hulevesiselvityksen kartta (Ramboll H02) osoittaa, että osa hulevesistä on suunniteltu ohjattavaksi suolle.	*perustetaan uutta kaava-aluetta 2016 laaditun kaavarunkosuunnitelman mukaisesti. Yhteydelle ei ole järkevää vaihtoehtoa. Yhteyttä ei rakenneta tämän kaavan toteuttamisen yhteydessä.* *Luontoselvityksessä määritetyn suoluontokohteen ala on n. 6,65 ha, josta katuyhteyden osuus vie n. 2700m^2 eli n.4 %. Yhteyden osuudella ei ole luontoselvityksen mukaan havaittu suojeltavia/uhanalaisia kasveja tai luontotyyppejä. Muutoin yhteys sijoittuu enimmäkseen suoluontokohteen koillispuolelle, Porokodanmaan reunaan, joka on myös huomioitu luontoselvityksen perusteella luonnon monimuotoisuusalueena. Porokodanmaan reunallakaan ei luontoselvityksen mukaan esiinny suojeltavia/uhanalaisia kasveja tai luontotyyppejä.* *Suoluontokohde ja muut luontoarvot on huomioitu kaavassa asianmukaisella ja riittävällä tavalla, luo-1 määräystä on tarkennettu.* *Kaavassa on huomioitu hulevesien hallinta kaavamerkinnöillä ja aluevarauksilla sekä määräyksillä hyvin kattavasti, tukeutuen alueelta laadittuun hulevesiselvitykseen.* *Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan vaikutuksia kuten alueidenkäyttölaki edellyttää. Arviointeja on täydennetty selostukseen nähtävillä olon jälkeen.*

6

Suoluontokohde (luo-1) – Alueidenkäyttölaki 54 ja 57 §, Luonnonsuojelulaki 64 ja 73 §

Luontoselvityksen mukaan Porokodanmaan suo on arvoluokan 4 luontokohde, joka sisältää alueellisesti uhanalaisia suotyyppejä sekä merkittävää linnustoa. Kaavaehdotus vaarantaa tämän kohteen säilyvyyden:

- **Infrastruktuurin väärä sijoittaminen:** Tie on linjattu suoraan suon päälle, mikä tuhoaa arvokkaan luontotyypin pysyvästi ja katkaisee alueen ekologiset käytävät.
- **Reunavaikutukset luontoon:** Rakentaminen ja tonttien rajat ulottuvat aivan suon reunaan asti, mikä todennäköisesti aiheuttaa suon kuivumista, ravinnevalumia ja muuta haittaa suon linnuille.
- **Puutteelliset selvitykset:** Suon hydrologiaa ja tieyhteyden rakentamisen aiheuttamaa kuivatustarvetta ei ole mallinnettu tai arvioitu suhteessa luonnonarvoihin.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavassa on vaalittava luonnonympäristöä, eikä sille saa aiheuttaa tarpeetonta haittaa. Lisäksi luonnonsuojelulain 64 § velvoittaa ottamaan huomioon uhanalaiset luontotyypit ja 73 § suojelee alueen linnustoa heikennyksiltä.

Hulevesien hallinta – Alueidenkäyttölaki 9, 54 ja 103 c § ja Vesilaki 2 luku 11 §

Hulevesiselvityksen mukaan alueen viivytystarve on 610 m³ (Ramboll 2026, taulukko 4.4) ja viivytysrakenteiden tilavaraus kaavakartalla on 725 m³ (Ramboll 2026, mitoituskuva H02).

- **Kapasiteetin selvittämättömyys kaavavaiheessa:** Rambollin hulevesiselvityksessä (s. 4) todetaan, että *"Purkureittien kapasiteetti selvitetään jatkosuunnittelussa"* ja *"Rumpujen kunto ja kapasiteetti tarkennetaan jatkosuunnittelussa"*. Purkureittien hydraulinen toimivuus on kaavavaiheessa selvittämättä. Tämä lisää merkittävästi tulvariskiä ja uhkaa muuttaa suon sekä vesilain 2:11 §:n suojeleman luonnontilaisen lähteen herkkää hydrologiaa.
- **Lainvastaisuus selvitysten siirtämisessä:** Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan merkittävät ympäristövaikutukset on selvitettävä kaavaa laadittaessa. Velvoite ei täyty, jos purkureittien ja rumpujen toimivuus siirretään kaavan hyväksymisen jälkeiseen jatkosuunnitteluun. Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) vakiintuneen oikeuskäytännön mukaisesti hulevesien hallinnan päälinjat ja riittävät aluevaraukset on ratkaistava sitovasti jo kaavavaiheessa, eikä niitä voi lykätä rakennuslupavaiheeseen. Alueidenkäyttölain 103 c § velvoittaa ehkäisemään hulevesistä luonnolle aiheutuvia haittoja.

7

ESITYS luontoarvojen ja vesitalouden osalta:

1. **Hulevesimääräys kaavaan:** Kaavamääräyksiin lisätään sitova määräys: *"Lähteen valuma-alueelle ei saa johtaa hulevesiä eikä tehdä maaperää tai vesitaloutta muuttavia toimenpiteitä."*
2. **Suojavyöhykkeiden laajentaminen:** Lähteen suojavyöhyke (s-5) laajennetaan vähintään 50–100 metriin suojelun varmistamiseksi.
3. **Tielinjauksen muuttaminen:** Tie siirretään kokonaan pois suoluontokohteen (luo-1) päältä ja sen välittömästä reunasta luonnonarvojen säilyttämiseksi.
4. **Toimenpiderajoitukset:** Suolle ja sen suojavyöhykkeelle asetetaan alueidenkäyttölain 57 §:n mukainen sitova suojelumääräys (luo-1-merkintä), joka kieltää kaiken suon tilaa ja vesitaloutta heikentävän rakentamisen, maanmuokkauksen, ojituksen ja puuston poiston.
5. **Selvitykset ja mallinnus ennen hyväksymistä:** Purkureittien ja rumpujen kapasiteettiselvitys sekä asiantuntijatason hydrologinen mallinnus suoritetaan ennen kaavan hyväksymistä, jotta vesilain suojeleman lähteen luonnontila ei vaarannu.

8

MAAPERÄN RAKENTAMISKELPOISUUS Asemakaava-aineiston maaperätutkimusten (05/2023, 08/2023 ja 09/2025), kaavaselostuksen (s. 13) sekä GTK:n maaperäkartan perusteella Printtivaaran suunniteltu kaava-alue ei ole kokonaisuudessaan maaperältään rakentamiskelpoinen. Alueella esiintyy laajoja turve- ja silttikerroksia sekä pintaan ulottuvaa kalliota, jotka yhdessä muodostavat kokonaisuuden, jossa rakentaminen ei täytä alueidenkäyttölain (9 ja 54 §) edellytyksiä turvalliselle ja terveelliselle rakentamiselle. **Turve- ja silttialueet eivät sovellu rakentamiseen** Asemakaavan pohjana olevissa maaperätutkimuksissa todetaan harjanteiden välisillä alueilla pintamaan olevan paljolti turvepitoista (turvetta noin 0,5–1,5 m) ja sen alla esiintyvän silttiä ja liejua (silttiä/liejua n. 2 m) (Kaavaselostus, s. 13, 15—17). Turve, lieju ja siltti ovat maalajeja, jotka eivät ole luontaisesti kantavia. Niiden varaan rakentaminen edellyttää poikkeuksellisen raskaita, kalliita ja ympäristöä kuormittavia pohjanvahvistuksia (massanvaihto, paalutus tai stabilointi). Näillä alueilla: • **Painuma- ja routariski on poikkeuksellisen korkea** siltin voimakkaan kapillaarisuuden vuoksi. • **Rakennusten ja katujen epätasaiset painumat** ovat tällaisella pohjalla todennäköisiä, kuten asukkaiden muistutuksissa on jo aiemmista aluesaneerauksista tuotu esiin (Vuorovaikutuslomake, s. 10). • **Kunnallistekniikan pitkäaikainen toimivuus vaarantuu** maaperän elämisen vuoksi. • **Esirakentamisen kustannukset nousevat huomattavasti**, mikä on ristiriidassa alueidenkäyttölain 54 § kanssa, jonka mukaan kaavasta ei saa aiheutua kohtuuttomia kustannuksia.	***Vastine:*** *Kaava-alueella on suoritettu maaperätutkimuksia maatutkauksin ja myös tutkauksiin liittyviä tarkistuskairauksia. Tutkimukset tukevat GTK:n maaperäkarttaa, jossa alueen maaperä on esitetty olevan pääosin moreenipitoista. Maaperätutkimusten perusteella voidaan arvioida, että alueelle suunniteltujen katujen ja korttelialueiden alueilla ei ole merkittävästi poikkeavia määriä rakentamisen kannalta haastavaa maaperää. Yksittäisillä/ pistemäisillä osuuksilla maanvaihdot tai kallion louhinnat voivat olla tarpeen, mutta tämä ei ole poikkeuksellista kun uusia alueita toteutetaan. Kallion maanpinnan läheisyys on joissakin tapauksissa myös eduksi vakaan kantavuutensa vuoksi, etenkin kohdissa missä ei tarvitse sijoittaa rakenteita syvemmälle.* *Maaperätutkimusten perusteella laajempia ns. pinta-kallioisempia alueita on jätetty alustavista suunnitelmista poiketen rakentamisen ulkopuolelle, kuten esim. Aarnirinteen kaakkoispuolella ja muutoinkin Printtivaaran rinnealueilla.* *Printtivaaranpolun päädyn tontin rajauksia on tarkennettu siirtämällä mm. suonpuoleisia rajoja kauemmas suon reunasta.*

9

Turve- ja silttialueet eivät sovellu pientalorakentamiseen, koska maaperä ei ole kantavaa ilman mittavia riskialttiita maarakennustöitä.

Pintaan ulottuva kallio aiheuttaa louhinta- ja perustamisriskejä

Tutkimuskairauksissa on osoitettu kallion vaihtelevan 0–2,7 metrin syvyydessä, ja alueen etelä-osan nousevilla vaaranrinteillä kallio ulottuu suoraan maanpintaan saakka (Kaavaselostus, s. 13, 15). Tämä aiheuttaa:

- Laajaa louhintatarvetta rakennuspohjilla ja katulinjoilla.
- Voimakkaita tärinä- ja meluhaittoja viereiselle, jo vakiintuneelle asuinalueelle rakennustyön aikana.
- Vakavan riskin maaperän ja pohjaveden virtausreittien muuttumiselle. Kivirakan olemassa olevat virtausurat todistavat alueen herkästä hydrologiasta, jota laajamittainen louhinta vaurioittaa (Vuorovaikutuslomake, s. 10).
- Louhinta ja rikkonainen kallioperä muuttavat Rambollin hulevesiselvityksessä esitettyjä valumissuuntia ja pintavalunnan imeytymisedellytyksiä (Hulevesiselvitys, s. 2, kohta 2.2).

Louhinta näissä vaihtelevissa olosuhteissa lisää merkittävästi rakentamisen riskejä ja vaikeuttaa perustamistavan valintaa.

Maaperän vaihtelu on poikkeuksellisen suurta

Kaava-alueella maaperä ja korkeussuhteet vaihtelevat lyhyillä etäisyyksillä erittäin jyrkästi pehmeästä turpeesta ja siltistä kovaan kallioon (Kaavaselostus, s. 13, ja s. 15, kuva 15).

Kaava-alueella maaperä ja korkeussuhteet vaihtelevat lyhyillä etäisyyksillä jyrkästi pehmeästä turpeesta ja siltistä kovaan kallioon (Kaavaselostus, s. 13, 14–17).

Tämä poikkeuksellinen heterogeenisyys:

- Vaikeuttaa katujen ja kunnallistekniikan yhtenäistä suunnittelua ja ylläpitoa, kun sama katulinja kulkee vuorotellen louhitun kallion ja painuvan liejun päällä. Alueen nykyiset asukkaat ovat jo tehneet huomioita siitä, että viime vuosina saneerattujen teiden rakenteet ovat rikkoutuneet maaperän vaikutuksesta (Vuorovaikutuslomake, s. 10).
- Moninkertaistaa painuma- ja routavaurioiden riskin siirtymävyöhykkeillä.
- Tekee perustamistavoista epätasaisia, mikä vaatii tonttikohtaisesti teknisesti haastavia erikoisratkaisuja.
- Lupa- ja valvontavirasto on lausunnossaan erikseen korostanut, että alueen huomattavien korkeuserojen ja haastavan maaston vuoksi esirakentamisen tarve ja maastonmuodot on huomioitava huomattavasti nykyistä tarkemmin (Vuorovaikutuslomake, s. 15).

10

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavan on luotava edellytykset turvalliselle ja terveelliselle elinympäristölle, eikä se saa aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia. Nykyinen ehdotus siirtää riskit ja esirakentamisen kohtuuttomat kustannukset suoraan yksittäisille rakentajille. Nykyisessä muodossaan esitetyn kaava-alueen maaperä ei täytä kaikilta osin edellytyksiä turvallisesta ja rakentamiseen soveltuvasta pohjasta.

Tämän lisäksi kaavaehdotus on ristiriidassa alueidenkäyttölain 9 §:n kanssa, joka määrää, että kaavan suorista ja välillisistä vaikutuksista on tehtävä riittävät tutkimukset ja selvitykset. Pykälän mukaan selvitysten on katettava kaavan taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset. Koska kaava-alueelta puuttuu kokonaan taloudellisten ja teknisten vaikutusten arviointi (kuten Lupa- ja valvontavirasto sekä asukkaat ovat huomauttaneet), kaupunki ei ole täyttänyt alueidenkäyttölain 9 §:n mukaista selvitysvelvollisuutta. Kaavaa ei voida hyväksyä ennen kuin nämä vaikutukset on luotettavasti arvioitu.

ESITYS maaperän rakentamiskelpoisuuden osalta

1. **Kaava-alueen paksut turve- ja silttialueet poistetaan asuinrakentamisen (AO) alueista**, ja ne osoitetaan rakentamattomaksi lähivirkistysalueeksi (VL), joka toimii selvityksessä vaadittuna luonnollisena hulevesien viivytys- ja imeytyspohjana (*Hulevesiselvitys, s. 4, kohta 3*).
2. **Pintaan ulottuvan ja matalalla olevan kallion alueet arvioidaan uudelleen**, ja katujen sekä tonttien sijoittelua muutetaan siten, että vältytään laajamittaisilta louhinnoilta ja niistä aiheutuvilta pohjavesiriskeiltä.
3. **Kaava-aineistoon lisätään maaperän rakennettavuutta ja esirakentamista koskeva täsmällinen taloudellinen ja tekninen vaikutusarvio**, kuten alueidenkäyttölain 9 § ja Lupa- ja valvontaviraston lausunto edellyttävät (Vuorovaikutuslomake, s. 13 ja 15).
4. **Kaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteluun**, kunnes maaperän kantavuus, hulevesien todelliset imeytymisedellytykset ja rakentamiskelpoisuus on osoitettu luotettavasti ja kaavan kortteliratkaisut perustuvat näihin faktoihin.

11

VIRKISTYSALUEET, POLKUVERKOSTO JA ULKOILUREITIT Asemakaavaehdotuksessa lähivirkistysalueita (VL) on määrällisesti suuri osuus, noin 68 % kaava-alueen pinta-alasta (Kaavaselostus, s. 25, kohta 5.3.4). Tästä huolimatta alueiden laatu, jatkuvuus ja toimivuus eivät täytä alueidenkäyttölain ja rakentamislain edellytyksiä terveellisestä, turvallisesta ja toimivasta elinympäristöstä. Virkistysalueiden pirstoutuminen, polkuverkoston katkeaminen ja kuntoradan jääminen rakentamisen puristuksiin heikentävät merkittävästi alueen virkistysarvoa. **Virkistysalueiden pirstaleisuus** Vaikka VL-alueiden kokonaismäärä on suuri (Kaavaselostus, s. 24, kohta 5.2.1), ne muodostuvat ehdotuksen virallisen asemakaavakartan perusteella suurelta osin kapeista, kortteleiden väliin jäävistä pirstaleisista kaistaleista ja sähkölinja-aukeasta. Pirstaleinen virkistysverkosto: • Heikentää virkistyskäytön laatua ja rauhaa, kun asutus tulee liian lähelle reittejä. • Katkaisee luonnonmukaiset eläinten ja ihmisten kulkureitit. • Ei muodosta riittävää, yhtenäistä viheryhteyttä nykyisen asutuksen ja uuden alueen välille.	***Vastine:*** *Kaavassa esitetyt virkistysalueet eivät ole poikkeavia kun näitä verrataan esim. viereisiin oleviin asemakaavoihin vaan päinvastoin, korttelialueiden väliin ja ympäristöön jää virkistysaluetta kattavasti joka parantaa alueen sopeutumista ja liittymistä ympäristöön.* *On selvää, että alueen nykyiseen epävirallliseen virkistyskäyttöön tulee kaavan toteuttamisen myötä muutoksia ja uusia tapoja, kuten hyödyntämällä uusia virkistysalueita ja kevyenliikenteen väyliä.* *Uudet asuinkorttelit ja niiden yhteydessä olevat kadut on muodostettu rakentamisen kannalta edullisempiin maastonkohtiin ja huomioiden kaava-taloudellisuuden ja riittävät virkistysalueet sekä aiemmin laaditun kaavarunkosuunnitelman.* .

12

Alueidenkäyttölain 5 §:n mukaan kaavoituksessa on edistettävä ekologisesti ja toiminnallisesti kestävää ympäristörakennetta sekä vaalittava luonnonarvoja. Pirstaleinen ja kapeisiin suikaleisiin perustuva VL-verkosto ei täytä tätä lain asettamaa vaatimusta.

Vakiintuneen polkuverkoston katkeaminen

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan Printtivaaran talousmetsäalueella risteilee laaja, vakiintunut polkuverkosto, joka johtaa melkein jokaiselle selvitysalueeseen rajautuvalle asuntokadulle (Luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2023, s. 19). Raportissa todetaan suoraan, että alueen virkistysarvo on erittäin suuri lähialueen asukkaille (FCG 2023, s. 19).

Nykyinen kaavaehdotus kuitenkin katkaisee nämä asukkaiden päivittäin käyttämät polut asettamalla AO-kortteleita suoraan niiden päälle, eikä polkuja ole osoitettu tai huomioitu kaavakartalla. Tämä rikkoo alueidenkäyttölain 9 §:n vaatimusta ihmisten elinoloihin kohdistuvien vaikutusten riittävästä selvittämisestä.

Kuntoradan jääminen asutuksen puristuksiin

Valaistu kuntorata on Printtivaaran alueen keskeisin ja suosituin virkistysreitti (*FCG 2023, s. 3*). Kaavaehdotuksessa kuntorata jää puristuksiin tiiviiden rakentamisalueiden (esim. korttelit 28036, 28039 ja 28045) väliin. Sen ympärille ei jää riittävää suoja- ja viherrakennusvyöhykettä, mikä heikentää reitin maisema- ja kokemusarvoa muuttaen luonnonmukaisen reitin asutuksen takapihaksi. Tämä rikkoo alueidenkäyttölain 54 §:n vaatimusta terveellisestä elinympäristöstä sekä asukkaiden ja Lupa- ja valvontaviraston vaatimuksia Printtivaaran rinteiden säästämisestä (Vuorovaikutuslomake, s. 14).

13

ESITYS virkistysalueiden, polkuverkoston ja ulkoilureittien osalta

1. Kapeat VL-alueet yhdistetään laajemmiksi, yhtenäisiksi viheryhteyksiksi ekologisen jatkuvuuden ja virkistyskäytön turvaamiseksi.
2. Nykyinen, FCG:n selvityksessä (s. 19) todennettu polkuverkosto merkitään kaavakarttaan ohjeellisena reitistönä, jotta polkujen jatkuvuus, julkinen käyttöoikeus ja saavutettavuus säilyvät.
3. Nykyisen vakiintuneen asutuksen ja uuden alueen välille jätetään asukkaiden mielipiteiden mukainen 100–200 metrin yhtenäinen vihreä suoja- ja virkistysvyöhyke (Vuorovaikutuslomake, s. 11) luonnonrauhan ja yksityisyyden turvaamiseksi.

14

LIIKENNE, MELU JA LIIKENNETURVALLISUUS Asemakaavaehdotuksessa ei ole esitetty liikenteen todellista määrää, liikenteen kasvua, meluvaikutuksia eikä kevyen liikenteen turvallisuutta koskevia erillisselvityksiä, vaikka kaava tuo alueelle noin 600–650 uutta asukasta, lähes kaksisataa uutta omakotitonttia ja kaksitoista uutta katua (Kaavaselostus, s. 22–23) (Kaavaselostuksen s. 27 mainitaan, että uusia katuja on kahdentoista sijaan kymmenen ja uusia kortteleita 51). Kaava lisää liikennettä merkittävästi kapealla Salmivaarantiellä sekä sen nykyisissä katu- ja tonttiliittymissä. Konkreettisten selvitysten puuttuminen merkitsee, että kaavan vaikutuksia ei ole arvioitu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla. **Liikenneselvityksen puuttuminen** Kaavaselostuksessa pelkästään todetaan yleisellä tasolla, että ajoneuvoliikenne lisääntyy (Kaavaselostus, s. 27, kohta 5.3.6). Ehdotus ei kuitenkaan numeerista tai tutkittua arviota Salmivaarantien ja sen sivukatujen liikennemäärien kasvusta, liittymien kapasiteetista tai välityskyvystä. Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava, että luodaan edellytykset turvalliselle, terveelliselle ja toimivalle elinympäristölle. Ilman todellista liikenneselvitystä ja risteyskapasiteettien laskentaa kaavoittaja ei voi osoittaa, että tämä lain vaatimus täyttyy. **Meluselvitys puuttuu** Kaavaehdotuksessa ja sen taustaselvityksissä ei ole arvioitu lainkaan liikennemelun todellista lisääntymistä desibeleinä vakiintuneella asuinalueella tai sen vaikutuksia vaikutuksia nykyisten asukkaiden asumisterveyteen ja elämänlaatuun. Alueidenkäyttölain 5 §:n kaavoituksessa on edistettävä ympäristöhaittojen (kuten melun) ehkäisemistä. Selostuksessa esitetty yleinen väite, jonka mukaan *"nopeusrajoituksilla hillitään melua" (s. 27), on* täysin riittämätön peruste ilman virallista melumallinnusta.	***Vastine:*** *Kaavan toteuttamisen myötä Salmivaarantien liikenne lisääntyy olemassa olevan asuinalueen läpi kulkevalla yhteydellä.* *Toteuttaminen aiheuttaa karkean arvion mukaan liikennemäärän n. 500:n keskimääräisen kasvun vuorokaudessa. Tämä on nykyisiin olosuhteisiin verrattuna havaittava, mutta Salmivaarantie toimii jatkossakin luonteeltaan kokoojaväylänä ja liikenneverkko kykenee vastaanottamaan uuden asuinalueen aiheuttaman liikenteen, kun katujärjestelyt toteutetaan kokoojakadulle asetettavien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti, kiinnittämällä huomiota nopeusrajoituksiin, kevyen liikenteen turvallisiin ylityspaikkoihin sekä huolehditaan riittävistä näkemäalueista ja katugeometriasta.* *Tonttikatujen liittymät sekä kevyenliikenteen yhteydet ja liittyminen olevaan verkostoon voidaan toteuttaa turvallisesti, jotka kaava mahdollistaa.* *Liikenteen melu alueella on jatkossakin tavanomaista kaupungin asuinalueen ja suurelta osin henkilöautoliikenteestä aiheutuvaa melua. Nopeusrajoituksilla hillitään melua ja parannetaan turvallisuutta. Myös kadunvarsien puusto ja kasvillisuus vaimentaa melua tehokkaasti.*

15

Kevyen liikenteen turvallisuutta ei ole arvioitu Aineisto ei sisällä arviota väylien turvallisuudesta risteyskohdissa tai alueen lasten koulumatkojen turvallisuudesta, vaikka asukkaat ovat ilmaisseet vakavan huolensa koulumatkan pituudesta ja Ounasrinteen monitoimitalon oppilasmäärien kasvusta (Vuorovaikutuslomake, s. 11). Tämä loukkaa suoraan alueidenkäyttölain 9 §:n mukaista selvitysvelvollisuutta, ja myös Lupa- ja valvontavirasto on edellyttänyt liikenteen haittojen huomattavasti tarkempaa arviointia (Vuorovaikutuslomake, s. 15). **ESITYS liikenteen, melun ja liikenneturvallisuuden osalta** 1. Alueelle laaditaan virallinen liikenneselvitys ennen kaavan hyväksymistä. Selvitys kattaa tulevat liikennemäärät, liittymien toimivuus ja laskelmat vaikutuksista nykyisen asutuksen liikenneturvallisuuteen. 2. Alueelle tehdään virallinen meluselvitys ja akustiikkamallinnus ennen kaavan hyväksymistä, ja sen perusteella osoitetaan tarvittavat, sitovat meluntorjuntamääräykset kaavakarttaan. 3. Kevyen liikenteen turvallisuustoimenpiteet ja turvalliset suojatieratkaisut koululaisille suunnitellaan ja merkitään kaavaan sitovasti, erityisesti Salmivaarantien jatkeen, uuden asuinalueen sisäisten yhteyksien sekä nykyisten risteysalueiden osalta.

16

KAAVATALOUS JA TALOUDELLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	***Vastine:***
Asemakaavaehdotuksesta puuttuu todellinen ja avoin taloudellisten vaikutusten arviointi sekä kaavatalouslaskelmat, vaikka uusi asemakaava-alue vaatii poikkeuksellisen paljon uutta infrastruktuuria. Alueen asukkaat ja Rovaniemen Vihreät ovat virallisesti huomauttaneet, että kaavatalouslaskelmia on erikseen kysytty kaavoituspäälliköltä ja kaavasuunnittelijalta, eikä niitä tai esirakentamisen todellisia kustannuksia ole esitetty päättäjille tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaselostuksessa pelkästään väitetään, että *"vaikutukset kuntatalouteen ovat kohtuulliset"* (Kaavaselostus, s. 27, kohta 5.3.7). Taloudellisten vaikutusten arviointi on olennainen osa kaavan lakisääteistä vaikutustenarviointia. Alueidenkäyttölain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n 4 momentin mukaisesti kaavan suorat ja välilliset taloudelliset vaikutukset on selvitettävä ja arvioitava riittävästi ennen kaavan hyväksymistä. Arvioinnissa on tarkasteltava kaavan toteuttamisen vaikutuksia kunnan talouteen, kuten 12 uuden kadun, 5,3 kilometrin katuverkon, kunnallistekniikan, maanpäällisten hulevesijärjestelmien sekä poikkeuksellisen järeiden maaperän pohjanvahvistusten ja kalliolouhintojen aiheuttamia esirakentamiskustannuksia. Ilman avointa taloudellisten vaikutusten arviointia ei voida osoittaa, että kaava täyttää alueidenkäyttölain 9 §:n vaatimuksen riittävästä vaikutusarviosta ja alueidenkäyttölain 54 §:n vaatimusta siitä, että asemakaava ei saa aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Koska kaavaehdotus sisältää erittäin laajan infra- ja esirakentamisen tarpeen haastavassa moreeni-, siltti- ja turvemaastossa, näiden taloudellisten vaikutusten arvioimatta jättäminen merkitsee, että kaavan taloudellista ja teknistä toteuttamiskelpoisuutta ei ole juridisesti todennettu.	*Kaava-alue on kaupungin omistuksessa, joten kaupungin vastuulla on alueen kunnallistekniikan toteuttaminen, mutta vastaavasti tonttien luovutuksesta (myynti ja vuokraus) muodostuu kaupungille tuloa. Kunnallistekniikan liittymismaksujen kautta rakentaja osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin.* *Todennäköisesti toteutus vaiheistuu 2 - 3 vuodelle, joka jakaa kustannuksia pidemmälle ajanjaksolle, tosin ensimmäisenä vuonna kustannukset ovat luultavasti suurempia.* *Kaavan toteuttamisen vaikutukset kuntatalouteen ovat kohtuulliset, eikä aiheuta yksistään kuntatalouteen kohtuuttomia pitkävaikutteisia kustannuksia tai velkamääriä. Kaava toteutus on huomioitu koko kaupungin taloussuunnitelmassa vuosille 2028 – 2030.*

17

ESITYS kaavatalouden ja taloudellisten vaikutusten arvioinnin osalta

1. **Kaavalle laaditaan virallinen ja numeerinen kaavatalouslaskelma** ennen kaavan hyväksymistä. Laskelman on sisällettävä katuverkon (5,3 km), runkovesiputkien, jäte- ja sadevesiviemäreiden, maanpäällisten viivytysaltaiden sekä paksun turve- ja silttimaaperän vaatimien massanvaihtojen ja pohjanvahvistusten todelliset kustannukset kaupungille.
2. **Kaavan taloudellinen toteuttamiskelpoisuus ja lakisääteinen kohtuullisuus arvioidaan** tämän laskelman perusteella, ja kaavaehdotusta muutetaan tai kortteleita karsitaan tarvittaessa niin, että se täyttää alueidenkäyttölain vaatimukset vältettävissä olevien kustannusten minimoimisesta.

18

YHTEENVETO

Pyydän, että asemakaavaehdotusta ei hyväksytä ennen kuin seuraavat asia on korjattu:

1. Lähteen suojavyöhyke laajennetaan ja hydrologia turvataan.
2. Salmivaarantien jatkeen tielinjausta siirretään kokonaan pois suon päältä.
3. Hulevesien viivytysrakenteet ja purkureittien kapasiteetti selvitetään ja mallinnetaan luotettavasti ennen kaavan hyväksymistä.
4. Asuinrakentaminen poistetaan kantamattomilta ja paksun turpeen sekä siltin maaperäalueilta.
5. Pirstaleiset VL-alueet yhdistetään yhtenäiseksi viheryhteydeksi ja vakiintuneet polut merkitään kaavakarttaan ohjeellisina reitteinä.
6. Alueelle laaditaan virallinen liikenne- ja meluselvitys liikenneturvallisuuden ja asumisterveyden takaamiseksi.
7. Kaavalle laaditaan avoin, numeerinen kaavatalouslaskelma esirakentamiskustannuksista.

Pyydän, että muistutus otetaan huomioon kaavan jatkovalmistelussa.

19

Muistutus 31.8.2026

Koen, että tällä hetkellä Printtivaaran Asemakaavan 28. suunnittelussa ei ole ollut tarpeeksi tietoa siitä, kuinka lähiluontoa käytetään paikallisten keskuudessa. Suunnitelmaa ei tule hyväksyä hätiköiden tai ilman paikallistietoutta. Olisi surullista, mikäli ehdotuksen mukainen kaava toteutuisi nykyisessä muodossaan: kaikki lähialueen helposti saavutettavat virkistysmetsäalueet jäisivät rakentamisen alle. Sähkölinjaston aluetta ei voi ajatella riittäväksi alueeksi tähän. Nostan tässä kirjallisessa muistutuksessa esille neljä kohtaa (Kuva 2), joihin pyydän muutoksia.



Kuva 1. Paikallisten käytetyimmät reitit virkistysalueella, jotka jäävät pientaloasutuksen alle tai tierakentamisen alle.

Vastine:

Virkistysalueita ja -mahdollisuuksia sekä nykyisiä epävirallisia reittejä on käsitelty edellä, sivulla 12-14.

Kaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan kaava-alueen metsät ovat iältään pääasiassa 40 - 50 vuotiaita kasvatusmetsiä ja alueen keski- ja länsiosissa esiintyy laajempia, kohtalaisen tuoreita päätehakkuita. Alueen itäosissa metsäkuvioita on vasta harvennettu.

Alueelta on tunnistettu monimuotoisuuskohteita sekä arvokas lähde, jotka on huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Printtivaaranpolun päädyn tontin rajauksia on tarkennettu siirtämällä mm. suonpuoleisia rajoja kauemmas suon reunasta.

Luontoarvoja on käsitelty myös sivuilla 3 - 7.

Kaavassa kaikki virkistysalueeksi merkityt alueet ovat, osittaisia hulevesi- ja kevyenliikenteen reittejä luukuunottamatta, rakentamisen ulkopuolella, eikä ainoastaan sähkölinjan alue.

20

Hahmottelin Kuvaan 1 kaikki paikallisten käytetyimmät reitit. Reittejä käytetään ympärivuotisesti. Perheemme käyttää virkistysaluetta lähes päivittäin ja kokemustietoon nojaten tiedän että muutkin paikalliset niin Hakkurintien, Saappoonintien ja Salmivaarantien läheisyydessä asuvat käyttävät metsiä vuodenajasta riippumatta. Käyttäjiä ovat lapsiperheet, työssäkäyvät, koirataloudet ja vanhemmat ikäpolvet. Kevät- ja kesäaikaan sähkölinjaston alueen kävelyreitti on erittäin märkä ja tulvan alla, jolloin sen käyttäminen on vähäisempää. Ehdotuksessa vain tämä sähkölinjaston alue oli jätetty täysin koskemattomaksi pientaloasutukselta ja tämä ei ole millään lailla riittävää luonnossa virkistymisen näkökulmasta: linjasto ei ole luonnonmukainen alue, vaan rakennettu.

Ehdotan, että mikäli alueelle suunnitellaan pientaloasutusta, nämä virkistyskäyttöön tarkoitetut polut otetaan huomioon asuinalueiden suunnittelussa. Tätä ei ole nykyisessä ehdotuksessa otettu huomioon, vaan suunnitelmassa rakennetaan niiden päälle. **Polkujen säilyttäminen tukee paikallisten virkistymismahdollisuuksia, hyvinvointia ja myös luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä.**

Lisäksi nostan esille tarkemmin neljä kohtaa, jotka tulee suunnitella uudestaan (Kuva 2).

1. Karapolku
2. Tierolenkki
3. Printtivaaranpolku
4. Aarnirinne ja Salmivaarantien autotie.

21



Kuva 2. Pyynnöt muutoksille virkistyskäytön ja luonnon säilyttämisen näkökulmasta, kohdat 1-4.

22

Mikäli Karapolku (kohta 1) toteutuisi ja täten myös pientalot, tontit kulkevat aivan paikallisten käytössä olevan virkistysreitin päältä tai läheisyydessä. Luonnossa liikkuminen tapahtuisi siis kirjaimellisesti toisten takapihoilla. Tämä ei edistä naapurirauhaa tai tuo yhteen uuden ja vanhan yhteensovittamista. Lisäksi Karapolun metsäalueella on rikas luonto: metsässä on havaintojeni mukaan niin uhanalaisia hömötiaisia että pyitä, kettuja ja metsoja. Alue on myös erittäin kostea ja tulviva, joka on mielestäni iso riski pientaloasutuksen rakentamiselle. **Ehdotan, että Karapolku poistetaan suunnitelmasta ja pientalot sijoitetaan esimerkiksi Aarnilenkin tielle. Näin ollen luonnon monimuotoisuus säilytetään ja virkistymisreitit otetaan huomioon.**

Tierolenkki (kohta 2) taas kulkee talvikäytössä olevan reitin päälle. Mikäli Tierolenkki toteutuisi, näin ollen katoaisi merkittävä virkistymis- ja kulkureitti. Reitti mahdollistaa suoalueelle kulkemisen ympärivuotisesti. Asuinalueen uudelleen suunnittelu tai tiivistäminen myös säilyttäisi jälleen monimuotoista luontoa. **Ehdotan, että Tierolenkkiä muutetaan. Näin ollen luonnon paikallisten virkistymisreitti otetaan huomioon ja säilytetään myös luonnon monimuotoisuutta.**

Printtivaaranpolku (kohta 3) kulkee arvokkaan Porokodanmaan suon vieressä ja osittain sen päällä. Tämän pientaloalueen suunnitelmaa tulee muuttaa, jotta sen arvokas luonto ei kärsisi rakentamisen aiheuttamista vaikutuksista. Rovaniemen vihreät ovat nostaneet esille tammikuussa jättämässään mielipidekirjoituksessaan (Rovaniemen vihreät, 2026) myös tärkeitä seikkoja, joissa myös korostetaan Porokodanmaan suon suojelua. Mielestäni ei ole kartoitettu tarpeeksi hyvin sitä, mitä ehdotetunlainen rakentaminen tekee tulevaisuudessa vuosien kuluessa suoluonnolle ja sen eläimistölle. Aluetta käytetään myös paikallisten keskuudessa virkistymiskäyttöön. **Pyydän, että Printtivaaranpolun toteuttamista harkitaan uudelleen. Näin ollen luonnon monimuotoisuus säilytetään.**

23

Aarnirinne ja Salmivaarantien autotie (kohta 4) taas tuhoaa kauniin mäntyisen kangasmetsän ja kaventaa paikallisten virkistäytymistä lähiluonnon poluilla. Alue on erittäin aktiivisessa käytössä lenkkeilijöiden ja koiranulkoiluttajien toimesta ympärivuotisesti. Alueen rakentaminen tuhoaa nämä mahdollisuudet. **Pyydän, että teiden ja asuinalueiden reittejä tarkastellaan ja suunnitellaan uudestaan. Näin ollen paikallisten virkistymisreitit ja luonnon monimuotoisuus otetaan paremmin huomioon.**

Pyydän ystävällisesti kaavasuunnittelijaa, kaavoituspäällikköä ja kaupunginvaltuustoa vielä tarkastamaan suunnitelmaa näiden nostojen pohjalta ja tekemään suunnitelmaan muutoksia.

Lisäksi pyydän, että mikäli asemakaavan alueelle suunnitellaan pientaloasutusta, se ottaisi paremmin huomioon lapsiperheet. Laajalle asuinalueelle ei ole suunniteltu leikkipuistoja tai muita liikuntamahdollisuuksia, kuten luistelukenttiä.

24

Muistutus 31.8.2026

Kannanotto Printtivaaran asemakaava-alueesta osana ehdotusvaiheen kuulemista Rovaniemen asukkaina kiitämme mahdollisuudesta jättää näkemyksemme Asemakaava 28. kaupunginosa, Printtivaaran kaavoituksesta. Kannanotto on tärkeä sillä kyse on alueen muuttamisesta asemakaava-alueeksi, mikä merkitsee alueen tulevasta käytöstä päättämistä. Vaikka asemakaavaa ei välttämättä toteuteta sellaisenaan, on siihen liittyvässä päätöksenteossa huomioitava se, että asemakaavan muuttaminen on vaikeaa. Käytännössä asemakaavapäätöksillä lukitaan alueen kehittäminen ja sen rakentaminen varsin laajasti. Asemakaava vaikuttaa alueen tulevaisuuteen. Haluamme ensin antaa kiitoksen Rovaniemen kaupungille siitä, että asemakaavan edellyttämän selvityksen dokumentit ovat olleet hyvin saatavissa. Yleisesti kyse on alueesta, jonka suunnittelu on kytketty jo rakennetun alueen jatkeeksi, osaksi alueen kasvusuunnittelua. Tästä näkökulmasta alueelle rakentaminen on perusteltua. Ehdotuksessa on ongelmia, jotka ovat kuitenkin yksinkertaisilla päätöksillä ratkaistavissa. Asemakaavan suuri ongelma, niin rakentamisen, alueen luontoarvojen kuin myös asumisen näkökulmasta on se, että rakentamisalue ulottuu vaaran pohjoispuolelle alueelle, joka on osittain rinnealuetta sekä osittain suoaluetta. Alueen luonto- ja maisemaselvityksessä mainitut arvokkaat monimuotoisuuskohteet (kuva 6, Rovaniemi, Printtivaara Luonto- ja maisemaselvitys) ovat osa kaavoitettua aluetta eikä niiden suojelua ole huomioitu ympäristölakien tulkinnan ja hyvien käytäntöjen edellyttämällä tavalla varsinaiseksi rakennetuksi asuinalueeksi tarkoitetun alueen rajaamisessa. Kiinnitämme erityisesti huomion siihen, että alueella olevista lähteistä yksi sijaitsee suojeltavaksi luokitellulla suoluontoalueella ja kaavoitetun alueen sisällä, toinen alueen reunalla. Vaikka ehdotuksessa on nostettu esiin pyrkimys vesitasapainon säilyttämiseen ja sen ohjaamiseen suoalueelle, on siitä huolenpito ilmastonmuutoksen ajassa entistä vaativampaa. Siksi ehdotamme kaavoitukseen vastuun ottoa ja erityistä huolenpitoa lähdealueista. Kyse on Vesilain 2. luvun 11 § mukaisesta arvokkaasta pienvesialueesta, jota koskee muuttamis- ja heikentämiskielto. Alue liittyy myös arvoluokan 4. monimuotoisuuskohteeseen.	***Vastine:*** *Muistutuksessa esille tuotuja seikkoja on käsitelty edellä sivuilla 3-6 ja 20.*

25

Lisäksi kaavoitus ulottuu Printtivaaran rinnealueelle, jota kasvaneen puuston pitkäikäisyyden takia voidaan myös pitää luonnonmetsän kaltaisena alueena. Aluetta ei ole suojeltu mikä johtuu myös siitä, että Suomen lainsäädännössä virallisesti suojellun alueen kriteeristöt ovat erittäin tiukat. Alueelle on sijoitettu rakennuksia, jotka ovat haasteellisessa paikassa vaaran pohjoispuolella (alueen kaakkoiskulma). Maaston korkeuserot tekevät rakentamisesta vaativaa ja Printtivaara varjostaa aluetta. Kaavoitusehdotus mahdollistaa rakentamisen yhä korkealle rinteeseen, mikä tulee myös vaikuttamaan pitkään luonnonmetsäisen kaltaisena pysyneen alueen tulevaisuuteen. Siksi ehdotamme asemakaavaan muutosta siten, että 3 tonttia siirretään kaava-alueen eteläosasta länteen suunniteltujen tonttien jatkoksi. Tämä alue on tasaisempi ja soveliaampi kohta rakennuksille.

Ilmasto- ja ympäristönmuutoksen aikana Rovaniemellä ei voida sulkea silmiä siltä, että asumis- ja rakentamisratkaisut ovat myös osa lähiluontoa, jonka säilyttäminen elävänä suojelee täällä asuvia ja lisää alueen pito- ja vetovoimaa.

26