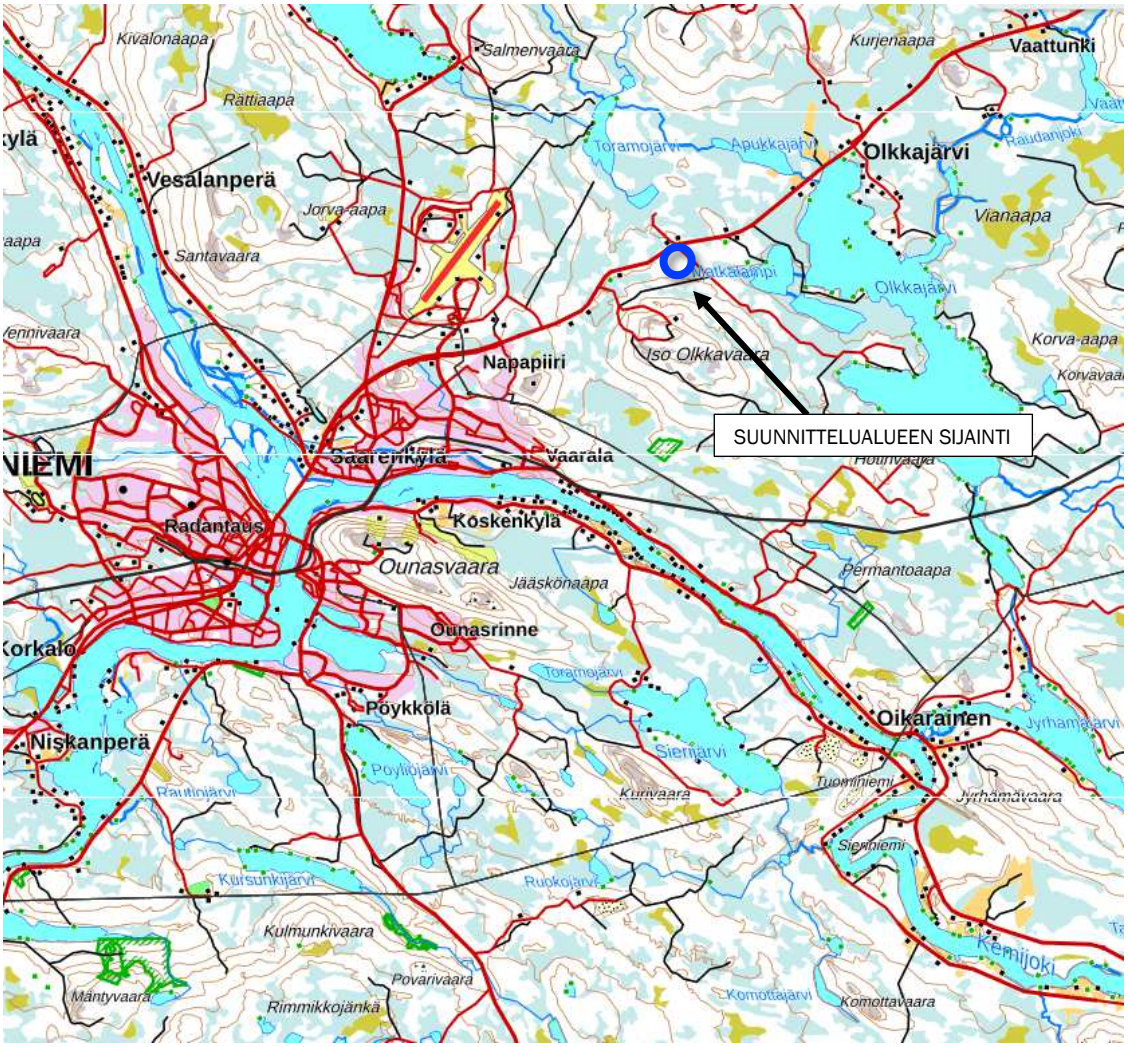
Rovaniemen kaupunki

ASEMAKAAVA JAUVINOJAN ALUEELLE KIINTEISTÖLLE 698-409-244-4



Selostus – ehdotusvaihe 30.9.2026

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 3
1.1 Tunnistetiedot ... 3
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 5
1.5 Luettelo tausta-aineistoista ... 5
2 TIIVISTELMÄ ... 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 6
2.2 Asemakaava ... 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 6
3 LÄHTÖKOHDAT ... 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 7
3.1.2 Luonnonympäristö ... 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 14
3.1.4 Maanomistus ... 22
3.2 Suunnittelutilanne ... 22
3.2.1 Maakuntakaava ... 22
3.2.2 Yleiskaava ... 24
3.2.3 Asemakaava ... 24
3.2.4 Rakennusjärjestys ... 24
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 25
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet ... 25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 26
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 27
4.3.1 Osalliset ... 27
4.3.2 Vireilletulo ... 27
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 28
4.3.4 Viranomaisyhteistyö ... 28
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 29

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 29
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 30
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 30
4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 34
4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 36
4.5.4 Ympäristön häiriötekijät 37
4.5.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan 38
4.5.6 Kaavan suhde yleiskaavaan 38
4.5.7 Nimistö 39
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 40
5.1 Toteuttaminen ja aloitus 40
5.2 Toteutuksen seuranta 40

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Rovaniemi
Kunnanosa:	26. Olkkajärvi
Kortteli:	26002-26005
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122
	Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 4.2.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 5.2.2026
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 11.6.-26.6.2026
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) _._.2026
Kunnanhallitus _._.2026, § __
Kunnanvaltuusto _._.2026, § __

Asemakaavan selostus koskee 30.9.2026 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan laadinnan kohteena on n. 46,1 hehtaarin alue Välttikankaalla Sodankyläntien eteläpuolella Jauvinojan molemmin puolin.



1. Suunnittelualueen rajaus. © Karttapaikka, Maanmittauslaitos 2025

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava Jauvinojan alueelle kiinteistölle 698-409-244-4

Kaavan laadinnan tavoitteena on laatia asemakaava kesän 2025 aikana laaditun Jauvi Resort -konseptisuunnitelman pohjalta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Jauvinojan luontoselvitys, Niina Sankari 23.11.2025
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
5. Jauvinojan asemakaavan hiiliraportti 12.8.2026
6. Liikennemeluselvitys, Jauvinojan asemakaava, A-Insinöörit Oy 18.8.2026
7. Ehdotusvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet (täydentyy myöhemmin)
8. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo tausta-aineistoista

Jauvi Resort -konseptisuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, Aino Angeria 10.3.2026

2 TIIVISTELMÄ.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet.

Rovaniemen tekninen lautakunta on päättänyt 27.1.2026 § 11 asemakaavan laatimisesta
Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 4.2.2026
OAS:n nähtävilläolo: 5.2.2026 alkaen
Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 10.6.2026
Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 11.6. – 26.6.2026
Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: _._.2026
Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: _._. - _._.2026
Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus _._.2026, § __
Kaupunginvaltuusto _._.2026, § __

2.2 Asemakaava

Kaavan laadinnan tavoitteena on laatia asemakaava kesän 2025 aikana laaditun Jauvi Resort -konseptisuunnitelman pohjalta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan laadinnan kohteena on n. 43,7 hehtaarin alue Välttikankaalla Sodankyläntien eteläpuolella Jauvinojan molemmin puolin.

Suunnittelualue rajautuu luoteisosastaan Sodankyläntiehen, koillisosastaan Alaseläntiehen ja muilta osin metsäalueisiin. Alue sijoittuu tien E75 varteen, joka on pääväylä Rovaniemeltä Sodankylään. Suunnittelualueelta napapiirin matkailualueelle kestää noin 4 min ja keskustaan noin 10 min.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys elokuussa 2025. Selvitys on selostuksen liitteenä 3.

Eliömaakuntien jaossa seutu kuuluu Peräpohjanmaahan (PeP), metsäkasvillisuusvyöhykejaossa pohjoisboreaaliseen Perä-Pohjolan alueeseen (4b) ja suokasvillisuudeltaan Perä-Pohjanmaan aapasoihin (3d). Kohteella ei ole geologisesti arvokkaita kohteita. Lähin suojelualue on noin yhden kilometrin päässä etelässä sijaitseva Iso Olkkavaaran yksityinen suojelualue.

Jauvinojaa ympäröivät kivennäismaat ovat enimmäkseen kuivahkoa kangasta. Pääpuulaji on mänty, minkä lisäksi kuusta ja erityisesti koivua on muuta ympäristöä kosteammissa painanteissa ja ojitusten vaikutusalueilla. Kangasmetsien lajisto on kuivahkoille kankaille tyypillistä varvikkoa, jossa runsaimpia lajeja ovat puolukka, juolukka, variksenmarja ja mustikka. Myös kuivan kangasmetsän laikkuja esiintyy, ja niillä valtalajeina kasvavat variksenmarja sekä kynsisammalet ja erilaiset jäkälät (torvijäkälät, poronjäkälät).

Suunnittelualueella kivisyys on paikoin huomattavaa. Lahopuuta on varsin niukasti, mutta pienialaisesti havaittiin puissa vanhoja palokoroja. Jauvinojan eteläpuolen suometsäkaistaleella puusto on kokonaisuudessaan hakattu ja suoalueet ojitettu 1980- ja 1990-luvuilla. Myös E4-tien lähellä, suunnittelualueen pohjoisosassa olevia suopainanteita on ojitettu. Puuston ikä vaihtelee laaja-alaisten metsätaloustoimien vuoksi noin viidestätoista vuodesta viiteenkymmeneen vuoteen. Yli satavuotiasta puustoa on vain laikuttaisesti säästö- tai siemenpuina. Jauvinojan varressa on yhtenäisempää iäkästä puustoa. Jauvinojan ympäristöä käsitellään seuraavassa luvussa.



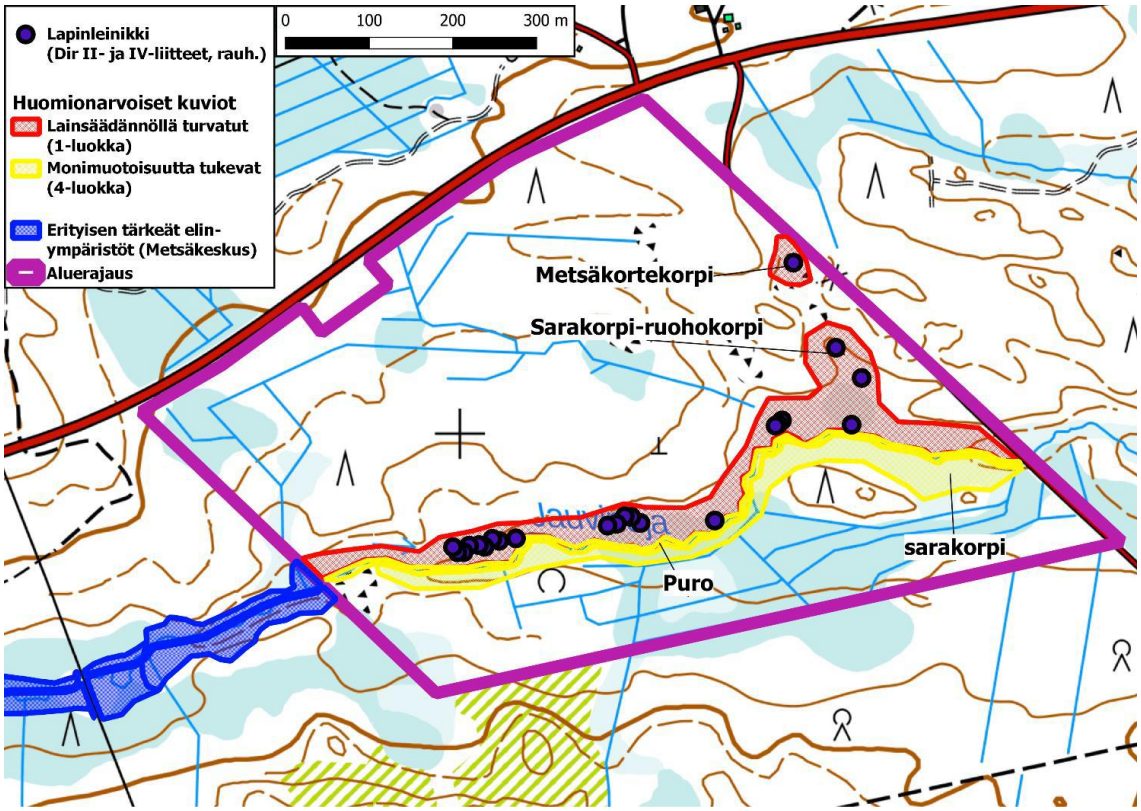
3. Suunnittelualueen länsiosista Jauvinojan pohjoispuolelta aukeaa paikoin metsäisiä näkymiä Olkkavaaralle. Kuva J.Lokio 2025.



4. Suunnittelualueen itäpuoliskolla sijaitsee useita pieniä mutta näyttäviä kivirakkamuodostumia. Kuva J.Lokio 2025.

Huomionarvoiset luontokohteet

Jauvinojan suunnittelualueen huomionarvoiset luontokohteet on esitetty alla olevassa kuvassa. Jauvinojan varressa ja metsätien varren korpipainanteessa havaittiin useissa pisteissä runsaasti lapinleinikkiä. Se on rauhoitettu ja EU:n luontodirektiivin II- ja IV liitteiden laji, joten sen kasvuympäristöt määritellään **luokan 1 luontokohteeksi eli lainsäädännöllä turvatuksi luontokohteeksi.**



5. Suunnittelualueen huomionarvoiset luontokohteet © Jauvinojan luontoselvitys 2025

Lapinleinikki ja sen kasvuympäristö

Lapinleinikkiä kasvaa Jauvinojan varressa useina kasvustoina ainakin 500 metrin matkalla. Lisäksi kasvustoja löytyi Jauvinojaan viettävän, metsätien suuntaisen korpinotkelman kosteimmissa painanteissa. Esiintymä vaikuttaa hyvin elinvoimaiselta, mutta versot olivat vuonna 2025 suurimmaksi osaksi steriilejä. Kukkineita versoja löytyi niukasti vain osasta laikkuja. Kaikkia lapinleinikin versoja tai kasvustoja ei varmasti maastokäynnillä havaittu, koska rehevän kasvupaikan myötä Jauvinojan korvessa kasvaa laajalti kookkaita heiniä, saroja ja ruohoja. Niihin lukeutuvat mm. mä-

tässara, korpikastikka, kurjenjalka ja metsäkurjenpolvi. Sammallajistossa runsaimmin havaittiin kiiltolehväsammalta, korpikarhunsammalta sekä korpi-, oka- ja haprarahkasammalia.

Suunnittelualueelle rajattiin maastotöiden, ilmakuva- ja karttatarkastelun perusteella huomionarvoisiksi luontokohteiksi lapinleinikin kasvuympäristöt. Aluerajauksen itäreunan metsäkortekorpi on hyvin pienialainen kostea painanne aivan metsätien vierellä. Puusto on painanteessa luonnontilaista sekametsää, ja korvessa on puuston korkean iän ja luonnontilaisuuden sekä maaperän kosteuden vuoksi muuta ympäristöä enemmän lahopuuta. Puroa tai muuta näkyvää vesijuottia ei havaittu, vaan korpikasvillisuus katkeilee paikoittain kivikoihin ja rajautuu kuivahkoihin kangasmetsiin. Metsäkortekorvessa kasvaa lapinleinikin ja suotyypin nimilajin metsäkortteen lisäksi hieman mm. metsäimarretta, suohorsmaa, oravanmarjaa, ruohokanukkaa ja metsävarpuja.

Jauvinojan pohjoispuolella on laaja, mosaiikkimainen sara- ja ruohokorpi. Rehevimmillään kasvillisuus on Jauvinojan reunalla ja ojan välittömässä läheisyydessä. Ojan tuntumassa kasvaa suurruohoja, kuten mesiangervoa, metsäkurjenpolvea ja lillukkaa sekä vähän sudenmarjaa ja huopaohdaketta. Sammalkerroksessa havaittiin mm. korpirahkasammalta, kiiltolehväsammalta ja haprarahkasammalta. Kuusivaltainen sekapuusto on luonnontilaista Jauvinojan varressa, ja maassa on useita järeitäkin lahopuita. Ojanvarren puustoon kuuluvat myös harmaaleppä ja raita.

Ruohoisuus vaihettuu hieman karummaksi sarakorveksi, jossa on myös luhtaisuutta. Valtalajeina esiintyvät korpikastikka ja mätässara. Siellä täällä on vesipintaisia painanteita, joissa luhtaisuutta ilmentää kurjenjalan runsaus. Paikoin lapinleinikit kasvavat märällä, avoimella rahka- ja lehväsammalpatjoilla. Toisaalla lapinleinikin lehdet piilottelevat korkean kasvillisuuden alla ja saramättäiden tyvillä. Lähellä kivennäismaan reunaa on näkyvissä varsinkin koivun kantoja, joten koko korven alueella puusto ei ole täysin luonnontilaista.

Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Suunnittelualueelle rajattiin maastokäynnin ja karttatarkastelun perusteella myös kaksi monimuotoisuutta tukevaa, arvoluokan 4 kohdetta.

Jauvinoja saa alkunsa Iso Olkkavaaran länsirinteiltä ja länsipuoliselta tiuhaan ojitetulta Kaltioaavalta. Ojan varrella on vanhojen karttojen mukaan niitetty, ja siellä on sijainnut lukuisia latoja. Jauvinoja on niukkakasvinen, ja vedessä havaittiin maastokäynnillä lähinnä palpakoita. Vesi on runsaiden ojitusten myötä ruskeaa, mutta melko kirkasta, ja purouoma vaikuttaa mutkittelevan luontaisesti.

Jauvinojan eteläpuolinen turvemaa on lähes kauttaaltaan ojitettu ja sen puusto hakattu noin 1980–90-luvuilla. Jauvinojan varteen ojan eteläpuolelle on tässä luontoselvityksessä kuitenkin rajattu monimuotoisuutta tukeva arvoluokan 4 kuvio. Kuten on jo mainittu, ojan pohjoispuolen ruoho- ja sarakorven alueella havaittiin runsaasti laajalla alueella lapinleinikkiä. Ojan eteläpuolen korven vesitalous on ojitusten myötä muuttunut, eikä siellä havaittu lapinleinikkiä maastokäynnillä elokuussa 2025 kookkaan kasvillisuuden ja vaikeakulkuisuuden vuoksi. On kuitenkin mahdollista, että lapinleinikkiä esiintyy myös Jauvinojan eteläpuolen ojitetussa korvessa.

Metsäkeskuksen paikkatietoaineistossa on rajattu erityisen tärkeä elinympäristökuvio suunnittelukiinteistön länsipuoliselle kiinteistölle Jauvinojan molemmin puolin. Se muodostaa luonnon monimuotoisuutta tukevan jatkumon, mikäli Jauvinojan suunnittelualueenkin alalta rauhoitetaan maankäytöltä ojan molempien rantojen korvet.

Eliölajisto

Suunnittelualueella nähtiin ja kuultiin luontoselvityksen maastokäynnin yhteydessä talitiaisia, peippoja, pajulintuja ja vihervarpusia. Pesimälintukartoitusta ei ole erikseen tehty.

Jauvinojan suunnittelualueella ei havaittu muuta EU:n luontodirektiivin lajistoa kuin lapinleinikkiä. Esimerkiksi viitasammakko, pohjanlepakko ja saukko lukeutuvat Luontodirektiivin IV-liitteen mukaisiin lajeihin. Lähimmät tiedossa olevat viitasammakkokohteet ovat reilun kymmenen kilometrin päässä suunnittelualueelta. Laji viihtyy ennen kaikkea tulvivien, rehevien lampien ja järvien rannoilla ja niihin liittyvillä ravinteisilla soilla. Jauvinojan suunnittelualueella ei ole tyypillistä viitasammakkoympäristöä. Mikäli viitasammakoita alueella esiintyy, ne elävät samoissa elinympäristöissä kuin lapinleinikki.

Lähin Laji.fi -tietokannassa tiedossa oleva pohjanlepakkohavainto on tehty noin viiden kilometrin päässä Olkkajärven itärannalla. Jauvinojan suunnittelualue ei

vaikuta olevan erityisen soveliasta pesimä- tai talvehtimisympäristöä pohjanlepakolle, mutta ohilentäviä yksilöitä alueella saattaa esiintyä. Ne hyödyntävät tyypillisesti mm. metsäautoteitä ja hakkuualueita saalistaessaan eivätkä siten häiriinny suuresti ihmistoiminnasta. Jauvinojan varrella olevan lapinleinikkiesiintymän rauhoittaminen maankäytöltä hyödyttää myös alueella mahdollisesti liikkuvia lepakoita.

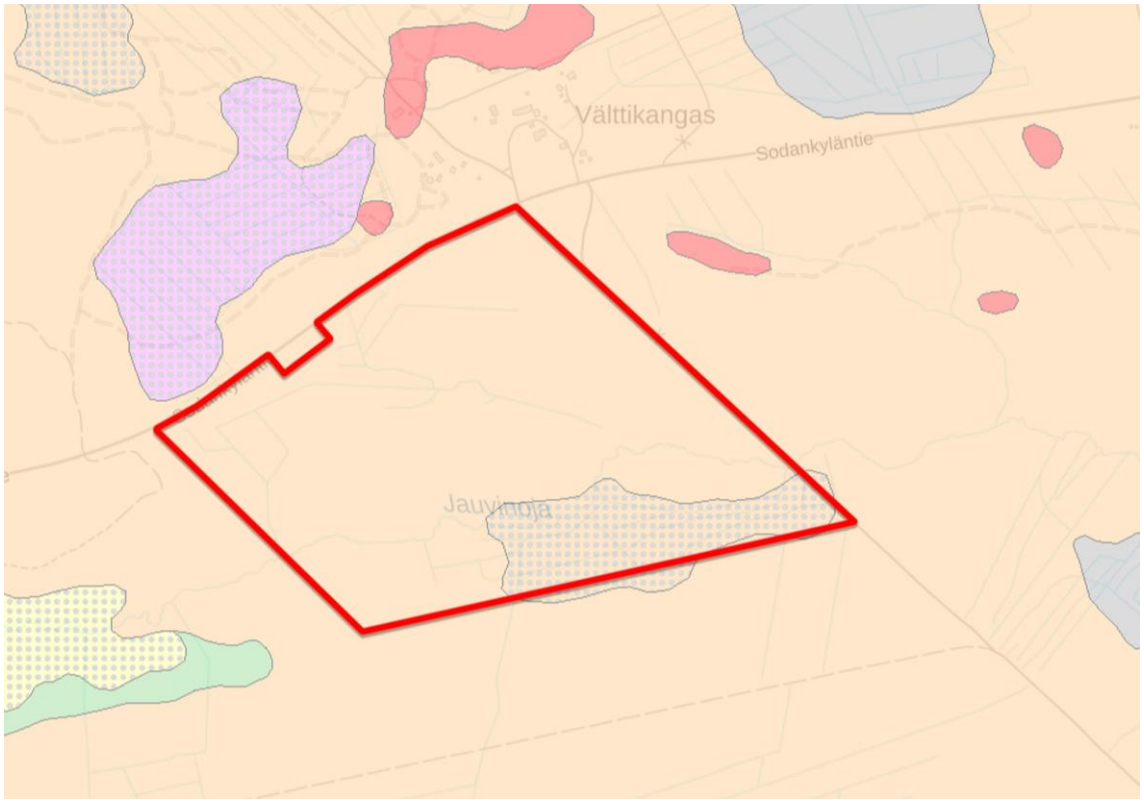
Luontoselvityksen tekijä havaitsi saukon jälkiä Apukassa noin 3,5 km päässä Jauvinojan suunnittelualueelta talvella 2025. Saukko liikkuu Raudanjoen ja Olkkajärven vesistöissä säännöllisesti. Jauvinojan ei arvioida olevan saukolle todennäköinen elinympäristö, koska se on matala ja kapea ja jäätynee talvella kokonaan. Saukko voi kuitenkin hyödyntää Jauvinojaa kulkureittinään varsinkin kesäisin, joten Jauvinojan ja sitä ympäröivän korven rauhoittaminen rakentamiselta ja hakkuilta lisää myös saukon mahdollisia elinpiirejä alueella.



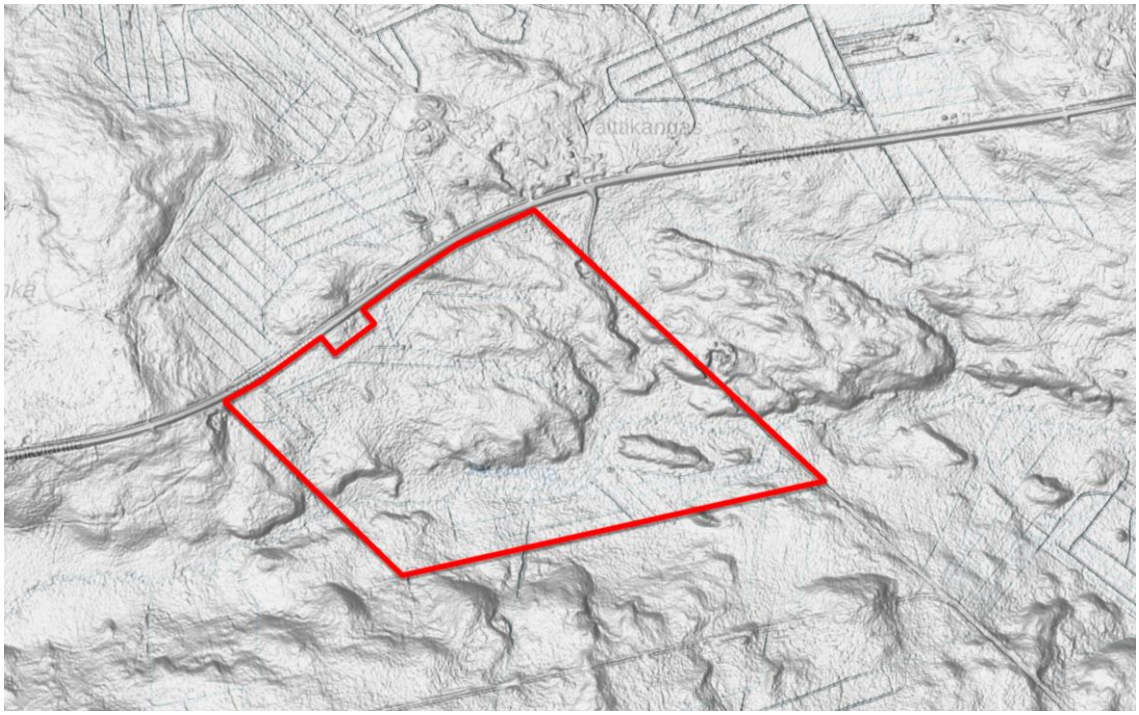
6. Jauvinojanvartta suunnittelualueen länsiosassa.

Maaperä

Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (beige) ja pieniltä osin pintamaalajiltaan saraturvetta ja pohjamaalajiltaan hiekkamoreenia (rasteri beigellä alueella).



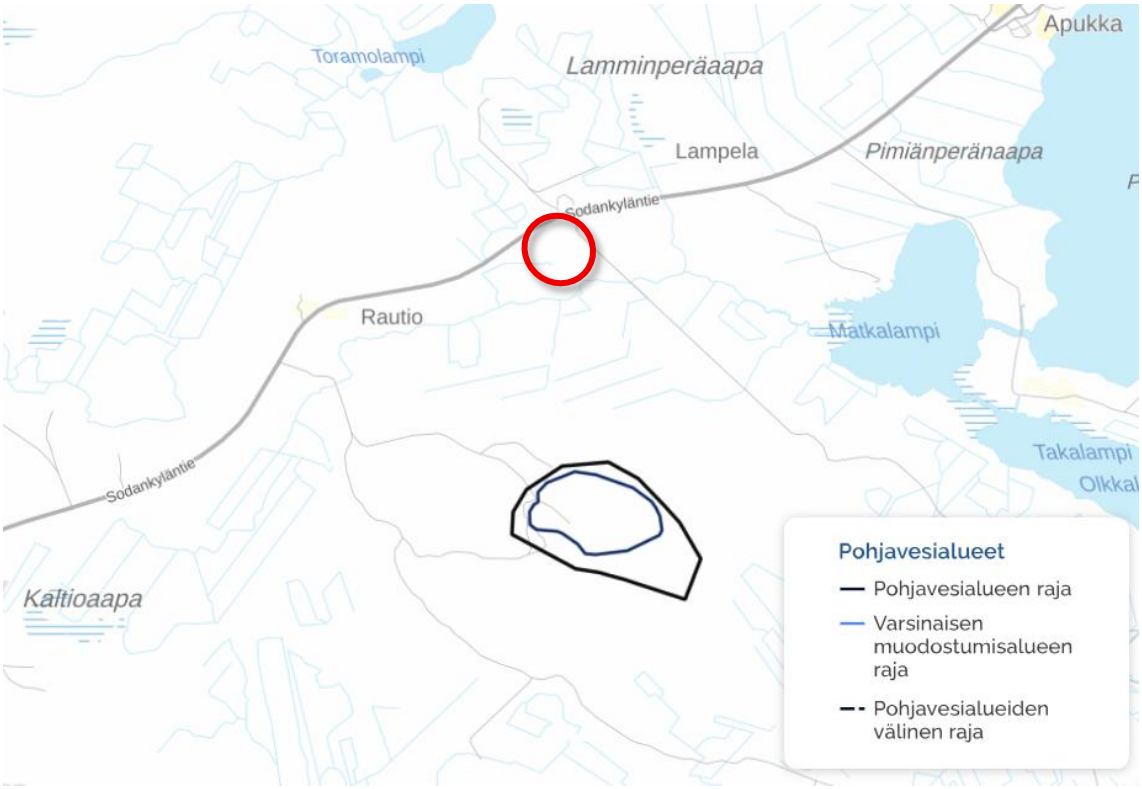
7. Alueen maaperä. © Maankamara, GTK 4/2026



8. Korkeusmalli. © Maankamara, GTK 4/2026

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alueen läpi kulkee Jauvinoja. Lähin pohjavesialue (12699128 Iso-Olkkavaara) sijoittuu suunnittelualueesta noin 1 km päähän.



9. Pohjavesialueet ja suunnittelualue (puneella). © Vesi.fi/karttapalvelu, 4/2026

Tulvavaara

Kaava-alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista tai muitakaan toimintoja. Lähimmät asuinpihapiirit sijaitsevat reilun 1 km päässä suunnittelualueesta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee noin 4 min päässä napapiirin matkailualueesta ja noin 10 min päässä Rovaniemen keskustasta. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu muita matkailutoimintoja; Apukka-resort n. 3 km itään suunnittelualueesta ja porosafari- sekä koiravaljakkopalveluita n. 1 km pohjoiseen suunnittelualueesta.

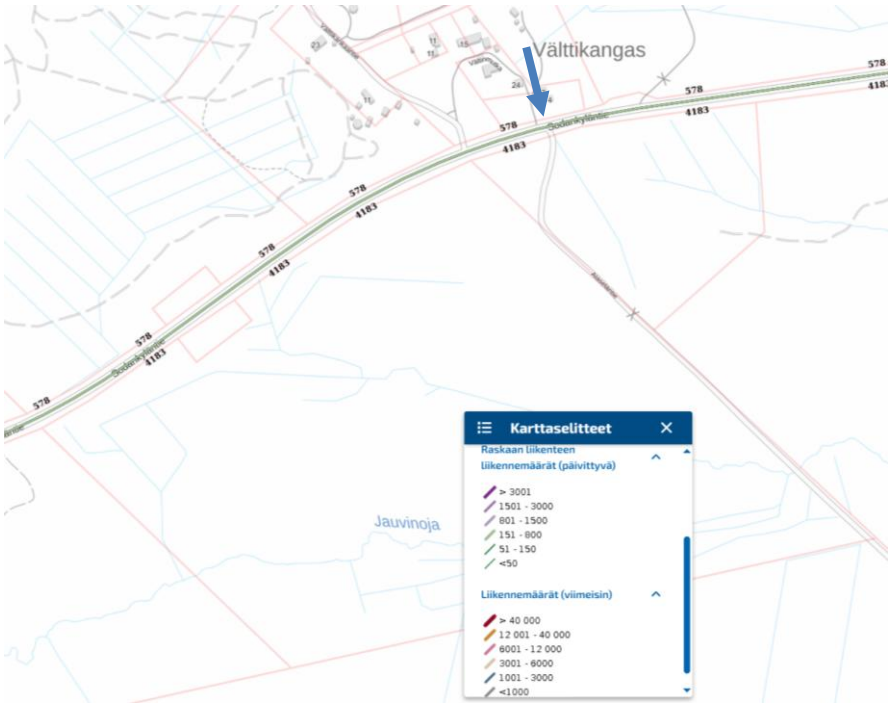
Suunnittelualue sijaitsee Poikajärven paliskunnan alueella, jossa suurin sallittu eloporomäärä on 4600 ja poronomistajia on 96. Paliskunnan maapinta-alasta 60,1 % on valtionmaata ja 39,9 % on muiden maanomistajien omistuksessa. Paliskunnan aluetta rajaa Ounasjoki, jonka varret kuuluvat Natura 2000- alueeseen. Paliskunnan halki kulkee vilkasliikenteinen valtatie 4, joka aiheuttaa runsaasti porovahinkoja. Someroharjun varuskunta-alue ja lentokenttä sijaitsevat paliskunnan alueella. Paliskunnan alueella on noin 30 porojen käsittelyyn tarkoitettua aitaa. Määrä on poronhoitoalueen suurimpia. Paliskunnalla ei ole este ja laidunaitoja. (Lähde; Paliskuntain yhdistyksen verkkosivut 2026).

Tekninen huolto

Suunnittelualueen pohjoisreunan kautta kulkee Neve Oy:n rakenteilla oleva Napapiiri-Vaattunkiköngäs siirtoviemäri ja vesijohtolinja, joka on suunnittelualueen kohdalla valmistunut kesällä 2026.

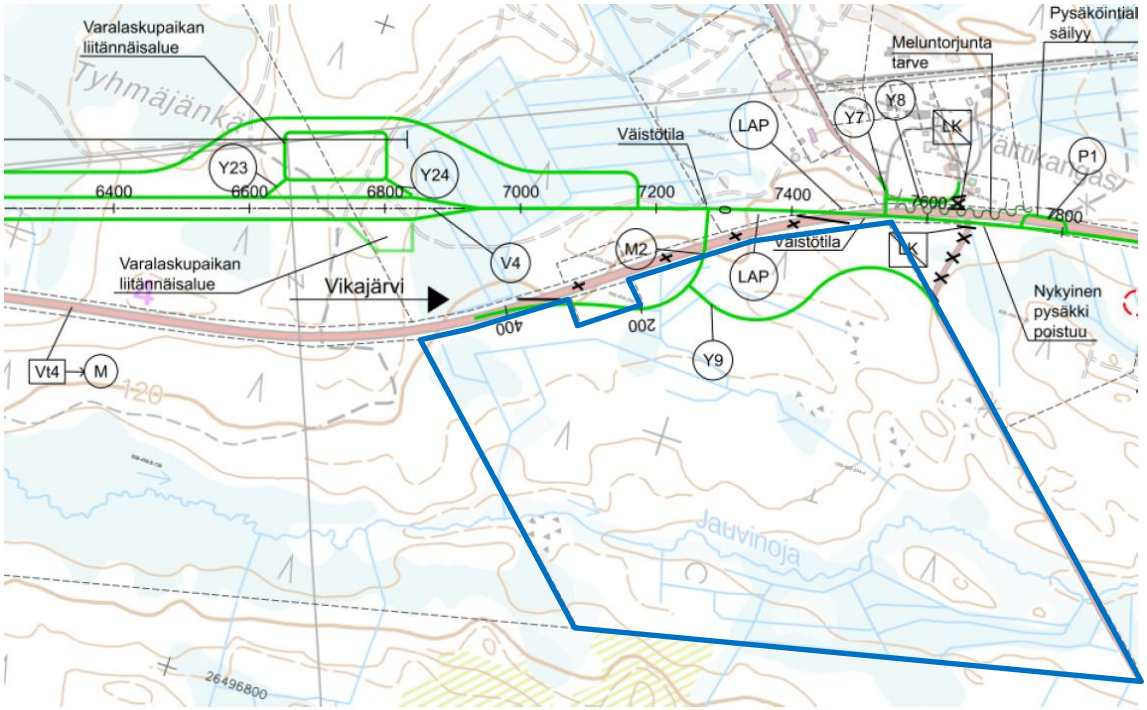
Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Sodankyläntien varteen (E4). Nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 80 km/h ja kokonaisliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on 4183 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 578 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueelle ja Olkkajärven keskiosiin kulkevan yksityistien (Alaseläntie) liittymä Sodankyläntiehen on merkitty ao.karttaan.



10. Kokonais- ja raskaan liikenteen määrät Sodankyläntiellä. Lähde: Suomen väylät, Väylävirasto 2026.

Suunnittelualueen kohdalle on tehty yleissuunnitelma, jonka toteutumisen myötä nykyinen Sodankyläntien linjaus jää toissijaisesti tielinjaukseksi ohikulkuliikenteelle.



11. Ote Vt 4 uutta linjausta koskevasta Napapiiri-Apukka yleissuunnitelmasta ja suunnittelualue (sineellä). © Lapin elinvoimakeskus, 4/2026

Meluselvitys

Valtatie 4:n parantamiseen välillä Napapiiri-Apukka yleissuunnittelun yhteydessä on laadittu tieliikennemeluselvitys (Insinööritoimisto W.Zenner Oy, Helsinki 2025), jonka varrella suunnittelualue sijaitsee: ”Selvityksessä on tarkasteltu valtatien 4 varrella sijaitseviin rakennuksiin kohdistuvaa tieliikennemelua nykytilanteessa sekä eri suunnitelmavaihtoehtojen toteuttamisen jälkeen. Meluselvityksessä määritettiin tieliikenteen aiheuttamat vuotuiset päivä- ja yöajan keskiäänitasot (LAeq,7–22 (dB) & LAeq,22–7 (dB)) nykytilanteessa sekä nykyisillä liikennemäärillä (v. 2023) että tulevaisuuden ennustetuilla liikennemäärillä (v. 2050) sekä yleissuunnitelmaratkaisun mukaisessa tilanteessa tulevaisuuden ennustetuilla liikennemäärillä (v. 2050).”

“Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista 993/1992 [1] on asetettu seuraavat ohjearvot melutason A-painotetulle ekvivalenttitasolle:

- Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melutason päiväohjearvo on LAeq,7–22 ≤ 55 dB ja yöohjearvo LAeq,22–7 ≤ 50 dB.
- Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on LAeq,22–7 ≤ 45 dB.
- Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella ole-villa virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla melutason päiväohjearvo on LAeq,7–22 ≤ 45 dB ja yöohjearvo LAeq,22–7 ≤ 40 dB.
- Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden vaatimuksia."

"Tarkastelualue koostuu pääosin olemassa olevasta asumiseen käytettävistä alueista sekä loma-asumiseen käytettävistä alueista taajamien välittömässä läheisyydessä, jolloin melutason ohjearvo päiväaikaan on LAeq,7–22 ≤ 55 dB ja yöaikaan LAeq,22–7 ≤ 50 dB."

"Huomioitavaa on, että em. päätös melutasojen ohjearvoista on ohjeellinen, ja tästä aiheutuu vaatimuksia vain, jos esim. kaavaselostuksessa tai kaavamääräyksissä on em. ohjearvoihin viitattu."

"Tieliikennemelun mallinnus ja laskenta suoritettiin CadnaA -3D-melulaskentaohjelmistolla (ver. 2025), jossa huomioitiin mm. etäisyys-, maa-, este- ja puuston vaimennukset sekä heijastukset (1. kertaluvun), maanpinnan muodot ja korkeuserot sekä rakennusten ja liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot. Tieliikennemelun lähtöarvot määritettiin ja laskelmat sekä melukartat laadittiin käyttäen yhteispohjoismaista tieliikenteen laskentamallia TemaNord 1996:525 [2]. Maastotiedot (korkeuspisteet ja rakennukset) ja liikenneväylätiedot hankittiin Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen tiedostopalvelun maastomalliaineistosta, minkä avulla muodostettiin 3D-maastomalli kohteen alueesta. Lisäksi hyödynnettiin uuden suunnitelman mukaista maastotieto- ja tieliikenneväyläaineistoa."

"Laskentakorkeutena oli 2 m maanpinnasta. Laskentaruudukon koko oli 10 m x 10 m. Kohteen ja tien välinen maa-alue määriteltiin akustisesti pehmeäksi alueeksi (G=1.0). Tienpinnat, vesistöt ja muut vastaavat alueet määriteltiin akustisesti koviksi alueiksi (G=0.0). Rakennusten absorptiona käytettiin arvoa α = 0.21 (vaimennus 1 dB)."

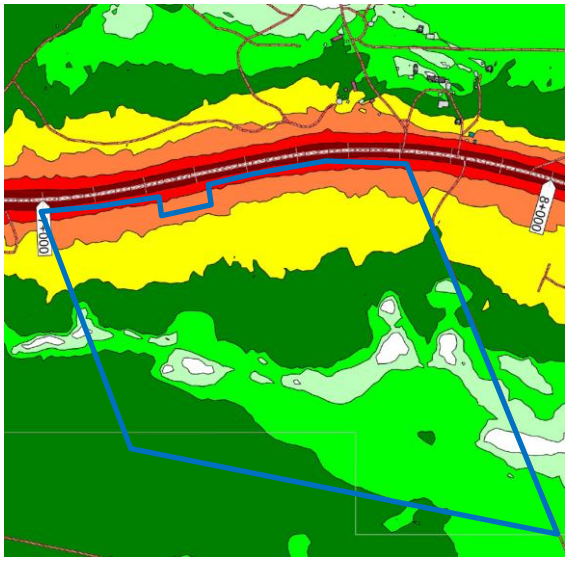
“Tieliikenteen nykyiset keskimääräiset liikennemäärät päivä- ja yöajalle saatiin Finnmap Infra Oy:ltä. Laskelmat suoritettiin nykytilannetta vastaavilla tiedoilla (vuoden 2023 liikennemäärillä) nykyliikenneverkolla sekä tulevaisuuden (v. 2050) ennustetuilla liikennemäärillä yleissuunnitelmaratkaisun toteuttamisen jälkeen.”

		Päivä		Yö		v_{keski} [km/h]	
Tie / väylä	KAVL	%	Joista raskaita	%	Joista raskaita	Kevyet	Raskaat
Vt 4 (Norvatieltä länteen)	14507	88 %	8 %	12 %	8 %	100	80
Vt 4 (Norvatie–Lentokentäntie)	9000	88 %	9 %	12 %	9 %	60–80	60–80
Vt 4 (Lentokentäntie–Tähtikuja)	5700	88 %	12 %	12 %	12 %	60–80	60–80
Vt 4 (Tähtikuja–Pissiniementie)	4500	88 %	14 %	12 %	14 %	60–100	60–100
Vt 4 (Pissiniementie–Perunkajärventie)	4000	88 %	14 %	12 %	14 %	100	80
Vt 4 (Perunkajärventieltä itään)	3622	88 %	12 %	12 %	12 %	100	80
Norvatie (Vt 4:stä pohjoiseen)	1989	88 %	7 %	12 %	7 %	50	50
Norvatie (Vt 4:stä etelään)	2442	88 %	7 %	12 %	7 %	40–50	40–50
Lentokentäntie	1300	88 %	6 %	12 %	6 %	60–80	60–80
Myllymäentie	3400	88 %	4 %	12 %	4 %	50	50
Perunkajärventie	103	88 %	4 %	12 %	4 %	60	60

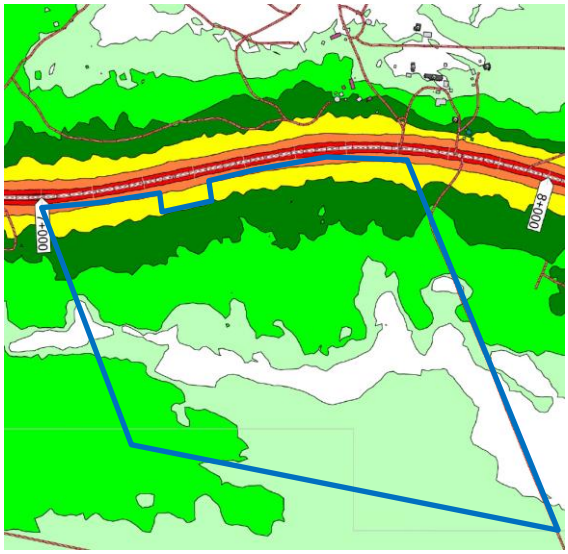
12. Laskennassa käytetyt liikenteen lähtötiedot nykytilanteessa. Suunnittelualue sijaitsee 4.osuudella Vt 4 (Tähtikuja-Pissiniementie). © Zenner Oy 2025.

		Päivä		Yö		v_{keski} [km/h]	
Tie / väylä	KAVL	%	Joista raskaita	%	Joista raskaita	Kevyet	Raskaat
K1 (Lentokenttä – Napapiiri)	740	88 %	6.1%	12 %	6.1%	50	50
Mt 951	1200	88 %	5.8%	12 %	5.8%	50–60	50–60
Mt 9442	4400	88 %	3.2%	12 %	3.2%	50	50
Vt 4 osa 502	11200	88 %	8.9%	12 %	8.9%	100	80
Napapiiri	1500	88 %	3.3%	12 %	3.3%	60	60
Vt 4 uusi linjaus	5000	88 %	14.0%	12 %	14.0%	100	80
Vt 4 vanha linjaus	600	88 %	13.3%	12 %	13.3%	100	80
Vt 4 osa 504	5000	88 %	14.0%	12 %	14.0%	100	80
E1R1	3600	88 %	9.4%	12 %	9.4%	100	80
E1R2	210	88 %	14.3%	12 %	14.3%	100	80
E1R3	210	88 %	14.3%	12 %	14.3%	100	80
E1R4	3600	88 %	9.4%	12 %	9.4%	100	80
Tarvantie	430	88 %	5.0%	12 %	5.0%	50	50

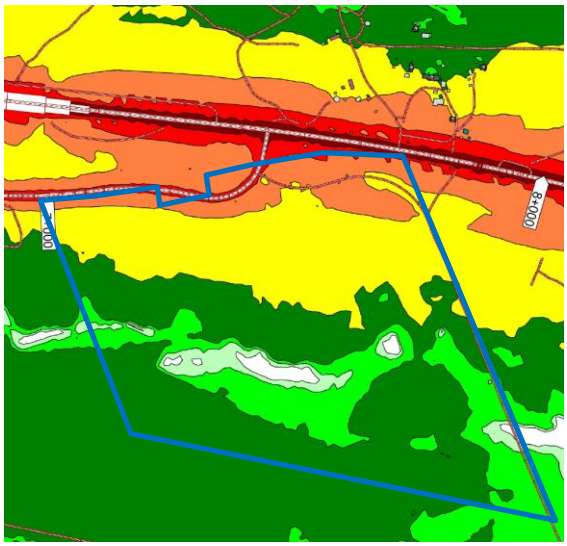
13. Laskennassa käytetyt liikenteen lähtötiedot vt 4 välillä Napapiiri-Apukka yleissuunnitelmatilanteessa (v.2050 ennustetut liikennemäärät). Suunnittelualue sijaitsee 6. ja 7. osuudella Vt 4 uusi linjaus ja Vt 4 vanha linjaus. © Zenner Oy 2025.



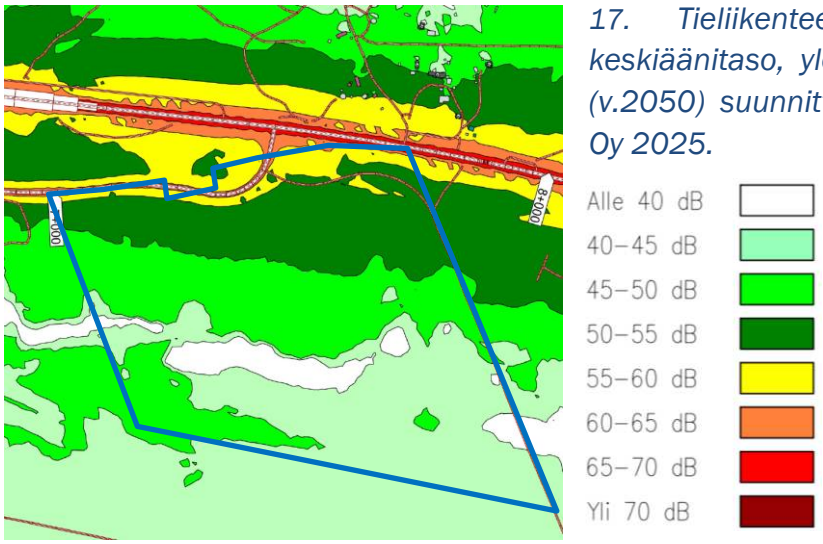
14. Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso (nykytilanne) suunnittelualueella. © Zenner Oy 2025.



15. Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso (nykytilanne) suunnittelualueella. © Zenner Oy 2025.



16. Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso, yleissuunnitelmaratkaisu (v.2050) suunnittelualueella. © Zenner Oy 2025.



17. Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso, yleissuunnitelmaratkaisu (v.2050) suunnittelualueella. © Zenner Oy 2025.

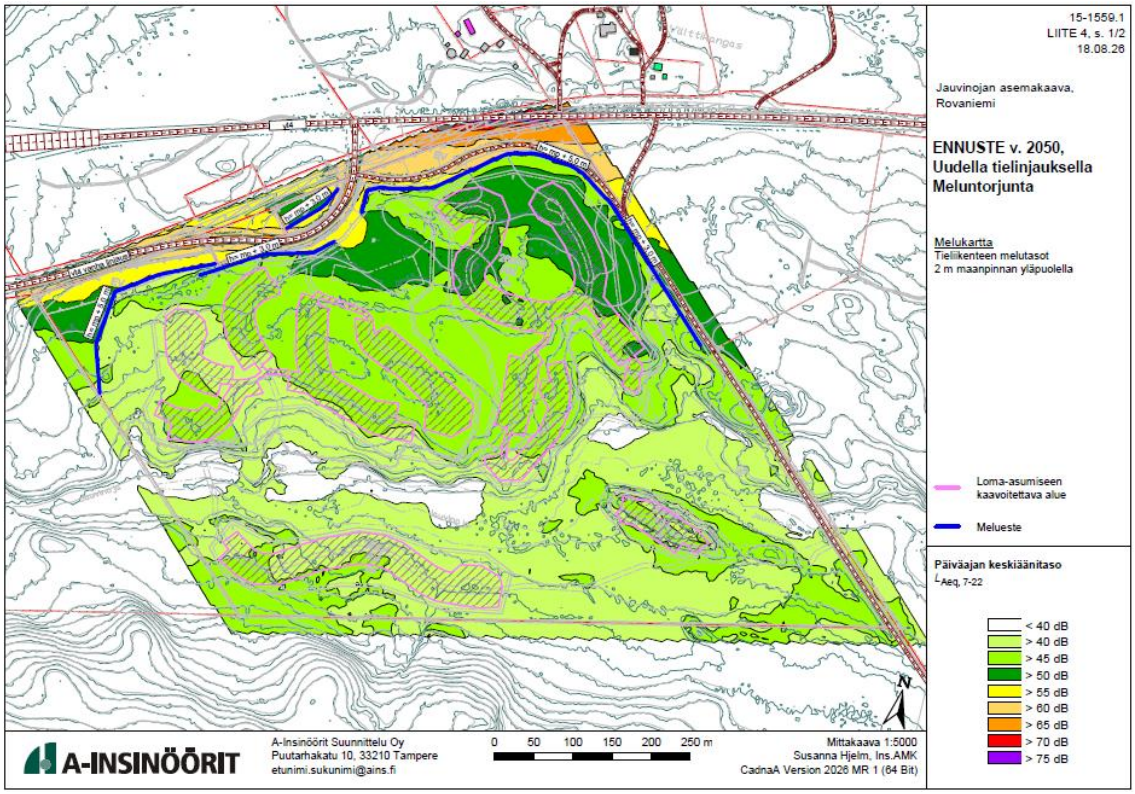
Liikennemeluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma

Valmisteluvaiheen jälkeen laadittiin suunnittelualueesta tarkempi liikennemeluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (A-insinöörit Oy, 18.8.2026). Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä (liite 6).

Selvityksen tuloksissa ja johtopäätöksissä todetaan seuraavaa: ”Kohteessa sovelletaan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 esitettyjä ulko-oleskelualueiden ohjearvoja, joiden mukaan A-painotetut keskiäänitasot eivät saa ylittää ulko-oleskelualueilla päiväaikana (*L*Aeq,7–22) 45 dB eikä yöaikana (*L*Aeq,22–7) 40 dB, koska kyseessä on taajaman ulkopuolella sijaitseva loma-asumiseen tarkoitettu alue.”

Selvityksen liitteenä olevista melukartoista “nähdään, että päiväajan ohjearvo 45 dB ylittyy molempien tielinjausten tilanteissa päiväaikaan. Oleskelualueet on tällöin suojattava meluesteellä. Uudella hieman kauempana kulkevalla Vt4 tielinjauksella melutilanne on parempi, verrattuna nykytilanteen mukaiseen ennustetilanteeseen.”

“Kohteen sijainnin ja loma-asuinalueella käytettävien melun ohjearvojen vuoksi kohteen meluntorjunta on erittäin haasteellista. Melun ohjearvot alittavaa tilannetta ei voida saavuttaa koko kaava-alueella kohtuullisilla/toteuttamiskelpoisilla meluesteillä. Ohjearvojen ylitykset ovat kuitenkin pääosin varsin maltillisia ja tuleva matkailupalveluiden (RM) toiminnan luonne huomioiden, voidaan ylityksiä pitää vähäisenä. Tyypillisesti matkailupalveluille (hotellit, lomakylät, resortit) sovelletaan samoja ohjearvoja [1] kuin asuinalueilla eli päiväajan ohjearvoa 55 dB ja yöajan ohjearvoa 45 dB.”



18. Ennuste v.2050, meluntorjunta uudella tielinjauksella. © A-Insinöörit Oy 2026.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu olevia rakennuksia. Lähimmät asuinpihapiirit sijaitsevat Sodankyläntien pohjoispuolella Välttikankaalla suunnittelualueen kohdalla.

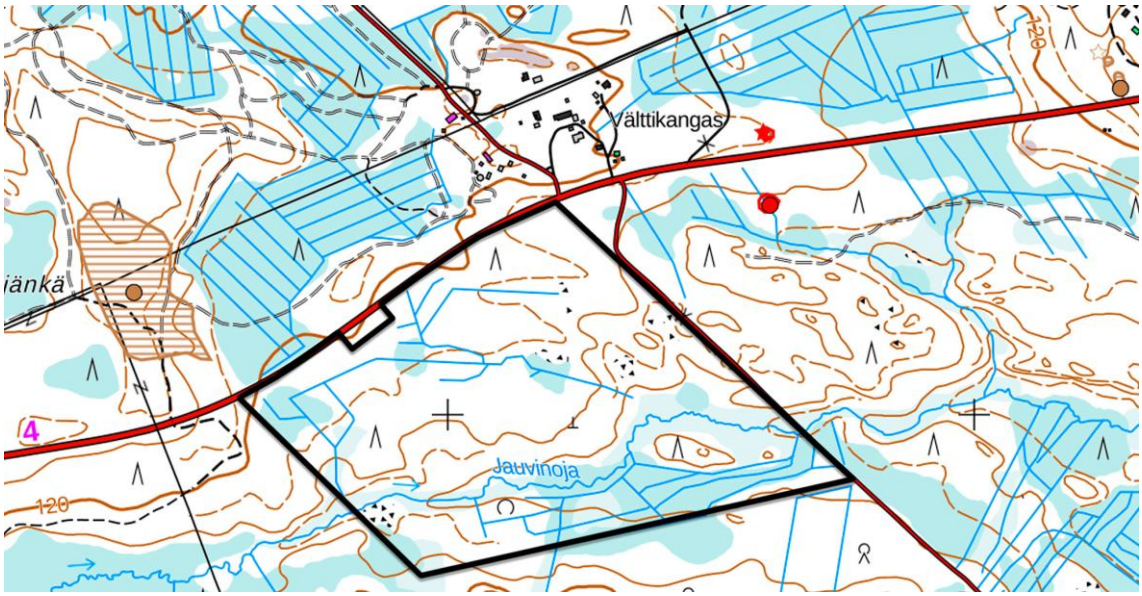
Virkistyskäyttö

Suunnittelualueelle ei sijoitu virkistyskäytön kohteita. Suunnittelualueen läheisyydestä Sodankyläntien pohjoispuolelta Välttikankaalta lähtee virallinen moottorikelkkareitti.

Kiinteät muinaisjäännökset ja kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita.

Lähin kiinteä muinaisjäännös (1000053608 Välttikangas) sijaitsee noin 270 m päässä suunnittelualueesta ja lähin muu kulttuuriperintökohde (1000053745 Tyhmäjänkä) sijaitsee noin 100 m päässä suunnittelualueesta.



19. Suunnittelualue (osoitettu mustalla) suhteessa muinaisjäännöksiin ja muihin kulttuuriperintökohteisiin. © Kyppi.fi (4/2026)

3.1.4 Maanomistus

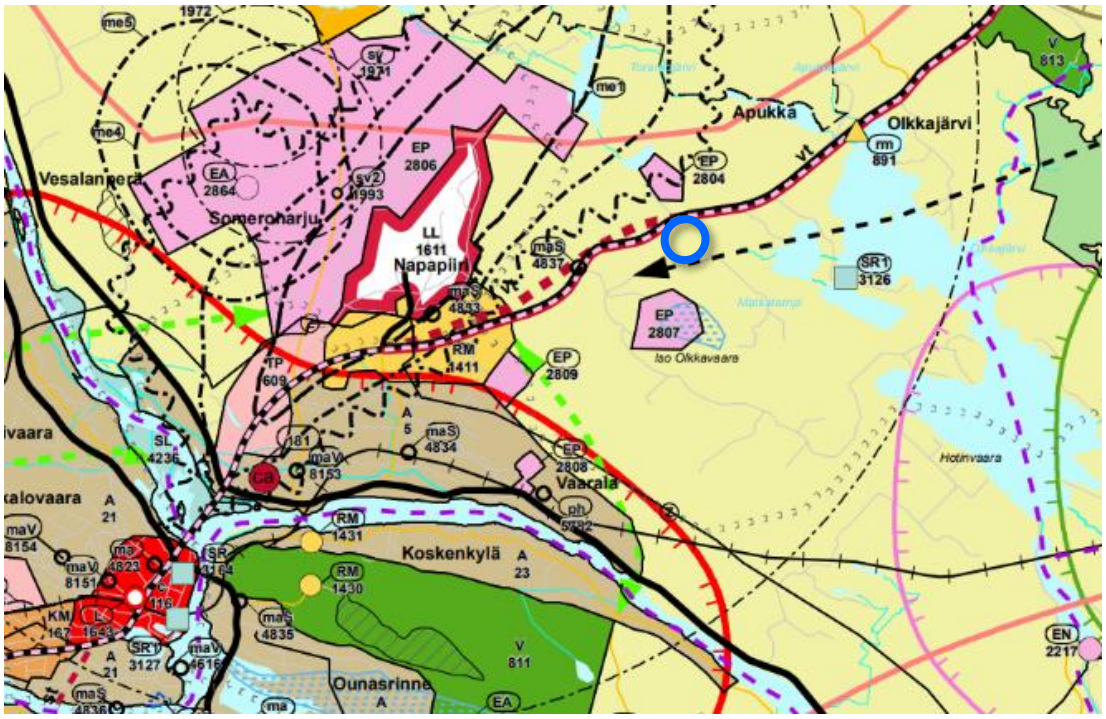
Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

Rovaniemen kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa alueidenkäyttölain 91 b § mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.2022 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maa-kuntakaava. Alue on merkitty maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M 4513). Alue sijoittuu tien varteen, joka on osoitettu sekä valtatieksi että ohjeelliseksi/vaihtoehtoiseksi valtatieksi *(Rovaniemen Napapiirin kohdalla on tiesuunnittelussa otettava huomioon tiealueen käyttö varalaskupaikkana. Toiminta tulee suunnitella siten, että rakentamisella ei vaaranneta alueen pohjavesiä)*. Aluetta koskettaa myös merkintä joukkoliikenteen kehittämiskäytävästä/ yhteystarpeesta.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta myös muihin tarkoituksiin.

MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA TIE
VALTATIE

VALTATIE, OHJEELLINEN / VAIHTOEHTOINEN
Rovaniemen Napapiirin kohdalla on tiesuunnittelussa otettava huomioon tiealueen käyttö varalaskupaikkana. Toiminta tulee suunnitella siten, että rakentamisella ei vaaranneta alueen pohjavesiä.

JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ / YHTEYSTARVE
Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä varata riittävät alueet vaihtoliikenteeseen ja pysäköintiin.

Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

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

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

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

Maankäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

20. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen, määräyksineen ja koko kaava-aluetta koskevine suunnittelumääräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, minkä johdosta asemakaavassa tulee huomioida alueidenkäyttölain 54.4 § mukaisesti soveltuvien osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

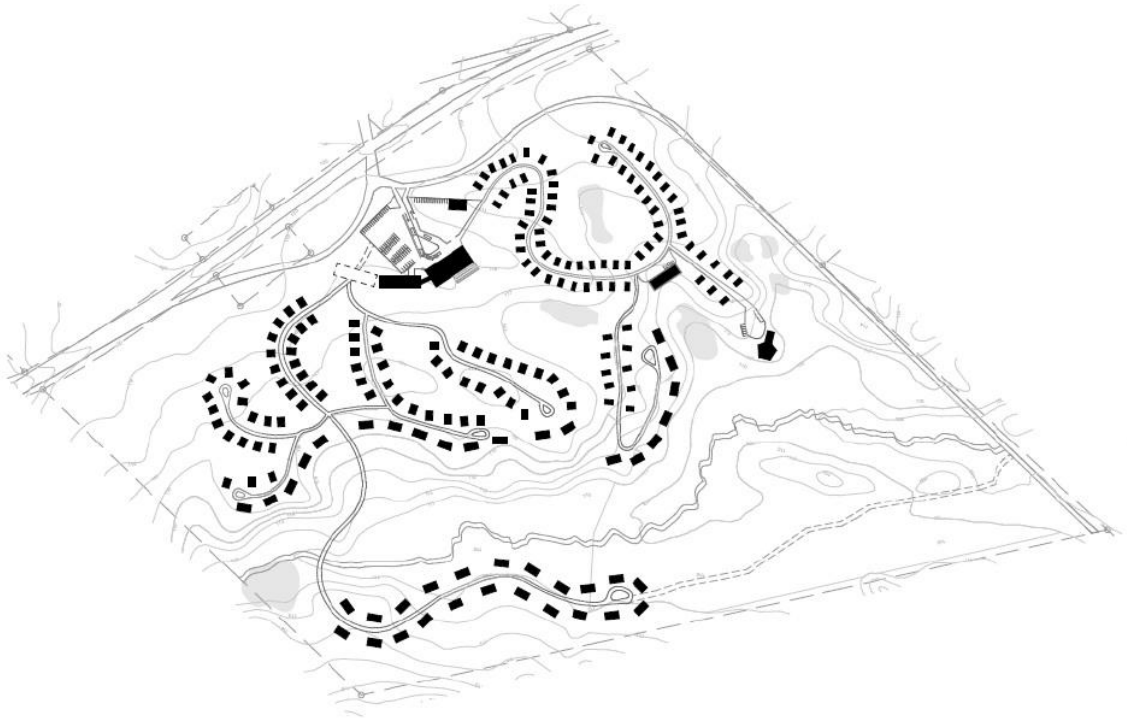
3.2.4 Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2007. Rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kaupunginvaltuusto 16.4.2007 35 §. Uusi rakennusjärjestys on työn alla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen resort-alueen toteuttaminen Jauvinojan alueelle luonto- ja maisema-arvot huomioiden. Kaavatyö perustuu alueelle laadittuun konseptisuunnitelmaan, joka toimii alueen asemakaavan laadinnan periaatteellisten maankäyttölinjojen määrittäjänä.



21. Konseptisuunnitelman rakeisuuskuva. © Aino Angeria 2026

Konseptisuunitelman lähtökohtana on Napapiiri-Apukka yleissuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt, jonka pohjalta alueen vastaanotto-, huolto- ja pysäköintialueet sijoitetaan suunnittelualueen keskiosaan lähelle nykyistä Sodankyläntietä. Keskusalueen laidoilta lähtee majoitusyksiköihin huoltoajoreitit, jotka ovat muotoiltu luonnonolosuhteet; Jauvinoja, topografia, avorakka-alueet ja puusto sekä kasvillisuus huomioiden orgaanisesti ja kauko- sekä lähinäkymät huomioiden. Näin on saatu luotua luontainen, maastoon hyvin istuva ja pääosin myös maastoutuva kokonaisuus, joka luo luontaista suojaa myös Sodankyläntieltä aiheutuvasta liikennemelusta.



22. Havainnekuva konseptisuunnitelmasta. © Aino Angeria 2026



23. Havainnekuva konseptisuunnitelmasta. © Aino Angeria 2026

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on 27.1.2026 § 11 päättänyt käynnistää alueen asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Viranomaiset:

- ✓ Lupa- ja valvontavirasto
- ✓ Lapin elinvoimakeskus
- ✓ Lapin maakuntamuseo
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Puolustusvoimat
- ✓ tekninen lautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö

- ✓ Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- ✓ Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut:

- ✓ Napapiirin Energia ja Vesi Oy (NEVE)
- ✓ Rovaniemen kehitys Oy
- ✓ Alueen teleoperaattorit
- ✓ Muut asukkaat ja kaupunkilaiset
- ✓ Poikajärven paliskunta

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 4.2.2026.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.2.2026 alkaen. Vireilletulon kuuleminen järjestettiin 5.-20.2.2026. Kuulemisen aikana tuli Lapin elinvoimakeskukselta lausunto ja naapurikiinteistönomistajilta yksi mielipide.

Lapin elinvoimakeskus edellytti lausunnossaan maantien suoja-alueen (30 m) huomioimisen lisäksi Napapiiri-Apukka yleissuunnitelman huomioimista ja viranomais- sekä työneuvottelujen järjestämistä.

Kiinteistönomistajien mielipiteessä pyydettiin omistamiensa kiinteistöjen huomioiminen Jauvinojan kaavatyön yhteydessä ja mahdollisuutta lyhyeen neuvotteluun, jossa keskusteltaisi miten kaupunki näkee alueen maankäytöllisen kehityksen ja millaisia lähtökohtia tai selvityksiä kaupunki mahdollisesti edellyttäisi, mikäli heidän kiinteistöjen asemakaavoitusta lähdettäisiin edistämään.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 11.-26.6.2026. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _._.2026 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille vireilletulon yhteydessä.

Kaavan laadintaan liittyen pidettiin Lapin elinvoimakeskuksen kanssa ensimmäinen työneuvottelu 22.4.2026, jonka yhteydessä tarkistettiin Napapiiri-Apukka yleissuunnitelman ja kaavaluonnoksen yhteensopivuus.

Toinen työneuvottelu pidettiin 20.8.2026 juuri valmistuneen Jauvinojan liikennemeluselvityksen (A-Insinöörit Oy, 18.8.2026) ja siinä esitettyjen meluntorjuntatoimenpiteiden ja kaavaehdotukseen sieltä johdettujen merkintöjen ja määräysten riittävyyden osalta.

Rovaniemen kaupunki ja puolustusvoimien edustajat palaveerasivat 19.8.2026, jonka tuloksena Jauvinojan alueen itäreunalla sijaitsevan Alaseläntien katuleveyttä laajennettiin ehdotusvaiheeseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kuntastrategian mukaisesti mahdollistaa matkailutoiminnan kehittyminen Rovaniemen kaupungin alueella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

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

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

7.5.2026 lainvoiman saaneessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) ja sijaitsee merkittävästi parannettavan valtatien varressa.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa, minkä vuoksi kaavaa laatiessa tulee ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaluonnos pohjautuu alueelle aiemmin laadittuun konseptisuunnitelmaan, jonka lähtökohtana on ollut alueen luonto- ja maisema-arvot. Ne ovat määrittäneet kaavassa esitetyt rakentamiseen soveltuvat alueet ja rakentamisen volyymin. Tämän vuoksi alueesta ei ole ollut tarpeen tehdä vaihtoehtoista vertailua kaavan osalta. Tosiasiallinen realistinen toinen vaihtoehto on, ettei kaavaa laadita ja alue säilyy nykyisessä käytössä (metsätalousalue).

Suunnittelualueelle on osoitettu kaavaratkaisussa neljä matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM, yht. 19,7065 ha). Kortteleiden rakennusalat kiertävät kortteleiden rajoja, mutta niiden sisälle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat, jotka pohjautuvat alueelle laadittuun konseptisuunnitelmaan. Alueen kaakkoisosaan on osoitettu pieni korttelialue laajentamista ajatellen konseptisuunnitelmasta poiketen. Rakennusoikeutta suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 15 100 k-m², jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu e=0,08 ja aluetehokkuudeksi e=0,03. Kerroskorkeudeksi kortteleihin on osoitettu II.

RM-korttelialueita ympäröivä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jota muodostuu asemakaavalla 20,6132 ha. Kaavaratkaisussa on huomioitu Vt 4 välillä Napapiiri-Apukka yleissuunnitelma, jossa nykyisen maantien keskilinjasta 30 m etäisyydelle on osoitettu suojaviheralue (EV, yht. 1,4784 ha) ja uuden paikallistien linjauksen (LT,yht. 2,8292 ha) osalta 20 m liikenteen vaikutusten vähentämiseksi. Alaseläntie on osoitettu omaksi katualueekseen (yht. 1,4443 ha). Lisäksi alueelle on osoitettu rakennusalan osa, jonne rakennettaessa on huomioitava asetuksen 993/1992 rakennusten ääniympäristön ohjearvot.

Suunnittelualueen keskiosiin on osoitettu luontoselvityksen mukaisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka ominaispiirteiden säilyminen on huomioitava maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa (luo-1) sekä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulailla rauhoitetun kasvilajin esiintymisalue (s-1). Alueiden läpi niiden länsiosasta on osoitettu ajoyhteys kortteleiden välille. Tälle alueelle ei sijoitu varsinaisesti kasvilajin esiintymisalueita vaan sille sopivaa elinympäristöä. Kaavaluonnoksessa on esitetty myös muita ajoyhteyksiä kaava-alueen sisällä.

Kaavamääräyksissä on huomioitu tarkemmin mm. hulevedet sekä rakennusten sopeutuminen ympäristöön.



24. Asemakaavaluonnos 2.6.2026.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadun palautteen pohjalta kaavaa tarkennettiin ja tarkistettiin ehdotusvaiheeseen seuraavasti:

-korttelialueiden ja tiealueiden väliin osoitettiin alueita meluvalleille

-melualueet ja melusuojausta koskevia merkintöjä ja määräyksiä tarkistettiin ja täydennettiin elokuussa 2026 laaditun liikennemeluselvityksen pohjalta

-korttelirajoja tarkistettiin meluvallien johdosta

-rakennusaloja pienennettiin ja rakennusalojen ulkopuolelle rajattiin rakka-alueet sekä maaperältään kosteat korttelin osat

-huoltoajoyhteysmahdollisuus poistettiin Jauvinojan yli ja korvattiin ohjeellisella polkuyhteydellä

-hulevesialueet viivytysalueet (ohjeelliset) lisättiin kaava-alueelle
-ajoneuvoliittymät yleiseltä tiealueelta lisättiin ja määrättiin kahden liittymän osalta ehdolliseksi (Alaseläntien nykyinen tieliittymä poistuu kun uusi otetaan käyttöön)
-suojelumääräystä tarkennettiin
-poronhoitoaluetta koskevia määräyksiä tarkennettiin paliskunnan lausunnon johdosta.
-sähköajoneuvojen latausmahdollisuus on määrätty pysäköintialueille.

Syyskuussa 2026 asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyssä Rovaniemen kaupunginhallitus palautti asemakaavan takaisin valmisteluun. Kaupunginhallitus katsoi, että luontoselvityksessä osoitetut huomionarvoiset ja luontoarvoja sisältävät alueet jätetään kaavoitettavan alueen ulkopuolelle ja, että tarvittaessa rakentaminen rajataan ainoastaan Jauvinojan pohjoispuolelle.
Päätöksen johdosta kaavaehdotusta tarkistettiin seuraavasti:
- Jauvinojan ympäristön suojelumerkintöjen alueet on vahvistettu lähiympäristöineen kaavakarttaan maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
-MY-alueilla olevat polut on muutettu sijainniltaan sitoviksi kahdeksi ulkoilureitiksi MY-alueella, joiden ulkopuolella ei saa liikkua (asemakaavamääräys).
-ulkoilureitin ja ojan ylittävien siltojen rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei lapinleinikin esiintymiä jää alle tai välittömään läheisyyteen (asemakaavamääräys).
-kivirakka-alueet on osoitettu kaavakartassa maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
-Jauvinojan eteläpuoliselle ajoyhteyden sijoittamiselle, rakentamiselle ja kunnostamiselle on annettu määräyksiä, joilla varmistetaan ettei Jauvinojan vesistöolosuhteet muutu tai heikkene vähäistä suuremmassa määrin (asemakaavamääräys).
-konseptisuunnitelmaa on päivitetty kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta. Rakeisuuskuvassa on havainnollistettu kaavaehdotuksen mahdollistama rakentaminen, käytettävissä olevat liikenneyhteydet ja luontoarvot on nostettu esiin (ks. kuva 25 seuraavalla sivulla).
Luontoarvoja sisältävät alueet kannattaa jättää asemakaavaan, koska se parantaa oleellisesti, jopa ratkaisevasti niiden säilymis- ja suojelumahdollisuuksia verrattuna siihen, että ne jätetään asemakaava-alueen ulkopuolelle. Jauvinojan eteläpuolisten alueiden kaavoituksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoarvoihin, sillä se tukeutuu liikenteellisesti olevaan Alaseläntiehen ja liikkuminen Jauvinojan yli on rajoitettu kahteen (käveltävään) ulkoilureittiin.



25. Päivitetyn konseptisuunnitelman rakeisuuskuva, johon on nostettu vihreällä esiin Jauvinojan varren luonnonympäristön rooli vetovoimatekijänä.

Asemakaavalla osoitetaan alueita ja rakennusoikeutta seuraavasti:

M = 10,6142 ha

MY = 10,3371 ha

RM = 19,3684 ha / 15 100 k-m2, e = 0,08

EV = 1,4784 ha

LT = 2,8292 ha

Katu = 1,4443 ha

yht. 46,0716 ha, e = 0,03

Arvioitaessa asemakaavan merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on huomioitava onko naapurikiinteistöillä mahdollisuus toteuttaa vastaavanlaista resort-tyyppistä maankäyttöä. Valtatie 4:n eteläpuolella asemakaavoitettavan kiinteistön itä-, etelä- ja länsipuolella on olosuhteiltaan (mm. luonto, maisema, topografia, yhteydet, saavutettavuus, muu yhdyskuntarakenne ja sijainti) vastaavantyyppisiä kiinteistöjä, jotka maanomistajien niin halutessa on mahdollista kaavoittaa esim. matkailukäyttöön. Naapurikiinteistöjen kehittäminen ja kaavoittaminen matkailukäyttöön edellyttää maanomistajien aktiivisuutta ja vuorovaikutusta Rovaniemen kaupungin kanssa, joka määrittää matkailurakentamisen strategiset painopisteet. Sijainnin perusteella Jauvinojan asemakaava lähiympäristöineen soveltuu

matkailurakentamisen kehittämiseen hyvin. Asia koskee myös valtatie 4 pohjoispuolisia kiinteistöjä, jossa kiinteistöjen koko Välttikankaan asuttuja kiinteistöjä lukuun ottamatta on valtatien eteläpuolen kiinteistöihin verrattuna suurempi.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue sijoittuu olevien matkailutoimintojen läheisyyteen ja näin ollen keskittää toimintoja tiiviimmän yhdyskuntarakenteen ulkopuolella.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueella ei ole rakennettua ympäristöä.

Alueelle osoitetaan ympäristöön soveltuvaa korkeatasoista matkailurakentamista alueen luontoarvot huomioiden. Rakennukset tulevat olemaan massoittelultaan ja rakeisuudeltaan suhteellisen pieniä, maastonmuotojen mukaan sovitettuja, väritykseltään ja materiaaleiltaan ympäröivään luonnonympäristöön istuvia yksikköjä, jotka eivät maastonmuotojen ja ympäröivän metsäisen alueen vuoksi näy kauas maisemaan. Kaavamääräyksissä on huomioitu rakennuspaikan yleisilmeen säilyttäminen mahdollisimman luonnontilaisena, mikä varmistaa maisemaan sopeutumisen.



26. Suunnittelualueen itäosassa Jauvinojan pohjoispuolella sijaitseva kivirakkamuodostelma muodostaa laaksomaisen luontokokonaisuuden (MY-alue), jonka reunamille on suunniteltu majoitusten sijoittuvan. Kuva J.Lokio 2025.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot, jotka on tunnistettu alueelle laaditussa luontoselvityksessä. Kortteleiden 26002 ja 26004 välille esitetyllä ajoyhteys siirrettiin ehdotusvaiheessa Alaseläntien kautta kulkevaksi, jotta voitiin varmistua ettei huoltoajolla ole vaikutuksia alueella esiintyvän luonnonsuojelulailla suojeltavan kasvilajin kasvuympäristöön. Muutoin alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavassa rakentamisen ulkopuolelle jätettävät alueet (erityisesti s-1- ja luo-1-alueet) palvelevat alueen metsälinnustoa sekä mahdollisesti myös kauempana alueesta eläviä saukkoja sekä ohilentäviä lepakoita. Myös alueen puustoisena säilytettävä ilme palvelee metsälinnustoa.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Suunnittelualueen pohjoisreunan kautta kulkee Neve Oy:n rakenteilla oleva Napapiiri-Vaattunkiköngäs siirtoviemäri ja vesijohtolinja, joka on suunnittelualueen kohdalta valmistunut kesällä 2026.

Suunnittelualue sijoittuu E75:n varteen, joten liikenneyhteydet alueelle ovat hyvät. Suunnittelualueelle kulku tapahtuu nykyisessä tilanteessa Alaseläntien kautta. Tulevassa tilanteessa kulku järjestetään yleissuunnitelman mukaisesti (ks. kuva 11 sivulla 16). Kaavassa on huomioitu alueen sisäiset ajoyhteydet ja Alaseläntien nykyisen liittymän poistuminen kun uudet tiejärjestelyt otetaan käyttöön.

Asemakaavassa on huomioitu tieliikenteestä aiheutuva melu nykyisen ja tulevan tilanteen pohjalta. Suunnittelualueesta laaditun liikennemeluselvityksen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma on siirretty kaavaan asianmukaisina merkintöinä ja määräyksinä, jotka huomioivat kaava-alueen luonto- ja topografiset ominaisuudet.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maanpinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Hulevedet ja niiden viivytys on huomioitu asemakaavassa ja hulevesien ohjauksesta ja hallintasuunnitelman laadinnasta on annettu kaavamääräyksiä, joita tarkennettiin ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Vaikutukset talouteen ja elinkeinotoimintaan

Alueen kehittäminen edistää Rovaniemen kaupungin kehittymistä matkailun näkökulmasta ja lisää sen elinvoimaa.

Suunnittelualue sijaitsee Poikajärven paliskunnan alueella. Poikajärven paliskunta on kaavaosallinen, jonka lausunnoissa esiintuodut mahdolliset vaikutukset arvioidaan ja huomioidaan kaavaprosessin aikana.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alueen rakentaminen ja toiminnot sopivat eri ikäisille väestöryhmille.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Vaikutukset muinaisjäännöksiin

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri	Kaava mahdollistaa korkeatasoisen matkailun kehittämisen ja sitä kautta lisää kaupungin elinvoimaa olevaan

alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	yhdyskuntatekniseen infraan tukeutuen.
Tehokas liikennejärjestelmä Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet	Kaavassa huomioidaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävän tieyhteyden (vt 4) jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.	Kaavassa huomioidaan hulevesiasiat. Suunnittelualue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavassa on otettu huomioon alueelle teetetyssä luontoselvityksessä esille nousseet asiat. Kaavakarttaan on merkitty aluerajauksia, joilla varmistetaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Tärkeiden luontokohteiden alueet on jätetty rakentamisesta vapaaksi ja kaavamääräyksin rajoitettu siellä liikkumista. Myös maisemavaikutuksia on minimoitu mm. määräämällä rakennusten sopeutumisesta ympäristöön. Kaavalla ei ole vaikutuksia virkistyskäyttöön. Kaavassa turvataan viheralueverkoston jatkuvuus laajoilla viheralueille ja huomioimalla sen luontoarvot merkinnöin ja määräyksin.

4.5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.5.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.6 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, minkä vuoksi kaavaa laatiessa tulee ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Suunnittelualue sijoittuu olevan matkailualueen läheisyyteen.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Suunnittelualue sijoittuu olevan matkailualueen läheisyyteen.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kaava ei ota kantaa asumisen kysymyksiin, sillä suunnittelualueelle sijoittuu matkailupalveluita ja niihin liittyvää majoitustoimintaa. Kaava mahdollistaa korkeatasoisten matkailupalveluiden tarjoamisen alueella.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Suunnittelualueelle laaditussa asemakaavassa on huomioitu käynnissä oleva Vt 4 välilllä Napapiiri-Apukka yleissuunnittelu. Kaavaan on otettu tiealue siltä osin kun se koskettaa kaava-alueen liittymiseen valtatiehen, ml. Alaseläntien nykyinen liittymä, joka poistuu kun yleissuunnitelman mukainen ratkaisu toteutetaan. Sen myötä uudelle valtatielinjaukselle tulee uusi keskitetty liittymä vanhaan valtatiehen. Vanha valtatie muuttuu paikallistieksi, josta liitytään kaava-alueeseen ja johon tulee myös liittymä Alaseläntiehen. Ts. yleissuunnitelman mukaiset tie- ja liittymäratkaisut ovat ratkaistu tähän asemakaavaan.

Suunnittelualue sijaitsee valtatien varrella, johon on suunnittelualueen kohdalle varattu julkisen liikenteen pysäkkivaraukset. Ne poistunevat uuden yleissuunnitelman mukaisen ratkaisun toteutumisen yhteydessä.

Suunnittelualue tukeutuu kattavan kunnallisteknisen verkoston piiriin kun Napapiiri-Apukka siirtoviemäri ja vesihuoltolinja on valmistunut 2026.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Kaavassa huomioidaan hulevesiin liittyvät asiat.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaava mahdollistaa alueen matkailutoimintojen kehittymisen.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavalla ei ole vaikutuksia mahdollisiin ympäristöhaittoihin.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Kaavassa on huomioitu suunnittelualueen erityispiirteet etenkin luonnonarvojen osalta. Puolet maa- ja metsätalousalueeksi osoitetusta alueesta on määritetty erityisiä ympäristöarvoja sisältäväksi (MY) ja kattaa koko kaava-alueesta yli viidenneksen. Liikkuminen MY-alueilla on rajoitettu kahteen ulkoilureittiin.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Suurin osa kaava-alueesta jätetään rakentamisen ulkopuolelle, joten virkistysalueiden riittävyys on huomioitu riittävällä tavoin kaavan laadinnassa. Lisäksi Jauvinojan alueen poikki on osoitettu kaksi ulkoilureittiä.

4.5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakentamislupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 30.9.2026



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122