



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

18. kaupunginosa kortteli 5816 sekä katu-, maa- ja metsätalousalue, Pukinpolku

Napapiiri



## ASEMAKAAVASELOSTUS

12.10.2023

TEKNISET PALVELUT, KAAVOITUS

2023

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki

18. kaupunginosa kortteli 5816 sekä katu-, maa- ja metsätalousalue, Pukinpolku

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut/kaavoitus  
kaavasuunnittelija  
Tuomas Mäntylä

Yhteystiedot:

Mäntyvaarantie 2  
96100 Rovaniemi

puh. 016 3228764

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

21.2.2023 § 32

Viranhaltijapäätös

13.4.2023, § 4

Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa

9.6.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ja asiakirjat nähtävillä

12.-26.6.2023

Valmisteluvaiheen kuuleminen

16.8.-29.8.2023

Tekninen lautakunta

24.10.2023, § xx

Julkisesti nähtävillä

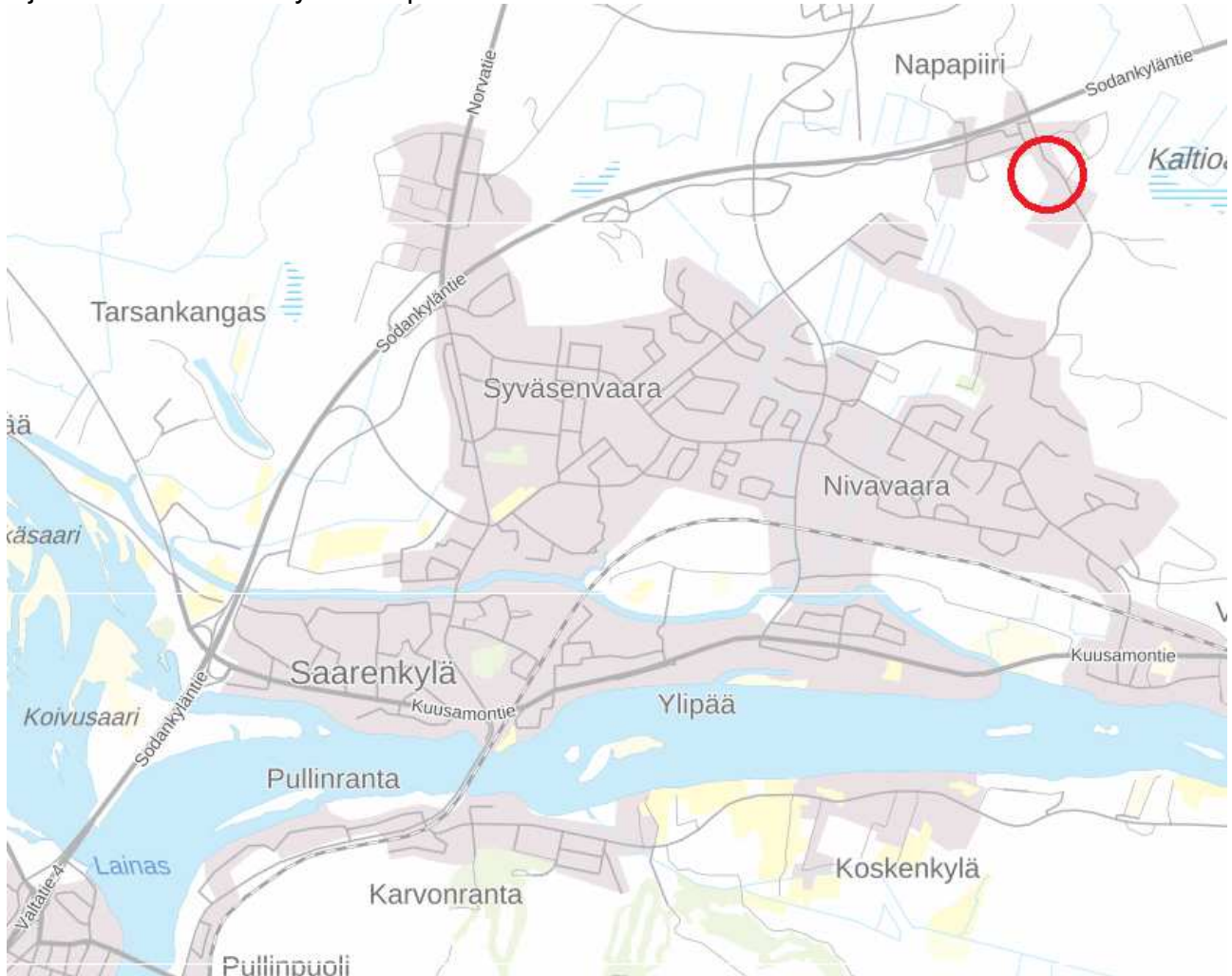
x.x.-x.x.2023

Tekninen lautakunta hyväksynyt.

x.x.2023 § xx

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue kuuluu 18.kaupunginosaan, Napapiirin alueeseen. Se rajautuu pohjoisosastaan Pukinpolkuun. Pukinpolun pohjoispuolelle sekä kaava-muutosalueen länsipuolelle sijoittuu erilaisia matkailun toimintoja. Suunnittelualueen itäpuolella metsäkaistaleen takana sijaitsee Rovakaira Oy:n toimipiste.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

18. kaupunginosan korttelin 5816 asemakaavan muutoksen alustavana tavoitteena on tutkia voidaanko alueelle muodostaa lisää matkailurakentamiseen tarkoitettua aluetta (RM) siten, että lähistöllä olevat aluevaraukset sekä ohjelmanpalveluiden reitit säilyvät.

Asemakaavamuutoksessa tulee turvata nykyisen kaavan mukainen tarve ulkoilun ohjaukselle ja ohjelmanpalveluiden reiteille ja sopia kyseiseen käyttötarkoitukseen jäävien alueiden luovutuksesta kaupungille.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat.....	5
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Luonnonympäristö .....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun tarve.....</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....</b>	<b>10</b>
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset .....	10
4.3.2	Vireille tulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	12
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	12
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>13</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	13
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.3	Kaavan vaikutukset.....	13
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön .....	14
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	14
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	14
5.5	Nimistö .....	14
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>15</b>

## **1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat**

### **Liitteet**

- 1. Seurantalomake**
- 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 3. Vuorovaikutuslomake**

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 13.4.2023 § 4.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 9.6.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 12.6 – 26.6.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 6.6.2023 alkaen.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 15.8.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen valmistelun kuuleminen pidettiin yleisesti nähtävillä 16.8 – 29.8.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 15.8.2023 alkaen.

### **2.2 Asemakaava**

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty katualueeksi, matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU-1). Alueella on voimassa 7.5.2018 hyväksytty asemakaava (*kaavatunnus 698 2016-8*).

Asemakaavan muutoksessa RM- aluetta on tarkoitus laajentaa.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueella on jo yksi valmis matkailurakennus varastoineen. Asemakaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuu useamman matkailurakennuksen rakentaminen.

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

##### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee matkailualueella 18.kaupunginosassa, Napapiirillä. Etäisyys keskusta on noin 8 km.

Lähistöllä sijaitsee Joulupukin Pajakylä sekä muita matkailupalveluita.

##### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alue on maastonmuodoltaan tasaista.

##### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Kaupunkikuva**

Lähiympäristössä on matkailurakennuksia sekä ohjelmapalveluiden alueita, mm. puistoja. Lähistöllä on myös Rovakaira Oy:n toimipiste.

#### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee tonttikatuna toimivana Pukinpolulla, joka liittyy pohjoispäästään Sodankyläntiehen (Vt4). Länsipää liittyy Myllymäentiehen. Lähin joukkoliikenteen pysäkki on noin 400 m:n etäisyydellä alueesta. Ympäristössä on hyvät edellytykset/väylät jalankululle ja pyöräilylle.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

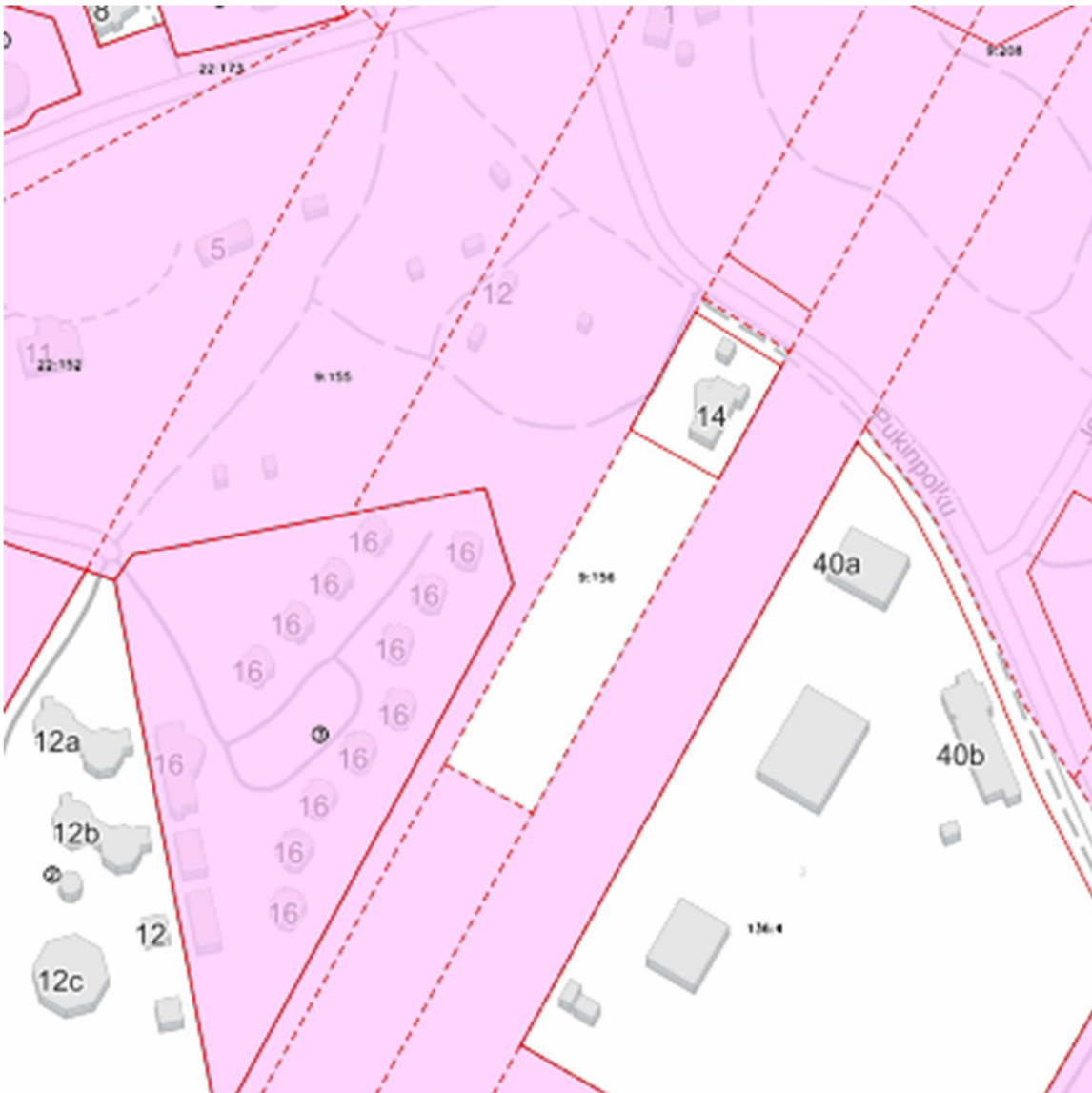
Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

#### **Tekninen huolto**

Alueen kunnallistekniikka on valmiina.

## Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisomistuksessa ja osittain kaupungin omistuksessa.

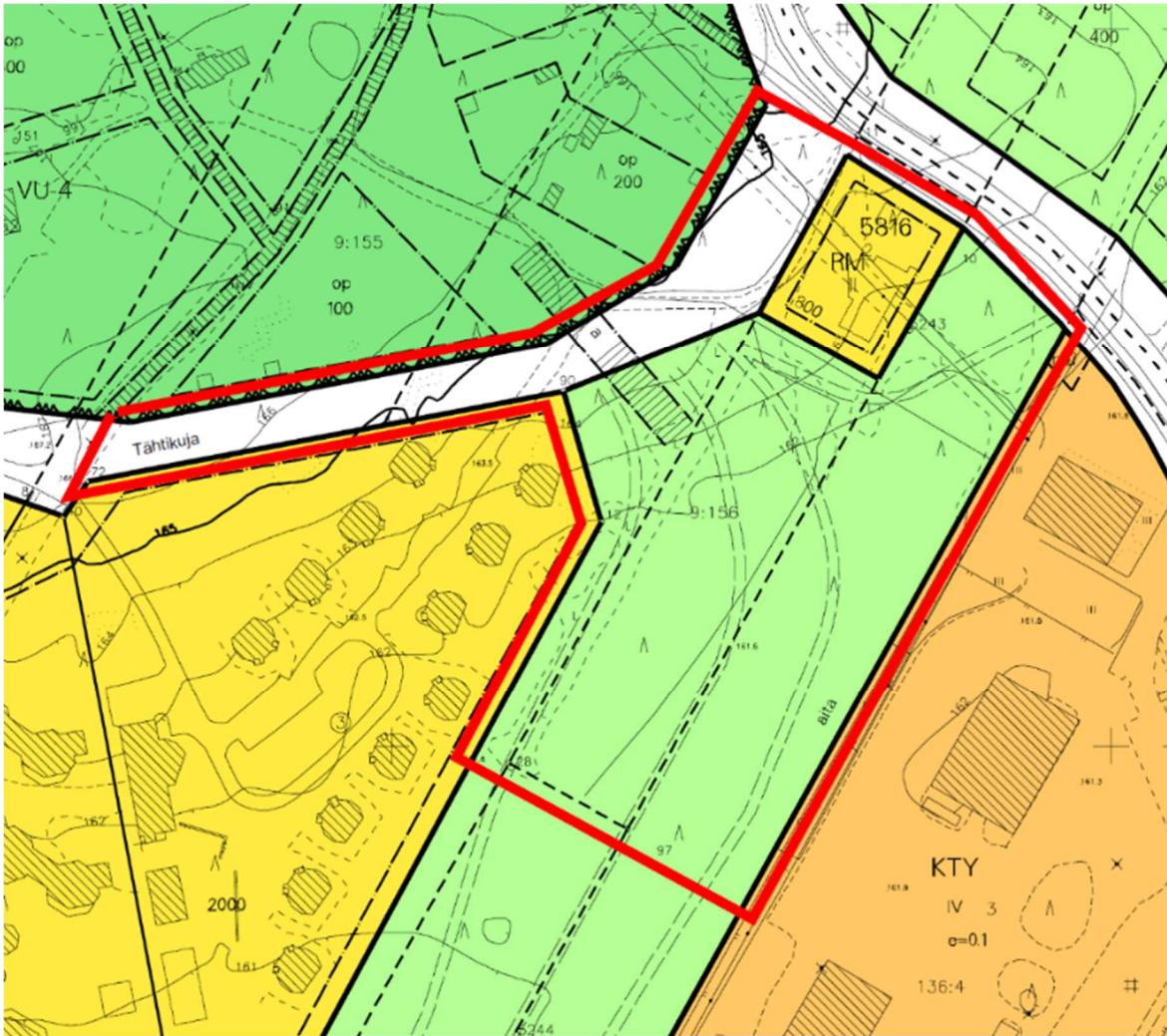


### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

##### **Asemakaava**

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan katualueeksi, matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU-1). Alueella on voimassa 7.5.2018 hyväksytty asemakaava (*kaavatunnus 698/2016-8*).



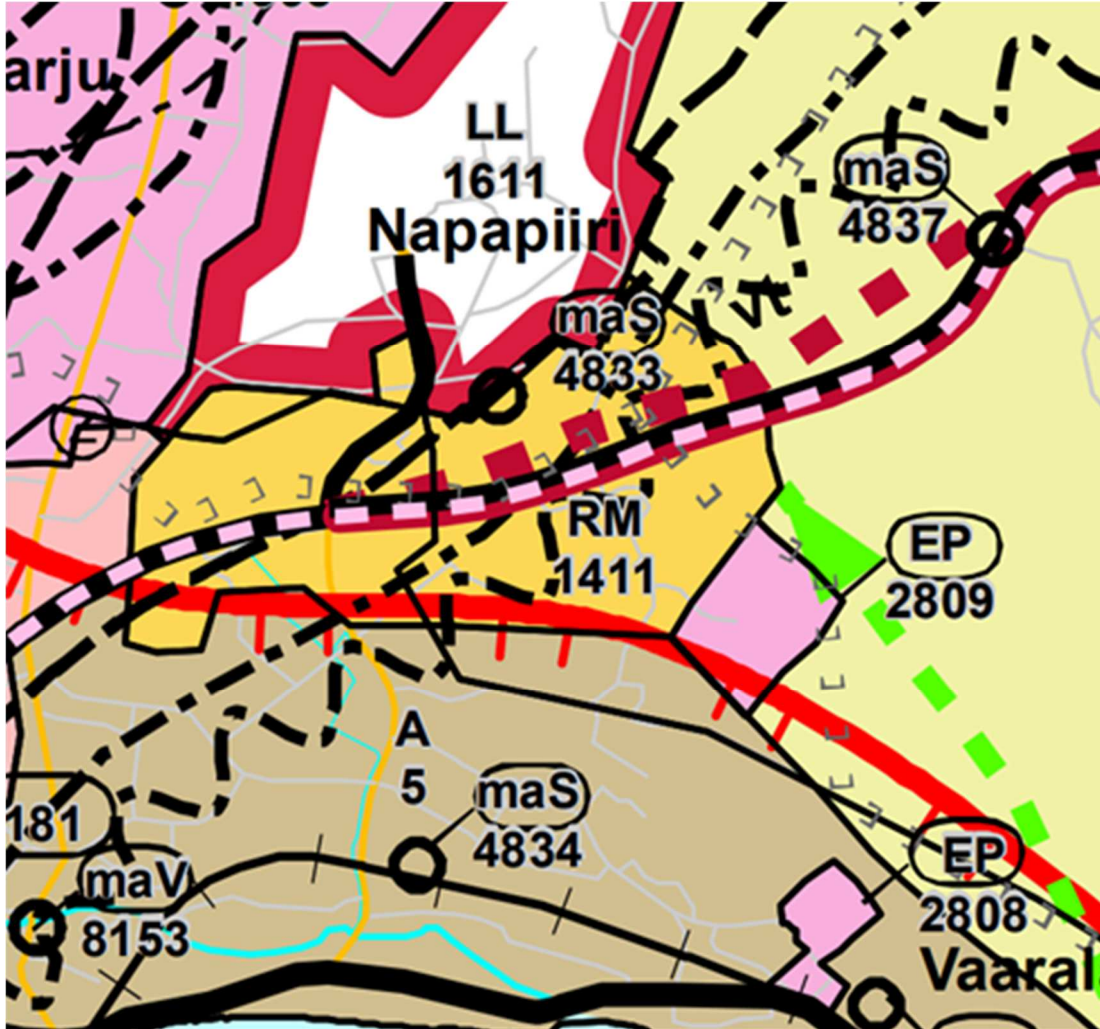
### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa. MRL:n 39§ mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee kuitenkin ottaa huomioon kaavaprosessin aikana.



## Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.2022 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Alue on merkitty maakuntakaavassa matkailupalvelujen alueeksi/kohteeksi (RM 1411, Napapiiri).



## Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (§ 35) rakennusjärjestyksen ja se 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 rakennuskielloja.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kiinteistönomistaja on hakenut asemakaavan muutosta 18.kaupunginosan kortteliin 5816 omistamalleen tilalle siten, että asemakaavan muutoksella tutkitaan käyttötarkoituksen muutoksia niin, että alueelle olisi mahdollista rakentaa kolme majoitusrakennusta.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 13.4.2023 § 4.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

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

#### **4.3.2 Vireille tulo**

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 9.6.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät**

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 9.6.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 12.6 - 26.6.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 6.6.2023 alkaen.

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 15.8.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin julkisesti nähtävillä 16 - 29.8.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla 16.8.2023 alkaen.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §). Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskukselle.

## 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:

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

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutokseen liittyvät mm. seuraavat tavoitteet:

Tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä sekä kaupunkirakenteen tasapainoista kehittämistä. Hyödynnetään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita.

Ehdytetään yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uutta aluetta olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Sijoittamalla matkailualueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin.

#### **Maakuntakaava**

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

#### **Yleiskaava**

Alueella ei ole yleiskaavaa. Asemakaavamuutos ei kuitenkaan laajuudessaan vaaranna yleiskaavan MRL:n 39§ mukaisia sisältötavoitteita.

#### **Asemakaava**

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan katualueeksi, matkailua palvelevien rakennusten alueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi.

Asemakaavamuutoksella laajennetaan matkailupalveluiden korttelialuetta. Alueelle mahdollistuu muutaman matkailurakennuksen rakentaminen.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Valmisteluvaiheessa laadittiin kolme eri vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Periaate kaikissa vaihtoehtoissa on pitkälti sama, vain korttelin laajeneminen on toteutettu eri tavalla.

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

Aluetta laajennetaan kaupungin omistamalle maalle. Tähtikujan katualueen ja alikulkureitin varaus säilyy.

Vaihtoehto 2:

Alueella laajennetaan RM- korttelialuetta sekä tehdään tarvittavat muutokset ohjeellisille reiteille. Tähtikujan katualueen ja alikulkureitin varaus ei säily.

Vaihtoehto 3:

RM-aluetta laajennetaan Pukinpolun yhteyteen kaupungin ja hakijan välisellä maanvaiholla. Tähtikujan katualueen ja alikulkureitin varaus säilytetään.

### **4.5.2 Vaikutus ympäristöön**

Kaavamuuoksella mahdollistuu alueelle uusien matkailurakennusten rakentaminen.

Kaavamuutos mahdollistaa toteutuessaan alueen liikennemäärien lisääntymisen, muttei siinä laajuudessa, että alueen ja ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta erityismuutoksille.

Kaavamuuoksella voi olla lieviä vaikutuksia lähiympäristön matkailuolosuhteisiin tai -viihtyvyyteen.

### **4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Kaavahanketta jatketaan vaihtoehdolla 1. Kyseinen kaavaluonnos aiheuttaa vähiten häiriötä ohjelmopalveluiden järjestelyihin sekä niiden säilyttämiseen. Kaavaluonnos on myös hakijan toiveiden kannalta todettu sopivimmaksi vaihtoehdoksi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2.0667 hehtaaria, joka sisältää matkailurakentamisen korttelialueen (RM), maa- ja metsätalousalueen (MU-1) sekä katualuevarauksen (Tähti-kuja).

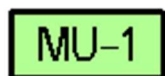
### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet



MATKAILUA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	6426 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	800 k-m <sup>2</sup>
Kerrosluku:	II



MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ULKOILUN OHJAUSTARVETTA. ALUE VARATAAN MATKAILUA PALVELEVIENTEN OHJELMAPALVELUIDEN ALUEEKSI. ALUEELLE SAA OSOITAA ENSISIJAISET POROREITTEJÄ JA NIIDEN TARVITSEMIA RAKENNUKSIA JA RAKENTEITA. RAKENNUSTEN JA RAKENTEIDEN SIJAINTI JA RAKENNUSOIKEUS ON OSOITETTU RAKENNUSALALLA. ALUEELLE SAA SIIJOITAA MUIHIN OHJELMAPALVELUIHIN LIITTYVIÄ YHDYSREITTEJÄ, JOIDEN SIIJOITTAMISESSA TULEE VARMISTAA, ETTÄ NE SOVELTUVAT ALUEEN PÄÄKÄYTTÖÖN. YHDYSREITTEJÄ SAA OSOITAA ALUEEN LÄPIKULKUA JA LENTOKENTTÄYHTEYTTÄ VARTEN.

Pinta-ala:	10233 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

Katualuevaraus

Pinta-ala:	4008 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueelle matkailupalveluiden lisärakentamista.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu ympäristöstä tai kaupunkikuvasta tyyliään tai korkeudeltaan poikkeavaa rakentamista.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin. Kaavamuutoksessa huomioidaan myös alueella olevat valmiit vesi- ja sähköjohtoalueet.

Kaavamuutos lisää liikennettä alueella, muttei siinä määrin, että ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta merkittäville muutoksille pelkästään kaavamuutoksen vuoksi. Alueella ja ympäristössä on hyvät edellytykset/väylät jalankululle ja pyöräilylle.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

### 5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja.

### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

### 5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin, asemakaava-alueella ei ole olevia virkistysalueita. Alue on matkailu- sekä maa- ja metsätalousalueen ympäröimä. Kaavamuutoksessa ei muodostu uutta virkistysaluetta.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla.

## 5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

*Rovaniemellä 8.8.2023*

*Päivitetty: 12.10.2023*

*Markku Pyhäjärvi  
Kaavoituspäällikkö*

*Tuomas Mäntylä  
Kaavasuunnittelija*

## Liite 1. Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	03.10.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 18. kaupunginosan kortteli 5816, katu- sekä metsätalousalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.06.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2023-7
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0667	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0667

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,0667	100,0	800	0,04	0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,6426	31,1	800	0,12	0,4546	
L yhteensä	0,4008	19,4			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,0233	49,5			-0,4546	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	2,0667	100,0	800	0,04	0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,6426	31,1	800	0,12	0,4546	
RM	0,6426	100,0	800	0,12	0,4546	
L yhteensä	0,4008	19,4			0,0000	
Kadut	0,4008	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,0233	49,5			-0,4546	
MU-1	1,0233	100,0			-0,4546	
W yhteensä						

## Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



# ROVANIEMI

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos 18. kaupunginosa kortteli 5816,  
katu- sekä maa- ja metsätalousalue, Pukinpolku



Ilmakuva 2021

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut kaavoitus  
9.10.2023

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.

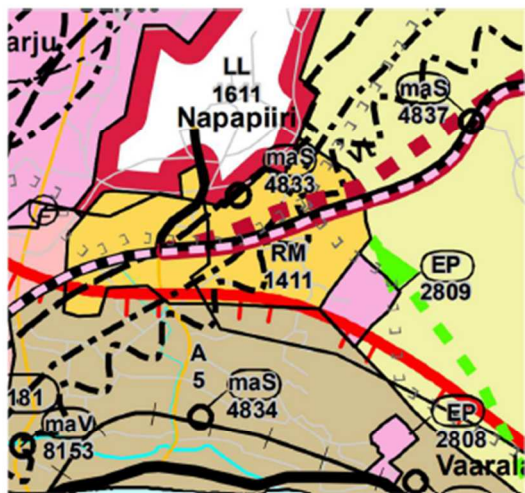
#### SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 18. kaupunginosassa Napapiirin alueella.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan Pukinpolkuun. Pukinpolun pohjoispuolelle sekä kaavamuutosalueen länsipuolelle sijoittuu erilaisia matkailun toimintoja. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuoli rajoittuvat mäntyvaltaiseen metsäalueeseen. Suunnittelualueen itäpuolella metsäkaistaleen takana sijaitsee Rovakaira Oy:n toimipiste.

#### MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.2022 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Alue on merkitty maakuntakaavassa matkailupalvelujen alueeksi/kohteeksi (RM 1411, Napapiiri).



#### YLEISKAAVA

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa. MRL:n 39§ mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee kuitenkin ottaa huomioon.

#### ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa asemakaavassa (arkistotunnus 32.761) suunnittelualueen kortteli 5816 on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM. Muu alue hakijan kiinteistöstä on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU-1). MU-1 alue on varattu matkailua palvelevien ohjelmopalveluiden alueeksi.

Alueelle saa osoittaa ensisijaisesti pororeittejä ja niiden tarvitsemia rakennuksia ja rakenteita. Rakennusten ja rakenteiden sijainti ja rakennusoikeus on osoitettu rakennusallalla. Alueelle saa sijoittaa muihin ohjelmopalveluihin liittyviä yhdysreittejä, joiden sijoittamisessa tulee varmistaa, että ne soveltuvat alueen pääkäyttöön. Yhdysreittejä saa osoittaa alueen läpikulkua ja lentokenttäyhteyttä varten.



## TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

Aluetta laajennetaan kaupungin omistamalle maalle. Tähtikujan katualueen ja alikulkureitin varaus säilyy.

Vaihtoehto 2:

Alueella laajennetaan RM- korttelialuetta sekä tehdään tarvittavat muutokset ohjeellisille reiteille.

Tähtikujan katualueen ja alikulkureitin varaus ei säily.

Vaihtoehto 3:

RM-aluetta laajennetaan Pukinpolun yhteyteen kaupungin ja hakijan välisellä maanvaiholla.

Tähtikujan katualueen ja alikulkureitin varaus säilytetään.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

## OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat 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.

### Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lautakunnat
  - o tekninen lautakunta
  - o yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
- ELY-keskus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin energia ja vesi
- Joulupukin Pajakylän osuuskunta
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Arctice Oy omistaa Napapiirillä kiinteistön 698-409-9-156. Yhtiö on hakenut omistamalleen alueelle asemakaavan muutosta 7.12.2022. Maanomistaja esittää tavoitteenaan, että kiinteistölle mahdollistetaan vuonna 2022 laaditun arkkitehtiluonnoksen mukaisesti kolmen korkeatasoisen matkailurakennuksen toteuttaminen. Uudisrakennusten kerrosala on yhteensä noin 300-350 k-m<sup>2</sup>. Alueen kaavoituksen käynnistämissopimuksesta on päättänyt yhdyskuntasuunnittelun lautakunta **21.2.2023 § 32** ja sopimus on allekirjoitettu **27.3.2023**. Kaavoituksen vireilletulopäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö **13.4.2023 §4**.

### Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY –keskukselle.

### Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **12.6.-26.6.2023** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet – sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **9.6.2023** Lapin Kansassa.

### Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville **16.8.-29.8.2023** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **15.8.2023** Lapin Kansassa sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

### Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

#### **Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

#### **Muutoksenhaku**

Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen valitusaikana Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

#### **PALAUTTEEN ANTAMINEN**

Kirjalliset, **allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotusvaiheessa **muistutukset** osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki /  
kirjaamo  
PL 8216  
96101 Rovaniemi

#### **YHTEYSHENKILÖT**

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
puh. 016 322 8927  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Kaavasunnittelija Tuomas Mäntylä  
puh. 016 322 8764  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

#### **Kaavoituksen käynnistäminen sekä prosessin tavoiteaikataulu**

Hakemus 7.12.2022

Käynnistämissopimus 21.2.2023 § 32

Kaavoituspäätös 13.4.2023 § 4

Vireilletulo kuulutettu 9.6.2023

Vireilletulon nähtävilläolo 12.6.2023

Valmisteluvaihe 16.8.-29.8.2023

Tekninen lautakunta 24.10.2023

Ehdotusvaihe nähtävillä x.x.-x.x.2023

Tekninen lautakunta x.x.2023

Muutoksenhakuaika Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vrk tiedoksisaannista

## Liite 3. Vuorovaikutuslomake

VUOROVAIKUTUSLOMAKE  
11.9.2023

### MIELIPITEET

#### 1. Alueen yrittäjät (3kpl) 12.5.2023

Rovaniemen Kaupunki  
Markku Pyhäjärvi

Vetoomus

12.5.2023

#### **VETOOMUS ETTEI SUUNNITELTUA TÄHTIKUJAN YHDISTÄMISTÄ PUKINPOLKUUN TOTEUTETA.**

Joulupukin Pajakylässä sijaitseva Tähtikuja -niminen tie nykyisellään päättyy paikkaan, josta haarautuu tiet Santa Claus Reindeer:n Glass Resort:n sekä SCHV:n toimipaikoille. Kaupungin nykyisissä suunnitelmissa tie tullaan jatkamaan jossain vaiheessa Pukinpolkuun kiinni.

Mikäli tie rakennettaisiin suunnitelmien mukaan, siitä aiheutuisi merkittäviä haittavaikutuksia alueen toimijoille. Me kolme yrittäjä, joita suunniteltu tieosuus koskee kaikkein eniten Pajakylän alueella, vastustamme hanketta. Toivomme Kaupungin ottavan uudelleen harkintaan, josko suunniteltu tieyhteys jätettäisiin rakentamatta. Nykyinen Tähtikujan tie palvelee erinomaisesti tällaisenaan.

Mielestämme kaavoituksen valuvikoja pitää pystyä tarvittaessa korjaamaan, mikäli on tarpeen alueen yritystoiminnan kannalta.

#### **Glass Resort**

Glass Resort majoitus kohde sijaitsee osoitteessa Tähtikuja 16. Asiakkaat saapuvat Tähtikujaa pitkin kohteeseemme. Myös huolto toimii hyvin Tähtikujan kautta. Ymmärtääkseni tähtikujan muiden yrittäjien huoltokin toimii hyvin nykyistä Tähtikujaa pitkin.

Suunniteltu Tähtikujan yhteys Pukinpolkuun on yrityksemme kannalta tarpeeton ja suorastaan vahingollista majoitustoimintaamme kohtaan. Suunniteltu tie menisi erittäin läheltä Glass Resort kohteemme huoneistoja. Asiakkaamme arvostavat nykyistä rauhaisaa metsämaisemaa ilman liikenteen ääni- sekä valohaittoja.

Toivon, että kaupungin edustajat ottaisivat pohdintaan onko Tähtikujan yhteyden rakentaminen Pukinpolkuun tarpeellinen. Mielestäni kaavoituksen valuvikoja pitää pystyä korjaamaan tarvittaessa, mikäli se on tarpeen alueen yritystoiminnan kannalta. Ymmärtääkseni suunnitellun tiepätkän läheisyydessä olevat yritykset eivät tarvitse tietä ja sen rakentamisen vain toisi merkittäviä haittoja yrityksille.

## Santa Claus Reindeer

Santa Claus Reindeer Oy:n toimintaan tie tulisi vaikuttamaan merkittävästi katkaisten liiketoiminnan kannalta tärkeimmän poroajoreitin. Myös toinen, kasvavaa suosiota nauttiva pitkä porosafarireitti joutuisi tämän tien taakse.

Eritasoliittymä ei toimi missään tapauksessa, koska siihen liittyy liikaa riskejä. Tien käyttäjäistä suurimman riskin aiheuttaa ulkomaalainen asiakas, joka uudessa ympäristössä, lumisissa ja pimeissä olosuhteissa ei ole turvallisin tienkäyttäjä. Toinen osapuoli on itsepäinen eläin poro, joka ei tottele pysähtymiskäskyä kuten hevonen tai koira etenkin pillastuessaan. Tämä on yhdistelmä joka varmasti tuottaisi läheltäpiti-tilanteita, pahimmillaan kolareita ja menehtymisiä. Liian iso imagoriski Rovaniemen matkailun kannalta.

Alikulktunneli olisi jonkinlainen ratkaisu, mutta mielestäni ei riittävänä hyvä. Maastonmuodot eivät ole ihanteelliset sitä varten. Toteutuessaan tunneli aiheuttaisi poroille merkittävän paljon enemmän työtä, kun korkeusero kääntöpaikalla kasvaisi. Tunnelin täytyisi olla myös todella leveä toimiakseen, sillä porot kulkevat kyseisessä paikassa jatkuvasti edestakaisin.

En näe kyseiselle tielle mitään todellista käyttötarkoitusta, mitään mistä alueen yritykset, asiakkaat tai kaupunkilaiset hyötyisivät. Näen päinvastoin siinä negatiivisia puolia niin yritysten kuin asiakkaidenkin näkökulmasta. Aiheuttaisihan tien rakentaminen myös kuluja Rovaniemen kaupungille.

Esitämmekin, että alueen kaavaa muutettaisiin ja tien rakentamisesta luovuttaisiin.

## Tallitontun piha

Iso vilkas tie vaikeuttaisi myös Tallitontun Pihan toimintaa merkittävästi. Kävelyt porojen ja alpakoiden kanssa metsässä ovat koko ajan suosituimpia. Tien tulon jälkeen kävelyt olisivat haastavia toteuttaa turvallisesti. Asiakkaat kävelevät innoissaan taluttaen eläimiä ja opasta ei välttämättä kuunnella vaan syöksytään tielle. Meidän takaportti josta lähdetään kävellen retkille asiakkaiden kanssa on suoraan autotielle.

Myös tien vieressä lähinnä olevat eläimet aitauksissaan häiriintyvät.

Rovaniemellä 12.5.2023

Glass Resort Arctic Circle Oy

Santa Claus Reindeer Oy

Tallitontun piha

## Vastine:

Uudelle katuyhteydelle ei tällä hetkellä ole tarvetta. Kaupungin kannalta on silti parempi säilyttää katuvaraus tulevaisuutta varten.

Mikäli katuhanke kuitenkin toteutuu jossain vaiheessa, alueen yrittäjien toiveet ja olosuhteet otetaan huomioon ja hankkeeseen pyritään löytämään käytännöllisin ratkaisu, josta on myös mahdollisimman vähän haittaa yritystoiminnalle.

## 2. Alueen yrittäjä 24.8.2023

# Asemakaavamuutos

18.kaupunginosa kortteli 5816, Pukinpolku

Pyydän esittää mielipiteeni asemakaavamuutoksesta (18.kaupunginosa kortteli 5816, Pukinpolku).

Minun mielipiteeni kaavamuutoksen suhteen on että annetuista vaihtoehtoista tulisi voimaan joko **Vaihtoehto 0** (asemakaava säilyy entisellään), tai **Vaihtoehto 2** (Alueella laajennetaan RM -korttelialuetta sekä tehdään tarvittavat muutokset ohjeellisille reiteille. Tähtikujan katualueen ja alikulkureitin varaus ei säily.)

Kuten kaavasuunnittelija Tuomas Mäntylälle esitin suullisesti maastokäynnillä (kaavamuutosalueella), toivon ettei Tähtikujaa liitetä Pukinpolkuun.

Eritasoliittymä autojen ja porojen kesken on täysin mahdoton turvallisuuden takia. Alikulkuun liittyen huoleni on, että liiketoiminta yrityksemme (Santa Claus Reindeer Oy) osalta kärsii. Taloudellisesti ja asiakastyytyvyyden kannalta paras poroajelu (1km poroajelu) käy kääntymässä juuri kyseisellä alueella, sekä sen lisäksi tätä samaa kautta tapahtuu lähtö ja paluu 3km safarille, jonka suosio vain kasvaa asiakkaiden keskuudessa.

Asiakkaat tykkäävät näistä reiteistä sen takia, että kokevat pääsevänsä luontoon. Pelkään että mikäli tie rakennetaan, tämä kokemus kärsii. Toinen huoleni liittyy alikulun takia kasvavaan korkeuseroon reitillä. Yksi yksittäinen poro saattaa käydä päivän aikana reitin yli 10 kertaa kuorma päällä, joten mikäli korkeuserot nykyisellään kasvavat, se luonnollisesti kasvattaa myös porojen fyysistä rasitusta.

Alikulun tulisi olla useita metrejä leveä, jotta pororaidot voivat kulkea kahteen suuntaan ilman törmäysvaaraa. Porot ovat luonteen takia vaikeammin ohjattavia kuin huskyt tai hevoset. Yhdensuuntainen väylä vaatii vähintään kahden reen leveyden, sillä porot kulkevat raidossa useasti ”rinnakkaisia jälkiä” niin, että sivuttaissuunnassa raidon leveysmitta on kahden reen leveys ja jopa yli. Yhden reen leveys on noin 1,5m.

Meidän toimintaa ei häiritse Glass Resortin uudet mökit. Teemme heidän kanssa hyvää yhteistyötä. Siinä mielessä sallin myös **Vaihtoehto 2:n** toteutuvan.

Rovaniemi 24.08.2023

### Vastine:

Uudelle katuyhteydelle ei tällä hetkellä ole tarvetta. Kaupungin kannalta on silti parempi säilyttää katuvaraus tulevaisuutta varten.

Mikäli katuhanke kuitenkin toteutuu jossain vaiheessa, alueen yrittäjien toiveet ja olosuhteet otetaan huomioon ja hankkeeseen pyritään löytämään käytännöllisin ratkaisu, josta on myös mahdollisimman vähän haittaa yritystoiminnalle.



## LAUSUNNOT

### 3. Rovakaira Oy 24.8.2023



PL 8013  
96101 Rovaniemi

LAUSUNTO

24.8.2023

ROVANIEMEN KAUPUNGINHALLITUS

PL 8216  
96101 Rovaniemi

18. kaupunginosa kortteli 5816 asemakaavalausunto

Liitteenä olevassa verkostokartassa näkyy nykyinen jakeluverkostomme karkealla tarkkuudella.

Rakennettaessa sähköjohtojen välittömään läheisyyteen on aina oltava yhteydessä verkon omistajaan, jolta saa tarkemmat ohjeet. Välittömällä läheisyydellä tarkoitetaan vaakasuuntaista etäisyyttä mitattuna kaikista rakenteista ja lähimmistä johtimista, joka on maakaapeilla alle 3 metriä. Lähtökohtaisesti käytössä olevan kaapelin päälle tai välittömään läheisyyteen rakentaminen on kiellettyä. Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja. Sähköjohtojen sijaintien selvittämisen vastuu ennen rakennusprojektiin ryhtymistä on aina projektin rakennuttajan vastuulla. Kaapeleiden sijainnit saa selvitettyä olemalla yhteydessä alueen verkkoyhtiöihin.

Terveisin

Rovakaira Oy

LIITTEET Verkostokartta nykyisestä jakeluverkosta

#### Vastine:

Johtojen sijainti selvitetään ja otetaan huomioon rakennusten paikan suunnittelussa. Alueelle perustetaan johtorasite. Näin varmistetaan että 3 metrin suoja-alue säilyy.