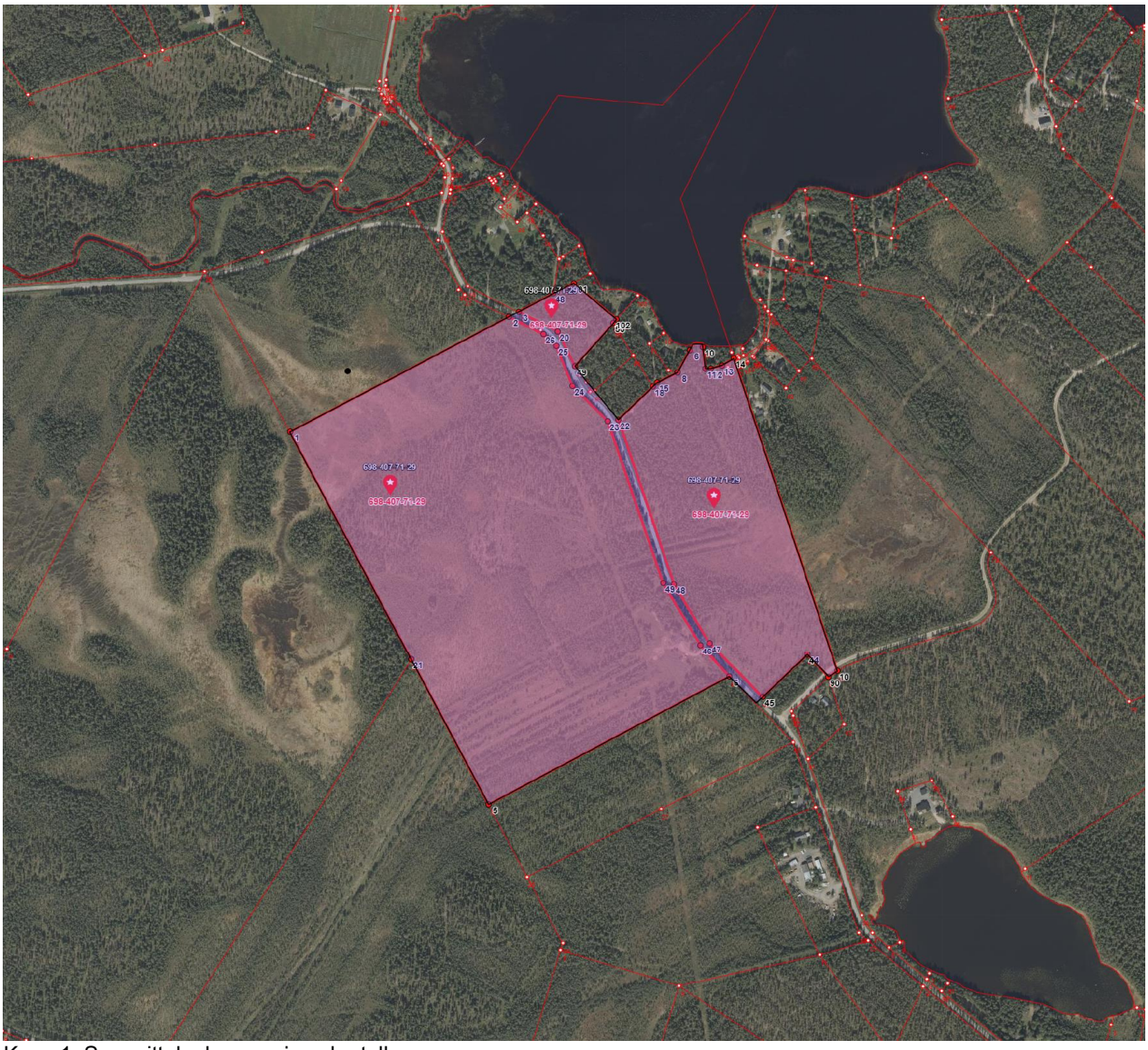
8.6.2026
Asemakaava
Tuisku Resort
Asemakaava Tuiskun tilan kiinteistölle 698-407-71-29

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMALUONNOS
Asemakaava Tuiskun tilan alueelle kiinteistölle 698-407-71-29



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus kartalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (AKL 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.

SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee Poikajärvellä Tuiskun tilan alueella Poikajärventien molemmin puolin. Kaava-alue on kooltaan noin 41,86 ha.

Suunnittelualue rajautuu eteläsastaan ojitettuun metsäalueeseen, länsi-, pohjois- ja itäreunoiltaan pääosin soistuneisin metsäalueisiin ja koillisosastaan Poikajärven ranta-alueen asuin- ja vapaa-ajan asuinpihapiireihin. Suunnittelualueelta lentokentälle ja keskustaan kestää noin 19 min.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

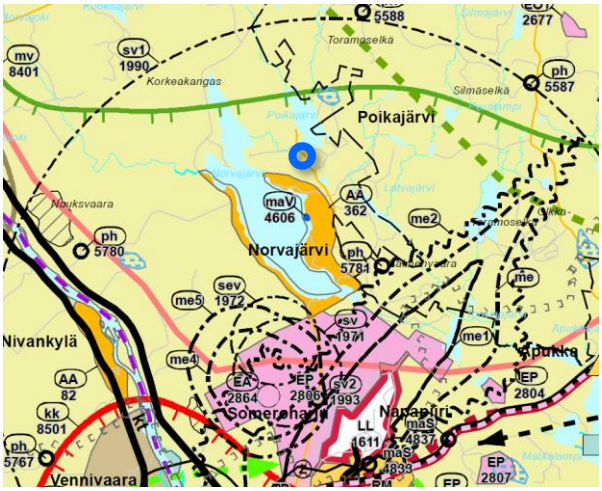
ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

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

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

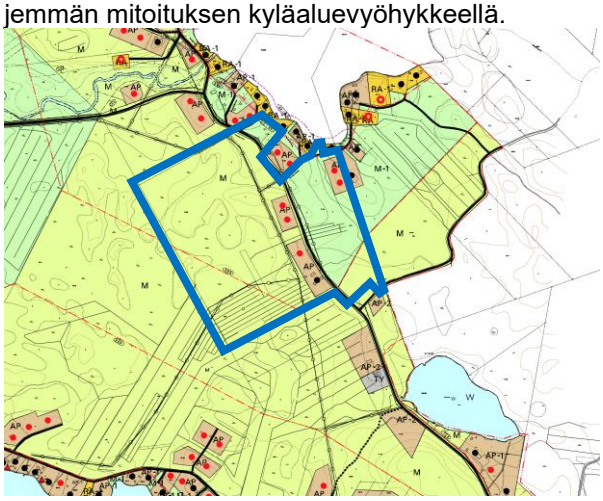
Suunnittelualueella on voimassa 7.5.2026 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Alue on merkitty maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M 4513). Alue sijoittuu Norvajärven asuntovaltaisen alueen pohjoispuolelle.



Kuva 3. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Norvajärven osayleiskaava, jossa suunnittelualue on suureksi osaksi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ranta-alueella (M-1). Lisäksi asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu yksi olevan rakennuspaikan (Tuiskun tila, musta täppä) lisäksi viisi uutta asuinrakennuksen paikkaa (punaiset täpät). Osayleiskaavan vyöhyketarkastelussa suunnittelualue sijaitsee pääosin väljemmän mitoituksen kyläaluevyöhykkeellä.



Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

MAANOMISTUS JA VUOKRAUS

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: nykyinen tilanne

VE 1: alueella mahdollistetaan korkeatasoinen matkailutoiminta ympäristöolosuhteet ja oleva kyläasutus huomioiden.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 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 (AKL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §).

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:
Viranomaiset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin elinvoimakeskus
- Lapin maakuntamuseo
- Lapha / Lapin pelastuslaitos
- 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)
- Rovakaira Oy
- Rovaniemen Kehitys Oy
- Alueen teleoperaattorit
- Poikajärven paliskunta
- Muut asukkaat ja kaupunkilaiset

SUUNNITTELUN VAIHEET
Käynnistysvaihe (AKL 51 §)
Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan laadintaa omistamalleen tontille tavoitteenaan saada toteuttaa matkailua palvelevia rakennuksia alueelle. Alueen kaavoituksen käynnistämisestä on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa **__.__.2026 § __.**

Viranomaisyhteistyö
Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto lupa- ja valvontavirastolle.

Vireilletulo (AKL 63 §)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **5.-20.2.2026** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitettiin kuulutuksella **4.2.2026** Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)
Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville **_._._.2026** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille Kaavatorille. Nähtävilläolosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **_._.2026** sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe (AKL 65 §)
Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille Kaavatorille. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)
Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN
Kirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut **mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä ehdotusvaiheessa **muistutukset** osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteella:

Rovaniemen kaupunki / kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi
tai kirjaamo@rovaniemi.fi

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

Kaavasuunnittelija Ville Mäkitalo?
puh. 040 6712219
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Konsultti ja kaavanlaatija Jarmo Lokio YKS 122 /
Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy
puh. 044 700 2155
jarmo.lokio@lokio.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Maanomistajan hakemus	8.6.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	__.__.2026
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	__.-__.__.2026
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	9-10/2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	11/2026
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	_._.2026
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	1-2/2027
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	3-4/2027
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	5-6/2027
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk