ROVANIEMEN KAUPUNKI, 26. OLKKAJÄRVI

Asemakaava Jauvinojan alueelle kiinteistölle 698-409-244-4, Rovaniemi, valmisteluaineisto

Valmisteluvaiheessa saapuneet lausunnot (4 kpl), mielipiteet (2 kpl) ja vastineet niihin.

1. Lupa- ja valvontavirasto	Kaavanlaatijan vastine
1.1.2026 voimaan tulleen virastouudistuksen jälkeen muun muassa liikenteellisissä ja tulvakysymyksissä substanssiviranomainen Rovaniemen kaupungin osalta on Lapin elinvoimakeskus. Lupa- ja valvontavirasto on saanut tiedoksi Lapin elinvoimakeskuksen 17.2.2026 antaman lausunnon kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnossaan elinvoimakeskus on nostanut esiin, että Lapin elinvoimakeskuksessa on valmistunut Vt 4:n uutta linjausta koskeva yleissuunnitelma välille Napapiiri - Apukka ja kaavoitettava alue sijoittuu kohdalle, jossa Vt 4:n liikennejärjestelyihin on tulossa merkittäviä muutoksia. Elinvoimakeskus on tuonut lausunnossaan esille mm. tulevasta lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat hetkelliset meluvaikutukset, jotka on syytä huomioida asemakaavoituksessa. Elinvoimakeskus on lausunnossaan katsonut, että asemakaava on suunniteltava siten, että se soveltuu Vt 4:n nykyiseen linjaukseen sekä tulevan tieyhteyden rakentamisen jälkeiseen tilanteeseen. Edellä mainituiden seikkojen vuoksi Lapin elinvoimakeskuksen liikenneosasto on katsonut tarpeelliseksi järjestää AKL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelua ei ole kuitenkaan järjestetty. Lausuttavana oleva kaavan valmisteluaineisto sisältää asemakaavaluonnoksen ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (2.6.2026), osallistumis- ja arviointisuunnitelman (2.6.2026), sekä Jauvinojan luontoselvityksen (23.11.2025). Lupa- ja valvontavirasto on saanut kaupungilta lisäaikaa lausunnon antamiseksi ja lausuu asemakaavan valmisteluaineistosta seuraavaa: **Selvitykset ja vaikutusten arviointi** Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:ssä, jonka mukaan asemakaava on laadittava mm. siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Vaikutusten arvioinnista säädetään puolestaan AKL 9 §:ssä, jonka mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. AKL 57 §:n mukaan asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset	Todetaan. Todetaan. Kaavasta ja Vt 4:n tulevista liikennejärjestelyistä on pidetty elinvoimakeskuksen liikenneosaston edustajien kanssa työpalaverit 22.4. ja 20.8.2026. Palavereissa sovitut asiat on huomioitu valmistelumateriaalissa (22.4. palaveri) ja ehdotusmateriaalissa (20.8. palaveri). Merkitään tiedoksi.

voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset).	Merkitään tiedoksi.
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet AKL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kolmen tavoitekokonaisuuden osalta; toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.	Merkitään tiedoksi.
Kun otetaan huomioon edellä Lapin elinvoimakeskuksen lausunnossa todetut vireillä olevat liikennejärjestelyt ja niihin johtaneet tarpeet, kaavaselostusluonnoksessa on jäänyt huomiotta tehokasta liikennejärjestelmää koskevat tavoitteet kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenneyhteyksien jatkuvuudesta ja kehittämismahdollisuuksista. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että liikennejärjestelyihin liittyvien maanpuolustuksen tarpeiden, kehittämisedellytysten ja toimintamahdollisuuksien turvaamista koskeva tavoite koskee tätä kaavoitusta. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kaikki kyseessä olevaa kaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja esittää, miten asemakaavalla edistetään kyseisiä tavoitteita.	Kaavamateriaalia täydennetään valtakunnallisten alueidekäyttötavoitteiden osalta koskien tehokasta liikennejärjestelmää ja siihen liittyvien maanpuolustuksen tarpeiden, kehittämisedellytysten ja toimintamahdollisuuksien turvaamista koskevien tavoitteiden osalta.
Maakuntakaavan ohjausvaikutus ja yleiskaavan sisältövaatimukset Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten AKL 32 §:n mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. LVV toteaa, että Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava on saanut lainvoiman 7.5.2026. Tätä asemakaava-aluetta koskevat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset on todettu kaavaselostusluonnoksessa, mutta maakuntakaavassa on myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia maakuntakaavamääräyksiä, jotka on otettava soveltuvin osin huomioon asemakaavoituksessa. Lisäksi asemakaavan suhteesta maakuntakaavaan todetaan ainoastaan, että ”asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista”. Kaavaselostuksessa tulee esittää, miten maakuntakaava on ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa.	Kaavaselostusta täydennetään maakuntakaavamääräysten ja maakuntakaavan ohjaavuuden osalta.
AKL 54.4 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Lisäksi AKL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava mm. siten, että luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaselostusluonnoksessa yleiskaavan sisältövaatimukset on soveltuvin osin otettu pääosin huomioon, mutta liikennettä koskevaan sisältövaatimuksen huomioon ottamiseen tulee kiinnittää vielä erityistä huomiota. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaselostuksessa tulee vielä tarkemmin esittää, miten edellä todetut liikennejärjestelyt uusine linjauksineen ovat vaikuttaneet asemakaavaratkaisuun (kaavaehdotus). Liikennejärjestelyt vaikuttavat osaltaan myös liittymien sijainteihin, käytännössä siis kaava-alueen liittymiseen valtatiehen. Kaikki LT-alueille sallittavat liittymät tulee merkitä asemakaavaan nuolimerkinnällä. Asia tulee avata myös kaavaselostuksessa.	Yleiskaavan sisältövaatimuksia täydennetään kaavaselostukseen ehdotusvaiheeseen liikennettä koskevien vaatimusten ja vaikutusten osalta.

Luonnonsuojelu AKL 54.2 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi LVV toistaa edellä mainitun kaavan vaikutusten arvioinnista (AKL 9 §). LVV toteaa, että luontoselvityksessä kaava-alueelta on havaittu useita lapinleinikin *(Coptidium lapponicum*) kasvustoja. Lapinleinikki on luonnonsuojeluasetuksen (1066/2023) liitteen 3 mukainen koko maassa rauhoitettu kasvilaji ja liitteen 7 mukainen Suomessa esiintyvä, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävä eliölaji. Laji kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeihin. Luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Esiintymä on osoitettu kaavaluonnoksessa suojeltavaksi alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulailla rauhoitetun kasvilajin esiintymä (s-1). Lupa- ja valvontavirasto pitää merkintää lähtökohtaisesti soveltuvana, mutta katsoo, että kaavamääräys tulisi muokata sellaiseksi, että se aidosti suojaa alueen luontoarvot. Tällä hetkellä se on lähinnä informatiivinen.	Kaavamerkintää täydennetään suojelevammaksi.
Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että alueen tunnistetuista luontoarvoista huolimatta em. alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoreitti. Luontoselvityksessä on todettu, että kaikkia lapinleinikin versoja ei kookkaiden heinien ja sarojen takia ole pystytty havaitsemaan. Näin ollen, vaikka luontoselvityksessä ei ole havaittu lapinleinikkiä juuri ajoreitin kohdalta, ei lajin esiintymistä siinä voida varovaisuusperiaate huomioiden poissulkea. Ajoreitin osoittaminen kyseiseen kohtaan voi siis aiheuttaa kyseisen rauhoitetun kasvin hävittämisen luonnonsuojelulain 74 §:n vastaisesti. Lupa- ja valvontavirasto katsookin, että kulku eteläisille RM-alueille tulisi lähtökohtaisesti järjestää muuta kautta. Ajoyhteyttä suunniteltaessa LVV nostaa vielä huomioitavaksi, että kyseisille RM-alueille tulisi olla kulkuyhteys myös palo- ja pelastuslaitoksen raskaalle kalustolle.	Ohjeellinen ajoreitti poistetaan kaavakartasta lapinleinikin esiintymisalueelta. Kulkuyhteys Jauvinojan eteläisille alueille osoitetaan Alaseläntien kautta.
Vaihtoehtotarkastelu ja rakentamisen ohjaus Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että vaihtoehtotarkastelu on olennainen osa kaavoitusta, kaavan toteuttamisesta aiheutuvien vaikutusten arviointia (AKL 9 §). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot. Kaavaselostusluonnoksessa on esitetty, miten kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun on päädytty, mutta valmisteluaineistossa ei kuitenkaan ole esitetty kaavaluonnosvaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat ottaa tosiasiallisesti ja vaikuttavasti kantaa. LVV toteaa, että arvioitaessa asemakaavan merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaava-aluetta ympäröivät alueet. Tämä tulisi ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla. Kaavaluonnoksessa on osoitettu neljä laajaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Kortteleiden rakennusalat kiertävät kortteleiden rajoja ja niiden sisälle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat, jotka pohjautuvat alueelle laadittuun konseptisuunnitelmaan. Rakennusoikeutta suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 15 100 k-m² ja kerrosluvuksi on säännönmukaisesti osoitettu II. Asemakaavaluonnoksen mahdollistamaa rakennusoikeutta on LVV:n näkemyksen mukaan pidettävä varsin merkittävänä etenkin, kun otetaan vielä huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutus, eikä asemakaavaluonnoksessa esitettyä ratkaisua voida kyseessä olevassa tapauksessa perustella myöskään asemakaavoitusta ohjaavalla yleiskaavalla.	Kaavaselostusta täydennetään suunnittelun lähtökohtien ja vaihtoehtojen osalta. Tässä tapauksessa se on 0-vaihtoehto, jossa nykytilanne säilyy. Maanomistajien yhdenvertaisuuden kannalta kaavaselostuksessa huomioidaan kaava-aluetta ympäröivät alueet, jotka ovat potentiaalisia laajenemisalueita. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

Alueidenkäyttölain (AKL) 50 §:n mukaisesti asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemakaava laaditaan nimenomaisesti alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Kaavaluonnoksessa kullekin neljälle RM-korttelialueelle on osoitettu vain yksi korttelin rajoja myötäilevä rakennusala, joka on jaettu laajoihin ohjeellisiin rakennusaloihin. LVV katsoo, että kaavoitettavan alueen sijainti, rakentamisen luonne ja tässä lausunnossa muutoin todettu edellyttää tarkempaa suunnittelua ja rakentamisen ohjausta kuin kaavaluonnoksessa on esitetty, jotta asemakaava ohjaisi tulevaa rakentamista riittävästi kuten AKL 50 §:ssä edellytetään. LVV:n näkemyksen mukaan RM-korttelit tulisi jakaa pienempiin rakennusaloihin, mahdollisesti myös useampiin kortteleihin ja rakentamista tulisi ohjata riittävän yksityiskohtaisesti myös kerrosluvun osalta kunkin rakennuspaikan olosuhteet huomioiden.	Kaavaluonnosta tarkennetaan tarkoituksenmukaisella tavalla rakennusalojen osalta alueen sijainti, rakentamisen luonne ja vaikuttavuus huomioiden (esim. kaavoitettavan alueen luonto- ja topografiset ominaisuudet sekä maisemavaikutukset).
Melu Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja tulee ehkäistä ja haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille tulee jättää riittävän suuri etäisyys.	Merkitään tiedoksi.
Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että meluselvityksessä esitetty ja kaavaluonnoksessa osoitettu melualue (aaltoviiva, 40 dB) ulottuu pitkälle Jauvinojan pohjoispuolelle osoitetulle RM-korttelialueelle. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaavassa tulee varmistua, että ääneneristävyys on myös ääniympäristöasetuksen (796/2017) ja ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta (360/2019) mukainen. Asetuksessa säädetään rakennusten ääneneristyksestä, melun- ja tärinäntorjunnasta ja ääniolosuhteista sekä rakennusten piha- ja oleskelualueiden ja oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista.	Merkitään tiedoksi.
Kuten edellä on todettu, kaavoituksen yhteydessä ei ole esitetty vaihtoehtoja, jolloin muun muassa meluntorjunnan suhteen voisi tuoda parempia ratkaisuja esimerkiksi korttelialueiden ja rakennusalojen rajaamisella ja sen myötä uudisrakennusten sijoittelulla, jolloin rakennukset muodostaisivat meluesteen rakennusten piha- ja oleskelualueille. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, ettei kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu tältä osin perustu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin, kuten AKL 9 §:ssä edellytetään.	Kaava-alueelle on lisätty meluesteinä toimivat korotettavat alueen osat. Kaava-aineistoa tarkistetaan meluntorjunnan näkökulmasta AKL 9 § edellyttämällä tavalla. Asiasta on pidetty elinvoimakeskuksen liikennejaoston kanssa työpalaveri 20.8.2026.
Ilmastovaikutukset Asemakaavassa ollaan osoittamassa merkittävää rakennusmassaa ennestään rakentamattomalle alueelle, joten Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavan ilmastovaikutukset on tarpeen arvioida. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastonmuutoksen hillinnän sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.	Ilmastovaikutusten arviointi täydennetään selostukseen hyödyntämällä Hiilikartta-työkalua. Arvioinnista laadittu raportti on kaavaselostuksen liitteenä 5.
Muun muassa hulevesien hallinta on osa ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeutumista. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että hulevesien käsittelystä on säädetty AKL 13 a -luvussa. Kaavaluonnoksen asemakaavamääräyksissä on edellytetty rakentamislupavaiheessa esitettävää suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kaavaluonnoksessa ei	Kaavakarttaan lisätään hulevesien viivytys- ja imeytysalueet.

ole osoitettu alueita hulevesien viivyttämiselle ja imeyttämiselle. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että asemakaavassa tulisi lähtökohtaisesti ratkaista hulevesien käsittely ja osoittaa kaavakartalla hulevesien käsittelyalueet. Lisäksi hulevesimääräyksessä viitataan rakennuslupaan. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 42 §:n mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa.	Termi korjataan määräykseen.
Kaavamerkinnät ja -määräykset Sen lisäksi, mitä edellä on kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä jo todettu, LVV muistuttaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksesta tarkemmin ilmenevin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Asemakaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, käytetäänkö asemakaavassa em. ympäristöministeriön asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä vai ns. Katja-asetuksen mukaisia kaavamääräyksiä ja -kohteita.	Merkitään tiedoksi.
Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään ja sen edellyttämään tietomallimuotoiseen kaavoitukseen siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia aiempien säädösten mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaavoitus jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.	Merkitään tiedoksi.
Kaavaluonnoksessa esitetty matkailurakentaminen edellyttänee yhä enenevissä määrin sähköautojen latauspisteitä. Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) edellyttää uuden rakennuksen tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustamista sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella (5 §). Pysäköinnin mitoitustarkastelussa on tarpeen huomioida em. lain vaatimus latausinfrasta.	Sähköajoneuvojen latausmahdollisuus lisätään kaavamääräyksiin.
Maa- ja metsätalousalueen merkintä (M) puuttuu kaavakartasta.	Merkintä lisätään kaavakarttaan.
Jatkokäsittely Lupa- ja valvontavirasto edellyttää, että edellä lausuttu otetaan huomioon. Liikenteen osalta erityistä painoarvoa tulee antaa Lapin elinvoimakeskuksen lausunnolle.	Merkitään tiedoksi.
Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan, jota käytetään yleensä määräaikana myös kaavaehdotuksesta lausumiseen. Lupa- ja valvontavirasto pitää edellä säädettyä 30 päivää kohtuullisena lausumisaikana myös kaavan valmisteluaineistosta ja pyytää kaupunkia huomioimaan tämän jatkossa myös kaavan valmisteluaineistosta LVV:ltä lausuntoa pyydettäessä.	Merkitään tiedoksi.

2. Lapin elinvoimakeskus	**Kaavanlaatijan vastine**
Tämä lausunto täydentää aikaisemmin 17.2.2026 annettua tiedoksiantovaiheen lausuntoa sekä asiasta järjestettyä kaavanlaatijan ja elinvoimakeskuksen liikenneosaston välistä työneuvottelua.	Merkitään tiedoksi.
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. Vt 4 linjaukseen on tulevaisuudessa tulossa muutoksia Napapiiri - Apukka välille. Kaavaluonnoksessa on huomioitu uudet yleissuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt.	Merkitään tiedoksi.
Melualueita on tarkasteltu Vt 4:n parantamiseen välillä Napapiiri-Apukka yleissuunnittelun yhteydessä laaditun meluselvityksen tietojen pohjalta. Tarkastelun päätelmiä on syytä tarkentaa vertaamalla melualueita suunniteltuun rakentamiseen. Kohde sijoittuu taajama-alueen ulkopuolelle. **Taajamien ulkopuolella loma-asumiseen käytettävien alueiden ulkomelu saa olla päivällä korkeintaan 45 dB ja yöllä korkeintaan 40 dB**. Esitetyssä kaavaluonnoksessa suuri osa matkailurakentamiseen osoitetusta alueesta sijoittuu näille alueille.	Kaavaselostusta tarkennetaan elinvoimakeskuksen lausunnon mukaisesti.
Kaavaluonnoksessa esitettyä melumääräystä ei voida pitää riittävänä ja tarpeeksi yksiselitteisenä. Selkeintä on rajata rakennusala kokonaan melualueen ulkopuolella tai vaihtoehtoisesti kaavaan on annettava selkeä määräys meluesteen rakentamisesta. Kaavalla tulee taata mahdollisesti tarvittavan meluntorjunnan toteuttamisedellytykset. Meluntorjuntaa ei tule jättää ratkaistavaksi rakennuslupavaiheeseen.	Kaavakarttaan lisätään selkeä määräys meluesteen rakentamisesta.
Meluvallien käyttöä alueen suojaamiseen kannattaa tutkia, koska alueella on mahdollista käyttää rakentamisesta muodostuvia ylijäämämassoja meluesteiden rakentamiseen. Kaavan tausta-aineistoksi onkin syytä laatia meluntorjuntasuunnitelma. Suunnitelmaan on liitettävä meluselvitys, josta ilmenee esitettyjen meluntorjuntarakenteiden rakentamisen jälkeinen tilanne. Lapin elinvoimakeskus ei vastaa meluntorjunnasta aiheutuvista kustannuksista.	Kaavan tausta-aineistoksi on laadittu meluntorjuntasuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä 6.
Koska Vt 4:n uuden linjauksen toteutusaikataulusta ei ole tässä vaiheessa mitään varmuutta, tulee kaavassa varautua sekä nykyisiin että tuleviin liikenneyhteyksiin. Esitetyssä kaavaluonnoksessa ei ole varauduttu kulkuun nykyisin käytössä olevan Alaselän yksityistien kautta. Alueelle kulku on suunniteltava siten, että se voi tapahtua molempia reittejä pitkin. Vt 4:n uuden linjauksen valmistuttua jää Alaselän yhteys pois käytöstä ja kulku tapahtuu pelkästään uusien yhteyksien kautta. Uutta yksityistieliittymää nykyiselle Vt 4:n linjaukselle ei voida myöntää.	Kaavamateriaalia täydennetään nykytilanteen kulkumahdollisuuden osalta Alaselän yksityistien kautta.
3. Lapin liitto	**Kaavanlaatijan vastine**
7.5.2026 lainvoiman saaneessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaiselle alueella (M 4513). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta myös muihin tarkoituksiin. Suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen Itä-Lappi–Ranua–Rovaniemi-matkailualue (mv 8401). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperin-	

tö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.	Merkitään tiedoksi.
Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu puolustusvoimien alue/-kohde Iso-Olkkavaara (EP 2807). Merkinnällä osoitetaan sellaiset puolustusvoimien tai rajavartiolaitoksen pysyvässä käytössä olevat tai sellaiseksi suunnitellut varuskunta-, harjoitus- ja vastaavat alueet, joilla liikkuminen on rajoitettua. Aluetta kehitetään puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen tarpeisiin. Suunniteltaessa alueen käyttöä on puolustusvoimille ja rajavartiolaitokselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.	Merkitään tiedoksi.
Suunnittelualue sijoittuu valtatien 4 varrelle. Valtatie 4 on kyseisellä kohdalla osoitettu myös ohjeelliseksi/vaihtoehtoiseksi valtatieksi. Rovaniemen Napapiirin kohdalla on tiesuunnittelussa otettava huomioon tiealueen käyttö varalaskupaikkana. Toiminta tulee suunnitella siten, että rakentamisella ei vaaranneta alueen pohjavesiä.	Merkitään tiedoksi.
Suunnittelualuetta koskee myös merkintä joukkoliikenteen kehittämiskäytävästä/ yhteystarpeesta. Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä varata riittävät alueet vaihtoliikenteeseen ja pysäköintiin.	Merkitään tiedoksi.
Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa on annettu myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytöllisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamisesta, arvokkaiden luonnonympäristöjen huomioimisesta sekä meluhaittojen ehkäisemisestä.	Merkitään tiedoksi.
Lapin liiton hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaakuntakaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaava 2050 kuulutettiin vireille 24.1.2025. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on päivittää geopoliittisen tilanteen vuoksi voimassa olevia maakuntakaavoja ja vastata maankäytön suunnittelun osalta toimintaympäristön muutoksiin erityisesti liikennejärjestelmän ja turvallisuuden osalta. Keskeisenä tavoitteena on myös yhtenäistää seudullisten maakuntakaavojen suunnittelumääräyksiä. Tavoitteena vaihemaakuntakaavassa on osoittaa Lapin liikennestrategian 2050 mukaisesti liikennejärjestelmää koskeva kehittämistavoitteet sekä huomioida puolustusvoimien maankäytölliset tarpeet. Lisäksi tavoitteena on osoittaa keskeiset isot teollisuus- tai varastorakennusten alueet eli T/Kem-alueet, joille saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Vaihemaakuntakaavan laadinnassa huomioidaan valtioneuvoston päätökset koskien kulttuuriympäristöä, maisema-alueita ja arkeologisia kohteita. Vaihemaakuntakaavassa voidaan osoittaa myös muita kaavaprosessin aikana esille tulleita tarpeita.	Merkitään tiedoksi.
Lapin liiton näkemys Kaavaselostuksessa on tuotu esille Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan suunnittelualuetta koskevia merkintöjä ja niiden määräyksiä sekä asemakaavan suhde maakuntakaavaan. Kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda esille soveltuvin osin myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä.	Kaavaselostusta täydennetään koko maakuntakaava-aluetta koskevien suunnittelumääräysten osalta.
Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava on saanut lainvoiman 7.5.2026. Tieto on hyvä päivittää kaavaselostuksen kappaleeseen *3.2.1 Maakuntakaava.*	Päivitetään.

4. Lapin pelastuslaitos	**Kaavanlaatijan vastine**
Huomioitavina seikkoina pelastustoiminnan edellytysten mahdollistaminen/säilyminen eli pelastustiet, mahdolliset puomitikasauton nostopaikat ja tilantarve sekä sammutusvesijärjestelyt. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.	Pelastustoiminnan edellytykset huomioidaan kaavassa.

MIELIPITEET

1. Poikajärven paliskunta	**Kaavanlaatijan vastine**
Poikajärven paliskunta ja asemakaava alue: Kaava-alue sijaitsee paliskunnan itälaidalla nelostien vierellä, alueella laiduntaa talvisin jonkin verran poroja, alku talvella poroja vaeltaa alueen läpi itään Kemijoki varteen ja keväästä taas takaisin kesälaitumille paliskunnan keskiosiin, huonoina talvina vaeltavia poroja voi olla jopa tuhansia. Kesäisin kaava-alueen välittömässä läheisyydessä laiduntaa muutamia kymmeniä urosporoja, nämä porot tulevat laiduntamaan kaava-alueella kesäisin, varsinkin jos alueella on nurmea, avointa ja vähän hyönteisiä erityisesti kuumina kesinä. Porot voivat jopa hakeutua rakennelmien sisään. Keskitalvella porot ovat ruokinnan piirissä osakkaitten omissa aidoissa. Kaava-alueen läheisyydessä on yksi paliskunnan osakkaan aitaus, joka toimii matkailukäytössä sekä talvitarhana. Aitauksista huolimatta porot voivat olla irti eli ne laiduntavat vapaasti ja käyvät syömässä ruokinta-aidoissa. Poikajärven paliskunnan laitumet ovat paikoin metsätaloudesta ja muusta maan käytöstä johtuen kuluneet ja varsinkin Rovaniemen läheisyydessä altistuneet vakavalle häiriölle, joka vähentää niiden arvoa porolaitumena. Poro vaatii laidunrauhan, jotta se pysyy alueella. Poroilla ei ole alueella todellista väistämismahdollisuutta, tällöin jo kuormittuneet pohjoisen laitumet vaan kuormittuvat lisää ja osakkaitten täytyy aloittaa ruokinta jatkuvasti aikaisemmin.	Merkitään tiedoksi.
Poronhoitolaki ja asetus, maakuntakaava ja muu kaavoitus, maan käyttö ja rakennuslaki sekä useat muut lait ja asetukset kuin myös oikeus käytännöt määräävät ja ohjaavat poronhoidon velvollisuuksia ja oikeuksia. Tämän vuoksi on tärkeää jo kaavassa osoittaa poronhoidon oikeudet ja velvollisuudet, jotka pohjautuvat edellä mainittuihin lakeihin ym.	Merkitään tiedoksi.
Lausumme kaavasta seuraavaa: Kaavassa tulee määräyksin ja merkinnöin osoittaa, että kaava-alueella porojen laidun oikeus säilyy, samoin paliskunnalla ei ole vahingonkorvaus velvollisuutta porojen aiheuttamista vahingoista eikä aitausvelvollisuutta. Muuten voidaan joutua tilanteeseen, että paliskunta toimintaedellytykset vaarantuvat huomattavasti lisääntyneinä töinä ja kustannuksina, mikä on maakunta kaavan vastaista, ilman näitä määräyksiä ei kaavaa tule hyväksyä. Ylimääräiset kulut poronhoitajille ja paliskunnalle tulee määrätä matkailuyrittäjän korvattavaksi. Kaavaan varsinaisesti liittymättömät asiat tulee huomioida kaavassa. Matkailutoiminnassa tulee olemaan oletettavasti ohjelmapalveluja, tällöin häiriöt lisääntyvät kauas alueelta erilaisten reittien muodossa. Kaavassa tulee määrätä paliskunnalle oikeus määrätä reittien sijainnista ja käytön rajoituksista. Poromatkailutoiminta kaava-alueella tulee myös huomioida kaavassa, väistämättä alueen porot hakeutuvat mahdollisten matkailuporojen luo ajoittain. Tässä tilanteessa tulee kaavassa määrätä, että pa-	Määräys nro 5 takaa vapaan porojen laidunoikeuden alueella eikä tontteja saa aidata. Määräyksiin täydennetään ettei paliskunnalla ole vahingonkorvausvelvollisuutta. Kaavoitettavalle alueelle ei ole osoitettu ohjelmapalveluita. Kaavakarttaan lisätään määräys reittien sijaintien ja käytön osalta neuvotteluvelvollisuus paliskunnan kanssa. Kaavamääräyksiin lisätään paliskunnan oikeus käyttää matkailuporotoi-

liskunnalla on oikeus käyttää matkailuporotoiminnan rakenteita porojen pois hakemiseen asiasta ilmoittamatta. Poromatkailu toiminnasta tulee ilmoittaa paliskunnalle yhteystietojen saamiseksi sekä toimintatapojen sopimiseksi. Pyydämme ilmoittamaan kaavan etenemisestä lisälausuntojen tekemiseksi. Lisäksi pyydämme vastineen lausuntoon perusteluineen, mikäli lausunnossa on asioita mitä ei voida kaupungin puolelta hyväksyä, yrittäjä voi ottaa suoraan yhteyttä paliskuntaan lausunnon osalta.	minnan rakenteita porojen pois hakemiseen. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
2. Osallinen (naapurikiinteistönomistaja)	**Kaavanlaatijan vastine**
Esitämme seuraavan täydennetyn mielipiteen Jauvinojan asemakaavan valmisteluvaiheen aineistosta. Olemme asemakaava-alueen välittömien naapurikiinteistöjen omistajia ja siten kaavaprosessin osallisia. Olemme jo vireilletulovaiheessa pyytäneet Rovaniemen kaupunkia huomioimaan omistamamme kiinteistöt Jauvinojan kaavatyön yhteydessä sekä esittäneet toiveen lyhyestä neuvottelusta kaupungin kanssa koskien alueen maankäytöllistä kehitystä ja mahdollisia selvitystarpeita, mikäli myös meidän kiinteistöjemme asemakaavoitusta tai muuta matkailullista kehittämistä lähdettäisiin myöhemmin selvittämään. Kiitämme siitä, että aiempi mielipiteemme on tunnistettu valmisteluvaiheen kaava-aineistossa. Haluamme tässä vaiheessa täsmentää näkökulmaamme. Emme lähtökohtaisesti vastusta Jauvinojan alueen kehittämistä matkailu- ja resort-käyttöön. Päinvastoin katsomme, että alueella voi olla merkittävää matkailullista potentiaalia sen sijainnin, Napapiirin matkailualueen läheisyyden, E75-yhteyden ja Rovaniemen muun matkailukehityksen näkökulmasta. Pidämme kuitenkin tärkeänä, että nyt laadittavaa asemakaavaa ei tarkastella ainoastaan yhden kiinteistön erillisenä hankkeena, vaan osana Jauvinojan ja Välttikankaan lähialueen mahdollista pidemmän aikavälin maankäytöllistä kehitystä. Koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa eikä asemakaavaa, yksittäisen kiinteistön asemakaavoitus voi käytännössä vaikuttaa myös naapurikiinteistöjen myöhempiin kehittämismahdollisuuksiin, kulkuyhteyksiin, reittiratkaisuihin, teknisiin yhteyksiin, vesitalouteen, luontoarvojen huomiointiin sekä alueen kokonaisrakenteeseen. Tuomme samalla esiin, että myös omana pitkän aikavälin tavoitteenamme on selvittää omistamamme naapurikiinteistön kehittämistä matkailu-, majoitus-, virkistys- tai ohjelmapalvelukäyttöön ja mahdollisesti myöhemmin osaksi asemakaavoitettavaa matkailualuekokonaisuutta. Emme tällä mielipiteellä vaadi kiinteistömme sisällyttämistä välittömästi nyt vireillä olevaan asemakaavaan, mutta pyydämme, että nyt tehtävä kaavaratkaisu ei estä tai tarpeettomasti vaikeuta tätä myöhempää mahdollisuutta. Pyydämme erityisesti huomioimaan seuraavat asiat: 1. Naapurikiinteistöjen myöhemmät kehittämismahdollisuudet Pyydämme, että kaavaselostuksessa ja valmisteluvaiheen vastineissa otetaan kantaa siihen, miten Rovaniemen kaupunki näkee Jauvinojan ja Välttikankaan lähialueen laajemman maankäytöllisen kehityspotentiaalin. Pyydämme kaupungilta alustavaa näkemystä siitä, voisiko matkailu-, majoitus-, virkistys-, ohjelmapalvelu- tai muu alueen luonteeseen soveltuva palvelukäyttö olla periaatteessa mahdollista myös lähialueen muilla kiinteistöillä, mikäli tarvittavat selvitykset, suunnitelmat ja kaavalliset edellytykset myöhemmin täyttyvät. Emme tällä mielipiteellä vaadi, että omistamamme kiinteistöt sisällytettäisiin välittömästi tähän samaan asemakaavaan. Pyydämme kuitenkin, että nyt laadittava kaava ei muodostu sellaiseksi ratkaisuksi, joka sulkee pois naapurikiinteistöjen myöhemmän kehittämisen tai tekee siitä tarpeettoman vaikeaa.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. 1. Maanomistajien yhdenvertaisuuden kannalta ehdotusvaiheen kaavaselostukseen huomioidaan kaava-aluetta ympäröivät alueet, jotka ovat potentiaalisia laajenemisalueita. Jauvinojan asemakaava on luonteeltaan yksityinen asemakaava, jota ympäröiville kiinteistöille ei kaupunki anna lausuntoja tämän kaavaprosessin yhteydessä. Maanomistaja voi halutessaan esittää kaupungille kiinteistönsä asemakaavoittamista. Sijainnin perusteella Jauvinojan asemakaavan viereinen kiinteistö lähiympäristöineen soveltuu matkailurakentamisen kehittämiseen hyvin, kuten ehdotusvaiheen kaavaselostuksen sivulla 32 todetaan.

2. Liikenne, liittymät, reitit ja kulkuyhteydet Pyydämme varmistamaan, että kaavan tie-, katu-, liittymä-, huolto- ja reittiratkaisut eivät muodosta estettä naapurikiinteistöjen myöhemmälle kehittämiselle. Käsityksemme mukaan kaavaa hakevalla kiinteistöllä ei ole nykytilanteessa omaa liittymää valtatie 4:lle / Sodankyläntielle. Sen sijaan omistamallamme naapurikiinteistöllä on olemassa oleva liittymä. Pyydämme, että kaavan liikenne- ja liittymäratkaisuissa selvitetään ja esitetään yksiselitteisesti, mihin olemassa oleviin tai uusiin luvitettaviin liittymiin kaava-alueen liikenne tukeutuu, millä kiinteistöillä kyseiset yhteydet sijaitsevat ja millä oikeudellisilla edellytyksillä niitä olisi tarkoitus käyttää.	2. Tällä asemakaavalla ei ole tunnistettuja vaikutuksia tie-, katu-, liittymä-, huolto- tai reittiratkaisujen osalta naapurikiinteistöjen myöhemmälle kehittämiselle.
Kaavaratkaisun ei tule perustua naapurikiinteistön liittymän, tieyhteyden tai alueen käyttöön ilman asianomaisen maanomistajan nimenomaista suostumusta ja tarvittavia sopimus-, rasite-, tieoikeus- ja lupajärjestelyjä.	Merkitään tiedoksi ja huomioidaan.
Mikäli kaava-alueen toteuttaminen edellyttäisi uutta liittymää tai olemassa olevan liittymän käyttötarkoituksen olennaista muuttamista, pyydämme, että tämän toteuttamiskelpoisuus, liikenneturvallisuus, lupatarve, kustannukset, kunnossapitovastuut ja vaikutukset naapurikiinteistöihin arvioidaan ennen kaavaehdotuksen valmistumista.	Kaavan toteuttaminen ei edellytä uutta liittymää tai olevan liittymän olennaista muuttamista.
Erityisesti pyydämme arvioimaan, olisiko alueen yhteys-, reitti- ja liittymäratkaisuissa syytä huomioida jo tässä vaiheessa mahdollisuus laajempaan alueelliseen kokonaisuuteen. Tämä koskee myös mahdollisia jalankulun, ulkoilun, ohjelmapalveluiden, huollon ja pelastustien yhteyksiä.	Merkitään tiedoksi ja huomioidaan.
3. Tekninen huolto, sähköliittymät ja infrastruktuurin yhteensovittaminen Pyydämme, että kaavan jatkovalmistelussa arvioidaan mahdollisuuksien mukaan teknisen huollon, sähkö-, vesi-, viemäri-, tietoliikenne- ja muiden yhdyskuntateknisten ratkaisujen yhteensovittamista siten, etteivät ratkaisut tarpeettomasti estä tai vaikeuta lähialueen myöhempää kehittämistä.	3. Tällä asemakaavalla ei ole tunnistettuja vaikutuksia teknisten huollon, sähkö-, vesi-, viemäri-, tietoliikenne- ja muiden yhdyskunteteknisten ratkaisujen osalta naapurikiinteistöjen myöhemmälle kehittämiselle.
Olemme pyytäneet Rovakaira Oy:ltä tarjouksia sähköliittymistä omistamallemme naapurikiinteistölle olemassa olevaa matkailuliiketoimintaa varten. Tämän vuoksi pyydämme, että kaavan teknisen huollon jatkosuunnittelussa selvitetään, miten kaava-alueen sähköistys on tarkoitus toteuttaa ja edellyttääkö se johtojen, liittymien, muuntamon, käyttöoikeuksien tai muiden rakenteiden sijoittamista naapurikiinteistöille.	Kaava-alue liitetään Rovakaira Oy:n tarjoamaan sähköverkostoon. Rovakaira Oy suunnittelee ja päättää sähköverkoston johtoreiteistä, muuntamoista, käyttöoikeuksista ja muusta sähkönjakeluun liittyvästä infrastruktuurista.
Pyydämme, ettei kaava-aineistossa tehdä oletuksia naapurikiinteistöjen kautta toteutettavista johtoreiteistä, muuntamoista, käyttöoikeuksista tai muusta teknisestä infrastruktuurista ilman asianomaisten maanomistajien kuulemista, tarvittavia sopimuksia tai muuta asianmukaista sijoittamisoikeutta. Mikäli kaava-alueen toteutus edellyttää naapurikiinteistön alueelle sijoittuvia teknisen huollon ratkaisuja, pyydämme, että niiden toteuttamiskelpoisuus, vaihtoehtoiset reitit, maanomistajalle aiheutuvat haitat, oikeusperusteet ja mahdolliset korvauskysymykset selvitetään ennen kaavaehdotuksen valmistumista.	
Lisäksi pyydämme huomioimaan, että mikäli kaava-alueen sähköistys myöhemmin tukeutuu sellaisiin verkon laajennuksiin tai liittymäratkaisuihin, joiden kustannuksia naapurikiinteistön omistaja on aiemmin maksanut ja jotka voivat palvella useampia liittyjiä, kustannustenjaon ja mahdollisten jälkiliittyjähyvitysten periaatteet tulee selvittää verkkoyhtiön liittymisehtojen ja hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti.	
4. Luontoarvot, Jauvinoja ja ekologinen kokonaisuus Kaava-aineistossa ja luontoselvityksessä on tuotu esiin Jauvinojan varren luontoarvot, muun muassa lapinleinikki sekä Jauvinojan varren luontotyyppien merkitys.	4. Kaava-alueelta on laadittu kaava-aluetta koskeva luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavamateriaalissa. Luontoselvitysten kustannuksista vastaa maanomistaja. Jauvinojan varret on huomioitu kaavamateriaalissa matkailualueen vetovoimatekijänä.
Pyydämme, että Jauvinojan varren luontoarvoja, ekologisia yhteyksiä ja vesitaloutta tarkastellaan riittävän laajana kokonaisuutena, ei ainoastaan yhden kaava-alueen sisäisenä kysymyksenä. Tämä on tärkeää sekä nyt vireillä olevan asemakaavan että naapurikiinteistöjen mahdollisen myöhemmän maankäytön ja selvitystarpeiden kannalta.	
Pidämme mahdollisena, että Jauvinojan varren luontoarvot voidaan asianmukaisesti huomioiden muodostaa myös laadukkaan ja luontoon tukeutuvan matkailualueen vahvuudeksi. Tämä edellyttää kuitenkin, että suojelu-, virkistys-, reitti- ja rakentamisratkaisut sovitetaan yhteen riittävän laajana alueellisena kokonaisuutena.	
5. Vesitalous, hulevedet ja ojastot Pyydämme, että kaavan vaikutukset Jauvinojan, ojastojen, hulevesien ja alueen vesitalouden kannalta arvioidaan siten, että mahdolliset vaikutukset naapurikiinteistöihin tunnistetaan. Rakentaminen, teiden toteutus tai maanmuokkaus ei saa aiheuttaa haitallisia muutoksia veden virtaukseen, kuivatusolosuhteisiin tai luontoarvoihin naapurikiinteistöillä.	5. Tällä asemakaavalla ei ole tunnistettuja vaikutuksia naapurikiinteistöjen veden virtaukseen, kuivatusolosuhteisiin tai luontoarvoihin.
6. Jauvi Resort -konseptisuunnitelman olennainen sisältö Kaava-aineistossa todetaan, että asemakaavan laadinnan tavoitteena on laatia kaava Jauvi Resort -konseptisuunnitelman pohjalta.	6. Kaavamateriaali pohjautuu Jauvi Resort -konseptisuunnitelmaan, joka on tosiasiallinen alueelle tavoiteltava matkailukokonaisuus koskien rakentamisen määrää, kapasiteettia, liikennettä, huoltoa, valaistusta, melua, vaiheistusta, teknistä huoltoa ja vaikutuksia ympäristöön.
Pyydämme, että konseptisuunnitelman kaavoituksen, vaikutusten arvioinnin ja osallisten kuulemisen kannalta olennainen sisältö avataan kaava-aineistossa riittävällä tarkkuudella. Osallisten kannalta on olennaista ymmärtää, millaista matkailukokonaisuutta alueelle tosiasiallisesti suunnitellaan.	
Tämä koskee muun muassa rakentamisen määrää, majoituskapasiteettia, liikennettä, huoltoa, reittejä, ohjelmapalveluita, valaistusta, melua, vaiheistusta, teknistä huoltoa ja mahdollisia vaikutuksia naapurikiinteistöihin.	

7. Kaupungin rooli kaavaviranomaisena ja neuvottelupyyntö Olemme saaneet yhteydenoton kaavan yksityiseltä kaavakonsultilta, mistä kiitämme. Haluamme kuitenkin todeta, että aiempi neuvottelupyyntömme on kohdistunut Rovaniemen kaupungille kaavoitusviranomaisena. Kysymyksemme koskevat erityisesti kaupungin näkemystä Jauvinojan lähialueen maankäytöllisestä kehittämisestä, naapurikiinteistöjen huomioimisesta, kaavan vaikutusten arvioinnista sekä mahdollisista selvitystarpeista, mikäli omistamiemme kiinteistöjen myöhempää matkailu- tai palvelukäyttöä lähdettäisiin selvittämään. Yksityinen kaavakonsultti voi luonnollisesti vastata kaavan tekniseen valmisteluun ja suunnitteluaineistoon liittyviin kysymyksiin, mutta kaupungin maankäytöllistä linjaa ja kaavoitusviranomaisen harkintaa koskeviin kysymyksiin tarvitsemme kaupungin oman kannan. Uudistamme siksi pyyntömme lyhyestä neuvottelusta Rovaniemen kaupungin kaavoituksen kanssa ennen kaavaehdotuksen valmistumista. Neuvottelun tarkoituksena olisi käydä läpi, miten kaupunki näkee Jauvinojan lähialueen maankäytöllisen kehittämisen kokonaisuutena ja millaisia lähtökohtia, reunaehtoja ja selvityksiä kaupunki mahdollisesti edellyttäisi, mikäli myös meidän omistamiemme naapurikiinteistöjen asemakaavoitusta tai muuta matkailullista kehittämistä lähdettäisiin myöhemmin selvittämään.	7. Mielipiteen esittäjä voi ottaa kaupungin kaavoitusviranomaiseen yhteyttä ja sopia neuvotteluajasta.
8. Pyyntö mielipiteen käsittelystä Pyydämme, että tämä täydennetty mielipide kirjataan vastaanotetuksi ja käsitellään valmisteluvaiheen palautteena kaavaprosessissa. Pyydämme myös, että mielipiteessämme esitettyihin kaavallisesti olennaisiin kysymyksiin annetaan kirjallinen vastine valmisteluvaiheen palautteen käsittelyn yhteydessä ja että meidät pidetään jatkossakin osallisina kaavan seuraavissa vaiheissa. Lisäksi pyydämme, että meille toimitetaan tieto kaavan etenemisestä, mahdollisesta kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja muista jatkokuulemisista.	Mielipiteestä annetaan perusteltu kirjallinen vastine (tämä asiakirja). Mielipiteen esittäjä on alueidenkäyttölain tarkoittama osallinen, jolle tiedotetaan kaavasta ja annetaan mahdollisuus mielipiteen esittämiselle.

Rovaniemellä 24.8.2026

Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

HANNINTIE 24
97110 RAUTIOSAARI

+358 44 700 2155
jarmo.lokio@lokio.fi