

# Apukan asemakaavan muutos

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, APUKAN ASE- MAKAAVA (PÄIVITETTY)

Rovaniemen kaupunki



### **FCG Finnish Consulting Group Oy**

3.9.2024

P50950

OAS päivitykset

28.2.2024 alkuperäinen, vireille tulo

6.6.2024 päivitys, valmisteluvaihe

3.9.2024 päivitys, ehdotusvaihe

## 1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

### 1.1 Kaavan laatija

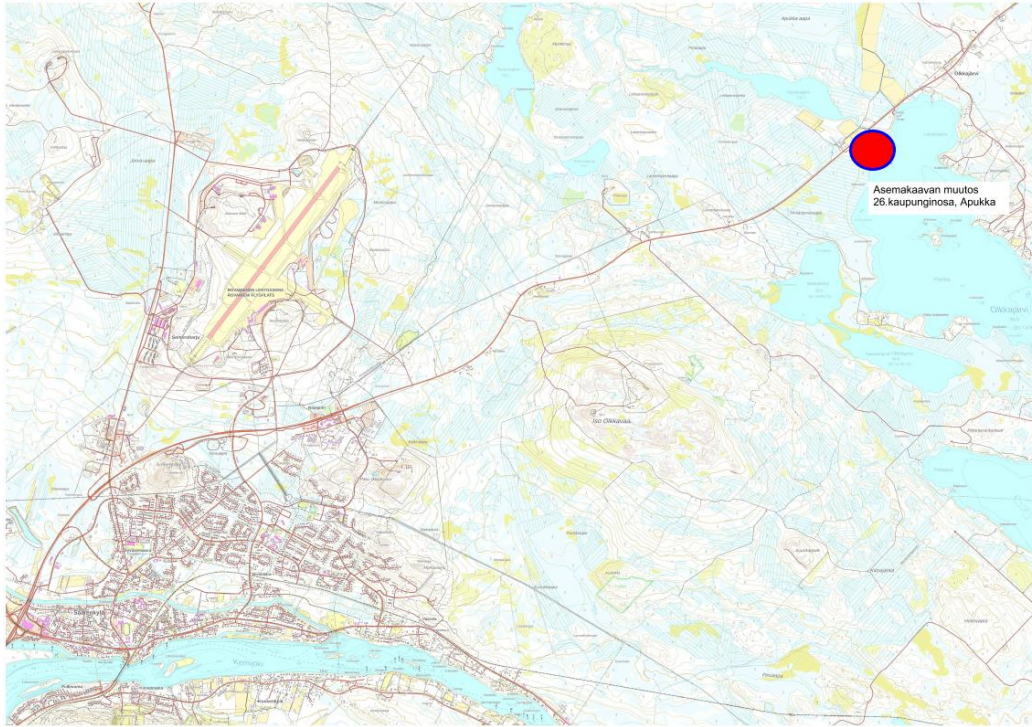
- FCG Finnish Consulting Group Oy, Aionkatu 1, 96200 Rovaniemi
- Vastaava kaavan laatija Tarja Outila, TKT, Arkkitehti YKS 726

### 1.2 Kaavan vireilletulo

- Asemakaavamuutos on tullut Rovaniemen kaupungin kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksellä 9.2.2024 §2 (ROI DNo-2024-444). Vireilletuloa koskeva päätöspöytäkirja on ollut nähtävillä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 9.2.2024 alkaen.
- Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä 20.3.–2.4.2024 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla ([www.rovaniemi.fi](http://www.rovaniemi.fi)).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu Lapin kansassa 19.3.2024.

### 1.3 Alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Rovaniemen kaupungissa, Olkkajärven rannalla Apukassa noin 18 km Rovaniemen keskustassa, osoitteessa Tutkijantie 28.



Kuva 1. Kaavoitettavan alueen sijainti (Viranhaltijapäätöksen 9.2.2024 § 2, liite)

## 1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue käsittää Metsähallitukselta vuokratun tilan 698-409-31-18 ja Apukka Resort Oy:n omistamien tilojen 698-409-31-16, 698-26-1-2, 698-409-21-19 ja 698-409-31-2 aluetta.

Apukka Resort Oy on vuokrannut tilan 698-409-31-18 Metsähallitukselta. Vuokra-aika päättyy 31.12.2060.



Tulostettu Maanmittauslaitoksen palvelusta 26.2.2024.

*Kuva 2. Kiinteistörajat ja kiinteistötunnukset (Ote MML-karttapaikka)*

## 1.5 Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat voimassa olevan kaavan mukaiset alueet alla olevan kartan mukaisesti. Kaava-alueeseen kuuluvat voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakentamisalueet, joille on jo myönnetty rakennuslupia.



Kuva 3. Kaavoitettava alue (Viranhaltijapäätöksen 9.2.2024 § 2, liite)


## 2 Lähtötilanne

### 2.1 Maakuntakaava

Asemakaavoitettava alue kuuluu Lapin liiton valtuuston 16.5.2022 hyväksymään Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Maakuntakaavassa Apukan matkailupalveluyritys on osoitettu matkailu/virkistyskohteena rm 891. Lapin liiton hallitus määräsi 29.8.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tulemaan voimaan ja että voimaantulosta kuulutetaan maakunnan kunnissa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:ssä säädetyllä tavalla alueen kunnissa sekä seuraavissa sanomalehdissä: Lapin Kansa, Kaleva, Uusi Rovaniemi, Koti-Lappi, Kuriiri ja Koillissanommat. Lapin liitto on kuuluttanut maakuntakaavan voimaan 21.9.2022.



Kuva 4. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava (kuulutettu voimaan 22.9.2022).

	<p><b>MATKAILU-/VIRKISTYSKOHDE</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen kannalta merkittävät kohteet. Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.</p>
---	--

”Merkinnällä rm ja keltainen kolmio osoitetaan sellaiset virkistykseen ja matkailun kannalta merkittävät kohteet, joilla sijaitsee maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja.

Merkintää koskee suunnittelumääräys: ”Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.”

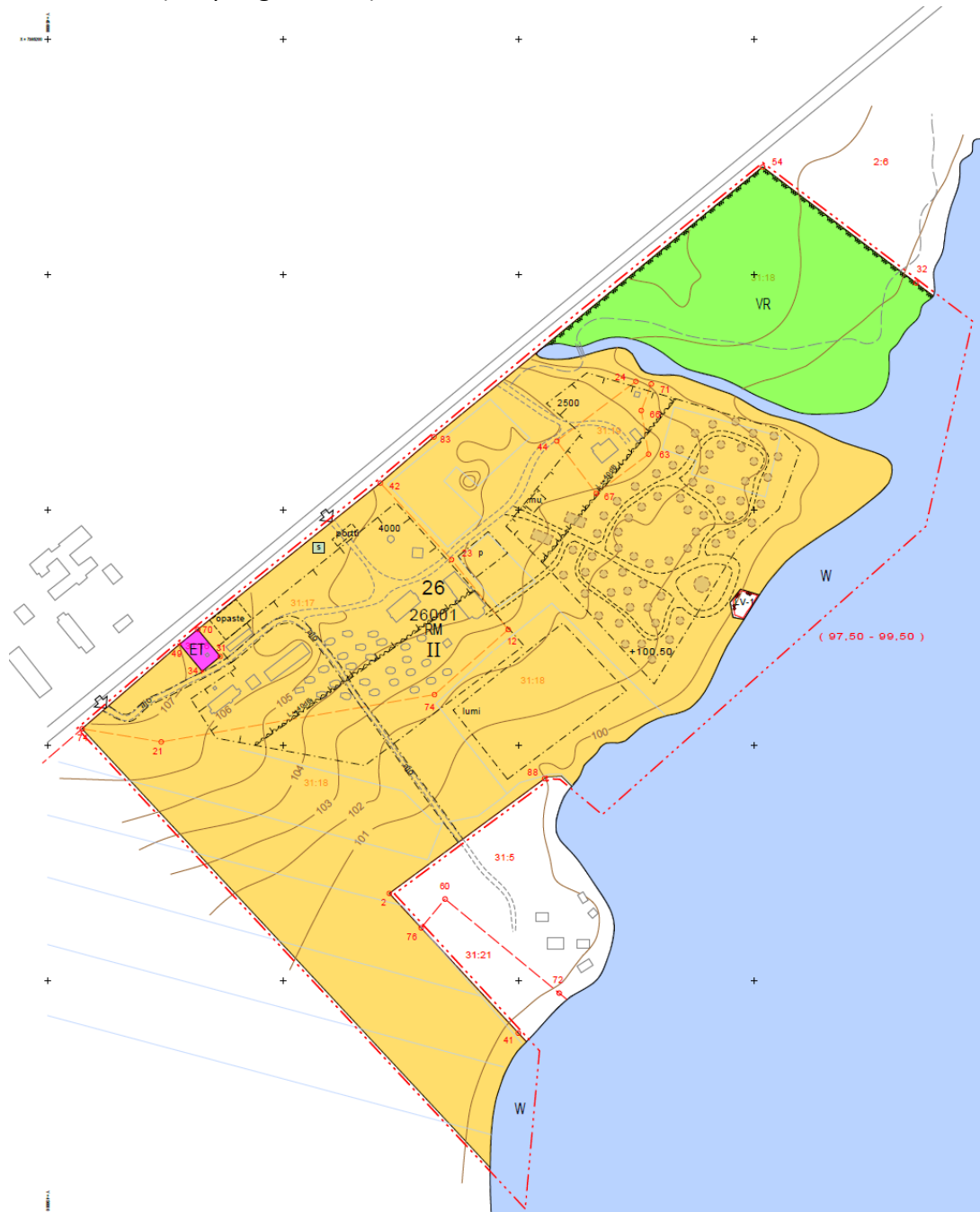
Merkinnällä osoitetut kohteet ovat merkittäviä yksittäisiä matkailukohteita, kuten virkistyskalastuksen, veneilyn ja ulkoilun/retkeilyn palvelupisteitä tai kulttuuriperintöä hyödyntäviä matkailupalvelujen tukikohtia. Suurimmassa osassa kohteita on majoitusmahdollisuus.”

## 2.2 Yleiskaava

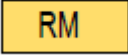


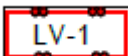
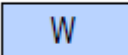




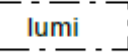
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

## 2.3 Asemakaava

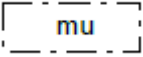

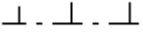
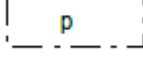
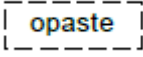
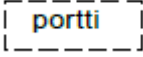
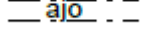
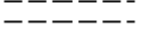



Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 22.3.2021 § 17 hyväksymä Apukan asemakaava (Kaupunginosa 26).



Kuva 5. Voimassa oleva Apukan asemakaava (KV 22.3.2021 § 17)

	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
	RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
	VENEVALKAMA, JONKA ALUEELLE SAA SIJOITTAA LAUTTASAUNAN KIINTEÄN LAITURIN.
	VESIALUE.
	3m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
26	KAUPUNGINOSAN NUMERO
26001	KORTTELIN NUMERO.
2500	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
+100,50	RAKENNUSALALLA MAANPINNAN KORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KARTALLA OSOITETTU KORKEUS N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ. RAKENNUSPAIKAN PENGERYS/TÄYTTÖ SAA OLLA ENINTÄÄN +0,50 METRIÄ OSOITETUN TASON YLÄPUOLELLA. ALIMMAT KASTUVAT RAKENTEET TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +0,50 METRIÄ RAKENNUSALALLE MÄÄRÄTYN KORKEUDEN YLÄPUOLELLA.
	RAKENNUSALA JOLLE SAA SIJOITTAA LUMI- JA JÄÄRAKENNUKSIA JA NIIDEN VUOKSI TARPEELLISA RAKENTEITA JA ENINTÄÄN 50 K-M2 VARASTORAKENNUKSIA. LUMI- JA JÄÄRAKENNUKSET ON TOTEUTETTAVA RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN SUUNNITELMAN MUKAISESTI. KESÄKÄYTTÖSSÄ ALUETTA SAA KÄYTTÄÄ VESIPUISTO / LEIRIITYMISALUEENA.



	<p>KESÄKÄYTTÖÄ VARTEN ALUEELLE SAA RAKENTAA VESIPUISTON RAKENTEITA JA LAITTEITA.</p> <p>ALUEELLE SAA TOTEUTTAA KORTTELIN HULEVESIEN KÄSITTELYÄ VARTEN TARVITTAVAT RAKENTEET VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN SUUNNITELMAN MUKAISESTI. KORTTELIN RAKENNUSALOILTA JA MUILTA ALUEILLA MUODOSTUVAT HULEVEDETT TULEE JOHTAA KÄSITTELYYN AVO-OJILLA TAI HULEVESIVIEMÄREILLÄ.</p>
	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIJOITTA MUUNTAMON.
	RAKENNUSALAN OSA, JOLLA LIIKENNEMELU YLITTÄÄ PÄIVÄLLÄ MELUTASON 40 dB(A). ALUEELLE RAKENNETTAESSA ON VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖKSEN 993/1992 OHJEARVOT OTETTAVA HUOMIOON. MERKINTÄ RAJAN SILLÄ PUOLELLA, JOTA MÄÄRÄYS KOSKEE.
	RAKENNUSALAN OSA, JOLLE EI SAA RAKENTAA ASUIN- EIKÄ MAJOITUSHUONEISTOJA. POIKKIVIIVA OSOITTA RAJAN SEN PUOLEN JOTA MÄÄRÄYS KOSKEE.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	OHJEELLINEN OPASTETAULUN PAIKKA.
	OHJEELLINEN SISÄÄNTULOPORTIN PAIKKA.
	AJOYHTEYS.
	OHJEELLINEN TIEYHTEYS.
	OHJEELLINEN RAKENNUKSEN PAIKKA.
	SUOJELUKOHDE, MUISTOMERKKI
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINENH SIJAINTI.

**ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:**

- Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.

- Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +100,50. Rakennukset on perustettava siten, että kaikki kastumisesta kärsivät rakenteet tulevat tason +101,00 (N2000) yläpuolelle.
- Kaikki jätevedet, myös harmaat jätevedet, on johdettava viemäriin.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten
- alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.
- Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

### 3 Asemakaavan tarkoitus ja tavoite

Asemakaavoitus käynnistyy Apukka Resort Oy:n aloitteesta. Yritys on kasvanut nopeasti merkittäväksi matkailupalvelujen tarjoajaksi. Hakijoiden tavoitteena on päivittää voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kaava-alueen rajauksen alueella ohjaamaan yrityksen tulevien vuosien rakentamista.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kahdelle rakennusalalle: tilalle 698-26-1-2 ja tilalle 698-409-31-19 sijoittuvalle rakennusalalle on osoitettu 2500 kem<sup>2</sup> ja tilalle 698-409-31-17 sijoittuvalle rakennusalalle on osoitettu 4000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta voimassa asemakaavassa on siten yhteensä 6500 kem<sup>2</sup>.

Apukka Resort Oy:n toiminta on kehittynyt ja lisärakentamisen tarpeet kaava-alueella ovat ajankohtaisia. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa rakennusoikeuden lisäys rakennusaloilla. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tarpeellinen majoituskapasiteetin lisäys, vastaanottorakennuksen laajennus sekä siivouskeskuksen toiminnan sijoittaminen alueelle. Toimintojen keskittäminen vähentää VT4:n ylistyksiä. Asemakaavassa selvitetään mahdollisuutta sijoittaa tapahtumia arboretumin alueelle (esimerkiksi joulutori), mahdollistetaan saunarakennuksen rakentaminen lumimaailman yhteyteen sekä mahdollistetaan kotarakennuksen kehittäminen. Kaavassa tutkitaan, voidaan kaava-alueella olevan rivitalon tilalle rakentaa puku-tilat safariasiakkaille. Asemakaavassa osoitetaan kiinteistökohtaisten paikoitusalueiden sijainti sekä tutkitaan alueen sisäiset liikennejärjestelyt. Asemakaavassa tonttijako tehdään ohjeellisena.

Asemakaavalla osoitetaan molemmille rakennusaloille lisää rakennusoikeutta 1700–1800 kem<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kaava-alueella kasvaisi noin 3400–3600 kem<sup>2</sup>.

## 4 Tehtävät selvitykset

Asemakaavalla muutetaan rakennusoikeutta ja tehdään tarvittavia tarkistuksia maankäyttöön. Asemakaavassa hyödynnetään voimassa olevassa asemakaavassa laadittuja selvityksiä. Suunnittelualue sijoittuu Olkkajärven rannalle. Olkkajärvi on säännöstelty järvi. Asemakaavalla määrätään rakentaminen niin, että rakennuksille ei aiheudu tulvavaaraa.

Alueelle on laadittu meluselvitys voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä (Promethor Oy, 2021).

Alueelle laaditaan liikenneselvitys (2024).

## 5 Arvioitavat vaikutukset

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

## 6 Osalliset ja vuorovaikutus

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL 62 §) mukaisesti osallisia kaavoitukseen ovat alueen maanomistajat ja he, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän ranta-asemakaavan laatimisessa osallisia ovat:

- **viranomaiset:** Rovaniemen kaupunki (lautakunnat), Lapin liitto, Lapin ELY-keskus ja Lapin maakuntamuseo, Väylävirasto, Metsähallitus
- **maanomistajat:** alueen maanomistajat- ja haltijat sekä rajanaapurit

Asemakaavan laatimisesta tiedotetaan Rovaniemen kaupungin tiedotusmenettelyn mukaisesti julkisella kuulutuksella Lapin Kansassa. Asemakaavan voi tutustua Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19 96200 Rovaniemi, 1.krs. sekä Rovaniemen kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa [www.rovaniemi.fi/kaavatori](http://www.rovaniemi.fi/kaavatori).

### Viranomaisyhteistyö:

Tässä OAS:ssa kuvatun kaavoitustyön ei katsota koskevan valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, joten kaavoituksesta ei ole tarkoitus järjestää MRL 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.

Viranomaisten kanssa käydään työneuvotteluja erityisesti liikennekysymyksiin liittyen. Väylävirasto on käynnistänyt Rovaniemi–Apukan yleis- ja tiesuunnitelman sekä Apukka–Vikajärvi yleissuunnitelman laatimisen. Lapin ELY-keskus vastaa VT4:n muutoksia koskevista suunnitelmista ja rakentamisesta.

## 7 Aikataulu

- Kaavan vireilletulosta tiedottaminen: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu Lapin kansassa 19.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.3.–2.4.2024 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla ([www.rovaniemi.fi](http://www.rovaniemi.fi)).
- Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §): Valmisteluvaiheen aineistosta on kuulutettu Lapin kansassa 18.6.2024. Valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 19.6.–18.7.2024
- Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRA 27 §): 9–10/2024
- Tekninen lautakunta, kaavan hyväksyminen 11/2024

## 8 Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, myös myöhemmin erikseen järjestettävien valmisteluvaiheen (MRA 30 §) kuulemisen mielipiteet sekä ehdotusvaiheen (MRA 27 §) kuulemisen muistutukset Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo  
PL 8216  
96101 Rovaniemi

## 9 Yhteystiedot

Lisätietoja saa Rovaniemien kaupungilta ja kaavan laatijalta FCG Finnish Consulting Group Oy:stä

### **Rovaniemen kaupunki**

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

puh. 016 322 8927

etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

### **FCG Finnish Consulting Group Oy**

Tarja Outila

Projektijohtaja, TkT, Arkkitehti YKS 726

puh. 0440888163

tarja.outila@fcg.fi