

# Vuorovaikutuslomake

Asemakaavan muutos 18. kaupunginosa Napapiirin matkailualueen keskustan  
liike- ja ohjelmapalvelut alueet, Joulumaantie

20.5.2026

Oona-Sofia Koivuranta  
Kaavasuunnittelija  
p. 0163226143

## Sisällysluettelo

1. Vireilletulon kuuleminen.....	4
1.1. Lausunto, Rovakaira Oy, 15.7.2024.....	4
1.2. Mieli pide, 18.7.2024, alueen yrittäjä.....	4
1.3. Mieli pide, 18.7.2024, alueen yrittäjä.....	5
1.4. Mieli pide, 29.6.2024, asukas .....	6
1.5. Mieli pide, 27.6.2024, alueen yrittäjä.....	7
1.6. Mieli pide, 11.7.2024, alueen yrittäjät .....	8
1.7. Mieli pide, 5.7.2024, alueen yrittäjä.....	9
1.8. Mieli pide, 3.7.2024, alueen yrittäjä.....	10
1.9. Mieli pide, 21.6.2024, alueen yrittäjä.....	11
2. Valmisteluvaiheen kuuleminen .....	14
2.1. Lausunto, Lapin maakuntamuseo, 22.10.2025 .....	14
2.2. Lausunto, Lapin ELY-keskus (nyk. Elinvoimakeskus), 4.11.2025.....	18
2.3. Lausunto, Napapiirin Vesi Oy, 15.10.2025.....	22
2.4. Mieli pide, 31.10.2025, alueen yrittäjä .....	23
2.5. Mieli pide, 31.10.2025, alueen yrittäjä .....	25
2.6. Mieli pide, 31.10.2025, alueen yrittäjä .....	26
2.7. Mieli pide, 31.10.2025, alueen yrittäjä .....	27
2.8. Mieli pide, 31.10.2025, alueen yrittäjä .....	28
2.9. Mieli pide, 31.10.2025, alueen yrittäjä .....	30
2.10. Mieli pide, 31.10.2025, alueen yrittäjä .....	32
2.11. Mieli pide, 30.10.2025, alueen yrittäjä .....	33
2.12. Mieli pide, 30.10.2025, alueen yrittäjä .....	34
2.13. Mieli pide, 30.10.2025, alueen yrittäjä .....	35
2.14. Mieli pide, 29.10.2025, alueen yrittäjä .....	37
2.15. Mieli pide, 29.10.2025, Napapiirin osuuskunta .....	40
2.16. Mieli pide, 22.10.2025, asukas .....	42
2.17. Mieli pide, 10.10.2025, alueen yrittäjä .....	43

<b>2.18.</b>	<b>Mielipide, 29.10.2025, alueen yrittäjä</b> .....	44
<b>2.19.</b>	<b>Mielipide, 29.10.2025, alueen yrittäjä</b> .....	46
<b>2.20.</b>	<b>Mielipide, 21.10.2025, alueen yrittäjä</b> .....	47

### **Vireilletulon kuuleminen:**

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille **18.6.2024** Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä **19.6.-18.7.2024** välisen ajan. Vireilletulon kuulemisen aikana saatiin 1 lausuntoa ja 10 mielipidettä.

### **Valmisteluvaiheen kuuleminen:**

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheesta kuulutettiin **8.10.2025** Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä **9.10.2025-22.10.2025** välisen ajan. Mielipiteiden jättöaikaa jatkettiin **31.10.2025** saakka. Lisäksi kaavamuutoksesta järjestettiin kuulemisen aikana Pajakylässä keskustelutilaisuus, jossa esiteltiin asemakaavan muutoksen vaiheita ja nähtävillä olevia luonnosvaihtoehtoja. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin 3 lausuntoa ja 19 mielipidettä.

# 1. Vireilletulon kuuleminen

## 1.1. Lausunto, Rovakaira Oy, 15.7.2024

Asemakaavan muutoksessa on otettava huomioon sähköverkko kaavaa laadittaessa. Rovakaira pyytää merkitsemään olemassa olevan keskijänniteverkon johtorasitteeksi kaavakartalle. Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Kaavoitus ottaa huomioon sähköverkon kaavamuutoksessa ja merkitsee johtorasitteen kaavakartalle.

## 1.2. Mieliipide, 18.7.2024, alueen yrittäjä

Arvoisa kaupunginvaltuusto,

Napapiirin aluetta tulee kehittää tasapuolisesti, ei vain yhtä suurinta yrittäjää suosien. Uusi tieyhteys ja parkkipaikkojen keskittäminen alueen eteläpäähän yhden yrittäjän liiketilojen läheisyyteen vääristää kilpailua alueen muiden yritysten osalta entisestään. Me muutkin kauppaliikkeet tarvitsemme pysäköintipaikkoja liiketilojemme läheisyyteen ja meillekin on päästävä vaivattomasti nelostieltä. On erittäin tärkeää, että panostatte tasapuolisuuden nimissä myös pohjoispään liittymään ja sen näkyvyyteen.

Turistit tuskin haluavat tehdä ostoksiaan vain yhdestä suuresta kauppaliikkeestä, myös meitä pieniä putiikkeja tarvitaan. Joulupukin lahjatalossa on useita yrityksiä, me työllistämme paikallisia ihmisiä eli tässä talossa on suuri määrä veronsa Rovaniemelle maksavia yrityksiä työntekijöineen.

Lahjatalon suojelun poistamista vastustan, koska se saattaisi johtaa Napapiirin suurimman yrittäjän toivomaan Lahjatalon purkamiseen, jolloin minulta ja monelta muulta pienen liikkeen omistajalta ja työntekijöiltämme menisi työpaikka alta sekä yrittäjinä menettäisimme liiketilan ostoon satsatut rahamme.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä muutetaan turvallisuussyistä.

Tulevaisuudessa liittyminen valtatieltä Napapiirin Pajakylään tapahtuu Pukinpolulta. Liikenne ohjataan Pukinpolulta kiertoliittymän kautta Joulumaantien pysäköintialueelle, kaava-alueen itäpuolelle. Nämä toimenpiteet mahdollistavat sen, että Pajakylästä saadaan tehtyä jalankulkijoille turvallisempi.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään Lahjatalon suojelusta lausunto Lapin maakuntamuseolta. Suojelua arvioidaan selvitysten ja viranomaislausuntojen pohjalta.

### 1.3. Mieliipide, 18.7.2024, alueen yrittäjä

Asiani koskee kaavamuutosta Napapiirin matkailualueelle.

- Jokainen liike vanhassa Joulupukin Lahjatalossa tarvitsee parkkipaikkoja henkilökunnalle ja asiakkaille. Sen vuoksi halutaan että parkkipaikat säilyvät.
- Kaavamuutoksessa ei huomioida liikunta rajoitteista, lapsiperheitä, tai vanhuksia.
- bussipysäkki on talon liikkeille tärkeä, koska myös autottomat asiakkaat halutaan joulumaahan.
- suojelupäätöstä vastustetaan, koska talon historia on arvokas ja huomioitava.
- alueella on jo nykyaikaista rakennus kapasiteettia.
- Nyt vireillä oleva kaavamuutos hyödyttää lähinnä yhtä yritystä joulumaan eteläpäässä.
- kannatamme vaihtoehtoa 0

#### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Tavoitteena on parantaa Pajakylän tori- ja keskusalueen turvallisuutta ohjaamalla ajoneuvoliikenne ja pysäköinti yleiselle pysäköintialueelle (LP), joka sijaitsee Pukinpolun itäpuolella. Lahjatalon vieressä sijaitseva nykyinen parkkialue on voimassa olevassa asemakaavassa torialuetta sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutoksessa tavoitteena on, että jatkossakin kyseinen alue säilyy torialueena sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Tällä toimenpiteellä tuetaan alueen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä.

Kaavamuutoksessa huomioidaan esteettömyys mm. varmistamalla esteettömät kulkureitit ja parkkipaikat Pajakylän läheisyydessä. Kaavamuutoksella parannetaan VT-4:n alikulkua, jolloin varmistetaan turvallisempi reitti Pajakylään linja-autopysäkiltä. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään Joulupukin Lahjatalon suojelusta lausunto Lapin maakuntamuseolta. Suojelua arvioidaan selvitysten ja viranomaislausuntojen pohjalta.

## 1.4. Mieli pide, 29.6.2024, asukas

### MIELI PIDE

koskee seuraavia kaavoja:

- 3.kaupunginosa kortteli 159 tontti 4 ja pysäköintialue, Sahanperäntie 19
- 5.kaupunginosa katu- ja virkistysalue, Ahkiomaantie
- 9.kaupunginosa kortteli 9022 tontit 31,34 ja 35, Hallitie
- 18.kaupunginosa korttelit 5803, 5806, 5807, 5817 ja 5822 sekä katu-, pysäköinti-, erityis-, tori- ja virkistysalue, Joulumaantie.

### EPÄTARKKUUKSIA OAS:SSA JA LYHENTYNYT NÄHTÄVILLÄ OLOAIKA

Lapin Kansassa julkaistussa kaavakuulutuksessa 18.6.2024 on kerrottu, että kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivustolla.

1. Em. kaavojen OAS:ssa kerrotaan vaihdellen, missä kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä. Osassa mainitaan, että kaava-aineisto on palvelupiste Osviitassa, mutta ei ole mitään mainintaa kaupungin internet-sivuston kaava-aineistosta. Osassa taas ei ole mitään mainintaa, missä kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä.

Jos OAS:n tulee sisältää myös tieto, missä kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä, tiedon tulee vastata kuulutustekstiä.

2. Lisäksi 9. kaupunginosan korttelin 9022 kaava-aineisto ei ollut julkisesti nähtävillä 19.6.2024 kaupungin internet-sivustolla, vaan se ilmestyi sinne myöhemmin.

OAS on yksi virallinen asiakirja kaavan käsittelyssä. Asiakirjan sisällön tulee olla virheetöntä. Tekstissä ei saa olla ristiriitaisuuksia milteen osiin.

### Rovaniemen kaupungin vastine:

Kaavoitus ottaa huomioon mielipiteen ja tekee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tarvittavia muutoksia.

### **1.5. Mieli pide, 27.6.2024, alueen yrittäjä**

Arvoisa vastaanottaja, haluaisin tuoda esille mielipiteeni liittyen suunnitteilla olevaan Napapiirin asemakaavan muutokseen. Etenkin liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden muuttaminen niin, että asiakkaat ohjataan kauemmas Pajakylästä, tulee olemaan kriittinen häiritsevä siellä oleville yrityksille. Muutoksesta hyötyy vain alueen isoin yritys, joka sijaitsee uuden suunnitellun parkkialueen lähellä. Tämä johtaa epäreiluun kilpailuun ja tulee vaikuttamaan monen pienemmän yrityksen jatkoon. Autolla pitäisi ehdottomasti päästä myös lähemmäs Pajakylää, jotta asiakasvirrat jakaantuisivat tasavertaisesti. Toivon, että otatte tämän päätöksissä huomioon.

#### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon asiakkaiden turvallinen ja sujuva pääsy Pajakylän palveluihin. Asiakasvirtojen tasainen jakautuminen alueella huomioidaan kaavaa laadittaessa sekä alueelle tehtävissä liikennejärjestelymuutoksissa.

## 1.6. Mieliptide, 11.7.2024, alueen yrittäjät

Liittyen vireillä olevaan asemakaavan muutokseen Napapiirillä, haluaisimme että seuraavat asiat otettaisiin huomioon:

1. Virkistysalue Joulumaantien ja Tähtikujan välissä (liitteenä olevan kuvan **punaisella** ympyröity alue) --- Snowman World --- toivomme kohteeseen lisää rakennusoikeutta, jotta voimme kehittää toimintaamme laadukkaammaksi ja ympärivuotisemmaksi. Tällä hetkellä rakennusoikeutta on osoitettu 770-krm, mutta kokonaistarve olisi 1500-krm, kaavamerkintä RM vastaisi tarpeitamme.

2. Kortteli 5817 (liitteenä olevan kuvan **sinisellä** ympyröity alue) --- SANTAMUS ---

toivomme kohteeseen vuokra- ja rakentamisalueen laajentamista sekä lisää rakennusoikeutta. Liitteenä olevassa toisessa kuvassa esitetty tarvittava vuokra-alueen laajennus (merkitty **vihreällä**). Tällä hetkellä Santamuksen rakennusoikeus 1000-krm, mutta kokonaistarve ehdotetulle laajennetulle vuokra-alueelle olisi 2500-krm, kaavamerkintä RM vastaisi parhaiten tarpeitamme ja koko alueen kehittämistä.

Mielestämme Pajakylä ei tarvitse enää lisää torialuetta, nykyinen keskusaukio vastaa hyvin mahdollisiin tapahtuma- ja toritilaisuuksiin sekä tarpeisiin.

Ehdotamme suunnitellun torialueen muuttamista RM-alueeksi rakennusoikeudella 2500-krm ja laittamalla alueen vuokraoikeuden avoimeen hakuun.

Viimevuosien suurimmat haasteet ja ongelmat ovat olleet asiakaspalautteiden pohjalta Pajakylän alueella seuraavanlaisia:

- Aktiviteetit talvisesongilla ylikuormitettuna ja rajallisesti tarjolla.
- Aukioloajat riittämättömät majoittuville asiakkaille, mitä tehdä illalla?
- Pitkä jonotusaika ja vierailun lyhyys Joulupukin luona sai paljon kritiikkiä.
- Myös halvempia aktiviteettejä toivotaan, myös mitä voi tehdä ilmaiseksi?
- Liukumäkeä lasketaan edelleen ympäri kyläaluetta, ei sopivissa paikoissa.
- Alueella ei vielääkään riittävästi lapsille tekemistä ja näkemistä.
- Toivotaan lisää laavuja, tulipaikkoja ja joululauluja/tunnelmaa.
- Halutaan enemmän jouluteemaista ohjelmaa, musiikkia ja esityksiä

Yllämainitut asiat on koostanut Antti Nikander Pajakylän alueen vuoden 2023 asiakaspalautteiden pohjalta ja kaavamuutoksen jälkeen meidän yrityksemme pystyy vastaamaan kaikkiin edellä mainittuihin haasteisiin.

Pajakylän alue tarvitsee panostusta ympärivuotiseen ja kestäväan kehitykseen. Olemme yrityksenä valmiita investoimaan miljoonia alueen kehittämiseen, mikäli tuleva asemakaavamuutos sen mahdollistaa.

### Rovaniemen kaupungin vastine:

Asemakaavan muutoksessa tarkastellaan kaava-alueen kortteleiden käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia. Muutoksia rakentamisalueen ja vuokra-alueen rajoihin arvioidaan kortteli- ja tonttikohtaisesti.

## 1.7. Mieli pide, 5.7.2024, alueen yrittäjä

Harjoitan liiketoimintaa kahdessa liiketilassa joulupukin lahjatalossa vuodesta 2008 lähtien.

Napapiirin alueen asiakasmäärät ovat suuret sesonkiaikoina

Miten järjestetään autoileville asiakkaille kulkureitti lahjataloon koska minulla käy vuodesta toiseen samoja asiakkaita hakemassa tuotteita liikkeistäni ja he eivät voi parkeerata monen sadan metrin päähän koska kyseiset tuotteet ovat liian raskaita kantaa niin pitkän matkan. Epäilen että tämän tyyppiset asiakkaat jäävät kokonaan pois jos heillä ei ole mahdollisuutta ajaa lahjatalon läheisyyteen parkkiin.

Miten järjestetään sujuva huoltoajo / tavaroiden toimitus lahjataloon.

Turistibusseille on suotava mahdollisuus päästä ACSCF oy:n tontille

Jos tähtikujan liittymä pysyisi auki yksisuuntaisena niin se sujuvoittaisi alueen liikennettä se helpottaisi linjaauto ja henkilö auto liikennettä sesonkiaikoina .liikenne poistuisi pukinpolun liittymästä tai pukinpolkua pitkin

Torialueen tontti tulisi pitää paikoitusalueena, jolloin se on muuntautumiskykyinen tapahtumiin. Vastuu huollosta tulisi antaa Joulupukin kammarille jolla ei ole omaa paikoitusaluetta asiakkailleen.

EV alue tulisi säilyttää tienä jolloin liikenne järjestelyt alueella toimivat paremmin

Lahjatalon uudempiosa on arkitehtuurisesti kilpailutettu ja suojeltu sr4 oleva rakennus.Näitähän ei tietääkseni joulupukin pajakylän alueella ole muita, tästä syystä tarkemmin ajeltuani asiaa, suojelun purusta säilyttäisin rakennuksen sr4.sen.

Eihän kaikkien tarvitse olla tonttulakki tornitaloja. Se antaa rikkautta tähän miljööseen. Rakennuksen suojelua tulisi tuoda esiin joulupukin pajakylän sivuilla'

Joulupukinlahjatalo ja napapiirin vanha maja ovat yhtä rakennusta

Vanhamaja joka on rakennettu 1965. Lahjatalo on 1985 rakennuttu,20 vuotta nuorempi.Pitäisin rakennuksen pystyssä.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa tarkastellaan alueen huoltoreittejä ja liikennejärjestelyitä pohjautuen alueelle laadittuihin liikennesuunnitelmiin. Kaavassa huolehditaan, että alueen kiinteistöille on yleinen

reitti huoltoajolle. Alueen liikenneturvallisuuden edistämiseksi kaikki asiakaspysäköinti ohjataan keskitetyksi kauemmas Pajakylän keskustasta, Pukinpolun viereiselle pysäköintialueelle (voimassa olevassa kaavassa alue on merkinnällä LP).

Torialueella pysäköimiskäytössä olevan liike- ja toimistorakennusten tontin nykyinen käyttötarkoitus (K) säilytetään, jolloin jalankulkijoiden ja liikenteen reitit eivät risteisi vaarallisesti keskenään. Muutokset pysäköintijärjestelyihin myös edistävät Pajakylän keskusalueen kehittämistä ja laajentamista tulevaisuudessa matkailun tarpeisiin.

### **1.8. Mieliptide, 3.7.2024, alueen yrittäjä**

Meillä on myymälä vanhan pajakylän tiloissa  
Haluamme uusissa liikenne järjestelyssä ottaa kantaa seuraavasti.

- autoliikenne alueelle täytyy säilyttää ,muuten katoaa asiakkaat.
- pussipysäkki on jäätävä infon kohdalle
- shellin liittymä siirettävä pajakylän pohjoispäähän.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa tarkastellaan alueen pysäköintiä, huoltoreittejä ja liikennettä pohjautuen alueelle laadittuihin liikennesuunnitelmiin.

## 1.9. Mielipide, 21.6.2024, alueen yrittäjä

Napapiirin alueen asiakasmäärät ovat suuret ja alueella liikkuu hetkittäin suuri määrä ihmisiä. Alueen toiminta perustuu matkailuun. Matkailualan tulee olla mahdollisimman mukautuva muutokseen ja sitä vaaditaan myös ympäristöltä. Tarvitsemme muuntautumiskykyä. Päätösvalta muutokseen tulee olla sillä, joka taloudellisesti on vastaamassa kysyntään.

Alueen kävijämäärät ovat kasvamassa. Ongelmia aiheuttaa liikennejärjestelyt. Kaavamuutoksessa vähennetään alueen pysäköinti mahdollisuuksia. Alueen liiketoiminnan kannalta on hyvin olennaisessa asemassa alueen liikennejärjestelyt ja pysäköinti. Liikennejärjestelyt ja pysäköintipaikat mahdollistavat asiakas virtojen kulkemisen. Turistimäärän kasvaessa tarvitsemme enemmän risteyskäyviä ja kulkuväyliä, emme vähemmän. Tarvitsemme myös liikenteen ohjausta mm. opastein, liikennemerkein ja rajoittein.

Alueen eteläosassa omistamalla alueella voidaan hyvin todeta kymmenien, jopa yli sadan auton pysäköintimäärät. Määrä on merkittävä etenkin huomioon ottaen sen, että alueen liiketiloista kyseisten parkkipaikkojen läheisyydessä on vain vähäinen määrä. Määrällisesti liikkeenharjoittajia on joulupukin lahjatalon ja joulupukin toimiston sekä joulumaan postin tiloissa lukumäärällisesti huomattavasti suurempi määrä. On kuitenkin otettava huomioon, että kyseisten yhtiöiden paikoitusalueet ovat minimaalisen pienet kävijämäärään nähden tai niitä ei ole välttämättä ollenkaan, kuten Joulupukin toimiston kohdalla on tilanne. Parkkipaikan muuttaminen Toriaukeaksi ja LPA(oli kaavassa 2018?) alueen poistaminen heikentävät tilannetta huomattavasti.

päädyn hyvä asiakas virta on käynnistänyt myös muut miettimään paikoitusalueiden merkitystä. ACSCF OY:n hallitus on suunnitellut kasvattavansa paikoitusalue määrää huomattavasti omalla alueellaan. ACSCF OY:lla on tähän toimintaan mahdollisuus, jollaista ei ole alueen muilla yhtiöillä. Onkin selvää, että yleisten paikoitusalueiden poistuminen rakennuskannan läheisyydestä siirtää naapuriyhtiöiden asiakaspaikoituksen ACSCF OY:n tontille.

Paikoitusalueiden siirtäminen kauemmas liiketiloista vääristää alueen kilpailua ja antaa mahdollisuuden kilpailla asiakkaista paremmin siellä mistä löytyy paikoitusalueet. Tämä antaa paikoitusalueen viereisille yrittäjille etulyöntiaseman kilpailullisesti. Tämä voidaan välttää säilyttämällä jokaisella alueella riittävä pysäköinti infra.

ACSCF OY suunnitelma paikoitusalueiden lisäämisen osalta on kolminkertainen määrä nykyiseen verrattuna. Yhtiö jatkaa yhteistyötä paikallisen kuljetusyrittäjän kanssa linja-autoliikenteen liittyen. Liikennejärjestelyt on tarkoitus pitää yhdensuuntaisena, jolloin turvallisuuteen liittyviä ongelmia ei synny. Tähtikujan liittymän sulkeminen sekä EV alueen tekeminen luovat tarpeen tulla tontille muuta kautta sekä tarpeen tehdä kahden suuntainen liikenne.

Liikenne järjestelyt vaativat kehittämistä ja siinä olen samaa mieltä. Suljettaessa liittymä, ongelma siirtyy. Lisättäessä liittymä, ongelma puolittuu. Tämä sama vaikutus voidaan myös saada muutenkin. Liikenteen ohjaamisella.

Tähtikujan liittymän järjestelyt voitaisiin muuttaa seuraavalla tavalla ja näihin järjestelyihin pyritään jo syksyllä 2024: tähtikujan alkupää yksisuuntaisesti 5803 kohdalta. Lisäksi Tähtikujan liittymästä poissuljetaan liittymismahdollisuus Sodankylän tiehen. Edelleen sallitaan alueelle sisäänajo niin pohjoisesta kuin etelästäkin. Sodankyläntieltä käännyttäessä tähtikujalle opastetaan autot etelään ja pohjoiseen P-merkein ja sallitaan läpiajo 5803 tontin vierestä yhteen suuntaan. Sodankylän tielle älyllinen nopeusrajoitus tolppa ja vilkkuva keltainen valo risteyksen alueelle, kun sesonki on päällä.

Edellä esittämäni muutos vaikuttaisi merkittävästi turvallisuuteen. Jo viime talvella tekemäni sopimus paikallisen taksirytyksen kanssa rauhoitti taksien osalta tuota aluetta huomattavasti. Alueen yrittäjät ja yritykset kannattavat tätä

ja lopullinen päätös asialle saadaan, kun kaupunki osallistuu tähän yhteistyöhön sekä Elyltä saadaan lupa liittymän yksisuuntaistamiseen.

Torialueen tontti tulisi pitää paikoitusalueena, jolloin se on muuntautumiskykyinen tapahtumiin. Vastuu huollosta tulisi antaa Joulupukin kammarille, heillä ei ole paikoitusaluetta asiakkailleen. Myös ACSCF OY on kiinnostunut tontista.

EV alue tulee pysyä tienä, jolloin liikennejärjestelyt alueella toimivat paremmin. LPA alue huoltovastuultaan alueen läheisille yrittäjille.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Pysäköintiä ei ole tarkoitus määrällisesti vähentää Pajakylän alueelta, vaan pysäköintipaikkoja lisätään keskitetysti pysäköintitarkoitukseen varatuille alueille, huomioiden asiakasvirrat. Kaavan tavoitteena on edistää Pajakylän keskusalueella turvallista liikkumista ja sen vuoksi alueelle saapuva ajoneuvoliikenne tullaan ohjaamaan keskitetylle pysäköintialueelle, joka sijaitsee noin 200 metrin päässä Pajakylän

keskeiseltä toriaukealta. Alueen liikenneturvallisuuden tilannetta tarkastellaan ja kehitetään säännöllisesti myös erillään tästä asemakaavan muutoksesta. Tässä asemakaavan muutoksessa varaudutaan pitkän aikavälin liikenteellisiin kehittämistarpeisiin.

SR4 aiheuttaa merkittävää haittaa. Viimeisen kahden vuoden ajalta, molemmat merkittävät kunnossapitoon liittyvä tapahtumat ovat tämän todistanut. Tarve arkkitehdille, yksikään Rovaniemeläinen arkkitehti ei ota yhtiötä asiakkaakseen, johtuen SR-4 merkinnästä. Pääsisäänkäynnin katon sortuminen, rakennetta ei saa vahvistaa näkyvin muutoksin. Heikkorakenne jätetään vahvistamatta, koska esitetty korjaustapa on 20 kertainen kustannuksiltaan, kuin suunnittelutoimiston esittämä tapa.

SR-4 suojeltu rakennus on tekniseltä käyttöältään siinä vaiheessa, että merkittävät kunnossapitoon liittyvät korjaukset tulevat olemaan ajankohtaisia lähivuosina. On suuri vaara, että nämä korjaukset jätetään toteuttamatta liian suurista kustannuksista johtuen. Arvio siitä, etteivät korjaukset toteudu, ei johtune yhtiön tahdosta vaan jostain muusta... Onko Rovaniemi halukas tekemään päätöksen, joka johtaa tällaiseen lopputulokseen, että kyseinen rakennus ajetaan alas suojelusta johtuen?

#### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Lahjatalon suojelumerkintää ja -määräystä arvioidaan kaavaprosessissa rakennuksesta laadittujen selvitysten sekä viranomaislausuntojen pohjalta.

## 2. Valmisteluvaiheen kuuleminen

### 2.1. Lausunto, Lapin maakuntamuseo, 22.10.2025

Rovaniemen kaupungin kaavoitus pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa ot-sikon mukaisesta asiasta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan muutoksella tutki-taan Joulumaantien ja Tähtikujan välisen ohjelmapalvelutoimijoille varatun ur-heilu- ja virkistysalueen (VU-4) muuttamista matkailutoimintaa palveleviksi korttelialueiksi. Samalla tutkitaan Valtatie 4:n ja Joulumaantien välisten kortte-leiden, toriaukean ja katualueiden asemakaavaa. Suunnittelualueelle halutaan mahdollistaa uusi tapahtumatori ja samalla kehittää liikenne- ja pysäköintijär-jestelyitä. Lisäksi alueelle tutkitaan lisärakentamista ja ratkaistaan korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Lahjatalon rakennussuojelukysymys (sr-4).

#### *Asemakaavaluonnos*

Valmisteluaineisto sisältää nykytilavaihtoehdon (VE0) lisäksi kaksi toisistaan poikkeavaa asemakaavaluonnosta (vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 2).

Asemakaavaselostuksen mukaan *”Voimassa olevassa asemakaavassa raken-nusoikeus alueella on yhteensä 14 490 k-m<sup>2</sup> (e= n. 0,15). Molemmissa luonnos-vaihtoehtoissa maankäytön tehokkuutta kasvatetaan verrattuna nykytilantee-seen. Vaihtoehdolla 1 rakennusoikeus kasvaisi kaava-alueella yhteensä 7200 k-m<sup>2</sup> ja vaihtoehdolla 2 rakennusoikeus kasvaisi 8700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä kasvaa eniten liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla.”*

### *Vaikutusten arviointi*

Osallistus- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla. Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan vaikutuksista muun muassa, että: *”Kaavaluonnoksilla on erilaiset vaikutukset Pajakylän kaupunkikuvaan. Kaavaluonnos 2 toteutuessaan muuttaa enemmän Pajakylän kaupunkikuvaa. Luonnosvaihtoehdossa 2 esitetty suojelumerkinnän poistaminen vaikuttaa merkittävästi alueen kaupunkikuvaan mahdollisen uudisrakentamisen myötä. Tällä hetkellä alueen kaupunkikuva koostuu eri aikakausien rakennuksista ja Joulupukin Lahjatalolla on Pajakylän kaupunkikuvassa ja historiassa merkittävä asema. Lahjatalo ja Napapiirin uusi maja -rakennus muodostavat yhdessä alueelle 1960- ja 1980-luvun arkkitehtuuria edustavan ajallisen kerrostuman.”. Vaihtoehdolla 1 Lahjatalon suojelumerkintä säilytetään, jolloin voidaan suojella rakennukseen liittyviä arvoja sekä turvata rakennuksen säilyminen osana rakennettua kulttuuriympäristöä. Vaihtoehdolla 2 Lahjatalon suojelumerkintä poistetaan, jolloin siihen liittyvät arvot sekä sen tuoma 1980-luvun aikakautta edustava kerrostuma voivat hävitä. Kiinteistön omistajan näkökulmasta Lahjatalon suojelumääräyksen sr-4 säilyttäminen asettaa omistajalle kohtuutonta haittaa rakennuksen moninkertaisten ylläpito-, hoito- ja peruskorjauskustannusten vuoksi.”.*

### *Yleiskaavan ohjausvaikutus*

Kaavaselostuksen mukaan alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta AKL:n 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset otetaan huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa. Kaavaselostuksessa ei tosin ole esitetty asemakaavaluonnosten suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin.

### *Lapin maakuntamuseon kanta*

Asemakaavan liiteaineistona olevaa rakennushistoriallistaselvitystä (RHS) voidaan pitää asianmukaisena ja hyvin laadittuna. Selvitys antaa selkeän kuvan alueen kehityskaaresta.

Asemakaavan valmisteluaineiston kummassakin luonnoksessa on osoitettu alueen ensimmäinen rakennus (ns. Rooseveltin maja I. vanha maja) asemakaavalla suojelluksi, kuten voimassa olevassakin asemakaavassa (sr, suojeltava rakennus). Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan suojelumerkintää voidaan pitää alueen vanhimmalle rakennukselle oikeana ratkaisuna, mutta merkintään tulisi lisätä määräyksiä rakennuksen mahdollisille muutos- ja korjaustöille sekä purkamisen kieltävä määräys.

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdon yksi voidaan Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan pitää vuonna 1985 rakennetun lahjatalon suojelumerkinnän osalta johdonmukaisena, rakennuksen aiemmassa asemakaavassa tunnistettujen sekä rakennushistoriaselvityksessä esiin nousseiden seikkojen perusteella.

Rakennushistoriaselvityksessä todetun mukaisesti Pajakylän rakennuskanta muodostuu 1950-luvulla rakennetusta Rooseveltin majasta, 1960-luvulla rakennetusta Napapiirin uusi maja -rakennuksesta, 1985 rakennetuista Lahjatalosta, Arktisesta kabinetista ja Tuotantorakennus 2:sta sekä 1990 jälkeen rakennetuista jouluteemaisista rakennuksista. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan erityisesti 50-luvulla rakennettu vanha maja, 60-luvulla rakennettu uusi maja sekä 80-luvulla rakennettu ns. lahjatalo muodostavat

kulttuurihistoriallisesti merkittävän kerroksellisen kokonaisuuden, johon kuuluvat rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään ja osoittaa asemakaavassa niiden suojelemista koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Kaavoitus on laatinut saadun lausunnon, käytyjen neuvotteluiden sekä selvitysten pohjalta alustavan kaavaehdotuksen, jossa esitetään Lahjatalo ja Napapiirin maja eli Rooseveltin maja suojeltavaksi kaavamääräyksellä sr-4. Suojelumääräys edellyttää, että rakennuksia ei saa purkaa, eikä niille saa tehdä arvoa alentavia muutoksia. Korjaus- ja muutostöitä tehtäessä tulee pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysoikeuksiin.

Alustavaan asemakaavaehdotukseen on osoitettu Napapiirin uudelle majalle ja Lahjatalolle laajennusosat sekä rakennusoikeuden lisäys. Kiinteistön omistaja voi toteuttaa suojelumääräyksen edellyttämällä tavalla Lahjatalon osalle korjaus- ja muutostöitä. Lisäksi alustavaan asemakaavaehdotukseen on osoitettu Napapiirin uudelle majalle laajennusosa.

## 2.2. Lausunto, Lapin ELY-keskus (nyk. Elinvoimakeskus), 4.11.2025

### Lausuttavana oleva asia ja kaava-aineisto

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 18. kaupunginosassa Napapiirin Pajakylässä noin kahdeksan kilometrin päässä Rovaniemen keskustasta pohjoiseen. Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavan muutoksella tutkitaan Joulumaantien ja Tähtikujan välisen ohjelmapalvelutoimijoille varatun urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) muuttamista matkailutoimintaa palveleviksi korttelialueiksi. Samalla tutkitaan valtatie 4:n ja Joulumaantien välisten kortteleiden, tori- ja katualueiden asemakaavaa. Suunnittelualueelle halutaan mahdollistaa uusi tapahtumatori ja samalla kehittää alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä. Lisäksi alueelle tutkitaan lisärakentamista ja ratkaistaan korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Lahjatalon rakennussuojelukysymys (sr-4).

Lausuttavana oleva asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto sisältää kaksi kaavaluonnosta (6.10.2025), kaavaselostusluonnoksen (6.10.2025) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (6.10.2025). Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) lausuu asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa:

### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen ollut alueidenkäyttölaki (AkL).

### Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään AkL 54.2 §:ssä, jonka mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Vaikutusten arvioinnista säädetään AkL 9 §:ssä.

AkL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristö- vaikutusten estämistä tai rajoittamista.

## *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja yleiskaavan sisältövaatimukset*

AkL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavaselostusluonnoksessa on esitetty valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otsikkotasolla ja todettu, ettei asemakaavamuutoksella ole valtakunnallisia vaikutuksia. ELY-keskus toteaa, että useat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat kyseessä olevaa asemakaavamuutosta. Kyseessä olevaa kaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee tunnistaa kaavaselostuksessa ja esittää, miten asemakaavamuutoksella edistetään kyseisiä tavoitteita.

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. Kyseessä olevalla alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen soveltuvin osin.

## *Rakennussuojelu*

ELY-keskus toteaa, että lausuntopyynnön kohteena oleva asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto ei sisällä kaavaselostusluonnoksessa mainittuja selvityksiä, eli liitteitä 1 ja 2; *Joulupukin Lahjatalon rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 2023* ja *Joulupukin Lahjatalon kuntoarvion ja toiminnallisen arvion tiivistelmä, Sarotek Oy, 2024*. Näiltä osin ELY-keskus ei voi ottaa kantaa edellä mainittujen selvitysten riittävyyteen tai niiden sisältöön.

ELY-keskus katsoo, että Pajakylään muodostunutta rakennuskantaa tulisi tarkastella kokonaisuutena; 1950- ja 1960-luvuilla muodostunut rakennuskanta (Rooseveltin maja, Napapiirin uusi maja), vuonna 1985 rakennetut (arktinen kabinetti, lahjatalo, tuotantorakennus 2) rakennukset sekä vuoden 1990 jälkeen rakennetut jouluteemaiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden (historiallinen todistusvoima ja kerroksellisuus). Selvitykseen perustuen arvot tulisi tarvittaessa turvata suojelemista koskevilla asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä.

Korttelissa 5807 tontilla 2 sijaitseva Rooseveltin maja (Napapiirin vanha maja) on esitetty suojeltavaksi (sr, suojeltava rakennus) kummassakin asemakaavan muutosluonnoksessa. Kaavaluonnoksissa ei kuitenkaan ole annettu kaavamääräystä rakennuksen purkamisen kieltämisestä tai rakennuksen kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden osalta. ELY-keskuksen

näkemyksen mukaan korttelissa 5807 tontilla 3 sijaitsevan joulupukin lahjatalon kaavaluonnosvaihtoehdossa yksi (VE 1) osoitettua suojelumerkintää (sr-4) voidaan pitää johdonmukaisena, kun huomioidaan jo voimassa olevassa asemakaavassa tunnistetut rakennuksen suojeluarvot.

### *Liikenne*

ELY-keskus toteaa, että kyseessä olevalla alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten AkL 32 §:n mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Kyseessä oleva asemakaavan muutosalue sisältyy Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan kehittämiskäytävään (LK). Merkinnällä (LK) osoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeä kansainvälinen kehittämiskäytävä. Käytävää kehitetään kansainvälisenä tai maakunnallisena liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisten liikenneyhteyksien sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle. Maakuntakaavan kehittämiskäytävää ei ole tunnistettu kaavaselostusluonnoksessa.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutosluonnokset vastaavat liikennealueen rajojen osalta valtatie 4:llä kyseisellä kohtaa tehtyä kunnostusta ja rakennussuunnitelmaa.

Asemakaavan muutosalue rajautuu valtatie 4:ään ja valtatie varteen on kaavaluonnoksissa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K-4), joiden kerrosluku on 1/2k II – II. K-4-merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan maantasokerrokseen ei saa sijoittaa majoitustiloja. Kaavaselostusluonnoksessa on tyydytty toteamaan, että suunnittelualueen pohjoispuolella on valtatie 4, josta ei ole merkittävää meluhaittaa ja että valtatie 4 siirtyy tulevaisuudessa pohjoisemmaksi, jolloin liikenteestä aiheutuva melu vähenee entisestään. Kaavaselostusluonnoksessa ei ole kuvattu asemakaavamuutoksen suhdetta maakuntakaavaan, valtatie 4:n liikennettä eikä arvioitu kyseisen maantien melualueita.

ELY-keskus toteaa, että valtatie 4:n lähistölle on asemakaavaluonnoksissa mahdollistettu majoitusta (pl. maantasokerros) ja välittömästi nelostien varteen on osoitettu puistoalue. ELY-keskus katsoo, että meluselvityksellä tulee varmistaa, etteivät yleiset melutasojen ohjeet (VnP 993/1992) em. alueilla ylity. Tarvittaessa asemakaavassa tulee antaa määräykset meluntorjunnasta. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on kuitenkin 45 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla,

leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja.

### **Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä, ELY-keskus 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.

### **Jatkotoimet**

Lapin ELY-keskus edellyttää, että edellä lausuttu otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Kaavoitus on laatinut alustavan asemakaavaehdotuksen, jossa on huomioitu Lapin ELY-keskukselta tullut lausunto. Alustavaan asemakaavaehdotukseen on osoitettu Napapiirin majan eli Rooseveltin majan ja Lahjatalon osalta suojelumääräys sr-4, joka edellyttää mahdollisilta korjaus- ja muutostöiltä seuraavaa: *”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjaus- ja muutostöitä tehtäessä tulee pyrkiä alkuperäisiin rakennus- ja väriysoikeuksiin.”*

Kaavaehdotuksessa on huomioitu valtatie 4:n liikennemelu ja osoitettu määräykset meluntorjunnasta. Melun arvioinnissa on hyödynnetty nykyisen valtatie 4:n sekä uuden valtatie 4:n tiesuunnitelman osalta laadittuja liikennemelumallinnuksia (ks. kaavaselostusluonnos, s. 18-20).

Kaavaselostusluonnosta on päivitetty siten, että selostuksessa tunnistetaan asemakaavamutosta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Lisäksi kaavaselostusluonnokseen on päivitetty asemakaavan muutosta koskevat maakuntakaavan tavoitteet ja suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavan tavoitteet ja yleiskaavan sisältövaatimukset on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa.

### **2.3. Lausunto, Napapiirin Vesi Oy, 15.10.2025**

- Korttelissa x rasiitteen voi vapauttaa.
- Korttelissa x rakentamisalue on lähellä vesihuoltoa ja sille on perustettava rasite.
- Korttelissa x on huolehdittava, että vesihuollon rasite säilyy.
- Korttelissa x runkovesijohto leikkaa korttelia ja sille on perustettava rasite.

#### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Kaavoitus ottaa huomioon vesi- ja viemäriverkoston kaavamuutoksessa ja osoittaa riittävät etäisyydet vesihuoltoon.

## **2.4. Mieliptide, 31.10.2025, alueen yrittäjä**

Alueen yrittäjä tuo esiin seuraavia havaintoja, jotka koskevat asemakaavan muutosta:

Liikenne:

- Matkailijat ylittävät edelleen vaarallisesti jalan valtatie 4:n Pajakylän bussipysäkiltä Shellin huoltoasemalle. Tämä aiheuttaa merkittäviä vaaratilanteita. Matkailijat kulkevat jalan myös Pukinpolulta valtatie 4:n ylitse vaarantaen henkensä pystymättä väistämään autoja tehdyn aidan vuoksi. Osa matkailijoista kulkee myös valtatie 4:n vierustaa. Matkailijoiden havaitseminen huononee etenkin talvella. Lisäksi Pukinpolun osalta on huomioitava linja-autojen ja muiden ajoneuvojen liikennemäärät.
- Asemakaavan muutoksessa on huolehdittava esteetön pääsy kiinteistöille.
- Asemakaavan muutoksessa on myös huomioitava, että uusi pysäköintialue voi aiheuttaa hämmennystä. Liikennejärjestelyissä on huolehdittava opastuksesta.
- Kaavamuutoksessa on huolehdittava myös pelastusteistä.

Lahjatalon suojelumääräys:

- Suojelu aiheuttaa kiinteistön omistajalle kohtuutonta haittaa. Suojelun arvioinnissa on huomioitava, että ennen suojelupäätöstä rakennukseen tehtiin muutoksia. Rakennuksiin tehdyistä muutoksista on kuvaus rakennushistoriaselvityksessä. Rakennuksessa on korjausvelkaa sekä katon rakenne on energiatehokkuuden kannalta haastava.
- Kiinteistön omistajat toivovat lisää rakennusoikeutta ja korkeutta Lahjatalon tontille. Toiveena on kehittää rakennusta ja sen tiloja.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Alueen liikenneturvallisuutta tarkastellaan ja kehitetään säännöllisesti. Valtatie 4:n ylittämistä on saatu vähennettyä uudella alikulkuyhteydellä, joka kulkee Pajakylän torialueelta valtatie 4:n toiselle puolelle. Lisäksi valtatie 4:n viereen rakennettu aitaus estää matkailijoita ylittämästä valtatie muualta kuin siihen tarkoitetuista kohdista. Kaupungin kaavoitus ja yhdyskuntatekniikka tekee tuleville talvisesongeille tarvittavia turvallisuutta edistäviä toimenpiteitä. Yhtenä toimenpiteenä on autoliikenteen ohjaaminen kauemmaksi Pajakylän tori-/keskusalueelta.

Lahjatalon suojelua on arvioitu selvitysten sekä saatujen lausuntojen pohjalta. Arvioinnin perusteella kaavoitus on laatinut alustavan kaavaehdotuksen, jossa suojelumääräys sr-4 säilytetään myös tulevassa asemakaavassa tunnistettujen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi. Suojelumääräys

mahdollistaa rakennukseen tehtävät korjaus- ja muutostyöt. Kattorakenteiden korjauksen osalta on käytävä keskustelua viranomaisten kanssa.

## 2.5. Mieliptide, 31.10.2025, alueen yrittäjä

Huoli uusista liikennejärjestelystä Pajakylän alueella.

Olen työskennellyt Pajakylän alueella jo 35 vuoden ajan, ja haluan tuoda esille vakavan huoleni alueelle toteutetuista ja suunnitelluista liikennejärjestelyistä.

Muutosten myötä alueesta on tehty autoton, mutta järjestelyt aiheuttavat merkittäviä ongelmia niin turvallisuuden kun sujuvuudenkin kannalta.

Alueella toimii useita liikerakennuksia, jotka tarvitsevat päivittäistä huoltoajoa. Lisäksi alueella on majoitutiloja, joten jalankulkijoita liikkuu siellä jatkuvasti.

myös liikkeiden aukioloaikojen ulkopuolella. Uusien järjestelyjen vuoksi huoltoajoneuvojen liikkuminen on kuitenkin käynyt erittäin hankalaksi. Isot autot joutuvat kääntymään leikkipuiston laidalla, mikä aiheuttaa selviä vaaratilanteita jalankulkijoille.

Tilannetta pahentaa se, että alue on nyt aidattu ja suunnitelmassa kadun läpikulku on katkaistu Lahjatalontalon edestä. Tämä estää paitsi sujuvan huoltoajon,

myös hälytysajoneuvojen pääsyn alueelle. Tilaan useita ambulansseja jokaisen sesongin aikana Joulupukin kammarin ja leikkipuiston alueelle.

Myös invataksien kulku estyisi, mikä vaikeuttaa erityisesti liikuntarajoitteisten henkilöiden pääsyä alueelle. Tällainen tilanne ei ole turvallinen eikä toimiva.

ja se vaarantaa sekä ihmisten että omaisuuden turvallisuuden.

Olen huolissani siitä, että nykyiset järjestelyt voivat johtaa vakaviin onnettomuuksiin tai estää hälytysajoneuvojen pääry kriittisissä tilanteissa.

Ehdotan, että kaupunki tarkistaa alueen liikennejärjestelyt ja etsii ratkaisuja, jotka mahdollistavat turvallisen ja sujuvan liikkumisen kaikille alueen käyttäjille -

jalankulkijoille, huoltoajoneuvoille, invatakselle ja ennen kaikkea pelastusajoneuvoille.

On myös tärkeää huomioida, että linja-autot tuovat alueelle asiakkaita, joten niiden sekä yksityisautoilijoiden pysäköintipaikat ovat välttämättömiä ja niitä tulisi olla riittävästi. Asiakkaat ovat valittaneet, etteivät he enää löydä perille tai tiedä, mistä alueelle voi ajaa. Tämä aiheuttaa turhautumista ja kiertoliikennettä ympäröivillä kaduilla, mikä lisää ruuhkia ja turvallisuusriskejä.

Opasteet ja liikennemerkkit kaipaavat myös selkeää parannusta. Tällä hetkellä opaste näkyy vasta, kun on jo aivan kohdalla, jolloin sen informaatio ei enää auta

kuljettajaa tai jalankulkijaa. Opasteen tulisi olla valaistu pimeään vuoksi ja sijoitettu niin, että se näkyy kolmeen suuntaan - eteen, vasemmalle ja oikealle.

Esimerkkinä voidaan mainita uudistettu alikulku: vaikka itse tunneli on hyvin valaistu, asiakkaat eivät silti sitä aina huomaa, koska opaste ei ole riittävän näkyvä.

Juuri ennen kulkua tunneliin on aidassa aukko bussipysäkille, josta asiakkaat lähtevät ylittämään nelostietä ja kulkemaan tien reunaan pitkin.

Lisäksi uusi aita kulkee alueen ja nelostien välissä. Tämä on johtanut siihen, että matkailijat kulkevat tien reunaan pitkin matkalaukkuineen.

Tilanne on jo nyt erittäin vaarallinen, ja talven tullessa, lumen, pimeään ja liukkauden myötä, se muuttuu entistä riskialttiimmaksi.

Pohjoisesta alueen kohdalle saapuvien ajoneuvojen nopeudet tulisi laskea hyvissä ajoin ennen aluetta, sillä nykyinen nopeustaso ei vastaa muuttuneita olosuhteita.

Pukinpolun liittymän kohdalta ylitetään myös paljon nelostietä.

Tähtikujan liittymän sulkeminen on myös ruuhkauttanut Pukinpolun liittymää, mikä heikentää liikenteen sujuvuutta ja lisää onnettomuusristiä,

varsinkin koska kevyenliikenteen väylä puuttuu Pukinpolulta kokonaan.

## **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa on suunniteltu ja mitoitettu tarvittava huoltoajoreitti jokaiselle kiinteistölle. Torialueella liikkuvan huoltoajon osalta tullaan tekemään turvallisuutta ja sujuvuutta edistäviä muutoksia, kuten mahdollinen aikaikkuna huoltoajolle. Huoltoajo- ja pelastusreittien opastus on tunnistettu tarpeelliseksi toimenpiteeksi.

Alueen liikenneturvallisuuden ja erityisesti jalankulkijoiden turvallisuuden edistämiseksi asiakaspysäköinti (linja-autot, vuokra-autot ja yksityisautot) ohjataan keskitetysti kauemman Pajakylän torialueelta Pukinpolun idän puoleiselle pysäköintialueelle (voimassa olevassa kaavassa alue on merkinnällä LP). Liikenne- ja pysäköintimuutoksien yhteydessä päivitetään myös ajoneuvoliikenteen opastus tarvittavilta osin.

Uusi alikulkuyhteys ja valtatie varteen toteutettu aita välttävät hengenvaaralliset valtatie 4:n ylitykset, joita tapahtui merkittävästi aikaisempina vuosina. Pukinpolun ruuhkautuminen on jo tiedossa oleva ilmiö, jonka osalta tehdään järjestelyitä.

## **2.6. Mieliipide, 31.10.2025, alueen yrittäjä**

Huolehtikaa jalankulkijoiden turvallisuudesta paremmin. Reitit ovat pimeät ja huonosti ohjeistettu. Jalankulkijoiden reitit näkyvät olevan ajoradoilla. Onko pelastus suunnitelmaa edes tehty: Mistä ambulanssi ja poliisi pääsevät pajakylän pohjoispäähän?

Pajakylän Joulupukin lahjatalon purku hakemus on kumottava. Rakennuksen suojele suojelee pieniä kauppiaita, ja kauppiaita. Talo on alkuperäinen ja osa alueen rakennus historiaa. Sen purkamisen olisi hätäisesti suunniteltu uudistaminen.

## **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa huolehditaan jalankulkijoiden turvallisuudesta huomioimalla tulevat liikennemuutokset. Huolto- ja pelastusajoneuvot pääsevät Pajakylän pohjoispään kiinteistöille Tähtikujan sekä torialueen kautta. Lahjatalon osalta on esitetty alustavaan kaavaehdotukseen suojelumääräystä sr-4, joka estäisi rakennuksen purkamisen.

## 2.7. Mielipide, 31.10.2025, alueen yrittäjä

Hei,

Pajakylän kaavamuutokseen liittyen haluan esittää oman mielipiteeni asiasta. 22.10.-25 Napapiirillä ollut tilaisuus auttoi ymmärtämään kaavamuutoksen tavoitteita, kiitos siitä.

Kaavamuutos, erityisesti vaihtoehto kaksi, on hyvä. Haluan kuitenkin esittää huomioni liittyen Tähtikujan suunniteltuun jatkuon. Mikäli ymmärsin oikein, Tähtikuja on ajateltu palvelemaan majoitus- ja ohjelmapalveluyrityksiä. Mielestäni paras ratkaisu olisi jättää rakentamatta Pukinpolun ja nykyisen Tähtikujan välinen tieosuus ja leventää nykyinen Tähtikuja. Autoliikenne majoitusyksiköihin operoidaan käsittääkseni täysin pikkubusseilla ja henkilöautoilla. Kokemukseni mukaan ajoneuvoliikenne Tähtikujalla on maltillista. Näin ollen liikenne voitaisiin edelleen järjestää reittiä Joulumaantie-Tähtikuja. Tietä leventämällä liikenne saadaan sujumaan jouhevasti ja kaupunki säästää rahaa. Tämä olisi myös ekologisesti kestävämpi vaihtoehto, alue säilyisi luonnon mukaisena ja turvallisempana. Alikulku aiheuttaa kustannuksia ja se olisi mielestäni välttämätön, mikäli tie rakennettaisiin. Uusi tie ilman alikulua olisi äärettömän vaarallinen matkailijoiden kannalta, ottaen huomioon, että tie risteää vilkkasti käytetyn poroajoreitin kanssa. Ottaen huomioon, että poro on puolikesy eläin ja autolla ajavat matkailijat eivät ole tottuneet ajamaan pimeissä ja lumisissa olosuhteissa, poroajoreitin ja tien risteäminen on liian riskialtis vaihtoehto. Yrityksemme poroajoreiteistä tykätyin ja käytetyin risteää kahdesti suunnitellun tielinjan kanssa. Tähtikujan liikenteen turvallisuutta voidaan lisätä aitaamalla Tähtikujan ja Snowman Worldin välinen jyrkkä mäki. Näin estetään vaarallinen mäenlasku tielle.

En näe järkeviä syitä uuden tielinjan rakentamiselle. Tämä on kokemukseni mukaan vallitseva mielipide alueen yrittäjien kesken. Pyydän, että nämä seikat otetaan huomioon ja jätetään tie rakentamatta.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavaluonnoksiin osoitettu liikenneyhteys Pukinpolulta Tähtikujalle on liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta välttämätön. Pukinpolku toimii jatkossa Pajakylään saapuvan ajoneuvoliikenteen sisään tuloväylänä, jonka vuoksi myös Pukinpolulta tulee olla yhteys majoitus- ja matkailupalvelualueelle. Tähtikujan länsiosan mitoitus ei riitä tulevaisuudessa vastaamaan kasvavan matkailun liikennemääriin, sillä katu on mitoitukseltaan kapea ja geometrialtaan haastava, mikä on aiheuttanut haasteita jo nyt liikenteen turvallisuudelle. Tästä syystä Pukinpolulta tarvitaan leveämpi yhteys matkailualueelle.

Uuden Tähtikujan alikulun rakentamiskustannukset ovat huomattavia. Tähtikujan liikennemäärät eivät ole niin merkittäviä, että alikulun rakentaminen olisi kannattavaa. Lisäksi alikulun käyttöaste on arvioitu jäävän liian vähäiseksi, jotta rakentaminen olisi taloudellisesti kannattavaa.

## **2.8. Mieliptide, 31.10.2025, alueen yrittäjä**

Santa Claus Holiday Village Oy harjoittaa Napapiirin matkailukeskuksen alueella laajamittaista majoitus-, ravintola- ja ohjelmapalvelutoimintaa. Yhtiön liiketoimintoja harjoitetaan Napapiirin alueella muun muassa seuraavissa yhtiön omistamissa tai vuokraoikeuden nojalla hallinnoimissa kiinteistöissä:

698-409-22-213

698-409-22-214

698-18-5800-1

698-18-5801-1

698-18-5802-1

698-18-5805-2

698-18-5815-1

698-18-5815-2

698-18-5820-2

698-18-5821-1

698-18-5821-2

Näiden kiinteistöjen lisäksi yhtiö harjoittaa liiketoimintojaan myös muissa Napapiirin matkailukeskuksen ydinalueella sijaitsevilla liiketiloilla. Vireillä olevalla kaavamuutoksella on näin ollen merkittäviä vaikutuksia yhtiön liiketoimintoihin sekä niiden kehittämiseen tulevaisuudessa.

Kaavamuutoksessa esitetään Napapiirin ydinalueen läpi kulkevan Joulumaantien sulkemista osittain ajoneuvoliikenteeltä ja ko. alueen muuttamista kävelyalueeksi. Pidämme tätä muutosta kannatettavana alueella vierailevien asiakkaiden turvallisuuden ja esteettömän liikkumisen parantamiseksi.

Joulumaantien osittaisen sulkemisen seurauksena alueen sisäinen ajoneuvoliikenne esitetään ohjattavaksi Pukinpolun kautta Tähtikujalle. Tähtikujalle esitetään toteutettavaksi ajoneuvon kääntöpaikka. Myös näitä esityksiä pidämme kannatettavina edellyttäen, että Tähtikujan kaavan mukainen tielinjaus toteutetaan mahdollisimman pian jatkumaan Pukinpolulle asti.

Osa Santa Claus Holiday Village Oy:n majoitusrakennuksista sijaitsee kiinteistöllä 698-18-5805-2 (Tähtikuja 12), hieman erillään yhtiön muista majoitusrakennuksista ja kiinteistöllä 698-18-5803-1 (Tähtikuja 7) palvelevasta vastaanottorakennuksesta. Tähtikuja 12:ssa majoittuville asiakkaille on varattu autopaikoitus ko. kiinteistöltä. Ko. kiinteistölle on sijoitettu lisäksi yhtiön muita asiakkaita palvelevia sähköautojen latauspisteitä.

Koska yhtiön kaikki majoitusasiakkaat saapuvat alueelle tullessaan aina ensin vastaanottorakennukseen (Tähtikuja 7), näemme alueen sisäisen asiakasliikenteen sekä huoltoliikenteen sujuvuuden näkökulmasta erittäin tärkeänä, että suoraa ajoneuvoyhteyttä Tähtikujan läpi, Joulumaantien suunnasta Pukinpolulle asti ei katkaista tai estetä miltään osin. Muussa tapauksessa omilla ajoneuvoilla Tähtikujalle majoittumaan tulevat asiakkaat sekä yhtiön oma huoltoliikenne joutuisi kiertämään Valtatie 4:n kautta vastaanottorakennukselta ko. majoitusyksikköön, mikä olisi todella epätarkoituksenmukaista. Tämän tavoitteen näkökulmasta myös Tähtikujalle esitetty ajoneuvojen kääntöpaikka tulisi mitoittaa niin väljäksi, ettei kulku Tähtikuja 12:n tontille estyisi missään olosuhteissa, esimerkiksi kääntöpaikalle pysähtyvän linja-autoliikenteen mahdollisesti ruuhkautuessa vilkkaimman matkailusesongin aikana.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on säilyttää Joulumaantieltä yhteys Tähtikujalle ja matkailupalvelualueille. Tähtikujan länsipuolen osalta ei tehdä ratkaisua tässä asemakaavan muutoksessa, vaan sen osalta tehdään erillinen suunnitelma. Yhtenä vaihtoehtona on toteuttaa nykyinen Tähtikujan pätkä mahdollisesti kevyenä pihakatuna edistäen kevyen liikenteen turvallisuutta.

Matkailua palvelevien rakennusten alueille (eli RM-alueille) saapuva ajoneuvoliikenne on kuitenkin suunniteltu toteutettavaksi Pukinpolun kautta, mikä on turvallisuuden kannalta parhain vaihtoehto.

## 2.9. Mieliptide, 31.10.2025, alueen yrittäjä

Yrityksellämme on parhaillaan käynnissä liiketoiminnan kehittämisen- ja laajennushanke, jossa tarkoituksena on rakentaa nykyiselle tontilleme uudisrakennus vielä käyttämättä oleva rakennusoikeus hyödyntäen. Rakennuslupahakemus on parhaillaan käsiteltävänä. Suunniteltu uudisrakennus koostuu elämyksellisistä ravintola-, pienkylpylä- ja kuntosalitiloista sekä toiseen kerrokseen sijoittuvista majoitustiloista. Hankkeen suunnittelua on toteutettu tiiviissä yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa. Mukana neuvotteluissa ovat olleet Hannu Kangas, Markku Pyhäjärvi ja Pertti Onkalo ja tätä hanketta on valmisteltu hyvässä yhteistyössä kaupungin edustajien kanssa jo noin 1,5 vuoden ajan. Tänä aikana käydyissä keskusteluissa on myös sivuttu mahdollisuutta siihen, että kaavamutoksen yhteydessä nykyisen tonttimme pinta-alaa ja rakennusoikeutta voitaisiin kasvattaa.

Parhaillaan lupavaiheessa olevan laajennushankkeemme osalta yhteinen näkemys hankkeen toteutuksesta on löytynyt ja rakennuslupan myöntämisen jälkeen tavoitteena olisi aloittaa rakentaminen keväällä 2026 ja saattaa kokonaisuus valmiiksi syksyyn 2026 mennessä. Kyseissä laajennushankkeessa tulemme jo kehittämään liiketoimintaamme merkittävästi, mutta nykyisen tonttimme pienen koon ja verrattain vähäisen rakennusoikeuden (yht. 640 k-m<sup>2</sup>) vuoksi hanketta ei voida toteuttaa kysyntään ja tavoitteisiimme nähden riittävässä laajuudessa. Hyvinvointipalveluihin keskittyvä osuus eli sauna-, kylpylä- ja kuntosalitilat jäivät väistämättä huomattavasti suppeammiksi kuin mitä kysyntä ja investointivalmiutemme mahdollistaisivat.

Esillä olevassa kaavaluonnoksissa nykyisen tonttimme viereen on osoitettu uusi tontti, jolle on varattu 300 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus. Suunnitellun tontin koko ja rakennusoikeuden määrä vastaavat erinomaisen hyvin tulevien vuosien investointisuunnitelmiamme, ja mahdollistaisivat liiketoimintojemme kehittämisen tulevaisuudessa niin, että jo olemassa olevaan kysyntään ja alueen palvelutarpeisiin voitaisiin kunnolla vastata. Näkemyksemme mukaan tätä asiaa tulisi siis kaavassa käsitellä niin, että tuo suunniteltu uusi tontti 300m<sup>2</sup> lisärakennusoikeuden kanssa liitettäisiin suoraan meidän nykyiseen tonttiimme, eikä sitä tulisi käsitellä erillisenä uutena tonttina.

### Perustelut

- Ratkaisu mahdollistaa alueen kehittämisen hallitusti ja yhtenäisesti jo olemassa olevan ja alueeseen vahvasti sitoutuneen toimijan kautta, jolla on valmiit suunnitelmat liiketoiminnan kasvattamiseen ja kehittämiseen.
- Tontin liittäminen suoraan osaksi nykyistä kokonaisuutta olisi luonteva jatkumo alueen kehittämiselle ja vahvistaisi Pajakylän palvelurakennetta hallitusti ja yhtenäisesti.
- Rakentaminen voidaan toteuttaa nopeasti ja tehokkaasti tulevina vuosina heti kaavan saatua lainvoiman, mikä takaa alueen nopean kehittämisen ja kaavan tavoitteiden tehokkaan toteutumisen.
- Yksi yhtenäinen kokonaisuus säilyttää alueen arkkitehtonisen ja toiminnallisen yhtenäisyyden, mikä on tärkeää Pajakylän kokonaisuuteen ja alueen kehittämisen kannalta.
- Yrityksemme liiketoiminnan kehittyessä vastaamaan yhä paremmin kansainvälistä kysyntää ratkaisu vahvistaa osaltaan myös Rovaniemen kaupungin strategisia tavoitteita kestävä ja ympärivuotisen matkailun kehittämisessä ja parantaa koko Pajakylän palvelutasoa.
- Yhtenäisesti toteutettava kokonaisuus vahvistaa osaltaan kaavan henkeä ja alueen tavoitteita: rakennukset on sovitettu ympäristöönsä, ja ne täydentävät Pajakylän kokonaisuutta sekä toiminnallisesti että visuaalisesti.

- Erillisen, pinta-alaltaan ja rakennusoikeudeltaan pienen (300 m<sup>2</sup>) tontin osoittaminen uudelle toimijalle olisi mittakaavaltaan ja toteutettavuudeltaan haasteellinen ratkaisu. Erillisenä yksikkönä jo pelkästään tontin koko rajoittaisi merkittävästi mahdollisuuksia kannattavan liiketoiminnan harjoittamiseen. Lisäksi täysin uuden toimijan sijoittaminen suoraan nykyisen toimintamme välittömään läheisyyteen toisi mukanaan väistämättömiä yhteensovittamistarpeita sekä lisäksi riskiä alueen visuaalisen ja toiminnallisen yhtenäisyyden heikkenemisestä. Yhtenäinen ja hallitusti kehitettävä liiketoimintakokonaisuus tukisi huomattavasti paremmin Pajakylän selkeää, laadukasta ja yhtenäistä ilmettä, ja olisi alueen kokonaiskehityksen ja vetovoiman kannalta huomattavasti parempi ratkaisu kuin useampi pienempi ja irrallinen toimija.
- Suunnitellun uuden tontin ja sillä olevan lisärakennusoikeuden (300m<sup>2</sup>) liittäminen meidän tonttiimme vastaa tulevien vuosien lisärakennustarpeitamme suoraan ja mahdollistaisi näin liiketoimintamme kehittämisen siinä mittakaavassa, johon olemme valmiita investoimaan, luoden samalla ehjän, yhtenäisen ja korkeatasoisen kokonaisuuden Joulupukin Pajakylän sydämeen.
- Yrityksemme toiminta perustuu kestävän matkailun periaatteisiin, ja yrityksemme on mukana Sustainable Travel Finland ja Biosphere -sertifiointiohjelmissa. Olemme paikallinen perheyritys, joka kehittää aluetta pitkäjänteisesti ja vastuullisesti hyvässä yhteistyössä alueen muiden toimijoiden kanssa. Hankkeemme vahvistaa koko Napapiirin aluetta paitsi taloudellisesti myös imagollisesti, ja se tukee Rovaniemen kaupungin asemaa arktisen matkailun vastuullisena ja kansainvälisesti vetovoimaisena keskuksena.
- Tontin laajentaminen meidän nykyisen toimintamme yhteyteen olisi siten kaavallisesti looginen, elinkeinopoliittisesti perusteltu ja toteutuksen kannalta hallittu ratkaisu, joka varmistaa Pajakylän kehittymisen yhtenäisesti, laadukkaasti ja kestävästi.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Kyseinen kaavaluonnoksiin osoitettu uusi tontti (300 k-m<sup>2</sup>) sijaitsee keskeisellä paikalla Napapiirin Pajakylässä ja näin ollen kyseiselle tontille on paljon kysyntää. Kaavoitetun uuden tontin liittäminen suoraa viereiseen tonttiin ei tässä tilanteessa edistäisi yhdenvertaisuutta. Kaupunki toimii tonttien osalta siten, että Napapiirin asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi kaupunki jakaa liiketontit yleisen tontin haun kautta.

## 2.10. Mieli pide, 31.10.2025, alueen yrittäjä

Hei

Pohdin tuossa muutaman yön tuota Pukinpolun liikennejärjestelyjä... Piirtelin kuvan liitteeksi.

Voisiko tehdä väliaikaisesti seuraavaa:(Kerkeäisi vielä tälle sesongille) Liikenneympyrä lähemmäksi nelostietä ja laittaa Pukinpolun siitä eteenpäin rajoitetusti auki / pihakatuna tähtikujalle saakka. Joulumaantie suljettaisiin autoilta. Tällöin kävelijöillä olisi turvallisempi liikkua.

Sitten Tallitontun pihan suunnitellusta liittymästä, siitä ei onnistu kulku huomattavan korkeuseron vuoksi.

Voisimmeko käyttää nykyistä kevyen liikenteen väylää, olemme tehneet esteettömän kulun pihalle sieltä. Ja saisimme työntekijöiden autot ylemmäs parkkiin, huolto toimii myös yläportista.

Olemme hakeneet kaupungin sähköisen järjestelmän kautta parkkipaikkaa Tähtikujan varteen vanhan sähkölinjan kohdalle Aku Raappanan neuvosta, muttei koskaan ole tullut vastausta.

Sitten vielä Tähtikujan toisesta päästä, jos sallittaisiin huoltoajo aamuisin / iltaisin esim.18.00-10.00.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Napapiirin Pukinpolun liikennemuutokset etenevät tänä kesänä toteutusvaiheeseen.

Suunnitteluvaiheessa on tehty vaihtoehtoisia tarkasteluja Pukinpolun osalta. Kiertoliittymä on suunniteltu Pukinpolun ja Joulumaantien risteyskohtaan, joka on liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden kannalta parhain sijainti. Kiertoliittymän sijoittaminen lähemmäs valtatieä aiheuttaisi liikenneuhkia ja vaaratilanteita. Tulevaisuudessa Joulumaantie tulisi toimimaan kokonaan kävelykatuna, kun uusi valtatie 4 on toteutettu. Alueella kiinteistöjen parkkipaikkoja ei sijoiteta liikenneväylien varteen, vaan pysäköinti tulisi osoittaa pysäköintialueelle.

## 2.11. Mieli pide, 30.10.2025, alueen yrittäjä

Mieli pide asemakaavamuutokseen ja lahjatalon suojelun purkuun.

Omistan 50 neliötä liiketilaa lahjatalon uudemmassa suojellussa osassa näinä 18 vuoden aikana olemme remontoineet taloa aina suunnitelmien mukaisesti, nyt on tulossa käyttövesiputkiston uusiminen ja näihin jo tehtyihin remontteihin sekä tontin ostoon on otettu taloyhtio lainaa, niin mielestäni rakennukset uudempi sekä vanhempi osa eivät ole läheskään purkukuntoisia ja suojelu ei haittaa pienten yrittäjien liiketoimintaa ja tulevaisuutta ajatellen, vaan se turvaa heidän toimintaansa jatkossakin, koska rakennusta ei voi purkaa. sr4 on lievä suojelu johon voi hakea korjaus muutoksia ely keskukselta ja uskon että järkeviä ratkaisuja voidaan tehdä jatkossakin, elikkä en ole suojelun purun kannalla.

Mitä tulee liikennejärjestelyjen osalta sanottaavaa en emmällä sitä että toisten yrittäjien rakennusten viereen pääsee autolla, eikä tarvitse kävellä useita satoja metrejä

ja uusi kaava hankaloittaa lahjatalon nelostien puoleiselle poarkkipaikalle puolelle kulkua huomattavasti.

Minulle on tullut asiakassuhteita vuosien ajan ohikulkevista turisteista ja jos heidän kulkuunsa tulee kävelymatkaa useita satoja metrejä, niin epäilen että he lakkaavat käymästä joten liike vaihto pienenee , tästä syystä en ole autottoman alueen kannalla vaan se hankaloittaa ja tuhoaa liiketoimintaa.

### Rovaniemen kaupungin vastine:

Alustavassa kaavaehdotuksessa osoitetaan Lahjatalolle suojelumääräys sr-4. Napapiirillä autoliikenteen sijoittaminen kauemmas torialueelta lisää jalankulkijoiden turvallisempaa liikkumista alueella, mikä nähdään erityisen tärkeänä toimenpiteen alueella liikkuvien suurten matkailijamäärien vuoksi.

Ajoneuvoliikenteen ohjaaminen keskitetyksi tarkoituksen mukaisille alueille vapauttaa Pajakylän tori-/keskusalueelta tilaa muulle toiminnalle, kuten erilaisille matkailu- ja elämyspalveluille. Uudet tontit ja rakennukset vaikuttavat myös positiivisesti alueen olemassa olevien palveluiden elinvoimaan.

Uusi keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa turvallisen liikkumisen ja torialueen tehokkaamman käytön, mitkä molemmat lisäävät sekä parempaa asiakaskokemusta että alueen elinvoimaisuutta.

Uudelta pysäköintialueelta on noin muutaman sadan metrin matka torialueelle, minkä ei pitäisi vaikuttaa merkittävästi liikkeissä vierailevien asiakkaiden määrään.

## **2.12. Mieli pide, 30.10.2025, alueen yrittäjä**

Pajakylän asemakaavan muutoksessa ei ole mielestäni otettu riittävästi huomioon alueen henkilökunnan paikoitusta. Alueen työntekijöiden on erittäin vaikea kulkea julkisilla ajallaan töihin, etenkin viikonloppuisin ja sunnuntaisin. Tästä on vuosikausia annettu palautetta ilman vaikutusta.

Asemakaavan muutoksessa on pakko ottaa huomioon alueen työntekijät ja osoittaa heille lähempää parkkipaikat lämmitystolpilla. Kuka muuten palvelee turisteja? Ei voida mennä pelkästään matkailijoiden mukaan vaan tärkeä ottaa huomioon meidät alueella työskentelevät.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu työntekijöiden paikat yleiselle pysäköintialueelle, joka sijaitsee Pukinpolun itäpuolella. Kyseiselle pysäköintialueelle varataan työntekijöille riittävästi pysäköintipaikkoja, jotka varustetaan lämmitystolpilla. Kyseiseltä pysäköintialueelta on noin muutaman sadan metrin matka torialueelle ja sen lähellä sijaitseviin liiketiloihin.

## 2.13. Mieli-pide, 30.10.2025, alueen yrittäjä

1.

Yhtiö on huolissaan liikennejärjestelyiden ja paikoituksen toteutumisesta alueella, eritoten mikäli koko kaavan kohteena oleva alue muutetaan kävelyalueeksi.

Miten talviesongin automäärät tulevat pärjäämään sekä paikoituksen että liikenteenohjauksen näkökulmasta, kun nyt Joulumaantien paikallisliikenteen bussipysäkki/purkupaikka on haastavassa kohdassa. Meitä koskettaa erityisesti liikkuminen Tähtikujalle. Paikallisbussien tyhjennys tulee luomaan ison ihmismassan joka pysäyttää liikenteen Tähtikujalle, varsinkin kun bussien kääntyminen entisestään tukkii käyntiä Tähtikujalle.

On huomioitava, että alueelle tulee parhaimpina aikoina satoja autoja, mukaan lukien linja-autot, taksit, safaryritysten minibussit, päivävierailijat ja alueella majoittuvat sekä omilla että vuokratuilla henkilöautoilla. Tämän lisäksi Tähtikujallekin tulee pesulan ja tavarantoimittajien kuorma-autoja.

Nämä kaikki tulevat olemaan ns. hätä kädessä tullessaan tähän Joulumaantien "purku/kääntöpaikalle", ja merkittävä osa heistä tulee käymään esimerkiksi Tähtikujan kautta tekemässä u-käännöksiä ja parkkeeraamaan meidän yhtiön parkkipaikalle luvottomasti. Nyt heille ei ole osoitettu paikoitusta ja pahoin pelkäämme, että suurin osa heistä ei löydä Pukinpolun parkkipaikalle kun Joulumaantie on suljettu läpiliikenteeltä.

Yhtiön mielestä olisi tärkeää avata Tähtikuja läpiajolle, jolloin nämä "etelästä" joulumaantietä myöten tulevat voisivat parkkeerata autonsa pohjoispäädyn parkkialueelle ja näin vältettäisiin ruuhkat purkupaikan/Tähtikujan läheisyydessä. Myöskin taksit ja linja-autot voisivat poistua tätä kautta niin ettei heidän pitäisi ajaa takaisin samaa tietä ja ruuhkauttaa Joulumaantietä entisestään. Nyt tämä liikenteen solmukohta on ainoa tie meidän yhtiön kiinteistöille, joten ruuhkat vaikeuttavat hotellin toimintaa (omien asiakkaiden tuonti, taksien pääsy kiinteistölle, pesulan kuorma-auto, tavarantoimittajat jne)

Yhtiö myös huomauttaa, että nykyisellään Tähtikujan "kurvi" joka on meidän tontin tuntumassa ja Snowman Worldin takana, on erittäin vaarallinen koska siinä kulkee huomattavasti jalankulkijoita ja vanhempia pulkissa istuvine lapsineen. Kurvi on sekä liukas, viettävä, että liian ahdas. Tähtikujalle pitäisi saada kävelytie pikimmiten ja leventää ajoväylää merkittävästi. Nyt jo kahden auton kohtaaminen johtaa toisen auton pysäyttämiseen, etenkin talvella jolloin ajo-ura kapenee lumen lisääntymisen myötä. Siinä on tullut peltikolareita menneinä vuosina, joten toivomme että tähän turvallisuusnäkökulmaan kiinnitetään huomiota, kuten turvallisuuteen kiinnitettiin huomiota Tähtikujan "Shellin" liittymän sulkemisessa.

2.

Yhtiön näkemys on, että alueen kävijät haluavat nimenomaan tehdä kauppaa sekä aktiviteetteja ns. Keskusta-alueella ja näin ollen yhtiön mielestä muutoksen kohteena oleva kaava-alue pitäisi säilyttää idyllisenä kaupan ja palveluiden alueena. Majoitus tulisi keskittää alueen ulkoreunoille, ei parhaimmille kauppapaikoille.

## **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa on tunnistettu liikenteen ”pakkautuminen” erityisesti Joulumaantien ja Tähtikujan risteyskohtaan. Joulumaantien muuttaminen kokonaan kävelyalueeksi ei kuitenkaan ole vielä ajankohtaista, vaikka asemakaavan muutoksessa katu osoitetaan kävelyalueeksi. Joulumaantien sulkeminen liikenteeltä (välillä Tähtikujan-Pukinpolku) edellyttää muiden liikenteellisten toimenpiteiden, kuten VT-4:n ja Tähtikujan uuden tieosuuden toteutumista alueelle, jotta liikenne voidaan järjestää sujuvasti.

Tavoitteena tuleville sesongeille on saada Joulumaantiestä sekä Tähtikujasta mahdollisimman kävelijä ystävällinen ja turvallinen. Paikallisliikenne käy kääntymässä Joulumaantiellä, muutoin Pajakylään saapuvaa asiakasliikennettä (yksityisautot, vuokra-autot ja linja-autot) pyritään ohjaamaan opastein valtatieltä Pukinpolulle sekä sen viereiselle pysäköintialueelle. Tämä vähentää osaltaan liikenteen pakkautumista Tähtikujalle.

## 2.14. Mieliptide, 29.10.2025, alueen yrittäjä

Kiinteistöille tulee olla tie, liittymä sekä katuosoite.

Seuraavat liikennejärjestelyt tulee säilyttää:

Tähtikuja, yhteys lahjatalo 5807 sekä galleria 5817 kiinteistöille.  
Joulumaantie, yhteys galleria 5817 kiinteistölle sekä yhtiön huoltoyhteys yhtiön Takatasku 5822 kiinteistölle. Pukinpolku liittymä, yhteys yhtiön Takatasku 5822 kiinteistölle. Joulumaantie, säilytetään ajoneuvoliikenteelle ja läpikuljettavana. Tien viereen jatketaan kevyenliikenteen väylä, kuten on tehty Joulumaantien alkupäähän jo.

Kiinteistöille on oltava mahdollista huoltoyhteys, työliikenne sekä asiakasliikenne. Yhtiöllä on yli 60 autopaikkaa, joista 2/3 osaa on asiakasliikennettä varten. Ajosuoritteita vuorokaudessa useita satoja, kiivaimpana aikana yli 500. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa liikkujille; työntekijät, yhteistyökumppanit, kauppiat ja asiakkaat virallinen tie liikkumiseen. Virallisen tien ulkopuolella sattuneesta vahingosta ajoneuvon kuljettaja ja tilaaja kantavat suuremman vastuun kuin virallisella tiellä tapahtuvasta vahingosta. Kyse on työsuojelusta sekä turvallisuudesta ja vastuiden selkeästä jakamisesta.

*Ajoneuvojen kuljettaminen virallisten teiden ulkopuolella on rajoitettua ja edellyttää huolellisuutta ja varovaisuutta. Taajamissa moottoriajoneuvoja ei saa luvattomasti kuljettaa, pysäyttää tai pysäköidä tien ulkopuolella, lukuun ottamatta välttämättömiä huoltoajoja tai muita vastaavia tilanteita. Tien ulkopuolella ajettaessa on noudatettava olosuhteiden edellyttämää varovaisuutta vahinkojen välttämiseksi.*

Lahjatalon suojele:

Arctic Circle Santa Claus Finland Oy:n suojelesta on valitettu jo ennen suojelepäätöstä ja päätöksen jälkeen, yhtiö on käyttänyt resurssejaan vuosittain suojelelun purkamiseksi. Suojelepäätöksessä viitataan "kohtuuttomaan haittaan", jolloin tulisi arvioida uudelleen suojelelun tarvetta. Vuosittainen suojelelun purkamisen asianhoito, kunnossapitokorjausten sekä peruskorjaushankkeiden kohtuuttomat korkeat kustannukset sekä nykyisen rakenteen huono energiatehokkuus ovat kohtuuton haitta. Mm. tällä hetkellä noin puolet

kaukolämmöstä karkaa energiahukkana, johtuen rakennuksen rakenneratkaisuista.

Yhtiöllä ei ole päätöstä tilanteeseen mikäli suojele puretaan, yhtiöllä ei ole myöskään päätöstä nykytilanteessa miten yhtiö toimii suojelellun rakennuksen kanssa. Suojelellun purku käynnistää välittömästi yhtiössä mittavat toimet. Korjausvelka aikautetaan, käytännössä seuraavan kahden kymmenen vuoden aikana joudutaan melkein kaikki tekemään uudestaan. Kriittisimmät työt, kustannuksiltaan n. 50% tulee aikautumaan seuraavalle 10 vuodelle. Kiinteistö strategiaa suunnitellessa yhtiö tulee ottamaan kaikki vaihtoehdot huomioon ja päättämään niistä parhaimman vaihtoehdon.

Muut huomiot alueen suunnitteluun:

Rakennusten kerroksien lukumäärä. Rakennusten kerrosten lukumäärä tulee olla 6 kerrosta. Yhtenevä jo Napapiirin alueelle suunniteltujen maksimi kerroslukujen kanssa sekä alueella jo olevien rakennusten korkeuksien kanssa. Katutasossa myymälätiloja, lisäkerroksissa majoitustiloja. Alueen rajallinen koko sekä valtava kävijämäärä luovat tarpeen rakentaa korkeammalle, säästään mahdollisimman paljon katutilaa.

Rakentamisala mukailtava kortteli/tontti rajoja, rakennusalueen toteuttaminen tontin rajojen mukaan.

Alueen liikesuunnitelmassa erotettava kesä sekä talvi aika. Kesäaikana kävelykeskusta aluetta pienennettävä. Kävelyalueella, ei voida pitää avoinna ravintoloita ja kahvioita mikäli asiakaspaikat ovat kaukana. Kannattava toiminta tulee keskittymään paikoitusalueiden läheisyyteen vuodenaikasta riippumatta.

Mikäli kaava vaihtoehdoista tulisi yksi hyväksyä sellaisenaan, on yhtiö vaihtoehto 2 kannalla. Yhtiö kuitenkin esittää kaavaluonnosten joustavaa muokkaamista huomioiden edellä esittämät asiat.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Liikennejärjestelyiden muuttuessa huolehditaan tarvittavista yhteyksistä jokaiselle kiinteistöille. Kyseisille kiinteistöille on huolehdittu tarvittavista huolto- ja pelastusreiteistä. Pajakylän keskusalueella sijaitsevalle kiinteistöille kulkee virallinen asemakaavan mukainen tie. Lisäksi yhteys Tähtikujalta kortteliin 5807 säilyy entisellään. Asemakaavan muutoksessa on varmistettu yhteyden säilyminen ajorasitteella.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa on saatu tarvittavat lausunnot ja käyty neuvotteluita suojelellun uudelleen arvioimiseksi. Lausuntojen, eri selvitysten ja neuvotteluiden pohjalta on päädytty esittämään alustavaan kaavaehdotukseen Lahjatalolle sr-4 suojele merkintä ja -määräys.

Suojelun säilyttämisen perusteluina ovat erityisesti rakennuksessa tunnistetut kulttuurihistorialliset arvot sekä rakennuksen merkittävä asema alueen historiassa ja alueen rakentumisessa. Lisäksi rakennus muodostaa alueelle omaa aikakauttansa edustavan ajallisen kerrostuman.

Nykyinen sr-4 suojelumerkintä ja -määräystä voidaan tulkita siten, ettei suojelu estä kiinteistön omistajaa korjaamasta, parantamasta rakennuksen toimivuutta tai tekemästä muutoksia rakennukseen. Suojelumääräys sallii rakennuksen laajentamisen sekä lisärakentamisen. Kaavaehdotuksessa tullaan huomioimaan lisärakentaminen ja kasvattamaan rakennusoikeutta lisärakentamisen mahdollistamiseksi.

Rakennuskorkeutena kuusi (6) kerrosta on alueelle merkittävä lisäys, mikä vaatii laajempaa alueellista tarkastelua. Napapiirin Pajakylä sijaitsee alueella, jossa kerroskorkeudet ovat maltillisia. Lähellä sijaitsee myös alueen asukkaille ja matkailijoille tärkeitä virkistysalueita, pientaloasutusta ja muita palvelurakennuksia. Kerroskorkeuden kasvattamisella on useita vaikutuksia, joiden ratkaiseminen vaatii laajempaa tarkastelua, jota ei laadita tässä asemakaavan muutoksessa.

Alueen suunnittelussa on huomioitu myös kesäajan liikkuminen ja liikenne.

## **2.15. Mieli pide, 29.10.2025, Napapiirin osuuskunta**

Tervehdys,

Läpikäytiin Napapiirin keskusalueella valmisteluvaiheessa olevaa asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 5803, 5806, 5807, 5817, 5822 sekä katu-, pysäköinti-, erityis-, tori- ja virkistysalueita. Asemakaavan muutos pidetään yleisesti nähtävillä 9.10. - 22.10.2025. Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä asiasta. Allekirjoitetut mielipiteet yhteystietoineen on jätettävä viimeistään kuun loppuun 31.10.2025 mennessä kaupunginhallitukselle.

Päätettiin osuuskunnan hallituksen lukuun lausua seuraavaa:

Vuonna 1985 rakennettu Lahjatalo (Napapiirin uusi maja -rakennuksen laajennus) on suojeltu voimassa olemassa asemakaavassa sr-4 -merkinnällä. Esitetään, että suojelu puretaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Lisäksi esitetään, että rakennusten rakennusalan tulee olla yhtäläinen korttelin rajojen kanssa.

Kerroskorkeudeksi esitetään kaupungin rakennusten linjausten mukaisesti 4-6 kerrosta.

Asemakaavan tulee tukea ympärivuotisen matkailutoiminnan kehittämistä. Asemakaavan laadinnassa tulee myös noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta kerroslukumäärän osalta verrattuna koko Pajakylän alueeseen.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa on saatu lausunnot ja käyty neuvotteluita suojelun uudelleen arvioimiseksi. Lausuntojen, eri selvitysten ja neuvotteluiden pohjalta on päädytty esittämään alustavaan kaavaehdotukseen Lahjatalolle sr-4 suojelu merkintä ja -määräys.

Suojelun säilyttämisen perusteluina ovat erityisesti rakennuksessa tunnistetut kulttuurihistorialliset arvot sekä rakennuksen merkittävä asema alueen historiassa ja alueen rakentumisessa. Lisäksi rakennus muodostaa alueelle omaa aikakauttansa edustavan ajallisen kerrostuman.

Nykyinen sr-4 suojelumerkintä ja -määräystä voidaan tulkita siten, ettei suojelu estä kiinteistön omistajaa korjaamasta, parantamasta rakennuksen toimivuutta tai tekemästä muutoksia rakennukseen. Suojelumääräys sallii rakennuksen laajentamisen sekä lisärakentamisen. Kaavaehdotuksessa tullaan

huomioimaan lisärakentaminen ja kasvattamaan rakennusoikeutta lisärakentamisen mahdollistamiseksi.

Rakennuskorkeutena kuusi (6) kerrosta on alueelle merkittävä lisäys, mikä vaatii laajempaa alueellista tarkastelua. Napapiirin Pajakylä sijaitsee alueella, jossa kerroskorkeudet ovat maltillisia. Lähellä sijaitsee myös alueen asukkaille ja matkailijoille tärkeitä virkistysalueita, pientaloasutusta ja muita palvelurakennuksia. Kerroskorkeuden kasvattamisella on useita vaikutuksia, joiden ratkaiseminen vaatii laajempaa tarkastelua, jota ei laadita tässä asemakaavan muutoksessa.

## **2.16. Mielipide, 22.10.2025, asukas**

Lähtökohtaisesti pidän kannatettavampana vaihtoehtona vaihtoehtoa VE1, jossa Joulupukin Lahjatalon suojelumääräys säilytetään. Tätä puoltaa myös kohteesta laaditun rakennushistoriaselvityksen johtopäätökset. Voimassa olevassa asemakaavassa sekä vaihtoehdossa VE1 osoitetun sr-4 merkinnän määräys ei ole nähdäkseni sillä tavoin rajaava, että se estäisi rakennuksen kunnostamisen ja kehittämisen.

Joulupukin Pajakylä toimii keskeisenä Rovaniemen näyteikkunana erityisesti kansainvälisten matkailijoiden silmissä. Mikäli kaavan valmistelua jatketaan vaihtoehdon VE2 mukaisena, tulee kaavoituksen yhteydessä laatia havainnekuvia, joiden avulla osalliset voivat tosiasiallisesti ottaa kantaa uudisrakentamisen soveltumiseen alueelle. Kaavamääräyksiin tulee varmistaa, että uudisrakentamisen on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja siinä huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot rakennusmateriaaleissa ja rakennusten muotokielessä. Vaihtoehdon VE2 mahdollistaessa tosiasiallisesti Lahjatalon purkamisen ja uudisrakentamisen, tulee kaavan yhteydessä selvittää kaavan ilmastovaikutukset.

Kaupungin laatiman tiedotteen mukaan Rovaniemi tähtää pyörämatkailun kärkikohteeksi, josta osoituksena mm. Pajakylän läheisyyteen avattu pyöräilypuisto. Lisäksi Pajakylä toimii useamman pitemmän pyörävaellusreitin aloitus- tai läpikulkupisteenä. Pyöräilymatkailun yleistyessä tulee kaavamääräyksiin myös varmistaa pyöräpaikoituksen riittävyys. Riittävä osa pyöräpaikoista tulisi osoittaa runkolukittavina.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon mahdollisen uudisrakentamisen myötä tapahtuvat kaupunkikuvalliset muutokset. Kaavoitus laatii alueesta tarvittavilta osin myös havainnekuvia. Uudisrakentamisen sopivuutta alueen kaupunkikuvaan edistetään rakennustapaohjeilla ja kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla varmistetaan rakennusmateriaalien ja muotokielen soveltuvuus alueelle. Pyöräpaikoituksen tarvetta tarkastellaan kaavamuutoksessa.

## 2.17. Mieli-pide, 10.10.2025, alueen yrittäjä

Rovaniemen kaupunki on aloittanut asemakaavan muutosprosessin Napapiirin aluetta koskien.

Muutosehdotuksessa esitetyt VE1 ja VE2 ovat monilta osin kannatettavia. Kaava-alueen suunnittelussa on otettu huomioon alueen painopisteessä tapahtunut muutos alueelle rakennetun majoituskapasiteetin myötä. Muutos on johtanut siihen, että yhä suurempi osa palveluista sijaitsee nykyisin Joulumaantien eteläpuolella, mikä on johtanut jalankulkuliikenteen lisääntymiseen Joulumaantiellä Tähtikujan ja Pukinpolun välisellä alueella. Joulumaantien muuttaminen torialueeksi Tähtikujan ja Pukinpolun välisellä alueella lisää eteenkin jalankulkijoiden turvallisuutta.

**Sen sijaan alikulkuvarauksen poistaminen Pukinpolulta tulee todennäköisesti lisäämään onnettomuusriskejä Pukinpolulla sekä Pukinpolun ja Joulumaantien risteysalueella.** Koska suurin osa paikoituksesta tulee jatkossa sijaitsemaan LP-alueella Pajakylän itäpuolella ja lisäksi itäpuolelle tullaan osoittamaan myös lisärakentamista uusille matkailupalveluille, tulee sekä jalankulku- että ajoneuvoliikenne lisääntymään Pukinpolulla ja Joulumaantiellä sen jatkuessa Pukinpolusta itäänpäin. Lisäksi Pukinpolun ja Joulumaantien risteys on jo tällä hetkellä vaarallinen, koska etenkin etelästä päin Pukinpolkua ajettaessa tullaan risteystä kohti alamäkeen jolloin sekä näkyvyys että ajoneuvojen pysähtymiskyky on heikko. **Tämän johdosta olisi erittäin tärkeää tehdä alikulku Pajakylän ja itäisen LP-alueen välille tai muutoin varmistaa turvallinen jalankulku vilkkaasti liikennöidyn Pukinpolun yli.**

Toinen, ei varsinaisesti kaavamuutoksen liittyvä asia on jatkossa liikenteen ohjaaminen Pajakylän alueelle sekä Lentokentäntien/ Myllymaantien risteuksen että Pukinpolun risteuksen kautta. Tällä hetkellä alueelle tulevalle autoilijalle ja vierailijalle on epäselvää kumpaa liittymää tulisi käyttää mikä on johtanut kasvaneeseen ajoneuvoliikenteeseen Joulumaantien Tähtikujan ja Pukinpolun välisellä osuudella. Tämä johtuu siitä, että alueelle tulijat eivät osaa hyödyntää Myllymäentien liittymää vaan ajavat edelleen Pukinpolulle ja siitä sitten Joulumaantietä länteen päin Tähtikujalle jne.

Annamme mielellämme lisätietoja kirjalliseen mielipiteeseemme liittyen ja olemme käytettävissä asemakaavahankkeen ja myös katsomallanne tarkoituksenmukaisella tavalla strategisen yleiskaavahankkeen edetessä.

### Rovaniemen kaupungin vastine:

Pukinpolun alikulun kohdalle on osoitettu asemakaavan muutoksessa uusi tontti. Tavoitteena on jättää alikulku pois asemakaavan muutoksesta. Tulevaisuudessa Joulumaantie muuttuu kävelypainotteiseksi alueeksi, josta kulkee suojatie Pukinpolun ylitse.

Tavoitteena on myös ohjata liikenne valtatie 4:ltä Pukinpolulle ja kiertoliittymän kautta Joulumaantien pysäköintialueelle, kaava-alueen itäpuolelle. Nämä toimenpiteet mahdollistavat sen, että Pajakylästä tulee jalankulkijoille turvallisempi. Pukinpolun itäpuolella sijaitsee pysäköintialue, jota laajennetaan. Tällä ratkaisulla vähennetään huomattavasti Joulumaantien läpiajoa välillä Pukinpolku ja Tähtikuja.

## **2.18. Mielipide, 29.10.2025, alueen yrittäjä**

Kiinteistöille tulee olla tie, liittymä sekä katuosoite. Tilanne ei saa olla sellainen, että huolto ja työmatka ajo kulkee reittejä, joissa jalankulkijan jäädessä alle, kuljettaja saa tuomion tuottamuksellisesta tai törkeästä tuottamuksesta. Yhteistyökumppaniemme ja asiakkaittemme pitää pystyä liikkumaan alueella, jossa on juridisesti turvallista liikkua. Virallinen tie on oltava.

Seuraavat liikennejärjestelyt tulee säilyttää:

Tähtikuja säilytettävä ja yhteys 5807 kiinteistöille on oltava. Joulumaantie, säilytetään ajoneuvoliikenteelle ja läpikuljettavana. Tien viereen jatketaan kevyenliikenteen väylä, kuten on tehty Joulumaantien alkupäähän jo.

Kiinteistöille on oltava mahdollista huoltoyhteys, työliikenne sekä asiakasliikenne. Yhtiöllä on autopaikkoja asiakkaille ja työntekijöille sekä 4-5 linja-auto paikkaa tilausajoille. Tilausajopaikat ovat yleisesti tiedossa ja alueen käytetyimpiä linja-autopaikkoina, asiakas vaikutus suuri yhtiön liiketoimintaan. Yhtiön tiloissa sijaitsee posti, joka palvelee Rovaniemen alueen asiakkaita. Postille asiakasliikenne on tärkeä etenkin asiakkaiden tarpeet huomioiden. Isommat paketit on mahdotonta kuljettaa kantaen 300m päässä olevalle pysäköinti alueelle. Ajosuoritteita vuorokaudessa useita satoja. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa liikkujille; työntekijät, yhteistyökumppanit, kauppiat ja asiakkaat virallinen tie liikkumiseen. Virallisen tien ulkopuolella sattuneesta vahingosta ajoneuvon kuljettaja ja tilaaja kantavat suuremman vastuun kuin virallisella tiellä tapahtuvasta vahingosta. Kyse on työsuojelusta sekä turvallisuudesta ja vastuiden selkeästä jakamisesta.

Kaavaluonnoksissa ei oteta selvästi kantaa mikä on tähtikujan luonne tulevaisuudessa. Kaupungin 21.10.2025 järjestämässä tilaisuudessa napapiirillä, kaupunki kertoi, että heidän käsityksen mukaan tien käyttö tulee olemaan vähäistä ja suunnitelmissa on tehdä pihakatu kyseisestä tieosuudesta (tähtikuja uudelta linja-autopysäkiltä Sodankylän tien suuntaan). Käytännössä tässä käy niin, että kävelykeskusta laajenee, koskemaan myös tätä tähtikujan osaa.

Yhtiön hallitus vaatii ottamaan huomioon tähtikujan todellisen käytön ja tekemään liikennejärjestelyt sen mukaisesti. Piha-katu ei voi olla vaihtoehto tähtikujan liikennejärjestelyitä suunniteltaessa. Piha-kadulla jalankulkija määrittää vauhdin ja ajoneuvojen on väistettävä jalankulkijaa. Ajoneuvosuoritteiden suuri määrä pihakadulla tulee aiheuttamaan ongelman.

Pihakadulla ei mielellään läpiajoa, ei kaikille tienkäyttäjryhmille ja ei keskusta-alueille. Nämä on hyvä ottaa huomioon suunniteltaessa pihakatua sekä se, että pihakatu on tarkoitettu lähinnä asuinalueille.

Mikäli kaava vaihtoehtoista tulisi hyväksyä yksi sellaisenaan, on yhtiö vaihtoehto 2 kannalla. Yhtiö kuitenkin esittää kaavaluonnosten joustavaa muokkaamista huomioiden edellä esittämät asiat.

### **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Liikennejärjestelyiden muuttuessa huolehditaan tarvittavista yhteyksistä jokaiselle kiinteistölle. Kyseisille kiinteistöille on huolehdittu tarvittavista huolto- ja pelastusreiteistä. Pajakylän keskusalueella sijaitsevalle kiinteistölle kulkee virallinen asemakaavan mukainen tie. Lisäksi yhteys Tähtikujalta kortteliin 5807 säilyy entisellään. Asemakaavan muutoksessa on varmistettu yhteyden säilyminen ajorasitteella.

Tähtikujan käyttöä ei ratkaista tässä asemakaavan muutoksessa, vaan sen osalta tehdään erillinen suunnitelma. Tähtikuja on tunnistettu asemakaavan muutoksessa haastavan solmupisteenä, joten sen osalta tehdään liikenteen sujuvuutta edistäviä parannuksia. Valtatie 4:n uusi linjaus tuo mukanaan muutoksia myös Pajakylän liikennejärjestelyihin. Nämä muutokset mahdollistavat Tähtikujasta pihakadun.

## 2.19. Mieliptide, 29.10.2025, alueen yrittäjä

Pyytäisin seuraavia asioita otettavaksi huomioon kaavamuutoksessa:

### Kortteli 5855

Hienoa, että se on muutettu RM-alueeksi. Rakennusoikeuden tarve olisi siellä kuitenkin 1500 kem. nyt siellä näyttää luonnoksessa olevan 1000 kem.

Rakennusalan tulisi myötäillä mahdollisimman lähellä korttelin rajoja, jotta alue voidaan hyödyntää mahdollisimman järkevästi.

Alueen tulevaisuuden kehittämisen kannalta olisi merkittävää, että kerros korkeudeksi määriteltäisiin mielellään 6, mutta vähintään 4 kerrosta nykyisen kahden sijaan.

### Kortteli 5817

---

Tämän alueen kehittämistarpeiden osalta olemme olleetkin tiiviimmin yhteistyössä kaavasuunnittelun kanssa kaavoitusprosessin aikana.

Toivomme, että korttelin etelärajaa vielä hieman säädetään etelämmäksi vastaamaan "olemassa ollutta" vanhaa aitalinjaa ja lisäalueen rajaa lounaiskulman osalta siirrettäisiin vielä noin 3 metriä etelän suuntaan, tästä ollaankin käyty muutamaan otteeseen katselmoimassa ja mittaamassa järkevää paikkaa ( Juha Uurtamo 12.8.2025 sekä 17.10.2025)

Tällä muutoksella saataisiin alue hyödynnettyä tehokkaimmin ja vastaamaan jo 25 vuotta ollutta tilannetta.

Rakennusalan tulisi myötäillä mahdollisimman lähellä korttelin rajoja, jotta alue voidaan hyödyntää mahdollisimman järkevästi.

Koko kaavamuutosalueen tulevaisuuden kehittämisen kannalta olisi merkittävää, että kerros korkeudeksi määriteltäisiin mielellään 6, mutta vähintään 4 kerrosta nykyisen kahden sijaan.

Ehdotan Lahjatalon rakennussuojelun purkua.

Kaikkienensa kaavamuutos tulee varmasti edistämään alueen kehittämistä ja nyt on onnistuneen kaavamuutoksen myötä mahdollisuudet vaikuttaa ympärivuotisemman Pajakylän syntymiseen.

### Rovaniemen kaupungin vastine:

Korttelin 5855 osalta on osoitettu kaavaluonnoksiin ja kaavaehdotukseen 1000 k-m<sup>2</sup>, jolloin tehokkuus (e) korttelissa on noin 0,13. Tämä tehokkuus on katsottu matkailua palvelevien rakennusten alueille soveltuvaksi, jotta tilaa jää myös luonnonmukaisille alueille ja kasvillisuudelle. Korttelissa 5855 korkeuserot korttelin pohjoisosassa ovat huomattavia, ja tästä syystä rakennusala ei ole tuotu lähelle korttelin rajaa. Tavoitteena on säilyttää alueen luonnollinen maanpinnan vaihtelu, samalla vältetään maaston pengertämistä ja leikkaamista. Korttelin 5817 etelärajaa on oikaistu hieman kaavaluonnoksiin ja kaavaehdotukseen.

Rakennuskorkeutena kuusi (6) kerrosta on alueelle merkittävä lisäys, mikä vaatii laajempaa alueellista tarkastelua. Napapiirin Pajakylä sijaitsee alueella, jossa kerroskorkeudet ovat maltillisia. Lähellä sijaitsee myös alueen asukkaille ja matkailijoille tärkeitä virkistysalueita, pientaloasutusta ja muita

palvelurakennuksia. Kerroskorkeuden kasvattamisella on useita vaikutuksia, joiden ratkaiseminen vaatii laajempaa tarkastelua, jota ei laadita tässä asemakaavan muutoksessa.

## 2.20. Mieliptide, 21.10.2025, alueen yrittäjä

### 1. Yleistä

Glass Resort Oy on Napapiirin matkailualueella toimiva majoitus- ja elämyspalveluyritys, jonka toiminta perustuu vahvasti alueen luonnonläheisyyteen, visuaaliseen maisemaan ja arktiseen elämykseen. Yrityksen majoituskonsepti rakentuu **lasipintaisten, ympäröivään metsämaisemaan sulautuvien rakennusten** ympärille. Yhtiö on alueen isoimpia ja tunnetuimpia toimijoita, jonka vetovoima hyödyttää koko Pajakylää.

Alueen vetovoima sekä yrityksemme liiketoimintamalli pohjautuvat **visuaaliseen hiljaisuuteen, luonnon eheään näkymään ja metsäisen ympäristön autenttisuuteen**. Näiden arvojen säilyttäminen on keskeistä sekä yrityksen toiminnalle että koko Napapiirin matkailualueen identiteetille.

### 2. Vaikutukset toimintaympäristöön ja maisemointiin

Kaavamutoksen suunnitelmassa esitetyt **rakennusoikeuden lisäykset, tähtikujan uusi kevyeen liikenteen väylä ja alueen käyttötarkoitusten muutokset** vaikuttaisivat olennaisesti Glass Resortin välittömään ympäristöön.

Erityisesti:

- Mahdollinen **rakennusmassan** muuttaisi merkittävästi alueen **metsäistä siluettia ja näkymiä**, joihin Glass Resortin arkkitehtuuri ja asiakaskokemus perustuvat.
- Lisääntynyt rakentaminen ja liikenne **heikentäisivät alueen rauhallisuutta**, joka on olennainen osa Glass Resortin asiakaslupausta ja arvoja.

- Uusi tie ohjaisi liikennettä suoraan Glass Resortin huoneistojen suurien ikkunoiden edestä aiheuttaen **suurta haittaa asiakkaiden yksityisyydelle**. Kaavaluonnoksessa uusi tie menee aivan Glass Resortin huoneistojen vierestä.
- Maisemallinen yhtenäisyys ja visuaalinen harmonia Joulumaantien varrella ovat **alueen vetovoimatekijä**, ei pelkästään yrityksemme etu.

---

### 3. Vaikutukset liiketoimintaan ja alueen imagoon

Kaavamuutoksen myötä tapahtuva ympäristömuutos vaarantaa **alueen brändin ja markkinointiarvon**, joka on kansainvälisesti tunnettu nimenomaan **arktisen luonnon, metsän ja taivaan avaruuden** kautta.

Glass Resortin liikemalli perustuu lasirakentamiseen, jossa **maisema on osa sisätilaa** – mikä tarkoittaa, että kaikki ympäröivän maiseman muutokset näkyvät suoraan asiakaskokemuksessa.

Kaavamuutoksen toteutuminen esitetyssä muodossa voisi johtaa:

- yrityksen **käyttöasteen laskuun** ja asiakkaiden siirtymiseen luonnonläheisempiin kohteisiin,
- **alueen vetovoiman heikkenemiseen** Napapiirin matkailukeskuksena, jos kokonaisilme pirstoutuu.

### 4. Ehdotus ja johtopäätös

Glass Resort Oy **vastustaa kaavamuutosta esitetyssä muodossa jyrkästi** ja esittää, että:

1. **Tähtikuja tulee ehdottomasti säilyttää ennallaan ilman uutta haaraa Pukinpolulle.** Tämä on ehto Glass Resortin liiketoiminnalle ja asiakkaiden viihtyvyydelle.
2. **Alueen rakennusoikeuden lisäykset ja korkeudet arvioidaan uudelleen** maisemavaikutusten näkökulmasta.
3. **Metsävyöhykkeen ja näkymäsuojan säilyttäminen** Joulumaantien ja Glass Resortin välisellä alueella turvataan kaavamääräyksellä.
4. Kaavaehdotukseen lisätään **näkymä- ja melusuojausta koskeva määräys**, joka turvaa matkailuelämyksen luonteen ja ympäristöarvot.
5. Kaavaehdotukseen lisätään **rakennusten ja muiden kiinteiden rakenteiden, kuten aitojen, ulkonäköä koskeva asetus**, joka turvaa kaava-alueen siisteyden ja vetovoiman säilymisen.

### 5. Yhteenveto

Glass Resort Oy katsoo, että kaavamuutoksen nykyinen ehdotus **heikentää merkittävästi alueen visuaalista, liiketoiminnallista ja matkailullista arvoa**, ja siten **ei ole yhteensopiva Napapiirin matkailualueen kehittämisstrategian** kanssa.

Yritys on valmis osallistumaan jatkokeskusteluun ja kaavamuutoksen tarkennuksiin yhdessä kaupungin ja muiden alueen toimijoiden kanssa.

## **Rovaniemen kaupungin vastine:**

Asemakaavaluonnoksiin ja asemakaavaehdotukseen osoitettu liikenneyhteys Pukinpolulta Tähtikujalle on liikenteen sujuvuuden sekä turvallisuuden kannalta välttämätön. Pukinpolku toimii jatkossa Pajakylään saapuvan ajoneuvoliikenteen sisääntuloväylänä, jonka vuoksi myös Pukinpolulta tulee olla yhteys majoitus- ja matkailupalvelualueelle. Tähtikujan länsiosan mitoitus ei riitä tulevaisuudessa vastaamaan kasvavan matkailun liikennemääriin, sillä katu on mitoitukseltaan kapea ja geometrialtaan haastava, mikä on aiheuttanut haasteita liikenteen turvallisuudelle. Tästä syystä Pukinpolulta tarvitaan leveämpi yhteys matkailualueelle. Asemakaavan ehdotusvaiheessa voidaan osoittaa suojavyöhyke majoitusrakennusten ja uuden Tähtikujan tielinjauksen väliin.

Metsäisen ja luonnonmukaisen maiseman säilymistä edistetään asemakaavan muutoksessa kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Asemakaavaehdotuksessa on annettu kaavamääräyksiä muun muassa riittävästä puuston ja luonnonmukaisen ympäristön säilyttämisestä, maiseman ja ympäristökuvan huomioimisesta sekä hulevesien luonnon mukaisesta imeyttämisestä ja viivyttämisestä. Tarkemmilla rakentamistapaohjeilla ohjataan kiinteiden rakenteiden ilmettä ja soveltuvuutta alueelle siten, että alueen yleisilme säilyy siistinä ja visuaalisesti miellyttävänä.