

Asemakaavan muutos 26. kaupunginosa, Olkajärvi Apukka, Osa 3

APUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, HYVÄKSYMISVAIHE

Rovaniemen kaupunki



FCG Rakennettu Ympäristö Oy

28.4.2026

P50950

28.4.2026

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	7
1.4	Sovellettavat oikeusohjeet	7
2	Tiivistelmä	9
2.1	Kaavamenettelyn vaiheet.....	9
2.2	Asemakaava.....	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	9
3	Lähtötiedot	10
3.1	Suunnittelualue	10
3.1.1	Maisema.....	11
3.1.2	Luonnonympäristö	11
3.1.2.1	Menetelmät ja aineisto	11
3.1.2.2	Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.....	14
3.1.2.3	Linnusto.....	21
3.1.2.4	Ekologiset yhteydet.....	24
3.1.2.5	Luonto- ja linnustoselvityksen johtopäätökset.....	24
3.1.3	Pinta- ja pohjavedet	26
3.1.4	Maa- ja kallioperä	26
3.1.4.1	Maapohjan rakennettavuus.....	28
3.1.5	Rakennettu ympäristö.....	31
3.1.6	Palvelut.....	34
3.1.7	Muinaisjäännökset.....	34
3.1.8	Liikenne	34
3.1.9	Melumallinnus	36
3.1.9.1	Melulaskenta.....	37
3.1.9.2	Selvityksen mallinnustilanteet	37
3.1.9.3	Maastomali ja rakennukset.....	38

28.4.2026

3.1.9.4	Tieverkko ja liikennetiedot melumallinnuksessa	38
3.1.9.5	Arviointiperusteet	40
3.1.9.6	Melualuetulosten tulkintaperiaatteet	41
3.1.9.7	Tiemelualuetulosten analyysi	45
3.1.9.8	Johtopäätökset melumallinnuksen tuloksesta	45
3.1.10	Tekninen huolto ja verkostot	46
3.1.10.1	Vesihuollon yleissuunnitelma	48
3.1.11	Maanomistus	55
3.2	Suunnittelutilanne	57
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	57
3.2.2	Maakuntakaava	58
3.2.3	Yleiskaava	60
3.2.4	Asemakaava	60
3.3	Pohjakartta	67
3.4	Rakennusjärjestys	68
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	68
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	68
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	68
4.2.1	Osalliset	68
4.2.2	Vireilletulo	69
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	69
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	70
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	70
4.4	Laadittavat selvitykset	71
4.5	Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	71
5	Asemakaavan kuvaus	72
5.1	Kaavaluonnos	72
5.1.1	Aluevaraukset ja merkinnät kaavaluonnoksessa	72
5.2	Kaavaehdotus	75
5.2.1	Aluevaraukset ja merkinnät kaavaehdotuksessa	76

28.4.2026

5.3	Asemakaava.....	79
5.3.1	Aluevaraukset ja merkinnät asemakaavassa	79
5.4	Kaavan rakenne	82
5.5	Mitoitus	83
6	Kaavamutoksen vaikutukset.....	83
6.1.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja lajistoon.....	83
6.1.2	Vaikutukset maisemaan	84
6.1.2.1	Ympäristösuunnitelma	84
6.1.2.2	Uusi ympäristösuunnitelma	86
6.1.3	Vaikutukset muinaismuistoihin ja kulttuuriympäristöön	87
6.1.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	87
6.1.5	Liikenteelliset vaikutukset.....	88
6.1.6	Sosiaaliset vaikutukset	92
6.1.7	Vaikutukset matkailuun ja virkistykseen.....	92
6.1.8	Turvallisuus, vastuullisuus.....	93
6.2	Suhde maakuntakaavaan	93
6.3	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	93
7	Asemakaavan toteutus	95
8	Aikataulu	95
9	Yhteystiedot.....	96
10	Liitteet:	97

28.4.2026

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos 26. kaupunginosa Olkkajärvi Apukka, osa 3
Kaavan laatija:	Tarja Outila, TkT, Arkkitehti YKS 726 FCG Rakennettu Ympäristö Oy, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi
Yhteystiedot:	Rovaniemen kaupunki, Hallituskatu 7 PL 8216, 96101 Rovaniemi
Kaavan vireilletulo:	Tekninen lautakunta 24.10.2023 § 23, kaavoituspäällikkö 17.2.2025 § 3 Ilmoitus vireilletulosta 26.2.2025 Lapin Kansa Vireilletulo nähtävillä 27.2.2025 – 12.3.2025 Valmisteluaineisto nähtävillä 9.10.–22.10.2025 Kaavaehdotus nähtävillä 19.2.–20.3.2026
Kaava hyväksytty:	xx

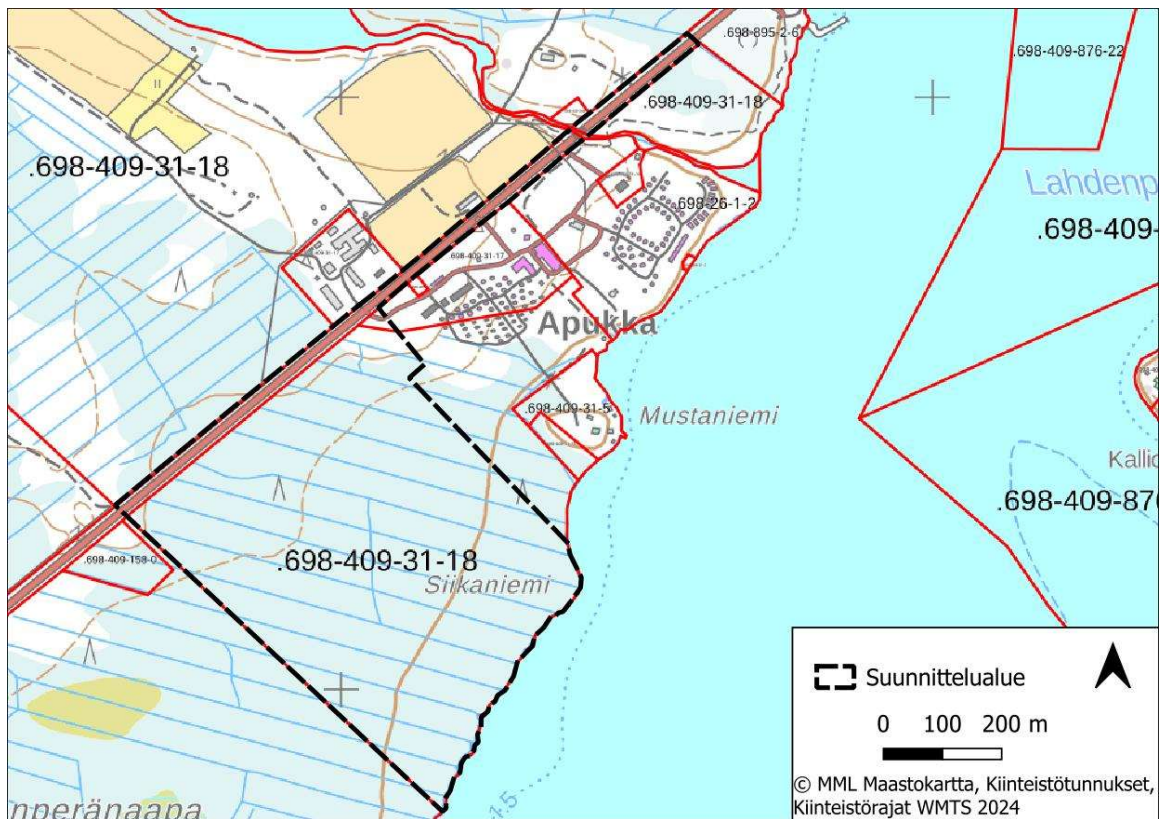
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Rovaniemen kaupungissa, Olkkajärven rannalla Apukassa noin 18 km etäisyydellä Rovaniemen keskustasta, osoitteessa Tutkijantie 28. (Kuva 1 ja Kuva 2)

28.4.2026



Kuva 1. Kaavoitettavan alueen sijainti



Kuva 2. Kaavoitettava alue, kiinteistörajat ja kiinteistötunnukset.

28.4.2026

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Asemakaavan muutos, 26. kaupunginosa, kortteli 26001, Apukan matkailualue.

Asemakaavoitus käynnistyy Apukka Resort Oy:n aloitteesta. Yritys on kasvanut nopeasti merkittäväksi matkailupalvelujen tarjoajaksi. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa matkailu-alueen tilan 698–409–31–18 alueelle, josta Apukka Resort Oy ja Metsähallitus ovat hyväksyneet vuokrasopimuksen esisopimuksen. Esisopimus on voimassa 31.12.2025 asti.

Alueella on pieneltä osin liittymän 1 kohdalla, voimassa oleva teknisen lautakunnan 19.11.2024 §177 hyväksymä asemakaavan muutos sekä voimassa oleva kaupunginvaltuuston 22.03.2021 §17 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualueen koillispuolella on vireillä Apukan osa-alueen 2 asemakaavan muutos.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tarpeellinen majoituskapasiteetin lisäys: majoitusrakentamista, ravintola ja muut majoitusta tukevia palveluja, rakennusoikeutta yhteensä 10 000 kem2. Kaavassa tutkitaan Apukka Resort Oy:n matkailualueen tarpeisiin osoitetun keskitetyn paikoitusalueen sijoittaminen nelostien varteen. Kaavassa tutkitaan tarvittavien kiinteistökohtaisten paikoitusalueiden sijainti sekä osoitetaan alueen sisäiset liikennejärjestelyt (kävelyn vyöhyke, autoilun vyöhyke, huoltoliikenne ja asiakasliikenne). Asemakaavassa panostetaan liikkumisen turvallisuuteen erottamalla kävelyn ja pyöräilyn sekä autoliikenteen vyöhykkeet toisistaan. Asemakaavassa tonttijako tehdään ohjeellisena.

Asemakaavassa ratkaistaan VT4:n parantamisen edellyttämä tilatarve sekä liittymät ja alikulut Apukan kohdalla asemakaavoitetun ja asemakaavoitettavan osalta.

Asemakaavasta laaditaan mahdollisesti maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan kaavaluonnoksen- tai ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

1.4 Sovellettavat oikeusohjeet

Kaava on laitettu vireille ennen kuin L21.4.2023/752 on tullut voimaan, joten kaavassa noudatetaan MRL:n mukaisia säädöksiä.

L21.4.2023/752

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025. Tällä lailla muutettavan lain 131 §:n kumoaminen tulee kuitenkin voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2026. (19.12.2024/898)

28.4.2026

Tällä lailla kumottujen säännösten nojalla annetut asetukset jäävät voimaan, kunnes niistä toisin säädetään.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tällä lailla kumottujen säännösten taikka rakennuslain (370/1958), asemakaavalain (145/1931) tai rakentamisesta maaseudulla annetun lain (683/1945) nojalla annettuja viranomaisten päätöksiä, jotka ovat voimassa tämän lain voimaan tullessa, ja päätöksiä, jotka tehdään tämän lain voimaantulon jälkeen soveltaen kumottuja säännöksiä, on noudatettava, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Ennen 1 päivää toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen alueella sovelletaan puiden kaatamiseen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä kunnes yleiskaava on muutettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

HE 139/2022 , YmVM 27/2022, EV 333/2022

28.4.2026

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavamenettelyn vaiheet

- Asemakaavan muutos on tullut vireille Rovaniemen kaupungin teknisen lautakunnan päätöksellä 24.10.2023 § 23 (RoiDno-2023–2972, AU483).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu Lapin Kansassa 26.2.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.2.–12.3.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).
- Valmisteluvaiheen aineistosta on kuulutettu Lapin Kansassa 8.10.2025
- Valmisteluvaiheen aineisto on nähtävillä 9.10.–22.10.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).
- Ehdotusvaiheen aineistosta on kuulutettu Lapin Kansassa 18.2.2026
- Ehdotusvaiheen aineisto on nähtävillä 19.2.–20.3.2026 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).
- Asemakaavan hyväksyy Rovaniemen kaupunginvaltuusto.

Vireilletulon kuulemisen aikana jätettiin yksi mielipide. Valmisteluaineiston kuulemisen aikana ei annettu yhtään lausuntoa tai mielipidettä. Ehdotusvaiheen aineistosta annettiin kolme lausuntoa.

2.2 Asemakaava

Alueella on pieneltä osin liittymän 1 kohdalla voimassa oleva teknisen lautakunnan 19.11.2024 §177 hyväksymä asemakaavan muutos, sekä kaupunginvaltuuston 22.3.2021 § 17 hyväksymä Apukan asemakaava (Kaupunginosa 26).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamääräyksellä määrätään alueidenkäyttölain 91 §:n nojalla, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.

Asemakaavan saatua lainvoiman, on rakentamisessa noudatettava asemakaavaa ja sen määräyksiä.

28.4.2026

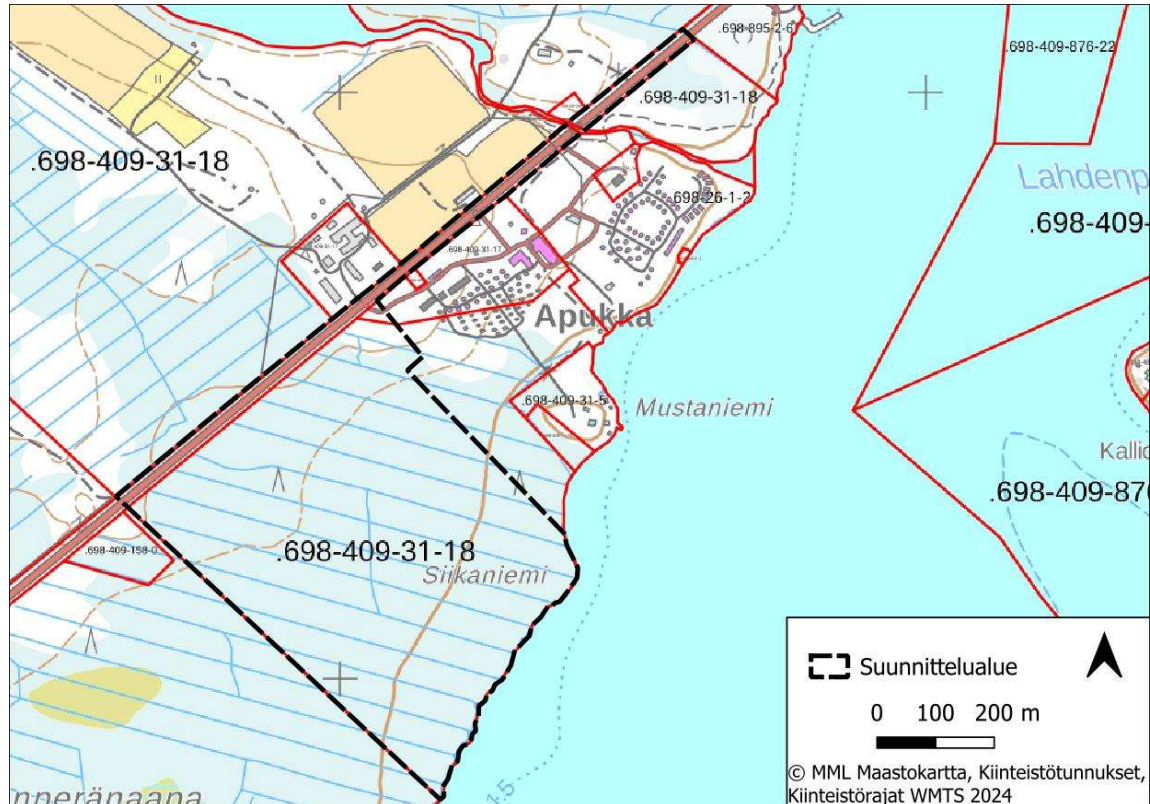
3 Lähtötiedot

3.1 Suunnittelualue

Alueella on aikoinaan toiminut maatalouden tutkimuskeskus Apukka. Nykyisin alueella on merkittävää matkailutoimintaa. Tämän kaavoituksen hakijan, Apukka Resort Oy:n, matkailuliiketoiminta sijoittuu suunnittelualueelle.

Suunnittelualueen koko on noin 34,7 ha. Pääosan suunnittelualueesta muodostaa 31 ha kokoinen alue tilasta 618-409-31-18, jonka omistaa Metsähallitus. Apukka Resort Oy ja Metsähallitus ovat hyväksyneet alueesta vuokrasopimuksen esisopimuksen. Osapuolet ovat allekirjoittaneet esisopimuksen kohteesta 30.6.2023 (MH) ja 17.7.2023 (Apukka Resort Oy), Esisopimusta on jatkettu 12.10.2024 (MH) ja 11.10.2024 (Apukka Resort Oy). Esisopimus on voimassa 31.12.2025 asti. Esisopimuksen mukaan yhtiö voi aloittaa esisopimuksen nojalla Rovaniemen kaupungin kanssa neuvottelut alueen kaavoittamisesta.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös valtatie 4:n yleisen tien alue kaavoitetun ja tällä kaavalla kaavoitettavan alueen osuudelta. Tällä osalla maan omistaa valtio. Asemakaavassa ratkaistaan VT4:n parantamisen edellyttämä tilatarve sekä liittymät ja alikulut Apukan kohdalla asemakaavoitetun ja asemakaavoitettavan osalta.



Kuva 3. Kaavoitettava alue, kiinteistörajat ja kiinteistötunnukset.

28.4.2026

3.1.1 Maisema

Suunnittelualueen maisema on Olkkajärven ranta-aluetta, käsittäen alueen Olkkajärven ja valtatie 4 välissä. Maasto on suurimmalta osalta peitteinen. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Selvitysalue on pääosin ojitettua rämettä, joka luokitellaan nykytilassaan turvekankaaksi. Lisäksi nykyisen lomakylän pihapiirin lähellä on niittyä, jossa maata on käsitelty. Suurinta osa niittyalueesta on käytetty eläintenpitoon.

Suunnittelualueella on tehty luonto- ja linnustoselvitys, joka käsittää suunnittelualueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen sekä linnustoselvityksen. Selvitys on laadittu vuonna 2024.

Selvityksen johtopäätöksenä on esitetty suositukset alueiden käytöstä luonnonolosuhteiden näkökulmasta. Selvityksen lähtökohtana on, että alueen suunnittelussa voidaan huomioida luontoarvojen kannalta merkittävät alueet sekä edistää niiden ominaispiirteiden säilymistä. Luonto- ja linnustoselvitysraportin ovat laatineet FM biologit Jyrki Mäkelä ja Juho-Matti Kyllönen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä. Luonto- ja linnustoselvitysraportti on selostuksen liitteenä.

3.1.2.1 Menetelmät ja aineisto

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys

Apukan selvitysalueen kasvillisuuden ja luontotyyppien luontoselvitys tehtiin 26.6.2024. Kasvillisuusselvityksessä painopiste on uhanalaisissa, alueellisesti uhanalaisissa tai harvalukuisissa lajeissa sekä direktiivilajien (luontodirektiivi IV b) esiintymisessä. Luontotyytit määritettiin Kontulan ja Raunion (2018) mukaan ja suotyypit myös tarkemmin Eurolan ym. (2015) mukaan. Maastotöistä vastasi FM biologi Juho-Matti Kyllönen. Lisäksi kasvillisuuteen ja luontotyypeihin kiinnitettiin huomiota linnustoselvitysten yhteydessä.

Luontotyyppien ja lajiston kartoituksen periaatteet

Arvokkaiksi luontokohteiksi luetaan kohteet, joiden olemassaolo merkittävästi lisää tarkasteltavan alueen luontoarvoja ja säilyttää luonnon monimuotoisuutta. Valtakunnallisesti arvokkaimmat luontotyytit on lueteltu luonnonsuojelulaissa (LSL 64 ja 65 §). Vesilain 2 luvun 11 §:ssä on luonnontilaisten pienvesien muuttamiskielto. Metsälaki (Metsäl 10 §) määrittelee metsätaloustoimissa huomioitavia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, jotka ilmentävät

28.4.2026

luonnon monimuotoisuutta ja ne on hyvä huomioida myös muussa maankäytön suunnittelussa.

Suomen toisessa luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa (Kontula & Raunio 2018) luontotyyppien uhanalaisuutta on tarkasteltu yleisesti koko maassa sekä erikseen Pohjois-Suomessa ja Etelä-Suomessa. Apukan alue sijoittuu pohjoisboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeelle, joka luetaan luontotyyppien uhanalaisuuden aluejaossa Pohjois-Suomeen. Luontotyyppejä suojellaan tai huomioidaan maankäytössä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi ja lajien elinympäristöjen säilyttämiseksi. Arvokkaalla luontotyyppillä esiintyy usein myös arvokasta eliölajistoa. Arvokkaiden luontotyyppien lisäksi maankäytön suunnittelussa huomioitavia kohteita ovat uhanalaisten (LSL 75 §) ja erityisesti suojeltavien lajien (LSL 77 §) esiintymät sekä EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) tarkoittamien eläinlajien lisääntymis- ja levähdysalueet tai liitteiden IV (b) ja II kasvilajien esiintymät (LSL 78 §, 79 §).

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset tehtiin arvokohdetarkasteluna perustuen taustatietoihin sekä kartta- ja ilmakuvatarkasteluihin. Luontoselvityksessä tarkasteltiin alueen yleispiirteitä. Tavoitteena oli saada tietoa selvitysalueen kaikista osista ja kartoittaa kasvillisuuden yleispiirteet. Arvokkaat luontokohteet rajataan ja arvotetaan kansallisten lakien ja Suomen luontotyyppien uhanalaisuuden mukaisesti. Uhanalaisuusluokituksessa on esitetty luontotyyppien uhanalaisuusarvio koko maan ja Pohjois-Suomen osalta (Kontula & Raunio 2018).

Luontoselvityksessä tarkasteltiin erityisesti seuraavia luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita ja luonnonarvoja (Mäkelä & Salo 2024):

Erityisesti huomioitavat luonnonarvot

- Luonnonsuojelulain suojellut luontotyytit (LSL 64 § ja 65 § /LSA 4 §)
- Vesilain suojaamat luonnontilaisina säilytettävät vesiluontotyytit ja purot (VL 2 luku 11 § ja 3 luku 2 §)
- Uhanalaiset luontotyytit (Kontula & Raunio 2018). Selvitysalue sijoittuu luontotyyppitarkastelussa Etelä-Suomen alueelle.
- Erityisesti suojeltavien lajien esiintymät (LSL 77 §, LSA 8 §, liite 6)
- Uhanalaisten lajien esiintymät (LSL 75 §) (Hyvärinen ym. 2019)
- Luontodirektiivin liitteen IV(b) kasvilajien esiintymät (LSL 78 §) ja liitteen II lajien esiintymät (LSL 79 §) (Sierla ym. 2004, Nieminen & Ahola 2017)

28.4.2026

Muut huomioitavat luonnonarvot

- Silmälläpidettävät, puutteellisesti tunnetut ja alueellisesti uhanalaiset luontotyypit (Kontula & Raunio 2018)
- Rauhoitettujen (LSL 69 §), silmälläpidettävien (Hyvärinen ym. 2019) ja alueellisesti uhanalaisten (Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus 2021) kasvilajien esiintymät
- Metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt (Metsäl 10 §) (tarkastelu sisältyy uhanlaisten luontotyyppien tarkasteluun)
- Riistalajien kannalta arvokkaat elinympäristöt
- Muuten suojelullisesti huomioitavien ja arvokkaiden lajien esiintymät sekä muut luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoiset kohteet (mm. Rytteri ym. 2012, Sammaltyöryhmä 2021)
- Alueellisesti ja paikallisesti edustavat luontokohteet (esim. iäkkäämpää lahoppuustoa sisältävät kohteet, geologisesti arvokkaat muodostumat)

Pesimälinnustaselvitys

Pesimälinnusto selvitettiin kartoituslaskentamenetelmää soveltamalla. Linnusto selvitettiin koko Apukan kaava-alueella (Apukka 1, 2 ja 3) jotta koko alueen linnustosta saatiin yleispiirteinen kuva ja näin jo rakennetun alueen linnustoa voitiin verrata uusien kaavoitettavien alueiden (Apukka 2 ja 3) linnustoon. Kartoitukset toistettiin kahdesti: 5.6.2024 kartoituksen teki Katja Haimakka ja 11.6.2024 Aleksi Pudas. Kartoituksista ja laadun varmistamisesta vastasi FCG:n johtava asiantuntija Harri Taavetti ja raportoinnista biologi FM Jyrki Mäkelä.

Selvitysten aikana huomioitiin erityisellä tarkkuudella kaikki suojelullisesti arvokkaat lintulajit, joita ovat Suomen luonnonsuojelulailla (9/2023) ja luonnonsuojeluasetuksella (1066/2023) uhanalaisiksi tai erityistä suojelua vaativiksi säädetyt lajit, EU:n lintudirektiivin liitteen I lajit (79/409/ETY) ja Suomen Punaisen kirjan uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit sekä alueellisesti uhanalaiset lajit (Hyvärinen ym. 2019). Lisäksi huomioitiin alueellisesti harvakuiset lajit. Näiden lajien reviirit/havaintopaikat merkittiin kartoille. Suomessa ja alueellisesti yleisinä esiintyvien lajien parimääriä ei laskettu, mutta lajien esiintyminen kirjattiin ylös. Havaintojen perusteella arvioitiin selvitysalueen merkitystä linnustolle sekä alueellisesti että paikallisesti.

Pesimälinnustokartoitukset tehtiin aikaisen aamun ja aamupäivän aikana klo 04.00–08:30 välisenä aikana. Sää linnustokartoitusten aikaan oli hyvä.

28.4.2026

Taulukko 1. Säätila linnustoselvityksen kartoituspäivinä, lämpötila on ilmoitettu kartoituksen alussa ja lopussa. Pilvisyys on ilmoitettu asteikolla 0/8=täysin pilvettömä...8/8=täysin pilvessä.

Kartoituspäivä	Lämpötila	Tuulisuus	Pilvisyys
5.6.2024	+7°C...14°C	2–2 m/s	0/8
11.6.2024	+6°C...+20°C	2–2 m/s	0/8

Pesimälinnustoa selvitettiin myös lajitietokeskuksen haun (Suomen Lajitietokeskus 8/2024) ja alueelliselle lintuyhdistykselle, Lapin lintutieteelliselle yhdistykselle, tehdyssä kyselyssä (Antti Ruonankoski suull. 8/2028).

Epävarmuustekijät

Luonto- ja linnustoselvityksen epävarmuustekijät liittyvät luonnon vuotuiseseen vaihteluun sekä maastoselvitysten rajalliseen keston. Luontoselvitystulokset ilmentävät aina hetkelistä luonnon tilaa, joka voi myös jossain määrin vaihdella vuosittain. Epävarmuutta linnuston osalta pienentää kuitenkin 20 vuoden ajanjaksolta kertyneet linnustohavainnot, joita saatiin lajitietokeskuksen haun (Suomen Lajitietokeskus 8/2024) ja alueellisen lintuyhdistyksen, Lapin Lintutieteellisen yhdistyksen kyselyn kautta (Antti Ruonankoski suullinen 8/2024).

Luontoselvityksestä ovat vastanneet luontoselvitysmenetelmät, kartoitetun lajiston ja luontotyytit hyvin hallitsevat asiantuntijat. Kasvilajiston ja luontotyyppien maastotyöt on suoritettu parhaan kasvukauden aikaan eli luontotyyppi- ja lajistoselvitysten kannalta optimaaliseen aikaan. Kasvillisuutta on tarkasteltu myös linnustoselvityksessä. Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykseen eikä linnustoselvitykseen sisälly erityisiä epävarmuustekijöitä.

3.1.2.2 Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys

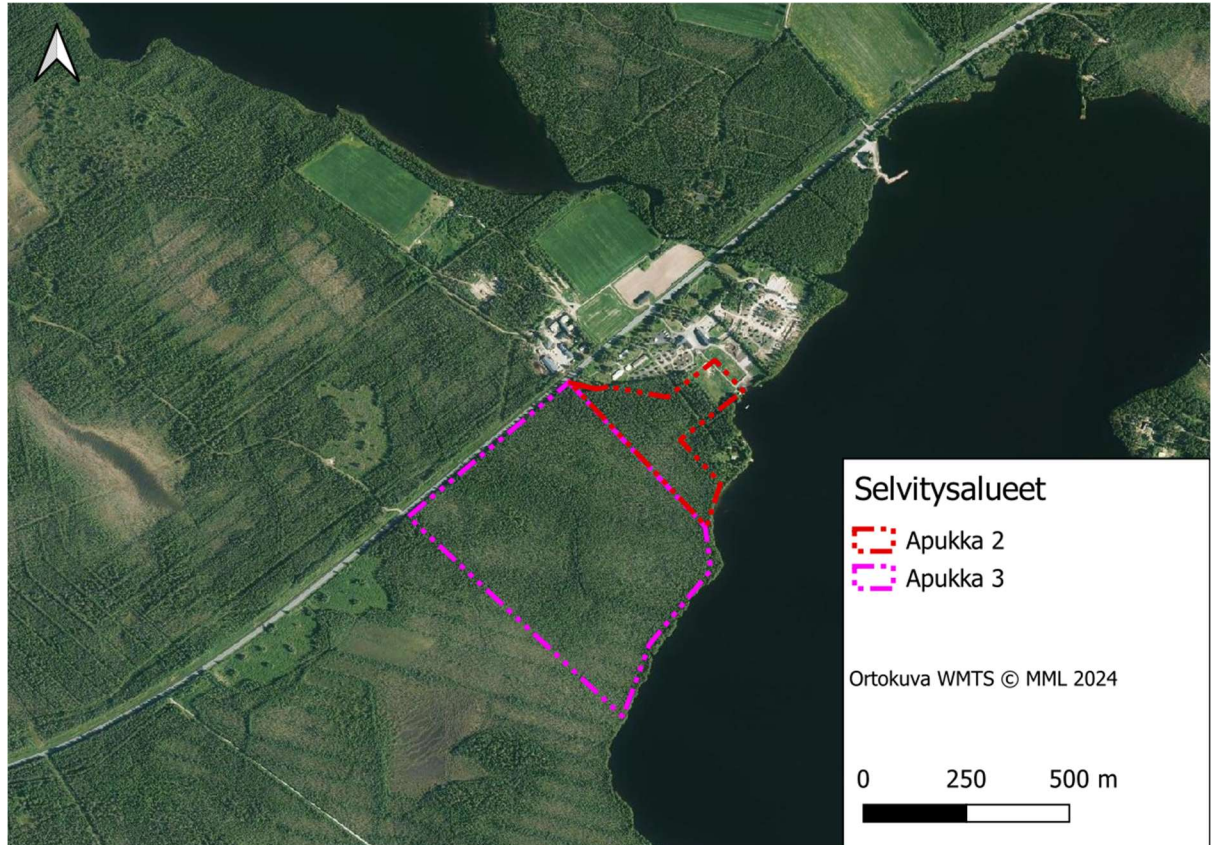
Kasvillisuuden yleiskuvaus

Selvitysalue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, tarkemmin Peräpohjolan alueella (4b). Suokasvillisuuden osalta selvitysalue sijoittuu Pohjanmaan aapasoiden Perä-Pohjanmaan aapasoiden (3d) alajakoon.

Seudullisesti tarkastellen etenkin luonnontilaiset suot ja virtavedet muodostavat kasvupaikkatyypeiltään edustavia ja monimuotoisia ns. alkuperäisen luonnon alueita. Niiden väliset kangasmetsien alueet ovat pääosin talousmetsiä. Myös ojitettujen soiden rämemuuttumia sekä turvekankaita on laajalti. Korpimuuttumia on suhteellisen vähän ja ne ovat pienialaisia. Vaarat ja niiden välissä olevat ojittamattomat ja ojitetut suoalueet sekä virtavedet luovat

28.4.2026

seudulle yleisilmeen. Kallioperäolosuhteiden perusteella hankealueiden eri osilla ei ole kalkkivaikutusta, mikä vähentää vaateliaan lajiston esiintymispotentiaalia. Metsien kasvupaikkatyyppien osalta seudulla vaihtelevat kuivahkot ja tuoreet kankaat. Lehtomaisia kankaita seudulla esiintyy vain hyvin pienialaisesti.



Kuva 4. Luontoselvityksen selvitysalue ortoilmakuvalla.

28.4.2026

Metsät ja ojitetut suot

Selvitysalueelle sijoittuva, noin 33 hehtaarin suuruinen ojitettu räme, on käytännössä yhtenäinen alue. Apukka 3 selvitysalue on kokonaan kyseistä ojitettua rämettä. Ravinteisuusuden ja siitä riippuvaisen kasvillisuuden perusteella alue määritellään tarkemmin tietäntyyppisiksi turvekankaiksi.

Suunnittelualueen (Apukka 3) koko itäinen puolisko on varputurvekangasta. Puuston on pääasiassa nuorta ja varttunutta mäntyä ja sekapuuna nuorta ja varttunutta hieskoivua, joka kasvaa mättäillä 2–5 puun ryhmissä. Kenttäkerroksessa kasvaa rämevarpuja ja lisäksi puolukkaa, jonka peittävyys on kohtalaisen suuri. Myös isokarpaloa esiintyy. Varvikkorahkasammal valitsee pohjakerroksessa. Viiltosara kasvaa ojissa yleisenä. Eteläkulmauksessa, kohti Olkkajärveä laskevissa ojissa, kasvaa ruohoisuutta ilmentäviä kurjenjalkoja ja raatteita.



Kuva 5. Raatetta, kurjenjalkaa ja viiltosaraa Olkkajärveen laskevassa ojassa Apukka 3:n eteläisessä osassa. Ojan molemmin puolin varputurvekangasta. Olkkajärvi Apukka 3:n eteläisen osan kulmauksessa (oik.).

Suunnittelualueen läntisessä osassa on paljon muuta aluetta märempää mustikkaturvekangasta. Alueella kenttäkerroksessa kasvaa kurjenjalka, järvikorte, metsäkorte, sekä raate. Nämä ovat ojitusta edeltäneen ajan märkäpintoja. Länsiosan pohjoisella osalla puolukkaturvekangas on yleinen. Myös keskiosassa ja hieman pohjoisempana esiintyy puolukkaturvekangasta, jossa kasvaa myös metsäkortetta.

28.4.2026



Kuva 6. Rämearpujen väleissä on ympäristöään kosteampia painannealueita, joissa kasvaa raatetta ja joissakin painanteissa myös lehväsammalia. Apukka 3:n läntistä osaa.



Kuva 7. Ympäristöään huomattavasti märempää mustikkaturvekangasta läntisessä osassa (vas.) Keskiosassa ja hieman pohjoisempana esiintyvää puolukkaturvekangasta (oik.).

28.4.2026

Keskinen pohjoisosa on puolukkaturvekangasta, jossa kasvaa runsaasti metsäkortetta. Lisäksi kenttäkerroksessa kasvaa erityisesti mustikkaa, puolukka ja hieman metsätähteä. Pohjakerroksessa kasvaa korpikarhunsammalta ja hieman seinäsammalta. Mätäspinnoilla kasvaa uudistuskypsää ja varttunutta hieskoivua ja kuusta. Itäinen osa Apukka 3 alueesta on varputurvekangasta, jossa on yhtenäinen varvikkorahkasammalpatja. Suopursu ja vaivaiskoivu esiintyvät runsaina.



Kuva 8. Keskosan pohjoispuolella olevaa puolukkaturvekangasta, jossa kasvaa metsäkortetta (vas). Varputurvekangasta itäosassa (oik.).

Kulttuuriympäristöt

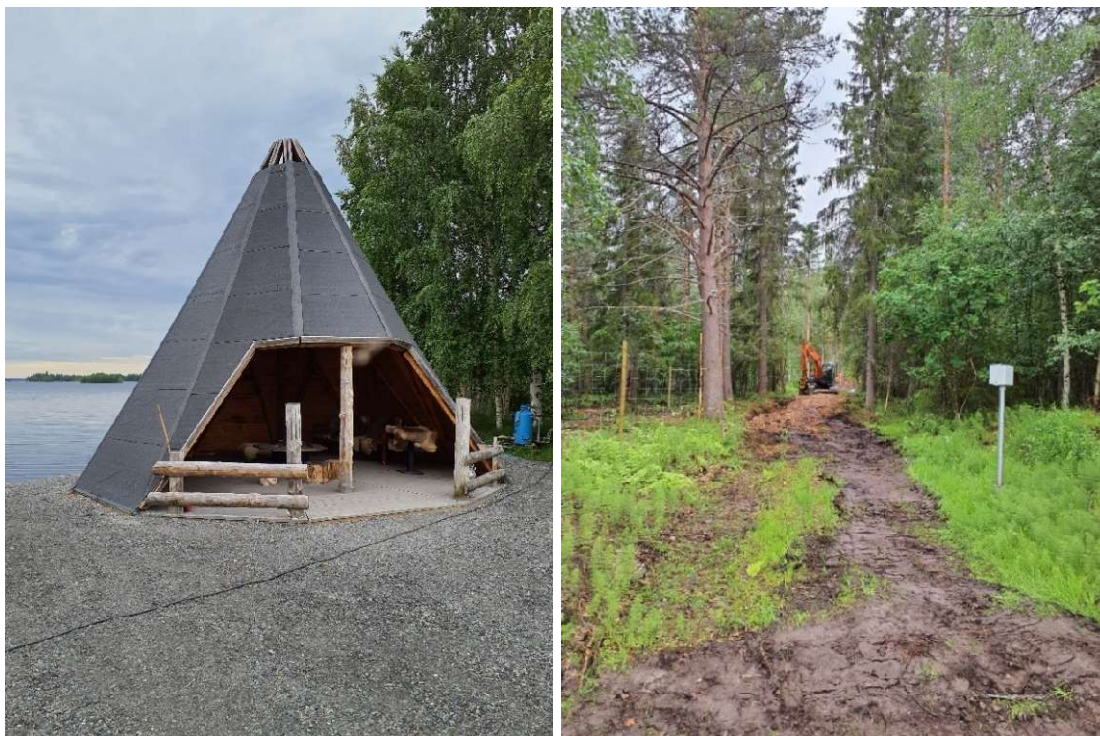
Apukka 3 alueen viereisen Apukka 2:n niittyalue pihapiirin lähellä on ihmisen toiminnan muokkaamaa aluetta. Yleisenä kasvavia kasvilajeja ovat mesiangervo, puna-ailakki, maitohorsma, peltokorte, vuohenputki, hietakastikka sekä niittyleinikki. Kasvupaikka on suhteellisen rehevä. Rannan lähellä selvitysalueen kaakkoiskulmauksessa kasvaa lisäksi hiirenvirnaa ja peltokortetta. Lännempänä hietakastikka esiintyy runsaampana ja alue ei ole yhtä monilajinen kuin itäisessä osassa rantaan menevän hiekkatien lähellä.

Niittyalueella sijaitsee eläintenpitoon tarkoitettuja kevyehköjä rakenteita ja hirsirakenteinen eläinsuoja sekä eläinten aitaus. Ojitetulla rämeellä on myös poroaitaus. Eläintenpito alueella on kausittaista.

28.4.2026



Kuva 9. Apukka 2 alueen itäisen osan niittyalue. Taustalla näkyy Apukka Resortin pihapiirin rakennuksia.



Kuva 10. Kota Apukka 2 alueen kaakkoiskulmassa, Olkkajärven rannassa (vas.) Tieuran pohjaa sekä porojen aitaus vasemmassa laidassa (oik.)

28.4.2026



Kuva 11. Kausittaiseen eläintenpitoon käytettävä hirsirakennus Apukka 2:n pohjoisosassa, Apukka Resortin pihapiirin tuntumassa (vas.). Noin 75 metriä Olkkajärven rannasta sijaitsee kaksi vasta rakennettua puurakenteista teltan/kodan pohjaa, sähkökeskus ja sähkötolppa (oik.) alueen eteläisessä osassa.

Arvokkaat kasvillisuus- ja luontotyyppikohteet

Selvitysalueelle ei sijoitu Natura 2000-ohjelman kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien kohteita, Metsäkeskuksen rajaamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai Kemera-ympäristötukikohteita (Syke 2024, Metsäkeskus 2023). Lähin luonnonsuojelualue on Iso Olkka-vaaran yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA206624) noin kolme kilometriä Apukka 3:n lounaispuolella. Lähin Natura 2000 -alue Noin 12,6 kilometrin päässä Apukka 3:sta sijaitseva Ounasjoen Natura-alue (SAC) (FI1301318).

Selvitysalueilta ei rajattu kesän 2024 luontoselvitysten perusteella yhtään kasvillisuus- ja luontotyyppikohdetta.

Uhanalainen ja alueellisesti merkittävä kasvilajisto

Selvitysalueelta ei ollut aiempia havaintotietoja luontodirektiivin liitteen IV(b), valtakunnallisesti uhanlaisten, silmälläpidettävien, alueellisesti uhanalaisten tai rauhoitettujen kasvilajien esiintymistä (Lajitietokeskus 6/2024). Luontoselvityksessä alueelta ei havaittu edellä mainittujen huomionarvoisten kasvilajien esiintymiä.

28.4.2026

Vieraslajikasvihavainnot

Alueilta ei tehty kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitysten yhteydessä vieraskasvilajihavaintoja. Selvitysalueen koillispuolelta, Apukka Resortin pihapiiristä, lähellä valtatie E75:ttä, on aiemmin tunnistettu kaksi kurttureusun esiintymää. Kurttureusu luokitellaan haitalliseksi vieraslajiksi.

Suomessa tai EU:ssa haitalliseksi säädettyä vieraslajia/haitallista vieraslajia ei saa päästää ympäristöön eikä tuoda Suomeen EU:n ulkopuolelta eikä myöskään toisesta EU-maasta, pitää hallussa, kasvattaa, kuljettaa, saattaa markkinoille, välittää taikka myydä tai muuten luovuttaa.

3.1.2.3 Linnusto

Yleiskuvaus

Pesimälinnustokartoituksissa koko Apukka 2 ja Apukka 3 selvitysalueella havaittiin yhteensä 33 lintulajia, joista 29 lajia tulkittiin pesiviksi. Osalla pesimälajeista varsinainen pesäpaikka voi kuitenkin sijoittua alueen ulkopuolelle, mutta lajin reviiri ja ravinnonhankinta-alueet ulottuvat selvitysalueelle (metsäviklo, käpytikka ja varis).

Pesimälinnusto koostuu pääosin alueellisesti tavanomaisista ja yleisistä metsälintulajeista, pensaikko-, ja rantalinnuista, sekä kulttuuriympäristöjen lajeista. Selvitysalueen metsäalueilla runsaimpia ovat ns. metsien yleislintulajit, joita edustavat pajulintu, peippo, metsäkirvinen, punakylkirastas, räkättirastas, harmaasieppo, talitiainen, sinitäinen, kirjosiieppo, metsäviklo ja käpytikka. Havumetsien varpuslinnuista alueella pesivät myös vihervarpunen, punarinta, rautiainen. Vanhan metsän pesimälajeja edustavat pyy, hömötiainen ja laulurastas.

Olkajärven rantapensaikoissa pesivät pajusirkku, punavarpunen ja rantasipi. Apukka 3:n ojitetulla suoalueella, missä havumetsä on melko tiheää ja iäkästä, pesivät pohjansirkku, hömötiainen ja pyy. Vesilintulajeja havaittiin kolme, joista tukkakoskelo myös pesinee alueella. Sen sijaan laulujoutsenparin ja kahden isokoskelonaaraan tulkittiin vain ruokailevan Olkajärvellä, niiden mahdolliset pesäpaikat ovat jossain kauempana Apukasta. Lokkeja tai tiiroja ei havaittu.

Pihojen ja kulttuuriympäristön lajeista haarapääsky, räystäspääsky, västäräkki ja viherpeippo pesivät rakennetulla kaava-alueella (Apukka 1). Lomakylä ja sen välitön ympäristö olivatkin linnustoltaan monipuolisimpia.

Peltolintuja alueella ei esiinny, lähimmät peltolinnut pesivät Sodankyläntien pohjoispuolella. Petolintuja tai yölaulajia ei havaittu alueella. Kaikki selvitysalueella laskennoissa havaitut lintulajit on esitetty Luonto- ja linnustoselvitysraportin liitteessä 1.

28.4.2026

Huomionarvoinen lajisto

Selvitysalueella havaittiin seitsemän viimeisimmässä uhanalaisarvioinnissa uhanlaiseksi luokiteltua lajia (pyy, haarapääsky, räystäspääsky, hömötiainen, töyhtötiainen, viherpeippo ja pajusirkku) ja viisi silmälläpidettäväksi luokiteltua lajia (tukkakoskelo, isokoskelo, västäräkki, punavarpunen ja pohjansirkku). Punavarpunen on luokiteltu Perä-Pohjolassa myös alueellisesti uhanlaiseksi. Alueella havaitut pyy ja laulujoutsen ovat EU lintudirektiivin liitteen IV a lajeja. Pesimälajistoon kuuluvat laulujoutsen, tukkakoskelo ja rantasipi ovat puolestaan luokiteltu Suomen kansainvälisiksi vastuulajeiksi.

Alueella pesivistä lajeista viherpeippo, räystäspääsky ja hömötiainen on luokiteltu erittäin uhanlaiseksi. Viherpeippo esiintyy Suomessa edelleen runsaana, mutta lajin kannat romahtivat vuosina 2008–2009 *Trichomonas gallianae* -nimisen loisen aiheuttaman trikomonoositaudin seurauksena. Lajin kanta on kuitenkin pikkuhiljaa toipumassa romahduksesta. Viherpeippo ja räystäspääsky ovat kulttuuriympäristöjen lajeja, jotka pesivät Apukka 1 alueen pihapiirissä. Hömötiainen on nopeasti taantunut laji, joka vaatii elinympäristökseen vahaa metsää, missä on tarjolla myös lahopuita. Apukka 3 alueella tavattiin kaksi hömötiaisparia.

Vaarantuneista lintulajeista alueella pesivät pyy, haarapääsky, töyhtötiainen ja pajusirkku. Pyy ja töyhtötiainen pesivät Apukka 3 vahassa soistuneessa metsässä, pajusirkku saman alueen rantapensaikossa. Haarapääskykolonia (6 paria) pesii räystäspääskyjen tavoin Apukka 1 alueen rakennuksissa. Lajien suojelustatukset, yleiskuvaukset sekä esiintyminen selvitysalueella on kuvattu tarkemmin taulukossa (0).

Linnustollisesti merkittäviä ovat niin Apukka 1 alueen kulttuuriympäristö (räystäs- ja haarapääsky, sekä viherpeippo), kuin myös Apukka 2–3 alueiden soistuneet vanhat metsät (hömötiainen, töyhtötiainen, pyy ja pohjansirkku).

28.4.2026

Taulukko 2. Selvitysalueella tai sen välittömässä lähiympäristössä havaitut, uhanalaiset (VU= vaarantunut, EN= erittäin uhanalainen), silmälläpidettävät (NT), EU lintudirektiivin liitteen I lajit (EU), Suomen kansainväliset vastuulajit (KV), sekä Suomessa alueellisesti uhanalaiset lajit (RT). Havaituista laulujoutsen, isokoskelo ja isokäpylintu tulkittiin ei-pesiviksi.

Laji	Pvi	Paria	Uhex	KVI	EU	Elinympäristö	Esiintyminen alueella
Laulujoutsen (Cygnus cygnus)	h	1		x	x	Karut sisävedet	Olkajärven pohjoisranta ruokailualue, ei pesi.
Tukkakoskelo (Mergus serrator)	m	1	NT	x		Karut sisävedet	Pesintä läheisellä rannalla mahdollinen.
Isokoskelo (Mergus merganser)	h	0	NT	x		Karut sisävedet	Olkajärven pohjoisranta ruokailualue, ei pesi.
Pyy (Bonasa bonasia)	m	1	VU		x	Havumetsät	Reviiri Apukka 3 alueella. Pesintä mahdollinen.
Rantasipi (Actitis hypoleucos)	t	1		x		Karut sisävedet	Pesii Olkajärven rannalla.
Haarapääsky (Hirundo rustica)	t	2	VU			Pellot ja rakennettu maa	Pesii Apukka 1 rakennuksissa.
Räystäspääsky (Delichon urbicum)	v	6	EN			Pellot ja rakennettu maa	Pesii Apukka 1 rakennuksissa.
Västaräkki (Motacilla alba)	t	1	NT			Pellot ja rakennettu maa	Pesii Apukka 1 alueella.
Hölmötiainen (Poecile montanus)	m	2	EN			Metsän yleislajit	Reviirit Apukka 3 alueella. Pesintä mahdollinen.
Töyhtötiainen (Lophophanes cristatus)	m	1	VU			Havumetsät	Havaittu Apukka 3 alueella kerran, mutta ei pesi alueella. Ruokailualue.
Viherpeippo (Carduelis chloris)	m	2	EN			Pellot ja rakennettu maa	Pesii Apukka 1 rakennetulla alueella.
Isokäpylintu (Loxia pytyopsittacus)	h	0		x		Havumetsät	Ei pesi alueella. Havaittu liikkuvana.
Punavarpunen (Carpodacus erythrinus)	m	1	NT, RT			Pensaikot ja puoliavoimet maat	Reviiri Apukka 1 rantapensaikossa.
Pohjansirkku (Emberiza rustica)	t	2	NT			Korvet, rämeen reunat	Kaksi paria pesivänä Apukka 2 ja 3 rajan soistuneessa havumetsässä.
Pajusirkku (Emberiza schoeniclus)	m	2	VU			Kosteikot	Pesii Apukka 3 rantapensaikoissa.

Lajitietokeskuksen havaintotietokannassa oli selvitysalueen lähistöltä yksittäinen havainto sääksestä (2017), koskikarasta (29.10.2018) ja muutama havainto haara- ja räystäspääskyistä (Lajitietokeskus 8/2024).

Alueellisen lintuyhdistyksen lintutiedoista voitiin päätellä, ettei alueella tai sen lähistöllä pesi petolintuja. Olkajärveltä ei ole tiedossa uhanalaisen selkälokin pesintöjä, eikä lokkilintujen yhdyskuntia lähistön saarilta (Antti Ruonankoski, suullinen tieto/ 8/2024).

28.4.2026

Tärkeät lintualueet

Apukasta lähimmät Suomen kansainvälisesti arvokkaat lintualueet (IBA) ovat 50 kilometrin päässä ja lähimmät kansallisesti tärkeät lintualueet 45 kilometrin päässä. Apukan lähellä on kuitenkin kolme maakunnallisesti tärkeää lintualueutta. Matkalampi-Takalampi (MAALI 920298) on Olkkajärven lounaispuolella sijaitseva 152 hehtaarin kokoinen lintukohde, johon kuuluu kaksi salmen yhdistämää matalaa lampea. Alueella pesii mm. haapana, heinätavi, lapasorsa ja tukkasotka. Alue sijaitsee 0,5–3 kilometriä Apukan alueelta etelään.

Kaksi muuta maakunnallisesti tärkeää lintualueutta Olkkajärven pohjoispuolella ovat kauempana, sijaiten 4 kilometriä Apukasta Itään. Vianaapa (MAALI 920464) on 114 hehtaarin kokoinen suolinnustokohde ja tästä vain puolenkilometriä pohjoiseen sijaitsee Vaattunkiköngäs-metsälinnustokohde (MAALI 920317), joka on 197 hehtaarin kokoinen maakunnallisesti tärkeä lintukohde Raudanjoen etelälaidalla.

3.1.2.4 Ekologiset yhteydet

Ekologiset käytävät ovat kulkureittejä, joiden kautta eläimet ja myös kasvit voivat siirtyä alueelta toiselle niille muutoin epäsuotuisien alueiden läpi. Ekologisia käytäviä ovat metsävyöhykkeet, metsä-peltoyhteydet, virtavedet ja muut viherympäristöjen ketjut. Pääsääntöisesti ekologinen käytävä toimii sitä paremmin mitä leveämpi ja parempilaatuinen se on. Tiet, asuinalueet ja muut rakennetut alueet ovat monille lajeille kulkuesteitä, jotka katkaisevat tai heikentävät ekologisen yhteyden toimivuutta. Ekologiset käytävät muodostavat verkoston, joka yhdistää toisiinsa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä ydinalueita, esimerkiksi luonnonsuojelualueita ja laajoja metsäalueita.

Selvitysalueiden ojitettut rämeet sijoittuvat olemassa olevan Apukka Resortin yhteyteen. Olkkajärven ja Apukkajärven välinen alue on jo valmiiksi rakennettua aluetta ja peltoaluetta, joten mahdollinen lisärakentaminen Apukka Resortin lounaispuolelle ei muuta juurikaan ekologisia yhteyksiä. Kaavoitettavan alueen luonne toki muuttuu, jos alueelle tehdään lisärakentamista. Selvitysalueen luoteispuolelle valtatie E75, joka heikentää pohjois-etelä-suuntaisia yhteyksiä. Nykytilanteessa alueen ekologinen verkosto on melko hyvä. Matkailukäyttö ja asutus aiheuttavat häiriötä etenkin kookkaammalle ja aremmalle eläimistölle ja vaikeuttavat niiden liikkumista. Olemassa olevaan tilanteeseen nähden muutos on kuitenkin pieni.

3.1.2.5 Luonto- ja linnustoselvityksen johtopäätökset

Luontoselvityksessä ei rajattu lainkaan luontotyyppien tai kasvillisuuden kannalta arvokkaita luontokohteita. Apukan alue on lähes kokonaan ojitettua rämettä, joka nykytilassaan määrittellään eri turvekangastyypeiksi. Vaateliaan lajiston esiintymispotentiaali on pieni. Kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta Apukka 3:n lounaisosa on kaikista rehevintä ja myös märintä

28.4.2026

aluetta, joten sen rakentamista suositellaan harkitsemaan. Kyseistä aluetta suositellaan virkistyskäyttöalueeksi esim. pitkospuutoteutuksena.

Koko Apukan alueen linnustoa voidaan pitää Rovaniemen seudulle tyypillisenä. Useat huomionarvoiset lajit (haara- ja räystäspääsky, viherpeippo, västäräkki ja punavarpunen) pesivät kulttuurivaikutteisessa, rakennetussa ympäristössä. Siten rakennettu ympäristö luo näille lajeille lisää pesimäalueita. Alueella tai sen lähistöllä ei pesi uhanalaisia tai huomionarvoisia petolintuja. Ranta-alueen linnusto on niukkaa, eikä vesilintujen pesintöjä todettu ranta-alueella.

Linnustollisesti arvokkaita alueita ei Apukan alueella havaittu. Hömötiaisen ja muiden tiaisten huomioimiseksi suositellaan, että vanhimpia puita ja lahopuita säästetään rakentamiselta niin paljon kuin se on mahdollista.

Lähin maakunnallisesti tärkeä lintujen pesimäalue (MAALI), Matkalampi-Takalampi kosteikkoalue sijaitsee lähimmillään Apukka 3 -alueesta vain puolen kilometrin päässä. Rakentamisen aiheuttamaa häiriötä kosteikkolintujen pesimiselle voidaan vähentää ajoittamalla rakentaminen mahdollisimman suurelta osin lintujen pesimisajan ulkopuolelle, eli syyskuun ja huhtikuun väliselle ajanjaksolle.

28.4.2026

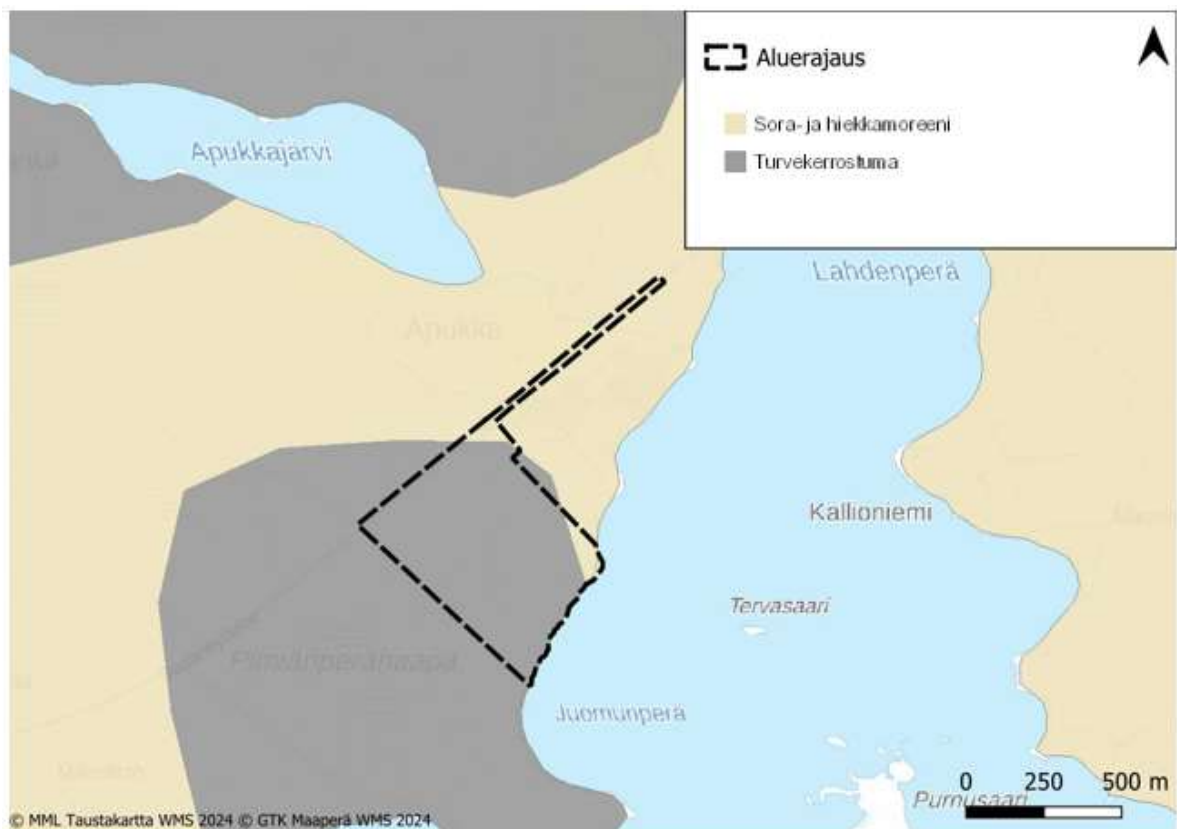
3.1.3 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueella ei sijaitse luokiteltua pohjavesialuetta.

Alue sijoittuu Olkkajärven rantaan. Olkkajärvi on säännöstelty järvi. Alueen koillispuolella sijaitsee joki, joka yhdistää Apukkajärven ja Olkkajärven.

3.1.4 Maa- ja kallioperä

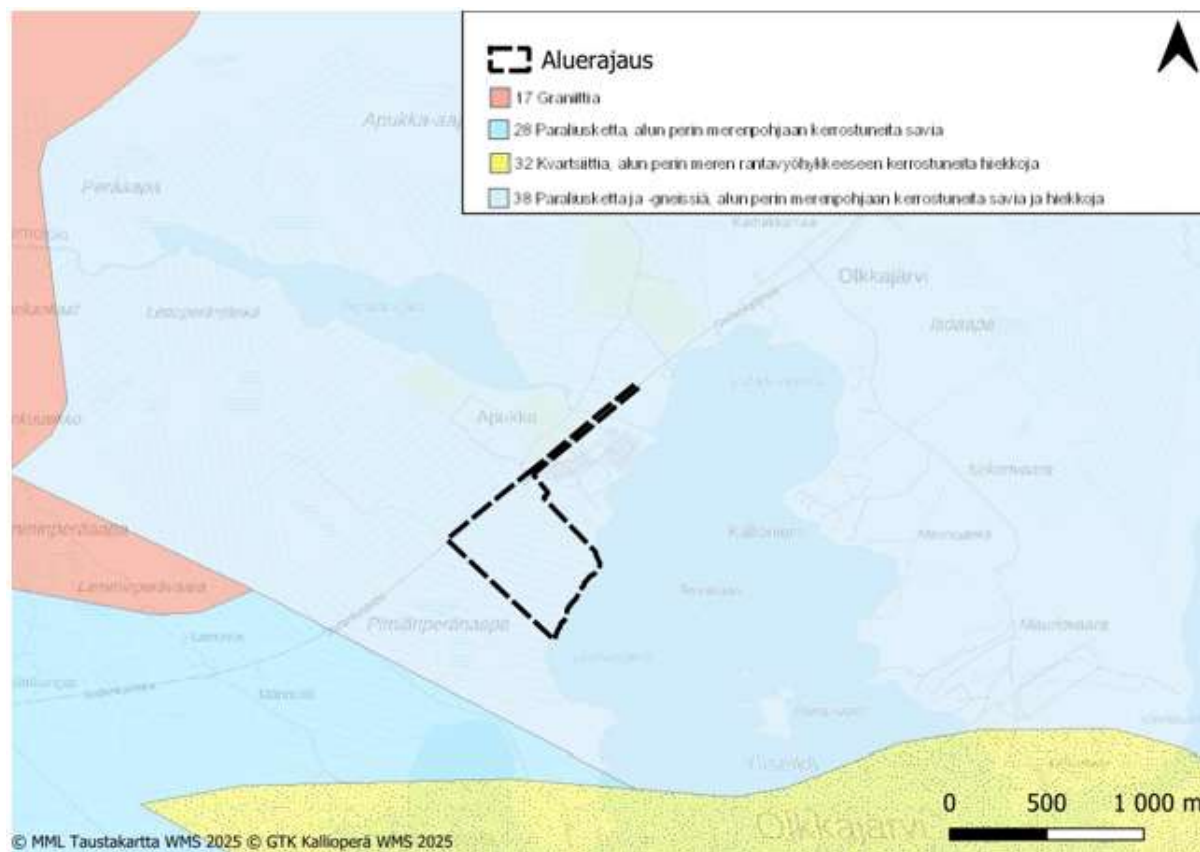
Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maankamarakartaston mukaan turvekerrostumaa sekä vähäiseltä osin sora- ja hiekkamoreeniä (Kuva 12).



Kuva 12. Suunnittelualueen maaperä.

Suunnittelualueen kallioperä on GTK:n maankamarakartaston mukaan paraliusketta ja -gneissiä, alun perin merenpohjaan kerrostuneita savia ja hiekkoja (Kuva 13).

28.4.2026



Kuva 13. Suunnittelualueen kallioperä.

28.4.2026



Kuva 14. Suunnittelualueen topografia (MML 19.5.2025). suunnittelualueen rajaus punaisella.

3.1.4.1 Maapohjan rakennettavuus

Geomen Oy on laatinut perustamistapalausunnon alueelle. Pohjatutkimukset on suorittanut Pohjolan Mittauspalvelu Oy toukokuussa 2024. Kaavaselostuksessa esitetään keskeiset perustamistapalausunnossa esitetyt asiat.

Maakerrosjako alueella:

- pintakerroksena on noin 0,4...1,4 m paksu turvekerros
- turvekerroksen alapuolella on noin 0,4...1,0 m paksu löyhä silttikerros
- löyhän silttikerroksen alapuolella on pääosin tiivistä silttimoreenia kairauksien loppuun saakka
- kairaukset on lopetettu 2,0...3,2 m syvyydelle maanpinnasta tiiviiseen perusmaahan, kiiven, lohkareeseen tai kallioon (kalliovarmennuksia ei ole tehty).

28.4.2026

Tutkitulle alueelle ei asennettu pohjavesiputkia. Tutkimushetkellä ei saatu havaintoa pohjavedenpinnasta tutkimuspisteistä. Pintavalumavesiä esiintyy lähellä maanpintaa vuodenaikasta ja sadannasta riippuen.

Suunnitteluohjeet

Kantavien rakenteiden perustaminen

Perusmaan pinnasta poistetaan turvekerrokset ja löyhät silttikerrokset vähintään kairadiagrammeissa esitetyille kaivutasoille asti. Löyhien pintakerrosten poistamisen jälkeen kantavat rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin perusmaan tiiviin silttimoreenin päälle tehtävän alustäytön ja vähintään 0,3 m paksun kapillaarisora-arinakerroksen varaan. Löyhien pintakerrosten poistamisen jälkeen lattiat voidaan perustaa maanvaraisesti perusmaan tiiviin silttimoreenin päälle tehtävän alustäytön ja vähintään 0,3 m paksun kapillaarisorakerroksen varaan.

Rakennuksen korkeusasema

Perustamisolosuhteet ovat löyhien pintakerrosten poistamisen jälkeen hyvät, eivätkä ne rajoita rakentamiskorkeuden valintaa. Rakennuksen korkeusasemaa valittaessa on huomioitava pintavesien pois johtaminen rakennuksen seinustoilta. Lattioiden on oltava rakennuksen seinustoilla vähintään 0,3 m ylempänä tulevia maanpintoja. Rakennuksen välittömästi ympäröivät maanpinnat muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Sopiva vähimmäiskaltevuus kolmen metrin etäisyyteen sokkelista on 1:20.

Routasuojaus

Alueen perusmaan maakerrokset ovat routivia. Rakennukset suositellaan routaeristettäväksi. Rakennuksen routasuojauksen suunnittelussa noudatetaan ohjetta RIL261-2013 Routasuojaus.

Salaojitus ja kapillaarinen nousu

Rakennuksen ympärille on suositeltavaa rakentaa salaojitus varmistamaan perustusrakenteiden ja routaeristeiden kuivana pysyminen ja samalla rakennuksen vierustoille karkeisiin täyttöihin kertyvät vajovedet voidaan johtaa pois perustusalueilta.

Radonsuojaus

Suomessa sisäilman radonpitoisuudet ovat Euroopan ja mahdollisesti koko maailman suurimpia. Soraharju tai kallio on todennäköisiä paikkoja, joissa radonpitoisuudet voivat ylittää ohjearvot. Säteilyturvakeskuksen radonkarttojen mukaan alueella tehdyistä mittauksista 23 % on ylittänyt uusille asunnoille suositellun radonpitoisuuden 200 Bq/m³ raja-arvon. Alue

28.4.2026

kuuluu merkittävään radonriskialueeseen, joten radonin poistoon suositellaan varauduttavan.

Piha- ja liikennealueet

Pohjamaa on tutkimusalueella pääosin routivaa silttiä ja silttimoreenia. Pohjavesipinnan oletetaan olevan yli 2 m tulevien liikennealueiden tasauksen alapuolella.

Uusien liikennealueiden rakennekerroksina voidaan käyttää seuraavia aluetyypin 3 (tavanomaiselle henkilöautoliikenteelle tarkoitettut piha- ja paikoitusalueet) mukaisia rakennekerroksia:

- kulutuskerros ≥ 50 mm
- kantavakerros, murske #0/32 mm 150 mm
- jakavakerros, murske #0/56 mm 250 mm
- eristys- /suodatinkerros, routimaton hiekka 550 mm
- yht. ≥ 1000 mm

Kerroksia käytettäessä perusmaan laskennallinen routanousu on ~ 90 mm. Eristettäessä routaeristeenä esim. suulakepuristettu polystyreeni (XPS), paksuus 70 mm, jolloin laskennallinen routanousu < 50 mm. Routaeristeen alapuolelle tehdään kuivatuskerros.

Pintakuivatus ja hulevesien viivytys/imeytys

Alueen pintavedet johdetaan sopivin kallistuksin sadevesikaivoihin ja/tai avo-ojiin kaupungin rakentamistapaohjeiden ja erikseen laadittavan pinnantasaussuunnitelman mukaisesti.

Alueen pohjamaan peruskerrokset ovat kairausvastuksen ja maanäytteiden mukaan pääosin silttiä ja silttimoreenia. Tutkimushetkellä ei havaittu pohjavedenpintaa kairauspisteiltä. Perusmaan vedenläpäisevyyttä ei ole tutkittu, mutta se soveltuu todennäköisesti vähäisesti hulevesien imeytykseen.

Putkilinjat

Putkijohdot ja kaivot voidaan perustaa maanvaraisesti perusmaan ja asennusalueen varaan. Putkijohdot tulee pyrkiä sijoittamaan liikennealueiden ulkopuolelle.

28.4.2026

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin ojitettua rämettä, joka luokitellaan nykytilassaan turvekankaaksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella on rakennettua ympäristöä olemassa olevan asemakaavan alueella. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia.

Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella sijaitsee Apukan tutkimuskeskuksen aikana rakennettuja rakennuksia. Alueelle on rakennettu myös majoitus- ja ohjelmapalveluyritys Apukka Resort Oy:n Reseption laajentamalla vanhaa rakennusta. Alueelle on myös rakennettu majoituskäyttöön erityyppisiä revontulikotia sekä saunamaailma.

Suunnittelualueen alueen läheisyydessä Olkkajärven rannassa on yksi loma-asuinkiinteistö. Loma-asunto on rakennettu jo v. 1935 ja on ollut siitä alkaen omistajasuvun loma-asuinkäytössä, myös koko Apukan tutkimuskeskuksen toiminnan ajan.

Kaava-alue 3 on rakentamaton.

Kiinteistölle 698-26-1-2 on rakennettu 45 rakennusta, joista 33 kem² kokoisia komsioita on 33 kappaletta ja 10 on 29 kem² kokoisia revontulikotia. Lisäksi kiinteistölle on rakennettu Västönsuoja-siivousrakennus (131 kem²) ja Rivitalo (264 kem²).

Kiinteistölle 698-409-31-18 on tehty rakennusten laajennuksia. 25.5.2022 on myönnetty luvat rakennuksen 1 laajennukselle (985 kem²) ja rakennuksen 9 laajennukselle (516 kem²). 12.4.2023 on myönnetty lupa rakennuksen 1, päärakennuksen muutokselle (1160 kem²) ja 28.13.2023 on myönnetty lupa Respa 3.0 laajennukseen (609 kem²).

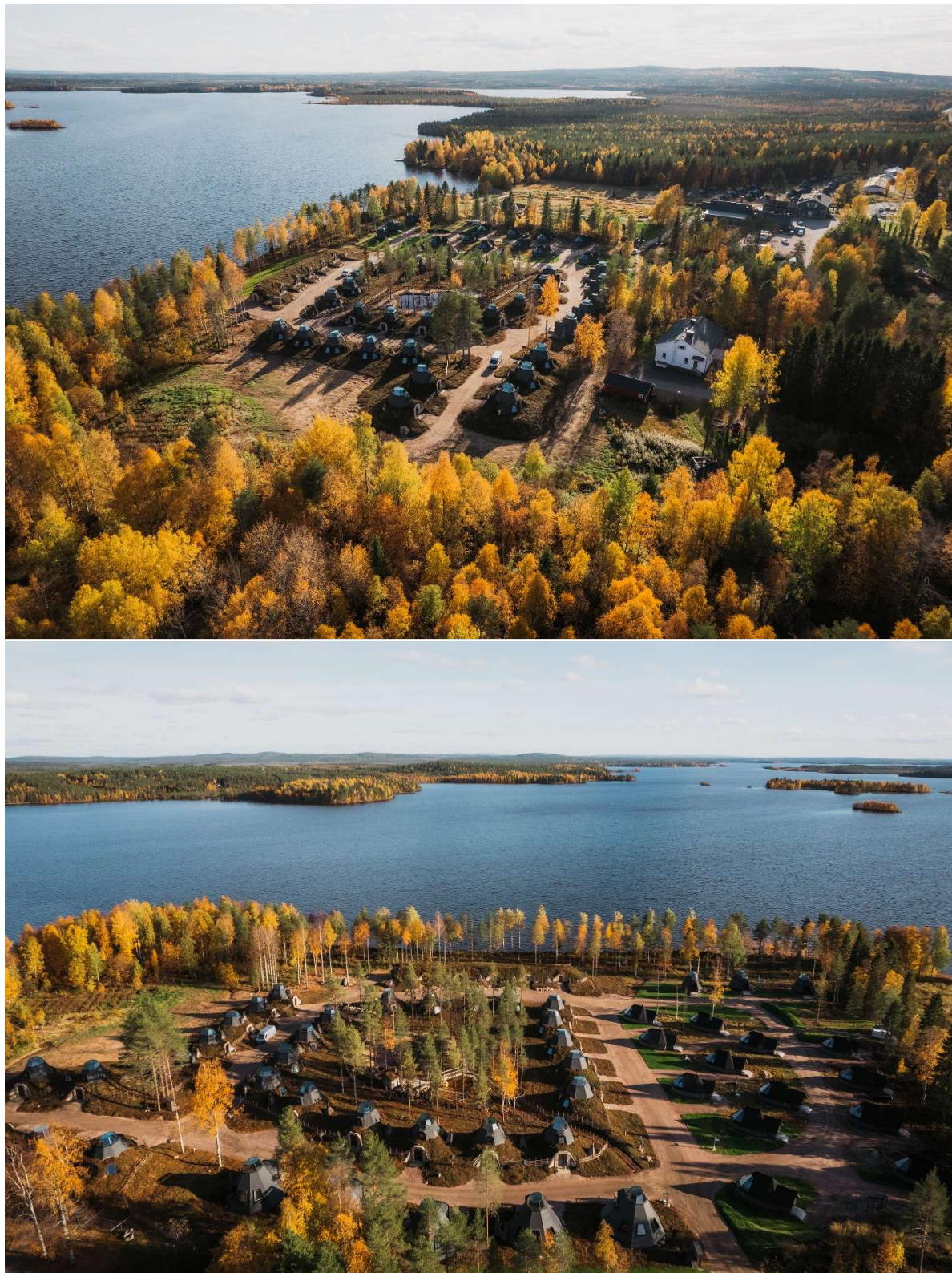
Kiinteistölle 298-409-31-18 on rakennettu 23 uutta rakennusta. Rakennuksista 22 on 22 kem² kokoisia kotamökkejä, ja yksi huoltokota (104 kem²).

28.4.2026



Kuva 15. Apukka Resortin rakennuksia Olkkajärven suunnalta

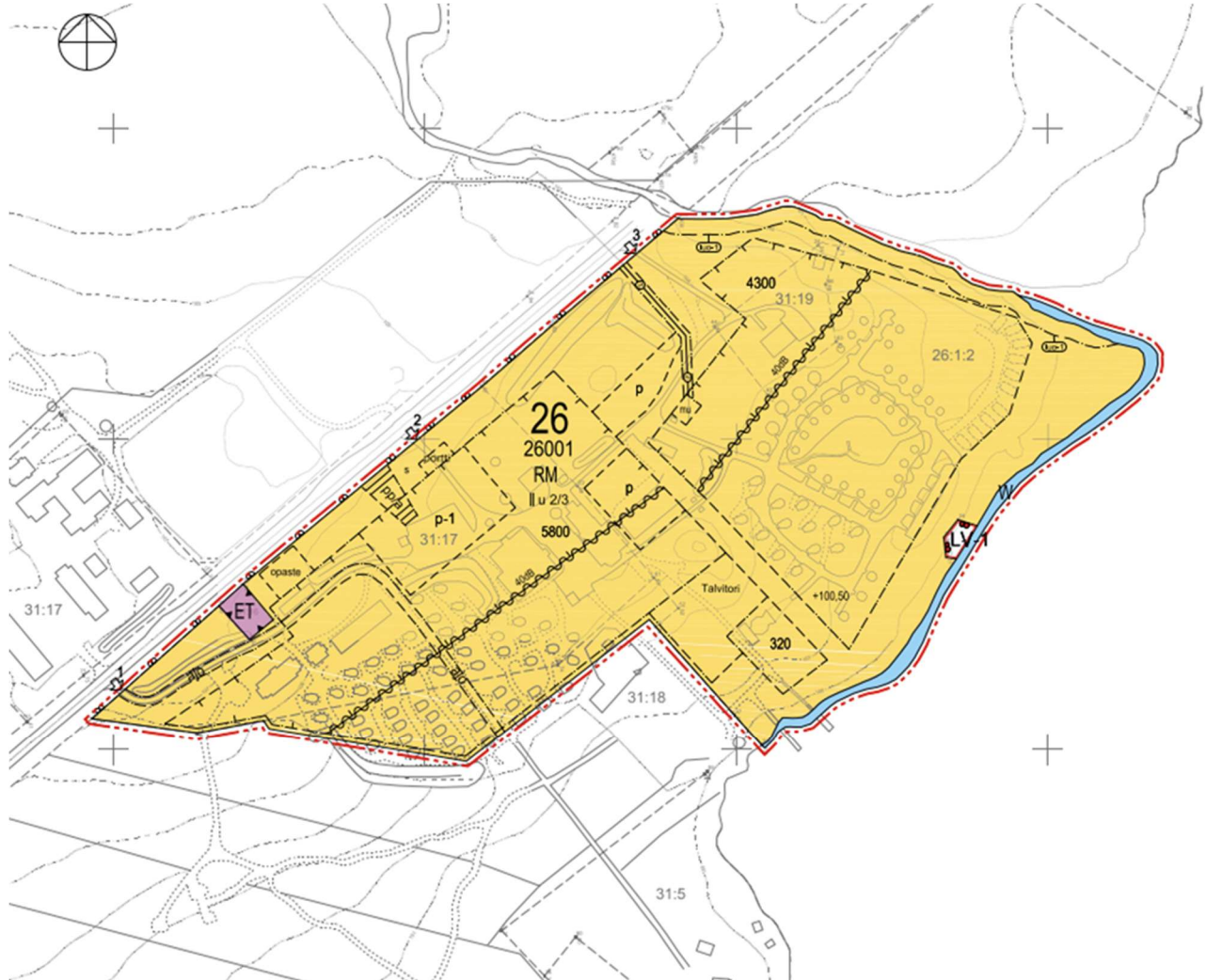
28.4.2026



Kuva 16. Apukka Resortin rakennuksia VT 4 suunnalta.

28.4.2026

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 19.11.2024 § 177) on osoitettu liittymät alueelle.



Kuva 18. Liittymät voimassa olevan asemakaavan mukaan.

28.4.2026



Kuva 19. Kuvakaappaus väyläviraston karttapalvelusta (25.2.2025).

3.1.9 Melumallinnus

Alueelle on laadittu uusi meluselvitys vuonna 2025. Meluselvityksessä varmistetaan, että suunnitellut uudet majoitusrakennukset sijoittuvat melun ohjearvojen alapuolelle. Tässä työssä laskettiin melumallinnuksena Apukka 3 -alueelle kohdistuvan melun päivä- ja yöajan keskiäänitasot 1) nykyisellä maankäytöllä vuoden 2024 liikenteellä, 2) nykyisellä maankäytöllä vuoden 2040 ennusteliikenteellä sekä 3) tulevalla maankäytöllä vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Meluselvityksen laati FCG:ssä DI Max Mannola. Meluselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

28.4.2026

3.1.9.1 Melulaskenta

Melulaskennat tehtiin SoundPlan 9.0 -melulaskentaohjelmalla. Ohjelma käyttää melun leviämisen mallintamiseen digitaalista maastomallia ja pohjoismaisia tieliikennemelun ja raideliikennemelun laskentamalleja. Melulaskennoissa on otettu huomioon yksi heijastus.

Laskentamalli olettaa sääolosuhteiksi myötätuulen tai kevyen inversiotilanteen. Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti ilman absorptio lasketaan +15 °C, 70 % RH ja 101 kPa olosuhteissa. Yleisen käytännön mukaan kasvillisuuden vaikutusta ei huomioida, sillä se vaihtelee vuodenajoittain.

Malli on kansainvälisesti verifioitu alle yhden kilometrin etäisyydelle laskettavalle melulle ja sen tarkkuudeksi ilmoitetaan ± 2 dB. Malli on implementoitu kaikkiin kaupallisiin laskentaohjelmiin. Laskentamallin on alan kirjallisuudessa arvioitu antavan pitkäaikaisiin mittauksiin verrattuna alle 3 dB:n eron.

Laskennoissa melutasot on laskettu pisteisiin, jotka sijaitsevat 5 metrin välein tarkasteltavalle alueelle sijoitetussa ruudukossa. Melukäyrät on muodostettu laskentaruudukkoon laskettujen arvojen avulla interpoloimalla. Käyrän paikka voi erota enintään puolen laskentaruudun verran verrattaessa pisteeseen suoritettuun laskentaan. Laskentapisteen korkeus on pohjoismaisen mallin mukaisesti kaksi metriä (2 m) maan pinnasta.

Päiväaikaiselle melulle on laskettu keskiäänitasot. Ohjelmalla on laadittu laskennan tulosten perusteella meluvyöhykkeet 5 dB välein välille 45–75 dB.

3.1.9.2 Selvityksen mallinnustilanteet

Meluselvityksessä tehtiin melumallinnukset kolmessa eri tilanteessa:

1. Nykyinen maankäyttö (osa-alueella 1) ja nykyliikennemäärät (v.2024) nykyisellä maastolla
2. Nykyinen maankäyttö (osa-alueella 1) ja ennusteliikennemäärät (v.2040, saatu kertomalla nykyliikennemäärä kasvukertomella) nykyisellä maastolla
3. Tuleva maankäyttö (päivitetyllä osa-alueella 1 ja myös osa-alueilla 2 ja 3) ja ennusteliikennemäärät (v.2040, saatu kertomalla nykyliikennemäärä kasvukertomella, mutta hienosäädetty Apukan aiheuttaman liikenteen mukaan, ks. luku 2.4) tulevalla maastolla (jossa nykymaastoon on lisätty Tutkijantien linjaus sekä useita lisävalleja kaikilla osa-alueilla).

28.4.2026

3.1.9.3 Maastomalli ja rakennukset

Suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä laadittiin kolmiulotteinen maastomalli, käyttäen lähtötietoina suunnittelualueen osalta konsultin tilaajalta saamaa mitattua korkeuskäyrästöä sekä ympäröivien alueiden osalta Maanmittauslaitoksen (MML) 2 metrin korkeusmallia. Nykymaaston mallinnuksissa nro 1 ja 2 käytettiin mainittua maastomallia sellaisenaan. Tulevaisuuden maankäytön mallinnuksessa nro 3 maastomallia täydennettiin vielä useita osa-alueen 3 lisävalleja esittävillä korkeuskäyrillä.

Maastomallin rakennukset mallinnettiin niiden silmämääräisen kerroskorkeuden mukaan, jossa yhden kerroksen korkeus oletetaan 3 metriksi. Nykyinen pää- ja ravintolarakennuksen korkeus mallinnettiin seitsemän metrin korkuiseksi, nykyiset osa-alueen 1 ja tulevat osa-alueen 2 kotamökit 3,2 metrin korkuiseksi (koska se on keskiarvo huippukorkeuden 3,7 m ja välikaton korkeuden 2,7 m välillä) ja uudet Revontuli-kotamökit 4,5 metrin korkuiseksi (koska se on keskiarvo huippukorkeuden 5,0 m ja välikaton korkeuden 4,0 m välillä). Nämä rakennukset pätevät kaikissa mallinnuksissa. Päärakennuksen länsipuolella sijaitsevat kolme rivitalorakennusta mallinnettiin viiden metrin korkuiseksi, mutta ne poistettiin mallinnuksesta 3, koska ne mahdollisesti puretaan myöhemmin.

Rakennusten ulkoseinien oletettiin heijastavan ääntä 1 dB:n vaimennuksella (absorptiokerroin 0,21). Tiet ja kadut mallinnettiin ääntä heijastavina ($G=0$). Mallissa käytetty heijastusten lukumäärä oli 3.

Maanmittauslaitoksen avoimesta aineistosta saatiin lisäksi nykyiset kiinteistörajat.

3.1.9.4 Tieverkko ja liikennetiedot melumallinnuksessa

Maastomalliin sisällytettiin valtatie 4 lisäksi sen ja suunnittelualueen väliin jäävä Tutkijantien uusi linjaus pysäköintialueen ohi. Tieverkolle määritettiin maastomallin mukaiset korkeusasemat. Tiet ja kadut mallinnettiin ääntä heijastavina ($G=0$).

Melulähteenä toimi valtatie 4 ja Tutkijantien uusi linjaus pysäköintialueen ohi. Valtatien nykyliikenteen kokonaismäärä ja raskaan liikenteen määrä saatiin Väyläviraston sivustolta. Nopeusrajoitukset saatiin Paikkatietoikkunasta. Valtatien nopeusrajoitus on 100 km/h, ja Tutkijantien nopeustasoksi arvioitiin 40 km/h.

28.4.2026

Taulukko 3. Selvityksessä käytetyt liikennemäärät 2024 ja 2040. Kahden viimeisen rivin suluissa olevia lukuja käytettiin apuna toisten rivien liikennemäärien muodostamisessa.

Tie	Tarkempi selite	Mallinnus	KVL 2024	KVL 2040 (yhteensä)	Rask. %	Nopeus
Valtatie 4	Apukan ohi	1	4352		13	100
Valtatie 4	Apukan ohi	2		4730	13	100
Valtatie 4	Rovaniemi – Apukka	3		5186	13	100
Valtatie 4	Apukka – Olkkajärvi	3		4598	13	100
Tutkijantie	Apukka päätepuolelta, tul.maank.	3		588	2,4	50
	(Apukka päätepuolelta, nyk.mk)		(132)		(10,6)	
	(Apukka päätepuolelta, nyk.mk - tul.mk)			(456)		

Kaikki Apukkaan saapuva ja sieltä lähtevä liikenne oletetaan suuntautuvan kohti Rovaniemeä. Mallinnoissa nro 1 ja 2 liikenne, jolla Apukka on päätepuolelta, käyttäisi nykyistä pääsisäänkäyntiä nykyisen päärakennuksen luo, mutta tätä ei mallinnettu, johtuen lyhyen sisääntulotien vähäisestä meluvaikutuksesta siitä melko kaukana sijaitsevalle osa-alueelle 3. Tämän vuoksi valtatie 4 liikenne Apukan molemmilla puolilla on sama, eli Apukan kohdalla liikennemäärä ei muutu.

Sen sijaan mallinnuksessa nro 3 oletetaan kaiken liikenteen, jolla Apukka on päätepuolelta, käyttävän Tutkijantietä ja sen varrella olevia pysäköintialueita. Kaavaprojektin liikenneselvityksen mukaan Apukan alueelle suuntautuva suurin mahdollinen tuleva liikennemäärä on 588 ajoneuvoa/vrk.

Apukan alueen aiheuttama nykyliikenne on sisäänrakennettuna valtatie 4 nykyliikennemäärään (4352 ajoneuvoa/vrk) ja siten myös sen ennusteliikennemäärään (4730 ajoneuvoa/vrk), joka on saatua aikaa kasvukertoimella (2024->2040) 1,087. Koska mallinnuksessa 3 kuitenkin mallinnettiin Apukan päätepuolelta liikenne, vähennettiin sen nykykäytön liikenne (132 ajoneuvoa/vrk) valtatie 4 itäisemmältä osuudelta, jolloin saatiin 4598 ajoneuvoa/vrk. Lisäksi Apukan tulevan ja nykyisen maankäytön liikenteen erotus (456 ajoneuvoa/vrk) lisättiin valtatie 4 läntisemmälle osuudelle, koska se ei rakenteellisesti sisällynyt sen nyky- tai ennusteliikennemäärään, ja näin saatiin 5186 ajoneuvoa/vrk).

Apukan sekä nyky- että tulevaan päätepuolelta liikenteeseen kuuluu raskasta liikennettä 14 sukulabussia Rovaniemen ja Apukan välillä. Nämä 14 jaettuna 132:lla antoivat raskaan liikenteen osuudeksi 10,6 %, ja 14 jaettuna 588:lla antoivat sen osuudeksi 2,4 %.

28.4.2026

3.1.9.5 Arviointiperusteet

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa valtioneuvoston päätöksen VnP 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Taulukossa esitetään kyseiset ohjearvot (Taulukko 4).

Kyseessä on mm. loma-asumista palveleva alue, joten ulko-oleskelualueille ulkona annetut ohjearvot ovat selvityksen kannalta olennaisia. Sisätiloissa pätevät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot sekä asumisterveysasetuksen 545/2015 toimenpiderajat melulle.

Taulukko 4. Yleiset melutasojen ohjearvot (VnP 993/1992).

Ulkona	L_{Aeq} , klo 7-22	L_{Aeq} , klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ¹⁾²⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnon-suojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾⁴⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. 2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa. 3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä. 4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Asumisterveysasetus 545/2015 asettaa toimenpiderajat rakennusten sisälle kantautuvalle melulle, ja niiden suhteen tarkastellaan VnP993/1992 ohjearvoja opetus- ja kokoontumistiloille.

Asumisterveysasetuksessa suositellaan taulukossa 1 mainittujen ohjearvojen lisäksi kuulo- vammaisten ja kieltenopetuksen luokkahuoneisiin toimenpiderajaksi 30 dB:ä, jota voidaan siis pitää kyseisten tarkoitusten opetustilojen suositeltavana enimmäisohjearvona.

Kun melulähde on tieliikennemelu, se ei ole kapeakaistaista, iskumaista eikä matalataajuista, eikä siihen tehdä korjauksia verrattaessa VnP993/1992 ohjearvoihin tai StmA 545/2015 toimenpiderajoihin.

28.4.2026

Asetus 796/2017 rakennusten ääniympäristöstä korvaa aiemmin Rakennusmääräyskokoelmaan sisältyneet määräykset rakennuksen ääneneristävyydestä ym. Asetuksessa määrätään ulkovaipan ääneneristävyydeksi vähintään 30 dB. Siten asemakaavaan tulee merkitä vain, jos meluntorjunta vaatii joltain julkisivulta yli 30 dB äänitasoeroa. Käytännössä tämä tilanne tulee asuinalueella vastaan päiväajan julkisivumelutason ylittäessä $(30 + 35) \text{ dB} = 65 \text{ dB}$ tai yöajan julkisivumelutason ylittäessä $(30 + 30) \text{ dB} = 60 \text{ dB}$.

Ympäristöministeriön ohjeessa rakennuksen ääniympäristöstä (2018) opastetaan niistä ääniympäristön suunnitteluun ja todentamiseen liittyvistä menettelytavoista, joiden avulla ympäristöministeriön asetuksella 796/2017 säädetyt rakennuksen ääniympäristöä koskevat vähimmäisvaatimukset voidaan saavuttaa. Ohjeessa on sivulla 28 seuraavat maininnat melun enimmäistasosta:

”Rakennuspaikka voi sijaita alueella, missä asumisterveys tai –viihtyisyys vaarantuvat yksittäisistä voimakkaista melutapahtumista johtuen, vaikka ohjearvopäätöksen lukuarvot eivät ylittyisi. Esimerkiksi raideliikenteen lähelle tai lentoasemien lähelle kiitoteiden jatkeille sijoituvien rakennusten ulkovaippaan voi kohdistua ohiajossa tai ylilennon aikana voimakas äänenpaine. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota, ettei ohjearvopäätöksen mukaisten sisämelutasojen lisäksi A-painotettu enimmäisäänitaso LAFmax rakennuksen asuinhuoneissa ylittäisi 45 dB.”

Koska rakennuksen ulkovaipan ääneneristykseen tulee olla pääsääntöisesti vähintään 30 dB, niin enimmäisäänitason ylittäessä $(30 + 45) \text{ dB} = 75 \text{ dB}$ on rakennuksen julkisivun ääneneristykseksi asetettava kovempia vaatimuksia.

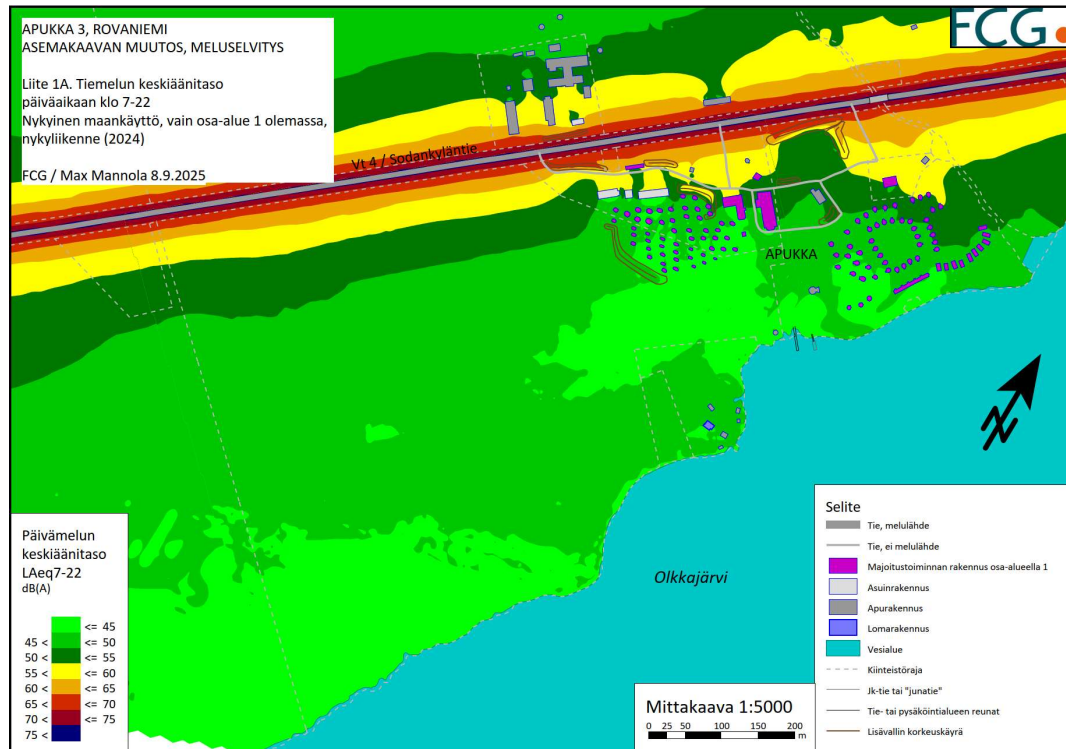
3.1.9.6 Melualueulosten tulkintaperiaatteet

Liikennemelun keskiäänitason kartoissa on esitetty tiemelun päivä- ja yöajan keskiäänitasot nyky- ja ennustetilanteissa. Mallinnuksessa 1 (liitteet 1A ja 1B, (Kuva 20 ja Kuva 21)) ja mallinnuksessa 2 (liitteet 2A ja 2B (Kuva 22 ja Kuva 23)) rakennukset ja tiet ovat nykytilanteen mukaisia. Mallinnuksessa 3 (liitteet 3A ja 3B (Kuva 24 ja Kuva 25)) on mukana nykyisten elementtien lisäksi myös tulevia rakennuksia ja muokattua maastoa, ja niissä näkyvät myös suunnitellut jalankulkutiet ja uudet pysäköintialueet. Laskennan pääkohde on osa-alue 3, mutta myös osa-alueet 1 ja 2 näkyvät kokonaan.

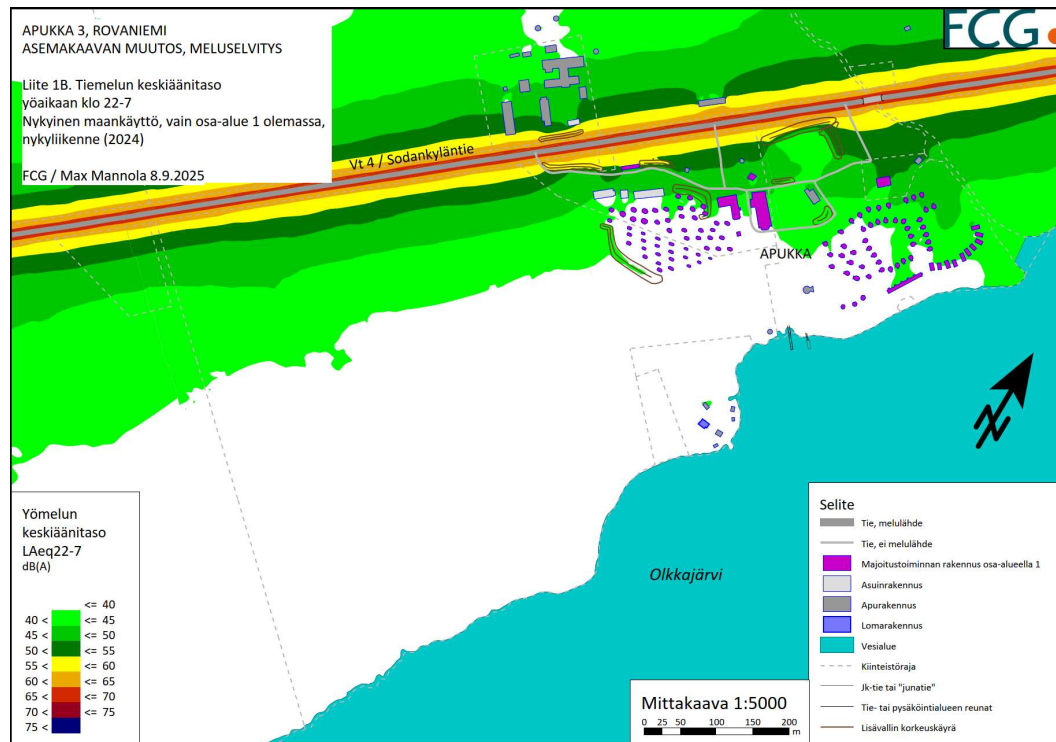
Loma-asumiseen käytettävien alueiden ohjearvojen mukaan päivämelun keskiäänitason yläraja on 45 dB ja yömelun yläraja 40 dB. Jos melutasot ovat sitä suuremmat, on harkittava alueiden perusteellisempaa suojaamista melulta.

Sisälle kantautuvan melun ohjearvo asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB. Julkisivun tavanomaisella ääneneristävyydellä 30 dB nämä sisämelun ohjearvot ylittyvät, jos ulkomelu ylittää päiväaikaan 65 dB tai yöaikaan 60 dB.

28.4.2026

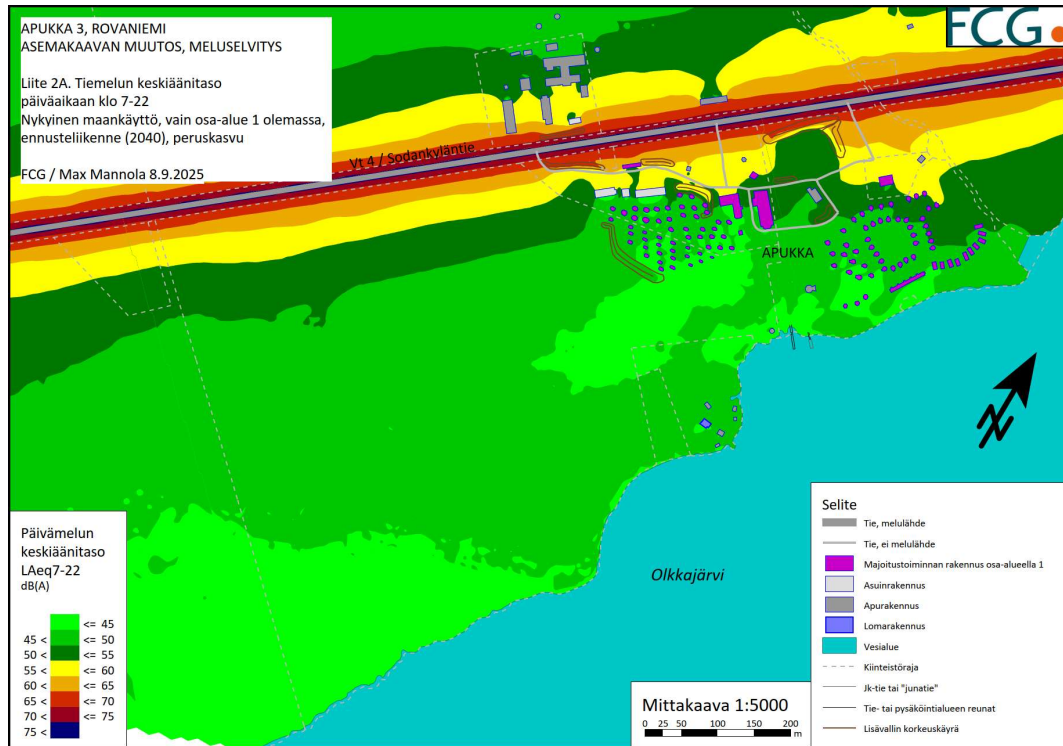


Kuva 20. Tiemelun keskiäänitaso päiväaikaan. Nykyinen maankäyttö, vain osa-alue 1 olemassa, nykytieliikenne (2024)

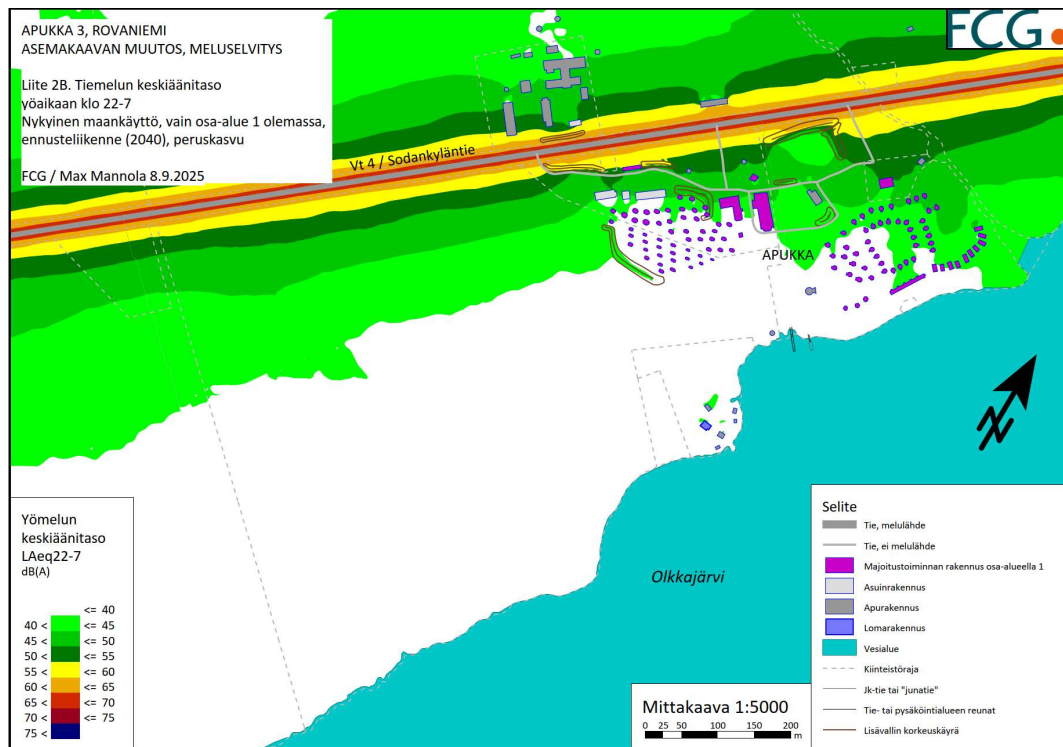


Kuva 21. Tiemelun keskiäänitaso yöaikaan. Nykyinen maankäyttö, vain osa-alue 1 olemassa, nykytieliikenne (2024)

28.4.2026

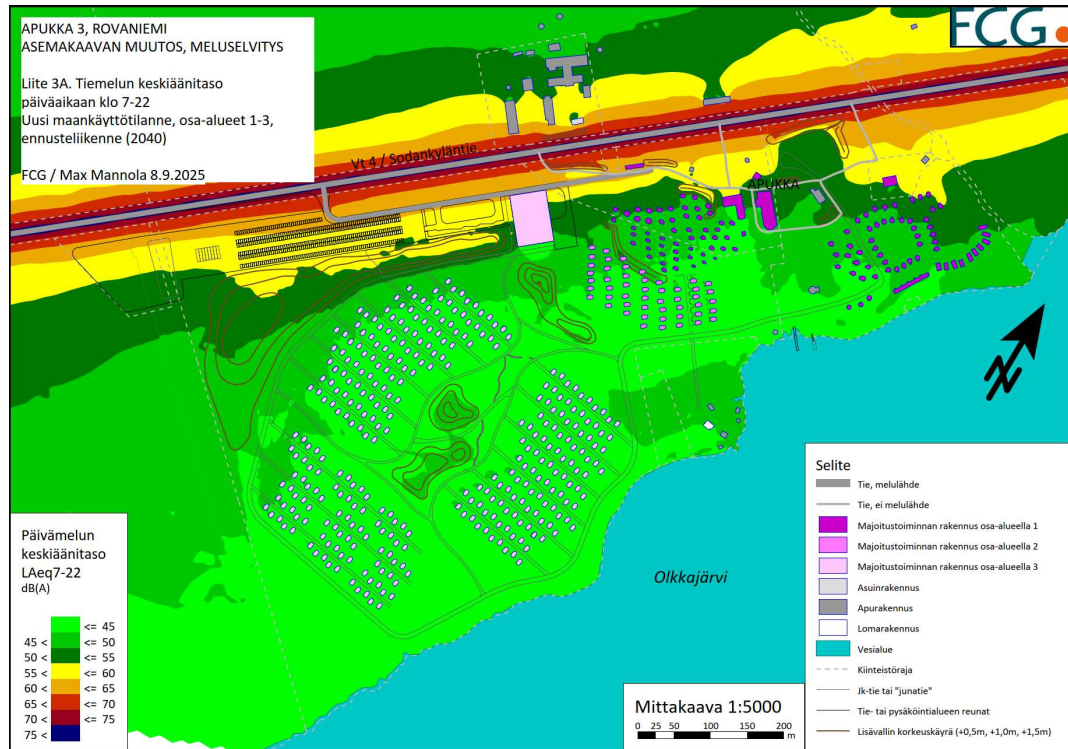


Kuva 22. Tiemelun keskiäänitaso päiväaikaan. Nykyinen maankäyttö vain osa 1 olemassa, ennusteliikenne (2040), peruskasvu.

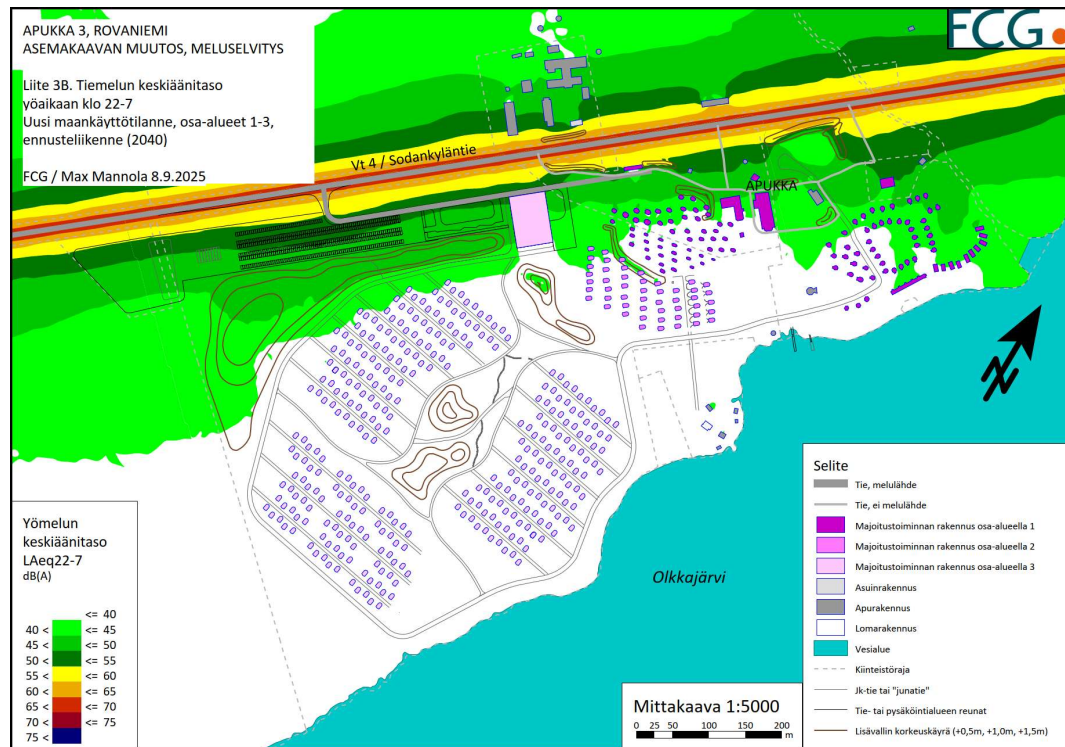


Kuva 23. Tiemelun keskiäänitaso yöaikaan. Nykyinen maankäyttö vain osa 1 olemassa, ennusteliikenne (2040), peruskasvu.

28.4.2026



Kuva 24. Tiemelun keskiäänitaso päiväaikaan, Uusi maankäyttötilanne, osa-alueet 1–3, ennusteliikenne (2040).



Kuva 25. Tiemelun keskiäänitaso yöaikaan, Uusi maankäyttötilanne, osa-alueet 1–3, ennusteliikenne (2040).

28.4.2026

3.1.9.7 Tiemelualuetulosten analyysi

Mallinnuksia 1 ja 2 vertaamalla voidaan todeta, että liikenteen kasvu leventää yli 45 dB:n melualueutta yleisesti ottaen noin 10–20 m. Osa-alueella 1 noin puolet majoitusrakennuksista sijaitsevat päiväaikaan melualueella 45–50 dB, mikä ylittää lomarakennusten ohjearvon 45 dB. Yöaikaan tilanne on parempi, mutta silloinkin monet majoitusrakennukset sijaitsevat ohjearvon 40 dB yläpuolella. Osa-alueilla 2 ja 3 ei ole vielä rakennuksia.

Mallinnuksessa 3 todetaan, että osa-alueen 3 sadoista uusista rakennuksista noin 10–15 kpl sijaitsee kokonaan päivämelun ohjearvon 45 dB yläpuolella, melualueella 45–50 dB, ja toiset 10–15 kpl juuri tämän melualueen alarajalla. Osa-alueen 2 uusista rakennuksista noin 10 rakennusta sijaitsee ohjearvon 45 dB yläpuolella. Yömelun ohjearvon 40 dB yläpuolisen alueen rajalla sijaitsee noin 10 kpl osa-alueen 3 uusista rakennuksista ja noin 4 kpl osa-alueen 2 uusista rakennuksista. Osa-alueen 2 uusista rakennuksista noin 3 kpl sijaitsee tämän ohjearvon yläpuolella.

Korottamalla lomarakennusten ja valtatievälistä isoa vallialuetta alueen luoteisosassa saatettaisiin onnistua torjumaan ylimääräinen melu ja siten alentamaan revontulikotien reuna-alueen melua päiväohjearvon alapuolelle. Toinen mahdollisuus on siirtää nämä ylitysalueen kodat rakennusryhmän toiselle laidalle, järven puolelle, jossa melutaso on selvästi alhaisempi.

Majoitusrakennusten sisämelu ei ylity suunnittelualueen missään kohdassa, sillä ulkomelu ei yllä majoitusrakennusten kohdalla edes lähelle päiväajan tasoa 65 dB tai yöajan tasoa 60 dB.

Tiemelun laskentamenetelmän tarkkuudeksi arvioidaan tässä kyseessä olleilla lyhyillä etäisyyksillä olevan 2 dB suuntaansa. Liikennemäärän epätarkkuus 10 % aiheuttaa laskentatulokseen noin 0,5 dB epätarkkuuden, joka ei vielä muuta kokonaisepätarkkuutta.

3.1.9.8 Johtopäätökset melumallinnuksen tuloksesta

Apukan uuden osa-alueen 3 suunnitellut sadat majoitusrakennukset (revontulikodot) sijaitsevat pääosin lomarakennusten ulkomelun päiväohjearvon 45 dB alapuolella. Kuitenkin näistä noin 10–15 kotaa jää ohjearvon yläpuoliselle alueelle 45–50 dB. Yöaikaan näistä mikään ei kuitenkaan sijaitse melun yöohjearvon 40 dB ylittävällä alueella, vaan sen rajalla.

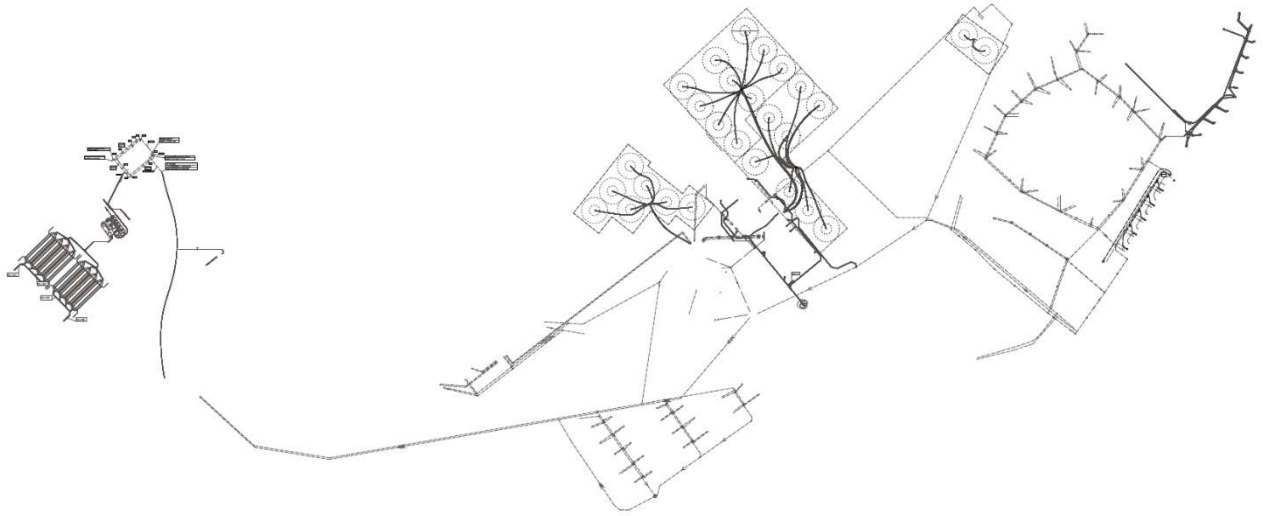
Korottamalla majoitusalueen ja valtatievälistä isoa vallialuetta alueen luoteisosassa saatettaisiin onnistua alentamaan revontulikotien reuna-alueen melua päiväohjearvon alapuolelle. Toinen mahdollisuus on siirtää nämä ylitysalueen kodat rakennusryhmän toiselle laidalle, järven puolelle, jossa melutaso on selvästi alhaisempi.

Majoitusrakennusten sisämelu ei ylity suunnittelualueen missään kohdassa.

28.4.2026

3.1.10 Tekninen huolto ja verkostot

Alueen sähkönjakelusta vastaa Rovakaira. Käyttöveden alueelle toimittaa Napapiirin Energia ja Vesi. Alueella on oma jätevedenpuhdistamo. Seuraavissa kuvissa (Kuva 26 ja Kuva 27) on esitetty Apukka 1 alueen vesi- ja viemäriverkosto. Jätevedet kerätään kiinteistöiltä viettoviemäreillä (D 110-160) olemassa oleville jätevedenpumppaamoille, mistä jätevedet pumpataan paineviemärillä valtatie 4 pohjoispuolella olevalle jätevedenpuhdistamolle.



Kuva 26. Vesi- ja viemäriverkko

[illegible]

Kuva 27. LVI-piirustus, Vesi- ja viemärijohtot

28.4.2026

Apukka 3 alueen vesihuolto esitetään järjestettävän Apukka 1 ja 2 alueen tavoin. Käyttöveden alueelle toimittaa Napapiirin Energia ja Vesi. Alueen jätevedet kerätään viettoviemäreillä jätevedenpumppaamoille, joista jätevedet pumpataan olemassa olevalle jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi. Alueen korkotasojen takia jätevesien pumppaus alueella on tarpeen, erityisesti rannan läheisyydessä. Apukka 3 alueen vesihuoltojohdot sijoitetaan katujen ja ajoväylien yhteyteen. Alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä selvitetään tarkemmin vesihuoltojohtojen koot ja pumppaamojen paikat.

3.1.10.1 Vesihuollon yleissuunnitelma

Keväällä 2025 on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma Apukan 3. osa-alueelle. Vesihuollon yleissuunnitelma on kaavaselostuksen liitteen (Liite 9). Vesihuollon suunnittelussa on yleissuunnitelmatasoisesti mitoitettu alueelle suunniteltu vesihuoltoverkosto. Suunnittelussa on huomioitu liitoskohdat alueen läheisyydessä olevaan nykyiseen vesihuoltoverkostoon. Suunnittelualueella ei ole nykyisellään vesihuoltoverkostoa. Rakennettavan viemärin on tarkoitus liittyä olemassa olevaan viemäriverkostoon Sodankyläntien pohjoispuolella.

Vesihuollon yleissuunnittelu ja mitoitusperusteet

Asukasmäärät, vedenkulutus ja viemäriveresimäärät

Alueelle majoittuvien lukumäärästä tehtiin arvio. Rakennusoikeutta on osoitettu tontille yhteensä 10 000 k-m². Alueelle on luonnoksen mukaan suunniteltu 327 villaa/mökkiä, vastaanotto-/huoltorakennus, porokämpä, rantaravintola ja saunamaailma. Mökeistä 16 sijoittuu Apukan osa-alueelle 2, mutta niiden vesihuolto järjestetään osa-alueelle 3. Arviolta alueella voisi majoittua 654–981 henkilöä, mikäli jokaiseen mökkiin majoittuisi 2–3 henkilöä. Näiden lisäksi alueelle suunnitellut vastaanotto-/huoltorakennus, rantaravintola, saunamaailma ja porokämpä nostaisivat alueen vedenkäyttöä jonkun verran, mistä on esitetty arvio:

- Ravintola: arvioitu asiakaspaikat 50
- Vastaanotto-/huoltorakennus: kulutus arvioitu mukaan kokonaiskäyttöön
- Saunamaailma: kulutus arvioitu mukaan kokonaiskäyttöön
- Porokämpä: kulutus arvioitu mukaan kokonaiskäyttöön

Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella oleville henkilöstön majoitustiloille esitetään alustavat vesi- ja viemärijohtojen sijainnit yleissuunnitelmakartalla. Näiden vedenkulutusta ei ole tässä vaiheessa huomioitu. Alueen tasaisuudesta johtuen näiden jätevesille esitetään kiinteistökohtaista pumppausta ja liitosta rannasta tulevaan painelinjaan ennen VT4:n alitusta.

Vedenkulutus- ja viemäriveresimäärien laskennassa käytettiin seuraavia mitoitusperusteita:

28.4.2026

- Ominaiskulutus 175 l/as/d
- Ominaiskulutus (ravintola) 35 l/hlö/d (RIL 2010)
- Maksimivuorokausikerroin 2,5 (RIL 2010)
- Maksimituntikerroin 3,2 (RIL 2010)
- Jätevesiverkoston vuotavuus 20 %

Em. mitoituspäätösten mukaisesti määritettiin vedenkulutus ja viemäriverkoston määrät yleissuunnitelmassa esitetyn aluejaon mukaisesti

Kaikki suunnittelualan jätevedet johdetaan viettoviemärillä rantaan päin yleissuunnitelmakartalla osoitetulle jätevedenpumppaamolle. Näiden yhteenlaskettu maksimivirtaama on 19,27 l/s. Alueen korkotasojen takia jätevesien pumpaus alueella on tarpeen. Rannasta jätevedet pumpataan paineviemäriä pitkin yleissuunnitelmakartalla osoitettua reittiä, ja painelinja yhdistetään VT4:n luoteispuolella olevalle Napapiirin Vesi Oy:n jätevedenpumppaamolle.

28.4.2026

Taulukko 5. Vedenkulutus ja viemäriveresimäärät alueittain

Alue	Tyyppi	Hlönmäärä	Ominaiskulutus [l/as/d]	Kesk. vedenkulutus [l/d]	Kesk. vedenkulutus [l/s]	Max. vedenkulutus [l/s]	Viemäriveresimäärä [l/s]
1	Mökit, vastaanotto-/huoltorakennus	60	175	10500	0,12	0,97	1,17
2	Mökit	57	175	9975	0,12	0,92	1,11
3	Mökit	63	175	11025	0,13	1,02	1,23
4	Mökit	57	175	9975	0,12	0,92	1,11
5	Mökit	60	175	10500	0,12	0,97	1,17
6	Mökit	60	175	10500	0,12	0,97	1,17
7	Mökit	90	175	15750	0,18	1,46	1,75
8	Mökit	87	175	15225	0,18	1,41	1,69
9	Mökit	90	175	15750	0,18	1,46	1,75
10	Mökit	60	175	10500	0,12	0,97	1,17
11	Mökit	60	175	10500	0,12	0,97	1,17
12	Mökit	60	175	10500	0,12	0,97	1,17
13	Mökit	57	175	9975	0,12	0,92	1,11
14	Mökit	60	175	10500	0,12	0,97	1,17
15	Mökit	60	175	10500	0,12	0,97	1,17
16	Ravintola, saunamaailma, ranta, porokämpä	50 ravintolan asiakaspaikkaa	35	1750	0,02	0,16	0,19
Yht.	-	981	-	173425	2,01	16,06	19,27

28.4.2026

Vesihuollon yleissuunnitelma



Kuva 28. Vesihuoltotarkastelun suunnitelmakartta.

28.4.2026

Talousvesi

Edellä mainittujen tarkasteluiden mukaisesti alueelle rakennettavan vesijohdon runkolinjan kooksi virtausnopeudella noin 1 m/s voisi riittää 160 PEH. Läpikulkevan runkolinjan ulkopuoliset osuudet tehdään 63 PEH putkilla.

Vesijohto liitetään nykyiseen vesijohtoon suunnittelualueen luoteisreunalla yleissuunnitelmapakartan mukaisesti. Nykyisen vesijohdon sijainnista tai painetasosta ei ole tietoa, joten liitoskohta ja putkimateriaalit tarkentuvat myöhemmässä vaiheessa. Käyttöveden alueelle toimittaa Napapiirin Energia ja Vesi. Taulukossa on esitetty arvio tarvittavista vesijohdoista. Alueelle ei ole suunniteltu palopostia.

Taulukko 6. Arvio tarvittavista vesijohdoista

Runkolinja	1 090 m, 160 PEH-PN10
Katuhaarat	3 330 m, 63 PEH-PN10

Jätevesi

Viemäröinti toteutetaan pääosin viettoviemärein. Alueelle tulee yksi jätevedenpumppaamorantaan. Viettoviemäriin on saatu riittävästi kaltevuutta johtuen alueen korkeuseroista. Viettoviemäreiden kooksi on valittu minimikoko 160 PVC.

Jätevedenpumppaamolta lähtee paineviemäri 160 PEH-PN10. Paineviemäri rakennetaan samaan kaivantoon muiden vesihuoltojohtojen kanssa. Paineviemäri puretaan Neven jätevedenpumppaamolle VT4:n luoteispuolelle yleissuunnitelmapakartan mukaisesti. Samaan paineviemäriin liitetään myös henkilöstön majoitustilojen jätevedet kiinteistökohtaisella pump-pauksella ja putkella 110 PEH-PN10. Pumppaamon mitoitus tehdään paineputken koon mukaisesti.

Jäteveden tarkastuskaivot ovat muovikaivoja halkaisijalla 560 mm. Taulukossa on esitetty arviot tarvittavista viemäriputkista.

Taulukko 7. Arvio tarvittavista viemäriputkista

Viettoviemärit	3 570 m, 160 PVC
Paineviemäri runko	920 m, 160 PEH-PN10
Paineviemäri henkilöstön majoitustiloista	490 m, 110 PEH-PN10

28.4.2026

Jätevesipumppaamo

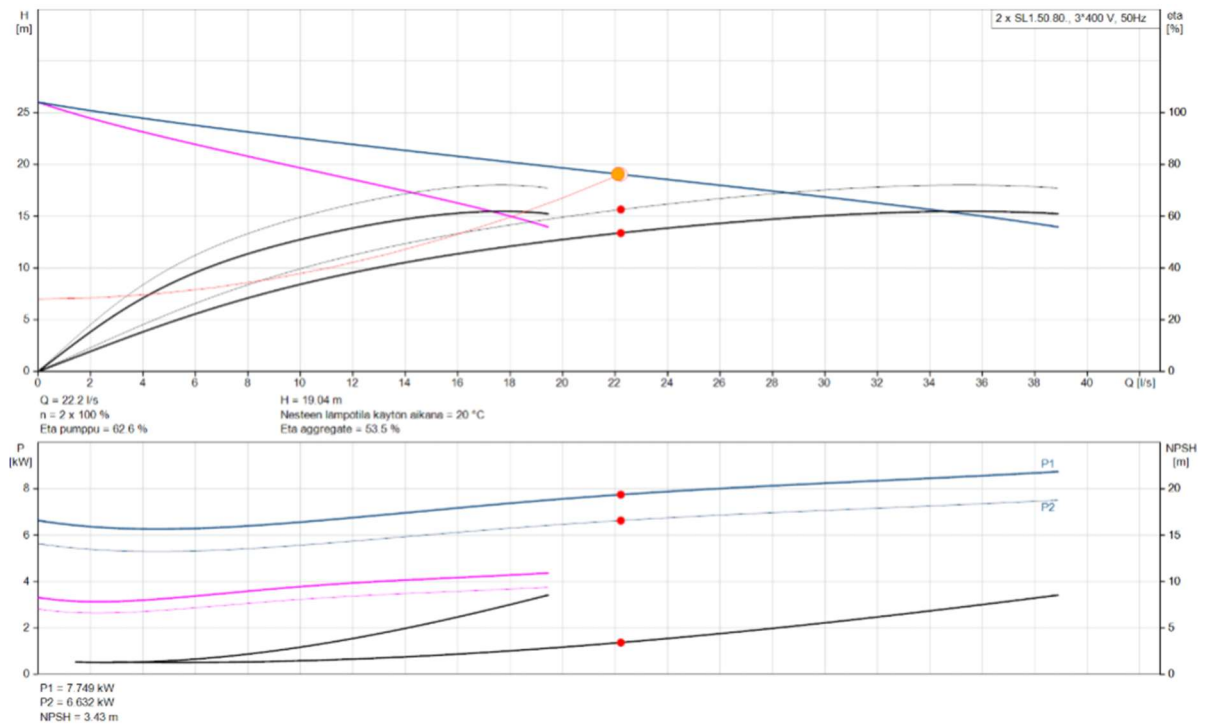
Kaava-alueelle rakennetaan uusi jätevedenpumppaamo rantaan. Jätevedenpumppaamolle johdetaan kaava-alueen jätevedet pois lukien henkilöstön majoitustilat. Pumppaamon mitoitustiedot on esitetty taulukossa.

Taulukko 8. Pumppaamin mitoitustiedot

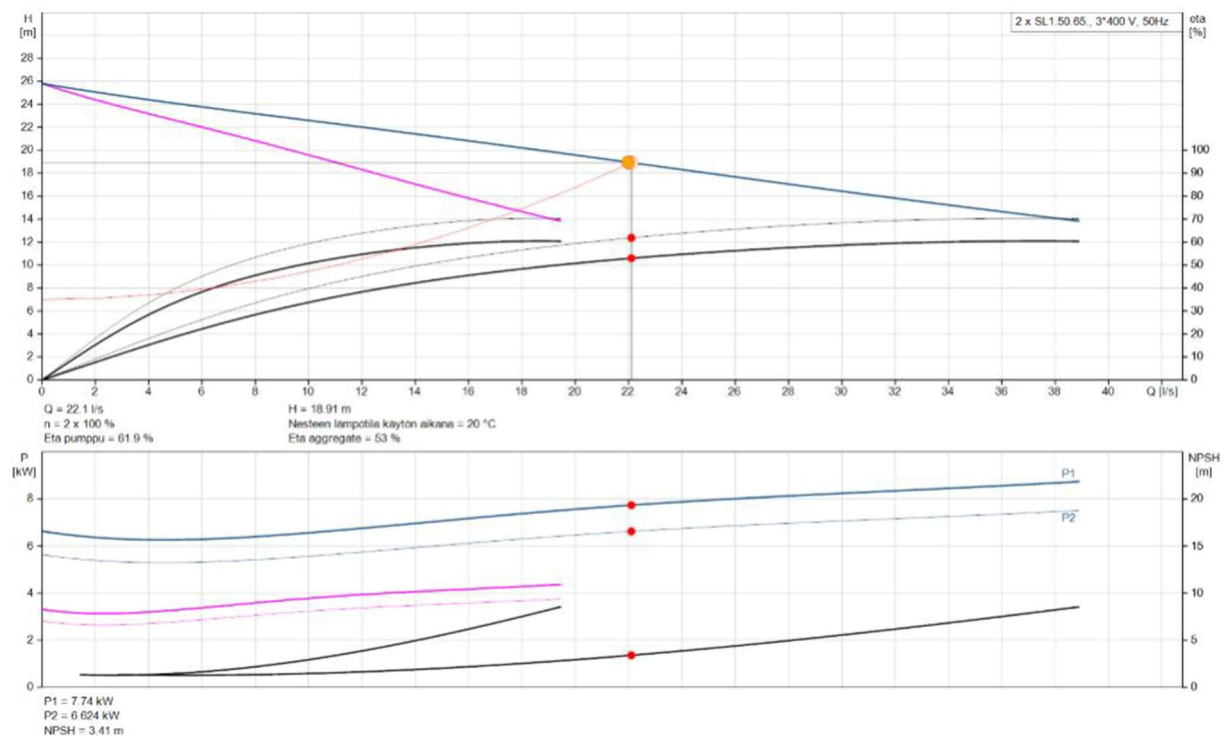
Ominaisvedenkulutus	175 l/as/d
Pumpattavan alueen majoittujien lkm.	981
Keskimääräinen jätevesivirtaama (huomioitu vuotavuus 20 %)	208,1 m ³ /d
Pumpattava alueen huippukulutus (huomioitu tunti- ja vuorokausikertoimet)	19,3 l/s
Mitoitusvirtaama	19,3 l/s
Paineputken koko	160 PEH-PN10 (virtausnopeus 1,2 m/s)
Paineputken pituus	920 m
Geodeettinen nostokorkeus	7 m
Häviöt putkessa	9,2 m

Kuvissa tunnuslukuja vastavia pumppuja pumppaamokäyrineen (Kuva 29 ja Kuva 30)

28.4.2026



Kuva 29. SL1.50.80.40.2.51D.C uppoasennettava jätevesipumppu, pumppaamokäyrä (Grundfos).



Kuva 30. SL1.50.65.40.2.51D.C uppoasennettava jätevesipumppu, pumppaamokäyrä (Grundfos).

28.4.2026

Putkikaivannot

Vesijohto- ja jätevesilinjat pyritään sijoittamaan katualueelle 2,7 m asennussyvyydelle. Tätä lähempänä maanpintaa oleville johdoille suositellaan routaeristystä.

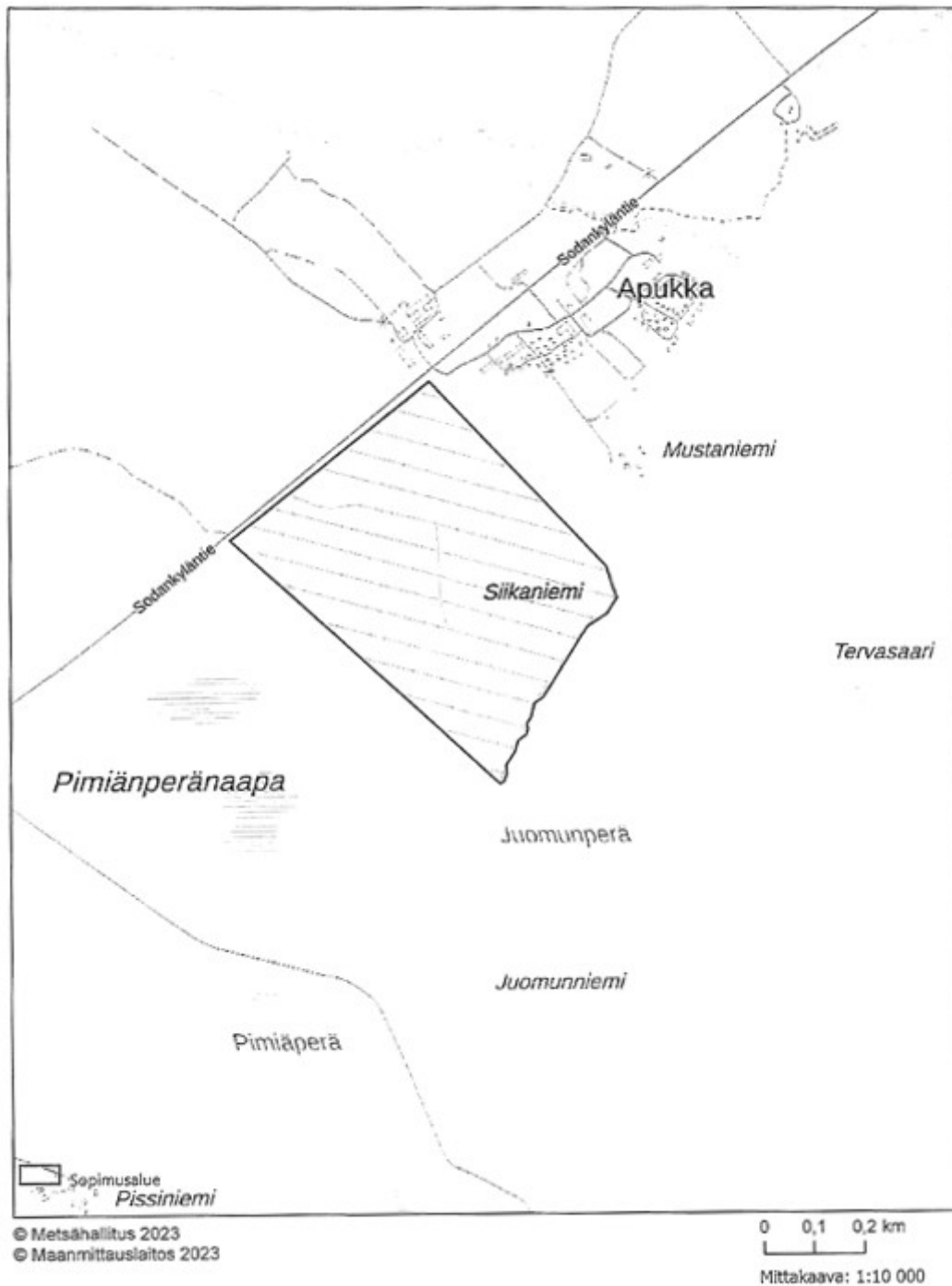
Rakennussuunnitelmavaiheessa suunnitellaan tarkemmin kaivantojen luiskat, tuenta ja perustaminen maaperäselvitysten perusteella.

3.1.11 Maanomistus

Alue on noin 34,7 hehtaaria, josta noin 31 ha kokoinen alue koostuu tilasta 618–409–31–18, jonka omistaa Metsähallitus. Apukka Resort Oy ja Metsähallitus ovat hyväksyneet alueesta vuokrasopimuksen esisopimuksen. Osapuolet ovat allekirjoittaneet esisopimuksen kohteesta 30.6.2023 (MH) ja 17.7.2023 (Apukka Resort Oy), Esisopimusta on jatkettu 12.10.2024 (MH) ja 11.10.2024 (Apukka Resort Oy). Esisopimus on voimassa 31.12.2025 asti. Esisopimuksen mukaan yhtiö voi aloittaa esisopimuksen nojalla Rovaniemen kaupungin kanssa neuvottelut alueen kaavoittamisesta.

Yleisen tiealueen maapohjan omistaa valtio.

28.4.2026



Kuva 31. Kuvakaappaus kiinteistön vuokraamisen esisopimuksen karttaotteesta.

28.4.2026

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Ympäristöministeriö käynnisti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisen vuonna 2016. Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta www.ymparisto.fi.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka koskevat Apukan alueen osayleiskaavoitusta:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä

28.4.2026

varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

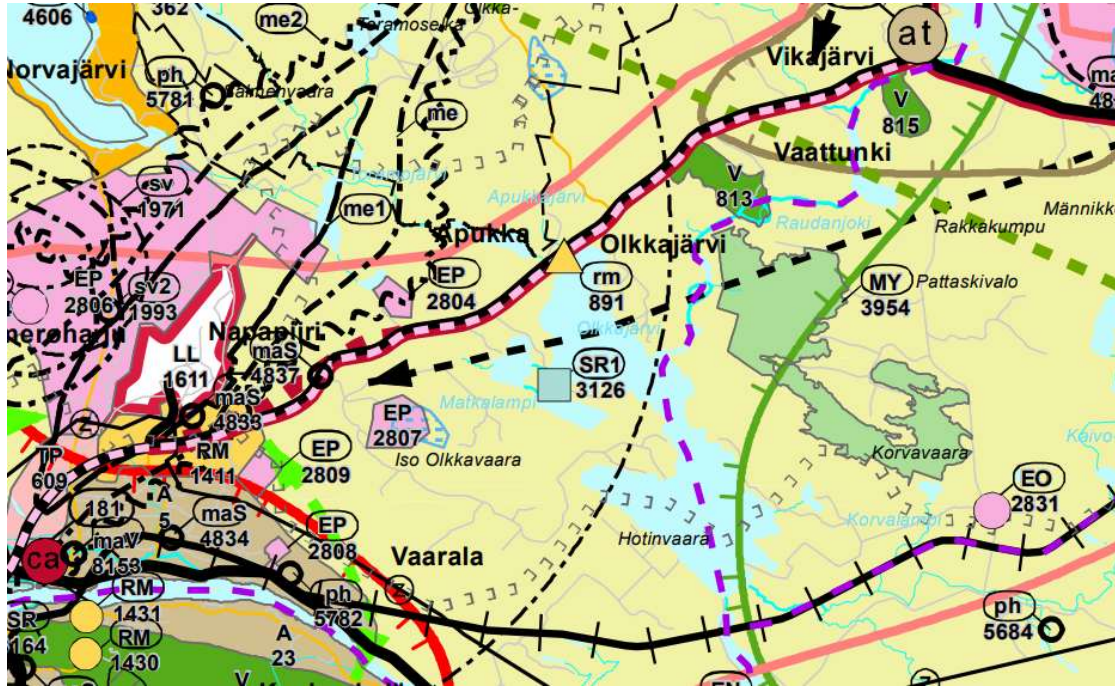
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

3.2.2 Maakuntakaava

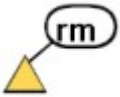
Asemakaavoitettava alue kuuluu Lapin liiton valtuuston 16.5.2022 hyväksymään Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Maakuntakaavassa Apukan matkailupalveluyritys on osoitettu matkailu/virkistyskohteena rm 891. Lapin liiton hallitus määräsi 29.8.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tulemaan voimaan ja että voimaantulosta kuulutetaan maakunnan kunnissa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä ja

28.4.2026

maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:ssä säädetyllä tavalla alueen kunnissa sekä seuraavissa sanomalehdissä: Lapin Kansa, Kaleva, Uusi Rovaniemi, Koti-Lappi, Kuriiri ja Koillissanomat. Lapin liitto on kuuluttanut maakuntakaavan voimaan 21.9.2022.



Kuva 32. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava (kuulutettu voimaan 22.9.2022).

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

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

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

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

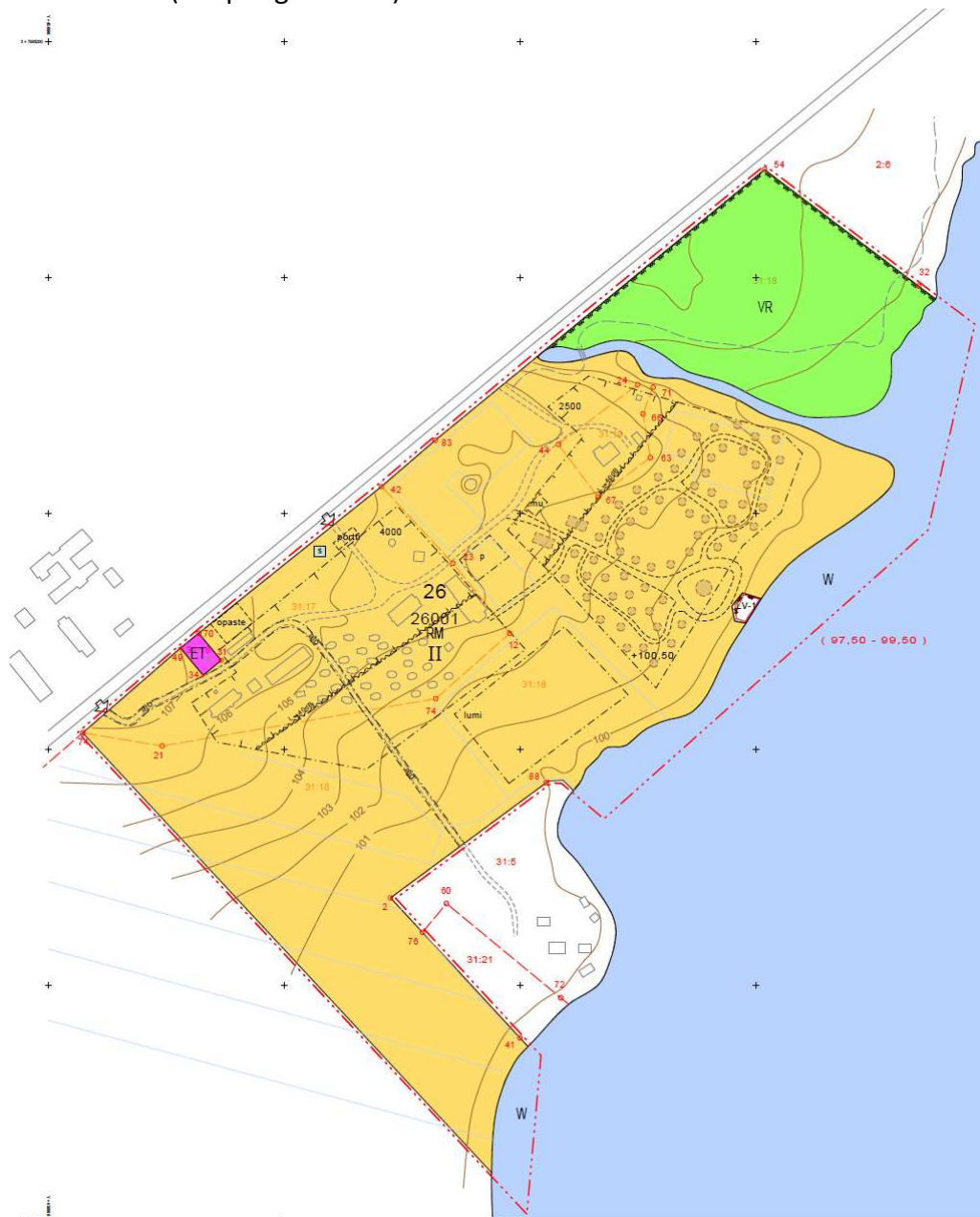
28.4.2026

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa yleiskaavan sisältövaatimukset soveltuvin osin huomioon (AKL 54.4 §).

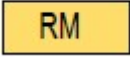
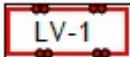
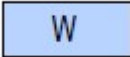
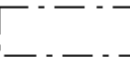
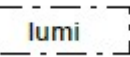
3.2.4 Asemakaava

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

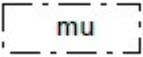
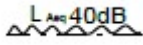
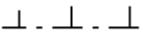
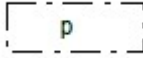
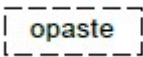
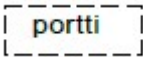
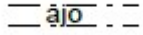
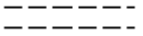


Kuva 33. Voimassa oleva Apukan asemakaava (KV 22.3.2021 § 17)

28.4.2026

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

28.4.2026

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

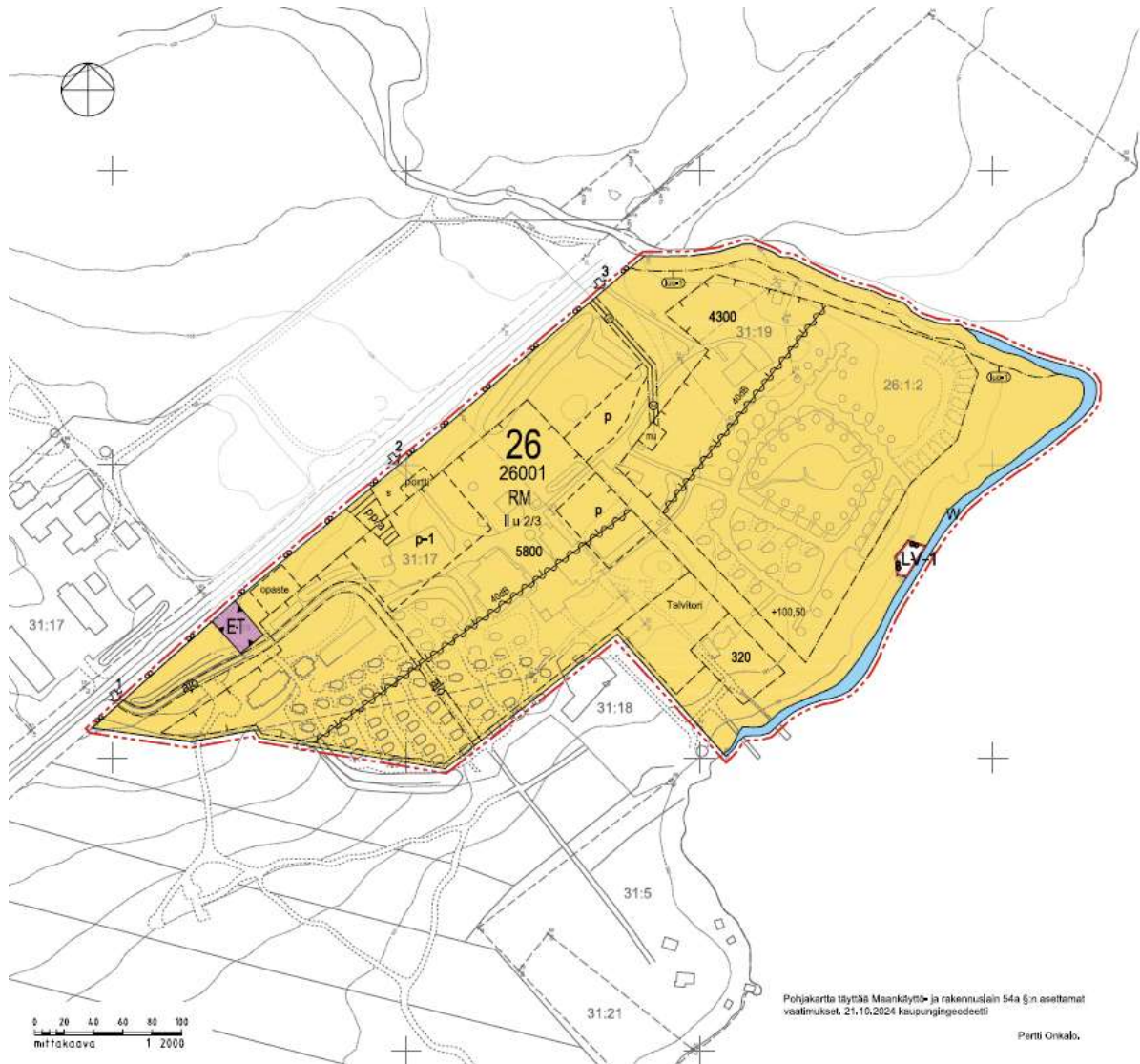
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

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

28.4.2026

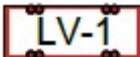
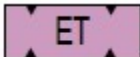
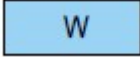
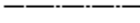
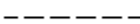
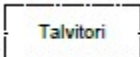
- Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +100,50. Rakennukset on perustettava siten, että kaikki kastumisesta kärsivät rakenteet tulevat tason +101,00 (N2000) yläpuolelle.
- Kaikki jätevedet, myös harmaat jätevedet, on johdettava viemäriin.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla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

Suunnittelualue rajautuu lainvoimaiseen Apukka asemakaavan muutos, 26. kaupunginosa, kortteli 26001, Apukan matkailualue -asemakaavaan. Kaava on hyväksytty Rovaniemen kaupungin Teknisessä lautakunnassa 19.11.2024 § 177. Kaava on kuulutettu voimaan 23.1.2025.

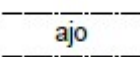
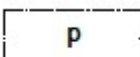
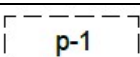
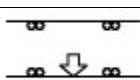
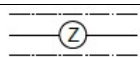
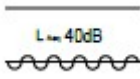
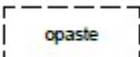
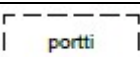
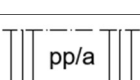


Kuva 34. Asemakaavan muutos, hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 19.11.2024 § 177

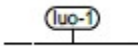
28.4.2026

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Venesatama/venevalkama.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
26	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
26001	Korttelin numero.
320	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
II u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+100,50	Rakennusallalla maanpinnan korkeus tulee olla vähintään kartalla osoitettu korkeus N2000-järjestelmässä. Rakennuspaikan pengerrys/täyttö saa olla enintään +0,50 metriä osoitetun tason yläpuolella. Alimmat kastuvat rakenteet tulee olla vähintään +0,50 metriä rakennusallalle määrätyn korkeuden yläpuolella.
	Alueelle saa sijoittaa tilapäisiä rakennuksia, joiden kokonaisrakennusoikeus yhteensä enintään 100 k-m ²

28.4.2026

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Paikoitusalue / liikenneaukio.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ajoneuvoliikenteelle varattu liittymä. Ajorasitteen liittymä. Liittymä 1 muuttuu pääliittymäksi, kun liittymä 2 on poistettu käytöstä.
	Pääliittymä alueelle. Liittymä 2 poistetaan, kun alikulku on toteutettu.
	Liittymä otetaan käyttöön, kun liittymä 2 on poistettu käytöstä. Liittymä varataan huoltoliikenteelle ja henkilökunnan tarpeisiin.
	20 kV sähköjohtolinja (ilmajohto).
	Rakennusalan osa, jolla liikennemelu ylittää päivällä melutason 40 db(a). Alueelle rakennettaessa on valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot otettava huomioon. Merkintä rajan sillä puolella, jota määräys koskee
	Suojeltava alueen osa.
	Ohjeellinen opastetaulun paikka.
	Ohjeellinen sisääntuloportin paikka.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alue varataan yleisntien alikulkua varten.

28.4.2026

	Uhanalaiset luontotyytit. Alueella sijaitsee uhanalaisten luontotyyppien tai lajien mukaisia esiintymiä, alueita tai kohteita. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava alueen erityiset luontoarvot huomioon, eikä niitä saada alueella tehtävillä toimenpiteillä heikentää
---	--

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Yli metrin pengerryksiä ei sallita.

Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +100,50.

Rakennukset on perustettava siten, että kaikki kastumisesta kärsivät rakenteet tulevat tason +101,00 (N2000) yläpuolelle.

Kaikki jätevedet, myös harmaat jätevedet, on johdettava viemäriin.

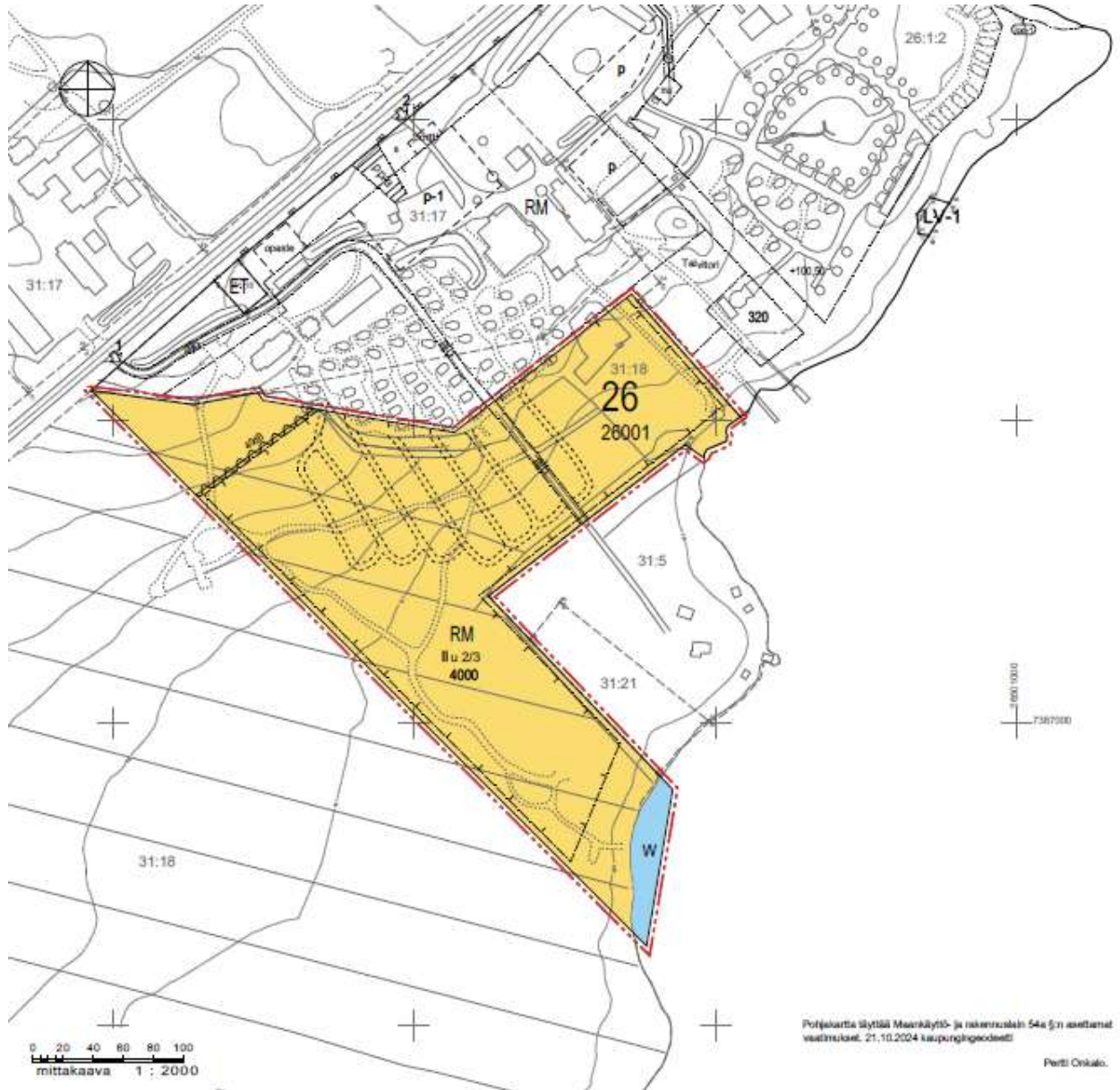
Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Vireillä olevat asemakaavat

Suunnittelualueen viereen, alueen koillispuolelle sijoittuu vireillä oleva Apukka 2 asemakaavanmuutos, johon nyt valmisteilla oleva asemakaava liittyy. Apukka 2 asemakaavan muutoksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.8.–26.9.2025.

28.4.2026



Kuva 35. Nähtävillä oleva (9/2025) kaavaehdotus.

3.3 Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi pohjakartta (Mittarimato Oy). Pohjakartta on hyväksytty 21.10.2024 (kaupungingeodeetin päätös 21.10.2024 § 68).

28.4.2026

3.4 Rakennusjärjestys

Rovaniemen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2007. Rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kaupunginvaltuusto 16.4.2007 35 §.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

Apukka Resort Oy:n toiminta on kehittynyt ja rakentamisen tarpeet kaava-alueella ovat ajan-kohtaisia. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tarpeellinen majoituskapasiteetin lisäys sekä matkailua palvelevien rakennusten (ravintolat, vastaanottorakennus, kiinteistöhuollon rakennukset) rakentaminen alueelle. Kaavassa osoitetaan RM-alue, jonne osoitetaan uutta rakennusoikeutta 10 000 kem². Asemakaavassa mahdollistetaan Apukka Resort Oy:n matkailualueen tarpeisiin osoitetun keskitetyn paikoitusalueen sijoittaminen nelostien varteen. Kaavassa tutkitaan tarvittavien kiinteistökohtaisten paikoitusalueiden sijainti sekä osoitetaan alueen sisäiset liikennejärjestelyt (kävelyn vyöhyke, autoilun vyöhyke, huoltoliikenne ja asiakasliikenne). Asemakaavassa panostetaan liikkumisen turvallisuuteen erottamalla kävelyn ja pyöräilyn sekä autoliikenteen vyöhykkeet toisistaan. Asemakaavassa tonttijako tehdään ohjeellisena.

Asemakaavassa ratkaistaan VT4:n parantamisen edellyttämä tilatarve sekä liittymät ja alikulut Apukan kohdalla asemakaavoitetun ja asemakaavoitettavan osalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

28.4.2026

- **viranomaiset:** Rovaniemen kaupunki (lautakunnat), Lapin liitto, Lupa- ja valvontavirasto, Lapin elinvoimakeskus ja Lapin maakuntamuseo, Väylävirasto, Metsähallitus
- **maanomistajat:** alueen maanomistajat- ja haltijat sekä rajanaapurit
- **muut:** Poikajärven paliskunta

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

4.2.2 Vireilletulo

Tekninen lautakunta on 24.10.2023 § 23 hyväksynyt käynnistämissopimuksen kaupungin ja hakijan välillä, sopimus on allekirjoitettu (RoiDno-2023–2972, AU483). Kaavoitus on käynnistynyt kaavoituspäällikön päätöksellä 17.2.2025 § 3 (ROIDno-2024–4407).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja suunnittelun eri vaiheiden etenemisestä ilmoitetaan Rovaniemen kaupungin hallintosäännön mukaisesti.

Kaavan kuulutukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja -ehdotus selostuksineen ja liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu Lapin kansassa 26.2.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.2.2025–12.3.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).

Vireilletulovaihe

Asemakaavamuutoksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu Lapin Kansassa 26.2.2025. OAS on ollut nähtävillä 27.2.2025–12.3.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi). Vireilletulon kuulemisen aikana ei jätetty mielipiteitä eikä lausuntoja. OAS:sta jätettiin yksi mielipide.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville (vähintään 14 pv), jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta kuulutettiin Lapin Kansassa.

28.4.2026

Valmisteluvaiheen aineisto on nähtävillä 9.10.–22.10.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi). Valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot myös Lapin ELY-keskuksen liikennevastuualueelta ja Väylävirastolta.

Valmisteluaineiston kuulemisen aikana ei annettu yhtään lausuntoa tai mielipidettä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin nähtäville vähintään kuukauden ajaksi (30 pv) sekä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on ollut mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta kuulutettiin Lapin Kansassa.

Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 19.2.–20.3.2026 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).

Ehdotusvaiheen aineistosta annettiin kolme lausuntoa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Rovaniemen kaupunginvaltuusto.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta on järjestetty AKL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu 16.5.2025.

Viranomaisneuvotteluun osallistuivat edustajat Lapin ELY-keskuksesta, Lapin maakuntamuseosta, Rovaniemen kaupungilta sekä FCG Rakennettu Ympäristö Oy:stä. Neuvottelun keskeisiä asioita olivat liikennejärjestelyt, tiesuunnitelma ja tiesuunnitelman huomioiminen. Viranomaisneuvottelussa sovittiin, että liikennealueen osalta suunnittelemista jatketaan yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Viranomaisten kanssa on käyty työneuvotteluja erityisesti liikennekysymyksiin liittyen 15.5.2024 ja 18.8.2025. Lisäksi on neuvoteltu alikulkuratkaisusta. Väylävirasto on käynnistänyt Rovaniemi–Apukan yleis- ja tiesuunnitelman sekä Apukka–Vikajärvi yleissuunnitelman laatimisen. Lapin elinvoimakeskus vastaa VT4:n muutoksia koskevista suunnitelmista ja rakentamisesta.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tutkittavat vaihtoehdot:

VE0: Asemakaavaa ei muuteta

28.4.2026

VE1: Asemakaavan muutos

4.4 Laadittavat selvitykset

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

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

Alueelle on laadittu luontoselvitys (FCG Oy 2024).

Alueelle on laadittu liikenneselvitys (FCG Oy 2024).

Alueelle on laadittu uusi pohjakartta (Mittarimato Oy). Pohjakartta on hyväksytty 21.10.2024 (kaupungingeodeetin päätös 21.10.2024 § 68).

Asemakaavaa varten on laadittu päivitetty meluselvitys (FCG Oy 2025), sisäisen liikenteen katuverkoston ja yleisten alueiden yleissuunnitelma (FCG Oy 2025), vesi- ja viemärishuoltosuunnitelma (FCG Oy 2025) sekä maisemointisuunnitelma (FCG Oy 2025).

Kaavaa varten on laadittu myös kuvamallinnuksia (3D) (FCG Oy 2025).

4.5 Kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaehdotuksen jälkeen asemakaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Määräyksistä on poistettu määräys: ”Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.”
- RM-alue on jaettu RM- ja RM-1 alueisiin. MR-1 määräys kuuluu: ”Matkailupalvelujen alue, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksia ja henkilökunnan asuinrakennuksia.”
 - RM tontti 1 rakennusoikeus 7000 k-m², RM-1 tontti 2 rakennusoikeus 3000 k-m²
- Tontin numerot on lisätty ja merkintöön liitetty selitys: ”Ohjeellisen tontin tai rakennuspaikan numero.”

Kaavaselistusta on täydennetty uudella ympäristösuunnitelmalla (2026).

5 Asemakaavan kuvaus

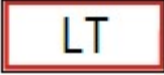
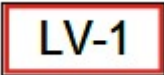
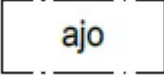
5.1 Kaavaluonnos



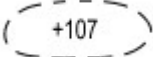
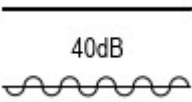
5.1.1 Aluevaraukset ja merkinnät kaavaluonnoksessa

VP	Puisto, alueelle osoitetulle rakennusalueelle saa rakentaa porokämpän.
----	--

28.4.2026

	Matkailupalvelujen alue
	Maantieliikenteen alue
	Venesatama/venevalkama
	Yleinen pysäköintialue
	Autopaikkojen korttelialue. alue on osoitettu linja-autojen ja taksien saatoliikenteen käyttöön
	Suojaviheralue
	Katu
	Rakennusala
	Ajoyhteys
	Ohjeellinen rakennusala
26	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
26001	Korttelin numero.
10 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
TUTKIJANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi

28.4.2026

	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusallalla maanpinnan korkeus tulee olla vähintään kartalla osoitettu korkeus N2000-järjestelmässä. Rakennuspaikan pengerrys/täyttö saa olla enintään +0,50 metriä osoitetun tason yläpuolella. Alimmat kasvut rakenteet tulee olla vähintään +0,50 metriä rakennusallalle määrätyn korkeuden yläpuolella.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ajoneuvoliikenteelle varattu liittymä. Ajorasitteen liittymä. Liittymä 1 muuttuu pääliittymäksi, kun liittymä 2 on poistettu käytöstä.
	Liittymä 2 poistetaan kun alikulku on toteutettu
	Liittymä otetaan käyttöön, kun liittymä 2 on poistettu käytöstä. Liittymä varataan huoltoliikenteelle ja henkilökunnan tarpeisiin.
	Liittymä 4 otetaan käyttöön, kun liittymä 1 on poistettu käytöstä. Liittymä varataan huoltoliikenteelle ja henkilökunnan tarpeisiin.
	Uusi maanpinnan korko.
	Rakennusalan osa, jolla liikennemelu ylittää päivällä melutaso 40 db(a). Alueelle rakennettaessa on valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeistot otettava huomioon. Merkintä rajan sillä puolella, jota määräys koskee

Asemakaavamääräykset:

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Yli metrin pengerryksiä ei sallita.

Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +100,50.

28.4.2026

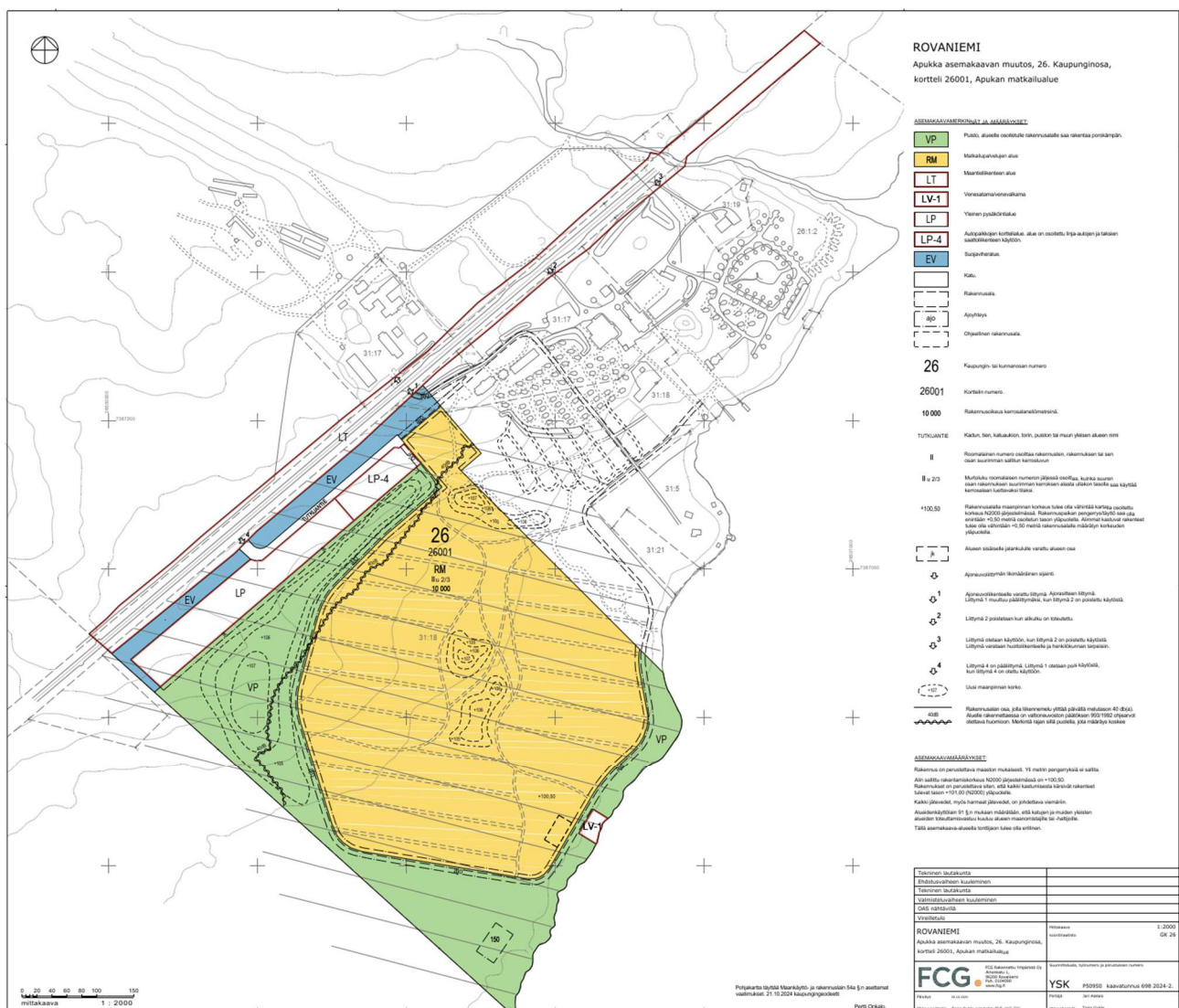
Rakennukset on perustettava siten, että kaikki kastumisesta kärsivät rakenteet tulevat tason +101,00 (N2000) yläpuolelle.

Kaikki jätevedet, myös harmaat jätevedet, on johdettava viemäriin.

Alueidenkäyttölain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

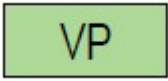
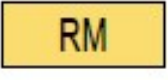
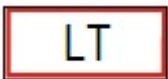
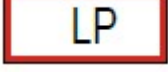
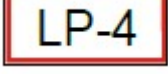
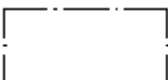
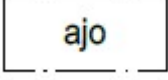
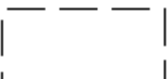
5.2 Kaavaehdotus



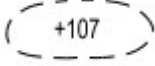
Kuva 37. Kaavaehdotus (31.10.2025)

28.4.2026

5.2.1 Aluevaraukset ja merkinnät kaavaehdotuksessa

	Puisto, alueelle osoitetulle rakennusalueelle saa rakentaa porokämpän.
	Matkailupalvelujen alue
	Maantiiliikenteen alue
	Venesatama/venevalkama
	Yleinen pysäköintialue
	Autopaikkojen korttelialue. alue on osoitettu linja-autojen ja taksien saatoliikenteen käyttöön
	Suojaviheralue
	Katu
	Rakennusala
	Ajoyhteys
	Ohjeellinen rakennusala
26	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
26001	Korttelin numero.

28.4.2026

10 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
TUTKIJANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
II u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+100,50	Rakennusallalla maanpinnan korkeus tulee olla vähintään kartalla osoitettu korkeus N2000-järjestelmässä. Rakennuspaikan pengerrys/täyttö saa olla enintään +0,50 metriä osoitetun tason yläpuolella. Alimmat kasvut rakenteet tulee olla vähintään +0,50 metriä rakennusallalle määrätyn korkeuden yläpuolella.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ajoneuvoliikenteelle varattu liittymä. Ajorasitteen liittymä. Liittymä 1 muuttuu pääliittymäksi, kun liittymä 2 on poistettu käytöstä.
	Liittymä 2 poistetaan kun alikulku on toteutettu
	Liittymä otetaan käyttöön, kun liittymä 2 on poistettu käytöstä. Liittymä varataan huoltoliikenteelle ja henkilökunnan tarpeisiin.
	Liittymä 4 otetaan käyttöön, kun liittymä 1 on poistettu käytöstä. Liittymä varataan huoltoliikenteelle ja henkilökunnan tarpeisiin.
	Uusi maanpinnan korko.
	Rakennusalan osa, jolla liikennemelu ylittää päivällä melutason 40 db(a). Alueelle rakennettaessa on valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeistot otettava huomioon. Merkintä rajan sillä puolella, jota määräys koskee

Asemakaavamääräykset:

28.4.2026

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Yli metrin pengerryksiä ei sallita.

Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +100,50.

Rakennukset on perustettava siten, että kaikki kastumisesta kärsivät rakenteet tulevat tason +101,00 (N2000) yläpuolelle.

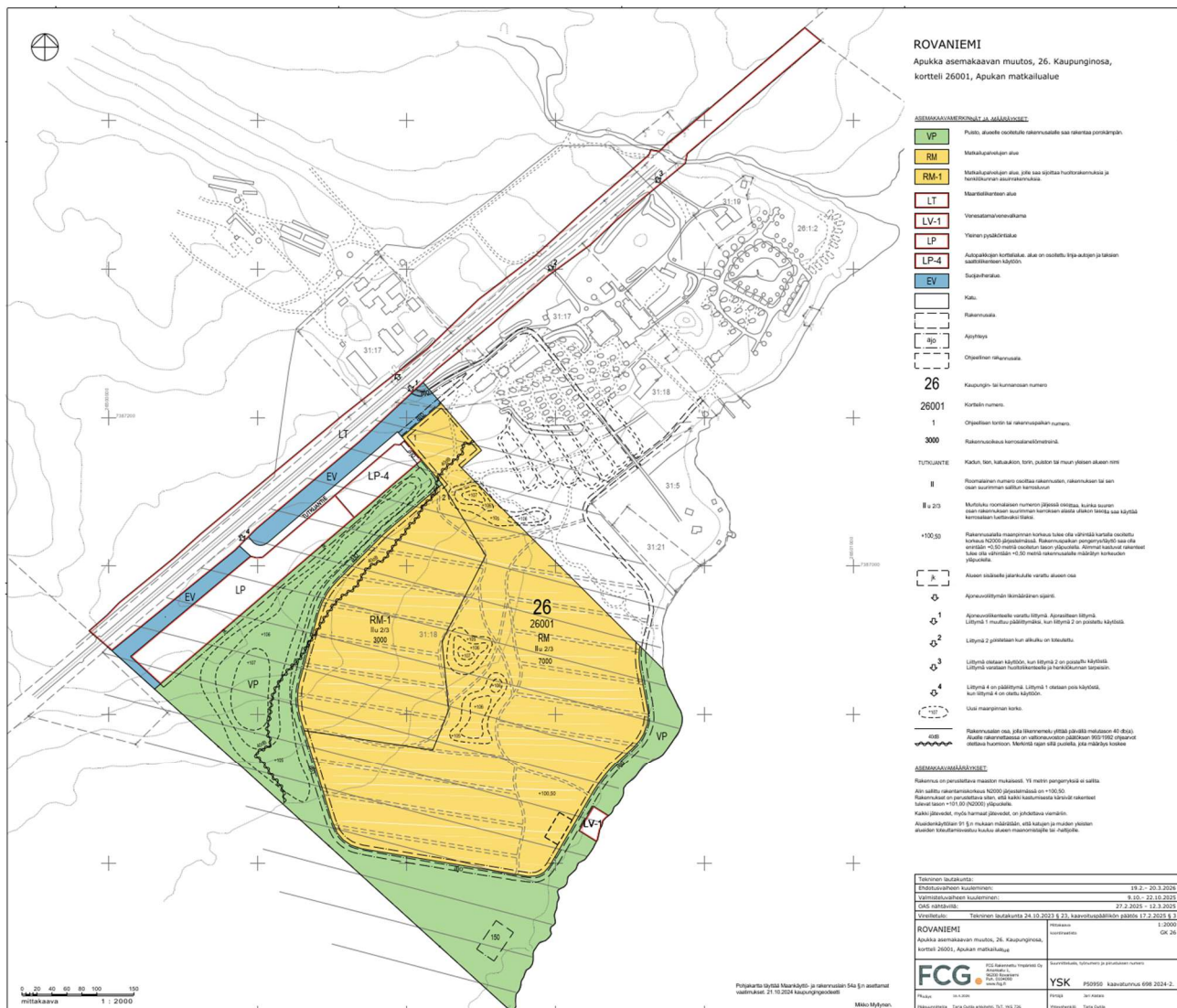
Kaikki jätevedet, myös harmaat jätevedet, on johdettava viemäriin.

Alueidenkäyttölain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteutamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

28.4.2026

5.3 Asemakaava

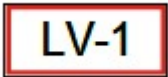
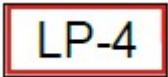
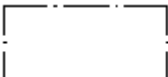
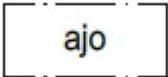
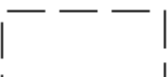


Kuva 38. Hyväksyttävä asemakaava

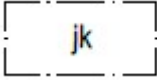
5.3.1 Aluevaraukset ja merkinnät asemakaavassa

VP	Puisto, alueelle osoitetulle rakennuslalle saa rakentaa porokämpän.
RM	Matkailupalvelujen alue

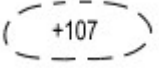
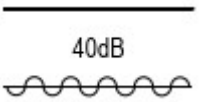
28.4.2026

	Matkailupalvelujen alue, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksia ja henkilökunnan asuinrakennuksia.
	Maantieliikenteen alue
	Venesatama/venevalkama
	Yleinen pysäköintialue
	Autopaikkojen korttelialue. alue on osoitettu linja-autojen ja taksien saatoliikenteen käyttöön
	Suojaviheralue
	Katu
	Rakennusala
	Ajoyhteys
	Ohjeellinen rakennusala
26	Kaupungin- tai kunnanosan numero.

28.4.2026

26001	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin tai rakennuspaikan numero.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
TUTKIJANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
II u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+100,50	Rakennusallalla maanpinnan korkeus tulee olla vähintään kartalla osoitettu korkeus N2000-järjestelmässä. Rakennuspaikan pengerrys/täyttö saa olla enintään +0,50 metriä osoitetun tason yläpuolella. Alimmat kasvutuvat rakenteet tulee olla vähintään +0,50 metriä rakennusallalle määrätyn korkeuden yläpuolella.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ajoneuvoliikenteelle varattu liittymä. Ajorasitteen liittymä. Liittymä 1 muuttuu pääliittymäksi, kun liittymä 2 on poistettu käytöstä.
	Liittymä 2 poistetaan kun alikulku on toteutettu
	Liittymä otetaan käyttöön, kun liittymä 2 on poistettu käytöstä. Liittymä varataan huoltoliikenteelle ja henkilökunnan tarpeisiin.

28.4.2026

	Liittymä 4 otetaan käyttöön, kun liittymä 1 on poistettu käytöstä. Liittymä varataan huoltoliikenteelle ja henkilökunnan tarpeisiin.
	Uusi maanpinnan korko.
	Rakennusalan osa, jolla liikennemelu ylittää päivällä melutason 40 db(a). Alueelle rakennettaessa on valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeistukset otettava huomioon. Merkintä rajan sillä puolella, jota määräys koskee

Asemakaavamääräykset:

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Yli metrin pengerryksiä ei sallita.

Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +100,50.

Rakennukset on perustettava siten, että kaikki kastumisesta kärsivät rakenteet tulevat tason +101,00 (N2000) yläpuolelle.

Kaikki jätevedet, myös harmaat jätevedet, on johdettava viemäriin.

Alueidenkäyttölain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.

5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan matkailupalveluita palveleva korttelialue (RM), joka kattaa suurimman osan kaava-alueesta, sekä Matkailupalvelujen alue, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksia ja henkilökunnan asuinrakennuksia (RM-1).

Kaavassa osoitetaan 40 dB:n melutason sijainti (päivällä), ja annetaan rakentamiseen liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen. Rakennusoikeus osoitetaan rakennusaloittain. Kerrosluku on II u2/3. Rakennusoikeutta on yhteensä 10 000 kerrosalaneliömetriä.

Kaavassa annetaan määräys alimmasta rakennuskorkeudesta. Kaavalla sallitaan rakennuksen rakentamisen yhteydessä enintään metrin pengerrykset.

28.4.2026

5.5 Mitoitus

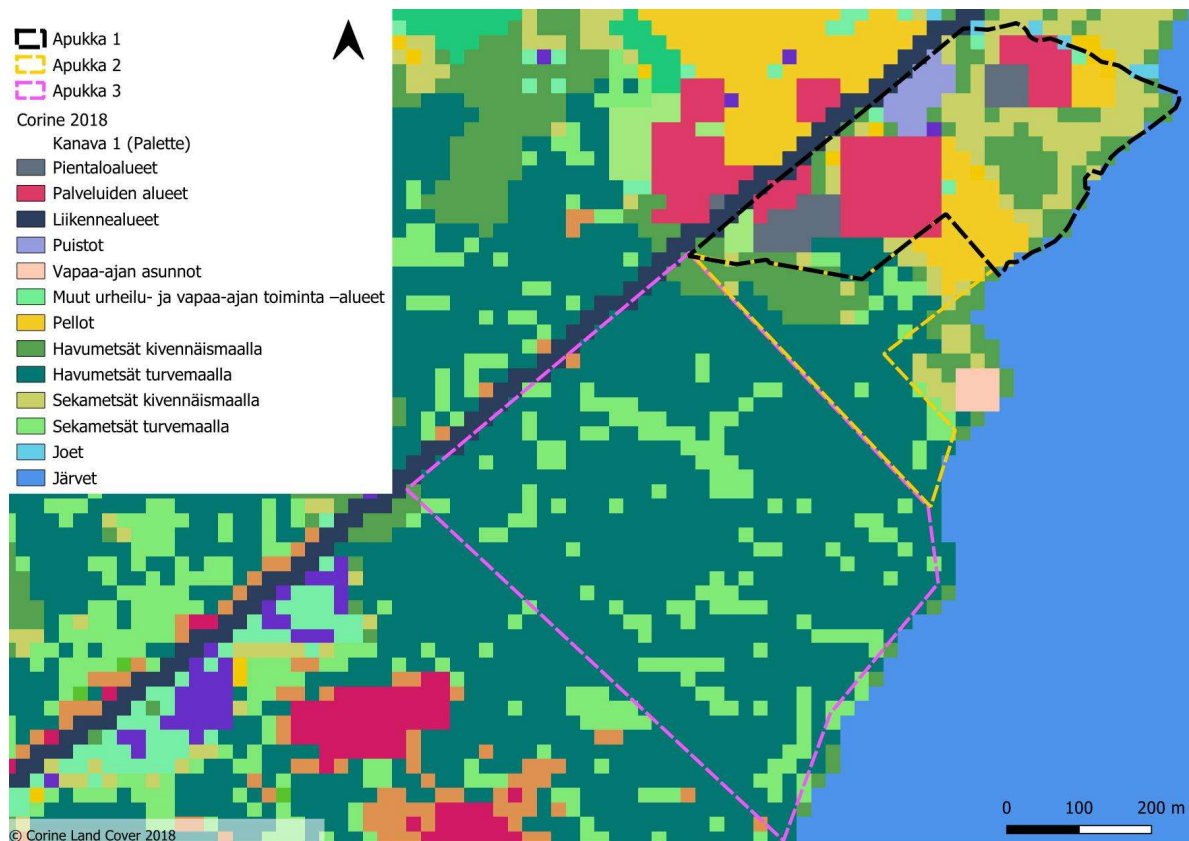
Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta rakennusaloittain: 10 000 kem².

Autopaikoituksesta ei anneta mitoitusmääräystä, sillä matkailijat saapuvat ensisijaisesti linja-autolla tai taksilla.

6 Kaavamuutoksen vaikutukset

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

6.1.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja lajistoon



Kuva 39. Corine-tietokanta: maanpeite suunnittelualueella.

Asemakaavoitettavalla alueella järven ja valtatie välissä ei esiinny harvinaisia eläinlajeja.

28.4.2026

6.1.2 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueen uudet rakennukset muodostavat rakennetun ympäristön. Uudisrakentaminen tulee mukailemaan alueen läheisyyteen jo rakennettuja rakennuksia.

6.1.2.1 Ympäristösuunnitelma

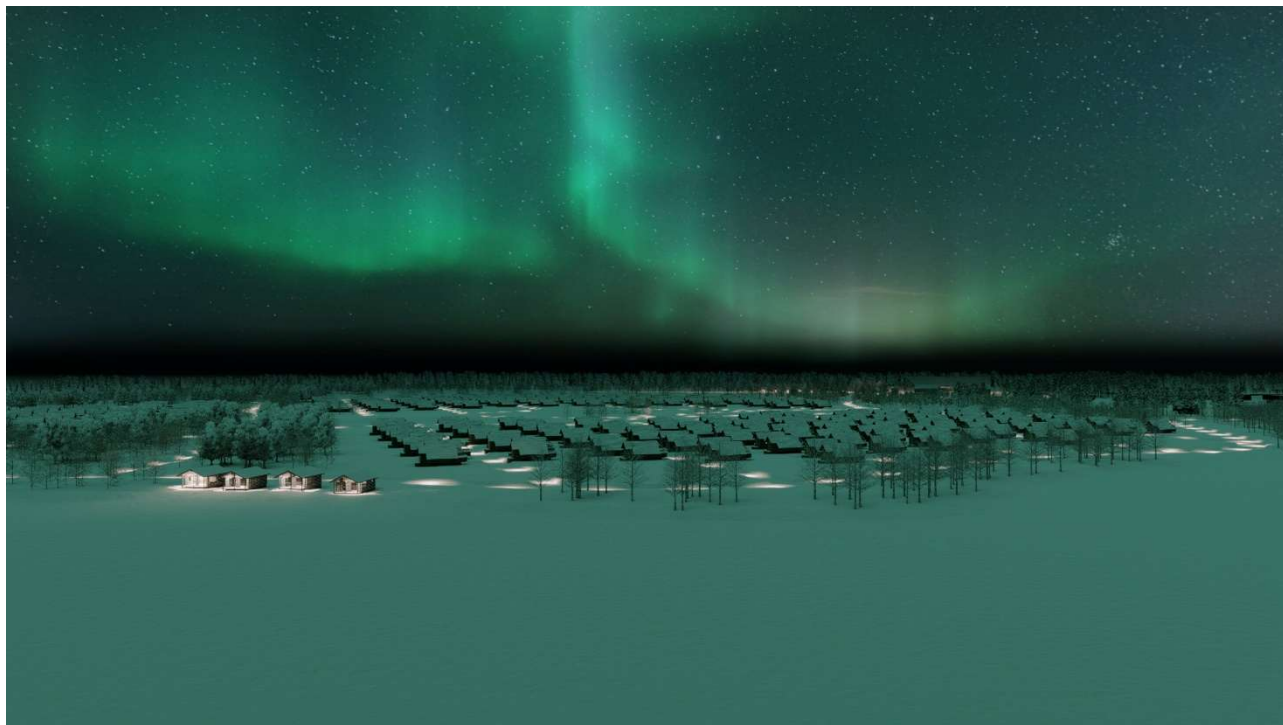
Asemakaavamuutosta varten on laadittu ympäristösuunnitelma (Liite 7). Suunnitelmassa alueelle jää puustoa, istutetaan metsikköä metsitystaimista sekä isompia taimia. Suunnitelmassa on osoitettu myös istutettavia havu- ja lehtipuita. Alueelle on suunniteltu myös niitty- aluetta sekä istutusalueita. Mökkien ympäristö on kuntaa / metsänpohjaa. Alueen keskiosan puistomaiselle alueelle on suunniteltu puupintaista kulkukäytävää sekä pitkospuuta, ja näiden varrelle kalusteita tai muita toimintoja. Paikoitusalueelle sekä junan kulkuväylälle mökkialueen ulkokehällä tulee asfaltti. Olkkajärven rantaan on osoitettu toimintoja: Rantaravintola, saunamaailma, uimaranta, kanoottilaituri sekä porokämpä.



Kuva 40. Apukka 3 alueen ympäristösuunnitelma (2025).

28.4.2026

Alueelle on laadittu havainnekuvia mökkien sijoitussuunnitelman mukaisesti.



Kuva 41. Havainnekuva Olkkajärven suunnasta.



Kuva 42. Havainnekuva tien suunnasta.

28.4.2026



Kuva 43. Havainnekuva pohjoiseen.

6.1.2.2 Uusi ympäristösuunnitelma

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen alueelle on laadittu uusi ympäristösuunnitelma (Liite 8). Suunnitelmassa alueelle jää puustoa aiempaa suunnitelmaa laajemmin. Lisäksi istutetaan metsikköä metsitystaimista sekä isompia taimia. Suunnitelmassa on osoitettu myös istutettavia havu- ja lehtipuita. Alueelle on suunniteltu myös niittyaluetta sekä istutusalueita. Mökkien ympäristö on kuntaa / metsänpohjaa. Alueen keskiosan puistomaiselle alueelle on suunniteltu puupintaista kulkukäytävää sekä pitkospuita, ja näiden varrelle kalusteita tai muita toimintoja, kuten luistelukenttä, valopuisto, liukumäki ja ulkoilmateatteri. Lisäksi alueelle on suunniteltu hiihtoreitti, metsäluistelurata, lumikenkäilyreitti, geokätköilyalue sekä erityisesti lapsille tarkoitettu lumirakennusalue. Junan kulkuväylälle mökkialueen ulkokehällä sekä alueen läpi tulee asfaltti. Olkkajärven rantaan on osoitettu toimintoja: Rantaravintola, saunamaailma, uimaranta, kanoottilaituri sekä porokämppä. Alueelle on osoitettu myös tila huoltorakennukselle sekä rivitaloasuntoja työntekijöiden asuinrakennuksiksi sekä autokatokset.

Uuden ympäristösuunnitelman mukaan alue näyttäytyy tien suuntaan metsäisempänä.

28.4.2026

6.1.5 Liikenteelliset vaikutukset

Apukka Resort Oy:n majoitustoiminta ja palvelut sijoittuvat Olkkajärven puolelle ja ohjelmapalvelutoiminta Apukkajärven puoleiselle alueelle.

Liikenteellisesti Apukan asemakaava tukeutuu valtatie E 75, eli nelostiehen. Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan kaksi ajoneuvoliittymää. Turistit saapuvat ensisijaisesti shuttle -bussilla ja taksilla. Työntekijä ensisijaisesti omalla autolla ja shuttle -bussilla. Liikenne ohjataan nykyisin kahden kahden liittymän kautta. Apukkajoen ylittävän sillan alta on sopimuksella mahdollistettu siirtyminen nelostien Apukkajärven puoleisille ohjelmapalvelualueille.

Asemakaavaa varten on laadittu liikenneselvitys (FCG Oy 2024), joka on kaavaselostuksen liitteenä. Liikennelaskelmia on päivitetty kesällä 2025.

Keskeiset vaikutukset

Alueen merkittävin liikenneturvallisuusongelma on Valtatie 4:n ylittävä jalankulkijaliikenne. Valtatien 4 nopeusrajoitus on tarkastelualueen kohdalla 100 km/h, talviaikana 80 km/h ja tie on ylitettävä tasossa. Majoituspalvelun tuottamat jalankulkijamäärät ovat suuria, ja kaavaratkaisun mahdollistaman matkailijamäärien kasvun myötä ongelma korostuu entisestään.

Suunnittelualueen läheisyydessä on väyläviraston tietojen mukaan viimeisen viiden vuoden aikana tapahtunut kaksi loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta sekä neljä onnettomuutta, jotka eivät johtaneet henkilövahinkoihin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tarkasteluvuosina ei tapahtunut kuolemaan johtaneita onnettomuuksia. Onnettomuudet ovat tapahtuneet Valtatiellä 4.

Suunnittelualue on matkailupalveluiden alue. Kaavassa RM-aluetta. Alueen nykyisiä toimintoja ovat majoitus, ravintola ja ohjelmapalvelut. Majoitus- ja ravintolatoiminta on sijoittunut valtatie 4 itäpuolelle asemakaava-alueelle ja ohjelmatoiminnot valtatie 4 länsipuolelle tämän kaava-alueen ulkopuolelle.

Valtatien 4 länsipuolista maa-aluetta on tarkoitus kehittää tulevaisuudessa niin, että sinne sijoittuu laajempi ohjelmapalvelualue sekä uusi pysäköintialue ja majoitustoimintoja. Nyt kaavoitettavan alueen ja VT 4 länsipuolisen alueen liikennejärjestelyjä tarkastellaan tässä vaiheessa joiltain osin yhdessä mm. VT 4 kävelyn ja pyöräilyn eritason sijoittumisen osalta.

Alueella vierailee nykyisin noin 15 000 matkailijaa vuosittain. Päivitetyssä liikennetuotoslaskelmassa Apukan alueen aiheuttamia liikennetuotoksia on arvioitu kahdessa tilanteessa: suunnitellun majoituskapasiteetin täyttyessä 100 % sekä 75 %. Molemmissa tilanteissa arviot on laskettu siten, että takseihin tulisi joko 5 tai 7 asiakasta, busseihin 30 ja yksityisautoihin 2. Liikennetuotos suuntautuu todennäköisesti lähes täysin Rovaniemen suuntaan.

28.4.2026

Kulikutapajakaumat muodostettiin asiakkaan tietojen perusteella siten, että matkailijoista oletetaan 60 % saapuvan taksilla, 38 % bussilla ja 2 % omalla autolla. Työntekijöistä 60 % oletetaan saapuvan autolla 1,6 hlö/ajoneuvo kuormitusasteella, ja loput julkisella liikenteellä.

Sesonki vuonna 2025 on marraskuusta maaliskuuhun. Jos kesämatkailu kasvaa, sesonki tulevaisuudessa on heinäkuu–maaliskuu, ja huoltokuukaudet huhtikuu–maaliskuu.

Liikennetuotos 100 % käyttöasteella

Riippuen taksien/charterbussien täyttöasteesta, Apukan alueen tuottamat liikennemäärät vaihtelevat välillä noin 550–590 ajoneuvoa vuorokaudessa sesongin aikaan, jos koko matkailualueen kapasiteetti täyttyy.

Taulukko 9. Liikennemäärät tapauksessa, jossa taksilla saapuvia asiakkaita on 5 hlö/taksi.

Kulkumuoto	Käyntiä/vrk	Liikennemäärä/vrk
Matkailijat bussilla	7	14
Matkailijat taksilla (5 hlö)	71	141
Matkailijat autolla	6	12
Työntekijät	210	420
Yhteensä	294	588

Taulukko 10. Liikennemäärät tapauksessa, jossa taksilla saapuvia asiakkaita on 7 hlö/taksi.

Kulkumuoto	Käyntiä/vrk	Liikennemäärä/vrk
Matkailijat bussilla	7	14
Matkailijat taksilla (7 hlö)	50	101
Matkailijat autolla	6	12
Työntekijät	210	420
Yhteensä	274	548

28.4.2026

Liikennetuotos 75 % käyttöasteella

Matalamman, 75 % käyttöasteen tilanteessa liikennetuotokseksi on laskettu noin 520–550 ajoneuvoa vuorokaudessa, riippuen taksien/charterbussien täyttöasteesta.

Taulukko 11. Liikennemäärät tapauksessa, jossa taksilla saapuvia asiakkaita on 5 hlö/taksi

Kulkumuoto	Käyntiä/vrk	Liikennemäärä/vrk
Matkailijat bussilla	6	11
Matkailijat taksilla (5 hlö)	53	106
Matkailijat autolla	4	9
Työntekijät	210	420
Yhteensä	273	546

Taulukko 12. Liikennemäärät tapauksessa, jossa taksilla saapuvia asiakkaita on 5 hlö/taksi.

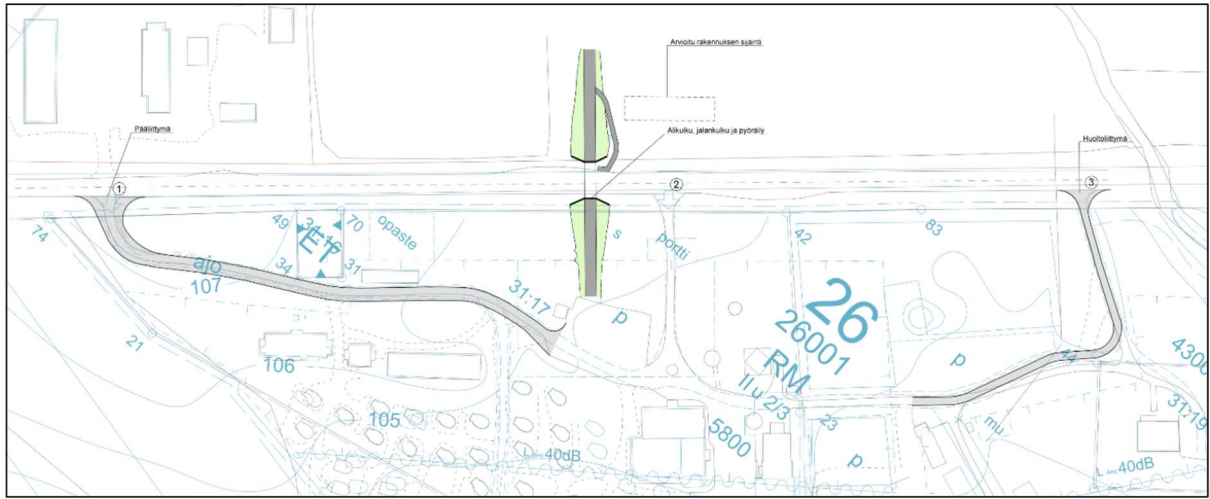
Kulkumuoto	Käyntiä/vrk	Liikennemäärä/vrk
Matkailijat bussilla	6	11
Matkailijat taksilla (7 hlö)	38	76
Matkailijat autolla	4	9
Työntekijät	210	420
Yhteensä	258	516

Muutokset liikennejärjestelyissä

Suunnittelualueen liikennejärjestelyt muuttuvat niin, että valtatieltä 4 poistuu yksi liittymä. Poistuva liittymä on alueen nykyinen pääliittymä. Toinen merkittävä muutos on uuden kävelyn ja pyöräilyn alikulun toteuttaminen vt. 4:n ali. Liittymäjärjestelyiden tavoitteena on liikenneturvallisuuden parantaminen ja alueen sisäisen liikennejärjestelyiden kehittäminen.

Liikenneverkon muutoksia on avattu tarkemmin seuraavissa kappaleissa. Kuvassa (Kuva 45) on esitetty alueen liittymän vt. 4:lle ja alikulun suunniteltu sijainti. Liittymät on ratkaistu lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa (hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 19.11.2024 § 177).

28.4.2026



Kuva 45. Apukan alueen liittymäjärjestelyt ja alikulun sijainti.

Säilyvät liittymät ovat nykyisin käytössä olevia liittymiä. Ne ovat nykysuunnitteluohjeiden mukaan lähellä toisiaan, mutta nykyisen pääliittymän poistaminen parantaa tilannetta, myös asemakaavassa on osoitettu 2. liittymän poistuminen. Nykyisiä liittymiä parannetaan tarvittaessa niin, että ne ovat toimivia ja turvallisia. Rovaniemen puoleista liittymää on tarpeen parantaa mm. liittymäkulman osalta.

Liittymien parantaminen kytkeytyy alueen maankäytön kehittämiseen. Ensimmäisenä parannettava liittymä on Rovaniemen puoleinen tasoliittymä. Sen parantaminen olisi hyvä toteuttaa ennen alikulun rakentamista. Pohjoisemman liittymän parantamisen voi toteuttaa esim. alikulun rakentamisen yhteydessä.

Apukan alueelle tulee keskitetty pysäköinti alueelle saapuville linja-autoille ja henkilökunnalle. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa alueen toimintojen järjestämisen niin, että alueelle voidaan toteuttaa viihtyisyyttä lisääviä kävelypainotteisia alueita, missä ei liiku muuta ajoneuvoliikennettä kuin hoitoon ja ylläpitoon liittyvä liikenne.

Tulevaisuudessa pysäköintiä on tarkoitus laajentaa ohjelma-alueelle VT 4. pohjoispuolelle.

Kaavassa on osoitettu vt 4 alittavaan kävelyn ja pyöräilyn eritasoratkaisu, mikä on käytännössä alikulkuratkaisu. Ensisijaisena tavoitteena on turvallinen liikkuminen toiselle puolelle VT 4-tietä, liikkumisen aktiveettialueelle tulee olla hallittua. Ylikulkusilta penkereineen veisi paljon tilaa alueelta sekä osaltaan vaikeuttaisi vt. 4 pitkin kulkevia erikoiskuljetuksia. Ylikulkusillasta muodostuisi myös pituusgeometrian kannalta jyrkempi kuin alikulusta.

Alueen sisäinen liikkuminen perustuu laadukkaaseen kävely-ympäristöön. Pysäköintialue toimii osaltaan matkailijoiden tulo- ja lähtöalueena, mistä on sujuvat reitit majoitustiloihin, alikululle ja ravintolaan. Alueen kävelyetäisyydet ovat lyhyitä ja esteettömiä. Alikulun asema- ja poikkileikkaukset ovat liikenneselvityksen liitteinä.

28.4.2026

Ennen alikulkua tehtäviä liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä ovat mm. ylityskohdan valaistuksen parantaminen ja ennakkomerkintä varoittamalla tiellä liikkuvia autoilijoita. Nopeusrajoitus on talvella 80 km/h, tämän alentaminen pistemäisesti ei ole valtatieen luonteen mukaista.

Liikennejärjestelmän kuormituksessa ei oleteta olevan ongelmia suunnittelualueen kehityttyä. Alueen tuottama päivittäinen liikennemäärä on maltillinen myös sesonkiaikoina ja VT 4 liikennemäärä on kohtalainen. Majoittuvat asiakkaat kulkevat käytännössä takseilla ja linja-autoilla, joten alueelle ei muodostu hetkittäisiä vilkkaita piikkimäisiä kuormituksia liikennetuotoksen osalta. Henkilöautoliikenteen osalta henkilökunnan osuus on merkittävin. Työmatkaliikenne on sekä ravintolaan ja majoitukseen liittyviin palveluihin kohdistuvaa, mutta myös alueen ohjelmapalveluihin liittyviä matkoja.

Apukan alueen liittymäjärjestelyt muuttuvat nykyistä selkeimmiksi, kun eri liittymille tulee selkeät roolit matkailu- ja huoltoliikenteen osalta. Lisääntyvä liikenne ei ole volyymiltaan suurta, kun alueen matkailijoiden kuljetukset hoidetaan linja-autoilla.

Suunnittelualue on saavutettavissa joukkoliikenteellä valtatieä 4 kulkevien vuorojen osalta. Linja-autopysäkit säilyvät alueen kohdalla. Matkailijoista suurin osa saapuu paikalle joukkoliikenteellä.

Suunnittelualueen liikenneturvallisuus paranee. Uusi alikulku mahdollistaa turvallisen kulun valtatieen eri puolille, kun nykyinen tasoylititys poistuu. Lisääntyvä liikenne heikentää hieman liikenneturvallisuutta. Alueen sisäiset liikennejärjestelyt parantavat liikenneturvallisuutta, kun sinne muodostuu selkeät alueet eri toiminnoille ja liikenteelle, kun eri liikkumismuodot on erotettu toisistaan.

6.1.6 Sosiaaliset vaikutukset

Apukan asemakaavan välittömässä läheisyydessä on yksi loma-asuinrakennus. Muille yksityisille kiinteistöille asemakaavalla ei voi katsoa aiheutuvan vaikutuksia. Mainitulle loma-asuin kiinteistölle kulkeminen tapahtuu aiemman käytännön mukaisesti asemakaavalla muodostuvan korttelin läpi.

6.1.7 Vaikutukset matkailuun ja virkistykseen

Asemakaavaluonnos on laadittu tavoitteen mukaisesti niin, että se tukee Apukka Resort Oy:n toiminnan kehittämistä matkailupalvelujen toimivaksi yksiköksi. Toiminnan tarkoituksena on tarjota matkailijalle täyden palvelun matkailuelämys, joka sisältää majoittumisen ja monipuoliset ohjelmapalvelut.

28.4.2026

Apukan asemakaava muodostaa merkittävän palvelukokonaisuuden tukemaan Rovaniemen ja Napapiirin matkailun palveluvarustusta. Rovaniemen matkailupalvelutarjonta on mittava, silti Apukan kokoisella yksiköllä on merkittävä myönteinen vaikutus myös kuntatalouteen. Apukka Resort on tällä hetkellä Lapin merkittävimpiä matkailukohteita.

6.1.8 Turvallisuus, vastuullisuus

Asemakaavan muutoksella varmistetaan toiminnan kohtuullinen laajentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetyt uudet paikoitusalueet sekä majoituksen keskittäminen kokonaisuuksiin mahdollistavat turvallisen liikkumisen alueen sisällä.

6.2 Suhde maakuntakaavaan

Alueelle on maakuntakaavassa osoitettu matkailu-/virkistyskohde. Alueen suunnittelussa on maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti huolehdittu siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. Alueella on myös majoitusmahdollisuus.

6.3 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvoston päätöksellä 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat kaikkea kaavoitusta ja huomioidaan asemakaavaa laatiessa. Taulukossa (Taulukko 13) on käyty läpi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteutuminen asemakaavassa soveltuvilta osin.

Taulukko 13. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden huomioiminen asemakaavassa.

VAT	Huomioiminen asemakaavassa
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.	Apukan alueen kehittäminen ja asemakaavoittaminen toimivaksi matkailupalveluyksiköksi edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta.

28.4.2026

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Apukan palveluita tarjotaan ja niitä käytetään matkailun lisäksi rovaniemeläisten vapaa-ajan vieton, merkkipäivien ym. tapahtumien järjestämiseen. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, sähköverkkoon, tiestöön ja vesihuollon verkostoihin. Verkostoja laajennetaan.
Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.	Asemakaavan laadinnassa on hyödynnetty olemassa olevia yhteyksiä. Alue tukeutuu olemassa oleviin liikenneverkostoihin. Valtatien 4 liikennejärjestelyt suunnittelun alueen kohdalla suunnitellaan yhteistyössä Väylän ja alueellisen ELY-keskuksen kanssa.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Tulviin varautumisen turvaamiseksi asemakaavassa on määräys rakentamisesta niin, että rakennuksille ei aiheudu vaaraa tulvista. Asemakaavassa on huomioitu hulevesien käsittely. Kaavaan on merkitty melualue. Alavat ja kosteat suoalueet on pyritty välttämään korttelialueita sijoittaessa.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Apukan koeasema kokonaisuutena on ollut maan rajojen ulkopuolella-kin tunnettu ja tunnustettu

28.4.2026

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	maatalouden tutkimus- ja koeasema. Apukan kehittämisessä matkailupalveluyrityksenä arvostetaan ja tuodaan myös esille tätä perinnettä. Alueen kehittämisessä johtoajatukseksi on alueen kehittäminen mahdollisimman taloudelliseksi energiahuollon ym. ekologisten tarpeiden suhteen. Suunnittelualueella ei tunneta valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä.
---	---

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan mukainen rakentaminen käynnistyy, kun kaava saa lainvoiman.

8 Aikataulu

- Kaavan vireilletulosta tiedottaminen 2/2025
- Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30§) 10–11/2025
- Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRA 27§) 2–3/2026
- Kaupunginvaltuusto, kaavan hyväksyminen 5/2026

28.4.2026

9 Yhteystiedot

Lisätietoja saa Rovaniemien kaupungilta ja kaavan laatijalta FCG Rakennettu Ympäristö Oy:stä

Rovaniemen kaupunki

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

puh. 016 322 8927

etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Tarja Outila

Projektijohtaja, TkT, Arkkitehti YKS 726

puh. 0440888163

tarja.outila@fcg.fi

28.4.2026

10 Liitteet:

- Päivitetty OAS
- Kaavaluonnos 1:2000
- Meluselvitys (Promethor 2021)
- Liikenneselvitys (FCG Oy 2024)
- Luonto- ja linnust selvitys (FCG Oy 2024)
- Päivitetty liikennetuotoslaskelma (FCG Oy 2025)
- Meluselvitys (FCG Oy 2025)
- Ympäristösuunnitelma (FCG Oy 2025)
- Uusi ympäristösuunnitelma (FCG Oy 2026)
- Vesihuoltosuunnitelma (FCG Oy 2025)
- Viranomaisneuvottelun muistio 16.5.2025