

VUOROVAIKUTUSLOMAKE, PRINTTIVAARAN ASEMAKAAVAN VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 18.12.2025 – 9.12.2026

SISÄLLYSLUETTELO:

OTSIKKO JA SISÄLLYSLUETTELO	1
MIELIPIDE 4.1.2026	2 - 4
MIELIPIDE 7.1.2026	5
MIELIPIDE 7.1.2026	6
MIELIPIDE 8.1.2026	7 – 8
MIELIPIDE 8.1.2026	9
MIELIPIDE 9.1.2026	10 - 11
VASTINE MIELIPITEIDEN LUONTOON LIITTYVIIN SEIKKOIHIN	12
VASTINE MIELIPITEIDEN VIRKISTYSKÄYTTÖÖN JA -ALUEISIIN LIITTYVIIN SEIKKOIHIN	12
LAUSUNTO LUPA- JA VALVONTAVIRASTO 29.1.2026	13 - 15

Mielipide 4.1.2026, yksi allekirjoittaja

1. Lähinaapureiden kuuleminen kaavaluonnoksesta

Ote kaavaselostusluonnoksesta: (s. 5)

”Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan 17.12.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeillä lähinaapureille. Valmisteluvaiheen kuulemisissa pidetään asema-kaavaluonnos sekä muita kaava-asiakirjoja yleisesti nähtävillä 18.12.2025 - 9.1.2026 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan voi tutustua myös kaupungin internet – sivuilla, Kaavatorilla.”

Koen olevani lähinaapuri, muta tästä ei ole kirjeitse minua muistutettu vaan sain asiasta satumalta tiedon sosiaalisessa mediassa. Olen muuttanut tähän reilu vuosi siten, joten on ymmärrettävää, että en ole ollut tietoinen aikaisemmista suunnitelmista, mutta tästä meitä olisi tullut tiedottaa suunnitellun mukaisesti. Alueen asukkaita tulee kuulla ja asiasta avoimesti tiedottaa, jota voimme osaltamme vaikuttaa asuinympäristöömme.

2. Luonnon monimuotoisuuskohteiden läheisyyteen ja päälle rakentaminen

Kaavaluonnoksen luontokartoituksen mukaan suoraan kaava-alueella on yksi lähde. Lähteen viereen on kaavoitettu asuinrakennuksia. Lisäksi rakennuksia on suunniteltu rakennetavan suoraan suoalueiden päälle. Myös tieinfraa sekä kunnallistekniikkaa on suunniteltu rakennetavan suoalueiden päälle. Suot ja lähteet ovat luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä kohteita.

Soille rakennettaessa alueen ekologia muuttuu. Metsien ja soiden mikroilmasto muuttuu sekä suon kohdalla, että alueen lähiympäristössä. Vaikutusta on siis kauempanakin kuin vain rakennetulla alueella. Alueen erityispiirteisiin kuuluu kallioiset metsät ja rinteiden alaosissa vallitsevat pienialaiset suoalueet. Alueen ekologia rikkoontuu rakennettaessa suot ja niitä ympäröivät metsikköalueet täyteen rakennuksia.

Luonnon monimuotoisuutta tukemalla varaudutaan myös ilmastonmuutoksen tuomiin epävakaisiin ilmasto-oloihin. Liian lähekkäin rakennetut rakennukset ovat turvallisuusriski tulipalojen sattuessa. Puuston ja alkuperäisen maaperän ja kasvien hävittäminen lisää alueen avaruutta sekä vähentää kosteuta. Hellekausina vähäinenkin luonto tuhoutuu ajan myötä ja kuumat olosuhteet vaikeuttavat alueen asukkaiden elämää.

Mikäli kaava toteutuu, aluetta voisi siniviherrakentamalla (keinotekoiset lammet/vesistöt, pensaat, puut ja muu kasvillisuus) tukea alueen asukkaiden hyvinvointia ja auttaa sopeutumista ilmastonmuutokseen. Nyt alueelle ei tällaista ole suunniteltu. Luonnon monimuotoisuudelle parasta olisi, että suosittaisiin alkuperäisiä kasvilajeja ja jätettäisiin mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta ja maa-aineista rakennusvaiheessa alueelle.

Osa kaavassa suunnitellun Aarnirinteenteen taloista on suunniteltu rakennetavan suoraan suon päälle ja arvokkaan suoluontokohteen päälle on suunniteltu rakennetavan loppupää Salmivaarantiestä. Lähtökohtaisesti luonnon monimuotoisuutta tulisi tukea ja rakentaa alueille, joita ei ole määritelty arvokkaiksi luontotyypeiksi. Luonnon monimuotoisuuden

vaarantuessa myös suon päälle rakennettaessa riskinä on routa-aikaan tulevat vauriot mahdollisiin rakennuksiin sekä tiestöön. Tämä lisää siis myös taloudellisia resursseja, eikä ole välttämättä kannattavaa.

3. Alueen eläimistö

Alueen asukkaana olen seurannut aktiivisesti ympäröivän asuinalueen eläimiä ja niiden asuinpaikkoja. Linnusto on runsasta, etenkin rinne- ja vaara-alueella olevilla metsiköissä. Metsäkanalinnut viihtyvät myös suoalueiden suojissa. Pyy kuuluu erityisenä asukkina rinnealueiden kuusikoihin (suunnitellun Aarnirinteen vieressä oleva rinne). Käpytikka, hömötäinen, talitainen, varpuset (iso- ja pikku), metso ja teeri. Nisäkkäistä alueella olen havainnut runsaasti jäniksiä ja oravia, ketun, kärpän, lumikon ja hirven (hirvi kauempana kaavoitusalueesta). Sammakko kuuluu suoalueiden peruslajistoon lähialueella.

Nisäkkäiden ja lintujen lisäksi alueella on runsaasti hyönteisiä: kukkakärpäsiä, kimalaisia, perhosia, hämähäkkejä, muurahaisia ja kovakuoriaisia. Tarkempaa tietoa hyönteisten lajeista ei ole. Kaavoitettu alue on siis usean eläinlajin elinympäristöä ja olemassa olevan eläinlajiston elinolosuhteet tulee turvata.

4. Virkistyskäyttö

Printtivaaran ympäristö on alueen ja kaupungin asukkaille virkistyskäytössä. Hiihto/kuntoreitit on kovassa käytössä sekä metsikkö ja rinnealueita kiertävät myös ihmisten ja porojen tekemät polut. Alueella on myös hyvät sienestys- ja marjastusmahdollisuudet. Mikäli kaavamuutos toteutuu alueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet kaventuvat ja siirtyvät kauemmaksi totutusta. Luonnosta ja lähiympäristöstä saatu hyvinvointi vähentää kansantauteihin sairastumista, joten alueen virkistysmahdollisuudet tulee huomioida tätä kaavaa suunnitellessa.

5. Kaavoitettujen tonttien myynti ja käyttötarkoitus

Rovaniemellä lyhytvuokraus (erityisesti Airbnb) puhuttaa. Lyhytvuokrauksen myötä kaupungin asukkaille ei ole vapaalla markkinoilla tarpeeksi asuntoja niin omistus- kuin vuokratyöhön. Yksityiset henkilöt vuokraavat yhä useammin asuntojaan matkailijoiden käyttöön. Asuntoja on siis koko ajan yhä vähemmän käyttöön kaupunkilaisten normaaliin asumiskäyttöön. Kaavasunnitelma on tehty alueelle, jossa riskinä on alueen hyödyntäminen matkailukäyttöön.

Alueen läheisyydessä on hyvät ulkoilu ja retkeilymahdollisuudet. Onko lisärakentaminen ratkaisu kaupungin asukkaiden asuntopulaan? Pitäisikö rakentamisen sijaan lyhytvuokraukseen liittyviä ohjauskeinoja muuttaa niin, että kaikille kaupungin asukkaille turvattaisiin kohtuuhintainen asuminen kaupungissa?

Mikäli alueen kaavoitus toteutuu, tulisi huolehtia siitä, että alueelle rakennetut asunnot eivät tule lyhytvuokraus- tai matkailukäyttöön. Alue on lähtökohtaisesti kaavoitettu normaaliin asumiseen mukaan lukien palveluasuminen ja palvelurakennukset. Tonttien myynnissä tulisi huolehtia, siitä, että tonttien myydään ja luovutetaan asukkaille, jotka ovat eniten sen tarpeessa (lapsiperheet ja muut normaalin asumisen tarpeeseen). Tonttikauppoihin liittyvissä sopimuksissa tulee huomioida, että sopimukseen kirjataan se, että ne on tarkoitettu normaaliin asumiseen ja sen mukaista asumista tulisi noudattaa.

Vastine:

Kaavan kuulemiskirjeet on lähetetty niille, joiden olosuhteisiin on arvioitu olevan merkittävyyttä eniten eli ensisijaisesti kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Ensisijainen tiedotusväylä kaava-asioissa on Lapin Kansa.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa on hyödynnetty maaperätutkimuksia.

Kaupunki on valmistelemassa esitystä liittyen lyhytvuokraukseen tonttien luovutuksessa.

Luontoon sekä virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyvät vastineet kootusti sivulla liittyvät vastineet kootusti sivulla 12.

Mielipide 7.1.2026, kaksi allekirjoittajaa:

Kaava-alueella on arvokkaita luontokohteita (lähde, suot), joiden päälle rakentaminen heikentää luonnon monimuotoisuutta ja lisää myös riskejä rakentamisessa.

Alueella on monipuolinen eläimistö, mm. olen tehnyt havainnon viitasammakosta suoalueella. Alue on myös tärkeä meille lähivirkistysalueena. Luonnon ja virkistyksen mahdollisuudet tulisi huomioida kaavassa siten, että jo rakennettujen alueiden virkistysmahdollisuuksia ei huomattavasti heikennetä.

Alueen läheisyydessä on jo Suonukkaojan läjitysalue, joka on jo heikentänyt alueen arvokkaita luontoarvoja. Sinne on ajettu maa- ja muuta aineista yli 10 vuoden ajan.

Lisäksi läpikulku Saapponintien päästä tulisi olla vain kävelijöille ja polkupyöräilijöille. Jatkuva kuorma-auto liikenne Suonukkaojan läjitysalueelle on jo aiheuttanut merkittävää melu- ja pölyhaittaa Saapponintien asukkaille.

Vastine:

Saapponintien päästä on kaavassa merkitty ainoastaan kevyenliikenteen varaus.

Luontoon sekä virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyvät vastineet kootusti sivulla 12.

Mielipide 7.1.2026, yksi allekirjoittaja:

YLEISTÄ

Hyvä, että pientaloalue laajenee Printtivaaran suuntaan. Lyhyt-vuokrausta koskeva lainsäädäntö on vielä kesken, mutta nykyinen rovaniemeläinen käytäntö on, että omakotirakennuksissakin harjoitetaan kaavan vastaisesti ammattimaista ajoitustoimintaa. Tämän estämiseksi asuintonttien kaavamääräyksissä tulisikin olla selkokielellä kirjoitettu ammattimaisen majoitustoiminnan/lyhytvuokrauksen kieltö.

KÄYTTÖTARKOITUKSISTA

Asemakaavassa on AO-tontteja 48 kpl, yksi AP -tontti ja yksi P-tontti. AP-tontille saisi rakentaa rivitaloja, jossa voi olla palveluasuntoja. P-tontille voi sijoittaa aluetta palvelevia toimintoja, esim päiväkotia, terveystiloja ja elintarvikemyymälä. Salmivaarantien alussa on edelleen rakentamatta rivitalotontti, vaikka kaava on ollut voimassa 13.8.2021 lähtien.

Rivitaloasunnot tuskin menevät paremmin kaupaksi Printtivaaran alueella, joka on jo kauempana päätiestä. Sama ongelma tulee olemaan P-tontin toteuttamisessa; uusi päiväkotia on Mustikkaharjussa eikä elintarvikekauppa menesty pientaloalueella.

Esitän, että Printtivaaran kaupunginosan kaikki tontit olisivat AO-tontteja, joiden kaavamääräyksissä on majoitustoimintaa koskeva kieltö. AP- ja P-tonttien tilalle kaavoitettaisiin lisää AO-tontteja.

MUUTAMIA TEKNISIÄ HUOMIOITA

Kaavakartan merkintöjen selityksistä puuttuvat kartassa olevien merkintöjen lä ja vk (ympyrän sisällä oleva) selitteet. Korttelin 28046 yhdeltä tontilta puuttuu rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Vastine:

Kaupunki on valmistelemassa esitystä liittyen lyhytvuokraukseen tonttien luovutuksessa.

AP-1 alue on muutettu AO -alueeksi ja P-alueen käyttötarkoitusta tarkennettu kohdentumaan palvelurakennuksia varten jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveystiloja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on päivitetty.

Mielipide Rovaniemen Vihreät 8.1.2025:

Ensisijaisesti kannatamme vaihtoehtoa 0 : Alueelle ei laadita asemakaavaa.

Alue on merkitty yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi. Vaikka alue on yleiskaavassa merkitty yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnaksi, on perusteltua kysyä, kuinka paljon nuolimerkintä sallii laajenemista. Nyt kaavoitettava alue on laajempi ja puskee syvemmälle kohti Printtivaaraa kuin yleiskaavaan merkitty A - 4, jolle asemakaavaa on kaavailtu laadittavan.

Vaikka alue on myöskin Rovaniemen alueiden käytön strategiassa (2021) linjattu potentiaalisesti asumisen kasvusuunnaksi, herää kysymyksiä siitä, kuinka paljon vaarojaan Rovaniemi on valmis uhraamaan rakentamiselle, kun nelostien uusien linjausten myötä vapautuu uusia mahdollisuuksia joita ollaan juuri strategisessa yleiskaavassa linjaamassa. Palveluverkkoonkin on juuri investoitu esimerkiksi Häkinvaaran alueella.

Kaava ei vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tehokkaan liikennejärjestelmän osalta. Joukkoliikenne palvelee Pöykkölää vain Reissumiehentiellä ja mitä kauemmas siitä rakennetaan, sitä epätodennäköisempää on, että joukkoliikennettä käytetään. Kaavaluonnoksessa Salmijärventien jatke myös jatkuu kaava-alueen reunaan asti. Tässä selvästi suunnitellaan jo jatkoa alueiden käytön strategian kaavailujen mukaisesti, syvemmälle Printtivaaraan ja maakunnallisesti tärkeiden viherkäytävien päälle.

Syvemmälle ja satunnaisesti viher-, retkeily- ja ulkoilualueille tunkeutumisen sijaan Rovaniemen tulisi sekä tiivistää, että laajentua suunnitelmallisesti. Alueiden käytön strategiassakin muistutetaan, että tulevan kasvun ja alueiden käytön kehittymisen kannalta suurin potentiaali on keskustan ja sen lähialueiden täydennysrakentamisessa. Tiivistyvillä alueilla kustannushyöty -suhde on selvästi paras ja vaikutukset ilmastonmuutoksen hillinnän ja kestävyuden näkökulmasta parhaimmat.

Vastine:

Laajenemissuuntaa osoittava merkintä ei ole määrällisesti tarkkarajainen, vaan se mahdollistaa yhdyskuntarakenteen hallitun kasvun tarkemmassa suunnittelussa. Asemakaava tarkoittaa yleiskaavaa ja sovittaa yhteen eri maankäyttötarpeita, kuten asumisen ja virkistyskäytön.

Kaava osaltaan vastaa kohtuu nopealla aikataululla kaupungin asuintonttitarpeeseen, jota ei ratkaista keskustan ja sen lähialueiden täydennysrakentamisella tai strategisella yleiskaavalla, joissa aikataulu on pidemmälle tähtäävää, vaatien näissä myös paljon asemakaavojen laadintaa ja maanomistusasioiden/-sopimusten ratkaisemista.

Kaavaa-alueelta on kuitenkin osittain tyydyttävät mahdollisuudet käyttää joukkoliikennettä, eikä kaava estä joukkoliikenteen tai polkupyöräilyn käyttöä. On totta, että asemakaavassa on Salmivaarantielle varaus jatkolle kuten on esitetty vuonna 2016 laaditussa kaavarunkotarkastelussa ja siksi varaus on tarkoituksenmukaista osoittaa tässä kaavassa. Mahdollinen laajentuminen tutkitaan erikseen uusilla asemakaavoilla, mikäli tähän päädytään. Tämän kaavan toteuttamisessa Salmivaarantien jatko rakennetaan vain tarpeellisilta osin.

Huomautamme myös, että asemakaavasta ei ole tehty taloudellisten vaikutusten arviointia tai kaavatalouslaskelmia. Kysymme tätä erikseen kaavasuunnittelijalta ja kaavoitus-päälliköltä. Uusi asemakaava-alue vaatii paljon infraa ja vastuullisen päätöksenteon näkökulmasta tämä olisi tärkeää tietoa päättäjille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta näitä ei myöskään löytynyt tehtävien selvitysten listauksesta.

Vastine:

Vaikka kaupungin vastuulla on kunnallistekniikan toteuttaminen niin vastaavasti tonttien luovutuksesta muodostuu kaupungille tuloa ja kunnallistekniikan liittymismaksujen kautta rakentaja osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin. Kaavassa on huomioitu, että kunnallistekniikan toteuttamisessa katua-aluevaraukselle pyritään sijoittamaan suurin osa rakennelmista ja minimoitaisiin näin mm. erillisiä putkireittejä tai jäteveden pumppaamoita joista aiheutuisi lisäkustannuksia. Mikäli mahdollista niin toteuttamisen vaiheistaminen jakaisi kustannuksia useammalle vuodelle.

Kaavaselostuksessa väitetään, että alueen arvokkaat luontoarvot on huomioitu tarvittavilla merkinnöillä ja määräyksillä, perustuen alueelle tehtyyn luontoselvitykseen. Näkemyksemme mukaan luontoarvoja ei ole huomioitu riittävällä tavalla.

Lähteeseen viittaava s-5 Merkintä velvoittaa "huomioimaan" arvokkaan pienveden säily-misen, mutta ei aseta sitovaa suojavyöhykkeen leveyttä, toimenpiderajoituksia (kaivami-nen/ojitus/täyttö/puuston poisto) eikä hulevesien purku-kieltoa lähteen valuma-alueelle. FCG:n luontoselvitykse mukaan kohde on VL 2:11 mukainen arvokas pienvesi, johon kohdistuu muuttamis- ja heikentämiskielto.

Toinen arvokas luontokohde, Porokodanmaan suoluontokohde, ojittamaton suoalue, on kaavakarttaan merkitty luo-1 merkinnällä, mutta vaikuttaa kuitenkin osittain jäävän suunnitellun tien alle. Porokodanmaan eteläpuolen suoalue tunnistetaan myös linnustollisesti arvokkaaksi elinympäristöksi. Luontoselvityksessä tunnistettiin muun muassa hömötiaisen (EN), pohjansirkun (NT), liro (NT/kv/dir) ja metson pesintä. Näille alueille ei pitäisi sallia rakennusten, eikä teiden rakentamista ollenkaan. Rakentamista on suunniteltu, mutta kaavamääräyksissä ei näy vaikkapa pesimäaikaisia työrajoituksia tai lahoppuun/kolopuiden säästön velvoitteita luo-1-alueelle.

Maisema- ja luontoselvityksessä huomioidaan vain nykytila, ei tulevaisuusnäkökulmaa. Ilmastomuutoksen edetessä eri pohjoisrinteiden luonnontilaiset alueet ovat arvokkaita elinympäristöjä kaikille pohjoisille lajeille. Niiden mikroilmasto mahdollistaa kuumenevasta ilmastosta kärsiville lajeille pakopaikkoja ja ne tulisi säästää luonnontilaisina.

Luontoselvityksessä ei myöskään huomioida turvemaille rakentamisen ilmastovaikutuksia. Selvityksen mukaan alueella on melko runsaasti turvepohjaista rämettä. Harjanteiden välisillä alueilla pintamaa on paljolti turvepitoista. Maaperätutkimusten mukaan turpeen syvyys vaihtelee 0,5 metristä 1,5 metriin niissä kohdin mistä syvyydet on ilmoitettu. Mittauksia ei oltu tehty soiselta alueelta mihin tietä suunnitellaan. Turpeeseen sitoutuneet hiilivarastot ovat kertyneet tuhansien vuosien kuluessa. Kun suota tai muuta turvepohjaista maaperää raivataan rakentamisen tieltä, turve hajoaa ja turpeen sisältämä hiili vapautuu takaisin ilmakehään ja kiihdyttää ilmastomuutosta.

Luontoon liittyvä vastine kootusti sivulla 12.

Mielipide 8.1.2026, kaksi allekirjoittajaa :

1. Lähivirkistysalueen merkitys nykyisille asukkaille

Suunniteltu alue on ollut vuosikymmeniä alueella asuvien asukkaiden lähivirkistysalueena. Rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta ja vähentää nykyisten asukkaiden mahdollisuuksia käyttää tätä aluetta ulkoiluun ja virkistäytymiseen. Kaavaluonnoksen mukaan uudet korttelit sijoittuvat lähimmillään noin 28 metrin päähän nykyisestä asutuksesta, mutta tämä ei käytännössä riitä turvaamaan virkistysalueen laatua ja viihtyisyyttä.

2. Rakentamisen sijoittaminen ja virkistysalueen laajuus

Pyydämme, että suunniteltua rakennusaluetta siirretään kauemmaksi nykyisestä asuinalueesta ja että virkistysalueen leveyttä kasvatetaan. Näin voidaan paremmin turvata nykyisten asukkaiden viihtyisyys ja mahdollisuudet virkistyskäyttöön. Virkistysalueen tulee olla riittävän laaja ja yhtenäinen, jotta se palvelee tarkoitustaan myös tulevaisuudessa.

3. Lainsäädännöllinen näkökulma

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus ja ekologinen kestävyys,
- alueen toimintojen järjestäminen ympäristön kannalta kestävällä tavalla,
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen,
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- ympäristöhaittojen vähentäminen.

MRL 54 §:n mukaan asemakaavassa tulee osoittaa tarpeelliset alueet muun muassa virkistystä varten. Kaavan tulee myös soveltua ympäristöönsä ja ottaa huomioon olemassa oleva rakennuskanta sekä asukkaiden tarpeet.

4. Yhteenveto ja pyyntö

Pyydämme, että asemakaavan jatkosuunnittelussa:

- rakentamista siirretään kauemmaksi nykyisestä asuinalueesta.
- lähivirkistysalueen laajuutta ja laatua parannetaan nykyisten asukkaiden näkökulmasta.
- kaavaratkaisussa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät tavoitteet viihtyisän, terveellisen ja turvallisen elinympäristön turvaamiseksi.

Vastine:

Salmivaarantien puolella nykyisten ja näitä lähimpinä olevien ja uusien kortteleiden välistä etäisyyttä on kasvatettu n. 20 metrillä joka lieventää entisestään vaikutuksia yksityisyyteen ja näkymiin.

Virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyvät vastineet kootusti sivulla 12.

Mielipide 9.1.2026, 46 allekirjoittajaa :

Asemakaavan vaikutusten arvioinnin puutteellisuus ja maaperän haasteet

Katsomme, että nähtävillä olevassa kaavaselostusluonnoksen kohdassa 4.5.2 esitetty vaikutusten arviointi nykyisille omakotiasujille on riittämätön. Luonnoksessa todettu 28 metrin etäisyys on vain tekninen mitta, joka ei kuvaa tosiasiallisia vaikutuksia nykyisten asukkaiden elämänlaatuun, asumisrauhaan tai alueen luonteeseen. Lisäksi kaavassa ei ole riittävästi huomioitu alueen vaikeita maasto-olosuhteita ja niiden kerrannaisvaikutuksia.

Alueen luonteen pysyvä muuttuminen

Nykyiset asukkaat ovat tehneet huomattavia investointeja ja elämänvalintoja muuttaessaan alueelle nimenomaan sen rauhallisuuden, metsävirikistysalueiden ja väljyyden vuoksi. Alueen identiteetti perustuu hiljaisuuteen ja luonnonläheisyyteen. Läheiset metsät ovat tärkeitä ja paljon liikuttuja alueita, niistä kertovat myös lukuiset polut lähimaastossa, joita pitkin kulkevat ihmiset, lapsesta vaariin sekä heidän lemmikkinsä. Kaavaluonnos toteutuessaan muuttaa tämän luonteen pysyvästi ja peruuttamattomasti. Mielestämme kaavaselostuksessa tulisi tunnustaa, että uusi rakentaminen tuhoaa ne arvot, joiden perusteella nykyiset asukkaat ovat alueelle hakeutuneet.

Haastavat maasto-olosuhteet ja maanrakennustöiden kustannukset

Kaavoituksessa olevalla alueella on runsaasti märkiä maaperäalueita sekä toisaalta haastavaa kivirakkaa ja kalliota. Lähimetsässä liikkua kuulee hyvin, kun vedet lorisevat siellä täällä kivirakassa olevien uomien seassa. Nykyisen kaava-alueen infrasta huomaa haastavat maaperä olosuhteet: viime vuosina saneerattujen teiden asfaltit rikkoontuivat roudan vaikutuksesta heti seuraavana vuonna remontista. Tällaiseen maaston rakentaminen vaatii massiivisia maansiirtotöitä sekä hyvin suunniteltuja vesien ohjauksia, jotta ongelmilta vältytään jatkossa. Näistä koituu myös rakentamisen aikaisia häiriöitä, valtavia rakentamiskustannuksia sekä alueen hydrologiaan muutoksia.

Rovaniemen asuntotilanne ja mahdolliset vaihtoehtoiset sijainnit

Rovaniemellä on tällä hetkellä tyhjiä tontteja ja valmiiksi kaavoitettua maata. Lähimmät löytyvät heti Pöykkölästä, Printtivaarantieltä sekä vanhoilta Pöykkölän pelloilta. On kyseenalaista, onko uuden asuinalueen perustaminen nykyisen rauhallisen asuinalueen kylkeen taloudellisesti tai sosiaalisesti perusteltavaa. Rovaniemi on Euroopan suurin kaupunki pinta-alaltaan.

Rovaniemen ja Ranuan rajalle on matkaa noin 41 km Pöykkölästä ja tuo vai on harvaan asuttua. Esimerkiksi Pöyliöjärven eteläpuolella, Kajaanintien suunnassa, on runsaasti tilaa ja soveltuvampaa rakennusmaata, jonne uusi asutusalue voitaisiin sijoittaa, ilman nykyisille asukkailla koituvaa kohtuutonta haittaa. Olisiko Rovaniemen kaupungin järkevää suunnata sinne pitkäntähtäimen suunnitelmansa kaavoituksen osalta? Siellä mahdollistuisi helpommin myös väljempään rakentamiseen, joka tukisi rauhallisten asuinalueiden rakentamista myös tulevaisuudessa. Sitä luulisi talonrakentajankin haluavan, kun on omakotitalon asuinmuodokseen valinnut.

Esitämme, että uuden asuinalueen rakentamisen Printtivaaran sijaan, kunta tarkastelisi vaihtoehtoisia sijainteja, joissa rakentaminen ei tapahtuisi olemassa olevan asuinviihtyvyyden kustannuksella.

Rauhallisuuden katoaminen ja täydennettävät selvitykset

Koko nykyinen alue tulee muuttumaan pysyvästi, eikä sen vaikutukset tule koskemaan pelkästään uutta kaava-aluetta lähimpänä olevia asukkaita. Uuden kaava-alueen vaikutukset tulevat näkymään lähialueilla muun muassa liikennemäärien kasvuna sekä virikistysalueiden puutteellisuutena. Ihmiset, jotka asuvat Salmivaarantien, Saaponintien, Hakkurintien, Tukkireentien ja näiden teiden sivukaduilla joutuvat näkemään ja kokemaan tämän jokapäiväisessä arjessa. Isoimmat muutokset kohdistuvat eritoten Peskapolun, Kiehispujan, Hakkurintien, Tukkireentien, Pärepolun ja Palstakujan asukkaiden asuinviihtyvyyteen.

Kaavaselostusluonnoksessa mainittu 28 metrin etäisyys ei ole riittävä puskuri turvaamaan asukkaiden yksityisyyttä, kun alueen hiljaisuus korvautuu muun muassa uuden asuinalueen äänillä ja valosaasteella.

Pyydämme, että vaikutusten arviointia täydennetään sekä esitetään vaihtoehtoisia suunnitelmia tai selvityksiä seuraavista kohdista:

- **Melu- ja liikenneselvitys:** Paljonko liikennemäärät lisääntyvät Salmivaarantiellä? Miten uusi liikenne tulee vaikuttamaan nykyisten asukkaiden ja tonttien äänimaisemaan sekä asuinalueen liikenneturvallisuuteen.
- **Koulut/Päiväkodit:** Onko nykyisessä monitoimikoulussa Ounasrinteellä tilaa ottaa vastaan nykyiset sekä lisääntyvät oppilasmäärät? Millainen tilanne on päiväkotitilan osalta?
- **Luonto, ulkoilu:** Uuden suunnitelman laatiminen isommasta lähivirkistysalueesta, jossa metsää jätetään reilummin ennalleen kauttaaltaan voimassa olevan kaavan ja uuden kaavan välille.
- **Visuaalinen tarkastelu sekä yksityisyys:** Havainnekuvat nykyisten asukkaiden pihoilta käsin, jotta voidaan arvioida uuden rakentamisen massiivisuutta, yksityisyyttä sekä näkösuojaa. Havainnekuvat kokonaisvaltaisesti maiseman muutoksesta Printtivaaran alueesta luontoineen.
- **Nykyisten kiinteistöjen arvo:** Miten uusi kaava-alue toteutuessaan, nykyisillä suunnitelmilla, vaikuttaa olemassa olevien kiinteistöjen arvoon?
- **Rakentamisen kustannukset ja vaikutukset:** Selvitys suon, kallion, kivirakan sekä maaperässä kulkevien vesiuomien vaikutuksesta infran sekä tonttien pohjien rakentamiskustannuksiin. Selvitys kalliolouhinnan louhimisesta ja vesien virtauksien muutoksista nykyisiin olemassa oleviin tontteihin ja kiinteistöihin.

Johtopäätökset

Mikäli paikallisten, Rovaniemeläisten, nykyisen kaava-alueen asukkaiden, mielipiteellä on vaikutusta, niin ehdotuksemme on alla:

1. Ehdotus Esitämme, että kaavahankkeesta luovutaan tässä muodossa ja rakentamispaine ohjataan alueille, joilla se ei heikennä vakiintunutta asuinympäristöä.

2. Ehdotus Mikäli uuden kaavan edistämishanketta ei keskeytetä nykyiselle alueelle. Esitämme, että uuden kaava-alueen sekä nykyisen asuinalueen välille jätetään väljyyttä, jotta nykyisen asuinalueen rauhallisuus ja ulkoilumahdollisuudet lähiluonnossa säilyisivät mahdollisimman ennallaan. Mielellään vähintään 100–200 metrin "metsä virkistysvyöhyke" nykyisten ja uusien kaavoituksessa olevien tonttien välille sekä kaavoitetun tonttimäärän vähentäminen mahdollisuuksien mukaan.

Vastine (virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyvät vastineet kootusti sivulla 12):

Salmivaarantien puolella etäisyyttä on kasvatettu nykyisten ja näitä lähimpinä olevien uusien kortteleiden välillä ja näin ollen alueelle jää enemmän puustoa, joka lieventää entisestään vaikutuksia yksityisyyteen ja näkymiin.

Liikenteen osalta ajoneuvoliikenne lisääntyy kun Salmivaarantietä jatketaan uudelle alueelle. Liikenne painottuu pääosin arkiaamuun ja -iltapäivään. Nopeusrajoituksilla hillitään melua ja parannetaan turvallisuutta.

Kaupungilla on Pöykkölän-Printtivaarantien alueella tätä kirjoitettaessa vapaana 16 omakotitalotonttia, 21 Vennivaarassa, yksi Ylikylässä, kaksi Mustikkaharjulla ja kaksi Saarenkylässä eli yhteensä koko kaupungissa asemakaava-alueella 42 tonttia, joka ei riitä kattamaan lähitulevaisuuden asumistarvetta.

Alueen kaavoitus pohjautuu kaavarunkotarkasteluun jossa uusia asuinalueiden suuntia on tarkasteltu myös tämän kaava-alueen läpi aina Pöyliöjärven eteläpuolen kautta Ranuantielle. Tällä seudulla kaupungin maanomistus rajautuu suurimmaksi osaksi Printtivaaran -Toramon ympäristöön. Asemakaava on myös kaupungin alueidenkäytön strategian mukainen, jossa alue on merkitty potentiaalisina asumisen kasvusuuntina.

Vastine mielipiteiden luontoon liittyviin seikkoihin :

Alueesta on laadittu luontoselvitys ja tämän mukaiset luontoarvot on huomioitu kaavassa. Alue ja sijoitetut rakennuspaikat ovat suurimmaksi osaksi talousmetsäaluetta, joiden alkuperäinen luonnontilaisuus on jo muuttunut.

Rakentaminen vähentää paikallisesti eläimistön elinympäristöjä ja lisää häiriötä. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa tavanomaiseen eläimistöön ja laajat virkistysalueet mahdollistavat lajien liikkumisen ja säilymisen.

Luo- ja s-5 -määräystä on täydennetty. S-5:n suojaetäisyys on esitetty sitovana osaluerauksena, jonka halkaisijaa on päivitetty 30 metriin.

Kaavan ilmastovaikutusta lieventää laaja lähivirkistysalueiden osuus (n. 68 % kaava-alueesta), joka säilyttää puustoa/kasvillisuutta ja hiilivarastoja sekä tukee hulevesien hallintaa ja paikallisilmastoa.

Kaavaselostusta on päivitetty luonto- ja ilmastovaikutusten osalta.

Vastine mielipiteiden virkistyskäyttöön ja -alueisiin liittyviin seikkoihin :

Rakentaminen vähentää nykyistä vapaamuotoista virkistyskäyttöä, mutta kaavassa osoitetaan kuitenkin noin 68 % alueesta virkistyskäyttöön, mikä turvaa osaltaan ulkoilumahdollisuuksia jatkossakin, vaikkakin totuttu virkistyskäyttö muuttaa muotoaan. Kaava-alueen läheinen vaara-alue jää paljolti kaavoituksen ulkopuolelle.

Kaavaselostusta on päivitetty virkistysalueiden osalta.

Lausunto lupa- ja valvontavirasto 29.1.2026:

Yleiskaavan ohjausvaikutus

AKL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa sekä yhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015.

Kaavoitettava alue on yleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja alueeksi, jolle laaditaan tai muutetaan asemakaava (A-4, alue varataan pientaloille), sekä yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnaksi (nuolimerkintä). Yleiskaavassa kaava-alueelle on myös osoitettu tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv), joka perustuu vanhaan pohjavesialueen rajaukseen.

Kaavoitettava alue sijaitsee pääosin yleiskaavassa osoitetuilla VR- ja MU-alueilla. Yleiskaavan mukaisella VR-alueella sijaitsee moottorikelkan ajoura asemakaava-alueen pohjoisosassa ja ulkoilureitti asemakaavoitettavan alueen läheisyydessä, sen lounaispuolella. Lupa- ja valvontaviraston käsityksen mukaan aluetta käytetään yleiskaavan mukaisesti varsin paljon retkeilyyn ja ulkoiluun. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaselostuksessa tulee osoittaa, miten yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Kaavaselostuksessa tulee myös esittää täsmällisesti alueella voimassa oleva yleiskaava, kaikki aluetta koskevat yleiskaavamerkinnät ja niitä koskevat määräykset. Asema-kaava-alueen raja-
aus tulisi myös esittää yleiskaavaotteessa.

Kaavaselostusluonnoksessa on todettu, että suunnittelussa huomioidaan soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että mikäli asemakaavaa laadittaisiin alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa olisi soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 54 §). Alueella on voimassa yleiskaava, joten yleiskaavan sisältövaatimukset eivät tältä osin tule sovellettaviksi. Mikäli yleiskaava olisi ilmeisen vanhentunut, asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään AKL 42.1 §:ssä säädetystä poiketen. Tällöin olisi kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 42.4 §).

Vastine:

Kaavaselostukseen on päivitetty yleiskaavan osalta.

Luonnonsuojelu

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että asemakaavan valmisteluaineistoon on laadittu luonto- ja maisemaselvitykset vuonna 2022. Ne pitävät sisällään kasvillisuus- ja luontotyyppiinventoinnin, pesimälinnuston yleispiirteisen kuvauksen sekä direktiivilajiston elinympäristöpotentiaalin tarkastelun. Maisemaselvitys on toteutettu erillisenä maastoselvityksenä. Luontoselvitykset on tehty LUOPAS-oppaan (Mäkelä & Salo, 2021) mukaisesti. Lupa- ja valvontavirasto pitää luontoselvitystä tarkoitukseen nähden kattavana ja riittävänä ja selvityksen tausta-aineistoa pääosin asianmukaisena. Kaavaselostukseen luontoselvitystä ei kuitenkaan ole täydennetty vuoden 2022 jälkeen tehdyillä Lajitietokeskuksen (Laji.fi) aineistoon tallennetuilla lajihavainnoilla.

Luontoselvityksessä tunnistetut arvoluokitellut kohteet on huomioitu kaavamerkinnöin (esimerkiksi Porokodanmaan suokohde luo-merkinnällä), mutta luo-merkinnälle ei ole annettu kaavamääräyksiä, joilla turvattaisiin kohteiden säilyminen. Vesilain 2 luvun 11 §:n nojalla suojellut pienvedet (lähteet) on asemakaavaluonnoksessa osoitettu merkinnällä s-5, josta käy ilmi kohteen vesilakiperusteinen suojelu, mutta merkinnälle ei ole annettu tarkempia kaavamääräyksiä esimerkiksi kohteeseen jätettävästä suojaetäisyydestä. Lisäksi kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi katkoviivalla rajattua kohdetta merkinnällä Lä, mutta kyseiselle merkinnälle ei ole selitettä eikä kaavamääräystä. Merkintää Lä on Rovaniemen kaavoissa toisinaan käytetty osoittamaan lähteitä, mutta epäselväksi jää, mitä sillä tässä asemakaavaluonnoksessa tarkoitetaan. Kaavaehdotusta laadittaessa tulee varmistaa, että kaikille merkinnöille on annettu selitteet ja tarvittavat kaavamääräykset. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että lähteitä ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kahdella eri kaavamerkinnällä, vaan kaikki lähteet tulee osoittaa samalla merkinnällä (s-5).

Luontoselvityksessä tunnistettuja linnustollisesti arvokkaimpia, puustoltaan monipuolisimpia metsäalueita ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa kaavamerkinnöin, ja osa näistä alueista on luontoselvitysten jälkeen rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle. Näiltä alueilta on havaittu erittäin uhanalaisia (EN) hömötiaisia, metsoja (myös metson pesintä) ja vaarantuneen (VU) varpuspöllön pesimäpaikkoja. Nämä kaikki lintulajit tarvitsevat elinympäristökseen monimuotoista, iäkkäämpää metsää. Rovaniemen kaupunkistrategian 2030 mukaan Rovaniemi toimii kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi ja viher- ja sinialueiden ekologisen laadun turvaamiseksi. Printtivaaran asemakaavoituksessa näiden metsäkuvioiden luonnonmukainen kehittyminen ja kohteiden vaateliiden metsälintujen elinympäristön säilyminen voitaisiin turvata kaupunkistrategian mukaisesti sisällyttämällä luontoselvityksessä tunnistetut luonnon monimuotoisuuskohteet (mm. Printtivaaran etelärinne) kokonaisuudessaan suunnittelualueeseen ja osoittamalla ne kohteen luontoarvot turvaavin kaavamerkinnöin ja määräyksin (esim. luo-merkintä), joilla ne säilytetään luonnonmukaisina ja jätetään metsänhoitotoimien ja rakentamistoiminnan ulkopuolelle. Tämä vahvistaisi ja turvaisi myös suunnittelualueen virkistyskäyttöllisiä ja maisemallisia arvoja.

Edellä todetun lisäksi suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita luonnonsuojelulain (9/2023) mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, uhanalaisten lajien tai erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (23.1.2026, Lajitietokeskus), eikä myöskään luonnonsuojelulain mukaisia aluemaisia kohteita mitkä tulisi huomioida asemakaavaa laadittaessa.

Vastine:

Kaavaselostusta on päivitetty luontoasioiden osalta.

Luo- ja s-5 -merkintöjä on täydennetty. S-5:n suojaetäisyys on esitetty sitovana osalueraujauksena, jonka halkaisijaa on päivitetty 30 metriin.

Lä -merkintä on tarkoittanut läjitystä. Merkintä on muutettu Tä:si (maantäyttö) ja määräystä tarkennettu.

Kaava-aluetta ei ole rajattu uudelleen pelkästään luontoselvityksen perusteella vaan enimmäkseen maaperätutkimusten perusteella. Kaavoituksen mukaan kaavassa on huomioitu riittävästi kaava-alueelle luontoselvityksessä esitetyt arvokkaat luontokohteet,

joiden määräyksiä on kaavaehdotukseen tarkennettu. Ko. eteläpuoliset monimuotoisuuskohteet ja metsälakialueet, kuten myös viereinen Pöyliörakka luonnonsuojelualueeseen, ovat kaupungin tiedossa. Mikäli näillä alueilla käynnistyy uusia asemakaavoja, huomioidaan luontoarvot vaikutuksineen niissä kaavoissa.

Ilmastovaikutukset

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kyseessä on uusi asemakaava-alue, jolle ollaan osoittamassa runsaasti uutta asuinrakentamista. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaava-aineistoa tulee täydentää kattavalla ilmastovaikutusten arvioinnilla ja kaava-selostuksessa tulee esittää tarpeelliset tiedot kaavaratkaisun ilmastovaikutuksista. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee kattaa sekä ilmastomuutoksen hillintä että ilmastomuutokseen varautuminen ja sopeutuminen. Yhdyskuntarakenteen laajentaminen on perusteltava huolella. Ilmastovaikutusten ajallista jakautumista sekä eri osavaikutusten, kuten rakentamisen ja liikenteen päästöjen merkittävyyttä ja jakautumista on käsiteltävä.

Valmisteluaineiston perusteella asemakaavan ilmastovaikutukset ovat Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan mahdollisesti merkittäviä. Haitallisia ilmastovaikutuksia lisää kaavaluonnoksessa esitetyn ratkaisun edellyttämä mittava infra- ja esirakentaminen, maankäytön muutos sekä merkittävästi lisääntyvä henkilöautoliikenne. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että osana ilmastovaikutusten arviointia tulee tarkastella keinot haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiseksi tai niiden poistamiseksi. Ilmastovaikutuksia voidaan tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti ohjata kaavamääräyksiin sekä aluerajauksilla. Uuden rakentamisen vaiheistamista sekä sen sijoittamista on syytä tarkastella ilmastovaikutusten lieventämiseksi. Sijoittamisessa on syytä huomioida esimerkiksi esirakentamisen tarve. Näin voidaan merkittävästi pienentää kaavaratkaisun haitallisia ilmastovaikutuksia. Kaavamääräyksillä voidaan ohjata myös esimerkiksi tonttien massatasapainoa, rakentamattomien tontinosien säilyttämistä kasvullisina, rakentamisen sovittamista maaston muotoihin, tonttimaan tasaamisen ja täyttöjen välttämistä sekä energiaratkaisuja. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että asemakaavoitettavalla alueella maaston korkeuserot ovat paikoin huomattavia, joten rakentamisen sovittamiseen maaston muotoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Vastine:

Kaavaselostusta on päivitetty myös ilmastovaikutusten osalta.