

Asemakaavan muutos 26. kaupunginosa Olkajärvi Apukka, Osa 2

APUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Rovaniemen kaupunki



FCG Rakennettu Ympäristö Oy

2.10.2025

P50950

2.10.2025

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	12
3.1.2.1	Menetelmät ja aineisto	12
3.1.2.2	Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.....	15
3.1.2.3	Linnusto.....	20
3.1.2.4	Ekologiset yhteydet.....	23
3.1.2.5	Luonto- ja linnustoselvityksen johtopäätökset.....	24
3.1.3	Pinta- ja pohjavedet	25
3.1.4	Maa- ja kallioperä	25
3.1.5	Rakennettu ympäristö.....	26
3.1.6	Palvelut.....	30
3.1.7	Muinaisjäännökset.....	30
3.1.8	Liikenne	30
3.1.9	Tekninen huolto ja verkostot	36
3.1.10	Maanomistus	38
3.2	Suunnittelutilanne	40
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	40
3.2.2	Maakuntakaava.....	41

2.10.2025

3.2.3	Yleiskaava	43
3.2.4	Asemakaava	43
3.3	Pohjakartta	50
3.4	Rakennusjärjestys.....	50
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	51
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	51
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	51
4.2.1	Osalliset.....	51
4.2.2	Vireilletulo.....	52
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	52
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	53
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	53
4.4	Laadittavat selvitykset.....	53
5	Asemakaavan kuvaus.....	55
5.1	Kaavaluonnos	55
5.1.1	Aluevaraukset ja merkinnät kaavaluonnoksessa	56
5.2	Kaavaehdotus	58
5.2.1	Aluevaraukset ja merkinnät kaavaehdotuksessa.....	58
5.3	Asemakaavamuutos	60
5.3.1	Aluevaraukset ja merkinnät kaavaehdotuksessa.....	60
5.4	Kaavan rakenne	62
5.5	Mitoitus	62
5.6	Kaavamuutoksen vaikutukset	62
5.6.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja lajistoon	63
5.6.2	Vaikutukset maisemaan	63
5.6.3	Vaikutukset muinaismuistoihin ja kulttuuriympäristöön	63
5.6.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	64
5.6.5	Liikenteelliset vaikutukset.....	64
5.6.6	Sosiaaliset vaikutukset	67
5.6.7	Vaikutukset matkailuun ja virkistykseen.....	67

2.10.2025

5.6.8	Turvallisuus, vastuullisuus.....	68
5.7	Suhde maakuntakaavaan	68
5.8	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	68
6	Asemakaavan toteutus	70
7	Aikataulu	70
8	Yhteystiedot.....	71
9	Liitteet:.....	71

2.10.2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

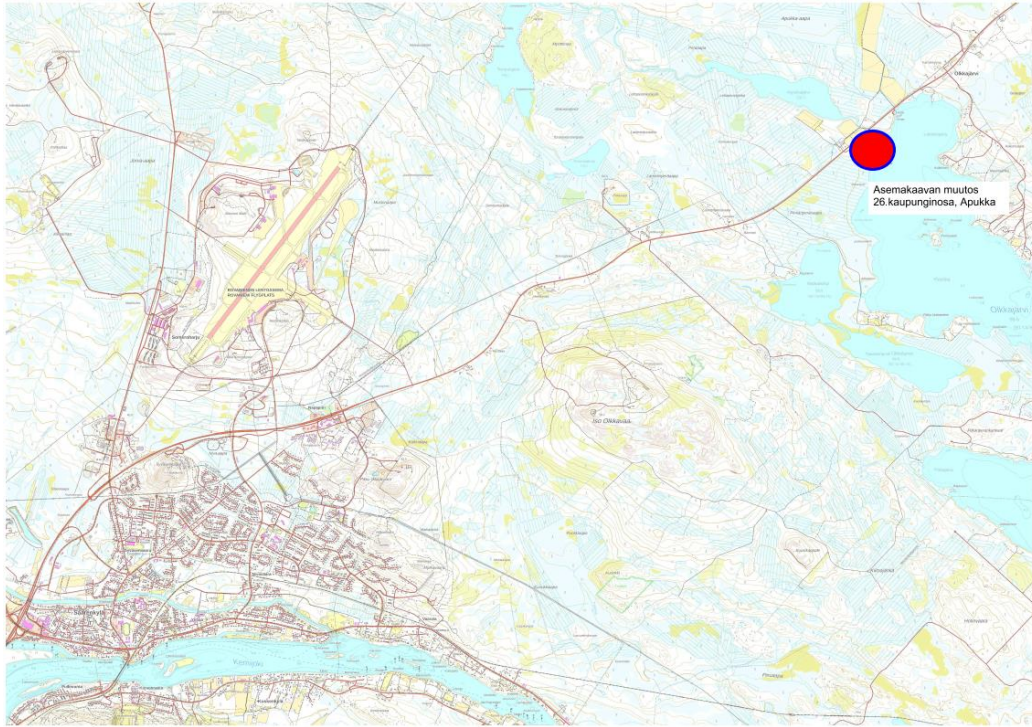
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos 26. kaupunginosa Olkkajärvi Apukka, osa 2
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 4.12.2024 § 27 Ilmoitus vireilletulosta 11.12.2024 Lapin Kansa Vireilletulo nähtävillä 12.12.2024–10.1.2025
Kaava hyväksytty:	xx

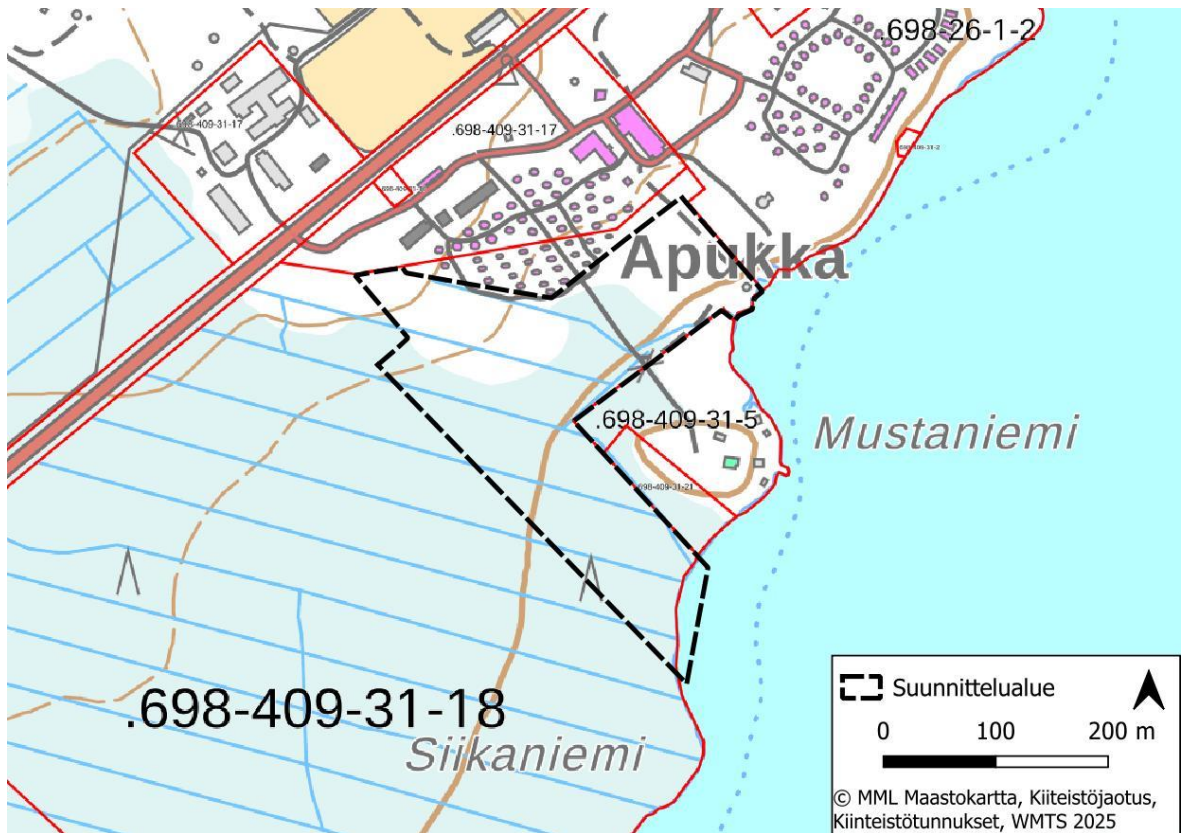
1.2 Kaava-alueen sijainti

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

2.10.2025



Kuva 1. Kaavoitettavan alueen sijainti



Kuva 2. Kaavoitettava alue, kiinteistörajat ja kiinteistötunnukset.

2.10.2025

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Asemakaavan muutos 26. kaupunginosa Olkkajärvi Apukka, osa 2.

Asemakaavoitus käynnistyy Apukka Resort Oy:n aloitteesta. Yritys on kasvanut nopeasti merkittäväksi matkailupalvelujen tarjoajaksi. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa matkailu- aluetta tilasta 698–409–31–18 vuokratulle alueelle.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 22.03.2021 §17 hyväksymä asemakaavaa.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tarpeellinen majoituskapasiteetin lisäys: majoitusrakentamista, ravintola ja muut majoitusta tukevia palveluja, rakennusoikeutta yhteensä 4000 kem2. 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.

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)

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.

2.10.2025

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) on asiakirjoissa alueidenkäyttölaki (132/1999).

2.10.2025

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavamenettelyn vaiheet

- Asemakaavamuutos on tullut vireille Rovaniemen kaupungin teknisen lautakunnan päätöksellä 24.10.2023 § 23 (RoiDno-2023–2972, AU483).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu Lapin Kansassa 11.12.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.12.2024–10.1.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).
- Valmisteluvaiheen aineistosta on kuulutettu Lapin Kansassa 26.3.2025
- Valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 27.3.–9.4.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).
- Ehdotusvaiheen aineistosta on kuulutettu Lapin Kansassa 27.8.2025
- Ehdotusvaiheen aineisto on nähtävillä 28.8.–26.9.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi)
- Asemakaavan hyväksyy Rovaniemen tekninen lautakunta.

Vireilletulon kuulemisen aikana ei jätetty mielipiteitä eikä lausuntoja.

Valmisteluaineistosta jätettiin yksi lausunto: Metsähallitus lausui, ettei sillä ole huomautettavaa aineistoon liittyen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään lausuntoa tai muistutusta.

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamääräyksellä määrätään alueidenkäyttölain (132/1999) 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.

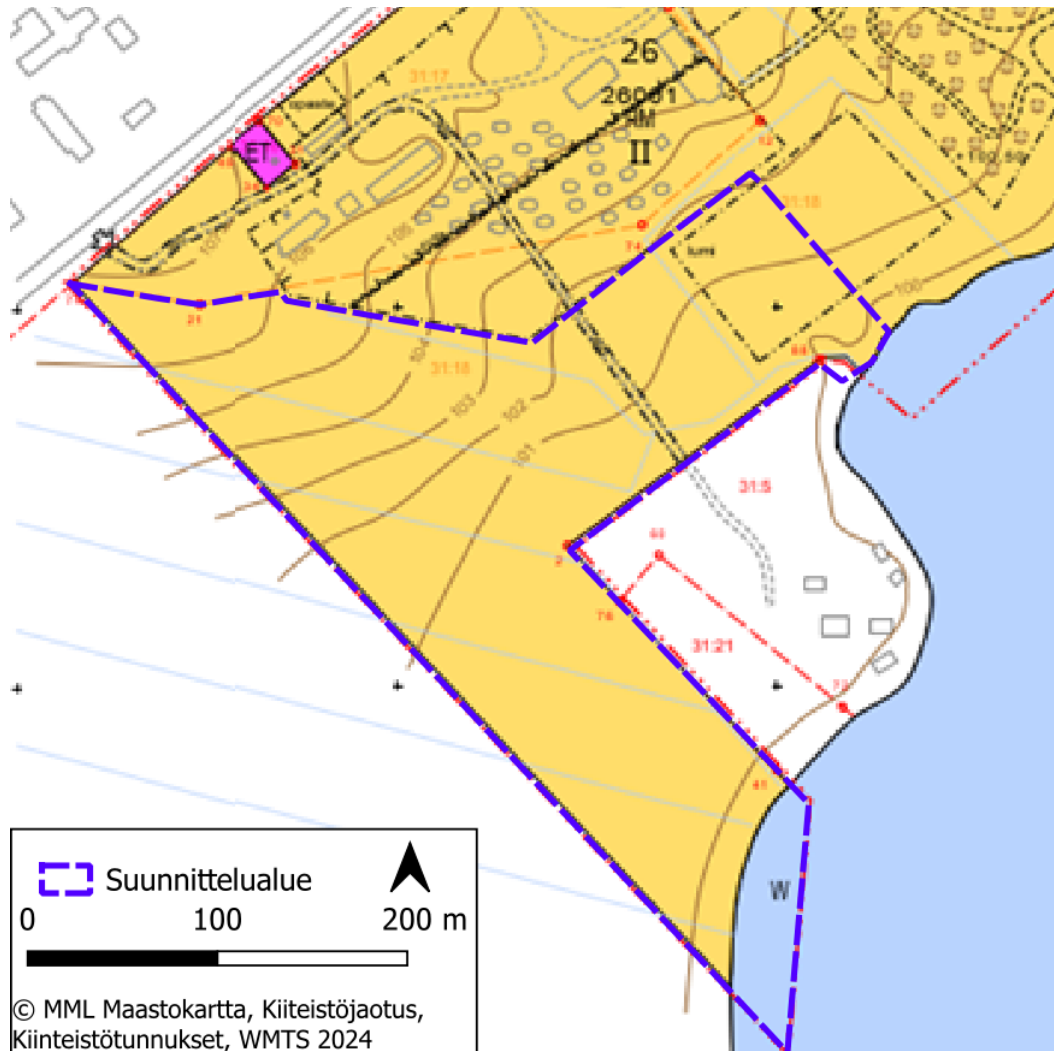
2.10.2025

3 Lähtötiedot

3.1 Suunnittelualue

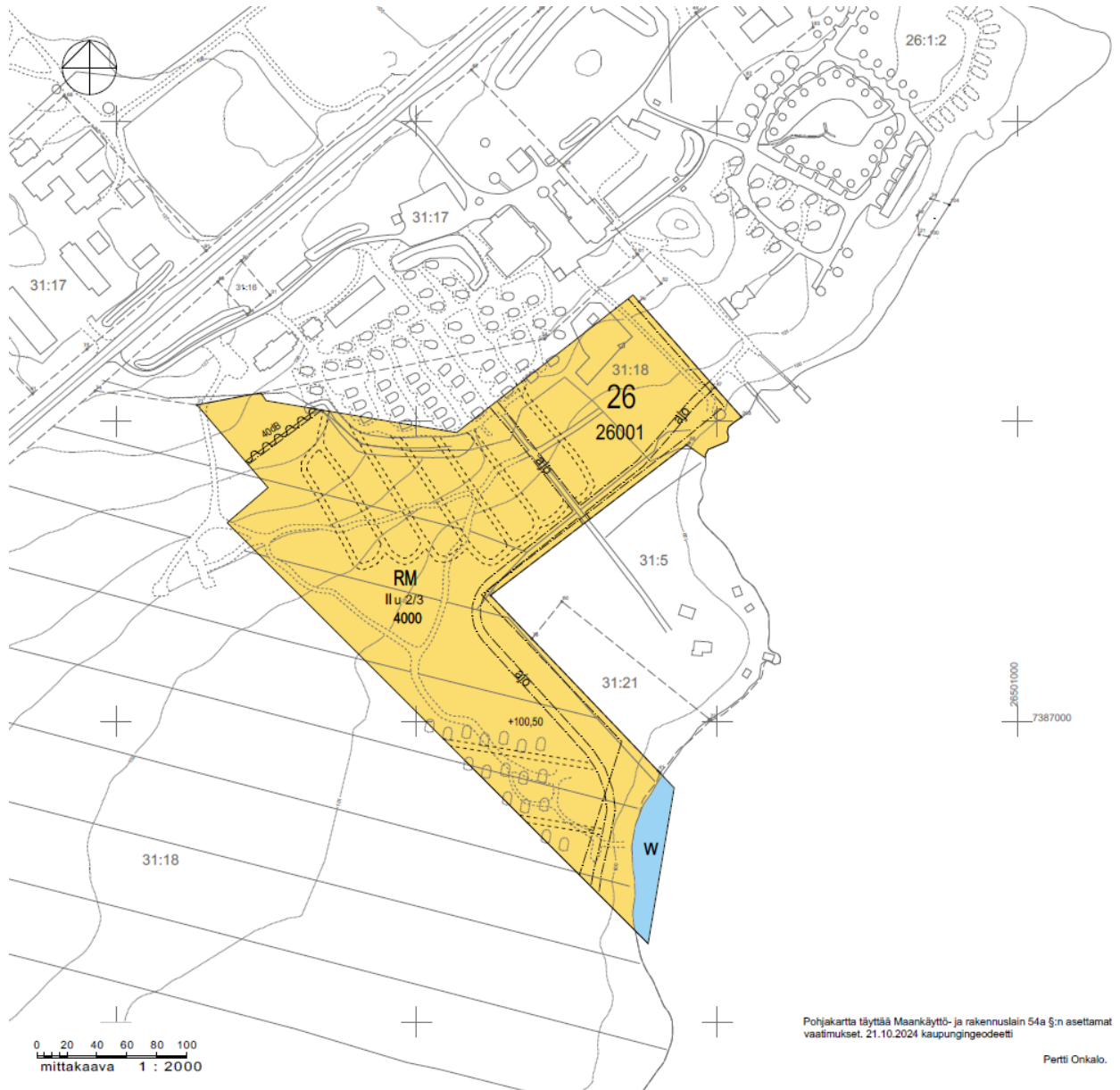
Alueella on aikoinaan toiminut maatalouden tutkimuskeskus Apukka. Nykyisin alueella on merkittävää matkailutoimintaa. Nykyinen maanomistaja ja tämän kaavoituksen hakijan, Apukka Resort Oy:n, matkailuliiketoiminta sijoittuu suunnittelualueelle.

Suunnittelualueeseen kuuluvat voimassa olevan kaavan mukaiset alueet alla olevan kartan mukaisesti (Kuva 3). Suunnittelualueen koko on noin 6 hehtaaria. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu kaavaehdotukseen (Kuva 2).



Kuva 3. Kaavoitettava alue (Kaavoitusaloite 2024)

2.10.2025



Kuva 4. Kaavaehdotuksen mukainen kaavoitusalue.

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.

2.10.2025

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. Luonto- ja linnustoselvitys on tehty myös Apukan seuraavaksi kaavoitettavalle osalle, alue 3:lle.

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 (Liite).

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. Luontotyypit 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 tarkastettavan alueen luontoarvoja ja säilyttää luonnon monimuotoisuutta. Valtakunnallisesti arvokkaimmat luontotyypit 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 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 pohjoisborealiselle

2.10.2025

kasvillisuusvyöhykkeelle, joka luetaan luontotyyppien uhanalaisuuden aluejaossa Pohjois-Suomeen. Luontotyypejä 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 luontotyytitarkastelussa 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)

2.10.2025

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. Ryttyäri 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 säädettyt 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.

2.10.2025

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 vuotuisen 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

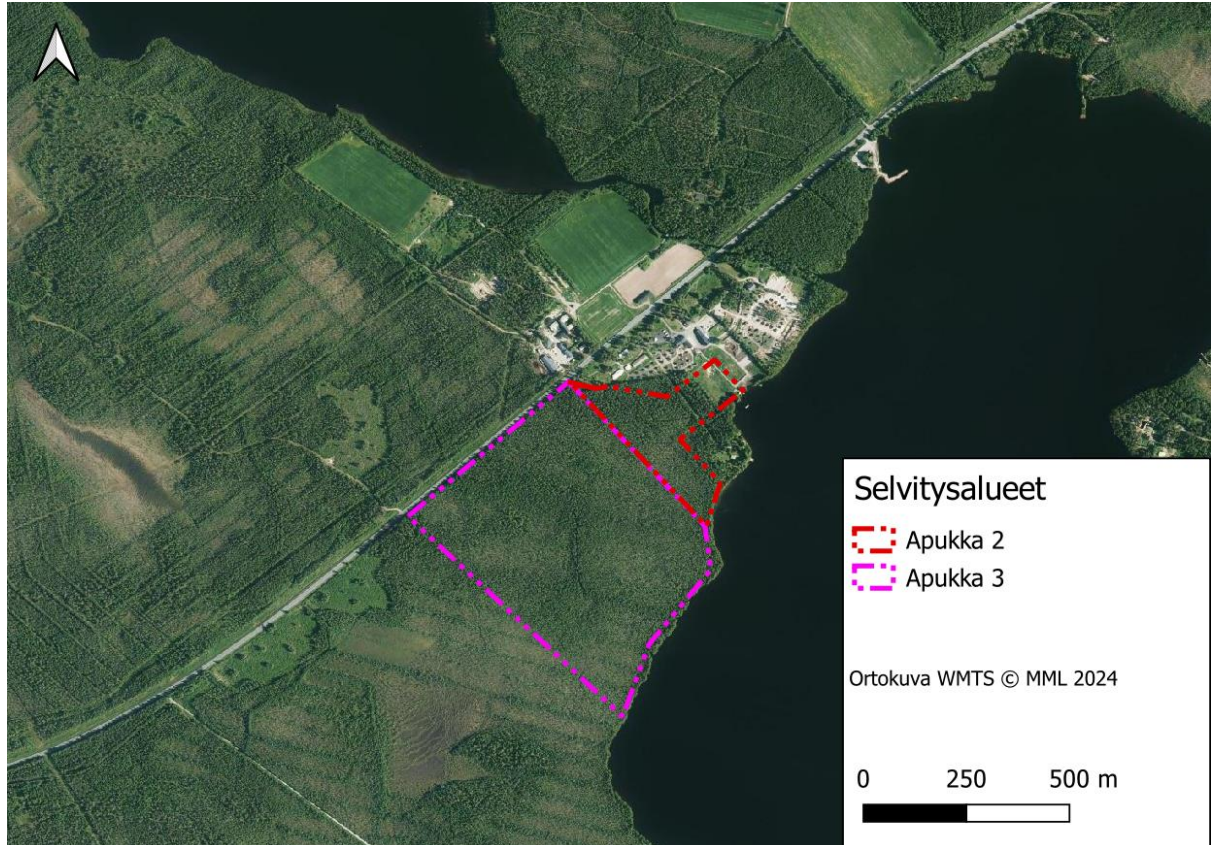
Kasvillisuuden yleiskuvaus

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

2.10.2025

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 5. Selvitysalue ortoilmakuvalla.

Metsät ja ojitetut suot

Selvitysalueelle sijoittuva, noin 33 hehtaarin suuruinen ojitettu räme, on käytännössä yhtenäinen alue. Reilusti suurin osa alueesta on kyseistä ojitettua rämettä. Ravinteisuisuuden ja siitä riippuvaisen kasvillisuuden perusteella alue määritellään tarkemmin tietäntytyypisiksi turvekankaiksi.

Selvitysalueen pohjoiset- ja keskiosat ovat puolukkaturvekangasta, jossa kasvaa uudistuskypsää ja varttunutta mäntyä. Sekapuuna kasvaa nuorta ja varttunutta hieskoivua sekä kuusta. Pensakerroksessa kasvaa lähinnä hieskoivu. Alueella on myös nuorten raitojen ryhmä. Yleisiä kenttäkerroksen kasvilajeja ovat mustikka, puolukka sekä harvakseltaan mutta tasaisesti kasvava suopursua. Paikoittain esiintyy riidenliekoa. Pohjakerros koostuu pääasiassa seinäsammalesta ja metsäkerrossammalesta. Aivan alueen luoteisosassa, lähellä Apukan läntisintä liittymää, on kivennäismaan metsää, jossa kasvaa raitoja. Kyseinen pienehkö metsäalue on

2.10.2025

ainoa kivennäismaan metsä selvitysalueilla. Kenttäkerroksessa siellä kasvaa riidenliekoa, metsätähteä, nuokkotalvikkia, metsämitikkaa, maitohorsmaa, sekä metsäimarretta.

Selvitysalueen keskiosissa puolukkaturvekangas vaihtuu varputurvekankaaksi. Rämearpujen eli suopursun ja juolukan peittävyys on siellä huomattavasti suurempi, kuin puolukkaturvekankaalla. Kenttäkerroksessa mustikkaa ei kasva juuri ollenkaan. Puolukkaa kasvaa hie-
man. Hilla esiintyy yleisenä. Puusto on varttunutta mäntyä ja varttunutta kuusta. Rahkasammalten peittävyys on suuri. Yleisin rahkasammallaji on varvikkorahkasammal. Olkkajärveä kohti siirryttäessä mäntyjen koko pienenee huomattavasti.



Kuva 6. Puolukkaturvekangasta niittyalueen länsipuolella(vas.) Raitoja Apukan läntisimmän liittymän lähellä (oik.).

Kulttuuriympäristöt

Selvitysalueen 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. Lännessä hietakastikka esiintyy runsaampana ja alue ei ole yhtä monilajinen kuin itäisessä osassa rantaan menevän hiekkatien lähellä.

2.10.2025

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



Kuva 7. Alueen itäisen osan niittyalue. Taustalla näkyy Apukka Resortin pihapiirin rakennuksia.

2.10.2025



Kuva 8. Kota alueen kaakkoiskulmassa, Olkkajärven rannassa (vas). Tieuran pohjaa sekä porojen aitaus vasemmassa laidassa (oik)



Kuva 9. Kausittaiseen eläintenpitoon käytettävä hirsirakennus alueen pohjoisosassa, Apukka Resortin pihapiirin tuntumassa (vas.). Noin 75 metriä Olkkajärven rannasta

2.10.2025

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.

Vieraslajikasvihavainnot

Alueilta ei tehty kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitysten yhteydessä vieraskasvilajihavaintoja. Selvitysalueen koillispuolelta, Apukka Resortin pihapiiristä, lähellä valtatie E75:ttä, on aiemmin tunnistettu kaksi kurturuusun esiintymää. Kurturuusu 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 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).

2.10.2025

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, kirjosieppo, 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 Olkkajärvellä, 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.

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 hömötiaisia.

Vaarantuneista lintulajeista alueella pesivät pyy, haarapääsky, töyhtötiainen ja pajusirkku. Pyy ja töyhtötiainen pesivät Apukka 3 vahassa soistuneessa metsässä, pajusirkku saman

2.10.2025

alueen rantapensaikossa. Haarapääskykolonia (6 paria) pesii räystäspääskyjen tavoin Apukka 1 alueen rakennuksissa. Lajien suojelustatukset, yleiskuvaukset sekä esiintyminen selvitys-alueella on kuvattu tarkemmin taulukossa (Taulukko 2).

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

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.
Västäräkki (Motacilla alba)	t	1	NT			Pellot ja rakennettu maa	Pesii Apukka 1 alueella.
Hömötiainen (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.

2.10.2025

Punavarpunen (<i>Carpodacus erythrinus</i>)	m	1	NT, RT			Pensaikot ja puoliavoimet maat	Reviiri Apukka 1 rantapensaikossa.
Pohjansirkku (<i>Emberiza rustica</i>)	t	2	NT			Korvet, rämeen reunat	Kaksi paria pesivänä Apukka 2 ja 3 rajan soistuneessa havumetsässä.
Pajusirkku (<i>Emberiza schoeniclus</i>)	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. Olkkajärveltä ei ole tiedossa uhanalaisen selkälokin pesintöjä, eikä lokkilintujen yhdyskuntia lähistön saarilta (Antti Ruonankoski, suullinen tieto/ 8/2024).

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.

2.10.2025

Selvitysalueiden ojitettut rämeet sijoittuvat olemassa olevan Apukka Resortin yhteyteen. Olkajärven 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 pohjoisetelä-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 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 punavarpuinen) 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.

2.10.2025

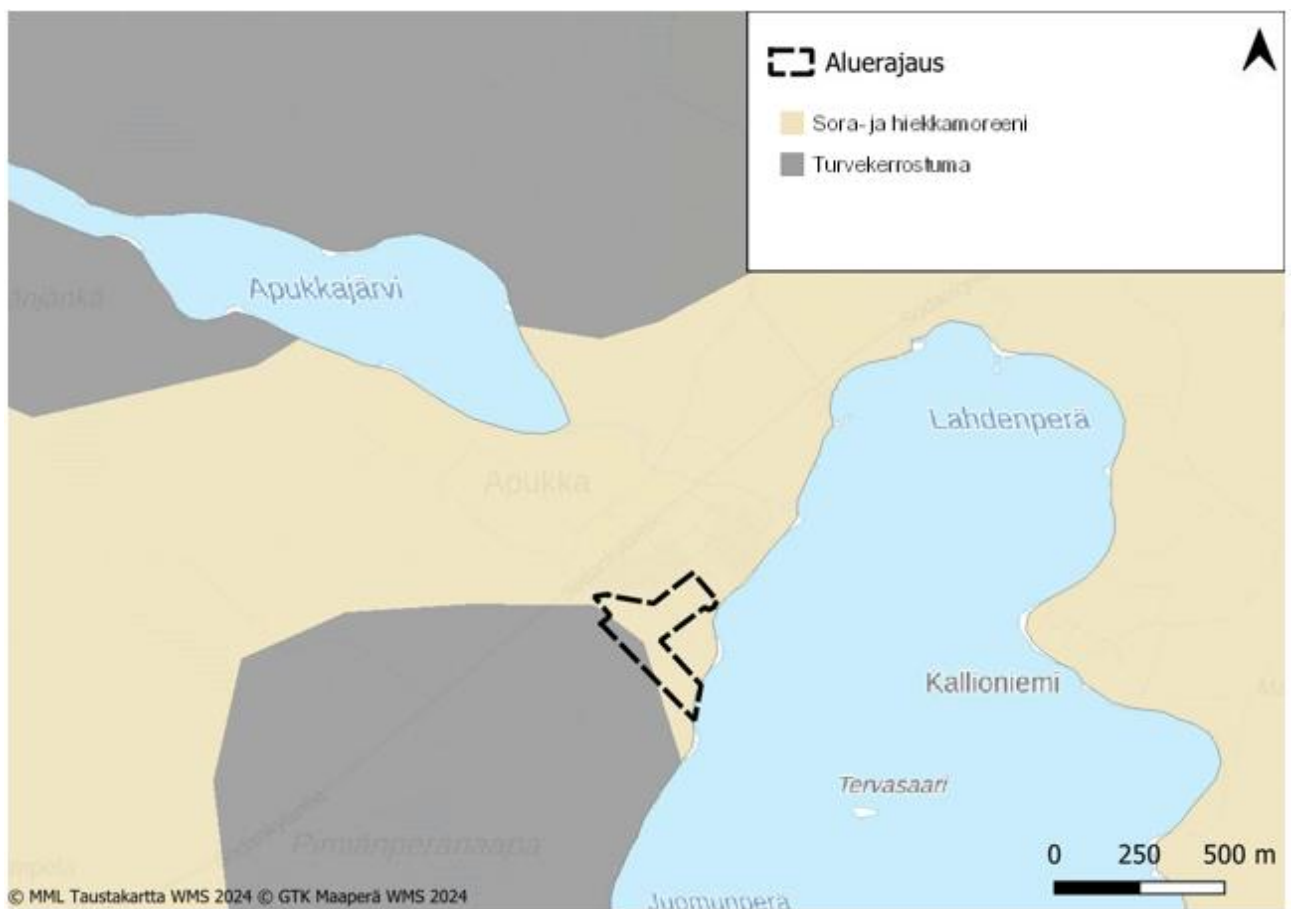
3.1.3 Pinta- ja pohjavedet

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

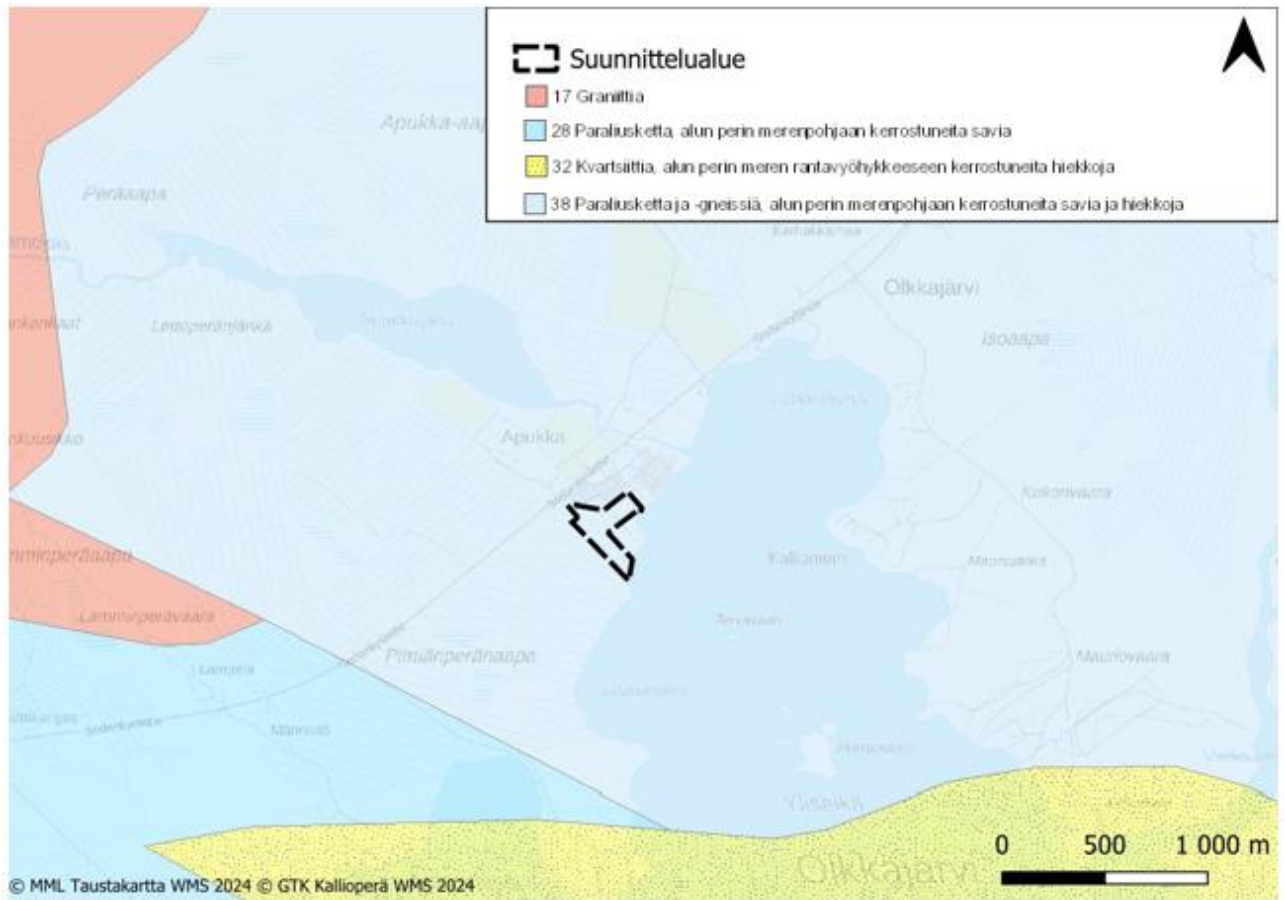
Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maankamarakartaston mukaan sora- ja hiekkamoreenia sekä turvekerrostumaa (Kuva 10).



Kuva 10. Suunnittelualueen maaperä.

Suunnittelualueen kallioperä on GTK:n maankamarakartaston mukaan paraliusketta ja -gneissia, alun perin merenpohjaan kerrostuneita savia ja hieikkoja (Kuva 11).

2.10.2025



Kuva 11. Suunnittelualueen kallioperä.

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

Suunnittelualueen alueen kohdalla 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 2 on rakentamaton.

2.10.2025

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 Väestönsuoja-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).

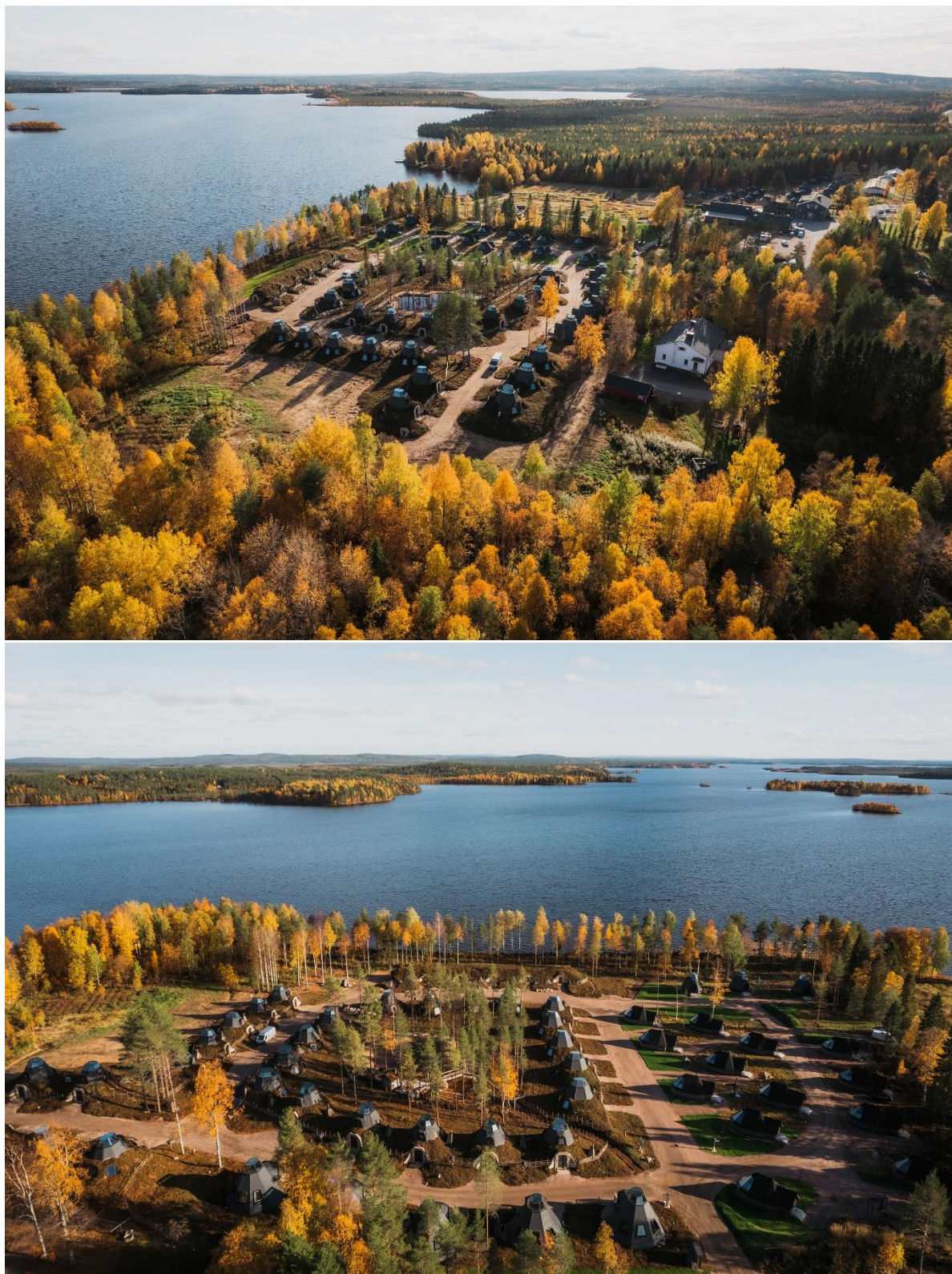


2.10.2025



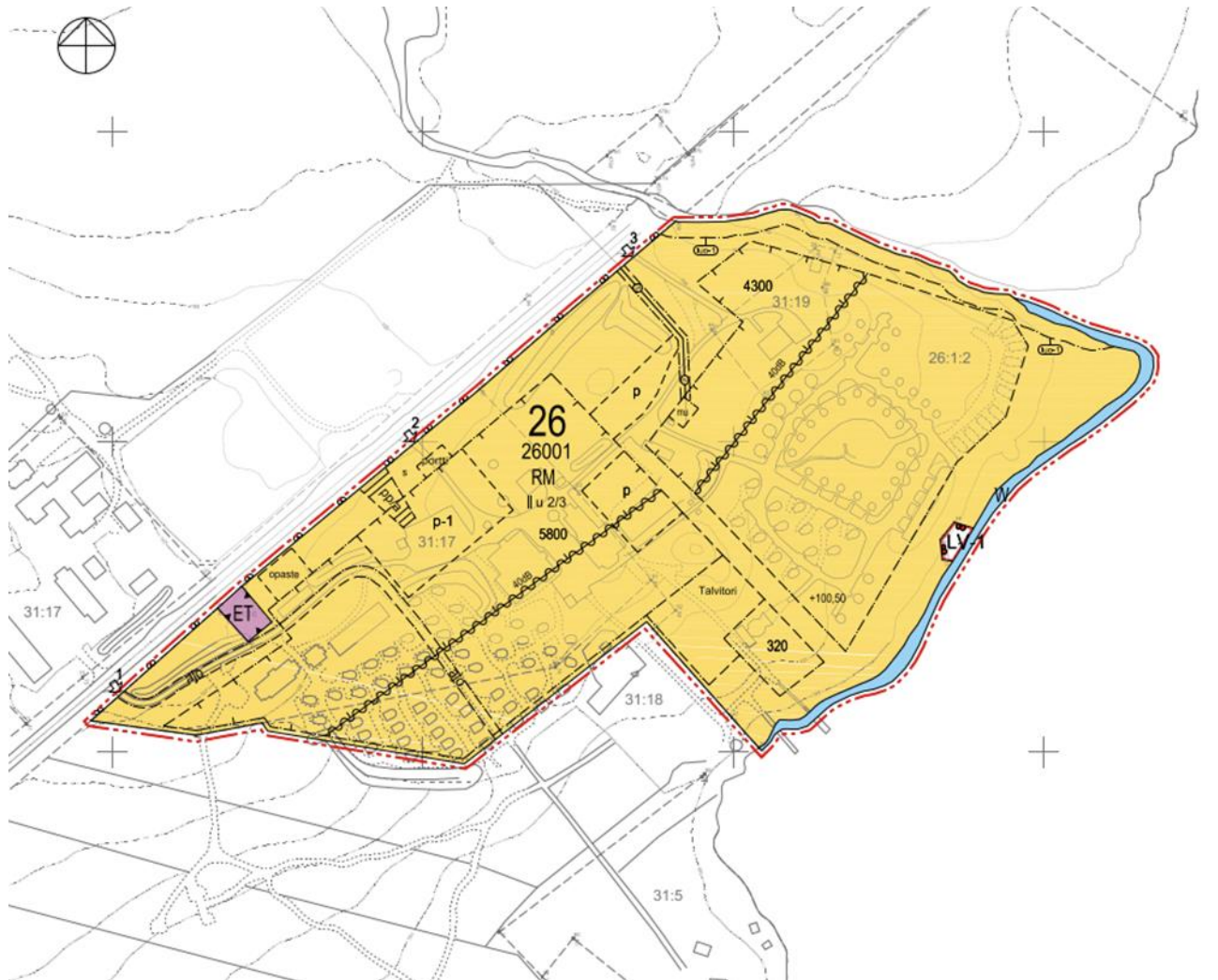
Kuva 12. Apukka Resortin rakennuksia Olkkajärven suunnalta

2.10.2025



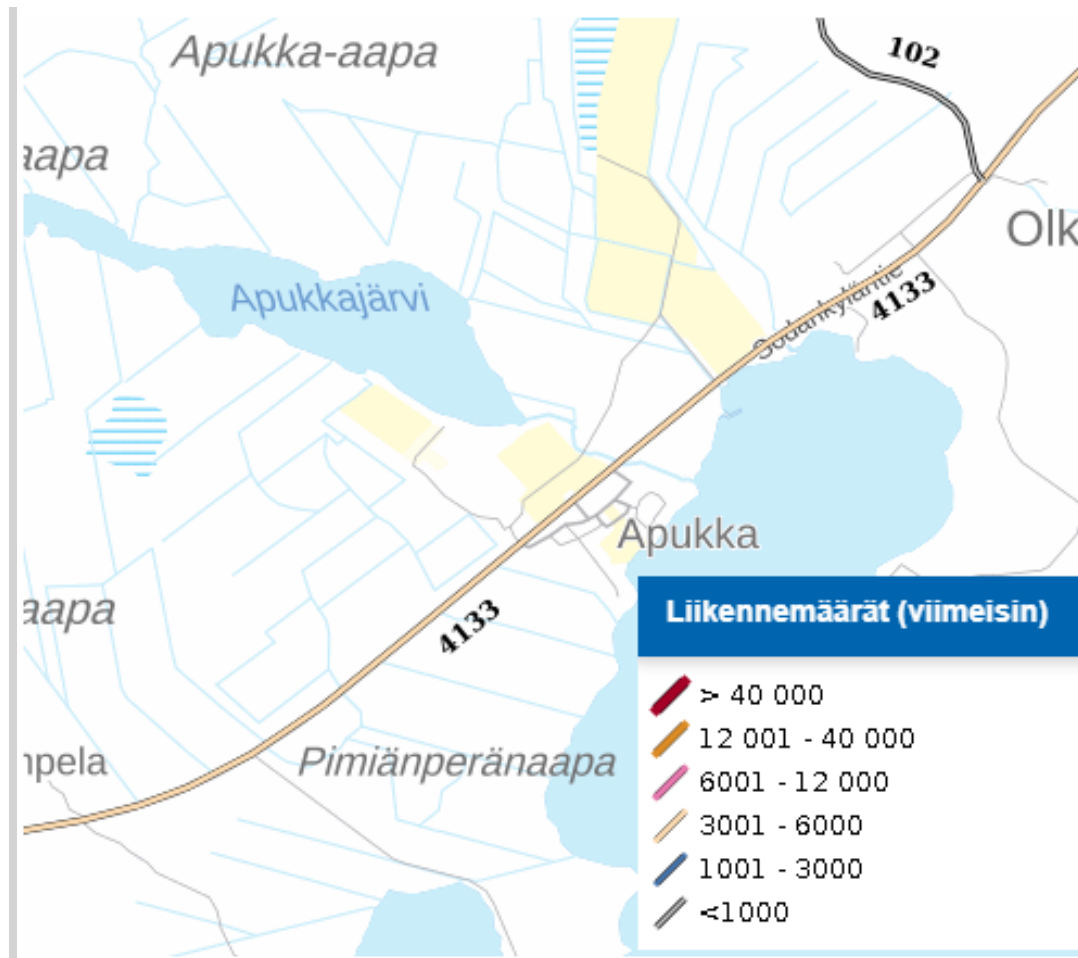
Kuva 13. Apukka Resortin rakennuksia VT 4 suunnalta.

2.10.2025



Kuva 15. Liittymät voimassa olevan asemakaavan mukaan.

2.10.2025



Kuva 16. Kuvakaappaus väyläviraston karttapalvelusta (25.2.2025).

Alueelle on laadittu liikennemeluselvitys vuonna 2021 voimaan tulleen asemakaavoituksen yhteydessä. Selvityksen on laatinut Prometho Oy ja se on valmistunut 29.1.2021. Selvitys kokonaisuudessaan on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä tarkasteltiin tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa Apukan alueella. Melulaskennoilla on määritelty ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve sekä laskettu julkisivuihin kohdistuvat melutasot julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksien määrittämiseksi. Melumallinnus on tehty vuoden 2020 liikennetiedoilla, jonka mukaan Sodankyläntiellä KVL (ajon.) on 4122 ajoneuvoa, joista raskaan liikenteen osuus on 13 %.

Voimassa olevassa asemakaavassa on sovellettu Vn päätöstä (993/1992) melutason ohjearvoista.

2.10.2025

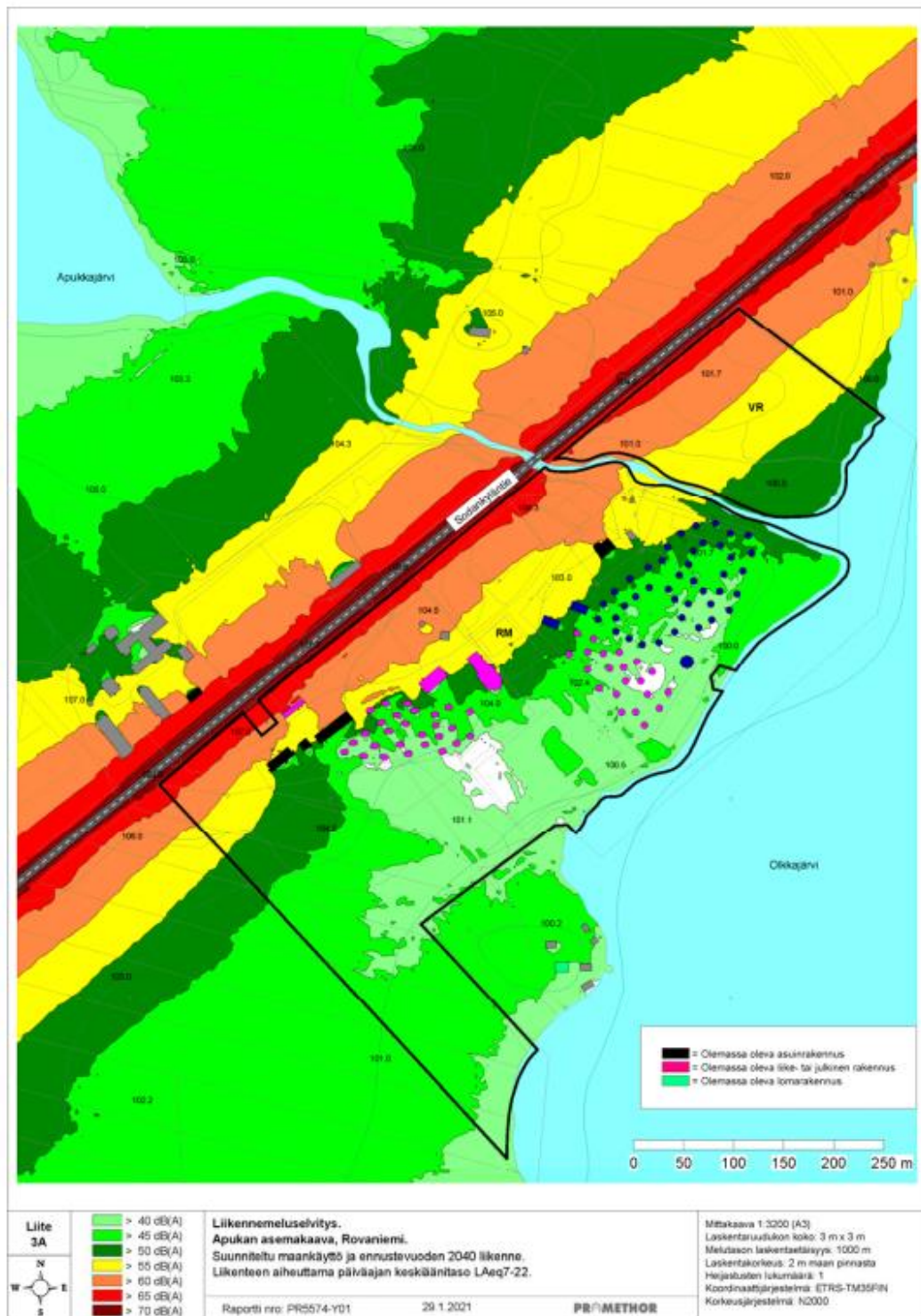
Taulukko 3. Vn päätöksen (993/1993) mukaiset melutason ohjearvot ulkona

Alueen käyttötarkoitus	A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1, 2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2, 3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

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

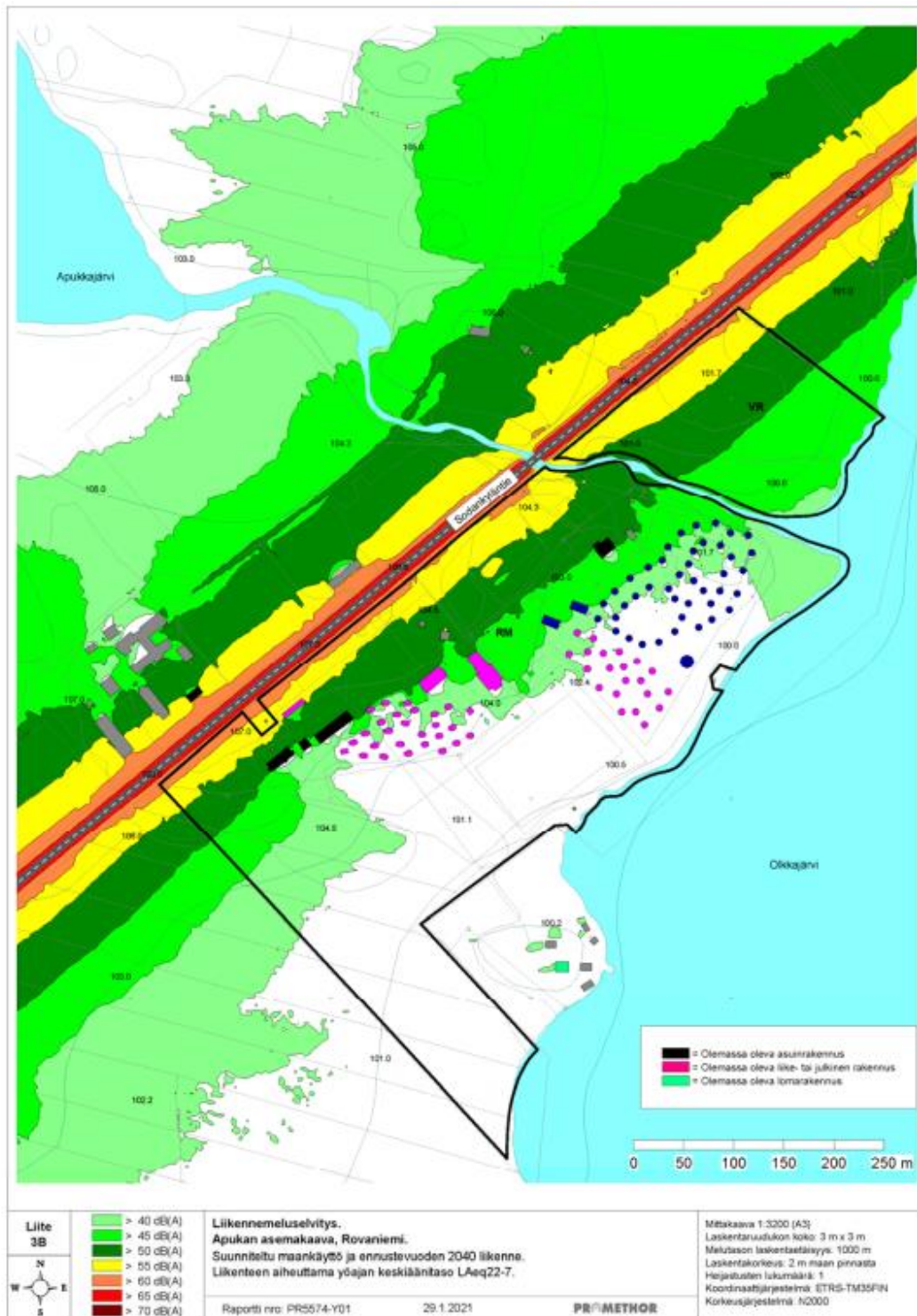
Suunnittelualueen melutasojen kannalta merkittävin melulähde on Sodankyläntien (vt4) liikenne. Tien läheisyydessä kaava-alueella ylittyy päivä- ja yöajan ohjearvot sekä vuoden 2020 liikennemäärillä, että ennustetuilla vuoden 2040 liikennemäärillä tarkasteltuna. Kauempana tiestä ja Olkkajärven rannan tuntumassa ohjearvot alittuvat. Jo rakennetut, sekä suunnitellut uudet rakennukset tuovat edelleen suojaa ja näin ollen alle 45 dB(A) päiväajan keskiäänitasoalue laajenee.

2.10.2025



Kuva 17. Melumallinnus (2021) voimassa olevan asemakaavan mukaisessa tilanteessa. Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $LA_{eq}7-22$.

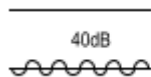
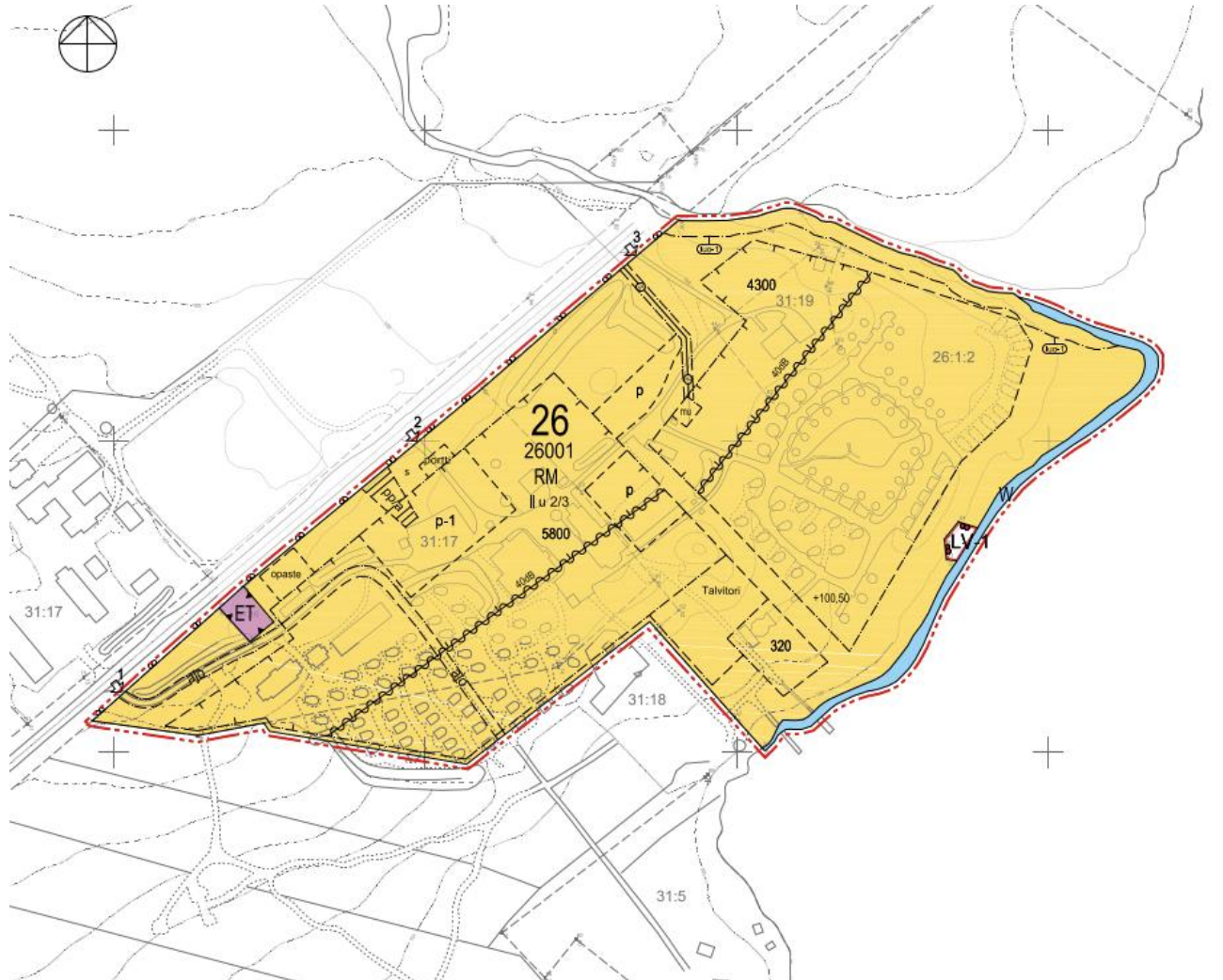
2.10.2025



Kuva 18. Melumallinnus (2021) voimassa olevan asemakaavan mukaisessa tilanteessa. Liikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq 22–7.

2.10.2025

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 19.11.2024 § 177) on annettu melua koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä:



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



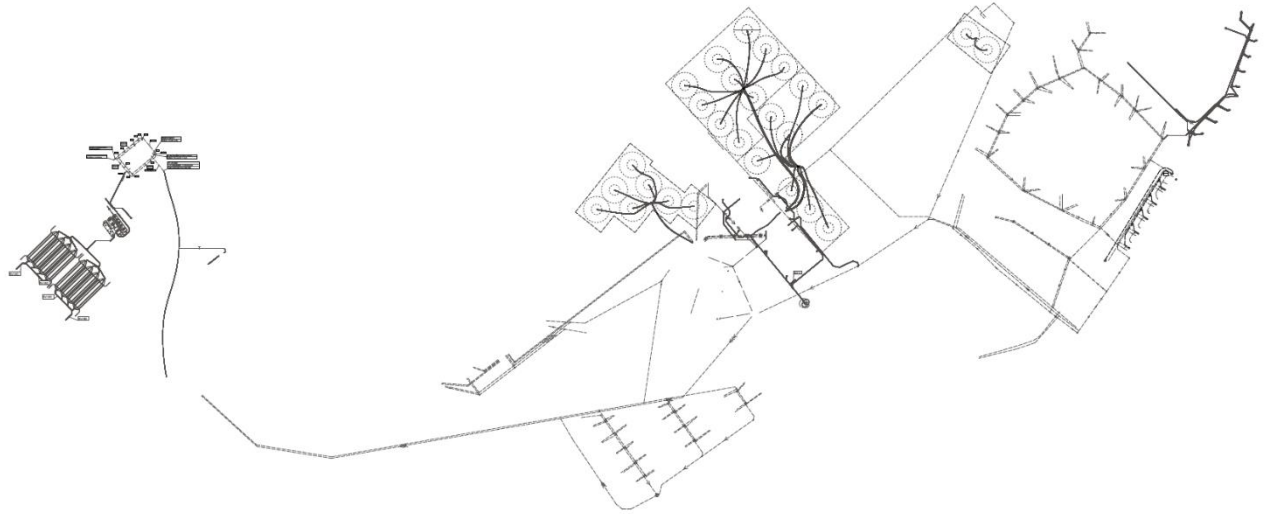
RAKENNUSALAN OSA, JOLLA LIIKKENNEMELU YLITTÄÄ PÄIVÄLLÄ MELUTASON 40 dB(A). ALUELLE RAKENNETTAESSA ON VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖKSEN 993/1992 OHJEARVOT OTETTAVA HUOMIOON. MERKINTÄ RAJAN SILLÄ PUOLELLA, JOTA MÄÄRÄYS KOSKEE.

3.1.9 Tekninen huolto ja verkostot

Alueen sähkönjakelusta vastaa Rovakaira. Käyttöveden alueelle toimittaa Napapiirin Energia ja Vesi. Alueella on oma jätevedenpuhdistamo. Kuvissa 18 ja 19 on esitetty Apukka 1 alueen

2.10.2025

vesi- ja viemäriverkosto. Jätevedet kerätään kiinteistöiltä viettoviemäreillä (D 110-160) olemassa oleville jätevedenpumppaamoille, mistä jätevedet pumpataan paineviemärillä valtatie 4 pohjoispuolella olevalle jätevedenpuhdistamolle.



Kuva 19. Vesi- ja viemäriverkko

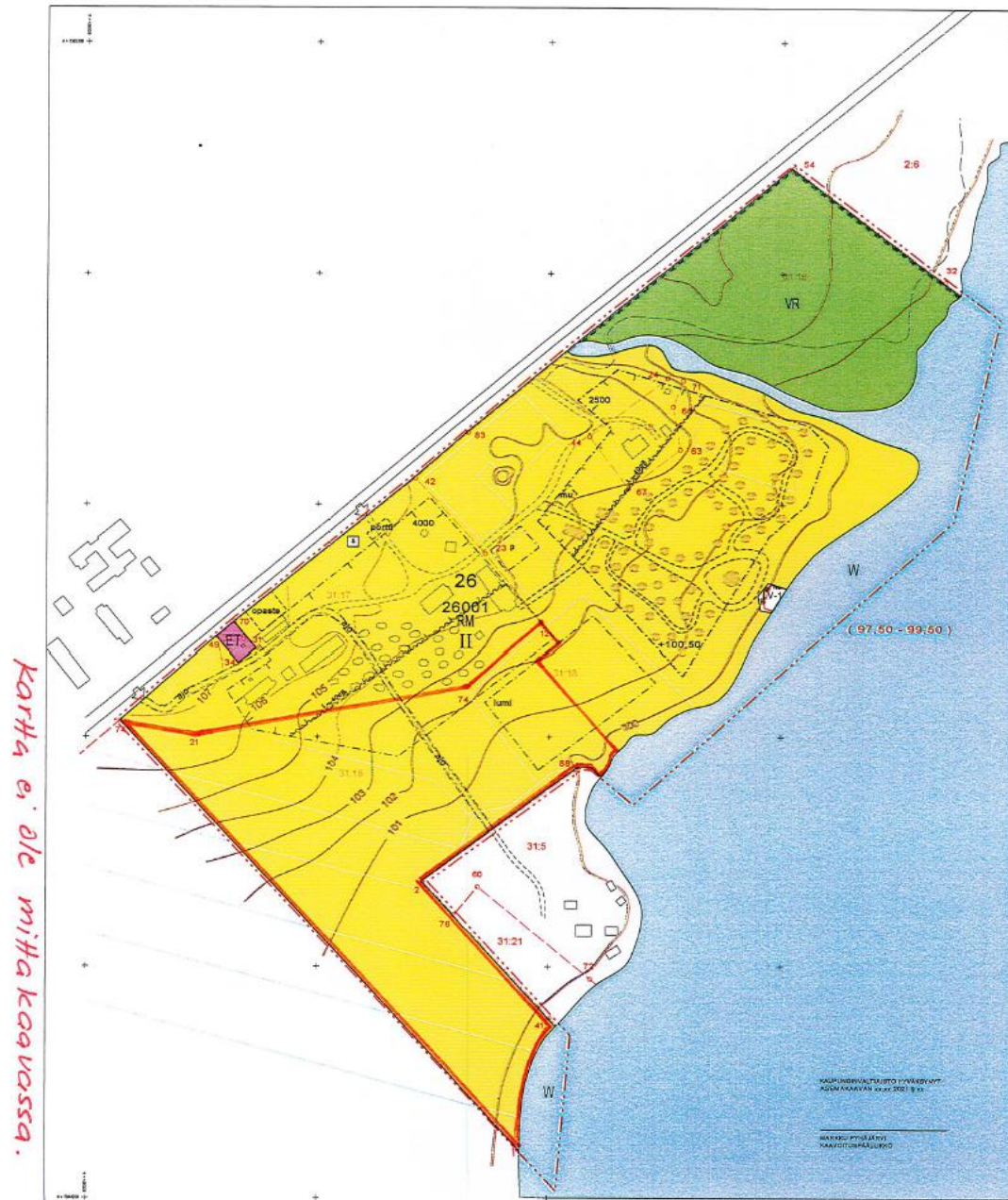
Apukka 2 alueen vesihuolto esitetään järjestettävän Apukka 1 alueen tavoin. Käyttöveden alueelle toimittaa Napapiirin Energia ja Vesi. Alueen jätevedet kerätään viettoviemäreillä jätevedenpumppaamoille, joista jätevedet pumpataan olemassa olevalle jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi. Alueen korkotasojen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

2.10.2025

3.1.10 Maanomistus

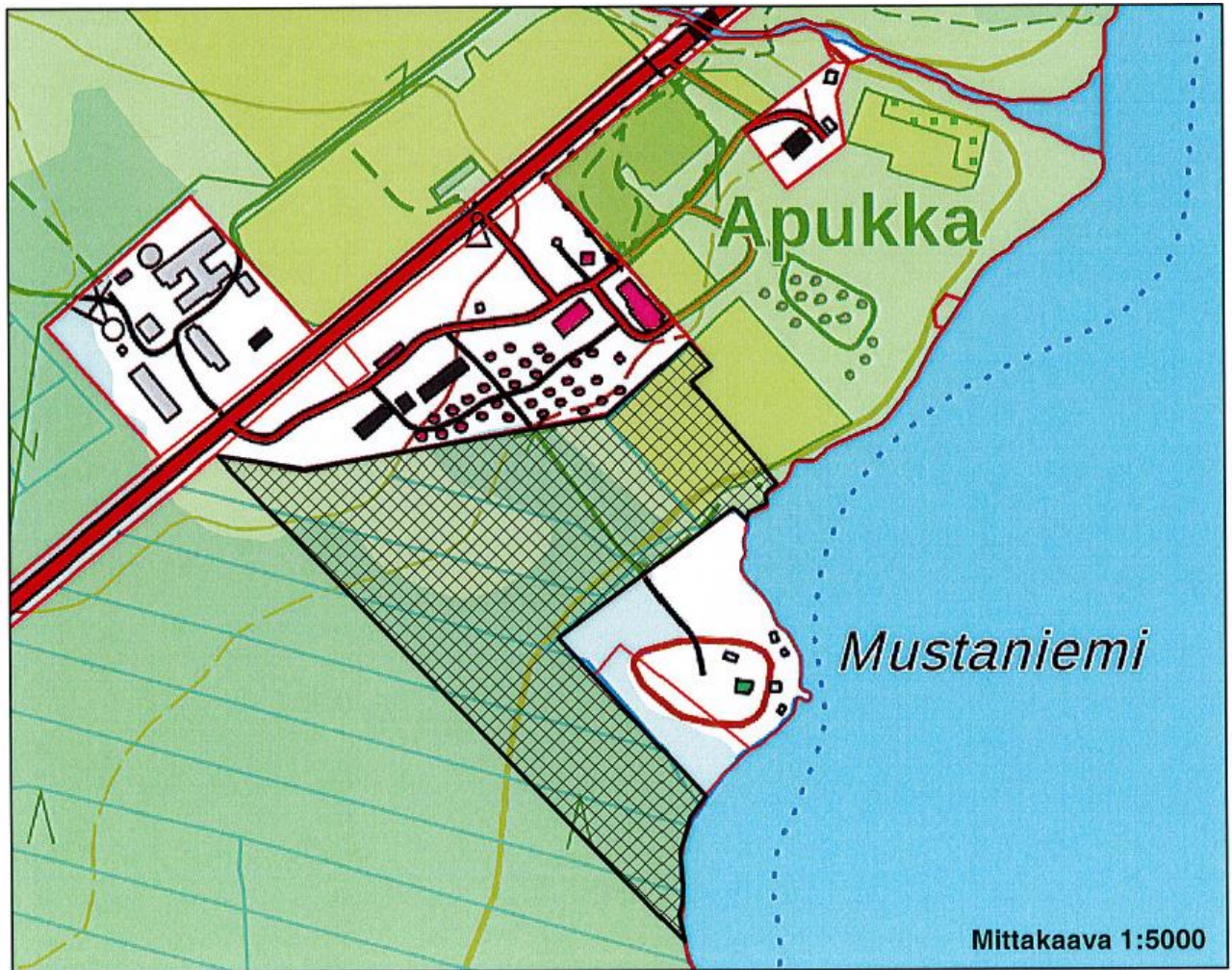
Kaavoitettava alue käsittää Metsähallitukselta vuokratun tilan 698–409–31–18 aluetta.

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



Kuva 20. Kuvakaappaus maanvuokrasopimuksen karttaotteesta.

2.10.2025



© Karttakeskus, Lupa L5293 ja ©Maanmittauslaitos 1/MML/21 ja ©Metsähallitus 2021

Kuva 21. Kuvakaappaus maanvuokrasopimuksen karttaotteesta.

2.10.2025

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain 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 säännäri-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.

2.10.2025

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.

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.

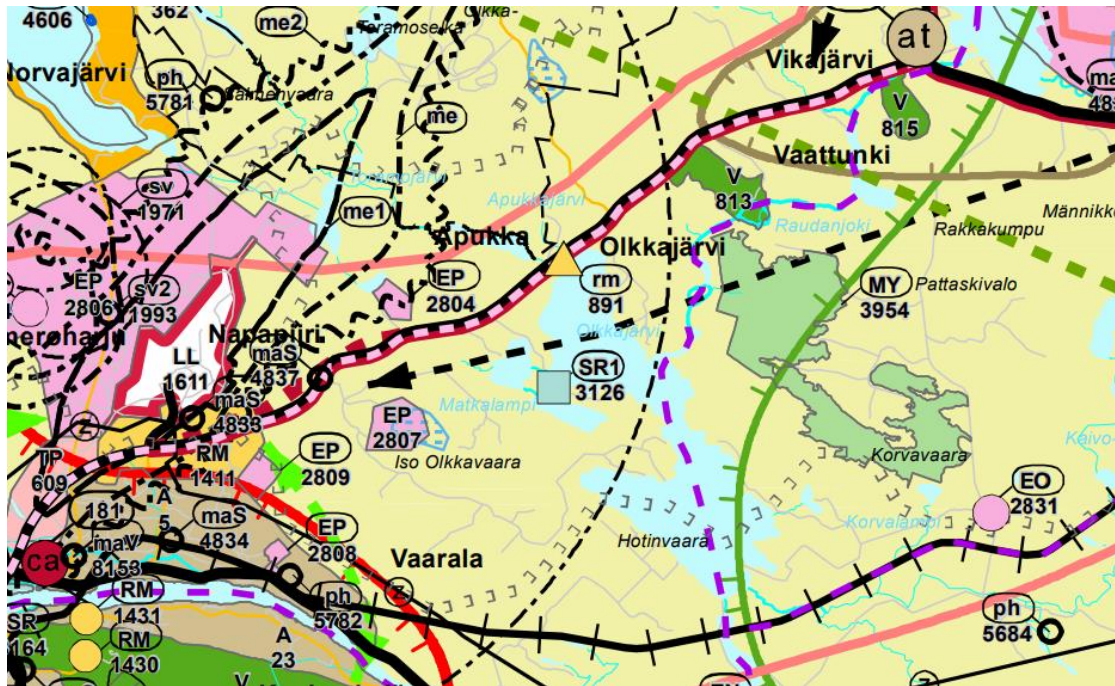
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

3.2.2 Maakuntakaava

Asemakaavoitettava alue kuuluu Lapin liiton valtuuston 16.5.2022 hyväksymään Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Maakuntakaavassa Apukan

2.10.2025

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



Kuva 22. 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.”

2.10.2025

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

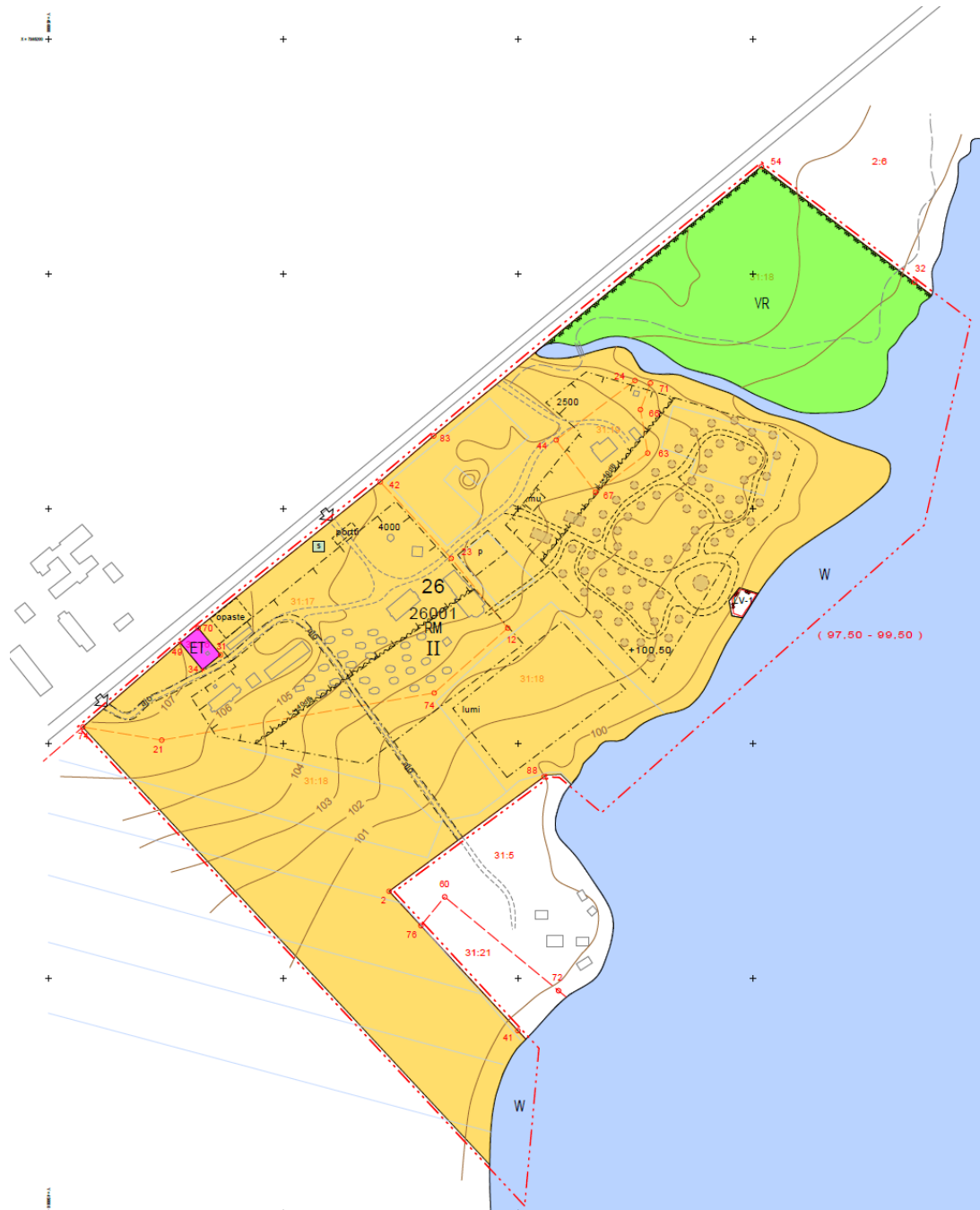
3.2.3 Yleiskaava

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

3.2.4 Asemakaava

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

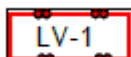
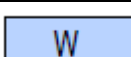
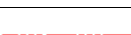
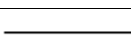
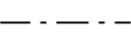
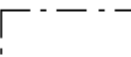
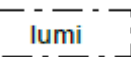
2.10.2025



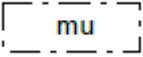
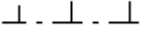
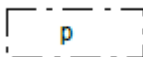
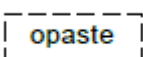
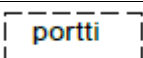
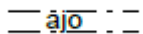
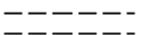
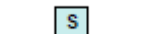
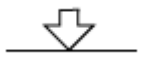
Kuva 23. Voimassa oleva Apukan asemakaava (KV 22.3.2021 § 17)

RM	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
----	---

2.10.2025

	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
	RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
	VEINEVALKAMA, JONKA ALUEELLE SAA SIIJOITTAA LAUTTASAUNAN KIIINTEÄN LAITURIN.
	VESIALUE.
	3m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIIVA.
	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 SIIJOITTAA LUMI- JA JÄÄRAKENNUKSIA JA NIIDEN VUOKSI TARPEELLISA RAKENTEITA JA ENINTÄÄN 50 K-M2 VARASTORAKENNUKSIA. LUMI- JA JÄÄRAKENNUKSET ON TOTEUTETTAVA RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN SUUNNITELMAN MUKAISESTI. KESÄKÄYTTÖSSÄ ALUETTA SAA KÄYTTÄÄ VESIPUISTO / LEIRIITYMISALUEENA. KESÄKÄYTTÖÄ VARTEN ALUEELLE SAA RAKENTAA VESIPUISTON RAKENTEITA JA LAITTEITA.

2.10.2025

	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 SIJOITTA MUUNTAMON.
	RAKENNUSALAN OSA, JOLLA LIIKENNEMELU YLITTÄÄ PÄIVÄLLÄ MELUTASON 40 dB(A). ALUEELLE RAKENNETTAESSA ON VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖKSEN 993/1992 OHJEARVOT OTETTAVA HUOMIOON. MERKINTÄ RAJAN SILLÄ PUOLELLA, JOTA MÄÄRÄYS KOSKEE.
	RAKENNUSALAN OSA, JOLLE EI SAA RAKENTAA ASUIN- EIKÄ MAJOITUSHUONEISTOJA. POIKKIVIIVA OSOITTAA RAJAN SEN PUOLEN JOTA MÄÄRÄYS KOSKEE.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	OHJEELLINEN OPASTETAULUN PAIKKA.
	OHJEELLINEN SISÄÄNTULOPORTIN PAIKKA.
	AJOYHTEYS.
	OHJEELLINEN TIEYHTEYS.
	OHJEELLINEN RAKENNUKSEN PAIKKA.
	SUOJELUKOHDE, MUISTOMERKKI
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.

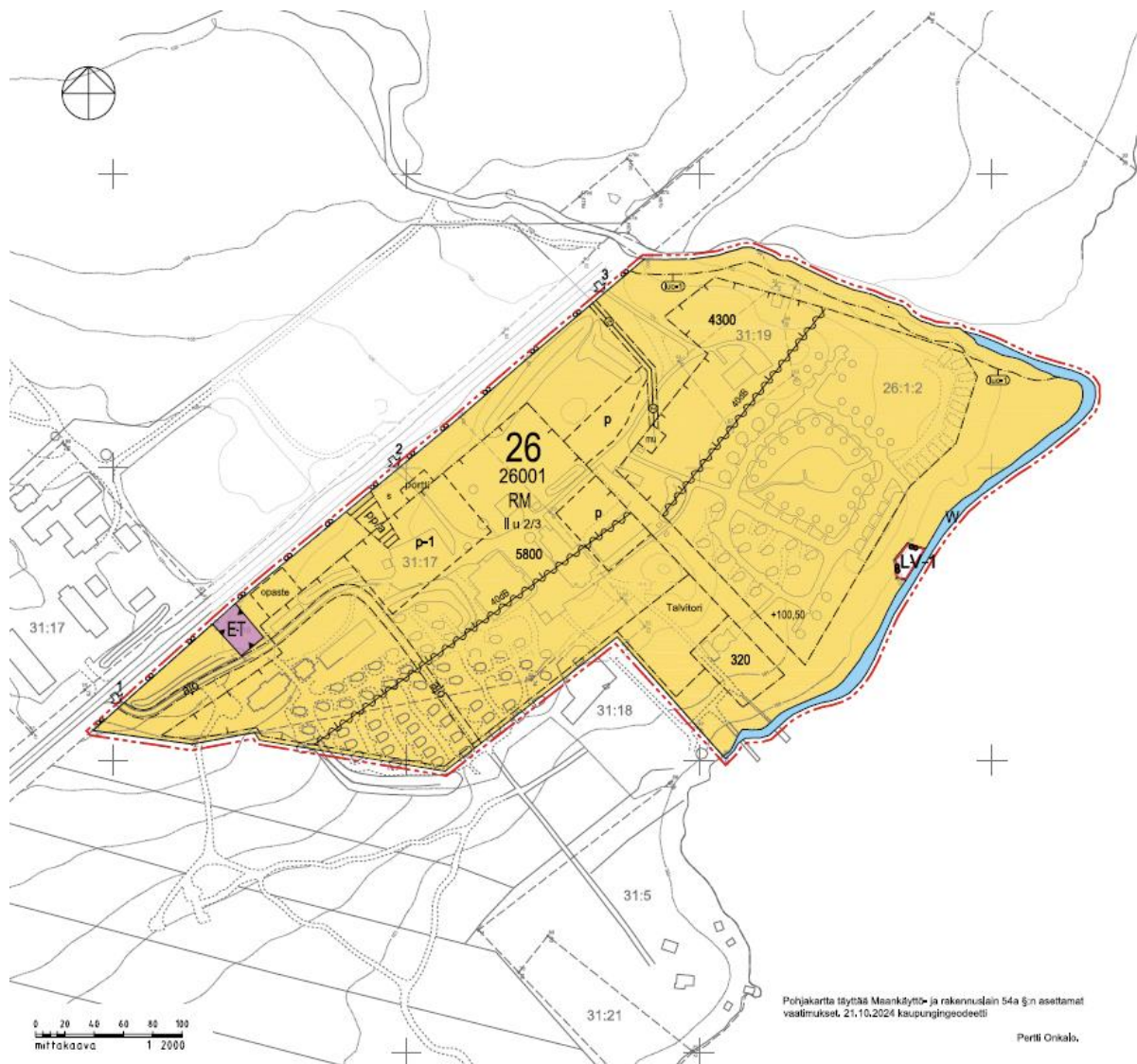
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.
- Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +100,50. Rakennukset on perustettava siten, että kaikki kastumisesta kärsivät rakenteet tulevat tason +101,00 (N2000) yläpuolelle.
- Kaikki jätevedet, myös harmaat jätevedet, on johdettava viemäriin.

2.10.2025

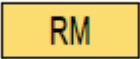
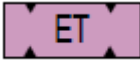
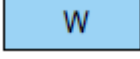
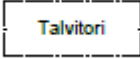
- Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.
- Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

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.

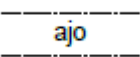
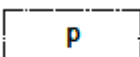
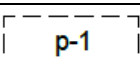
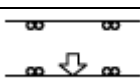
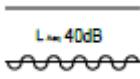
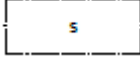
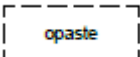
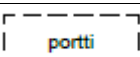
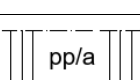


Kuva 24. Asemakaavan muutos, hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 19.11.2024 § 177

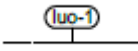
2.10.2025

	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-m2

2.10.2025

	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.

2.10.2025

	Uhanalaiset luontotyypit. 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.

3.3 Pohjakartta

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

3.4 Rakennusjärjestys

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

2.10.2025

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 asemamakaavan rakennusoikeus kaava-alueen rajauksen alueella ohjaamaan yrityksen tulevien vuosien rakentamista.

Apukka Resort Oy:n toiminta on kehittynyt ja lisärakentamisen tarpeet kaava-alueella ovat ajankohtaisia.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tarpeellinen majoituskapasiteetin lisäys: majoitusrakentamista, ravintola ja muut majoitusta tukevia palveluja, rakennusoikeutta yhteensä 4000 kem2. 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. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

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

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

2.10.2025

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 04.12.2024 § 27 (ROIDno-2023–2972).

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 Osviittaa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu Lapin kansassa 11.12.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.12.2024–10.1.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi).

Vireilletulovaihe

Tekninen lautakunta on 24.10.2023 § 24 hyväksynyt Apukka Resort Oy:n kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Asemakaava on tullut vireille kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksellä 4.12.2024 (ROI DNo 2024–2972). Asemakaavamuutoksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu Lapin Kansassa 11.12.2024. OAS on ollut nähtävillä 12.12.2024–10.1.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi). Vireilletulon kuulemisen aikana ei jätetty mielipiteitä eikä lausuntoja.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville (vähintään 14 pv), jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta kuulutetaan Lapin Kansassa.

Valmisteluvaiheen aineisto on nähtävillä 27.3.–9.4.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www-sivuilla (www.rovaniemi.fi). Valmisteluvaiheessa on pyydetty lausunnot myös Lapin ELY-keskuksen liikennevastuualueelta ja Väylävirastolta.

Valmisteluaineistosta jätettiin yksi lausunto: Metsähallitus lausui, ettei sillä ole huomautettavaa aineistoon liittyen.

2.10.2025

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville vähintään kuukauden ajaksi (30 pv) sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta kuulutetaan Lapin Kansassa.

Tekninen lautakunta on 19.8.2025 §113 päättänyt asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 28.8.–26.9.2025 Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin [www-sivuilla \(www.rovaniemi.fi\)](http://www.rovaniemi.fi).

Ehdotusvaiheen aineistosta pyydettiin toimittamaan lausunnot ja muistutukset Rovaniemen kaupungille. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään lausuntoa tai muistutusta.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Rovaniemen kaupungin tekninen lautakunta.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Tässä kaavaselostuksessa kuvatun kaavoitustyön ei katsota koskevan valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, joten kaavoituksesta ei ole tarkoitus järjestää MRL 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja ehdotuksesta. Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (viranomaisneuvottelut) tai kaavaneuvottelut ELY-keskuksen kanssa pidetään tarvittaessa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tutkittavat vaihtoehdot:

VE0: Asemakaavaa ei muuteta

VE1: Asemakaavan muutos

4.4 Laadittavat selvitykset

Asemakaavalla muutetaan rakennusoikeutta ja tehdään tarvittavia tarkistuksia maankäyttöön. Asemakaavassa hyödynnetään voimassa olevassa asemakaavassa laadittuja selvityksiä.

2.10.2025

Suunnittelualue sijoittuu Olkkajärven rannalle. Olkkajärvi on säännöstellty järvi. Asemakaavalla määrätään rakentaminen niin, että rakennuksille ei aiheudu tulvavaaraa.

Asemakaavassa huomioidaan VT 4:n melu. Uutta meluselvitystä ei laadita. Vuonna 2021 valmistunut melumallinnus on tehty vuoden 2020 liikennetietojen mukaan Sodankyläntiellä KVL (ajon.) on 4122 ajoneuvoa, joista raskaan liikenteen osuus on 13 %. Vuonna 2024 liikennemäärät (KVL) ovat 4133 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavassa hyödynnetään voimassa olevan kaavan yhteydessä laadittua meluselvitystä.

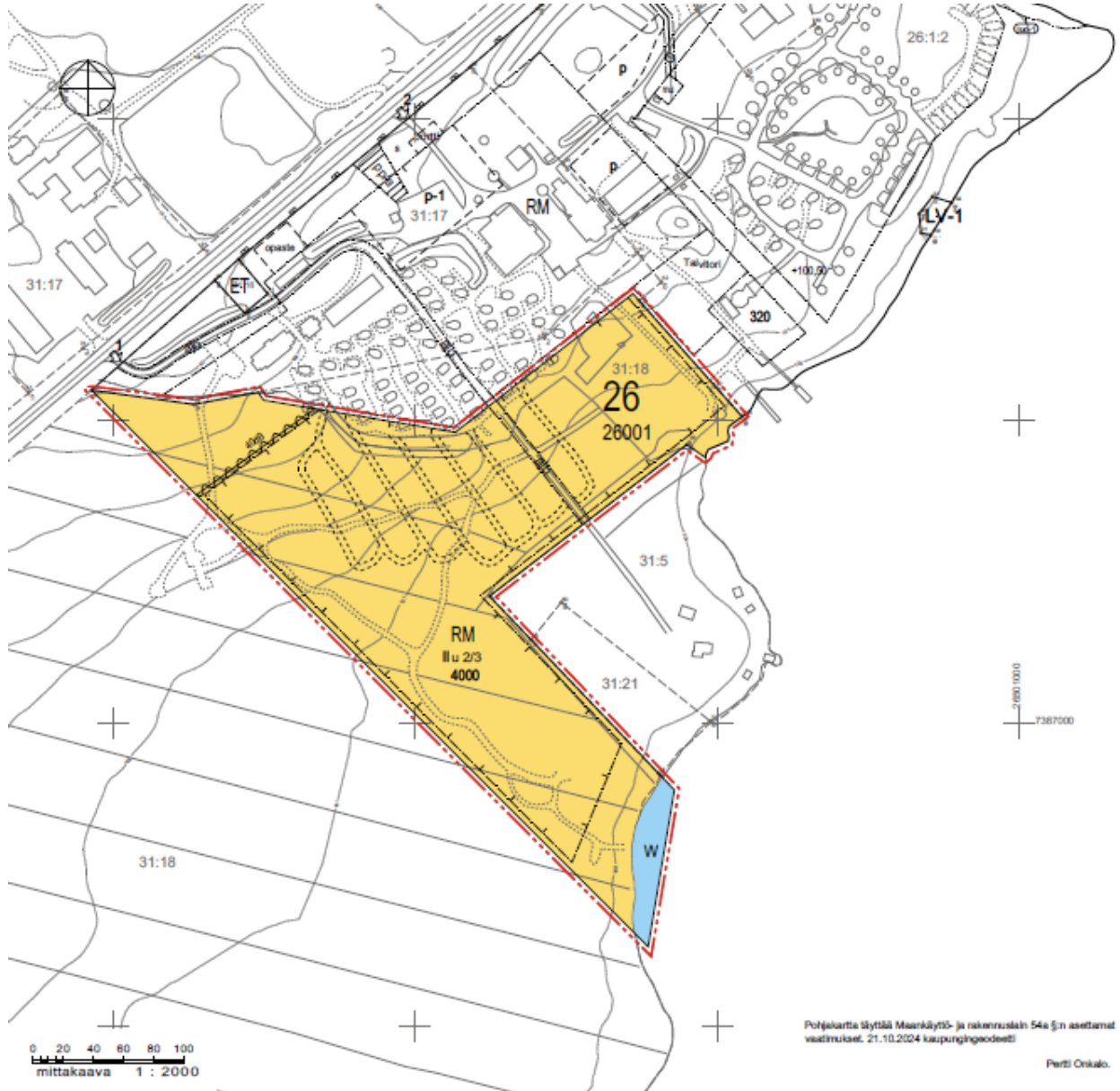
Asemakaavaa varten alueelle on laadittu liikenneselvitys (FCG Oy 2024).

Asemakaavaa varten alueelle on laadittu luonto- ja linnustوسelvitys (FCG Oy 2024).

2.10.2025

5 Asemakaavan kuvaus

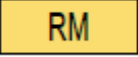
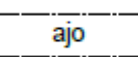
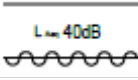
5.1 Kaavaluonnos



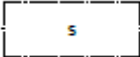
Kuva 25. Asemakaavaluonnos. (6.3.2025)

2.10.2025

5.1.1 Aluevaraukset ja merkinnät kaavaluonnoksessa

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	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.
4000	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.
	Ajoyhteys.
	Rakennusalan osa, jolla liikennemelu ylittää päivällä melutasoa 40 db(a). Alueelle rakennettaessa on valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeistukset otettava huomioon. Merkintä rajan sillä puolella, jota määräys koskee.

2.10.2025

	Suojeltava alueen osa.
---	------------------------

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.

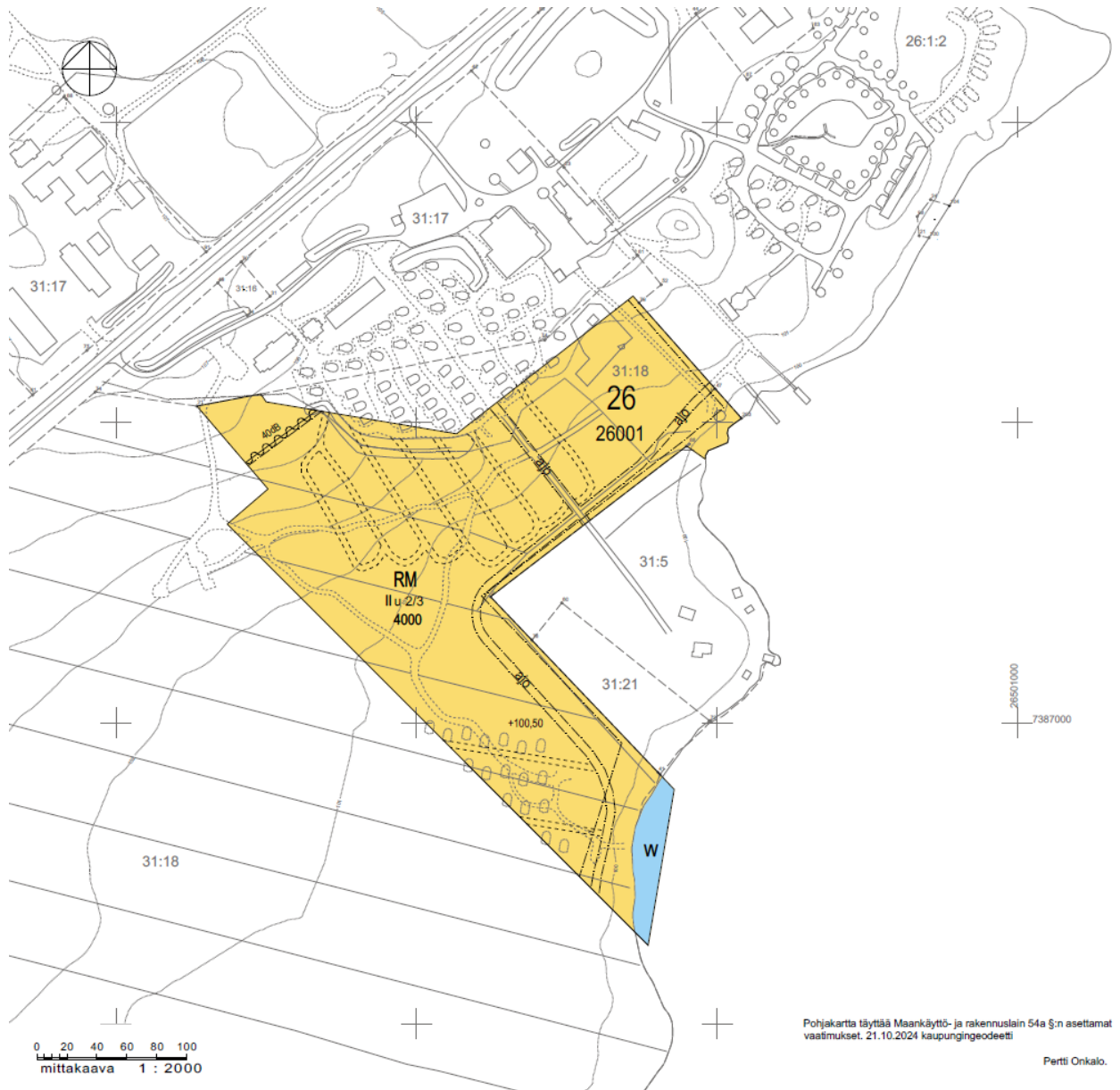
Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on hieman muutettu alueen luoteiskulmasta.

Alueen läpi on osoitettu ajo-yhteys.

2.10.2025

5.2 Kaavaehdotus

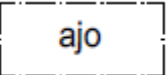
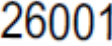
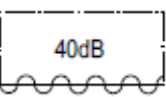


Kuva 26. Asemakaavaehdotus (12.5.2025)

5.2.1 Aluevaraukset ja merkinnät kaavaehdotuksessa

RM	Matkailupalvelujen alue
W	Vesialue

2.10.2025

	Korttelialue tai korttelialueen osa
	Rakennusala
	Ajoyhteys
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Korttelin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	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.
	Rakennusosalalla 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 rakennusosalalle määrätyn korkeuden yläpuolella.
	Rakennusalan osa, jolla liikennemelu ylittää päivällä melutaso 40 db(a). Alueelle rakennettaessa on valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeistuksen mukaisesti otettava huomioon. Merkintä rajan sillä puolella, jota määräys koskee.

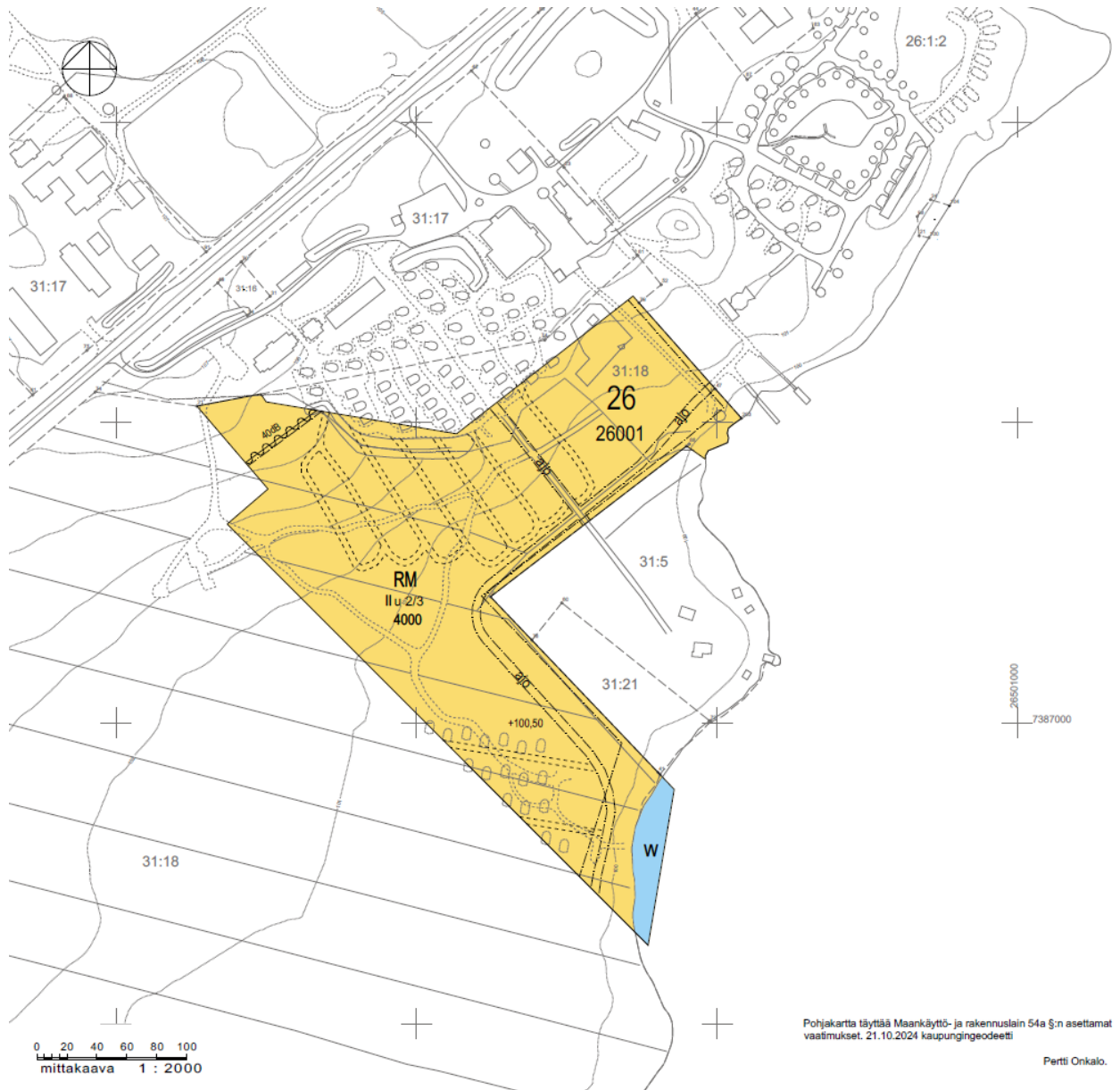
Asemakaavamääräykset:

- 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.
- 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.

Kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen ei ole tehty muutoksia kaavakarttaan.

2.10.2025

5.3 Asemakaavamuutos

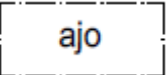
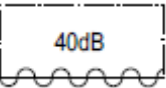


Kuva 27. Asemamuutos (12.5.2025)

5.3.1 Aluevaraukset ja merkinnät kaavaehdotuksessa

RM	Matkailupalvelujen alue
W	Vesialue

2.10.2025

	Korttelialue tai korttelialueen osa
	Rakennusala
	Ajoyhteys
26	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
26001	Korttelin numero.
4000	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	Rakennusosalalla 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 rakennusosalalle määrätyn korkeuden yläpuolella.
	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.

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.

2.10.2025

5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan matkailupalveluita palveleva korttelialue (RM), joka kattaa lähes koko kaava-alueen.

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 4000 kerrosalaneliömetriä.

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

5.5 Mitoitus

Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta rakennusaloittain: 4000 kem².

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

5.6 Kaavamuutoksen vaikutukset

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

2.10.2025

5.6.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja lajistoon



Kuva 28. Corine-tietokanta: maanpeite suunnittelualueella ja tulevaisuudessa kaavoitettavilla alueilla.

Asemakaavoitettavalla alueella järven ja valtatie välissä ei esiinny harvinaisia eläinlajeja.

5.6.2 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueen olemassa oleva ja uudet rakennukset muodostavat rakennetun ympäristön. Uudisrakentaminen tulee mukailemaan alueelle jo rakennettuja rakennuksia, joten muutos maisemakuvassa jää vähäiseksi.

5.6.3 Vaikutukset muinaismuistoihin ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

2.10.2025

5.6.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen, joka sijoittuu olemassa olevien rakennusten läheisyyteen laajentaen rakennettua ympäristöä. Alueen rakenne laajenee ja toimita tiivistyy kokonaisuuksiin majoituksen, palveluiden sekä tapahtumien tarpeisiin.

5.6.5 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 kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liite.

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.

2.10.2025

Alueella vierailee nykyisin noin 15 000 matkailijaa vuosittain. Kaavamuutoksen (Apukka 2) jälkeen matkailijoiden määrä kasvaa noin 30 % eli alueella vierailee noin 24 000 matkailijaa vuosittain. Matkailijat saapuvat ensisijaisesti linja-autolla tai taksilla, alueelle töihin tulevat henkilöt kulkevat henkilöautolla. Alueen liikennetuotos linja-autoina on noin 185 linja-autoa vuodessa. Takseina on joko tavallisia henkilöautoja tai tilatakseja. Taksien vuosittainen määrä on noin 2600 ajoneuvoa vuodessa.

Alueen liikenne painottuu talvikaudelle. Henkilökunnan liikennetuotos ei kaavamuutoksen vaikutuksesta muuta ja liikennetuotos on noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen huoltoliikenne on 5–10 ajon/vrk. jakautuen ohjelma- ja majoituspalveluiden liikenteeseen. Seuraavassa taulukossa on esitetty alueen liikennetuotos ennen ja jälkeen kaavamuutoksen.

Taulukko 4. Työntekijöiden ja matkailijoiden määrä ennen kaavamuutosta ja kaavamuutoksen jälkeen.

	Ennen kaavamuutosta		Kaavamuutoksen jälkeen	
	Määrä	Matkustustapa	Määrä	Matkustustapa
Työntekijät	190	Oma auto 60 % Shuttle Bus ja muut 40 %	240	Oma auto 60 % Shuttle Bus ja muut 40 %
Matkoja/vrk			185	
Matkailijat	15 000	Taksi 60 % Shuttle Bus 38 % Oma auto 2 %	24 000	Taksi 60 % Shuttle Bus 38 % Oma auto 2 %
Matkoja/vrk			33	

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 24 on esitetty alueen liittymän vt. 4:lle ja alikulun suunniteltu sijainti. Liittymät on ratkaistu lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa (hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 19.11.2024 § 177).

2.10.2025

alikululle ja ravintolaan. Alueen kävelyetäisyydet ovat lyhyitä ja esteettömiä. Alikulun asemapiirustus pituus- ja poikkileikkaukset ovat liikenneselvityksen liitteinä.

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 valtatie luoteen 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 valtatie eri puolille, kun nykyinen tasoylitys 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.

5.6.6 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.

5.6.7 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

2.10.2025

tarjota matkailijalle täyden palvelun matkailuelämys, joka sisältää majoittumisen ja monipuoliset ohjelmapalvelut.

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.

5.6.8 Turvallisuus, vastuullisuus

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

5.7 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.

5.8 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 1) on käyty läpi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteutuminen asemakaavassa soveltuvilta osin.

Taulukko 1. 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.	Apukan alueen kehittäminen ja asemakaavoittaminen toimivaksi matkailupalveluyksiköksi edistää

2.10.2025

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle. 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.	palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta. 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.
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.	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.

2.10.2025

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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	Apukan koeasema kokonaisuutena on ollut maan rajojen ulkopuolella-kin tunnettu ja tunnustettu 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.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan mukainen rakentaminen käynnistyy, kun kaava saa lainvoiman.

7 Aikataulu

- Kaavan vireilletulosta tiedottaminen 12/2024
- Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30§) 3–4/2025
- Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRA 27§) 8–9/2025
- Tekninen lautakunta, kaavan hyväksyminen 10/2025

2.10.2025

8 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

9 Liitteet:

- Päivitetty OAS
- Asemakaavamuutos 1:2000
- Meluselvitys (Promethor 2021)
- Liikenneselvitys (FCG Oy 2024)
- Luonto- ja linnustوسelvitys (FCG Oy 2024)