

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

6. kaupunginosa korttelin 6071 viereinen pysäköintialue

Uppopuuntie



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS
KAAVOITUS
2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
6. kaupunginosa kortteli 6071 viereinen pysäköintialue, Uppopuuntie

Laatijan nimi: Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

Yhteystiedot: Mäntyvaarantie 2, PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 016 322 8743

Viranhaltijapäätös	20.12.2024 § 31
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	26.2.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
ja asiakirjat nähtävillä	27.2.-12.3.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen	27.3.-9.4.2025
Tekninen lautakunta	x.x.2025, § xx
Julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.2025
Tekninen lautakunta hyväksyy.	x.x.2025 § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 6. kaupunginosassa Uppopuuntieellä, korttelin 6071 viereinen pysäköintialue. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavam muutoksen nimi on "6. kaupunginosa korttelin 6071 viereinen pysäköintialue, Uppopuuntie". Muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



ROVANIEMI

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnist tiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo.....	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	10
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	11
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	12
5.2	Aluevaraukset.....	12
5.2.1	Korttelialueet	12
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	12
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	12
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	12
5.5	Nimistö	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	13
6.2	Toteutuksen seuranta	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Seurantalomake s. 14
2. Vuorovaikutuslomake s. 16

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 20.12.2024 § 31 kaavoituspäällikön vi-
ranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 26.2.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 27.2.-12.3.2025 palvelupiste Osviitassa
sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 27.2.2025 alkaen. Vireilletulon
kuulemisen aikana saapui yksi mielipide. Mielipiteet käsitellään teknisessä lau-
takunnassa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään val-
misteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 27.3.-9.4.2025 palvelu-
piste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta
ilmoitettiin kuulutuksella 26.3.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Kuu-
lemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lauta-
kunta.

Teknisen lautakunnan x.x.2025 § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus
asetetaan x.x.2025 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviit-
taan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.2025 kuulutuksella Lapin Kansassa, säh-
köisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausun-
not käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.2025.

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdolli-
suus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevaan asemakaavan alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi
(LP), joka on sisäasianministeriön 29.7.1980 vahvistama.

Asemakaavan muutoksessa on tavoitteena tutkia alueen käyttötarkoituksen
muuttamista teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toi-
minnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on
kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 6. kaupunginosassa, alue sijoittuu Uppopuuntien varteen. Suunnittelualan ympäristö on pääasiassa teollisuusaluetta. Suunnittelualan pinta-ala on 0,4864 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hiekkamoreenia (Mr) sekä saraturvetta (Ct).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualan lähiympäristössä on teollisuusrakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Noin 150 metriä alueen eteläpuolella on Lapinrinteen asuinalue.

Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee Uppopuuntien loppupäässä. Uppopuuntietä ei ole toteutettu katusuunnitelman mukaisesti. Uppopuuntie liittyy Talvitiehen, joka toimii kokoojaväylänä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee joutojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Maanomistus

Suunnitteluala on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

3.2

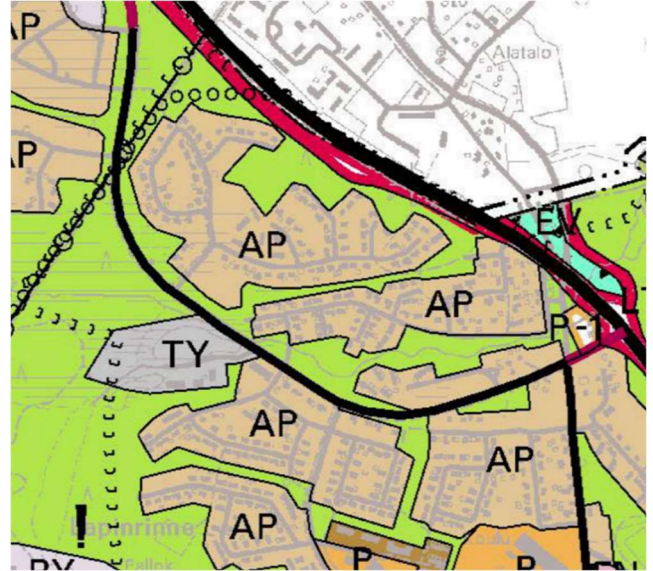
3.2.1

Suunnittelutilanne

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

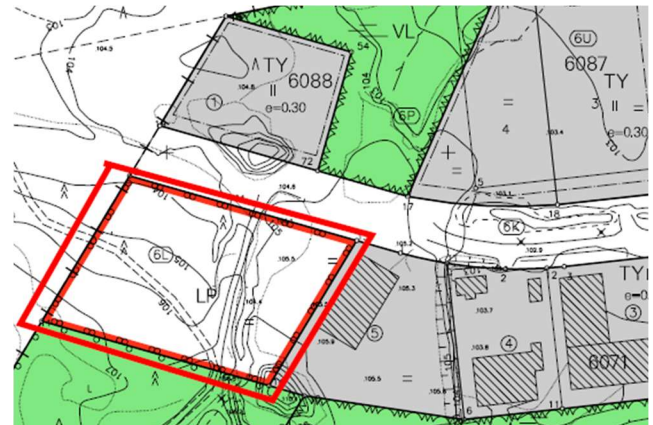
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasianministeriön 29.7.1980 vahvistama asemakaava, jossa se on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 35 § uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on hakenut asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuusrakennusten kortteli-alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 20.12.2024 § 31.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Paikkatieto- ja tonttipalvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukas yhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 26.2.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia

mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä viireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhaku aika

Teknisen lautakunnan kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku aika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamuutoksen viireille tulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuustontiksi.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Alueet on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan pysäköintialueeksi. Asemakaavan muutos on Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen, jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

4.5

4.5.1

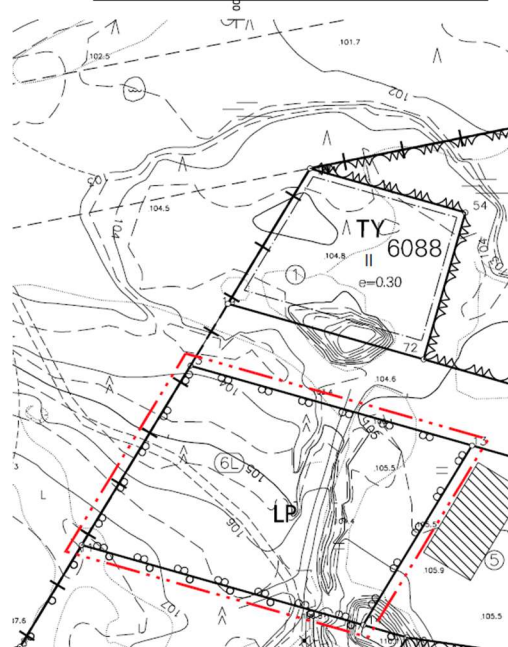
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

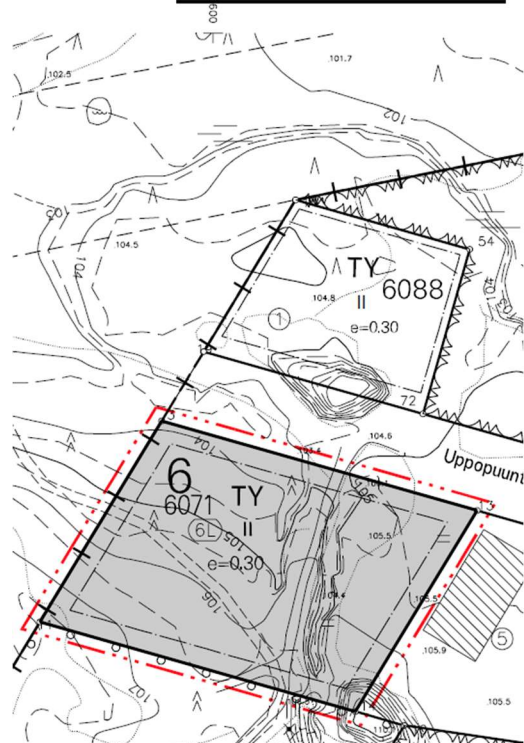


Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.

ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva 7. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen ympäristöön.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmistellaan lopullinen luonnos, joka asetetaan yleisesti nähtäville.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide (vuorovaikutuslomake). Mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,4864 ha, joka sisältää teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ
ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Pinta-ala:	0,4864 ha
Rakennusoikeus:	e= 0.30 (1460 k-m ²)
Kerrosluku:	II

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen käyttötarkoitus muutetaan pysäköintialueesta (LP) teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksiin alueen hulevesien käsittely.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Liitteet: **1. Asemakaavan seurantalomake s. 14**
 2. Vuorovaikutuslomake s.16

Rovaniemellä 21.3.2025

Päivitetty: 8.5.2025

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	21.3.2025
Kaavan nimi	6. kaupunginosa korttelin 6071 viereinen pysäköintialue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	26.2.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-6
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4846	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4846

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4846	100,00	1460	0,30	0,0000	1460
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4846	100,0	1460	0,30	0,4846	1460
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0			-0,4846	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4846	100,00	1460	0,30	0,0000	1460
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4846	100,0	1460	0,30	0,4846	1460
TY	0,4846	100,0	1460	0,30	0,4846	1460
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0			-0,4846	
LP	0,0000	0,0			-0,4846	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Vuorovaikutuslomake

Vireilletulo 27.2.-12.3.2025

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
1	Mielipide 11.3.2025 ”Mielestäni alue soveltuu erityisen hyvin teollisuustontiksi. Maaperä on kovempaa ja tämän takia alue sopisi teollisuustontiksi, maaperä nousee ylemmäksi. Toimialajohtajan kanssa ollaan keskusteltu aikaisemmin, että alue kaavoitettaisiin teollisuustontiksi. Myös Lapin Kansassa ollut juttu pari vuotta sitten. Kaupungissa ei ole liikaa teollisuustontteja.”	Ei toimenpiteitä.