

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

6. kaupunginosa korttelin 6071 viereinen pysäköintialue

Uppopuuntie



*Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta*

**ASEMAKAAVASELOSTUS**  
**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                         | 20.5.2025, § 81 |
| Julkisesti nähtävillä                       | 26.6.-1.8.2025  |
| Tekninen lautakunta hyväksyy.               | x.x.2025 § xx   |

## 1.2

### Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue 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

Asemakaavamuuoksen 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.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                       | <b>2</b>  |
| 1.1      | Tunnistetiedot .....                                        | 2         |
| 1.2      | Kaava-alueen sijainti .....                                 | 3         |
| 1.3      | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                              | 3         |
| 1.4      | Selostuksen sisällysluettelo .....                          | 4         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet .....                                | 5         |
| 2.2      | Asemakaava.....                                             | 5         |
| 2.3      | Asemakaavan toteuttaminen.....                              | 5         |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>               | <b>8</b>  |
| 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        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                             | <b>12</b> |
| 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        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                           | <b>13</b> |
| 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
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 18

## 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 20.5.2025 § 81 päätöksellä asemakaavan muutosehdo-  
tus asetetaan 26.6.2025 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Os-  
viitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 25.6.2025 kuulutuksella Lapin Kansassa,  
sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana saapui kaksi muistutusta.  
Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lauta-  
kunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.2025. Muutok-  
senhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valit-  
taa 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 luonnonsuojellisesti 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

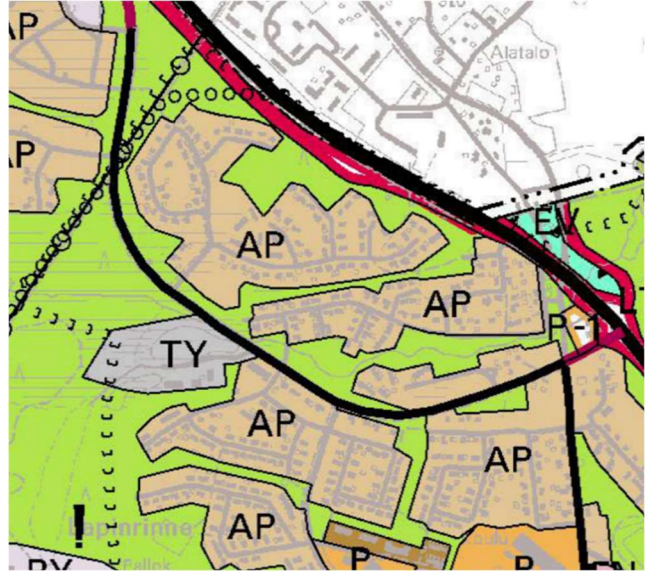
### 3.2.1

## Suunnittelutilanne

### Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

#### Rovaniemen yleiskaava 2015

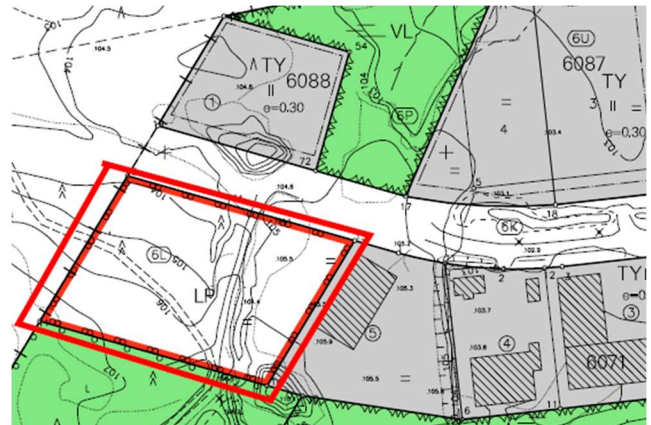
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

#### Asemakaava

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



Kuva 4. 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 teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

##### **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

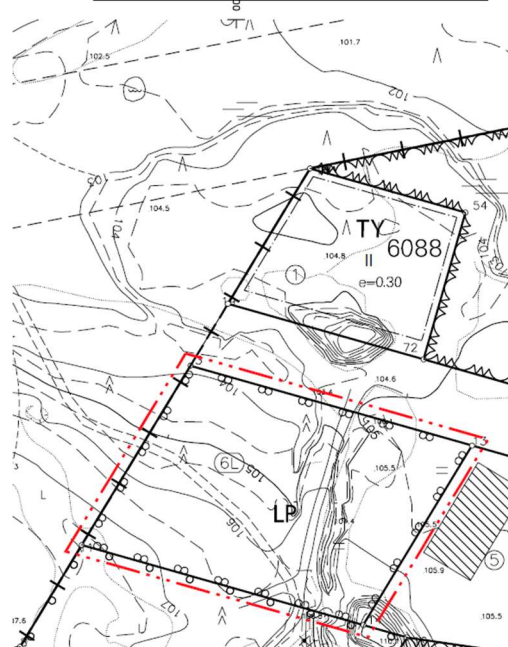
## Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

#### VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

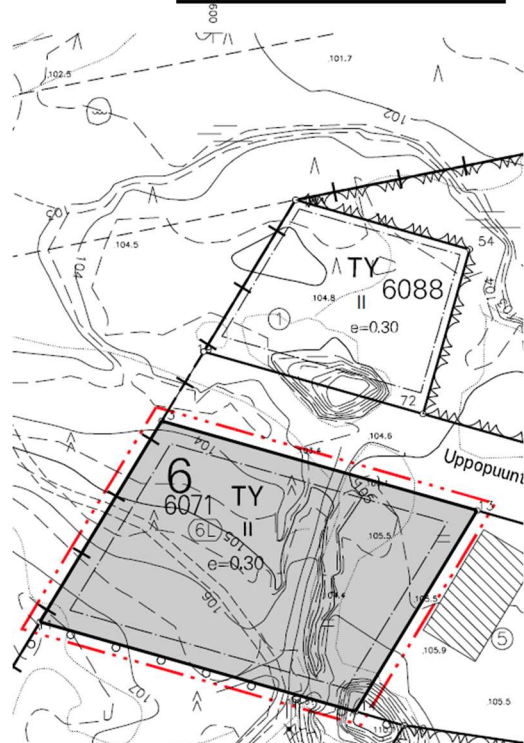


Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa alueen käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva 6. 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. Asemakaavaratkaisuksi valitaan vaihtoehto 1.

##### **Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen**

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide. Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saapui kaksi muistutusta. Mielipiteisiin ja muistutuksiin on koostettu vastineet (Liite 2. 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 <sup>2</sup> ) |
| 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 määräyksin 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**
  - 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 18**

*Rovaniemellä 21.3.2025*

*Päivitetty: 14.10.2025*

*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 <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                             | 0,0000                  | 0                                     |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                      |
|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
|                  | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm ±]                        | [k-m <sup>2</sup> ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0                   | 0                              | 0                    |

## Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,4846</b>     | <b>100,00</b>    | <b>1460</b>                      | <b>0,30</b>      | <b>0,0000</b>              | <b>1460</b>                              |
| 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**

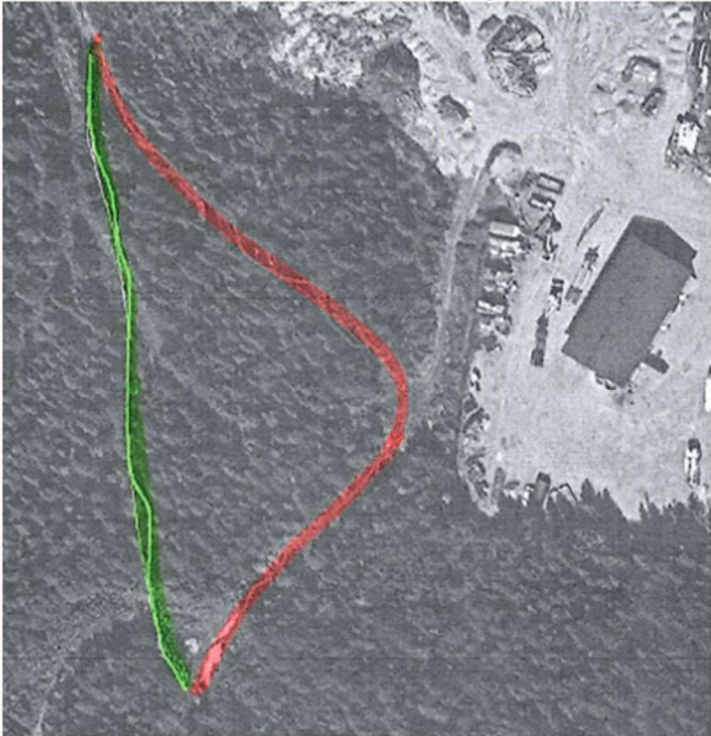
Vireilletulo 27.2.-12.3.2025

| # | PALAUTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TOIMENPIDE/VASTINE |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | <p><b>Mielipide 11.3.2025</b></p> <p>”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.”</p> | Ei toimenpiteitä.  |



ROVANIEMI

## Ehdotusvaiheen kuuleminen 26.6.-1.8.2025

| # | PALAUTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TOIMENPIDE/VASTINE                                                                                                  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p><b>Muistutus 14.7.2025</b></p> <p>"Asemakaavaluonnoksessa esitetään teollisuustonttia pysäköintialueen tilalle. Tontin osoitteessa Uppopuuntie 11 (698-6-6071-5) käyttö on laajentunut yli tontin rajojen pysäköintialueelle (6L), etelään puistoalueelle (6P) ja hiihtourheilualueelle (6U), joten alueella tehtävän asemakaavamuutoksen yhteydessä on hyvä laajentaa tontin 5 alue vastaamaan nykyistä käyttöaluetta."</p>                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Tontin 5 omistaja siivoaa alueen vastaamaan käyttöaluetta.</p>                                                   |
| 2 | <p><b>Muistutus 30.7.2025</b></p> <p>"Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen korttelin 6071 viereisen pysäköintialueen asemakaavan muuttamisesta. Onko otettu huomioon tulevan tontin kulmalla oleva kelkkareitti (en tiedä onko virallinen) jota pitkin on päässyt <u>Korkalovaaran ST1:lle</u> tankille kelkalla ajamalla?</p> <p>Tuo reitti on talviaikaan vilkkaassa käytössä.<br/>Ko. reitti olisi varmaankin syytä siirtää/linjata uudestaan."</p>  <p>Punaisella nyk reitti.</p> <p>Ehdotus uudesta linjauksesta vihreällä.</p> | <p>Punaisella merkitty viiva on säännöllisessä kunnossapidossa oleva kelkkaura. Tämän sijainti voidaan muuttaa.</p> |

### Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

10.2.2025  
päivitetty 6.6.2025  
Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut/kaavoitus

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos  
6. kaupunginosa korttelin 6071 viereinen pysäköintialue  
Uppopuuntie



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta



ROVANIEMI

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (AKL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.**

#### SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 6. kaupunginosassa Uppopuuntienellä. Suunnittelualue käsittää korttelin 6071 viereisen pysäköintialueen.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

#### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden paikatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen korttelin 6071 viereisen pysäköintialueen asemakaavan muuttamisesta. Tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuustontiksi.

#### SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueen voimassa olevan asemakaavan mukaista pysäköintialuetta ei ole toteutettu.

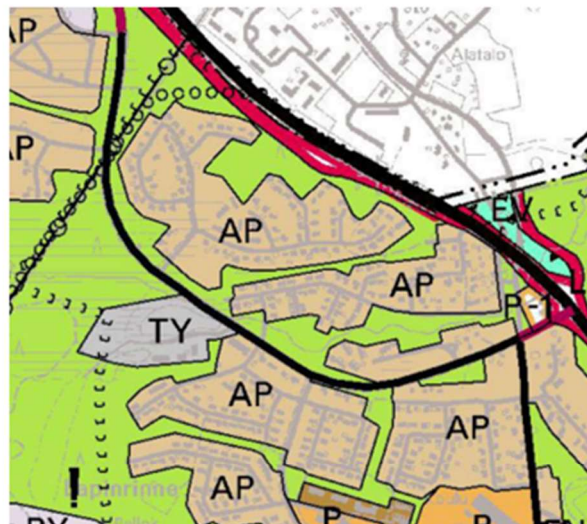
#### MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

#### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

##### Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

#### Asemakaava

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



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

#### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

- VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.
- VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.
- VE 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

#### ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.



ROVANIEMI

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

## OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62§).

### Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus
- tekninen lautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Käynnistysvaihe (AKL 51 §)

Rovaniemen kaupungin paikkatieto- ja tonttipalvelut on jättänyt asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä **20.12.2024 § 31**.

### Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY –keskukselle.

### Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **27.2.-12.3.2025** palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä

olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **26.2.2025** Lapin Kansassa.

### Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville **27.3-9.4.2025** palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **26.3.2025** sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

### Ehdotusvaihe (AKL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa, palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla.

### Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

## PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut **mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä **muistutukset** kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki /  
kirjaamo  
PL 8216  
96101 Rovaniemi  
tai kirjaamo@rovaniemi.fi

### YHTEYSHENKILÖT

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
puh. 016 322 8927  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää  
puh. 016 322 8743  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

# **KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU**

|                     |                                                                  |                 |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ALOITE              | Paikkatieto- ja tonttipalvelut                                   |                 |
| VIRANHALTIJAPÄÄTÖS  | Kaavoituspäätös                                                  | 20.12.2024 § 31 |
| VIREILLETULO        | Vireilletulo nähtävillä 14 vrk,<br>mahdollisuus jättää mielipide | 27.2.-12.3.2025 |
| VALMISTELUVAIHE     | Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk,<br>mahdollisuus jättää mielipide | 27.3.-9.4.2025  |
| TEKNINEN LAUTAKUNTA | Esitys kaavaehdotukseksi                                         | 20.5.2025 § 81  |
| EHDOTUSVAIHE        | Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk,<br>mahdollisuus jättää muistutus | 26.6.-1.8.2025  |
| TEKNINEN LAUTAKUNTA | Hyväksyy                                                         | 2025 § xx       |
| MUUTOKSENHAKUAIKA   | Pohjois-Suomen hallinto-oikeus,<br>mahdollisuus jättää valitus   | 7+30 vrk        |