



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

9. kaupunginosa kortteli 9066 sekä erityisalue

Teollisuustie 44



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS
KAAVOITUS
2025



ROVANIEMI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
9. kaupunginosa kortteli 9066 sekä erityisalue, Teollisuustie 44

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

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

Viranhaltijapäätös	15.10.2024 § 23
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	22.1.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
ja asiakirjat nähtävillä	23.1.-5.2.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen	27.2.-12.3.2025
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 9. kaupunginosassa osoitteessa Teollisuustie 44. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 9. kaupunginosan kortteli 9066 sekä erityisalue, Teollisuustie 44. Tarkoituksena on tutkia, voidaanko käyttötarkoitusta muuttaa niin, että alueelle on mahdollista rakentaa asfalttiasema, toimisto- sekä korjaamotiloja.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	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.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	13
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	14
5.2	Aluevaraukset.....	14
5.2.1	Korttelialueet	14
5.2.2	Muut alueet	14
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	14
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	14
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	15
5.5	Nimistö	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.2	Toteutuksen seuranta	16



ROVANIEMI

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake s. 17
2. Vuorovaikutuslomake s. 19

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 15.10.2024 § 23 kaavoituspäällikön vi-
ranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 22.1.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 23.1.-5.2.2025 palvelupiste Osviitassa
sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 23.1.2025 alkaen. Mahdolliset
mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään val-
misteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 27.2.-12.3.2025 palvelu-
piste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta
ilmoitettiin kuulutuksella 26.2.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Val-
misteluvaiheen kuulemisen aikana saapui yksi mielipide. Kuulemisen aikana
annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

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 kirjeellä 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

Alueella on voimassa ET-2 alueella sekä osalla EV-aluetta voimassa 22.8.2011
kaupunginvaltuuston hyväksymä kaava. Kiinteistöjen 698-9-9066-4 ja 698-9-
9066-5 sekä osalla EV-aluetta on voimassa 25.9.2023 kaupunginvaltuuston hy-
väksymä asemakaava. Korttelitehokkuus alueella on $e=0.25$ ja kerrosluku on
kaksi (II). Asemakaavan muutoksella alueen asemaakaavan rakennetta sekä
käyttötarkoitusta muutetaan niin, että se mahdollistaa alueelle asfalttiaseman,
toimisto sekä korjaamotilat.



ROVANIEMI

2.3**Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

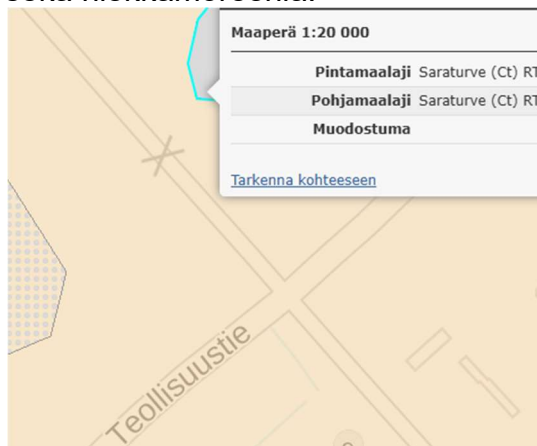
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 9. kaupunginosassa, Teollisuuskylä. Alue sijoittuu Teollisuustien varteen Alakorkalon alueelle. Etäisyys ydinkeskukseen on noin neljä kilometriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

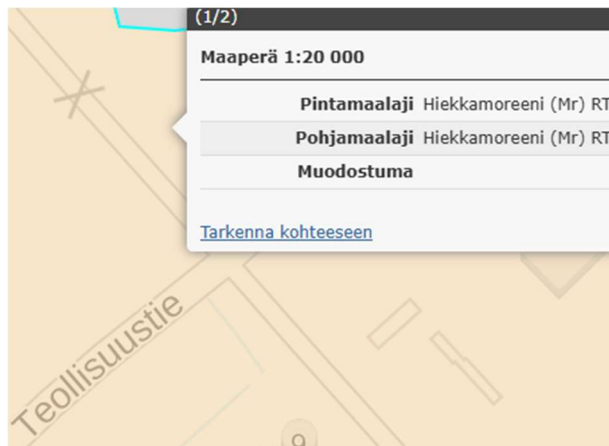
Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Suunnittelualueella ei ole maisemallisia arvoja.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan saraturvetta sekä hiekkamoreenia.



Kuva 3. GTK maankamara saraturve



Kuva 4. GTK maankamara hiekkamoreeni

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähiympäristössä on jätevedenpuhdistamo, kierrätyspuisto sekä liike- ja huoltotoimintaan liittyviä toimintoja. Suunnittelualueella eikä lähiympäristössä ole asutusta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Teollisuustien varrella. Uusia suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Maanomistus

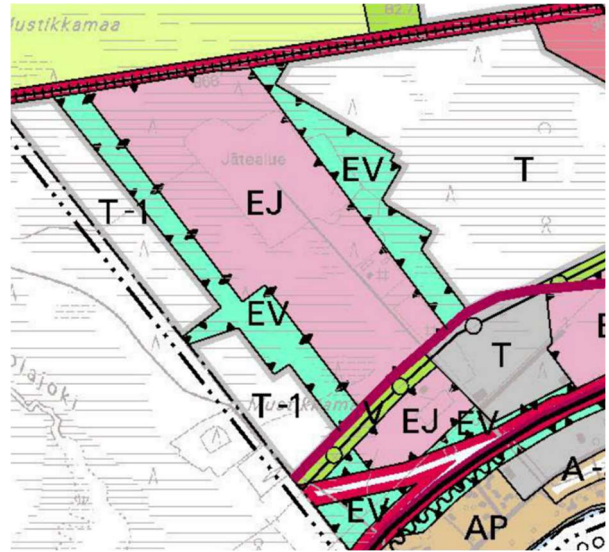
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja osa alueesta on vuokrattu ulkopuoliselle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

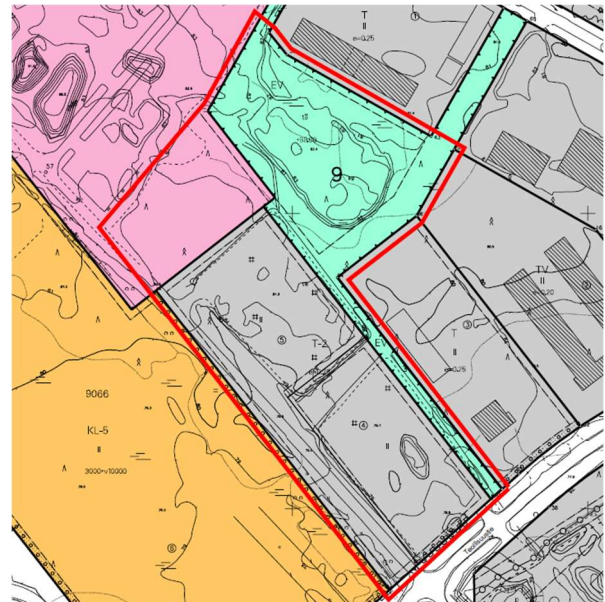
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi (EJ) sekä suojaviheralueeksi (EV).



Kuva 5. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa ET-2 alueella sekä osalla EV-aluetta voimassa 22.8.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymä kaava. Kiinteistöjen 698-9-9066-4 ja 698-9-9066-5 sekä osalla EV-aluetta on voimassa 25.9.2023 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Korttelitehokkuus alueella on $e=0.25$ ja kerrosluku kaksi (II).



Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava sekä rajaus

Rakennusjärjestys

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



ROVANIEMI

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

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asfalttikallio Oy on hakenut asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia, voidaanko käyttötarkoitusta muuttaa niin, että alueelle on mahdollista rakentaa asfalttiasema, toimisto- sekä korjaamotiloja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 15.10.2024 § 23.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Asfalttikallio Oy

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, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 22.1.2025 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 kuulemista 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. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta 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 kaavamutoksen 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 §)

Kaavamutoksen viireilletulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko käyttötarkoitus muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tarkoituksena alueelle on rakentaa asfalttiasema, toimisto sekä korjaamotiloja.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavan muutos ei noudata täysin Rovaniemen yleiskaavaa 2015, jossa alue on merkitty jätteenkäsittelyä varten. Osa alueesta on kuitenkin merkitty suojaviheralueeksi.

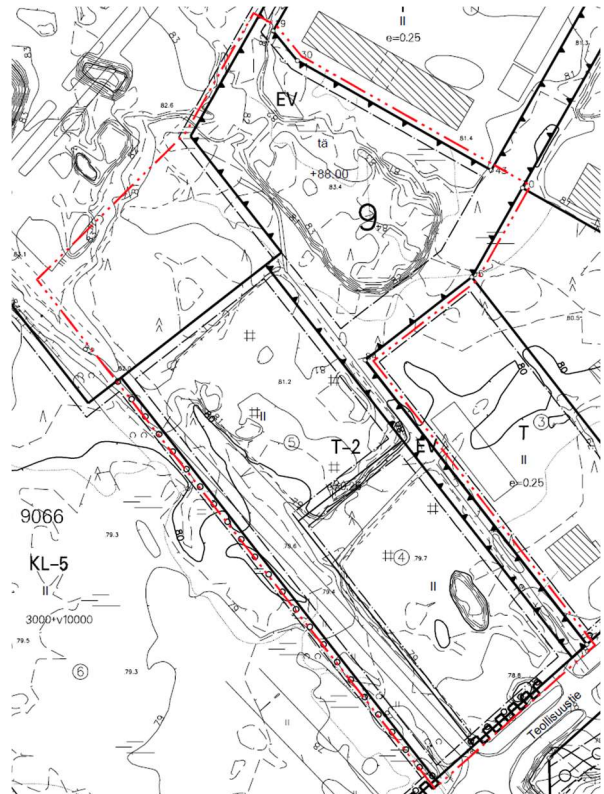
Kaavamutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säily entisellään.



Kuva 7. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.



Kuva 8. Asemakaavan muutos



ROVANIEMI

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutos ei vaikuta alueen ympäristöön merkittävästi.

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

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui yksi mielipide (Liite 2. vuorovaihtuslomake). Mielipide käsitellään teknisessä lautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,7 ha, joka sisältää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen sekä suojaviheralueen. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: 4,2 ha
Rakennusoikeus: e=0.25
Kerrosluku: II

5.2.2 Muut alueet



SUOJAVIHERALUE.

Pinta-ala: 0,4560 ha

Suunnittelualueelle muodostetaan noin 10 metriä leveä suojaviheralue, joka palvelee sekä turvaa alueella ja sen lähiympäristössä mahdollisesti muodostuvia hule- ja pintavesiä ja niiden johtamista pois alueelta.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja suojaviheralueeksi (EV). 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 luonnonsuojellisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.



ROVANIEMI

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.



ROVANIEMI

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. 17**
 2. Vuorovaikutuslomake s. 19

Rovaniemellä 21.2.2025

Päivitetty 2.4.2025

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija



ROVANIEMI

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteen veto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	21.2.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan ja tonttijaon muutos 9. kaupunginosa kortteli 9066 sekä erityisalue, Teollisuustie 44		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	22.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-2
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6622	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,6622

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	4,6622	100,00	10516	0,23	0,0000	4675
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,2062	90,2	10516	0,25	1,8700	4675
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,4560	9,8			-1,8700	
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



ROVANIEMI

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	4,6622	100,00	10516	0,23	0,0000	4675
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,2062	90,2	10516	0,25	1,8700	4675
T	4,2062	100,0	10516	0,25	4,2062	10516
T-2	0,0000	0,0			-2,3362	-5841
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,4560	9,8			-1,8700	
EV	0,4560	100,0			-1,1719	
EJ	0,0000	0,0			-0,6981	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

Liite 2. Vuorovaikutuslomake VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Valmisteluvaiheen kuuleminen 27.2.-12.3.2025

Mielipide 10.3.2025	VASTINE
"Kaavamuutos ehdotuksella on tarkoitus muuttaa suojaviheralue (EV) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). T alue laajenisi kyseisellä kaavamuutoksella 4,2 ha suuruiseksi ja EV (n. 1,5ha) alue poistuisi kokonaan. Kapea 10 metrin oja-alue jätettäisiin muiden kiinteistöjen rajalle s. 13 kohta 5.2.2. Tätä hule- ja pintavesien oja-aluetta muutossuunnitelmassa esitetään jäävänä EV alueena. Nykyinen EV alue sijaitsee kiinteistöjen keskellä, rajoittuen; <u>Residuumin</u> kierrätyspuisto luoteessa ja lännessä, liikekiinteistöihin (koillisessa), Citytallin kiinteistöön (kaakossa), liikekiinteistöihin (etelässä) ja Asfalttiaseman laitteisiin (etelässä/lounaassa). EV alueella ei sanota olevan maisemallista arvoa Rovaniemen asemakaava luonnoksen muutos ehdotuksen lähtötiedoissa sivulla 6. kohdassa 3.1. Kyseisellä paikalla EV alueen merkitys erityyppisten kiinteistöjen keskellä korostuu ja on tärkeää, että suojaviheralue (EV) säilyy vähintään samansuuruisena ja samalla paikalla. Kaavamuutosehdotuksessa lähdetään aivan väärään suuntaan, kun alueen viheralueita suunnitellaan poistettavaksi ja näin ollen viihtyisyyttä sekä luontoarvoa huononnetaan. Toteutuessaan kaavamuutos alentaa merkittävästi viereisten kiinteistöjen arvoa etenkin Citytalli Oy:n osakkaiden arvoa, jossa on paljon yksityisiä osakkeen omistajia. Vastustan kyseistä kaavamuutosehdotusta."	Alueelle haettu toiminta on edellyttänyt riittävän suurta toiminta-aluetta. EV aluetta on haluttu kuitenkin säilyttää mahdollisimman paljon, jonka tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita erilaisilta haitoilta mm. ohjaamalla alueen pintavesiä, jotta ne eivät aiheuta haittaa alueella oleville tonteille. Teollisuustien loppupään alue on nykyiselläänkin pääsääntöisesti haettuun toimintaan luontevasti sopiva sijoituskohde. Suojaviheraluetta ei ole myöskään tarkoitettu varsinaisesti virkistysalueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa erilaista tekniikkaa esimerkiksi hulevesiverkostoa sekä liikennealueiden yhteyteen esimerkiksi meluvalleja jne.