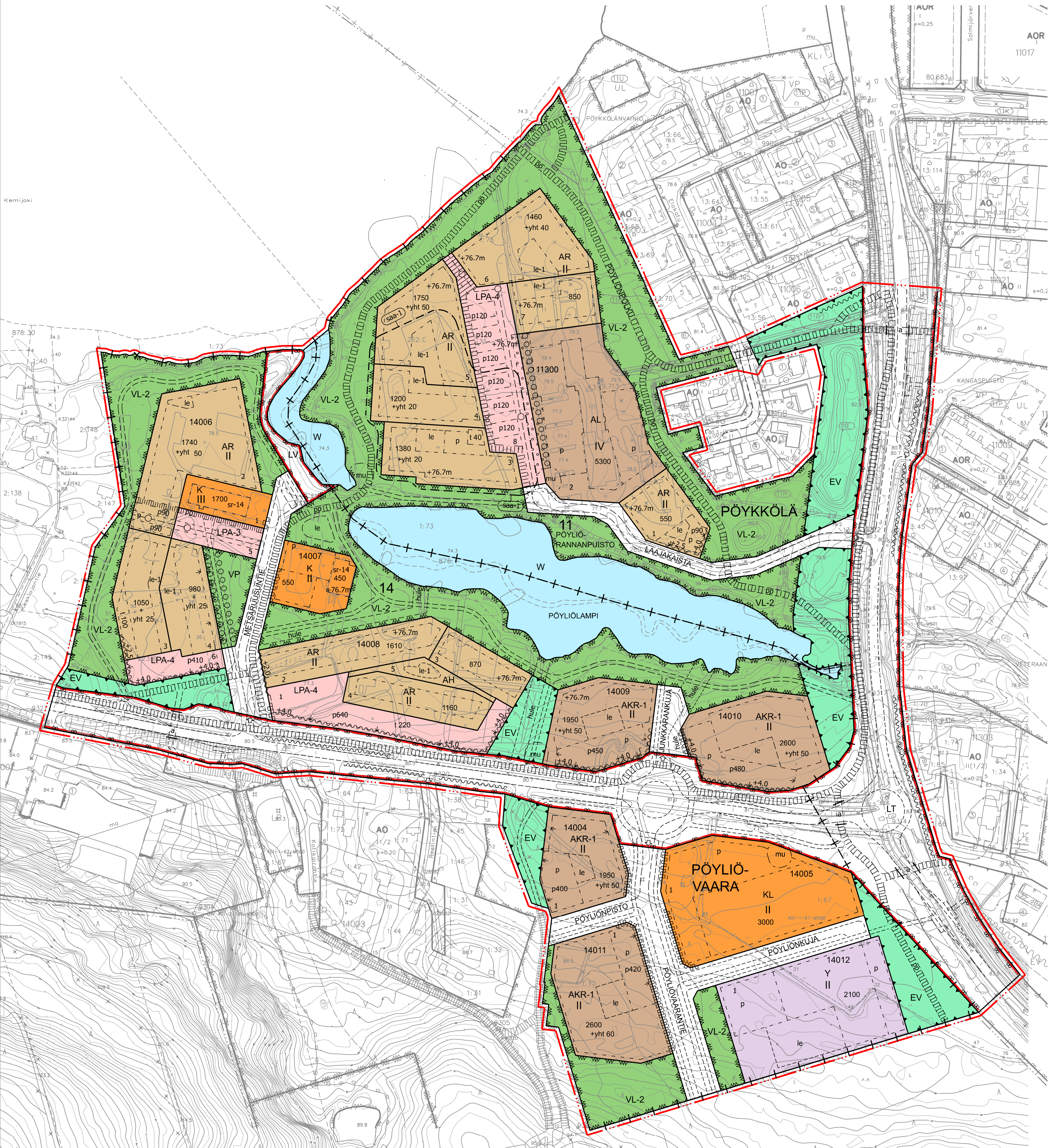




KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AKR-1** Asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue. Mikäli alueelle sijoittuu erityisryhmien asuminen, saa kerrosalasta käyttää 10 % asumista tukevia yksityisiä tai julkisia palveluja varten.
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AH** Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- KL** Liikerakennusten korttelialue.
- VL-2** Lähivirkistysalue. Alueella olevat maisemapaut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- VP** Puisto.
- LT** Maantien alue.
- LV** Venetama / venevalkama.
- LPA-3** Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Alueen tulee olla torjainen, eikä alueella saa rakentaa auto- ja pyöräkatoksia.
- LPA-4** Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Alueelle saa rakentaa auto- ja pyöräkatoksia.
- EV** Suojaviheralue.
- W** Vesialue.
- 3 m** 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +** Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.

14 PÖYLIÖ

- 14005** Korttelin numero.
- 2** Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.
- METSÄRUUS** Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 450** Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- t 100** Talousrakennusten rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- p150** Lukusarja, joka ilmoittaa pysäköintitilojen sallitun kerrosalanelömetrimäärän.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- +yht 50** Pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeuden lisäksi sallittava asukkaiden yhteisten kerrosalanelömetreissä. Yhteistilojen varaus on näytettävä tontin käyttösuunnitelmassa.
- [-] mu** Rakennusala.
- [-] le** Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
- [-] le-1** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, ohjeellinen sijainti.
- [-] le-1** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Tontteja ei saa aidata niin, että alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.
- [-] le-1** Istutettava alueen osa, jonka käytössä on huolehdittava läheisen puurivin säilymisestä.
- [-] le-1** Säilytettävä / ylläpidettävä puuri.
- [-] le-1** Katu.
- [-] le-1** Ohjeellinen polku.
- [-] le-1** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, ohjeellinen sijainti.
- [-] le-1** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- [-] le-1** Pysäköimispaikka.
- [-] le-1** Kadun tai liikennealueen alittava jalankulun ja pyöräilyn yhteys.
- [-] le-1** Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- [-] le-1** Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- [-] le-1** Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
- [-] le-1** Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin. Katu- tai tiealueelle osoitetun meluesteen riittävä korkeus ja tarkka sijainti on määriteltävä tie- ja katusuunnitelun yhteydessä melumallinnuksella.

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman nykyisestä maanpinnan tasosta. Korttelialueen rajalle osoitetun meluesteen toteuttaminen kuuluu ko. rakennuspaikan haltijalle. Korttelin rajalle osoitettu melueste voidaan toteuttaa melusaitana tai rakennusalueen rajalle tulevana katoksena tai rakennuksena ja sen mitoitus voi perustua kaava yhteydessä laadittuun meluselvitykseen, mikäli olosuhteet tai meluselvityksessä osoitettujen rakennusten sijoitus tai korkeus eivät muutu.

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väriysoikeuksiin. Rakennuksessa tehtävistä korjauks- ja muutostöistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusallalla maanpinnan korkeus tulee olla vähintään kartalla osoitettu korkeus N2000-järjestelmässä. Rakennuspaikan mahdollinen pengerrys / täyttö tulee sopeuttaa ympäristönsä: Lattia- ja pihakorkeudet tulee sovitaa katujen ja muiden yleisten alueiden tasauksiin maanpinnan muotoilu, tukimureja ja istuksia käyttäen. Alimmat kasvut rakenteet tulee olla vähintään +0,50 metriä rakennusallalle määrätyn maanpinnan korkeuden yläpuolella.

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimustarve. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida ja tarvittaessa alue tulee kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT
Tontin käytössä tulee olla autopaikkoja vähintään seuraavasti:
Asuinrakennukset 1 ap/80 ke-m²
Opiskelija-asunnot 1 ap/150 ke-m²
Palveluasuminen 1 ap/250 ke-m²
Päivittäistavarakauppa 1 ap/25-50 ke-m²
Liikerakennukset 1 ap/50 ke-m²
Toimistorakennukset 1 ap/50 ke-m²
Hotellit 1 ap/100 ke-m²

Edellisten lisäksi on oltava:
* yksi vieraspaikka ja yksi huolto-/kotihoito-/logistiikkapaikka / 1000 ke-m²
* liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.
Autopaikat tulee sijoittaa tontille tai tonttiin liittyvälle autopaikkojen korttelialueelle.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI
Pyöräpysäköinti (vähintään):
Asuinkerrostalot 1 pp/40 ke-m²
Rivitalot ja kytketyt pientalot 3 kpl / asunto
Opiskelija-asunnot 1 pp/30 ke-m²
Palveluasuminen 1 pp/50 ke-m²
Päivittäistavarakauppa 1 pp/100 ke-m²
Tilaa viera erikostavarakauppa 1 pp/150 ke-m²
Muut liikerakennukset 1 pp/100 ke-m²
Toimistorakennukset 1 pp/80 ke-m²

* Asuinkerrostaloissa on osoitettava vähintään puolet polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa puolet paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.
* Päivittäistavaraliikkeissä, toimittala- ja liikerakentamisessa tulee pyöräpaikoista vähintään 50 % osoittaa katettuun tilaan. Päivittäistavarakaupan osalta käytetään leikkuria: 150 pyöräpaikan ylittävältä osalta laaditaan tarvelaskenta, minkä perusteella päätetään tarvittavista lisäpaikoista.
* Opiskelutalossa ja palveluissa tulee katettuun tilaan osoittaa vähintään 50 % pyöräpaikoista.
* Pyöräpaikkojen rakentamisen mitoituksessa tulee käyttää RT-korttien polkupyöräpysäköinnin ja säilytyksen mitoitushjetta.

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA JA PIHASUUNNITELMA
Tontti on suunniteltava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mikäli tontin rakennukset toteutetaan vaiheittain eri taloyhtiöinä, on ennen ensimmäisen taloyhtiön rakentamista laadittava yhtenäinen tontin käyttösuunnitelma yhteistyössä kaupungin kaavoituksen kanssa. Tontille on laadittava pihasuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

RAKENNUSTAPA-OHJE
Rakentamisessa on noudatettava alueelle laadittua ja hyväksyttyä rantamitaspäohjetta.

RAKENNUKSET
Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Talousrakennukset voivat olla harja- tai pulpettikattoisia. Kymmiä lasitettuja terasseja ja parvekkeita, joiden lasitukset ovat sivuun siirrettäviä, saa rakentaa 15 m² verran asuntoa kohden. Lasitetuista parvekkeista ja lasitetuista terasseista, joiden lasitukset ovat sivuun siirrettäviä, ei lasketa kerrosalaa.
Kortteleissa 14004, 14009 ja 14010 on teiden ja katujen suuntaan avautuvat terassit ja parvekkeet lasitettavat.
Rakennusten suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen. Rakennusten katoille on suositeltavaa sijoittaa aurinkopaneleja ja -keraajia, joihin liittyvät tekniset varusteet ja laitteet tulee sijoittaa hallitusti osaksi rakennusten kattomaismaa ja arkkitehtuuria.

HULEVEDET
Kemijoen itäpuolelten eteläpuolisen alueen tonteilla on viivytettävä 1,5 m³ hulevesiä jokaista 100 m² päällystettyä pintaa kohden. Hallintarakenteen tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia saateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto.

Kemijoen itäpuolelten pohjoispuolisen alueen tonteilla on viivytettävä 1 m³ hulevesiä jokaista 100 m² päällystettyä pintaa kohden. Hallintarakenteen tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia saateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto.

Tonttien kattovedet on ensisijaisesti imeytettävä. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, kattovesiä on viivytettävä.
Kortteleissa ja kaduilla liikennöityjen alueiden pintavedet on suositeltavaa ohjata biosuodatusrakenteisiin hulevesien laadullista käsittelyä varten.
Uudisrakennusten rakennuslupaun tulee sisällyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

KAUPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT
ASEMAKAAVAN / ASEMAKAAVAMERKINTÖKSEN
2022 §
MARKKU PYHÄJÄRVI
KAAVOTUSPÄÄLLIKKÖ

Kaavatulutus:		1 : 2000
ROVANIEMEN KAUPUNKI		
PÖYLIÖRANNAN ASEMAKAAVA, OJANPERÄ		KORJ. PIIRT.
DN:o	KAAVOTUSPÄÄLLIKKÖ	Markku Pyhäjärvi
ROVANIEMELLÄ 11.8.2022 tarkistukset 11.3.2022 tarkistukset 18.10.2021 kaavaehdotus	SUUNNITTELIJA	Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285 Ramboll Finland Oy
Pohjakartta on MRL 54 a-c § mukainen.		
KAUPUNGINGEODEEETTI		Periti Onkalo