

PAAVALNIEMIEN OSAYLEISKAAVA 2020



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRAUKSET

Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisaue (A), alue varataan pääsääntöisesti asumiseen.
Alue on tarkoitettu asemakaavoittaa niin, että siitä muodostuu toimivia ja monipuolinen kokonaisuus, joka asuminen lisäksi sisältää alueen tarpeiden mukaiset lähipalvelut.
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen voimakkaasti vaihtelevaan pinnanmuotoon sekä ympäristö- ja maisemakuvaan, ja sijoittaa tiet ja muu rakentaminen mahdollisimman maastonmukaisesti.

Tieliikenteen yhteystarve yhdystielle/kadulle.

Kevyen liikenteen yhteystarve.

Viheryhteystarve.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueet on suojeltu MRL 41.2 §:n nojalla.
Merkinnällä osoitettua aluetta on osoitettu luonnonsuojelualueen, luontodirektiivin, metsälain ja vesilain mukaisia, erityisen herkkiä ja arvokkaita alueita tai kohteita. Ympäristön hyödyntämisessä on varmistettava, ettei alueen arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Melukoite.
Merkinnällä on osoitettu maantien 926 melualueet tilanteessa, jossa Kemijoen ylittävää silta toteutuu. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja/tai rakennussuunnitelmassa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtiotason päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjeavot, oleskeluun tarkoitettui ulkoalueilla (päiväohjeavo 55 dB, yöohjeavo 45 dB) ja sisätiloissa rakennusten asuinhuoneissa ja oleskelutiloissa (päiväohjeavo 35 dB, yöohjeavo 30 dB), eivät ylitä.

Pientalovaltainen asuntoalue.
Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa asuminen lisäksi kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m². Lisäksi saa olla talous- ja varistorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.
Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m².

Maatilan talouskeskusten alue.
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisia rakennuksia ja yksi- tai kaksiasuntoisia asuinrakennuksia ja loma-asuinrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, asuinrakennusten kerrosala kuitenkin enintään 450 k-m², loma-asuinrakennusten enintään 120 k-m².

Vanhalle maatilatalouskeskuksen rakennuspaikalle saa edellä määritettyjen rakennuskohteiden puitteissa rakentaa maatilan asuinrakennuksen lisäksi enintään yhden erillisen asuin- tai loma-asuinrakennuksen, jonka tulee muodolltaan ja rakentamistavastaan sopeutua rakennuspaikan vanhaan rakennuskantaan ja uudisrakennukseen tulee hyvin täydentää vanhaa pihapiiriä.

Pientalovaltainen asuntoalue rantavyöhykkeellä.
Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m².
Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m². Lisäksi saa olla talous- ja varistorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.

Pientalovaltainen asuntoalue.
Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa asuminen lisäksi kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta enintään 300 k-m². Kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m². Lisäksi saa olla talous- ja varistorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.
Lisäksi alueelle saa rakentaa erillisen, enintään 100 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka alueelta ei saa kiinteistötoimituksella erottaa omaksi rakennuspaikakseen.

Pientalovaltainen asuntoalue.
Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m².

Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 15 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi saa olla talous- ja varistorakennuksia enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Lähipalvelujen alue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa/osoittaa myös asumiseen tai matkailuun varattuja tiloja sekä lisäksi kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle.
Rakennusten kerrosala saa olla enintään 10% rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi saa olla talous- ja varistorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
Rakennusten kerrosala saa olla enintään 10% rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta.

Lähiparkitusalue.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Loma-asuntoalue rantavyöhykkeellä.
Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2000 m².
Loma-asunnon asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², lisäksi talousrakennusten kerrosala saa olla enintään 40 k-m² ja erillisen saunarakennuksen kerrosala enintään 25 k-m².
Rakentaminen tulee sopeuttaa rantamaisemaan ja ranta-alueen puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.

Yleisen tien alue.

Yleisen tien alue.
Kemijoen ylittävän sillan toteutuksessa yleinen tie muutetaan yksityiseksi laadittavan tiesuunnitelman mukaisesti.

Venevalkama-alue.

Suojajvhieralue.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan käyttökatkoksen mukainen rakentaminen.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueella voidaan MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajotus. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen (MRL 72.3 §). Muu rakennuskohteus on sijoitettava kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille.

Maatalousalue.
Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajotus. Alueella on sallittu vain maatalouteen liittyvä rakentaminen.

Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Viljelykäytössä oleva pello sijoittaa maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityistä arvokkaita alueita. Maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Määräys ei koske puiden kaatamista. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajotus. Alueella voidaan sijoittaa luontoon ja maisemaan sopivalla tavalla reikelyin palveluvuorustusta sekä virkistysreitteihin liittyviä kevyitä rakenteita.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ympäristöarvoa.
Merkinnällä on osoitettu sellaiset maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityistä arvokkaita alueita. Maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Määräys ei koske puiden kaatamista. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajotus. Alueella voidaan sijoittaa luontoon ja maisemaan sopivalla tavalla reikelyin palveluvuorustusta sekä virkistysreitteihin liittyviä kevyitä rakenteita.

Vesialue.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.
Muinaismuistolain (295/63) nojalla muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen ilman lupaa on kielletty. Kaikista alueelta koskevista maankäytösuunnitelmista on pyydyttävä Museovirastov/ Lapin maakuntamuseon lausuntoon. Merkin yhteydessä on kunkohtainen kohtennumero.

Rakennusuojelukohde.
Rakennustieteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus tai pihapiiri. Rakennusta ei saa purkaa (MRL 41.2 §).
Kunnostuksessa tai peruskorjauksen yhteydessä tulee noudattaa säilytettävää peruskorjaustapaa.
Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohdetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista.
Numerondeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.
4 Kerolan saaren aitat
7 Alapaavalmien
21 Kaukon koulu

Rakennustieteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.
Maisemakuvalisesti jätävät kyläkuvalisesti arvokas rakennus tai pihapiiri, jonka omniaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään. Rakennuksen purkamisen edellyttää MRL 127 §:n mukaisia purkulupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakennusta muuttavien toimenpiteiden ryhtymistä.
Numerondeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.
4 Kerolan pyramidikattoonin navetta
6 Mattila
9 Alakoste
12 Oinas
19 Mäkelän pihapiiri

Maakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden osa.
Merkinnällä on osoitettu rakennetun ympäristön historiallisesti tai kyläkuvalisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.
MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan, maisemaan, mittakaavaan, rakennustapaan ja rakennusperinteeseen. Numerointi viittaa inventointiraportin kohdekuvaukseen.
2.1 Kerola-Kentän pihapiiri, rinteestöinen, talousrakennuksineen ja viljelysteineen
2.2 Oinas-Hirtti pihapiiri peltoneen
2.3 Mäkelän pihapiiri peltoneen ja talousrakennuksineen

Paikallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden osa.
Merkinnällä on osoitettu rakennetun ympäristön historiallisesti tai kyläkuvalisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.
MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan, mittakaavaan, rakennustapaan ja rakennusperinteeseen. Numerointi viittaa inventointiraportin kohdekuvaukseen.
3.1 Kerolan pellot talousrakennuksineen ja vanha tieoja
3.2 Paavalmien pellot talousrakennuksineen ja viljelysteineen

Virkistys-/matkailukohde.
Lintutorni
Yhdyskuntateknisen huollon kohde (ET).

Uimaranta.

Tulvakorkeus.
Kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus (HW 1/100) N2000-tasossa.

Rakennuspaikan maanpinnan alin korkeustaso N2000-tasossa.
Rakennuspaikan maanpinnan todellinen korkeusarvoa pitää pystyä osoittamaan ennen rakennusluvun myöntämistä.

Yhdystie.

Ohjeellinen ukolureitti.

Kevyen liikenteen reitti.

UUSI ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA (punainen täppä)
Ympyröiden sijoittaminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittamisen likimääräisesti.
Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.

UUSI LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA (punainen ympyrä)
Ympyröiden sijoittaminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittamisen likimääräisesti.
Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.

OLEMASSA OLEVA ASUINRAKENNUKSEN TAI LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA ALUEILLA, JOILLA YLEISKAAVA OHJAA RAKENTAMISTA MRL 44.1 §:n JA 72.1 §:n MUKAISESTI (musta täppä).

Uudet tiet ja linjat.

Yleiskaava-alueen raja.

Alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

Luonnonsuojelukohde.
Alueella esinitty luontodirektiivin liitteen IV b kasvialji, luonnonsuojelualue 42 §:n mukainen koko maassa rauhoitettu kasvialji ja silmäläpidettävä kasvialji.
Kohde on suojeltu MRL 41.2 §:n nojalla.

MRL 72 §:n mukaisesti käsiteltävä alue.
Alueella voidaan MRL:n 72.1 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupa yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille. Rakennuskohteus on sijoitettava kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille.

MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävä alue.
Alueella voidaan MRL:n 44.1 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupa yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoilla sekä yleiskaavan mukaisilla PL, PY ja AP-4 alueilla.

Koko kaava-alueita koskevia määräyksiä:

Maankäyttö- ja rakennuslain 44.1 §:n mukaisesti määrätään, että tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvun myöntämisen perusteena kaavassa osoitetulla MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävällä alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisesti määrätään, että tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvun myöntämisen perusteena kaavassa osoitetulla MRL 72 §:n mukaisesti käsiteltävällä alueella.

Rakennuspaikkojen sijoittelu:

Rakennukset ja rakennuspaikkaa palvelevat rakennelmat on sijoitettava yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Viemärin toiminta-alueella on liitettävä viemärin. Viemäriverkostoon liitännätöillä kiinteistöillä jättesivuoito tulee hoitaa ympäristösuojelualueen säästösten mukaisesti.

Rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota rakennusten korkeusasemaan ja kerrosluvun vaikutusta maisemakuvaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikka tulee sopiaiv istutuksiin liittyä ympäröivään maisemaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa luontoa.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen soveltuvana noudatettu rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, värikyseen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.
Rakennuspaikalla rakennuksen tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennusten vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää huomiota.

Maanteiden läheisyydessä rakennussuunnitelmassa ja asemakaavoituksessa on otettava meluntorjunta huomioon siten, että valtiotason päätöksen mukaiset melutason ohjeavot (päiväohjeavo 55 dB, yöohjeavo 45 dB) eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitettui ulkoalueilla.

Kerrosalaan laskettava rakentaminen on sijoitettava vähintään 25 metrin päähän rannasta. Muut rakennelmat voidaan sijoittaa Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.

Alueille alueella rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteukselle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0.5 m ylempää kuin kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvun myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. tulvakorkeus on joskus ylittetty (esim. jääpatotulva), on tämä korkeampi korkeus otettava määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä. Tulvakorkeudet on esitetty N2000- tasossa kaavakartalla.

Rakennettaessa poronhoitoalueella on huomioitava poronhoitolain 3 §:n takaama porojen vapaa laidunnuskoikeus.
Uusien asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä turvaamaan poronhoito edellytykset.

ROVANIEMEN KAUPUNKI



PAAVALNIEMIEN OSAYLEISKAAVA

KALPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT YLEISKAAVAN / YLEISKAAVAMUUTOKSEN	
20	
MARKKU PYHÄJÄRVI KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	
Kaavavunnus: 696 2014-13	
1: 5000	
ROVANIEMEN KAUPUNKI	
PAAVALNIEMIEN OSAYLEISKAAVA	
Dnro: 2018-3914	KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ
ROVANIEMELLÄ	Markku Pyhäjärvi
14.02.2020	SUUNNITTELIJA
	Petteri Lampi