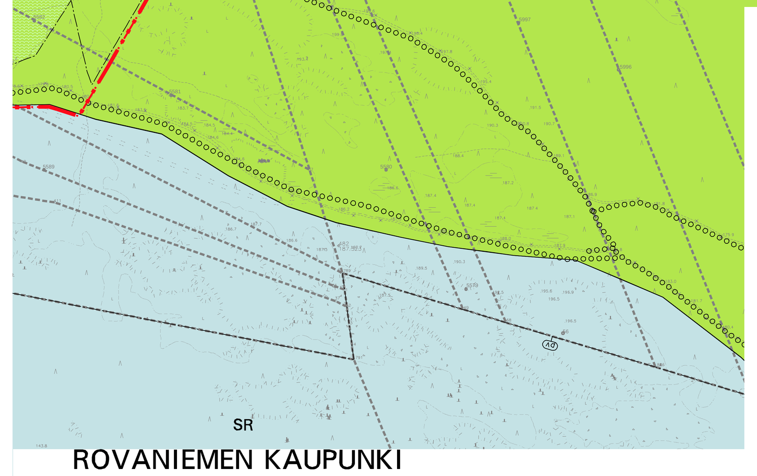
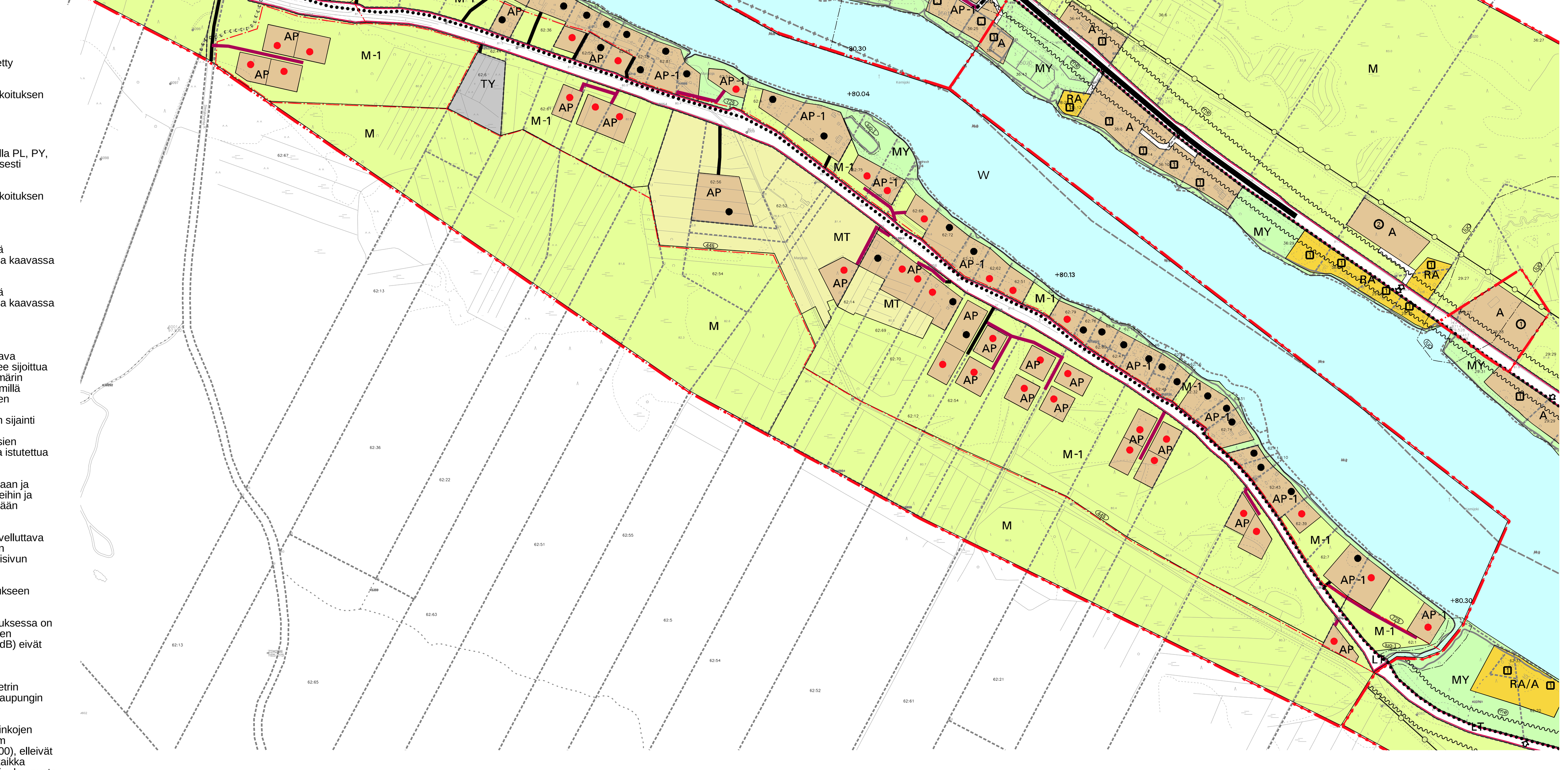
KOSKENKYLÄN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS





ROVANIEMEN KAUPUNKI

KOSKENKYLÄN OSAYLEISKAAVA

KAUPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT
YLEISKAAVAN / YLEISKAAVAMUUTOKSEN
____/____ 20 ___

MARKKU PYHÄJÄRVI
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ

Kaavatunnus: 698 2019-6	1 : 5000

ROVANIEMEN KAUPUNKI

KOSKENKYLÄN OSAYLEISKAAVA	KORJ.
	PIIRT.

DNro 2019-389	KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	Markku Pyhäjärvi
ROVANIEMELLÄ		
20.08.2025	SUUNNITTELIJA	Petteri Lampi

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

◄•••••► Kevyen liikenteen yhteystarve.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueet on suojeltu MRL 41.2 §:n nojalla.
Merkinnällä osoitetulla alueella on luonnonsuojelulain, luontodirektiivin, metsälain tai vesilain mukaisia, erityisen herkkiä ja arvokkaita alueita tai kohteita. Ympäristön hyödyntämisessä on varmistettava, ettei alueen arvoja vaaranneta tai heikennetä.
Tarkemmat kohdekuvaukset on esitetty luonto- ja maisemaselvityksessä.

luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueet on suojeltu MRL 41.2 §:n nojalla.
Merkinnällä osoitetulla alueella on erityisen herkkiä ja arvokkaita alueita tai kohteita. Ympäristön hyödyntämisessä on varmistettava, ettei alueen arvoja vaaranneta tai heikennetä.

AP Pientalovaltainen asuntoalue.
Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.
Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 15 % yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m².

AM Maatilan talouskeskusten alue.
Maatilan tilakeskukseen saa rakentaa toiminnanharjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia tarvittava määrä.

Maatilalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuspaikalla sallittu rakennusoikeus asuinrakennuksen sekä siihen liittyvien talousrakennusten osalta on 500 k-m².

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntoinen ja yksikerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen.
Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 300 k-m².

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia enintään 500 k-m².

AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue rantavyöhykkeellä.
Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.
Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 15 % yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m².

AP-2 Pientalovaltainen asuntoalue.
Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.
Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 15 % yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m².
Lisäksi alueelle saa rakentaa erillisen, enintään 100 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka aluetta ei saa kiinteistötoimituksella erottaa omaksi rakennuspaikakseen.

AP-4 Pientalovaltainen asuntoalue.
Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m².

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 25 % yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta.

PL 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 20% rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.

PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
Rakennusten kerrosala saa olla enintään 20% rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta.

TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Rakennusten kerrosala saa olla enintään 20% rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta.

VL Lähivirkistysalue.

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

RA-1 Loma-asuntoalue rantavyöhykkeellä.
Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2000 m².
Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus on 220 k-m².
Loma-asunnon asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², lisäksi erillisten talousrakennusten kerrosala saa olla enintään 100 k-m², josta erillinen saunarakennus saa olla enintään 30 k-m².
Rakentaminen tulee sopeuttaa rantamaisemaan ja ranta-alueen puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.

RM Matkailupalvelujen alue.
Merkinnällä on osoitettu matkailupalvelujen alueet. Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2000 m².
Alueelle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja rakennelmia enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukset tulee sijoittaa maastonmukaisesti.

LT Yleisen tien alue.

LP Yleinen pysäköintialue.

ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.

EV Suojaviheralue.
Alueella on huolehdittava pensaskerroksen ja puiden säilymisestä.

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

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen (MRL 72.3 §). Muu rakennussoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille.

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

MP Puutarha- ja kasvihuonealue. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten kerrosala saa olla enintään 30 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 200 k-m².

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
Maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Määräys ei koske puiden kaatamista.

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Merkinnällä on osoitettu sellaiset maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityistä maisemallista arvoa.
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 rakentamisrajoitus.

W Vesialue.

löh Luonnonsuojelukohde.
Alueella sijaitsee vesilain 2 luvun 11 §:n nojalla suojeltu lähde, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

SR Rakennussuojelukohde.
Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus tai pihapiiri.
Rakennusta ei saa purkaa (MRL 41.2 §).
Kunnostuksessa tai peruskorjauksen yhteydessä tulee noudattaa säilyttävää peruskorjaustapaa.
Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

▲ (vihreä) Virkistys-/matkailukohde.
Siirtolohkare

▲ (punainen) Yhdyskuntateknisen huollon kohde (ET).

+79,06 Tulvakorkeus.
Kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus (HW 1/100) N2000-tasossa.

(+79,13) Alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen maanpinnan alin korkeustaso N2000-tasossa.
Rakennuspaikan maanpinnan todellinen korkeusasema pitää pystyä osoittamaan ennen rakennusluvan myöntämistä.

——— Yhdystie/kokoojakatu.

○○○○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti.

●●●●●●● Kevyen liikenteen reitti.

⊏⊏⊏⊏⊏⊏⊏ Moottorikelkkailureitti.

● (punainen) UUSI ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA (punainen täppä)
Ympyröiden sijoittuminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittumisen likimääräisesti.
Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.

○ (punainen) UUSI LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA (punainen ympyrä)
Ympyröiden sijoittuminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittumisen likimääräisesti.
Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.

● (musta) 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.

72 § MRL 72 §:n mukaisesti käsiteltävä alue.
Alueella voidaan MRL:n 72.1 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupa yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille. Rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille.
Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
Rakennusalueiden ulkopuolella kuitenkin sallitaan päämaankäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen.

44 § MRL 44.2 §:n mukaisesti käsiteltävä alue.
Alueella voidaan MRL:n 44.2 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupa yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoilla sekä yleiskaavan mukaisilla PL, PY, RM, MP ja AP-4 alueilla. Rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille.
Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
Rakennusalueiden ulkopuolella kuitenkin sallitaan päämaankäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen.

Koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä:

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

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

Rakennuspaikkojen sijoittelu:

Rakennukset ja rakennuspaikkaa palvelevat rakennelmat on sijoitettava yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle. Kaiken rakentamisen tulee sijoittua vähintään viiden (5) metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Viemärin toiminta-alueella on liityttävä viemäriin. Viemäriverkostoon liittämättömillä kiinteistöillä jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristösuojelulain säädösten mukaisesti.
Ennen rakentamistoimenpiteitä on alueella olevien putkien ja johtojen sijainti selvitettävä.
Alueen hulevedet on pääosin imeytettävä rakennuspaikoilla. Hulevesien imeyttämiseksi rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 15% tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa.

Rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota rakennusten korkeusasemaan ja kerrosluvun vaikutusta maisemakuvaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa luontoa.

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

Maanteiden läheisyydessä rakennussuunnittelussa ja asemakaavoituksessa on otettava meluntorjunta huomioon siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päiväohjearvo 55 dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

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

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0.5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. tulvakorkeus on joskus ylitetty (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 laidunnusoikeus.
Uusien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä turvaamaan poronhoidon toimintaedellytykset.