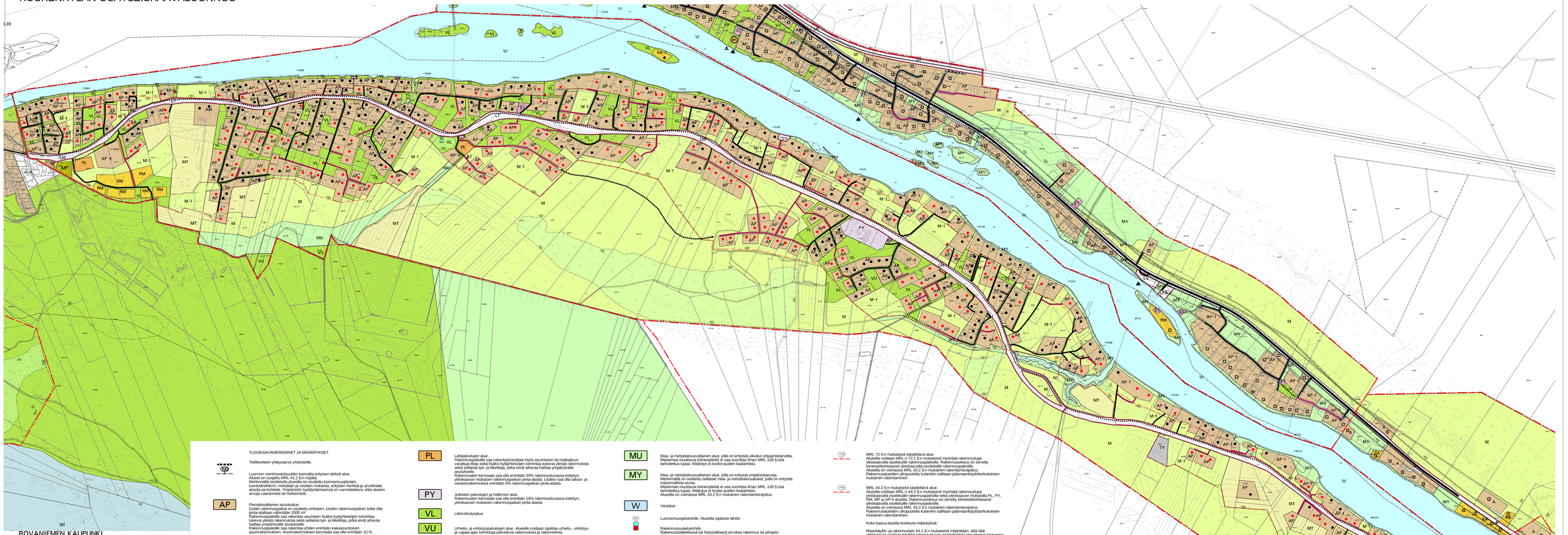
KOSKENKYLÄN OSAYLEISKAAVALUONNOS



ROVANIEMEN KAUPUNKI

KOSKENKYLÄN OSAYLEISKAAVA

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Tielikenteen yhteystarve yhdystelle.

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

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

AM Maatilan talouskeskusten alue.
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisia rakennuksia ja yksi- tai kaksiasuntoisia asuinrakennuksia ja loma-asuinrakennuksia.
Rakennusten yhteenlasketta kerrosala saa olla enintään 10% rakennusluvassa esiteryn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, asuinrakenuksden kerrosala kuitenkin enintään 450 k-m2 , loma-asuinrakennuksen enintään 120 k-m2.
Vanhalle maatilantalouskeskuksen rakennuspaikalle saa edellä määrätettyjen rakennusoikeuksien puitteissa rakentaa maatilan asuinrakennuksen lisäksi enintään yhden erillisen asuin- tai loma-asuinrakennuksen, jonka tulee muodoltaan ja rakentamistavastaan sopeutua rakennuspaikan vanhaan rakennuskantaan ja uudisrakennusten tulee hyvin täydentää vanhaa pihapiiriä.

AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue rantavyöhykkeillä.
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 esiteryn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m². Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.
Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m². Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.

AP-2 Pientalovaltainen asuntoalue.
Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa asumisen lisäksi kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröiville 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 varastorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.
Lisäksi alueelle saa rakentaa erillisen, enintään 100 k-m² :n suuruisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka alueita 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.
Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 15 % rakennusluvassa esiteryn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 10 % 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 ympäröiville asutukselle.
Rakennusten kerrosala saa olla enintään 20% rakennusluvassa esiteryn, 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 10% rakennusluvassa esiteryn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta.

VL Lähivirkistysalue.

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

RA-1 Loma-asuntoalue rantayöpyykeineä.
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.

RM Matkailupalvelujen alue.
Merkinnällä on osoitettu matkailupalvelujen alueet. Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2000 m².
Alueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisen mukaisia rakennuksia ja rakenneelmia enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukset tulee sijoittaa maastonmukaisesti.
Alueelle saa osoittaa myös asumiseen varattuja tiloja.

LT Yleisen tien alue.

LV Venevalkama.

LP Yleinen pysäköintialue.

ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.

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 kuitatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen (MRL 72.3 §). Muu rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitettuille 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 esiteryn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi alueelle saa rakentaa toimintaan liittyvä myymälätilaa 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 ympäristönsuojelu. Merkinnällä on osoitettu sellaiset maa- ja metsätalousalueet, jollia 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.

Luonnonsuojelukohde. Alueella sijaitsee lähde.

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

Yhdyskuntateknisen huollon kohde (ET).

+78,85 Tulvakorkeus.
Kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus (HW 1/100) N2000-tasossa.

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

Yhdyste/kokoojakatu.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Kevyen liikenteen reitti.

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

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

OLEMASSA OLEVA ASUINRAKENNUKSEN TAI LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA ALUELLA, JOLLA 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.

72.1 §

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 kuterikin salliitaan päämaankäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen.

44.6 §

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 kuterikin salliitaan 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. Vieremän toiminta-alueella on liittyttävä viemärin. Viemäriverkostoon liittämättömillä kiinteistöillä jäteveshuolto tulee hoitaa ympäristöasetuksen säädösten mukaisesti.
Ennen rakentamistoimenpiteitä on alueella olevien putkien ja johtojen sijainti selvitettävä.

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

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väritykseen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.
Rakennuspaikalla rakennuksen tulee muodostas ympäristö- ja/tai taajamakuvaan sopusuhtisinen kokonaisuus. Rakennusten vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää huomiota.

Maanteiden lähesyydessä rakennussuunnittelussa ja asemakaavoituksessa on otettava meluntorjinta huomioon siten, että valioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päivköhjearvo 55 dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylity sisätiloissa eikä oleskelun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

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

Asville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0.5 m yleimmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus (HW 1/100), ellevät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvittäkset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteesta johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. tulvakorkeus on joskus ylitetty (esim. jäätpatotulva), on tämä korkeampi korkeus otettava määräävälöksi korkeudeksi alimpaa rakentamiskorkeuksia määrätettäessä. Tulvakorkeudet on esitetty N2000- tasossa kaavokartalla.

Rakennettaessa poronhoitoalueella on huomioitava poronhoitolain 3 §:n taikama porojen vapaa laidunnusoikeus.
Uusien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä turvaamaan poronhoidon edellytykset.

Kaavayhtenä:	691 2019-6
1 : 5000	

ROVANIEMEN KAUPUNKI

KOSKENKYLÄN OSAYLEISKAAVA	KORJ.
	PIRT.
DNro 2019–369	KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ
ROVANIEMELLÄ 25.01.2023	Markku Pyhäjärvi
	SUUNNITTELIJA Petteri Lampi

KAUPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT YLEISKAAVAN YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ
_____ / _____ 20 ____

MARKKU PYHÄJÄRVI
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ