



Kaavaselostus, ehdotus

2025

Rovaniemen kaupunki Koskenkylän osayleiskaava



Vaiheet

Päätös kaavan laadinnasta, Tekla

Vireilletulo

OAS nähtävillä:

Kaavaluonnos nähtävillä:

Kaavaehdotus nähtävillä

26.2.2019 §31

18.3.2019

18.3.-1.4.2019

6.2.-10.3.2022

x.-x.2023

Petteri Lampi

Rovaniemen kaupunki/ kaavoitus

20.8.2025

0 SISÄLLYSLUETTELO

0	SISÄLLYSLUETTELO	1
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Kaavan tarkoitus.....	3
1.2	Tunnistetiedot	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet	6
2.3	Toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonympäristö.....	8
3.2.1	Luontoselvitykset ja aineistot	8
3.2.2	Maa- ja kallioperä sekä topografia.....	9
3.2.3	Kasvillisuuden yleiskuvaus.....	11
3.2.4	Linnusto ja eläimistö.....	12
3.2.5	Uhanalaiset ja silmälläpidettävät sekä luontodirektiivin liitteen II ja IV lajit..	13
3.2.6	Arvokkaat luontokohteet	13
3.3	Vesistöt.....	15
3.4	Maisema.....	17
3.4.1	Maisemarakenne	17
3.4.2	Historia	17
3.4.3	Maisemakuva.....	19
3.4.4	Maiseman ominaispiirteet ja arvokkaat kohteet	19
3.5	Rakennettu ympäristö	20
3.5.1	Historia	20
3.5.2	Koskenkylän kulttuuriympäristöt ja keskeiset rakennuskohteet.....	22
3.5.2.1	Luettelo arvokkaista kohteista.....	23
3.5.2.2	Yhteenvedo kulttuuriympäristön inventoinnista.....	26
3.5.3	Muinaisjäännökset.....	28
3.6	Väestö, yhdyskuntarakenne, työpaikat ja palvelut.....	28
3.6.1	Poronhoito.....	34
3.7	Yhdyskuntatekniikka	35
3.8	Liikenne	36
3.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	40
3.10	Maanomistus.....	41
3.11	Suunnittelutilanne.....	42
3.11.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	42
3.11.2	Maakuntakaava	44
3.11.3	Yleiskaava.....	49
3.11.4	Asemakaavat ja rantakaavat.....	49
3.11.5	Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	49
3.11.6	Muut yleiskaavaan liittyvät hankkeet	49
4	OSAYLEISKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET	49
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve.....	49
4.2	Osayleiskaavan tavoitteet.....	50
4.2.1	Rovaniemen kaupungin asettamat tavoitteet	50
4.2.2	Viranomaisien huomiot.....	50

		2
4.2.3	Asukkaiden huomioidut.....	51
4.2.4	Alueidenkäytön valtakunnalliset tavoitteet.....	51
4.2.5	Maakuntakaava.....	52
4.2.6	Yleiskaava.....	52
4.2.7	Asemakaava.....	52
5	YLEISKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET ..	53
5.1	Kaavan rakenne.....	53
5.2	Osayleiskaava-alue.....	55
5.2.1	Osayleiskaava-alue.....	56
5.3	Mitoitus.....	58
5.3.1	MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävä alue (kuivan maan alue).....	58
5.3.1.1	Kuivan maan mitoituksen tulokset.....	60
5.3.2	Ranta-alueen mitoitus.....	60
5.3.2.1	Ranta-alueen mitoituksen tulokset.....	63
5.3.3	Muun rakentamisen mitoitus.....	63
5.4	Aluevaraukset.....	64
5.4.1	Asumisen alueet.....	64
5.4.2	Palvelujen alueet.....	64
5.4.3	Virkistys- ja maa- ja metsätalousalueet.....	64
5.4.4	Erityisalueet.....	64
5.5	Muut merkinnät.....	65
5.5.1	Liikennejärjestelyt.....	65
5.5.2	Informatiiviset ja alueiden erityispiirteitä kuvaavat merkinnät ja määräykset	65
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	67
5.7	Suhde maakuntakaavaan.....	71
5.8	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun ..	73
5.9	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ..	73
5.10	Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	75
6	KAAVAN VAIKUTUKSET ..	76
6.1	Yleistä.....	76
6.2	Kokonaisvaikutukset ..	77
6.2.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	77
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon ..	78
6.2.3	Vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön ..	78
6.2.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	79
6.2.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäänneisiin.....	80
7	OSAYLEISKAAVA OIKEUSVAIKUTUKSET ..	80

LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Viranomaisneuvottelun muistio
3. Mitoitusaineisto
 - a. Kuivan maan alueen mitoitus-aluekuvat
 - b. Ranta-alueen mitoitus-aluekuvat
 - c. Mitoitus-aluekuvat

SELVITYKSET ASIAKIRJAT:

1. Luontoselvitys (SitoWise Oy 31.10.2019)
2. Maisemaselvitys (SitoWise Oy 31.10.2019)
3. Meluselvitys (Promethor Oy 2012 ja uusi 2024)
4. Maaperäselvitys (Carent Oy 2012)

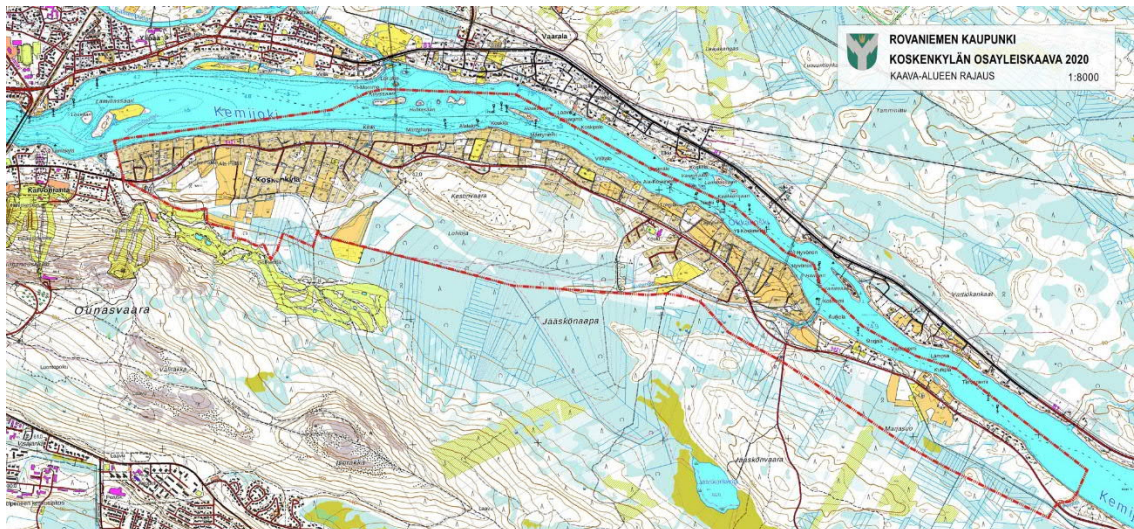
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus liittyy 20.8.2025 päivättyyn Koskenkylän osayleiskaavaan.

Yleiskaava-alue koskee Rovaniemen kaupungin Koskenkylän aluetta sekä sen ylävirran puolista vielä kaavoittamatonta aluetta. Kaava-alue sijoittuu Kemijoen rannalle Koskenkyläntien (mt9421) molemmiin puolin.

Osayleiskaava laaditaan MRL 42 §:n mukaisesti yksityiskohtaisena aluevarauskaavana, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Suoraan rakentamista ohjaavassa (MRL 44 § ja 72 §) yleiskaavassa määritellään pääsääntöisesti rakentamisen ja muun maankäytön periaatteet niin tarkasti ettei asemakaavanlaatiminen ole tarpeen. Osayleiskaavassa esitetään Koskenkylän kehittämisen periaatteet ja alueelliset ominaisuudet.

Työtä Rovaniemen kaupungissa valmistelevat kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi ja kaavasuunnittelija Petteri Lampi. Kaavaan liittyvien perusselvitysten laadinnasta toimeksiantona vastasi SitoWise Oy. Selvitystyöstä vastaavana projektipäällikkönä on toiminut FM biologi Jaakko Kullberg.



1.1 Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia Koskenkylän alueelle yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Nyt vireille tulleen yleiskaavatyön tavoitteena on laatia MRL 44 §:n asettamien mahdollisuuksien mukainen osayleiskaava. Yleiskaava jaetaan oikeusvaikutuksiltaan erilaisiin vyöhykkeisiin. Rantavyöhykkeellä voidaan myöntää rakennuslupa MRL:n 72.1 §:n mukaan suoraan yleiskaavan perusteella. Nyt määritettävällä MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävällä vyöhykkeellä rakennuslupa voidaan

myöntää suoraan MRL 44.1 §:n mukaisesti yleiskaavassa osoitetulla tavalla. Muut alueet jäävät yhdyskuntarakenteen laajenemisalueiksi, jonne tullaan myöhemmin laatimaan kaava.

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on 11.4.2022 §31 hyväksynyt Rovaniemen alueidenkäytön linjaukset. Koskenkylän alue on kuvattu kuuluvaksi keskustapalvelujen alueeseen, jota tulisi kehittää. Alueella on eheyttävä yhdyskuntarakennetta ja kehitettävä elinkeinojen harjoittamismahdollisuuksia. Alueelle tulisi laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Tarve laatia Koskenkylän alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tuotu esille jo Rovaniemen kaupungin maankäytön ja asumisen toteuttamishjelmassa valtuustokaudelle 2013-2016 (MAATO), jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 25.5.2015 §209.

1.2 Tunnistetiedot

Koskenkylän osayleiskaava

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki, Tekniset palvelut/ kaavoitus kaavoitusinsinööri Petteri Lampi
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016 -3221
tekninen lautakunta	26.2.2019, § 31
vireilletulo kuulutettu	15.3.2019 Lapin Kansa
1. viranomaisneuvottelu	17.12.2019
kuulutus nähtävillä pidosta	3.2.2023 Lapin Kansa
valmisteluvaiheen kuuleminen	6.2.-10.3.2023
Tekninen lautakunta	8/2025
kaupunginhallitus	x.x.2025
kuulutus nähtävillä pidosta	x.x.2025 Lapin Kansa
julkisesti nähtävillä	x.x.2025
kaupunginhallitus	x/2026
kaupunginvaltuusto	x/2026

2

TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 26.2.2019 § 31, että Koskenkylän alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavoitustarve on tuotu esille myös Rovaniemen kaupungin kaavoitusohjelmassa vuosille 2009–2012.

Yleiskaavan vireille tulosta tiedotettiin kaupungin infotaululla Osviistassa, kaupungintalolla, internetsivuilla (www.rovaniemi.fi) sekä Lapin Kansassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.3.2019 alkaen. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 17.12.2019.

Lähtökohtina käytettäviä selvityksiä ovat:

- Koskenkylän osayleiskaava, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Petteri Lampi, Rovaniemen kaupunki 25.11.2015)
- Luontoselvitys (SitoWise Oy 31.10.2019)
- Maisemaselvitys (SitoWise Oy 31.10.2019)
- Meluselvitys (Promethor Oy 22.8.2024)
- Muinaisjäännösreksiteri (Museovirasto)
- Rakennettu kulttuuriympäristö (Museovirasto)

Kaavaprosessin edetessä ylläpidettävät aineistot:

- Mitoitusaineisto, rantamitoitus ja kuivan maan mitoitus (kaavoitus/ Petteri Lampi)

Valmisteluvaiheessa esitetään yleiskaavan keskeiset ratkaisut. Tässä vaiheessa alueiden käyttötarkoitus ja alueiden käyttöön kohdistuvat erityiset määräykset tarkentuvat aluevarauskartaksi.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 6.2.-10.3.2023 väliseksi ajaksi.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana saatiin palautetta yhteensä x kpl lausuntoja ja x kpl mielipiteitä. Palautteet käytiin läpi ja niihin laadittiin vastineet 2023.

Yleiskaavaehdotus laaditaan ottaen huomioon valmisteluaineiston kuulemisvaiheessa saatu palaute ja vaikutusten arviointia täydennetään saatujen kannanottojen perusteella. Kaupunginvaltuusto päättää yleiskaavaehdotuksesta. Yleiskaava tulee voimaan, kun mahdolliset valitukset on ratkaistu ja kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös on kuulutettu.

2.2 Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Rovaniemen kaupunki on kylien kaupunki. Kaavoituksen tavoitteena on kylien elinvoimaisuuden turvaaminen ja elinympäristön kehittäminen eri kunnan osa-alueilla. Kaavoituksen avulla suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut valtuuston hyväksymien toimintaperiaatteiden mukaisesti. Luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään kestävä kehitystä.

Yleiskaavoitus on usein käyttökelpoisin välinen maaseudun maankäytön suunnitteluun. Osayleiskaava laaditaan MRL 42 §:n mukaisesti yksityiskohtaisena aluevarauskaavana, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Suoraan rakentamista ohjaavassa (MRL 72.1 §, MRL 44.1 §) yleiskaavassa määritellään pääsääntöisesti rakentamisen ja muun maankäytön periaatteet ranta-alueilla ja kyläalueilla niin tarkasti ettei asemakaavan laatiminen ole tarpeen. Muilla alueilla alueidenkäytölle osoitetaan päämaankäyttötarkoitukset, joiden perusteella alueiden kehittäminen on mahdollista. Koskenkylän osayleiskaavassa asuinrakentamista ohjataan emätilaselvitykseen perustuvalla mitoitus-tarkastelulla.

Kaava on vireillä Rovaniemen kaupungin aloitteesta. Kaavoituksesta ei aiheudu kuluja alueen maanomistajille.

2.3 Toteuttaminen

Kaavanprosessin käsittelystä ja hyväksymismenettelyistä vastaa Rovaniemen kaupunki. Kaavan toteuttamisesta vastaavat pääosin alueen maanomistajat ja toimijat. Alue on liitettävissä kunnalliseen vesijohtoverkoston ja suurelta osin viemäriverkoston. Sähköhuollosta alueella vastaa Rovakaira Oy.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maankäytön osalta alueella on voimassa kunnanvaltuuston 2.10.2000 hyväksymä osayleiskaava.

Yleiskaava-alue koskee Rovaniemen kaupungin Koskenkylän kylää Pajuojaalle asti rajoittuen Oikaraisen yleiskaava-alueeseen. Kaava-alue sijoittuu Kemijoen ja Koskenkyläntien (mt9421) varrelle.

Koskenkylän osayleiskaava alue sijaitsee Rovaniemellä, kaupungin keskustasta noin kolme kilometriä koilliseen Kemijoen varrella. Selvitysalue sijoittuu Kemijoen ja Ounasvaaran väliin muodostuvaan laaksoon. Selvitysalue halkoo Koskenkyläntie (yhdystie 9421). Kaava-alueen itäraja rajautuu Pajuojaan ja länkirajan Golfkentäntiehen. Koskenkylän osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 756 hehtaaria (n. 7,5 km²). Rantaviivaa osayleiskaava-alueella on noin 8,5 km.

Koskenkylä on maisemakuvaltaan maaseutumainen. Kylän asutus on keskittynyt nauhamaisesti Koskenkyläntien varteen. Selvitysalueen itäosassa asutus sijoittuu ainoastaan Koskenkyläntien ja Kemijoen väliselle kapealle vyöhykkeelle, kun Koskenkylän länsiosassa asutus on levittäytynyt laajemmin Koskenkyläntien molemmiin puolin, jossa laakso on laajempi ennen rajautumistaan Ounasvaaran rinteeseen. Maisemakuvassa vaihtelevat suljetut puutarhamaiset alueet ja pienet avoimet peltoaukeat. Näkymät ovat hyvin rajattuja ja alueelta ei juurikaan avaudu näkymiä Kemijoelle alavan maaston ja runsaan puuston takia. Joelta ja Saarenkylänpuolelta katsottuna Koskenkylä sen sijaan on merkittävä osa Rovaniemen maisemaa.

Koskenkylässä eletään murrosvaihetta. Koskenkylään muutetaan yhä useammin muualta asumaan, ja kyläläisten joukko, joilla on omia sukujuuria kylässä, pienenee.

Koskenkylän nykyinen asutus on jo kirjava yhdistelmä vanhaa maaseutumaista, laajoihin pihapiireihin tukeutuvaa rakentamista sekä uutta modernia omakotitaloasumista. Pääsääntöisesti uusi rakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi jo olemassa olevaa rakennettua aluetta voidaan tiivistää ja uudistaa. Alueiden tiivistämisessä pitää kuitenkin säilyttää Koskenkylän alueen maaseutumainen tai puutarhamainen olemus, eikä rakentamista tulisi toteuttaa liian tiivistä ja kaupunkimaisesti.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Luontoselvitykset ja aineistot

Selvityksen lähtöaineistona on toiminut Rovaniemen keskustan seudun viher- alueselvitys ja - suunnitelma, jossa on esitetty keskusta-alueen viheralueverkosto, viheraluejärjestelmä ja maankäytöllinen suunnitelma. Tämän raportin karttamateriaalia on hyödynnetty tässä työssä. Tarkemmat selvitykset ja analyysit on tehty karttatyöskentelynä sekä maastokäyntien avulla.

Tässä luonto- ja maisemaselvityksessä on tarkasteltu alueen maisemarakennetta, maisemakuva, maiseman tilallisia elementtejä, arvoja ja maisemavaurioita. Luonnon osalta on tarkistettu ja selvitetty alueen kasvillisuus- ja luontotyyppit, mahdolliset maankäytössä erityisesti huomioitavat alueet ja lajit. Selvitysten yhteydessä on huomioitu myös alueen linnustoa ja muuta eläimistöä. Selvitysten pohjalta on esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa.

Tämä luonto- ja maisemaselvitys, kuten myös aiemmin vuonna 2012 tehty työ, on laadittu konsulttityönä Sitowise Oy:ssä Rovaniemen kaupungin toimeksiantona.

Selvityksen ovat laatineet Sitowise Oy:ssä

Jaakko Kullberg, FM biologi

Projektin hallinta, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys

Anna Maaninen, FK (maantiede), hortonomi AMK projektisihteeri, maisemaselvitys, raportointi

Saara-Kaisa Konttori, FM maantiede, maisemasuunnittelija AMK maisemaselvitys

Olli Risku, maisemasuunnittelija AMK aineistonkäsittely, kartat, tekninen avustus

Lauri Erävuori, FM (biologia), johtava asiantuntija laatu

Luonto- ja maisemaselvityksen lähtöaineistona on ollut vuonna 2012 laadittu Koskenkylän luonto- ja maisemaselvitys (Sito 2012). Lisäksi on käytetty muita alueelta olemassa olevia tietoja, Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan tietoja (mm. arvokkaat alueet, muinaisjäännökset, korkeustiedot jne.) sekä maastokartoja ja ilmakuvia. Alueen historiaan on tutustuttu vanhojen maastokarttojen ja ilmakuvien pohjalta. Ympäristön osalta on tarkistettu Lapin ELYkeskukselta tiedot alueella mahdollisesti esiintyvistä uhanalaisista kasvi- ja eläinlajeista.

Alueen nykytilanteen, kasvillisuuden ja eläimistön tarkistamiseksi on selvitysalueelle tehty maastokäynnit. Maastokäynnit ajoitettiin kasvillisuuden kasvukauden kannalta keskikesän jälkeiselle ajalle, jolloin keskikesän ja loppukesän kasveja on monipuolisesti kukassa. Kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta maastokäynnit on tehty 23.-25.7.2019 (FM Jaakko Kullberg).

Maastoinventoinneissa kartoitettiin selvitysalueen kasvillisuus yleispiirteisesti, kasvillisuustyyppit ja alueen luontotyyppit. Pääpaino oli selvittää selvitysalueella mahdollisesti esiintyvät luonnonsuojelulain ja vesilain luontotyyppit, uhanalaiset luontotyyppit sekä muut huomionarvoiset luonnonympäristön kohteet. Metsälaki-

kohteita ei kartoitettu, koska ne sisältyvät oleellisilta osin uhanalaisiin luontotyyppeihin. Selvityksessä alue kuljetttiin läpi lukuun ottamatta ihmisten pihapiirejä. Maastoinventoinnin yhteydessä merkittiin muistiin myös muita luontohavaintoja, kuten lintuja ja nisäkkäitä.

Alueen nykyisen maisemakuvan havainnoimiseksi alueelle tehtiin maastokäynti 24.6.2019.

Maastokäynneillä tehtiin kirjallisia muistiinpanoja ja otettiin valokuvia.

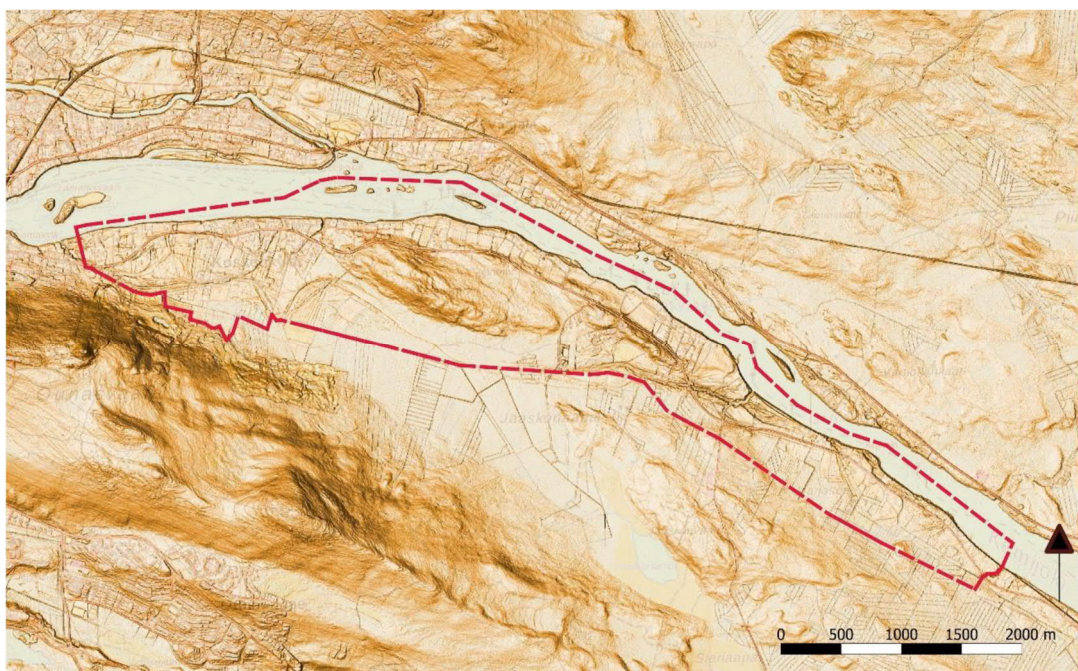
Luonto- ja maisemaselvitys on koottu yhdeksi luonto- ja maisemaselvitykseksi. Selvityksen liitekartoissa 1–3 on esitetty alueen kasvillisuus ja huomionarvoiset lajit (liite 1), maisema-analyysi (liite 2) ja maankäyttösuositukset luonnon ja maiseman osalta (liite 3).

3.2.2 Maa- ja kallioperä sekä topografia

Topografia

Koskenkylän selvitysalue sijoittuu suurmaisemassa laaksoon Kemijoen rannalle. Selvitysalueen topografia on kokonaisuutena vaihteleva. Rantavyöhyke on hyvin tasainen ja alava. Se on kauttaaltaan noin 76 metrin tasossa. Rantatörmät ovat pääosin melko jyrkät, ellei rantavyöhykettä ole muokattu. Kestinvaaara kohoaa korkeimmalle alueella. Sen korkeimmat kohdat nousevat 111 m merenpinnan yläpuolelle. Toinen selkeä kohouma on Olkkakosken kohdalla maantien eteläpuolella. Kestinvaaaran eteläpuolella maasto on hyvin alavaa ja tasaista. Siellä maanpinnan korkeus on noin 70 metrin tasolla.

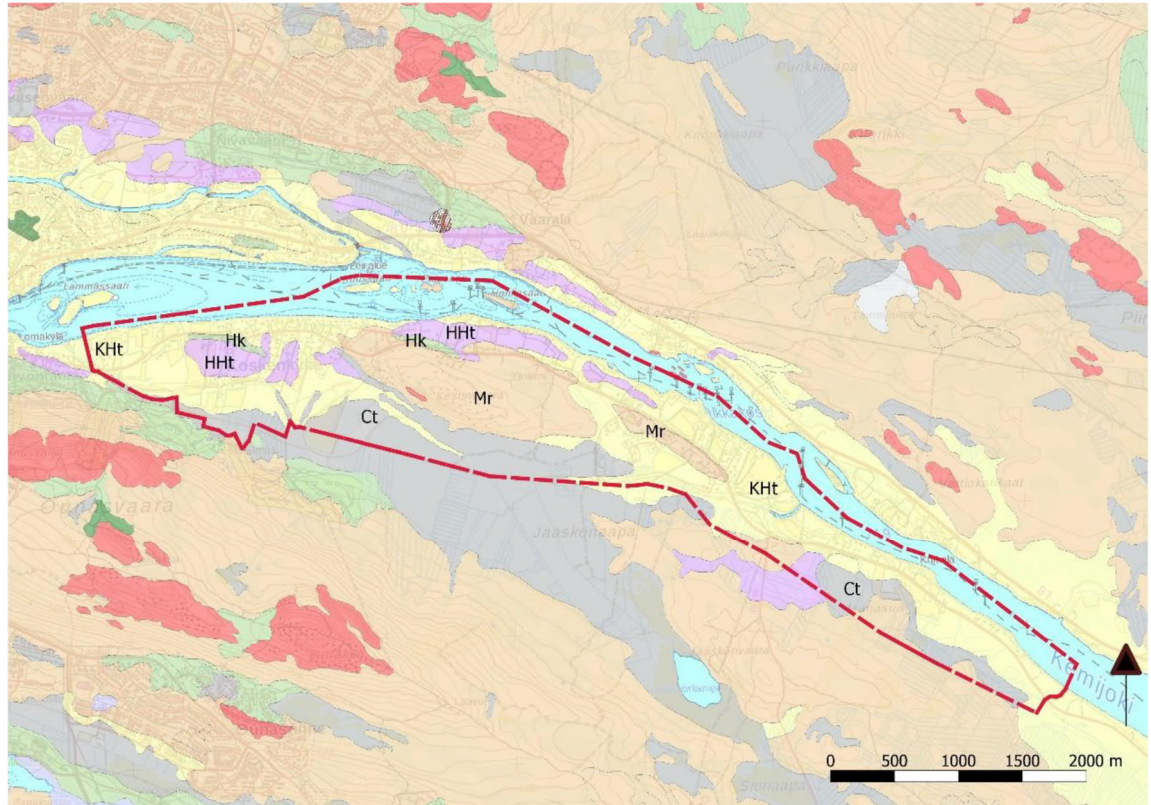
Rovaniemen alue paljastui mannerjäätikön alta noin 9000 vuotta sitten. Vesi on ulottunut ylimmillään noin 212 m nykyisen merenpinnan yläpuolelle. Rovaniemen seutu on pääosin subakvaattista, eli se on ollut jääkausien aikana veden alla. Ylimmät muinaisrannat erottuvat maisemassa huuhtoutuneina avokallioina ja kivikoina.



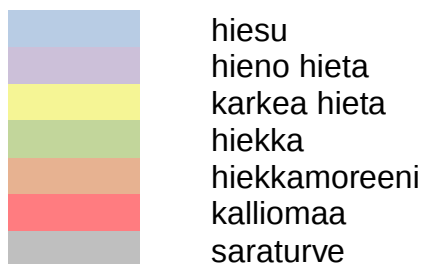
Selvitysalueen topografia vinovarjorasterikartalla esitettynä.

Maaperä

Selvitysalueen maaperä on pääosin karkeaa hietaa (KHt). Paikoin esiintyy laikkutain hienon hiedan (HHt) ja hiekan (Hk) alueita. Kestinvaaaran alueella maaperä on hiekkamoreenia (Mr) ja Kestinvaaaran lounaispuolella on pieni kallioalue. Painanteissa, jotka ovat muodostuneet vaaran ja rantalaakson väliin maaperä muodostuu pääosin saraturpeesta (Ct).



Selvitysalueen maaperä



3.2.3 Kasvillisuuden yleiskuvaus

Alue sijaitsee kasvimaantieteellisessä aluejaossa keskiboreaalisen ja pohjois-boreaaliseen metsävyöhykkeen rajalla. Pohjois- ja keskiboreaalilla kasvillisuusvyöhykkeillä metsät ovat yleensä karuja; variksenmarja-puolukkatyyppin ja variksenmarja-mustikkatyyppin mäntyvaltaisia sekametsiä. Soiden aluejaossa alue kuuluu Perä-Pohjanmaan aapasoiden vyöhykkeeseen.

Osayleiskaava-alueen kasvillisuus on pinnanmuotojen ja maaperän vaihtelevuuden sekä erilaisten rantatyyppien vuoksi monipuolista. Asutus viljelyksineen on keskittynyt Kemijoen rantaan, kun taas keskiosan korkea (110 m mpy) Kestinvaaara on metsäinen ja kasvillisuudeltaan karumpi alue.

Kasvillisuutta on inventoitu tarkemmin erillisessä luontoselvityksessä.

3.2.4 Linnusto ja eläimistö

Koskenkylän alueen linnusto on peltolintujen aluetta Rovaniemen pesimälinnuston selvityksen (2012) mukaan. Suluissa olevat merkinnät viittaavat lajien uhanalaisuuteen: lintudirektiivin I liitteen laji (Ld-I), erittäin uhanalainen (EN), vaarantunut (VU), silmälläpidettävä (NT). Koskenkylän asemakaava-alueen havaintoruudussa on alueella pesivinä havaittu seuraavia lintulajeja. Kesän 2019 havaintojen perusteella lajistoon on lisätty eräitä ainakin suurella todennäköisyydellä pesiviä lajeja, jotka on merkitty tähdellä (*) sekä mahdollisesti pesivät havaitut lajit (**).

Peltoympäristössä viihtyvät keltasirkku, niittykirvinen, lehtokurppa, kiuru (NT), kuovi (NT) ja keltavästäräkki. *Metsä- tai suoympäristössä* esiintyviä lajeja ovat peippo, järripeippo* (NT), vihervarpunen*, urpiainen*, pajulintu, harmaasieppo*, kirjosieppo, käpytikka, pohjantikka*, palokärki* (Ld-I), sinitäinen, talitiainen, hömötiäinen* (EN), töyhtötiäinen* (VU), kuusitiäinen*, puukiipijä*, hippiäinen*, punakylkirastas, räkättirastas, laulurastas*, kulorastas*, punarinta, leppälintu, metsäkirvinen, puukiipijä*, hippiäinen*, taivaanvuohi* (NT), metsäviklo*, korppi**, närhi*(NT), kanahaukka** (NT), pyy* (VU) ja riekko* (VU). *Reuna-alueilla ja asutuksen vaikutuspiirissä* pesivät varpunen (EN), pikkuvarpunen, västäräkki (NT), pajusirkku (VU), lehtokerttu, haarapääsky (VU), räystäspääsky (EN), mustarastas*, viherpeippo (EN), harakka* (NT) ja varis*. Kemijoen jyrkkään rantatörmään keväällä paljastuviin reunoihin tekevät pesiä törmäpääskyt (EN), joita havaittiin alueella, mutta pesintää ei varmistettu. Purovarsilla havaittiin lisäksi rantasipi*.

Uusimmassa uhanalaistarkastelussa (2019) uhanalaiseksi luokitellun metsälajiston väheneminen on liittynyt vanhojen metsien katoamiseen ja metsien rakenteen yksipuolistumiseen sekä ilmaston lämpenemisen vaikutuksiin. Esimerkiksi hömö- ja töyhtötiainen ovat ennen kaikkea riippuvaisia metsään pystyyn jätetyn lahoppuun määrästä, koska ne yleensä tekevät pesäkolonsa itse tai käyttävät tikkojen koloja. Molemmat suosivat nimenomaa vanhoja kookaspuustoisia havumetsiä. Etelä- ja Keski-Suomessa voimakkaasti vähentynyt riekko taas on riippuvainen sekä avoimista kangasmaastoista ja sekä avoimista että metsäisistä soista.

Peltoympäristöjen ja asutuksen vaikutuspiirissä esiintyvien lajien vähentymisen syitä ovat pääasiassa karjanpidon vähentyminen, kuten pääskyillä ja erilaiset maankäytön muutokset ja peltopinta- alan pientyminen tai yksipuolistuminen. Viherpeipon romahdus on johtunut yksittäisestä epidemiasta.

Lepakot

Kaikki lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin IV liitteeseen ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat suojeltuja. Rovaniemen alueella esiintyy pohjanlepakkoa. Koskenkylän alueella on eri-ikäisiä asuin- ja ulkorakennuksia, kellareita, joissa lepakko löytää kesäpiilopaikkoja.

Tarkkaa selvitystä lepakoista ei tämän selvityksen yhteydessä tehty.

Viitasammakko

Viitasammakkoselvitystä ei tehty tutkimuksen myöhäisen ajankohdan vuoksi. Sen kudulle sopivia kasvillisuudeltaan runsaita vesisaraa kasvavia puroja tai lampia tuskin kuitenkaan uhkaa rakentaminen Koskenkylässä.

Alueen eläimistö on tavanomaista metsäalueiden nisäkäslajistoa. Maastokäynnillä nähtiin jälkiä porosta ja hirvestä. Todennäköisesti alueella esiintyy ainakin metsäjänis ja kettu sekä pikku nisäkkäitä, kuten myyriä. Suurpedoista ilveksestä on havaintoja etelämpää Kemijokivarresta, ei kuitenkaan tältä alueelta. Sudesta, karhusta tai ahmasta ei tältä alueelta ole havaintoja.

3.2.5 Uhanalaiset ja silmälläpidettävät sekä luontodirektiivin liitteen II ja IV lajit

Alueelta on vuoden 2012 luontoselvityksen yhteydessä havainto luontodirektiivin liitteen IV lajeista laaksoarhosta. Laaksoarho on kuivahkojen jokivarsien metsien ja niittyjen laji. Sen kasvupaikat ovat tulvan ylärajan tuntumassa. Vesi-voimarakentaminen on vähentänyt säännöllisten tulvien esiintymistä ja kasvupaikat ovat alkaneet umpeutua. Laji on hyötynyt laidunnuksesta ja niitosta. Laaksoarhoa löytyi maastokäynnillä Kestilänpuron varrelta pensakkoiselta niityltä.

Pajuojan puro on turvekankaalta saapuva vesisaravaltainen purouoma, jossa pajuja ja suulla silmälläpidettävän jokipajun esiintymä (NT).

Muina huomionarvoisina lajeina luontokartalla on esitetty luhtakuusio, kaarlenvaltikka, pulskaneilikka ja hierakka. Nämä lajit eivät ole uhanalaisia.

3.2.6 Arvokkaat luontokohteet

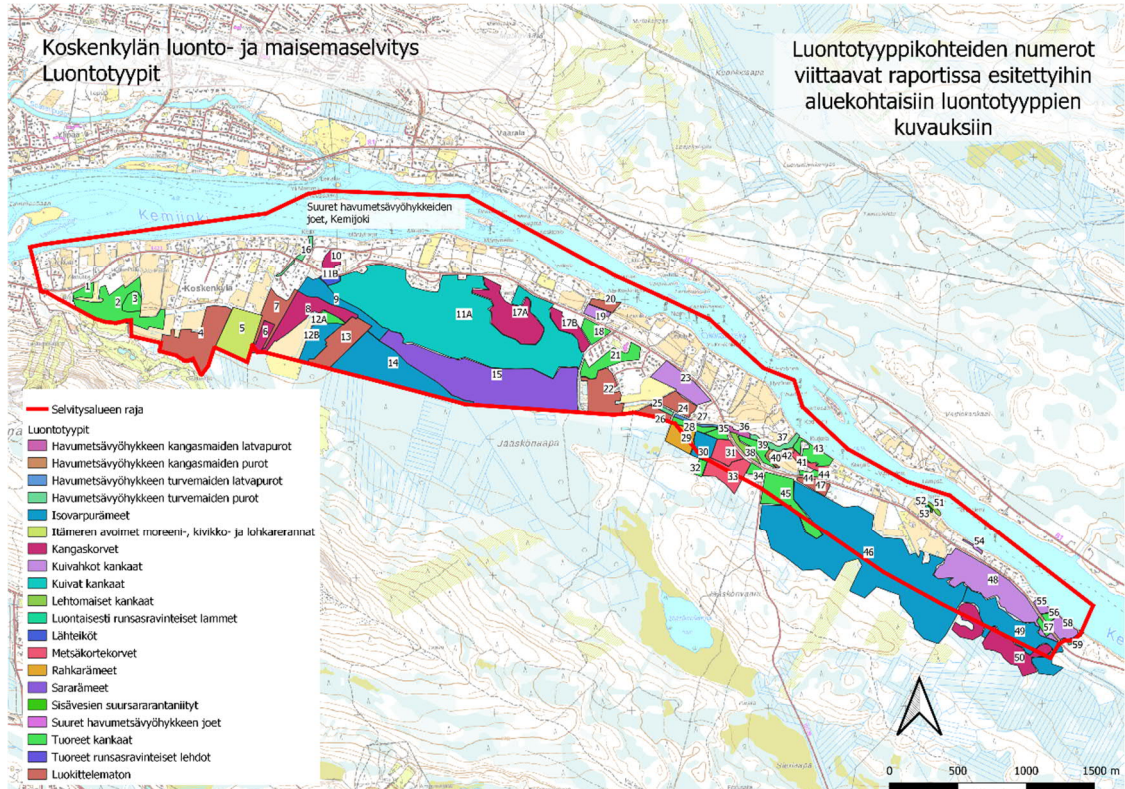
Koskenkylän alue sijaitsee Kemijoen etelärannalla. Joen pääosin erittäin jyrkien rantapenkkojen ja tien ympärillä on tiheä omakotiasutus, joka harvenee ja pohjois-etelä -suunnassa kapenee varsinaisesta Koskenkylästä itään päin.

Koskenkylän jokivarren luonto on pitkään jatkuneen maanviljelyn muokkaamaa, mikä näkyy osin umpeenkasvaneina lehtipuuvaltaisina entisinä niittyinä ja kasvillisuudeltaan lehtomaisina nuorina kangasmetsinä, joissa kasvaa paikoin runsaasti niittykasvillisuutta. Laidunnus on kuitenkin alueella loppunut, kuten muuallakin valtaosin on käynyt. Myös Koskenkylän tienvarsien ketokasvillisuus on edustava ja monipuolinen – varsinkin pulskaneilikan runsaus on silmiinpistävää.

Koskenkylän itäpuolella kohoaa tutkittavan alueen korkein kohta hieman yli 100 m korkea Kestivaara. Se, kuten useimmat korkeammalla olevat metsät ovat kivia tai kuivahkoja kankaita, joissa kosteammilla paikoilla on korpinotkoja. Alavimmilla mailla maasto on pääosin soista ja luonnontilaiset suot korpia ja rämeitä.

Koskenkylän eteläpuolella nousevat 203 metriä korkean Ounasvaaran metsäiset rinteet ja itäkaakkoon päin selvitysalueen eteläpuolella sijaitsee 111 metrin Jääskönvaara.

Luontokohteet ja luontotyyppien rajaukset on luontoselvityksessä esitetty järjestyksessä lännestä itään. Arvokkaat luontokohteet on merkitty ***kursiivilla***. Kemi-joki itsessään kuuluu luontotyyppiin ”***Havumetsävyöhykkeen suuret joet***”. Edellisessä selvityksessä (2012) esitettyjen luontotyyppien numerointi on merkitty sulkuihin ja arvokkaiden luontokohteiden hakasulkuihin.



Koskenkylän luonto- ja maisemaselvityksen luontotyytit ja muut kohteet.

Selvitykset ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisinä asiakirjoina.

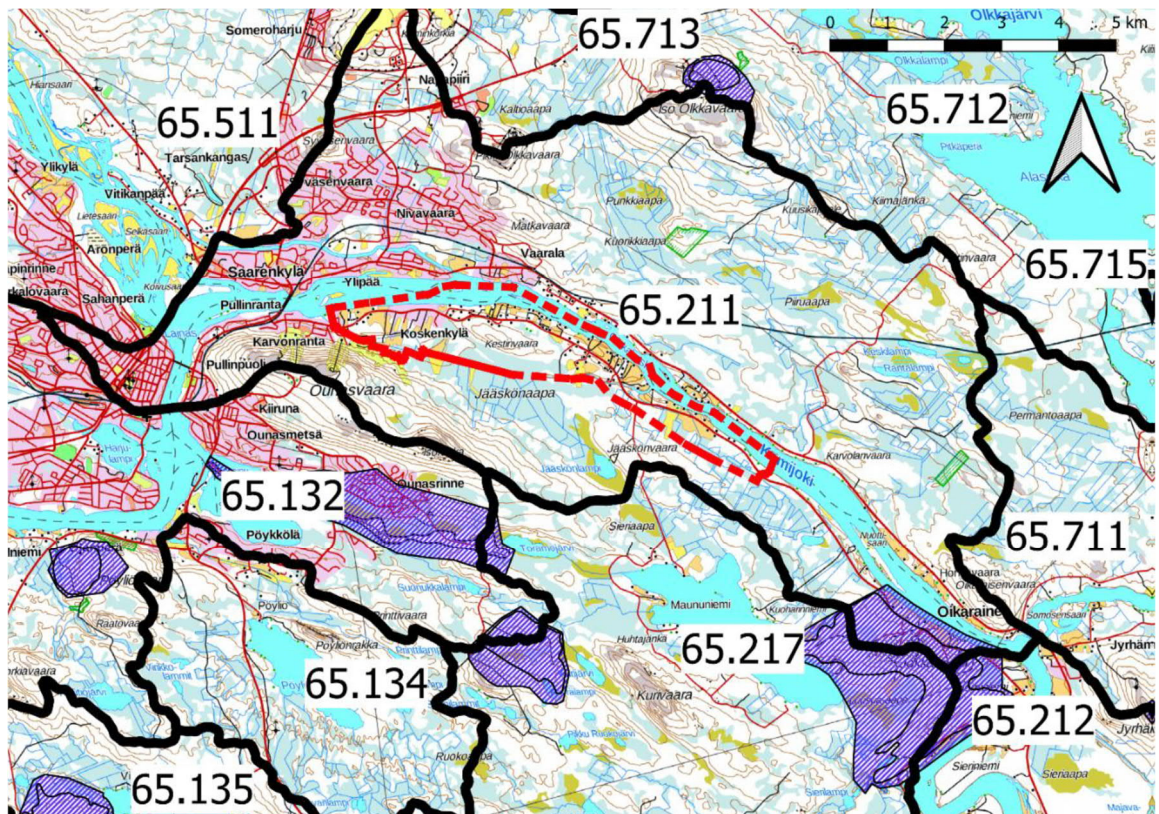
3.3 Vesistöt

Vesiolosuhteet

Kaavoitettava alue kuuluu laajaan Kemijoen eteläpuoliseen valuma-alueeseen, jonka vedet purkavat suoraan Kemijokeen. Selvitysalue rajautuu pohjoisreunaltaan Kemijokeen. Kemijoen vedenkorkeus vaihtelee pääsääntöisesti noin puoli metriä, mutta kerran 100 vuodessa toistuvalla tulvalla se nousee jopa 4.3 metriä nykyisen keskiveden korkeuden yläpuolelle, joka on noin 73.85 m (N60). Kerran 20 vuodessa toistuvan tulvan korkeus on noin 77,25 m.

Uudet yleiskaavassa käytetyt tulvakorkeudet perustuvat vuonna 2023 teetettyyn uuteen Kemijoen tulvalaskentaan. Rovaniemen alueen tulvamallinnus on tehty 2D-tulvamallinnuksena (aiempi oli 1D-laskenta). Uudessa mallissa uomien pohjan korkeudet on kartoitettu tarkemmin ja käytössä on ollut maanmittauslaitoksen laserkeilaama korkeusmalli. Myös Valajaisen voimalaitoksen yläaltaan vedenkorkeus on huomioitu paremmin tässä uudessa laskennassa.

Selvitysalueen eteläosassa kulkee itä-länsisuuntainen oja, joka purkaa Kemijokeen selvitysalueen länsipuolella. Vertinpolun vettä laskee pieni puro suoraan pohjoiseen. Puron varressa on vanha myllyn paikka. Alueen pellot ja metsät on lähes kauttaaltaan ojitettu. Selvitysalue rajautuu idässä Pajuojaan.



Pohjavesialueet ja valuma-alueajat

Osayleiskaava-alue sijaitsee Kemijoen etelärannalla. Kemijoki on Suomen pisin joki, jonka pituus on, Kitinen mukaan lukien 552 km. Kemijoen vesistö on valjastettu vesivoiman-tuotantoa varten erillisillä suojeltua Ounasjokea ja Ylä-Kemijokea lukuun ottamatta. Kemijärven alapuolinen 230 km pitkä Kemijoen pää-

uoma aina Perämereen asti on täysin porrastettu voimalaitoskäyttöön. Kemi-joen pääuomaan on rakennettu yhteensä kahdeksan voimalaitosta. Vedenlaadun yleisen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan Kemijoki kuuluu luokkaan hyvä sekä Kemijärven ylä- että alapuolella.

Kemijoki Oy:llä on Pohjois-Suomen vesioikeuden 15.11.1963 myöntämä rakennuslupa Valajaskosken voimalaitoksen rakentamiseen. Valajaskosken voimalaitoksen suurin sallittu padotuskorkeus on lupaehtojen mukaan voimalaitoksen kohdalla N43 +74,00. Kaavoitettavana oleva alue rajautuu Kemijokeen ja rantaviiva määräytyy Valajaskosken padotuksen mukaan lukuun ottamatta tulvien aiheuttamia vedenkorkeuksia. Lisäksi kaavoitettavalla alueella olevien vesialueiden korkeus on sidoksissa Kemijoen vedenkorkeuteen.



Peruskartta vuodelta 1955.



Peruskartta vuodelta 1995.

3.4 Maisema

Maisemaselvityksen ovat laatineet Sitowise Oy:ssä **Jaakko Kullberg**, FM biologi, **Anna Maaninen**, FK (maantiede), hortonomi AMK, **Saara-Kaisa Konttori**, FM maantiede, maisemasuunnittelija AMK, **Olli Risku**, maisemasuunnittelija AMK ja **Lauri Erävuori**, FM (biologia).

Tässä maisemaselvityksessä on tarkasteltu alueen maisemarakennetta, maisemakuvaa, maiseman tilallisia elementtejä, arvoja ja maisemavaurioita. Selvitysten pohjalta on esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa.

3.4.1 Maisemarakenne

Lapin maisema on tyypillisesti selkeä, peruselementteinään vaara ja jokilaakso. Myös suunnittelualue on perustaltaan tällainen. Kaava-alue sijoittuu maisemaa hallitsevan Ounasvaaran juurelle.

Suunnittelualueen maisemarakenteessa erottuvat laaksot, lähellä Kemijoen rannaa laaksosta kohoavat matalat kumpareet, kauempana vaarojen rinteet sekä taustaselänteet. Kemijoen laakso on melko kapea, mutta Ounasvaaran pohjoispuolella on laajempi alava, soistunut laaksoalue. Laaksoalueiden laajuus hahmottuu myös alueen tulvauhkaa tarkasteltaessa.

Itse Koskenkylä on tasaista aluetta, josta nousee muutamia kumpareita. Kestinvaaaran itäreunalla on alueen koulu. Koulun läheisyyteen on muodostunut asutusta, mutta muutoin Kestinvaaara on vielä rakentamaton. Asutus on pääsääntöisesti levittäytynyt ns. inhimilliselle vyöhykkeelle eli selänteille, pääosin tasaiselle alaselänteelle sekä kumpareille Kemijoen läheisyydessä. Soistuneen laakson alueella olevilla kumpareilla asutusta ei ole.

3.4.2 Historia

Rovaniemen alueen muinaisrannat 90-213 metrin välillä ovat Ancylusjärven rantoja, jotka syntyivät 10 300–7 800 vuotta sitten. Alle 90 metrin korkeudella meren pinnasta sijaitsevat maa-alueet, kuten Rovaniemen keskikaupunki ja Koskenkylä, ovat paljastuneet Litorinamerestä alle 8 000 vuotta sitten. Selvitysalueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Selvitysalueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia kohteita (RKY2009) tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alueelle ei ole esitetty maiseman tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaita kohteita.

1900-luvun alun halkomiskarttojen ja kantakartan yhdistelmästä nähdään hyvin alueen maisema- ja kyläkuvan perusta; Kemijoen suuntainen Koskenkyläntien vanha tielinja sekä pelto- ja niittylohkot. Halkomiskartassa näkyy myös vanha mylly.

Vanhoilla peruskartoilla vuodesta 1955 eteenpäin (Maanmittauslaitos) on havaittavissa Suomen maaseutumaisemalle tyypillinen muutos myös Koskenkylän alueella. Peltopinta-alat ovat supistuneet ja ennen peltona olleet alueet ovat muuttuneet niityiksi tai otettu rakennuskäyttöön.

KULTTUURIMAISEMAN JA RAKENNUSKANNAN KEHITYS

Rovaniemen vanhimmat asutusmuistot voidaan ajoittaa jo Itämeren Ancyclusjärven vaiheeseen noin 7000–5800 eKr. Varsinainen kiinteä asutus on tullut Rovaniemen alueelle kuitenkin vasta 1000–1300-luvuilla. Vanhin luotettava lähde on 1540-luvun jousi- ja kilttiveroluettelo. Tuolloin Rovaniemi oli jo iso 19 talon kylä. (Svärd)

Rovaniemeläinen maisema oli pitkään hyvin avointa. Tämä johtui suurista viljelyaloista ja puiden hakkuista lämmityskäyttöön. Puuta on hakattu rakennus- ja kotitarvepuuksi siitä lähtien, kun kiinteä asutus asettui seudulle. Myös alavat tulvaniityt olivat viljelyksen ja laidunnuksen käytössä, eikä korkeaa kasvillisuutta päässyt kasvamaan. Suoalueita on ollut nykyistä enemmän, myöhemmin soita on kuivatettu metsänhoito- ja rakennuskäyttöön. Viljelyalueiden pinta-ala on vähitellen pienentynyt ja maa on otettu rakennuskäyttöön. Avointa maisematilaa luovat pääasiallisesti vesistöt, avosuot ja säilyneet tulvaniityt. (Svärd)

Rovaniemellä, kuten muuallakin Lapissa, erätalous oli 1700-luvun lopulle saakka 1500-luvulla yleistyneen karjanhoidon ohella vallitseva elinkeino. 1700-luvun alusta yleistynyt maanviljely syrjäytti erätalouden pääelinkeinona, mihin vaikutti lukuisa uudistilojen raivaaminen. Rovaniemen pitäjä tuli viljan suhteen omavaraiseksi 1830-luvulta lähtien. (Lokio 1997) Kylvölajeina olivat ohra ja ruis. Muita 1800-luvulla viljeltäviä kasveja olivat nauris, peruna, humala ja kumina; myös pellavaa ja hampua kokeiltiin viljellä, mutta huonolla menestyksellä. (Annanpalo 1995) Isojako toteutettiin Rovaniemellä vasta 1800-luvun jälkipuoliskolla.

Koskenkylän kaava-alueen olemassa olevan rakennuskannan kehitys vuosikymmenittäin on esitetty alla olevassa kuvassa.

Rakentamisen vuosikymmen	lukumäärä
1940 luku	16
1950 luku	10
1960 luku	19
1970 luku	19
1980 luku	60
1990 luku	51
2000 luku	67
2010 luku	38
2020 luku	14
yhteensä	294

Alueella oli 70-luvun alkuun mennessä rakennettu ainoastaan vähän yli 60 rakennusta. Rakentaminen kiihtyi 80-luvulla ja 90-luvulla osittain Rovaniemen maalaiskunnan tarjoamien rakennuspaikkojen myötä. Koskenkylän voimassa oleva yleiskaava valmistui vuonna 2000 ja sen myötä rakentaminen edelleen kiihtyi, kunnes maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä v. 2009 hieman hiipui. Nykyään vuosittainen rakentamisen määrä on pysynyt tasaisena.

3.4.3 Maisemakuva

Maisemakuvalla tarkoitetaan maisemarakenteen silmin havaittavaa ulkoasua. Maisemakuvan muodostavat maaston muodot, reuna-alueet, yksittäiset elementit, kasvillisuus ja ihmisen luomat keinomuodot. Äänimaisema ja mielikuvat muovaavat myös maisemakuvasta muodostuvaa kokonaisuutta, jolloin havainnoijan omat arvot, tuntemukset ja tiedot alueesta vaikuttavat lopullisen maisemakuvan syntymiseen. Tässä tarkastelussa keskitytään pääosin maiseman fyysisiin elementteihin maisemakuvan muovaajana.

Erilaisten maisematilojen rajavyöhykkeet eivät ole aina selkeitä ja niiden tulkinta on usein subjektiivista. Lähtökohtana maisematilojen määrittelyssä on ollut kohteesta muodostuvien näkymien avoimuus ja laajuus. Maisemakuvan analyysikartalla on osoitettu avoin, puoliavoin ja suljettu maisematila.

Koskenkylän selvitysalueella on havaittavissa selkeästi topografian muodostamat selänteet, rinteet ja laaksoalueet. Selvitysalueelle sijoittuva Kestinvaara on alueen korkein selänne, jonka pohjoisrinteen alaosaan aluetta halkova Koskenkyläntie sijoittuu. Toinen selkeä selänne sijoittuu Kestinvaarasta itään, niin ikään Koskenkyläntien suuntaisesti ja sen eteläpuolelle. Tämä toinen selänne, ei ole yhtä korkea kuin Kestinvaara, mutta sen rinnealueet otettu tehokkaammin rakennuskäyttöön kuin Kestinvaaran rinteet. Selänne alueiden ympärillä maasto tasaantuu nopeasti laaksoksi, joka on selänteiden eteläpuolella pääosin soistunut metsämaata. Selänteiden ja joen väliin jäävä laakso on otettu tehokkaasti asuin- ja viljelyskäyttöön.

Koskenkylä on maisemakuvaltaan maaseutumainen. Kylän asutus on keskittynyt nauhamaisesti Koskenkyläntien varteen. Selvitysalueen itäosassa asutus sijoittuu ainoastaan Koskenkyläntien ja Kemijoen väliselle kapealle vyöhykkeelle, kun Koskenkylän länsiosassa asutus on levittäytynyt laajemmin Koskenkyläntien molemmiin puolin, jossa laakso on laajempi ennen rajautumistaan Ounasvaaran rinteeseen. Maisemakuvassa vaihtelevat suljetut puutarhamaiset alueet ja pienet avoimet peltoaukeat. Näkymät ovat hyvin rajattuja ja alueelta ei juurikaan avaudu näkymiä Kemijoelle alavan maaston ja runsaan puuston takia. Joelta ja Saarenkylänpuolelta katsottuna Koskenkylä sen sijaan on merkittävä osa Rovaniemen maisemaa. Se muodostaa kauniin vaihtelevan rantavyöhykkeen, jolle tummana kohoava Ounasvaara antaa selkeän taustan.

Koskenkylän laajennetulla kaava-alueen osalla alavan ja kulttuurivaikutteisen Kemijoen ranta-alueen lisäksi maisemakuvaa elävöittää Kestinvaara, joka muodostaa alavalle ranta-alueelle vaihtelua ja metsäpeitteisin taustan ennen Ounasvaaran korkeampaa taustaa. Kestinvaaran eteläpuoleiset alueet ja Koskenkyläntien eteläpuoliset alueet kaava-alueen itäosassa ovat puolestaan pääosin alavaa suomaisemaa.

3.4.4 Maiseman ominaispiirteet ja arvokkaat kohteet

Koskenkylän alueen maiseman ominaispiirteenä on hyvin selkeä raittimaisuus alueen rakentumisessa sekä vanhan isojaon sarkajoen ilmentyminen maisemakuvassa. Alueen rakentaminen sijoittuu selkeästi Koskenkyläntien varteen ja

toisaalta myös Kemijoen rantatörmälle. Alue onkin rakentunut hyvin selkeästi maisemarakenteen laaksovyöhykkeelle Ounas- ja Kestinvaaan sekä Kemijoen väliselle laaksovyöhykkeelle, jonka laajuus vaihtelee kaava-alueella.

Alueen maisemallisesti merkittävimpiä kohteita ovat Kemijoki sekä laajimmat yhtenäiset peltoalueet, joiden lomassa on säilynyt maaseutumaista asutusta. Alueen maaseutumaisuus korostuu Koskenkylän länsiosassa.

Toisaalta Kestinvaaan etelärinteet ja Ounasvaaan ja Kestinvaaan välille jäävät suo- ja metsäalueet ovat melko luonnontilaisia ja tarjoavat kauniin näkymän Ounasvaaralta Kemijoelle päin. Metsä- ja suoalueet ovat arvokkaita luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta.

Yksittäisenä arvokkaana kohteena voidaan nostaa esiin suuren siirtolohkareen alue kaava-alueen keskiosassa, aivan Koskenkyläntien varrella.

3.5 Rakennettu ympäristö

3.5.1 Historia

Rovaniemen aluekin on ollut alkujaan lappalaisten asuttama. Kemien lappalaisia oli 1500-luvun jälkipuoliskolla noin 100 perhettä, 550 henkeä. Uskonnollinen käännytystyö alkoi 1600-luvun alussa kun uskonnon myötä vahvistettiin myös liittymistä Ruotsin valtakuntaan tai kilpailija Venäjään (ortodoksit). 1630-43 rakennettiin Rovaniemen alueen toinen luterilainen kappelikirkko.

Suomalaisasutus alkoi tunkeutua Rovaniemen seudulle 1500-luvun alussa.

Alueen talot selvisivät läpi 1700-luvun alun isonvihan ilman takaiskuja.

Alueelle alkoi syntyä taajaväkinen kylä kun vaurastuneissa taloissa väkimäärä kasvoi. Tämän johdosta myös tilattoman väestön eli torpparien ja mökkiläisten määrä alkoi kasvaa.

Asutustoiminnan pysäytti 1800-luvun alun katovuodet, jolloin taloja hylättiin mutta kasvu alkoi jälleen 1840-luvulla. Kalastus ja metsästys vähenivät rinnan maatalouden voimakkaan kehityksen kanssa, joka muodosti 85% tuloista jo 1800-luvun alussa. Katokaudet eivät enää pysäyttäneet väestönkasvua. Peltojen käyttö tehostui ja siirryttiin rukiin ja ohran vuoroviljelyyn ja perunan viljely yleistyi myös täällä. Kuitenkin karjanpito nähtiin pohjoisen oloissa turvallisemmaksi elinkeinoksi.

Ensimmäinen maakauppa sai toimiluvan Rovaniemelle 1860-luvun alkupuolella ja pian niitä oli jo 13, lisäksi kahvila ja kymmeniä käsityöläisiä. Säästöpankki perustettiin 1881 ja postitoimistoa avattiin 1882 sekä lennätin- ja puhelinyhteys 1897. 1909 valmistunut rautatie vauhditti alueen kehitystä.

Alkujaan joki oli kulkemisen pääväylä mutta maantiet eli kärrytiet yleistyivät 1800-luvulta lähtien.

Varhaisin tarkempi kartta alueelta on vuodelta 1920 Suomen karttakirjasta. Siinä Koskenkylän alueelle on osoitettu seitsemän taloa.

Vuosisadan alkupuoli oli voimakkaan kasvun aikaa sekä maataloudessa että väestön osalta.



Ote: Suomen karttakirja 1920, Maanmittaushallitus.

Kemijoen valjastaminen voimalaitoksilla alkoi heti sodan jälkeen ja kylän alapuolinen Valajaskosken voimalaitos rakennettiin vuonna 1960. Sen seurauksena veden pinta yläjuoksulla nousi useita metrejä ja alavat suopellot jäivät veden alle. Myös rantaviiva muuttui täysin luoden alueelle saaria ja putaita sekä kapeita niemiä. Tuolloin alkoi myös voimakas elinkeinorakenteen muutos kun maaseudun nuoret muuttivat tehdastöihin kaupunkieihin ja maatalouden hiipuminen alkoi.

Ote vuoden 1955 peruskartasta, Maanmittauslaitos





Ote vuoden 1995 peruskartasta, Maanmittauslaitos

3.5.2 Koskenkylän kulttuuriympäristöt ja keskeiset rakennuskohdet

Kohteiden arvottamisperusteissa on käytetty samoja kriteereitä kuin Pohjois-Pohjanmaan Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden luetteloinnissa.

Rakennushistoriallisesti tai -taiteellisesti merkittävä kohde saattaa edustaa jotain arkkitehtonista tyyliä tai tyylivaikutteita, jollain tavalla mielenkiintoista, harvinaista tai tyypillistä rakennusteknistä ratkaisua tai rakennustyyppiä, tai *tietyllä ajalla tai sosiaaliryhmälle tyypillistä rakentamisen tapaa*.

Maisemallisesti merkittävässä kohteessa ympäristöarvot ovat tärkeitä. Kohde saattaa olla osa arvokasta ympäristökokonaisuutta, näkyä ympäristöönsä hyvin tai muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden. Yksittäinen rakennus voi olla maisemallinen kiintopiste tai kohteella voi olla merkitystä osana ajallisesti tai tyyllillisesti kerroksellista kokonaisuutta.

Historiallisesti merkittäviksi luokiteltuihin kohteisiin liittyy *tapahtuma- tai henkilöhistoriaa tai ne voivat edustaa tiettyä asutushistoriaa tai yhteiskunnan kehityksen vaihetta*. Kohde voi liittyä esim. koululaitoksen, yhdistyksen, ja seurojen historiaan, teollisuus- tai taloushistoriaan, elinkeinoihin, uskonnonharjoittamiseen, tapoihin tai henkilöhistoriaan.

Kohteet on arvotettu myös hierarkkisesti valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviin. Luokittelussa käytettiin seuraavia kriteereitä:

Valtakunnallisesti arvokas (vk): Maakunnan parhaiten säilyneet *tyyppikohteet*, valtakunnallisiin *elinkeino-, sivistys-, hallinto-, kulttuuri-, uskonto-, liikenne- ja sotahistoriallisiin kehityskulkuihin* liittyvät, hyvin säilyneet ja huomattavat kohteet, jotka on huomioitu valtakunnallisissa rakennusperinnön luetteloissa. Valtakunnalliset kohteet kuvastavat koko Suomen historiaa.

Maakunnallisesti arvokas (mk): Maakunnalliset kohteet kuvaavat yleis- ja tyylihistoriallisia kehityskulkuja maakunnan mittakaavassa. Ne voivat olla jäänteitä

sellaisista jo kadonneista kulttuuripiirteistä, joihin liittyviä ensiluokkaisia kohteita ei ole jäljellä, tai *kuvata valtakunnallisesti toissijaisia mutta maakunnallisesti tärkeitä kulttuuripiirteitä.*

Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin nähden nämä voivat olla toiminnan laajuudeltaan pienempiä, rakenteiltaan tai toiminnoiltaan muuttuneita tai tyylihistoriallisesti epäyhtenäisempiä.

Paikallisesti arvokas (pk): Kohde on *rakentamisajalleen ja/tai seudulleen tyypillinen, jonka alkuperäiset rakennus- ja tyylipiirteet ovat mahdollisista muutoksista huolimatta nähtävissä.* Kohteella saattaa olla rakennushistoriallisen arvon lisäksi myös maisemallista arvoa.

3.5.2.1 Luettelo arvokkaista kohteista

Valtakunnallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet ja kohteet

RKY (rakennettu kulttuuriympäristö) on museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.

Koskenkylän alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

Maakunnallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet ja kohteet

Koskenkylää ei ole määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Paikallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet ja kohteet

Kaava-alueella on yksi historiallisesti arvokas kohde, joka on kaavassa osoitettu rakennussuojelukohteena (Huhta-Pallari). Kylän länsiosassa sijaitseva Huhta-Pallarin rakennukset edustavat perinteistä rakennuskantaa.



Tila Ala-Koskiniemi 57:4 (Torpanranta)

Perimätiedon mukaan nykyisen rakennuksen paikkeilla joen rannassa on ollut pieni torppa. Tästä tilalle Ala-Koskiniemi muodostunut kutsumanimi Torpanranta. Tämä torppa on tuhoutunut ilmeisesti Lapin Sodan aikana.

Tilalle on rakennettu Lapin sodan evakosta paluun jälkeen vuonna 1946 hirsinen rakennus, joka sisältää navetan, tallin, heinäladon ja saunan. Puinen talousrakennus on rakennettuvuonna 1947, joka sisältää viljamakasiinin, halkolii-terin sekä työkalumakasiinin. Kaksikerroksinen, hirsinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1949-1950 Kemijoen rantatörmälle. Pihapiirissä on ollut pienempi ilmeisesti väliaikainen asuinrakennus, joka on palanut 50-luvun lopulla, rakennuksesta on vielä perustuksen rauniot hahmotettavissa.



Tila Mikkola 187:58

Tilan päärakennus on rakennettu 1959 rintamamiestalo mallin mukaan, 10,5x7,5 m, johon on tehty laajennus vuonna 1977. Laajennukseen on rakennettu uusi keittiö, sauna, pesuhuone, eteiset ja sähköistetty koko talo ja laajennus. Talon pihassa ollut huonokuntoinen autotalli/saunarakennus on purettu vuonna 2002.



3.5.2.2 Yhteenveto kulttuuriympäristön inventoinnista

Huhta-Pallarin pihapiiri on osoitettu rakennussuojelukohteena.

Suojelu koskee pihapiirikokonaisuutta ja rakennusten ulkoasua, niiden alkupe-
räisten tyyli- ja muoto-omaisuuksien säilyttämistä ja ennallistamista. Vähäisiä muutoksia ja kor-
jaustoimenpiteitä on mahdollista tehdä, jos ne eivät vaikuta alentavasti raken-
nuskohteen kulttuurihistorialliseen arvoon.

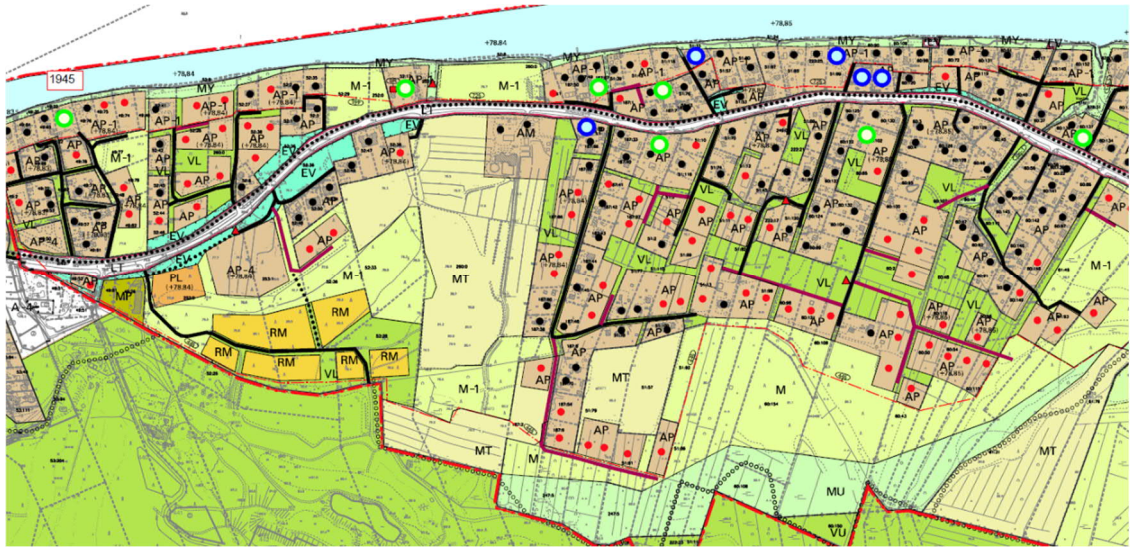
Alueella vielä olevat 40- ja 50-luvuilla rakennetun kohteet sijaitsevat hajanai-
sesti ympäri kaava-alueen uudemman rakennuskannan seassa. Suurimpaan
osaan rakennuksista on tehty mittavia muutoksia myöhemmin vuosikymme-
ninä. Näin ollen ne eivät muodosta mitään yhtenäistä kokonaisuutta ja yksittäi-
sillä rakennuksilla ei ole sellaista suojelullista merkitystä, että ne pitäisi kaava-
työssä erikseen huomioida.

Elokuussa 2024 kaikille 40- ja 50-luvulla rakennettujen talojen omistajille (26
kpl) lähetettiin pyyntö omaehtoisen raportin, omistamiensa rakennusten histori-
asta, toimittamisesta kaupungille. Vastauksia saatiin vain kaksi (edellä esitetyt
tilat Torpanranta ja Mikkola).

Uudisrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön vanhaa miljöötä kunnioit-
taen on haastava tehtävä. Täydennysrakentaminen istuu miljööseen parhaiten
silloin, kun eri aikakausien rakennusten väliin jätetään riittävästi tilaa tai näkö-
suojaa, joka voi minimissään olla esim. kuusiaita, koivukuja tai peltoaukea.

Arvokkailla aluekokonaisuuksilla avoimet peltoalueet tulisi säilyttää viljelykäy-
tössä. Metsäsaarekkeiden sisälle voidaan sijoittaa uudisrakentamista mutta ei
vanhojen pihapiirien väliin tai viereen.

40- ja 50-luvulla rakennetut rakennukset kartalla,
Vihreällä 40-luvulla rakennetut ja sinisellä 50-luvulla rakennetut talot, punainen
tulipalossa tuhoutunut asuinrakennus.



3.5.3 Muinaisjäännökset

Esihistorian osalta tärkein lähdeaineisto on Museoviraston muinaisjäännösrekisteri. Kaava-alueella ei ole yhtään tunnettua kiinteä muinaisjäännöstä.

Museoviraston aiempien inventointien perusteella kyseinen kaava-alue ei ole osoittautunut potentiaalisesti muinaisjäännösalueeksi.

Uusi Koskenkylän osayleiskaava ja siinä osoitetut rakentamiseen varatut alueet sijoittuvat pääasiassa voimassa olevan koskenkylän yleiskaavan mukaisesti.

Kurjenojan ja Pajuojaan välisellä alueella ei tällä hetkellä ole voimassa olevaa kaavaa, mutta varsinkin alueen rannan puoli on jo melko tiiviisti rakentunut.

Uutta rakentamista tälle alueelle on osoitettu hyvin maltillisesti toteutuneen rakentamisen yhteyteen.

Yleiskaava-alue sijaitsee Kemijoen varressa, sen eteläpuolella, Rovaniemen keskustasta itään. Alueen koko on noin 756 hehtaaria.

Rovaniemen alue paljastui mannerjäätikön alta noin 9000 vuotta sitten. Vesi on ulottunut ylimmillään noin 212 m nykyisen merenpinnan yläpuolelle.

Ounasvaaran alueella on geologisesti mielenkiintoisia kallioalueita ja myös kvartsijuonteita, joissa voisi olla muinaisia louhintajälkiä. Niitä ei ole kuitenkaan vielä tutkittu tältä kannalta.

3.6 Väestö, yhdyskuntarakenne, työpaikat ja palvelut

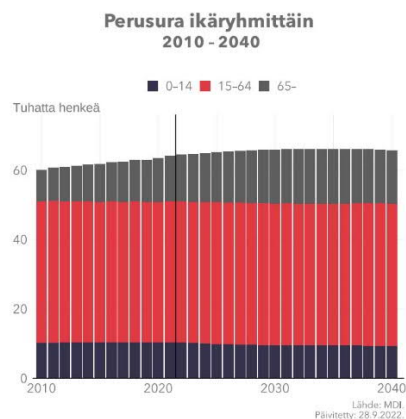
Väestömäärä ja yhdyskuntarakenne

Rovaniemellä asui vuoden 2022 syyskuun lopussa 64 425 asukasta ja Koskenkylän osayleiskaava alueella n. 800 asukasta.

Väestökehitys on ollut Rovaniemen seudulla nousevaa, kun muualla Lapin maakunnassa viime vuosikymmeninä väestönkehitys on ollut laskeva.

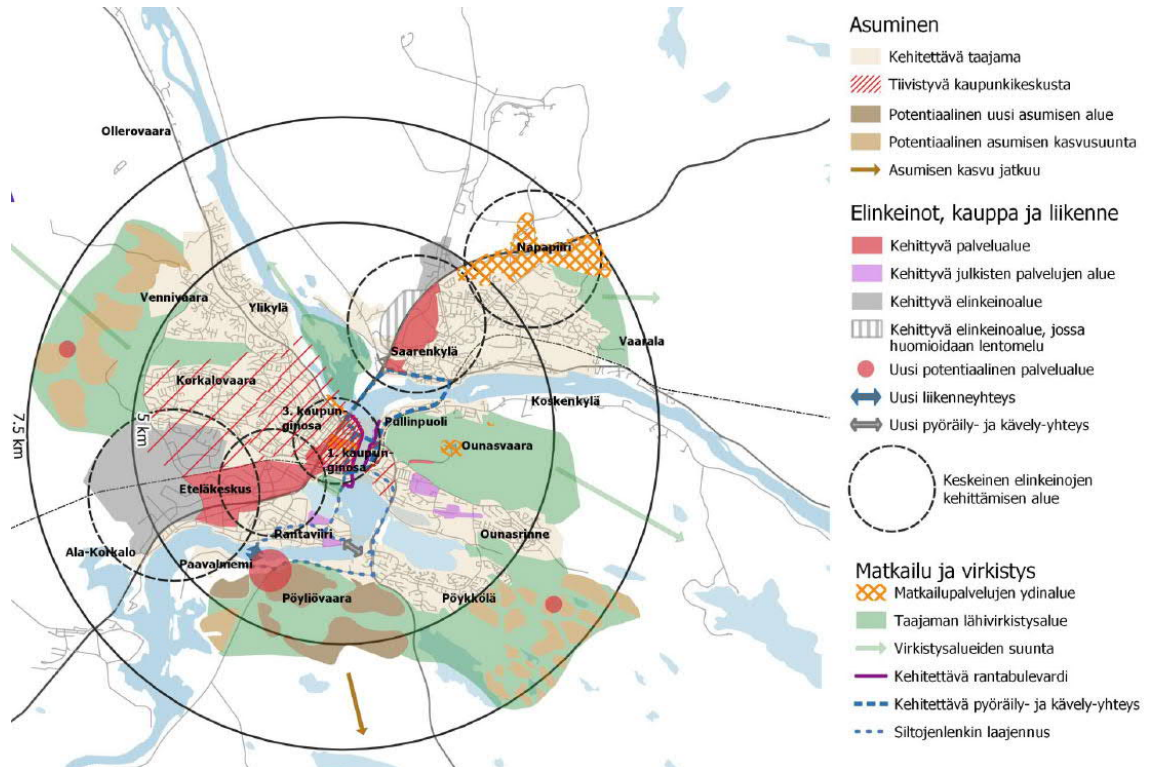
Väestöennuste

Perusuraennusteessa Rovaniemellä väestö kasvaa 1 575 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä (+2,5 %; Lappi: -6,4 %). Kaupungistumisskenaariossa samalla aikavälillä väestö laskee 269 henkilöllä (-0,4 %; Lappi: -8,7 %) ja hajautumisskenaariossa kasvaa 3 989 henkilöllä (+6,2 %; Lappi: -4,3 %), sekä kansainvälistymisskenaariossa kasvaa 4 201 henkilöllä (+6,5 %; Lappi: -3 %). Perusuralla kotimaisia kieliä puhuvien määrä laskee 960 henkilöllä ja vieraskielisten henkilöiden määrä kasvaa 2535 henkilöllä.

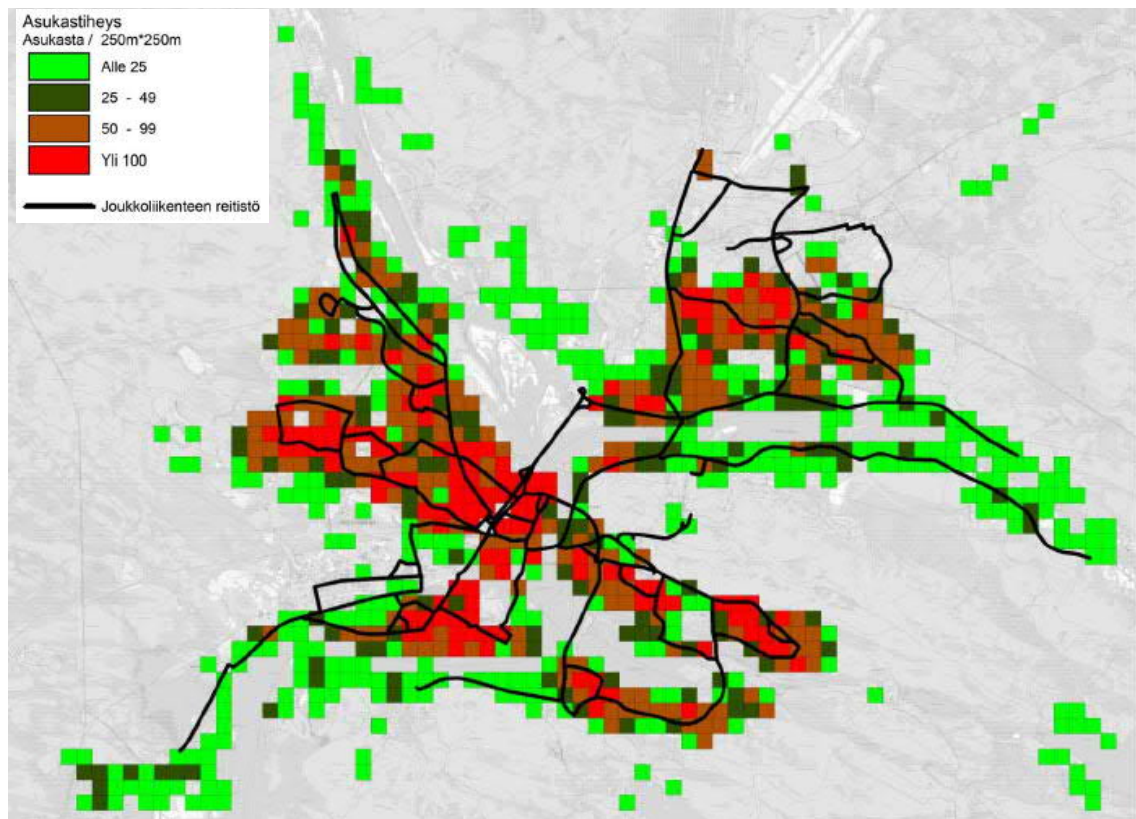
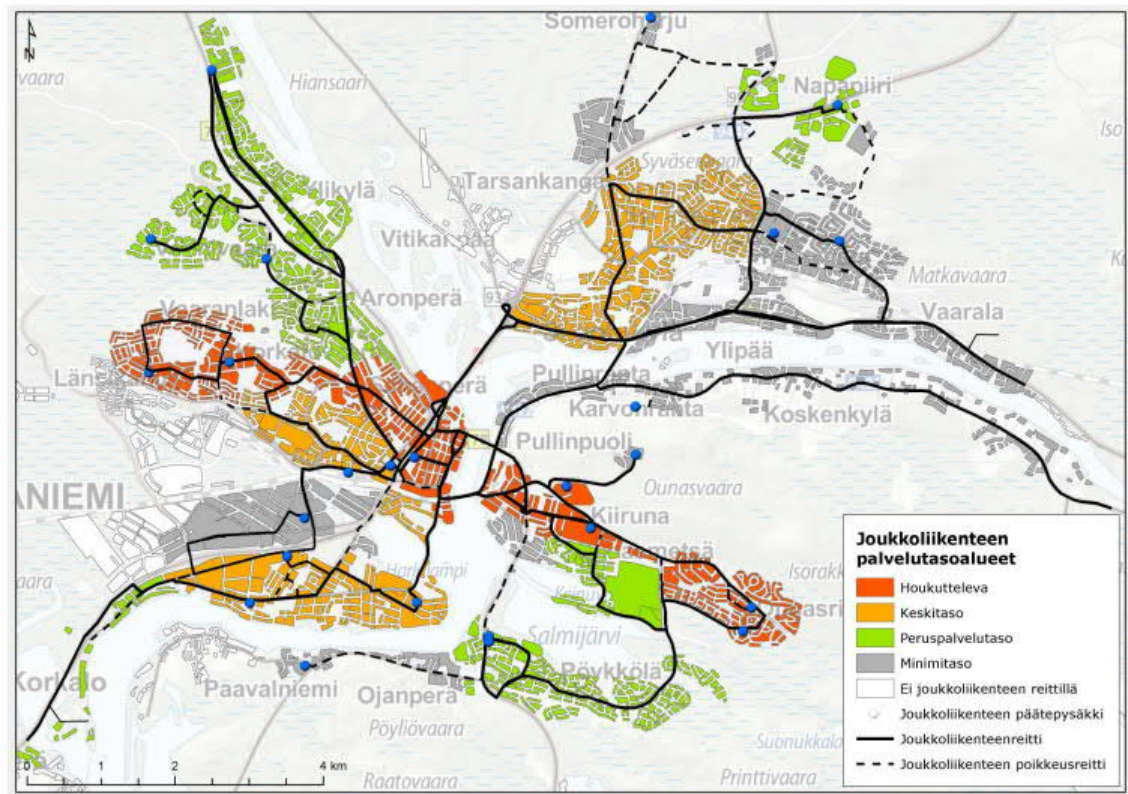


Alueidenkäytön strategia

Strategiakartta



Asukastiheys ja joukkoliikenne



*Taulukko. Väestön ikärakenne osayleiskaava-alueella 25.1.2023
(Rovaniemen kaupunki).*

Asukkaiden ikäjakauma pvm valitulta alueelta_kesken :			

Luokka 0 v.	: 0	kpl	0.000 %
Luokka 1 - 6 v.	: 35	kpl	4.442 %
Luokka 7 -18 v.	: 169	kpl	21.447 %
Luokka 19-44 v.	: 209	kpl	26.523 %
Luokka 45-64 v.	: 244	kpl	30.964 %
Luokka 65-74 v.	: 76	kpl	9.645 %
Luokka 75->v.	: 55	kpl	6.980 %

Yhteensä	788	kpl	

Elinkeinot, yritystoiminta ja asukkaat

Rovaniemen kaupunkistrategiassa yksi päätavoite on, että elinvoimaa rakennetaan monipuolisesti ja vastuullisesti

Tätä tavoitetta edistetään seuraavasti:

- Edistetään koulutuksen ja työmarkkinoiden kohtaamista
- Edistetään yrittäjyyttä ja investointien onnistumista aktiivisella maankäytöllä ja markkinoinnilla
- Houkutellaan Rovaniemelle uusia vastuullisia yritystoimijoita ja turvataan nykyisten toimijoiden toimintaedellytykset
- Rovaniemi on arktisen alueen kestävän matkailun monimuotoinen ja ympärivuotinen ykköskohde

Muita päätavoitteita ovat, että asukkaat voivat hyvin, osallistuvat kaupungin kehittämiseen ja elinympäristömme on luonnonläheinen, toimiva sekä viihtyisä.

- Edistetään kaupungin viihtyisyyttä ja toimivuutta asettamalla Rovaniemen eri osien kehittämistavoitteet niiden erityispiirteet ja tarpeet huomioiden
- Huolehditaan ympäristömme turvallisuudesta, toimivuudesta ja varmuudesta koko kaupungin alueella

Palvelut

Julkiset palvelut

Pääosa julkisista palveluista keskittyy Rovaniemen keskusta- ja Ounasvaaran alueelle. Koskenkylässä toimii ala-asteen koulu (Koskenkylän koulu).

Rovaniemellä toimii 24 peruskoulua, valtion ylläpitämä Lapin yliopiston harjoittelukoulu ja yksityinen Rovaniemen Steinerkoulu. Kahden lukion sekä aikuislukion lisäksi toimii musiikkiopisto, kuvataidekoulu ja kansalaisopisto. Lisäksi Rovaniemellä toimii ainoa sairaalaopetusyksikkö Lapin läänissä, Rovaniemen sairaalakoulu.

Rovaniemellä ammatillisesta opetuksesta vastaa Lapin Ammattiopisto sekä Lapin Urheiluopisto. Korkeakouluopetusta tarjoaa Lapin yliopisto sekä Rovaniemen ammattikorkeakoulu.

Rovaniemellä toimii 26 julkista päiväkotia.

Palvelujen järjestäminen

PALVELUJEN JÄRJESTÄMISEN JA PALVELUVERKON YLEISET PERIAATTEET

- Kaupunkilaisten lakisääteiset palvelut toteutuvat ja asukkaat saavat muitakin hyvää elämää edistäviä laadukkaita palveluja tarpeidensa ja kaupungin rahoitusmahdollisuuksien puitteissa.
- Kansainvälisyys edellyttää kielitaitoista palvelua.
- Palveluverkko suunnitellaan vastaamaan palvelutarpeita toimintaympäristön muutokset kokonaisvaltaisesti huomioiden.
- Palvelun sisältö ja tarve ratkaisee, toteutetaanko se lähi-, alueellisenä-, keskitettynä, liikkuvana vai sähköisenä/virtuaalisena palveluna.
- Kaupunkikonsernin tilat ovat tehokkaassa käytössä sekä turvallisia ja terveitä. Tilojen elinkaari, yhteiskäyttö ja muunneltavuus otetaan huomioon tilojen suunniteltaessa. Kaupungin tilahallintaa vahvistetaan ja tarpeettomista kiinteistöistä luovutaan.
- Palvelun tuottajaksi valitaan se, joka kokonaisvaltaisesti parhaiten toteuttaa palvelujen järjestämisen periaatteita. Tuottaja voi olla joko kaupungin omasta palveluorganisaatiosta tai ulkopuolinen palveluntuottaja.
- Asukkaille luodaan mahdollisuuksia valita itsellensä sopiva palveluntuottaja, esimerkiksi palvelusetelin avulla.
- Kylien asukkaille kehitetään ja taataan riittävät ja yhdenvertaiset palvelut tarvelähtöisesti.

KESKEISIMMÄT KAUPUNGIN ELINVOIMAISUUTTA VAHVISTAVAT STRATEGISET VALINNAT

- Kaupungin ydinkeskustaa elävöitetään viihtyisäksi ja toimivaksi asukkaiden ja matkailijoiden kohtauspaikaksi ja palvelukeskittymäksi.
- Kaupungin keskustan jokivarren matkailun ja vapaa-ajan toiminnallisuutta ja asumista kehitetään.
- Rantavitikan korkeakoulu- ja Arktikumin biokampusalueen kehittymistä edistetään.
- Rovaniemen asema arktisena koulutus-, kokous- ja tutkimuskeskittymänä vahvistuu.
- Ounasvaaran aluetta kehitetään liikunta-, hyvinvointi- ja matkailukeskittymäksi.
- Napapiiri – SantaPark -lentokenttäaluetta kehitetään matkailun tarpeisiin.
- Rovaniemen kylien elinvoimaisuutta edistetään niiden vahvuuksia hyödyntäen.

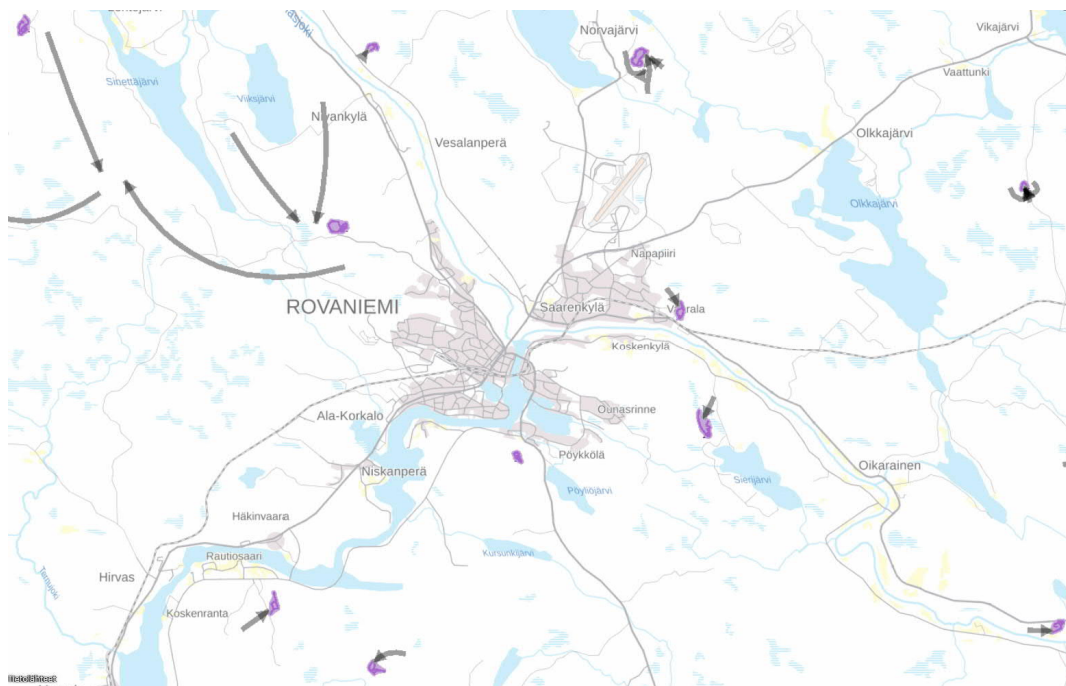
3.6.1 Poronhoito

Rovaniemi sijaitsee poronhoitoalueella. Koskenkylän osayleiskaava-alue sijoittuu Narkauksen paliskunnan alueelle.

Poronhoito on laaja-alainen maankäyttömuoto. Poronhoito on luontaiselinkeino, ja sen kannattavuus perustuu laajoihin luonnonlaitumiin ja porojen vapaaseen laidunnukseen joko ympärivuotisesti tai suurimman osan vuodesta. Porojen vapaasta laidunnusoikeudesta poronhoitoalueella on säädetty poronhoitolain (PHL) 3 §:ssä. Vapaa laidunnusoikeus on tarkoitettu ja tunnustettu pysyväksi oikeudeksi ja se on voimassa kaikkialla poronhoitoalueella maan omistus- ja hallintaoikeudesta riippumatta. Se tarkoittaa porolle oikeutta ottaa ravintonsa vapaasti luonnosta, poikkeukset tähän on lueteltu laissa.

Poronhoitoon liittyvää toimintaa on yleensä lähes kaikkialla paliskunnan alueella.

Poron vuodenvieritys rytmittää myös poronhoitajan työn ja elämän. Kiivaimpia työaikoja ovat kesä-heinäkuulle sijoittuva vasanmerkintä sekä syyskuun lopulta tammikuulle kestävä poroerotukset. Poronhoitotöissä käytetään aina hyväksi porojen luontaista laidunkiertoa. Poronhoitotöitä tehdään sen mukaan miten porot luontaisesti kulkevat alueiden kautta tai kerääntyvät niille. Porojen kokoaminen ja kuljettaminen erotuksiin edellyttää paljon työtä ja työvoimaa.



Erotusaidat Rovaniemen läheisyydessä

Poronhoidossa on eri vuodenaikaisten laidunalueiden lisäksi erotettavissa erilaisia toiminnallisia alueita: mm. vasoma- ja rykimäaikaiset alueet, muut porojen kerääntymisalueet, porojen kuljetusreitit, vesistöjen ylityspaikat, paimentopaikat, erotusaita-alueet, työmaa-asuntojen eli kämppien alueet sekä toiminta-alueille johtavat reitit.

Poronhoitotavat vaihtelevat eri puolilla poronhoitoaluetta ja kulloisellakin alueella on arvioinnin kannalta tärkeä tietää juuri sen alueen poronhoitotavat.

Koskenkylän osayleiskaavan lähialueet ovat porojen tärkeimpiä talvilaidunalueita ja kaava-alueita lähimpänä, sen kaakkoispuolella sijaitsee Sierijärven erotuspaikka, jossa poroja käsitellään syksyllä. Poroja voidaan koota aitaan myös kaava-alueelta pois asutuksen piiristä.

3.7 Yhdyskuntatekniikka

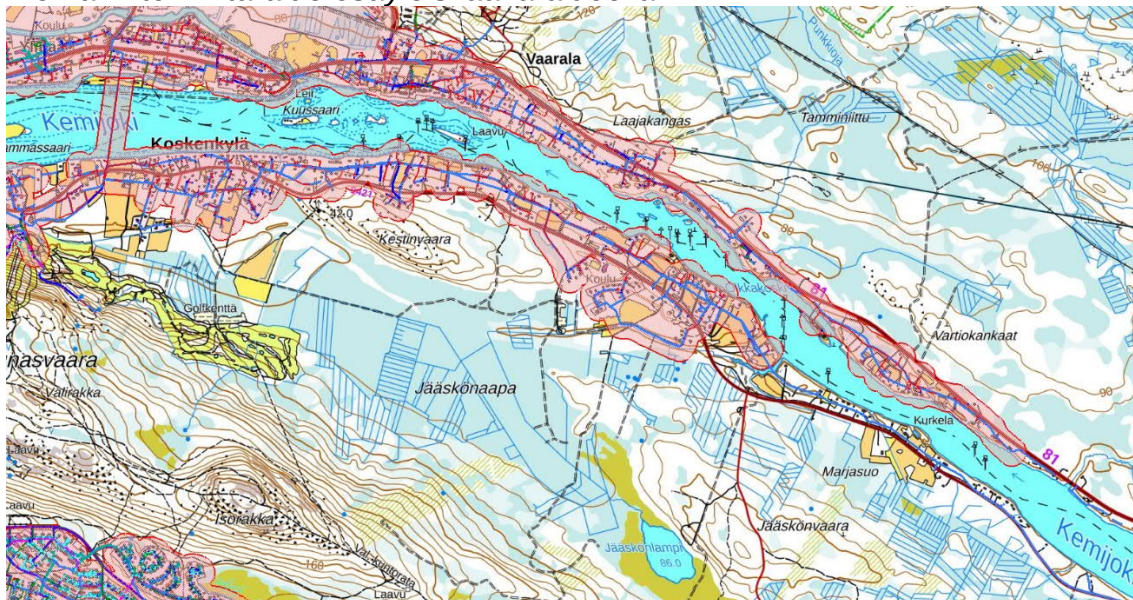
Rovaniemen kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2007 Rovaniemen kaupungin ja Rovaniemen maalaiskunnan yhdistymisen jälkeen. Suunnitelman tavoitteena on selvittää kaupunkikeskuksen ja haja-asutusalueen kylien vesihuollon mahdollisuudet pohjaksi toteutussuunnitelmille. Kaupungin liikelaitoksena toimii Napapiirin Energia ja Vesi Oy, joka vastaa toiminta-alueellaan vedenhankinnasta ja -jakelusta, jätevesien keräilystä, käsittelystä ja poisjohtamisesta sekä hulevesien keräilystä ja poisjohtamisesta. Vesilaitoksen toiminta-alue ulottuu haja-asutus- ja osayleiskaava-alueilla sivusuunnassa 100 m:n etäisyydelle rakennetuista runko- ja jakeluvesijohtolinjoista. Viemärlaitoksen toiminta-alue ulottuu sivusuunnassa 100 m:n etäisyydelle rakennetuista runkolinjoista, jos liittymä voidaan rakentaa viettoviemärinä. Haja-asutusalueiden asukkaista 99 % on liittynyt vesijohtoverkkoon. Viemäriverkostoon on liittynyt noin 10 % haja-asutusalueen asukkaista.

Oheisen kartan mukaan uutta verkostoa jouduttaisiin rakentamaan uusille rakennusalueille Kestivaaraan sekä golfkentän läheisille matkailupalvelujen alueille.

Kurjenojan ja Pajuojan välisellä alueella ei viemäriverkostoa.

Toiminta-aluetta laajennetaan tarpeen mukaan tapauskohtaisesti edellyttäen, että laajennuksesta ei aiheudu vesihuoltolaitokselle kohtuuttomia kustannuksia. Viemärin toiminta-alueella on liitettävä viemäriverkostoon. Viemäriverkostoon liittymättömillä kiinteistöillä jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristösuojelulain säädösten mukaisesti.

Viemärin toiminta-alue osayleiskaava-alueella

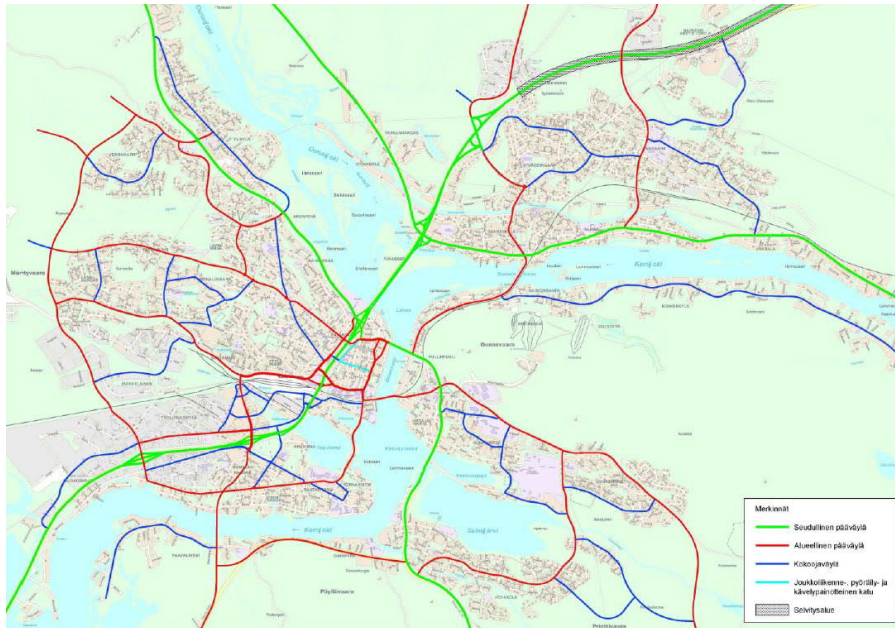


Jätehuolto

Rovaniemen kaupungin alue kuuluu kokonaisuudessaan järjestetyn jätteenkeräyksen alueeseen. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikkien yhdyskuntajätettä tuottavien kiinteistöjen on liitettävä jätteenkeräykseen. Rovaniemen kaupunki on tehnyt palvelusopimuksen kuntaomisteisen jäteyhtiön Napapiirin Residuom Oy:n kanssa, joka hoitaa omistajakuntiensa jätelain mukaiset jätehuollon tehtävät.

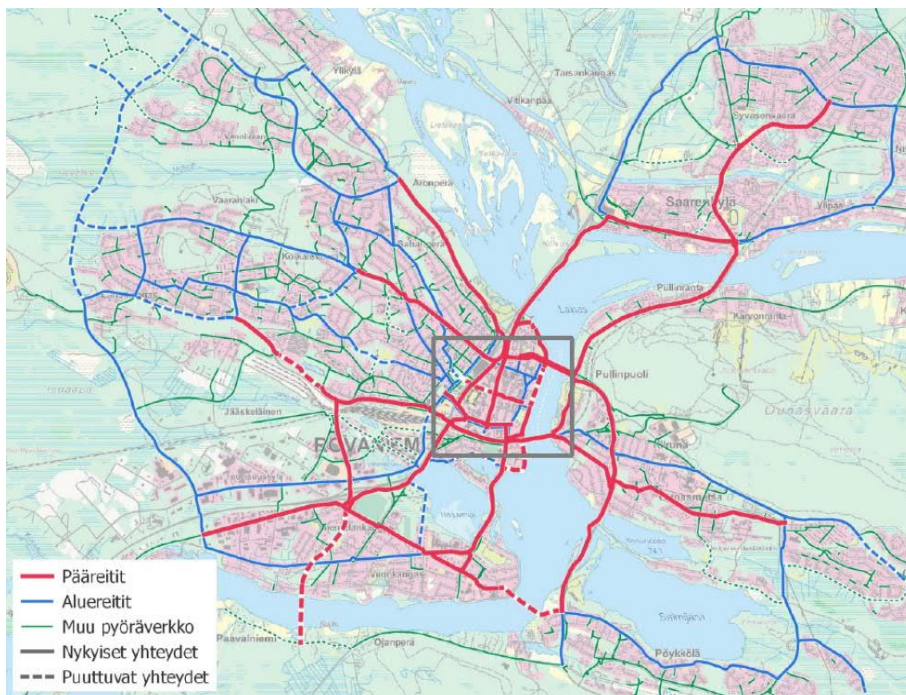
3.8 Liikenne

Rovaniemen Liikenteen tavoiteverkko 2035 on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kevyt liikenne

Koskenkyläntien varrella on pyörätie lähes koko kaava-alueella. Koskenkylä liittyy kevyen liikenteen osalta Pallarintien ja Jäämerentien kautta kaupungin kevyen liikenteen verkostoon. Yhteys kulkee Jäämerentien vieressä Jätkänkyläntilä sillalle ja Suutarinkorvan sillan kautta Saarenkylän alueelle.



Liikennemelu

Suunnittelualueelle laadittiin uusi liikennemeluselvitys elokuussa 2024. Melutasoja tarkasteltiin laskennallisesti nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina.

Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Lisäksi päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä 5 dB:n lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja kapeakaistaisuus lisäävät melun häiritsevyyttä. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista.

Ulkoalueiden ohjearvot

Taulukossa 1 on esitetty päätöksen 993/1992 sisältämät ohjearvot ulkoalueiden melutasolle.

Taulukko 1. Ulkoalueiden keskiäänitason L_{Aeq} ohjearvot.

Alueen käyttötarkoitus	A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2,3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

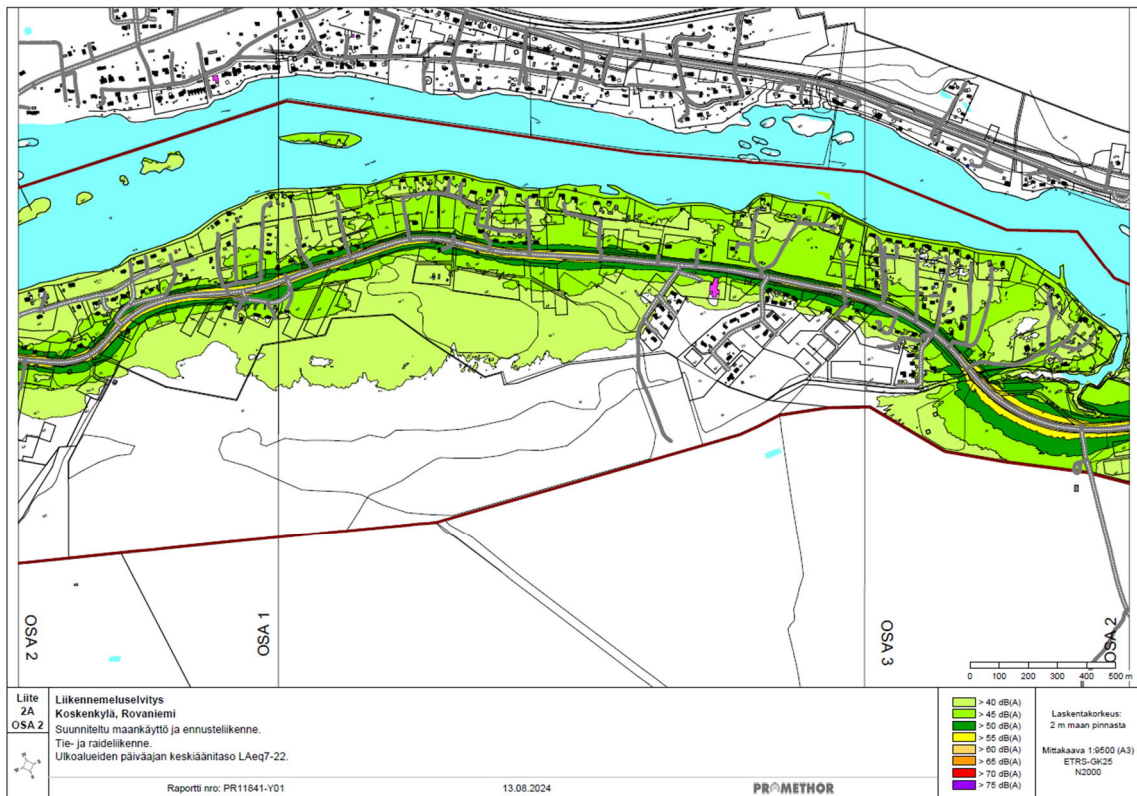
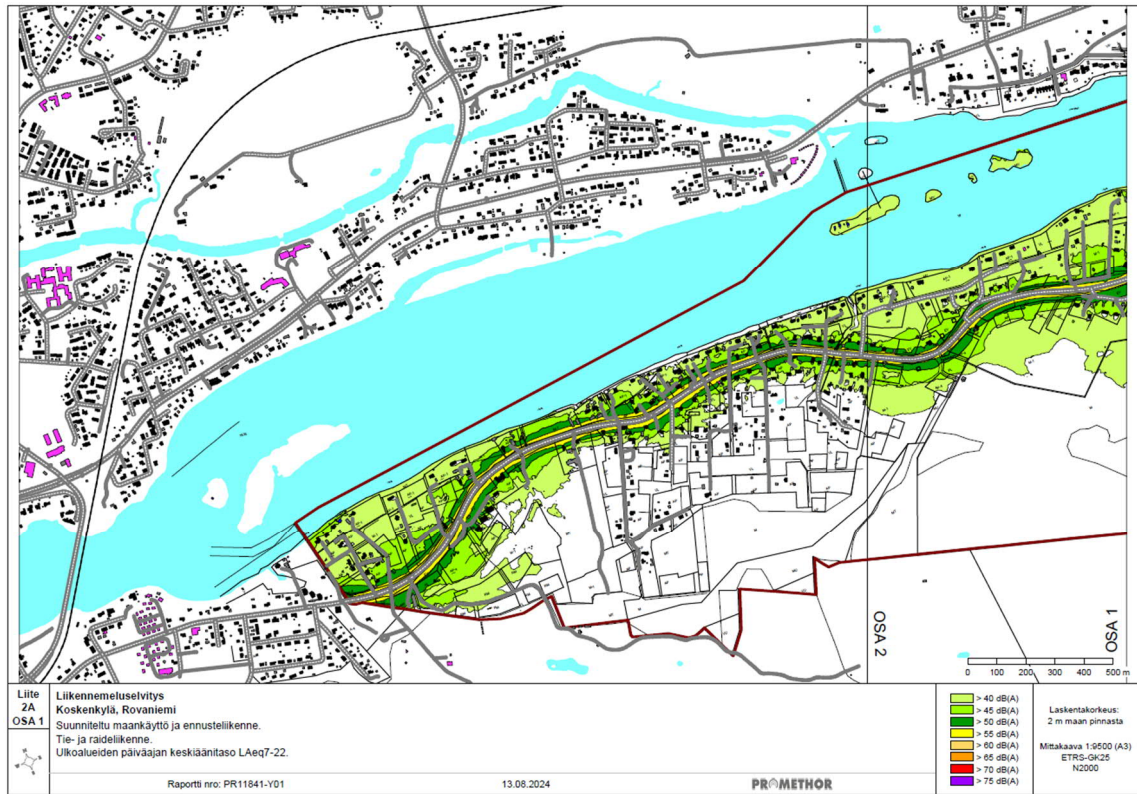
¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.

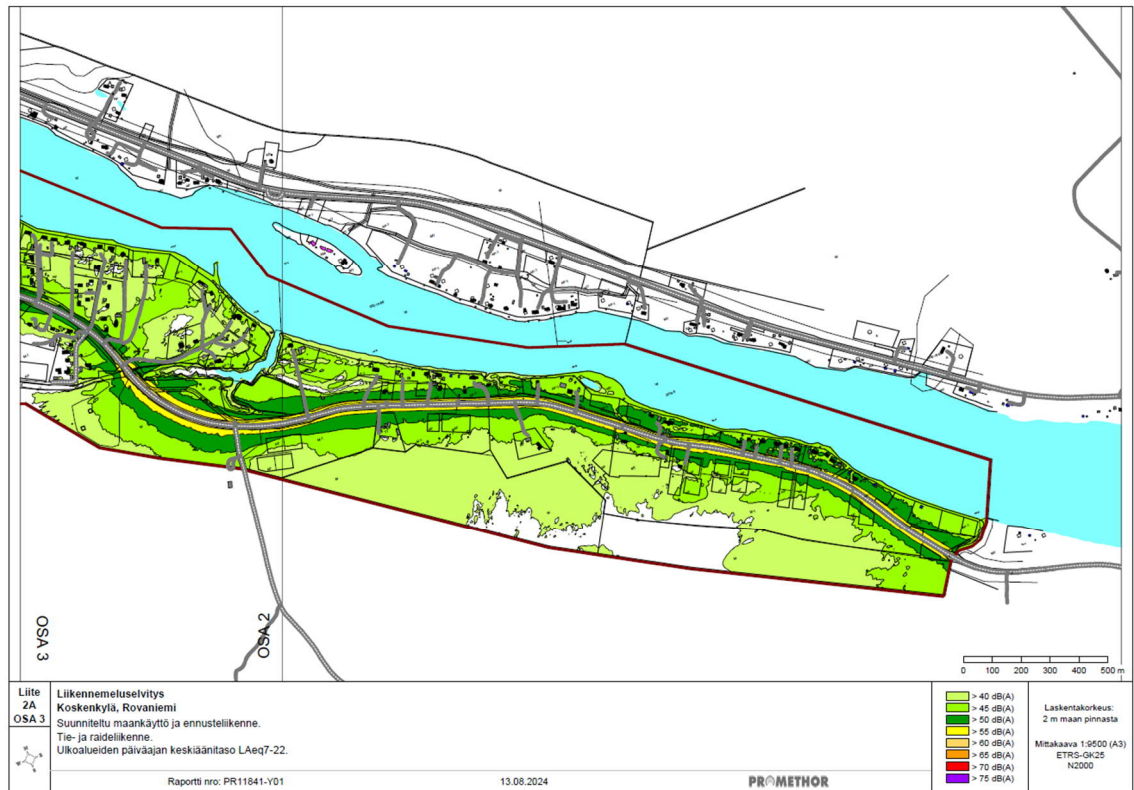
² Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

⁴ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

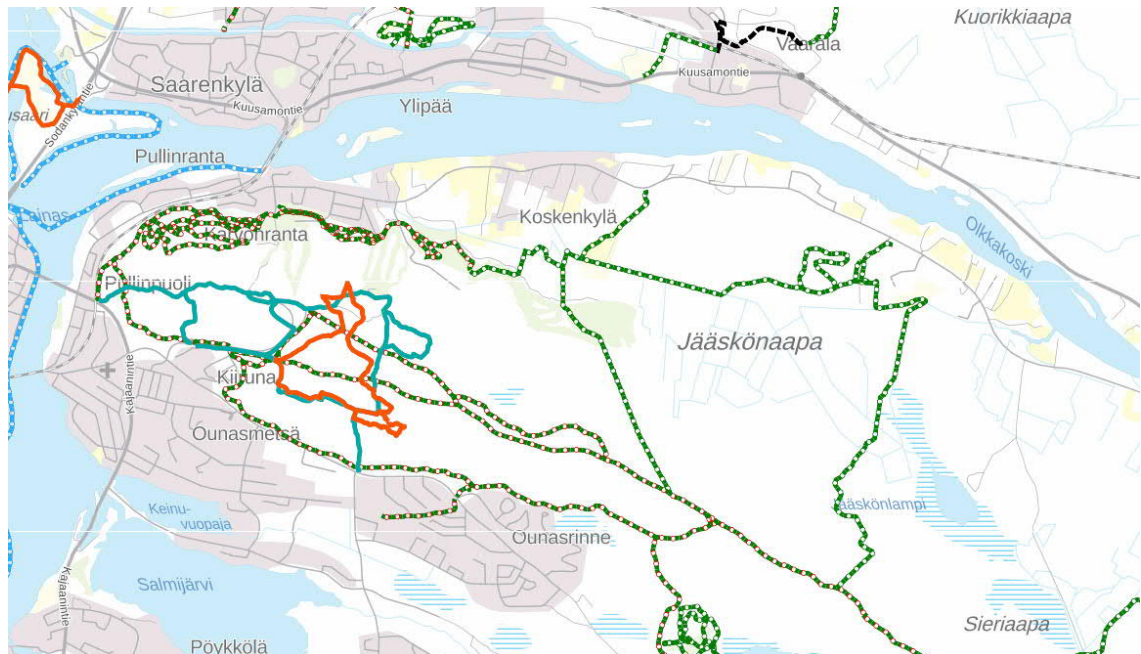
Tehdyn melumallinnuksen perusteella valmisteilla olevan kaavaehdotuksen mukainen kaavasunnitelma on toimiva sillä huomiolla, että kaksi melualueelle ulottuvaa VL-aluetta suositellaan rajaamaan EV alueeksi noin 30 metrin etäisyydelle tiestä. Mikäli kaavarajauksia muutetaan, tulee tien läheisyydessä asuin-kiinteistöjen etäisyys tiestä pitää vähintään luonnossuunnitelman mukaisena. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen perusteella äänitasoerotarve jää alle 30 dB:n, jolloin erillistä äänitasoerovaatimusta ei ole kaavamääräyksenä tarve esittää.





Virkistys

Koskenkylän alueelta on yhteydet Ounasvaaran kattavaan latu/ulkoilureitistöön. Oheiseen karttaan on merkitty liikuntaan ja vapaa-aikaan liittyvät reitit.



3.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Maamerkit, maisemahäiriöt ja ongelma-alueet:

Selvitysalueella ei ole merkittäviä yksittäisiä maamerkkejä. Maastonmuodot muodostavat selkeimmät alueen tunnistettavat piirteet. Ounasvaara muodostaa jylhän taustan koko Koskenkylän alueelle ja Ounasvaaran laki muodostaa kiintopisteen maisemaan, vaikka se sijoittuukin selvitysalueen ulkopuolelle. Koskenkyläntien tienvarressa Keskikujan kohdalla on valtava siirtolohkare pienen selänteen rinteessä. Siirtolohkare on massiivinen ja sen ympärille on muodostunut selvät polut.



Aivan Koskenkyläntien kupeessa, Keskikujan kohdalla, on valtavan suuri siirtolohkare.

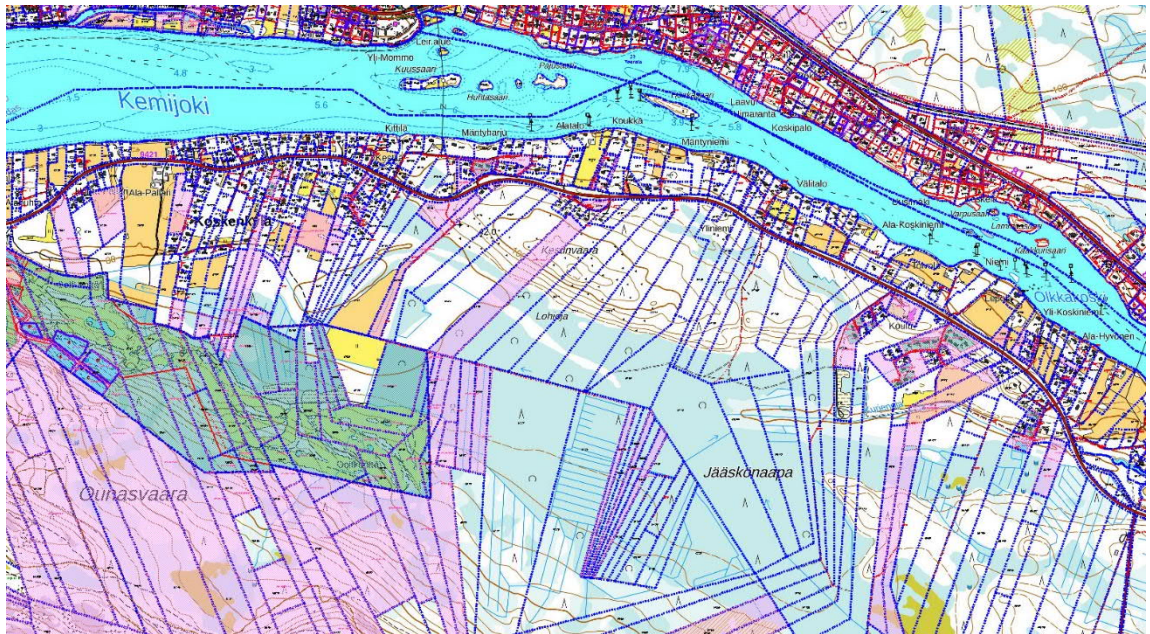
Maisemahäiriöiksi alueelta voidaan mainita voimajohtolinja, joka halkoo metsä-alueita selvitysalueen itäosassa ja pirstaloi niitä. Avoimilla peltoalueilla, voimajohtot eivät ole niin merkittävä maisemahaitta, jos johtoalueet on pidetty avoimina. Maisemahäiriöksi voidaan katsoa myös mullanseulonta alue Kestinvaaran kaakkoispuolella ja Kestinvaaraan sijoittuva masto.

Ongelma-alueina voidaan nähdä viljelystä poistuneet peltoalat, jotka ovat kasvamassa umpeen hoitamattomina. Myös jokivarren umpeutuneisuus on harmillista, kun koko alue on rakentunut joenvarrelle, joka nyt on nähtävissä Koskenkylän alueella lähinnä yksityisiltä pihoilta.

Haasteena voidaan nähdä uuden modernin ja vanhan perinteisen rakennuskannan rakentuminen rinnakkain ja miten uusi ja vanha rakentaminen saadaan yhteensovitettua, ilman, että paikan henki kärsii liikaa.

3.10 Maanomistus

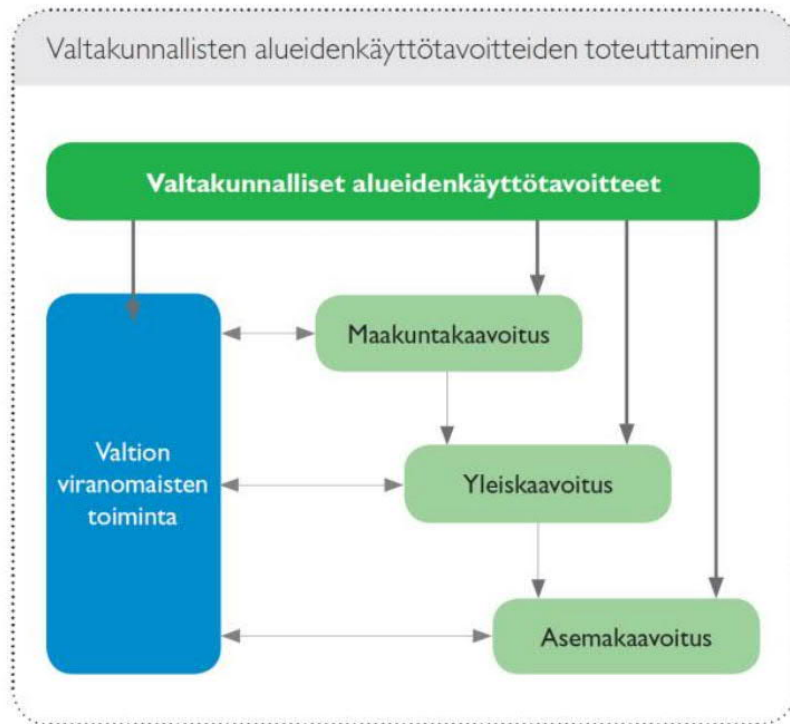
Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa Koskenkylän kyläalueella. Rovaniemen kaupungilla on suunnittelualueella omistuksessa joitakin maa-alueita.



Kuvat. Maanomistus. violetti kaupungin omistuksessa, vuokratut alueet turkoosi, yksityis/ muu omistus valkoinen

3.11 Suunnittelutilanne

3.11.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017, jotka astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista lähes kaikki ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa Koskenkylän osayleiskaavassa:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen

jen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

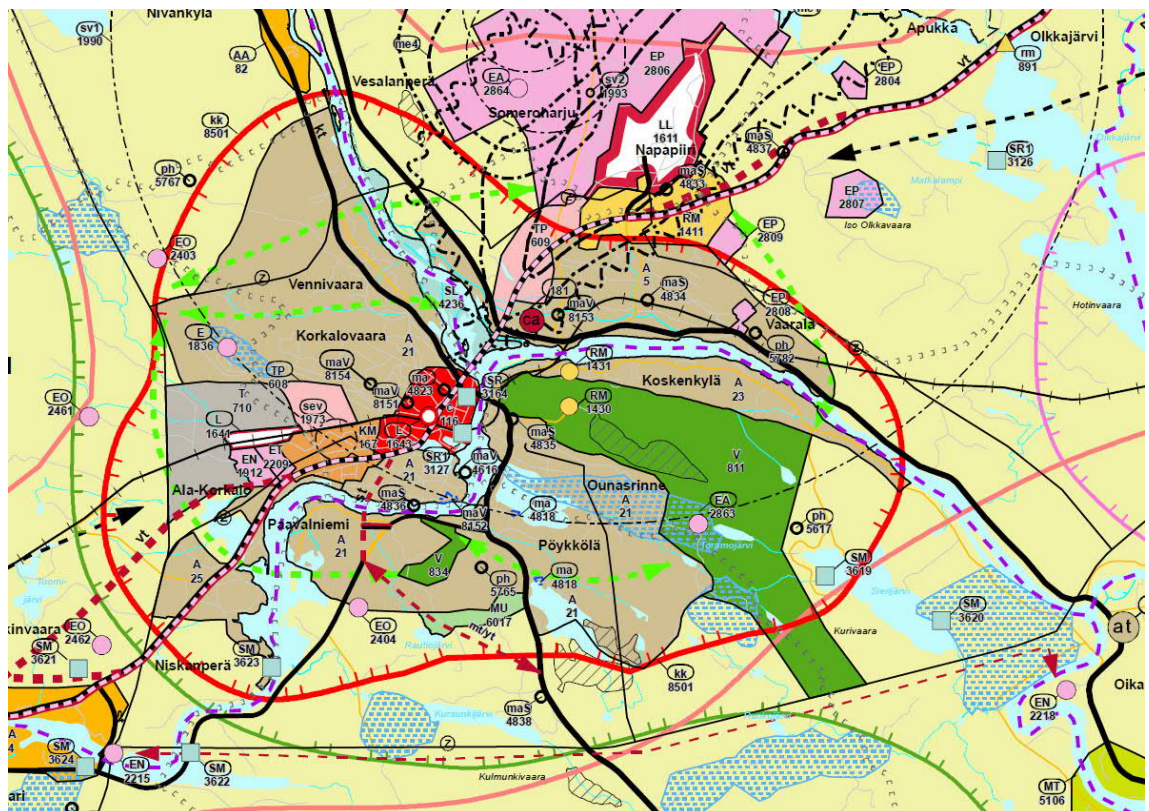
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

3.11.2 Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen kuuluvat Rovaniemen ja Kemijärven kaupungit sekä Pelkosenniemen, Posion, Ranuan, Sallan ja Savukosken kunnat. Vaikutusalueella on Rovaniemen seudun ja Itä-Lapin lisäksi koko Lapin maakunta, Pohjois-Pohjanmaan maakunta sekä naapurimaan Venäjän lähialueet.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kuulutettiin voimaan 21.9.2022

Lapin liiton hallitus määräsi 29.8.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tulemaan voimaan ja että voimaantulosta kuulutetaan maakunnan kunnissa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:ssä säädetyllä tavalla alueen kunnissa sekä seuraavissa sanomalehdissä: Lapin Kansa, Kaleva, Uusi Rovaniemi, Koti-Lappi, Kuriiri ja Koillissanomat.



Kuva. Ote Rovaniemen ja itä-Lapin maakuntakaavasta.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat määräykset:

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon maapuolustuksen ja raja-valvonnan tarpeet ja turvattava niille riittävät alueelliset toimintaedellytykset.

Rovaniemen taajaman alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 5 000 k-m². Muualla kaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4 000 k-m².

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA), keskuskylä (at), keskustatoimintojen alueiden (C) ja keskustatoimintojen kohteiden (c) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkeihin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Maankäytön suunnittelussa on huolehdittava maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden alueiden säilymisestä.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, linnustoon ja muuhun eläimistöön, luontoon ja kulttuuriperintöön sekä lievennettävä haitallisia vaikutuksia. Tuulivoimaloiden suunnittelussa on turvattava puolustusvoimien toimintaedellytykset sekä selvitettävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset tutkajärjestelmiin, puolustusvoimien radioyhteyksiin ja muihin viestintäjärjestelmiin.

Tuulivoimaloita ja muita korkeita rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset.

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen palikunnan edustajien kanssa.

Maankäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmaladusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa kulttuuriperintötiedon ajantasaisuus (kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeät alueet tai kohteet, kiinteät muinaisjäännökset tai muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet), ja oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sekä varauduttava tarpeellisiin selvityksiin. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

Suunniteltaessa suojelualueen, suojeluohjelmaan kuuluvan alueen tai sen läheisyydessä olevan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000 -verkostoon sisällytettyihin alueisiin kohdistuvien toimintojen vaikutukset on tarvittaessa arvioitava LSL 65 §:n mukaisesti.

Rakentamisrajoitus:

Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi, Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin osoitetulla alueella ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, L, LL, EN, EJ, ET, EP, EP1, EP-2, EAH, er1, SL, Se, SM, SR, SR1, vt, kt, st, yt, voimajohto). Rajoitus laajennetaan koskemaan kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv), lentoliikenteen varalaskupaikkoja (sv2), melualueita (me, me1, me3, me4 ja me5), sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Rajoitus ei koske tuulivoimaloiden alueita (tv) eikä tuulivoimapotentiaalisia (tv1) alueita.

Rovaniemen ja itä-Lapin maakuntakaavassa esitetyt merkinnät kaava-alueella:

Merkintä: **A23**

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Alueen nimi: Koskenkylä

Sijainti ja kuvaus:

Alue sijaitsee Rovaniemellä keskustasta itään Kemijoen ja Ounasvaaran välissä. Vuonna 2013 alueella asui 985 ihmistä. Alue kuuluu Barentsin käytävään/Murmanskin käytävään (LK 8450), Itä-Lappi–Ranua–Rovaniemi matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401) ja Rovaniemen kaupunkivyöhykkeeseen (kk 8501).

Varausperuste: Olemassa oleva taajama

Merkintä: **V-811**

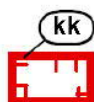
Alueen nimi: Ounasvaara

sijainti ja kuvaus:

Alue sijaitsee Rovaniemen kaupungissa Kemijoen itäpuolella. Ounasvaaran eteläpuolella sijaitsee Santasport Lapin liikuntakeskus sekä pohjoispuolella Ounasvaaran hiihtostadion ja laskettelukeskus. Liikuntakeskuksessa on erinomaiset liikuntamahdollisuudet sekä sisä- että ulkoliikunnalle. Alueella on monipuolinen hiihtolatuverkosto. Laskettelukeskuksessa on kahdeksan rinnettä ja viisi hissiä. Alueella on kattava ulkoilureitistö taukopaikkoineen. Alue sisältyy Barentsin käytävään/Murmanskin käytävään (LK 8450), Ounasjoen-Rovaniemen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8414) ja Rovaniemen kaupunkivyöhykkeeseen (kk 8501). Alueella sijaitsee Ounasvaaran matkailupalvelujen kohde (RM 1430), Toramon ampumarata (EA 2863) ja arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Alueen pohjoisreunalla sijaitsee Ounasvaaran alaosan matkailupalvelujen kohde (RM 1431). Alue sijaitsee osittain Ounasvaaran maisema-alueen kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (ma 4811) ja tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueen läpi kulkee moottorikelkkailureitti. Alue rajautuu suurelta osin Rovaniemen taajamatoimintojen alueeseen (A 21). Pohjoisosastaan alue rajautuu Koskenkylän taajamatoimintojen alueeseen (A 23).

Varausperuste: seudullinen virkistys- ja retkeilykohde

Merkintä: **M4513**, maa- ja metsätalousvaltainen alue.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.



VIHERYHTEYSTARVE

Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon virkistykseen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät yhteydet.



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE.

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luonto-arvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta-toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



PALISKUNNAN RAJA/ESTEAITA

Merkinnällä osoitetaan paliskuntien välinen raja tai esteita.

Moottorikelkkailu- ja ulkoilureitit tulee suunnitella niin, että ne risteävät mahdollisimman harvoissa kohdissa paliskunnan esteaidan että porojen kulku aidan läpi reitin kohdalta pyritään estämään.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta saattavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.



KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeä kansainvälisen kehittämiskäytävä.

Käytävää kehitetään kansainvälisenä tai maakunnallisena liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikennemuotojen laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisten liikenneyhteyksien sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.

3.11.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Koskenkylän osayleiskaava v.2000. Kemijoen ylävirran päässä osayleiskaava rajoittuu Oikaraisen kylän ja Jyrhämäjärven osayleiskaavaan.

3.11.4 Asemakaavat ja rantakaavat

Suunnittelualueella ei ole asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja. Kaava-alue rajoittuu länsipäästä golfkentän alueen ja Pallarintien alueen asemakaavoihin.

3.11.5 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Alueella ei ole rakennuskieltoa pois lukien ranta-alueet (MRL 72 §) ja suunnittelutarvealueilla (MRL 173 §).

3.11.6 Muut yleiskaavaan liittyvät hankkeet

- Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.11.2012 § 139 Rovaniemen liikennejärjestelmän 2030.
- Rovaniemen maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma valtuustokaudelle 2013-2016, KH 25.5.2015 §209.
- Rovaniemen kaupungin alueidenkäytön strategia 2022, KV 11.4.2022 § 31.
- Rovaniemen kaupunkistrategia 2030, KV 23.5.2022 §49.
- Rovaniemen kaupunkilintuatlas, Rovaniemen pesimälinnusto on valmistunut elokuussa 2012.
- Lappisopimus, joka pitää sisällään Lapin maakuntaohjelman 2022–2025 sekä maakuntasuunnitelman vuoteen 2040.
- Lapin liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Lapin liitto).
- Lapin matkailustrategian 2020- 2023.
- Lapin tuulivoimaselvitys 2022, Lapin liitto.

4 OSAYLEISKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupungin maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa valtuustokaudelle 2013-2016 (MAATO) on tuotu esille tarve laatia Koskenkylän alueen osayleiskaava.

Rovaniemen kaupungin Tekninen lautakunta on 26.2.2019 §31 päättänyt käynnistää osayleiskaavan laatimisen.

4.2 Osayleiskaavan tavoitteet

Rovaniemen kaupunki on kylien kaupunki. Kaavoituksen tavoitteena on kylien elinvoimaisuuden turvaaminen ja elinympäristön kehittäminen eri kunnan osa-alueilla. Kaavoituksen avulla suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut valtuuston hyväksymien toimintaperiaatteiden mukaisesti. Luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään kestävä kehitystä.

4.2.1 Rovaniemen kaupungin asettamat tavoitteet

Rovaniemen kaupungin alueidenkäytön strategiassa (KV 27.8.2012 §86) Koskenkylä on kuvattu taajamatoimintojen alueena, jonne tulisi laatia oikeusvaikutteinen kaava.

Koskenkylän alueen ehdottomasti suurimpina vetovoimatekijöinä ovat luonto ja maisemat. Pellot, metsät ja taloryhmät vuorottelevat läpi kylän. Koskenkylä yhdessä Kemijoen kanssa muodostaa arvokkaan maisemakokonaisuuden. Koskenkylän alueella eletään maisemallisesti murrosvaihetta, jossa peltojen reunustamat suuret pihapiirit ovat katoamassa ja tilalle on tulossa ja osin jo tullut tiiviimpi omakotiasutus. Murrosvaiheesta ja maatalouden vähentymisestä huolimatta idylliset maalaismaisemat pyritään säilyttämään. Kyläläiset ovat toimillaan pystyneet säilyttämään arvokkaan perinnemaiseman peltotöitä tehdessään.

4.2.2 Viranomaisten huomiot

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 17.12.2019. Viranomaiset kiinnittivät huomiota seuraaviin asioihin.

Todettiin, että kaavan lähtökohdat ja tavoitteet ovat asianmukaiset ja valittu kaavamuoto on alueelle oikeutettu. Alueidenkäyttö kyseisellä Koskenkylän alueella voidaan ratkaista MRL:n 44 §:n ja 72 §:n mukaisesti. Kaava-alueen raja-alue on maakuntakaavan mukainen.

Valtion kannalta olennaisimpia asioita ko. kaavahankkeessa ovat liikenteeseen ja tulvaan liittyvät kysymykset. Laaditut selvitykset todettiin asianmukaisiksi ja alustavasti riittäviksi. Kulttuuriympäristölliset arvot on selvitettävä/huomioitava kaavan valmistelun yhteydessä.

Kevyen liikenteen reitteihin ja ulkoilureitteihin sekä venevalkामीin ja ylipäänsä rantaan pääsyyn tulee kiinnittää huomiota.

Alue sijoittuu Narkauksen paliskunnan alueelle ja on porojen talvilaidunalue. Tuleva rakentaminen tulisi sijoittaa mahdollisimman tiiviisti olemassa olevan asutuksen läheisyyteen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee tunnistaa voimassa olevan valtioneuvoston päätöksen mukaisesti.

4.2.3 Asukkaiden huomiot

Kaavan vireille tulon jälkeen on jätetty yli 30 kirjallista eri maanomistajien mielialaa, joissa on esitetty kaavoitustoiveita pääasiassa omien maiden osalta. Maanomistajien toiveet on kaavaluonnoksessa voitu suurelta osin ottaa huomioon.

4.2.4 Alueidenkäytön valtakunnalliset tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017, jotka astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista lähes kaikki ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa Koskenkylän osayleiskaavassa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2.5 Maakuntakaava

Maakuntakaavan ohjausvaikutus tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

4.2.6 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vuonna 2000 hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava.

4.2.7 Asemakaava

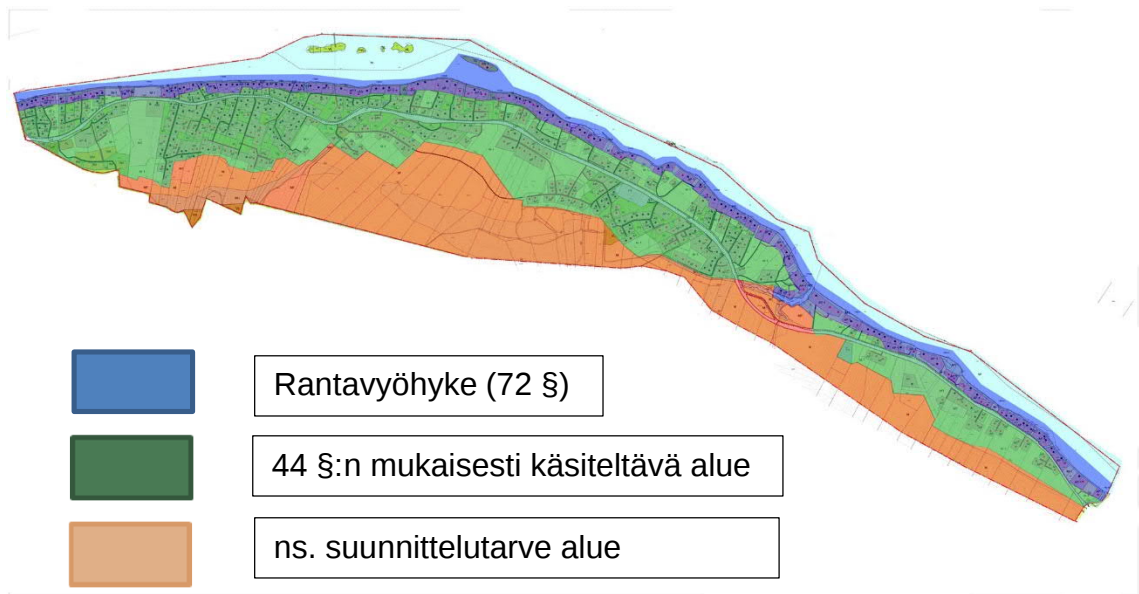
Suunnittelualueella ei ole asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

5 YLEISKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

5.1 Kaavan rakenne

Kaavatyö pohjautuu olemassa olevan selvitysaineiston käyttöön, tehtyihin selvityksiin, maastokäynteihin sekä vuorovaikutteiseen suunnitteluprosessiin. Rakennemallia työstettäessä on huomioitu Rovaniemen kaupungin asumiseen liittyvät tavoitteet, kesällä 2019 sekä aiempina vuosina laaditut selvitykset tausta-aineistoihin, sekä maanomistajilta saatuun palautteeseen.

Rakennemallissa kaava-alue on jaettu kolmeen erillaiseen rakentamisen vyöhykkeeseen. Yhdyskuntarakenteellisesti parhaat uudet rakentamiskaupat ovat lähellä muita rakennuspaikkoja ja saavutettavissa nykytiestä hyödyntäen.



Perinteisen vakituisen asumisen keskittymät ja tiiviimmin rakennetut alueet sijoittuvat Koskenkylän perinteiselle kyläalueelle, koulun läheisyyteen ja Koskenkyläntien varrelle Kemijoen rantamaisemaan, joihin rakentamista maakuntakaavan mukaisesti pyritään pääasiassa ohjaamaan (rantavyöhyke ja kyläalue).

Koskenkylän alueen tärkeät ekologiset yhteydet seuraavat pääasiassa Kemijoen vesistöä. Maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat alueet kohdistuvat vesistöjen rannoille, Kestinvaaraan, pelloille ja suoalueille. Tärkeimmät maisemalliset solmukohdat löytyvät Koskenkyläntien varrelta.

Kemijoen ranta-alueelle ei ole tarkoitus kovinkaan paljon osoittaa uutta rakentamista, jo toteutuneesta rakentamisesta sekä jo voimassa olevan yleiskaavan rakennuspaikat huomioiden.

Virkistysnäkökulmasta tärkein on Kemijoki ja sen rantamaisemat sekä kaava-alueen keskiosan Kestinvaara eteläpuolella avautuvat suo- ja metsämaat.

Yleiset kehittämismahdollisuudet

Alueen maisema- ja luontoarvot ovat olennainen osa alueen identiteettiä. Niiden säilyminen ja hyödyntäminen on tärkeää Koskenkylän imagon, perinteiden ja vetovoimaisuuden kannalta. Samoin virkistys- ja ulkoilualueiden ja –reittien kehittäminen ja säilyttäminen on merkittävä vetovoimatekijä niin nykyisille asukkaille, kuin tuleville. Ounasvaaran läheisyys ja sen reitistöt luovat tälle hyvät edellytykset

Kylän rakenteen, hallinnan ja kehittämisen kannalta liikenteen sujuminen kylä-alueella ja sen läpi sekä kevyen liikenteen liikenneturvallisuus, ovat keskeisiä haasteita.

Selvitysten perusteella ja maanomistajilta saadun palautteen perusteella kuivan maan alueelle kohdistuva rakentamispaine on varsin kohtuullinen suhteutettuna alueen sijaintiin lähellä kaupungin keskustaa. Näin ollen MRL 44 §:n mukaisen ns. kuivan maan mitoituksen ja rakentamisen ohjauksen määrittelyä yleiskaavalla on nähty tarpeelliseksi kylän alueella.

Ranta-alueilla yleiskaavan tulee ohjata rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti.

Mitoitus

Rovaniemen kaupunki on asettanut itselleen tavoitteen, jonka mukaan sen tulee mahdollistaa n. 100 pientalotontin tonttivaranto vuodessa. Tästä tavoitteesta noin 80 % on tarkoitus toteuttaa noin 5 kilometrin säteellä Rovaniemen keskustasta ja loput 20 % jakautuvat eri kylien alueelle.

Maakuntakaavassa ja Rovaniemen kaupungin kaavoituskatsauksessa Rovaniemen kaupungin teoreettiseksi tonttimaan tarpeen lisääntymiseksi vuoteen 2025 mennessä on asetettu 330 hehtaaria.

Edellä mainitulla jakautumissuhteella 80% - 20% rakennusmaan tarpeesta noin 66 ha jakaantuu eri kylien kesken.

Koska alueella on jonkin verran rakentamispainetta, alueelle on tehty suuntaa antava mitoitus rakennuspaikkojen osoittamiseksi sekä rantavyöhykkeelle että kuivan maan alueelle. Rakennemallissa käytetyt mitoitusarvot on määritetty siten, että Koskenkylän alue tulee vastaamaan Rovaniemen kaupungin pientalotonttien varantotarpeesta noin 1 %.

Kaavan elinkaareksi on laskettu noin 15 vuotta ja vuosittaiseksi rakentamisen määräksi 5-6 uutta rakennuspaikkaa.

Väestö

Kaavan rakennetta suunniteltaessa väestön lisääntyminen on arvioitu siten, että uuden talouden koko 3 hlöä. Rovaniemellä keskiarvo talouden koosta on 1,8 hlöä ja Rovaniemen keskusta-alueella 1,3 hlöä. Syy keskiarvoa suurempaan taloukokoon on se, että alueelle muodostuva uusi rakenne on omakotirakentamista ja potentiaalisina muuttajina pidetään lapsiperheitä. Näin ollen Koskenkylän alueen väestömäärä kasvaisi uusien asukkaiden myötä suoraviivaisesti lasien 300-400 hlöä kaavan elinkaaren aikana. Laskelmat ovat suoraviivaisia ja teoreettisia, eikä laskelmissa huomioida mahdollisesti autioituvia rakennuspaikkoja.

5.2 Osayleiskaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos tuli voimaan 21.4.2017. Lakimuutoksen myötä varsinkin pykälä 44 muuttui sisällöllisesti siten, että yleiskaavaa on mahdollista käyttää entistä laajemmin rakennusluvan myöntämisen perusteena. Pykälässä olevaa rakennuksen määritelmää väljennettiin siten, että yleiskaava voi olla perusteena muunkin kuin enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämiselle. Säännös voi koskea omakoti- ja paritalojen lisäksi myös muuta pienimuotoista asuinrakentamista ja myös mittakaavaltaan ja ympäristövaikutuksiltaan maaseudulle sopivaa työpaikka- ja palvelurakentamista. Lisäksi kyläalueen määritelmä ja raja-alue on poistettu laista. Nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen rakennuksen rakentamiseen, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena sekä yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.



Koskenkylän osayleiskaavaluonnos

Kaavaluonnos laadittiin siten, että rakentamista tutkittiin kahdella erilaisella vyöhykkeellä: rantavyöhykkeellä sekä kuivan maan vyöhykkeellä.

Muilta osin mahdollinen rakentaminen tapahtuu Rovaniemen kaupungin haja-asutusalueiden rakentamisen käytäntöjen mukaisesti.

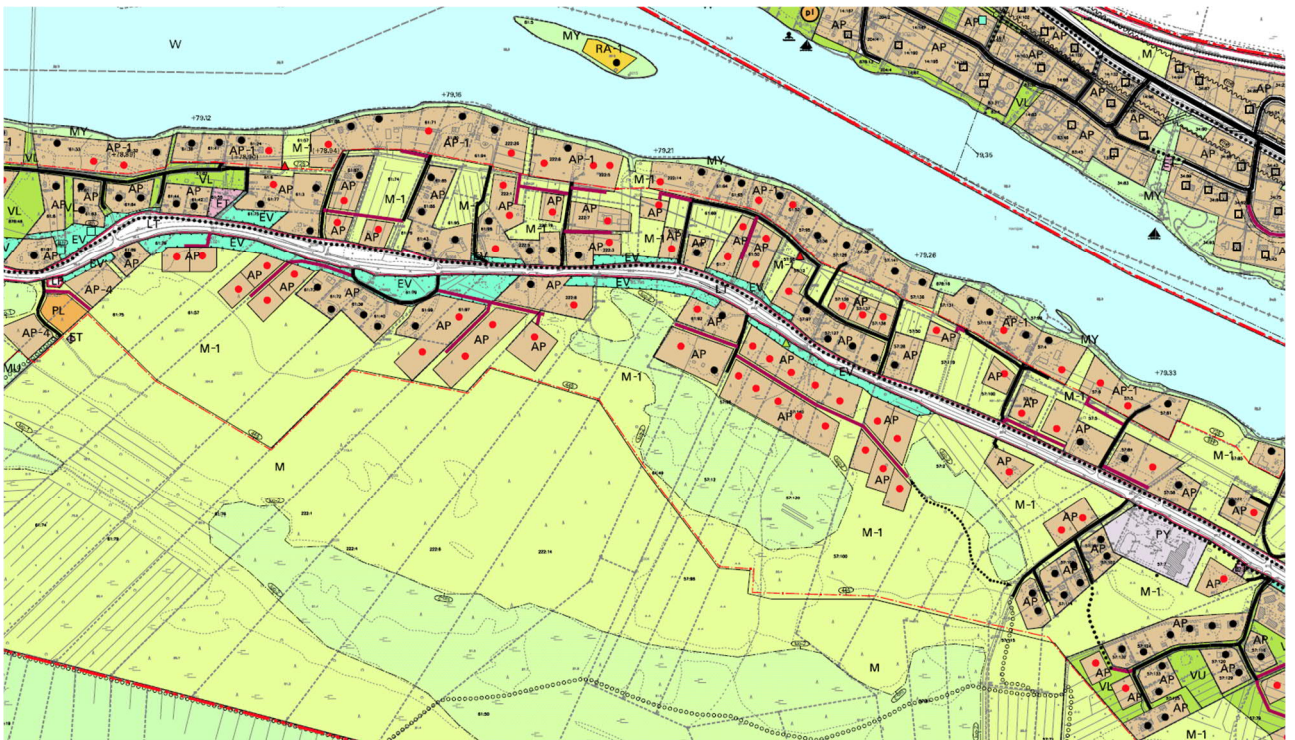
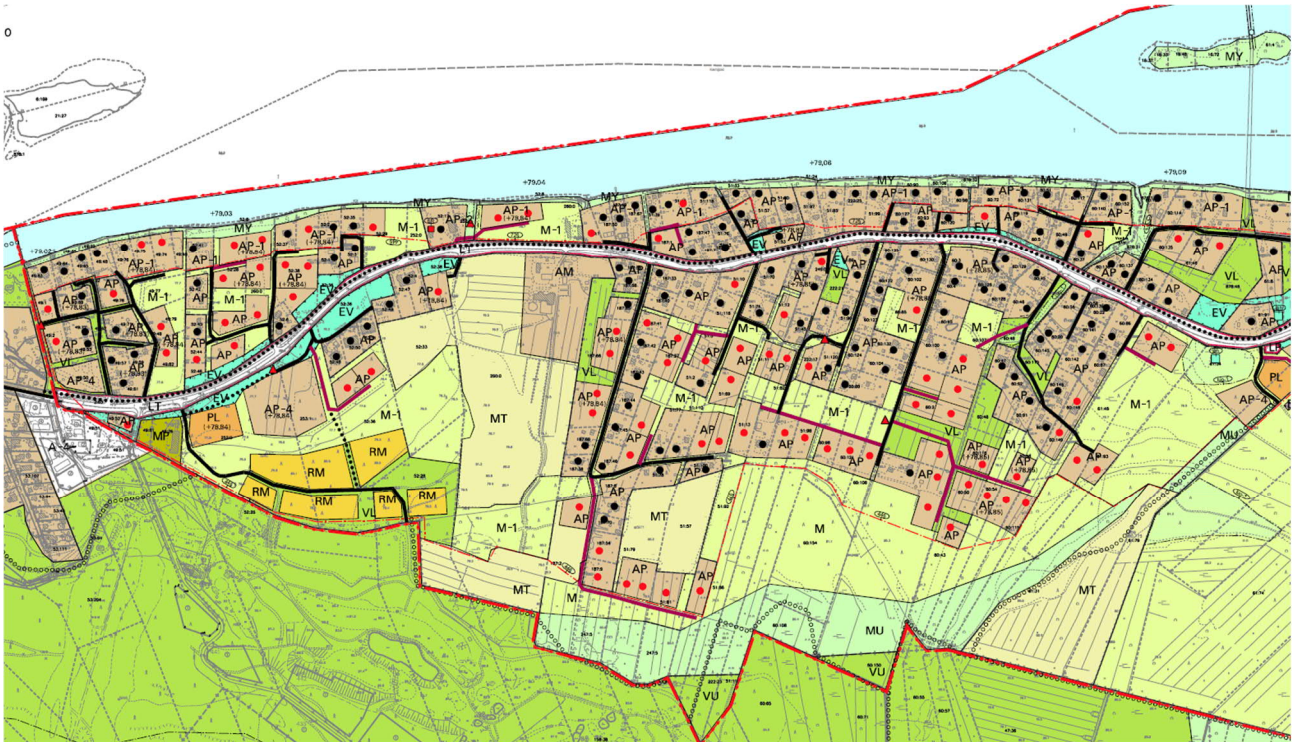
Ranta-alueen ja kuivanmaan alueen mitoituserusteet on esitelty kaavaselostuksen liitteissä, rajausten ulkopuoliset alueet ovat mitoituksen ulkopuolella. Rakentaminen vyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla tapahtuu Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksen haja-asutusalueita koskevien säännösten mukaisesti.

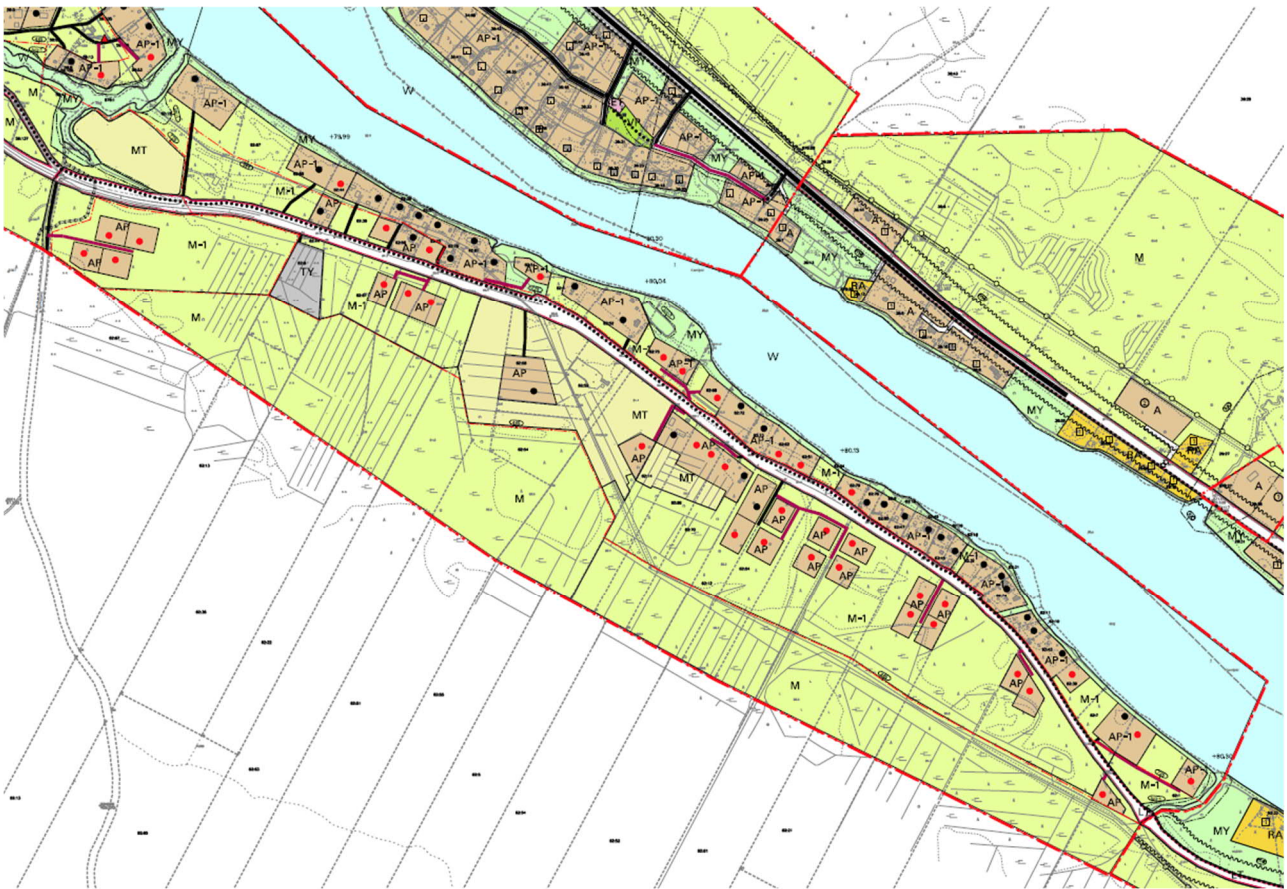
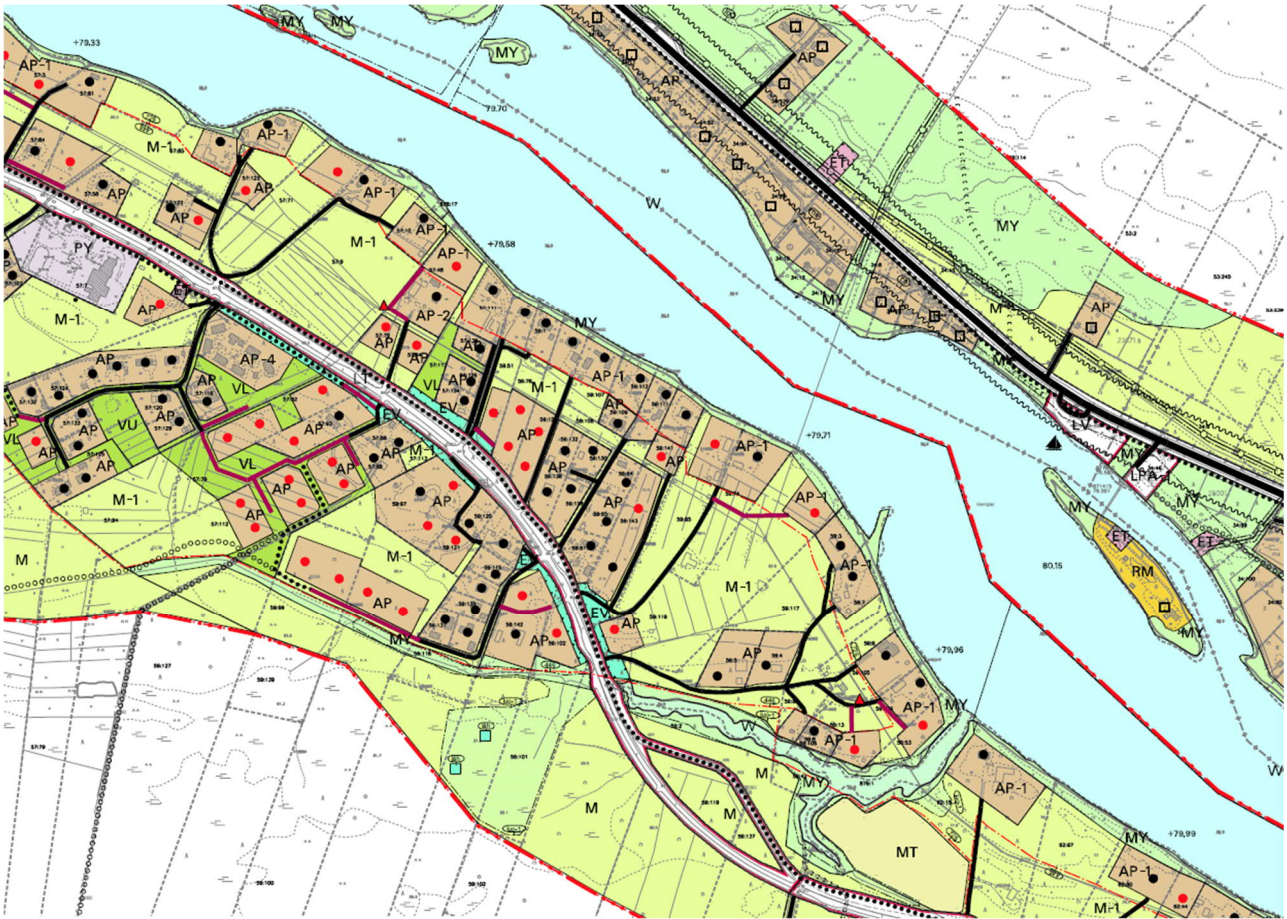
Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 6.2.-10.3.2023 väliseksi ajaksi. Kaavan nähtäville asettamisesta kuulutettiin Lapin kansassa 3.2.2023.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 32 mielipidettä ja 6 viranomaisten lausuntoa.

Lausuntoihin ja jätettyihin mielipiteisiin laaditaan kaavanlaatijan vastine, joka on päätöksenteon liitteenä.

5.2.1 Osayleiskaavaehdotus





5.3 Mitoitus

Kaavassa on tutkittu loma-asuntorakentamisen ja vakituisen asumisen mahdollisuudet Koskenkylän osayleiskaavan alueella. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 44 §:ssä säädetty suunnittelutarve kaavassa osoitetulla MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävällä alueella sekä MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella.

Alueen kokonaismitoituksen tavoite on määritetty siten, että kaavan elinkaari on noin 15 vuotta. Rovaniemen asettaman tavoitteen mukaisesti kaava-alueelle rakentuisi vuosittain n. 5-6 rakennuspaikkaa.

Kaavassa on ratkaistu myös lähipalvelujen ja julkisten palvelujen rakentamismahdollisuudet niille varatuilla alueilla.

5.3.1 MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävä alue (kuivan maan alue)

Vakituinen asuminen ja loma-asuminen

Osayleiskaavan kuivan maan mitoitusarkastelu koskee asuin- ja lomarakentamisen osalta niitä kaava-alueita, jotka eivät kuulu ranta-alueeseen tai rakennemallissa määritettyyn asemakaavoitettavaan alueeseen (kaava-alueeseen kuuluvat, mitoitusarkastelun ulkopuoliset kuivan maan alueet). Emätilaselvitykseen pohjautuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 44 §:ssä säädetty suunnittelutarve alueella, jolla maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista. Osoitetut rakentamisalueet ja rakennuspaikat on kiinteistökohtaisesti merkitty kaavaan. Lähtökohtaisesti rakentaminen on pyritty ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan, jätevesiviemärin toiminta-alueelle ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös vesistön, tulva-alueiden, melu-alueiden, maaston, maiseman ja luonnon ominaispiirteiden huomioimisessa. Melu-alueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena kuivan maan alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen kuivan maan alueella. Kuivan maan alueet on tutkittu niiltä osin, missä on katsottu olevan tarpeen MRL 44 § mukainen suunnittelutarve.

Mitoitusarkastelun poikkileikkausajankohtina käytetään 15.10.1969 – loppuvuosi 2019. Ennen 15.10.1969 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. emätilaksi. Näistä myöhäisempään poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut, rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Kiinteistökohtaisen rakennusoikeuden perustana on kiinteistön pinta-ala. Mitoituslaskelmissa kiinteistöstä on huomioitu pinta-ala niiltä osin, kun kiinteistö sijaitsee MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävällä alueella.

Kuivan maan alueiden osalta mitoituslaskelmissa on käytetty ns. vyöhykejakoja, joka on esitetty selostuksen sivulla 48. Vyöhykejaossa kuivan maan alueet on osoitettu MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävänä alueena (44§) ja ns. suunnittelutarve alueena.

Kaavaratkaisun perusteena on ollut seuraavat tekijät:

- Mitoitettavaksi alueeksi on osoitettu kuivan maan alueet lukuun ottamatta Kestinvaaan rakentamattomia alueita.

Tällä alueella käytetään seuraavia kiinteistökohtaisia mitoitusnormeja:

Kiinteistön pinta-ala ha	Rakennusoikeus ha/rakennuspaikka
< 1 ha	0.5
1-2 ha	0.6
2-6 ha	0.8
6-10 ha	1
10-20 ha	1.5
> 20 ha	2

- Kaava-alueen muut alueet on jätetty mitoituksen ulkopuolelle ja sinne ei ole osoitettu asuinrakentamista.

Emätilaselvityksen, tilojen pinta-alojen ja vyöhykejaon mukaisten mitoitusnormien lopputuloksena saadaan tehtyä mitoituslaskelmat. Mitoituslaskelmat tuottavat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät kaavassa osoitettavien uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärän, joka sijoitetaan kaavaan, ellei muita esteitä ole.

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkiinteistölle muodostuisi. Rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteutuminen.

Suoraan rakentamista ohjaavista yleiskaavoista on säädetty maankäyttö ja rakennuslain 44 §:ssä. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. MRL 44.1 §:n mukaisesti rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaamistarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta, melualueilta sekä tulva-alueilta on pyritty siirtämään rakennusoikeus

kaava-alueella saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamista paremmin sietäville alueille. Rakennusoikeuksia ei ole siirretty kuivan maan alueelta ranta-alueelle.

Mikäli mitoituslaskelmissa päädytään jonkun kiinteistön osalta selkeästi kiinteistön kannalta epäedulliseen lopputulokseen suhteessa emätilan muihin lohkoiloihin nähden, voidaan soveltaa ns. kohtuullisuusperiaatetta eli poiketa mitoituksista, vaikka laskennallinen menetelmä ei tuottaisikaan uusia rakennusoikeuksia. Kohtuullisuusperiaatetta sovelletaan ja perustellaan tapauskohtaisesti.

Mitoituksesta on myös poikettu yhdyskuntarakenteen kannalta erityisen suotuisien rakennuspaikkojen ja alueiden osalta, jos alueella ei ole muita kuin mitoituksen kautta rakentamista estäviä seikkoja.

5.3.1.1 Kuivan maan mitoituksen tulokset

Kaavassa on osoitettu uutta rakennetta mitoituslaskelmien tulosten mukaisesti rakennuspaikkoina. Uudet rakennusoikeudet on pyritty sijoittamaan yhdyskuntarakennetta ja erilaisia arvoja tukevalla tavalla.

Alla olevassa taulukossa on kerätty tieto kaavoitusvaiheen rakentamistilanteesta sekä tilanteesta kaavan toteuduttua mitoittavalla kuivan maan alueella.

Rakennetut rakennuspaikat

AP	195
----	-----

Rakentamattomat rakennuspaikat

AP	194
----	-----

AP-2	1
------	---

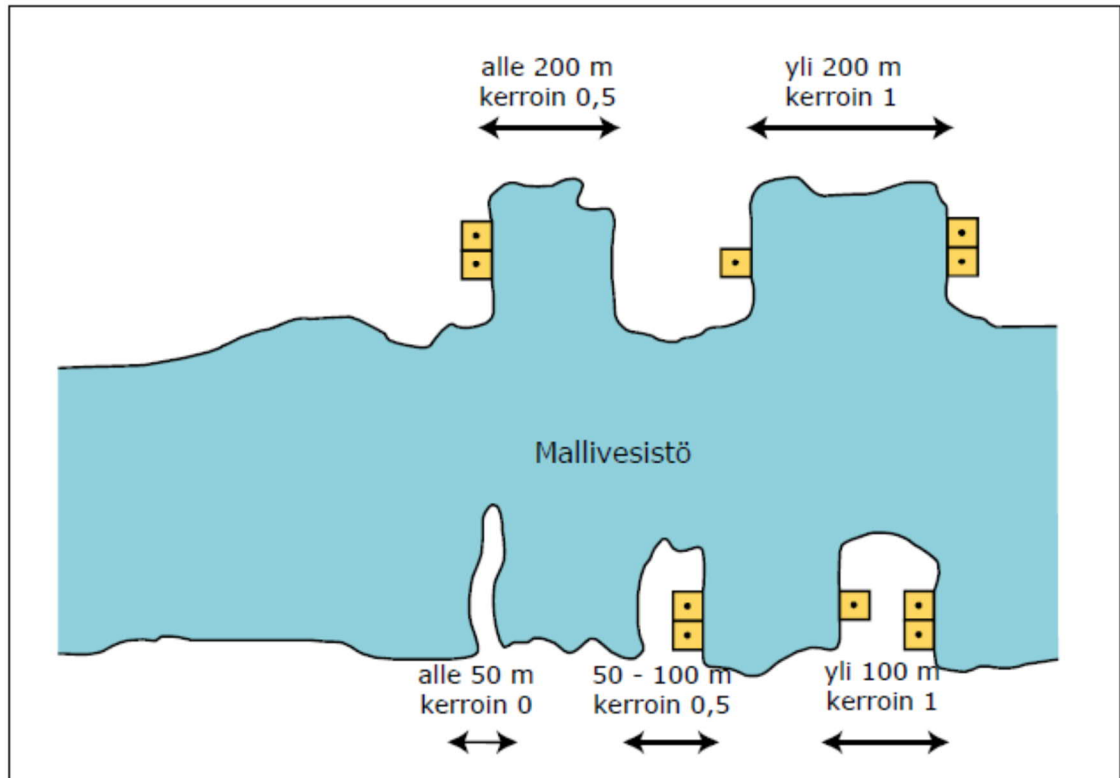
Kaavan toteuduttua yhteensä	390
-----------------------------	------------

5.3.2 Ranta-alueen mitoitus

Koskenkylän osayleiskaavan ranta-alueen mitoitustarkastelu koskee koko kaava-alueen kooltaan yli 2 ha vesistöjen ranta-alueita. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella. Osoitetut rakentamisalueet ja paikat on merkitty kaavaan siten, että MRL 10 luvussa säädettyt ranta-alueita koskevat erityiset säännökset toteutuvat tarvittavassa laajuudessa. Lähtökohtaisesti rakentaminen on pyritty ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös vesistön, tulva-alueiden, maaston, maiseman ja luonnon ominaispiirteiden huomioidmisessa sekä vapaassa yhtenäisessä rantaviivassa. Kaavassa on osoitettu rakennuspaikan alin sallittu korkeustaso, jos sillä voidaan olettaa olevan tulvauhkaa.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitus menetelmiä kaava-alueen ranta-alueella. Ranta-alueet on tutkittu niiltä osin, missä on katsottu olevan tarpeen ratkaista ranta-alueiden suunnittelutarve.

Mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtina käytetään 15.10.1969 – loppuvuosi 2022. Ennen 15.10.1969 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. emätilaksi. Näistä myöhempiin poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut, rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.



Kuvassa on esitetty mitoituslaskennassa käytettävän muunnetun rantaviivan muuntoperiaatteet. Muunto vaikuttaa kuvan mukaisesti todellisen rantaviivan pituuteen. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä sekä niemien ja lahtien koosta.

Ranta-alueiden osalta mitoituslaskelmissa on käytetty ns. vyöhykejakoja, joka on esitetty liitteessä 3c. Vyöhykejaossa ranta-alueet on käsitelty ympäristön, luonnon, maiseman, yhdyskuntarakenteen sekä muiden todettujen arvojen perusteella rakentamista samalla tavalla kestäväksi alueena. Rakennuspaikkatiheytenä on käytetty mitoitusta 10 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.

Emätilaselvityksen, rantaviivan muunnon ja vyöhykejaon lopputuloksena saadaan tehtyä mitoituslaskelmat. Mitoituslaskelmat tuottavat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät kaavassa osoitettavien uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärän, joka sijoitetaan kiinteistökohtaisesti kaavaan, ellei muita esteitä ole.

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen

emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteutuminen.

Ranta-alueilla rakentamista ohjaaville yleiskaavoille on säädetty maankäyttö ja rakennuslain 73 §:ssä erityisiä sisältövaatimuksia. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. Ranta-alueella rantavyöhykettä koskevien säännösten soveltamisen edellytyksenä on, että 1) alueelle on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, 2) alueen rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen on tarpeen ja 3) suunnittelutarpeen aiheuttaa pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen.

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta sekä tulva-alueilta on pyritty siirtämään rakennusoikeus kaava-alueella saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamista paremmin sietäville alueille. Lisäksi rakennuspaikkojen osoittamisessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen.

Mikäli mitoituslaskelmissa päädytään jonkun kiinteistön osalta selkeästi kiinteistön kannalta epäedulliseen lopputulokseen suhteessa emätilan muihin lohkoiloihin nähden, voidaan soveltaa ns. kohtuullisuusperiaatetta eli poiketa mitoituksista, vaikka laskennallinen menetelmä ei tuottaisikaan uusia rakennusoikeuksia. Kohtuullisuusperiaatetta sovelletaan ja perustellaan tapauskohtaisesti.

5.3.2.1 Ranta-alueen mitoituksen tulokset

Kaavassa on osoitettu uutta rakennetta mitoituslaskelmien tulosten mukaisesti rakennuspaikkoina. Uudet rakennusoikeudet on pyritty sijoittamaan yhdyskunta-rakennetta ja erilaisia arvoja tukevalla tavalla. Muu ranta-alue jää ns. vapaaksi rannaksi M-1-, MY-, MT- tai MA- merkinnällä.

Alla olevassa taulukossa on kerätty tieto kaavoitusvaiheen rakentamistilanteesta sekä tilanteesta kaavan toteuduttua ranta-alueella.

Nykyiset rakennuspaikat	
AP-1	100
Uudet rakennuspaikat	
AP-1	40
Kaavan toteuduttua yhteensä	140

Uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeelle kaavassa osoitettiin vain 40 Kemi-joen tulvauhasta sekä jo toteutuneesta rakentamisesta johtuen. Koko kaava-alueen rakennuspaikkatiheydeksi rantavyöhykkeellä muodostui 10 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Mitoitettavaa rantaviivaa oli 9.5 kilometriä.

5.3.3 Muun rakentamisen mitoitus

Lähipalvelujen alueita (PL) ja julkisten palvelujen alueita (PY) osoitettiin maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n oikeuttamalla tavalla.

PL alueilla rakennusten kerrosala saa olla enintään 20 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavassa esitetyn rakennuspaikan pinta-alasta.

PY alueilla rakennusten kerrosala saa olla enintään 20 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavassa esitetyn rakennuspaikan pinta-alasta.

AP-4 alueilla asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 15 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavassa esitetyn rakennuspaikan pinta-alasta.

RM alueilla rakennusten kerrosala saa olla enintään 20 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavassa esitetyn rakennuspaikan pinta-alasta.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Asumisen alueet

Kaavassa asumista kuvaavat merkinnät on jaettu ympärivuotiseen ja loma-asumiseen. Merkintätapa ja määräys ovat riippuvaisia alueen sijoittumisesta rantavyöhykkeelle tai sen ulkopuolelle.

Pientalovaltainen asuinalue merkinnällä on vakituisen asumisen rakennuspaikat. Yleiskaava mahdollistaa yleiskaavan käytön rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 44.1 §:n mukaisesti 44§ - merkinnällä rajatulla kuivan maan alueella. Uudet rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöittäin ko. rakentamisalueelle.

Pientalovaltainen asuinalue rantavyöhykkeellä merkinnällä on osoitettu ranta-alueelle sijoittuvat ympärivuotisen asumisen rakennuspaikat. Yleiskaava mahdollistaa Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisesti yleiskaavan käytön rakennusluvan myöntämisen perusteella. Uudet rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöittäin ko. korttelialueelle.

Loma-asuntoalue rantavyöhykkeellä merkinnällä on osoitettu ranta-alueelle sijoittuvat loma-asumisen rakennuspaikat. Yleiskaava mahdollistaa Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti yleiskaavan käytön rakennusluvan myöntämisen perusteella. Uudet rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöittäin ko. korttelialueelle.

5.4.2 Palvelujen alueet

Kaavassa on osoitettu lähipalvelujen alueet Koskenkyläntien varteen.

Kaavassa on osoitettu julkisen palvelun ja hallinnon alueina Koskenkylän koulun alue ympäristöineen.

Kaavassa on osoitettu matkailupalvelujen alueet (RM) golfkentän läheisyyteen.

5.4.3 Virkistys- ja maa- ja metsätalousalueet

Kaavassa on osoitettu rakentamiseen oikeuttavien alueiden läheiset alueet erilaisina **maa- ja metsätalous alueina (M-1, MY, MU ja MT)**.

Alueet joille ei kohdistu maankäyttöpaineita ja joilla ei sijaitse erityisiä arvoja on osoitettu **maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M)**.

Tiheimmin toteutuneiden alueiden rakennuspaikkojen väliset kaupungin omistamat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL).

Alueelle on osoitettu yksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

5.4.4 Erityisalueet

Erityisalueeksi on kaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon kohdamerkinillä pumppaamot sekä suojaviheralueet (EV).

5.5 Muut merkinnät

Rakennuspaikkoja kuvaavat symbolit, olemassa olevat tiet ja uudet tiet sekä reitistöt.

5.5.1 Liikennejärjestelyt

Kaavaan on merkitty olemassa oleva sekä uusi liikenneverkosto seuraavan jaon mukaan:

- Yleisen tien mt 9421 (Koskenkyläntie) alue (LT).
- Yhdystiet (alueen sisäiset liikenneyhteydet)
- Kevyen liikenteen reitti
- Ohjeellinen ulkoilureitti/kelkkaura

5.5.2 Informatiiviset ja alueiden erityispiirteitä kuvaavat merkinnät ja määräykset

Informatiiviset ja alueiden erityispiirteitä kuvaavat merkinnät on esitelty ja perusteltu kaavaselostuksen kohdassa 3 lähtökohdat. Näillä merkinnöillä on nostettu esille alueiden erilaisia ominaisuuksia ja piirteitä, jotka tulee huomioida maankäytön ja muun toiminnan yhteydessä. Merkinnöillä osoitetaan:

- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde
- MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävä alue
- MRL 72 §:n mukaisesti käsiteltävä alue
- Tulvauhan huomioiminen

Näiden erityispiirteitä korostavien merkintöjen lisäksi kaavassa on osoitettu sekä olemassa olevat rakennusoikeudet, että kaavan mahdollistamat uudet rakennuspaikat kiinteistökohtaisesti. Uusien rakennuspaikkojen osalta symboli osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän ja päämaankäyttötarkoitus yhdessä sijoituksen kanssa likimääräisen sijainnin.

Yleiskaavan yleismääräyksen mukaan viemärin toiminta-alueella on liityttävä viemäriin. Viemäriverkostoon liittämättömillä kiinteistöillä jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristölain säädösten mukaisesti. Säädökset takaavat jätevesien käsittelyn siten, että vesistöön/ympäristöön kohdistuva jätevesikuormitus jää vähäiseksi.

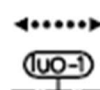
Maanteiden läheisyydessä rakennussuunnittelussa ja asemakaavoituksessa on otettava meluntorjunta huomioon siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päiväohjearvo 55 dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

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- ta- sossa kaavakartalla.

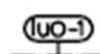
Rakennuspaikoille, joilla voi olla tulvavaaraa, osoitettiin kaavakartalla maanpinnan alin korkeustaso mikä pitää toteutua ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



Kevyen liikenteen yhteystarve.



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 vältettävä, ettei alueen arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Tarkemmat kohdekuvaukset on esitetty luonto- ja maisemaselvityksessä.



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 vältettävä, ettei alueen arvoja vaaranneta tai heikennetä.



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.



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.



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.



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.



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 häiriötä 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 m ² . Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus on 220 k-m ² . Loma-asunnon asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m ² , lisäksi erillisten talousrakennusten kerrosala saa olla enintään 100 k-m ² , josta erillinen saunarakennus saa olla enintään 30 k-m ² . 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 m ² . 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 rakennusoikeus 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-m ² .
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. Merkinällä 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.
	Luonnonsuojelukohde. Alueella sijaitsee vesilain 2 luvun 11 §:n nojalla suojeltu lähde, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty.
	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.
	Virkistys-/matkailukohde. Siirtolohkare
	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/kokoojakuu.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Kevyen liikenteen reitti.
	Moottorikelkkailureitti.
	UUSI ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA (punainen täppä) Ympyröiden sijoittuminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittumisen likimääräisesti. Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.
	UUSI LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA (punainen ympyrä) Ympyröiden sijoittuminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittumisen 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.

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-alueella koskevia määräyksiä:

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisesti määrätään, että tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennuslupan 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 liitettävä viemäriin. Viemäriverkostoon liitettävillä kiinteistöillä jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristösuojelun säästöjen 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 väriytykseen. Rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa luontoa.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen 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 tarkoitettuihin ulkoalueilla.

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

Alueille 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 rakennuslupan myöntävä viranomais 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.

5.7 Suhde maakuntakaavaan

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.

Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA), keskuskylän (at), keskustatoimintojen alueiden (C) ja keskustatoimintojen kohteiden (c) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittamista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä ranta-maisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Maankäytön suunnittelussa on huolehdittava maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden alueiden säilymisestä.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Kaava on luonteeltaan kyläaluetta kehittävä ja rakentamista ohjaava yleiskaava. Kaavassa on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti Koskenkylän asuntoalueiden laajentuminen.

Kaava-alueella on huomioitu maantien aiheuttama meluhaitta.

Osayleiskaava sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle.

Kaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet sijoittamalla rakentamisalueet riittävän etäälle.

Kaava-alueelle on jo voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti toteutunut tasaisesti rakentamista. Uusi rakentaminen on pyritty sijoittamaan maisemalliset arvot mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Ranta-alueella sovelletut mitoitusnormit ja suunnitteluratkaisut tukevat tätä vaatimusta.

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa kulttuuriperintötiedon ajantasaisuus (kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeät alueet tai kohteet, kiinteät muinaisjäännökset tai muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet), ja oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sekä varauduttava tarpeellisiin selvityksiin. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

Maankäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Toteutuessaan laaja asuntoalue osaltaan pienentää porotalouden käyttämiä laidunalueita.

Rakennuspaikkojen ja rakentamismahdollisuuksien osalta kaavaratkaisu mahdollistaa esim. porotalouden kannalta tarvittavien laitteiden huollon, ylläpidon ja säilyttämisen. Kaavahankkeen aikana on ollut käytössä Suomen ympäristökeskuksen Liiteri palvelun porotalousaineisto.

Kyseiset seikat on huomioitu kaavatyössä.

Osayleiskaavassa ei osoiteta sellaisia laajoja yhtenäisiä päällystettyjä alueita sisältäviä tai mahdollistavia toimintoja, jotka lisäisivät tulvien riskiä sään ääri-ilmiöiden kautta. Rakentamisen sijoittelussa ja määräyksillä on huomioitu tulvavaara-alueet.

A 23

Merkinnöillä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille varattuja alueita.

M 4513

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin, kuten haja-asutusluonteiseen pysyvään ja loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden rajoissa ulkoiluun ja retkeilyyn.

Yleiskaava täsmentää ko. suunnittelua osoittamalla alueella olevat palvelut sekä uudet vakituises asumisen rakentamismahdollisuudet. Yleiskaavan ei voida katsoa poikkeavan maakuntakaavasta.

Yleiskaava täsmentää ko. suunnittelua osoittamalla aluetta pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen ja virkistyskäyttöön. Yleiskaavan ei voida katsoa poikkeavan maakuntakaavasta.

5.8 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun

Alueella on voimassa Koskenkylän oikeusvaikutteinen osayleiskaava (2000). Uudessa Koskenkylän osayleiskaavassa on huomioitu voimassa olevan yleiskaavan oikeuttamat rakennuspaikat.

Kaavan mitoitustavoitteet ovat Rovaniemen kaupungin alueiden käytön strategiaa sekä maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmaa tukevia. Suunnitteluratkaisut tukevat tavoitteellista tontinluovutusta yksityisten maanomistajien toimesta.

5.9 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava on laadittu siten, että se tukee 1.4.2018 voimaan tulleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Huomioiminen osayleiskaavassa

Toimivat yhdyskunnan ja kestävä liikuminen:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Osayleiskaavalla järjestetään ja ohjataan Koskenkylän rakentamista ja tuetaan tällä tavoin alueiden kestävää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehitystä. Osayleiskaavalla ohjataan pääasiassa vakituisten asumisen sijoittumista, mutta myös joltain osin elinkeinoihin liittyviä toimintoja kaava-alueella. Kaavan mahdollistama rakentaminen tukee myös koko kaupungin elinvoimaa.

Tehokas liikennejärjestelmä:

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja –palvelujen yhteiskäyttöön perustuille matka- ja kuljetusketjuille sekä henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Osayleiskaava ei ole ristiriidassa ko. tavoitteen kanssa. Kaavassa osoitettava rakentaminen tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan rakenteeseen sekä liikenneyhteyksiin.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi

Osayleiskaavassa ei osoiteta sellaisia laajoja yhtenäisiä päällystettyjä alueita sisältäviä

rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Huolehditaan saamelaiskulttuurin ja –elintekniikoiden kehittämisedellytyksistä ja niille tärkeiden alueiden säilymisestä, jotta saamelaisille alkuperäiskansana kuuluva oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kulttuuriaan toteutuisi.

tai mahdollistavia toimintoja, jotka lisäävät tulvien riskiä sään ääri-ilmiöiden kautta. Rakentamisen sijoittelussa ja määräyksillä on huomioitu tulvavaara-alueet.

Osayleiskaavassa on annettu määräykset pohjavesien suojelusta sekä jäte- ja talousvesihuollosta. Meluhaittoja on pyritty vähentämään sijoittamalla rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan riittävän etäälle melunlähteistä. Myös rakennusten sijoittelussa tulee huomioida mahdollinen melun leviäminen.

Kaava-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen ei sijoitu sellaista toimintaa, joka ei olisi yhteyteen sovitettavissa kaavan mahdollistaman rakentamisen kanssa.

Osayleiskaavalla edistetään elollisen luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden osoittamalla rakentaminen ympäristön ja maiseman kannalta arvokkaiden kohteiden ulkopuolelle.

Yleiskaavassa on osoitettu arvokkaat rakennukset, luontokohteet ja maisema-alueet sekä kiinteät muinaisjäännökset.

Aluemäärittelyssä on pyritty turvaamaan sekä maisema- että luontoarvojen lisäksi ns. vapaan rannan osuus jokamiehen oikeuksien turvaamiseksi.

Kaavassa osoitetut yleiset virkistysalueet on tutkittu yleiskaavallisella tasolla ja mahdollisuuksien mukaan sijoitettu siten, etteivät ne vaaranna alueen erityisiä luontoarvoja. Merkinnoin ohjatut alueet alueella vähentävät todennäköisesti niiden ulkopuolella olevan luonnon ja maaperän kulumista.

Kaavoituksessa on huomioitu kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot. Erillisessä luonto- ja maisemaselvityksessä on käyty läpi alueen luonto- ja maisemakohteet, alueen historia, alueen kulttuuriympäristö ja maisema. nämä ovat olleet kaavaratkaisun keskeisiä lähtökohtia alueidenkäytön suunnittelussa sekä kaavamääräyksen laadinnassa.

Kaava ei ole ristiriidassa yhtenäisten maa- ja metsätalousalueiden säilymisen kanssa.

Alueelle ei sijoitu poronhoidon kannalta keskeisiä alueita, eikä kaava-alueen reuna-alueille ole sijoitettu sellaisia maankäyttömerkintöjä, jotka oleellisesti heikentäisivät poronhoidon toimintaedellytyksiä Ounasvaaran ja Sierijärven alueella.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto:

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjat ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Osayleiskaava ei ole ristiriidassa ko. tavoitteiden kanssa.

5.10 Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset
yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
ympäristöhaittojen vähentäminen;

rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaava

Yleiskaavan mitoitus tavoitteet on määritetty sillä lähtökohtaisella tavoitteella, että Koskenkylän alue on kyläalue, jota tullaan kehittämään.

Kehitystavoitteet ovat virallisten väestöarvioiden mukaisia. Kaava-alue on haluttua asuinaluetta ja keskustan läheisen sijaintinsa vuoksi suunnittelu tulee lisäämään tonttikysyntää lähialueilla.

Uusi rakenne sijoittuu olemassa olevien verkostojen ympärille.

Uusi rakenne on pyritty pääsääntöisesti sijoittamaan tehokkaasti olemassa olevien yhteyksien varrelle siten, että uutta tieverkkoa ei tarvitse välttämättä rakentaa kovin paljon yleiskaavaa toteutettaessa.

Uusi rakenne on pyritty sijoittamaan tehokkaasti olemassa olevien yhteyksien varrelle.

Koskenkylä sijoittuu alueelle, jota tullaan kehittämään. Kaavassa on tehty aluevaurouksia, jotka tukevat olemassa olevaa toimintaa ja luovat mahdollisuuksia kehittää palveluja tulevaisuutta varten. Asumisen suhteen kaava luo edellytyksiä maanomistajakohtaiseen tontinluovutukseen.

KTS. edellinen.

Liikenneyhteyksien parantumisen edellytykset ovat riippuvaisia toteutumismahdoluudesta ja tehokkuudesta. Vesihuoltoverkosto Koskenkylän alueella on riittävä ja toimiva.

Rakennustehokkuus ja sijoittelu tukevat näitä periaatteita.

KTS. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.

Kaavassa on osoitettu alueet ja määritetty niitä koskevat määräykset. Kaava-alueelle ei ole osoitettu toimijoita, jotka aiheuttaisivat merkittäviä ympäristöhaittoja.

Luonto, maisema ja kulttuuriympäristöt on huomioitu kaavassa sekä päämaankäyttömerkinnöin että informatiivisin merkinnöin. Merkintöjen määräykset tukevat ko arvojen säilymistä riittävässä määrin.

Olemassa olevat virkistysalueet ja kohteet säilyvät kaavassa. Muilta osin virkistys tapahtuu ns. jokamiehen oikeudella asumisen ulkopuolelle määritetyillä alueilla.

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, RANTA-ALUE

luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutenkin huomioon, RANTA-ALUE

Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta, RANTA-ALUE

Kaavan mitoitus/ rannan olosuhteet muodostaa ranta-alueelle kohtuullisesti uusia rakennuspaikkoja. Uudet rakennuspaikat eivät oleellisesti muuta ranta-alueiden luonnetta tai luonnontilaa.

Kaavan mitoitus/ rannan olosuhteet muodostaa ranta-alueelle kohtuullisesti uusia rakennuspaikkoja. Uudet rakennuspaikat eivät oleellisesti muuta vapaan rannan kokonaismäärää.

Kaavan mitoitus/ rannan olosuhteet muodostaa ranta-alueelle kohtuullisesti uusia rakennuspaikkoja. Uudet rakennuspaikat eivät oleellisesti muuta vapaan rannan kokonaismäärää.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Yleistä

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tulee selvittää kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) edellyttämällä tavalla. MRL:n 9 §:n mukaan ”kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan olennaisia vaikutuksia.”

MRA 1 §:n perusteella ”selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.”

Laaditut taustaselvitykset ovat olleet suunnittelun lähtötietoina. Arvioinnissa tutkitaan nykytilanteeseen aiheutuvia muutoksia silloin, kun osayleiskaava on toteutunut kokonaan. Vaikutusarvioinnit on tehty asiantuntija-arvioina. Ympäristövaikutusten arvioinnissa käsitellään myös periaatteellisella tasolla mahdollisten haitallisten vaikutusten estämistä tai lieventämistä.

Yleiskaavan toteuttamisen merkittävät välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan (MRA 1§):

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Yleiskaavan selostuksessa esitetään kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset (MRA 17 §).

6.2 Kokonaisvaikutukset

6.2.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto	+	-	Yhteenveto
Maisema	Kaavaratkaisu jäsentää ympäristöä ja luo selvät pelisäännöt minne voi rakentaa ja minne ei voi. Tämän jälkeen maiseman ominaispiirteitä voidaan vahvistaa ja ylläpitää paremmin. Tämä mahdollistaa hyvän maisemakuvan syntymisen ja säilymisen. + + + +	Kaavan toteuttaminen ei huononna maisemaa niillä alueilla, joille on määritetty erityisiä arvoja. Ei vaikutusta	+ + + +
Luonto	Kaavan toteuttaminen ei huononna luonnontilaa niillä alueilla, joille on määritetty erityisiä arvoja. Kaava jäsentää selvästi eri alueiden käyttötarkoituksen, joten luonnontilaisia ja luonnon kannalta arvokkaista alueita voidaan säilyttää koskemattomana. + + + +	Uusien alueiden luontainen tila muuttuu radikaalisti. Ei vaikutusta	+ +
Luonto yhteensä		--	+ + +

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon

Ympäristö	+	-	Yhteen- veto
Päästöt	Kaava-alueelle ei muodostu rakennetta tai toimintaa, joka olisi oleellinen päästöjen aiheuttaja.	Ei vaikutusta	
Vesistö	Ei vaikutusta Kaava-alueelle ei muodostu rakennetta tai toimintaa, jonka voisi katsoa aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia vesistöön.	Ei vaikutusta	
Maaperä	Ei vaikutusta Kaava-alueelle ei muodostu rakennetta tai toimintaa, jonka voisi katsoa aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia maaperään.	Ei vaikutusta	
Ympäristö yhteensä	Ei vaikutusta		ei vaikutuksia

6.2.3 Vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön

Elinolot	+	-	Yhteen- veto
Riskit ihmiselle	Kaava-alueelle ei muodostu rakennetta tai toimintaa, jonka voisi katsoa aiheuttavan merkittäviä riskejä ihmiselle.	Ei vaikutusta	
Virkistysalueet	Ei vaikutusta Alueen olemassa olevat virkistysalueet todetaan kaavassa. Muilta osin virkistys tapahtuu ns. jokamiehen oikeudella rakentamisen ulkopuolelle jäävillä alueilla.	Ei vaikutusta	++
Vapaa-aika	++ Alueella on vapaa-ajan palveluja tarjoavia toimintoja ja paikkoja. Nämä alueet osoitetaan kaavassa.	Ei vaikutusta	+++
Elinolot yhteensä	+++		+++

6.2.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskunta	+	-	Yhteen- veto
Yhdyskunta-ra- kenne	Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja mahdollistaa olemassa olevien verkostojen tehokkaan hyödyntämisen ja mahdolliset laajennukset. Alueen rakenne jäsentyy, mikä mahdollistaa tehokkaan ympäristöhoidon ja jatkosuunnittelun tulevaisuudessa.	Ei vaikutusta	++++
Yhdyskuntata- lous	++++ Maanomistajien toimesta tapahtuva tontinluovutus ei kokonaisuuden näkökulmasta vaikuta yhdyskuntatalouteen, koska menot ja tulot kohdistuvat pääasiassa yksityisiin tahoihin.	Ei vaikutusta	+++
Yhdyskuntara- kenne yh- teensä	+++		+++
Elinkeinot	+	-	Yhteen- veto
Työllisyys	Kaavaratkaisut itsessään eivät synnytä uusia yritysalueita. Kaavaratkaisut mahdollistavat olemassa olevien palvelujen kehittämisen sekä yritystoiminnan harjoittamisen niille varatuilla alueilla sekä pienimuotoisesti asunnon yhteydessä.	Kaavalla ei ole negatiivisia vaikutuksia työllisyyteen.	++
Elinkeinorakenne	++ Elinkeinorakenteessa tuskin tapahtuu mittavia muutoksia nykyiseen verrattuna.	Kaavalla ei ole negatiivisia vaikutuksia elinkeinorakenteseen.	++
Elinkeinot yhteensä	++		++

Liikenne	+	-	Yhteen- veto
Autoliikenne	Kasvavat väestömäärät luovat edellytyksiä joukkoliikenteen kehittymiselle ja paikallisten palveluiden kysynnälle. Tämä kehitys mahdollistaa sen, että yksityisautoilu keskustan alueen ja Koskenkylän välillä vähenisi ainakin palveluiden ja harrastusten osalta.	Työpaikka ja vapaa-ajan liikenne Rovaniemen suuntaan tulee kasvamaan, ellei liikennekäyttäytyminen muutu oleellisesti nykyisestä.	+
Kevyt liikenne	+++ Kaavaratkaisut eivät vielä merkittävästi luo edellytyksiä kevyen liikenteen kehittämiseksi.	-- Uusi rakenne tuskin lisää väestömäärää niin paljoa, että kaavaratkaisujen johdosta kevyen liikenteen verkosto olennaisesti muuttuu nykyisestä.	-
Liikenne yhteensä		-	0

6.2.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäänneksiin.

Kaava-alueella ei ole todettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Osayleiskaavan ei ole tarkoitus vaikuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan tai rakenteisiin. Olemassa olevat maankäyttö- ja rakennuslain normit täyttävät rakennuspaikat on merkitty kaavaan nykyisen tilanteen mukaisesti. Rakennus-suojelullisesti tai –historiallisesti arvokkaat kohteet sekä kulttuurimaisemaltaan arvokkaat kohteet ja alueet on huomioitu kaavassa omilla kaavamerkinnoillään.

7 OSAYLEISKAAVA OIKEUSVAIKUTUKSET

Kaava on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä määrätään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viiranomaistoimintaan.

Suunnittelun ohjausvaikutus

Yleiskaavan mukaisesti voidaan myöntää rakennusluvat sekä kuivalle maalle MRL 44.1 §:n sekä ranta-alueelle MRL 72.1 §:n perusteella.

Hyväksytty yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Maakuntakaavan/ seutukaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ei ole mm. oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Säännös koskee niin kunnan, maakuntaliittojen kuin valtion viranomaisia.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. Muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, rakennussuojelulaki, tielait, metsälaki, maa-aineslaki, kaivoslaki ja jätelaki.

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/ kaavoitus
20.8.2025

Hyväksynyt:

Markku Pyhäjärvi
 kaavoituspäällikkö

Laatinut:

Petteri Lampi
 kaavoitusinsinööri