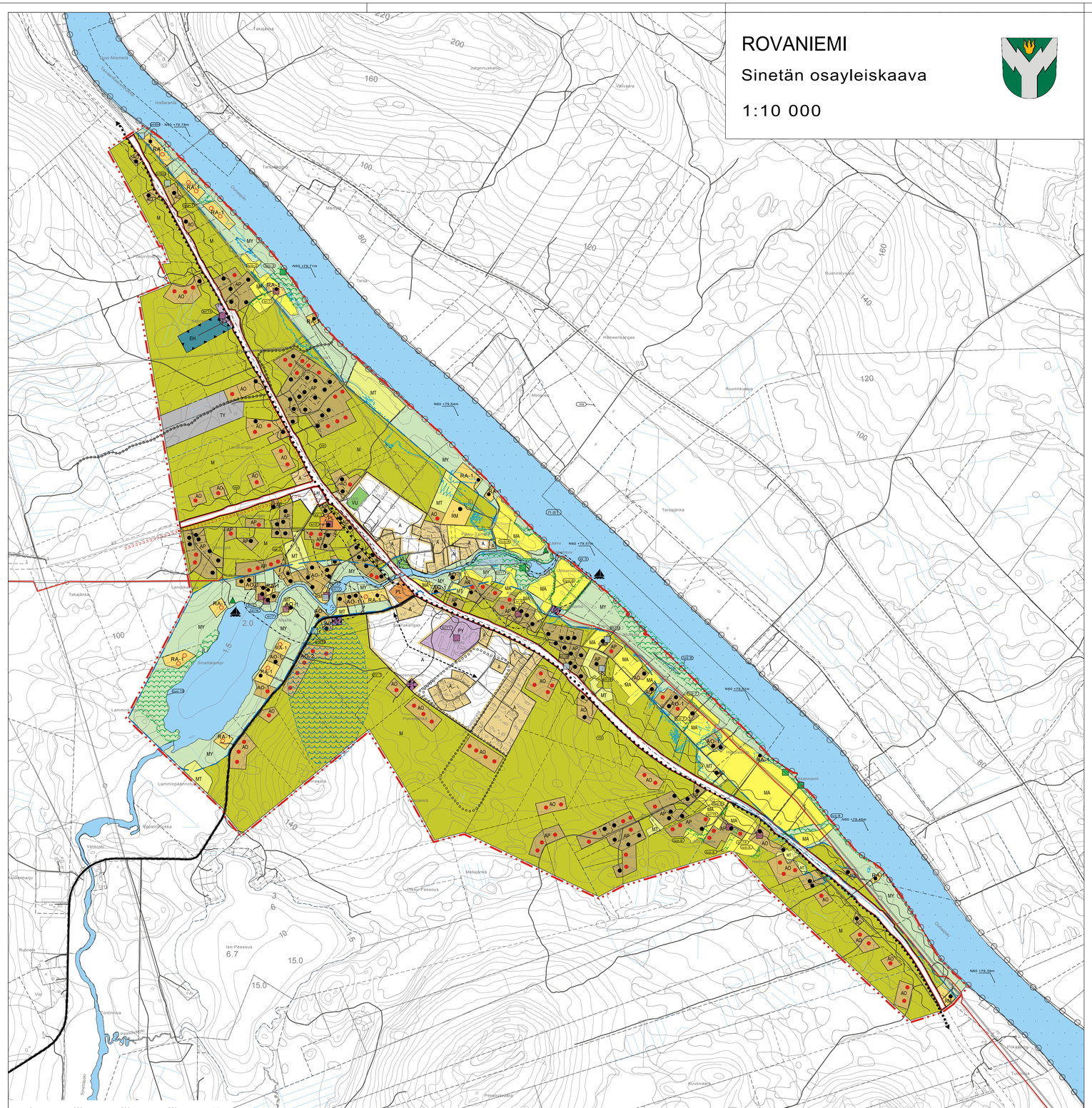
ROVANIEMI

Sinetän osayleiskaava

1:10 000



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

A — UUSI JA OLENNAISESTI MUUTTUVA ASUINALUE.
Merkinnällä on osoitettu uudet asumiseen varatut alueet. Alueille tulee laatia asemakaava.

A — ASUNTOALUE.
Merkinnällä on osoitettu nykyiset asuntoalueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

AP — PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE.
Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5 000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa asumisen lisäksi kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esiteltyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m2. Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 100 k-m2.
Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m2

AO — ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUINALUE.
Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esiteltyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m2. Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 100 k-m2.
Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m2

AO-1 — ERILLISPIENTALOVALTAINEN ALUE RANTA-ALUEELLA.
Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esiteltyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m2. Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 100 k-m2.
Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m2

AO-2 — ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUINALUE.
Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan 5 000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esiteltyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m2. Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 100 k-m2.
Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m2
Alueelle voi myöntää rakennusluvan sen jälkeen, kun Sinettäsalmentien vedenottamo on lopettanut toimintansa.
WC-jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Kuivakäymälän rakentaminen on sallittu ja sen jätteet saa kompostoida. Pesuvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle imeytettäviksi.
Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.
Rakennusluparanomaisen on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista.

RA-1 — LOMA-ASUNTOALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ.
Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².
Loma-asunnon asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m² ja erillisen saunarakennuksen kerrosala enintään 20 k-m².
Rakentaminen tulee sopeuttaa rantamaisemaan ja ranta-alueen puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.

RM — MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu matkailupalvelujen alueet. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja rakennelmia enintään 10 % alueen pinta-alasta tai enintään 500 k-m² olemassa olevan rakenteen lisäksi. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi.

PL — LÄHIPALVELUJEN ALUE.

TY — TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, joka ei aiheuta ilman pilaantumista, ei aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella yli 55 dB melutasoa päivällä ja 45 dB melutasoa yöllä, tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle

PY — JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

VL — LÄHIVIRKISTYSALUE.

VU — URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

ET — YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

EH — HAUTAUSMAA-ALUE.

LT — YLEISEN TIEN ALUE.

LH — HUOLTOASEMA-ALUE.

M — MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Alueella sallitaan sen käyttötarkoituksen mukainen rakentaminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti yleiskaavalla muodostuville rakennusalueille.

MT — MAATALOUSALUE.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Alueella sallitaan sen käyttötarkoituksen mukainen rakentaminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti yleiskaavalla muodostuville rakennusalueille.

MA — MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Viljelykäytössä oleva pelto sijaitsee maisemallisesti tai maisemahistoriallisesti arvokkaalla alueella. Maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.
Alueella sallitaan sen käyttötarkoituksen mukainen rakentaminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti yleiskaavalla muodostuville rakennusalueille.

MY — MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.
Merkinnällä on osoitettu sellaiset maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityistä maisemallista arvoa. MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että ranta-alueella ei ole uudisrakennusoikeutta. Alueelle voidaan sijoittaa luontoon ja maisemaan sopivalla tavalla retkeilyn palveluvarustusta sekä virkistysreitteihin liittyviä keveitä rakenteita.

W — VESIALUE.

nat — NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE.

pv-1 — TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.
Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

luo-1 — LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE JA KOHTEEN TUNNUSNUMERO.
Merkinnällä osoitetulla alueella on erityisen herkkiä alueita. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueen läheisyyteen rakennettaessa on varmistettava, ettei alueen arvoja vaaranneta tai heikennetä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

ma — VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.
Merkinnällä on rajattu valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon maisema-arvojen säilyminen.
Suunnittelutavoite:
- Peltojen ja rantainiittyjen avoimena säilyminen
- Rakentamisen sijoittaminen peitteisille alueille.

sk-1 — KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE.
Merkinnällä on osoitettu rakennettuun ympäristöön liittyvä historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia pihapiireineen tai aluekokonaisuuksineen. Uudis- ja korjausrakentamisen tulee sopeuttaa kyläkuvaan, mittakaavaan, rakennustapaan ja rakennusperinteeseen. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

sr/1 — RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS KOHDE.
Maisemakuvallisesti ja/tai kyläkuvallisesti arvokas rakennus tai pihapiiri, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen purkaminen edellyttää MRL 127 §:n mukaista purkulupaa. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

sm189 — MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS.
Muinaismuistolain (295/63) nojalla muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen ilman lupaa on kielletty. Kaikista aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.
Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

SUOJELUKOHDE.

YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENEMISSUUNTA.

SEUTUTIE/PÄÄKATU.

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI.

KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.

TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE.

MOOTTORIKELKKAILUREITIN YHTEYSTARVE.

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.

POHTIMOLAMPI-SINETTÄ SIIRTOVIEMÄRI JA YHDYSVESIJOHTO.

SINETTÄ-ROVANIEMI SIIRTOVIEMÄRI JA YHDYSVESIJOHTO.

Z — VOIMANSIIRTOLINJA.

N60 +79,57m — TULVAKORKEUS.
Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus (HW 1/100), ellevät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. laskettu tulvakorkeus on joskus ylitetty (esim. jääpatotulva), on tämä korkeampi korkeus otettava määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä. Korkeudet on esitetty N60-tasossa.

RANTAVYÖHYKEALUEEN RAJAUS, jolla on sovellettu ensitilaperiaatetta ja jolla osoitetaan kaava-alueen jakautuminen MRL 44 §:n mukaiseen kyläalueyöhykkeeseen (AT) ja suunnittelutarvealueeseen (ST) sekä MRL 72 §:n mukaiseen rantavyöhykkeeseen.

OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA KUIVALLA MAALLA.

OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA.

UUSI ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA.
Ympyröiden sijoittuminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittumisen likimääräisesti. Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.

UUSI LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA.
Ympyröiden sijoittuminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittumisen likimääräisesti. Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.

VIRKISTYS-/MATKAILUKOHDE.

VENEENLASKUPAIKKA.

TULVARAJA.

TILANRAJA.

me — LIIKENNEMELUALUEEN RAJAUS.
Merkinnällä on osoitettu kantateiden 79 ja 83 varrella olevat melualueet. Mikäli alueelle suunniteltaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa jaltai rakennusuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päiväohjearvo 55 dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

KAAVA-ALUEEN RAJA.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisesti määrätään, että tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa AP-pientalovaltaiselle alueella ja AO-erillispientalo alueella kaavassa erikseen tilakohtaisesti osoitetuille paikoille. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan perusteena kyläalueella on voimassa enintään 10 vuotta siitä alkaen, kun yleiskaava on saanut lainvoiman.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti määrätään, että tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää ranta-alueella RA-1 loma-asuntoalue ranta-alueella rakennusluvat erikseen tilakohtaisesti osoitetuille paikoille.

Rakennuspaikkojen sijoittelu:

Rakennukset ja rakennuspaikkaa palvelevat rakennelmat on sijoitettava yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle. Viemärin toiminta-alueella on liityttävä viemäriin. Yleiseen viemäriverkostoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa valtioneuvoston asetuksen (196/2011) mukaisesti.

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

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

Kaikki rakentaminen on sijoitettava vähintään 25 metrin päähän rannasta.

Tulvauhka-alueella olemassa olevia rakennuksia voidaan ylläpitää ja korjata. Rakennuslupaan velvoittavia toimenpiteitä ei saa tehdä.

ROVANIEMEN KAUPUNKI SINETTÄ OSAYLEISKAAVA	Kaavaluonnos nähtävillä 7.5. - 1.6.2012 Kaavaehdotus nähtävillä 7.11. - 7.12.2012 Kaupunginhallitus 15.2.2013 §66 Kaupunginvaltuusto 25.2.2013 §43
Finnish Consulting Group Aittatie 3, 96100 Rovaniemi Puh. 0104096900, www.fcg.fi	Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero **YSK** 1:10 000
Päivväys 27.2.2013 Pääsuunn. Lauri Solin, DI YKS-402 Hyv. Pauli Santala, toimialajohtaja	Suunn./Piirt. Solin/Lampinen Yhteyshenkilö Lauri Solin A S