

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

TYÖNUMERO: 20601899

HAILUODON KUNTA

HAILUOTO – NOKAN ALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS



SWECO FINLAND OY
OULU
11.4.2023
vähäiset
2.11.2023

täydennykset

Asemakaavan muutos koskee Hailuodon Marjaniemen Nokan asemakaavan koko aluetta (korttelit 1 ja 2, sekä niihin liittyvät katu-, pysäköinti- ja virkistysalueet). Asemakaavan muutoksella muodostuvat osa korttelista 1, osa korttelista 2 ja osa korttelista 3, sekä näihin liittyvät liikenne-, virkistys-, ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja 3:67 (Hailuodon kunnan omistama Merivillan kiinteistö), osaa tilasta 7:1 (Hailuodon jakokunnan omistama ranta-alue ja satama) ja Marjaniementien liikennealuetta.

Tämä kaavaselostus liittyy 4.5.2023 päivättyyn asemakaavan ehdotusvaiheen karttaan. [Kaavakartta oli ehdotuksena nähtävillä 23.5.-23.6.2023. Vähäiset teknisluonteiset muutokset ehdotusvaiheen jälkeen 2.11.2023.](#)

[Selostukseen on täydennetty hyväksymiskäsittelyä varten ehdotusvaiheen tietoja 2.11.2023.](#)

Selostuksessa on käsitelty myös kaavan luonnosvaiheen kanssa samanaikaisesti nähtävillä ollut kaavarunko, jota on täydennetty kuulemisen perusteella 20.10.2021.

Valokuvat: kansikuva ja kulttuuriympäristöosion ja yleisötilaisuuksien kuvat Kaisa Mäkinen/Sweco, kuva röysistä Nella Nikkilä, luontoalueet Aija Degerman/Sweco, Luototalo Tapio Tuuttila/Sweco, muut valokuvat Kristiina Strömmer/Sweco.

Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	21.3.2017
Ideointityöpaja 1	11.10.2018
Ideointityöpaja 2	25.2.2019
Pohjavesiolosuhteita koskenut viranomaisneuvottelu, ELY-keskus	6.2.2020
Kunnanhallituksen päätös kaavarunkosuunnitelman laatimisesta	30.6.2020 (§ 158)
Esittely- ja keskustelutilaisuus (teams) Elävä Saari valiokunnalle ja muille kuntapäätäjille. Kaavarunko ja asemakaavaluonnos.	5.10.2021
Asemakaavaluonnoksen ja kaavarungon hyväksyminen nähtävälle, KH (teams).	7.12.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen. Asemakaavaluonnos ja sitä havainnollistava kaavarunko nähtävillä (MRL 62 §)	8.12.2021-14.1.2022
Keskeisten viranomaisten ja lausunnonantajien ylimääräinen kuuleminen	syyskuu – joulukuu 2022
Asemakaavaehdotuksen käsittely kunnassa nähtävälle asettamista varten.	2023
- Elävä Saari valiokunta	5.4.2023, muutokset kokouksen johdosta 4.5.2023
- KH	9.5.2023 (§ 101)
Ehdotusvaiheen virallinen nähtävilläolo (MRA 27 §)	23.5.-23.6.2023
Hyväksyminen, kunnanhallitus	x.xx.2023
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	x.xx.2023
vaihe	päiväys

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Tehtävä.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavan muutos ja laajennus.....	8
3	LÄHTÖKOHDAT	10
3.1	Tavoitteet.....	10
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	11
3.2.1	Luonnonympäristö.....	13
3.2.2	Maaperä ja geomorfologia	16
3.2.3	Pohjavesi ja sen hyödyntämismahdollisuudet	18
3.2.4	Meri, pintavedet ja rakentamiskorkeudet	21
3.2.5	Maisemarakenne ja maisemakuva	27
3.2.6	Rakennettu ympäristö	30
3.2.7	Muut rakennetun ympäristön muutokset.....	32
3.2.8	Muinaismuistot	33
3.2.9	Tekninen huolto ja muut rakenteet.....	33
3.2.10	Liikenne	35
3.2.11	Palvelut.....	36
3.2.12	Maanomistus	38
4	SUUNNITTELUTILANNE	39
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	39
4.2	Maakuntakaava	40
4.3	Strategiset suunnitelmat	43
4.4	Yleiskaavat	45
4.5	Asemakaava.....	49
4.6	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	50
4.7	Reitistö- ja tekniset suunnitelmat	51
4.8	Asemakaavan perusselvitykset	52
4.8.1	Luontoselvitys	52
4.8.2	Kulttuuriympäristöselvitys.....	53
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	54
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	54
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	54
5.2.1	Osalliset.....	54

5.2.2	Vuorovaikutusmenettelyt, niiden tulokset ja vaikutus suunnitteluun	54
5.3	Viranomaisyhteistyö.....	63
6	KAAVARUNGON KUVAUS	63
6.1	Rakenne ja aluevaraukset	63
6.2	Reitit ja liikenneyhteydet.....	66
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	67
7.1	Kokonaisrakenne ja suunnittelun päälinjat	67
7.2	Aluemerkinnot.....	71
7.2.1	Satama ja liikenne	72
7.2.2	Luotsipihan, Vanhan kalastajakylän ja Riutan kalastajakylän alueet.....	75
7.2.3	Tärkeimmät uudet matkailupalveluiden alueet.....	81
7.2.4	Luonnonympäristön huomioon ottaminen.....	85
7.2.5	Pohjaveden hyödyntäminen ja turvaaminen	86
7.2.6	Tekninen huolto, verkostot ja kierrätys	87
7.2.7	Muut merkinnät	87
7.3	Asemakaavaan liittyvät ohjeet ja määräykset.....	89
7.4	Kaavan vaikutukset	94
7.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	94
7.4.2	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kulttuurimaisemaan	94
7.4.3	Vaikutukset luonnonmaisemaan ja luonnonympäristöön.....	95
7.4.4	Vaikutukset virkistykseen ja palveluihin	95
7.4.5	Vaikutukset pohjaveteen ja sen ottoon	96
7.4.6	Vaikutukset liikenteeseen ja teknisiin verkostoihin	97
7.4.7	Vaikutukset ilmastomuutokseen varautumiseen ja hillintään.....	98
7.4.8	Vaikutukset kunnan talouteen ja elinkeinoin	100
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	102
8.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	102

Kartat:

Kaavarunko, A3 (1:3500)	20.10.2021
Asemakaavaehdotus, kartta 1:2000	4.5.2023
Asemakaavaehdotus, merkinnät	4.5.2023
Ote voimassa olevasta asemakaavasta on selostuksen kohdassa 5. Suunnittelutilanne	

Liitteet:

- Ilmatieteenlaitoksen lausunto meriveden korkeudesta, aallokosta ja jään työntymisestä Hailuodon Nokassa 14.7.2021
- Ilmatieteen laitoksen luonnosvaiheen lausunto (13.1.2022)

- Ote 2. viranomaisneuvottelun (18.11.2022) muistiosta rakentamiskorkeuksia koskien. POP-ELY. Lausunto kaavarungon pysäköintialueista ja muusta maankäytöstä pohjavesialueella 31.5.2021.
- Hailuodon Vesihuolto Oy. Lausunto kaavarungon pysäköintialueista ja maankäytöstä
- Seurantalomakkeen tiedot (hyväksymisvaiheessa)

Erilliset selvitykset ja raportit

- Luontoselvitys. Sweco Ympäristö Oy, FM biologi Aija Degerman, linnustoselvitykset FM biologi Pinja Mäkinen, 10.10.2018
- Kulttuuriympäristöselvitys. Sweco Ympäristö Oy, arkkitehti TkT Kaisa Mäkinen, 16.8.2018
- Hailuodon Vesihuolto Oy. Vedenottamoverailu. Ramboll 2.12.2019
- Luonnosvaiheen vastineet lausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin
- Rakentamistapaa koskevat ohjeet ja määräykset. Hailuoto – Marjaniemen Nokan alueen asemakaava 11.4.2023, [päivitys ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen 2.11.2023](#)
- [Ehdotusvaiheen vastineet lausuntoihin ja osallisten muistutuksiin 11.8.2023, päivitys 23.10.2023](#)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Marjaniemen kärjessä Hailuodon saaren länsirannalla Marjanie-
mentien molemmin puolin. Alueeseen kuuluvat Marjaniemen majakka ja luotsiaseman
alue, vanha kalastajakylä ja uudempi Riutan kalastajakylä, satama aallonmurtajineen, sekä
rakentamaton 5,306 ha laajuinen Merivillan alue, jonka kunta hankki vuonna 2016. Alueen
suurimmat maanomistajat ovat Hailuodon kunta ja Hailuodon jakokunta. Alueella on sekä
uutta että vanhaa rakentamista. Osa rakennuksista on valtakunnallisesti arvokkaita.

Suunnittelualueen laajuus on noin 27 ha. Siihen kuuluu Nokan asemakaava-alue, joka kat-
taa mm. majakan ja luotsiaseman alueen.

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä saaren rannoilla sijaitsee loma-asutusta sekä elin-
keino- ja yritystoimintaan liittyvää vanhempaa rakennuskantaa. Suunnittelualueen läheis-
syydessä on Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia alueita.



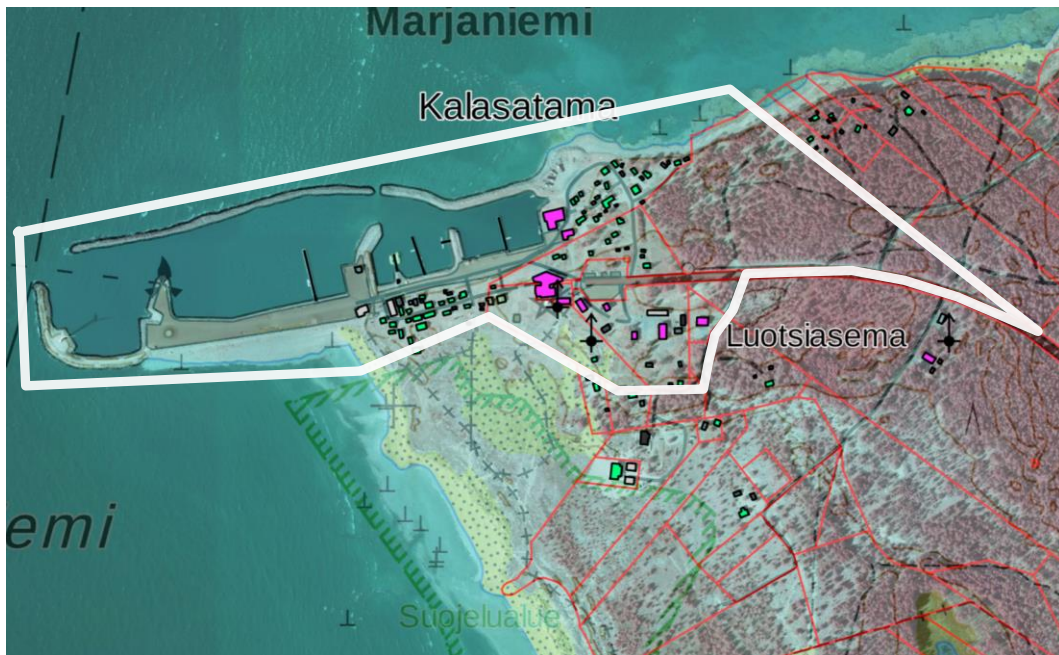
Suunnittelualueen sijainti. (MML Karttapaikka)

1.2 Tehtävä

Tehtävänä on Nokan asemakaava-alueen laajentaminen Merivillan, Riutan kalastajakylän
ja sataman alueille. Samalla nykyisen asemakaavan pohjoisosan mukaista rakennusoi-
keutta voidaan siirtää Merivillan alueelle, jolloin nykyinen Riutan alue on mahdollista säilyt-
tää avarampana ja kalastajakylämäisenä.

Voimassa oleva Marjaniemen yleiskaava on vanhentunut mm. pohjaveden huomioon otta-
misen ja matkailuelinkeinojen tavoitteiden ja mahdollisuuksien muututtua.

- Marjaniemeen ulottuva pohjavesialue on vedenhankinnan kannalta tärkeä, ja sen puhtautta ja antoisuutta tulee suojella. Alueen pohjavettä hyödynnetään koko Hailuodon vedenhankinnassa.
- Hailuodon kiinteä yhteys on toteutumassa, joten matkailijapaine kasvaa entisestään, ja mahdollisuudet kehittää matkailusta ympärivuotinen elinkeino paranee merkittävästi.
- Koronapandemia ja muut kriisit ovat vilkastuttaneet luonto- ja lähimatkailua. Hailuoto ja Marjaniemi ovat houkutteleva lähimatkailukohde Oulun seudulla, sekä kansainvälisen tason luonto- ja kulttuurimatkailukohde.
- Matkailun kehittäminen ympärivuotiseksi elinkeinoksi vaatii riittävää kapasiteettia ollakseen kannattavaa. Kannattavan, monipuolisen matkailukapasiteetin tarjoaminen ja kuntalaisten työmahdollisuuksien parantaminen on tärkeää, kunnan asukkaiden perinteisiä elinkeinoja ja vapaa-ajan viettotapoja unohtamatta.
- Nämä tekijät antavat perustelut matkailupalvelurakentamisen lisäämiseen ja palvelutason nostoon Marjaniemen Nokalla.



Suunnittelualue vääräväri-ilmakuvapohjalle valkoisella rajattuna. Kaavoitettavan alueen rajausta tarkentuu kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä. (© Paikkatietoikkuna 20.3.2018)

Kaavatyön tavoitteet tarkentuivat työn kuluessa. Erityisesti pohjaveden oton tarpeet, tutkimukset antoisuudesta ja pohjaveden virtaussuunnista, luonnon ja kulttuuriympäristön suojelun tarpeet, sekä meriveden korkeusasemaa koskevat keskustelut ovat vaikuttaneet suunnitelmiin ja suunnitteluajatauluun koko kaavaprosessin ajan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessin vaiheet menevät osittain päällekkäin

- Hailuodon kunta on päättänyt kaavan **vireilletulosta** 21.3.2017.
- **Selvitysvaihe**
 - Kulttuuriympäristöselvitys 16.8.2018
 - Luontoselvitys 10.10.2018 (maastotyöt tehtiin kesällä 2018)
- **Ideointi**
 - 1. työpaja 11.10.2018 osallisille Hailuodossa (selvitysten tulokset ja ideointi karttojen äärellä)
 - 2. työpaja 25.2.2019 osallisille Hailuodossa (idealuonnosten esittely ja jatkoideointi)
 - 1. viranomaisneuvottelu 12.4.2019 (selvitysten ja ideoinnin esittely)
 - keskustelutilaisuus yrittäjille ja osallisille 18.8.2020 (yrittäjätoiminnan mahdollisuudet ja pohjaveden aiheuttamat rakentamisrajoitteet)
- **Selvitykset 2. vaihe**
 - Työkokous viranomaisten kanssa 6.2.2020 (rakentamistapa, sekä pohjaveden otto ja suojele)
 - Pohjavesiolosuhteita ja pohjaveden ottoa koskevat selvitykset: Pohjavesiselvityksiä tehtiin keväällä 2019, sekä koepumppauksiin perustuvia mittauksia talvella 2020-21, josta karttaliite 5.5.2021 (AFRY Finland Oy)
 - Ilmatieteen laitoksen selvitys ja lausunto 14.07.2021: Lausunto meriveden korkeudesta, aallokosta ja jään työntymisestä Hailuodon Nokassa, Ilmatieteenlaitoksen luonnosvaiheen lausunto, ja sitä täydentävä sähköposti (Ilmatieteen laitos/Antti Kangas, 25.1.2022) ja lausunnon tarkennukset 29.11.2022
 - Pohjakartan uusiminen ja 0,5 m välikäyrät Ilmatieteenlaitoksen selvitystä ja rakentamiskorkeuksien määrittelyä varten. Origo Oy 25.11.2021
- **Kaavarunko**, kh päätös kaavarungon laatimisesta 30.6.2020
 - Lausunnot kaavarunkoluonnoksen maankäytöstä ja pysäköintivaihtoehdoista ELY-keskuksen asiantuntijoilta ja Hailuodon Vesihuolto Oy:ltä toukokuu 2021. Muutokset näiden lausuntojen ja Ilmatieteen laitoksen lausunnon (14.7.2021) johdosta syksyllä 2021.
- **Asemakaavan luonnosvaihe**
 - Alustava luonnos 2020 ennen pohjaveden koepumppausten valmistumista. Asemakaavaluonnoksen ja kaavarungon esittely Elävä Saari -valiokunnalle 5.10.2021
 - Luonnoksen laatiminen kaavarungon ja pohjavesilausuntojen jälkeen, kaavarungon pohjalta.
 - Luonnoksen esittely kunnanhallitukselle 7.12.2022.
 - Valmisteluvaiheen kuuleminen. Asemakaavaluonnos (MRL 62§, MRA 30§), ja sen pohjaksi laaditut selvitykset, sekä kaavarunko olivat nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022 välisen ajan Hailuodon kunnantalolla ja kunnan internetsivuilla.

Viranomaislausuntoihin annettiin lisää aikaa ja lausunnot saatiin helmikuun 2022 loppuun mennessä.

- Työneuvottelu jakokunnan edustajan kanssa 8/2022

- **Ehdotusvaihe**

Täydentävät selvitykset ja keskustelut rakentamiskorkeuksista.

- Kunnan suorittamat rakentamiskorkeusmittaukset (kalahalli, vierasvenesataman huoltorakennus)
- Alustava ehdotus, kommentointi alimmista rakentamiskorkeuksista ja alustavista rakennustapaohjeista 10-12/2022
- Kommentoinnin jälkeen tarpeelliseksi katsottu viranomaisneuvottelu rakentamiskorkeuksista ja rakentamistapaohjeista (ylimääräinen VON 18.11.2022)
- [Rakentamistapaa koskevat ohjeet ja määräykset 11.4.2023, päivitetty ehdotusvaiheen kuulemisen pohjalta 2.11.2023](#)
- Kunnan kiinteistöjen salkutusprosessin luonnos 2/2023
- Kaavaehdotuksen käsittely nähtäville
 - o Elävä saari -valiokunta 5.4.2023, muutokset kokouksen johdosta 4.5.2023
 - o kunnanhallitus 9.5.2023 (§ 101)
- Kaavaehdotus ja rakentamistapaa koskevat ohjeet ja määräykset julkisesti nähtävillä 23.5.-23.6.2023 välisen ajan
- Palautteen käsittely ja kaavaehdotuksen hyväksyminen
 - o Kunnanhallitus x.x.2023 § x
 - o Kunnanvaltuusto x.x.2023 § x

2.2 Asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavalla turvataan valtakunnallisesti merkittävän Hailuodon Marjaniemen alueen kulttuuriympäristön ja -kohteiden suojelu, pohjaveden suojelu ja käyttö, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaiden alueen osien säilyminen, sataman monipuolinen käyttö, sekä kunnan asettamat tavoitteet ympärivuotisille matkailupalveluille ja kuntalaisten virkistäytymiselle.

Suunnittelun aikana on tarkennettu luonto-, kulttuurimaisema ja kulttuuriympäristöselvitysten lisäksi tietämystä alueen pohjavesiolosuhteista talven 2020-2021 koepumppauksilla ja rakentamiskorkeuksista Ilmatieteen laitoksen lausuntojen, pohjakartan täydennysten ja kunnan suorittamien korkeusmittauksien pohjalta.



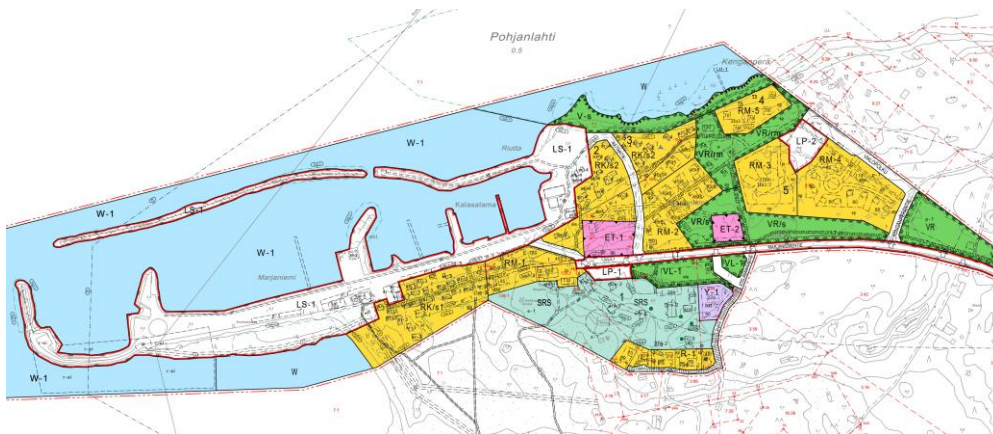


Asemakaavalla on sovitettu yhteen pohjaveden otto, luontoarvot, kulttuuriympäristöarvot, alueen moninaiset toiminnot ja palvelut, elinkeinot kuten kalastus ja matkailupalvelut, matkailu- ja virkistys toiminnot, liikennöinti, satamatoiminnot ja kalastajakylämäinen vapaa-ajan asuminen.

Asemakaavan ja yleiskaavan rakennusoikeuksia siirretään erityisesti Riutan kalastajakylän kunnan omistamalta alueelta Merivillan kiinteistölle. Vanhan asemakaavan alueella on muilta osin säilytetty entiset rakentamismahdollisuudet. Kaavamerkintänä kalastajakylässä on käytetty RK (kalastajakylän korttelialue), johon liittyy indeksi alueen ominaispiirteiden säilyttämisestä.

Uusilla alueilla on käytetty aluemarkintää RM (matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alue), jota on tarkennettu indekseillä hyödyntämään alueen osan erityisiä vahvuuksia. RM-merkinnöillä mahdollistetaan Riutan kalastajakylän laajennusalueen toteuttaminen, mahdollisuus luonnon ilmiöiden ja merimaisemaan tarkkailuun, majoitus- ym. palveluiden lisääminen, mittakaavaltaan erilaiset rakentamisalueet jne.

Toteuttamista koskevia määräyksiä ja ohjeita on annettu alue- ja suojelumerkintöjen yhteydessä sekä erillisissä asemakaavamääräyksissä. Ohjeet ja määräykset koottu ja täydennetty rakennustapaohjeiksi ehdotusvaiheessa.



Ote alustavasta asemakaavaehdotuksesta 30.3.2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Tavoitteet

Suunnittelun alkuvaiheen tavoitteet

Marjaniemi on monimuotoinen ja monipuolinen, ja Hailuodon kunnalle tärkeä kuntalaisten virkistymisen, retkeilyn, luonto-ominaisuuksiensa, kalastuksen ja muiden satamatoimintojen, matkailun ja loma-asumisen kannalta merkittävä kohde. Alueella on mahdollisuuksia monipuoliseen maankäyttöön, kuitenkin varsin rajatussa ympäristössä. Maankäytön suunnittelulla on mahdollista ideoida alueelle uusia vetovoimatekijöitä ja vahvistaa jo käytössä olevia palveluita, sekä saada alueella aikaan positiivisia vaikutuksia, jotka ulottuvat laajasti koko kunnan alueelle sekä matkailun kautta koko seudulle.

Kaavamuutoksen ja laajennuksen tulee ohjata ja sovittaa yhteen olemassa olevaa ja tulevaa uutta rakentamista sekä toteuttamista ja käyttöä. Tavoitteena on, että erilaiset palvelut, elinkeinot, matkailu, liikennöinti ja vapaa-ajan asuminen sovittuvat yhteen laadukkaaksi ja vetovoimaiseksi kokonaisuudeksi. Kaavatyössä on tarpeen tarkastella uudelleen yleiskaavan rakennuspaikkakokoja ja rakennusoikeuksia siten, ettei alueen kalastajakyläluonne ja vetovoimaisuus kärsi.

Suunnittelutyössä tarkastellaan Marjaniemen toiminnallista, maisemallista ja kyläkuvallista ilmettä, kehittämistarpeita matkailun, virkistykseen, palvelujen, elinkeinojen, liikenteen ja satamatoimintojen osalta sekä suojelutarpeita kulttuurihistoriallisen ympäristön, luontoarvojen ja pohjavesien suhteen.

Suunnittelulla on tarkoitus luoda alueelle uusia vetovoimatekijöitä, vahvistaa olevia palveluita ja ympäristön ominaispiirteitä, sekä kehittää matkailupalveluista ympärivuotisia.

Toisaalta asemakaavalla on tarkoitus sovittaa yhteen alueella olemassa olevaa rakentamista mahdollisten uusien toimintojen kanssa. Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella turvataan kulttuurihistoriallisesti merkittävän miljööseen sekä herkän ja monimuotoisen luonnonympäristön säilyminen, mikä on perusta ja lähtökohta matkailu- ja virkistyspalveluiden kehittämisessä.



Kuva www.hailuoto.fi

Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Tavoitteet ovat tarkentuneet selvitysten laatimisen ja osallistumisen, kuten työpajojen ja viranomaisten kanssa pidettyjen työkokousten, sekä kaavarungon laatimisen myötä. Esimerkiksi pohjaveden suojeleminen ja hyödyntäminen, luontoarvojen säilyttäminen, sekä matkailun kehittäminen ympärivuotiseksi elinkeinoksi ovat kohonneet tärkeiksi tavoitteiksi sataman toiminnan rinnalle. Suojelun ja toimintojen yhteensovittaminen on keskeinen tavoite.

Alustavassa luonnosvaiheessa Marjaniemen alueelle esitettiin ns. siirrettävien mökkien aluetta. Alueen laajuus ja sijainti tuli suunnitella siten, että myös muille toiminnoille jää tilaa ja houkuttelevia toteuttamismahdollisuuksia, varsinkin kun vain kesällä käytössä oleva mökkikylä ei tue tavoitteeksi asetettua ympärivuotista toimintaa alueella. Asemakaavan tulee mahdollistaa alueen toteuttaminen myös pysyillä rakennuksilla ja ympärivuotista matkailua tukevana.

Asemakaavan aikatauluun ovat voimakkaasti vaikuttaneet suunnittelualueella tehty pohjavettä koskevat tutkimukset, selvitykset ja suunnitelmat, jotka täydentyivät talvella 2021 suoritettujen koepumppausten myötä. Tavoitteet tarkentuivat erillisenä vaiheena tehdyssä kaavarungossa ja palautteissa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Ilmatieteen laitos oli kiinteästi mukana määrittelemässä alimpia kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien korkeuksia useaan otteeseen koko työn ajan.

Tarkempi tieto tavoitteiden täydentymisestä on esitetty luvussa 5.2.2 Vuorovaikutusmenetelyt, niiden tulokset ja vaikutus suunnitteluun.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Hailuodon asukasluku on noin tuhat asukasta. Vakituksen asutuksen lisäksi kunnassa on noin 550 loma-asuntoa ja matkailupalveluita, joten väkimäärä kunnan alueella kasvaa voimakkaasti kesäisin. Marjaniemi ympäristöineen on ehkä tärkein loma-asumisen ja matkailun alue Hailuodossa.

Suunnittelualue sijaitsee Marjaniemen kärjessä Hailuodon saaren länsirannalla, Marjaniemen johtavan Marjaniementien molemmien puolin. Alueeseen kuuluvat Marjaniemen majakka ja luotsiaseman alue, vanha kalastajakylä, Riutan kalamökkikylä sekä satama aallonmurtajineen. Suunnittelualueen laajuus on noin 27 ha.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä merialueeseen, etelässä Marjaniemen eteläpuolella sijaitsevaan rannikon dyynialueeseen ja Koillinen-kaakko-välillä Marjaniementietä ympäröiviin metsäalueisiin ja loma-asutukseen. Alueen rajausta määrätty kiinteistörajajon mukaisesti.

Keskeisellä paikalla Marjaniemeen johtavan tien päässä sijaitsevat Marjaniemen majakka, kaksikerroksinen luotsiasema Luotsila ja siihen liittyvä Luototalo. Rakennukset erottuvat alueella keskeisenä, kaikkialle näkyvänä rakennusryhmänä, joiden ympärille julkisivuiltaan punaisiksi maalatut luotsiaseman, vanhan kalastajakylän ja Riutan kalamökkikylän rakennukset ryhmittyvät. Majakka ja sen vieressä sijaitseva tutkatorni erottuvat aluetta hallitsevina maamerkkeinä.

Luotsiaseman rakennukset (ravintola- ja fyörätiemajoitusrakennuksena toimiva luotsien asuntola / luotsitupa, vanha luotsitupa ja kaksikerroksinen vartiotupa) sijaitsevat Marjanimentien eteläpuolella avoimen ranta-alueen rajamaastossa yhtenäisenä, väljästi rakennettuna kokonaisuutena. Niiden itäpuolella majoitustiloina toimiva majakkamestarin ja majakanvartijoiden asuinrakennus, makasiini / varastorakennus sekä laboratorio / saunarakennus, jossa nykyään toimii mm. kalansavustamo ja myymälä, sijaitsevat väljän pihapiirin kolmella laidalla. Pihan eteläpuolella on valtionsauna. Asuinrakennuksen takana sijaitsevat talonmiehen asunto ja halkovaja.

Vanhan kalastajakylän rakennukset sijaitsevat nauhana sataman vierellä Marjaniemen kärkeä kohti johtavalla harjanteella. Rakennukset rajaavat keskelle kapean sorapintaisen kylänraitin. Rakennukset ovat perushahmoltaan keskenään samankaltaisia, suorakaiteen muotoisia ja satulakattoisia. Loma-asunnoksi peruskorjattujen pienten kalamökkien joukossa erottuu muutama suurempi rakennus. Kala- ja lomamökeistä koostuva Riutan kalastajakylä sijaitsee kalasataman vieressä Marjaniemeen johtavan maantien pohjoispuolella. Rakennukset sijaitsevat loivasti pohjoiseen kohti merenrantaa viettävällä rinteellä näennäisen satumanvaraisessa järjestyksessä. Alue on kuivaa hiekkakangasta, jolla kasvaa paikoin alueelle tyypillisiä matalakasvuisia, jykeviä mäntyjä. Maamerkkirakennuksina alueella erottuvat satamaltaan itäpäässä sijaitseva kalahalli sekä sen viereinen kahvilarakennus.

Aluekokonaisuuteen kuuluvat kalasatama ja vierasvenesatama aallonmurtajineen. Satamassa leimaa-antavana piirteenä erottuu pitkä ja laava asvaltoitu alue, joka ulottuu vanhan sataman alueelta vierasvenesataman kärkeen.

Suunnittelualueen läheisyydessä on Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia alueita ja loma-asutusta.

Hailuodon saari on kokonaisuudessaan määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY), valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä kansallismaisemaksi.

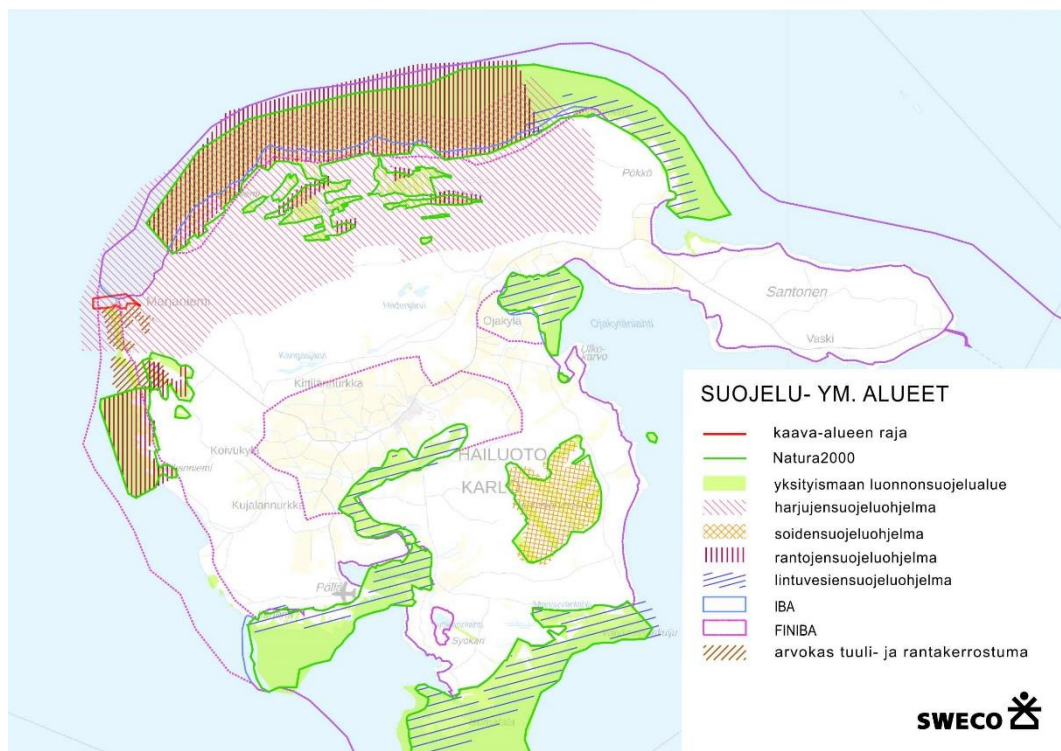


Marjaniemi vuonna 2018.

3.2.1 Luonnonympäristö

Marjaniemen ympäristössä on useita suojelualueita tai muuten arvokkaita alueita. Itse suunnittelualueelle ulottuvat kansainvälisesti tärkeä lintualue (IBA, suunnittelualueen pohjoisrannalla), harjijensuojeluohjelman alue ja arvokas tuuli- ja rantakerrostuma.

Hailuoto kuuluu kokonaisuudessaan luonnonsuojeluohjelman maisemakokonaisuuteen (MAO110117). Marjaniemen hiekkaranta- ja dyynialue kaava-alueen eteläpuolella on yksityinen suojelualue, luontotyyppin suojelualue Marjaniemi (LTA200428). Sen eteläpuolella noin 1,6 km päässä kaava-alueesta on luontotyyppin suojelualue Pajuperä (LTA200427). Moniosaisen Hailuoto pohjoisranta (FI1100201) Natura-alueet sijaitsevat lähimmillään noin 1,5-1,6 km päässä kaava-alueesta.



Hailuodon Natura 2000-alueet, yksityismaan luonnonsuojelualueet, luonnonsuojeluohjelmien kohteet, kansainvälisesti (IBA) ja Suomen (FINIBA) tärkeät lintualueet sekä arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, joka sisältää pesimälinnustoselvityksen (Sweco Ympäristö 10.10.2018, erillinen liite). Maastokartoitukset on tehty kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta 14.6.2018 ja pesimälinnustoselvityksen osalta 2.6.2018. Marjaniemen alueelta on aiempia selvityksiä ja lähtötietoja, jotka on otettu huomioon.

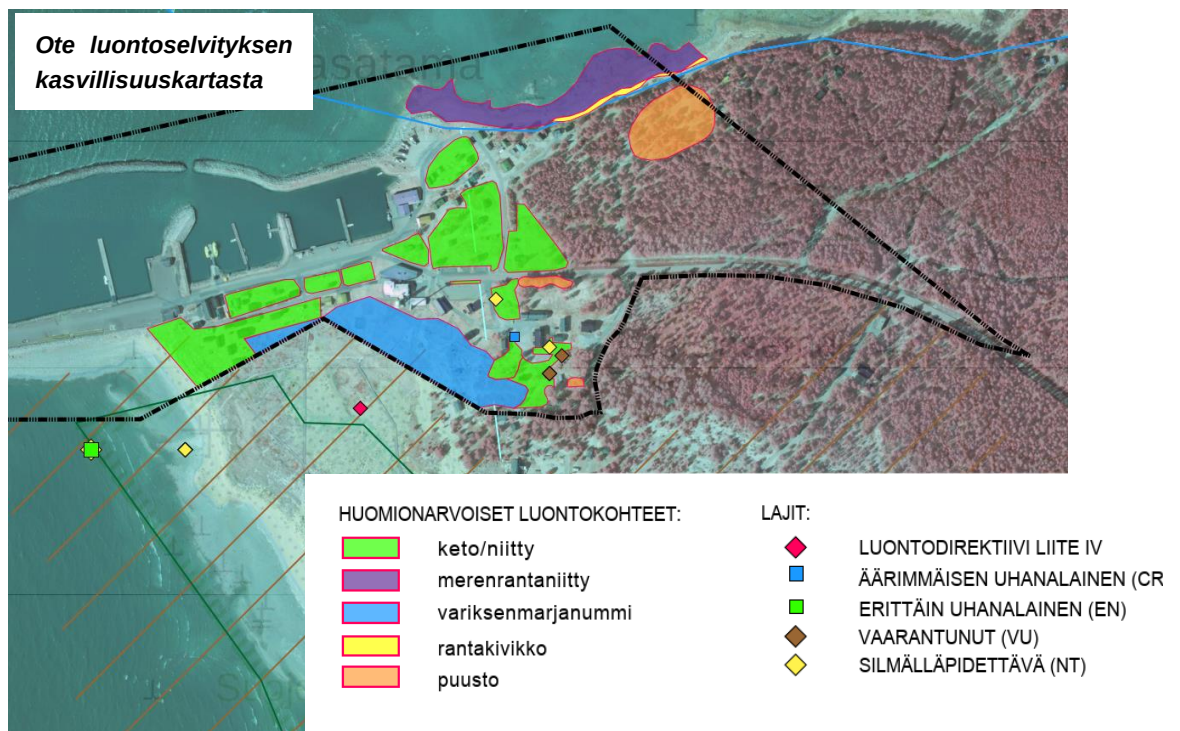
Kasvillisuusselvityksestä ilmenee luonnonsuojelulain mukaisten suojeltujen luontotyyppien, metsälain mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen ja vesilain mukaisten luontotyyppien, uhanalaisen ja muun huomionarvoisen lajiston, luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien, uhanalaisten luontotyyppien sekä muiden luonnon monimuotoisuuden kannalta

huomioitavien kohteiden esiintymiseen alueella. Arvokkaina luontokohteina alueelta on rajattu merenrantaniitty, somerikko niityn yläosassa, keto-/niitty, variksenmarjanummi ja huomionarvoista puustoa.

Kaava-alueen pohjoisrannan merenrantaniitty on osin ruovikoitunut, joten se ei ole täysin avoin ja matalakasvuinen. Alueeseen on rajattu hiekkaisen alueiden harvaa kasvillisuutta, kuivaa ketoa (CR) ja rehevää niittyä, joita esiintyy laikuittain ja laajempina alueina. Variksenmarjanummina (EN) rajattu alue liittyy Marjaniemen hiekkaranta- ja dyynialuekokoaisuuteen.

Kaava-alueella kasvaa lähtötietojen mukaan silmälläpidettäväksi (NT) luokitellut ahonoidanlukko ja ketoneilikka. Ahonoidanlukkoa ei tällä kertaa etsinnästä huolimatta näkynyt. Ketoneilikkaa ja etelännaavaa (VU) kasvaa luotsiaseman ympäristössä kuivalla niityllä. Muusta tämän alueen mahdollisesta lajistosta voi mainita valorysistä havaitut koukerokoisa (2002) ja sarahietayökkönen (1990).

Marjaniementien molemmiin puolin on mäntypuustoista kuivahkoa ja kuivaa kangasmetsää. Marjaniementien pohjoispuolen kalastajamökkien länsipuolella on harvapuustoista aluetta ja autoilusta ja muusta liikkumisesta syntynyttä avointa kenttää.



Pesimälinnustaselvityksessä keskityttiin huomionarvoisiin lajeihin (uhanalaiset lajit, Lintu-direktiivin liitteen I lajit, erityisesti suojeltavat lajit ja Suomen kansainväliset vastuulajit).

3.2.2 Maaperä ja geomorfologia

Hailuoto sijaitsee pitkän, Ilomantsista Pielisen itäpuolelta Sotkamon, Rokuan ja Oulunsalon kautta kulkevan harjujakson länsiosassa. Tämän jääkauden sulamisvaiheissa muodostuneen harjujakson läntisin merenpinnan yläpuolella oleva osa on Marjaniemi - Isomäki.

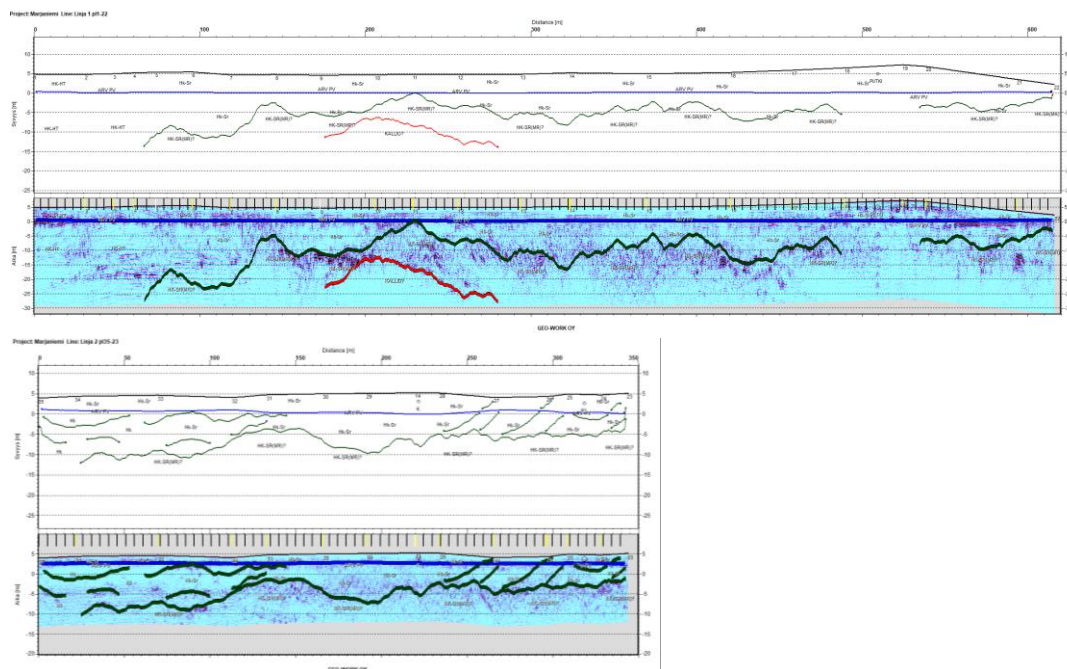
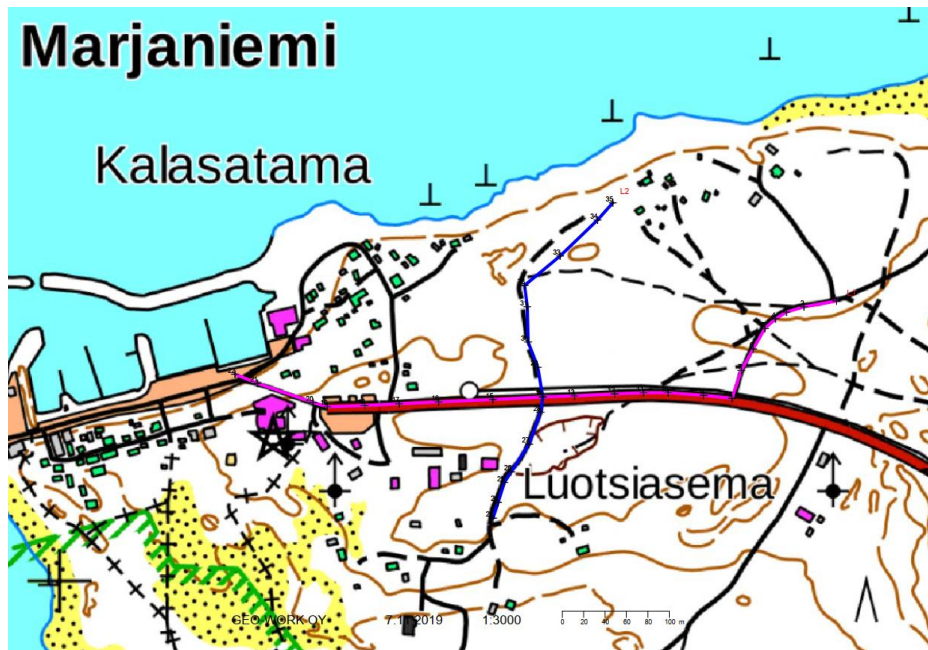


- Sora- ja hiekkamoreeni
- Harju, delta, sanduri, lajittunut reunamuodostuma
- Saumaharju
- Moreenipeitteinen harju/ muu moreenipeitteinen sora- ja hiekkakerrostuma
- Harjujen ulkopuolinen sora- ja hiekkakerrostuma
- Litoraalinen sora- ja hiekkakerrostuma
- Jokikerrostuma
- Homogeeninen savi- ja silttikerrostuma

Alueen maaperä (Paikkatietoikkuna, otteet haettu 27.2.2020). Tummempi vihreä on Marjaniemestä kirkonkylän pohjoispuolitse Hyypänmäkeen ulottuva harju (lajittuneita maalajeja, hiekkaa). Pohjavesialueen ja pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen rajat on esitetty mustalla. Vihreät merialueelle ulottuvat rajaukset ovat maastokartan suojelualueita.

Merkittävänä harjualueena Marjaniemi kuuluu harjijensuojeluohjelma-alueeseen Marjaniemi-Hiidenniemi (HSO110101). Marjaniemi on myös valtakunnallisesti arvokas tuuli- ja rantakerrostuma (TUU-11-034). Sen eteläpuolella on arvokas tuuli- ja rantakerrostuma Paajuperä (TUU-11-033) ja itäpuolella Isomäki (TUU-11-03).

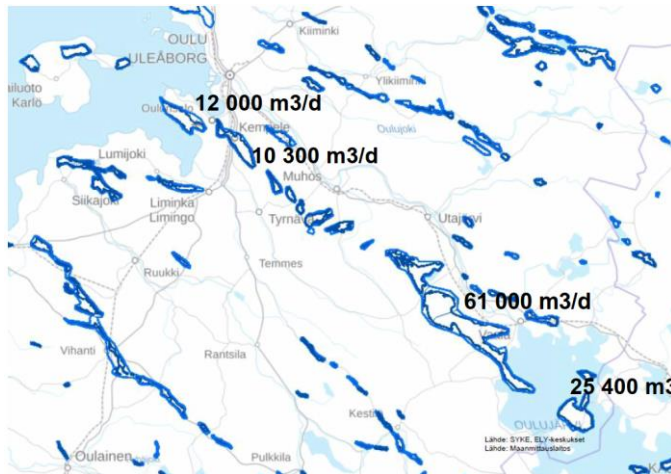
Maaperän rakennetta on selvitetty myös pohjavesiolosuhteiden selvittämiseksi maatulkin avulla. Maatulkin linja 1 satamasta Marjaniementien tielinjaa Kengänperäntien risteykseen ja edelleen Kengänperäntietä pitkin, ja linja 2 kulkee pohjois-etelä -suunnassa Eteläsatamantietä pohjoiseen.



Maatulkinjat 1 (Marjaniementie-Kengänperäntie -suunta) ja 2 (pohjois-eteläsuuntainen linja).

3.2.3 Pohjavesi ja sen hyödyntämismahdollisuudet

Pohjavettä esiintyy kaikkialla maa- ja kallioperässä. Vedenhankinnan kannalta tärkeitä hyödynnettäviä pohjavesialueita ovat alueet, joilla maaperä on hyvin vettä johtavaa kivistä soraa tai karkeaa hiekkaa. Tällaisessa maaperässä vesi liikkuu, jolloin sadannasta merkittävä osa suotautuu pohjavedeksi ja pohjavettä pystytään pumpaamaan maaperästä yhdyskuntien käyttöön. Laajoja sora- ja hiekka-alueita on syntynyt viimeisimmän jääkauden lopulla, sulamisvesien harjuiksi ja reunamuodostumiksi kasaamana ja lajittelemana.



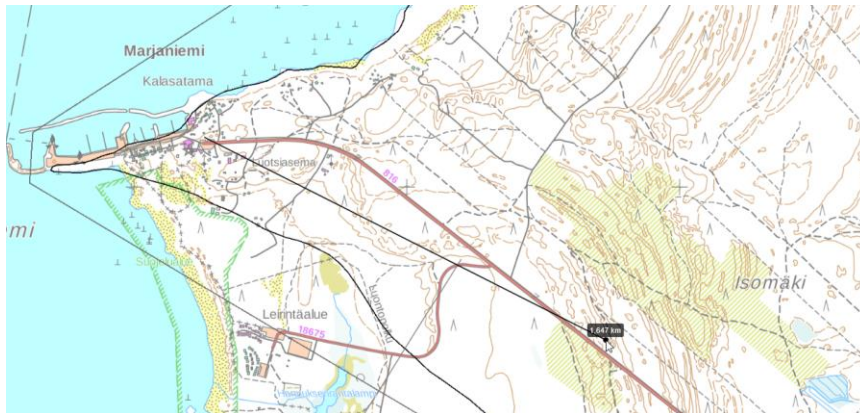
Kuvassa Hailuoto – Oulunsalo – Rokua -harjujakso, joka erottuu kartalla pohjavesialueiden ketjuna, joista läntisin on Marjaniemi-Isomäki -alueella. (© Kovalainen POPLY 2020, SYKE)

Harjuissa ja muissa pohjavesimuodostumissa esiintyy usein päällekkäin hyvin vettä johtavia karkeita kerrostumia ja huonosti vettä johtavia hienoja kerroksia. Sen vuoksi vedenläpäisevyys vaihtelee erityisesti vertikaalisesti, eikä pohjavesialueen laskennallista antoisuutta saada käyttöön kuin osittain. Karkeimmat kerrokset ovat yleensä harjun ydinosalla. Näiltä alueilta saadaan myös rakentamisessa tarvittavaa karkeaa soraa. Joskus sora-kuoppien sijainti paljastaa harjuytimen sijainnin. Antoisuuden lisäksi myös pohjaveden laatu on vedenoton kannalta tärkeää. Esimerkiksi maankäytöstä johtuen maaperään saattaa päästä haitallisia aineita, jotka leviävät eri tavoin riippuen maakerrosten vedenjohtavuudesta ja haitallisen aineen tilavuuspainosta veteen verrattuna. (© Kovalainen POPLY 2020, SYKE)

Marjaniemen alueen pohjavesivarat ja niiden hyödyntäminen

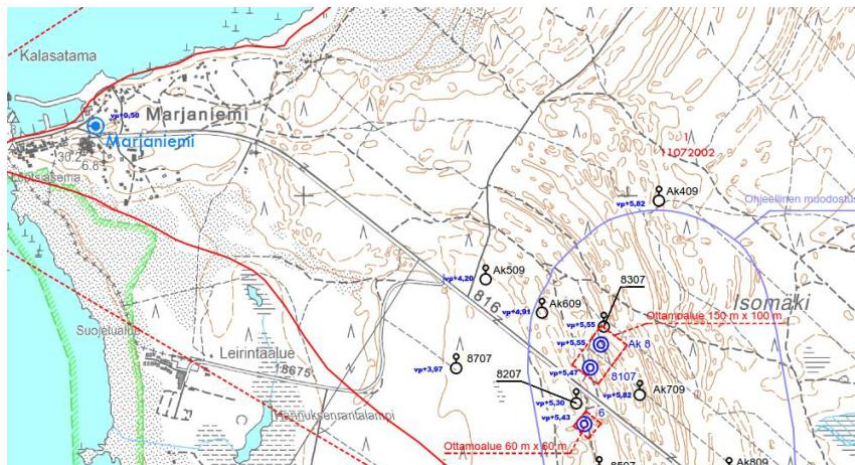
Koko asemakaavan suunnittelualue on aallonmurtajien kärkiä lukuun ottamatta pohjavesialuetta - ja osaa pohjoisrannasta, lounaispuolen hiekkarantaa / luonnonsuojelualueutta ja satamarakenteita lukuun ottamatta myös pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta. Marjaniemessä on vanha vedenottopiste, jonka veden puhtautta kuvaava kokonaispesäkeluku on ollut koholla. Vedenotto vanhasta kaivosta edellyttää desinfiointiin varautumista.

Alueella on tehty pohjaveden laatua ja määrää koskevia tutkimuksia, sekä vedenottamovertailu Marjaniemen ja siitä noin 1,5-2 km etäisyydellä olevan Isomäen välillä Hailuodon Vesihuolto Oy:n toimesta (Ramboll 2.12.2019). Tavoitteena oli 200-300 m3/d vedenotto-kapasiteetti.



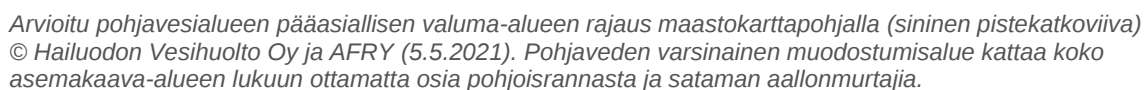
Pohjavesialueen ja pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen rajat (ohuet mustat viivat) Maanmittaushallituksen Paikkatietoikkuna-kartalla (haettu 21.2.2020).

Toteutusvaihtoehdot olivat kustannuksiltaan lähellä toisiaan, mutta kulutuksen määrä ja teknisten verkostojen rakentaminen vaikuttavat hinnan lopulliseen määräytymiseen. Lisäkustannuksena oli mainittu, että Luotohotellin pysäköintialueelle jouduttaneen toteuttamaan huulevesien keräys, jonka hinta oli n. 250 000€ /25 ap. Ottoalueiden vertailussa ei tarkasteltu vaihtoehtojen maanhankintakuluja, vaikutuksia Marjaniemen kehittämiseen matkailupalveluiden alueena tai Hailuodon kiinteän yhteyden johdosta tarvittavien lisäautopaikkojen suojakustannuksia lähialueilla.



Pohjavesitutkimuspisteet Isomäessä (© ELY)

Pohjavedenoton kannalta otollista aluetta on molemmiin puolin Marjaniementietä. Ei ollut selvillä mistä suunnasta tai maakerroksesta saatava pohjaveden määrä on suurin, ja onko määrä riittävä. Antoisuuden tutkimisen ja pohjaveden suojelun kannalta todettiin tarpeelliseksi tehdä maan ollessa jäässä kevään 2020 ja talven 2020-2021 aikana lisäpumpppauksia ja muita tutkimuksia, joita tarvitaan myös asemakaava-alueella jo olevien taikka sinne kaavan laajennuksessa esitettävien toimintojen vaikutusten arvioimiseksi monipuolisesti.



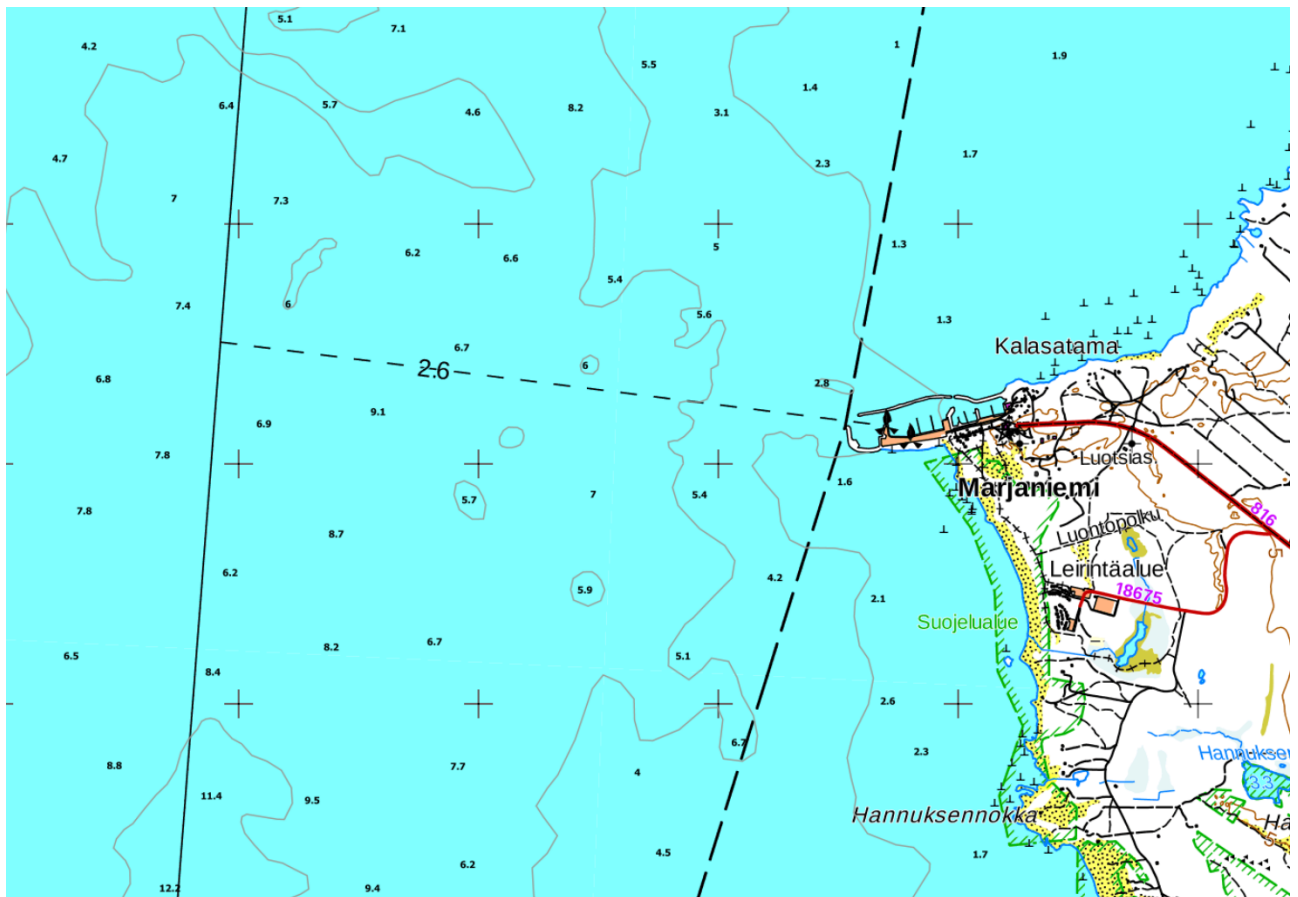
20 (115)

3.2.4 Meri, pintavedet ja rakentamiskorkeudet

Marjaniemen edusta on avomerta. Meren syvyys Marjaniemen edustalla vaihtelee. Pohjoisessa syvyys on alle 2 metriä noin 3 km etäisyydelle. Satamasta länteen yli 2 m syvyys saavutetaan noin 300 metrin ja yli 5 m syvyys noin 600 metrin etäisyydellä aallonmurtajan länsipäästä, josta puolestaan luonnolliseen rantaviivaan on noin 400 m. Syvyys on siis alle 2 metriä alle 900 m päähän luonnollisesta rantaviivasta.

Aallonmurtajan eteläpuolella hiekkarannan kohdalla 1,6 m syvyys saavutetaan noin 450 m etäisyydellä rantaviivasta.

Mataliin rantavesiin rannan tuntumaan on muodostumassa särkkiä, jotka näkyvät ilmakuvissa ja aaltojen murtumisena.



Merensyvytykset Marjaniemen edustalla. Merensyvyys on aallonmurtajan eteläpuolella alle 2 metriä n. 300 m päähän aallonmurtajan kärjestä avomerelle päin, ja pohjoisrannan kohdalla n. 3 km etäisyydelle rannasta. Suomen sisäisten aluevesien ulkoraja kulkee aivan sataman aallonmurtajien korkeahipoen (katkoviiva). Ouluun johtavalta 10 m laivaväylältä Marjaniemen satamaan pääsee 4,2 m väylää, jolta on 2,6 m yhteys satamaan. (Paikkatietoikkuna, haettu 28.2.2020.)

Ilmastomuutoksesta johtuva meriveden pinnan nousutrendi, meriveden korkeusvaihtelut, aallonkorkeus ja rannan mataluus/loivuus vaikuttavat rakentamiskorkeuksiin.

Suurin merkitsevä aallonkorkeus WAM-aaltomallin mukaan on ollut avomerellä Marjaniemen edustalla noin 5 m. Veden mataluudesta johtuva aaltojen taittuminen (refraktio) vaikuttaa aallokkoa hillitsevästi Marjaniemen rannoilla.

Suunnittelun ideointivaiheessa ja luonnoksessa selostus sisälsi vertailutietoa rakentamiskorkeuksista Marjaniemessä ja Oulun seudulla, sekä arviot aallokon vaikutuksesta. Nämä on pääosin korvattu Ilmatieteenlaitoksen lausunnon 14.7.2021 (liitteenä), sekä viranomaisneuvottelussa ja sähköpostikeskusteluissa saatujen täydennysten tiedoilla.

Tiedot rakentamiskorkeuksista ideointi- ja luonnosteluvaiheessa

Asemakaavan ideointivaiheessa ja kaavarunkoluonnoksen laatimisessa 2019-2020 käytettiin alimman rakentamiskorkeuden arvioimisessa hyväksi vertailutietoja Marjaniemen olemassa olevista rakennuksista, sekä SYKE:n Ympäristöoppaan 2014 (Tulviin varautuminen rakentamisessa) ja Merentutkimuslaitokselta peräisin olleita tietoja (Kahma 2008).

Kimmo Kahma tutki v. 2008 Hailuodon pohjoisrannan rakennuskorkeuksia kunnan toimeksiantona. Olosuhteet pohjoisrannalla eivät ole vertailukelpoisia Marjaniemen suhteen, mutta tietyt periaatteet pätevät koko saarella.

Ehkä tärkein huomio Kahmalla oli, että mareografien sijainnista johtuen Hailuodon keskiveden korkeusarvot ovat lähellä Oulun ja Raahen arvojen keskiarvoa. Aaltoiluvarana täysin avoimella rannalla käytettiin Kahman selvityksessä korkeintaan 1 metriä rannan mataluudesta riippuen (matala ranta "tappaa" aallon nopeammin). Syväällä ja täysin avoimella rannalla käytettiin siis 1 metriä. Marjaniemessä aallonmurtajat ja dyynit suojaavat rantoja, joten 0,3 metrin aaltoiluvaraa korkeampaa arvoa ei Kahman mukaan Marjaniemessä tarvittaisi, etenkin kun ottaa huomioon, että Nokan vanhat kalamajat ovat säilyneet kuivina vuosikymmenien ajan.

Ns. aallokon nousukorkeus riippuu paitsi ulapan laajuudesta ja rannan suojaisuudesta, myös rannan kaltevuudesta. Pienin aaltoiluvara saavutetaan rannoilla, joiden kaltevuus on enintään 1:30. Roiskeet kastelevat rakenteita kaltevuudeltaan jyrkemmillä kuin 1:7 rannoilla (erityisesti kaltevuudeltaan yli 1:3 rannoilla), mutta eivät kuitenkaan kuormita rakenteita merkittävästi (©Ympäristöopas, 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa).

Suomen ympäristökeskuksen tulvakartoissa ns. meritulva esitetään esimerkiksi 1/50, 1/100 tai 1/250 a. Näitä yleispiirteisiä karttoja ei voi käyttää rakennuskohtaiseen tarkasteluun.



Meritulvat 1/50a ja 1/100a (SYKE, haettu 15.6.2021.)



Meritulva 1/250a (SYKE, haettu 15.6.2021.). Oikealla meritulva 1/100a asemakaavan pohjakartalla (© Sweco Infra & Rail). Vesisyvytydet maa-alueella alle 0,5 m vaalea sininen, 0,5-1,0 m keskivaalea sininen, 1-2 m sininen, 2-3 m tummahko sininen). (© Tulvakeskus, haettu 15.6.2021, [Tulvakarttapalvelu \(ymparisto.fi\)](https://tulvakarttapalvelu.ymparisto.fi)).

Aineiston perusteella tarkennuksia tarvittiin satama-altaan ympärillä ja Vanhan kalastajakylän sekä Riutan kalastajakylän länsiosilla. Asemakaavan pohjakartan uudistamisen yhteydessä siihen lisättiin 0,5 m välikäyrät erillisenä elementtinä, kosteushahioille alttiiden rakennusosien vähimmäiskorkeustason ja nykyisten rakennusten kastumisvaaran selvittämiseksi. Korkeusjärjestelmien muunnokset taulukoidaan Ilmatieteen laitoksella vuosittain ja saadaan tuorein muunnosarvo korkeusjärjestelmien välillä.

Lausunnot meriveden korkeuksista ja rakentamiskorkeuksista luonnosvaiheessa, sekä myöhemmät tarkennukset

Ilmatieteen laitos antoi asemakaavaaluonnosta varten 14.07.2021 selvityksen ja lausunnon meriveden korkeudesta, aallokosta ja jään työntymisestä Hailuodon Nokassa. Lausunnonssa käytiin läpi meritulvan toistuvuutta ilmastonmuutoksen edetessä ja kastumisriskejä uusille rakennuksille.

Korkeimmat vedenkorkeudet ovat mahdollisia lounaisilla tuulilla, sillä pohjoiset tuulet laskevat vedenkorkeutta Perämerellä. Vedenkorkeuden ja aallokon korkeimmat ääritilanteet eivät esiinny Nokan pohjoisrannalla samanaikaisesti. Vedenkorkeuden toistuvuuksia löytyy liitteenä olevan lausunnon taulukosta 1. Vedenkorkeuteen tulee lisätä aaltoiluvara kosteushahioille alttiiden rakennusosien alimpien korkeuksien määrittämiseksi.

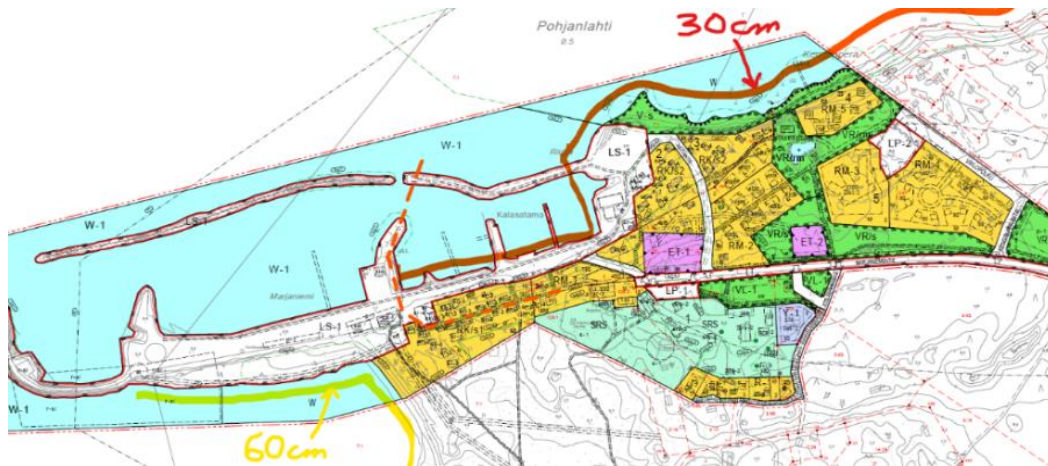
Luonnosvaiheessa Ilmatieteen laitoksen lausuntoa täydensi sähköposti, jonka perusteella täydennysrakentaminen satamassa, Riutan alueella, vanhan kalastajakylän länsiosassa ja Nokan pohjoisrannalla sijoittuisi huomattavan korkealle verrattuna näiden alueiden ja koko kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön olevien rakennusten korkeustasoihin. Tämän johdosta käytiin jatkokeskusteluja mm. aaltoiluvarasta rannan eri osilla ja satamaa suojaavista rakenteista, jotka vaikuttavat aaltoiluvaraan ja kosteushahioille alttiiden rakennusosien alimpaan korkeuteen. Lisäksi otettiin huomioon, että rakennuksen tekninen ja taloudellinen käyttöikä voi olla lyhyt, ja kastumisen taloudelliset tai terveydelle aiheutuvat riskit pienet, jolloin sen voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi tavanomaista asuinrakennusta useammin.

Hailuodon kunta mittasi aallonmurtajien ja rannimmaisten rakennusten korkeustasoja suhteessa +3,00 (N2000) korkeustasoon.



Etelärannalla asumiseen tarkoitettujen rakennusten vähimmäiskorkeus +3,00 (N2000) havainnollistettuna, vasemmalla veneilykeskus ja oikealla kalahalli. Korkeus vastaa Ilmatieteen laitoksen lausunnossa Nokan eteläpuolen rakentamiskorkeutta rakennuksille, joiden voidaan hyväksyä kastuvan keran 250 vuodessa. Riutan kalastajakylässä vastaava vähimmäiskorkeus olisi +2,63 (N2000).

Keskustelut vedettiin yhteen viranomaisneuvottelussa (18.11.2022). Neuvottelun johdosta Ilmatieteen laitos toimitti vielä tarkennuksen alueista, joilla sovelletaan aaltoiluvaraa 0,30 m (pohjoisen puoleiset rannat ja satama-altaan itäosa) ja aaltoiluvaraa 0,60 m (länsi-eteläranta ja satama-alueen länsiossa), sekä skenaarion meriveden korkeuden kehityksestä Oulussa tulevana vuosikymmeninä.



Asemakaavassa sovellettavat aaltoilukorkeudet Marjaniemessä (Ilmatieteen laitos /Antti Kangas 2.12.2022, karttapohjana keskeneräinen ehdotuskartta).

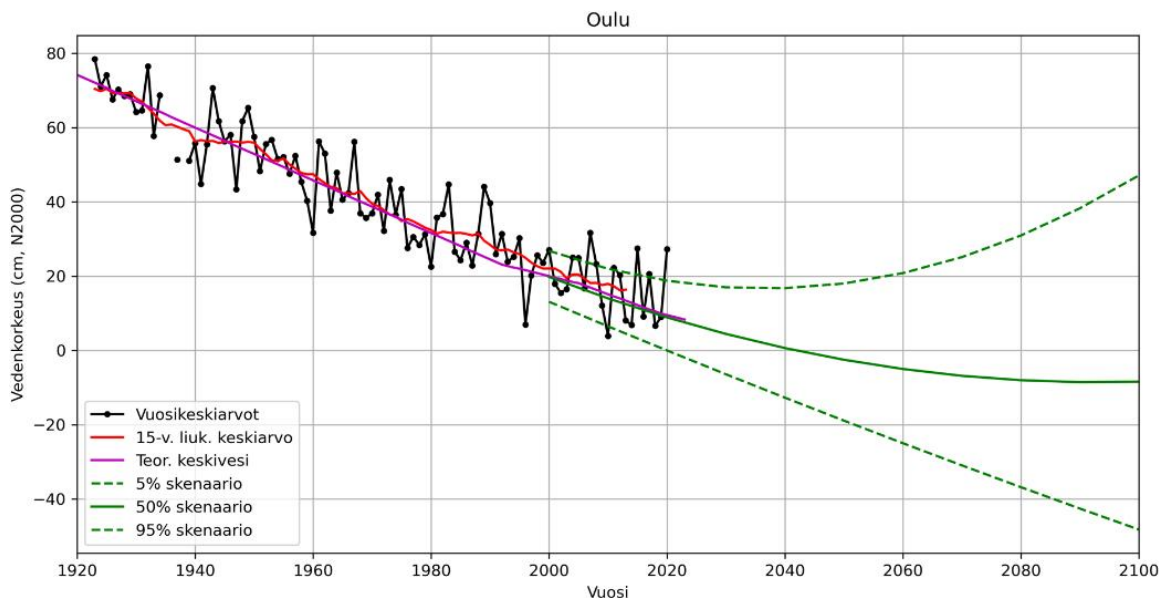
Alin rakentamiskorkeus riippuu paljon siitä minkälaisesta ja mihin käyttöön tarkoitettu rakennuksesta on kyse (eristämätön, lämpöeristetty, varasto, työntekoon tai väliaikaiseen oleskeluun tarkoitettu, loma-asunnoksi tai pysyvään asumiseen tarkoitettu, jne.). Käyttötarkoituksesta voidaan tehdä päätelmiä käyttäjästä, sekä turvallisuutta, terveellisyyttä ja taloutta koskevista riskeistä ja siitä kuinka usein rakennuksen voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi

(kerran 250:ssä, 100:ssä, 50:ssä vai 20:ssä vuodessa). Kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alin korkeus riippuu myös valitusta alapohjarakenteesta (rossipohja, maanvarainen laatta).

Uudisrakennusten jako näihin ryhmiin käytiin läpi viranomaisneuvottelussa 18.11.2023.

Maankohoaminen ja ilmastonmuutoksesta johtuva merenpinnan nousu

Ilmatieteen laitoksen mukaan maankuoren kohoaminen jatkuu Oulun seudulla toistaiseksi suurempana kuin meriveden pinnan nousu. Noin 15-20 vuoden ajan meri edelleen mataloituu (95 % todennäköisyys), rantaviiva siirtyy meren suuntaan ja matalaan veteen muodostuu uusia särkkiä ja glo-lampia. Tämän jälkeen merenpinnan taso suhteessa maanpintaan alkaa nousta ja palaa nykytilanteeseen noin 15-20 vuodessa. Ennuste vaihtelee eri todennäköisyysprosentteilla, mutta Ilmatieteen laitoksen mukaan kannattaa riskialttiissa toiminnassa käyttää huonointa skenaariota (95%).



Meriveden korkeuden mittaustulokset ja kehitys Oulussa tulevina vuosikymmeninä. © Ilmatieteen laitos 112022. Vedenkorkeus rannikolla kuvaa rantaviivan sijaintia ja siirtymistä, kun otetaan huomioon maanpinnan kohoaminen ja arvioitu merenpinnan nousu. Huonoimman skenaarion mukaan tulvariskit alkavat kasvaa 20 vuoden kuluttua, siihen mennessä riskit vähenevät. Alimman skenaarion mukaan tulvariski pienenee koko ajan. Ilmatieteen laitoksen mukaan riskialttiissa toiminnassa kannattaa käyttää huonointa skenaariota.

Ahtojään aiheuttamat rakentamisrajoitukset

Kastumisen lisäksi rakentamiskorkeudessa tulee huomioida myös ahtojäiden aiheuttama uhka niillä rannoilla, jotka eivät ole esimerkiksi aallonmurtajien suojassa. Jäitä on noussut Marjaniemessä aallonmurtajan uloimmalle osalle.

Asukkailta saatiin tietoa merellisen luonnon ja erityisesti talven ankarista luonnonolosuhteista. Esimerkiksi tuulten voimasta liikkuva ahtojää muodostaa korkeita jäälohkarekasoja kareille (ns. röysät). Huhtikuussa 2021 isot röysät nousivat sataman aallonmurtajan uloimalle osalle, noin 350 m päähän aallonmurtajan tyven telttakahvilan sijaintipaikasta.

Ahtojäiden ja myös avoveden aikaisen merenkäynnin vaikutusalueita voi arvioida myös rantatöyrään ja rantakasvillisuuden perusteella. Rannan järeät männyt ovat merkinä siitä, että niiden kasvuaikana ei rannan kyseiselle osalle ole ollut noussut ahtojäitä tai pitkäaikaista kuluttavaa aallokkoa. Ilmatieteen laitos on arvioinut, että jään työntymistä maa-alueelle voi tapahtua aallonmurtajan kärkiosan lisäksi vain Marjaniemen pohjoispuolisella rannalla, ja että korkeustaso + 2,44 m (N2000) on siellä riittävä jäiden työntymisen huomioon ottamiseksi.



Röysät Marjaniemen etelän puoleisen aallonmurtajan kärkiosalla, huhtikuu 2021 © Nella Nikkilä.

3.2.5 Maisemarakenne ja maisemakuva

Hailuoto sijaitsee Pohjanmaan maisemamaakunnan alueella, Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon maisemaseudulla. Hailuodon saari on omaleimainen maisemallinen kokonaisuus, joka on syntynyt maankohoamisen tuloksena. Maisemassa ja kasvillisuudessa näkyvät epäsäännöllisen meriveden korkeusvaihtelun ja maankohoamisilmiön vaikutukset. Saarella on laajoja dyynikenttiä ja maankohoamisilmiön seurauksena syntyneitä kasvillisuusvyöhykkeitä. Maisemaa ovat

aikojen kuluessa muokanneet saarella harjoitetut elinkeinot: maatalous ja karjalous, kalastus ja hylkeenpyynti sekä merenkulku.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Hailuoto on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi Valtioneuvoston periaatepäätöksellä vuonna 1995. Sitä on myös vuosina 2013-2015 toteutetun päivitysinventoinnin perusteella ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Päivitysinventoinnin yhteydessä laaditun aluekuvauksen mukaan Perämerellä sijaitseva Hailuoto on luonnon- ja kulttuuri-piirteiltään ainutlaatuinen saari, jossa yhdistyvät maankohoamisrannikon luontotyypit sekä omaleimainen kalastuksen, karjalouden ja maanviljelyn leimaama kulttuurihistoria. Saaren nauhamainen asutusrakenne on säilynyt perinteisessä



Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (MAPIO-työryhmän ehdotus) © SYKE
Tiekartta (GT) © Karttokeskus Oy

muodossaan ja alueella on runsaasti vanhaa talonpoikaista rakennusperintöä pihapiireineen. Alueen maaseutumaisemaan kuuluvat myös lajistollisesti huomattavat laidun- ja niittyalueet. Hailuodon kulttuurimaisemaa täydentävät vanhan kalastajakulttuurin jäljet sekä merenkulun perintö. Hailuoto on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta. (© Ympäristöministeriö, MAPIO-työryhmä, esitys valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi, maisema-alueiden aluekuvaukset, 2016. [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Ymparistoministerio_kuulee_ehdotuksista_\(37446\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Ymparistoministerio_kuulee_ehdotuksista_(37446)) (6.8.2018).)

Topografia

Marjaniemessä maisemarakenteen runkona on saaren halki Hyypänmäeltä Marjaniemeen kulkeva itä-länsisuuntainen harjuselänne. Majakka ja luotsiaseman alue sijaitsevat maaston korkeimmalla kohdalla Marjaniementien päässä. Vanha kalastajakylä sijaitsee majakan länsipuolella Marjaniemen kärkeen ulottuvalla pitkänomaisella harjanteella, joka jatkuu satamaa etelässä rajaavana aallonmurtajana. Maasto laskee pohjoiseen ja länteen kohti merta.



Rinnevarjostus Marjaniemestä. Maisemassa erottuvat itä-länsisuuntainen harjanne ja rannikon muotoja myötäilevät rantavallit. (MML Paikkatietoikkuna.)



Marjaniemi vuosina 1956, 1980 ja 2018. Rantaviiva on aikojen kuluessa siirtynyt maankohoamisen seurauksena, mikä näkyy eri-ikäisillä kartoilla. Rantaviiva on muuttunut myös satama-alueen rakennus- ja laajennustöiden seurauksena.

Maisemakuva

Maisemakuvaa hallitsevat merenkulun ja kalastuksen myötä syntynyt rakennettu ympäristö sekä merelle avautuvat pitkät ja laajat, esteettömät näkymät. Valkoiseksi kalkittu majakka erottuu Marjaniementien päässä alueen keskuksena. Sen ympärillä sijaitsevat luotsiaseman, kalastajakylän ja kalamökkikylän rakennukset.



Näkymä Marjaniementieltä. Tutkatorni, majakka, luotsiasema Luotsila ja Luototalo näkyvät hienosti tien päättänä. Rakennusten edustalla sijaitsevat keskitetysti Marjaniemeen johtavan maantien päässä pysäköintialueet, mikä heikentää ympäristön ilmettä.



Luotsiaseman rakennukset muodostavat majakan kupeeseen Marjaniementien eteläpuolelle yhtenäisenä hahmottuvan, väljästi rakennetun kokonaisuuden.



Vanha kalastajakylä sijaitsee majakan länsipuolella satama-aluetta rajaavalla harjanteella.



Riutan kalamökkikylässä kalamökit ja lomamökit sijaitsevat vapaasti rakentuneena rykelmänä meren rannalla Marjaniementien pohjoispuolella.



Satama-alueeseen kuuluvat kalasatama ja vierasvenesatama. Alueelle leimaa-antavia piirteitä ovat pitkä ja leveä asfaltoitu aallomurtaja.



Marjaniemen eteläpuolella avautuu laaja dyyni- ja hiekkaranta-alue.

3.2.6 Rakennettu ympäristö

Marjaniemi on vanha kalastustukikohta ja luotsauspaikka. Hailuodossa merenkulku ja kalastus ovat olleet kautta aikojen maatalouden rinnalla merkittäviä elinkeinoja ja tärkeä osa hailuotoilaisten elämää. Marjaniemen kalasatama toimii edelleenkin kalastajien tukikohtana. Majakka ja luotsiasema kertovat Marjaniemen keskeisestä merkityksestä meriliikenteessä.

Luotsien ja majakanvartijoiden sekä kalastajien käyttöön rakennetut rakennukset on aikojen mittaan muutettu loma-asunnoiksi sekä ravintola-, majoitus- ja palvelurakennuksiksi. Useimmat

alueen vanhoista rakennuksista ovat muutoksista huolimatta hyvin säilyneitä. Majakka sekä vanhat luotsi- ja majakka-aseman rakennukset ovat sekä yksittäin että yhdessä rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti, historiallisesti sekä maisemallisesti arvokkaita. Kalastajakylän mökit muodostavat ulkoasultaan muuttuneina ja uudelleen rakennettuina kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan miljöökokonaisuuden.

Alueelle on rakennettu 1900-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa myös uusia matkailua palvelevia rakennuksia. Uudet rakennukset on sovitettu kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään osaksi kokonaisuutta.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

Hailuodon saari on rakennettuna kulttuuriympäristönä valtakunnallisesti merkittävä kokonaisuus. Aluekuvauksen mukaan Hailuodon maisemissa ilmentyvät ainutlaatuisella tavalla luonnon ja kulttuurin keskinäiset suhteet. Rakennettu ympäristö koostuu Ojakylän ja Kirkonkylän maanviljelyskylästä, kalastukseen liittyvistä Pajuperän, Iso Sunikarin ja Fiskin Sunikarin alueista sekä merenkulkuun liittyneestä Marjaniemen asutuksesta.

Saaren länsirannalla sijaitsevassa Marjaniemessä on majakka- ja luotsiyhdyskunta, jonka keskipisteenä on arkkitehti A.H. Dalströmin suunnittelema, vuonna 1872 rakennettu majakka. Marjaniemen majakka on yksi neljästätoista 1800-luvulla rakennetusta tiilimajakasta. Majakan vieressä on entisiä majakan vartijoiden ja luotsien rakennuksia. Vanhimmat puiset rakennukset, entinen Isopirtti, majoitusrakennus ja sauna, ovat peräisin 1850-luvulta. Majakkamestarin asunto, sauna, varasto ja halkosuoja ovat vuodelta 1872. Majakan ympäristössä on säilynyt ryhmä vanhoja kalastajamökkejä, jotka nyt ovat enimmäkseen loma-asuntoja. Alue on täydentynyt uusilla mökeillä, mutta kokonaisuus on yhä vaikuttava. Luotsiaseman yhteyteen on 2007 avattu Luototalo, jossa on saarta esittelevä Metsähallituksen näyttely.

Marjaniemen majakan ja luotsiaseman kanssa samaan historialliseen kokonaisuuteen kuuluu Hailuodon luoteisrannan dyynialueella sijaitseva Keskiniemen tunnusmajakka. Keskiniemen tunnusmajakka on valmistunut vuonna 1857, loisto 1900-luvun alkuvuosikymmenillä.¹



Hailuoto, Marjaniemen luotsi- ja majakkayhdyskunta. Rakennussuojelulla suojeltu alue ja kohteet. (https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=202270 (16.8.2018). Kulttuuriympäristöselvityksessä on rajattu myös Vanhan kalastajakylän ja Riutan kalastajakylän alueet osina valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä.

¹ http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1394 (10.7.2018)

Maakunnalliset arvot

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 päivitys- ja täydennysinventoinnissa arvokkaiksi kohteiksi ja aluekokonaisuuksiksi on todettu Marjaniemen majakka, Marjaniemen luotsi- ja majakka-asema, Marjaniemen kalastajamökit ja Marjaniemen aallomurtaja, jotka ovat osa valtakunnallisesti arvokasta kokonaisuutta.

Suojellut rakennukset

Marjaniemen luotsi- ja majakkayhdyskunta on määrätty suojeltaviksi lailla rakennusperinnön suojelemisesta vuonna 2010. Suojelupäätöksen mukaan suojeltava alue käsittää majakan ja majakanvartijoiden ja luotsien asuinalueen lähiympäristöineen.

Suojeltavaan aluekokonaisuuteen kuuluvat seuraavat rakennukset: Marjaniemen majakka, luotsiasema, asuinrakennus (ns. Isopirtti), entinen majakkamestarin asuinrakennus, halkovaja (nykyinen varasto), luotsitupa, makasiini, sauna ja sauna-kokoustila.

3.2.7 Muut rakennetun ympäristön muutokset

Marjaniemen sataman ja kalastajakylän muutoksia kuvaavat hyvin peruskartat vuosilta 1956, 1980 ja 1988.



Satama ja aallomurtajat ovat olleet melko vaatimattomat 1950-luvulla, ja tiestö on syntynyt sille paikalle, josta on kuljettu.



Satama on ensin laajentunut Riutan alueen suuntaan ja yhtenäisessä aallomurtajassa on yksi väylä satamaan, jonne johtaa maantie (ilmakuva 1980). Riutan kohdalle on rakennettu näennäisen sattumanvaraiseen järjestykseen kalamökkejä ja vapaa-ajan mökkejä. Merivillan alueella on retkeilymaja ja useita talousrakennuksia.



Vuoteen 1988 mennessä sataman koko on yli kaksinkertaistunut lännen suuntaan, aallomurtajien väliin on jäänyt enemmän tilaa, ja luotsiasemaa on laajennettu Luoto-talolla. Retkeilymaja on purettu ja Luotsipiha-alueelle on rakennettu uudisrakennuksia. Hiekkaranta on tässä vaiheessa jo luonnonsuojelualue.

3.2.8 Muinaismuistot

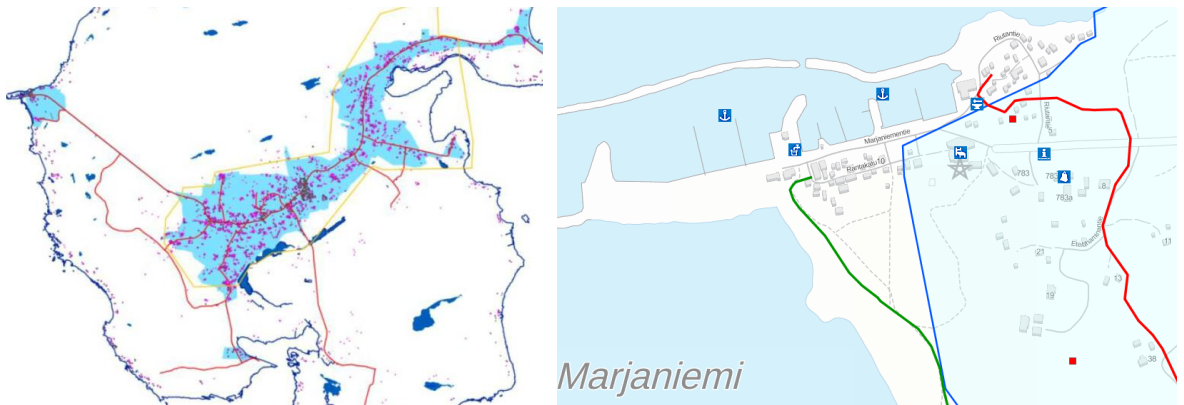
Suunnittelualueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Tiedot on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 17.12.2018.

Muinaisjäännösrekisterin kohde Marjaniemen luotsiasema (muinaisjäännöstunnus 1000030465), on todettu tuhoutuneeksi, eikä se enää ole muinaismuistolain rauhoittama. Muinaisjäännösrekisteriin se on merkitty poistettuna kiinteänä muinaisjäännöksenä.

Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös Marjaniemi (1000028443) sijaitsee suunnittelualueesta noin 350 metriä kaakkoon. Suunnittelualueen viimeisin arkeologinen inventointi on toteutettu vuonna 2016 Hailuodon strategisen yleiskaavan 2030 laatimisen yhteydessä. Asemakaavaa varten selvitykset arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ovat ajan tasalla.

3.2.9 Tekninen huolto ja muut rakenteet

Vesihuolto ja viemäröinti



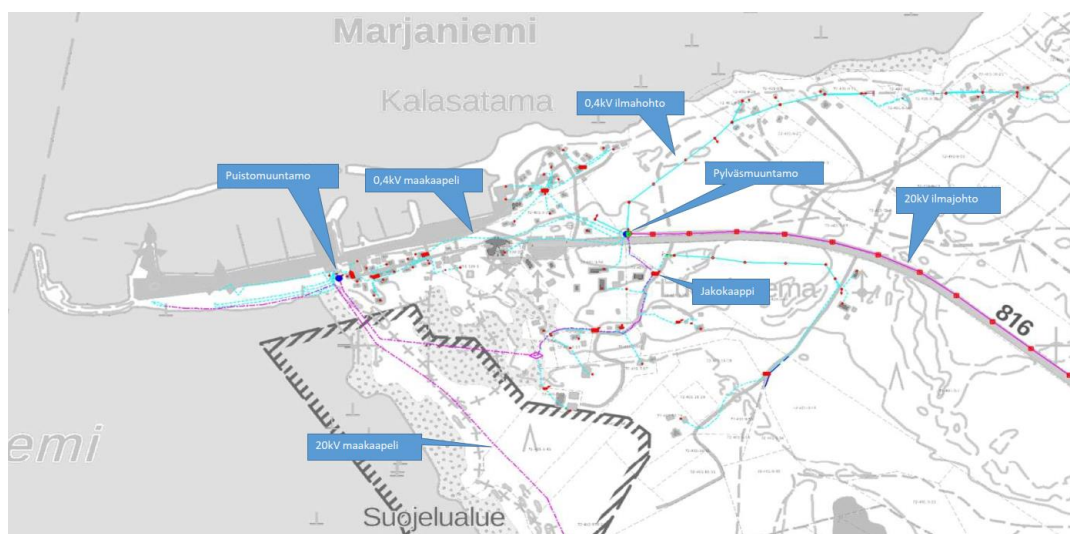
Vasemmalla Hailuodon vesihuollon toiminta-alue (sininen) 2009 Marjaniemen ja Kirkonkylän alueilla (© Maapoliittinen ohjelma). Kuvassa oikealla punainen viiva kuvaa siirtoviemäriä ja sininen rajausviiva vesihuollon toiminta-alueen talousveden osalta. Vihreät viivat ulkoilureittejä. © <https://www.infogis.fi/hailuoto/>

Hotelli ja isoimmat keskeiset rakennukset on viemäröity. Vanhan kalastajakylän rakennukset ja ns. Riutan alueen rakennukset ovat pääosin viemäröinnin ulkopuolella. Siirtoviemärin tarkasta sijainnista, kapasiteetista ja pumppaamojen tarpeesta viemäröintiä laajennettaessa ei ole tarkempaa tietoa.

Nykyisin Hailuodon vedenottamon ja Marjaniemen sekä kirkonkylän välillä kulkee PE90 vesijohto, joka ei riitä kovin suurten kulutushuippujen välittämiseen kumpaankaan suuntaan. Etäisyys ottamolta Marjaniemeen on noin 6 km ja välityskyky noin 2,5 - 3 l/s. Marjaniemen Nokalla on vanha Hailuodon Vesi Oy:n pohjavesikaivo, josta 25.4.2019 otetussa näytteessä oli lievästi kohonnut mangaanipitoisuus ja bakteerihavainto. Muilta osin kaivo täyttää talousveden laatuvaatimukset. Kaivon vieressä on pumppaamo. Vanha kaivo ei tyydytä kasvavaa talousveden tarvetta. Katso myös kohta 3.2.3 Pohjavesi ja sen hyödyntäminen.

Sähkö

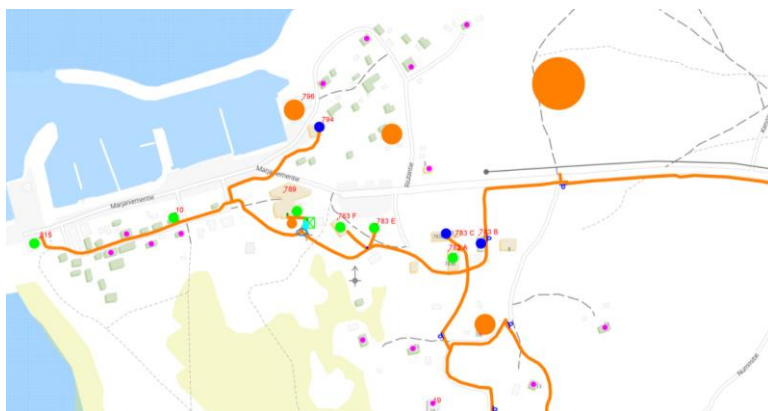
Suunnittelualueella on Marjaniementien pohjoisreunassa Elenian 20 kV ilmajohto, joka päättyy pylväsmuuntamoon Merivillan kiinteistön länsirajalla. Tästä koilliseen on viety 0,4 kV johto koillisrannan loma-asutukselle ja 20 kV:n johdotus jatkuu maantien eteläpuolelle maakaapelina, joka kiertää Eteläsatamantien ja dyynialueen kautta sataman viranomaislaiturin kohdalle. Sataman eteläisenaallonmurtajan eteläreunalla on myös 20 kV kaapeli, joka jatkuu suojelualueen kautta Rantasumpun suuntaan. Aallonmurtajalla olleet tuulivoimalat on purettu. Lisäksi rakennetuilla alueilla on runsaasti rakennuksiin johtavia maakaapeleita. Eleniällä ei ole suunnitteilla kaapelointeja, mutta maankäytön muutokset voivat tehdä kaapeloinnin mielekkääksi jollakin osa-alueella.



Elenian sähköjakeluverkko

Tietoliikenne

Marjaniemessä on Hailuodon laajakaistaosuuskunnan valokaapeliverkko, johon pystytään liittämään uusia tilaajia.

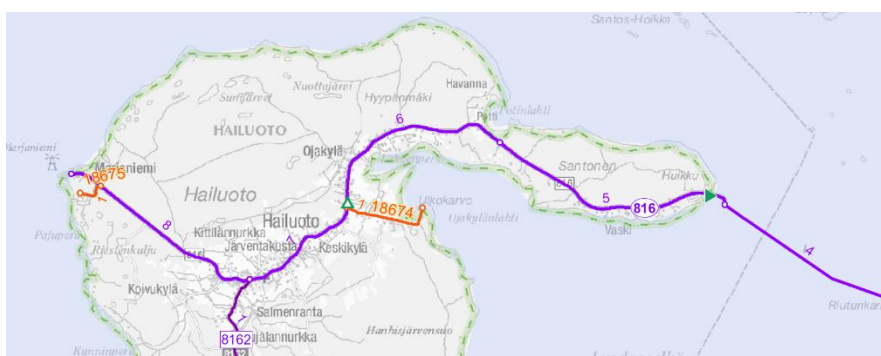


Kuvassa Hailuodon laajakaistaosuuskunnan valokaapeliverkko oranssilla. Siniset pallot ovat jakopisteitä, vihreät käytössä olevia tilaajia, pinkit ovat mahdollisia kohteita, joihin voi saada liittymän (ei vielä sopimuksia) ja oranssit ovat varauksia tilaajille.

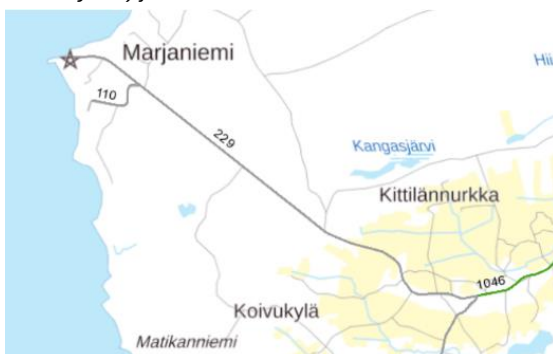
3.2.10 Liikenne

Alueelle pääsee Huikusta Marjaniemen satamaan johtavaa Marjaniementietä (seututie 816). Se on koko saaren halki kulkeva päätie ja ainoa tie Marjaniemeen saavuttaessa. Saaren erikoisuus on jäätie, joka on vaihtelevasti auki eri vuosina. Hailuotoon on päätetty rakentaa kiinteä tieyhteys.

Marjaniementien länsipäässä keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL ajon/vrk) on ollut 229, mutta vaihtelee osallisilta saadun tiedon mukaan erittäin paljon eri vuodenaikoina ja tapahtumien aikaan. Keskeisille kyläalueille on toteutettu kävely- ja pyörätie, mutta Marjaniemen suunnassa reitistä puuttuu 6,2 km ja mantereeseen suunnasta 13,2 km. Päälyllystetty Marjaniementie on kapea jopa ajoneuvo-liikenteelle, eikä tarjoa turvallista pyörätieyhteyttä. Tulevaisuudessa kiinteän tieyhteyden toteuduttua liikennemäärät kasvanevat merkittävästi, mikä huonontaa kevyen liikenteen turvallisuutta.

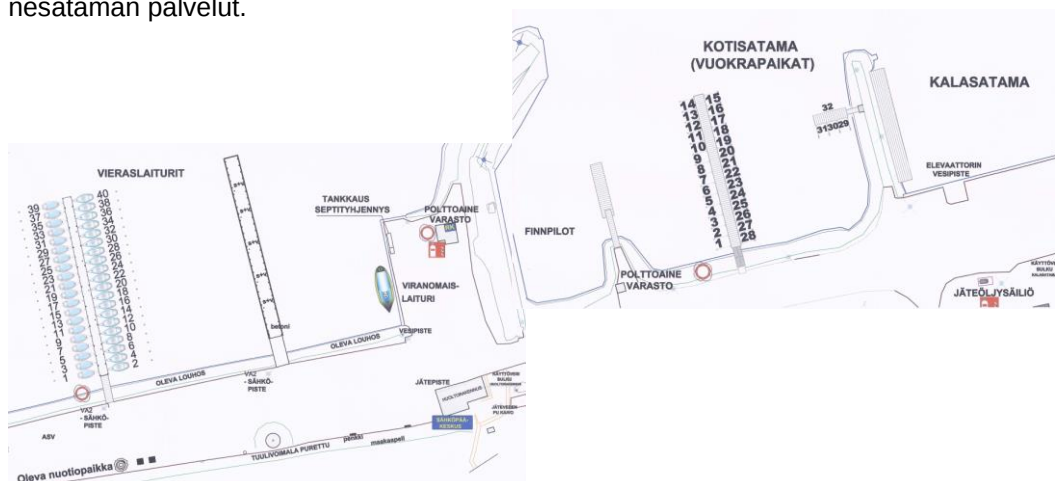


Ylhäällä Hailuodon maantieverkko, keskellä tarkennus Marjaniemeen johtavasta maantiestä (©julkinen.vayla.fi) ja alhaalla keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät Marjaniementiellä ja kirkonkylällä. (© ELY)

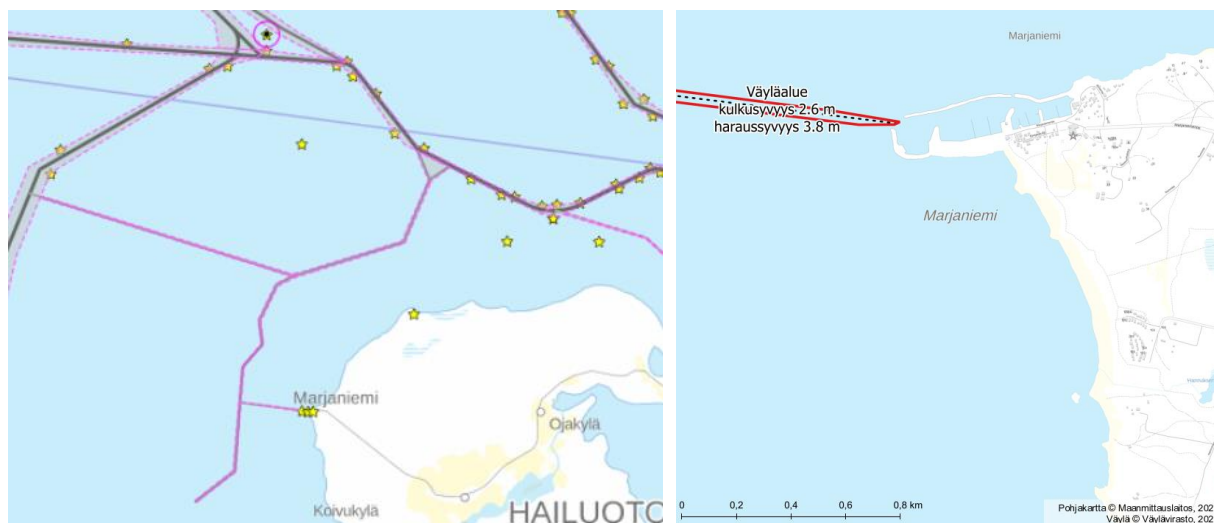


Eteläsatamantietä lukuun ottamatta Marjaniemen katuverkko lienee syntynyt pääasiassa satama- ja kalastajakyläiden käytön seurauksena ja samaan tapaan näennäisen sattumanvaraisesti kuin kalastajakylät, mikä sinänsä sopii kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Vuonna 1872 käyttöön otettu majakka toimii loistona. Sen viereen on rakennettu tutkatorni. Satamaan johtaa väylä Kemlin ja Oulun suunnan 10 m laivaväyliltä. Satama-altaan syvyys on 4 m ja väylän kulkusyvyys 2,6 m. Satamassa on kalankäsittelyhalli ja vierasvenesataman palvelut.



Marjaniemen sataman laiturit ja palvelut. (© Hailuodon kunta)



Kuva vasemmalla. Laivaväylät ja loistot (tähti) Marjaniemen edustalla (© MML paikkatietoikkuna 25.9.2019). Kuva oikealla Marjaniemen sataman väyläalue, QGIS (haettu 6.5.2021).

3.2.11 Palvelut

Alueella on matkailua tukevia palveluja, kuten majoitukseen Luotsihotelli ja vanhan luotsiaseman rakennukset, ravintola-kahvilapalveluja (Cafe Kaija ja ravintola Frans), Luovon puikkari (lahjatarvaa, kahvila ym. (huom, rakennus vaihtanut omistajaa)), Hailuodon halstari (kalatuotteiden myynti ja pieni keittoravintola). Marjaniemessä on tärkeä vierasvene- ja kalasatama

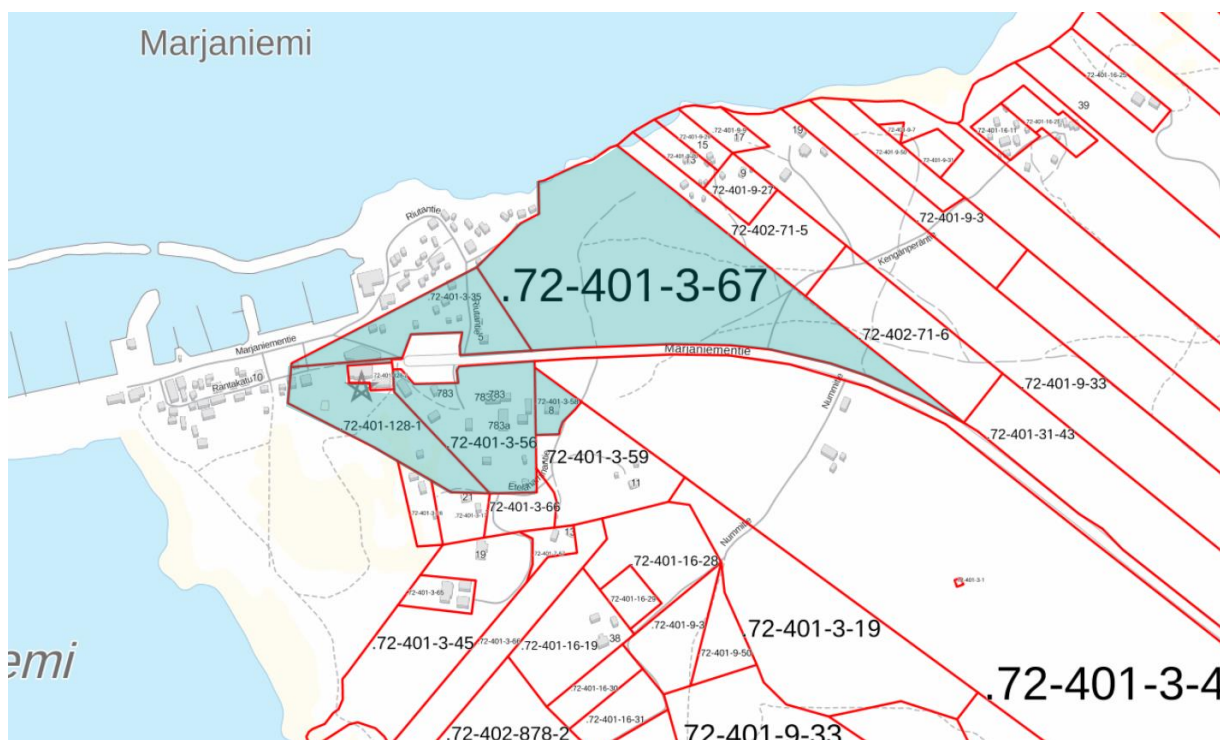
3.2.12 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa. Toinen merkittävä omistaja on Hailuodon jakokunta. Voimassa oleva asemakaava on laadittu lähes kokonaisuudessaan kunnan omistamalle maalle. Nykyisen Nokan asemakaavan kaava-alueeseen kuuluu maa-alueita seuraavilta tiloilta:

- 72-401-3-35 Satama om. Hailuodon kunta
- 72-401-128-1 Luotsiasema om. Hailuodon kunta
- 72-401-3-56 Tutkimusasema om. Hailuodon kunta
- 2-401-3-58 Luotsila om. Hailuodon kunta
- 72-401-128-2 Luotsihotelli om. yksityinen
- 72-895-0-816 Hailuodon-Oulunsalon mt om. Suomen valtio (Marjaniementie ja siihen liittyvä kääntöpaikka)
- 72-401-3-42 Mahlasuo om. yksityinen
- 72-401-3-59 Airamaria om. yksityinen
- 72-401-3-66 AiraMaria om. yksityinen

Suunnitellun kaavalaajennuksen alueeseen kuuluu maa-alueita seuraavilta tiloilta:

- 72-401-3-67 Merivilla om. Hailuodon kunta
- 72-878-7-1 Hailuodon jakokunnan yhteinen alue om. Hailuodon jakokunta.



Maanomistusrajat ja rekisterinumerot (MML paikkatietoiikkuna 25.9.2019). Kunnan omistamat maat on korostettu vihreällä. Ranta-alueet, pääosa kalastajakylän alueista ja satama ovat Hailuodon jakokunnan maata. Marjaniementien maantien liikennealueen päästä tien pohjoispuolelta on sovittu luovutettavaksi valtion maata vedenottamoalueeksi.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto teki päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumis-kykyinen energiahuolto.

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- luodaan edellytykset alueiden ja yhdyskuntien kehittymiselle elinvoimaisina, vahvuuksia ja voimavaroja tehokkaasti ja kestävästi hyödyntäen
- edistetään monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta
- vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin, luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään saavutettavuutta, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen sekä viestintään ja liikkumiseen liittyvien palveluiden kehittämistä

2. Tehokas liikennejärjestelmä

- edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta, toimintavarmuutta ja turvallisuutta
- edistetään vähähiilisyttä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- 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, jätetään riittävät suojaetäisyydet, tai riskit hallitaan muulla tavoin
- suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, alueet tai toiminnot sijoitetaan riittävän etäälle häiriintyvistä kohteista
- otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- huolehditaan luonnon- ja kulttuuriympäristöistä kestäväällä tavalla, mikä on elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta tärkeää
- otetaan huomioon valtakunnalliset inventoinnit
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- huolehditaan virkistysalueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta
- luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle ja edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä
- huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden säilymisestä
- huolehditaan saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kehittämisedellytysten ja niille tärkeiden alueiden säilymisestä (ei koske tätä aluetta)

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon tarpeisiin, huolehditaan kuljetusten ja varastoinnin toimivuudesta
- sovitetaan tuulivoimarakentaminen ympäröivään maankäyttöön, minimoidaan tuulivoimaloista aiheutuvia haitallisia vaikutuksia sijoittamalla voimalat suuriin yksiköihin
- turvataan merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet, voimajohtojen linjauksissa hyödynnetään olemassa olevia johtokäytäviä

4.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on nyt uudistettu viimeisen kolmannen vaihemaakuntakaavan hyväksymisen myötä. 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyt valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

Hyväksytyt vaihemaakuntakaavat käsittelevät seuraavia aihepiirejä:

- 1. vaihemaakuntakaava (lainvoima 3.3.2017) käsittelee energiantuotantoa ja -siirtoa, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä, liikennejärjestelmää ja logistiikkaa.
- 2. vaihemaakuntakaava (lainvoima 2.2.2017) käsittelee kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita, maaseudun asutusrakennetta, virkistys- ja matkailualueita, seudullisia ampumaratoja ja materiaalikeskuksia sekä puolustusvoimien alueita.
- 3. vaihemaakuntakaava käsittelee pohjavesi- ja kiviainesalueita, mineraalipotentialiaali- ja kaivosalueita, tuulivoima-, suoalueiden ja verkostojen tarkistuksia, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistuksia sekä Oulun seudun liikennettä ja maankäyttöä.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailun vetovoima-alueella / matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueella mv-4 Liminganlahti–

Hailuoto–Oulu. Merkinnällä (mv) osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistystyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön. Aluekohtaisten kehittämisperiaatteiden mukaan alueen kehittäminen perustuu maankohoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen.

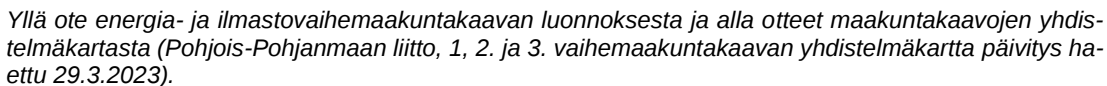
Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Hailuoto) sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Marjaniemi on matkailupalvelujen aluetta (RM-1). Merkinnällä (RM) osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja. Suunnittelumääräyksen mukaan lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Maakuntakaavassa on suunnittelun alueen tuntumassa Natura 2000-verkostoon kuuluvia luonnonsuojelualueita sekä luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaisiin geologisiin muodostumiin kuuluvia tuuli- ja rantakerrostumia (ge-3). Merkinnällä SL osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Alueiden ja niiden ympäristön maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vaaranneta alueiden suojelun tarkoitusta, vaan pyritään edistämään alueiden luonnon monimuotoisuuden sekä alueiden välisen ekologien yhteyksien säilymistä. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää MRL 133 § mukainen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Geologisten muodostumien alueilla maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei maisemakuvaa turmella, luonnon merkittäviä kauneusarvoja, erikoisia luonnonesiintymiä tuhota eikä luonnonoloissa aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia. Marjaniemen ympärillä on myös arvokasta harjualuetta (MY-hs). Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston hyväksymän valtakunnallisen harjunsuojeluohjelman mukaiset harjaluueet ja muut vähintään seudullisesti arvokkaat harjaluueet. Alueiden maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei maisemakuvaa turmella, luonnon merkittäviä kauneusarvoja, erikoisia luonnonesiintymiä tai muinaisjäännöksiä tuhota eikä luonnonoloissa aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia.

Maakuntakaavan tuulivoima-alueita sijaitsee Marjaniemen lounais- ja luoteispuolella merellä n. 12-20 km etäisyydellä. Ne saattavat vaikuttaa jonkin verran Nokan alueen merimaisemaan. Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmasto vaihemaakuntakaava on vireillä. Luonnos on ollut nähtävillä 8.8.-23.9.2022. Luonnoksessa on muotoiltu uudestaan merituulivoimaloille varattuja alueita myös Hailuodon edustan merialueilla.



Suunnittelualue ja sen itäpuoli on pohjavesialuetta. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankintaa varten tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet. Suunnittelumääräysten mukaan pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävän vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

Marjaniemessä on seudullisesti merkittävä venesatama. Satamaan johtaa ylikunnallinen veneilyväylä.

Marjaniemeen johtaa saaren halki kulkeva viheryhteystarve. Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä. Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

Hailuoto kuuluu Perämerenkaaren kansainväliseen kehittämisvyöhykkeeseen. Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttötarkoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon seudullisesti merkittävien virkistysalueiden, veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvattava maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä on pyrittävä edistämään.

4.3 Strategiset suunnitelmat

Hailuodon kuntastrategia 2025 /luokseen kutsuva loistokunta, on hyväksytty kh:ssa 4.5.2015. Strategian maankäytön painopisteitä ovat mm. *saaristolainen asuminen ja ainutlaatuinen ympäristö, luova positiivinen yrittäjyysilmasto, monipuolinen elinkeinorakenne ja yritysten toimintaedellytysten turvaaminen, vetovoimainen luonto- ja kulttuuri-matkailukohde, asukasmäärän hallittu kasvu, keskustaajaman kehittäminen, riittävä tontti-tarjonta, ympäristön säilyttäminen ainutlaatuisena ja vetovoimaisena, sekä vetovoimaisuuden lisääminen/säilyttäminen yleensäkin.*

Hailuodon **maankäytön kehityskuvassa** 2012 (FMC, kh 19.9.2012) on mm. seuraavia alue- ja yhteysvarauksia:

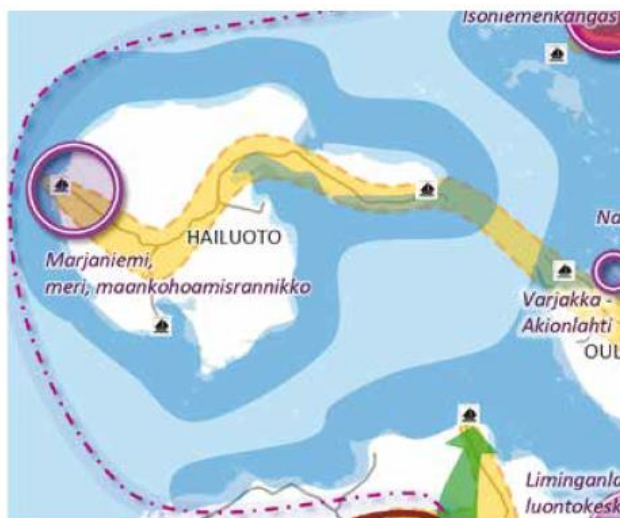
- *matkailupalveluiden alueet:* Huikku, Marjaniemi ja Pöllä
- *virkistys- ja vapaa-ajan alueet:* Marjaniemessä ja Marjaniementien ympäristössä
- *virkistysreittiyhteydet:* mm. Huikusta Marjaniemeen ja Marjaniemestä Patelanse-
lälle

Oulun seudun yleiskaavan on korvannut valtuuston 13.11.2019 hyväksymä **Hailuodon strategisen yleiskaava**, jonka tavoitteena lähtökohtana on Hailuodon elinvoimaisuuden sekä omaleimaisuuden ja ainutlaatuisen saaristo-, kulttuuri- ja luonnonympäristön säilyttäminen ja vahvistaminen.

Marjaniemen, Huikun ja Pöllän satamien ympäristö lähialueineen on osoitettu matkailun kehittämisen kohdealueeksi rajauserkinnällä. Alueita on tarkoitus kehittää matkailun, luontoarvojen sekä satamatoimintojen ehdoilla.

Kaavatyötä ohjaavan valiokunnan keskusteluissa nousi esille toive Marjaniemen matkailun kehittämisen kohdealueen rajauksen laajentamisesta, mutta kaavoitus- ja maanomistulosot sekä suojelu- ja luontotyyppialueet eivät puolla kohdealueen laajentamista: Pohjoispuoleltaan Marjaniemen kehittämisen kohdealue rajoittuu yksityiseen rantakaava-alueeseen. Eteläpuolella vastassa ovat suojelu- ja luontotyyppialueet. Samat rajoittavat kaavamerkinnot löytyvät myös maakuntakaavasta, jonka ohjausvaikutusta ei voi kunnan yleiskaavalla ohittaa.

Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 (Sweco Ympäristö 2015) havainnollistaa Oulunseudun kuntien ja valtion välistä MALPE-sopimusta maankäytön M, asumisen A, liikenteen L, palveluiden P ja elinkeinojen E kehittämisestä. Lisäksi *rakennemallissa on käsitelty virkistystä ja matkailua omana teemanaan*. Marjaniemeen on viimeksimainitussa osoitettu yksi seudun kannalta merkittävimmistä matkailualueista, joka olisi myös osa laajempaa kansainvälistä meripuistoa. Marjaniemen kokemusmaailmasta kartalla onkin tuotu esiin meri ja maankohoamisrannikko. Marjaniemeen on osoitettu merkittävä kehitettävä pienvenesatama palveluineen ja rannan tuntumaan vesistömatkailun kehittämisvyöhyke (kalastus, linnut, vesireitit). Marjaniemestä kirkonkylälle ja läpi koko saaren aina manteele asti Oulun suuntaan on osoitettu virkistystä ja matkailua palveleva pyöräilyn kehittämisvyöhyke.



Ote Oulun kaupunkiseudun rakennemallin 2040 matkailu-virkistys-teemakartasta.

Kansainvälinen meripuisto: ranta-alueen virkistys ja matkailukäytön kehittäminen ja soveltaminen yhteen muiden toimintojen kanssa.

Seudun kannalta merkittävimmät matkailualueet.

Vesistömatkailun kehittäminen: kalastus, linnut, vesireitit.

Virkistystä ja matkailua palveleva pyöräilyn kehittämisvyöhyke.

Merkittävä pienvenesatama palveluineen.

Ote rakennemallin Matkailu ja virkistys -teemakartasta (Sweco Ympäristö Oy 2015)

4.4 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa **Marjaniemen osayleiskaava**, joka on hyväksytty 21.6.2004 ja koko kunnan käsittävä **Hailuodon Strateginen yleiskaava 2030**, joka on tullut voimaan 14.1.2020. Yleispiirteinen ja oikeusvaikutteinen Strateginen yleiskaava 2030 määrittelee kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja ohjaa kyläkaavojen laatimista. Marjaniemen yleiskaava ja Hailuodon rantayleiskaava jäävät voimaan Strategisen yleiskaavan alueella. Strategisella yleiskaavalla ei ole asemakaavoitukseen MRL:n mukaista ohjausvaikutusta Marjaniemen asemakaavaan. Kuitenkin Strateginen yleiskaava antaa yleispiirteisempää osviittaa siitä, mihin suuntaan koko Hailuotoa ja Marjaniemeä sen osana halutaan kehittää.

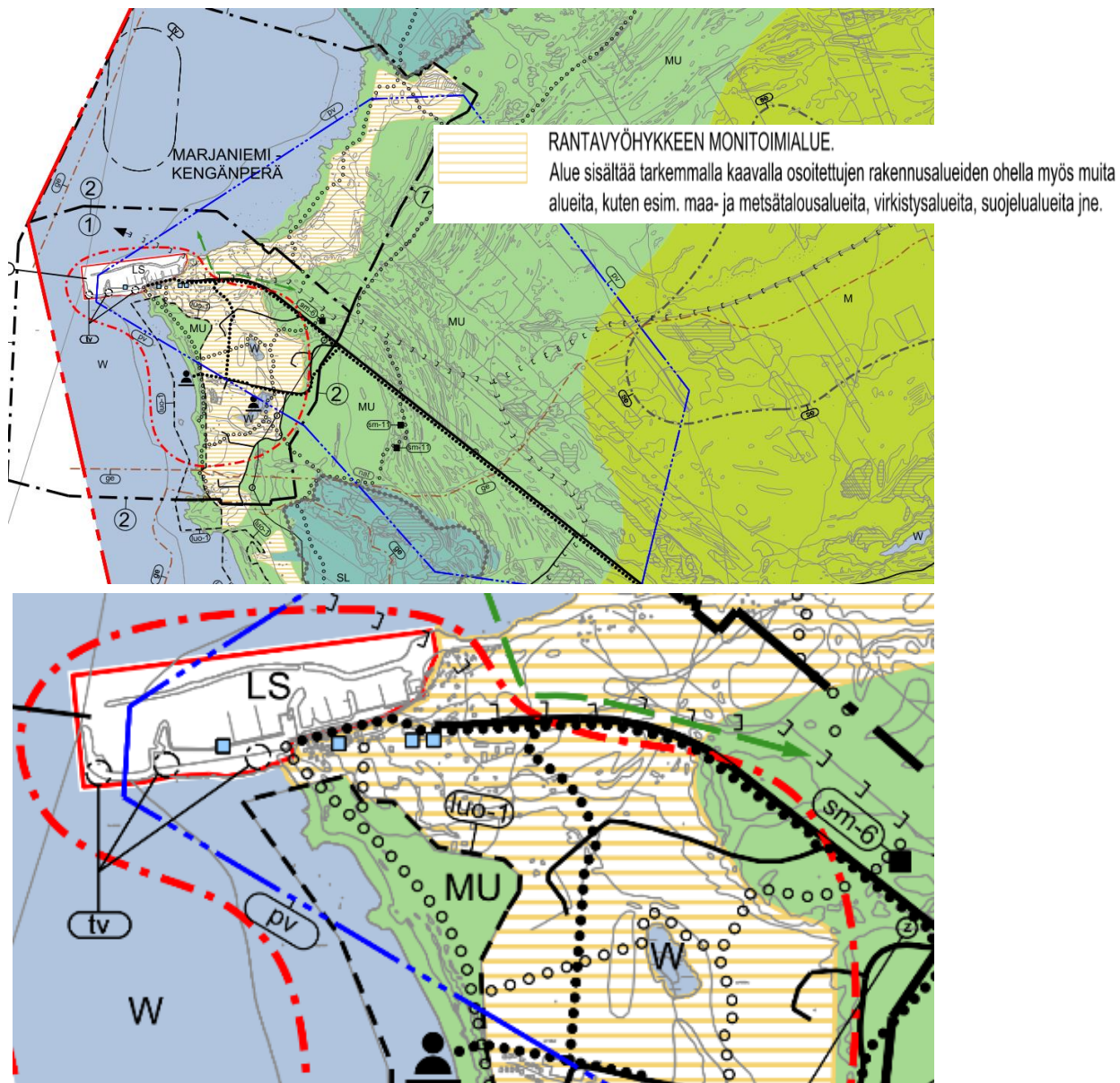
Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty **Marjaniemen osayleiskaava**. *Yleiskaavaa voi pitää osittain vanhentuneena*, koska siinä ei ole varauduttu riittävästi pohjaveden suojeluun ja pohjaveden ottoon, eikä Marjaniemen matkailupotentiaalin merkittävään kasvuun, joka johtuu sekä luonto- ja kulttuurimatkailukohteiden suosion kasvusta että erityisesti Hailuodon kiinteän siltayhteyden toteuttamisesta tulevaisuudessa. Lisäksi kunnan maankäytön suunnittelun tavoitteet ovat muuttuneet uudempien strategisten suunnitelmien, kuten strategisen yleiskaavan (lainvoima 2020) ja Hailuodon kiinteän yhteyden rakentamispäätöksen myötä.

Strateginen yleiskaava kuvaa kunnan tavoitteellista kehitystä Marjaniemessä. Sataman (LS) ympäristö lähialueineen on osoitettu *matkailun kehittämisen kohdealueena*, jota on tarkoitus kehittää matkailun, luontoarvojen, satamatoimintojen sekä kalastuksen ehdoilla (punainen pistekatkoviiva) ja *rantavyöhykkeen monitoimialueena*, joka käsittää tarkemmallalla kaavalla osoitettuja alueita. Hailuoto on kokonaisuutena *valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö*. Luotsiasema ja majakka (vk) ja Marjaniemen kalastajakylät on strategisessa yleiskaavassa mainittu erikseen valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaina kohteina.

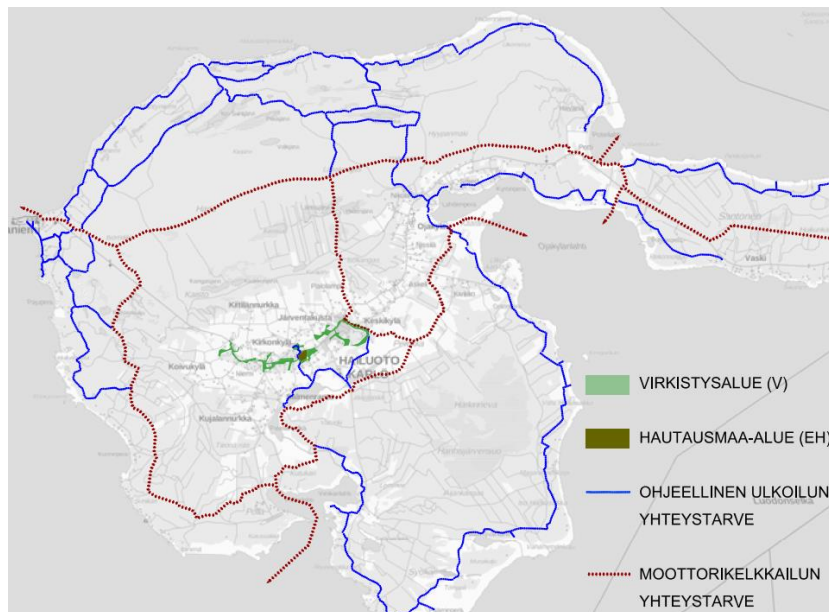
Pohjavesialue (pv) ulottuu koko asemakaavan suunnittelualueelle ja sisämaahan, Isomäen alueelle, joka on Marjaniemen eteläpuolisten ranta-alueiden tapaan *maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)*. Kyseiset alueet täydentävät seudullista virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa, mikä tulee ottaa huomioon metsänhoidossa (metsälaki 5b§). Marjaniemessä strateginen yleiskaava huomioi lisäksi myös valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, arvokkaan harjualueen ja geologisen muodostuman sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän luonnontilaisen hiekkarannan. Marjaniemestä on osoitettu *ohjeelliset kevyen liikenteen pääreitit (palloviivat)*, *ulkoilun ja moottorikelkkailun yhteystarpeet* ja viheryhteystarve.

Marjaniemen pohjoispuolella merellä on tuulivoimala-alue, ja eteläpuolella MU-alueella luonnonsuojelulain 29§:n mukaista luo- aluetta (luonnontilainen hiekkaranta/dyynialue). Kauempana suunnittelualueen eteläpuolelle Rantasumpun alueelle on osoitettu uimapaikka. Strategisen yleiskaavan tuulivoima-alueet eivät toteutune esitetystä muodosta. Marjaniemen sataman

aallonmurtajalle osoitetut tuulivoimalat on purettu, ja vireillä olevan Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihekaavantaan tuulivoima-alueet ovat kauempana merellä.



Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on matkailun kehittämisen kohdealuetta, rantavyöhykkeen monitoimialuetta ja satama-aluetta. Moottorikelkkailun yhteystarve ja viheryhteystarve on osoitettu merelle.

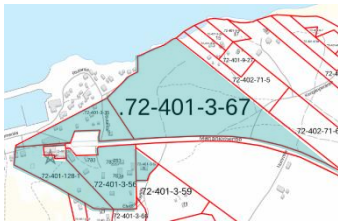
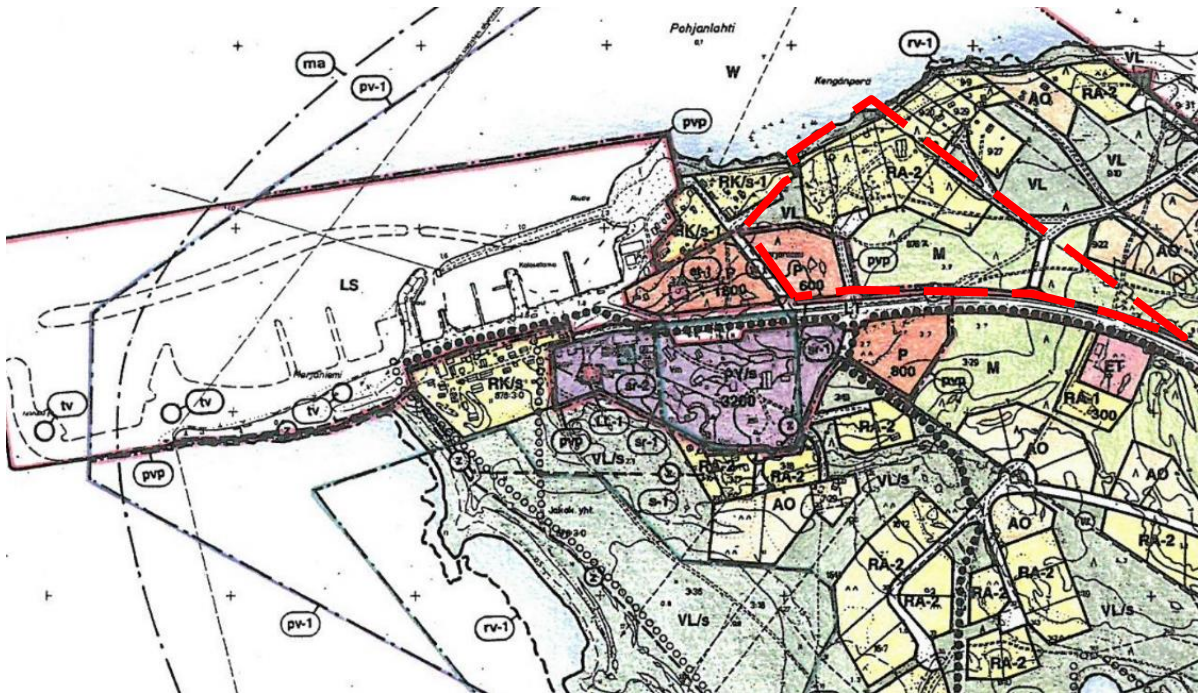


Strategisen yleiskaavan ohjeelliset reitit

Strategisen yleiskaavan reittejä ollaan viemässä toteutuksen suuntaan tarkemman reitti-suunnittelun pohjalta. Koska moottorikelkkailua varten tarvittava lumien aika on viime vuosina ollut lyhyehkö, reittejä voitaneen käyttää lumettomaan/vähälumiseen aikaan palvelemaan monipuolisesti eri liikuntalajeja, esimerkiksi vaellukseen, maastopyöräilyyn ja -ratsastukseen.

Marjaniemen osayleiskaavassa luotsiaseman ja majakan alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Alueella olevien suojelukohteiden osalta on noudatettava suojelupäätöksellä annettuja suojelumääräyksiä ja lisärakentamisessa pyydetävä museoviranomaisen lausunto. Luotsiaseman alueen ympärillä on palvelujen ja hallinnon aluetta (P).

Vanha kalastajakylä on kaavassa kalamajojen aluetta, jolla ympäristö säilytetään (RK/s). Kaavamääräysten mukaan alueen rakennukset ovat kulttuuriympäristön osana arvokkaita eikä niitä saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Alueelle saa rakentaa 3 uutta kerrosalaltaan enintään 40 m² kokoista kalamajaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Toimenpiteistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.



Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta (www.hailuoto.fi). Kunnan hankkima Merivillan kiinteistö on korostettu punaisella katkoviivalla. Vasemmalla kunnan maat asemakaavan suunnittelualueella.

Uusi kalastajakylä (ns. Riutan alue) on kalamajojen aluetta, jolla ympäristö säilytetään (RK/s-1). Alueelle saa rakentaa 2 uutta kerrosaltaan enintään 40 m² kokoista kalamajaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Keskeisiä alueita ympäröivät loma-asuntoalueet (RA-2). Marjaniementien molemmin puolin on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Satama aallonmurtajineen on satama-alue (LS).

Yleiskaavassa on asemakaavan laajennusalueelle Merivillan kiinteistön alueella osoitettu kerrosalaa Palvelujen ja hallinnon alueena (P) 600 m² ja kuusi RA-2 -rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus yleiskaavassa on 960 k-m² (160 k-m²/rakennuspaikka). Kunnan omistamalle P-alueelle kalahallin ja Riutan alueen eteläpuolella on yleiskaavassa (ja myös asemakaavassa) osoitettu rakennusoikeutta 1800 m². Yhteensä yleiskaavassa on kunnan maalla toteutumatonta kerrosalaa 3360 k-m². Yleiskaava on vanhentunut, eikä ota huomioon esimerkiksi Hailuodon matkailun kehittämisen nykyisiä tarpeita.

Tieyhteys kalastajasatamaan on osoitettu hotellin pohjoispuolitse ja toinen yhteys kalankäsittelyhallille kunnan ostaman Merivillan kiinteistön lounaisrajalle. Merivillan itäosasta

lähtee koilliseen Kengänperäntie, joka johtaa rannan loma-asutukselle ja sisämaahan osoitetuille pientalojen rakennuspaikoille. Asemakaavan suunnittelualueella on Riutan alueen kaakkoispuolella pieni lähivirkistysalue (VL) ja Merivillan kiinteistön kaakkoisosassa laajahko maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Marjaniemen osayleiskaavan mukaan uuden rakennuspaikan tulee olla 1,5 metrin korkeuskäyrän yläpuolella ja uudisrakennus on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että rakennuksen vesivahingoille alttiit rakennusosat tulevat vähintään korkeustasolle +2,20 metriä (N60), joka vastaa korkeutta + 2,61 (N2000).

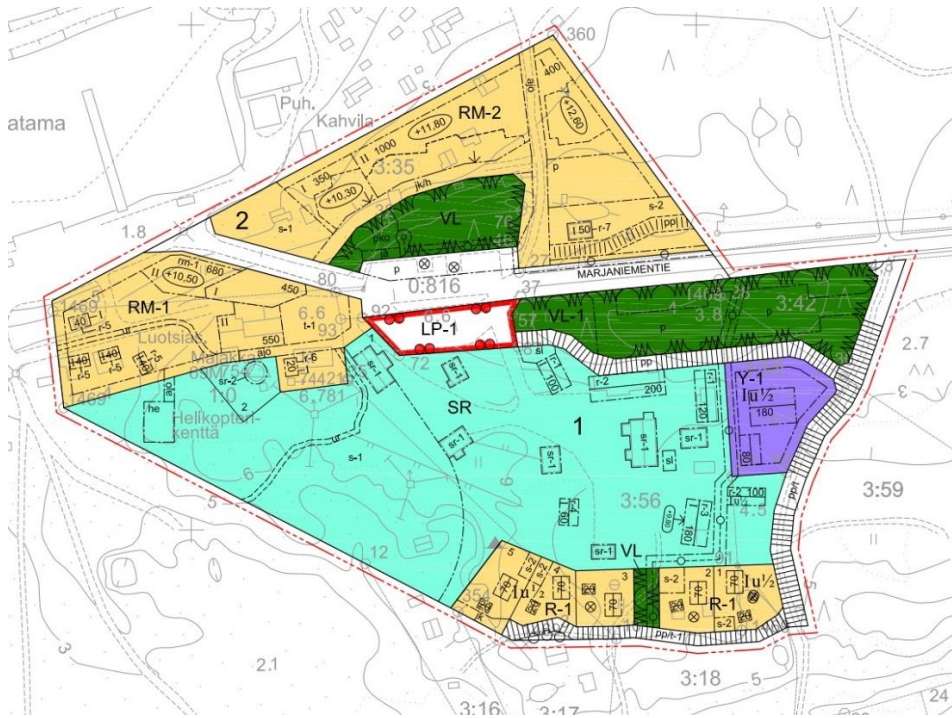
4.5 Asemakaava

Suunnittelualueen keskeisellä osalla on voimassa Nokan asemakaava. Kaava on hyväksytty 23.6.2010 ja se on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2013.

Majakan ja vanhan luotsiaseman alue on kaavassa määritelty rakennussuojelualueeksi (SR). Kaavamääräyksen mukaan aluetta tulee käyttää, hoitaa ja kehittää niin että alueen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy, eikä sen luonne osana Marjaniemen kalastus- ja merenkulkuyhdyskuntaa vaarannu. Majakkaa koskee kaavamerkintä sr-2, rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi esitetty rakennus. Luotsiaseman vanhat rakennukset on kaavassa määrätty suojeltaviksi merkinnällä sr-1, suojeltava rakennus. Määräysten mukaan rakennuksiin saa sijoittaa majoitustiloja tai näyttelytiloja. Rakennuksia tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennusten ulkoasussa saa tehdä vain entistäviä tai rakennusten säilymisen kannalta välttämättömiä muutoksia. Korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Luotsiaseman ja majakan ympäristöä koskee kaavamerkintä s-1, avoimena säilytettävä alueen osa. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen alueen maisemallisten arvojen kuten puuttoman dynimiaseman säilyttämiseksi.

Marjaniementien päässä luotsiaseman kohdalla on yleinen pysäköintialue (LP-1). Marjaniementien ympärillä on lähivirkistysaluetta (VL) sekä lähivirkistysaluetta, jolle voidaan sijoittaa pysäköintipaikkoja (VL-1).

Nokan asemakaava-alueen pohjoisosassa Majakan ja luotsiaseman sekä Marjaniementien pohjoispuolella olevat alueet ovat matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM-1 ja RM-2). Majakan ja uuden luotsiaseman ympäristössä alueen täydennysrakentamisen on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus nykyisen rakennuskannan kanssa. Alueelle saa rakentaa kalastajamökkityypisiä rakennuksia (r-5), yksikerroksisia ja kooltaan 40 k-m². Vanhan kalastajakylän ja Luotsihotellin/Luotalon väliselle RM-1 -alueelle on matkailua palveleville rakennuksille osoitettu 680 k-m², joka on toteuttamatta ja käytettävissä hotellin laajennukseen.



Nokan asemakaava. (www.hailuoto.fi). Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole varauduttu riittävästi pohjaveden suojeluun ja ottoon, ja selvitykset kulttuuriympäristöstä ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä luontotyypeistä eivät täytä nykyvaatimuksia. Marjaniemen matkailupotentiaalin merkittävään kasvuun Hailuodon kiinteän siltayhteyden toteuttamisen jälkeen on mahdollista varautua vain asemakaavan laajennusalueella ja kehittämällä rinnalla myös läheistä Rantasumpun aluetta.

Nk. Riutan kalastajakylän alueelle on mahdollista rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia, majoitus-, näyttely- ja ravintolatiloja 1 750 k-m2 joko yhteen tai kahteen kerrokseen. Lisäksi alueelle on mahdollista rakentaa enintään 50 k-m2 suuruinen lomarakennus tai kioskityyppinen myyntitila. Alueella on myös tilavaraus korttelin sisäiseen pysäköintiin. Vanhan kalastajakylän puoleinen alue on määrätty avoimena säilytettäväksi (s-1). Luotsi-aseman alueen eteläpuolella kaava-alueen laidalla on loma-alue, jolle saa rakentaa loman ja vapaa-ajan viettoa palvelevia rakennuksia yleiseen tai yhteisöjen käyttöön (R-1).

Marjaniemen asemakaavassa on käytetty samoja rakentamiskorkeuksia kuin osayleiskaavassa.

4.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Hailuodon kunnan rakennusjärjestys on uudistettu ja uudistettu rakennusjärjestys hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2021.

Asemakaavan pohjakartta uudistettiin kesällä 2021 korkeusjärjestelmään N2000. Pohjoisrannan rantapuisto ja välikäyrät 0,5 m kartoitettiin erillisenä elementtinä suunnittelun tueksi. Pohjakartta on hyväksytty 25.11.2021.

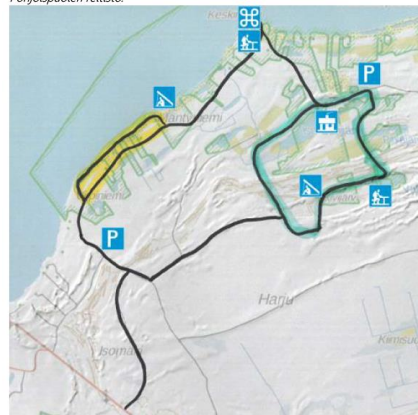
4.7 Reitistö- ja tekniset suunnitelmat

Hailuodossa on laadittu retkeilyreitistöjen kehittämissuunnitelma (18.12.2020, kh 6.4.2021). Marjaniemen koillispuolella reitti yhdistyy Isomäen alueen kautta rannan ja muinaisdynnialueet kiertäviin rengasreitteihin. Yhteys reitille saataneen suunnittelualueelta Isomäen ja Harjun alueille suuntautuvien metsäteiden kautta, sekä tulevaisuudessa Marjaniementien varteen rakennettavalta pyörätieltä. Reitistön varteen on kaavailtu useita laavuja, taukopaikkoja ja luontopolku. Marjaniemen eteläpuolella reitistö suuntautuu hyväkuntoisia pitkospuita myöden Rantasumpun ja leirintäalueen suuntaan, johon on varattu myös pysäköintialuetta. Marjaniemen kautta kulkevaksi on strategisessa yleiskaavassa esitetty myös moottorikelkkareittiä merelle.

Marjaniemen eteläpuolen reitistöä

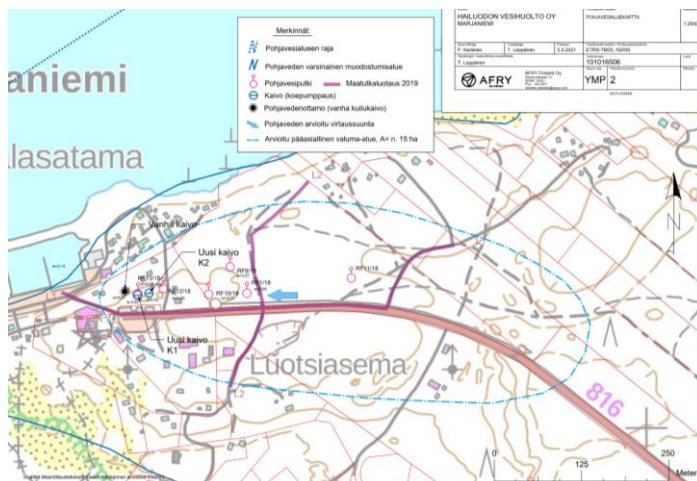


Pohjoispuolen reitistöä



Otteet Hailuodon retkeilyreitistöjen kehittämissuunnitelmasta © Hailuodon kunta.

Hailuodon Vesihuolto Oy on sijoittamassa ja suunnittelemassa Marjaniemeen pohjavedenotantoa ja varavedenotantoa. Pohjavesialueesta on valmistunut alkukesästä 2021 selvityksiä koepumppauksiin perustuen.



Pohjavesikartassa on esitetty mm. arvioitu pääasiallinen pohjaveden valuma-alue. © AFRY Finland Oy

4.8 Asemakaavan perusselvitykset

4.8.1 Luontoselvitys

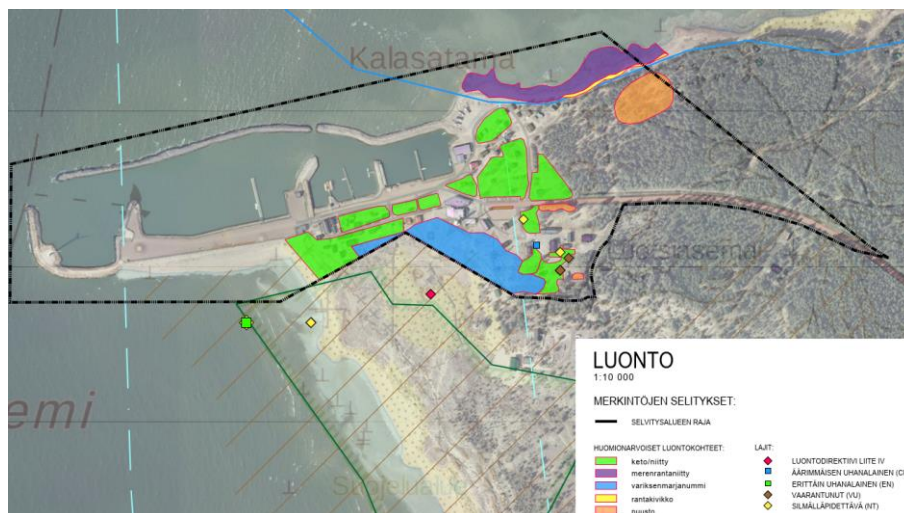
Luontoselvityksessä on kuvattu alueiden luonnon ominaispiirteet yleisesti sekä esitetty luontoarvojensa puolesta huomionarvoiset alueet ja kohteet. Selvityksessä on kiinnitetty



huomiota luonnonsuojelulain mukaisen suojeltujen luontotyyppien, metsälain mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen ja vesilain mukaisten luontotyyppien, uhanalaisen ja muun huomionarvoisen lajiston, luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien, uhanalaisten luontotyyppien sekä muiden luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavien kohteiden esiintymiseen alueella. Pesimälinnustoselvityksessä keskityttiin huomionarvoisiin lajeihin (uhanalaiset lajit, Lintudirektiivin liitteen I lajit, erityisesti suojeltavat lajit ja

Suomen kansainväliset vastuulajit). Aallonmurtajien kärkiä lukuun ottamatta suunnittelualue kuuluu FINIBA-alueeseen ja pohjoispuolen merialueen osalta myös IBA-alueeseen. Selvityksessä suunnittelualueelta löytyi neljä linnustollisesti arvokasta kohdetta, jotka keskittyivät satamarakenteisiin ja kalastajaveneiden säilytysalueiden tuntumaan.

Selvityksen tuloksena on, että laajat osat suunnittelualueesta ovat huomionarvoisia luontoarvojensa puolesta. Myös jo rakennetuilla alueilla esiintyy kuivaa ketoa ja niittyä, joka vaatii avointa maisemaa ja saattaa hyötyä alueella liikkumisesta ja muusta ihmistoiminnasta, joka estää esimerkiksi metsittymistä.



Pienennös kasvillisuustyyppikartasta ilmakuvapohjalla, alkuperäinen mittakaava 1:10 000.

Luontoselvityksen on tehnyt FM biologi Aija Degerman ja linnustoselvitykset FM biologi Pinja Mäkinen Sweco Ympäristö Oy:stä. Maastokartoitus kasvillisuuden osalta on tehty 14.6.2018 ja pesimälinnustoselvityksen osalta 2.6.2018. Luontoselvitys kokonaisuudessaan on erillinen liite.

4.8.2 Kulttuuriympäristöselvitys

Kulttuuriympäristöselvitykseen kuuluu Nokan nykyiselle asemakaava-alueelle vuonna 2008 laaditun rakennushistoriallisen selvityksen päivitys sekä asemakaavan laajennuksen alueelle tehtävä rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Selvityksessä painopiste oli yksittäisten rakennusten ja niiden muodostamien aluekokonaisuuksien kartoittamisessa. Rakennusten lisäksi on huomioitu myös muu kulttuuriympäristö, kuten satama-alueen rakenteet ja aallonmurtajat. Selvitys tukeutuu olemassa oleviin selvityksiin, sen pohjaksi on koottu tiedot aiemmin alueelle laadituista inventoinneista.

Päivitys- ja täydennysinventoinnit on tehty paikan päällä maastossa 11.7.2018. Inventoinnissa on tarkastettu aiemmin inventoitujen aluekokonaisuuksien ja kohteiden nykytilanne. Aikaisempia inventointeja on täydennetty asemakaavan laajennuksen alueella sijaitsevien kohteiden päivitysinventoinnilla sekä uusien kohteiden täydennysinventoinnilla. Kohteet on valokuvattu maastossa. Useimmat inventoiduista kohteista ovat pieniä kalamökkejä ja vajarakennuksia.

Inventointiraportissa on esitetty rakennetulle kulttuuriympäristölle tyypilliset ominaispiirteet ja arvot. Alueen, rakennusryhmien ja rakennusten tunnettu historia on kirjattu ylös lähteiden pohjalta. Miljöökokonaisuudet ja rakennukset on esitelty karttojen, valokuvien ja kirjallisten kuvausten avulla. Kaikista rakennuksista on esitetty valokuvat. Alueiden ja kohteiden alustava arvottaminen on tehty lähdeaineistojen ja kuvausten pohjalta. Arvottaminen on pohjana asemakaavasuunnittelussa ja asemakaavamääräysten määrittelyssä. Inventoinnissa rajattiin rakennussuojelulailla suojeltu alue kohteineen (vanhan luotsiaseman alue), vanha kalastajakylä ja Riutan kalastajakylä.



Vasemmalla vanha kalastajakylä, keskellä vanha luotsiasema ja oikealla Riutan kalastajakylä.

Inventoinnin on tehnyt arkkitehti, TkT Kaisa Mäkinen ja kohteiden alustavan arvottamisen arkkitehti, TkT Kaisa Mäkinen ja arkkitehti Kristiina Strömmer Sweco Ympäristö Oy:stä. Kulttuuriympäristöselvitys on erillinen liite.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nokan asemakaavan laajennus ja muutos on tullut vireille 21.3.2017. Vuonna 2018 asemakaavan laatijaksi valittiin Sweco Finland Oy.

Asemakaavan suunnittelu keskeytyi talvikaudeksi 2020-2021, jolloin Hailuodon Vesihuolto Oy:n toimesta täydennettiin puutteellisiksi koettuja perustietoja pohjavedestä, ja tehtiin pohjaveden koepumppauksia suunnittelualueella. Tänä aikana päätettiin myös laatia kaavarunko, jolla havainnollistetaan ideointivaihetta ja sovitetaan yhteen pohjaveden ottoa ja maankäyttöä. Kunnanhallituksen päätös *kaavarunkosuunnitelman laatimisesta* 30.6.2020 (§ 158.)

5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

5.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat, ml. Hailuodon jakokunta
- Lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo (vastaa Museolain mukaan kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijatehtävistä)
- Ilmatieteen laitos (lausunto rakentamiskorkeuksista)
- Hailuodon Vesihuolto Oy
- BirdLife Finland
- Oulu – Koillismaan pelastuslaitos
- Väylävirasto (merenkulku)
- Elenia Verkko Oyj
- Oulun seudun ympäristötoimi

5.2.2 Vuorovaikutusmenettelyt, niiden tulokset ja vaikutus suunnitteluun

Työssä sovelletaan tavanomaisen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kuulemismenettelyn lisäksi vuorovaikutusmenetelmiä, jotka innostavat ideointiin, yritystoiminnan vahvistumiseen ja mielipiteiden vaihtoon. Ohjausryhmän edustajia ja suunnittelijat tutustuivat työn

alkuvaiheessa alueeseen ja vaihtoivat ajatuksia alueen kehittämisestä. Todettiin, että vuorovaikutus ja kuntalaisten ideointi tulee vaikuttamaan suunnitelman tavoitteisiin ja sisältöön.

Työssä on käytetty *kaksivaiheista työpajatyöskentelyä*. Ensimmäisessä työpajassa (11.10.2018) esiteltiin perusselvitysaineistoa ja työskenneltiin karttojen ja muun aineiston ääressä. Työpaja sisälsi vapaata ideointia, keskustelua, ja yhteisten päämäärien selkiyttämistä. Työpajatyöskentelyn tuloksia vietiin maankäyttöluonnoksiin. Toinen työpaja oli laadittujen kahden maankäyttövaihtoehdon palaute- ja kehittämistyöpaja (25.2.2019). Työpajojen lisäksi järjestetään kaavakokous luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavan ehdotusvaiheessa laaditaan 3D-havainnekuva, jota voidaan käyttää alueen ja sen mahdollisuuksien markkinoinnissa.

Työpaja 1 Hailuodossa 11.10.2018

Suunnittelutyön aluksi syksyllä 2018 järjestettiin 1. työpaja, jossa *käsiteltiin tavoitteita ja työstettiin ideoita alueen kehittämiseksi*. Työpaja oli suunnattu Hailuodon yrittäjille, toimijoille, maanomistajille ja kaavatyön ohjausryhmän jäsenille. Heiltä kerättiin lähtötietoa alueen kehittämiseen liittyvistä yleisistä toiveista, mahdollisuuksista ja vetovoimatekijöistä. Työpajaa alustettiin lyhyellä *lähtökohtien, selvitysten ja kehittämisvisioiden esittelyllä uusien ajatuspolkujen avaamiseksi*. Lisäksi kerättiin toiveita kaavoitustyölle mm. matkailun, virkistys-, palveluiden, liikenteen, loma-asumisen, kyläkuva- ja maiseman kehittämisen sekä tavoiteltavan ympäristön laadun osalta. Ideat ja toiveet vietiin ryhmittäin karttapohjille. Työpajasta ja ideoista laadittiin muistio ja ideat dokumentoitiin.

Työpajassa käsiteltiin seuraavia teemoja:

- matkailun kehittäminen
- hailuotolaisten näkemyksiä alueen kehittämisestä
- muut elinkeinot, tekninen huolto, liikenne ja ympäristönsuojelu

Työpajan tulokset on esitelty raportissa *Ideoiden ja tavoitteiden koostaminen, Hailuoto – Marjaniemen Nokan alue*.





Työpajatyöskentelyä Hailuodossa 11.10.2018.

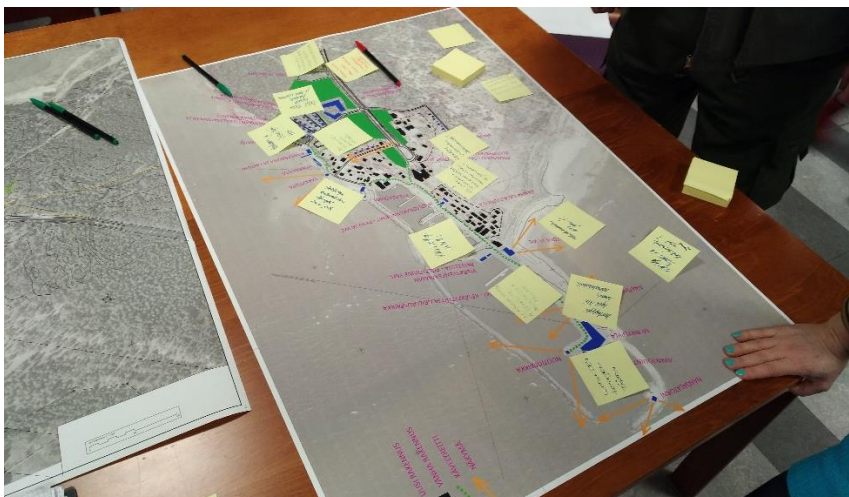
Työpaja 2 Hailuodossa 25.2.2019

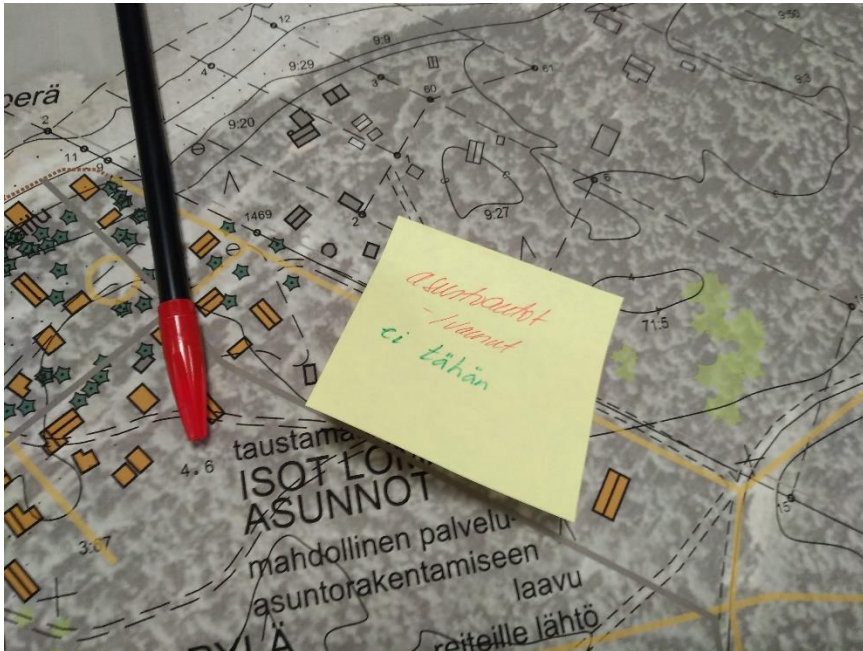
Ideoinnin pohjalta laadittiin kaksi vaihtoehtoista käyttösuunnitelmaa, joissa tavoitevaiheen tuloksia konkretisoitiin maankäytön suunnitteluun erilaisina ratkaisumalleina ja painotuksina toimintojen, sijaintien, rakentamistavan, kulttuuri- ja luonnonympäristön säilyttämisen ja rantarakentamisen suhteen.

Vaihtoehtoista keskusteltiin 2. työpajamuotoisessa yleisötilaisuudessa. Alueen asukkaat ja sidosryhmät, esim. yritykset, yhdistykset, kylätoimikunnat, ohjausryhmän jäsenet ja muut toimijat kutsuttiin yleisellä kutsulla tapaamiseen, jossa heidän toimintaedellytyksiään ja kehittämisyhtymyksiään tarkasteltiin alustavien vaihtoehtojen pohjalta. Konkreettisista ratkaisuista osallisten on helppo antaa palautetta ja tarvittaessa kaavan tavoitteita voidaan vielä tarkentaa.



Työpajassa käytiin mm. sanapilvien avulla läpi teemoja, joita oli saatu aiemmassa ideoinnissa ja mietittiin kehittämistä kahden maankäyttökaavion pohjalta.





Työpajasuunnittelussa nousi esiin tarpeita ja sijaintivaihtoehtoja, ideoita puolesta ja vastaan, sekä konkreettisia – kaikki ei vaan ole mahdollista toteuttaa alueen koosta ja ympäristön asettamista rajoituksista johtuen.

Esitetyistä periaatteista pidettiin hyvänä mm.

- hyödynnetään mahdollisimman paljon kunnan hankkimaa maata
- maauimala ja/tai kylpyläpalvelut
- alueen käytön pitäisi kehittyä enemmän ympärivuotiseen suuntaan
- palveluiden kehittämisen vuoksi pitäisi saada lisää majoitusta, ainakin 80 hotellihuonetta ja 300 loma-asuntoa (vertaa nykyiseen määrään, osa ak-alueen ulkopuolella)
- majakan tulee olla mereltä katsottuna hallitseva rakennus
- toivottiin huoneistohotellia ja lisää majoja, joista osa voisi olla meri- ja osa metsämaisemalla
- nokalle (sataman aallonmurtajille) vain huoltoajoa
- tarpeeksi autopaikkoja (osoitettu tien varteen Merivillan kiinteistön kohdalle)
- aallonmurtajille jotakin toimintaa, esim. siirrettävä lava tansseja varten
- luontopolku (pohjoisrannalle) ja kalastuspolku (vanhalle möljälle sataman pohjoislaidalle), hevosvaellus ja ratsastus kylän suuntaan
- näköalaravintola/kahvila aallonmurtajan tyviosaan
- kylpylä, sijainti Merivillan alueelle (vaihtoehto B, kylpylän sijainti-VE2)
- monen tyyppisiä saunoja: suomalainen sauna, rantasauna, iso savusauna (saunamaailma kaavarungossa)
- kunnan omistamaan rakennukseen vanhan kalastajakylän wc- ja suihkutila, myös polttopuuvarastoa kaivattiin
- tiloja oheispalveluille, kävelyreittejä, satamabulevardi on hyvä ajatus
- kalaravintola möljälle
- aurinkopaneelien hyödyntämismahdollisuus

- *lasten ja liikuntaesteisten huomioiminen tärkeää, molokit pois ja niiden tilalle leikkipaikka tai leikkipuisto*
- *kalahallin viereisen liiketilan laajentamismahdollisuus*
- palvelut pitäisi saada paremmiksi (myös *jätehuolto ja wc-/suihkutilat* ja niiden aukio mukaan lukien) ja *autopaikkoja pitäisi saada runsaasti*
- rannan tuntumaan/satamaan grillikota, jossa lasiseinää
- maauimala pohjoisrannalle
- *vessat uimarannalle*
- veneiden nosto – ja laskupalvelu
- *asuntolaivoja satamaan*

Huonona ajatuksena tai ongelmina pidettiin mm:

- Leirintäaluetta ei tule sijoittaa asemakaavan suunnittelualueelle, se ei kerta kaikkiaan mahdu (Rantasumpun aluetta pidettiin parempana leirintäalueelle)
- Ei näköalatornia, kylpylärakennusta tai mitään muutakaan isoa ympärivuotista rakennelmaa aallonmurtajalle (jäät rikkovat pysyvät rakennelmat)
- Ei liikaa valaistusta. Aluevalaistus niin, ettei muodostu liikaa hajavaloa tai pylo-neita.
- Ei asuntovaunuja nokalle eikä Merivillan alueelle
- Kuivana kesänä alueella on palovaara

Kursivoituja ideoita vietiin myöhemmin eteenpäin alustavassa asemakaavaluonnoksessa ja/tai kaavarungossa. Osa ajatuksista ei ole asemakaavalla esitettäviä asioita.

Asemakaavan alustava luonnos 2019-2020

Työpajatyöskentelyn tuloksia vietiin *alustavaan asemakaavaluonnokseen*.

Vuoden 2019 keväällä kävi ilmi, että pohjavettä koskevat lähtötiedot olivat puutteellisia ja tehtiin esityksiä lähtötietojen täydentämisestä myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Asiasta pidettiin neuvotteluja Hailuodon Vesihuolto Oy:n, POPELYn pohjavesiasiantuntijoiden, sekä kunnan ja konsultin edustajien välillä 7.6.2019 (pohjavesiasiat ja Hailuodon Vesihuolto Oy:n laadittama pohjavesiselvitys), 3.7.2019 (katselmus ja työpalaveri Marjaniemessä), 27.9.2019 (Työpalaveri ja maastokäynti pohjaveden otosta Marjaniemessä), 23.10.2019 (Ohjausryhmän/Elävä Saari -valiokunnan kokous: Marjaniementien eteläpuolen selvittäminen pohjaveden oton kannalta, aidattavat alueet, veden riittävyys eri toimintoihin, pysäköintialueiden ja mahdollisen kylpylän allasrakenteiden minimietäisyys otmosta).

Ajatukset ottamon sijainnista, tiedot pohjaveden virtauksista pumppaustilanteessa, vaatimukset alueiden aitaamisesta sekä etäisyyksistä pohjavedenottamoon ja harjun hyvin vettä johtavaan ydinalueeseen, kasvoivat vähitellen tietojen lisääntyessä.

Viranomaisten (ELY, PPL) kanssa pidettiin kulttuuriympäristöarvojen ja pohjavesialueen huomioon ottamista käsitellyt työpalaveri 6.2.2020, jossa todettiin aiempaa laajempien ja laadukkaampien koepumppausten tarve. Todettiin, että asemakaavan eteenpäin viemi- seen ei ole edellytyksiä ennen kuin on selvitetty mahdollisuudet hyvälaatuisen pohjaveden

ottoon, pohjavesialueen antoisuuteen ja pohjaveden suojelun ja maankäytön yhteen sovittaminen eri toiminnoille. Erityisen vaikeana pidettiin pysäköintialueiden sijoittamista asemakaava-alueelle.

Selvisi, että pohjaveden riittävyys Marjaniemessä ja mahdollisesti muuallakin Hailuodossa on esteenä matkailutoimintojen laajalle kehittämiselle. Mantereelta Oulunsalon puolelta ei myöskään ole saatavissa pohjavettä Hailuotoon.

Antoisuutta ja pohjaveden virtauksia selvittävät koepumppaukset vaativat, että maaperä on jäässä. Päätöstä koepumppauksista ei ehditty tehdä kevättalvella 2020, vaan Marjaniemen alueen pohjavettä koskevat lisäselvitykset ja koepumppaukset siirtyivät seuraavaan talveen. Koepumppaukset ja lisäselvitykset valmistuivat kevättalvella 2021, ja pohjavesiolosuhteista saatiin Hailuodon Vesihuolto Oy:n lausunto 21.5.2021 ja ELYn lausunto 31.5.2021.

Kh infotilaisuus, 30.3.2020

Tilannekatsaus ja infotilaisuus käsitteli erityisesti pohjavedenoton aluevaatimuksia ja pohjaveden otton ja suojelun muita vaikutuksia maankäyttöön, sekä Hailuodon Vesihuolto Oy:n esitystä Marjaniementien satamaan johtavan ajoyhteyden siirtämisestä. Esityksestä oli pyydetty ELY-keskuksen kannanotto, joka oli kielteinen.

Marjaniemen kehittämistä koskeva keskustelutilaisuus 18.8.2020

Työpajojen jälkeen kaavatyö oli keskeytyksissä Hailuodon Vesihuollon ilmoittamien aluetarpeiden vuoksi. Pohjavedenoton ja pohjavesialueen vaikutuksesta rakentamismahdollisuuksiin, sekä alueelle alustavasti ajatelluista maankäyttömuodoista pidettiin keskustelutilaisuus 18.8.2020 Luotsihotellilla. Tilaisuuteen kutsuttiin erityisesti yrittäjiä, joiden osallistuminen on ollut melko vähäistä, sekä kalastajia, kaikkia asukkaita, mökkiläisiä ja Elävä Saari -valiokunnan jäsenet. Tavoitteena oli saada palautetta erityisesti yrittäjiltä.

Alustuksessa korostui, että pohjavesitilanteen selvittäminen ja pohjaveden turvaaminen on Marjaniemessä ehdottoman tärkeää. Kaavarunko laaditaan koska se pohjustaa ja havainnollistaa varsinaista asemakaavaa, ja tuo esille arvojen ja maankäyttötoiveiden välisiä kipupisteitä, sekä pohjaveden suojelutarpeita, jotka kustannuksineen vaikuttavat toteuttamismahdollisuuksiin.

Keskustelussa olivat esillä erityisesti pohjavedenoton ja -suojelun mahdolliset vaikutukset maankäyttöön ja pysäköintiin ja asiaa koskevat lisäselvitykset.

Muita keskustelua herättäviä aiheita olivat mm.:

- wc-tilojen suuri puute, joka aiheuttaa sen, että sekä rannan dyynialueilla että metsissä käydään molemmilla asioilla. WC-paperia on tästä todisteena. Huoltorakennuksen wc:t on sijoitettu niin, että ovat samassa tilassa suihkun kanssa ja ne sijaitsevat niin että rannalla kulkija ei löydä vessaan. Kun wc-tilaan on pitkä matka, asiakkaat eivät jaksakaan akuutissa häädässä mennä sinne pitkään jonoon jonottamaan. Missä vessat, kun ravintolat ovat kiinni?

Keskustelussa hotellin pitäjä kertoi, että wc-tilojen maksullisuus on heillä toiminut hyvin ja asiakkaat ovat sen hyväksyneet.

- jätehuolto,
jätehuolto on puutteellinen mikä näkyy roskittumisena
- pysäköinti,
pysäköintialueet eivät riitä. Lisäksi kun molemmin puolin Marjaniementietä pysäköidään, on ollut tilanteita, joissa esim. hälytysajoneuvot (ja bussit) eivät ole päässeet perille.
- leirintäalueen puute,
Tulijat kysyvät saako Marjanimessä leiriä, ja se on mahdollista jokamiehenoikeuteen perustuen. Palveluita ei kuitenkaan ole ja metsää käytetään vessana. Leirintäalueen kysyntä on taas uudestaan vilkastunut. Tämä vaikuttaa kalastajakylän rauhaan, kun ohjeita leiritymiseen ei ole ja esimerkiksi kuljetaan aivan kalastajakylän mökkien ikkunan alta, mikä ei ole mukavaa mökin omistajien/käyttäjien kannalta.

Pidettiin todennäköisenä, että ekomatkailu lisääntyy, jolloin tullaan bussilla tai pyörällä. Telttailulle selvää kysyntää.

- huoltorakennukset/saniteettipalvelut,
Kahvilayrittäjä totesi, että sataman huoltorakennus on auttamattoman pieni ja aikansa elänyt (ei hyvää suunnittelua, kun suihku ja wc samassa tilassa – vessaan ei pääse, jos joku suihkussa). Konsultti kertoi, että aiemmissa tilaisuuksissa toivottiin yleisesti myös kalastajakylään lisää suihku-, sauna- ja wc-tiloja, ja että tähän tarpeeseen on tarkoitus vastata muuttamalla kunnan omistama varasto kalastajakylän käyttöön.
- Konsultti totesi, että leirintäalue ei mahdu Marjaniemeen, ja että kaikkia ongelmia ei ole tarkoituksenmukaista tai tarpeen ratkaista kaavalla. Kaikkiin asioihin ei ole ole-massa tai ei tarvita kaavamerkintöjä. Sääntöjä voi laatia sekä kunnostusta ja huoltoa toteuttaa ilman asemakaavaakin.
- Koska tilaisuudessa ei tullut esiin uusia yritysideoita, sovittiin, että erityisesti yrittäjiä varten annetaan vielä mahdollisuus yritystoiminnan ja maankäytön ideoimiseen. Tässä yhteydessä voi tuoda esiin asioita, joita ei nyt ehtinyt esittää tai ei vielä tullut mieleen. Ideat ja kommentit pyydettiin lähettämään kunnansihteerille viimeistään 18.9.2020.

Myöhempana kommenttina saatiin yksi palaute alueen mökkiläiseltä siitä, että wc-tilojen ja suihkutilojen kapasiteetti ei todellakaan riitä, ja ohjeistus missä saa kulkea tai missä mikäkin asia sijaitsee, ovat puutteellisia. Kannatettiin vierasvenesataman tilojen uusimista tai remontoimista ja opastuksen uusimista. Toivottiin parkkipaikkaa jonnekin kauemmas Marjaniemestä ja sieltä pitkospuuta kohti Marjaniemen nokkaa. Toivottiin, että otetaan suunnittelussa huomioon alueen historia, ainutlaatuisuus ja luonnollisuus, eikä lisätä aktiviteetteja, sekä esitettiin kiinnostus muuttaa kunnan omistama varasto omaan vapaa-ajan käyttöön, nykyisen mökin lisäksi.

Kaavarunkovaihe

Pohjavesitutkimusten johdosta virallisen asemakaavan laatimiseen tuli tauko, josta tiedotettiin keskustelutilaisuudessa 18.8.2020.

Asemakaava-alueella on (ja sinne oli ideoitu lisää) lukuisia toimintoja ja rakentamista, joita oli syytä tarkastella vesihuollon lopullisia linjauksia odottaessa asemakaavaa epävirallisemmalla suunnittelulla, eli kaavarungolla. Pohjavesitutkimusten aikana suunnittelua voisi näin edistää ja nopeutettua asemakaavan laatimista sitten kun tutkimustulokset ovat valmiit. Alustavia pohjavesitutkimusten tuloksia on syytä hyödyntää myös kaavarunkosuunnitelmassa, jotta siitä saadaan mahdollisimman realistinen. Kaavarunko toimii asemakaavaluonnosta havainnollistavana suunnitelmana, johon voidaan lisätä selittävää tekstiä.

Kunnanhallituksen päätös kaavarunkosuunnitelman laatimisesta saatiin 30.6.2020 (§ 158.)

Alustava kaavarunkoluonnos valmistui vuodenvaihteessa 2020-21 ja sen pohjalta pyydettiin täydentäviä pohjavesitietoja. Pohjavesiselvityksen uudistettu kartta valmistui 5.5.2021. Kaavarunkoon tehtiin vähäisiä muutoksia. Kaavarunkoluonnoksesta pidettiin ylimääräinen lausuntokierros Hailuodon Vesihuolto Oy:n ja POPELYn pohjavesiasiantuntijoille. Toukokuun 2021 loppuun mennessä saatujen lausuntojen johdosta kaavarunkoluonnoksesta tehtiin uusi vaihtoehto (11.6.2021), jossa muutettiin merkittävästi ekohotellin/matkailupalveluiden ja pysäköintialueiden sijainteja ja laajuutta, sekä ajoyhteyksiä uusiin palveluihin.

Elävä Saari -valiokuntaa kuultiin kaavarungosta 5.10.2021, ja kaavarunko päätettiin asettaa epävirallisena havainnollistavana suunnitelmana nähtäville samaan aikaan asemakaavaluonnoksen kanssa. Kaavarunkoluonnosta täydennettiin valiokunnan kommenttien johdosta 20.10.2021.

Asemakaavan luonnosvaihe

Asemakaavaluonnosta työstettiin alustavan kaavarungon pohjalta talvella 2020-21, ja uudelleen Elävä Saari -valiokunnalta kaavarungosta saatujen kommenttien pohjalta.

Asemakaavaluonnos, havainnollistava kaavarunkosuunnitelma ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022.

Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotusta valmisteltiin luonnosvaiheen palautteen pohjalta. Kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien korkeudet tarkistettiin yhteistyössä Ilmatieteen laitoksen kanssa. Rakentamiskorkeuksista ja rakennustapaohjeista pidettiin ylimääräinen viranomaisneuvottelu 18.11.2022. Ilmatieteen laitos tarkensi vielä tämän jälkeen kokouksessa sovitusti rakentamiskorkeuksia, aaltoiluvaroja ja viimeisimmän ilmastomuutostiedon perusteella arvioita rannan vetäytymisestä tulevaisuudessa.

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvät rakentamistapaa koskevat ohjeet ja määräykset olivat nähtävillä virallisesti 30 päivän ajan 23.5.-23.6.2023.

5.3 Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestettiin 12.4.2019, kun perusselvitykset oli tehty ja oli pidetty asukas-/osallistypajat ideoinnista ja maankäytön luonnosvaihtoehdoista.

ELYn pohjavesiasiantuntijoiden kanssa on pidetty työneuvottelut 7.6.2019 ja maastokäynnit 3.7.2019 ja 27.9.2019. Viranomaisten (ELY, PPL) kanssa on pidetty kulttuuriympäristöarvojen ja pohjavesialueen huomioon ottamista käsitellyt työpalaveri 6.2.2020.

Toinen viranomaisneuvottelu rakentamiskorkeuksista ja rakennustavasta pidettiin 18.11.2022.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa.



6 KAAVARUNGON KUVAUS

6.1 Rakenne ja aluevaraukset

Pohjavesialueesta johtuen asemakaavan ja kaavarungon luonnosvaiheessa selvitettiin myös vaihtoehtoista maantieteyhtyä satamaan joko pohjoisen Riutan kalastajakylän läpi, tai Luotsiaseman eteläpuolelta. Molemmat vaihtoehdot todettiin keskustelussa ELY-keskuksen kanssa tuhoisiksi kulttuuriympäristölle, nykyisten kalastajakyläiden rauhalle ja eteläisempi myös luonnonsuojelualueelle. Satamatoiminta vaatii joka tapauksessa kunnan tiettyjen ja kokonaishaitat eivät vähene sillä, että tietä kierrätetään nykyistä pidempää reittiä monin tavoin herkkien alueiden kautta. Tunnistettava tärkeä sisääntulonäkymä – majakka tien päätteenä – katoaisi samalla. Ei ole loogista, että kun majakka jo näkyy, satamaan tulevat ohjattaisiinkin aivan eri suuntaan. Vaikutus kyläkuvaan ja kulttuuriympäristöön olisi ollut erittäin haitallinen.

Kaavarungon perusrakenteen muodostavat olemassa Marjaniemen olevat rakenteet, satama-majakka-luotsiasema ja sinne johtava maantie, ja kulttuuriympäristön suojeltavat osat: Luotsipihan alue, Vanha kalastajakylä sekä uudempi Riutan kalastajakylä vanhoine rakennuksineen. Tärkeimpiä täydentäviä toimintoja ovat eko-/huoneistohotelli, hotellitaisoiset (mahdollisesti siirrettävät) majat, pohjoisrannan läheiset elämysmajat (osa tavanomaista korkeammalla olevia pieniä niukemmin varusteltuja "paalumajoja"), saunamaailma, Riutan kalastajakylän täydennysrakentamismahdollisuus ja osittain vaihtoehtoiset pysäköintialueet.

Kaavarungosta tehtiin alustava luonnos, jota muokattiin pohjaveden koepumppauksista saadun alustavien tietojen pohjalta. Koepumppauksen valmistuttua pyydettiin lausunnot erityisesti pysäköinnistä ja maankäytöstä Hailuodon Vesihuolto Oy:ltä ja POPELY:n pohjavesiasiantuntijoilta. Tässä vaihtoehtoissa oli noin 375 autopaikkaa ja 58 reserviautopaikkaa, ja Etelähaminantien liittymässä uusi kääntöpaikka saattoliikenteelle.



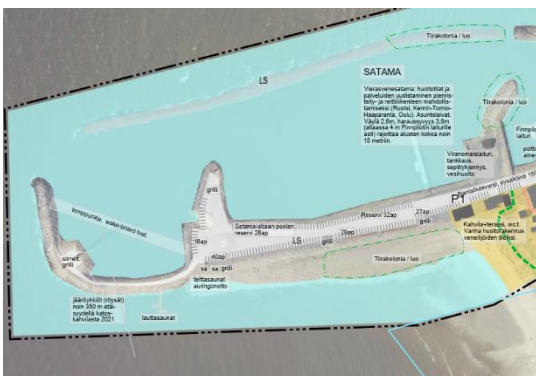
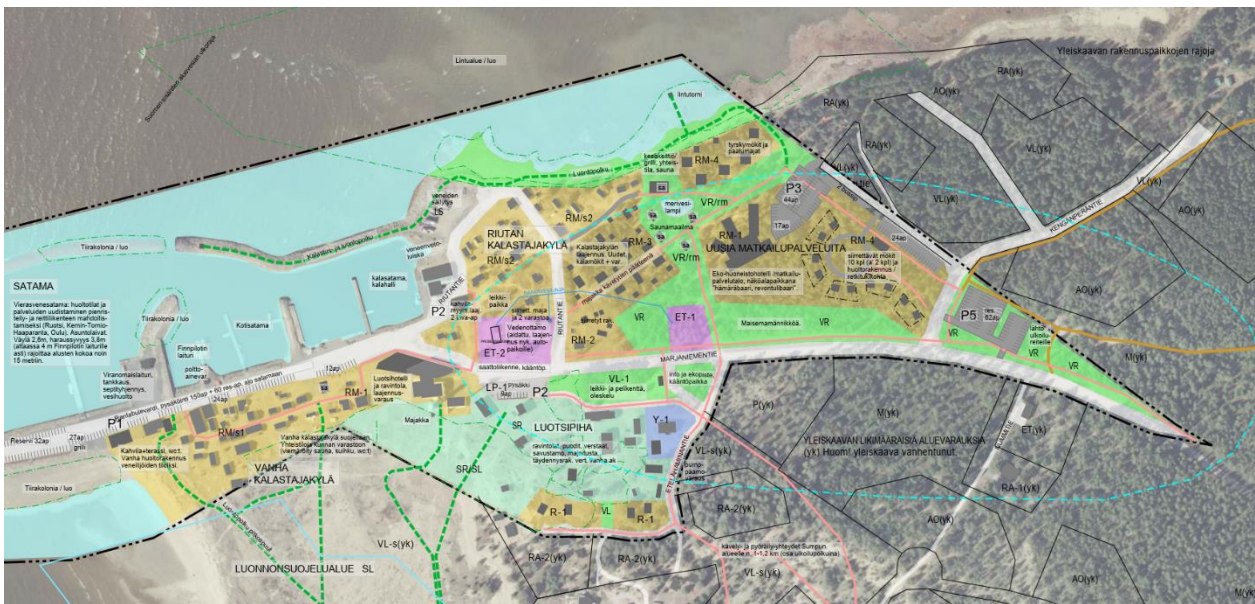
Luonnosvaihtoehto (5.5.2021) sisältää pysäköintialueet P1-P5, joiden sijainnista erityisesti pyydettiin lausuntoa pohjavesiasiantuntijoilta.

Lausunnoissa korostui erityisesti kriittisyys pysäköintialueita kohtaan ja esitettiin kokonaan poistettavaksi Marjaniementien varteen esitettyä vinopysäköintiä (P4), joka oli tullut esille kaavaluonnoksen ideointitilaisuuksissa, ja myös sen pohjoispuolella sijaitsevaa pysäköintialuetta P3. Hailuodon Vesihuolto Oy:n lausunnossa esitettiin liikennöintiä uusille palveluille Kengänperäntien kautta, suhtauduttiin kriittisesti kaikkien pysäköintiin suunnittelualueella ja esitettiin pohjavesisuojuuksia pysäköintialueille.

POPELYn lausunnossa toivottiin lisäksi, että hulevedet johdettaisiin alueelta etelään, hiekkarannan suuntaan, jossa ne imeytyessään maaperään ilmeisesti aiheuttaisivat vähiten uhkaa pohjavedelle.

Lausuntojen perusteella tehtiin eteenpäin vietäväksi kaavarunkovaihtoehto (11.6.2021), jossa oli siirretty erityisesti pohjavedelle haitallisia pysäköintialueita kauemmas harjun ydinalueesta ja pohjavedenottamosta.

Alla ote kaavarungosta. Riutan laajennuksen rakeisuus vastaa olevaa kalastajakylän rakennetta.



Lisäksi tässä vaihtoehdossa käännettiin kulku uudelle ekohotelleille ja ns. siirrettäville majoille kulkemaan Kengänperäntien kautta. Ajoyhteys tukeutuu Kengänperäntiehen, ei suoraan Marjaniementiehen. Vaihtoehdossa saunamaailma on hieman suppeampi ja sen rakennuksen on kaikki siirretty toteutettaviksi virkistysalueelle.

Pysäköintiä tässä kaavarunkovaihtoehdossa on esitetty 250 autolle, 122 reserviautopaikkaa (käytössä tapahtumissa ja ruuhkapäivinä) ja 2 linja-autopaikkaa. Jakautumista pysäköinnin reservialueisiin säädellään aallonmurtajalla liikennemerkkein ja kevyin siirrettävin estein,

joten ei ole tarpeen määrittää asemakaavassa, kuinka monta paikkaa missäkin tilanteessa on käytössä. Kaavarungosta saadun palautteen johdosta asemakaavassa aallonmurtajille esitettyjen pysäköintialueiden laajuus jätettiin pienemmäksi kuin kaavarungossa.

PYSÄKÖINTIALUELASKELMA Päivitys 11.6.2021 - P1 aallonmurtaja n. 150 ap ja 60 res. ap (ruuhka-ajat) - P2 Luotsi-hotellin edusta 9 ap + bussipysäkki - P2 Luovon Puikkari 2 ap - P3 Merivilla, uudet matkailupalvelut n. 61 ap + 2 la - P3 Merivilla, siirrettävät mökit 24 ap - P5 Merivillan kiinteistön itäpää 62 res ap yhteensä noin 250 autopaikkaa + 122 res.ap + 2 la	ALUEIDEN KÄYTTÖ, Päivitys 11.6.2021 - SR Rakennussuojelualue (Luotsipiha, viereiset asema-kaavamerkinnot säilytetään entisellään) - SL Luonnonsuojelualue - RM/s1 Marjaniemen suojeltu kalastajakylä, kunnan varastosta wc- ja pesutilat alueen käyttäjille - RM/s2 Riutan lievemmin suojeltu kalastajakylä, wc- varasto, tilojen rakentamismahdollisuus, mökkien uudistaminen mittasuhteiltaan entisen kokoiseksi on mahdollista - RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten alue (Luotsihotelli+laajennus, eko-hotelli, palvelut) - RM-2 Matkailua palvelevien rakennusten alue (Varaus mökeille, jotka tulee siirtää pois nykyiseltä paikalta. Mahdollisen kioskin paikka.) - RM-3 Matkailua palvelevien rakennusten alue (Riutan kalastajakylän laajennus.) - RM-4 Matkailua palvelevien rakennusten alue (Mittakaavaltaan Marjaniemeen sopivat elämysmökkit.) - VR/rm Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle voi toteuttaa yhteiskäyttöön ja matkailuun tarkoitettuja saunarakennuksia (sa), grillikatoksia tai vastaavia rakennelmia, paloturvallisuuskäsitteitä huomioon ottaen. - LS Satama-alue.
---	---

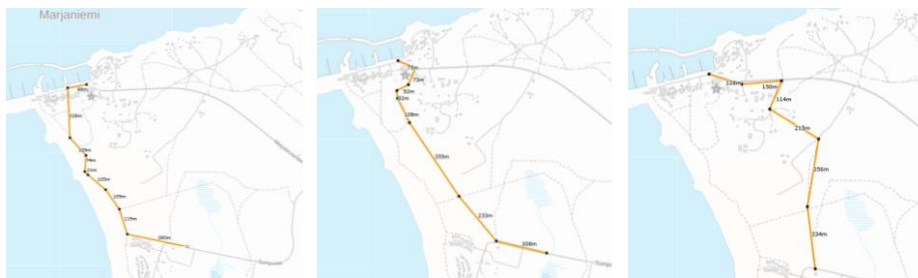
REITTIMERKINNÄT
— jalankulku-pyörätie
— pitkospuut, luonto- tai kalastuspolku
— ulkoilureitti (monitoimireitti: kävely, maastopyöräily, vaellusratsastus ym.)

Marjaniemen nykyistä rakennetta tukisivat molemmissa kaavarunkovaihtoehtoissa uudem-paa Riutan kalastajakylää täydentävä kalastajakylämäinen ja pienipiirteinen mökkialue, ja kunnan hankkimalle tilalle osoitetut ekohotelli (huoneistohotelli-matkailupalvelurakennus) ja saunamaailma. Rannan tuntumassa, rantapuuston välissä ovat luonnon ja merimaiseman tarkkailuun sopivat ns. elämysmajat, sekä yksi isompi esteetön sauna-kokoontumistilaraken-nus, jota voisivat käyttää niin kalastajakyläen loma-asukkaat kuin matkailijatkin.

6.2 Reitit ja liikenneyhteydet

Kaavarungossa on esitetty pyörätieyhteys Marjaniementien pohjoispuolelle, missä asema-kaava-alueella on kunnan maata pitkälle itään ja edelleen Kirkonkylän suuntaan. Yhteys Kirkon-kylälle on erittäin tärkeä kunnan asukkaille ja Marjaniemessä vieraileville. Myös yhteyttä Luotsi-pihan suunnasta hotellin/Luotalon ohi venesatamaan ja kalahallin suuntaan parannetaan.

Kaavarungon yhteydessä on alustavasti etsitty kävely- ja pyöräily-yhteyksiä myös etelään Rantasumpun alueen suuntaan, vaikka kaavarunko tällä suunnalla käsittää vain alkupe-räisen asemakaava-alueen. Noin kilometrin päässä olevaa Rantasumpun aluetta on tar-koitus kehittää lomakylänä ja leirintäalueena, ja siellä olevia pysäköimispaikkoja voidaan hyödyntää Nokan alueen tapahtumien aikaan lisäpysäköintialueena.



Esimerkkejä luontopolkumaisista kävelyreiteistä suunnittelualueelta Sumpun alueelle. Kulutukselle hermistä suojelualueista johtuen rantareitti vaatisi valtaosalla leveää 'pitkospuurakennetta' ja nykyis-ten rakenteiden paikoittaista levittämistä. Karttapohja © Hailuodon karttapalvelu (<https://www.info-gis.fi/hailuoto/>). Reitit sisämaassa ovat hieman pidempiä, mutta niitä tarvitse toteuttaa maasta irti olevina pitkosrakenteina. Tämä mahdollistaa tarvittaessa talvikunnossapidon.

Suunnittelualueen itäpäästä kaavarungossa on otettu huomioon mahdolliset kehitettävät yhteydet retkeilyreitistöjen kehittämissuunnitelmassa esitetyille reiteille Kengänperäntieltä ja itään maanomistusrajoja myötäileviä metsäteitä ja polkuja hyödyntäen, kohti Isomäen aluetta ja edelleen laajemmalle verkostolle.

7 ASEMAKAAVAN KUVAUS

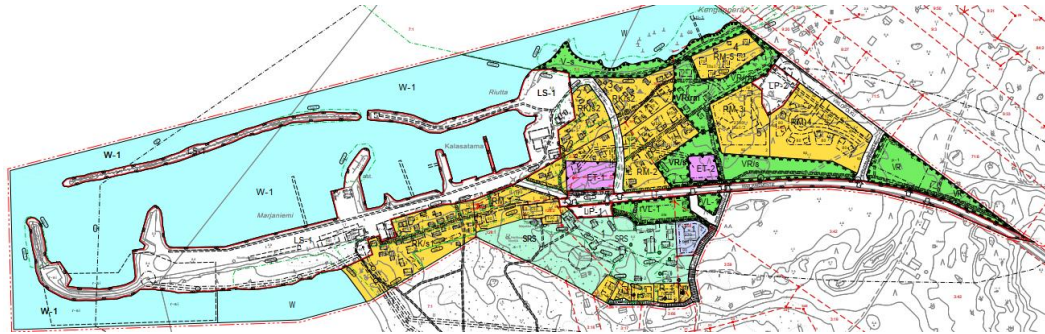
7.1 Kokonaisrakenne ja suunnittelun päälinjat

Asemakaavoitettavalle alueelle kohdistuu monenlaisia osin toisistaan ristiriitaisiakin suunnittelu- ja kehittämistavoitteita sekä erilaisia monipuolisia merkittäviä ympäristöarvoja, pohjaveden otto ja suojelelu mukaan lukien. Asemakaava-alueella on olemassa paljon toimintoja, joita ei nykyään mielellään sijoitettaisi pohjaveden ottamon viereen, jos alue muotoutuisi vasta nyt. Satama, merenkulun kannalta tärkeät majakka- ja luotsitoiminnan alueet, näiden rinnalla kehittyneet kalastajakyläalueet ja hailuotolaisille tärkeät perinteiset paikat tarjoavat myös matkailun työpaikkoja ja muodostavat yhdessä valtakunnallisesti erittäin merkittävän kulttuuriympäristö- ja -maisemakokonaisuuden, johon ihmiset haluavat tutustua ja viettää siellä myös vapaa-aikaa. Enää ei ole mahdollista eriyttää näitä toimintoja pohjavesialueesta, joten asemakaavassa pyritään sovittamaan yhteen mm. matkailun ja kalastuksen pitäminen elinvoimaisena yritystoimintana, pohjaveden suojelelu ja vapaa-ajanvietto. Pohjaveden suojaus ja oton varmistaminen, sekä ennakoitun ilmastonmuutoksen vaikutusten huomioiminen vaativat kaavatyön aikana runsaasti selvityksiä ja keskusteluja asiantuntijatahojen kanssa.

Asemakaavan kokonaisrakenne perustuu olevaan maankäyttöön ja kulttuuri- ja luonnon ympäristöjen säilyttämiseen ja suojeleluun. Uudisrakentaminen keskittyy Merivillan kiinteistölle. Asemakaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty mm. luonnon- ja pohjaveden suojeleluun, pohjaveden oton sekä rakennussuojeleluun osalta.

Marjaniemen länsipää kala- ja vierasvenesatama-alue. Nokalle johtaa maantie (Marjaniementie), jonka visuaalisena päätteenä satamaan saavuttaessa näkyy vanha majakka ja luotsitupa, sekä uudempi luotsiasema/Luotsihotelli.

Asemakaavassa korostetaan majakan keskeistä maisemallista merkitystä. Hotellin pohjoispuolella vanhassa asemakaavassa ollut matkailupalveluvaraus isoine rakennuksineen korvautuu pohjaveden ottamalla ja suojelellulla Riutan kalastajakylän alueella.



Asemakaavaehdotus 11.4.2023.

Suunnittelussa nousi voimakkaasti esille **pysäköinnin järjestäminen**. Rajallinen suunnittelu-alue ja ympäristönäkökohdat, kuten pohjaveden ja maiseman suojelu eivät mahdollista pysäköintiä siinä laajuudessa kuin osalliset ideointivaiheen tilaisuuksissa toivoivat, ja mitä luonnos- ja kaavarunkovaiheessa alueelle maksimitilanteessa esitettiin. Kaavarunko ja kaavaluonnoksen pysäköintipaikkojen määrää pidettiin osallisten palautteessa alueelle liian suurena.

Asemakaavassa mahdollistettiin pyörätien ja kävely-yhteyksien jatkuminen Kirkonkylän ja Rantasumpun suuntaan, mistä löytyy laajempia pysäköintimahdollisuuksia tapahtumien aikaan.

Pysäköintiasiaa tarkennettiin kaava-asiakirjoihin Elävä Saari – valiokunnan kanssa 5.4.2023 käydyssä keskustelun pohjalta. Asemakaavassa ei voida esittää suunnittelualueen ulkopuolelle toteutettavia ratkaisuja mitenkään sitovasti, mutta ohjeistusta ja tarkempaa vaikutusten arviointia pidettiin silti tarpeellisena. Samoin pidettiin tarpeellisena käsitellä aallonmurtaajille pysäköintiä ja sen määrää tarkemmin. Pysäköintitarve Marjaniemessä vaihtelee monesta seikasta riippuen. Vetovoimaiset tapahtumat, viikonloput ja loma-ajat ja kaunis sää houkuttelevat Marjaniemeen sekä Hailuodon että lähikuntien asukkaita, ja kiinteän yhteyden todennäköinen toteutuminen tulee lisäämään kävijöitä.

Valiokunnan keskustelussa pidettiin mahdollisena, että kun lautta on edelleen käytössä, lauttasatamasta olisi non-stop kuljetuspalvelu vilkkaimpina matkailu aikoina kirkonkylälle ja edelleen Marjaniemeen. Tämä mahdollistaisi sen, että lautalla voisi kätevästi kulkea jalankulkijana tai pyöräilijänä, jolloin lautan kapasiteetti olisi eri luokkaa kuin henkilöautoilla matkustaen.

Pysäköintilaskelma

LP-2 -alueelle ja siihen liittyvälle p-1 -osa-alueelle tontilla 2 on arvioitu mahtuvan yhteensä noin 60 autopaikkaa ja Viklopolun varteen 2 linja-autoa. Lähemmäs Marjanimentietä on RM-4-alueen reunaan mahdollista sijoittaa n. 24 autopaikkaa katualueelle, eli yhteensä 84 henkilöautopaikkaa.

Kengänperäntien itäpuolen käyttötarkoituksmerkintä on retkeily ja ulkoilu (VR). Tälle näkyvälle paikalle on mahdollista toteuttaa ulkoilijoille p-1-alueelle noin 62 autopaikkaa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen pohjavesiasiantuntijoiden mukaan näitä alueita on mahdollista käyttää pysäköintiin. **Yhteensä edellä mainituille alueille on mahdollista toteuttaa noin 146 uutta pysäköintipaikkaa.**

Luotsihotellin edessä olemassa olevalle pysäköimispaikalle tulee varata tilaa linja-auton kääntymiselle ja pysähtymiselle. Tämän lisäksi alueelle mahtuu noin 8 autopaikkaa, joista vähintään kaksi on hyvä varata liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat on hyvä mitoittaa hieman tavanomaista väljemmiksi lapsiperheitä ajatellen.

Aallonmurtajien asfalttialueiden ohjeellinen pysäköintialuumerkintä p-1 ei velvoita toteuttamiseen. Pohjavesi ei pääse nousemaan takaisin pohjavedenottamolle, mikä on pohjaveden suojelun kannalta hyvä. Vierasmaisataman huoltorakennuksen ja hotellin väliin mahtuu n. 32 autopaikkaa ja länsipuolelle n. 44 autopaikkaa, yhteensä noin 76 ap. Alueelta olisi hyvä maanomistajan kanssa sopien nimetä muutamia vierasmaisakkoja läheisten kalasatajakylä, vierasmaisataman, rantakahvilan ja muiden matkailupalveluiden käyttöön. Pääosa on hyvä olla nimeämättömiä paikkoja, jotta ei unohdeta muita alueen käyttäjiä.

Yhteensä Marjanimeen saisi siis noin 230 opastettua autopaikkaa.

Osa satama-alueen pysäköintipaikoista voitaneen käyttää maanomistajan kanssa sopien matkailuautojen tai -vaunujen pysäköintiin, mutta on huomattava, että leirintä-alueetoinnot eivät pohjaveden suojelun ja alueen rajallisuuden vuoksi sovellu Marjanimeen. On myös huomattava, että matkailuauto tarvitsee vähintään kahden tavallisen pysäköintipaikan tilan.

Suojellut ja muut merellisen kulttuuriympäristön arvokkaat alueet ja kohteet huomioidaan asemakaavassa. Luotsipihan alue vanhoine rakennuksineen on suojeltu Rakennussuojelulailla (nyk. Laki rakennusperinnön suojelamisesta). Museovirasto toimii asiantuntijana rakennusperintökysymyksissä. Museovirasto on delegoinut tehtäviä Pohjois-Pohjanmaan Museolle.

Rakennussuojelualue (SRS) ja siihen liittyvät Y ja R-alueet säilytetään pääsääntöisesti samanaikaisena kuin voimassa olleessa asemakaavassa. Alueiden maanomistusrajat ja kasvillisuus huomioidaan kuitenkin entistä paremmin. Arvokkaan Luotsipihan (SRS) keskeiseltä alueelta jätetään pois muutama uudisrakennus, joiden rakennusoikeus siirretään Y-alueelle ja luovutaan uudisrakennusalojen käyttötarkoitusten turhankin tarkasta määrittämisestä.

Asemakaavan laajennusalueella sataman kanssa kiinteässä yhteydessä olevat Vanha kalastajakylä (RK/s1) ja uudempi Riutan kalastajakylä (RK/s2) on osoitettu säilytettäväksi kalastajakylä korttelialueiksi. Riutantien itäpuolelle osoitetaan kalastajakylämainen täydennysrakentamisalue

(RM-2) vanhan asemakaavan RM-2-alueelle ja sen itäpuolen puustoiselle alueelle. Alue toteutetaan kunnioittaen kalastajakylän luonteikasta vaihtelevuutta, mittakaavaa, sekä materiaali- ja muotovalintoja. Sataman palveluvarustuksen kohentamiselle varataan Vanhan kalastajakylän jatkeeksi nykyisen huoltorakennuksen viereen lisärakennusoikeutta kahvilaa ja muita satamaympäristössä tarvittavia palveluita varten – ei kuitenkaan majoitustoiminnalle.

Sataman toimintaan välittömästi liittyvät rakenteet ja rakennukset - kuten kalahalli, vierasvenesataman huoltorakennus ja aallonmurtajilla sijaitsevat huoltorakennukset/polttonesteen jakelu, veneiden talvisäilytysalue sekä muutama satamavarasto ja kalamaja – on esitetty osana satama-alueen maanomistajan luonnosvaiheessa esittämien toiveiden ja yleiskaavan pohjalta, ja otettu huomioon sataman aluemerkinä.

Satama-alueen ja lähiympäristön palveluiden, sekä wc- ja pesutilojen määrä on koettu riittämättömäksi. Alueella ollut telttakahvila on jo kaavoituksen aikana korvattu rakenteiltaan keskeisimmällä kahvilarakennuksella, ja toimintaa voidaan edelleen kehittää ympärivuotiseksi. Viereisen huoltorakennuksen laajennukseen ja oleviin rakennuksiin (eko) voidaan sijoittaa lisää tarvittavia wc- ja pesutiloja.

Koko suunnittelualue on **pohjavesialue** sataman aallonmurtajien kärkeä lukuun ottamatta, ja asemakaavassa on määräyksiä pohjaveden suojelun ja oton huomioon ottamiseksi. Otta-omalueraus on tarkentunut ehdotusvaiheessa Hailuodon Vesihuolto Oy:n laadittamien koepumppausten, selvitysten ja toteuttamissuunnitelmien pohjalta. Riutan alueella olevan pohjavesikaivon ympäristö varataan vedenottamolle merkittävästi aiempaa laajempaan ja Merivillan kiinteistön alueelle osoitetaan varavedenottamoalue. Pohjaveden puhtautta uhkaavien aineiden säilyttäminen on asemakaavassa kielletty pohjavedenottamon ja varavedenottamon lähiympäristössä. Ulkoilualueella, jonka ympäristö säilytetään (VR/s), ja Riutan kalastajakylän laajennusalueella asemakaavassa on erikseen kielletty leiriytyminen, koska se voi vaarantaa pohjaveden puhtauden.

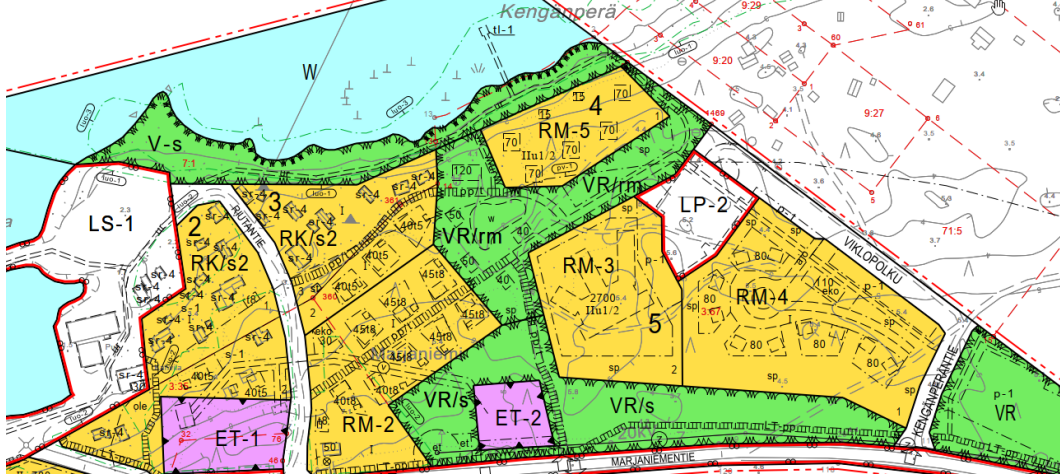
Merivillan kiinteistön alueelle on osoitettu monipuolisesti **ekosysteemi- ja luontopalveluihin nojaavaa matkailupalvelurakentamista** korvaamaan Riutan alueen matkailuvaraukset. Varauksilla vastataan Marjaniemen matkailullisesta kiinnostavuudesta ja tulevasta siltayhteydestä johtuvaan matkailijapaineeseen ja hailuotolaisten vapaa-ajan palvelutarpeisiin.

Alueelle on osoitettu eko-huoneistohotelli-matkailupalvelurakennus, luonnon tarkkailuun tarkoitettuja majoitustiloja ja tilapäiseen oleskeluun tarkoitettuja majoja, saunamaailma ja siihen liittyvä kokoontumistila. Luontopoluille ja muulle luonnon tarkkailulle varataan alueita ja rakenteita, ja pyritään samaan alueen käyttö ympärivuotiseksi, talvi mukaan lukien.



Luotsi-hotelli ja röysät merellä kevättalvella 2021 © Kristiina Strömmer.

Marjaniemeen on mahdollista järjestää monipuolisia palveluita huoneistohotellille tarkoitetulla alueella, mahdollinen kurssi- ja opetustoiminta mukaan lukien.



Alueen koillisosa asemakaavaehdotuksessa. Korttelissa 5 on varaus huoneistohotellille ja muille palvelutoiminnoille (RM-3) ja mahdollisesti siirrettäville hotellimaisille loma-asunnoille (RM-4) niin että pienet yksiköt a' 20 k-m², 20 kpl rakennetaan paritalona. Alueelle voi vaihtoehtoisesti sijoittaa viisi 80 k-m² tai kymmenen 40 k-m² laajuisia loma-asuntoja 1-2 kpl/rakennusala.

Tieyhteyksinä käytetään pääosin olemassa olevia yhteyksiä. Matkailijoiden ajoneuvoliikenteen sujuvoittamiseksi Eteläsatamantien liittymän kohdalle on varattu matkustajien jättö- ja kääntöpaikka erityisesti ruuhkaisia aikoja ajatellen. **Kävelylle ja pyöräilylle** alueen sisällä sekä kirkonkylän ja Rantasumpun alueen suuntaan on varattu reittejä. Rantasumpun suuntaan on varauduttu toteuttamaan yleiskaavassa osoitettu reittiyhteys, joka kulkisi pysäköintialueelta VL-1 -alueen eteläreunaa kääntöpaikan ohi ja jatkuisi asemakaava-alueen ulkopuolisen metsäalueen kautta Sumppuun. Riutan kalastajakylän laajennusalueen sisäinen kulkuyhteys on suunnattu kohti majakkaa.

Marjaniemen erityyppisten alueiden rakentamistavasta annetaan asemakaavaan liittyviä erillisiä ohjeita ja määräyksiä. Ohjeiden yhtenä tavoitteena on, että erityisesti Luotsiaseman alueelle ja kalastajakylään näkyvillä alueilla on pienimittakaavaista täydennysrakentamista. Oheistusta annetaan lisäksi mm. materiaali- ja värivalintoihin. Merkittävimmät rakentamistapaa koskevat määräykset, kuten rakentamiskorkeudet rannan läheisyydessä, rakentamisen sovittaminen yhteen kulttuuriympäristön kanssa, ja aitaamiskielto (teknisiä suoja-aitoja lukuun ottamatta), on kirjattu suoraan asemakaavamerkintöihin ja määräyksiin.

7.2 Aluemerkinnot

Kaikki aluemerkinnot on esitetty asemakaavakartalla. Tässä selostuksessa on käsitelty merkittävimmät aluevaraukset ja niiden merkinnät osa-alueittain.

7.2.1 Satama ja liikenne

Satama

Asemakaavassa on osoitettu erikseen sataman vesialueet (W-1) ja maa-alueet (LS-1), joilla saa olla sataman toiminnan kannalta välttämättömiä rakennuksia ja toimintoja, kuten kalankäsittelyhalli, vierassataman tiloja ja muita alueeseen liittyviä palveluita, veneiden polttonesteen jakelu ja veneiden talvisäilytystä. Satama-alueen aallonmurtajilla on lisäksi linnuston kannalta arvokkaita alueen osia.

Sataman ja sen lähialueen kiinteiden linjamerkkien (TL-24621 ja TL-24622), säilyttämisestä on maininta kaavamääräyksissä. Linjamerkkien näkyvyydellä ja toimivuudella on merkittävä vaikutus turvalliseen merenkulkuun. Tutkamastot ja vastaavat tekniset rakenteet on esitetty alueen osa -merkinnällä, joka kattaa mastojen harukset.

Satama-alueen toteuttamisessa on huomioitava, että satama ja osa rakennuksista liittyy suojeltuihin kokonaisuuksiin. Satama-alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia, mutta alueella olevia kalamökkejä ja vanhempia varastoja (sr-3 tai sr-4) tulee pitää kunnossa ja huomioida niiden arvo osana kulttuuriympäristöä.

Muita satamarakennuksia, kuten vierasvenesataman huoltorakennusta tai kalahallia, ei pidetty suojelumerkinnän arvoisena. Ne poikkeavat mittakaavaltaan ja muodoltaan kalastajakylän rakennuksista ja niissä voi olla muutostarpeita. Luovon Puikkarin kahvilarakennukseen (sr-4) on osoitettu pieni laajennus.

Aallonmurtajan tyviosaan on osoitettu vierasvenesataman huoltorakennuksen laajennus ja uusi kahvila, josta aukeaa näkymä avomerelle ja satamaan. Alimmat rakentamiskorkeudet rajoittavat sataman käyttöä rakentamiseen. Majoitustilojen ja loma-asuntojen sijoittaminen satamaan on kielletty kastumisuhan takia.

Satama-alueella on kerrosalaa kahvilalle ja Puikkarin laajennukselle yhteensä 230 k-m², sekä vierasvenesataman huoltorakennukselle 220 k-m² (laajennuksen osuus n 120 k-m², oleva kerrosala n. 90 m²). Uutta kerrosalaa on satamassa noin 350 m². Satamaan voi muutenkin toteuttaa alueen toiminnalle tarpeellisia rakennelmia ja rakennuksia, kunhan ne eivät haittaa sataman toimintaa, ei kuitenkaan asumista tai majoitustiloja. Satamaan liittyvälle vesialueelle (W-1) saa tehdä uusia aallonmurtajia tvst. jolloin aluetta voi käyttää kuten satama-alueita.

Lisäksi satama-alueelle (LS-1) on varattu osa (r-si), jolle mahdollista sijoittaa monipuolisia oleskelualueita ja siirrettäviä rakennuksia ja rakenteita maanomistajan kanssa sopien.

LS-1

Satama-alue.

Alueelle saa sijoittaa sataman toimintaan ja elinkeinoin liittyviä rakennuksia ja rakenteita, kuten kalankäsittelytiloja, huoltotiloja, varastoja, matkailupalveluita lukuun ottamatta majoitusta, saniteettitiloja, sekä teknisluonteisia palveluita kuten polttonesteen jakelun. Lisäksi alueelle saa maanomistajan kanssa sopien sijoittaa pysäköimispaikkoja sekä rakennelmia, kuten terasseja, grillipaikkoja, laitureita ja siirrettäviä rakennuksia. Olemassa olevat rakennukset, joita ei ole suojeltu, saa korvata uudisrakennuksilla. Rakentaminen ei saa merkittävästi haitata alueen pääkäyttötarkoitusta.

Kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon jään ja meriveden korkeuden vaihtelun vaikutukset, todetut luontoarvot ja sataman luonne osana arvokasta kulttuuriympäristöä.

Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia. Alueella olemassa olevia kalamökkejä ja vanhempia varastorakennuksia (sr-3 tai sr-4) tulee pitää kunnossa ja huomioida niiden arvo osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä.

Satama sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita. Alueella tapahtuvista vanhoihin aallonmurtajarakenteisiin ja rakennuksiin kajoavista rakennustoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suosituksena on, että aluetta kehitetään monipuolisesti elinkeinoin ja merenkulkuun liittyen, ja että myös jalankululle varataan alueelta tilaa. Ajo kalastajakylän rakennuksille sataman kautta on sallittu.

W-1

Sataman liittyvä vesialue.

Alueella saa rakentaa laitureita, aallonmurtajia ja rakenteita, jotka palvelevat sataman toimintaa ja satamaan liittyviä elinkeinoja, matkailu mukaan lukien. Rakenteet eivät saa merkittävästi haitata satamatoimintoja. Uusilla aallonmurtajilla sovelletaan Satama-alueen LS-1 -merkinnän määräyksiä. Kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon luontoarvot, sataman luonne kulttuuriympäristössä, sekä jään ja meriveden korkeuden vaihtelun vaikutukset.

eko

Alueen osa, jolle saa toteuttaa lähialueiden käytön kannalta tarpeellisia aputiloja, kuten kierrätys- ja jätehuoltotiloja, saniteetti- ja peseytymistiloja, sekä matkailun aputiloja.

sat

Alueen osa, joka on tarkoitettu ensisijaisesti kahvilatiloille ja muille satamaan liittyville palveluille. Rakennusalueelle ei saa sijoittaa asumista tai majoituspalveluita.

r-si

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa maanomistajan luvalla sijoittaa monipuolisia oleskelualueita ja siirrettäviä rakennuksia ja rakenteita, kuten esimerkiksi siirrettäviä saunoja ja saunalautoja tai vastaavia rakennelmia.

Ajoneuvoliikenne, jalankulku ja pyöräily

Marjaniementie säilyy pääyhteytenä satamaan, kalastajakylään ja matkailualueille. Marjaniementien ja Eteläsatamantien liittymään järjestetään kääntöpaikka saattoliikenteelle ja maantieliittymien paikat on osoitettu.

Liikenne kalahallin pohjois-koillispuoleisille alueille ja Riutan alueelle ohjataan pääosin olemassa olevan Riutantien kautta. Satama-alueella on rajoitettu läpiajoa kalahallin kohdalla, mutta joillekin kalamajoille pääsee vain sataman kautta, mikä on otettu asemakaavassa huomioon. Kerrosalaltaan suurempien uusien matkailupalvelualueiden liikenne hoidetaan levennettävän Kengänperäntien kautta.

Hotellin edessä oleva bussipysäkki ja pieni pysäköintialue säilyvät (LP-1), ja alueelle tulee järjestää esimerkiksi liikuntaesteisten pysäköinti.



Yleinen pysäköintialue.

Olemassa oleva pysäköintialue, joka on tarkoitettu pääasiassa lyhytkaikaseen matkailupalveluihin liittyvään pysäköintiin ja linja-autopysäkeiksi. Alueelle tulee sijoittaa vähintään kaksi liikuntaesteisten pysäköimispaikkaa.

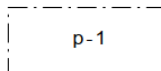
Ympäristörakentaminen on toteutettava korkeatasoisesti kulttuuriympäristöön sopeuttaen. Pohjaveden suojaus tulee toteuttaa alueellisen ympäristöviranomaisen (ELY-keskus) ohjeiden mukaisesti.

Uudet pysäköintialueet varataan pohjaveden suojelullisista syistä asemakaava-alueelle mahdollisimman kauas uudesta ottamosta, Kengänperäntien yhteyden varaan ja Marjaniementien pohjoispuolelle alueen osa (p-1) tai aluemerkinällä (LP-2). Asfaltoidut aallonmurtajakentät ovat pohjaveden valuma-alueen ulkopuolella, ja niitä voidaan pohjavettä vaarantamatta käyttää pysäköintiin ja pysäköinnin reservialueena, ja säätää paikallisesti sovitulla tavalla maanomistajan kanssa erikseen sopien alueen laajuutta esimerkiksi siirrettävien esteiden ja ohjaavien liikennemerkkien avulla. Sataman aallonmurtajilla on palvelurakennusten vieressä käytetty ohjeellista p-1 -merkintää, joka ei sido toteuttamaan, eikä määrää myöskään alueen kokoa, mutta sataman toiminnan ja palveluiden vuoksi niitä on hyvä toteuttaa.



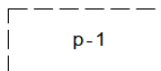
Yleinen pysäköintialue.

Pohjaveden suojaus tulee toteuttaa alueellisen ympäristöviranomaisen (ELY-keskus) ohjeiden mukaisesti. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida linja-autojen kääntymiseen tarvittava tila.



Alueen osa, jota pohjavesialueella saa käyttää pysäköimiseen.

Käyttö edellyttää pohjaveden suojaamista alueellisen ympäristöviranomaisen (ELY-keskus) edellyttämällä tavalla.



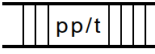
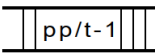
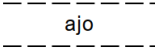
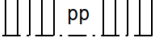
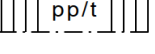
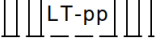
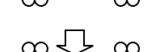
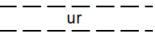
Ohjeellinen satama-alueen osa, jota voi käyttää pysäköimiseen maanomistajan kanssa erikseen sopien.



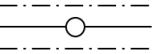
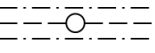
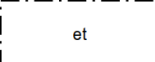
Pysäköintialueratkaisuista on saatu ennakkolausunnot ELY-keskuksen pohjavesiasiantuntijoilta. Pysäköintipaikat eivät todennäköisesti riitä huippukävijämäärille, mutta asemakaavan ulkopuolelta lienee mahdollista löytää pysäköinnin reservialuetta esimerkiksi tapahtumien aikaan. Kengänperäntien rantaan suuntautuvalla jatkeella varataan tienvarsipysäköintimahdollisuus linja-autoille.

Pysäköintiä aallonmurtajalla viikonloppuna jäätien ollessa käytössä.

Voimassa olevan asemakaavan jalankulkua ja pyöräilyä koskevat merkinnät on säilytetty, ellei ole ollut jotain erityistä syytä niitä muuttaa. Ajoyhteytenä tonteille on käytetty pp/t -merkintöjä ja ohjeellista ajo-merkintää korttelin 5 tontilla 1. Marjaniementien pohjoispuolen sijainniltaan ohjeellinen pyörätie (LT-pp) liittyy toiminnallisesti maantiehen ja sen turvallisuuteen, koska tavoitellaan jatkuvaa pyörätieyhteyttä Oulunsalon ja uuden siltayhteyden kautta aina Marjaniemen satamaan asti. LP-1 -alueelta lähtevä sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys tarvitaan osana yleiskaavan mukaista yhteyttä Rantasumpun alueelle.

	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Kadun pintamateriaalin on oltava sora tai muu vastaava päällyste.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiseen tiehen liittyvä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ohjeellinen luontopolku tai kävelyreitti. Suunnittelussa tulee varautua siihen, että osa polusta voidaan sulkea esimerkiksi lintujen pesintä- tai muuttoaikana.

Tekniset verkostot ja alueet

	Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähkölinja
	Maanalainen johto, jonka sijainti on ohjeellinen. z=sähkölinja v=vesijohto
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon tai muun teknisen laitteen tai rakennelman.

Asemakaavassa on näytetty käyttöön jäävä keskijänniteverkko, muuntajat ja niille varatut lisä-alueet, sekä maanalainen päävesijohto vedenottamolta varavedenottamolle.

Muista teknisistä verkoista ei ole riittävän tarkkaa sijaintitietoa, jotta ne voisi sijoittaa kaavakartalle, tai uutta verkostoa ei ole suunniteltu. Todennäköisesti Merivillan kiinteistön sähköverkko suunnitellaan kaapelointina ja merkittävästä sähkön käytön lisääntymisestä johtuen samassa yhteydessä korvataan alueen kautta koilliseen kulkeva ilmajohto kaapeloinnilla.

Pohjaveden hyödyntäminen (ottamoalueet) ja turvaaminen on käyty läpi kohdassa 7.2.5.

7.2.2 Luotsipihan, Vanhan kalastajakylän ja Riutan kalastajakylän alueet

Alueet ovat kulttuuriympäristöltään Marjaniemen arvokkaimpia.

Luotsipihan alue

Luotsipihan alue on suojeltu Rakennussuojelulain nojalla (10.6.2010) ja aluemerkintänä käytetään SRS. Päätöksen aluerajaus on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa, jota nyt muutetaan. Vähäistä täsmennystä on tehty tarkentamalla SRS-alueen rajaus rajapyykkeihin.

Aiemmat SR- ja sr-merkinnät on korvattu Rakennussuojelulailla suojelluille rakennuksille merkintäpäätöksessä varatulla srs-merkinnällä ja alumerkinnällä SRS. Alueeseen rajautuvat pienehköt luotsaustoimintaa palveleva alue Y-1 ja lomarakennusten korttelialue R-1, jotka on käsitelty tässä yhteydessä.

SRS

Rakennussuojelualue.

Valtakunnallisesti arvokas Rakennussuojelulailla (10.6.2010) suojeltu alue, jolla sijaitsee rakennussuojelulailla suojeltuja rakennuksia. Aluetta tulee käyttää, hoitaa ja kehittää niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy eikä sen luonne osana Marjaniemen kalastus- ja merenkulkuyhdyskuntaa vaarannu. Aluetta ja rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston/museoviranomaisen lausunto, ja toimenpiteille saada Museoviraston/museoviranomaisen hyväksyntä. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka eivät vaaranna sen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suojeltuja rakennuksia (srs-1, srs-2) tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennusten ulkoasussa saa tehdä vain entistäviä tai rakennuksen säilymisen kannalta välttämättömiä muutoksia. Majakkarakennuksen sisätilat on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä alkuperäisessä asussaan ja majakkarakennuksen teknistä varustusta, kuten linssistöä, ei saa poistaa ilman Museoviraston lupaa.

Osa alueesta on luonnon moniluotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (variksenmarjanummi, keto/niitty, uhanalaisten kasvien esiintymät). Alueiden luontoarvoja tulee vaalia ja maanpinnan rikkomista välttää rakennustoimenpiteiden yhteydessä tai aluetta kunnostettaessa.

Uudisrakennusten ja rakennelmien on sovittauduttava mittakaavaltaan, mittasuhteiltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väreiltään alueen nykyisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Teknisten laitteiden, kuten tukkamastojen, sijoittamisesta alueelle tulee kuulla museoviranomaista.

Suojeltu alue käsittää majakan ja majakanvartijoiden ja luotsien rakennukset lähialueineen. Alueen sisällä olevat Rakennussuojelulain nojalla suojellut rakennukset on osoitettu kirjainyhdistelmällä srs-1 (majakka) ja srs-2 (muut suojellut rakennukset). Alueen ja kohteiden suojelusta on annettu suojelupäätöksen mukaiset määräykset. Suojeltujen rakennusten ulkoasussa saa tehdä vain entistäviä tai rakennuksen säilymisen kannalta välttämättömiä muutoksia, kerrosala pysyy entisellään. Museovirasto voi delegoida korjausrakentamisen ohjauksen Pohjois-Pohjanmaan museolle.

2010 voimaan tulleen asemakaavan mukaan rakennusoikeutta pienempänä toteutettuja uudisrakennuksia ovat 1980-luvulla rakennetut savustamo/myymälä (167 k-m²) ja ent. talonmiehen asunto (70 k-m²), joihin ei tule suojelumerkintää.

srs-1

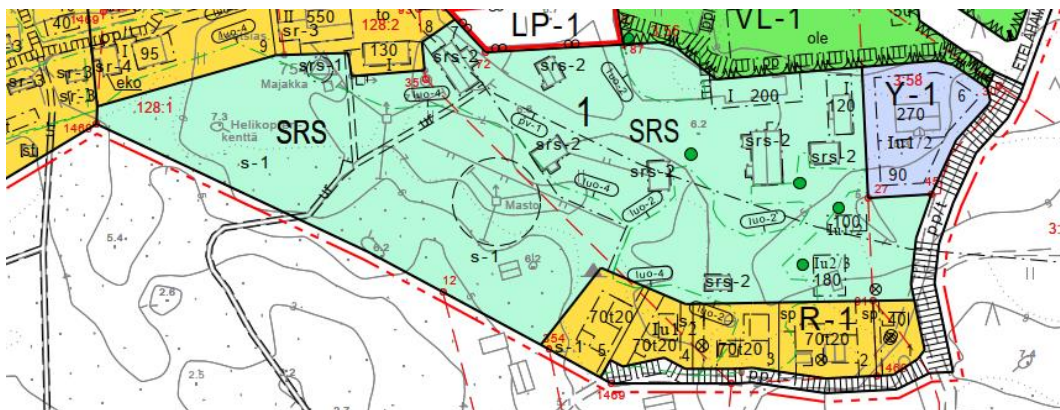
Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus. Majakka.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennusta tulee käyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Majakan ulkoasussa saa tehdä vain entistäviä tai sen säilymisen kannalta välttämättömiä muutoksia. Majakan sisätilat on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä alkuperäisessä asussaan ja alkuperäistä varustusta, kuten linssistöä ei saa poistaa ilman Museoviraston lupaa. Aluetta ja rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto. Museovirasto antaa erillisiä ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja tarkentaa niitä.

srs-2

Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.

Luotsipihan alueella sijaitsevat rakennukset: Isopirtti, entinen majakkamestarin asuinrakennus, luotsiasema, luotsitupa, makasiini, sauna ja sauna-kokoustila. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennusta tulee käyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen ulkoasussa saa tehdä vain entistäviä tai rakennuksen säilymistä varten välttämättömiä muutoksia. Mikäli rakennuksissa on aikaisemmin tehty sen arvoja tai tyyliä tarveleviä toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan alkuperäiseen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennusta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto. Museovirasto antaa erillisiä ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja tarkentaa niitä.



SRS-alueen itäpäässä on kokonaan toteutumaton vanhan asemakaavan rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m². Kaiken rakentamisen on sovittauduttava mittakaavaltaan, mittasuhteiltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väreiltään alueen nykyisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Teknisten laitteiden sijoittamisesta alueelle tulee kuulla museoviranomaista.

Muutama asemakaavan toteuttamaton rakennusvaraus sijaitsi sisääntulotieltä katsottuna hyvin näkyvällä paikalla keto-/niittyalueella, toinen lisäksi uhanalaisen kasviesiintymän vieressä. Yhteisvaikutuksesta johtuen alueen osaa ei voinut suositella rakentamiseen. Voimassa olleen asemakaavan lisärakentamismahdollisuudet säilyvät, mutta osa keskeisellä alueella olleesta rakennusoikeudesta siirtyy syrjemmäs Y-1 -alueelle. Yleisten rakennusten korttelialueen kerrosalaa on kasvatettu 360 k-m²:iin, kerrosluku lu1/2. Alue on osittain toteutettu, mutta tontilla on rakennusoikeutta jäljellä.

Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti luotsaustoimintaa palveleville rakennuksille. Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamistapaohjeita.

SRS-alueen eteläpuolella on myös aiemman asemakaavan mukaisesti varaus loman ja vapaa-ajan viettoa palveleville rakennuksille (R-1). Alueella on kunnan omistama huonokuntoinen ns. Tullin maja. Alueelta on poistettu tarpeettomia varauksia maanlaisille johdoille.

R-1

Lomarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa loman- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia rakennuksia yleiseen tai yhteisöjen käyttöön.

Osa alueesta on luonnon moniluotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (variksenmarjanummi, keto/niitty). Alueiden luontoarvoja tulee vaalia ja maanpinnan rikkomista välttää rakennustoimenpiteiden yhteydessä tai aluetta kunnostettaessa.

Rakennusten on sopeuduttava alueen maisemaan sekä rakennettuun ympäristöön. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

Kalastajakylät

Kalastajakylät sijaitsevat jakokunnan ja osittain kunnan maalla. Rakennusalat on vuokrattu rakentajalle. Kalamajojen koko on yleiskaavan mukaisesti vanhojen kalamajojen tai verkkovajojen mukainen. Tämä menettelytapa on saanut aikaan ainutlaatuisen pienipiirteisen rakennetun ympäristön, joka houkuttaa ja viehättää sekä saarella asuvia että sinne mantereelta tulevia. Kalastajakyläien rakennuksille on otettu käyttöön merkinnät sr-3 ja sr-4, riippuen suojelun tasosta. Rakennukset säilytetään, joten kerrosala pysyy entisellään.

Kalastajakylissä käytettyjä merkintöjä ovat:

RK/s1

Kalastajakylän korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Vanhan kalastajakylän alue.

Aluetta tulee hoitaa siten, että alueen ja rakennuskannan kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo säilyy. Kalastajakylän vanhat rakennukset (sr-3) tulee säilyttää nykyisen kaltaisina. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksiin saa sijoittaa loma-asumista, kalastajien asumuksia, matkailupalveluita ja niiden tukitoimintoja.

Alueella voi sijaita myös sataman toimintaan liittyviä rakennuksia. Uuden kalamajatyypin yksikön saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa. Kaikkien rakentamis- ja kunnossapitotoimenpiteiden tulee mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan sopeutua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kalastajakylän raitin ja muiden kulkuväylien ympäristön säilymiseen. Rakennustavasta on annettu erillisiä kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa. Aluetta ja rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

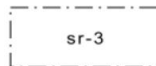
RK/s2

Kalastajakylän korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Riutan kalastajakylän alue.

Aluetta tulee hoitaa siten, että alueen ja rakennuskannan kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo säilyy. Riutan kalastajakylän olemassa olevat rakennukset (sr-4) tulee säilyttää nykyisen kaltaisina. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksiin saa sijoittaa loma-asumista, kalastajien asumuksia, matkailupalveluita ja niiden tukitoimintoja.

Mahdollisesti tuhoutunut rakennus saadaan korvata uudella, jonka mittasuhteet, materiaalit ja yksityiskohdat vastaavat entistä rakennusta, ja jonka rakennusala saa olla korkeintaan 15% suurempi kuin tämän asemakaavan laatimisajankohdan rakennuksella. Kuhunkin kalamökkiin saa liittyä korkeintaan yksi talousrakennus, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 8 m². Uudisrakennuksen etäisyyden viereiseen kalamajaan tai siihen kuuluvaan talousrakennukseen tulee olla yli 8 metriä. Rakentamismahdollisuus ja tasapuolisuusnäkökohdat tutkitaan rakennuslupavaiheessa. Uuden kalamajatyypin yksikön saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa.

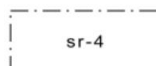
Kaikkien rakentamis- ja kunnossapitotoimenpiteiden tulee mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan sopeutua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Rakennustavasta on annettu erillisiä kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa. Aluetta ja rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Suojeltava rakennus.

Vanhan kalastajakylän rakennukset, jotka muuttuneinakin muodostavat osan valtakunnallisesti arvokkaasta ympäristöstä, sekä muut kulttuurimaiseman kannalta erityisen arvokkaat rakennukset. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennusta tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli rakennuksissa on aikaisemmin tehty sen arvoja tai tyyliä tarveleviä toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan alkuperäiseen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

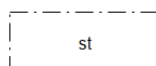
Rakennusta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaikissa rakentamistoimenpiteissä tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä tarkempia rakentamistapaohjeita.



Suojeltava rakennus.

Riutan kalastajakylän kalamajat ja loma-asunnot, sekä kulttuurihistorian ja kulttuurimaiseman kannalta vastaavasti arvokkaat rakennukset. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Uudemmat 1970-luvulla tai sen jälkeen rakennetut varastot saa uusia alueen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakentamistapaohjeita noudattaen.

Rakennuksissa tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee suorittaa siten, että rakennuksen kyläkuvaallinen arvo säilyy. Mikäli rakennus tuhoutuu, sen saa korvata kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja yksityiskohdillaan vastaavalla rakennuksella, kuin tuhoutunut rakennus. Kaikissa rakentamistoimenpiteissä tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä tarkempia rakentamistapaohjeita.



Alueen osa, jolla saa säilyttää pienimuotoisen talousrakennuksen tai vanhan käymälän, joka tulee muuttaa varastokäyttöön ja poistaa samalla mahdollisesti likaantuneet maa-ainekset. Viemäroimättömät käymälät ovat kiellettyjä. Rakennuksia ei saa korvata uudisrakennuksilla.

Vanha kalastajakylä

Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan vanha kalastajakylä sisältyy kokonaisuuteen, joka on valtakunnallisesti arvokas. Arvotuksen mukaan se on "osa aluekokonaisuutta, johon kuuluvat myös Marjaniemen majakka sekä luotsi- ja majakka-aseman rakennukset." "Kalastajakylän mökit muodostavat ulkoasultaan muuttuneina ja uudelleen rakennettuina-kin kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan miljöökokonaisuuden. Mökkien muodostama raittimainen kokonaisuus kertoo kylälle aikanaan ominaisesta rakenteesta. Vanhasta kalastajakylästä on 1900-luvun lopulla muodostunut lomamökkiihdyskunta, jolla on vahva yhdysside paikan menneisyyteen."

Kalastajakylään kuuluivat asuinmökkien lisäksi kala-aitat sekä verkkovaklat, muut pyydysten käsittelyyn tarvittavat rakenteet ja 1900-luvun jälkipuoliskolla rakennetut lomamökit ja isohkot sataman toimintaan liittyvät varastot. Lisäksi alueen eteläosassa on pieniä varastoja ja huusseja, joista viimeainittujen käyttäminen käymälänä kielletään pohjaveden suojelullisista syistä.

Vanhan kalastajakylän alue on osoitettu merkinnällä RK/s1. Pääosa alueen rakennuksista on osoitettu suojeltaviksi merkinnällä sr-3. Alueelle on osoitettu lisärakennusoikeutta yleiskaavaan perustuen yhteensä 65 k-m², kalamajalle ja kalamajojen sauna-wc-rakennukselle, niin että ne sijaitsevat paloturvallisesti vähintään 8 m etäisyydellä vanhoista rakennuksista. Asemakaavan alueella ei saa kaavamääräyksen 2 mukaan enää olla viemäroimättömiä käymälöitä. Vanhat käymälät saa muuttaa varastoiksi (st), jos samalla poistaa likaantuneet maakerrokset ja kuljettaa maa-aineksen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Riutan kalastajakylä

Alue sijaitsee osittain jakokunnan ja osittain Hailuodon kunnan maalla korttelialueilla 2 ja 3. Kala- ja lomamökeistä koostuvan Riutan alueen olevat rakennukset ovat mittasuhteiltaan, väriykseltään ja muilta ominaispiirteiltään keskenään samankaltaisia ja ne säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja omaleimaisena kokonaisuutena. Laajennukset ja uudistukset näkyvät eri-ikäisinä kerroksina, jotka luovat ilmeikkyyttä. Alueella on jäljellä myös ominaispiirteittäin hyvin säilyneitä rakennuksia.

Inventoinnin mukaan Riutan "Alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas osana Marjaniemen luotsi- ja majakka-aseman, kalastajakylän ja satama-alueen muodostamaa kokonaisuutta. Alueen kerroksellinen rakennuskanta kertoo osaltaan alueen historiasta ja aikojen mittaan tapahtuneista muutoksista. Alueella näkyy kalastajien asumusten muuttuminen loma-asunnoiksi, samaan tapaan kuin vanhassa kalastajakylässä. Pienet mökit muodostavat sataman tuntumaan mielenkiintoisen aluekokonaisuuden."

Muutama oleva kalamajarakennus ja talousrakennus jää kaavaillun pohjavedenottamoalueen tai sen aidan kohdalle niin, että ne luultavasti täytyy siirtää ottamon aidan ja runkovesijohdon välisellä rakennusalueella eri kohtaan tai ottamon pohjoispuolelle, taikka kokonaan uuteen paikkaan Riutan kalastajakylän laajennusalueelle. Tätä varten on osoitettu rakennusoikeutta kalamajalle niin, että etäisyys naapurin rakennuksiin on vähintään 8 m ja kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alin korkeus voidaan saavuttaa.

Vanhaa kalastajakylää väljemmin rakennettuun Riutan kalastajakylään on tehty kalamökkien lisäksi pieniä varastorakennuksia. Riutan kalastajakylässä kuhunkin kalamökkiin saa liittyä talousrakennus, jonka koko saa olla enintään 8 k-m². Talousrakennuksen rakentaminen on mahdollista vain, jos viereiseen kalamajaan tai sen talousrakennukseen on etäisyyttä yli 8 m ja noudatetaan asemakaavaan liittyviä rakentamishojeita. Rakentamismahdollisuus ja tasapuolisuusnäkökohdat tutkitaan rakennuslupavaiheessa.

Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan Riutantien itäpuolella aluekokonaisuuden piiriin kuuluu kunnan omistamaa Merivillan kiinteistön aluetta, jolla rakentamisen tulisi sovittua hyvin yhteen Riutan olevan alueen kanssa. Tälle alueen osalle on varattu kolme kalamökkityyppistä rakennusala a' 45 k-m². Molemmiin puolin Riutantietä on RK/s2-alueella uutta rakennusala yhteensä 225 k-m², josta 90 k-m² korvaa kalamajoja, jotka joudutaan siirtämään tai rakentamaan uudelleen pohjavedenottamosta johtuen ja uusille kalamajoille jää 135 k-m².

7.2.3 Tärkeimmät uudet matkailupalveluiden alueet

Matkailupalvelualuevarauksilla on tavoitteena parantaa elinkeinon kannattavuutta ja ympäristösuojaa. Riutan alueelta ja Luotsipihalta poistuvan rakennusoikeuden korvaamiseksi ja kiinteään yhteyteen varautumisen johdosta Merivillan kiinteistöä käytetään monipuolisesti matkailupalveluihin.

Merivillan alue Marjaniementien ja pohjoisrannan välissä

Alueen rakentamiskonsepti tukee erityisesti luontopalveluihin tukeutuvaa lomarakentamista ja yritystoimintaa.

Keskeinen **RM-3** alue on tarkoitettu isommalle matkailu- tms. palvelutoiminnalle, ”eko-huoneistohotellille”, joka voi tarjota työpaikkoja ja ympärivuotisia palveluita esim. luontomatkailijoille. Eko-huoneistohotelli on hyvä rakentaa monikäyttöiseksi niin, että se voisi tarjota aiempaa pidempinä matkailusesonkiaikoina suhteellisen edullista majoitusta, joka kasvattaisi Hailuodon palveluiden kysyntää ja vahvistaisi palveluita. Hiljaisempina aikoina ekohotellin voisi vuokrata koulutus- ja kurssikäyttöön, tai hoivapalveluyrittäjälle (esim. omaishoitajien lomituspalvelu: pääosa majoitustiloista esteettömiä ja osa matkailijoille). Kerrosluku on valittu niin, että se mahdollistaa rakentamisen 3. kerrokseen, josta on näkymiä meren, kalastajakylien ja majakan suuntaan. Tavoitteena on luonnon ilmiöiden (tähdet, myrskyt, arktinen muutto) tarkkailu näköalatasanteelta tai ravintolasta.

Suunnittelun alkuvaiheissa **RM-4**-alueelle kaavailtiin siirrettäviä hotellihuoneen kokoisia lomamökkejä, jotka olisivat talvet Lapin tunturikohteissa. Siirto vaatii kuorma-auton tai rekan kokoista kuljetuskalustoa ja ajoväyliä, jotka pienehkällä suunnittelualueella vievät suhteettoman paljon maa-alaa ja luonnonympäristöä. Alueelle on edelleen mahdollista sijoittaa siirrettäviä mökkejä, joiden rakentamistapa ei ole sidottu vanhoihin alueisiin. Asemakaava-alueen pienuudesta johtuen nämä yhden hotellihuoneen kokoiset yksiköt tulee toteuttaa pareittain, jolloin 80 k-m² rakennusoikeus jakautuu neljälle 20 k-m² ”hotellihuoneelle”. Jos yrittäjien ajatus siirrettävistä majoista ei toteudu, alueen voi toteuttaa kahtena n. 40 k-m² yksikkönä lomakylämäisesti (tai tavanomaisempina loma-asuntoina, esim. 65 k-m² loma-asunto + 15 k-m² talousrakennus). Alueelle on varattu myös kierrätys-/huoltorakennus (eko), joka voi toimia tukikohtana ulkoilureittisuunnitelman reiteille ja oheispalveluille. Alueen ulkonäön yhtenäisyydestä ohjeistetaan rakennustapaohjeissa.

RM-5-alue pitää sisällään pieniä tilapäiseen oleskeluun tarkoitettuja luonnonilmiöiden tarkkailuun tarkoitettuja erähenkisiä, luontotornimaisia ”tyrskymajoja” (kerrosala a’ 15 m²), joita ei välttämättä ainakaan kokonaan lämpöeristetä, ja isompia yöpymisen mahdollistavia näköalamökkejä (a’ 70 k-m²).

Kerrosluku on 11u^{1/2}, mikä mahdollistaa esimerkiksi kerrosalaltaan 70 m² luontomökkiin kaksi 28-30 k-m² laajuista oleskelukerrosta ja kolmannen kerroksen tasolle katetun terassin, josta saa lasittaa 10-14 m². Vaihtoehtoisesti voi esimerkiksi tehdä kaksi 35 k-m² laajuista oleskelukerrosta, joiden päällä voi olla saman laajuinen kattoterassi katettuna avotilana. Esteettömyyden kannalta olisi hyvä, että alakerrassa olisi tupakeittiö, jossa voi myös nukkua, sekä suihku-wc-tila. Toisessa kerroksessa olisi makuutilat, kate- tulla (mahd. lasitetulla) kattoterassilla voi lisäksi yöpyä erähenkisesti makuupusseissa. Luonnontarkkailumaja (15 k-m²) on ajateltu suojaamaan makuupusseissa retkipäijöillä majoittuvia. Ideana on, että

majassa voisi keittää sähköllä teetä ja ladata kännykän/läppäriin, mutta muuten energiankäyttö pidettäisiin pienenä. Jos torniin paistaa aurinko, voi ajatella kuivanapitolämmitystä aurinkolämmönkerjääjillä. Alueen ohjeelliset rakennusalat on osoitettu koko rakennusoikeuden kattavina, joten 11u½ korkuisena rakennusala kattaa alle puolet kaavakartalla ohjeellisesti esitetystä paikasta.

Viereinen **VR/rm** virkistysalue on varattu saunamaailmalle (yht. 180 k-m2) ja rannan tuntumaan sijoitetulle sauna-kokoontumistilarakennukselle (120 k-m2).

RM-3

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Ensisijaisesti eko-hotellille ja muille matkailupalveluille varattu alue. Alueelle saa sijoittaa loma-asumista, matkailupalveluita ja muita lähipalveluita. Alueelle saa sijoittaa myös oppilaitoksia palvelevia tiloja.

Aluetta suunniteltaessa tulee selvittää mahdollisuudet uusiutuvan energian käyttöön alueen ja lähiympäristön energiahuollossa. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

Suosituksena on, että alueelle sijoitetaan yleisölle avoimia luonnon ilmiöiden ympärivuotiseen tarkkailuun sopivia tiloja.

RM-4

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Ensisijaisesti matkailupalveluille ja loma-asumiselle varattu alue. Alueelle saa sijoittaa loma-asumista, jonka rakennukset voivat olla myös siirrettäviä, sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloittain. Kukin rakennusoikeus tulee jakaa vähintään kahdelle rakennukselle. Huoltorakennukselle varatulle rakennusosalalle (eko) tulee ensisijaisesti toteuttaa saniteettitiloja, jätteiden lajittelu ja matkailun aputiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee selvittää mahdollisuudet uusiutuvan energian käyttöön. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

RM-5

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Luonnonilmiöiden tarkkailulle ja matkailupalveluille varattu alue. Alueelle saa toteuttaa ohjeellisille rakennusaloille osoitetun kokonaiskerrosalan puitteissa pieniä luonnon tarkkailuun ja tilapäiseen oleskeluun tarkoitettuja kerrosalaltaan enintään 15 m2 majoja, joiden alapuolitse kasvullisen maanpinnan tulee jatkua, sekä isompia vähintään 2-kerroksisia luonnon ilmiöiden tarkkailuun sopivia majoitustiloja, joiden kerrosala on enintään 70 m2. Aluetta suunniteltaessa tulee selvittää mahdollisuudet uusiutuvan energian käyttöön. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

VR/rm

Ulkoilualue, jolle voidaan sijoittaa matkailua ja loma-asutusta tukevia rakennuksia.

Alueelle saa sijoittaa ulkoiluun tarvittavia rakenteita, sekä yksikerroksisia saunarakennuksia ja niihin liittyviä oleskelutiloja kalastajakylän ja matkailun käyttöön. Kokonaisrakennusoikeus tulee jakaa ohjeellisten rakennusalojen lukumäärän mukaisesti vähintään viiteen osaan.



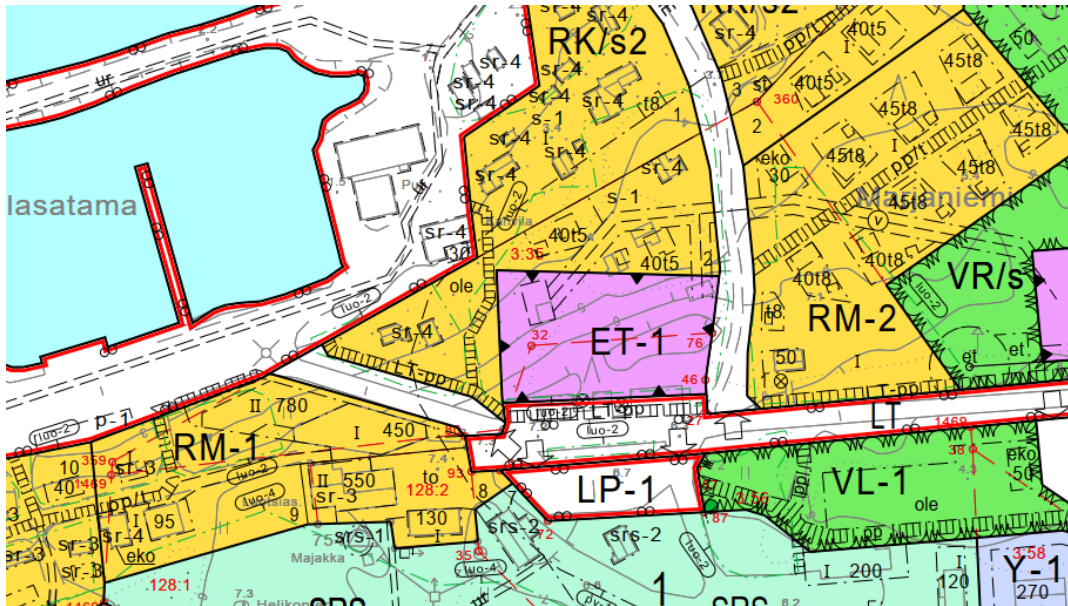
Luotsi-hotellin olemassa olevien osien kerrosalat ovat samat kuin vanhassa asemakaavassa, mutta hotellin laajentamiseen on varattu hieman enemmän (780 k-m²) kerrosalaa kuin voimassa olleessa asemakaavassa (680 k-m²). Luotsiasema on esitetty suojelumerkinnällä sr-3. Sen merenpuoleinen julkisivu on kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoinen ja tuttu kaikille hailuotolaisille. Hydrokopterihallia ei ole suojeltu, joten se voidaan korvata hieman isommalla (95 k-m²) uudisrakennuksella alueen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. RM-1 -alueella on kerrosalaa uudisrakentamiselle yhteensä 875 k-m².

RM-1

Alueen täydennysrakentaminen tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan, ja sen on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus nykyisen rakennuskannan kanssa. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

eko

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa toteuttaa lähialueen käytön kannalta tarpeellisia aputiloja, kuten saniteettitiloja, jätteiden lajittelutiloja ja matkailun aputiloja.



Riutan kalastajakylän laajennusalue

Riutan kalastajakylän taustametsään on varattu aluetta uudelle kalastajakylätyyppiselle rakentamiselle, joka sovitetaan yhteen Riutan vanhemman alueen kanssa.

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Ensisijaisesti matkailupalveluille ja loma-asumiselle varattu alue. Alueelle saa sijoittaa kalastajamökkityyppisiä rakennuksia ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloittain. Rakennusoikeus tulee jakaa kalamökille ja talousrakennukselle.

Alueen täydennysrakentaminen tulee sovitaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

Alueelle ei saa väliaikaisestikaan leiriä, eikä säilyttää aineita, jotka saattavat uhata pohjaveden puhtautta.

Uusia rakennuksia voi käyttää esimerkiksi pieninä vuokramökkeinä ja loma-asumiseen, tai täydentämään jonkin olevan kalamajan tiloja saunatupana, vierasmajana tvst.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloille niin, että kahdeksan metrin etäisyys naapurimökkiin tai sen varastoon on mahdollista saavuttaa. Alueen keskellä kulkeva kävelytie on suunnattu kohti majakkaa, mikä tuo merellistä henkeä myös niihin mökkeihin, joista ei ole avaraa merinäköalaa.

Tarkoitus on, että Riutan uuden alueen rakennukset vastaavat kooltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan vanhaa rakennuskantaa, ja että mökkien sijoittuminen on samalla tavalla näennäisen sattumanvarainen kuin muualla Riutan alueella. Tämä antaa eräänlaista pehmeyttä alueen toteuttamisen ja sitoo alueen Riutan kalastajakylään. Sattumanvaraisuuden tavoittamiseksi rakennusalojen vierekkäiset sivut eivät ole suorassa kulmassa toisiinsa verrattuna. Kerrosalaa on yhdellä rakennusallalla sen koosta ja sijainnista riippuen 40-45 m2 mökille ja 5-8 m2 varistorakennukselle. Olevan mökin rakennusoikeus on säilytetty vanhan

asemakaavan mukaisena 50 k-m². Jotta kalastajakylän henki ja yhtenäisyys Riutan alueen kanssa säilyy, on suositeltavaa, että rakennusten alat luovutetaan loma-asukkaille ja alueen toimijoille samaan tapaan kuin jakokunnan maalla on tehty.

Korttelialue on pääosin rakentamaton ja sijaitsee vedenottamon ja varavedenottamon välissä. Alueella on perinteisesti leiriydytty tapahtumisen aikaan, mikä aiheuttaa uhkan pohjaveden puhautaudelle. Leiriytyminen alueella on kielletty sekä ennen toteuttamista että sen jälkeen. Leiriytyminen on kielletty myös vastaavasti sijaitsevalla ulkoilualueella, jolla ympäristö säilytetään (VR/s).

RM-2 -alueella on kerrosalaa uudisrakentamiselle yhteensä 478 k-m².

Luotsihotellin (ja eko-hotellin) viereen olisi mielekästä varata sähköautojen latausmahdollisuus, joita edellytetään koko kaava-aluetta koskevassa erillisissä kaavamääräyksissä 6.

7.2.4 Luonnonympäristön huomioon ottaminen

Tärkeät linnustoalueet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeät luontotyytit, sekä uhanalaisten lajien sijainti on osoitettu asemakaavaluonnoskartalla.

Yleismääräyksiin on otettu kalastajakylä ja Luotsiaseman alueilla avoimen maiseman ja keto-, niitty-, variksenmarjanummi- luontotyyppien säilyttäminen. Luontotyytit on asemakaavan luonnosvaiheessa yleispiirteisesti rajattu asemakaavaluonnokseen, ja ne kuuluvat kalastajakylä kulttuuriympäristöön samoin kuin avoimuus merelle ja dyynialueelle päin.

Muutamia merkittävimpiä vanhoja mäntyjä on osoitettu säilytettäväksi. Rannan läheisiä lintujen tarkkailumajoja ja muuta rakentamista on Merivillan kiinteistöllä sovitettu rantapuuston väleihin. Voimassa olevan asemakaavan istutettava puu -merkinnästä on tarpeettomana luovuttu. Merkintä voisi johtaa siihen, että istutettaisiin puita, jotka eivät ole alueen luontotyytin mukaisia.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
(Luontoselvitys Marjaniemen Nokan asemakaava 2018)

luo-1 Linnustollisesti arvokas alue.

Tiira- ja loppikoloniit sataman aallonmurtajarakenteissa ja kalastusveneiden säilytyspaikalla, pohjoisrannan vesialue ja siihen liittyvä merenrantaniitty ja rantakivikko, rajattuna kansainvälisesti tärkeän lintualueen (IBA) rajauksen mukaisesti.

Alueella tai sen lähellä sijaitsee sataman ja kalastajakylän rakennuksia ja rakenteita. Alueelle saa toteuttaa uusia rakenteita, jotka liittyvät lähinnä sataman toimintaan tai luonnon tarkkailuun. Lintujen pesintä ja muutto saattavat rajoittaa alueella liikkumista.

luo-2 Keto-/niittyalueet Marjaniemen ja Riutan kalastajakylän, vanhan luotsiaseman sekä vedenottamon alueilla.

Alueella on rakennuksia, rakennusaloja ja kulkuväyliä, joita ei ole huomioitu luontotyyppin rajauksessa. Alue tulee säilyttää avoimena ja niukkaravinteisena, ja täydennysrakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan sovittaa luontotyyppin ulkopuolisille alueille.

Nurmettaminen ja vähäistä laajemmat päällystetyt alueet on kielletty.

luo-3 Merenrantaniitty tai rantakivikko.

Alueelle saa toteuttaa vain luonnon tarkkailuun liittyviä rakenteita, kuten luontopolun ja lintutornin. Luontopolut ja vastaavat rakenteet suositellaan toteutettavaksi pitkospuurakenteina.

luo-4 Variksenmarjanummi.

Alueella on rakennuksia, rakennusaloja ja kulkuväyliä, joita ei ole huomioitu luontotyyppin rajauksessa. Alueelle saa toteuttaa lähinnä vain luonnon tarkkailuun liittyviä rakenteita. Luontopolut ja vastaavat rakenteet suositellaan toteutettavaksi pitkospuurakenteina.

Alueelle suositellaan laadittavaksi luonnon ja ympäristön hoitosuunnitelma.

Alue tulee säilyttää avoimena ja niukkaravinteisena. Nurmettaminen ja päällystetyt alueet on kielletty.

7.2.5 Pohjaveden hyödyntäminen ja turvaaminen

Koko suunnittelualue on aallonmurtajia lukuun ottamatta vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjaveden ottoon valmistaudutaan ja ottamolle on varattu Hailuodon Vesi-huolto Oy:n esittämä uuden ottamon alue (ET-1), vanhan pohjavesikaivon ympärille, sekä liitetty aluevaraukseen osa Marjaniementien maantien aluetta. Varavedenottamolle ja mahdolliselle pumppaamolle on varattu oma alue (ET-2).



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alue on varattu pohjaveden ottoon.

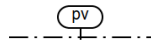


Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alue on varattu varavedenottamolle ja pumppaamolle.

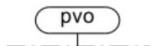
Marjaniemen Nokan alueella ottamon vieressä on runsaasti olevia toimintoja, joissa tulee ottaa huomioon pohjaveden suojele kaikessa toiminnassa. Rakennukset, joissa on vesipiste, tulee liittää yleiseen viemäriverkostoon. Viemärimättömät käymälät eivät ole sallittuja ja vanhat "huussit" tulee poistaa käytöstä. Jätteiden lajittelu tulee järjestää katettuun ja vesitiiviillä

lattialla varustettuun tilaan, joille on osoitettu asemakaava-alueelle rakennusaloja eko-merkin-
nällä. Pysäköintialuevaraukset on osoitettu mahdollisimman kauas uudesta ottamosta.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Suunnittelualue on osa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§), pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §) ja maaperän pilaamiskielto (YSL 16§). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä tai toimintoja. Öljysäiliöt ja muiden pohjavedelle haitallisten aineiden säiliöt on sijoitettava maan päälle rakennusten sisätiloihin tiivispohjaiseen suoja- altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä



Vedenottamon valuma-alue.
Alueella sijaitsevat tai sille toteutettavat pysäköintialueet tulee päällystää tiiviillä asfaltilla ja hulevedet johtaa pois vedenottamon valuma-alueelta siten, että niistä ei aiheudu haittaa pohjavedelle.

Myös erillisissä asemakaavamääräyksissä on käsitelty pohjaveden suojelua.

7.2.6 Tekninen huolto, verkostot ja kierrätys

Kaavakartalla osoitetaan ottamo- ja varavedenottamoalueiden lisäksi tiedossa olevat vesijoh-
tolinjat. Sähköverkosta kaavakartalla on esitetty 20 kV:n keskijänniteverkko, muuntamot ja nii-
den lisäaluevaraukset. Alueella on myös valokuituverkko ja siirtoviemäri, joita ei ole dokumen-
toitu asemakaavasuunnittelun vaatimalla tarkkuudella, eikä näin voi esittää asemakaavakar-
talla. Verkostot tulee kuitenkin ottaa huomioon kaikissa kaivu- ja rakennustöissä.

Merkinnällä eko osoitetuille rakennusaloille saa sijoittaa mm. kierrätyspisteen, viemäroityjä
wc-suikutiloja ja huoltotiloja kalastajakylän ja matkailijoiden tarpeisiin.

Asemakaavamääräyksen mukaan RM-3, RM-4 ja RM-5 korttelialueilla ja satamassa tulee uu-
disrakennusten suunnittelussa huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen. Uudisrakennus-
ten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyviä laitteita ja ra-
kenteita, jotka tulee sovittaa ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja joiden tulee olla es-
teettisesti ympäristöön sopivia.

7.2.7 Muut merkinnät

Virkistysalueet

Pohjoisrannalle on osoitettu virkistysaluetta merkinnällä V-s ja VR/rm, jolle saa sijoittaa sau-
namaailman.



Virkistysalue.
Alueen luontoarvot tulee säilyttää. Osalla alueesta on satamaan liittyvää
veneiden säilytystä. Alueelle saa sijoittaa luonnon tarkkailuun liittyviä
rakenteita, kuten luontopolun ja lintutornin.



Ulkoilualue, jolle voidaan sijoittaa matkailua ja loma-asutusta tukevia rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa ulkoiluun tarvittavia rakenteita, sekä saunarakennuksia ja niihin liittyviä oleskelutiloja kalastajakylien ja matkailun käyttöön. Kokonaisrakennusoikeus tulee jakaa ohjeellisten rakennusalojen lukumäärän mukaisesti vähintään viiteen osaan.



Vasemmalla VR/rm-aluetta lähellä suunnittelualueen rajaa, oikeanpuolisen kuvan rantapuuston takana on V-s vyöhykettä. Puuston lomaan RM-5 alueelle saa rakentaa luonnon tarkkailuun tarkoitettuja majoja.

Marjaniementien pohjoispuolella varavedenottamon ympärillä on lähiretkeilyaluetta VR/s. Alue on tarkoitettu suojaamaan viereisiä pohjaveden ottamoita ja niiden lähialuetta, ja sinne ei saa leiriytyä. Kauempana ottamovaroauksista, Kengänperäntien itäpuolella, on VR-alue, josta osa käytetään pysäköintiin (p-1).



Ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen suojapuustoa ja metsänpohjaa tulee säilyttää ja liikkuminen ohjata toteutettaville kulkuväylille. Pohjavedensuojelullisista syistä alueella ei saa leiriytyä, eikä sinne saa sijoittaa rakennuksia tai säilyttää aineita, jotka saattavat uhata pohjaveden puhtautta.



Retkeily- ja ulkoilualue.

Marjaniementien eteläpuolella on lähivirkistysaluetta, jota saa käyttää leikki- ja oleskelualueena.



Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueen, info- ja sadekatoksen, sekä kierrätyspisteen ja saniteettitiloja katettuun tilaan niin, että niistä ei aiheudu vaaraa pohjaveden puhtaudelle. Alueelle ei saa sijoittaa pysäköintiä. Alueella tulee säilyttää järeää puustoa.

Lisäksi rakennussuojelualueeseen SRS sisältyy sekä tavanomaisempaa pihatannerta että keto- ja variksenmarjanummi- aluetta, jolla on pitkospuutyyppejä luonto- ja kävelyreittejä.

7.3 Asemakaavaan liittyvät ohjeet ja määräykset

Asemakaavassa on varsinaisten kaavamerkintöjen selitysten lisäksi erillisiä asemakaavamääräyksiä, jotka koskevat laajempia alueita tai koko asemakaava-aluetta. Ehdotusvaiheessa laadittiin myös erilliset rakentamistapaohjeet, joista osa on velvoittavia.

Eniten määräyksiä koskevaa pohdintaa ovat vaatineet alimmat rakentamiskorkeudet, pohjaveden suojelun ja oton huomioon ottaminen, sekä arvokkaan kulttuuriympäristön eheyden säilyttäminen.

Erilliset kaavamääräykset perusteluineen

1. Tulvasuojelun huomioon ottaminen Marjaniemen asemakaava-alueella

Kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alimman rakentamiskorkeuden määrittelyssä eri tyyppisille rakennuksille ja rakennelmille otetaan huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä ja Ilmatieteen laitoksen lausunto (14.7.2021) ja siihen liittyvät täydentävät ohjeet.

Pysyvään asumiseen, siihen verrattavissa olevaan loma-asumiseen tarkoitettujen rakennusten ja hotellirakennusten, joiden voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 250 vuodessa, alin rakentamiskorkeus on Marjaniemen pohjoisrannalla aaltoiluvara 0,30 m huomioon ottaen +2,63 (N2000) ja Marjaniemen etelä-länsirannalla aaltoiluvara 0,60 m huomioon ottaen +2,93 (N2000).

Satama-alueen kahvila- tai vastaavien palvelurakennusten, työtilojen ja niihin verrattavissa olevien rakennusten, joiden voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 100 vuodessa, alin rakentamiskorkeus on aaltoiluvara 0,30 m huomioon ottaen vähintään +2,46 (N2000) ja Marjaniemen etelä-lounaisrannalla suurempi aaltoiluvara 0,60 m huomioon ottaen +2,76 (N2000).

Talous-, varasto-, huoltotila- ja satamarakennusten ja luonnon tarkkailuun ja tilapäiseen oleskeluun tarkoitettujen rakennusten, joiden voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 50 vuodessa, alin rakentamiskorkeus aaltoiluvara 0,30 m ja jäiden tunkeutuminen huomioon ottaen on +2,44 (N2000) ja etelä-lounaisrannalla aaltoiluvara 0,60 m huomioon ottaen +2,62 (N2000).

Määräykset koskevat uudisrakentamista ja uudisrakentamiseen verrattavassa olevaa korjausrakentamista. Ne eivät koske siirrettäviä rakennelmia tai rakennuksia, jotka käyttösesongin ulkopuolella varastoidaan muualla kuin tulva- tai ahtojääuhan alaisella alueella.

Satama-alueiden ja kalastajakyläen rakennuksia, jotka ovat olleet olemassa tämän asemakaavan hyväksymisajankohtana, saa käyttää ja kunnossapitää alimman rakentamiskorkeuden estämättä. Rakennusten käyttötarkoitusta ei saa muuttaa niin, että niiden kastuminen voisi uhata terveyttä tai turvallisuutta.

Uudisrakennusten vieressä maanpintaa saa luonnonympäristön salliessa korottaa luonnonmukaisesti muotoillen enintään 30 cm, Vanhassa kalastajakylässä ja Riutan kalastajakylässä kuitenkin korkeintaan 20 cm. Rakennussuojelulailla suojeltujen rakennusten ympärillä maanpinnan korottaminen on kielletty. Tätä isommat maanpinnan korotukset tai pengertäminen sallitaan vain sataman maa- ja vesialueilla.

Suosituksena on, että kaikki rakentamistoimenpiteet erityisesti rannan tuntumassa suunnitellaan siten, että rakenteiden korjaaminen ja kuivattaminen on mahdollisimman tehokasta ja helppoa.

Asemakaavassa on annettu merenpinnan korkeusvaihtelun ja aaltoilun huomioon ottamiseksi käyttötarkoitukskohtaisia määräyksiä rakentamiskorkeuksista ja maaston muotoilusta.

Rakennuksen arvioitu käyttöikä on johdettavissa mm. asemakaavan mahdollistamista toiminnoista ja rakennukseen käytettyjen materiaalien ja rakennusosien teknisestä käyttöiästä, toimintojen vaatimuksista (esim. onko rakennus lämmitettävä asuinrakennus vai kylmä varasto), ja kuinka toimintojen tilatarpeet ja tekniikka todennäköisesti muuttuvat pitkällä aikavälillä. Alapohjarakenteet (rossipohja ja ryömintätilan kuivuus ja tuuletus) tai rakennuksen ympäristön maaperä ja täyttö vaikuttavat korkeusasemaan, johon kosteusvahingoille alttiit rakennusosat sijoittuvat, ja vaikuttavat kastumisriskiin ja vahinkojen suuruuteen.

Nämä kaikki vaikuttavat myös rakennuksen rahalliseen arvoon ja/tai omistajan mahdollisuuden korjata tai uusia rakennus mahdollisen kosteusvahingon tapahduttua. (© RT 18-10922 ja Finlex Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 2021)

Asemakaavan laatimisen yhteydessä rakennukset jaettiin käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joita Marjaniemessä todennäköisesti on, ja jotka selkeästi ovat erityyppisiä ja joiden kosteusvahinkojen syntymiselle hyväksyttävissä oleva ajanjakso on erilainen:

- Asumiseen tarkoitettujen rakennusten kastuminen aiheuttaisi isoja taloudellisia menetyksiä ja yksityisille ihmisille voisi koitua merkittäviä taloudellisia vahinkoja. Asuinrakennuksissa myös oleskellaan pitkiä ajanjaksoja ja ympäri vuorokauden, joten kosteusvahinko voisi aiheuttaa terveydellistä haittaa -> 1/250 v,
- Satama-alueen kahvila- ja vastaavissa palvelurakennuksissa ja työtiloissa oleskellaan työpäivän aikana tai satunnaisesti asiakkaina. Rakennusten arvo on todennäköisesti pienempi kuin asunnoilla. Tilojen omistaja on yleensä yritys tai julkisyhteisö, ja rakenteen mahdollisen kastumisen kustannukset eivät todennäköisesti täysimääräisinä jää yksittäisen henkilön maksettavaksi -> 1/100 v,
- Talous-, varasto-, huoltotila- ja satamarakennuksissa, sekä luonnon tarkkailuun ja tilapäiseen oleskeluun tarkoitetuissa rakennuksissa oleskellaan satunnaisesti, ja ne on todennäköisesti toteutettu kevyemmin, kuin edellä mainitut ja mahdollisesti lämpöeristämättöminä. Rakennusten jälleenhankinta-arvo on pienempi ja rakenteen mahdollisen kastumisen kustannukset todennäköisesti pienempiä kuin edellä mainituissa rakennustyypeissä -> 1/50 v.

Ilmatieteen laitoksen lausunnossa on annettu arvot myös kastumisriskin 1/20 v osalta. Niitä ei viety asemakaavamerkintöihin, ja niitä voidaan soveltaa vain arvoltaan erittäin alhaisissa rakennuksissa, joiden kunto ei aiheuta riskiä turvallisuudelle tai terveydelle, tai taloudellista riskiä. Käyttöiän ja rakennukselle kerran 50, 100 tai 250 vuodessa hyväksyttävissä olevaan kastumisriskiin voi lisäksi vaikuttaa jokin yksittäinen ennalta arvaamaton tekijä, jonka vaikutuksen lopullinen arviointi tehdään rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

2. Pohjaveden suojele, hulevedet ja maaperän puhtaus

Suunnittelualue on osa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla on voimassa maaperän pilaamiskielto (YSL 16§), pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä tai toimintoja.

Ympäristönsuojelumääräysten 13§:n mukaan pohjavesialueelle ja rantavyöhykkeelle ei saa sijoittaa uusia maanalaisia polttonestesäiliöitä tai muita maanalaisia nestemäisten kemikaalien säiliöitä. Olemassa olevat polttonestesäiliöt ja polttoaineen jakelupisteet on mahdollista uusita. Pohjavesialueelle sijoitettavista tai uusittavista polttoaineen jakelupisteistä tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluun ympäristölupatarpeen harkintaa varten. Öljysäiliöt ja muiden pohjavedelle haitallisten aineiden säiliöt on sijoitettava maan päälle rakennusten sisätiloihin tiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä.

Maaperään ei saa päästää mitään aineita, jotka voivat aiheuttaa pohjaveden pilaantumista (maaperän pilaamiskielto, YSL 16§). Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty. Viemärimättömät käymälät ovat kiellettyjä. Ympäristönsuojelumääräysten 6§:n mukaan pohjavesialueella kaikki kiinteistöllä muodostuvat jätevedet on johdettava viemäriverkostoon, mikäli se on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on kerättävä umpisäiliöön ja toimitettava käsiteltäväksi tiiviissä jäteveden käsittelyjärjestelmässä ja johdettava puhdistetut jätevedet pohjavesialueen ulkopuolelle.

Jätteiden keruu ja lajittelu tulee järjestää katettuun ja vesitiiviillä lattialla varustettuun tilaan. Syvässäiliöt on kielletty.

Pohjaveden suojaus pysäköintialueilla tulee toteuttaa alueellisen ympäristöviranomaisen (ELY-keskus) ohjeiden mukaisesti. Pysäköintialueet tulee vedenottamon valuma-alueella pinnoittaa tiiviillä asfaltilla ja niiden pintavedet johtaa pois vedenottamon valuma-alueelta siten, että niistä ei aiheudu haittaa pohjavedelle. Pysäköintialueiden hulevesien johtaminen eteläpuolisen dyynialueen suuntaan tulee tutkia ja arvioida tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kellarikerrosta tai tehdä syviä kaivantoja, jotka aiheuttaisivat pohjaveden pinnan huomattavaa alentumista. Maalämpöpöputkistojen tai -kaivojen rakentamisesta ja muista hankkeista tai toimenpiteistä, jotka saattavat aiheuttaa uhan pohjaveden laadulle tai määrälle, tulee ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä pyytää alueellisen ELY-keskuksen lausunto.

Koko suunnittelualue on aallonmurtajien kärkiä lukuun ottamatta yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta ja pohjaveden suojele vaatii erityistä huomiota jo nykyisestä maankäytöstä johtuen.

Asemakaavassa on esitetty Hailuodon Vesihuolto Oy:n koepumppausten 2020-2021 ja tutkimusten perusteella ”Vedenottamon valuma-alue” (Hailuodon Vesihuolto Oy ja AFRY (5.5.2021), jolla sijaitsevat tai jolle toteutettavat pysäköintialueet tulee ELY-keskuksen ohjeistuksen mukaan käytännössä päällystää tiiviillä asfaltilla ja johtaa hulevedet pois vedenottamon valuma-alueelta.

3. Rakennustapa ja kulttuuriympäristö

Kaikissa rakentamistoimenpiteissä tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä tarkempia rakentamistapaohjeita.

Kalastajakyläalueilla ja niiden mahdollisilla laajennusalueilla sekä rakennussuojelualailla suojellulla alueella tulee rakennusten ja rakennelmien mittasuhteet, materiaalit, värit, sijoittelu ja yksityiskohdat sovittaa nykyisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Vaatimus ei koske yksittäistä väliaikaista rakennusta tai rakennelmaa, jonka käyttöaika on alle 5 vuotta.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää Vanhan kalastajakylän ja Riutan kalastajakylän raittimiljöön säilymiseen. Kalastajakylän raitit ja pihat tulee säilyttää sorapintaisina ja kulttuuriympäristöön kuuluvat pihatantereet tulee säilyttää. Suojeltaviin rakennuksiin liittyvät yli 6 m²:n laajuiset katos-terassirakennelmat on kielletty.

Pyöröhirren ja muiden alueelle tai sen osalle vieraiden pintamateriaalien käyttö on kielletty. Aitoja ei saa rakentaa, lukuun ottamatta teknisiä suoja-aitoja tai asemakaavassa osoitettua aita. Pohjavedenottamoiden ja mahdollisesti vaarallisten alueiden aitaaminen tulee tehdä kulttuuriympäristön huomioon ottavalla ja mahdollisimman vähän huomiota herättävällä tavalla.

Pensasistutuksia ei saa käyttää alueiden rajaamiseen tai jakamiseen osiin. Asemakaavassa osoitetut uudet pysäköintialueet tulee mahdollisuuksien mukaan jakaa osiin olemassa olevan tai alueelle luontaisen puuston avulla. Satama-alueita lukuun ottamatta maarakennustyöt tulee tehdä niin, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa tai muutetaan maanpinnan tasoa. Pengerryksiä ei sallita muualla kuin sataman maa- ja vesialueilla.

Kaikessa uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon paloturvallisuus ja riittävä etäisyys naapurin rakennuksista.

Marjaniemeen tulee toteuttaa kulttuuriympäristöön sopivat, laadukkaat kulkuopasteet.

Perusteluna määräykselle 3 on, että koko Hailuoto on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), ja Marjaniemellä on aivan erityistä maakunnallista merkitystä. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - inventoinnissa maakunnallisesti arvokkaina on mainittu Marjaniemen majakka, Marjaniemen luotsi- ja majakka-asema, Marjaniemen kalastajamökit ja Marjaniemen aallonmurtaja. Ne ovat kaikki osa valtakunnallisesti arvokasta kokonaisuutta. Marjaniemen majakka sekä luotsi- ja majakka-asema ovat myös itsessään valtakunnallisesti arvokkaita.

4. Luonnonympäristö ja luonnonmaisema

Marjaniemen luonnon ominaispiirteet ja kasvuolosuhteet, kuten rantavyöhykkeen avoimuus ja maaperän vähäravinteisuus tulee säilyttää. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen maisemallisten arvojen kuten avoimen meri- ja dyynimaiseman säilyttämiseksi, ja maisemavaikutuksiltaan vähäisiä metsänhoitotoimenpiteitä. Erityisesti kalastajakylän ja luotsipihan alueilla on suositeltavaa ehkäistä taimettumista.

Korttelialueilla 1 ja 2 esiintyy luontoselvityksen osoittamilla alueilla keto-, niitty- ja variksenmarjanummikasvillisuutta, jonka säilyttämisestä tulee mahdollisuuksien mukaan huolehtia kaikkien rakentamis- ja kunnossapitotoimenpiteiden yhteydessä. Kulttuuriympäristöön kuuluvat pihatantereet tulee säilyttää.

Kortteleiden rakentamaton osa on hoidettava luonnonmukaisena. Alueita ei saa nurmettaa tai lannoittaa. Asemakaava-alueelle ei saa istuttaa kasvilajeja, jotka voivat risteytyä suojeltujen lajien kanssa tai joita alueella ei ennestään ole, mahdollisia alueelta hävinneitä suojeltuja lajeja tai muita luontotyyppille ominaisia lajeja lukuun ottamatta. Tämä koskee erityisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueiden osia ja niiden lähiympäristöjä.

Kasvillisuudeltaan arvokkaimmalle luontoalueelle, variksenmarjanummelle, suositellaan laadittavaksi luonnon ja ympäristön hoitosuunnitelma.

Luonnonympäristön arvokkaat alueet ja niitä koskeva erillinen kaavamääräys perustuvat mm. asemakaavan luontoselvityksiin ja ELY-keskukselta saatuihin täydentäviin tietoihin. Asemakaavassa on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueen osia (luo).

Luonnon arvojen huomioon ottaminen on ollut vaativaa alueella, jolla myös ihmisen toiminta on ollut merkittävää kymmenten ja satojenkin vuosien ajan. Joidenkin ympäristöjen säilyttäminen vaatii luonnon hoitoa, kuten esimerkiksi puuttumista metsittymiseen tai kulun ohjaamista pitkospuurakentein tai ohjeistusta luonnonmukaisuuden säilyttämiseksi.

5. Merenkulku

Kiinteiden linjamerkkien ja muiden mahdollisten merenkulkuun vaikuttavien ja meren sekä ilmaston tutkimukseen liittyvien laitteiden sijainti ja käyttöedellytykset tulee ottaa huomioon kaikissa rakentamistoimenpiteissä ja muussa maankäytössä.

Merenkulku ja kalastus ovat Marjaniemen perinteisiä toimintoja, joiden edellytyksistä tulee huolehtia. Koska kaikki merenkulkuun liittyvät rakenteet eivät välttämättä ole helposti havaittavissa, on asiasta muistutettu erillisellä kaavamääräyksellä.

6. Kestävä kehitys

Marjaniemen palveluiden toteuttamisen yhteydessä tulee varautua sähköautojen latauspaikkojen toteuttamiseen, sekä varata tilaa pyöräpysäköinnille.

RM-3, RM-4 ja RM-5 -korttelialueilla ja satama-alueella LS-1 tulee uudisrakennusten suunnittelussa huomioida aurinkoenergian ja muiden uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen. Uudisrakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita, jotka tulee sovittaa ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja joiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia.

Kestävä kehitys on tarpeen huomioida kaavasunnittelussa ja sovittaa toimet ympäristön kulttuurihistoriallisiin ja esteettisiin arvoihin.

7.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutuksia ensisijaisesti suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön asteikolla: merkittävän haitallisia / haitallisia vaikutuksia tunnistettu (- - / -), ei tunnistettuja huomattavia vaikutuksia (0), merkittävän positiivisia / positiivisia vaikutuksia tunnistettu (++ / +), vaikutuksen laatu tai määrä on epävarma (?). Vaikutuksia verrataan nykytilan kehittymiseen siinä tapauksessa, että asemakaavaa ei laadittaisi. Vaikutusten arviointi tehdään sanallisesti kuvaillen maankäytön asiantuntijatyönä, ja arviota täydennetään kuulemisissa tai muuta kautta saadun palautteen pohjalta.

Vaikutusten arviointi kohdistuu tässä tapauksessa vaikutuksiin yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön, kulttuurimaisemaan, luonnonmaisemaan ja luonnonympäristöön, pohjaveden suojeluun ja ottoon, virkistykseen, matkailupalveluihin ja muihin palveluihin, ilmastomuutokseen varautumiseen ja hillintään, liikenteeseen ja teknisiin verkostoihin, sekä kunnan talouteen ja elinkeinoin.

7.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava-alueen käyttö ja liikenneyhteydet eivät muutu merkittävästi, joten vaikutukset ovat vähäiset verrattuna voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan toteuttamiseen (0). Marjaniemeen tulee kuitenkin asemakaavan toteuttamisen myötä lisää matkailupalveluita, jotka lisänevät liikennettä, millä saattaa olla vaikutusta Kirkonkylän maankäyttöön liikennemelusta ja läpiajasta johtuen (?).

Yhteenveto: vaikutukset ovat vähäisiä.

7.4.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kulttuurimaisemaan

Luotsipihan alue on jo Rakennussuojelulailla suojeltu. Sen osalta merkintöjen selityksiä on hie-man tarkennettu vastaamaan suojelupäätöstä (0+).

Kalastajakylä ei ole aiemmin suojeltu asemakaavalla. Esimerkiksi Riutan kalastajakylän kunnan omistama osa on aiemmin osoitettu uudisrakentamiselle, joka olisi tuhonnut inventoinneissa arvokkaaksi todetun alueen ja kalastajakylämäisen paikan hengen. Valtakunnallisesti arvokas aluekokonaisuus suojellaan nyt kokonaisuutena (++). Lähialueen uudisrakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja muulta olemukseltaan yhteen arvokkaan alueen kanssa (++) ja tätä tukemaan laaditaan rakentamistapaohjeet (++)

Kulttuuriperinnön kerroksellisuus säilytetään asemakaavalla. Kokonaisuus säilytetään myös "vähemmän arvokkailta" osiltaan, jolloin niitä ei korvata mittakaavaltaan miljööseen sopimattomilla tai turhan moderneilla rakennuksilla (++)

Kalastajakylien ja Luotsiaseman alueeseen ja rakennuksiin, sekä sataman vanhoihin aallomurtajiin ja rakennuksiin kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto (++)

Metsän suojaan on mahdollista toteuttaa kooltaan isompiakin matkailupalvelurakennuksia ilman, että ristiriitaa muun ympäristön kanssa syntyy, kun muu yhteen sovittaminen ja rakentamishojeet otetaan huomioon (0). Nämä muistaen voidaan käyttää myös moderneja ratkaisuja, kunhan ne eivät vie liikaa huomiota aidoilta kalastajakylä-satamaympäristöltä. Tämä kaikki vaatii kuitenkin osaavaa suunnittelua (?), johon kannustetaan rakentamishojeissa (+).

Satama kuuluu oleellisena osana Marjaniemen kulttuurimaisemaan, ja sietää uudempia osia ja sataman toiminnan kannalta tarpeellisia teknisiä laitteita, huoltotiloja ja varastoja, joten niiden rakentaminen on vapaampaa. Väryksestä ja muutokielestä annetaan kuitenkin ohjeita (0 +). Vaikutusten voi ennakoida olevan tältä osin vähäisiä (0?). Merituulivoiman hyödyntäminen voi lisätä tarvetta toteuttaa satamaan huoltohalleja tvst. toimintaa rakennuksineen, mikä voi muuttaa kulttuurimaisemaa (?-). Aidattava pohjavedenottamo ja pumppaamo-vedenkäsittelyrakennus sijoittuvat tiiviisti Riutan kalastajakylään kiinni, ja saattavat jossakin määrin häiritä visuaalisesti kulttuurimaisemaa (-?).

Yhteenveto: vaikutukset ovat merkittävän positiivisia. Satamassa saa tehdä melko vapaasti teknisiä ja toiminnallisia muutoksia, sekä satamatoimintaan liittyviä rakennuksia, mutta niistä on syytä keskustella museoviranomaisen kanssa.

7.4.3 Vaikutukset luonnonmaisemaan ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristön tärkeimmät arvot on kartoitettu asemakaavatyön yhteydessä ja osoitettu asemakaava-alueella luo-merkinnöillä ja kohdemerkinnöillä uhanalaisista lajeista. Näin niiden huomioon ottamista ja säilymismahdollisuuksia on parannettu merkitsevästi. (++)

Erityisesti keto-niitty -merkinnän alueella on kuitenkin kalastajakylän ja luotsiaseman rakennuksia, rakennusaloja, kulkuväyliä ja piha-alueita, joita ei ole eroteltu pois ketoalueesta, eikä luontoselvitystä ole laadittu pihasuunnitelman tai asemapiirroksen tarkkuutta (1:500 – 1:1000) ajatellen (?). Ristiriitoja luo-alueiden kanssa on esimerkiksi uuden pohjaveden ottamon alueella, jossa sekä rakennetaan uudisrakennus että kaivetaan maahan suuri vesisäiliö ja putkijohtoja, ja joudutaan siirtämään olemassa olevia kalastajakylämökkejä pohjaveden ottamoalueen tieltä (-?).

Asemakaavan toteuttamisen aikaan kävijämäärä tulee kasvamaan, mikä aiheuttaa maaston kulumista - mutta kävijämäärä kasvaisi joka tapauksessa kiinteän yhteyden valmistuttua eikä vaikutusta voi pitää kuin vähäiseltä osin asemakaavan toteuttamisen vaikutuksena. (-?)

Asemakaavaa toteuttamalla voidaan kulkua ohjata rakennettaville ja parannettaville reiteille (+-?). Asemakaavassa annetaan ohjeita luonnonmaiseman hoidosta avoimena, mikä parantanee uhanalaisen tai muuten huomionarvoisen paikalle tyypillisen kasvillisuuden säilymistä (+?).

Yhteenveto: vaikutukset ovat pääosin positiivisia.

7.4.4 Vaikutukset virkistykseen ja palveluihin

Vapaa-ajan palvelu- ja majoitustarjontaa pystytään lisäämään asemakaavan muutoksen ja laajennuksen johdosta merkittävästi, ja vastaamaan näin paikalliseen ja matkailun tarpeisiin (++) . Aluevaraukset mahdollistavat myös muiden pienimuotoisten palveluiden

lisäämisen alueelle matkailupalveluiden lisäksi. Esimerkiksi nykyisen hotellin, eko-huoneistohotellin ja uuden rantakahvilan yhteyteen voidaan lisätä monipuolisesti tarvittavia palveluita, koulutuspalvelut mukaan lukien. (++)

Luonnon tarjoamat ekosysteemipalvelut on otettu asemakaavassa huomioon suojelemalla luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ja pohjavettä, sekä tarjoamalla tiloja ja rakenteita luonnon tarkkailuun ja osoittamalla sekä suunnittelualueelle että sen ulkopuolelle suuntautuvia kävely- ja reittiyhteyksiä (+).

Marjaniemen puutteellisia saniteetti-, kierrätys- ja sauna-/suihkutiloja voidaan asemakaavan toteuttamisen myötä lisätä esimerkiksi venesataman huoltotiloille varattuun laajennukseen, eko-merkinnällä osoitetuille rakennusaloille, saunamaailmaan, eko-huoneistohotelliin ja uuden kahvilarakennuksen yhteyteen. Hygieniapalveluita voidaan näin parantaa ja roskittumista vähentää merkittävästi (++) . Ongelmana saattaa olla, jos tiloja ei ole avoimina muulloin kuin kesällä päiväsaikaan (??). Ympärivuotisten ja ympärivuorokautisten matkailupalveluiden kehittäminen vaatii riittävän isoa määrää asiakkaita, eli (kohtuuhintaisten) majoitustilojen lisäämistä, johon onkin varauduttu monipuolisilla matkailupalvelualueilla. (++)

Yhteenveto: vaikutukset ovat merkittävän positiivisia, mutta kehittäminen vaatii toimijoilta palveluiden ympärivuotisuuteen panostamista ja majoituspalveluiden toteuttamista.

7.4.5 Vaikutukset pohjaveteen ja sen ottoon

Pohjaveden käyttö tulee Marjaniemessä lisääntymään merkittävästi. Satama, merenkulun kannalta tärkeät majakka- ja luotsitoiminnan alueet, näiden rinnalla kehittyneet kalastajakyläalueet ja hailuotolaisille tärkeät perinteiset paikat, jotka tarjoavat matkailun työpaikkoja, muodostavat yhdessä valtakunnallisesti erittäin merkittävän kulttuuriympäristö- ja -maise- makokonaisuuden, johon ihmiset haluavat tutustua ja viettää siellä myös vapaa-aikaa. Rakennettu, kulttuurihistoria-arvojen vuoksi suojeltu ympäristö on jo nykytilanteessa ristiriidassa pohjaveden oton kanssa (-). Tätä kokonaisuutta sovitetaan asemakaavassa yhteen pohjaveden suojelun kanssa. Hailuodon tulevasta kiinteästä maantieyhteydestä johtuvan matkailijapaineen lisääntymisen vuoksi pysäköintiä ohjataan niin, että "villi" pohjaveden laatua uhkaava pysäköinti maantien vieressä ja maastossa ei lisäännä (+?). Myös villi leiriytyminen alueella saattaa uhata pohjaveden puhtautta, mistä johtuen väliaikainenkin leiriytyminen on kaavamerkinnoissa kielletty keskeisellä pohjavesialueella ottamoalueiden lähellä (+ +).

Kaavarunkovaiheessa annettujen pohjavesilausuntojen johdosta alustavaa asemakaavaluonnosta muutettiin niin, että pysäköintialueet siirrettiin ELY-keskuksen mahdollisina pitämille paikoille, eko-huoneistohotellivarausta siirrettiin kauemmas pohjavedenottamosta ja tuotiin toteuttamista koskien esille, että hulevesien johtaminen tulee suunnitella ennen toteuttamista. Lisäksi liikenne uusille pysäköintialueille ja eko-huoneistohotellille siirrettiin kulkemaan Kengänperäntien kautta. (+?)

Ehdotusvaiheessa asemakaavassa pysäköintialueet on sijoitettu pitkälistien neuvonpitojen ja pohjaveden koepumppaustulosten jälkeen alueille, joilla pysäköinti ELY-keskuksen ja

vesihuoltoyhtiön asiantuntijoiden mukaan vaara pohjaveden pilaantumiseen on muuta aluetta pienempi (+?)

Kaavassa on annettu ohjeita ja määräyksiä mm. viemäröinnistä, pysäköinnistä, liikenteestä, jätteiden käsittelystä ja pohjavesialueella kielletyistä toiminnoista ja hulevesien johtamisesta (+ +).

Yhteenveto: Haitallisten vaikutusten estämiseksi ja lieventämiseksi on asemakaavassa annettu ohjeita ja määräyksiä, sekä sovitettu yhteen toimintoja kaavan laatimisen tarkoitus huomioon ottaen.

7.4.6 Vaikutukset liikenteeseen ja teknisiin verkostoihin

Marjaniemessä on ollut ongelmia liikenteen ruuhkautumisesta ja pysäköintipaikkojen vähydestä johtuen erityisesti kesäisin, mutta myös viikonloppujen aikana ja säältään kauniina päivinä ympäri vuoden. Hailuodon kiinteän yhteyden toteuttaminen lisää huomattavasti liikennettä Marjaniemeen. Asemakaavassa on osoitettu pyörätie satamasta kuntakeskustan suuntaan, sekä alueen sisäiset kävely-yhteydet, joita pitkin pääsee myös Rantasumpun suuntaan. Marjaniementien suuntainen kävely ja pyöräily eriytetty ajoradasta niin, että maantietä ei enää tarvitsisi käyttää kävelyyn. (++)

Pysäköintialuetta on varattu Marjaniemeen tulosuunnassa Kengänperäntiehen tukeutuen ja saattoliikenteelle on varattu kääntöpaikka Eteläsatamantien liittymään, jotta keskeiset kulttuuriympäristö- ja tapahtuma-alueet eivät ruuhkautuisi (++)). Aallonmurtajaa on mahdollista käyttää pysäköintiin ohjeellisen aluerajauksen p-1 puitteissa ja säilyttää mahdollisuus ajaa perinteiseen tapaan alueelle ihailemaan merta, mikä aiheuttaa läpiajoa alueelle (+?). Satamaan ajoa on kuitenkin hieman väljennetty ja varattu lisää tilaa jalankululle. (+ -)

Erittäin todennäköisesti pysäköintipaikat eivät Marjaniemen asemakaava-alueella riitä vilkkaimpina aikoina (-). Asemakaavassa osoitettu pysäköinti vaatii opastusta uudelle autojen kääntöpaikalle ja Viklopolun varren pysäköintialueille, koska pysäköinti on osoitettu melko kauas nykyisistä palveluista, pohjavedensuojelullisista syistä (- ?). Loma-asunnot, matkailupalvelut ja tapahtumat tarvitsevat toimivan vesihuollon, eikä liikennetarpeitakaan olisi ilman puhdasta pohjavettä (?). Pysäköintialueiden vähäisyyttä voinee kompensoida luovilla kuljetusratkaisuilla tapahtumien aikana (?).

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu sähköyhtiöiden toivomat sähköverkon aluevaaraukset (+) ja jätetty rakentamatonta aluetta, johon voi toteuttaa vesi- ja viemäriverkostoa ja sähkökaapeleita. Osittain puutteellisten lähtötietojen ja tarkesuunnitelmien puutteen johdosta vaikutuksia ei pysty kovin tarkasti arvioimaan (-?).

Marjaniemessä on suositeltu aurinkoenergian hyödyntämistä alueilla, joilla on uudisrakentamista (+). Aurinkopaneelit ja aurinkolämpöpökeräimet tulee kuitenkin sijoittaa ja suunnitella niin, että huomioidaan arvokas kulttuuriympäristö ja maisema. Tästä annetaan ohjeita ja määräyksiä rakennustapaohjeissa ja kaavamerkinnoissa (+?)

Yhteenveto: vaikutukset ovat pääosin positiivisia, kuitenkin vesihuolto, liikenne ja erityisesti pysäköinti tulevat aiheuttamaan edelleen haasteita Marjaniemessä.

7.4.7 Vaikutukset ilmastomuutokseen varautumiseen ja hillintään

Ilmastomuutos ja sen vaikutusten hillintä

Ilmaston lämpeneminen johtuu hiilidioksidin ja metaanin lisääntymisestä ilmakehässä. Kyseessä on globaali ilmiö, jonka kehittymiseen ei Marjaniemessä voi juurikaan vaikuttaa. Hailuodossa ja Marjaniemen asemakaavassa tärkeää on varautuminen alailmakehän ja merien kiihtyvistä lämpenemisestä johtuvaan globaaliin *merenpinnan nousuun, tuulisuu-den ja myrskyjen lisääntymiseen ja sadannan muutoksiin*.

Rakennusten kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien korkeusasema riippuu siitä mihin käyttötarkoitukseen/kuinka pitkään käytettäväksi rakennus on suunniteltu, ja kuinka usein juuri tämän tyyppisen rakennuksen voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi. Ilmatieteen laitoksen lausunnossa (14.7.2021) on jaoteltu ylimmät vedenkorkeudet sen ajan mukaan, jona rakennuksen voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi. Ilmaston muutokseen on varauduttu määrittelemällä asemakaavassa alin rakentamiskorkeus lausunnon ja sen täydennysten pohjalta erityyppisille rakennuksille. Kriteerit käytiin läpi viranomaisneuvottelussa 18.11.2022 ja tarkennettiin neuvottelun pohjalta. (++)

Rakennuksen arvioitu käyttöikä on johdettavissa mm. asemakaavan mahdollistamista toiminnoista ja rakennukseen käytettyjen materiaalien ja rakennusosien teknisestä käyttöiästä, toimintojen vaatimuksista (esim. onko rakennus lämmitettävä asuinrakennus vai kylmä varasto), ja kuinka nopeasti toimintojen tilatarpeet ja tekniikka todennäköisesti muuttuvat ja tuovat muutospainetta. Useat tekijät vaikuttavat myös rakennuksen rahalliseen arvoon ja/tai omistajan mahdollisuuteen korjata tai uusia rakennus mahdollisen kosteusvahingon tapahduttua. (© RT 18-10922 ja Finlex Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 2021)

Rakennukset jaettiin käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joita Marjaniemessä todennäköisesti on, ja jotka selkeästi ovat erityyppisiä ja joiden kosteusvahinkojen syntymiselle hyväksyttävissä oleva ajanjakso on erilainen. (+)

- Asumiseen tarkoitettujen rakennusten kastuminen aiheuttaisi isoja taloudellisia menetyksiä ja yksityisille ihmisille voisi koitua merkittäviä taloudellisia vahinkoja. Asuinrakennuksissa myös oleskelaan pitkiä ajanjaksoja ja ympäri vuorokauden, joten kosteusvahinko voisi aiheuttaa terveydellistä haittaa -> voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 250 vuodessa (1/250 v)
- Satama-alueen kahvila- ja vastaavissa palvelurakennuksissa rakennusten arvo on todennäköisesti pienempi kuin asunnoilla, ja niitä jouduttaneen joka tapauksessa uusimaan tai rakentamaan uudestaan tiheämmin työn muuttuessa tai asiakkaiden odotusten vuoksi. Työtiloissa oleskellaan työpäivän aikana tai satunnaisesti asiakkaina. Tilojen omistaja on yleensä yritys tai yhteisö, ja rakenteen mahdollisen kastumisen kustannukset eivät todennäköisesti täysimääräisinä jää yksittäisen henkilön maksettavaksi -> (1/100 v)
- Talous-, varasto-, huoltotila- ja satamarakennuksissa, sekä luonnon tarkkailuun ja tilapäiseen oleskeluun tarkoitetuissa rakennuksissa oleskellaan satunnaisesti, ja ne on todennäköisesti toteutettu kevyemmin kuin edellä mainitut ja mahdollisesti lämpöeristämättöminä. Rakennusten jälleenhankinta-arvo on pienekkö ja rakenteen mahdollisen kastumisen kustannukset todennäköisesti pienempiä kuin edellä mainituissa rakennustyypeissä -> (1/50 v)

- Ilmatieteen laitoksen lausunnossa on annettu arvot myös kastumisriskin 1/20 v osalta. Niitä voidaan soveltaa vain arvoltaan hyvin vähäisissä rakennuksissa, joiden kunto ei aiheuta riskiä turvallisuudelle tai terveydelle.

Myös alapohjarakenteet (laattaperustus / rossipohja ja ryömintätilan kuivuus ja tuuletus) ja rakennuksen ympäristön maaperä ja täyttö vaikuttavat korkeusasemaan, johon kosteusvahingoille alttiit rakennusosat sijoittuvat. Käyttöä ja rakennukselle kerran 50, 100 tai 250 vuodessa hyväksyttävissä olevaan kastumisriskiin voikin vaikuttaa jokin yksittäinen ennalta arvaamaton tekijä, jonka vaikutuksen lopullinen arviointi tehdään rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. (?)

Yleismaailmallisia keinoja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ovat mm. fossiilisista polttoaineista luopuminen, kestävien uusiutuvien energiamuotojen käyttö, energian säästö ja energiatehokkuus, liikenteen sähköistäminen, metsäkadon pysäyttäminen, luonnollisten hiilinielujen kasvattaminen ja ilmastokestävä ruoantuotanto ja -kulutus. Näitä voidaan vain pienessä määrin edistää Marjaniemessä (0).

Liikenne lisääntynee Hailuodossa ja Marjaniemessä kiinteän ajoyhteyden toteutumisesta johtuen. On epävarmaa, kuinka paljon Marjaniemen asemakaavan laajentaminen vaikuttaa Hailuodon liikenteeseen kokonaisuutena, mutta liikenne lisääntyy suunnittelualueella palveluiden parantuessa ja majoituskapasiteetin kasvaessa. (-?)

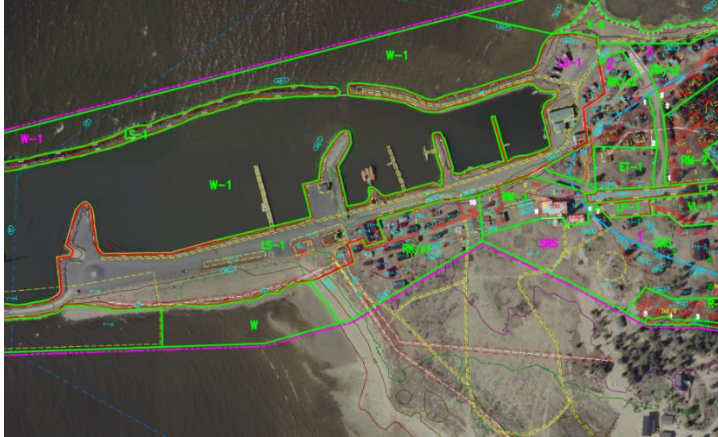
Marjaniemessä voidaan käyttää uusiutuvaa aurinkoenergiaa, huolehtia kevyen liikenteen reittien jatkuvuudesta sekä pyöräilyn olosuhteista, ja tarjota esimerkiksi latauspaikkoja sähköautoille, mikä paikallisesti vähentää fossiilisten polttoaineiden käyttöä. Marjaniemen palveluiden toteuttamisen yhteydessä tulee asemakaavan mukaan varautua sähköautojen latauspaikkojen toteuttamiseen, sekä varata tilaa pyöräpysäköinnille. Näistä aihepiireistä on asemakaavassa annettu määräyksiä. (++)

Pohjavesialueesta ja arvokkaista luontotyypeistä johtuen maaperän lämmön hyödyntäminen voi olla riskialtista, koska lämmönkeruuputkistojen haitalliset aineet eivät saa päästä maaperään ja pohjaveteen. (?)

Merenpinnan nousu

Pitkään kestävät etelä-länsituulet nostavat meriveden korkeutta Perämerellä ja tuulet puskevat talvikaudella jäitä Hailuodon rannoille. Maankohoamisilmiö kompensoi ilmaston lämpiämisen vaikutusta merenpinnan nousuun. Ilmatieteenlaitoksen lausuntojen perusteella voi sanoa, että noin seuraavan 15-20 vuoden aikana maankohoaminen jatkuu 95%:n todennäköisyyskenaariolla suurempana kuin meriveden pinnan nousu. Tänä aikana Marjaniemessä meri mataloituu, uusia särkkiä on kohoamassa vedenpinnan yläpuolelle ja rantaviiva siirtyy merelle päin. Käänteen tapahtuttua tässä skenaariossa merenpinnan nousu nykykorkeuteen kestäisi noin toiset 15-20 vuotta. Matalaan veteen ja rannalle tänä aikana syntyneet dyynit säilynevät ja suojaavat satamaa ja kalastajakylien aluetta.

Tässä skenaariossa meriveden nousu ei uhkaa asemakaavan toimintoja 30-40 vuoteen. Tämän jälkeen asemakaava pitäisi todennäköisesti muutenkin uudistaa ja ottaa huomioon uudet olosuhteet ja maankäyttötarpeet. Maan nousu antaa lisämarginaalia sekä asemakaavassa määriteltyihin alimpiin rakentamiskorkeuksiin että mahdolliseen jään tukeutumiseen. (0?)



Alustava ehdotus ilmakuvalla, joka on otettu 2.7.2019. (Meriveden korkeus Oulun Toppilassa klo 16-18 on ollut +0,05 - +0,06 (N2000). Varjot ovat suoraan lännestä, joten vastannee kuvan ottoaikaa. Apukäyrät 0,5, 1,5, 2,5 ja 3,5 on esitetty väreillä ilmakuvan päällä.)

Ilmakuvassa näkyy synty-mässä olevia särkkiä ja aaltojen murtuminen matalan veden alueilla.

Jäiden työntymiseen maalle on varauduttu asemakaavassa sijoittamalla pohjoisrannalla rakentaminen rannimmaisten mäntyjen taakse, jotka näyttävät alueen, jolle jäitä ei ole noussut. (++) Aallonmurtajille ei ole osoitettu uusia pysyvien rakennusten rakennusaloja. Muilla alueilla ei katsota olevan vaaraa jäiden työntymisestä. (+)

Sadannan vaihtelut ja pohjaveden määrä

Pohjaveden määrään ei voine vaikuttaa asemakaavalla muuten kuin välttämällä tiiviitä pinnoitteita, silloin kun niitä ei tarvita pohjaveden suojelun vuoksi. (0?) Pysäköintiin voi tarpeen mukaan käyttää myös asfaltoituja satama-alueita paikallisesti ja tilannekohtaisesti sopien (+?).

Ilmaston lämpeneminen vaikuttaa myös sadantaan. Toisaalta voi olla pitkiä kuivia kesäkausia, jotka laskevat pohjaveden pintaa, toisaalta sadannan on arvioitu lisääntyvän erityisesti syys-talvikaudella ja lisäävän talviliukkautta. Jos maa ei ole roudassa, sade imeytyy harjuaalueella pohjavedeksi. Tällä asemakaavalla ei voi vaikuttaa sadantaan. (0)

Yhteenveto: Asemakaavalla ei lisätä sellaista rakentamista, johon merenpinnan nousu voisi aiheuttaa kosteusvahinkoja käyttöikänsä puitteissa, kun noudatetaan asemakaavaan liittyviä rakentamissuhteita rakentamiskorkeuksista ja perustamistavoista. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta ilmaston lämpenemiseen tai sadantaan, eikä kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien kosteusvahinkojen lisääntymiseen, kun otetaan huomioon aikajaksot, joilla erityyppisten rakennusten voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi.

7.4.8 Vaikutukset kunnan talouteen ja elinkeinoihin

Kustannukset ja tulot

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kunnalle ja Hailuodon Vesihuolto Oy:lle kustannuksia esimerkiksi vesihuoltoverkoston, tiestön ja pysäköintialueiden toteuttamisesta (-?). Toisaalta vesihuoltoinvestoinnit on pakko joka tapauksessa nykyiselläkin maankäytöllä toteuttaa pohjavedensuojelun vuoksi (0). Pysäköintialueiden päällystäminen ja hulevesijärjestelyt ovat iso kustannus kunnalle, ellei kustannuksia jaeta muiden toimijoiden kanssa (-?). Merivillan alueella on mahdollista sopia katujen, reittien ja pysäköintialueiden toteuttamisen kustannusjaosta

tontin/rakennusoikeuden vuokraamisen yhteydessä (+). Asemakaavassa mahdollistetaan lisärakentaminen, josta kunnalla on mahdollista saada lisätuloja esim. maanvuokran muodossa, ja toisaalta houkutella tälle vireälle alueelle uusia toimijoita, jotka pystyvät huolehtimaan huonokuntoistenkin suojelurakennusten kunnostamisesta, jolloin kunnalle koituvat menot vähenevät (++)).

Asemakaavan toteuttaminen voi aiheuttaa Hailuodon kokoisessa kunnassa taloudellisen toimeliaisuuden lisääntymisen, vaikuttaa työllisyyteen, tuoda lisää pysyviä asukkaita ja näin lisätä verotuloja (++)). Reitistöjen ja vapaa-ajan palveluiden parantaminen on merkittävä asia myös kunta-laisten hyvinvoinnin kannalta. Ne houkuttelevat liikuntaan, mikä voi vähentää sairastamisesta aiheutuvaa toimintakyvyn alenemista ja kuluja, jotka tosin eivät sote-uudistuksen myötä ole enää kunnan kustannettavia (+?).

Hailuodon ja myös Marjaniemen ja sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kiinnostavuus lisääntyy lähinnä kiinteän yhteyden valmistumisen myötä. Tämä lisännee eri yrittäjien ja investoreiden halua lisätä toimintaa ja palveluita Marjaniemeen ja seudun asukkaiden kiinnostusta vapaa-ajanviettoon. (+)

On tärkeää, että kunnalla on vahva sananvalta toimintojen kehittämisen ja laadun suhteen. Jatkuva tuloa kunta voi saada vuokraamalla rakennusaloja rakennusoikeuksineen, sekä luovuttamalla/myymällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Maapohjan säilyttäminen kunnan omistuksessa vähentää riskiä, jos joku keskeinen toimija laiminlyö kehittämisen sovitulla tavalla.

Elinkeinot

Marjaniemessä harjoitetut elinkeinot liittyvät mereen, satamaan, luonnonympäristöön, kulttuuriympäristöön ja maisemaan, jotka ovat myös matkailun vetovoimatekijöitä.

Suoraan sataman toimintaan liittyvät kalastus, merenkulun viranomaistoiminta ja mahdollinen sataman, väylien ja laitteiden (ml uudet merituulivoimapuistot) huoltoon liittyvät tehtävät. Näiden toimintamahdollisuudet säilyvät ja satamaan tai sen vesialueelle on mahdollista sijoittaa varusteita ja tiloja tarpeen mukaan, kunhan sataman ydintoimintoja ei vaaranneta ja otetaan huomioon alimmat rakentamiskorkeudet. (+ +)

Ehkä työllistävien elinkeinoista on matkailupalvelut. Asemakaavassa on turvattu olevat matkailutoiminnot laajennusvarauksin (Luotsi-hotelli, vierasvenesataman huoltorakennus, telttakahvilan muutos kiinteäksi rakennukseksi), ja matkailun kehittäminen mahdollisesti ympärivuotiseksi. (+ +) Vanhan luotsiaseman alueella rakennuksia ei ole enää nimetty vain tietylle yhdelle käyttötarkoitukselle, vaan keskeistä on, että rakennusten ja alueen arvo ja matkailullinen kiinnostavuus säilyy. (+) Matkailupalveluille on varattu reilusti lisäaluetta ja -kerrosalaa erityisesti kunnan omistamalle kiinteistölle. Kalastajakylä rakennukset ovat yksityisillä käytössä, mutta vuokrattavissa ulkopuolisillekin. (+) Kunnan ja jakokunnan alueelle voi sijoittaa myös siirrettäviä rakennuksia tai rakennelmia, sekä matkailun tukipalveluita. (+)

Alueen rajallisuudesta johtuen kaikkien matkailupalvelualueiden rakennusoikeutta ei ehkä pysty täysimääräisesti käyttämään hyväksi, jos rakennetaan yhteen kerrokseen. (0 ?) Matkailun pullonkaulaksi voivat muodostua rajalliset pysäköintimahdollisuudet, joita ei voi

tämän kokoisella suunnittelualueella järjestää toivotussa määrin pohjaveden suojelun kannalta turvallisella tavalla. (-?)

Yhteenveto: vaikutukset ovat positiivisia. Olevat elinkeinot turvataan. Ympäri vuotisesti toimiville elinkeinoille varataan kehittämismahdollisuuksia, mikä lisää työllisyyttä, tuo kuntaan uusia yrittäjiä ja lisää verotuloja. Kunnan omistamia rakennuksia voidaan luovuttaa yritystoiminnan käyttöön, jolloin niiden kunnostustaakkaa voidaan siirtää toimijoille. Kunnan vahvan sananvallan säilyttäminen toimintojen kehittämisen ja laadun suhteen, sekä kustannusten jako toimijoiden kesken on tärkeää.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen, sekä rakentamistapaohjeet, joista osa on velvoittavia.

Alueella tarvitaan ennen toteuttamista tarkentavia suunnitelmia esimerkiksi hulevesien johtamisesta, pysäköintialueiden päällystämisestä, sähköverkoston laajentamisesta ja vesihuollosta. Myös mahdolliset ideasuunnitelmat tai benchmarkit matkailua palvelevista uusista rakennuksista ja rakenteista olisivat hyödyllisiä hyvään lopputulokseen pääsemiseksi.

Maantien ja siihen liittyvien rakenteiden toteuttamisvastuu on valtiolla. Toteuttajat laativat tarvittavat suunnitelmat.

Hailuodon Vesihuolto Oy toteuttaa ja suunnitteluttaa vesihuollon rakenteet ja yksityiset toimijat vastaavasti suunnitteluttavat alueen rakennukset. Kunta on koordinaattorina ja toteuttaa yhteistyössä Hailuodon Vesihuolto Oy:n kanssa ainakin toteutuksen alkuvaiheessa pohjaveden suojelun kannalta tärkeitä väliaikaisia tai pysyvämpiä saniteettitiloja.

Pysäköintialueiden ja sisäisten pääsyteiden toteuttaminen voitaneen maanvuokrasopimuksissa siirtää rakennushankkeista vastaaville. Toteuttamisessa tulee noudattaa ELY-keskuksen oheistusta ja kunnan tulee valvoa työn laatua.

Oulussa 11.4.2023, [vähäiset tarkennukset ja täydennykset nähtävilläolon jälkeen 2.11.2023.](#)

Sweco Finland Oy



Kristiina Strömmer, arkkitehti, YKS-260



Kristiina Strömmer
Sweco Ympäristö Oy / Oulu
Rautatienkatu 33
90100 Oulu
puh. 040 7090985

Viite: Lausuntopyyntö 28.9.2020

Lausunto meriveden korkeudesta, aallokosta ja jään työntymisestä Hailuodon Nokassa

Vedenkorkeus

Käyttöiältään normaalit uudet rakennukset

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on Marjaniemessä +2,44 m (N2000). Tämä arvo on saatu interpoloimalla Oulun ja Raahen mareografien suositukset. Suositus koskee tavanomaista rakentamista, jonka suunniteltu käyttöaika on parisataa vuotta ja jonka voidaan hyväksyä joutuvan tänä aikana kerran kastumiselle alttiiksi. Käyttöiältään normaalit uudet rakennukset tulisi sijoittaa tämän tason yläpuolelle.

Käyttöiältään normaalit olemassa olevat rakennukset

Olemassa olevien rakennusten alttius kastumiselle voidaan lukea taulukosta 1. Esimerkiksi tasolla 2,0 m (N2000) oleva rakennus joutuu nykyilmastossa kastumiselle alttiiksi hieman harvemmin kuin kerran 20 vuodessa.

Taulukko 1. Eri toistuvuuksia (tapausta/vuosi) vastaavat vedenkorkeustasot Marjaniemessä nykyilmastossa, sekä skenaariot vuosille 2050 ja 2100 (Kahma ym., 2014). Arvot on annettu N2000-korkeusjärjestelmässä. Lukemista on vähennettävä 0,41 m jotta saadaan arvot N80-järjestelmässä.

Toistuvuus	Nykyilmasto (2011)	2050	2100
1/5	1,58		
1/10	1,72		
1/20	1,85	1,71	1,90
1/50	2,02	1,89	2,08
1/100	2,16	2,03	2,21
1/250	2,33		2,39
1/1000	2,60		2,66

Rakennukset joiden käyttöikä on lyhempi tai joille voidaan hyväksyä suurempi kastumisriski

Koska tulvariski maankohoamisen vuoksi hieman laskee nykytilanteesta vuoteen 2050, voidaan lyhytikäisten rakennusten kastumisriskiä arvioida nykyilmaston mukaisesti (taulukko 1). Esimerkiksi rakennus, jonka voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 50 vuodessa, voidaan sijoittaa tasolle 2,02 m (N2000). Rakennus, joka saa joutua kastumiselle alttiiksi kerran 10 vuodessa, voidaan sijoittaa tasolle 1,72 m (N2000).



Näissä arvoissa on huomioitu vain merenpinnan tasosta johtuva kastumisriski. Arvot ovat sovellettavissa aallokolta täysin suojatuille paikoille.

Aallokko

Perämeren avomerialueilla merkitsevä aallonkorkeus voi mallilaskelmien mukaan nousta kuuteen metriin, hallitsevan periodin ollessa 9-10 sekuntia (Tuomi ym., 2011; Björkqvist ym., 2018). Mallilaskelmat osoittavat, että merkitsevä aallonkorkeus noin 10 km ennen Hailuodon Nokkaa voi edelleen olla noin 4 metriä. Aallokon hallitseva periodi on tällä alueella edelleen pitkä (enintään 8-9 s).

Aallokko vaimenee kuitenkin huomattavasti pohjan kitkan vaikutuksesta. Merkitsevä aallonkorkeus on laskelmien mukaan molemmilla rannoilla enimmillään noin metrin. Pohjan mataluus ja paikan sijainti niemen kärjessä altistavat sen kuitenkin aallokon taipumisen (refraktion) aiheuttamille aaltokeskittymille. Nämä seikat huomioiden, voisi rannikolle saapuvan aallokon korkeus olla noin metrin.

Rannan muoto vaikuttaa aallokon nousukorkeuteen. Marjaniemen pohjoisrannalla ranta on hyvin loivaa, ja pohjoisesta tuleva aallokko kuollee siten tehokkaasti, ja nousukorkeus jää alle 0,3 m. Korkeimmat vedenkorkeudet ovat taas mahdollisia lounaisilla tuulilla, sillä pohjoiset tuulet laskevat vedenkorkeutta Perämerellä. Vedenkorkeuden ja aallokon korkeimmat ääritilanteet eivät siis esiinny pohjoisrannalla samanaikaisesti. Lounaistuulilla pohjoisranta on suhteellisen hyvin suojassa aallokolta, joskin pitkiä aaltoja voi päästä taipumaan rantaan saakka. Aallokko ei tässä tapauksessa kuitenkaan tule rantaan kohtisuorassa, mikä, yhdessä rannan loivuuden kanssa, pienentää lopullista aallokon nousukorkeutta. Korkean vedenkorkeuden aikana tuuli voi myös kääntyä, jolloin se pääsee hetkellisesti kasvattamaan aallokkoa suoraan rantaan. Tämäkin aallokko jäänee kestoajan rajoittaman pieneksi, jolloin 0,3 m aaltoiluvara riittää myös tässä mahdollisuutta ajatellen. Lausuntopyynnön valokuvien perusteella alueella on paljon erilaista kasvillisuutta, joka varmasti vaikuttaa myös vaimentavasti aallokkoon, vaikka sen tarkkaa vaikutusta on vaikea arvioida.

Eteläranta on avoin avomeren pitkälle aallokolle, ja lounasaallokko osuu todennäköisemmin yhteen korkean vedenkorkeuden kanssa. Vaikka rannan loivuus tappaa aallokosta osan, ei 0,3 m aaltoiluvara ole riittävä, vaan oikeampana arvona voidaan pitää 0,6 m.

Jää

Hailuodon ympäristö Perämeren pohjoisosassa jäätyy vuosittain. Jäätalven pituus on keskimäärin hiukan yli viisi kuukautta: marraskuun loppupuolelta toukokuun alkupuolelle. Lyhimmillään jäätalvi kestää alueella 3-4 kuukautta ja pisimmillään yli kuusi kuukautta. Kiintojään suurin vuotuinen paksuus on keskimäärin 70 cm vaihdellen 45–95 cm. Arvot perustuvat aineistoon vuosilta 1991-2020.

Perämeren rannikon tuntumassa jää on kiintojää. Kiintojäävyöhykkeen ulkoreuna siirtyy ulommaksi jään paksuuntuessa. Kiintojää, joka ankkuroituu saariin ja matalikoihin, liikahtelee hyvin vähän sydäntalven aikana. Jään sulaminen alkaa kiintojäävyöhykkeen rannan puolelta ja viimeiseksi keväällä sulavat kiintojään reunaan muodostuneet suuret ahtojäävallit.

Saaren länsipuolelta alkaa ulkomeren ajojääkenttä, kun taas muissa suunnissa jääkansi vahvistuu talven mittaan kiintojääksi. Tuulet ja virtaukset (myös meriveden korkeusvaihtelut) saavat ulkomeren ajojääkentän liikkeeseen, jolloin jäätä voi ajautua rannikolle, saariin ja luotoihin. Voimakkaan tuulen vallitessa jää voi työntyä maan päälle jopa muutaman sadan metrin matkan rannan profiilista riippuen.



Hailuodon alueella alkutalven ohuet jäät (alle 30 cm) rikkoutuvat helpommin ja kova tuuli saattaa puskea niitä rannoille ja ahtouttaa matalikoille. Aivan ohut jää (alle 10 cm) ajautuu merellä helposti päällekkäin, mutta rantaan noustessaan se rikkoutuu ja kasautuu valleiksi eikä näin ollen etene maan päälle pitkällekkään. Paksumpi jää (yli 15 cm) muodostaa merellä ahtoja ja rantaan ajautuessaan voi kulkeutua maa-alueelle satojen metrien matkan. Yli 30 cm paksu jää ei enää juurikaan liiku. Keskimäärin jään paksuus on Hailuodon ympäristössä välillä 15-30 cm kuukauden ajan alkutalvesta. Tänä aikana jään työntyminen maalle pitkän matkaa on mahdollista.

Keväällä jäiden alkaessa sulaa, ne lähtevät helpommin liikkeelle, ja kiintöjään sulaminen rannalta päin edesauttaa rantaan työntyvien jäiden mahdollisuutta. Keväisin voimakkaat tuulet ovat harvinaisempia ja siksi myös jään työntyminen rannoille on harvinaista. Keväällä kiintöjää-vyöhykkeellä aika jään rikkoutumisesta jään katoamiseen on vajaasta viikosta pariin viikkoon.

Lausuntopyynnössä on kuvat Hailuodon pohjoisrannasta, jossa rantaa lähimmät männyt ovat korkeuskäyrällä +2 m (N60). Voidaan olettaa, että aikojen saatossa jäät ovat työntyneet niihin asti.

Viime vuosina ilmastomuutoksen tuoma talvien leudontuminen on alkanut näkyä entistä enemmän myös Perämeren jääoloissa ja jään liikkuvuus on lisääntynyt. Tämän myötä myös jään työntyminen rannoille on yleistynyt. On oletettavissa, että jäät tulevat työntymään pidemmälle kuin tähänhetkiseen mäntyristvään. Kuinka paljon pidemmälle on epävarmaa, sillä aineistot ennen kaikkea rantoihin kohdistuvasta jääeroosiasta ovat puutteellisia. Vaikka merkit ovat rannoilla helposti havaittavissa, niin systemaattista laskennallista seuranta-aineistoa jäiden vaikutuksista ei ole olemassa.

Loppupäätelmänä voidaan todeta, että merivesitulvan osalta rakentamiskorkeus +2,44 m (N2000) olisi juuri ja juuri riittävä myös jäiden työntymiseltä rannoille. Alle +2,4 m tasolla olevat rakenteet ovat todennäköisesti alttiita jään työntymiselle.

Yhteenveto ja suositukset

Hailuodon Nokan alueen asemakaavan korkeustaso uusille rakennuksille on +2,20 metriä N60-järjestelmässä, eli +2,61 metriä N2000-järjestelmässä. Tämä korkeustaso on vedenkorkeutta ajatellen riittävä, sillä se ylittää paikan alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden, joka on +2,44 m (N2000). Tämä korkeustaso on myös jäiden tunkeutumista ajatellen juuri ja juuri riittävä.

Aallokon osalta Hailuodon nokka on lähtökohtaisesti altistunut Perämeren aallokolle. Pohjan mataluus nokan edustalla kuitenkin pienentää rantaan saapuvaa aallokkoa huomattavasti, joskin pohjan muoto samalla keskittää aallokkoa taipumisen kautta. Marjaniemen pohjoisranta on suhteellisen hyvin suojassa lounaiselta aallokolta, ja pohjoisaallokollakin loiva ranta tappaa aallokon tehokkaasti. Koska alueen kasvillisuuskin vaimentaa aallokkoa, on korkeustaso +2,61 m (N2000) riittävä pohjoisrannalle (RM-4) jos kastumisriskin pitää jäädä alle 1/250 tapausta vuodessa (2100 ilmasto).

Läntisin rakennus jää tason +2,5 m (N2000) alle. Uusi suunniteltava rakennus (kahvila) tämän länsipuolella jää myös saman tason alle. Toistumistasolla 1/250 tapausta vuodessa (2100 ilmasto) vesi voisi siis päästä nousemaan rakennukselle saakka, eikä paikka ole erityisen suojassa aallokolta näin korkealla vedenkorkeudella. Vaikka rannikko on suhteellisen loivaa, tulee kova aallokko tälle alueelle todennäköisesti samanaikaisesti korkean vedenkorkeuden kanssa. Tänne tuleva aallokko voi olla myös hyvin pitkää, sillä se pääsee kulkeutumaan paikalla avomereltä. Todennäköisyydellä 1/250 tapausta



vuodessa (2100 ilmasto) olisi riittävä taso vedenkorkeuden ja aallokon yhteisvaikutusta ajatellen siten +3.0 m (N2000).

Pohjoisrannalla Kalahalli (lausuntopyynnön rakennus 27) jää tasojen +1.5 m ja +2.0 m (N2000) väliin. Asemakaavan pohjakartan perusteella tämän tason alle jää myös osa muista lähialueen rakennuksista. Tämä tarkoittaa, että pelkästään vedenkorkeuttakin ajatellen nämä rakennukset ovat kastumisvaarassa. Kalahallin kastumisvaara olisi laskennallisesti jopa toistuvuustasolla 1/5 tapausta vuodessa tai useammin, joskin tämä on kokemusperäisen tiedon perusteella epätodennäköistä, sillä rakennukset ovat säilyneet kuivana vuosikymmeniä. Tyypillisissä tapauksissa alue on aallokolta hyvin suojassa aallonmurtajien takia. Vaikka olemassa olevat rakennukset ovat säilyneet kuivana, tälle tasolle ei kuitenkaan voida suositella lisärakentamista. Tilapäisille rakennuksille ja siirrettäville rakenteille ei voida antaa yleispätevää suositusta, vaan korkeustaso on valittava hyväksyttävän riskitason mukaan.

Lausunnon laatijat:

Jan-Victor Björkqvist
Tutkija

Milla Johansson
Tutkija

Jouni Vainio
Vanhempi Meriasiantuntija

Helsingissä, 14.07.2021

Antti Kangas
Meripalvelut ryhmäpäällikkö

Viitteet

Björkqvist, J.-V., Lukas, I., Alari, V., van Vledder, G. Ph., Hulst, S., Pettersson, P., Behrens, A., ja Männik, A., 2018: Comparing a 41-year model hindcast with decades of wave measurements from the Baltic Sea, Ocean Engineering, 152, pp. 57-71, DOI: 10.1016/j.oceaneng.2018.01.048

Kahma, K., Pellikka, H., Leinonen, K., Leijala, U., Johansson, M., 2014. Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla. Ilmatieteen laitos, Raportteja 2014:6. <http://hdl.handle.net/10138/135226>

Tulvakeskus: Tulvakarttapalvelu. <http://http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/> (käytetty 9.10.2020)

Tuomi, L., Kahma, K. K., Pettersson, H. 2011: Wave hindcast statistics in the seasonally ice-covered Baltic Sea. Boreal Environment Research 16:451-472. <http://www.borenav.net/BER/pdfs/ber16/ber16-451.pdf>

Lausunnon tarkennukset 29.11.2022 (korkeuspyöritykset) ja 2.12.2022 (rannat ja alueet, joilla sovelletaan aaltoiluvaraa 30 cm ja 60 cm, aluejako punaisella katkoviivalla)





ILMATIETEEN LAITOS

LAUSUNTO

13.1.2022

Dnro 136/020/2021

Hailuodon Kunta
Markku Maikkola
Luovontie 176
90480 Hailuoto

Ilmatieteen laitoksen lausunto Marjaniemen Nokan alueen asemakaavan laajennukseen ja muutokseen

Hailuodon kunta on pyytänyt 29.11.2021 lausuntoa Marjaniemen Nokan asemakaavaluonnoksesta MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti.

Ilmatieteen laitos on perehtynyt kaavaluonnokseen, luonnosvaiheen selostukseen, kaavarunkosuunnitelmaan, 7.12.2021 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, sekä valmisteluvaiheessa laadittuihin selvityksiin (kulttuuriympäristöselvitys ja luontoselvitys) ja toteaa lausuntonaan:

Ilmatieteen laitos on toimittanut Hailuodon kunnalle lausunnon merivedenkorkeudesta, aallokosta ja jään työntymisestä Hailuodon Nokassa 14.7.2021. Lausunnon tiedot on käsitelty Asemakaavan ja kaavarungon selostuksessa (1.12.2021) hyvin.

Ilmatieteen laitoksella on meriveden havaintopiste Marjaniemen sataman aallonmurtajan sisäpuolella sekä merijään havaintopiste sataman pohjoispuolella. Ilmatieteen laitos toivoo, että pääsy havaintoalueille säilyy jatkossakin hyvänä.

Antti Kangas
Ryhmäpäällikkö / Meriasiantuntija
Meripalvelut / Sää- ja turvallisuuskeskus

VIRANOMAISNEUVOTTELU (2.VON) MUISTIO

TOIMEKSIANTO Hailuodon kunta, Marjaniemen Nokan asemakaava	TEKIJÄ Kristiina Strömmer	PÄIVÄYS 22.11.2022
PAIKKA Teams	PÄIVÄYS perjantai 18.11.2022	KLO klo 13.00 – N. 15.15
JAKELU	Osallistajat Antti Kangas Touko Linjama Markku Maikkola Kristiina Strömmer Ilmatieteen laitos (n. klo 13.55 asti) Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus Hailuodon kunta Sweco Ympäristö Oy	

Avaus

Kokouksella ei ole varsinaista asialistaa. Teams-kutsussa käsiteltäviksi asioiksi oli kirjattu:

- rakentamiskorkeudet
- rakentamiskorkeuden vaikutukset ympäristöön
- muut rakentamistapaohjeet

Kristiinan etukäteen lähettämät kolme tarkennettua kysymystä käsittelivät yllä mainittuja asioita ja lisäksi kysymyksenä oli, milloin arvioidaan maanpinnan nousun Pohjois-Pohjanmaalla olevan yhtä suuri kuin meren pinnan nousu. (Ts. milloin ranta alkaa siirtyä takaisin maalle päin.)

Päätarkoituksena on erityisesti käydä ensin läpi rakentamiskorkeudet, jäiden käyttäytyminen ja muita ilmastomuutokseen ja maankäyttöön liittyviä asioita Ilmatieteen laitoksen edustajan kanssa. Tämän perusteella pystytään viimeistelemään kaavaehdotus liitteineen. Lisäksi käydään läpi rakennustapaohjeet.

Rakentamiskorkeudet

Keskusteltiin erityisesti siitä millä alueella ja minkä tyyppisissä rakennuksissa tulisi noudattaa kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien vähimmäiskorkeutena +3,00 m (N2000), joka Ilmatieteen laitoksen lausunnossa oli asetettu alimmaksi rakentamiskorkeudeksi rakennuksille, joiden voidaan sallia joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 250 vuodessa, alueella jolla aaltoiluvara on 60 cm.

- Ilmatieteen laitoksen lausunto on pyydetty niin, että erityisesti sataman ja sen rakennusten erityinen luonne voidaan ottaa huomioon, ts. joidenkin rakennusten voidaan sallia joutuvan kastumiselle alttiiksi myös kerran 100, 50, tai 20 vuodessa.
- Todettiin, että korkeampi aaltoiluvara ja kastumisuhka koskettaa lähinnä asemakaavan sataman aluetta ja Vanhan kalastajakylän länsi – eteläosaa (viimemainittuun ei ole asemakaavassa osoitettu lisärakentamista).
- Kunnan mukaan sataman itäosa on hyvin aalloilta suojattua aluetta. Korkeusvaatimus aiheuttaa ongelmia rakentamisen sovittamisessa yhteen vanhojen rakennusten kanssa.
- ELY huomautti, että historia ei kerro kaikkea tulevaisuudesta. Rakentamiskorkeuksissa tulee ottaa huomioon myös, että tulva voi aiheuttaa haittaa myös teknisille verkostoille. Näin ei välttämättä tapahdu, mutta asia tulee tiedostaa.

1 (4)

Sweco
Rautatienkatu 33
FI-90100 Oulu,
Puhelin +358 20 7393000
www.sweco.fi

Sweco Infra & Rail
Reg.no 0564810-5
Reg. Office Helsinki
Sweco Groupin jäsen

Kristiina Strömmer
Arkkitehti
kristiina.strommer@sweco.fi

- Määräyksessä esitettyä rakennusten ryhmittelyä voidaan käyttää. Sitä voidaan tarkentaa ainakin sanamuodon "matkailupalvelurakennukset" osalta.
- Asemakaavamääräyksessä 1 on ryhmitelty rakennukset sen mukaan voidaanko niiden hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 250, kerran 100 tai kerran 20-50 vuodessa. Ilmatieteen laitoksen mukaan tällaista asemakaavamerkintää voidaan käyttää, mutta olisi hyvä valita käytetäänkö viimeisessä ryhmässä 20 vai 50 vuotta.
- Ilmatieteen laitos ei pitänyt korkeusaseman määrittelyssä merkitseväenä jäiden tunkeutumista alueelle. Jäiden tukeutumisen korkeus pohjoisrannalla tasolle 2,44 (N2000) näyttää rantatörmän perusteella oikealta. Osoitetut rakennusalat ovat pohjoisen puoleisella rannalla rantapuuston sisällä, joten alueelle ei ole tunkeutunut ahtojaitä tämän pidemmälle.
- Markku Maikkola toi esiin, että trossipohjan käyttäminen alapohjarakenteena antaa matalammat rakentamiskorkeudet verrattuna maanvaraiseen laattaan, ja voi siksi olla suositeltava. Veneilykeskuksen kohdalla valmis lattiapinta asettuisi trossipohjarakenteella n. 1,4 m ja maanvaraisella laatalle n. 2,1 m maanpinnan yläpuolelle ja ero on merkittävä. Alin kastuva rakenne on pilariperustuksessa alapohjapalkin alapinta. Maanpinta ei trossipohjan kohdalla saa jäädä syvennykseen. Kunta on mitannut korkeuden +3,00 (N2000) veneilykeskuksen ja kalahallin kohdalla ja rakentamiskorkeus nousisi veneilykeskuksessa 1,1 m ja kalahallin luona 0,815 m.



- Satama-alueen rakennuksia voi käyttää ja pitää kunnossa siitä huolimatta, että uudisrakentamiselta vaadittaisiin korkeampaa rakentamiskorkeutta.

- Asemakaavaa jouduttaneen muuttamaan jossakin vaiheessa ainakin satama-alueella maanpinnan kohoamisen vaikutuksesta ja muista toimintaympäristön muutoksista johtuen. Ilmatieteen laitoksen mukaan Suomenlahdella merenpinnan nousu on Suomenlahdella jo ohittanut maanpinnan kohoamisen vaikutuksen ja Vaasan seudulla tämä tapahtuu noin 50 vuoden päästä. Tarkistetaan mikä on tilanne Oulun/Hailuodon seudulla.

Toimenpiteet

- Ilmatieteen laitos tarkistaa vielä alimmat asemakaavamääräyksessä esitetyt rakentamiskorkeudet (kastuminen sallitaan eri tyyppisillä rakennuksilla 1/250v, 1/100v ja 1/50v). Rakennustarkastus tarkoittaa alimmilla rakentamiskorkeuksilla kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alinta korkeutta. Vaatimattomimmassa luokassa jätetään kaavamerkintään vain rakennukset, joiden voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 50 vuodessa (jätetään pois 20 v).
- Ilmatieteen laitos tarkentaa myös kaavakartalle mitä osaa alueesta tarkoitetaan "etelärannalla", ts. millä alueen osalla aaltoiluvara on 60 cm ja käytetään korkeampia rakentamiskorkeuksia.
- Ilmatieteen laitos tarkentaa milloin merenpinnan nousun on ennustettu ohittavan maanpinnan kohoamisen vaikutukset Oulun seudulla.
- Sovittiin, että ahtojäitä koskeva määräys voidaan siirtää rakennustapaohjeiden puolelle. Ahtojäät ovat pohjoisrannan lisäksi ongelma vain aallonmurtajien meren puoleisilla alueilla, jonne ei ole tulossa rakentamista, mahdollisia siirrettäviä rakenteita lukuun ottamatta. Pohjoisrantaa koskee alin korkeustaso+ 2,44 m (N2000).
- Antti Kangas poistui tässä vaiheessa toiseen kokoukseen.



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

POPELY/1432/2021

31.5.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Viite Lausuntopyyntönnö 11.5.2021

Lausunto Marjaniemen kaavarunkoluonnoksesta

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus lausuu kaavarunkoluonnoksesta seuraavaa:

Pysäköintialueet

Alue P1:

ELY-keskus pyytää kaavoittajaa ja kuntaa harkitsemaan kyseisen pysäköintialueen järkevyyden. Aallonmurtajalle on tarkoitus sijoittaa 200-250 auton pysäköintialue. Se muistuttaa Raksilan markettien P-aluetta Kärppäotteen aikana. Eikö tarkoitus ole saada matkailijoita houkutelua katsomaan ja nauttimaan Marjaniemen idyllisestä kalastajakylästä. Silmien eteen avautuva autopaljous kalastajakylän ja meren välissä ei taida olla se näkymä, jota tullaan ihailemaan. Lisäksi liikennöinti Luotsihotelliin ja vedenottamoalueen välistä on hankalaa. Tila riittää lähinnä yhden auton liikennöintiin kerrallaan yhteen suuntaan.

Alue P2:

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa P2-alueesta.

Alue P3:

Eko-huoneistohotelli sijoittuu vedenottamon valuma-alueelle, josta pohjavesi virtaa kohti vedenottamo (kaivoja). Olisiko hotellille parempaa sijoituspaikkaa ?

ET-1 -alueelle ei saa sijoittaa muuta kuin vesihuoltoon liittyvää rakentamista tai toimintaa.

Alue P4:

Vinopysäköinti ET-1 ja vedenottamoalueen välillä sijoittuu vedenottamon valuma-alueelle. Pysäköinti tulisi järjestää toisaalle pohjaveden pilaantumisriskin vuoksi.

Alue P5:

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa P5-alueesta.

POHJOIS-POHJANMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Veteraanikatu 1, PL 88, 90101 OULU

Kutsunumero 0295 038 000

www.ely-keskus.fi/pohjois-pohjanmaa

Veteraanikatu 1

90130 OULU

Viestikatu 1

90130 OULU

Valtakatu 4

84100 YLIVIESKA

Hulevesien järjestelyihin ja johtamiseen ELY-keskus kommentoi vain sen verran, että muodostuvat hulevedet tulisi johtaa pois vedenottamon valuma-alueelta, jotta vältettäisiin pohjaveden laadun muuttuminen tai pilaantuminen. Hulevesien käsittelystä ja järjestelyistä vastaavat Hailuodon kunta ja Hailuodon Vesihuolto. Hulevesiä tulisi johtaa mahdollisuuksien mukaan kaava-alueelta etelään, jolloin hulevesi maahan imeytyttyään suotautuisi kohti merta.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti. Asian on esitellyt ylitarkastaja Heikki Kovalainen ja ratkaissut ympäristönsuojeluyksikön päällikkö Juhani Kaakinen.

LIITE

Asiakirjan sähköinen hyväksymismerkintä

Tämä asiakirja POPELY/1432/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POPELY/1432/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kaakinen Juhani 31.05.2021 12:19

Esittelijä Kovalainen Heikki 31.05.2021 12:19

VASTAUS LAUSUNTOPYYNTÖÖN

21.5.2021

Hailuodon Vesihuolto Oy

Luovontie 176

90480 Hailuoto

**Marjaniemen Nokan asemakaavan muutos ja laajennus – Kaavarunkoluonnos
5.5.2021 / Sweco Infra & Rail Oy**

Yleistä

ET-1 aluevaraukset ovat riittävät vesihuollon tarpeiden kannalta. Näille alueille osoitetaan kaavassa vain vesihuollolle kuuluvia toimintoja.

Ekohuoneistohotelli / matkailupalvelu rakennus on sijoitettava lähemmäs rantaa - ei keskelle valuma-aluetta / pohjaveden muodostumisaluetta.

Autojen pysäköinti sijoitettava ensisijaisesti valuma-alueen ulkopuolelle. Jos pysäköintiä osoitetaan valuma-alueelle se edellyttää tiivisasfaltointia ja hulevesien hallintaa sekä niiden johtamista johtamista valuma-alueen ulkopuolelle.

Marjaniemen vedenottamon lähialueella (Kaivot 1 ja 2) sekä valuma-alueella / pohjaveden muodostumisalueella;

- a) Jätehuolto järjestetään muualle.
- b) Ulkokäymälät kielletään kaavamääräyksellä koko kaava-alueella.
- c) Vedenottamon ja kaivojen suojaamiseksi välillä Etelähaminantie – Riutantie ajoneuvoliikenteen kulkuväylien ja pysäköintipaikkojen tiivisasfaltointi ja hulevesien hallinta ja pois johtaminen valuma-alueelta on toteutettava
- d) Pysäköinti sallitaan vain asfaltoiduilla alueilla.

Liikenteen, pysäköinnin ja ekohotellin sijoittaminen ja järjestäminen kaava-alueella;

Yleisesti ottaen pysäköinnin suunnittelussa on otettava huomioon seuraavat näkökohdat: yleinen pysäköinti siirretään kokonaan pois Marjanimen satama-alueelta (P1) ja kaavassa tulee tarkastella muita vaihtoehtoja pysäköinnin järjestämiseksi kaava-alueen ulkopuolelta esimerkiksi Sumpun alueen käyttö pysäköintiä varten.

P1) Satamaan suuntautuvan liikenteen määrää rajoitetaan vedenottamon ohikulkuliikenteen vähentämiseksi, vain välttämätön huoltoliikenne, elinkeinonharjoittajat ja muu normaali satamaliikenne, kevytliikenne sallittaisiin.

P2) Tiivisasfaltointi ja hulevesien hallinta ja poisjohtaminen liikenneväylillä ja pysäköintialueilla todetaan kaavamääräyksiin. Marjaniemen tien pohjoispuolella oleva pysäköintialue ja jätesäiliöt poistetaan. LP-1 ja yleinen kääntöpaikka sijoitetaan Etelähaminantien risteykseen. P2 alue on vain palvelujen käyttäjille ja elinkeinonharjoittajille varattu alue.

P3) Ekohotelli sijaitsee esityksessä keskellä valuma-aluetta ([pohjaveden](#) muodostumisalue). Ekohotelli sijoitetaan entisen merivillan rakennuksen paikalle merenrantaan. Liikenne hotellille järjestetään Kengänperän tien kautta kaava-alueen koillisrajaan pitkin. Liikenneväylän yhteyteen osoitetaan pysäköintialueita ja pysäköintimahdollisuus ajoradan varteen koko matkalta ja kaavassa osoitetaan suurempi yleinen pysäköintialue ekohotellin läheisyyteen. Tällä tavalla saadaan liikennettä ja pysäköintiä ohjattua valuma-alueen reunoille ja kauemmas keskeiseltä pohjaveden muodostumisalueelta.

P4) Vinopysäköintipaikat poistetaan väliltä Kengänperäntie Riutantie.

P5) Pysäköintialue säilytetään kohdassa P3 esitetyin lisäyksin.

Hailuodossa 21.5.2021

Hailuodon Vesihuolto Oy.

Tilastotiedot

Huom! Kerrosala ei sisällä asemakaavalla suojeltuja rakennuksia RK/s1, RK/s2, RM-1, SRS ja LS-1 -alueilla, mikä vaikuttaa alentavasti myös korttelitehokkuuteen. Rakennusten kerrosaloja ei näillä alueilla ole tarkemittattu. Näitä rakennuksia ovat Riutan ja Vanhan kalastajakylän kalamajat, luotisaseman rakennukset, majakka ja sataman varasto- ja kalahallirakennukset.

SEURANTALOMAKE
EHDOTUS

		Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- Tehokkuus ek
Y-1		0.1506	100.00		360	0.24
Y	yhteensä	0.1506	100.00	0.49	360	0.24
VL-1		0.0644	2.12			
V-S		0.5001	16.48			
VR-S		0.8760	28.86			
VR		0.6408	21.11			
VL-1		0.3227	10.63		50	0.02
VR-RM		0.6311	20.79		300	0.05
V	yhteensä	3.0352	100.00	9.78	350	0.01
RK-S1		1.0934	19.66		65	0.01
RK-S2		1.1852	21.31		2033	0.17
RM-4		0.9214	16.57		510	0.06
RM-1		0.4844	8.71		2005	0.41
R-1		0.3085	5.55		28120	9.12
RM-2		0.6672	12.00		3652	0.55
RM-5		0.3343	6.01		380	0.11
RM-3		0.5666	10.19		2700	0.48
R	yhteensä	5.5608	100.00	17.91	39465	0.71
LS-1		4.3641	74.93		450	0.01
LT		0.7454	12.80			
LP-2		0.2145	3.68			
LS-1		0.4105	7.05			
LP-1		0.0901	1.55			
L	yhteensä	5.8245	100.00	18.76	450	0.01
ET-1		0.2404	66.20			
ET-2		0.1227	33.80			
E	yhteensä	0.3631	100.00	1.17		
SRS		1.8391	100.00		600	0.03
S	yhteensä	1.8391	100.00	5.92	600	0.03
W-1		11.0034	81.83			
W		2.4433	18.17			
W	yhteensä	13.4467	100.00	43.32		
Kev.liik.kadut		0.1528	18.55			
Kadut		0.6708	81.45			
KADUT, TIET		0.8235	100.00	2.65		
KAAVA-ALUE yht.		31.0436			41225	0.13