

HAILUOTO – MARJANIEMEN NOKAN ALUEEN ASEMAKAAVA

RAKENTAMISTAPAA KOSKEVAT OHJEET JA MÄÄRÄYKSET



Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
2	RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA RAKENTAMISOHJEET ...	4
2.1	Rakennussuojelulailla suojellut rakennukset ja alueet.....	4
2.2	Muut arvokkaat rakennukset ja alueet	5
3	LUONNONOLOSUHTEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA OHJEET ...	8
3.1	Pohjaveden suojelu, maaperän puhtaus ja pohjavedenottamot	8
3.2	Hulevesien hallinta	10
3.3	Merellinen ympäristö ja rakentamiskorkeudet.....	11
3.4	Luontoarvot ja maisema.....	14
4	MÄÄRÄYKSET JA OHJEET OSA-ALUEITTAIN.....	17
4.1	Yleiset ohjeet kaikille alueille.....	17
4.2	Rakennussuojelulailla suojeltu vanhan Luotsiaseman aluekokonaisuus ...	20
4.3	Luotsihotellin alue	23
4.4	Luotsiaseman etelä- ja itäpuoliset alueet.....	26
4.5	Vanha kalastajakylä.....	27
4.6	Riutan kalastajakylä	29
4.7	Satama.....	31
4.8	Riutan kalastajakylän laajennusalue	36
4.9	Merivillan kiinteistön alueet RM-3, RM-4, RM-5, VR/rm	37
4.10	Rakennustekninen toimivuus ja turvallisuus	41

Valokuvat Sweco Finland / Kaisa Mäkinen (© kulttuuriympäristöselvityksestä lainatut kuvat), Aija Degerman (© luontokuvat), Tapio Tuuttila (© Luototalon kuvat) ja Kristiina Strömmer (© muut kuvat).

1 JOHDANTO

Rakentamistapaohjeet täydentävät Marjaniemen Nokan alueen asemakaavan kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Ohjeistusta tarvitaan sopusuhtaisen ympäristön luomiseksi ja ympäristön arvojen säilyttämiseksi rakennuksia korjattaessa, sekä uusien rakennusten sovittamiseksi ympäristöön ja olevaan rakennuskantaan. Lisäksi ohjeilla pyritään ns. hyvään rakennustapaan, johon ohjataan myös kunnan rakennusjärjestyksessä.

Rakentamistapaohjeet toimivat kunnan rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa. Rakentajan tulee käydä ohjeet läpi rakennushankkeeseen ryhtyessä. Ohjeistus koskee kaikkea rakentamista ja korjaamista.

Marjaniemessä näkyvät ainutlaatuisella tavalla luonnon ja kulttuurin keskinäiset suhteet. Alue ja osa rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita. Asemakaavan suunnitteluperiaatteena on ollut säilyttää kalastajakylät, Vanha luotsiasema ja niihin liittyvät alueet luonteeltaan ja mittakaavaltaan perinteisinä.

Ohjeistuksen alussa on kerrattu rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon ympäristön arvoja, koska juuri ne tekevät Marjaniemestä niin ainutlaatuisen. Arvot on käyty tarkemmin läpi täydennysinventoinnissa (Sweco Ympäristö 2018).

Rakentamistapaohjeissa on määräyksiä, joita tulee noudattaa ja tulkita rakennustarkastajan kanssa, ja lisäohjeita, joita voidaan rakennustarkastuksen kanssa soveltaa vapaammin. Jos jokin asia löytyy vain asemakaavasta, tai asemakaavassa ja rakentamisohjeissa on ristiriita, tulee noudattaa asemakaavaa ja sen määräyksiä. Rakentamisohjeiden ja asemakaavan määräyksillä ja ohjeilla ei tule alittaa lainsäädännön ja muun julkishallinnon asettamia minimivaatimuksia.

Ohjeistuksen hierarkia

Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Lisämääräys

Rakentamistapaohjeissa oleva velvoittava määräys

Lisäohje tai muistilista

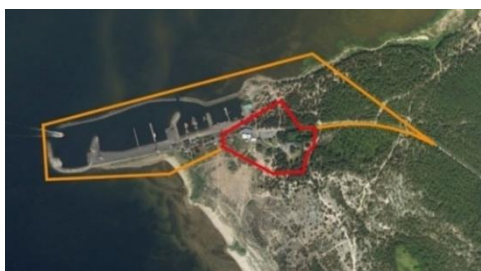
Lisäohjeilla annetaan suosituksia ja voidaan tarkentaa tai perustella määräyksiä

Rakentamisohjeet on esitetty osa-alueittain. Aluksi on esitetty tärkeimmät aluetta koskevat huomiot, kaavamerkinnot ja -määräykset. Muutamilta alueilta on viitekuvia rakennussuunnittelun ideoinnin pohjaksi. Niitä ei ole tarkoitettu suoraan toteutettaviksi.

Väritystä koskevissa määräyksissä tai ohjeissa on käytetty termejä pääväri (jota on julkisivuverhouksista vähintään 60%), lisäväri (jota saa olla korkeintaan 35%, mielellään vähemmänkin), ja tehosteväri (jota saa olla korkeintaan 15%).

2 RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA RAKENTAMISOHJEET

Hailuodon saari on kokonaisuudessaan määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY), valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä kansallismaisemaksi. Marjaniemen asemakaava-alue on näiden tärkeä osa.



Marjaniemen Nokan alkuperäinen asemakaava-alue (punainen viiva) ja asemakaavan laajennusalue (oranssi viiva).

Merenkulku ja kalastuselinkeino ovat synnyttäneet koko Marjaniemen miljöön. Sataman itäosassa näkyy eri rakennusvaiheiden satamarakenteita kuten aallomurtajat. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen.

Kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman todetut arvot asettavat rakennustavalle reunaehdot. Valtakunnallisesti arvokkaita ovat Marjaniemen majakka, Vanhan luotsiaseman rakennukset ja alue, sekä kalastajakylät. Myös satama-alueen rakenteet ja aallomurtajat ovat huomioon otettavia. Nämä kaikki kertovat Marjaniemen merkityksestä kalastuksessa ja meriliikenteessä.

Rakennukset ja alueet on arvioitu täydennysinventoinnissa. (Marjaniemen Nokan alue Rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi, Sweco Ympäristö Oy 16.8.2018). Inventoinnin mukaan majakka, luotsiasema ja Luotsi-hotelli muodostavat omaleimaisen näkymän maantien päätteeksi. Ne näkyvät myös Vanhan kalastajakylän raitin päätteellä. Riutan kulkuyhteydet kaartelevat rakennusten lomassa.

Majakkanäkymää hyödynnetään asemakaavassa Riutan kalastajakylän laajennusosan uuden raitin päätteellä. Rakennusten sijoittelu noudattaa samantyyppistä näennäistä sattuumanvaraisuutta kuin mikä Riutan alueelle on syntynyt.

Pääperiaatteena Marjaniemessä on tunnelman, mittakaavan ja vanhojen rakennusten säilyttäminen. Laajat näkymät kalastajakylästä ja harjun lakialueelta merelle yli ranta- ja satama-alueiden säilyvät, kunhan maiseman avoimuudesta pidetään huolta.

Nykyrakentamista ohjaavat rakentamismääräykset ja rakennustavat lyövät helposti leimansa uudisrakennuksiin. Lämmöneristyvaatimukset ja vesikattourakoitsijoiden omat rakennetyypit ja räystäsrakenteet on luotu tavanomaista uudisrakentamista ajatellen, ja voivat aiheuttaa Marjaniemelle vierasta rakennustapaa: paksuja räystäitä ja aiempaa raskaampaa ja säntillisempää rakentamista.

2.1 Rakennussuojelulla suojellut rakennukset ja alueet

Marjaniemen luotsi- ja majakkayhdyskunta on määrätty vuonna 2010 suojeltaviksi lailla rakennusperinnön suojelemisesta. Suojelupäätös koski koko SR-aluetta vuoden 2010

asemakaavassa. Aluekokonaisuuteen kuuluvat Marjaniemen majakka, luotsiasema, asuinrakennus (ns. Isopirtti), entinen majakkamestarin asuinrakennus, halkovaja (nykyinen varasto), luotsitupa, makasiini, sauna ja sauna-kokoustila. Julkisivut ovat punamullan punaisia, yksityiskohdat valkoisia, ja katot mustia-tummanharmaita kolmiorimahuopakattoja tai konesaumattuja peltikattoja. Rakennusten väliset piha-alueet ovat avoimia hiekka-, sora- ja ketoalueita, ja alueelta on avoimia näkymiä merelle.



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). Rakennukset liittyvät vuoden 1962 luotsiasemaan ja Marjaniemen kalastajakylään. Marjaniemi on luotsi- ja majakkatoiminnan kannalta Suomen edustavimpia kulttuuriympäristöjä.

2.2 Muut arvokkaat rakennukset ja alueet

Kalastajakylän luonteen ja mittakaavan muuttuminen olisi suuri menetys. Vaikka jokin yksittäinen kalamaja tai verkkovaja ei olisikaan yksinään arvokas, se on osa ainutlaatuista luonteikasta kokonaisuutta, ja siksi suojelun arvoinen.

Vanha kalastajakylä ja Luototalon alue



Vanhan kalastajakylän aluerajaus, jonka itäpuolella näkyy Luototalo-luotsiasema ja majakka. Majakka ja luotsiasema näkyvät sekä Vanhan kalastajakylän raitin että Marjaniementien päätteessä.

Vanha valtakunnallisesti arvokas kalastajakylä liittyy luotsiaseman alueeseen ja niiden välissä sijaitsevaan 1960-luvun luotsiasemaan, joka on muutettu hotelliksi. Uudempi Luototalo tummanharmaine julkisivuineen jää alisteiseksi osaksi rakennusryhmää.

Vanhaan kalastajakylään rakennettiin kalamökkejä vielä 1950- ja 1960-luvuilla. Sen jälkeen rakennuksia on korjattu ja uudistettu loma-asunnoiksi, minkä seurauksena niissä voi olla esimerkiksi keskenään erilaisia ikkunoita. Joissakin rakennuksissa on säilynyt ikkunoita ja muita vanhoja yksityiskohtia. Alueen meren puoleisessa osassa on muutama muita suurempi mökki ja sataman puolella verkkovajojä ja varastoja.

Mökit ja varastot ovat perushahmoltaan samankaltaisia; suorakaiteen muotoisia, matalia, kapearunkoisia, satulakattoisia rakennuksia. Katot ovat suhteellisen loivia ja räystäät ovat ohuet. Kattokaltevuus vaihtelee noin 1:2 - 1:2,5 - 1:3. - 1:4. Katot ovat tummanharmaita, mustia tai punaruskeita kolmiorimahuopakattoja, Luototalossa konesaumattua peltiä. Julkisivuväritys on yhtenäinen - punamulta ja valkoiset listat ja ikkunat. Joissakin vajoissa ja varastoissa on luonnonmukaisesti harmaantuneet seinät. Luotsiasemassa kuitenkin väri on taitettu valkoinen ja Luototalossa keskiharmaa.

Rakennukset sijoittuvat raitin varteen pehmeästi. Etäisyys raitista ja naapurimajasta vaihtelee hieman, rakennusten suunta on suurin piirtein sama. Tämä kaikki hahmottuu alueella mielenkiintoisuutta ja historiallista kerroksellisuutta luovana erityispiirteenä. Ulkoasultaan muuttuneina ja osittain uudelleen rakennettuina mökit muodistavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan miljöökokonaisuuden.

Maanpinta on korkealla suhteessa kalamajoihin, mikä voi aiheuttaa kosteusteknisiä haasteita. Rakennusten etäisyys toisistaan on pieni. Kulttuurihistorialliset arvot, arvokkaat luontotyytit ja paloturvallisuuskohdat estävät käytännössä lisärakentamisen yhtenäisen raitin alueella.



Vanhan kalastajakylän tunnelmallista raittia reunustavat matalat rakennustavaltaan yhtenäiset kalamajat. Maanpinta näyttää olevan hyvin korkealla suhteessa majoihin, mikä voi aiheuttaa kosteusteknisiä haasteita. Raitille on tuotu sepeliä ilmeisesti kantavuuden parantamiseksi. Kasvillisuus ja lentohiekka pehmentävät ajan myötä uudistetun raitin ilmettä.

Oikealla pikkukuvassa hiekkapintainen kulkuyhteys Vanhasta kalastajakylästä. Alla oikealla 1960-luvun luotsiasema majakan vieressä.



Uudempi luotsiasema on muutettu hotelliksi ja siihen kiinni on rakennettu luotsiasemalle visuaalisesti alisteinen harmaaksi käsitelty Luototalo, jossa on ravintola- ja kokoustiloja. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa Luototalon laajentamisen alarinteen puolelle kahteen kerrokseen. Laajennuksella on tarkoitus toteuttaa hotelliin tarvitsemia lisätiloja.



Entinen luotsien asuntola, majakka ja Luototalo Marjaniementieltä ja sataman suunnasta katsottuna. Luototalon julkisivuissa on käytetty harmaata peltiä, harmaata puuta ja lasia. Vähäiset valkoiset/vaaleanharmaat osat eivät korostu yleisilmeessä. Laajennus on jo aiemmassa asemakaavassa osoitettu lännen puolelle, kuvassa oikealle.

Riutan kalastajakylä ja satama

Riutan kalastajakylään on rakentunut pieniä kala- ja lomamökkejä näennäisen sattumanvaraisesti ryhmittyneenä. Mökit tukeutuvat kiemurteleviin kapeisiin teihin ja polkuihin. Hie-
man leveämpi Riutantie kaartuu kalastajakylän läpi veneiden säilytyspaikalle. Laajennuk-
set ja uudistukset näkyvät Riutankin alueella eri-ikäisinä kerroksina, mikä tuo miljööseen
ilmeikkyyttä ja oman viehätöksensä.



Riutan kalastajakylän ja satama-alueen rajaukset kulttuuriympäristöinventoinnissa.



Pienimmät kalamajat ovat vaatimattomia, pohjamuodoltaan suorakaiteen muotoisia satula- tai lapekattoisia yksihuoneisia rakennuksia. Muutaman rakennuksen edustalle on tehty pieni avoterassi.

Pienikokoiset kalamökit ja talous- ja varistorakennukset ovat mittasuhteiltaan ja ominaispiirteil-
tään samankaltaisia, mikä tekee miljööstä yhtenäisen. Rakennuksissa on loivaharjaiset puna-
ruskeat – tummanharmaat kolmiorima- tai aaltopeltikatot ja puuverhoillut punaisiksi maalatut
julkisivut. Ikkunat, listat ja vuorilaudat ovat valkoiset.

Katot ovat kolmiorimahuopaa, muutamiin rakennuksiin katteet on uusittu poimulevy- tai huopa-
katteiksi. Katon väri on useimmiten tummanharmaa tai musta, muutamassa rakennuksessa
ruskeanpunainen. Kattokaltevuus vastaa Vanhan kalastajakylän kattoja tai on loivempi.

Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon etäisyydet naapureista (paloturvallisuus, etäi-
syys asuinhuoneen pääikkunasta ja vedenottamon aidasta).

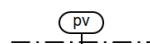
3 LUONNONOLOSUHTEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA OHJEET

3.1 Pohjaveden suojelu, maaperän puhtaus ja pohjavedenottamot

Suunnittelualue on pohjavesialuetta sataman aallonmurtajien länsikärkeä lukuun ottamatta. Asemakaavassa on osoitettu Hailuodon Vesihuolto Oy:n teettämän selvityksen pohjalta ns. vedenottamon valuma-alue.

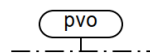
Määräykset pohjaveden laadun ja määrän turvaamisesta on esitetty suoraan asemakaavan merkinnöissä ja määräyksissä. Pohjaveden suojaus ja hulevesien johtaminen tulee toteuttaa alueellisen ympäristöviranomaisen (ELY-keskus) ohjeiden mukaisesti. Aluemerkitöjä on täydennetty erillisillä pohjaveden ja maaperän suojelua ja hulevesiä käsittelevällä asemakaavamääräyksellä. Rakennuksiin ei saa tehdä kellaria. Leiriytyminen on kielletty asemakaavassa ottamon ja varavedenottamon lähialueilla (VR/s ja RM-2) pohjavedensuojelullisista syistä. Vedenottamot tulee toiminnasta johtuen todennäköisesti myös aidata.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



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



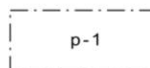
Vedenottamon valuma-alue.
Alueella sijaitsevat tai sille toteutettavat pysäköintialueet tulee päällystää tiiviillä asfaltilla ja hulevedet johtaa pois vedenottamon valuma-alueelta siten, että niistä ei aiheudu haittaa pohjavedelle.



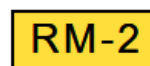
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Alue on varattu pohjaveden ottoon.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Alue on varattu varavedenottamolle ja pumppaamolle.



Alueen osa, jota pohjavesialueella saa käyttää pysäköimiseen.
Käyttö edellyttää pohjaveden suojaamista alueellisen ympäristöviranomaisen (ELY-keskus) edellyttämällä tavalla.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Ensisijaisesti matkailupalveluille ja loma-asumiselle varattu alue. Alueelle saa sijoittaa kalastajamökkityypisiä rakennuksia ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloittain. Rakennusoikeus tulee jakaa kalamökille ja talousrakennukselle.
Alueen täydennysrakentaminen tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

Alueelle ei saa väliaikaisesti leiriytyä, eikä säilyttää aineita, jotka saattavat uhata pohjaveden puhtautta.



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.



Yleinen pysäköintialue.

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



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.

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 polttonestesäiliöitä tai muita maanalaisia nestemäisten kemikaalien säiliöitä. Olemassa olevat polttonestesäiliöt ja polttoaineen jakelupisteet on mahdollista uusia. 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 kiinteistöillä 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. Maalämpöputkistojen 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.

Lisämääräykset

Pohjavedenottamon ja varavedenottamon aidan tulee olla ulkoasultaan viimeistelty, metallirakenteinen, jämäkkä, tummanharmaaksi tai tummanruskeaksi käsitelty ja mahdollisimman vähän maisemaa peittävä. Aidan korkeus on valittavissa suojaustarpeen mukaan. Lauta-aita tai verkkoaita eivät ole sallittuja.



Referenssikuvat sopivasta aitatyypistä. Tumma pieniprofiilinen metallirakenteinen aita ei kiinnitä huomiota, on jämäkkä korkeana, eikä sisällä haitallisia puunsuoja-aineita.

Valkoinen väri ja säleiden syvyys korostaisivat aitaa ja sen muotoja, ja kiinnittäisivät katsojan huomiota, joten niitä ei tule käyttää. Vasemmalla valkoinen sälekaide korostaa rakenteiden muotoa ja on peittävä (Tervahovin Siilot -talot).

Lisäohjeet

Metallirakenteinen aita on sirompi ja vähemmän peittävä, sekä säilyy todennäköisesti viimeistelyllymmän näköisenä kuin puuaita. Se myös sopii tekniseen ympäristöön, kuten vedenottamoalueen rajaamiseen tai satamaan. Meri ja kaunis ympäristö näkyy melko esteettömästi aitojen läpi. Aita tulee käsitellä tummaksi, jotta se ei turhaan kiinnitä katsojan huomiota. Myös ruosteesta värinsä ja pintansa saava Corten-teräs on mahdollinen materiaali.

Vedenottamorakennuksen julkisivuksi suositellaan lautaverhoilua, ja väriksi joko tummahkoa harmaata, harmaantuneen puun tai punamullan sävyä. Katteeksi sopii tummanharmaa kolmiorimahuopa.

3.2 Hulevesien hallinta

Marjaniemi on harjualue, jolla pintavedet imeytyvät tehokkaasti pohjavedeksi silloin kun maa ei ole jäässä, tai hulevedet valuvat meren suuntaan. Hulevesien hallintaa tarvitaan mm. sade- ja sulamisvesien johtamiseen pois päin rakennuksista maan ollessa jäässä, sekä erityisesti pysäköintialueiden toteuttamisessa, mikä on tärkeää pohjaveden suojelun vuoksi.

Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Katso merkinnot ja määräykset kohdasta 3.1 Pohjaveden suojelu, maaperän puhtaus ja pohjavedenottamot

Lisämääräykset

Mikäli paikallinen ELY-keskus tai muu ympäristönsuojeluviranomainen ei muuta ohjeista, tulee asemakaavassa pysäköintiin osoitetut alueet vedenottamon valuma-alueella (pvo) pohjavesien suojelusta päälystää vesitiiviillä asfaltilla ja sadevedet tulee johtaa pohjavesialueen tai vähintäänkin asemakaavassa osoitetun vedenottamon valuma-alueen ulkopuolelle, niin että öljy tms. haitalliset aineet voidaan poistaa ennen imeyttämistä maaperään, taikka johtamista pohjavesialueen ulkopuolelle. Tällä alueella on kuitenkin arvokkaita luontoalueita, joita ei tule hulevesien imeyttämiseksi vaarantaa (keto-, niitty- ja variksenmarjanummi-alueet, katso kaavamääräys 4).

Sade- ja sulamisvesiä ei saa johtaa katoilta alueille, jotka on tarkoitettu jalankulkuun, kuten esim. sisäkäytävien lähiympäristöt.

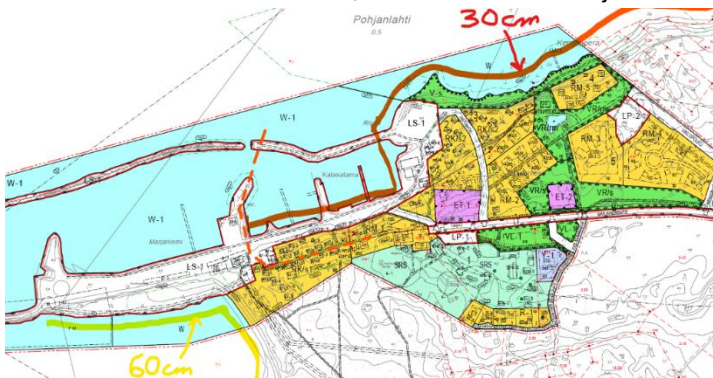
Lisäohjeet

Jos vesitiiviiltä alueilta johdettavat hulevedet ovat ympäristöviranomaisen mukaan riittävän puhkaita / puhdistettuja, on sinänsä suositeltavaa, että ne imeytetään maaperään suunnittelualueen eteläosassa, vedenottamon varsinaisen valuma-alueen ulkopuolella, pohjaveden määrän turvaamiseksi. Myös satama-alueet ja niille johtava päätie voidaan asfaltoida. Muiden pihamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä, eikä niitä saa päälystää vettä läpäisemättömiksi vähäisiä sisäntulo- ja oleskelualueita ja kulutukselle alttiita ajo- ja kulkuväyliä lukuun ottamatta.

3.3 Merellinen ympäristö ja rakentamiskorkeudet

Kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alimmat rakentamiskorkeudet riippuvat meriveden korkeudesta, aaltoiluvarasta Marjanien eri rannoilla, sekä siitä kuinka usein

erityyppisten rakennusten voidaan hyväksyä joutuvaksi kastumiselle alttiiksi.



Aaltoiluvarat Marjanien alueella. Pohjoisrannan (punainen viiva) ja etelärannan (keltainen viiva) tulkinta (© Ilmatieteen laitos). Sataman sisäosa on pohjoisranta. Jakolinja on punaisen katkoviivan paikkeilla, harjanteen päällä.

Rakentamiskorkeus vaikuttaa olennaisesti kulttuuriympäristöön, maisemaan ja rakentamistapaan, kuten perustamistavan valintaan. Veneilykeskuksen lähelle ei voi sijoittaa loma- tai muuhun asumiseen tarkoitettuja rakennuksia, johtuen niille vaadittavasta korkeustasosta mikä olisi ristiriidassa olevien rakennusten kanssa. Sataman uudet palvelu-, varasto- ym. rakennukset eivät vaadi rakentamista yhtä korkealle kuin asuinrakennukset.

Asemakaavan mukaan uudisrakentamisen yhteydessä saa maanpintaa luonnonympäristön salliessa korottaa luonnonmukaisesti muotoillen enintään 30 cm, Vanhassa kalastajakylässä ja Riutan kalastajakylässä kuitenkin korkeintaan 20 cm. Rakennussuojelulailla suojeltujen rakennusten (srs) ympärillä maanpinnan korottaminen on kielletty. Satamaan kuuluvat olennaisena osana aallonmurtajat, joita saa korottaa tarpeen mukaan. Alin rakentamiskorkeus

(kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alin korkeus) ei koske sataman toiminnan kannalta tarpeellisia rakennelmia, tai rakennuksia, jotka siirretään talveksi pois.

Ahtojäiden uhkaa on aallonmurtaajien länsipäässä ja pohjoisella rannalla. Korkeus +2,44 (N2000) katsottiin ahtojäiden suhteen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi. Vedenkorkeuden vaihtelu aaltoiluvaroineen antaa isomman rakentamiskorkeuden, joten asemakaavassa ole määräystä jäiden huomioon ottamisesta.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Määräykset merenpinnan korkeusvaihtelun ja aaltoilun huomioon ottamiseksi on annettu suoraan asemakaavassa. Korkein aaltoilu kohdistuu satama-alueen eteläpuoleen ja aallonmurtaajien länsiosiin (katso myös kappale 4.7, satamaa koskevat kaavamääräykset).

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 käyttösesonin ulkopuolella varastoidaan muualla kuin tulva- tai ahtojääuhan alaisella alueella.

Satama-alueiden ja kalastajakyläiden 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.

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.

Ajanjaksot, jolla rakennuksen voidaan hyväksyä joutuvan kastumiselle alttiiksi Perustelut

Rakennuksen arvioitu käyttöikä on johdettavissa mm. asemakaavan mahdollistamista toiminnoista, rakennukseen käytettyjen materiaalien ja rakennusosien teknisestä käyttöiästä ja toimintojen vaatimuksesta (esim. onko kyseessä lämmitettävä vai kylmä rakennus). Alapohjarakenteet (kuten esim. rossi-pohja ja ryömintätilan kuivuus ja tuuletus) tai rakennuksen ympäristön maaperä vaikuttavat korkeusasemaan, kastumisriskiin ja vahinkojen suuruuteen.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo vaikuttaa omistajan mahdollisuuteen korjata tai uusia rakennus. (katso RT 18-10922 ja Finlex Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 2021).

Asemakaavan laatimisen yhteydessä rakennukset jaettiin käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, jotka selkeästi ovat erityyppisiä ja joiden kastumiselle (kosteusvahinkojen todennäköiselle syntymiselle) hyväksyttävissä oleva ajanjakso (50, 100 tai 250 vuotta) on erilainen:

- Asumiseen tarkoitettujen rakennusten kastuminen aiheuttaisi isoja taloudellisia menetyksiä yksityisille ihmisille. Asuin- ja majoitusrakennuksissa myös oleskellaan pitkiä ajanjaksoja ja ympäri vuorokauden, joten kosteusvahinko voisi aiheuttaa terveydellistä haittaa -> **1/250 v** (= rakennuksen voidaan sallia joutuvan kastumiselle alttiiksi kerran 250 vuodessa).
- Satama-alueen kahvila-, ym. palvelurakennuksissa ja työtiloissa oleskellaan työpäivän aikana tai satunnaisesti asiakkaina. Tilojen omistaja on usein yritys tai yrittäjä, jotka saavat vähentää rakenteiden korjauskustannukset verotettavista tuloista. Rakennusosan mahdollisen kastumisen kustannukset eivät todennäköisesti täysimääräisinä jää yksittäisen henkilön maksettavaksi. Rakennusten arvo /m² on pienempi ja uuden vastaavan rakennuksen hankkiminen halvempaa, kuin jos kyse olisi loma-asunnosta. On myös todennäköistä, että rakennusta halutaan muutenkin kunnostaa ja päivittää houkutteleviksi, ja muuttaa teknisen käyttöiän puitteissa asiakkaiden vaatimusten muuttuessa. -> **1/100 v**
- Talous-, varasto-, huoltotila- ja satamarakennuksissa, sekä luonnon tarkkailuun ja tilapäiseen oleskeluun tarkoitetuissa rakennuksissa oleskellaan satunnaisesti, ja ne on todennäköisesti toteutettu kevytrakenteisina ja mahdollisesti lämpöeristämättöminä. Rakennusten jälleenhankinta-arvo on pienempi ja rakenteen mahdollisen kastumisen kustannukset /m² ovat todennäköisesti pienempiä kuin edellä mainituissa rakennustyypeissä -> **1/50 v**.

Lisäohjeet

Asemakaavan alimmat rakentamiskorkeudet täyttävät Ilmatieteen laitoksen mukaan vaadittavat korkeusasemat myös jään tunkeutumisuhan kannalta.

Käyttöikä ja rakennukselle kerran 50, 100 tai 250 vuodessa hyväksyttävissä olevaan kastumisriskiin saattaa vaikuttaa jokin yksittäinen tekijä, jonka vaikutus kastumisriskiin ja rakentamiskorkeuteen voidaan ottaa huomioon rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

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

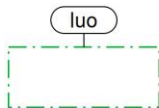
3.4 Luontoarvot ja maisema

Kulttuurimaisema ja luonnonympäristö nivoutuvat yhteen Marjaniemessä ainutlaatuiseksi kokonaisuudeksi. Maiseman luonteeseen kuuluu avoimuus - se, että meri näkyy vanhalta luotsiasemalta, kalastajakylästä ja niiden lähiympäristöstä. Luontoarvojen säilyttämisen lisäksi kaavassa onkin osoitettu avoimena säilytettävä alueen osa (s-1).

Asemakaavamääräys 4 koskee luonnonympäristöä. Lisäksi asemakaavamääräyksessä 3 kielletään mm. alueiden rajaaminen aidoin tai pensasistutuksin, sekä edellytetään kulttuuriympäristöön kuuluvien pihatantereiden säilyttämistä.

Kulttuuriympäristöä koskevat kaavamääräykset sivuavat luonnonympäristön säilyttämistä, mm. raitit ja pihat tulee säilyttää sora-/hiekkapintaisina, katso tarkemmin kohta 4.1. Kulttuurimaisema-arvojen tarkempi huomioon ottaminen on käsitelty aluekohtaisesti.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



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

luo-1 Linnustollisesti arvokas alue.

Tiira- ja loppikoloni sataman aallonmurtarakenteissa 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.

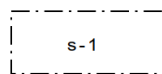
luo-2 Keto-/niittyalueet Marjaniemen ja Riutan kalastajakylän, vanhan luotsiaseman sekä vedenottamon alueilla.

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

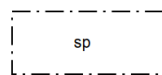
Nurmeltaminen ja vähäistä laajempia päällystetyt alueet on kielletty.

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.



Avoimena säilytettävä alueen osa. Alueella tulee säilyttää luontainen kasvillisuus. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen alueen maisemallisten arvojen kuten puuttoman dyynimaiseman säilyttämiseksi.



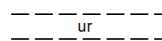
Alue, jolla tulee säilyttää puustoa. Alueella on järeää puustoa tai tarvetta suojapuuston säilyttämiseen.



Säilytettävä puu.



Uhanalaisen kasvilajin esiintymä, jonka sijainti on likimääräinen.
(Luontoselvitys Marjaniemen Nokan asemakaava 2018)
Kohteen ympäristö tulee säilyttää luonnonmukaisena.



Ohjeellinen luontopolku tai kävelyreitti. Suunnittelussa tulee varautua siihen, että osa polusta voidaan sulkea esimerkiksi lintujen pesintä- tai muuttoaikana.

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 kalastajakylien 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.



Vasemmalla Vanhan luotsiaseman aluetta, jolla on jonkin verran sorastettuja tai nurmetettuja osia. Paikoin on nähtävissä heinittymistä. Mäntyjen lisäksi alueella kasvaa pihlajia, jotka saattavat valloittaa avoimia alueita. Oikealla asemakaava-alueen ulkopuolista hyvin säilynyttä variksenmarjanummi- aluetta, jolla kulkureitit on tehty pitkospuurakenteisina.

Lisämääräykset

Sataman rakentamistoimenpiteissä tulee alueen teknisestä luonteesta huolimatta kaikessa rakentamisessa ja toiminnassa ottaa huomioon aallomurtajilla mahdolliset luontoarvot, kuten lokki- tai tiirakoloniitit (luo-1-alueet).

Arvokkailla alueilla luontopolkuina käytettävät reitit (ur) on asemakaavamerkinnoissa suositeltu toteutettavaksi pitkospuurakenteisina. Ainakin osa niistä tulee toteuttaa esteettömänä.

Kortteleiden rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisena, mikä tarkoittaa, että alueita ei saa lannoittaa, eikä istuttaa kasvilajeja, jotka voisivat uhata luontotyypeille ominaisia lajeja.

Lisäohjeet

Luontopolkuina käytettävät reitit (ur) on hyvä rakentaa elementteinä, ja lintutorni lauttana niin, että ne voidaan siirtää talveksi kuivalle maalle.

Luotsiaseman alueella on suositeltavaa tutkia, voidaanko alueelle järjestää suotuisat olosuhteet räystäspääskyjen pesimiselle.

Taimettumisen ehkäiseminen on tärkeä osa maisemanhoitoa. Avoimuusperiaatteesta huolimatta Marjaniemen itä- ja kaakkoisosassa on jonkin verran vanteria mäntyjä, joita on osoitettu asemakaavassa joko säilytettävänä puustona tai yksittäisinä säilytettävinä puina, jotka luovat maisemaan syvyyttä. Aluskasvillisuuden säilyttäminen tukee puiden säilymistä.

Kasvillisuusselvityksen luontotyyppien (niitty, keto ...) rajausta ei ole tehty pihasuunnittelun tarkkuustasolla, eikä rajauksissa ole huomioitu kaikkia olevia rakennuksia, rakennusaloja, nurmetettuja, kaivettuja tai kuluneita alueita tai kulkuväyliä. Kalastajakylän ja Riutan kalastajakylän laajennusalueen kalamajat ovat mittakaavaltaan pieniä. (Kalamajan kerrosala on 40 m² ja maajan liittyvän talousrakennuksen 5 - 8 m².) Rakennuspaikkojen tarkempi suunnittelu tehdään käytännössä pihasuunnitelman tai asemapiirroksen mittakaavassa (1:100 – 1:500). Mahdollisuuksien mukaan voidaan teknisten verkostojen rakentaminen ja pienialainen täydennysrakentaminen (esim. 40-70 k-m² kalamökit tvst.) sovittaa rakennusosalalla luontotyyppien ulkopuolisille tai reuna-alueille suunnitteluvaiheessa.

4 MÄÄRÄYKSET JA OHJEET OSA-ALUEITTAIN

4.1 Yleiset ohjeet kaikille alueille

Uudis- ja korjausrakentamiseen ryhdyttäessä tulee ensin tarkista aluetta koskevat asemakaavamerkinnot ja niiden selitteet. Maksimikerrosluku on määritelty kaavakartalla. Kerrosluku saat-
taa olla rakennuslakohtainen. Asemakaavamääräykset 1–6 koskevat kaikkia alueita:
Määräykset 1-2, katso tarkemmin kohdat 3.1 ja 3.3

3. Rakennustapa ja kulttuuriympäristö

Kalastajakyläalueilla ja niiden mahdollisilla laajennusalueilla sekä rakennussuojelulla 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. Kaikissa rakentamistoimenpiteissä tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä tarkempia rakentamistapaohjeita.

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-alueella 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.

4. Luonnonympäristö ja luonnonmaisema

Katso tarkemmin kohta 3.4

5. Merenkulku

Katso tarkemmin kohta 3.3

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.

Kaikkia alueita koskevat lisämääräykset

Kaikilla alueilla tulee ottaa huomioon tulvasuojelu, hulevesien hallinta, kulttuuriympäristön arvokkuus, luonto- ja maisema-arvot, sekä rakennustekninen toimivuus ja turvallisuus.

Asemakaavan kerroslukuja ei tule ylittää. Kohdissa 3 ja 4.1 esitetyt rakennustapaa ja ympäristön hoitoa koskevia erillisillä asemakaavamääräyksiä 1–6 tulee noudattaa.

Kulttuurihistoriallisesti ja -maisemallisesti arvokkaiden alueiden ja rakennusten lähiympäristössä rakentaminen tulee suunnitella sopeuttaen uusi rakentaminen olemassa olevaan ympäristöön. Uuden rakentamisen tulee jäädä visuaalisesti alisteiseen asemaan suhteessa omaleimaisiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin ja rakennuksiin. Tarkasteltavia asioita ovat mm. rakennusten massoittelu, korkeus, sijoittelu, materiaalit, muotokieli, väritys, piha-alueiden järjestelyt ja kasvillisuuden sekä maiseman huomioon ottaminen. Nämä asiat on esitetty tarkemmin osa- tai aihealueittain.

Älä yhdistä toisiinsa olemassa olevia sr-merkinnällä osoitettuja rakennuksia lisärakentamisella. Korjaaminen tai käyttötarkoituksen muutos ei saa uhata suojelun toteutumista tai hyvää rakennustapaa, taikka pilata rakennusosia.

Alueen valaistuksessa tulee pyrkiä hajavalon ja valaistujen alueiden minimoimiseen, sekä häikäisyn estämiseen, vanhojen alueiden tunnelman säilyttämiseksi ja luonnonilmiöiden näkymisen vuoksi. Satama-alueella valaistus tulee kuitenkin toteuttaa toiminnan ehdoilla.

Kaikilla rakennuksilla tulee olla yksi julkisivun pääväri. Tämän lisäksi voi olla tehosteväri, tai uudisrakennuksissa lisäväri ja tehosteväri, jos asiasta on erikseen mainittu näissä ohjeissa. Suojelluissa rakennuksissa saattaa olla pääväri ja kaksi tehostesävyä – esim. punamullanpunaiset tai harmaantuneet seinät, taitetun valkoiset listat ja ikkunat, ja ovesa toinen tehosteväri, kuten okrankeltainen tai siniharmaa. Vastaavaan on ohjeistettu läheisillä alueilla uudisrakentamisessa.

Kalastajakylissä ei tule rakentaa parvia eikä kuisteja, jotta rakennusten korkeus ja massoittelu säilyvät vanhojen rakennusten kaltaisena. Muualla mahdollisessa parvirakentamisessa tullee huomioida turvallisuusnäkökohdat, kuten esimerkiksi savun leviämisen estäminen tulipalotilanteessa, portaiden riittävä loivuus, seisomakorkeus riittävän laajalla alueella ja ulkoseinässä suoraan poistumiseen käytettävissä oleva ovi tai ikkuna.

RAKENNUSTEN KUNNOSSAPIDOSSA JA KORJAUSRAKENTAMISESSA NOUDATETTAVA MUISTILISTA

Muistilistaa noudatetaan myös ei-suojeltujen rakennusten kunnossapidossa.

Rakennusta tulee pitää kunnossa. Korjaaminen ei saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen. Uuden 1.1. 2025 voimaantulevan Rakennuslain henki on, että korjaaminen ei saa haitata rakennusten säilymistä tai heikentää esimerkiksi rakennuksen tai kulttuuriympäristön rakennustaiteellista arvoa. Lisäksi lain periaatteena on kiertotalouden vahvistaminen.

Hyvä periaate on, että ei korjata sellaista mikä ei ole rikki tai mikä kelpaa edelleen käyttöönsä. Älä uudista ehjää ja toimivaa rakennusosaa.

Ole yhteydessä rakennustarkastukseen jo ennen muutosten ja isompien korjausten suunnittelua tai tarvikkeiden hankintaa. Jos rakennuksessa on suojelumerkintä, tulee ottaa yhteyttä myös mu-seoviranomaiseen, jos kaavamerkintä näin edellyttää.

Huolla rakennusta ja rakennusosia ennen kuin niihin tulee vaurioita. Varmista, että katto ei vuoda, että ikkunoissa kittaus ja maali on kiinni lasissa, ja että seinän alaosa ei jää maanpinnan alle tai kasvillisuuden peittämäksi.

Seuraa säännöllisesti kaikkien niiden rakennusosien kuntoa ja olosuhteita, jotka voivat aiheuttaa kosteusvahinkoja:

- katot ja räystäät, räystäskourut ja rännit,
 - ikkunoiden puitteiden ja karmien kunto, kittauksen vedenpitävyys, vesipellitykset ja listat,
 - maanpinnan korkeuden muutos suhteessa julkisivuun ja sokkeliin
- Kasvillisuus, pinnoitteet ja rakennelmat rakennuksen vieressä eivät saa johtaa vettä rakenteisiin tai estää rakennusosien kuivumista.
- Korjaa heti mahdolliset vesivuotokohdat ja kuivata kosteus pois, tarvittaessa avaamalla rakenteita. Mahdollista rakenteiden kuivuminen ja tuulettuvuus. Estä veden valuminen perustuksiin ja rakennuksen alle.

... JATKU

Rakenteet ja pintakäsittelyt tulee säilyttää hengittävinä; käsittelynä rakenteesta riippuen punamulta, aito öljymaali, terva, kalkkimaali tvst. Aiempi pintakäsittely tulee ottaa huomioon ja poistaa tarvittaessa vanhat maalipinnat. Värit säilytetään entisellään.

Kunnosta mahdollisimman paljon vanhaa säilyttäen. Säilytä vanhat ikkunat, ovet ja muut yksityiskohdat. Uusi ainoastaan tuhoutunut tai toimintatavaltaan virheellinen rakennusosa. Pinnaltaan nukkaantunut tai harmaantunut puu ei välttämättä ole laho.

Jos ikkunan alapuite on lahonnut, paikkaa tai vaihda vain vaurioitunut osa. Jos ikkunasta vetää, niin uusi ensin tiivisteet, älä uusi koko rakennuksen ikkunoita. Uudet ikkunatyypit (esim. sisään-sisään aukeavat) ovat karmi- ja puitterakenteiltaan huomattavasti vanhoja ikkunatyyppejä paksumpia ja kömpelömpiä ja pienentävät ikkunan valoaukkoa. Niitä ei tule käyttää suojeltavissa rakennuksissa. Jos yksi ikkuna on pakko vaihtaa, uusi se vanhan mallin mukaan.

Korjaa ekologisesti ja kierrättäen. Hanki puuttuvia rakennusosia kierrätyksestä, jos mahdollista.

Mikäli jokin rakennusosa pitää ehdottomasti uusia, uusi vain tuo rakennusosa ja käytä mielellään kierrätettyjä ja alkuperäiselle aikakaudelle kuuluvia rakennusosia korjauksessa.

Säilytä aiemmat mittasuhteet, kuten ohuet räystäät ja räystäslaudat, sirot ikkunankarmit ja -puitteet, laudoitetut ulko-ovet, sekä verhous- ja räystäslautojen mitat, räystään pituus, sekä kiinnitystavat ja profiilit. Käytä aitoja ikkunanpuitteita "päälleliimattujen" jakoristikoiden sijaan. Älä käytä puu-alumiini-ikkunoita tai tiilikuvioituja kattopeltejä.



Vasemmalla avointa ja avoimena säilytettävää maisemaa Riutan kalastajakylän ja sen laajennusalueen kohdalla. Kalastajakylän alueilla on syytä ehkäistä taimettumista. Oikealla Vanhaa kalastajakylää kaakosta. Nummimainen kasvillisuus on variksenmarjanummea.

Lisäohjeet

Kaavamääräyksen 3 mukaan Marjaniemeen tulee toteuttaa kulttuuriympäristöön sopivat, laadukkaat kulkuopasteet. Tärkeää on, että opastus on selkeä ja yhtenäinen. Liiallista prameutta ja liian täsmällisiä rakenteita, kuten alumiinia, tulee välttää. Materiaaliksi sopii luontevasti puu ja pintakäsittelyksi esimerkiksi terva tai hiiltäminen, jota voi käyttää myös maahan upotettavissa tukirakenteissa. Myös teräs tai ruosteesta pintansa saava Corten-teräs voivat olla sopivan rouheaa materiaali satamaympäristöön. Työstössä saa olla käsityön leima.

Opasteita ja karttoja on hyvä sijoittaa eko-rakennusten, katosten ja palveluiden yhteyteen. Tavanomaisia liikenneopasteita voi käyttää lähinnä alueen reunoilla esimerkiksi opastamaan kävijöitä Sumpun ja Kirkonkylän suuntaan.

... JATKU

Modernien led-valaisimien teho on suuri ja ne saattavat häikäistä ja vähentää heikkovaloisten kohteiden näkymistä (revontulet, tähdet, muuttolinnut iltahämärissä). Erityisesti talvella valkoinen lumi saattaa häikäistä led-valaisimen ympärillä ja viedä hämäränäkökyvyn pitkäksi aikaa. Valaisinten tehoja ja etäisyyksiä ei tule suunnitella uusien liikenneympäristöjen normeja käyttäen sataman teknisiä toimintoja ja Marjaniementien varren pyörätietä lukuun ottamatta.

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. Tämä tukee kalastajakylän miljöön ja kalamajojen välialueiden ketokasvilisyyden säilymistä.

Aurinkopaneelien ja aurinkolämpökeräinten käyttöikä on lyhyempi kuin suojeltujen rakennusten. Niiden tulee olla kohdetta vaurioittamatta, kohtuullisin vaivoin ja kustannuksin poistettavissa tai vaihdettavissa uuteen käyttöikänsä päässä tai tekniikan kehittyessä.

RM-3, RM-4, RM-5 ja LS-1-alueiden uudisrakennuksiin suositellaan aurinkoenergian hyödyntämistä. Teknisluonteisen satama-alueen LS-1 vanhojen rakennusten ominaispiirteet ja koko kestävät aurinkopaneelien ja aurinkolämpökeräimien sijoittamisen ja niiden käyttö on erittäin suositeltavaa.

4.2 Rakennussuojelulla suojeltu vanhan Luotsiaseman aluekokonaisuus

Aluetta koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja määräykset

Rakennussuojelualueen aluemarkinta on SRS ja suojelupäätöksen mukaiset rakennukset srs-1 (majakka) ja srs-2. Kaavamerkinnot on käytetty suojelupäätöksen sanamuotoja mm. lausunnonantajasta. Huom! Asemakaavamääräykset 3 ja 4 sisältävät SRS-aluetta koskevia osia. Katso kohdat 3.1 ja 4.1.

Luotsiaseman alueella on muutamia aiemmassa asemakaavassa varattuja uudisrakennusten rakennusaloja. Osa uudisrakennusoikeuksista on jo toteutettu. Näitä rakennuksia ei suojella asemakaavalla. Keskeisesti sijainneita uudisrakennusoikeuksia on asemakaavassa siirretty alueen itäpäähän ja osittain Y-1 -alueelle. Rakentamisen määrä on rakennuslakohtainen. Asemakaavassa on osoitettu uudisrakennusten suurin kerrosluku (lu1/2, lu2/3).



Näkymä alueelle kaakon suunnalta. Taustalla näkyvät luotsitupa ja vartiوتا. Majakka jää osittain linkkitornin taakse piiloon.

SRS

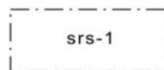
Rakennussuojelualue.

Valtakunnallisesti arvokas Rakennussuojelulla (10.6.2010) suojeltu alue, jolla sijaitsee rakennussuojelulla 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.

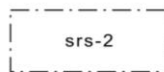
Osa alueesta on luonnon moniluotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (variksenmarjanummi, keto/niitty, uhanalaisten kasvien esiintymät). Alueiden luontoarvoja tulee vaalia ja maanpinnan rikkomista välttää rakennustoimenpiteiden yhteydessä tai aluetta kunnostettaessa.

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



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.



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 säilymisen kannalta välttämättömiä muutoksia. Rakennusta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto. Museovirasto antaa erillisiä ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja tarkentaa niitä.

Lisämääräykset

– suojellut rakennukset (srs-1, srs-2)

Huom! Uudisrakentamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ja teknisten laitteiden sijoittamisesta alueelle tulee kuulla museoviranomaista.

- Luotsiaseman alue ja näkymät sieltä merelle ja satamaan tulee säilyttää avoimena.
- Koska suojeltujen rakennusten ulkoasussa saa tehdä vain entistäviä tai rakennuksen säilymisen kannalta välttämättömiä muutoksia, ei rakennuksia saa laajentaa.
- Ravintola- tai vastaavan toiminnan yhteyteen saa tehdä korkeintaan 20 m2 laajuisen kattamattoman terassin. Katetut terassit tai lasikuistit eivät ole sallittuja.
- SRS-alueella mahdollisesti tuhoutunutta, asemakaavassa suojelumerkinnällä srs osoitettua rakennusta ei tule korvata uudisrakennuksella. Mikäli näitä rakennuksia tuhoutuu, tulee laatia uusi asemakaavallinen tarkastelu yhteistyössä museoviranomaisten kanssa.
- Rakennussuojelualueen ja Vanhaan kalastajakylän suojeltuihin rakennuksiin ei tule sijoittaa aurinkopaneeleja tai aurinkolämpöpölkääjiä ilman museoviranomaisen lupaa.

Lisäohjeet

– ei-suojellut rakennukset ja uudisrakennukset

- Asemakaavan mahdollistaman uudisrakentamisen on SRS-aluemerkinnän mukaan sovitettava mittakaavaltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään alueen nykyisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen.
- Uudisrakennusten tulee olla alisteisessa asemassa suhteessa suojeltuihin rakennuksiin, toisin sanoen muotokielen tulee olla yksinkertainen, eivätkä uudet rakennukset saa kiinnittää erityistä huomiota myöskään väreiltään tai materiaaleiltaan suojellun miljöön kustannuksella. Myös yksityiskohtien, kuten räystäiden ja ikkunapuitteiden paksuuden tulee sovittautua olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan.
- Rakennuksen pohjamuotona on suorakaide, ja kattomuoto on loiva satula- eli harjakatto, jonka räystäskorkeus sovitetaan lähialueen muihin rakennuksiin. Vähäisiä pulpettikatto-osia sallitaan esimerkiksi sisäänkäyntiä suojaamaan tai pienissä varastoissa. Rakennuksissa tulee olla räystäät.
- Alueen itäosan uusissa rakennuksissa saa käyttää asiantuntevasti suunniteltuna myös modernia, yksinkertaista muotokieltä, jos se sovitetaan yhteen olevan arvokkaan rakennuskannan kanssa.
- Julkisivujen päämateriaali on lautaverhous (pystylomalauta, vaakapaneeli, rimalauta tai vastaava).
- Rakennuksella tulee olla yksi pääväri, jona sallitaan punamullan punainen ja keskiharmaat-tummanharmaat ja esimerkiksi rautavihtrillä harmaannuttamalla saatu sävy ja tumman tervan ruskeat sävyt. Rakenteiden ja pintakäsittelyjen tulee olla hengittävä; käsittelynä punamulta, aito öljymaali, terva tvst. Aiempi pintakäsittely tulee ottaa huomioon ja poistaa tarvittaessa vanhat maalipinnat.
- Ikkunat ja listoitukset luonnonvalkoiset. Oivissa sallitaan yksi lisäsävy, jona Marjanie-messä on perinteisesti käytetty tervanruskeaa, taitettua mustaa, siniharmaata tai keltamullan keltaista värisävyä.
- Katteen tulisi mieluiten olla kolmiorimahuopaa, värisävyinä sallitaan tumma harmaa ja musta. Kattokaltevuutena käytetään 1:1,5 – n. 1:2, yli 7 m runkosyvyydellä mielellään 1:2–1:2,5, jotta harja ei nouse turhan korkealle.
- Räystäspääskyvät ovat aiemmin olleet olennainen osa alueen äänimaisemaa. Luotisase-man alueella on suositeltavaa tutkia, voidaanko alueelle uudelleen järjestää suotuisat olosuhteet räystäspääskyjen pesimiselle. Järjestelyt eivät saa uhata rakennusten kuntoa.

4.3 Luotsihotellin alue

Luotsihotellin alue liittyy kiinteästi Rakennussuojelulailla suojeltuun alueeseen. Majakka (srs) ja luotsitupa (sr-3) ovat aivan hotellin vieressä. Alue rajautuu lännessä Vanhaan kalastajakylään ja pohjoisessa satama-alueeseen ja Riutan kalastajakylään / pohjavedenotamon alueeseen.



Alla Luototalo/Luotsihotelli vanhan asemakaavan rakentamistapaohjeissa. Havainnekuvan mukaan vielä toteuttamaton jatko-osa laajennus on ajateltu osin 2-kerroksiseksi ja loivaharjakattoiseksi. (© Ramboll 2010) Vieressä valokuvia toteutuksesta. Muotokieli on rakentamisohjeiden mukainen, mutta pulpettikattoinen. Toteutuksessa Luototalon väriksi on valittu harmaa, joka on vähemmän huomiota herättävä kuin havainnekuvan punamullan punainen tai valkoinen.



Luototalo ja kalastajakylä rakennuksia. Luototalo ei hallitse maisemaa kalastajakyläalueiden tai majakan kustannuksella värityksensä vuoksi.

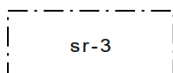
Aluetta koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Maksimikerrosluku on määritelty kaavakartalla. Kerrosluku saattaa olla rakennusalakohdainen.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Luotshotellin alue.

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

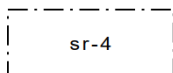


Suojeltava rakennus.

Vanhan kalastajakylän rakennukset, jotka muuttuneinkin 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 tarvelevia 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 kyläkuullinen arvo säilyy. Mikäli rakennus tuhoutuu, sen saa korvata kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja yksityiskohdiltaan vastaavalla rakennuksella, kuin tuhoutunut rakennus. Kaikissa rakentamistoimenpiteissä tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä tarkempia rakentamistapaohjeita.

Luotshotelli ja yksi kalamajatyypinen Vanhan kalastajakylän kokonaisuuteen liittyvä kalamaja on osoitettu merkinnöillä sr-3, Luototalo-osuudella ei ole suojelumerkintää. Hotellin-Luototalon sisäänkäyntipiha on määritelty torimaisesti rakennettavaksi, kuten jo vanhassa asemakaavassa.

Vanhan kalastajakylän jatkeena oleva kunnan varasto on osoitettu merkinnällä sr-4 ja eko lähialuetta palveleville saniteetti- ja huoltotiloille.



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

Lisäksi tulee noudattaa asemakaavamääräystä 3, jonka mukaan mm:

Kalastajakyläalueilla ja niiden mahdollisilla laajennusalueilla sekä rakennussuojelulla 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.

(Huom! Katso koko asemakaavamääräys kohdasta 4.1 tai kaavamerkinnoistä.)

Alueella on keto-/niittyalueita (luo-2) ja eteläosassa myös variksenmarjanummea (luo-4), jolle on suositeltu laadittavaksi luonnon ja ympäristön hoitosuunnitelma. Luo-alueita koskevat kaavamerkinnot ja ohjeet löytyvät kohdasta 3.4.

Lisämääräykset

Luotsihotelli / Luototalo lähialueineen

Kuten vanhassa asemakaavassa, alueelle voidaan II-kerroksisena toteuttaa hotellilaajennus lännen puolelle.

- Luotsihotellin laajennuksen muotokielen lähtökohtana on nykyinen rakennuskokoonaisuus, joka muodostuu kolmesta elementistä (majakka, Luotsihotelli ja Luototalo). Laajennuksen tulee olla pulpetti- tai loiva harjakattoinen, muotokieleltään, rakennusmateriaaleiltaan ja väreiltään samanhenkinen kuin nykyinen Luototalo ja mukailla aieman asemakaavan rakentamistapaohjeiden havainnekuvaa. Laajennus ei saa olla räystäskorkeudeltaan merkittävästi nykyistä Luototaloa korkeampi.
- Vesikate on harmaa konesaumattu pelti, kuten nykyisessä Luototalossa. Katolla tulee olla asianomaiset lumiesteet, koska rakennuksen läheltä kuljetaan jalkaisin sataman suuntaan.
- Rakennuksissa tulee olla räystäät. Kuitenkin Luototalon laajennuksessa saa olla räystättömiä osia samaan tapaan kuin olevassa rakennuksessa.
- Hotelliksi muutettu luotsiasema tulee säilyttää saman värisenä kuin nykyään (valkoinen). Se muodostaa parin viereisen valoisen rakennussuojelulla suojellun majakan kanssa.
- Teknisten laitteiden sijoittamisesta alueelle tulee kuulla museoviranomaista.

Lisäohjeet

Luotsihotelli / Luototalo lähialueineen

- Asemakaavassa alarinteen puolella oleva laajennus saa asemakaavan mukaan olla 2-kerroksinen. Suurin sallittu kerrosala on asemakaavan mukainen. Koko rakennusoikeuden voi käyttää hyväksi vain kahteen kerrokseen rakentamalla.
- On suositeltavaa, että Luotsihotellin laajennuksen räystäskorkeus on lähellä olemassa olevan osan räystäskorkeutta.
- Uudehko hydrokopterihalli/varasto voidaan asemakaavan mukaan korvata hieman isommalla sataman toimintaan tai alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvällä rakennuksella. Kunnan varaston korjaamisessa ja sen lähiympäristössä olevan rakennusoikeuden toteuttamisessa sovelletaan Vanhaa kalastajakylää koskevia rakennustapaohjeita.

4.4 Luotsiaseman etelä- ja itäpuoliset alueet

Vanhan Luotsiaseman eteläpuoliselle R-1-alueelle, hieman erilleen rakennussuojelualueesta, on huonokuntoinen pelkkahirsinen huopakattoinen loma-asunto, ns. Tullin maja ja siihen liittyvä erillinen sauna, joihin ei liity erityisiä mainittavia arvoja, eikä alueella ei ole suojelutavoitteita. R-1-tonttien rakennusoikeudet ovat jonkin verran isompia kuin kalastajakylissä. Luotsiaseman itäpuoliselle Y-1-alueelle (vanhan asemakaavan Y-alue) on rakennettu luotsaustoimintaa palveleva rakennus, ja alueella on lisärakennusoikeutta.

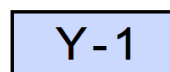
Alueita koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja määräykset



Loma-alue, 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.



Yleisten rakennusten korttelialue.

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



Lähevirkistysalue.

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 tulee noudattaa asemakaavamääräystä 3, jonka mukaan mm. alueita ei saa aidata. Huom! Katso koko asemakaavamääräys kohdasta 4.1 tai kaavamerkinnoista.

Luo-alueita koskevat kaavamerkinnot ja ohjeet löytyvät kohdasta 3.4.

Lisämääräykset

R-1 ja Y-1 -alueet

Näillä alueella sovelletaan Riutan kalastajakylän lisämääräyksiä, katso kohta 4.6.

Rakennusten päävärin tulee kuitenkin olla huomiota herättämätön, kuten tumma tervanruskea tai kelsonharmaa. Y-1 -alueella voi käyttää myös punamullanpunaista pääväriä. Näiden lisäksi sallitaan yksi tehosteväri, joka voi olla taitettu valkoinen tai punamullan punainen, ovissa sallitaan näiden lisäksi okrankeltainen, mustanruskea, siniharmaa tai sininen.

Kattokaltevuuden tulee R-1-alueella olla loiva, n. 1:2,5-1:3, jotta rakennukset jäisivät piiloon vanhan luotsiasema-alueen taakse. Y-1-alueella kattokaltevuuden saa sovittaa vapaammin yhteen I u1/2 -kerrosluvun kanssa (n. 1:2-1:3).

Lisäohjeet

VL-1, R-1 ja Y-1 -alueet

Leikki- ja oleskelualueilla suositellaan käytettäväksi perinteisiä rakennusmateriaaleja, kuten tukevia puurakenteita ja hiekka-alustaa. Monimutkaisia, moderneja tai korkeita leikkilaineita ei tule käyttää. Alueelle suositellaan sijoitettavaksi perinteisiä leikkirakenteita, pihapelejä ja penkit myös aikuisille. Jos vieressä ei ole eko-pistettä, alueelle on suositeltavaa sijoittaa roskakori, jossa roskat pysyvät myös tuulisella säällä.

4.5 Vanha kalastajakylä

Tärkeintä on kalastajakylän paikan hengen säilyttäminen, sekä rakennusten hoito ja kunnossapito. Rakennusten korjausten tulee sopia yhteen alkuperäisen tyylin kanssa, ja on erittäin suositeltavaa käyttää korjauksissa vanhoja rakennusosia. Tiiviisti rakennetussa Vanhassa kalastajakylässä ei juurikaan ole lisärakentamismahdollisuuksia.



Näkymä vanhasta kalastajakylästä. Vasemmalla katon lapetta on mukavan näköisesti jatkettu oven kohdalla ja kate on kolmiorimahuopaa. Räystäät ovat ohuet. Pieni oleskelupaikka ja sisään tulokatos istuvat hyvin kokonaisuuteen.

Uudemman rakennuksen pääty on vanhoja leveämpi. Räystäät ovat ohuet ja katto on onnistuneesti loiva, jolloin harja ei nouse liikaa. Rakennus kohoa kuitenkin sokkelista johtuen korkealle verrattuna vanhoihin. Uuden rakentamisen yleistymisen muuttaisi kokonaisuuden ominaispiirteitä.

Aluetta koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja määräykset

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.

Suojeltava rakennus.

Vanhan kalastajakylän rakennukset, jotka muuttuneinkin 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 soveltuvalle tavalla.

Rakennusta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. 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. Viemäroimattomat käymälät ovat kiellettyjä. Rakennuksia ei saa korvata uudisrakennuksilla.

Asemakaavamääräys 3 koskettaa erityisesti Vanhaa kalastajakylää ja Riutan kalastajakylää.

27 (43)



Vasemmalla, pienet puucee- tai talousrakennukset (st) saa säilyttää varastoina, mutta niitä ei saa enää käyttää viemäroimättöminä ulkovessana tai muulla tavalla, joka uhkaa pohjaveden laatua. Oikealla näkymä sataman suunnasta verkkovajojen välistä kohti kalamökkejä.

Lisämääräykset

Aluetta ja rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto, jos ne muuttavat rakennuksen ulkonäköä. Rakennukset on mahdollisten korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan alkuperäiseen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Uuden kalamajatyypin rakennuksen saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun rakennusalan puitteissa korkeintaan 40 k-m² laajuisena, ellei asemakaavassa ole muuta määrätty. Uusien rakennusten tulee olla materiaaleiltaan, väreiltään ja mittasuhteiltaan nykyisten kalamajojen tyyppisiä:

- Julkisivujen päämateriaali on lautaverhous (pystylomalauta, vaakapaneeli, rimalauta tai vastaava).
- Julkisivujen pääväri punamulta. Myös luonnonmukaisesti harmaantunut/harmaannutettu puu sallitaan julkisivun päävärinä. Pintakäsittelyn tulee olla hengittävä; punamulta, aito öljymaali tvst. Aiempi pintakäsittely tulee ottaa huomioon ja poistaa tarvittaessa vanhat maalipinnat.
- Ikkunat ja listoitukset luonnonvalkoiset. Ovisia sallitaan punamullanvärin lisäksi yksi lisäsävy, jona Marjaniemessä on perinteisesti käytetty mustanruskeaa, siniharmaata tai keltamullan keltaista värisävyä.
- Vesikate musta, tummanharmaa tai punaruskea. Alueen yhtenäisyyden vuoksi katemateriaali kalamajoissa on kolmiorimahuopa: Talousrakennuksissa voi käyttää myös maalattua tai pinnoitettua peltiä, ei kuitenkaan tiilijäljitelmiä. Katteita, jotka vaativat paksuja räystäitä (esim. aluskatteellinen profiilipelti) tulee välttää.
- Runkosyvyys korkeintaan 6 m
- Katon harjan tulee olla rakennuksen pidemmän sivun suuntainen. Kattojen tulee olla suhteellisen loivia, samalla vaihteluvälillä kuin lähellä sijaitsevilla rakennuksilla.
- Katon räystäään tulee olla samalla tai lähes samalla korkeudella suhteessa maanpintaan, kuin viereisissä olemassa olevissa kalastajamökeissä (erotus enintään n. +/- 50 cm).
- Teknisten laitteiden sijoittamisesta alueelle tulee kuulla museoviranomaista.
- Rakennussuojelualueen ja Vanhaan kalastajakylän suojeltuihin rakennuksiin ei tule sijoittaa aurinkopaneeleja tai aurinkolämpöpökeräjäjiä ilman museoviranomaisen lupaa.
- Vanhan kalastajakylän ja Riutan kalastajakylän alueilla ei saa rakentaa parviloja. Ne eivät sovellu alueelle tyypillisiin rakennuksiin.
- Lasikuistit ja katetut terassit eivät ole sallittuja. Vähäisen sisääntulokatoksen saa tehdä jatkamalla katon lapetta alaspäin.

Lisäohjeet

Vanha kalastajakylä

- Katon räystästä voi jatkaa esimerkiksi sisääntulon tai pienen oleskelualueen suojaksi.
- Kattokaltevuudet saavat vaihdella noin 1:2–1:3, pienissä rakennuksissa saa olla loivempikin – 1:4, katteesta riippuen.
- Terassien ja portaiden kaiteissa on hyvä käyttää päävärinä punamullanpunaista tai tummaa ruskeaa, jotka eivät korostu liikaa mökin kustannuksella. Käsijohteet ja tolpat voi maalata myös valkoisiksi, samoin muutaman portaan pituisen kaiteen kokonaisuudessaan.

4.6 Riutan kalastajakylä

Jakokunnan ja Hailuodon kunnan omistama alue on asemakaavassa kalastajakylä korttelialuetta (RK/s2). Alue ei ole yhtä tiheästi rakennettu kuin vanha kalastajakylä. Vedenotamon vuoksi väistyvät rakennukset on mahdollista pystyttää uudestaan Riutan alueelle. Muille uusille kalamajoille on kerrosalaa RK/s2-alueella Riutantien itäpuolella metsän reunassa. Viereisellä satama-alueella LS-1 on muutamia kalamökkejä, joihin sovelletaan näitä rakentamishojeita. Sataman kaavamääräykset on koottu kohtaan 4.7 Satama.

Aluetta koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja määräykset

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.

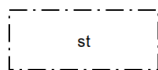
Mahdollisesti tuhoutunut rakennus saadaan korvata uudella, jonka mittasuhteet, materiaalit ja yksityiskohdat vastaavat entistä rakennusta, ja jonka rakennusala saa olla korkeintaan 15% suurempi kuin tämän asemakaavan laatimisajankohdan rakennuksella. Kuhunkin kalamökkiin saa liittyä korkeintaan yksi 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.

sr-4

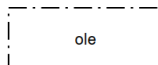
Suojeltava rakennus.

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 kyläkuullinen 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. Viemäröimättömät käymälät ovat kiellettyjä. Rakennuksia ei saa korvata uudisrakennuksilla.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Lisämääräykset

Riutan kalastajakylä

Rakennukset on mahdollisten korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan alkuperäiseen tyyliin hyvin soveltuvalta tavalla, vanhoja rakennusosia käyttäen, sekä pyytää tarvittaessa toimenpiteistä museoviranomaisen lausunto.

Uuden kalamajatyypin rakennuksen saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun rakennusalan puitteissa kerrosalaltaan korkeintaan 40 m² laajuisena, ellei asemakaavassa ole muuta määrätty. Uusien rakennusten tulee olla materiaaleiltaan, väreiltään ja mittasuhteiltaan nykyisten kalamajojen tyyppisiä:

- Julkisivujen päämateriaali on lautaverhous (pystylomalauta, vaakapaneeli, rimalauta tai vastaava).
- Julkisivujen pääväri punamulta. Myös luonnonmukaisesti harmaantunut/harmaannut puu sallitaan julkisivun päävärinä. Pintakäsittelyn tulee olla hengittävä; punamulta, aito öljymaali tvst. Aiempi pintakäsittely tulee ottaa huomioon ja poistaa tarvittaessa vanhat maalipinnat.
- Ikkunat ja listoitukset luonnonvalkoiset. Omissa sallitaan punamullanvärin lisäksi yksi lisäsävy, jona Marjaniemessä on perinteisesti käytetty mustanruskeaa, siniharmaata tai keltamullan keltaista värisävyä.
- Vesikate musta, tummanharmaa tai punaruskea. Alueen yhtenäisyyden vuoksi katemateriaali kalamajoissa on kolmiorimahuopa: Talousrakennuksissa voi käyttää myös maalattia tai pinnoitettua peltiä, ei kuitenkaan tiilijäljitelmiä.
- Runkosyvyys korkeintaan 6 m
- Katon harjan tulee olla rakennuksen pidemmän sivun suuntainen. Kattojen tulee olla suhteellisen loivia, samalla vaihteluvälillä kuin lähellä sijaitsevilla rakennuksilla.
- Vanhan kalastajakylän ja Riutan kalastajakylän alueilla ei saa rakentaa parviloja. Ne eivät sovellu alueelle tyypillisiin rakennuksiin.
- Lasikuistit ja katetut terassit eivät ole sallittuja. Vähäisen sisääntulokatoksen saa tehdä jatkamalla katon lapetta alaspäin.

Lisäohjeet

Riutan kalastajakylä

- Merkinnällä sr-4 osoitettujen rakennusten ulkonäköä ei suositella muutettavaksi ilman pakottavaa syytä. Muutoksista suositellaan pyydettäväksi museoviranomaisen lausunto.
 - Katon räystään korkeus maanpinnasta ei saa poiketa merkittävästi alueella olevien rakennusten räystään korkeudesta. Räystästä voi jatkaa alemmas, esimerkiksi sisääntulon tai pienen oleskelualueen suojaksi.
 - Kattokaltevuudet saavat vaihdella noin 1:2 – 1:3, pienissä rakennuksissa saa perinteen mukaisesti olla loivempikin – 1:4, katteesta riippuen.
 - Teknisten laitteiden sijoittamisesta alueelle on suositeltavaa kuulla museoviranomaista.
- JATKUU

- Terassien ja portaiden kaiteissa voidaan käyttää päävärinä punamullanpunaista tai tummaa ruskeaa, jotka eivät korostu liikaa mökin kustannuksella. Käsijohteet ja tolpat voi maalata myös valkoisiksi, samoin muutaman portaan pituisen kaiteen kokonaisuudessaan.
- Leikki- ja oleskelualueilla suositellaan käytettäväksi perinteisiä rakennusmateriaaleja, kuten tukevia puurakenteita ja hiekka-alustaa. Monimutkaisia, moderneja tai korkeita leikkilaineita ei tule käyttää. Alueelle suositellaan sijoitettavaksi perinteisiä leikkirakenteita, pihapelejä ja penkit myös aikuisille. Jos vieressä ei ole eko-pistettä, alueelle on suositeltavaa sijoittaa jäteastia, jossa roskat pysyvät myös tuulisella säällä.
- Riutan kalastajakylään voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita ja aurinkolämpökeräimiä katoille lappeen kanssa samaan kaltevuuteen, mutta niiden sopiva mitoitus, sijoituspaikka ja asennustapa vaativat huolellista suunnittelua ja harkintaa. Katteen värin olisi hyvä olla suunnilleen sama kuin paneelin (musta, tumma harmaa). Näissä pienimittakaavaisissa Riutan kalamajoissa ei tule pyrkiä kovin tehokkaaseen aurinkoenergian hyödyntämiseen. Katon materiaali, kiinnityspinnan ominaisuudet, kunto ja ikä vaikuttavat toteutusmahdollisuuksiin ja kiinnityksiin. Peruslähtökohta on, että paneelien käyttöikä on lyhyempi kuin suojeltujen rakennusten, ja paneelit tulee pystyä uusimaan tai poistamaan kohtuullisen helposti rakennusta vahingoittamatta.



Esimerkkejä Marjaniemessä käytetystä väriykestä ja ohuista räystäistä.

4.7 Satama

Asemakaavassa alueella mahdollistetaan satamatoimintoihin liittyvä rakentaminen. Alue on osin asfalttipintainen (aallonmurtaja). Aallonmurtajien kiveykset ulottuvat asfaltin viereen. Alueella on pääasiassa satamatoimintoja. Suurin rakennuksista on kalahalli (360 k-m²).

Lisäksi alueella on polttoainevarasto, huoltorakennuksia mm. vierasvenesatamalle, sekä satamakahvila.



Vasemmalla kalahalli ja vierasvenesataman huoltorakennus ja oikealla telttakahvila, joka on jo korvattu rakenteiltaan kiinteämmällä kahvilarakennuksella.

Satama-alue ulottuu osittain kulttuuriympäristöselvityksessä rajatun Riutan kalastajakylän alueelle, joilla on sr-4 -merkinnöillä osoitettuja suojeltavia kalamajoja.



Satama-alueella on muutama Riutan alueeseen liittyvä kalamaja (kuva vasemmalla) ja Vanhaan kalastajakylään liittyvä sataman varistorakennus ja niiden taakse jäävä vanhempi kalamaja (kuva oikealla).

Aluetta koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja määräykset



Satama-alue.

Alueelle saa sijoittaa sataman toimintaan ja elinkeinoihin 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 vastaavan kokoisilla uudisrakennuksilla. Rakentaminen ei saa merkittävästi haitata alueen pääkäyttötarkoitusta.

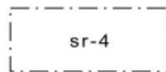
Kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon jään ja meriveden korkeuden vaihtelun vaikutukset, todetut luontoarvot ja sataman luonne osana arvokasta kulttuuriympäristöä.

Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia. Alueella olemassa olevia kalamökkejä ja vanhempia varistorakennuksia (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 elinkeinoihin ja merenkulkuun liittyen, ja että myös jalankululle varataan alueelta tilaa. Ajo kalastajakylän rakennuksille sataman kautta on sallittu.

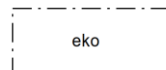
Vastaavan kokoisella rakennuksella tarkoitetaan tässä tapauksessa korkeintaan 15-20 % suurempaa rakennusta, mikä mahdollistaa paremmat lämmöneristykset ja teknisen varustuksen uudistamisen.



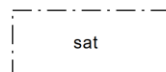
Suojeltava rakennus.

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.

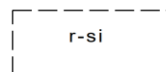
Rakennuksissa tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee suorittaa siten, että rakennuksen kyläkuullinen arvo säilyy. Mikäli rakennus tuhoutuu, sen saa korvata kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja yksityiskohdillaan vastaavalla rakennuksella, kuin tuhoutunut rakennus. Kaikissa rakentamistoimenpiteissä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



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



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



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

Mikäli merkinnällä sr-4 osoitettu varastorakennus on tehty 1970-luvun jälkeen, se voidaan siis perustelluista syistä kaavamääräyksen mukaan korvata entisen kaltaisella uudella rakennuksella tai uudistaa se alueen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, soveltaen kalastajakylän rakentamistapaohjeita. Katso myös kaavamääräykset 1 (rakentamiskorkeudet), 3 (rakennustapa ja kulttuuriympäristö) ja 5 (merenkulku) kohdasta 3.3 ja 4.1 tai kaavamerkinnöistä. Asemakaavamääräyksen 3 loppuosa koskee myös satama-aluetta.

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-aluetta 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.

Lisämääräykset

Satama

Sataman suojeltaviksi merkityissä rakennuksissa (sr-3 ja sr-4) noudatetaan Vanhan kalastajakylän ja Riutan kalastajakylän alueita koskevia määräyksiä ja ohjeita.

Vanhat aallonmurtajat tulee säilyttää. Jos niille tai lähiympäristöön on tulossa muutoksia, tulee näistä muutoksista pyytää museoviranomaisen lausunto.

- Julkisivujen päämateriaali on lautaverhous (pystylomalauta, vaakapaneeli, rimalauta tai vastaava). Lämpöeristämättömässä tai teknisessä tarkoitettussa rakennuksessa (muuntamo yms.) julkisivumateriaali voi olla maalattu tai pinnoitettu pelti.
- Julkisivujen pääväri punamulta tai luonnonmukaisesti harmaantunut/harmaannutettu puu. Myös tumman- tai keskiharmaan sävyt sallitaan julkisivun päävärinä. Erityisesti siirrettävissä rakennuksissa ja rakenteissa(r-si-alue) puupinta voidaan jättää käsittelemättä (esim. lehtikuusi), tai väryksessä mukaillaan sataman ja kalastajakylien rakennusten värytystä (harmaantuneen puun sävyt, tervanruskeat, punamullanpunainen). Puuverhouksen pintakäsittelyn tulee olla hengittävä; punamulta, aito öljymaali tvst. Aiempi pintakäsittely tulee ottaa huomioon ja poistaa tarvittaessa vanhat maalipinnat.
- Ikkunat ja listoitukset luonnonvalkoiset. Myös punamullanpunaiset sävyt sallitaan harmaissa rakennuksissa ja puunväriset siirrettävissä rakennuksissa.
- Ovissa sallitaan punamullanvärin lisäksi yksi lisäsävy, joina Marjaniemessä on perinteisesti käytetty mustanruskeaa, siniharmaata, sinistä tai keltamullan keltaista värisävyä.
- Vesikate musta, tummanharmaa tai punaruskea huopa- tai kolmiorimahuopakate. Sataman teknisluonteisissa rakennuksissa voi käyttää myös maalattua tai pinnoitettua peltiä, ei kuitenkaan tiilijäljitelmiä.
- Katon harjan tulee olla rakennuksen pidemmän sivun suuntainen. Kattojen tulee olla suhteellisen loivia, samalla vaihteluvälillä kuin lähellä sijaitsevilla rakennuksissa.
- r-si-merkintä sallii siirrettävien rakennusten ja rakenteiden sijoittamisen alueelle. Ne tulee suunnitella kooltaan ja painoltaan sellaisiksi, että ne on helppoa rakenteita vahingoittamatta siirtää talveksi pois alueelta esimerkiksi elementeiksi purettuina ilman raskasta kuljetuskalustoa. Monipuoliset oleskelualueet tarkoittavat, että tulee ottaa huomioon eri-ikäiset ja -kuntoiset ihmiset, ja huomioidaan turvallisuusnäkökohdat.

Lisäohjeet

- Satama-alueella on suositeltavaa huomioida aurinkoenergian ja muiden uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen. Katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita, jotka tulee sovittaa ympäristön kulttuuri-historiallisiin arvoihin ja joiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia.
- Sataman teknisestä luonteesta johtuen aallomurtajia voidaan korottaa ja pengertää. Jos lähialueella on sr-merkinnällä osoitettuja rakennuksia kuten kalamajoja, tulee huolehtia siitä, että ne eivät jää kuoppaan, ja korottaa tarvittaessa maanpintaa niiden alla.
- Teknisten laitteiden ja rakennusten sijoittamisesta alueelle on suositeltavaa kuulla mu-seoviranomaista.
- Terassien ja portaiden kaiteissa voidaan käyttää päävärinä punamullanpunaista tai tummaa ruskeaa, jotka eivät korostu liikaa. Käsijohteet ja tolpat voi maalata myös valkoisiksi, samoin muutaman portaan pituisen kaiteen kokonaisuudessaan.
- Aluemerkinäissä ja sat-merkinnäissä oleva kielto sijoittaa asumiseen tai majoitukseen tarkoitettuja rakennuksia, johtuu erityisesti alueen alavuudesta suhteessa aallonkorkeuksiin, sekä äärevistä olosuhteista. Sat-merkinnällä myös turvataan sitä, että sata-mapalveluille varmasti jää rakennusoikeutta.
- Jos uudisrakennus on alimmasta rakentamiskorkeudesta johtuen tulossa häiritsevän korkealle lähialueen rakennuksiin verrattuna, on hyvä keskustella heti suunnittelun alussa rakennustarkastajan kanssa perustamistavasta ja rossialapohjan käyttämisestä, jolloin valmiin lattian pinta jäänee noin 70 cm alemmas kuin maanvaraisella laattalla.

Satama



Viitekuvat siirrettävistä rakenteista ja rakennuksista.

Siirrettäviä rakenteita voivat olla esim. elementeistä kootut auringonottolavat ja istuskelupaikat, siirrettävä sauna tai pieni lämmittelykoija, porras-istumapenkkirakenne vesirajaan ja pieni onkimislaituri.

Rakenteilla voi ylittää aallomurtajan hankalasti ylitettävät louhikko-kiviheito-kerakenteet ja tehdä mukavia istumasoppia merimaiseman katselua ja auringonottoa varten.

Viitekuvat © The Bands © Jonas Aarre Sommarset

4.8 Riutan kalastajakylän laajennusalue

Aluetta koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja -määräykset

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 leiriytyä, eikä säilyttää aineita, jotka saattavat uhata pohjaveden puhtautta.

Katso kaavamääräykset 1 (rakentamiskorkeudet), 3 (rakennustapa ja kulttuuriympäristö) ja 5 (merenkulku) kohdista 3.1 - 3.4 ja 4.1 tai kaavamerkinnoista. Maksimikierrosluku on määriteltä kaavakartalla.

Lisämääräykset

Riutan kalastajakylän laajennusalue

Rakennustapa tulee sovitaa yhteen viereisen Riutan kalastajakylän toteutuksen kanssa:

- Kyseessä on uudisrakennusalue. Kalamökin ja sille kuuluvan talousrakennuksen (kalastajamökkiyksikkö) tulee sijaita ≥ 8 m etäisyydellä viereisestä kalamökistä tai sen talousrakennuksesta.
- Julkisivujen päämateriaali on lautaverhous (pystylomalauta, vaakapaneeli, rimalauta tai vastaava).
- Julkisivujen päävärit ovat punamulta tai luonnonmukaisesti harmaantunut/harmaannutettu puu. Myös tervanruskeat sävyt sallitaan julkisivun päävärinä. Kirkkaat tai hyvin vaaleat värisävyt on kielletty päävärinä.
- Ikkunat ja listoitukset luonnonvalkoiset, harmaannutetuissa rakennuksissa voi käyttää myös punamullanpunaista.
- Ovissa sallitaan punamullanvärin lisäksi yksi lisäväri, joina Marjaniemessä on perinteisesti käytetty mustanruskeaa, siniharmaata, sinistä tai keltamullan keltaista värisävyä. Metsäisillä alueilla sallitaan pinta-alaltaan pienenä tehostevärinä ikkunoissa ja ovissa myös sininen.
- Alueen yhtenäisyyden vuoksi katemateriaali on kolmiorimahuopa ja väri musta tai tummanharmaa. Talousrakennuksissa voi käyttää myös maalattua tai pinnoitettua peltiä, ei kuitenkaan tiilijäljitelmiä.
- Katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita, jotka tulee sovitaa ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja joiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia.
- Runkosyvyys korkeintaan 6 m
- Katon harjan tulee olla rakennuksen pidemmän sivun suuntainen. Kattojen tulee olla suhteellisen loivia, samalla kaltevuuden vaihteluvälillä kuin lähellä sijaitsevilla Riutan alueen olevilla rakennuksilla.

Lisäohjeet

Riutan kalastajakylän laajennusalue

- Mitä lähempänä ollaan vanhaa kalastajakylää ja Riutan kalastajakylää, sitä isompi on tarve sovittaa rakentamistapa yhteen olevan kanssa. Metsäpeitteisellä alueella voidaan sallia perinteisestä poikkeavia kattomuotoja, mutta katon räystäään tulisi olla suurin piirtein samalla korkeudella suhteessa maanpintaan, kuin viereisissä olemassa olevissa kalastajamökeissä (noin +/- 50 cm).
- Laajennusalueella on tavoitteena päästä uusien kalamökkien toteuttamisessa saman tapaiseen herkkään näennäisen sattumanvaraiseen sijoittumiseen kuin muualla Vanhan kalastajakylän ja Riutan alueella, ja että kunnioitetaan kalastajakylän luonteikasta vaihtelevuutta. Tästä syystä rakennusalojen sivujen suunnat vaihtelevat hieman ja rakennuksen suunnat saavat myös vaihdella.
- Alueella on suositeltavaa huomioida aurinkoenergian ja muiden uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen.
- Suositeltava kate on kolmiorimahuopa ja väri musta tai tummanharmaa. Aurinkopaneelit eivät erotu liian selvästi katteen väristä tai tummahkosta julkisivusta. Myös peltikattetta voi käyttää silloin kun se ei vaadi paksuja räystäitä.
- Suosituksena on, että julkisivujen pintakäsittely on perinteinen ja hengittävä; punamulta, aito öljymaali, tervapohjainen käsittely tvst.
- Suosituksena on, että alueen kulkuväylät olisivat sorapintaisia.
- Alueen luontotyyppien (niitty, keto ...) rajausta ei ole tehty luontoselvityksessä pihasuunnittelun tarkkuustasolla (1:100 – 1:500). Alueen länsipäässä on vanhan asema-kaavan rakentamisaluetta, jolla täydennysrakentaminen on hyvä mahdollisuuksien mukaan sovittaa luontotyyppin reuna-alueille tai ulkopuolisille alueille

4.9 Merivillan kiinteistön alueet RM-3, RM-4, RM-5, VR/rm

Merivillan alue - Marjaniementien ja pohjoisen rannan välialueen rakentamiskonsepti

Kerrosluvut RM-3 alueella ja eko-hotellin tontilla on valittu asemakaavaan niin, että ne mahdollistavat rakentamisen 2–3 kerroksen korkeudelle, josta on näkymiä meren, kalastajakylän ja majakan suuntaan. Tavoitteena on luonnon ilmiöiden (revontulet, tähdet, myrskyt, arktinen muutto) tarkkailu "tyrskymajoista", näköalamökeistä ja "eko-huoneistohotellin" näköalatasanteelta tai ravintolasta. Rakentamiskonseptia on avattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

RM-3 alue on tarkoitettu isommalle matkailu-, opetus- tms. palvelutoiminnalle, "eko-huoneistohotellille", joka voi tarjota työpaikkoja ja ympärivuotisia palveluita esim. luontomatkailijoille.

RM-4-alueelle on mahdollista sijoittaa siirrettäviä hotellihuonemaisia loma-asuntoja (paritalo 20+20 k-m²) tai rakennusaloittain 1-2 loma-asuntoa. Tavoitteena on, että rakennusten lähelle ja väleihin jää puustoa, oleskelutilan ikkuna ei ole kohti viereistä rakennusta, ja alueen ilme säilyy metsäisenä maantieltä katsottuna. Rakentamistapaa ei ole sidottu yhteen Riutan alueen kanssa.

RM-5-alue pitää sisällään pieniä tilapäiseen oleskeluun tarkoitettuja luonnon ja sen ilmiöiden tarkkailuun tarkoitettuja yöpymisen mahdollistavia näköalamökkejä, sekä **VR/rm**-

alueella sauna-yhteistilarakennuksen. Rannan tuntumassa on kaksi pientä ”tyrskymajaa”, eräretkityylisesti makuupusseissa majoittuville.

Alueita koskevat keskeiset asemakaavamerkinnot ja määräykset

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.

Lisämääräykset

Rakennusten massoitelu saa metsäisellä alueella poiketa kalastajakylärakentamisesta. Massoittelun ja värityksen tulee kuitenkin olla osa-alueittain yhtenäinen ja yksinkertainen. Rakentamisessa tulee pyrkiä siihen, että listoituksia ei tarvita nurkissa tai aukkojen pielissä.

- Julkisivujen päämateriaalit ovat puu ja lasi. Veistämätöntä hirttä ei sallita muualla kuin luonnon tarkkailuun ja tilapäiseen oleskeluun tarkoitettujen luontotornimaisten ”tyrskymajojen” tukirakenteissa.
- Julkisivujen pääväri saa olla luonnonmukaisesti harmaantunut/harmaannutettu puu, tumma harmaa tai tervanruskeat sävyt. Kirkkaat ja vaaleat värisävyt on kielletty päävärinä. Rakennuksissa saa olla puunvärinen tai punamullan punainen osio (lisäväri), jonka laajuus saa olla korkeintaan 35%.
- Lisäksi sallitaan yksi tehosteväri: mustanruskea, luonnonvalkoinen, puun värinen, sini-harmaa tai sininen. Ikkunoissa sallitaan harmaannutetuissa rakennuksissa myös punamullanpunainen.
- Ns. ekohotelli (tontti 2) tulee massoitella siten, että se ei hahmotu yhdeksi isoksi rakennusmassaksi. Vastuullisena arkkitehtisuunnittelijana tulee käyttää vaativien rakennuskohteiden suunnitteluun perehtynyttä suunnittelijaa.
- RM-5 -kortteli tulee toteuttaa vähintään kuutena rakennuksena. Yhden rakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 70 m².
- Katteen väri musta tai tummanharmaa. Tumma katon ja seinien väritys naamioi hyvin aurinkolämpökerääjät ja -paneelit.
- Katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita, jotka tulee sovittaa ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja joiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia. Suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen suuntaamalla ikkunoita myös aurinkoiseen ilmansuuntaan.

Merivillan kiinteistön alue

Lisäohjeet

Merivillan kiinteistön alue

- Ns. siirrettävien lomarakennusten tontilla (kortteli 5, tontti 1) alueen ilmeen tulee olla yhtenäinen. Mikäli toteuttajia on useampia, määrää ensimmäinen toteutus rakennusten katto- kaltevuuden ja väriyksen. Hotellihuonemaiset yksiköt on ryhmitelty pareittain (20+20 k- m2) kehäksi niin, että naapurimökki ei näkyisi hotellihuonemaisen mökin ikkunasta vaan näkymä olisi metsäinen. Puita on suositeltava säilyttää myös rakennusosalalla. Ra- kennukset ovat yksikerroksisia metsäisen ilmeen säilyttämiseksi myös teiltä katsottuna. Mikäli rakennuksia ei tehdä siirrettävinä, ne suositellaan tehtäväksi kahtena n. 40 k-m2 yk- sikkönä lomakylämaisesti. Mahdollista varastotilaa voidaan sijoittaa eko-rakennusosalalle.
- RM 3-5 - alueet ovat etäällä kalastajakylistä ja Luotsipihalta, joten niillä voi käyttää moder- nimpaa rakennustapaa. Väriyksellä pyritään siihen, että uudet rakennukset eivät tule liikaa esille Marjaniemen kulttuurimaisemassa.
- Maisema avautuu luoteen ja koillisen välille, mikä ei ole paras ikkunoiden suunta energiata- louden kannalta. Tätä on hyvä kompensoida aurinkolämpökeräimillä tai -paneeleilla. Uudis- rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita, jotka tulee sovittaa ympäristöön ja sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja joiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia. Pohjavesialue estänee maalämmön hyö- dyntämisen. Aurinkopaneelit voi myös sijoittaa keskitetysti isomman ekohotellin katolle.
- Ekohotellissa on suositeltavaa käyttää modernia muotokieltä niin että siinä on viitteitä pai- kalliseen rakentamiskulttuuriin, ja rakennukseen tulee varata tilaa paikallisen taiteen esitte- lyyn. Valaistuksen tulee olla maltillista niin, että luonnon ilmiöiden tarkkailu ei siitä häiriinny.
- Koko rakennusoikeuden käyttämiseksi on suositeltavaa rakentaa asemakaavan kerros- luvun mukaisesti. Kerrosluku (II u^{1/2}) on RM-3 ja RM-5 alueilla valittu mahdollistamaan kolmannen kerroksen tasolta näkymiä meren ja majakan suuntaan luonnon ilmiöiden (revontulet, tähdet, myrskyt) tarkkailuun näköalatasanteelta tai ravintolasta.
- RM-5 -alueen ohjeelliset rakennusalat on osoitettu koko rakennusoikeuden kattavina, joten IIu^{1/2} korkuisena rakennusala kattaa alle puolet kaavakartalla ohjeellisesti esite- tystä rakennusosalasta. Sijoittelussa suositellaan käytettäväksi kaavassa osoitettua, koska siinä on pyritty tarjoamaan kauemmas rannasta sijoittuville rakennuksille näky- mät merelle ja välttämään suoraa näkymää naapurirakennukseen ja sen ikkunoihin.
- Merkinnällä eko osoitettu rakennus on tarkoitettu ensisijaisesti reitistöjen tukikohdaksi, josta voi vuokrata esimerkiksi pyöriä, järjestää luontoretkeä tai maastoratsastuksia yms. matkailun oheistoimintaa.
- Suosituksena on, että julkisivujen pintakäsittely on perinteinen ja hengittävä; tumma maaväri, aito öljymaali, tervapohjainen käsittely tvst.
- Puujulkisivut voi toteuttaa rakennuksen käyttötarkoitukseen sopivalla tavalla ja myös CLT- tai hirsipintaisena (ei pyöröhirsipintaisena).
- Viitekuvia ei ole tarkoitettu sellaisenaan toteutettavaksi vaan ideoinnin pohjaksi.
- Suosituksena on, että alueen kulkuväylät olisivat sorapintaisia.
- Viklopolun itäpuolelle asemakaavassa osoitettu puurakenteinen aita on tarkoitettu suo- jaamaan olevan loma-asunnon oleskelualueetta. Rajalle pystytettävän aidan tulee olla keskeisen oleskelupiikan ja päärakennuksen kohdalla korkeudeltaan 1,8 m ja pääosin umpinainen, esimerkiksi lomalautaa. Aitaan tulee sen molemmissa päissä liittyä mata- lampi ja ulkonäöltään kevyempi osuus. Aidan väri on suositeltavaa olla ruskea, kelon- harmaa tai tummanharmaa, ja siihen voi yhdistää kapean katoksellisen puuvaraston.

Viitekuvat



Viitekuvia pohjoisrannan sauna-kokoontumistilan ja alla 2-kerroksisen mökin toteuttamiseen.



Luonnontarkkailumajoissa on suositeltavaa käyttää rossipohjaa tai tehdä maja reilujen tolppien varaan näkymien parantamiseksi. Alin taso voi olla korotettu avoterassi, johon on luiska liikuntaesteisille. Isommissa majoissa ylin taso voi olla katettu avoterassi, jossa voi yöpyä makuupusseissa. Avoterasseja ei lasketa kerrosalaan (rakennusoikeuteen). Pohjois-Suomessa elävien puiden varaan ei voi rakentaa, mutta pienen majan voi tehdä esimerkiksi kolmen puunrunkomaisen tolpan varaan.



Viitekuvia luonnon tarkkailumajoista
© Peter et Judy Nelson, David Larkin, *The Treehouse Book*.

4.10 Rakennustekninen toimivuus ja turvallisuus

Rakennusosien rakennusteknisestä toimivuudesta on annettu julkisoikeudellisia määräyksiä ja valtakunnallisia tai paikallisia ohjeita. Niitä ei ole tarkoitus tällä ohjeistuksella ohittaa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet rakennuksineen ja valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja -maisema asettavat omia reunaehtojaan arvojen turvaamiseksi. Uuden Rakennuslain (voimaantulo 1.1. 2025) mukaan korjaaminen ei saa haitata rakennusten säilymistä tai heikentää esimerkiksi rakennuksen tai kulttuuriympäristön rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksen voi korjata myös alkuperäisellä tai sen jälkeisellä rakentamistavalla, kunhan korjattava rakenne tai rakennusosa on teknisesti toimiva ja korjaushanke täyttää energiatehokkuusvaatimukset. Lain tulkinnasta tullaan antamaan asetuksia ja ohjeita.

Lisäksi osaa olevista rakennuksista ei ole kokonsa ja/tai varustelunsa perusteella tarkoitettu ympärivuotiseen loma-asutukseen. Alueelle on osoitettu uusia luonnon tarkkailuun tarkoitettuja kevyitä rakennuksia (15 k-m2 tyrskymajoja), joissa voi oleskella samaan tapaan kuin kodassa tai laavussa. Vanhojen olevien kalamajojen korjauksissa pyritään rakennuksen kunnon turvaavaan kosteuden ja lämmön hallintaan, ei niinkään mahdollistamaan ympärivuotinen asuminen tai lämmön riittävyys talviaikaan.

Lisämääräykset

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet ja rakennukset tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisinä. Niitä ei ole aikoinaan suunniteltu täyttämään nykyisiä tai uuden Rakentamislain (voimaantulo 2025) energiamääräyksiä ja standardeja, joiden tulkinta jää rakennustarkastukselle. Rakennuksen ja rakennusosien suojaaminen kosteudelta, lämmön ja kosteuden siirtymisen hallinta, sekä rakenteiden ja pinnoitteiden hengittävyys on tärkeää näiden rakennusten säilymisen kannalta.

Uudet rakennukset tulee toteuttaa esteettömyys huomioiden. Myös pienempien tilapäiseen oleskeluun ja luonnon tarkkailuun tarkoitettujen tornimaisten majojen ja kaikkien yöpymiseen tarkoitettujen rakennusten alimpaan kerrokseen tulee päästä esteettömästi, ja niissä tulee olla asianmukainen wc-varustus.

Rakennukset tulee tarvittaessa varustaa lumiesteillä, koska kulkijoita voi talvikäytön lisääntyessä olla lähellä rakennuksia ympäri vuoden.

Lisäohjeet

Paloturvallisuuskäsitteiden huomioon ottamiseksi uudet rakennukset tulee sijoittaa vähintään 8 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista tai niille osoitetuista rakennusaloista. Samalla rakennusallalla talousrakennus saa olla lähempänä päärakennusta.

Ohjetta ei miljöösysteistä sovelleta Vanhan kalastajakylän olemassa olevien rakennusten välissä.

Oulussa 11.4.2023, lyöntivirheiden tarkistus ja päivitys ehdotusvaiheen vastineiden pohjalta 2.11.2023.



Sweco Finland Oy
Kristiina Strömmer

