

HAILUOTO MARJANIEMI

OSAYLEISKAAVA

1:4000








Tähän osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus osayleiskaavan vaikutuksista. Selostuksessa on myös joitakin kaavan toteuttamiseen liittyviä ohjeita. Kaavaselostus löytyy Hailuodon kunnanvirastosta.












Hailuodossa ~~15.12.2003~~ Muutettu 21.5.2004









HAILUODON KUNTA

RITVA-LIISA PIHLAJA

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

-  Osayleiskaava-alueen raja.
-  Alueen raja.
-  Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
-  Asemakaavoitettavan alueen raja.
-  Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
- 4000

 Alueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-  Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.
-  Ohjeellinen ulkoilureitti.
-  Ohjeellinen moottorikelkkailureitti.
-  Uimaranta.
-  Johtolinja. Merkintä z osoittaa voimansiirtolinjan, merkintä w ohjeellisen viemäriinlinjan ja katkoviiva maanalaisen linjan.
-  Tuulivoimala.
-  Alueellinen vedenottamo. Vedenottamolle on etsittävä uusi paikka ennen ympäröivän ja viereisen palvelujen ja hallinnon alueen rakentamisen aloittamista.
-  Lentoliikennealue, joka on tarkoitettu helikopteriliikennettä varten.
-  Vuoden 1995 ilmakuvauksen mukainen rantaviiva.
-  Vedenhankinnalle tarkoitettu pohjavesialueen raja.

-  Vuoden 1995 ilmakuvausten mukainen rantaviiva.
-  Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun, määrään tai korkeustasoon.
-  Alueen raja, jonka sisäpuolella julkiset tiet ja pysäköintialueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueella olevat sade- ja sulamisvedet on johdettava viemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle.
-  Harjujen suojelualueen eteläraja.
-  Maisemallisesti arvokas alue. Hailuoto on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ymparistoa.
-  Suojeltu kohde. Valtion rakennusten suojelua koskevan asetuksen nojalla suojeltu alue sekä suojeltuja rakennuksia. Rakennuksien korjaamisessa on noudatettava suojelupaätöksellä annettuja suojelumaarayksia ja lisarakentamisessa pyydettyä museoviranomaisen lausunto.
-  Suojeltava kohde. Valtakunnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä majakkarakennus, jonka ulkoasua ei saa muuttaa (MRL 41 § 2 mom).
-  Suojelualue. Luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni, jotka ovat luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppisiä (LSL 29 §). Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2 §).

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakentamiskorkeus

Uuden rakennuspaikan korkeuden on oltava vähintään 1,5 metria. Uudisrakennus on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että rakennuksen vesivahingoille alttiit rakennusosat tulevat vähintään korkeustasolle +2,20 metria (N60). Rakennuksen suurin sallittu näkyvä sokkelikorkeus on 50 cm.

Pohjavesialue

Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ymparistosuojelulain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Tarpeen vaatiessa on ymparistolautakunnan pyydettyä ymparistokeskuksen lausunto.

Oljysailliot on sijoitettava katettuihin tilviisiin suoja-aitaisiin, joiden tilavuuden tulee olla vähintään yhtä suuri kuin varastoitavan oljyn maara. Ennen yleisen vesihuoltoverkoston rakentamista kaikki jatevedet on kerattava umpisaillioon ja verkoston toteuduttua ne on johdettava viemäriin.

Rakennuslupa

Tata osayleiskaavaa saadaan kayttää rakennusluvun myöntämiseen rantavyöhykkeellä ja -alueella.

RA- ja AO-alueilla

olevia rakennuksia tai niiden osia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on maaratty rakennusoikeudesta.

Maisematyölupa

Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai naihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT:

AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia kytkettyjä rakennuksia tai osakeyhtiömuotoisia erillispientaloja.

AO

Erillispientalojen alue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen omakotitalon ja kolme piharakennusta kuten autotallin, aitan ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 270 m², josta asuinrakennus enintään 200 m².

P

Palvelujen ja hallinnon alue.

PY/S

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella olevien suojelukohteiden osalta on noudatettava suojelupaäätöksellä annettuja suojelumaarayksia ja lisarakentamisessa pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

VL

Lahivirkistysalue.

VL/S

Lahivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue.

RA-1

Loma-asuntoalue.

Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia kytkettyjä loma-asuntoja ja yhteisöjen lomarakennuksia talousrakennuksineen.

RA-2

Loma-asuntoalue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen ja kolme piharakennusta kuten autotallin, aitan ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m², josta lomarakennus enintään 120 m².

RA-3

Loma-asuntoalue.

Merivesi voi nousta osalle rakennuspaikkaa. Olevia rakennuksia saa korjata. Mikäli rakennuspaikan rakennettavalla osalla täyttyy kaava-ääräyksessä annettu korkeusvaatimus, loma-asuntoa saa laajentaa tai rakentaa uuden lomarakennuksen ja piharakennuksia kuten autotallin, aitan ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m², josta lomarakennus enintään 120 m².

RK/S

Kalamajojen alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen rakennukset ovat kulttuuriympäristön osana arvokkaita eikä

Merivesi voi nousta osalle rakennuspaikkaa. Olevia rakennuksia saa korjata. Mikäli rakennuspaikan rakennettavalla osalla täyttyy kaava-
maaräyksessä annettu korkeusvaatimus, loma-asuntoa saa laajentaa
tai rakentaa uuden lomarakennuksen ja piharakennuksia kuten auto-
tallin, aitan ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa
olla enintään 160 m², josta lomarakennus enintään 120 m².

RK/s

Kalamajojen alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen rakennukset ovat kulttuuriympäristön osana arvokkaita eikä
niitä saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Alueelle saa rakentaa 3
uutta kerrosalaltaan enintään 40 m² kokoista kalamajaa. Rakennuk-
sissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen
muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toi-
menpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti
ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä
sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.
Toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

RK/s-1

Kalamajojen alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle saa rakentaa 2 uutta kerrosalaltaan enintään 40 m² kokoista
kalamajaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden,
käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alu-
eella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen mai-
semakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

RM

Matkailupalvelujen alue.

Alueelle saa rakentaa lomahotellin, matkailukeskuksen ja niihin liit-
tyviä rakennuksia.

RM-1

Matkailupalvelujen alue.

Alueelle saa rakentaa vuokrattavia lomamokkeja.

RM-2

Matkailupalvelujen alue.

Alueella olevan kalamajan saa korjata ja ylläpitää nykyisessä laa-
juudessaan. Rakennuksen saa korvata uudella viereisiä vuokratta-
via lomamokkeja palvelevalla yhteisrakennuksella, jonka kerrosala
saa olla enintään 100 m². Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee ol-
la sellaisia, että ympäröivän luontotyyppien suojelualueen maisema-
kuvallisesti ja luontotyyppiltään arvokas luonne säilyy.

RV

Asuntovaunualue.

RL

Leirintäalue.

LT

Yleisen tien alue.

Katualue.

LS

Satama-alue.

Uusien tuulivoimaloiden rakentaminen alueelle edellyttää lisaselvi-
tyksiä.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

W

Vesialue.

W-1

Ohjeellinen vesialue.

Hannuksenrantalampien muuttamiseen on pyydettävä ympäristölu-
paviraston lupa. Suunniteltaessa toimenpiteitä on arvioitava niiden
vaikutukset ympäristöön.