

Marjaniemen Nokan asemakaavan tontinluovutuskilpailu

Khall 10.06.2025 § 101

Selostus

Hailuodon kunta avaa Marjaniemen – Nokan asemakaava-alueen kortteita 3,4 ja 5 sekä saunamaailmaa ja liikennealuetta (LP-2) koskevan tontinluovutuskilpailun. Liikennealue käsittää Viklopolun ja Kengänperäntien katualueen, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut väylät sekä pysäköintialueet.

Kunnan tavoitteena on löytää kumppani suunnittelemaan ja toteuttamaan vapaarahoitteisia, kestävän ja vastuullisen matkailun kohteita Marjaniemen AK:n alueelle. Suunnittelu-/rakentamisalueen tontit vuokrataan rakennuttajalle.

Kaavatiivistelmä

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

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

Asemakaavan ja yleiskaavan rakennusoikeuksia on asemakaavassa siirretty erityisesti Riutan kalastajakylän kunnan omistamalta alueelta Merivillan kiinteistölle. Vanhan asemakaavan alueella on muilta osin säilytetty entiset rakentamismahdollisuudet. Kaavamerkintänä kalastajakylässä on käytetty RK (kalastajakylän korttelialue), johon liittyy indeksi alueen ominaispiirteiden säilyttämisestä. Uusilla alueilla on käytetty aluemarkintää RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue), jota on tarkennettu indekseillä hyödyntämään alueen osan erityisiä vahvuuksia.

RM-merkinnöillä mahdollistetaan Riutan kalastajakylän laajennusalueen toteuttaminen, mahdollisuus luonnon ilmiöiden ja merimaisemaan tarkkailuun, majoitus- ym. palveluiden lisääminen, mittakaavaltaan erilaiset rakentamisalueet jne.

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

Tontinluovutusalueen rakennusoikeus

Asemakaavan rakennusoikeuden mukaisesti.

Aikataulu

Tavoitteena on, että tontinluovutusalueen rakentaminen käynnistetään vuoden 2026 aikana, jolloin myös ensimmäisten rakennuskohteen osien käyttöönotto. Tontinluovutusalueella pyritään koko rakentamisalueen toteutukseen vuosien 2026-2028 aikana.

Teema

Vastuullinen saaristomatkailu

Erikoisuus

Valtakunnallisesti merkittävän Hailuodon Marjaniemen alueen kulttuuriympäristön ja -kohteiden, pohjaveden sekä luonnon monimuotoisuuden kestävä yhteensovittaminen.

Tavoite

Kestävän, vastuullisen ja korkeatasoisen saaristomatkailukohteen suunnittelu ja toteuttaminen valtakunnallisesti merkittävässä Hailuodon Marjaniemen alueen kulttuuri- ja luontoympäristössä. Suunnittelualue on pohjavesialuetta.

Kilpailuaika

Kilpailuaika on 16.6.-17.8.2025.

Tarjoukset tulee jättää 17.8.2025 klo 16.00 mennessä: Hailuodon kunta, Luovontie 176, 90480 Hailuoto tai kunnanvirasto@hailuoto.fi

Menettely

Tontinluovutuskilpailu on avoin kilpailu, ilman osallistujapalkkioita. Kilpailuaikana jätetyt viitesuunnitelmat arvioidaan, ja voittaja julkistetaan. Valinnan suorittaa kuntaa edustava arviointiraati. Jatko toimista päättävä toimielin on Hailuodon kunnanhallitus.

Liitteet:

Marjaniemen Nokan asemakaavan kartta,

Marjaniemen Nokan kaavamerkinnot

Marjaniemen Nokan kaavaselostus

Marjaniemen Nokan rakennustapaohjeet

Valmistelija

Kunnanjohtaja Alikoski, 040 6836522, maankäytönsuunnittelija
Saunaluoma 040 5129716

Esittelijä

Kunnanjohtaja Alikoski Maarit

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää käynnistää Marjaniemen – Nokan asemakaava-alueen kortteleita 3,4 ja 5, saunamaailmaa ja liikennealuetta (LP-2) koskevan tontinluovutuskilpailun. Liikennealue käsittää Viklopolun ja Kengänperäntien katualueen, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut väylät sekä pysäköintialueet.

Päätös

Kunnanjohtaja Alikoski esitteli asian.

Kunnanhallitus kävi asiasta keskustelun.

Päätösehdotus hyväksyttiin.