

## Fåfånga Rakentamistapaohjeet (sisältää korjaustapaohjeet)

### YLEISTÄ

Kaava-aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä, uuden rakentamisen rakentamisesta ja olemassa olevan rakennuksen korjaamisesta on pyydetty museoviranomaisen/alueellisen vastuumuseon lausunto. Myös rakennusta merkittävästi muuttavista korjaustoimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Uusi rakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön siten, että alueen ja olemassa olevien rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti maisema sekä näkymät maalta ja mereltä ja olemassa oleva puusto on säilytettävä. Rakentamisessa erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten ja rakenteiden korkeuteen, korkeusasemaan ja suuntaukseen.

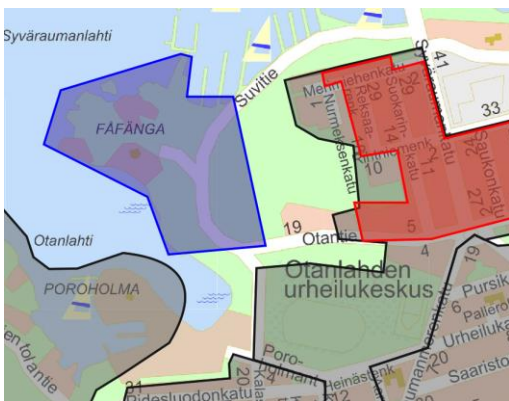
Alue on julkinen virkistysalue, joten alueen tontteja tai korttelialueita ei ole mahdollista aidata, sulkea tai estää kulkua alueella. Maauimala ja kesäteatteri on mahdollista aidata alueelle sopivalla aidalla.

Ulkoilureitin sijainti on likimääräinen ja se tarkentuu tarkemmassa suunnittelussa. Ulkoilureitti osoittaa yleisen kulkuoikeuden myös korttelialueilla. Ulkoilureitin tulee olla soveltuvin osin myös esteetön.

Alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000+2,40 m.

Rannan läheisyydessä tulee ottaa huomioon alimman mahdollisen rakentamiskorkeuden lisäksi myös rannan suunnasta avautuva näkymä siten, että rantaa myötäilevä ulkoilureitti muodostuu mahdollisimman miellyttäväksi.

Pysäköintialueet on toteutettava siten, että niistä ei muodostu laajoja kenttiä, vaan pysäköinti sijoittuu puiden ja kasvillisuuden suojaan.



Alue on sekä maakunnallisesti (musta) että paikallisesti (sininen) merkittävää kulttuuriympäristöä. Alue rajautuu myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY (punainen).

## Lähivirkistysalueet

### Kiikartorni (pn ja te)

- Kiikartornin näkötorni tulee säilyttää esikuvansa mukaisena ja yksityiskohdat sekä värit on säilytettävä.
- Kiikartornin yhteyteen osoitettu terassi on sovittava maastonmuotoihin mahdollisimman matalana sekä mahdolliset tasoerot huomioiden. Maastomuokkaus, täyttö tai louhinta ei ole mahdollista ja kivet, kalliot ja puut on säilytettävä.
- Terassin suunnittelussa on pyrittävä siihen, että kaiteita ei tarvita.
- Alueelle ei ole mahdollista rakentaa katoksia.
- Alueelle ei tule sijoittaa mainosvarjoja ja mahdollisten kalusteiden tulee olla paikkaan ja maisemaan sopivia.
- Terassi tulee suunnitella esteettömäksi.

### Otanlahden pohjukka: Virkistyspalvelurakennusten rakennusala (vp)

- Rakennusten tulee sopeutua merimaisemaan sekä mittakaavaltaan että yksityiskohdiltaan ja väriykseltään.
  - Rakennus ja rakenteet tulee sijoittaa siten, että ne mahdollisimman vähän peittävät merinäköymää.
  - Uudisrakentamisen tulee edustaa rakennusajankohdan laadukasta arkkitehtuuria.
  - Rakennuksen tulee olla eleetön ja mahdollisimman matala, tulvasuojaus huomioiden.
  - Rakentamisessa tulee suosia lasia sekä puuta.
  - Julkisivun värin tulee olla neutraali ja tumma. Täydentävät rakennusosat yms. tulee maalata julkisivuvärillä tai sitä tummemmalla sävyllä.
  - Lasipintojen tulee olla kirkkaita: peili tai sävylasit eivät ole mahdollisia. Mahdollinen valokate tulee toteuttaa lasisena, ei muovisena.
  - Mainoslaitteiden on oltava hillittyjä ja ne on sijoitettava rakenteeseen, räystäslinjan alapuolelle. Myös valaistuksessa tulee ottaa huomioon alueen sijainti.
- Alue sijaitsee merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön lähialueella ja kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

- Rakennusala sijoittuu tulva-alueelle ja suunnittelussa tulee huomioida mahdollisen tulvan toistuvuus sekä sen vaikutukset rakennukseen ja sen rakenteisiin, korkeusasemaan sekä mahdollisiin tulvasuojauksiin ja turvajärjestelyihin.

### **Kioski (km) Suvitie 7**

- Kioskirakennus sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen lähiympäristöön ja liikenteelliseen solmukohtaan
  - kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto
  - rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida sen asema porttina alueelle
  - rakennuksen ei tule kuitenkaan kilpailla merimaiseman kanssa, vaan tarjoaa mahdollisuuden merellisen maiseman ja venesataman ihailuun.

### **Kesäteatteri (yy)**

- Alueelle on mahdollista sijoittaa erilaisia kesäteatteritoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja katoksia.
- Alue on mahdollista aidata, alueelle sopivalla aidalla.

### **Ohjeellinen sijainti tulevalle kylpylälle (pv-varaus)**

- Alueen luonnonympäristö ja puusto on säilytettävä.
- Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisesti erilaisia virkistys tai urheilutoimintoja esim. peli- tai leikkikenttiä.

### **Maaumalan luoteispuoli (Lähivirkistysalue): Virkistyspalvelurakennusten rakennusala (vp).**

- Rakennusala, jolle saa sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
- Alueelle on mahdollista sijoittaa yksi 50k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus, muuten yksittäisten rakennusten enimmäisrakennusoikeus on 30k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on sijoitettava siten, että puut voidaan säilyttää.

- Alueella on huomioitava maauimalan suojeluarvot ja hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Rakennusten tulee sopeutua merimaisemaan ja maauimalan läheisyyteen sekä mittakaavaltaan että yksityiskohdiltaan ja väriykseltään. Rakentamisen tulee olla selkeästi alisteinen maauimalalle.
- Uudisrakentamisen tulee edustaa rakennusajankohdan arkkitehtuuria.
  - Uudisrakennusten tulee edustaa modernia sovellusta yksinkertaisesta arkkitehtuurista, mikä muodostaa oman aikansa laadukkaan arkkitehtonisen kerrostuman alueelle.
  - Rakennusten on oltava muodoltaan ja yksityiskohdiltaan pelkistettyjä.
  - Julkisivumateriaalina on käytettävä lauttaa. Tästä voidaan poiketa, mikäli poikkeaminen on erityisesti perusteltavissa modernin arkkitehtuurin tyylikeinona ja museoviranomainen puoltaa sitä.
  - Väriykseltään rakennukset pitää sovittaa ympäröivään luontoon, maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueelle sopivia värejä ovat neutraalit, tummat värit. Uudisrakennusten yksityiskohdissa ja listoituksissa tulee käyttää samaa tai tummempaa väriä kuin julkisivussa.
  - Lasipintojen tulee olla kirkkaita: peili tai sävylasit eivät ole mahdollisia.

## Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

- Alue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella
  - kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto
- Alueen rakentamisessa ja rakenteissa tulee ottaa huomioon maisema ja erilaiset arvokkaat näkymät
  - näkymiä ei tule peittää tai estää, joten erityisesti rakennusten, katosten ja rakenteiden sijaintiin ja korkeuteen tulee kiinnittää huomiota.
- Alueen liikenne tulee suunnitella keskitetysti siten, että urheilualueella liikkuu ainoastaan kevyt liikenne sekä huoltoliikenne.

- Alueelle on mahdollista sijoittaa urheilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja ja kenttiä esim. padel- ja koripallokenttiä.

## Korttelialueet

### Kortteli 388 (Merijakamo)

- Rakennusten tulee sopeutua merimaisemaan ja Kiikartornin läheisyyteen sekä mittakaavaltaan että yksityiskohdiltaan ja väritykseltään.
- Rakennuksen tulee olla selkeä ja hillitty ja edustaa modernia laadukasta arkkitehtuuria sekä kokonaisuudeltaan että yksityiskohdiltaan.
- Rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa siten, että ne mahdollisimman vähän peittävät merinäkömää. Rakennusalojen välinen näkymä on pidettävä vapaana ja sitä ei saa estää tai peittää.
- Katokset on sijoitettava rakennusalalle.
- Ulkoilureitti-merkinnällä on osoitettu ne alueet, joihin tulee olla vapaa pääsy.
- Suunnittelussa ja erityisesti huolto- ja varastotilojen sijoittamisessa tulee huomioida alueen avautuminen sekä merelle että laiturialueelle. Huolto- ja varastotilat sekä toiminnot on suunniteltava siten, että kaikki julkisivut ovat edustavia pääjulkisivuja.
- Rakentamisessa tulee suosia lasia sekä puuta. Julkisivun värin tulisi olla mahdollisimman hyvin maisemaan sopiva ja sopeutuva. Täydentävät rakennusosat yms. tulee maalata julkisivuvärillä tai sitä tummemmalla sävyllä. Lasipintojen tulee olla kirkkaita: peili tai sävylasit eivät ole mahdollisia. Valokate tulee toteuttaa lasisena, ei muovisena.
- Mainoslaitteiden on oltava hillittyjä ja ne on sijoitettava rakenteeseen, räystäslinjan alapuolelle. Myös valaistuksessa tulee ottaa huomioon alueen sijainti. Valaistus ei saa häiritä veneilyä.
- Alue sijaitsee merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä ja kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Rakennusala sijoittuu tulva-alueelle ja suunnittelussa tulee huomioida mahdollisen tulvan toistuvuus sekä sen vaikutukset rakennukseen ja sen rakenteisiin, korkeusasemaan sekä mahdollisiin tulvasuojauksiin ja turvajärjestelyihin.

### Kortteli 389 (Merikylpylän saunat)

- Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että kunnioitetaan alueella olevia suojelurakennuksia.
- Rakennusten tulee soveltua sekä rakennettuun että luonnonympäristöön.
- Uudisrakentamisen tulee edustaa rakennusajankohdan arkkitehtuuria.
  - Uudisrakennusten tulee edustaa modernia sovellusta yksinkertaisesta arkkitehtuurista, mikä muodostaa oman aikansa laadukkaan arkkitehtonisen kerrostuman alueelle.
  - Rakennusten on oltava muodoltaan ja yksityiskohdiltaan pelkistettyjä.
  - Julkisivumateriaalina on käytettävä lautaa. Tästä voidaan poiketa, mikäli poikkeaminen on erityisesti perusteltavissa modernin arkkitehtuurin tyylikeinona ja museoviranomainen puoltaa sitä.
  - Väriykseltään rakennukset pitää sovittaa ympäröivään luontoon, maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueelle sopivia värejä ovat neutraalit, tummat värit. Uudisrakennusten yksityiskohdissa ja listoituksissa tulee käyttää samaa tai tummempaa väriä kuin julkisivussa.
- Korttelia koskevat myös korjaustapaohjeet.
- Alue sijaitsee merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä ja kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Suunniteltaessa rakentamista tai rakenteita mereen, tulee alueella tehdä vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys.
- Rakennusala sijoittuu tulva-alueelle ja suunnittelussa tulee huomioida mahdollisen tulvan toistuvuus sekä sen vaikutukset rakennukseen ja sen rakenteisiin, korkeusasemaan sekä mahdollisiin tulvasuojauksiin ja turvajärjestelyihin.

## Fåfånga Korjaustapaohjeet

Korjaukset alueen rakennuksissa ja erityisesti suojelluissa rakennuksissa tulee suunnitella huolella. Korjaussuunnittelun tueksi tulee selvittää rakennuksen arvot. Lisäksi on tärkeää selvittää rakennuksen rakenteellinen toimivuus ja ymmärtää sen toimintaperiaatteet. Rakennuksen kannalta olennaisten kysymysten, johtopäätösten ja valintojen tekeminen vaatii vankkaa ammattitaitoa. Suunnittelussa ja korjausten toteuttamisessa tuleekin käyttää pätevää suunnittelijaa ja ammattilaisia.

Rakennusten kunnostuksessa tavoitteena on säilyttää alkuperäinen tai vanha materiaali ja rakennusosat ja kunnostaa paikaten ainoastaan korjausta todella vaativat vauriot. Lähtökohtana tulee olla arvokkaan rakennuksen ominaispiirteiden ja alkuperäisten rakennustapojen, materiaalien ja –osien sekä yksityiskohtien säilyttäminen. Tarvittaessa on syytä myös palauttaa rakennusten ominaispiirteitä ja yksityiskohtia tai korjata edellisten korjausten virheitä.

Korjaus- ja muutostoimenpiteitä suunniteltaessa tulee mahdollisimman aikaisessa vaiheessa olla yhteydessä rakennusvalvontaan ja alueelliseen vastuumuseoon.