

Asemakaavan selostus

9.5.2014 päivättyyn Oulun kaupungin Salonpään (142) kaupunginosan
osaa koskevaan asemakaavan luonnokseen

VARJAKKA

Kaavatunnus 564-2206
Diaarinumero OUKA/4355/2013
Projektinumero 567203001

Selostus päivitetty __.__.20__



Kuva: © Oulun kaupunki

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja rajausta	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavamuutoksen tarve ja tavoite	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.3	Asemakaava	7
2.4	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2	Suunnittelutilanne	23
3.3	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset	27
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	34
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite	34
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	35
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	35
4.4	Asemakaavan tavoitteet	37
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	37
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	38
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
5.1	Kaavan rakenne	39
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	45
5.3	Aluevaraukset	46
5.4	Kaavan vaikutukset	47
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	52
5.6	Nimistö	52
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	53
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	53
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	53

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

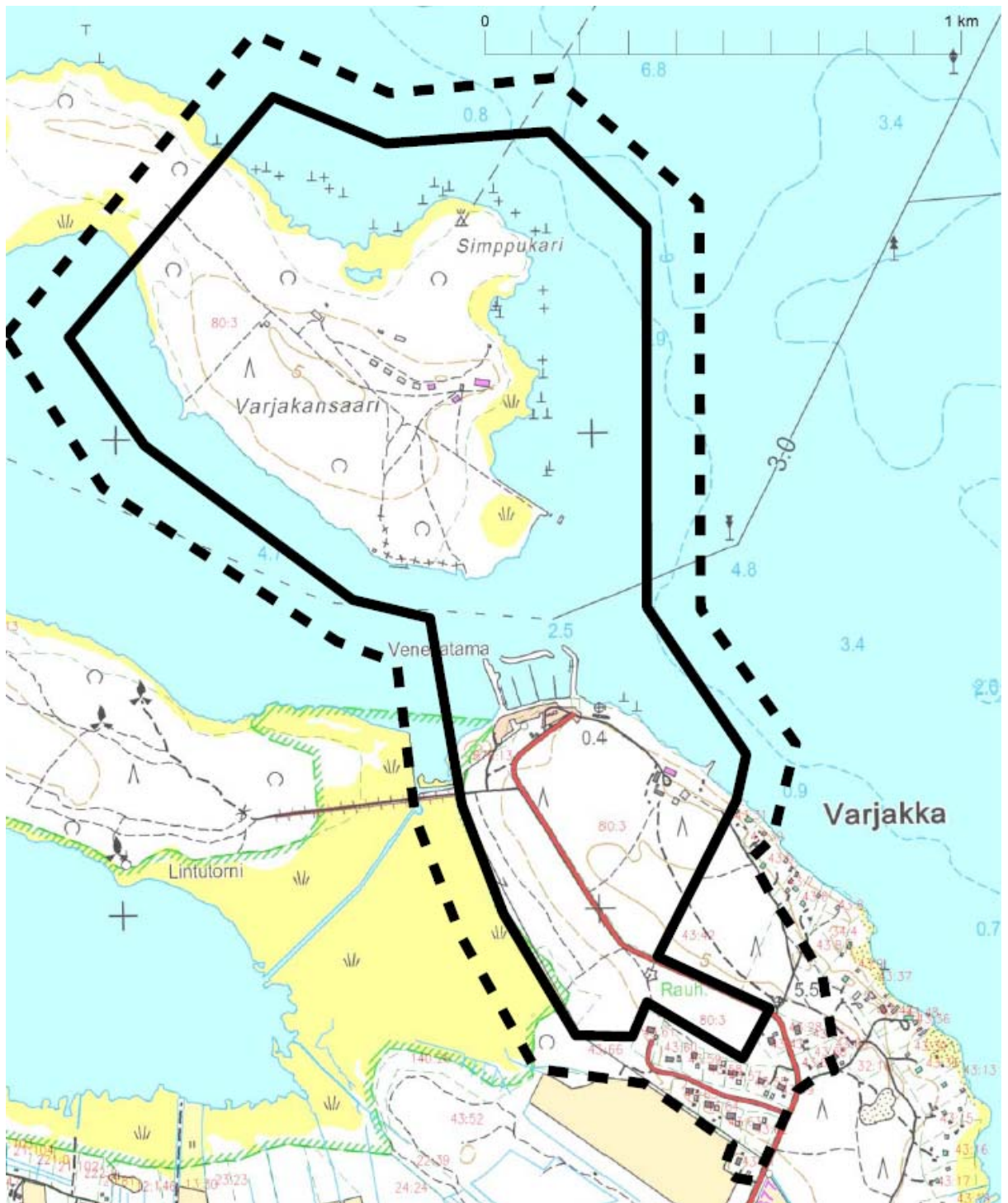
Asemakaava koskee Oulun kaupungin Salonpään (142) kaupunginosan osaa.

Asemakaavalla muodostuu Oulun kaupungin Salonpään (142) kaupunginosan korttelit 13-37 sekä kaupunginosan katu- virkistys-, liikenne- ja vesialueita.

Kaavan nimi: Varjakan loma- ja virkistysalueen asemakaava	
Kaavatunnus:	564-2206
Kaavan laatijat:	Projektipäällikkö: Ari Saine Kaavoitusarkkitehti: Touko Linjama Suunnitteluavustaja: Lea Mäkivierikko Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi Konsultit: Maankäytön ideasuunnittelu: Arkkitehtitoimistot Sarlin + Sopanen Oy ja Emma Johansson Oy / Studio Puisto Liikenteen ja viherympäristön yleissuunnittelu: Ramboll Finland Oy Vesihuollon yleissuunnittelu: Oulun Vesi
Kaavan vireille tulo:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on esitelty yhdyskuntalautakunnalle 26.11.2013. Asemakaava on tullut vireille 6.12.2013. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 6.12.2013.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen ____.20__. Asemakaava on tullut voimaan ____.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Oulunsalossa Kempeleenlahden etelärannalla. Se sisältää osan ns. Varjakan-niemestä, Varjakan saaren itäosan sekä näiden välistä vesialuetta. Suunnittelualueen laajuus on noin 120 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 40 hehtaaria. Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai kiinteistöjen osia (R:no): 43:66, 80:3, 876:3, 878:13 sekä tiealuetta 895-1-8677.



Kuva 1. Asemakaava-alueen raja (yhtenäinen viivamerkintä) ja arvio alueesta, jolle hankkeella saattaa olla välittömiä vaikutuksia (katkoviiva)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Varjakan loma- ja virkistysalueen asemakaava tai *Varjakan asemakaava*. Kaavatyön tavoitteena on ratkaista asemakaavatasoisesti alueen käyttö. Varjakasta tavoitellaan sekä Oulun seudun asukkaita, että matkailijoita palvelevaa virkistys- ja matkailukohtetta, jossa loma-asuntoalueet, yleinen virkistyskäyttö, kulttuurihistorian vaaliminen ja luonnonsuojelu muodostavat toisiaan tukevan kokonaisuuden.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, 9.5.2014 (pienennös)
- Liite 2. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 23.4.2014
- Liite 3. Varjakan asemakaava-alueen liikenteen ja Varjakantien kevyen liikenteen järjestelyjen alustava yleissuunnitelma, Luonnos 9.5.2014, Yleispiirros ja suunnitelmaotteet (pienennös)
Ramboll Finland Oy, 2014
- Liite 4: Maankäytön ideasuunnitelma, Luonnos 12.5.2014, Karttaotteet (pienennös)
Arkkitehtitoimistot Sarlin + Sopenen ja Emma Johansson Oy / Studio Puisto, 2014
- Liite 5: Vesihuollon periaatesuunnitelma (pienennös), Oulun Vesi, 2014
- Liite 6: Vireilletulovaiheen lausunnot ja vastineet
- Liite 7: Luontoselvityksen täydennyksen liitekartat, Pöyry Finland Oy, 2013 (pienennös)
- Liite 8: Luettelo keskeisistä kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavaa varten laaditut keskeisimmät perusselvitykset on esitetty kohdassa 3.3.

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Asemakaava-aineistoa on luettavissa ja ladattavissa internetissä hankkeen projektikortilta:

www.ouka.fi > kaupunkisuunnittelu > suunnitelmat ja hankkeet > haku: Varjakka
(<http://oulu.ouka.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=779>)

Varjakan osayleiskaava on luettavissa ja ladattavissa internetissä:

www.ouka.fi > kaupunkisuunnittelu > Yleiskaavoitus > Hyväksytyt yleiskaavat > Oulunsalo > Varjakan osayleiskaava
(<http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/varjakan-osayleiskaava1>)

Yleistä tietoa Varjakan alueesta ja kehittämisestä: www.varjakka.fi

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavamuutoksen tarve ja tavoite

Oulunsalon kunta on ostanut Varjakan alueen keskeiset osat omistukseensa vuonna 1987. Hankittuaan alueet Oulunsalon kunta käynnisti alueen kehittämissuunnittelun. Suunnitelmia on toteutettu pienin askelin, mm. arvokkaiden rakennusten peruskorjauksilla, pienvenesataman laajennuksilla ja virkistystoimintoja parantamalla. Kuntaliitoksen jälkeen alueen kehittämisen suunnittelua on jatkettu Oulun kaupungin toimesta kuntaliitoksen yhteydessä laaditun yhdistymissopimuksen hengessä.

Vuonna 2009 Oulunsalon kunta toteutti Varjakka 2020 EAKR-hankeen ja alueen kehittämiseksi Masterplan-suunnitelman. Alueen jatkosuunnittelun perustaksi laadittu Varjakan osayleiskaava hyväksyttiin Oulun kaupunginvaltuustossa 18.6.2012. Osayleiskaavassa oli lähtökohtainen ajatus, että alue tullaan asemakaavoittamaan. Nyt laadittava kaavatyö on siten luontainen jatkumo aiemmalle suunnittelulle.

Asemakaavan laatimiselle on tarvetta monen eri tavoitteen suunnasta. Ratkaistavina ovat mm. alueen käytön tavat, rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuuriperinnön arvot, liikenteen ja kunnallistekniikan kysymykset ja luonnonympäristön virkistyskäytön sekä suojelun kysymykset. Samalla asemakaavan tulee olla joustava alueen vaiheittaiselle kehitykselle. Alueen toteuttamisen haasteet liittyvät mm. liikennejärjestelyihin ja alueen liittämiseen kunnallisteknisiin verkostoihin. Rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta taas alueen rakennusten arvojen säilyminen edellyttää toimenpiteitä kohtuullisessa ajassa. Loma-asumisen ja virkistyskäytön avulla alueelle on luotavissa käyttöä ja siten toimintaedellytyksiä muille erilaisille pääosin yksityisille toimijoille. Suunnittelualueen käytön osalta tarvitaan sekä säilyttäviä, että uudistavia ratkaisuja. Alueen arvoja tulee vaalia. Samalla alueen arvojen säilyttäminen edellyttää käyttäjiä ja investointeja, joiden sijoittuminen alueelle on haastavaa ilman uudisrakentamisesta saatua lisäarvoa alueiden käytölle.

Asemakaavatyön tavoitteena on luoda Varjakan potentiaalisen ja monipuolisesti arvokkaan alueen kehittämisraamit. Kaavaprosessin kautta syntyvän asemakaavaratkaisu on tässä tapauksessa nähtävä erityisesti erilaisia intressejä, lähtökohtia ja reunaehtoja yhteen sovittavana mahdollisuutena alueen kokonaisvaltaiselle käytölle.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.
- Yhdyskuntajohtaja on asettanut työlle ohjausryhmän 12.9.2013
- Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 6.12.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 26.11.2013 §599, ja se on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.12.2013–9.1.2014. Lausuntoja esitettiin 2 kappaletta (Liikennevirasto, Museovirasto). Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausunnon 29.4.2014.
- Asemakaavan vireilletulovaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 12.12.2014
- Asemakaavan 1. viranomaisneuvottelu järjestettiin 15.4.2014.
- Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut yhdyskuntalautakunnan päätöksellä __.__.2014 §__ mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.__.2014 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Nähtävilläolon aikana ei esitetty /esitettiin __ kpl mielipidettä ja lausuntoa.
- Asemakaavaehdotus on ollut yhdyskuntalautakunnan päätöksellä __.__.20__ § __ julkisesti nähtävillä __.__.20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.
- Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__ § __.
- Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__ § __.

- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__ § __.
- Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

2.3 Asemakaava

Asemakaava-alue muodostuu Varjakanniemestä, Varjakansaaresta ja näiden välisestä vesialueesta. Asemakaava esittää, miten Varjakan arvokasta entistä saha-aluetta voidaan käyttää matkailu-, loma- ja virkistyskäyttötarkoituksiin. Asemakaavassa määritetään myös alueen suojelua koskevat ratkaisut. Asemakaavaluonnoksessa rakentamisella on suunniteltu muodostettavan yhtenäinen rakenne koko kaava-alueelle. Rakennettuja alueita yhdistetään toisiinsa kulkuverkoston avulla. Kaava-alueesta valtaosa on osoitettu virkistysalueiksi ja vesialueeksi. Keskeiset virkistysalueet sijoittuvat Varjakanniemen laki- ja ranta-alueille sekä saareen ranta-alueille ja rakentamisen ympärille.

Kaavaluonnoksessa rakentamisen mittakaava on suurinta satama-alueilla. Satamiin on varattu rakennusmahdollisuuksia matkailu- ja satamatoimintoja palveleville rakennuksille, majoitusrakennuksille ja alueen käyttöä edistävälle liike- ja toimitiloille. Loma-asumisen osalta on pyritty monipuolisiin ratkaisuihin. Pääosin yksikerroksisia loma-asuntoja on osoitettu 138 kappaletta. Kaavan taustasuunnittelussa on laadittu erilaisia mökkityyppejä alueelle. Kartanon alue mantereella ja saaren konttorin alue muodostavat omat rakennuskeskittymänsä. Näillä kulttuurihistoriallisesti historiallisesti arvokkailla alueilla käyttötarkoituksimerkinnot edistävät alueiden suojelua ja suojelutavoitteita on tarkennettu kaavamääräyksin. Kaavaluonnoksen ratkaisussa on yksilöity 14 rakennusta suojeltaviksi. Kaava-alueen historiallisia jäänteitä on eri osissa hyödynnetty maltillisesti uudisrakentamiseen. Alueen historiallisia jäänteitä voidaan hyödyntää myös osana virkistysrakenteita.

Liikenneverkon runkona toimivat Varjakantie ja siihen liittyvät tiet. Nämä muuttuvat kaava-alueen osalta kaduiksi. Kaava-alueelle saapumiseksi on suunniteltu kevyen liikenteen kulkuyhteyden rakentamista Keskipiiriltä Varjakkaan. Näiden toteuttaminen edellyttää kaavahankkeesta erillistä menettelyä. Järjestelyistä asemakaava-alueen ulkopuolella on laadittu alustavaa suunnittelua kaavatyön yhteydessä. Asemakaavaratkaisussa ei esitetä mantereen ja saaren välistä siltayhteyttä. Kulku mantereen ja saaren välillä tapahtuu siten ensisijaisesti vesiteitse. Talvella saareen voidaan päästä jäätä pitkin.

Saarella kulkuverkoston pohjana ovat olemassa olevat osin saha-aikaisiin reitteihin perustuvat kulkureitit. Näistä keskeisimmät on osoitettu polkuina virkistysalueella. Näillä huoltoajo on tarvittaessa mahdollista. Reittejä ei välttämättä tarvitse rakentaa, eikä niillä ole talvikunnossapalveluita. Reiteille on kuitenkin varattu riittävät aluevaraukset niiden leventämiseksi. Muut kuin keskeiset reitit on osoitettu ulkopuolisuina sekä ohjeellisina puistokäytävinä.

Luonnonympäristön arvoja on vaalittu pyrkimällä sijoittamaan rakennusalueet luonnonympäristön kannalta arvokkaiden alueiden ulkopuolelle. Akionlahden Natura- ja luonnonsuojelualueiden ja rakennetun alueen välille jää rakentamaton vyöhyke.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen ajoittunee pitkälle ajanjaksolle. Toteuttamisen ajoituksesta päätetään kaavahankkeesta erillisesti mm. Mato-ohjelmassa. Toteuttamista on mahdollista vaiheistaa. Alueen käyttöönotto edellyttää kuitenkin investointeja liikenteeseen ja kunnallistekniikkaan toteuttamisen alkuvaiheessa. Investoinnit edellyttävät kaavasta erillistä päätöksentekoa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Varjakka sijaitsee n. 10 km lounaaseen Oulun keskustasta. Ajoyhteys Oulun keskustasta on Kempeleenlahden kiertäen noin 20 kilometriä. Oulunsalon keskuksesta ja lentokentältä Varjakkaan on matkaa noin 8 kilometriä. Lähin taajama sijaitsee Keskipiirillä vajaan kahden kilometrin päässä Varjakan satamasta. Tieyhteys Varjakkaan kulkee Keskipiiriltä yleisenä tienä (Varjakantie).

Asemakaava-alueeseen kuuluu Varjakanniemen kärki venesatamieen, Varjakan saaren itäosa sekä näiden välinen merialue. Varjakanniemen ja mantereen erottaa noin 300 metriä leveä salmi. Sataman aallonmurtajan kohdalla salmen leveys on n. 170 metriä. Suunnittelualue rajautuu eteläpuoleltaan Keskipiirin haja-asutukseen. Alueen länsipuolella on rakennettuja huviloita ja kesämökkejä, joista vanhimmat ovat viime vuosisadan alkupuolelta. Kaava-alueen länsipuolella on Akionlahti, joka on *suhteellisen harvinainen umpeen kuroutuva merenlahti* eli kluuvijärvi. Akionlahti kuuluu Natura 2000 verkostoon. Suunnittelualueella kuuluu myös linnustollisesti arvokkaisiin alueisiin (IBA, FINIBA).

Suunnittelualueelle leimallista on alueen historia. Varjakan saha rakennettiin saareen 1800-luvun viimeisinä vuosina, jonka jälkeen alueelle muodostui omavarainen sahayhdyskunta rakennuksineen sekä konepaja ja telakka Pyydyskariin saaren länsipäähän. Sahan ja koko Varjakan alueen kukoistus hiipui sahan toiminnan lakattua 1930-luvun vaihteessa, jolloin myös saharakennuksia ryhdyttiin purkamaan ja siirtämään toisaalle. Itse sahalaitoksesta on jäljellä enää perustuksia ja muita rauniorakenteita, mutta alueelle jäi jäljelle toistakymmentä sahan aikaista rakennusta. Varjakkan sahayhdyskunta onkin osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston RKY2009-inventoinnissa. Suunnittelualue kuuluu valtaosaltaan RKY2009-inventointikohteeseen.

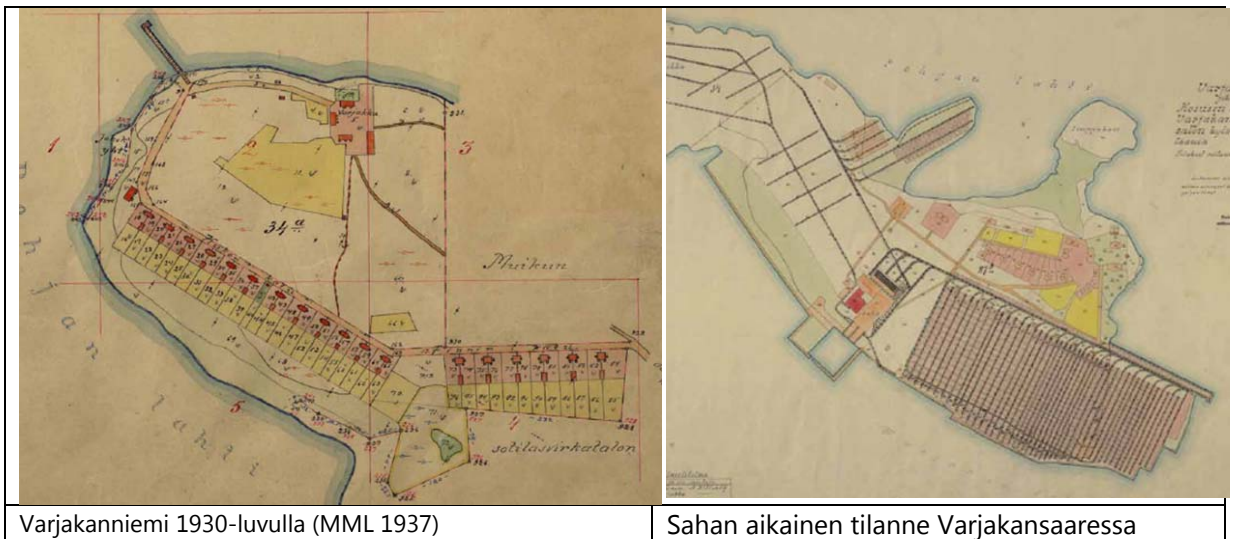
Sahatoiminnan lakattua alueelle siihen saakka luontainen elo hiljentyi. Luonto on vallannut aiemmin sahatoiminnassa ja avoimina olleita osia ja rakennusten pihapiirejä. Rehevä kasvusto ja maanperän nousu ovat muuttaneet etenkin saaren alueita paikoin vaikeasti kuljettaviksi. Saarella on kuitenkin jäljellä saha-aikaiseen kulkureittien pohjiin perustuva ja sen jälkeen muodostunut polkuverkosto.

Mantereella satamasta on kehittynyt alueen toiminnan keskus. Satamassa on 133 venepaikkaa ja lisävenepaikoille on tarvetta. Lisäksi satamassa on vierasvenelaituri. Satamaa laajennetaan kesän 2014 aikana.

3.1.2 Historia

Varjakan alue on maankohoamisen vaikutuksesta noussut merenpinnan yläpuolelle noin 1400-luvulla. Historiansa ensivaiheessa Varjakan alueella oli maataloutta ja se toimi kalastajien tukikohtana. Alueen merkittävämpi historia alkoi kuitenkin vuonna 1842, jolloin Frans Johan Franzén osti Kosusen tilan. Varjakan saarelle rakennettiin vuonna 1852 laivaveistämö eli varvi. Englantilaiset polttivat varvin vuonna 1854 Oolannin sodassa, mutta se rakennettiin uudelleen ja jatkoi toimintaansa vuoteen 1858 saakka. 1800-luvun toisella puoliskolla saarella sijaitti Franzénin kartano. Mantereella Varjakan tila toimi "pahatapaisten" poikien kasvatustilana vuosina 1871 - 1880, jolloin tulipalo tuhosi tilan. Molemmat tilat myytiin Georg Gustaf Franzénille vuonna 1883, joka möi saaren myöhemmin puuta-varayhtiölle.

Varjakan saarelle rakennettiin sahalaitys vuonna 1898 ja sahaustoiminta alkoi vuonna 1900. Mantereelle rakennettiin Varjakan kartano samana vuonna. Sahaustoiminta jatkoi tasaista kasvuaan Varjakassa, kunnes vuonna 1919 tulipalo tuhosi sahan ja saaren kartanon. Tämän jälkeen saarelle rakennettiin uusi suurempi saha ja useita muita rakennuksia. Työväestön määrän lisääntymisen myötä mantereella rakennettiin Kukon- ja Finninkadut kiinteistöineen. Sahan tuotantohuippu koettiin vuonna 1928. Seuraavana vuonna talouden taantuma yhdistettynä saaren sahalaituksen suuren pääakselin katkeamiseen johti tuotannon loppumiseen. 1930-luvulla sahan rakenteita purettiin ja siirrettiin mm. Pateniemen sahalle Ouluun. Varjakan saaresta tuli puutavarayhtiön kesäviettopaikka. Sota-aikana 1940-luvulla Varjakassa oli miilunpolttoa, häikäpönttöautojen pilkkeiden valmistusta ja mantereella sotavankileiri. (Varjakan Masterplan 2020, tiivistelmä, 2010)



Varjakanniemi 1930-luvulla (MML 1937)

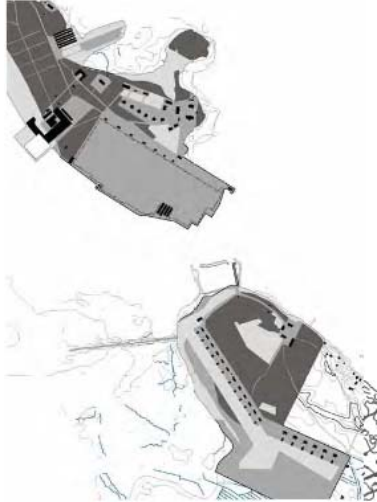
Sahan aikainen tilanne Varjakansaarella

3.1.3 Luonnonympäristö

Varjakkaan on muodostunut monipuolinen ja vaihteleva ympäristökokonaisuus, jossa leimallisesti kulttuuriympäristönä ja paikoin teollisuusympäristönä ollut alue on muuntunut ja muuntumassa luonnonympäristöksi. Alueella lisäksi vanhaa metsää Akionlahden reuna-alueella ja maaston lakialueilla. Nuorta metsää edustaa maannousun vuoksi muuntuvat ranta-alueet. Rantakasvusto on pusikkoista. Alueelta on laadittu useita selvityksiä luonnonympäristön näkökulmasta (Luettelo selvityksistä liitteenä 8).

Alueen maisemallista muutosta on kuvattu alla (Maisemaselvitys, Laura Suomi, 2014)

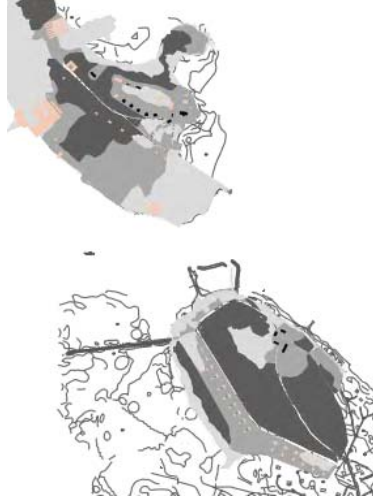
Saha laajimmillaan



Sahan lopettamista seuranneella 30-luvulla kartoitettiin sahan maat tarkkaan ja näistä on säilynyt myös toimitus-asiakirjat, joissa on kuvailtu maankäyttöä tarkkaan. Niiden pohjalta on tulkittu maisematilat. Kartanon ja asutuksen ympärillä avoimia viljelyalueita. Saaren eteläosa avointa kenttää, jossa lautatapuleita. Rannat nykyistä avoimempia. Karttalähteet: MML 1931, MML, 1937

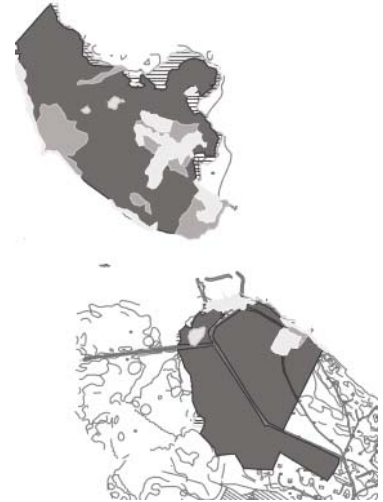
Kuva: Maisemallinen muutos. Kuvat ja tekstit maisemaselvityksestä

Varjaka sotien jälkeen



Sotien jälkeen otetun ilmakuvan pohjalta on kartoitettu maisematilaa paljain raunioineen. Manteleen kartano liittyy peltoihinsa. Ranta kartanon edessä on yhä avointa maisemaa. Saaren umpeenkasvu on alkanut: saaren eteläosan kenttä metsittyä. Rakennuksia on purettu ja siirretty pois alueelta. Karttalähde (Ilmakuva, 1947)

Varjaka 1980-luvun lopulla



1980-luvulle tultaessa Varjaka on kasvanut umpeen. Pellot Varjakan niemellä on metsitetty. Kartasta puuttuvat rakenteet. Karttalähde: (Kasvillisuden yleiskartta, Kemiläinen et al. 1988 (pohjautuu ilmakuvaan 1986)

Avoim maisematila	■
Puoliavoin	■
Sulkeutunut	■
Raunio	■
Olemassaoleva rakennus	■

Maisema:

Maisemaselvityksen mukaan Varjaka muodostuu kaakkois-luoteissuuntaista selänneistä. Selänneiden kainaloissa on rantaan päin aukeavia laaksopainanteita, joissa on ollut pienialaisia peltoja. Asutus on sijoittunut rinnevyöhykkeelle avoimen laaksopainanteen viereen tyypillisimmin 4 -5 m nykyisen merenpinnan yläpuolelle. Kartano, paloasema ja konttori sijaitsevat selvitysalueen hierarkisissa pisteissä. Maisemarakenteellisessa solmukohdassa sijaitsevat salmi, satama ja Akion saaren johtava silta.

Maisemaselvityksessä todetaan osa-alueista seuraavaa:

Varjakan niemessä Varjakantieltä näkee meren vasta aivan rannan tuntumassa. Metsän keskeltä tulevalle vasta pienvenesatama ja uimaranta tarjoavat merellisiä näkymiä. Opastettu luontopolku on linjattu pääosin tiheään metsän läpi. Täyttömäen laelle sataman viereen on rakennettu näköalapaikka, jonka näkymät olivat jo kesällä 2013 kasvaneet umpeen Akionlahden suuntaan. Varjakan salmi ja saari ovat silti näkyvissä. Paikallisesti mielenkiintoinen jyrkkä ranta löytyy selvitysalueen kaakkoisnurkasta, kartanon vierestä. Puiden lomasta näkee hyvin Kempeleenlahden selälle. Parhaimmat ja suosituimmat näköalat avautuvat kuitenkin pienvenesatamasta ja uimarannalta.”

Muutammat yhä avoimet tilat sijaitsevat **saaren** entisen niityn paikalla, joka on kasvamassa umpeen. Kookas männikkö saaren keskiosissa muodostavat puoliavointa maisematilaa. Myös vanhat kuivatusojat ovat pitäneet kasvillisuutta kurissa. Vanha tieverkosto tarjoaa kulkijalle näkymäakseleita, jotka hahmottavat viime vuosisadan alun saarisahayhdyskunnan mittasuhteita. Laajat näkymät avautuvat aivan rannan tuntumasta Varjakan niemelle ja merelle päin. Simppukarin kivikkoisen luonnonranta on rannoista avoimin.

Kasvillisuus ja eläimistö

Kasvillisuutta ja eläimistöä koskeva teksti perustuu Varjakan luontoselvitysten päivitykseen (Pöyry, 2013), jonka laatimisessa on hyödynnetty aiempia selvityksiä. Tekstissä on esitetty lähdeviittaukset selvityksenmukaisina.

Kasvillisuus:

Varjakan kasvillisuudesta on tehty useita inventointeja. Varhaisin niistä on Iivari Leiviskän 1902 julkaisema artikkeli Oulun seudun rantojen kasvillisuudesta (Leiviskä, 1902). Sitten luontoselvityksiä on laadittu mm. Oulunsalon yleiskaavaa (Sari Ylitulkila, 2000) ja Varjakan osayleiskaavaa (Ylitulkila, Parviainen, 2009) varten. Varjakan luontotiedot on koottu yhteen ja päivitetty asemakaavatyötä varten kesällä 2013 (Pöyry, 2013).

Varjakanniemen alue on suurimmaksi osaksi havupuuvaltaista kangasmetsää. Maankohoamisen vuoksi alueella on havaittavissa merenrantojen kasviyhdyksuntien kehityssarja eli sukkessio. Varjakanniemen itärannan vesirajaa kiertää kapea hiekkainen vyö, joka vaihettuu nopeasti kapeaksi rantapensaikoksi ja kuivahkoksi sekä tuoreeksi mäntykankaaksi. Varjakantien itäpuolella puustona vallitsee mänty ja länsipuolella kuusi. Varjakantien laidassa sijaitsee ns. Varjakan mänty. Se on suojeltu luonnonmuistomerkkinä. Alueen metsät ja rannat ovat voimakkaasti kulttuurivaikutteisia (Kemiläinen ym. 1988, Pöyry Finland Oy 2012).

Varjakansaaren kasvillisuutta leimaavat vehmaat lehtipuuvalliset metsät (ns. merenrantalehdot), joiden rehevyys on suureksi osaksi kulttuuriperäistä, tosin nuorempien rantalepikkojen runsas aluskasvillisuus on jo luonnollisen sukkession kautta syntynyt. Alueen merenrantalehtojen lajistoa luonnehtivat mm. tuomi, punaherukka, nokkonen, hiirenporras ja mesimarja. Varjakansaaren alueella esiintyy myös avointa merenrantaniittyä. Rantaniittyjen jälkeen sukkessiosarjassa esiintyvät pajuvyöhyke, lepikkovyöhyke, valoisat koivuvaltaiset lehtimetsät ja lopulta mäntyvaltaiset kangasmetsät saaren korkeimmilla kohdilla. Valitettavasti alueen rantaniityt ovat paikoitellen ruovikoituneet.

Akionlahden rantaniityn Varjakan puoleista laitaa reunustaa pensaikko ja kapea lepikkovyö mesiangervolehtoa. Lahden itäosa on ruovikoitunut (Kemiläinen ym. 1988, Pöyry Finland Oy 2012).

Huomioitavat putkilokasvit ja sienilajit:

*Aikaisempien selvityksien sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen uhanalaisrekisterin mukaan (21.6.2012) selvitysalueella esiintyy muutamia huomioitavia putkilokasvi- ja sienilajeja. Uhanalaisista lajeista selvitysalueella ja sen välittömässä läheisyydessä on esiintymät erittäin uhanalaisella upossarpiolla (*Alisma wahlenbergii*) sekä vaarantuneella ruijanesikolla (*Primula nutans ssp. finmarchica*). Molemmat lajit ovat luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettu sekä kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV lajeihin.*

Alueelta eri selvitysten yhteydessä löytyneitä esiintymiä silmälläpidettävistä lajeista on:

- Varjakanniemessä pursukäävällä (*Amylocystis lapponica*), NT, Rassi ym. 2010
- Varjakansaareissa pähkinäkäävällä (*Dichomitus campestris*, NT, Rassi ym. 2010) ja himmihiipolla (*Mycenela lasiosperma*, Rämä 2004)
- Varjakansaaren ja Pyydyskarin alueilla vihnesaralla (*Carex paleacea*, Erkki Vilpa 2011) sekä otalehtivitalla (*Potamogeton friesii*, Erkki Vilpa, 2011)

Linnut

Varjakan alueelle on tehty osayleiskaavan linnustaselvitys vuonna 2010 (Pöyry Finland Oy 2010b), joka käsitti Varjakansaaren, Varjakan mantereen puoleisen osan sekä Akionlahden alueita. Akionlahden

alueella on tehty myös muita linnustaselvityksiä (Pessa 1993a, 1993b sekä 1996, Hyvärinen & Timonen 2009).

Vuoden 2010 selvityksen mukaan Varjakan mantereen puoleisilla alueilla linnuston muodostivat pääosin ranta- ja kosteikkolajit. Yleisimpiä lajeja olivat tukkasotka ja naurulokki sekä varpuslinnuista pajulinu, peippo ja järripeippo. Varjakan venesatama läheisine ranta-alueineen on vesi- ja rantalintujen keskeistä pesimä- ja ruokailualueita. Akioon johtavan penkkatien pohjoispuolella sijaitseva kosteikko-alue on linnustoltaan monipuolinen elinympäristö, jolla tavataan myös useita suojelullisesti huomattavia lajeja (Pöyry Finland Oy 2010b).

Varjakansaaren linnusto on lajistollisesti monipuolista ja saarella pesii myös useita suojelullisesti huomionarvoisia lajeja. Saaren rannanläheisten alueiden lehtomaisten metsien lajistoon kuuluivat mm. mustarastas, lehtokerttu sekä sirittäjä. Varjakansaassa havaitut suojelullisesti merkittävät lintulajit olivat lähes yksinomaan ranta- ja vesilintuja. Niiden elinalueet sijoittuivat pääasiassa Varjakansaaren pohjoispuoleisille rehevämille ranta-alueille sekä toisaalta saaren keskiosan eteläpuoleisella rannalla sijaitsevalle lahdelle. Varjakansaaren ja mantereen venerannan välinen alue oli mm. tukkasotkan, rantasipin ja lokiin elinaluetta (Pöyry Finland Oy 2010b).

Saaren maalinnustosta suojelullisesti huomattavimpia lajeja olivat Suomen kansainvälisiin erityisvas-tuulajeihin (EVA) kuuluva leppälintu sekä alueellisesti uhanalaiseksi luokiteltu uuttukyyhky. Erityisesti uuttukyyhkyn esiintymistä Varjakansaassa on pidettävä huomioitavana. Uuttukyyhky on herkkä häiriöille, ja yleensä emo lähtee pesästä, mikäli pesän läheisyydessä liikutaan. Uuttukyyhkystä tehtiin inventointien yhteydessä pesimiseen viittaavat havainnot Varjakansaaren eteläosan kuusikossa, vanhan paloaseman itäpuoleisilla alueilla sekä Pyydyskarin alueella. Myös Varjakan mantereen puolelta tehtiin uuttukyyhkyhavainto venesataman eteläpuolelta (Pöyry Finland Oy 2010b).

Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä olevalla Akionlahdella pesii lintuvesille ominaisia lajeja noin 50. Kiintoisimmat pesijät ovat joutsen, harmaasorsa ja ristisorsa. Akionlahden lintuvesialue on kansainvälisesti arvokas levähdysalue, koska siellä levähtää jossakin vaiheessa muuttokautta vähintään 1000 yksilöä kahlaajia kerrallaan. Akionlahden lintuvesialuetta voidaan pitää myös merkittävänä pesimä-ai-kaisena ruokailualueena (Hyvärinen & Timonen 2009, Pöyry Finland Oy 2010b).

Muu eläimistö

Alueella esiintyy luontodirektiivin liitteen IV a mukainen tiukkaa suojelua vaativa viitasammakko (Ark-kitehtitoimisto Timo Takala Ky 2011).

Kaava-alueelle laaditaan kesän 2014 aikana viitasammakkoselvitys, jotta lajin esiintyminen ja suojelu voidaan huomioida maankäytön suunnittelussa. Selvityksen laatii Pöyry Finland Oy.

Ilmasto ja tuulisuus:

Oulun rannikkoseutu kuuluu keskiboreaaliseen ilmastovyöhykkeeseen. Rannikkoseutu on sisämaata aurinkoisempaa ja leudompaa. Talvet ovat sisämaata vähälumisempia. Vallitseva tuulen suunta on kaakkoistuuli. Tuulisinta on marraskuusta helmikuulle (Tuuliatlas, 2013). Keväällä ja kesällä vallitsevat lännen ja luoteenpuoleiset tuulet, mikä johtuu maa-merituuli-ilmiöstä. (Oulun seudun ympäristön tila, 2009) Varjakan salmi voimistaa itä- ja luoteistuulta. Saaren etelärannat ovat suojaisia, esimerkiksi Varjakan saaren ja Pyydyskarin välinen lahti. (Maisemaselvitys, Laura Suomi, 2014)

Maaperä, topografia ja rakennettavuus

Edelleen maisemaselvityksen mukaan: Varjakka sijaitsee Muhoksen muodostuman alueella, jolle on tyypillistä paksut hiekka- ja savikerrostumat vajonneen kallioperän päällä. Varjakan maaperä muodostuu pohjamoreenista ja hieta-, hiekka-, ja hiesumaista. Tarkastelualueelle ominaisia ovat mannerjään

pohjamoreenista muovaamat drumliinit. Varjakan niemi muodostuu yhdestä drumliinista. Pyydyskari ja Varjakan saari muodostuvat kumpikin kahdesta perättäisestä drumliinista. (Kemiläinen, geomorfologinen kartta, 1988) "...Selvitysalueen korkeudet vaihtelevat 0-9,6 metrin välillä. Saaren korkein kohta on 6,7 metrin korkeudella. Varjakanniemen koillisranta on jyrkkää ja siellä sijaitsevat korkeimmat korkeusasemat (korkeimmat kohdat jäävät kaava-alueen itäpuolelle). Ihmisen toiminta on muokannut korkeussuhteita. Pienvenesatama, sataman ruoppausmassan läjitysalue, Akionsaaren johtava pengertie ja silta, Varjakan sahanaikaiset täyttömaat ja maanmuokkaus näkyvät maastonmuodoissa.

Varjakassa mantereen maaperä on pääosin routivaa tiivistä hiekkaa ja hiekkamoreenia. Yleisesti rakennusten maanvarainen matalaperustus ja kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Alueella on tehty pohjatutkimuksia vuonna 1999 ja Hulinarakennuksen kohdalla vuonna 2011.

Sataman alueella nykyisen aallonmurtajan itäpuolella on tehtyjen tutkimusten (Geobotnia 2012) perusteella liejua tai löyhää hienorakeista hiekkaa ja siltistä hiekkaa. Tämän alapuolella on pehmeää laihaa savea, kerros paksunee pohjoiseen, rannasta pois päin. Löyhien kerrosten alapuolella on keskitiivis hiekkamoreeni.

Varjakan saaren alueella maaperä on tehtyjen tutkimusten perusteella (Geobotnia 2012 ja 2013):

- *Täytemaa, jonka paksuus on 0...2 metriä. Täytemaan ja pohjamaan raja on epäselvä, koska täyttö on todennäköisesti tehty alueelta leikatuilla massoilla ja on sen vuoksi rakeisuudeltaan pohjamaata vastaavaa. Täytemaan pintaosassa todettiin mm. puuta ja turvetta. Täytemaakerros on paksuimmillaan rannan läheisyydessä, missä täyttöjä on tehty mm. laiturien taustaluodeilla.*
- *0...2 m paksu kerros tasarakeista routimatonta keskitiivistä hiekkaa Hiekkakerros esiintyy lähinnä rannan tuntumassa.*
- *0...1,8 m paksu kerros routivaa pehmeää laihaa savea.*
- *Keskitiivis hiekkamoreeni 0...5 m syvyydestä alkaen. Moreeni on lähimpänä maanpintaa saaren ylimmillä osilla.*
- *Rannan läheisyydessä moreenin päällä on myöhemmin syntyneitä maakerroksia.*

Tutkimusalue on rakennettavuudeltaan pääosin hyvä. Rakennettavuuteen alueella vaikuttavat lähinnä vanhat täyttöalueet sekä hienorakeisten maakerrosten esiintyminen. Täytemaat tulee pääsääntöisesti poistaa uusien rakennusten alueelta. Massanvaihdon jälkeen rakennukset voidaan yleensä perustaa massanvaihdon varaan anturaperustuksilla.

Saaren alavimmilla osilla esiintyy rantavaiheessa syntyneen hiekkakerroksen alla pehmeää laihaa savea. Perustamistapana voi tulla kysymykseen mm. maanvarainen perustaminen, esikuormitus tai perustaminen paaluille.

Pohjamaa on pääosalla tutkimusaluetta hiekkaa tai hiekkamoreenia. Niiden esiintymisalueella rakennettavuusolosuhteet ovat hyvät. Kaiken tyyppiset asuinrakennukset voidaan perustaa maanvaraisilla anturaperustuksilla.

Tarkemmat maaperäkuvaukset ja rakennettavuudet on esitetty Geobotnian laatimissa selvityksissä "Varjakan saaren loma-asuntoalueen rakennettavuusselvitys" (23.10.2013), "Varjakan sataman laajennusosan pohjatutkimus ja rakennustapasuositus" (4.7.2012) ja "Varjakan alueen rakennettavuusselvitys (11.10.1999).

3.1.4 Luonnonympäristön suojeluarvot

Luonnonympäristön suojeluarvot on koottu kaavaselostukseen luontoselvityksen päivityksen mukaisina (Pöyry Finland Oy, 2013) alla:

Natura 2000 –alueet, luonnonsuojelualueet ja suojeluohjelmien kohteet

- Selvitysalueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Natura 2000-verkoston kuuluva Akionlahti (FI130200), joka on suojeltu sekä luontodirektiivin mukaisena SCI- että lintudirektiivin mukaisena SPA-alueena. Alue on kooltaan 260 ha. Natura-alueen suojeluperusteena ovat luontotyypeistä rannikon laguunit 50 % ja merenrantaniityt 9 %, useita lintulajeja sekä kasvilajeista ruijanesikko ja upossarpio (Valtion ympäristöhallinto 2013b).
- Akionlahti on merestä lähes irti kuroutunut merenlahti, jonka vesipinta-ala on supistunut voimakkaasti 1900-luvulla. Alueen rantakasvillisuus on selkeästi vyöhykkeistä ja lajistossa esiintyy monia suolakasveja kuten suolasara ja rannikki. Alueen pesimälinnusto on sekä lajistollisesti, että määrällisesti runsas, ja lahti on tärkeä muutonaikainen levähdysalue.
- Akionlahti sisältyy valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan (LVO110237).
- Suojelu on toteutettu lakisääteisenä yksityisinä luonnonsuojelualueina: *Akionlahden luonnonsuojelualue (YSA200169)*, *Akion luonnonsuojelualue (YSA202432)*, *Välitörmän luonnonsuojelualue (YSA203411, ei sijaitse selvitysalueella)* ja *Leppälahti (YSA204925, ei sijaitse selvitysalueella)*. (Valtion ympäristöhallinto 2013b).
- Hankealue sijoittuu Suomen kansainvälisesti (IBA) sekä Suomen kansallisesti tärkeille lintualueille (FINIBA)

Luonnonsuojelulain 29 § luontotyypit

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on inventoinut vuonna 2006 Varjakansaaresta yhden luonnonsuojelulain 29 § mukaisen luontotyypin – *Varjakansaari S*, avoin matalakasvuinen merenrantaniitty. Kohde sijaitsee Varjakansaaren etelärannalla Varjakan-saaren ja Pyydyskarin välisen lahden rannalla. Alue on laaja, tasainen ja avoin tupassara- ja luhtavillavaltainen niitty, jolla on myös järviruokoa ja sinikaislikkoa. Niityllä kasvaa ruijanesikkoa ja käärmeenkieltä. Kohteen edustavuus on luokiteltu luokkaan hyvä (3+), kohde on luonnontilainen (4-) (Valtion ympäristöhallinto 2006).

Vesilain 2. luvun 11 § mukaiset vesiluonnon suojelutyypit

Alueelta ei ole tietoja vesilain mukaisista suojeltavista kohteista.

Metsälain 10 § mukaiset kohteet

Alueelta ei ole tietoja metsälain mukaisista metsäluonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeistä elinympäristöistä.

3.1.5 Yhteenvedo suojeluarvoista sekä suositukset maankäytön suunnittelulle:

Alueelle laadittujen luontoselvitysten perusteella luontoselvityksen päivityksessä (Pöyry Finland Oy, 2013) on annettu suositukset asemakaava-alueen maankäytön suunnittelulle:

Alueen suunnittelussa huomioon otettavat suojelu- tms. alueet:

- Akionlahden Natura-alue
- Muut suojelualueet (Natura-alueeseen sisältyvät: Akionlahti, Akio)
- Luonnonsuojelulain luontotyyppirajaus – Varjakansaari S, merenrantaniitty

Alueen suunnittelussa huomioitavat lajiesiintymät:

- Luontodirektiivin IV liitteen lajien esiintymiä ei saa hävittää eikä heikentää (ruijanesikko, upossarpio). Kiellosta voi hakea poikkeusta.

- Erityisesti suojellun lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty (upossarpio)
- Lajin rauhoitus (ruijanesikko) – poimiminen on kielletty. Poikkeusta voi hakea.
- Valtakunnallisesti uhanalaisten tai silmälläpidettävien (ei uhanalainen) lajien osalta ei lakiin ole kirjattu selkeitä suojeluvuotteita. Himmipiipon, pursukäävän ja pähkinän-käävän esiintymien säilymisestä tulee huolehtia osana alueen luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Muita alueen suunnittelussa luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavia kohteita:

- Merenrantaniityt – hoitotoimilla (niitto, laidunnus) voidaan säilyttää avoimina.
- Merenrannan sukkessiometsät – tulisi säilyttää laajoja sukkessiosarjoja, myös kääpä-esiintymien kannalta tärkeitä.

Linnustollisesti huomioitavat alueet:

- Mantereen puoleisen venesataman lähiranta-alueet ovat vesi- ja rantalintujen keskeisiä elinalueita.
- Venesataman tien etelä- ja lounaispuolella sijaitseva vielä varsin yhtenäinen metsäkuvio, jolla tavataan paikoin yleisesti myös lahopuuta. Metsäkuvio on mm. potentiaalinen pikkutikan ja pohjantikan pesimisympäristö.
- Kosteikkoiset ranta-alueet ja rehevät lehtomaiset metsäkuviot. Ranta-alueiden merkitys kahlaajien elinalueina korostuu erityisesti matalan veden aikoina.
- Varjakansaaren sataman viereinen kuusikko. Uuttukyyhkyn keskeinen pesimäpaikka. Mikäli lisääntyvä häirintä aiheuttaa ongelmia lajin pesinnälle, voidaan lajiin kohdistuvia vahinkoja välttää pönttöjen uudelleen sijoittelulla. Varjakansaassa tulee kuitenkin säilyä riittävän suuri harva- puustoinen metsä, jossa ihmiset eivät liiku säännöllisesti.
- Muut Varjakansaaren maalinuston kannalta huomionarvoiset elinympäristöt sijoittuvat saaren keskiosaan rakennuskeskittymän ympäristöön.

Alueen luonnon kannalta huomioitavat kohteet on paikannettu alueelta käytettävissä olevien selvityksien perusteella luontoselvityksen liitekarttoihin, jotka ovat kaavaselostuksen liitteessä 7. Luontoselvityksen täydennyksen (Pöyry Finland Oy, 2013) mukaan: *Tarkentavat maastoselvitykset eivät ole tarpeellisia, koska olemassa olevat selvitykset ovat laajuudeltaan, tarkkuusosaltaan ja ajantasaisuudeltaan käyttökelpoisia asemakaavan laadinnassa.*

3.1.6 Natura-arvio ja lausunto arviosta

Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu luonnonsuojelulain mukainen Natura-arvio (Pöyry Finland Oy, 2010). Natura-arvioinnissa tarkasteltiin yleiskaavassa osoitettujen matkailurakentamisen ja matkailuaktiiviteettien vaikutuksia Akionlahden Natura 2000-alueen suojeluperusteena oleville luontoarvoille. Vaikutusarvion perusteella *kaava ja kaavassa osoitettu toiminta ei yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa todennäköisesti merkittävästi heikennä Akionlahden Natura-alueen suojeluperusteena olevia luonnonarvoja ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Luontotyypeille ja esimerkiksi lintulajeille mahdollisesti aiheutuvaa kuormitusta voidaan vähentää ja ehkäistä alueen huolellisella suunnittelulla ja mm. asemakaava- ja muilla määräyksillä ja ohjeistuksella.* Epävarmuutta arviointiin toi lähinnä matkailijoiden aktiiviteettien aiheuttamat vaikutukset Natura-alueella, mitkä määräytyvät ennen kaikkea todellisten toteutuvien matkailijamäärien mukaan.

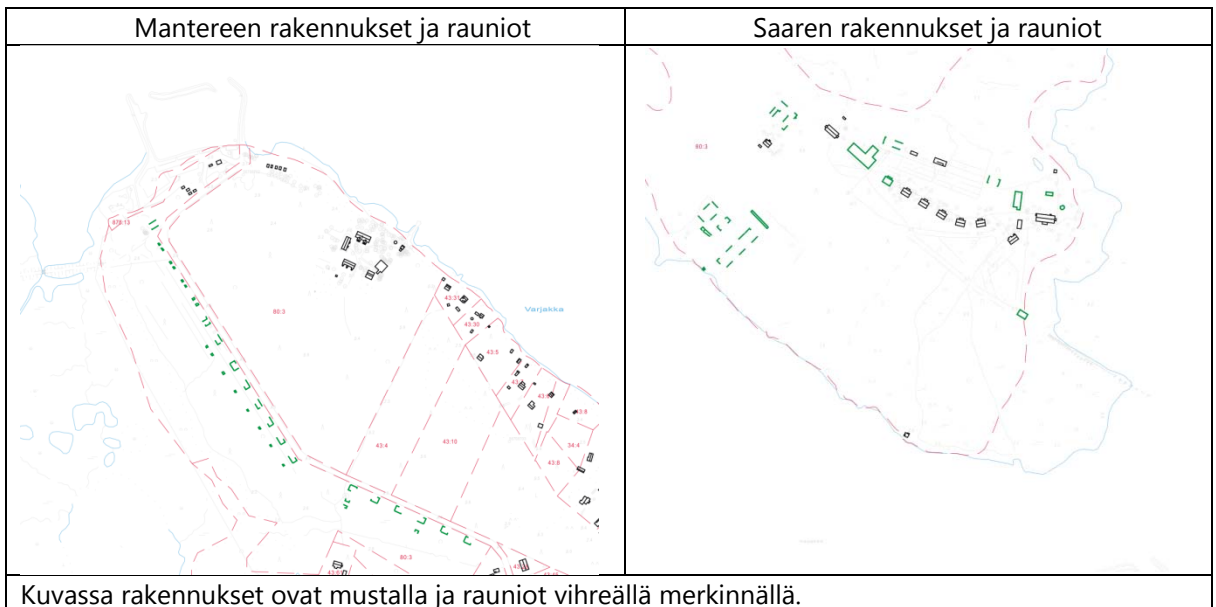
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon Natura-arvioinnista 15.2.2011.

3.1.7 Rakennettu ympäristö

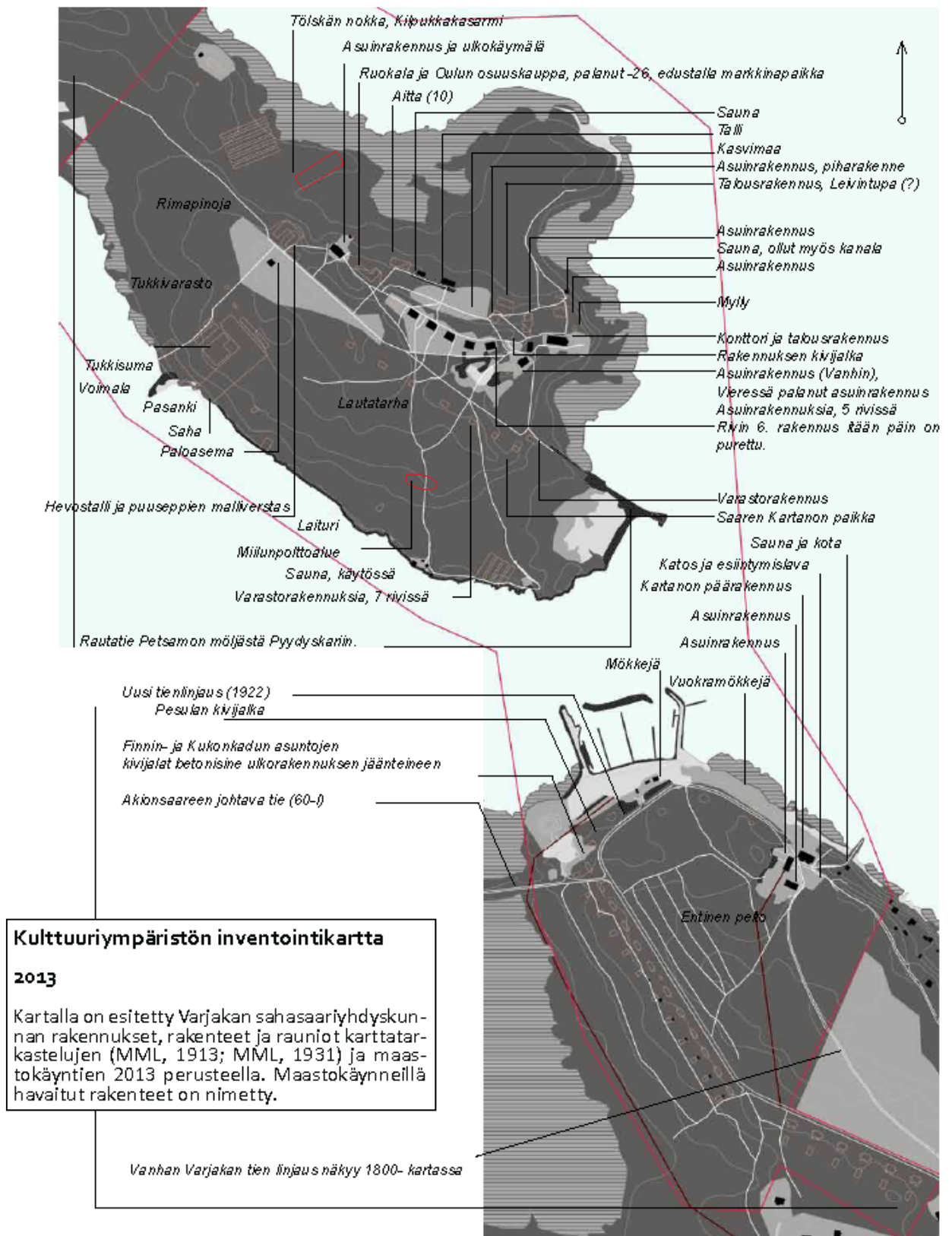
Varjakan rakennukset muodostavat harvinaisen 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun saarisahayhdyskunnan. Rakennukset on suunnitellut pääosin entinen Oulun lääninarkkitehti Harald Andersin. Saaresa ns. Pudasjärvitalo on siirretty Varjakkaan, eikä se ole Andersinin suunnittelema. Kulttuuriympäristö muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden ja koostuu Varjakan saaren 14 rakennuksesta, Pyydyskarin saaren 3 rakennuksesta ja Varjakan mantereeseen 5 rakennuksesta. (Varjakan Masterplan 2020, tiivistelmä, 2010)

Alueella on rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi muita rakennuksia, joiden ei voi katsoa kuuluvan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Näitä ovat mantereeseen sataman huoltorakennus ja kalamajat (9 kpl) sekä saaren laiturin viereinen saunarakennus. Myös mantereeseen kartanon alueella on uudempaa rakennuskantaa. Pihapiirin paviljonkirakennus on vuodelta 1997. Oulu-yhtiö on rakentanut kartanon rantasaunan 1964.

Rakennusten lisäksi alueella on jäänteitä alueella sijaitsevista rakennuksista. Alueelta mitatut rakennukset ja rauniot ja on esitetty alla:



Raunioiden alkuperäistä käyttötarkoitusta voi arvioida seuraavalla sivulla olevasta kulttuuriympäristön inventoinnista:



Kulttuuriympäristön inventointikartta (maisemaselvityksen liitekartta, Laura Suomi, 2014)

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö:

Kulttuuriympäristöstä on laadittu lukuisia selvityksiä, joissa kaava-alueen kulttuuriympäristön arvoja ja säilyvyyttä kuvattu. Selvityksistä kaavatyön kannalta keskeisimmät ovat:

- Oulunsalon Varjakka, rakennushistoria, käyttö ja kunnostus, Helena Hirviniemi, diplomityö, Oulun yliopisto, 1995
- Rakennushistoriaselvitys, selvitysten täydentäminen (saari), Sipark Oy, 2013
- Saaren rakennusten kuntotutkimukset ja rakennetyypit, Instaro Oy, 2013

Rakennustapa ja arkkitehtuuri

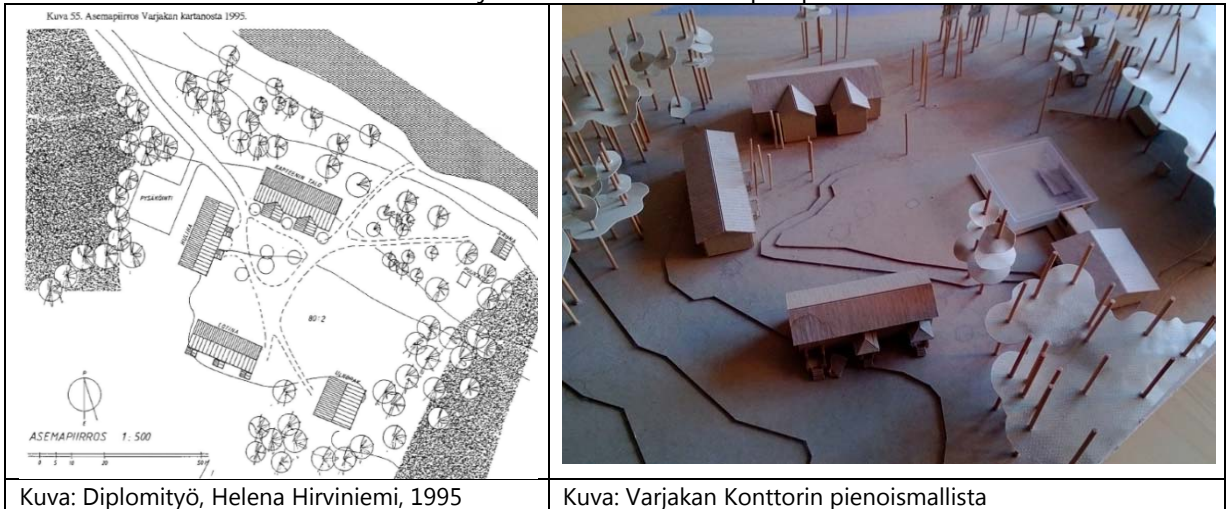
Varjakan 1920-luvun rakennuksissa käytettiin hyvin kattavasti pystyhirsitekniikkaa - muu muassa kaikissa ulkoseinissä, asuinrakennusten väliseinissä ja jopa paloaseman letkutornissa. Kyseisellä tekniikalla päästiin rakenteiden elämättömyyteen ja nopeaan toteutukseen, mutta tämä edellytti rakennusosilta korkealaatuista esivalmistusta, kuivatusta ja mittatarkkuutta...Varjakan taloissa kuivat, höylätyt seinälankut on yhdistetty toisiinsa kielipontilla eli pystyhirsien ponttiin asetetulla rimalla. Ne on pystytetty kivijalan päällä makaavan hirsikerran varaan, ikkunoiden ylä- ja alapuolella on vaakahirsi palkkina ja makaavat hirsikerrokset on myös välipohjan kohdalla sekä räystäään alla. Hirsiseinän ulkopuoli on ensin koolattu, verhottu tervapaperilla ja pontatulla pystylautaverhouksella. Sisäpuolelta hirsiseinät on päällystetty paksulla pinkopahvilla eli "Oulu-pahvilla", joka on tapetoitu. Rakennusten väliseinät on tehty ohuemmasta pystylankusta samalla periaatteella. Kattorakenteet, joihin kuuluvat pystypuut, vasat, kattotuolit kannattimiseen ja kitapuineen, on tehty vankasta sahatusta puutavarasta. Ne myös esivalmistettiin ja näin saatiin katto nopeasti päälle ja päästiin sisustus- ja verhoustöihin. Lamasalvostekniikasta poiketen seinäpinnat voitiin verhota heti, koska painumista ei rakenteessa tapahdu. (Oulunsalon Varjakka, Diplomityö, Helena Hirviniemi, 1995)

Varjakan 1920-luvun rakennusten ulkoarkkitehtuurissa ovat leimaavina harmoniset, tasapainoiset suhteet ja harkitut yksityiskohdat. Rakennuksia ikään kuin kannattelevat jyhkeät, vaakalaudoitetut, valkeiksi öljymaalatut nurkkapilasterit ja matalaprofiilinen punamullattu ulkoverhouslauta muodostaa seinästä yhtenäisen pinnan, jota kookkaat ruutuikkunat jäsentävät. Laaja kattopinta, kauniisti kaartuvine räystäineen muodostaa sille plastisen vaipan. Suurikokoiset kuusiruutuiset ikkunat ovat rakennuksen ulkopinnassa. Ikkunapuitteet ovat profiililtaan hyvin sirot. Alkuperäiset sisäänkäynnit ovat muodostuneet muotoiltujen pilarien kannattamista katoksista ja ne ovat olleet olennainen osa rakennusten ulkoarkkitehtuuria, rikastuttaen sen jyhkeätä kokonaisvaikutelmaa... Sisäarkkitehtuurin olennainen piirre on tilojen selkeys, valoisuus ja avaruus, sekä kauniisti detaljoidut ovet ja porrasrakenteet...Huonejako ei noudata symmetriaa, vaan on suunniteltu vastaamaan käytännön asettamia tarpeita. (Oulunsalon Varjakka, Diplomityö, Helena Hirviniemi, 1995)

Manteren kartano:

Varjakan kartano edustaa Pohjois-Pohjanmaalaista säätyläiskartanoa. Nykyinen päärakennus on rakennettu vuonna 1900 rannan suuntaisesti. Tilalle rakennettiin tuolloin myös talli- ja ulkokuonerakennus vastapäätä päärakennusta sekä navetta pihapiirin luoteisreunaan. Vuosina 1921-1923 päärakennus ja talli- ja ulkokuonerakennus muutettiin pienemmiksi asunnoiksi sekä navetta purettiin. Tilalle rakennettiin nykyisin paikalla oleva asuinrakennus. Lisäksi tuolloin rakennettiin pienempi parakki asuinrakennukseksi sekä suurehko liiteri- ja ulkokuonerakennus pihan itäreunalle. Kookas 1920-luvulla rakennettu ulkorakennus lyhennettiin ja madallettiin vuonna 1967. (Varjakan kartanon puutarhan inventointi, Anita Simi, 2003)

Mantereen kartanoalueen rakennukset ja niiden muodostama pihapiiri alla:



Kuva: Diplomityö, Helena Hirviniemi, 1995

Kuva: Varjakan Konttorin pienoismallista

Saarten rakennusten säilyneisyys (rakennushistoriaselvitys, Sipark Oy, 2013)

Säilyneisyys selvityksen perusteella vähäisimmin säilyneitä ovat itsestään selvästi 1990-luvulla korjatut rakennukset. Niiden julkisivuissa näkyvät sisäänkäyntialueet on uusittu (kuistit, verannat ovat 1990-luvun lopusta). Uusimisen sisältönä on ollut paitsi tekninen korjaaminen, myös aikaisemman, 1960-luvulla tehdyn, korjauksen aikana tyyliin tehtyjen muutosten palauttaminen lähemmäksi klassisismin tyyliä. Lopputuloksessa näkyy, todennäköisimmin tietoisien valinnan seurauksena, myös korjausajan kohdan vaikutus: kuistien ja verantojen puukaiteet on korjattu siroja metallipiennoja käyttäen. Alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien korjaukset on pääosin tehty säilyttäen: ikkunat, ovet ja koristeaiheet on korjattu.

1990-luvun lopussa tehtyihin korjauksiin sisältyy myös sisätiloihin vaikuttaneita toiminnallisia muutoksia: konttorirakennuksen päätyyn on sovitettu aikaisempaa suurempi yhtenäinen tila poistamalla väliseiniä ja konttorin piharakennuksen sisätilojen toiminnallista laatua on nostettu (mm. uusi keittiövarustus). Sisäpintoja on sekä uusittu että säilytetty. Alkuperäiset paneelipinnat on kunnostettu ja alkuperäisiä tapetteja on jäljellä pienissä tiloissa. Pääosin seinien tapettipinnat on uusittu. Ei ole tiedossa, mihin niiden väri ja muut valinnat perustuvat. 1990-luvulla tehdyt kattokorjaukset (paritalot, konttori ja osa piharakennuksista) ovat olleet luonteeltaan säilyttäviä, vaikka kattojen savitiili on vaihdettu betonikatotiileen. Todennäköisesti 1990-luvulla on korjattu jonkin verran myös paloasemaa. Rikkoutuneet ikkunat on korjattu tyylin mukaisesti kunnostaen ja sisätilaan on palautettu näkyviin rakennuksen takapuolella ollut palokaluston kuljetusovi purkamalla sen eteen joskus aikaisemmin rakennettu kiinteä komero. Paloasemaankin tehdyt muutokset ovat luonteeltaan palauttavia.

Lähes kaikkia saaren rakennuksia on korjattu keskitetysti 1960-luvulla. Silloin uusittiin ulkopuoliset rakenteet: kuistit ja portaat ja, päätellen yhtenäisestä vaaleasta kuosista tapeteissa, myös sisäpinnat. Tuolloin tehty korjaus on oman aikansa tyylin mukainen: kuistien kaiteiden puiset pystypienat on korvattu keveillä, yksinkertaisilla, vaakasuuntaisilla kaiteilla ja katon ja räystäiden klassisistinen tyyli keveillä avoräystäillä. Sisällä tapettien yhtenäinen vaalea kuosi on 1950–60-luvuille tyypillinen. Rakennusosat: ikkunat, ovet ja osin kiinteät kalusteetkin ovat kuitenkin säilyneet erinomaisen hyvin 1960-luvun korjauksessa. Tyylin perusteella päätellen myös paloaseman piharakennus on 1960-luvulta (pulttikatto ja avoräystä). Viimeksi 1960-luvulla laajemmin korjatut rakennukset: talli, sauna, neljä paritaloa, Pudasjärveltä tuotu asuintalo ja virkamiestalo eli asuntola ovat säilyneet 1960-luvulla tehtyjen muutosten tasalla lukuun ottamatta pintoihin kohdistuneita jokseenkin sattumanvaraisia värikokeiluja (yksi paritalosta, talli ja sauna) ja pinkopahvien ja tapettien purkamisia (asuntola). Näiden rakennusten arkkitehtuurin säilyneisyydessä ei ole merkittäviä eroja. Erot rakennuksissa pikemminkin ovat niiden teknisen kunnan eroja, jotka ovat nähtävissä rakennuksista tehdyissä kuntotutkimuksissa. Säilynei-

syyden näkökulmasta 1960-luvun tasalla olevat rakennukset ovat keskenään samantasoisia. (Oulunsalon Varjakansaaren sahayhdyskunta, Rakennushistoriaselvitys, 2013, Sipark Oy)

3.1.9 Rakennetun ympäristön suojeluarvot

Valtakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (RKY 2009)

Museovirasto on laatinut valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnin (RKY 2009). RKY-inventointi on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. RKY-inventoinnissa suunnittelualue kuuluu Varjakan sahayhdyskunta- kohdealueeseen, joka käsittää koko saaren sekä osia mantereelta (Kartanon alue). Perusteina inventoinnille on, että *Varjakan alue on rakennuskannaltaan ja miljööltään parhaiten säilyneitä höyrykauden suursahan ympärille suunniteltuja sahayhdyskuntia* (RKY-inventointi 2009) Kohdealueesta on lisätietoa mm. Museoviraston kohdekortilla (www.rky.fi.)

Kaavallinen suojele

Voimassa olevassa **maakuntakaavassa** on Varjakka on osoitettu *kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeänä alueena*. Kohdealuearajaus on osoitettu RKY-aluearajauksen mukaisena. Maakuntakaavan määräyksen voinee tulkita kohdistuvan RKY2009-inventoinnin mukaisiin arvoihin.

Varjakan osayleiskaavassa saaren rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu SR-aluevarauksella ja mantereen RM/s-merkinnöillä. Osayleiskaavaan ei sisälly rakennuskohtaisia suojelumääräyksiä tai kohteita. Alueen kulttuurihistorialliset jäänteet ja rakenteet on osoitettu rr-merkinnällä (*Likimääräinen aiemman rakennuksen tai rakenteen paikka*). Määräyksen selityksen mukaan:

Osayleiskaava-alueella olevat rakennusten ja rakenteiden rauniot tulee säilyttää muistomerkeinä alueen saha-kulttuurista. Hävinneiden rakennusten paikkoja ei ole tarkasti pystytty määrittämään, joten niiden sijainti on selvittävä aina kun suunnitellaan toimenpiteitä kohteen lähellä. Hävinneiden rakennusten ja rakenteiden paikalle voidaan rakentaa uudisrakennuksia tai -rakenteita joko ennallistavina tai muutoin entisen rakennuksen mittasuhteita noudattaen. Rakennustyön yhteydessä purettavat rakenteet on ennen purkutyötä mitattava ja dokumentoitava. Kaikista raunioista koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto (29.4.2014):

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausuntonsa Varjakan rakennuskannan arvoista ja asemakaavasta. Lausunto kokonaisuudessaan on kaavaselostuksen liitteessä 6. Tiivistetysti lausunnon mukaan: *Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan Varjakan rakennuskannalla on huomattava kulttuurihistoriallinen arvo. Sekä saaren että mantereen rakennuskanta ilmentävät erinomaisesti rakentamisaikakautensa tyylipiirteitä ja suursahakauden sahayhdyskunnan elinvoimaisuutta ja merkitystä alueelle. Rakennuksilla on yksittäinkin korkea rakennushistoriallinen arvo ja kokonaisuutena ne muodostavat tyyliältään yhtenäisen ja historiallisesti todistusvoimaisen miljöökokonaisuuden. (harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus)*

Lausunnossa esitetään asemakaavan suojeluratkaisuista museon näkökulmasta seuraavaa:

- Saareissa sijaitsevien rakennuskortteleiden pääkäyttötarkoitukseksi tulee osoittaa suojeltavien rakennusten korttelialue (SR).
- Mantereen kartanon korttelialueen pääkäyttötarkoitus voi olla jokin muukin kuin suojeltavien rakennusten korttelialue. Kartanon pihapiirin vaalimiseksi tulee silloin lisätä asemakaavaan määräys pihapiirin historiallisten arvojen säilyttämisestä.

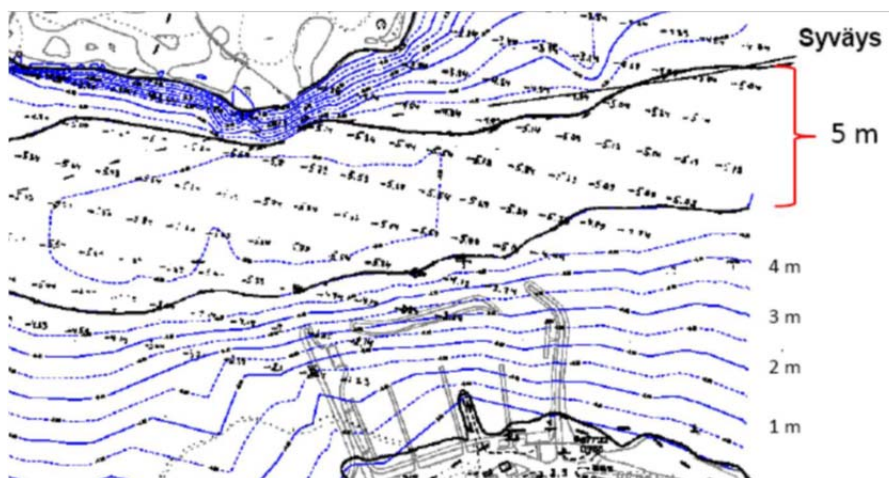
- sr-10 –merkinnällä tulee suojella saaren konttori, paritalot, ns. Pudasjärventalo, virkamiestalo ja paloasema sekä mantereen kartanon Kapteenin talo, Hulina ja Lotina
- sr-20- merkinnällä tulee suojella Konttorin viereinen ulkovarasto ja talli
- Kaikille saaren rakennuksille tulee osoittaa rakennusalamerkintä olemassa olevien ulkomittojen mukaisesti.
- Rakennusten korkean säilyneisyysasteen vuoksi asemakaavaan on syytä lisätä määräyksiä myös sisätilojen vaalimisen osalta; Rakennusten kiinteä sisustus kuuluu suojelun piiriin ja korjaus- ja muutostyöt on tehtävä kohteen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen tai niiden säilymistä tukien.
- Mahdollinen lisärakentaminen tulee yleiskaavan mukaisesti sopeuttaa sekä mittakaavaltaan että materiaaleiltaan olemassa olevaan ympäristöön.

3.1.10 Liikennejärjestelyt

Varjakantie on välillä Hailuodontie-satama nykyisin yleinen tie (M 18677). Tiejakson pituus on 2,2 km. Tiellä ei ole kevyen liikenteen väylää. Ajouradan leveys on 4,75...6,0 m. Tie on päällystetty. Tiealueen leveys on 9...12 m. Tiellä on valaistus. Nopeusrajoitus on 40 / 50 km/h. Varjakantiellä on koululaisliikennettä. Nykyiset liikennemäärät ovat KAVL 380 ja KVL 580 ajon/vrk. Suunnittelualueella ei ole satunutta liikenneonnettomuuksia viimeisen viiden vuoden aikana.

Kaava-alueen muut väylät, Akiontie ja Kartanolle menevä tie (Franzeninkuja), ovat nykyisin yksityistietoja. Niiden leveydet ovat 3,0...4,0 m ja ne ovat murskepintaisia.

Satamaan johtaa Liikenneviraston ylläpitämä veneväylä (väyläluokka 5). Väyläsyvyys on 3 metriä. Väylänpäättös on tehty alkuvuonna 2013. Väylä muuttuu satamasta länteen olevalta osalta venereitiksi (väyläluokka 6), joka kulkee Riuttuun saakka. Venereitin ohjeellinen syvyys on 0,7 m, ja tämä on haraamaton. Liikennevirasto on alustavasti suunnitellut luotaavansa venereitin lähivuosina. Varjakan niemen ja saaren välinen osuus on syvyykseltään riittävä saaren käyttöä ajatellen. *Salmen pohjan syvyys on noin 5,0 m keskivedestä. Veden syvyys madaltuu itään päin aina 1,5 metriin, estäen salmen kautta tapahtuvan läpimenoliikenteen.* (Varjakan sillan toteutettavuusselvitys, WSP Finland Oy, 2011) Saaren suunnitellun satama-alueen osalta syväys on kuitenkin riittävä suuremmillekin veneille. Salmessa on pieni virtaus.



Kuva: Varjakan salmen syväystiedot

Varjakan venesatamassa on noin 133 venepaikkaa. Satamassa on vierasvenepaikkoja, muttei palveluja. Satamaa pitää kotisatamanaan kaksi veneseuraa. Saaren pieni huoltorakennus on toisen veneseu-



ran käytössä varastona. Satama on käytettävässä kunnossa. Satamien kuntoa kartoittavan selvityksen mukaan seuraavan viiden vuoden aikana tarvittavat korjausinvestoinnit ovat Varjakan sataman osalta 70000 euroa.

Satama-allasta laajennetaan kesällä 2014 valmistuvalla rakennushankkeella, jossa satama-allasta laajennetaan itään ja sen pinta-ala lähes kaksinkertaistuu. Tässä yhteydessä selvitetään noin 50 venepaikan laiturin rakentamista satamaan. Laiturin rakentamispäätös riippuu avustusviranomaisen päätöksestä. Satama-alueella ei ole nykyisin erikseen merkittyjä pysäköintipaikkoja. Pysäköinti on satama-alueen edessä. Veneiden talvisäilytykseen käytettävälle ranta-alueelle mahtuu noin 30 venettä.

Käyttäjien toiveena olisi sataman sähköistyksen parantaminen, venepaikkojen uudelleen järjestäminen sekä satamaa kehitettäessä vierasveneilijöiden palveluiden parantaminen pesu ja huoltotiloilla. Septi-tyhjennystä nykyiset käyttäjät eivät pidä välttämättömänä, mutta käytön lisääntyessä hyvänä lisäpalveluna. Satamaan ei tarvinne rakentaa polttoainejakelua. (Kaavaneuvottelu 28.2.2014)

Saareen ei ole kiinteää yhteyttä. Kulku tapahtuu vesiteitse. Satamasta on ollut viime kesään saakka moottoroimaton kapulalossi. Lossi on Oulunsalon kunnan hankkima. Tällä hetkellä lossi on tilapäisesti poissa käytöstä vaijerin rikkoutumisen vuoksi. Lossin jatkokäytöstä on keskusteltu kaavahankkeen aikana. Saarella on lossin rantautumispaikka (puinen laiturirakenne) sekä saunan edessä venelaituri. Mantereen kartanon edessä on lisäksi kartanon käyttäjän rakennuttama laituri.

Kulku saarella tapahtuu aiempaan käyttöön pohjautuvaa polkureitistöä pitkin. Saaren saha-aikaiset kulkureitit ovat osittain olleet tiilimursketäyttöisiä ja osin rakentamattomia tai purettuja. Lossirannasta konttorille johtaa polku. Saaren halkaisee pituussuunnassa sahan aikainen ratalinjan pohja, joka jatkuu Pyydyskariin saakka. Itäpäästään ratalinja on kulkenut itänojan laiturille (möljälle). Möljä on raunioitunut eikä sille ole mahdollista rantautumista matalan rannan vuoksi. Saaren rakennetun ympäristön kulkureitit ovat osin ratapengertä huonommin havaittavissa, mutta maastosta erotettavissa. Käytön vuoksi täällä on muodostunut rakennuksia myötäilevä polkuverkosto. Saaren pohjoisrantaan (Tölskä) on kulkukelpoinen polku. Eteläranta on paikoin huonosti kuljettavissa rehevän kasvillisuuden sekä vesirajassa olevien puusoirojen (losojen vuoksi). Tämän yhteyden avaaminen muodostaisi saareen yhtenäisen kierrettävän reitin. Saaren etelärannan reitin alkuosa lossirannasta saunalle on jo rakennettu puukantisena kulkureittinä.

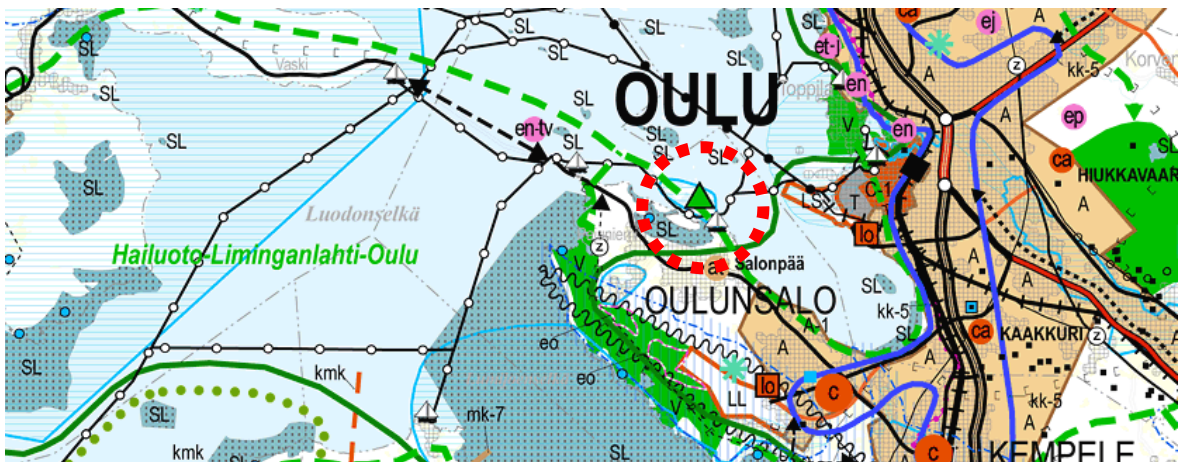
Mantereen kulkureitit ja laiturit	Saaren kulkureitit ja laiturit
	

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (YM vahv. 17.2.2005) alue kuuluu Oulun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueeseen (kk-1) ja Liminganlahti-Hailuoto-Oulu matkailun vetovoima-alueeseen (mv-4). Varjakka on osoitettu lisäksi vähintään seudullisesti merkittävänä virkistys- ja matkailukohteena tai kehittämiskohteena. Varjakan alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena ja Akionlahti luonnonsuojelualueena sekä Natura-alueena. Varjakaan on osoitettu venesatama. Varjakan salmesta on osoitettu veneväylä sekä Kempeleenlahdesta Hailuotoon kulkeva viheryhteystarve.



Ote maakuntakaavasta

(http://www.pohjois-pohjanmaa.fi/maakunnan_suunnittelu_ja_kehittaminen/maakuntakaavoitus/voimassa_oleva_maa_kuntakaava)

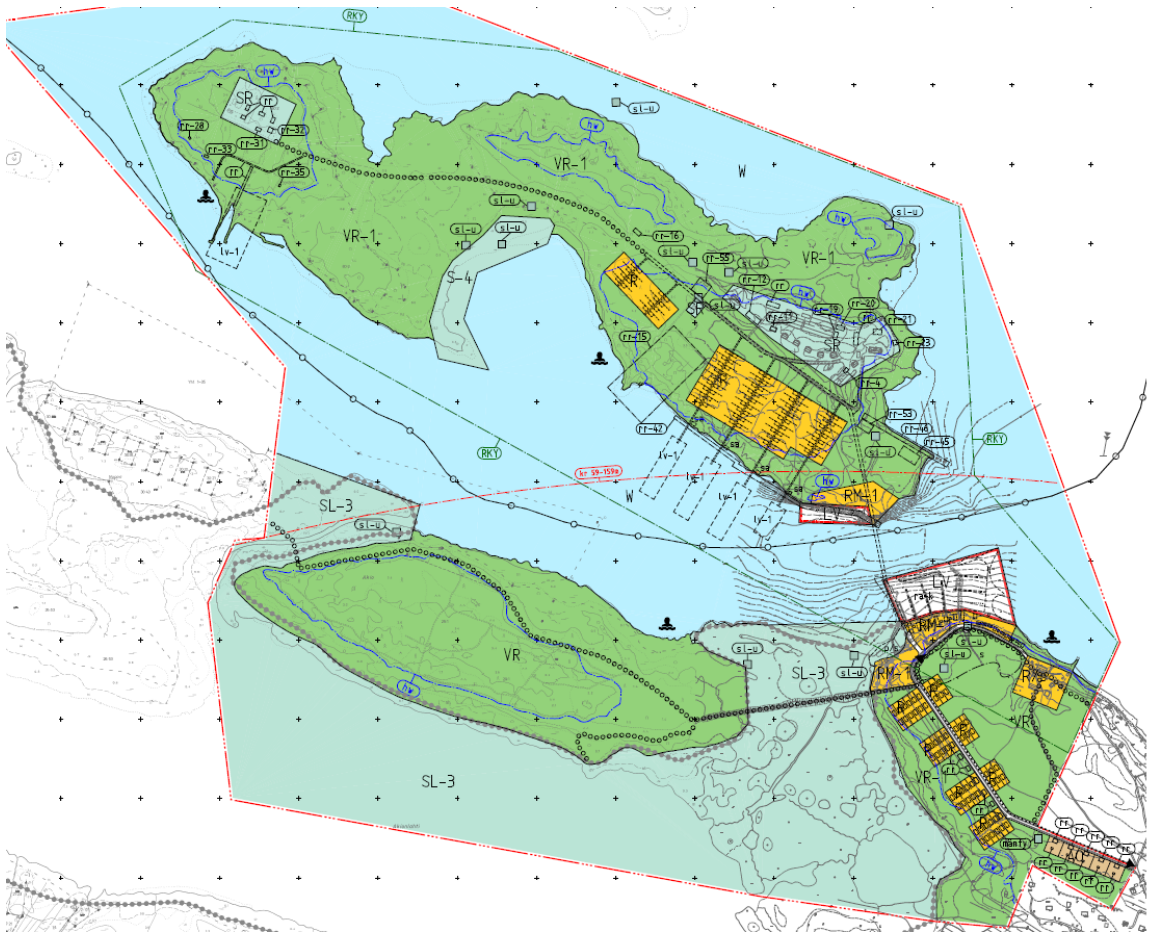
Pohjois-Pohjanmaan liitto on laatinut maakuntakaavan uudistamisen 1. vaihekaavan. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013. Maakuntakaavan 1. vaihekaava on vahvistettavana Ympäristöministeriössä. Siten se ei ole vielä lainvoimainen. 1. vaihekaavassa ei ole Varjakan osalta sisällöllistä eroa voimassa olevaan maakuntakaavaan.

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntahallitus on 18.3.2013 päättänyt maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihemaakuntakaavan vireille tulosta. 2. vaihekaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävänä maaliskuussa 2013. 2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta:

- kulttuuriympäristö
- maaseudun asutusrakenne
- virkistys- ja matkailu
- seudulliset jätteenkäsittelyalueet
- seudulliset ampumarata-alueet.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Varjakan osayleiskaava (Oulun kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.6.2012 § 73). Osayleiskaavassa on ratkaistu ja osoitettu alueen tarkoituksenmukainen käyttö kokonaisuutena. Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavaa laadittaessa.



Ote Varjakan osayleiskaavasta (<http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/varjakan-osayleiskaava1>)

Yleiskaavassa on osoitettu mm.:

- Satama-alueet *RM-1-merkinnällä* (Matkailua palvelevien rakennusten alue). Näille alueille on tarkoitus keskittää matkailupalveluiden ydintoiminnot
- Loma-asuntoalueet *R-merkinnällä* (Loma- ja matkailualue). Loma-asuntoalueille on osoitettu ohjeelliseksi mitoituksi 148 kpl loma-asuntoja. R-alueiden rakentaminen edellyttää asemakaavaa.
- Varjakan kartanon alue *R/s -merkinnällä* (Loma- ja matkailualue, jolla ympäristö säilytetään) ja velvoittaa kulttuuriympäristön arvojen säilyttämiseen.
- Varjakan saaren olemassa olevat rakennukset ympäristöineen *SR-merkinnällä* (Rakennussuojelualue). Rakennusten käyttötarkoitusta ei ole muutoin rajattu kuin että käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai ympäristöllisten arvojen säilymistä.
- Satama-altaat mantereella ja satamassa *LV-merkinnällä* (Venesatama)
- Viheralueet *VR-1- tai VR-merkinnöillä* (kulttuurihistoriallisesti arvokas retkeily ja ulkoilualue / retkeily ja ulkoilualue). VR-1 -alueilla olevat jäänteet rakennuskulttuurista tulee ottaa huomioon virkistys- ja retkeilyreittien ja -rakenteiden suunnittelussa. Hävinneiden rakennusten ja rakenteiden korvaaminen uusilla on mahdollista erikseen osoitetuille paikoille. Viheralueilla vaikutukset viitasammakolle on arvioitava.
- Varjakan tien varteen viisi erillispientalotonttia *AO-merkinnällä*. Tonteilla sijaitsee vanhoja rakenteita, jotka on säilytettävä, ennallistettava tai korvattava uusilla entisen rakennuksen mittasuhteita noudattaen.
- Varjakantie ja Franzeninkuja *katuina*. Sijainniltaan ohjeellinen *kevyenliikenteen yhteystarve* Varjakantien varressa, jonka tulee olla toteutettu alueen käyttöönottovaiheessa. *Mahdollinen katuyhteys (silta)* saareen ja jatkuen saareissa rakennettaviksi osoitettujen alueiden läpi.
- Lisäksi muita alueiden käyttöä ohjaavia kaavamerkintöjä, kuten suojelukohteita ja -alueita.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella ei ole asemakaavaa. Lähimmät asemakaavoitetut alueet ovat Oulunsalon Niemenrannassa.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Oulunsalon rakennusjärjestys (Oulunsalon kunnanvaltuusto 30.1.2002 §5). Rakennusjärjestys on alueellaan saatettu voimaan uuden Oulun osalta (Oulun kaupunginvaltuusto 12.11.2012 §15).

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/23.12.1999 mukainen ja vastaa olosuhteita 10.4.2014.

Maankäyttösopimukset

Kaavahankkeen yhteydessä ei tehdä maankäyttösopimusta.

Tekniset linjat

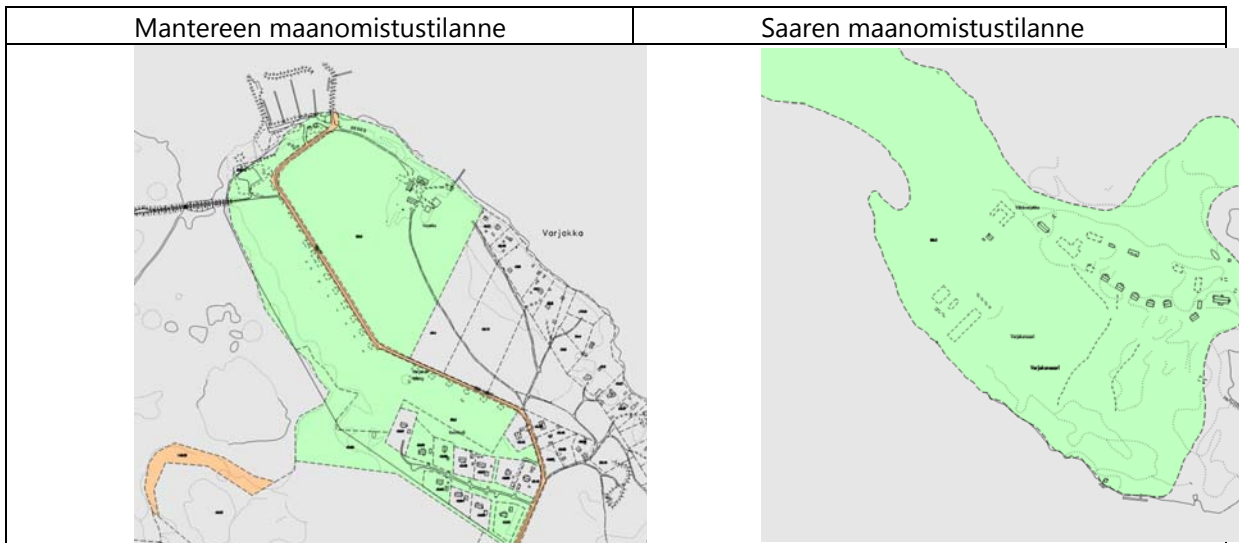
Alueen sähköverkon omistaa Oulun Seudun Sähkö. Satamaan tulee ilmajohtona 20 kV:n sähkölinja. Satamassa on pylväsmuuntaja. Lisäksi alueella on sähköverkkoa maakaapelointina DNA:lla.

Varjakan kartanoon tulee runkovesijohto Saunarannantien ja Vanhan Varjakantien kautta. Alueella ei ole viemäriverkostoa.

Maanomistus

Kaava-alueen ala on 120 hehtaaria, josta vesialuetta on 42 hehtaaria. Alueen keskeiset osat on kaupungin omistuksessa, mutta kaava-alueita omistavat lisäksi Oulunsalon jakokunta (kiinteistöt 876:3 ja 876:13, satama-alue ja vesijättöä) ja Suomen valtio (Varjakan tiealue, 564-895-1-8677). Kaupungilla on satamassa vuokra-alue jakokunnan mailla.

Kaupungilla on maanomistusta lisäksi Akionsaarella sekä kaava-alueen eteläpuolella ns. Kuovikylän alueella, joilla on rakennettuja ja vuokrattuja kiinteistöjä. Kaava-alue rajoittuu Mantereella itäpuolelta yksityiseen maahan.



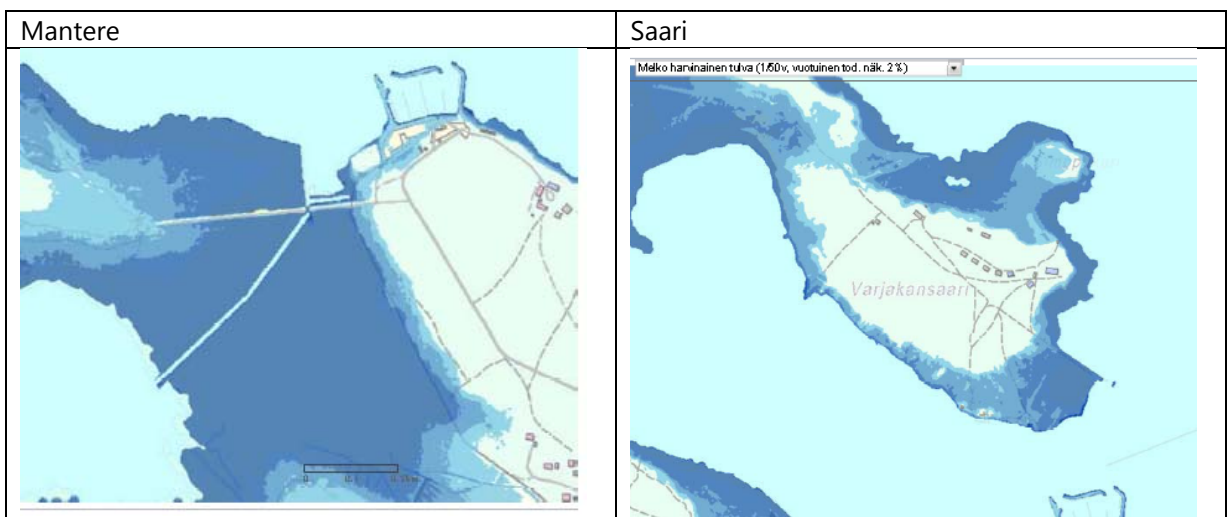
Kuva: Maanomistuskartta. Kuvassa kaupungin omistus vihreällä, yksityisomistus harmaalla ja valtion omistus oranssilla värillä.

Vedenkorkeus ja tulviminen

Meriveden korkeuden vaihteluväli on suurinta Pohjanlahden ja Suomenlahden pohjukoissa. Oulussa vedenkorkeuden mitattu maksimi ja minimi on esitetty alla (lähde itämeriportaali.fi, 9.5.2014). Havainnot on Oulusta vuodesta 1922.

Oulu	+183 cm (14.1.1984)	-131 cm (14.1.1929)
------	---------------------	---------------------

Alla on esitetty kuvaote Suomen ympäristökeskuksen tulvariskikartasta. Kuvassa sininen väri on tulva-vaara-alueita. Kuvassa on esitetty kerran 50 vuodessa toistuvat tulva-alueet:



Häiriötekijät

Melu:

Liikennemäärien perusteella ei ole oletettavaa, että Varjakantiestä aiheutuisi melun ohjearvojen ylittävää liikennemelua kaava-alueelle.

Varjakka on lentomeluselvityksen (Finavia Oy, 2012) mukaisten lentomelualueiden, sekä lentoliikenteen pääasiallisesti käytettyjen lähestymissektoreiden ulkopuolella. Varjakka kuuluu myös sotilasleiri-toimintapäivien melualueiden ulkopuolelle. Varjakka kuuluu kuitenkin lentoaseman lähestymisalueeseen (TMA) ja yksittäisistä lentoliikennetahtumista voi aiheutua hetkellistä lentomelua. Pääasiallisesti lentoreitit suuntautuvat lentoasemalta etelän suuntaan. Myös vesiliikenteestä voi aiheutua kesäaikaan vähäistä hetkellistä melua.

Pilaantuneet maat:

Ei ole tiedossa, että alueella olisi aiheutunut maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella toimineen sahalaitoksen toiminta on päätynyt 1930-luvun vaihteessa. Sahaustoiminnassa ei ole oletettavasti käytetty ympäristömyrkyjä tuolloin. Alueella ei ole myöskään tehtyjen maaperätutkimusten yhteydessä ei ole havaittu maaperän pilaantumista. Mikäli alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista rakentamisen yhteydessä, tulee tällaiset tutkia tapauskohtaisesti ja tarvittaessa puhdistaa ympäristönsuojelulain edellyttämällä tavalla.

3.3 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Varjakkaan on laadittu 1980-luvun lopusta alkaen lukuisia suunnitelmia ja selvityksiä. Kaikkia näitä ei voida esitellä tässä käydä kaavaselostuksessa. Osa selvityksistä on tuotu esille edellisen kohdan yhteydessä (3.1. Selvitys suunnittelualan oloista). Luettelo laadituista keskeisimmistä selvityksistä on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Masterplan 2020:

Oulunsalon kunta toteutti Varjakka 2020 EAKR -hankeen, jossa laadittiin alueelle kulttuuriympäristön peruskorjaukset ja alueen kehittämisen mahdollistava Masterplan 2020 sekä tähän liittyviä taustatietoja. Suunnitelmassa laadittiin mm. Varjakan alueen Varjakan visio ja kehittämisen arvot. Varjakan visio on, että:

Varjakasta kehittyy elämyspalvelukeskus, joka perustuu historiaan kulttuuriin, luontoon ja mereen.

- Vuonna 2015 Varjakan peruskorjattu valtakunnallisesti arvokas historiallinen saarisahaympäristö, uudisrakennukset, meri ja ainutlaatuinen luonto luovat puitteet, jossa kestävästi toteutettu aktiivinen toiminta on ympärivuotista. Vierailijat ovat tyytyväisiä ja palaavat Varjakkaan uudelleen.
- Vuonna 2025 Varjakka on kansallinen kohde, jossa yhdistyvät työ, oppiminen, virkistäytyminen ja matkailu. Arkkitehtuuri, taide ja kulttuuri näkyvät alueella. Varjakan majoitus-, työ-, oppimis- ja virkistystilat ovat kysytyjä. Alueella toimii yrityksiä, seuroja ja järjestöjä. Varjakan satama on Perämeren johtava merikeskus, jonka "kolmen E:n satama (esteettinen esteetön ekosatama) - toimintamalli" tunnetaan kansainvälisesti. Satamassa on myös meressä kelluvia rakenteita ja kiinteistöjä. Varjakka on tärkeä osa Suomen kattavinta seudullista ulkoilu- ja retkeilyreittien verkostoa.
- Vuonna 2035 Varjakka on kansainvälinen kohde ja pohjoisen Suomen ylpeydenaihe, joka on kuu-luisa erityisistä paikan hengestä

Varjakan kehittämisen arvoina Masterplan-suunnitelmassa esitetään:

1. Ekologista ja luontoa kunnioittavaa
2. Kulttuurihistorian ja paikan hengen säilyttävää
3. Esteettistä ja kaunista
4. Osallistavaa, käyttäjät mukaan suunnitteluun ottavaa
5. Laadukasta suunnittelultaan ja toteutukseltaan
6. Kokonaisvaltaista siten, että osat tukevat toisiaan
7. Hyvin saavutettavaa henkisesti ja fyysisesti
8. Uutta luova

Varjakan arkkitehtikilpailu:

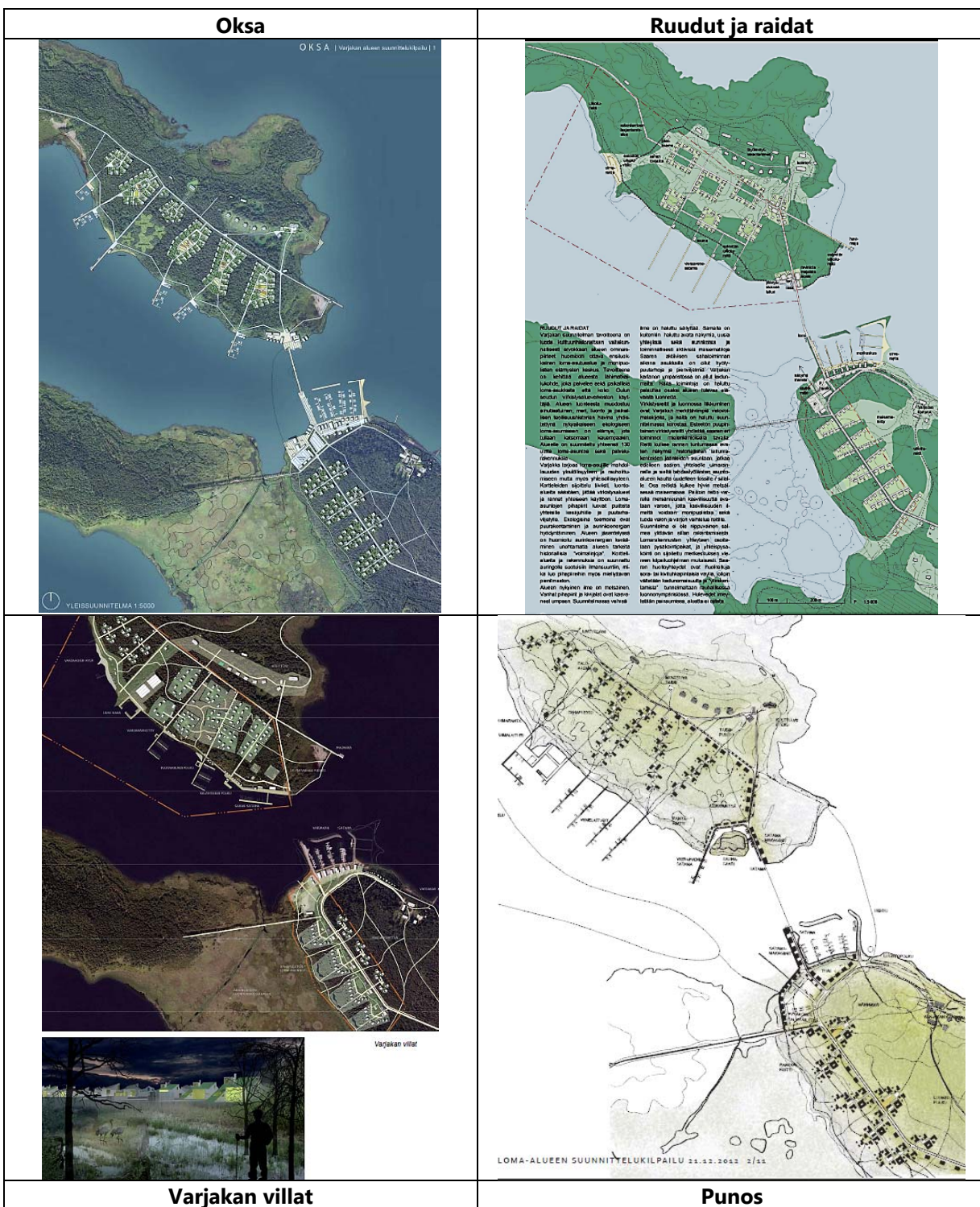
Alueen merellisen virkistys- ja loma-alueen kehittämiseksi ja asemakaavoituksen pohjaksi järjestettiin arkkitehtuurikilpailu. Kilpailumuotona oli ilmoittautumiskutsukilpailu. Kilpailuun ilmoittautui 22 työryhmää, joista neljä valittiin kilpailuun.

Kilpailutehtävä oli vaativa ja monipuolinen suunnittelutehtävä jo siksi, että kilpailualue jakaantui kahteen erilliseen omat maisemalliset ja toiminnalliset ominaisuutensa ja erityispiirteensä sisältävään osa-alueeseen. Palkintolautakunnan arvioitavaksi saatiin neljä ammattitaitoisesti laadittua suunnitelmaa. Kilpailuehdotukset poikkesivat toisistaan huomattavasti niin maiseman käsittelyltään kuin maankäyttöratkaisuiltaan ja loma-asuntotyypistöltään.

Palkintolautakunta päätti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen **Punos** ja esittää sen ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi. Jatkosuunnittelussa voidaan hyödyntää myös muiden kilpailutöiden esille tuomia ratkaisuja. Toiselle sijalle asetettiin ehdotus **Oksa**, jonka loma-asuntotyyppinä pidettiin erityisen kehittämiskelpoisina. Ehdotuksia **Ruudut ja raidat** ja **Varjakan villat** ei asetettu keskenään paremmuusjärjestykseen. Ehdotukset Punos ja Oksa nousivat yleisöpalautteessa myös yleisön suosikeiksi.

Palkintolautakunta arvioi voittanutta kilpailuehdotusta seuraavasti: *"Punoksen yleissuunnitelma on hyvin vahva ja kehityskelpoinen, ei kuitenkaan virheetön. Punoksen loma-asuntosuunnitelmat ovat myös korkeatasoisia, joskin ehkä liikaa atrium-tyyppiseen loma-asuntoon nojautuvia."* Työn tekijöiksi osoittautui Marja Sopenen ja Ilkka Sarlin (Arkkitehdit Sarlin+Sopenen Oy) sekä Emma Johansson ja Heikki Riitahuhta (Arkkitehtitoimisto Emma Johansson Oy / Studio Puisto) työryhmineen.

Kilpailuehdotukset on esitetty seuraavalla sivulla.



Kuva: Arkkitehtuurikilpailun ehdotukset

Maankäytön ideasuunnitelma:

Alueen suunnittelua on jatkettu arkkitehtuurikilpailun voittaneelta työryhmältä tilatun ideasuunnitelman avulla. Suunnittelualueena työssä on asemakaava-alue. Maankäytön ideasuunnitelman tavoitteena on toimia asemakaavaratkaisun pohjana. Ideasuunnitelma on valmistumassa kesäkuussa 2014. Työn tavoitteeksi on määritelty kilpailuehdotuksen tarkentaminen ja ratkaisujen kehittäminen huomioiden alueen toteuttamisen tarpeet ja rajoitukset. Suunnitteluun liittyy myös satama-alueiden toiminnallista

suunnittelua. Ideasuunnitelma antaa suuntaviivat alueen kehittymiselle ympärivuotiseksi virkistys- ja lomanviettoalueeksi, joka huomioi erilaisten käyttäjäryhmien odotukset. Työnsä lähtökohdiksi suunnitteluryhmä on määrittänyt Varjakan tärkeimmät matkailulliset vetovoimatekijät meri, luonto, maisema ja kulttuuri.

Tiivistelmä suunnitelman keskeisistä periaatteista:

Ideasuunnitelmassa alueelle on luotu yhtenäinen rakenne koko alueen kattavan reittiverkoston avulla. Verkosto muodostuu näkymäakseleista, joita on luotu kiinnostavien paikkojen välille. Suunnittelualueen sisällä eri osa-alueita on kehitetty niiden vahvuuksiin tukeutuen. Monipuolinen rakennuskanta tarjoaa vaihtoehtoisia majoitusratkaisuja loma-asumiseen. Mökkialueet on sovitettu maisemaan ja ympäröivään luontoon ja niiltä on avattu harkitusti näkymälinjoja kohti rantaa. Alueen palvelut ja osa kaupallisesta majoitustoiminnasta keskittyvät satama-alueille, joilla rakentamisen volyyymi on mökkialueita suurempi. Koko alueen liikenneväylien toteutuksessa hyödynnetään olemassa olevia teitä, vanhoja tienpohjia ja polkuja. Osa niistä jätetään nykytilaansa ja osaa levennetään tai muuten parannetaan.

Työn yhteydessä kehitettiin loma-asuntomalleja. Keskeiset rakennustyyppit on nimetty pohjamuodon mukaan I, L- ja Atriummökkeiksi. Rakennustyyppit mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen: pienempiä mökkejä voidaan täydentää piharakennuksilla tai rakennuksiin liittyvillä torniosilla, suuremmissa mökkeissä pihapiiriä voidaan täydentää laajennusosilla atriumpihan ympärillä. Rakennukset on suunniteltu ideasuunnitelmassa puurakenteisiksi, lautaverhoiluiksi ja ranko- tai pystyhirsirakenteisiksi. Satama-alueiden rakennustyyppi on harjakattoinen satamamakasiini, jonka pääty suuntautuu merelle. Satamamakasiineja voidaan yhdistää katoksilla suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Satamien tuntumaan sijoittuvat kalamajat ja rantamajat ovat kesämajatyyppejä, minimimitoitettuja majoitus- ja ateljeemökkejä, jotka liittyvät osaksi muuta satamarakennetta.

Kaikkien uudisrakennusten toteutuksessa pyritään energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Rakennukset ja niiden piha-alueet suunnataan siten, että pihoille syntyy suotuisa pienilmasto. Rakennuksissa suositaan sellaisia rakenteita ja teknisiä ratkaisuja, jotka eivät edellytä peruslämmön ylläpitoa. Mökit varustetaan puuta ja pellettejä käyttävillä varaavilla tulisijoilla. Aurinkosähköpaneelija ja aurinkolämpökeräimiä voidaan sijoittaa eteläjulkisivujen yläosiin, jossa lumi ei häiritse niiden toimintaa.

Alueelle luodaan tehokas jätteiden kierrätysjärjestelmä. Mökkiryhmien yhteisrakennuksiin voidaan sijoittaa tavaroiden kierrätyspisteitä. Alueella pyritään harmaiden vesien kestävään käsittelyyn. Etenkin saaren lomarakennuksissa suositaan kompostoivia käymälöitä, ulkorakennuksissa myös kuivakäymälöitä. Hulevesiä otetaan talteen ja ohjataan kasvillisuuden käyttöön. Saassa lomarakennusten vesihoolto pyritään järjestämään kesävesiverkoston vesipisteiden avulla.

Loma-alueen rakentaminen aloitetaan toteuttamalla koko alueen kattava reittiverkosto ensin kevyinä polkuina maastoon. Sen ympärille aletaan vähitellen toteuttaa rakennettuja reittejä ja rakennusryhmiä. Rakentaminen aloitetaan satama-alueita kehittämällä. Sekä mantereella että saassa mökkiryhmien toteutus alkaa satamien suunnasta.

Suunnitelman mitoitus:

(ilman olemassa olevia rakennuksia, saaren konttorin alueen lisärakentamista ja talousrakennuksia)

Manner:

Atrium-mökit	58 kpl x 85 kem2	= 4.930 kem2
Rantamajat	10 kpl x 30 kem2 + 5 kpl x 40 kem2?	= 500 kem2
Palvelut (satama ja kartano)		= 3.370 kem2

Yhteensä 8.800 kem2

Saari

I-mökit	16 kpl x 60 kem2	= 960 kem2
L- mökit	57 kpl x 80 kem2	= 4.560 kem2
Huvilat	7 kpl x 220 kem2	= 1.540 kem2
Kalamajat	8 kpl x 40 kem2	= 320 kem2
Palvelut (satama)		= 800 kem2
Yhteensä		8.180 kem2

Yhteensä (manner ja saari) 16.980 kem2

Ideasuunnitelman ratkaisuja on kuvattu myös kaavaratkaisun kuvauksen yhteydessä (5. Asemakaavan kuvaus.)

Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma

Ramboll Finland Oy on laatinut luonnoksen kaava-alueen liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmas- ta. Työ käynnistyi vuodenvaihteessa. Lopullisen suunnitelman on tarkoitus valmistua kaavaehdotuk- sen kanssa samanaikaisesti.

Liikenneverkko ja pysäköinti:

Yleissuunnitelma käsittää kaava-alueen lisäksi kevyen liikenteen väylän alustavan yleissuunnitelman Varjakantielle välille Hailuodontie-kaava-alueen raja. Suunnittelu on tehty yhteistyössä ELY:n edusta- jan kanssa. Em. osuudesta tehdään myöhemmin tiesuunnitelma.

Yleissuunnitelun alkuvaiheessa tehtiin alustava yleissuunnitelma ja vertailu kevyen liikenteen väylän (jkip-tie) linjauksista ja sijoittamisesta välillä Hailuodontie-satama. Tällöin tutkittiin kolmea vaihtoehtoa, jotka olivat:

Vaihtoehto 1

- jkip-tie Varjakantien varressa välillä Muikuntie-Satama

Vaihtoehto 2

- jkip-tie Varjakantien varressa välillä Muikuntie-Pekurintie
- Kuovikylän kautta Natura-alueen ja mökkikorttelien välistä Aikiontielle

Vaihtoehto 3

- jkip-tie Varjakantien varressa välillä Muikuntie-Pekurintie
- Kuovikylän kautta Varjakan männylle
- Varjakantien varressa Varjakan männyltä satamaan

Vaihtoehtoista arvioitiin liikenteellisiä, maankäytöllisiä ja ympäristöllisiä ominaisuuksia. Vertailtiin myös vesihuoltoverkoston järjestämistä sekä alustavia rakennuskustannuksia. Tehdyn vertailun perus- teella jatkosuunnitteluun valittiin vaihtoehto 1.

Väylien mitoitus on yleissuunnitelmassa seuraava:

- Varjakantie ajorata 7/6 m (ab:n leveys 6,5 m)
- Varjakantien jk+pp-tie 3,5/3 m
- tonttikadut leveys 5,5 m
- saaren polut leveys 1,5...4,0 m (tarkkenee jatkosuunnittelussa)

Varjakantie ajoradan leveys mahdollistaa kahden ison ajoneuvon kohtaamisen. Varjakantielle on esitetty kaksi korotettua suojatietä ja kaksi korotettua risteystä. Varjakantiellä nopeusrajoitukseksi esitetään 40 km/h. Satama-alueella nopeus voisi olla vielä alempi esim. 30 km/h. Varjakantien liikennetekniset poikkileikkaukset on esitetty yleissuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteessä 3.

Kaava-alueelle mantereella on suunniteltu yleisiä pysäköintipaikkoja seuraavasti:

- satama-alue 140 ap
- veneiden talvisäilytysalue 70 ap + 7 asuntovaunu/-autopaikkaa (käytössä kesällä)
- kadunvarsipaikat 20 ap
- kartanon alue 41 ap

Saaren lomakiinteistöjen autopaikat sijaitsevat em. yleisillä paikoilla. Saaressa on 80 loma-asuntoa. Mantereen loma-asuntojen paikat ovat tonteilla. Lisäksi alueella on 4 linja-auton pysäköintipaikkaa. Veneiden talvisäilytysalueelle mahtuu 30...40 venettä koosta riippuen.

Ympäristö

Ympäristön yleissuunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet on alueelle laaditun maisemaselvityksen (Laura Suomi, 2014) mukaiset. Maisemaselvityksen lisäksi tärkeitä ympäristösuunnittelun lähtökohtia ovat olleet muut alueen selvitykset sekä maastokäynnit ja metsänhoitosuunnitelmat.

Ympäristösuunnittelun tavoitteet ovat alueen merellisyyden korostaminen, monien luonto- ja kulttuuriarvojen säilymisen ja tunnettavuuden säilyminen. Virkistyskäyttömahdollisuuksien kehittäminen tuo alueelle lisää käyttäjiä, joita palvelemaan tarvitaan mm. ulkoilu- ja virkistysreittejä, levähdys- ja oleskelupaikkoja, veneily-, kalastus- ja uimapaikkoja. Toimintoja alueelle sijoitettaessa tavoitteena on myös kehittää talviulkoilumahdollisuuksia (meri).

Ympäristön yleissuunnitelmassa esitetään viheralueiden maiseman hoito ja kehittäminen. Toimenpiteitä ovat:

- Virkistys- ja luonnonsuojelunäkökohdat huomioiva metsien hoito.
- Merkittävän puuston säilyminen maisemakuvallisesti ja toiminnallisesti merkittävillä alueilla.
- Kulttuurihistoriallisesti tärkeiden jäänteiden ja arvojen huomioiminen reittien ja toimintojen sijoittamisessa.
- Merellisyyden esiintuominen näkymiä avaamalla.
- Virkistystoimintoja palvelevien alueiden ja reittien sijoittaminen alueelle.

Vesihuollon yleissuunnitelma

Oulun Vesi on laatinut suunnittelualueelle alustavan vesihuollon yleissuunnitelman ja alustavan kustannusarvion. Periaatesuunnitelma vesihuollon järjestämisestä on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Sataman yleissuunnitelma

Varjakan Merikeskuksen yleissuunnitelman on Oulunsalon kunnalle laatinut VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy alikonsulttina Insinööritoimisto Ponvia Oy. Suunnitelma valmistui 2011. Yleissuunnitelmassa esitettiin veneilyyn ja vesillä liikkumiseen sekä vesistön äärellä tapahtuvien toimintojen puitteiden nykyisen tilanteen kehittämistä ja uusien rakentamista. Varjakan Merikeskuksen suunnitelma on jaksotettu kolmeen vaiheeseen:

- Ensimmäisessä vaiheessa parannetaan nykyisen kotisataman ja vieraslaiturin rakenteita ja toteutetaan rakennuksia satamakylään, rakennusten takana oleva huolto- ja pysäköintialue, sekä rakennuksia yhdistävä kävely- ja tapahtumalaituri.
- Toisessa vaiheessa satama-altaan idän puoleinen aallonmurtaja puretaan ja materiaali hyödynnetään uudessa aallonmurtajassa, joka rakennetaan nykyisen itäpuolelle. Aallonmurtajalle sijoitetaan eri satama- ja virkistystoimintoja. Vieraslaituri toteutetaan kävelyrannan yhteyteen lähelle

palvelurakennusta pystysuorana rakenteena. Kävely- ja tapahtumalaituria jatketaan ja aluetta täydennetään uusin rakennuksin ja toiminnoin.

- Kolmannessa vaiheessa laajennetaan vierassatama-, retkeily- ja majoituspalveluita Varjakan saareen. Toteutetaan laiturit yhteysalusta ja viranomaisia varten sekä laajennetaan vierasvenelaituria. Rannan suunnassa rakennetaan laitureiden ja rimamöljän päällä kulkeva n. 0,5 km pituinen kävelyreitti saaren uimarannalta itäiselle retkisatamalaiturille. Saareen rakennetaan 1½-kerroksiset palvelu- ja majatalorakennukset (yht. n. 1000 kem²). Mantereen puolelle toteutetaan lisää rakennuksia.

Sataman yleissuunnitelma on toiminut pohjana sataman laajentamiselle. Rakentamisen sijoittuminen ja satama-alueiden käyttö on jossain määrin muuttunut yleissuunnitelmasta. Satamassa tarvittaneen rakentamisen toteutuessa suunnitelmien tarkastamista. Myös esitettyjen ratkaisujen kustannushallintaan tulee kiinnittää huomiota.

Sillan toteuttamisselvitys:

Varjakan suunnittelussa on ollut esillä sillan toteuttamismahdollisuus mantereen ja saaren välillä. Sillasta on 2011 valmistunut selvitys, jossa tutkittiin kolme periaatteellista sillan toteuttamisvaihtoehtoa. Työn laati WSP Finland Oy.

Siltavaihtoehdot kustannusarvioineen olivat:

- Palkkisilta, kokonaiskustannusten suuruusluokka on 2,0 M€
- Vinoköysisilta, kokonaiskustannusten suuruusluokka on 3,2 M€
- avattava kääntösilta, kokonaiskustannusten suuruusluokka 3,6 M€

Liiketoimintasuunnitelma ja lomarakentamisselvitys:

Varjakan alueesta on laadittu liiketoimintasuunnitelma (2010) ja lomarakentamisselvitys (2012). Ne on laatinut FCG Oy.

Liiketoimintasuunnitelma

Liiketoimintasuunnitelma tavoitteena oli auttaa löytämään taloudellisesti kestäviä ratkaisuja, jotka mahdollistavat alueen toteuttamisen kunnan näkökulmasta taloudellisesti ja kustannustehokkaasti sekä tulevaisuudessa alueella toimivien yritysten taloudellisten menestysedellytysten turvaaminen. Liiketoimintasuunnitelmassa arvioidaan: *Varjakan tärkeimmän kohderyhmän ja käyttäjäkunnan tulevan Oulun seudun talousalueelta. Kahden tunnin auto- tai junamatkan päässä asuu noin 700.000 ihmistä. Näistä noin 230.000 ihmistä asuu 20 minuutin automatkan päässä. Oulun seudulla ei ole vielä liiaksi tarjontaa heille, jotka haluavat viettää lomiaan ja viikonloppujaan lähikohteissa.*

Varjakka tulee vastaamaan yhä kasvavaan lähimatkailemisen kysyntään ja tarjoaa Oulun seudulla asuville erinomaisen vaihtoehdon vapaa-ajan viettoon ja virkistytymiseen. Siitä, että Varjakan asiakkaista suurin osa tulee lähikunnista, muodostuu kilpailuetu verrattuna sellaisiin kohteisiin, joissa tärkeimmät kohderyhmät tulevat ulkomailta tai kauempaa Suomesta. Tuotekehitys, markkinointi ja myynti on edullisempaa ja helpompaa eivätkä maailmantalouden heilahtelut vaikuta niin voimakkaasti.

Omistajien investointi- ja kehittämishalukkuuteen vaikuttaa se, kuinka tärkeänä omistajat kokevat Varjakan merkityksen ja uskottavana sen taloudellisen menestyksen. Kunnan tehtävänä on ratkaista Varjakan saaren ja mantereen välinen yhteys. Kun yhteys saadaan rakennettua, nousee saaren ja koko alueen maan arvo ja houkuttavuus parane. Näin yhteyteen sijoitetut varat saadaan vuosien varrella takaisin.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ovat päässeet Varjakassa suurilta osin pahasti rapistumaan. Niitä ei voida ilman korjausinvestointeja käyttää liiketoimintaan, mutta ne muodostavat tärkeän

osan Varjakan miljöötä ja paikan henkeä sekä muodostavat olennaisen osan brändin rakentamisessa koko Varjakan alueelle. Rakennukset on syytä säilyttää ja korjata ja tarjota niitä yrittäjien käyttöön. Esimerkiksi käsityö- ja hyvinvointi- sekä palvelualan yrittäjät voivat tarjota palveluitaan kulttuurihistoriallisesti kiinnostavassa ympäristössä. (otteita liiketoimintasuunnitelmasta, FCG 2010)

Lomarakentamisselvitys

Oulunsalon Varjakan loma-asumisen taustatutkimuksessa koottiin yhteen loma-asumisen trendejä, laadittiin suositus Varjakan loma-asumisen vaihtoehtoista ja esitettiin loma-asuntoalueen toteuttamisen vaihtoehtoiset taloudellisia toimintamalleja kunnan näkökulmasta. Tiivistetysti lomarakentamisselvityksestä voi nostaa esiin seuraavia teemoja:

Loma-asumisen kehitys Suomessa:

- Loma-asuntojen pinta-ala kasvaa maltillisesti, tärkeintä on toiminnallisuus.
- Varustelutasovaatimukset kasvavat voimakkaasti.
- Mökkeilyä ja kakkosasumista
- Luonnon läheisyys on tärkein myyntivaltti
- Lämmitysmuodolla ja jätehuollolla on merkitystä

Selvityksessä tiivistetään kuvaus loma-asunnoista, joilla tulevaisuudessa kysyntää:

Kooltaan 60-80m², huippuvarusteltu ja toiminnallisesti hyvin suunniteltu, energiatehokas loma-asunto luonnonläheisessä ympäristössä rannalla ison vesistön äärellä, lähellä palveluja ja kohtuullisella etäisyydellä vakituisesta asunnosta.

Suosituksiksi Varjakan loma-asumisen vaihtoehtoista mantereella ja saarella selvityksessä nostettiin:

- Varjakan saaren pienemmälle loma-asuntoalueelle suurimmat loma-asunnot
- Varjakan saaren isolle loma-asuntoalueelle puutalokortteleita
- Varjakan mantereen puolelle kakkosasuntoja
- Sillan rakentaminen tai rakentamatta jättäminen on strateginen valinta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Varjakan alueen kehittäminen aiemmissa suunnitelmissa esitetystä muodosta edellyttää asemakaavaa. Tämä näkemys on havaittavissa osayleiskaavaratkaisusta ja lomarakentamisen (RA) kohdalla tätä edellytetään käyttötarkoituksellisuuden yhteydessä. Varjakasta tavoitellaan sekä Oulun seudun asukkaita, että laajemmin matkailijoita palvelevaa virkistys- ja matkailukohdetta. Kaavatyön tavoitteena ratkaista alueen käyttö asemakaavatasoisesti siten, että alueeseen kohdistuvat erilaiset tarpeet tulevat ratkaistuksi ja mahdollisesti ristiriitaiset näkemykset ratkaistuksi. Tavoitteena on luoda aiempien suunnitelmien tavoitteita noudattava kaavaratkaisu, jossa loma-asuntoalueet, yleinen virkistyskäyttö, kulttuurihistorian vaaliminen ja luonnonsuojelu muodostavat toisiaan tukevan kokonaisuuden. Asemakaava on tässä tapauksessa nähtävä alueen käytön toteuttamisen mahdollistavassa roolissa. Asemakaavan laatimisessa on huomioitu mahdollisuus toteuttamiseen vaiheistamiseen sekä joustavuuteen. Alueen toteutumisella on todennäköisesti pitkä aikajänne, joka on huomioitava kaavaratkaisun sisällössä. Kaavaratkaisu voi toteutua myös osittain.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategia on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.8.2013. Kaavatyössä edistetään kaupungin strategisia tavoitteita matkailun kehittämisestä, monipuolisista vapaa-ajan viettomahdollisuuksista ja lähialueen luonnon huomioimisesta (Pohjoinen pääkaupunki).

Mato 2014-2014

Varjakka sisältyy maankäytön toteuttamishjelmaan 2014-2018, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.11.2013. Mato-ohjelmassa todetaan, että *Varjakan aluetta kehitetään merellisenä loma-asumisen ja matkailun alueena, jossa suunnittelun keskeisenä tavoitteena rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön arvojen säilyminen. Varjakan alueelle sijoittuu alustavissa suunnitelmissa uusia loma-asuntoja noin 150, joista Varjakan saareen 100 ja mantereen puolelle 50. Olemassa olevien saaren rakennusten osalta linjaukset tehdään erikseen. Varjakan alueen toteuttaminen edellyttää huomattavia kunnallisteknisiä investointeja. Varjakan tonttien luovutus aloitetaan aikaisintaan v. 2016 - 2017.*

Tarkemmin loma- ja matkailuhankkeiden toteuttamista on suunniteltu tarkastettavan seuraavan Mato-ohjelman laatimisen yhteydessä.

Virkistysalueiden matkailun kehittäminen Uudessa Oulussa, VirMa -työryhmän raportti 2012

Monikuntaliitoksessa yhteen liittyvien Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon ja Yli-Iin kuntien omistuksessa ja hallinnassa olevia matkailullisesti merkittävimpiä virkistysalueita ovat Virpiniemi, Koiteli, Varjakka ja Kierikkikeskus. Oulun kaupungissa sijaitseva Nallikari on virkistyskäytön lisäksi matkailukohte, joka vetää myös kansainvälisiä matkailijoita puoleensa.

Virma-työryhmän tavoitteena oli löytää yhteinen näkemys tarkasteltavien kohteiden profilointiin ja kehittämiseen. Työryhmässä määriteltiin tulevaisuuden kehittämisen painopisteitä ja toimenpiteitä kohdekohtaisesti ja yhteisesti. Työryhmän työ käynnistyi 2011 ja työryhmä kokoontui kuusi kertaa.

Varjakan osalta keskeisiksi kehittämistarpeiksi todetaan: "Varjakan TOP 3 kehittämistarpeet"

- Loma-asuminen – asemakaava valmistumassa, loma-asumiseen ja matkailuyrittämiseen liittyvien investointien edistäminen
- Veneilysataman ja siihen liittyvien matkailua tukevien investointien toteuttaminen
- Rakennukset - alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön ja rakennusten kunnostaminen ja ylläpito" (VirMa työryhmän raportti 2012)

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset ja viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Liikennevirasto, Meriliikenneyksikkö
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto (lisätty päivitettyyn OAS:n)

- Liikuntavirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun seudun sähkö Oy
- Puhelinoperaattorit (Elisa Oyj, DNA, TeliaSonera)
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulunsalon yhteistyöryhmä
- Oulunsalon Merenkulkijat ry
- Varjakan vene ry
- Ervastinkylän kyläyhdistys ry
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Vaikutusalueen kiinteistöt ja asukkaat

Viranomaisyhteistyö:

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa. Kaavahankkeen 1. viranomaisneuvottelu järjestettiin 15.4.2014. Lisäksi kaavahanketta on esitelty 8.11.2013 asemakaavoituksen ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen välisessä kuukausitapaamisessa.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Varkajan kehittämiseen liittyvä käyttäjien ja asukkaiden osallistaminen on ollut aktiivista jo ennen asemakaavaprosessia alueelle toteutettujen kehittämishankkeiden johdosta. Alueella on pidetty keskimäärin viisi asukastilaisuutta vuodessa sekä tehty käyttäjä ja asukaskyselyjä. Tilaisuuksissa ja kyseilyissä on osallistettu noin 600 henkilöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.12.2013–9.1.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 23.4.2014, ja se pidetään nähtävillä kaavaluonnoksen yhteydessä selostuksen liitteenä.

Yleisötilaisuudet:

Asemakaavan vireilletulovaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 12.12.2013 Salonpään koululla. Tilaisuuteen osallistui 21 henkilöä. Tilaisuudessa esille nousi mm. seuraavia asioita:

- yrittäjien huomioiminen / paikalliset yrittäjät
- moottorikelkkareitit, karavaanarialue / paikkoja karavaanareille
- Varjakan ja Akion välisen väylän ruoppaamistarve
- sataman aallonmurtajan korjaustarve
- Saaren itäpään möljän ruoppaaminen
- Nimiehdotuksia (vanhojen nimien käyttö)
- Varjakan männyn ympäristöön tarvetta muutamalle pysäköintipaikalle
- Rakentamisen ohjaaminen, palveluvaraukset kaavassa, rakennusten käyttötarkoitukset
- Esitettiin vanhoja rakennuksia jäljittelevää rakennustapaa ja tuotiin esille historiaselvitykset
- Saaren kulku ja huoltojärjestelyt, kevyenliikenteen yhteys, viemäröinti
- Akionlahden Natura-alueen lähellä sijaitseva rakentaminen, luonnon huomioiminen
- Luontoselvitykset
- Satamaan toivottiin soutuvenepaikkoja
- Tiedusteltiin rakennusten korjaustarpeista

Varjakantien kevyen liikenteen järjestelyt:

Kaavatyön yhteydessä on alustavasti suunniteltu Varjakantien kevyenliikenteen järjestelyjä välillä Hailuodontie – asemakaava-alue. Kaava-alueen ulkopuolella suunnitelmien toteuttaminen edellyttää tästä kaavahankkeesta erillistä suunnittelulupamenettelyä. Alustava yleissuunnitelma Varjakantien kevyen liikenteen järjestelyistä välillä Hailuodontie – asemakaava-alue on tämän kaavaselostuksen liitteenä 3.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjen vaikutus on esitetty tarkemmin kohdassa 4.6.

4.3.3 Suunnittelun organisointi

Asemakaava laaditaan viranomaistyönä asemakaavoituksessa. Asemakaavaan liittyy maankäytön ideasuunnitelman sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatiminen konsulttityönä.

Asemakaavalle on asetettu ohjausryhmä yhdyskuntajohtajan päätöksellä 12.9.2013 (§131).

Asemakaavaa laadittaessa on järjestetty lisäksi suunnittelukokouksia, maastokäyntejä sekä erillisiä työneuvotteluita. Erillisneuvotteluja on järjestetty mm. vesiliikennettä ja satamaa, Varjakantietä sekä palo- ja pelastusjärjestelyjä koskien.

Lisäksi Varjakan suunnittelua on käsitelty alueen hankkeisiin liittyvissä ohjausryhmien kokouksissa ja muissa kokouksissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Varjakan alueen tavoitteet ovat muodostuneet ja tarkentuneet aiemmissa suunnitelmissa. Tavoitteita on kuvattu toisaalla tässä kaavaselostuksessa. Nyt laadittavan asemakaavan tarkoituksena on määrittellä keskeiset tavoitteet toteutusta ohjaavaksi asemakaavaksi. Mahdollisen pitkälle ajalle sijoittuvan toteutumisen vuoksi tavoitteita voi olla tarpeen tarkastella ja tarkentaa vielä toteutusvaiheessa mm. sataman suunnittelun osalta kaavaratkaisun puitteissa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin aikana on kaavatyön tavoitteita on tarkennettu mm.:

- Alueiden käytön, kokonaisrakenteen ja toimintojen sijoittumisen osalta. Muutokset ovat tapahtuneet kokonaissuunnitelman puitteissa
- Sillan osalta. Kaavaratkaisussa ei esitetä sillalle varausta kustannusten vuoksi
- Kunnallisteknisten järjestelyjen osalta, paineviemäröinti
- Oulun energia on linjannut, ettei se tarjoa alueelle keskitettyä energiaratkaisua
- Rakennusten arvotuksen osalta (Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, liite 6)

Tavoitteita tarkennetaan kaavatyön edetessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Varjakan alueelle on laadittu ennen asemakaavaa lukuisia suunnitelmia ja selvityksiä, joissa alueiden käyttöä on tutkittu. Osayleiskaavatyö sisälsi vaihtoehdotarkastelun ja vuorovaikutusmahdollisuuden näihin. Asemakaavaratkaisu pohjautuu arkkitehtikilpailuun. Kilpailussa voittaja valittiin neljästä erilaisesta osayleiskaavaan perustuvasta ehdotuksesta. Kilpailuvaiheeseen sisältyi myös mahdollisuus esittää näkemyksiä suunnitelmasta, vaikka kilpailu ratkaistiin palkintolautakunnan toimesta. Nyt laadittava kaavarat-

kaisu perustuu voittaneeseen kilpailuehdotukseen ja sen keskeisiä ajatuksia edelleen kehittämällä. Asemakaavan yhteydessä ei siksi ole nähty tarkoituksenmukaiseksi laatia vaihtoehtoja.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu on laadittu maankäyttö- ja kunnallisteknisten suunnitelmien mukaisesti ja kaavan lähtökohdat ja tavoitteet sekä vuorovaikutus huomioon ottaen.

4.6.1 Esitetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaihe

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa (Museovirasto, Liikennevirasto). Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausuntonsa alueen arvoista 29.4.2014. Vireilletulovaiheessa saadut lausunnot vastineineen ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

Luonnosvaihe

Kaavahankkeen valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana esitettiin_kpl/ei esitetty mielipiteitä tai lausuntoja.

4.6.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.6.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

4.6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 26.11.2013 (§599).

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen sekä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville xx.xx.2014 (§XX). Asemakaavaluonnoksen yhteydessä pidetään nähtävänä myös Varjakantien kevyen liikenteen järjestelyjen alustava yleissuunnitelma.

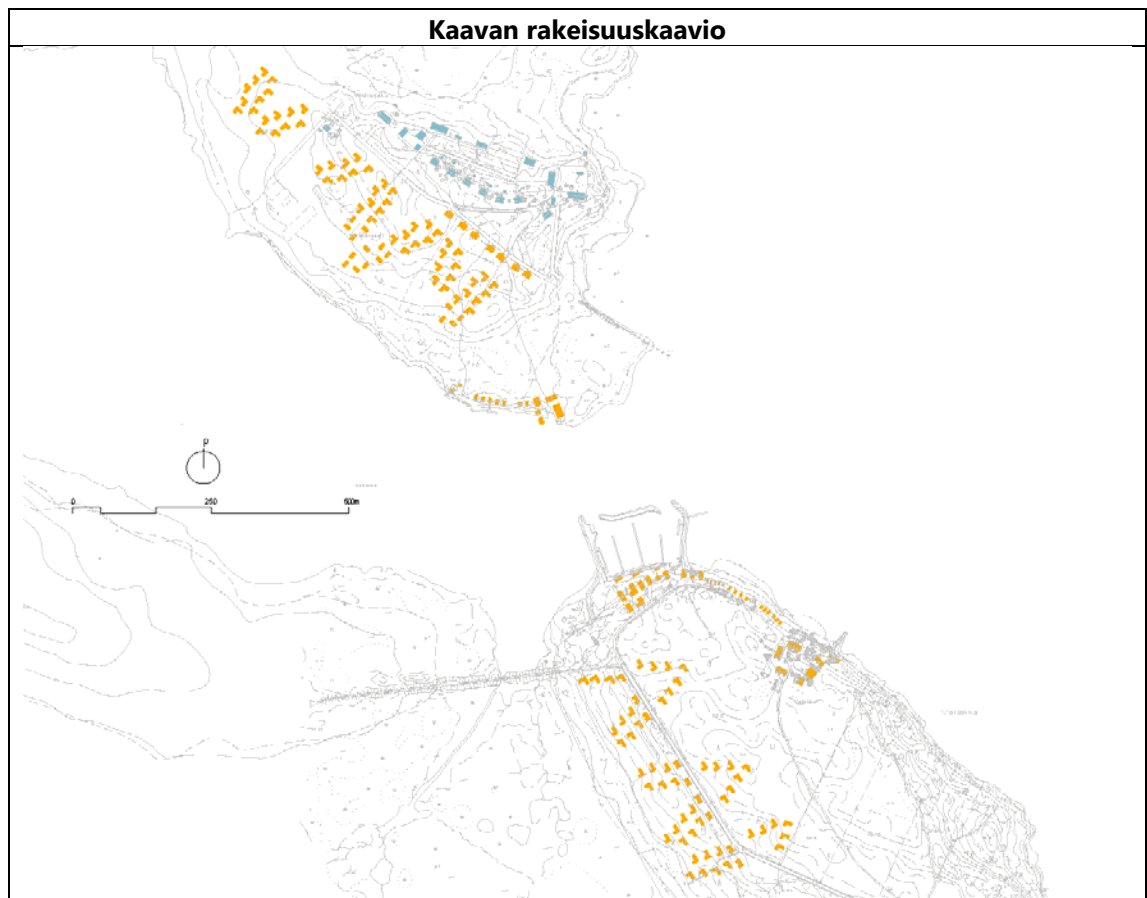
Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville xx.xx.xxxx (§xxx).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Yleiskuvaus

Kokonaisratkaisu perustuu aiempiin suunnitelmiin, eikä aiemmin määritettyjä perusratkaisuja ole nähty tarpeelliseksi muuttaa. Ratkaisuja on tarkennettu kuitenkin suunnittelun edetessä. Tavoitteena on ollut luoda mahdollisuuksia alueen kehittymiselle ympärivuotiseksi virkistys- ja lomanviettoalueeksi. Lähtökohtina ovat olleet Varjakan tärkeimmät vetovoimatekijät meri, luonto, maisema ja kulttuuri. Tavoitteena on, että alueen vetovoimatekijöistä, luonnosta ja reittien varrelle sijoittuvista toiminnallisista ja maisemallisista kohteista ja näkymistä voivat nauttia kaikki käyttäjät.



Rakentaminen muodostaa yhtenäisen rakenteen alueelle. Rakennettavia alueita yhdistää monipuolinen kulkuverkosto. Verkosto muodostuu näkymäakseleista, joita on luotu kiinnostavien paikkojen välille. Rakentamisen mittakaava on suurinta mantereen olemassa olevassa ja saaren suunnitellussa satamassa. Satamat muodostavat alueen toiminnalliset keskipisteet ja muodostavat maisemallisen porttiaiheen Varjakansalmeen. Salmessa on osoitettu sinne saapuva veneväylä ja sieltä lähtevä venereitti. Uimaranta sijoittuu parhailaan laajennettavan sataman yhteyteen ja se on osoitettu kaavaratkaisussa. Satamiin on varattu rakennusmahdollisuuksia matkailu- ja satamatoimintoja palveleville rakennuksille, majoitusrakennuksille ja alueiden käyttöä edistävälle liike- ja toimitiloille.

Mantereen kartanon ja saaren konttorin alueet muodostavat omat rakennuskeskittymänsä. Käyttötarkoituserkinnät edistävät suojelua ja suojelutavoitteita on tarkennettu kaavamääräyksin. Kaavaratkaisussa on yksilöity 14 rakennusta suojeltaviksi. Osaa alueella sijaitsevista raunioista ja historiallisista

jäänteistä on hyödynnetty uudisrakentamiseen, osaa voidaan hyödyntää virkistysrakenteissa ja osa jää ennalleen. Mantereella loma-asuntoalueet on suunniteltu raunioihin sovittaen. Loma-asumisen osalta on pyritty monipuolisiin ratkaisuihin. Pysyvää kaava-alueelle ei tulisi rakentaa ja kaavassa on annettu tätä koskien määräyksiä.

Liikenneverkon runkona toimivat Varjakantie ja siihen liittyvät tiet. Nämä muuttuvat kaava-alueen osalta kaduiksi. Kaava-alueelle saapumiseksi on suunniteltu parannettuja kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä. Näiden toteuttaminen edellyttää tästä kaavahankkeesta erillistä menettelyä (suunnittelulupamenettely, tiesuunnitelma), mutta alustavaa suunnittelua on tehty kaavatyön yhteydessä. Kaava-alueen osalle Varjakantietä on osoitettu kevyen liikenteen väylän tarvitsema aluevaraus. Mantereen katujen lisäksi kaava-alueelle ei sijoitu muita katuja.

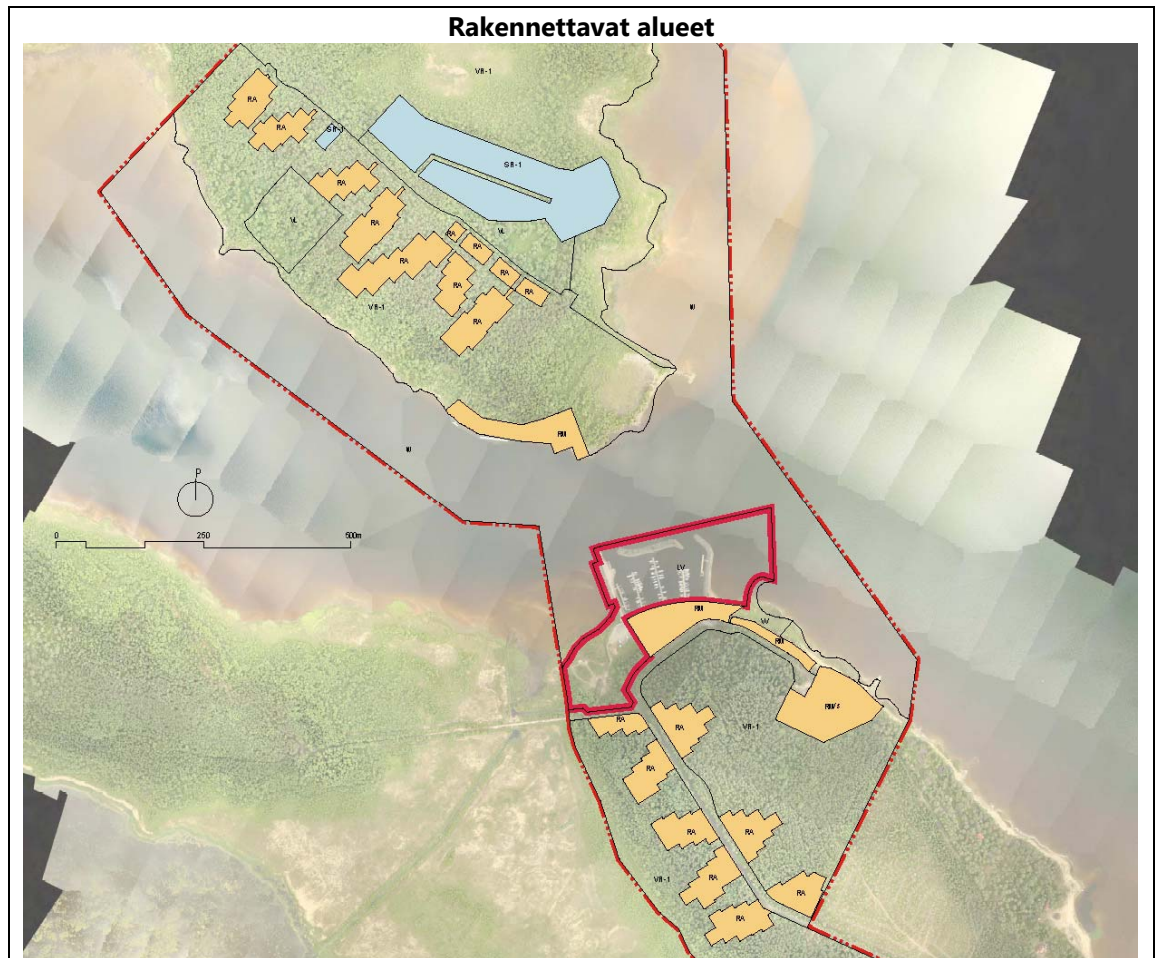
Asemakaavaratkaisussa ei esitetä mantereen ja saaren välistä siltayhteyttä sillan rakentamiskustannusten vuoksi. Kulku mantereen ja saaren välillä tapahtuu ensisijaisesti vesiteitse. Saareen on voinut kulkea moottoroimattomalla kapulalossilla. Lossin tulevaisuudesta on keskusteltu kaavatyön yhteydessä. Talvella saareen voidaan päästä jäätä pitkin. Jäätieyhteys muodostunee tarpeelliseksi aluetta rakennettaessa. Virallista jäätietä ei osoiteta kaavaratkaisussa.

Saarella kulkuverkoston pohjana ovat olemassa olevat osin saha-aikaisiin reitteihin perustuvat kulkureitit. Näistä keskeisimmät on osoitettu polkuina virkistysalueella. Näillä huoltoajo on tarvittaessa mahdollista. Reittejä ei tarvitse rakentaa, eikä niillä ole talvikunnossapitovelvoitetta. Reiteille on kuitenkin varattu riittävät aluevaraukset niiden leventämiseksi. Muut kuin keskeiset reitit on osoitettu ulkoilupolkuina sekä ohjeellisina puistokäytävinä.

Kaava-alueesta valtaosa on virkistysaluetta ja vesialuetta. Keskeiset viheralueet sijoittuvat Varjakan niemen laki- ja ranta-alueille sekä saareen. Muutoinkin rakentaminen lomittuu olemassa olevaan luonnonympäristön sisään. Virkistysalueita on tarpeen ylläpitää ja avata metsäiseen ympäristöön mallillisesti harkittuja näkymälinjoja. Yleistä käyttöä varten virkistysalueilla on osoitettu tarvittavat kulkureitit.

Luonnonympäristön arvoja on vaalittu sijoittamalla rakennusalueet luonnonympäristön kannalta arvokaiden alueiden ulkopuolelle. Maankäytön ratkaisussa on huomioitu kuitenkin yleiskaavan antamat rakennusmahdollisuudet Varjakantien varren maalinnuston kannalta arvokkaalla alueella. Akion Natura ja luonnonsuojelun alueen ja rakennetun alueen välille jää rakentamaton vyöhyke. Luonnonsuojelun alueen arvojen säilymistä on turvattu sl-aluevarauksella, joka sijoittuu sataman aluevaraukselle. Sl-alueen rajausta on perustetun luonnonsuojelun alueen rajauksen mukainen. Yleiskaavan mahdollisuudet satamatoimintojen sijoittamisesta luonnonsuojelun alueelle on hyödynnetty. Sl-aluevarauksella on lisäksi osoitettu luonnonmuistomerkkinä Varjakanmänty.

Rakentaminen



Satamat

Mantereen satama-alue muodostuu kahdesta korttelista (RM) sekä satama-alueesta (LV). Kortteliin 21 on osoitettu rakentamista yhteensä 2800k-m². Rakentaminen saa olla kaksikerroksista. Kortteliin 22 on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m² pieniä yksikerroksisia majoitusrakennuksia varten. Alueella sijaitsee jo ns. kalastajamajoja 5 kappaletta. LV-alueelle on varattu rakennusoikeutta 1180 k-m² satamatoimintoja palvelevia rakennuksia varten sekä huolto- ja varistorakennuksia varten. Rakennusoikeudesta 200 k-m² on varattu pienille majoitusrakennuksille läntisen aallonmurtajan luona. Satama-alueelle saa sijoittaa myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita ja virkistysrakenteita.

Mantereen satama-alueen rakennusten tyyppiä on suunniteltu ideasuunnitelmassa harjakattoisia satamamakasiineja, joiden pääty suuntautuu merelle. Satamamakasiineja voidaan yhdistää suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Rakennuksiin on ideoitu sijoitettavaksi erilaisia palveluita kuten ravintoloita, vene- ja venevarusteita ja veneiden huoltopisteitä sekä majoituspalveluita. Mantereen sataman pysäköinti-alueita rajaamaan on sijoitettu pieniä varastotiloja veneily-, kalastus- ja harrastevarusteille. Satamien tuntumaan sijoittuvat kalamajat ja rantamajat ovat kesämajatyypisiä, minimimitoitettuja majoitus- ja ateljeemökkejä, jotka liittyvät osaksi muuta satamarakennetta. LV-alueelle sijoittuvat majoitusrakennukset on suunniteltu toteutettavan vesirajan päälle pilariperustuksin ja rakentamiseen liittyy selvityselvöllisyyksiä. Ne voisivat toimia vuokramökkeinä tai ne voivat olla osa satamarakennusten hotellityyppistä majoitustoimintaa.

Saaren satama-alue sijoittuu lossirannan ja olemassa olevan saunan alueille. Satamarakentaminen muodostuu lossirantaan sijoittuvasta palvelurakentamisen alueesta, lossirannan ja saunan välisestä majoitusrakennusten alueesta ja saunan alueesta. Rakentamisen määräksi on osoitettu 1190 k-m².

Rakentamista edellä kuvatuille satama-alueille on osoitettu yhteensä **5570k-m²**.

Mantereen kartanon alue

Kartanon alue eli kortteli 23 on osoitettu asemakaavassa matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s). Alueella on suojelu sr-10 merkinnöin *Kapteenin talo, Huvila ja Lotina*. Muille rakennuksille on osoitettu rakentamista myötäilevät rakennusalat. Kartanon alueelle on osoitettu uudisrakentamismahdollisuuksia 220 k-m² kahdelle eri rakennusalalle. Uudisrakentaminen on yksikerroksista ja sijoittuu saunarakennuksen suuntaan kartanosta. Rakentamisen tulee soveltua alueen arvoihin. Mantereen kartanon alueen rakennusoikeus on **1250k-m²**.

Saaren konttorin alue ja paloasema

Olemassa olevien rakennusten alueet saassa (korttelit 25 ja 35) on osoitettu suojeltavien rakennusten korttelialueina (SR-1). Käyttötarkoituksen ja alueiden käytön tulee siten palvella arvojen säilymistä. Saassa on osoitettu yksilöidyn suojelumerkinnöin seuraavat rakennukset:

- Konttori (sr-10)
- Viisi paritaloa (sr-10)
- ns. Pudasjärventalo (sr-10)
- Virkamiestalo (sr-10)
- Paloasema (sr-10)
- Konttorin viereinen ulkovarasto (sr-20)
- Talli (sr-20)

Konttorin alueen muille asuinrakennuksille on osoitettu rakennusalat ulkomittojen mukaan kaavallinen tarkkuus huomioon ottaen. Rakennusoikeudet on osoitettu käytettävissä olevien tietojen mukaan. Rakennuksia ei ole tarkistusmitattu. Konttorin alueelle on lisäksi osoitettu vanhojen rakenteiden paikalle. Kaikki rakentaminen tulee sovittaa ympäristöön ja sen arvoihin.

Rakentamista SR-1 alueille on osoitettu **yhteensä 4835 k-m²**. Uutta rakentamista tästä on 1750k-m².

Loma-asunnot

RA-alueille voidaan toteuttaa 138 pääosin yksikerroksista loma-asuntoa. Kortteleissa 20, 26, 27, 30 ja 31 rakennuspaikalle tulee sijoittaa kaksi loma-asuntoa yhteen rakennukseen. Suunnittelualueen eri osiin on kehitetty maankäytön ideasuunnittelun yhteydessä omia loma-asuntomallejaan. Keskeiset rakennustyytit on nimetty pohjamuodon mukaan I, L- ja Atriummökkeiksi. Rakennustyytit mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen: pienempiä mökkejä voidaan täydentää piharakennuksilla. Suuremmissa mökkeissä pihapiiriä voidaan täydentää laajennusosilla atriumpihan ympärillä.

Mantereelle on osoitettu rakennuspaikka 58:lle loma-asunnolle. Mantereen mökkialueet reunustavat Varjakantietä. Akionlahden puolella osa mökkien rakennuspaikoista on osoitettu vanhojen perustusten kohdalle. Mökkialueiden rakennustyyppinä ovat mantereella atriummökkit, joiden sisäpiha voi toimia rakennettuna puutarhana tontin muun osan säilyessä luonnontilaisena. Mökit sijaitsevat polveilevan korttelin sisäisen ajotien varressa. Ajotien lisäksi rakennusten väliin voi sijoittaa yhteisrakennuksia tai yhteisiä autosuojia. Tonttikohtaiset autosuojat tulisi sijoittaa rakennuspaikalle. Rakennusten välinen alue voi olla asukkaiden valinnan mukaan esimerkiksi viljely-, leikki- tai liikuntakäytössä. Yhteisalueiden hallinta, ylläpito ja käyttö järjestetään korttelikohtaisesti ja tarvittaessa yhteisjärjestelysuunnitelmalla. Atriumtalot ovat kooltaan pääosin 85 kem2:n suuruisia..

Saareen sijoittuu 80 loma-asuntoa. Saaren lomarakennustyypeistä suurin osa edustaa I- ja L-mökkejä. I-mökit ovat kooltaan noin 60 kem² ja L-mökit 80 kem². Loma-asuntoja voidaan täydentää piharakennuksilla rakennuspaikalla. Eri rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyys toisistaan tulee olla vähintään 8 metriä. Rakennusalan ulkopuolisella alueella vaalitaan luonnonympäristöä ja se on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ohjeellisin merkinnöin. Mökit sijaitsevat polveilevan jalankulkutien varressa pieninä rakennusryhminä. Rakennusryhmien keskelle voidaan sijoittaa korttelin yhteistiloja. Rakennusryhmien välissä on sisäiselle jalankululle varatut alueet ohjeellista sijaintia osoittavin merkinnöin. Korttelin yhteisalueiden hallinta, ylläpito ja käyttö sovitaan saaressakin korttelikohtaisesti.

Saarella on lisäksi huvilamökkejä, jotka sijaitsevat Paarlasti nimisen kulkureitin varrelle. Niiden koko mukaillee puiston toisella puolella sijaitsevia konttorin paritaloja. Nämä rae. Huviloiden rakennuspaikka voidaan rajata pienillä piharakennuksilla. Huvilat tulee jakaa kahdeksi loma-asunnoksi yhteen rakennukseen. Huvilan yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on 220+t40, jolloin yhden loma-asunnon ala on 110k-m². Tällä osalla rakentaminen saa olla 1 ½-kerroksista.

Loma-asuntoalueille (RA) osoitettu rakentaminen on **yhteensä 14020k-m²**. Tästä loma-asuntoja varten on osoitettu **10390 k-m²** ja talousrakennuksia varten 3630 k-m².

Rakentaminen virkistysalueille

Asemakaavassa on saaren VR-1 alueelle saaren lounaisrantaan osoitettu neljä rakennusala. Näille on suunniteltu sijoittuvan saaren rakennuskortteleiden yhteiskäyttörakennuksia. Kaavan tehtävänä on mahdollistaa rakentaminen. Rakennusten toteutus on suunniteltu tapahtuvan korttelialueiden toteuttajien toimesta. Sallittu rakentamisen määrä VR-1-alueella on **155 k-m²**.

VR-1 aluevarausmerkintä mahdollistaa retkeilyä ja ulkoilua varten vähäisiä rakennuksia ja laitteita. Tarvetta rakennuksille voi olla saaren pohjoiskärjessä Tölskänpuistossa sekä reitteihin ja sahan raunioalueen virkistyskäyttöön liittyen. Rakentamisen vähäisyys tulkitaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Rakennusmateriaalit

Uudisrakennusten pääasiallinen ulkoverhousmateriaali on puu. Satama-alueella on sallittu esimerkiksi paloturvallisuuden vuoksi perustellusta syystä käyttää muita julkisivumateriaaleja. Kaava-alue on suunniteltu ideasuunnitelmassa toteutettavaksi puurakenteisin rakennuksin, mutta kaavan ohjausmahdollisuus rakennusmateriaaliin on rajallinen. Haluttaessa tästä voidaan antaa ehtoja tontteja luovutettaessa.

Pysäköintijärjestelyt

Pysäköintimitoitus on annettu kolmiomääräyksissä käyttötarkoituksittain. Pysäköintipaikkoja edellytetään seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Autopaikkavelvoite	Laskennallinen autopaikkatarve
RM	1 ap / 100k-m ²	44
RM/s	1 ap / 100k-m ²	13
SR-1	1 ap / 150k-m ²	33
RA	1 ap / rakennuspaikka	138
LV	ei autopaikkavelvoitetta, toteutetaan tarpeen mukaan	-
Yhteensä		228

Rakentamisen lisäksi autopaikkoja tarvitaan yleistä virkistyskäyttöä ja satamatoimintoja varten.

Mantereella autopaikat sijoitetaan pääosin korttelin sisälle. Satama-alueella on mahdollista sijoittaa autopaikkoja korttelin 21 ja LV-alueen välillä. Saaren autopaikat tulee sijoittaa mantereelle RM- ja LV-alueille. Saaren loma-asuntojen autopaikat tulee sijoittaa LV-alueelle.

Kortteliin 21 ja LV-alueelle sijoittuvien autopaikkojen tulee olla järjestetty rinnakkaiskäyttöperiaatteen toimiviksi, jolloin niiden tulee olla merkitsemättömiä.

Veneiden talvisäilytysalueelle arvioidaan olevan sijoitettavissa 30...40 venettä. Talvisäilytysaluetta on suunniteltu käytettävän kesäaikana pysäköintiin.

Tonttijako:

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako. Lomarakennuskortteleissa korttelit muodostavat rakennusryhmiä. Kortteleihin voidaan laatia joko tonttijako kiinteistömuodostamisen säännösten puitteissa tai korttelin osan hallinta voidaan järjestää muilla keinoin. Tonttijaon kysymykset edellyttävät tarkentamista jatkosuunnittelun yhteydessä.

Palo- ja pelastusjärjestelyt:

Pelastustoimia varten kaavassa on osoitettu helikopterin laskeutumisalue saarella. Toimijalta saadun tiedon mukaan laskeutumisalue ei edellytä rakentamista. Laskeutumisalueen koon tulisi olla 50 x 25 metriä. Lisäksi tämän alueen ympärillä säilyvä puusto tulee harkita puiden korkeuden etäisyydellä. Ideasuunnitelmassa ja ympäristösuunnitelmissa alue on muutoinkin suunniteltu avattavaksi. Maapohjan tulee olla pölyämätön. Paloturvallisuuden vuoksi saaren loma-asunnot on sijoitettava vähintään 8 metrin etäisyydelle toisistaan ja omatoimiseen pelastautumiseen tulee kiinnittää toteutussuunnitelmassa huomiota. Uudet loma-asunnot ovat saarella pääosin yksikerroksisia. Rakennuskortteleiden lähiympäristöä on syytä hoitaa metsänhoitotoimenpitein aluepalovaaran ehkäisemiseksi.

Energiatehokkuus ja -huolto

Uudisrakennusten toteutuksessa pyritään energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Rakennukset ja niiden piha-alueet suunnataan siten, että pihalle syntyy suotuisa pienilmasto. Tuulisuutta vähennetään rakentamisen tiiveydellä ja suojaavan puuston säilyttämisellä.

Alueelle ei ole suunniteltu keskitettyä energiajärjestelmää. Oulun geoenergiapotentiaalin kartoituksen (Geologian tutkimuskeskus, 2013) mukaan Oulunsalon alueen geoenergiapotentiaali on heikko. Maankäyttö ei mahdollista maanpinnan suuntaisia keräyspiirejä.

Ideasuunnitelmassa on esitetty rakenteissa suosittavan energiatehokkuuden vuoksi sellaisia rakenteita ja teknisiä ratkaisuja, jotka eivät edellytä peruslämmön ylläpitoa. Mökkit on esitetty varustettavaksi puulla ja pellettejä käyttävillä varaavilla tulisijoilla. Aurinkosähköpaneeleja ja aurinkolämpökeräimiä voidaan sijoittaa eteläjulkisivujen yläosiin, jossa lumi ei häiritse niiden toimintaa..

Tekniset verkostot

Asemakaava-alue viemäroidään paineviemärinä. Runkopaineviemäriin tulee yksi linjapumppaamo mantereen puolelle. Kiinteistöt liitetään viemäriin kortteli/kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Samaa kaivantoon paineviemärin kanssa rakennetaan runkovesijohto ja se yhdistetään alueella olevaan vesijohtoon renkaaksi. Operaattorit suunnittelevat ja toteuttavat tarpeellisen verkostonsa.

Kaavassa on yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu ohjeelliset rakennusalat mantereen satamassa ja saaren sataman takana. Näitä voidaan hyödyntää teknisten verkostojen järjestämiseksi. Kolmiomääräyksiin on mahdollistettu teknisten verkostojen sijoittamista tarvittavilla alueilla. Verkostojen, laiteilojen ja johtojen sijoitustarve tarkentuu jatkossa ja määrittyy lopullisesti aluetta rakennettaessa.

5.1.1 Mitoitus

Kaavan mitoitus on esitetty alla olevassa taulukossa. Aluevarausten laajuus on esitetty kohdassa 5.3.:

Käyttötarkoitus	Rakentamisen määrä	Uutta rakentamista
RM	4390 k-m ²	4315 k-m ²
RM / s	1250 k-m ²	220 k-m ²
RA	14020 k-m ²	14020 k-m ²
SR-1	4835 k-m ²	1750 k-m ²
LV	1180 k-m ²	1180 k-m ²
VR-alueet (yhteiskäyttö)	155 k-m ²	155 k-m ²
Yhteensä	25830 k-m²	21690 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua on määritelty kaavamääräyksissä:

- Os-var1-merkinnällä osoitetuilla alueilla (satamat) *Aluetta koskevassa suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomioita rakentamisen sopeuttamiseen osaksi merenrantamaisema- ja ympäristökokonaisuutta.*
- Os-var2- merkinnällä osoitetuilla alueilla (kulttuuriympäristö) *Alueella oleviin rakennuksiin ja piha-alueisiin kohdistuvat toimenpiteet sekä lisärakentaminen tulee sopeuttaa alueen suojeluarvoihin. Sisätilojen osalta on vaalittava alkuperäistä tilajakoa. Piha-alueilla muutoksia voidaan tehdä pihapiirien aiempien vaiheiden arvoja kunnioittavalla tavalla. Piha-alueiden ja rakennusten suunnittelijan tulee täyttää erittäin vaativan ympäristön edellyttämät erityisvaatimukset. Toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*
- Os-var3- merkinnällä osoitetuilla alueilla *Aluetta koskevassa suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomioita yhtenäisten korttelikokonaisuuksien ja osa-alueiden muodostumiseen.*

Ympäristörakenteissa laatuavoitteina on kehittää alueella seuraavia teemoja:

- merellisyys
- toiminnallisuus

ja säilyttää:

- luontoarvoja
- kulttuurihistorian arvoja

Uusi rakentaminen tulee sijoittaa alueella alueen maaston ja maiseman antamat lähtökohdat huomioiden. Alueella tulee välttää tarpeettomia korkeustasomuutoksia erityisesti avoveden ja suojelukohteden tuntumassa. Tämä tarkoittaa sitä, että vältetään laajoja korkeita pengerryksiä ja suuria kaivutoimenpiteitä, jotka voivat vaikuttaa aina alueen maisemarakenteeseen muuttaen alueen vesitaloutta, kasvillisuutta ja eläimistön elinympäristöä. Satama-alueilla tarvittaneen täyttöjä. Rakenteet ja rakennelmat esim. laiturit, tiet on mahdollista sopeuttaa maisemaan.

Alueen luonto- ja kulttuuriarvot sijoittuvat eri reittien varsille ja niitä voidaan korostaa tarvittaessa mm. poistamalla kulttuurikohteita (rauniot) peittävää kasvillisuutta ja palauttamalla Varjakan Kartanon eteläpuolella olevaa niittymaisemaa. Viher- ja virkistysalueiden toimintamahdollisuuksia voidaan kehittää sijoittamalla alueille reittien lisäksi mm. oleskelu- ja levähdyspaikkoja.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan aluevarausten mitoitusta kuvaa alla oleva taulukko. Maankäyttöä aluevarauksissa on kuvattu edellä.

Käyttötarkoitus	Alueiden koko (ha)	prosenttia kokonaisalasta
V -alueet	54,9 ha	45,9%
R-alueet	11,5 ha	9,6%
L-alueet	7,2 ha	6,1%
S-alueet	4,3 ha	3,6%
W-alueet	41,6 ha	34,8%
Yhteensä	119,597 ha	100 %

5.3.1 Aluevaraukset

Kaavaratkaisun aluevaraukset on esitetty alla taulukossa. Aluevarauksia koskevat käyttötarkoituserkinnot on esitetty asemakaavan merkinnöissä ja määräyksissä:

Käyttötarkoitus	Sijainti tai nimi/nimet	Yhteenlaskettu pinta-ala (ha)
Virkistysalueet:		
VR-1 (Retkeily- ja ulkoilualue)	Akionpuisto, Varjakanpuisto, Tölskänpuisto, Höyrysaunanpuisto	50,99ha
VV (Uimaranta-alue)	Mantereen sataman uimaranta	0,31ha
VL (Lähivirkistysalue)	Rekkoolipuisto, Pasankipuisto	3,58ha
Loma- ja matkailualueet (R)		
RA (Loma-asuntojen korttelialue)	Saari ja mantere	8,15ha
RM (Matkailu rakennukset)	Sataman matkailualueet ja kartano	3,35ha
Suojelurakennusten k-alue		
SR-1	Saaren rakennettu ympäristö	4,34ha
Liikennealueet		
LV (Venesatama)	Mantereen satama	5,39ha
Katualueet	Varjakantie, Jorintie, Franzeninkuja	1,84ha
Vesialue W		41,63ha

5.3.2 Muut alueet

Edellä esitettyjen aluevarausten lisäksi on osoitettu alueiden käyttöä ohjaavina aluevarauksina:

- **Kaksi sl -aluetta** (Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde). Sl-aluevarauksella on osoitettu kaava-alueella Natura-alueeseen sisältyvä Akionlahden suojelualue. Natura-alueen luonnonarvot on turvattu suojelualueella, joten Natura-aluetta koskevia kaavamerkintöjä ei ole sisällytetty kaavaan. Toinen sl-aluevaraus sisältää Varjakantien varrens. Varjakanmännyn, joka on luonnonsuojelulain mukainen luonnonmuistomerkki.
- **RKY2009-** aluevarauksella on osoitettu Museoviraston RKY-inventoinnin rajaus. Merkinnän selitys on: *Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).*

5.3.3 Muut kaavamääräykset

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue on varattu virkistys-, loma- ja matkailukäyttöön. Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta loma-asumisen sijoittumisella ei ole samanlaista merkitystä kuin pysyvän asutuksen. Varjakka sijoittuu 20 kilometrin etäisyydelle Oulun keskustasta ja lentokentän lähiympäristöön.

Varjakan tärkeimmän kohderyhmän ja käyttäjäkunnan on arvioitu tulevan Oulun seudun talousalueelta. Kahden tunnin auto- tai junamatkan päässä asuu noin 700.000 ihmistä. Näistä noin 230.000 ihmistä asuu 20 minuutin automatkan päässä. (Liiketoimintasuunnitelma, FCG Oy, 2010)

Vaikka loma- ja virkistysalueiden kehittäminen on jossain määrin enemmän paikan ominaisuuksista kuin niiden sijainnista riippuvaa, on loma- ja virkistysalueen kehittäminen lähelle potentiaalisia käyttäjiä tarkoituksenmukaista. Läheinen sijainti vähentää liikennetarvetta sekä alueen käyttäjien aikaa. Voidaan myös ajatella keskitettyjen samankaltaista toimintaa tarjoavien alueiden lähekkäin sijoittumisesta saatavan etua yksittäisiin kohteisiin verrattuna. Samoin tiiviisti rakennetuilla loma- ja matkailu-alueilla voidaan ajatella olevan yksittäisiä ja hajakarakennettuja loma-asuntoja suotuisampi vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaava mahdollistaa loma- ja virkistyspalvelujen uutta tarjontaa Oulun seudulle ja potentiaalisten käyttäjien läheisyyteen.

5.4.2 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden ja tavoitteiden mukainen asemakaavan laatimisen tarkempi tarve huomioon ottaen. Valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteet on siten huomioitu lainsäädännön tarkoittaman asteittain tarkentuvan kaavoitusperiaatteen mukaisesti.

5.4.3 Vaikutukset yleiskaavan toteuttamiseen

Kaavaratkaisun mitoitusta vastaa osayleiskaavan ohjeellista mitoitusta. Suunnittelun kehittyessä laadittu maankäytön ratkaisu perustuu yhtenäisiin lomarakennusten ketjuun alueen läpi. Tämä on johtanut paikoin poikkeamiseen osayleiskaavan aluerajauksista. Saaren satama-alueeseen on liitetty saaren saunan alue, minkä vuoksi se ulottuu yleiskaavan satamavarausta laajemmalle. Saareen ei ole osoitettu venesatamaa, vaan mahdollistettu laiturien toteuttaminen vesialueelle. Poikkeamisten yleiskaavassa osoitetuista aluevarauksista ei voida katsoa olevan kaavaratkaisujen kokonaisuutta arvioiden merkittäväksi eikä kaavaratkaisulla vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Kaavaratkaisu hyödyntää raunioiden uudisrakentamismahdollisuuksia, mutta vain alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaisimmalla osalla. Joitakin yleiskaavassa rr-merkinnöin osoitettuja varauksia ei ole osoitettu kaavakartalla. Ratkaisua on perusteltu kulttuuriympäristön osalta tarkemmin toisaalla tässä luvussa (mm. kohdat 5.4.5. ja 5.4.6)

Akionlahden luonnonsuojelualuevaraus ulottuu yleiskaavassa mantereeseen sataman talvisäilytysalueelle. Yleiskaava mahdollistaa kuitenkin sataman talvisäilytyskentän osalta alueen käyttämisen pysäköinti- ja satamakenttäalueena. Asemakaavassa alueen maankäyttö on ratkaistu siten, että talvisäilytys-

alueet on osoitettu osaksi satama-alueita. Luonnonsuojelualueen raja on osoitettu sl-aluevarausmerkinnällä. Asemakaavan yleiskaavan mukaisuutta voi arvioida alla olevasta kuvasta sekä kaavaratkaisuja vertailemalla:



Kuva: Yleiskaava- ja asemakaava (kuvassa yleiskaavan merkinnät on esitetty oranssilla.)

5.4.4 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja kaupunkikuvaan

Rakentaminen ranta-alueelle vaikuttaa maisemakuvaan. Alueelle ei ole suunniteltu erityisen korkeata rakentamista, joten vaikutukset rajoittuvat kohtuullisen suppealle alueelle. Merkittävintä maisemallisesti on satamien rakentuminen. Saaren satama jää meren suunnassa rantaviivan katveeseen pitkistä näkösuunnista katsottaessa. Mantereen satama on jo rakentunut ja kaavan mahdollistaman rakentamisen toteuduttua se saa maisemallista arvoa. Satamien erottuminen mereltä saavuttaessa on niille luonteenomaista sekä historiallisestikin tarkasteltuna tavanomaista.

Rakentaminen jäänee koko alueella puuston lakitason alapuolelle. Riittävät virkistysalueet vähentävät maisemallista muutosta alueiden sisällä. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen ja alueen lisääntyvät käyttäjät palauttavat alueelle saha-aikaista elämää. Uusi lomarakentaminen Varjakantien varressa muodostaa uuden julkisivun alueelle lähestyttäessä. Loma-asuntojen korttelialueilla kohdalla puustoa poistuu rakentamisen seurauksena ja näkymä avautuu rakennettuun ympäristöön. Tieaukko laajenee nykyisestä tien leventämisen, vesihuollon ja kevyen liikenteen väylän sijoittamisen johdosta.

Metsäinen tie muuttuu kaduksi. Luontopolkua linjataan Akionlahden puolella uudelleen loma-asuntokortteleiden kohdalla.

Asemakaava mahdollistaa alueen maisemakuvan kehittämisen siten, että alueen luonto- ja kulttuuriarvot voidaan säilyttää. Asemakaavalla mahdollistetaan myös alueen virkistyskäytön kehittäminen. Maltillisilla näkymien avaamisella parannetaan alueen merellisyyskokemusta. Kulttuuriympäristöissä näkymien avaamisella voi katsoa olevan myös historiallista asua palauttava vaikutus. Metsien hoidossa toteutetaan tärkeiden kulttuurihistoriakohteiden ja reittien läheisyydessä puuston pitkää elinkaarta. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden tuleksi tarvitaan vanhaa puustoa ja tärkeimmät puut on osoitettu säilytettäväksi (kohteet on merkitty kaavakartalle, merkinnän selitys puuttuu kartasta).

Varjakantien asemakaava-alueen ulkopuolisen osan tarpeet on asemakaavatyön yhteydessä suunniteltu ratkaistavan erillisessä maantielain mukaisessa menettelyssä. Toimivalta suunnittelun aloittamisesta tai hyväksymisestä on tienpitoviranomaisella (ELY-keskus). Mikäli Varjakantien muutostarpeet toteutetaan maantielain mukaisessa menettelyssä, liittyy tähän omat vuorovaikutus- ja vaikutustenarviointimenettelyt. Asemakaava-alueen ulkopuolisia vaikutuksia ei ole siksi tarkoituksenmukaista arvioida tässä kaavaselostuksessa. Se ei olisi asiallistakaan, koska tienpitoviranomainen ei ole tehnyt päätöstä suunnittelun käynnistämisestä.

5.4.5 Vaikutukset rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön suojeluarvoihin

Luonnonympäristö

Kaavaratkaisu pohjautuu Varjakan osayleiskaavaan (2012). Yleiskaavassa on huomioitu rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön suojeluarvot. Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu Natura-arvio.

Asemakaavataso edellyttää yleiskaavaa tarkempia ratkaisuja. Tämä tarkoittaa suojelun osalta sitä, että ratkaisujen on oltava riittävän yksiselitteisiä. Luonnonympäristön suojelun osalta kaava huomioi alueella olevat arvot kansainväliset (IBA, Natura) ja kansalliset suojeluarvot. Luonnonympäristön suojelun ja vaalimisen ratkaisut on kuvattu ja perusteltu toisaalla selostuksessa. Alueella sijaitsevia arvoja on huomioitu suunnittelussa suojeluratkaisujen lisäksi myös alueiden käytön tavassa ja sijoittamisessa.

Yleiskaavaan perustuva ja sen tavoitteiden mukainen kaavaratkaisu ei heikennä alueen luontoarvoja alueiden käytön tavoitteet ja kaavaratkaisun tarkkuus huomioiden.

Rakennettu ympäristö

Kaavassa on osoitettu RKY-alue RKY 2009 -kaavamerkinnällä inventointirajauksen mukaisesti. Kaavaratkaisussa on huomioitu osayleiskaava ja Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto alueen arvoista. Alueen kulttuuriperinnön arvot on tunnustettu Varjakan kehittämistä suunniteltaessa. Tämä ilmenee mm. selvityksissä sekä kaavaselostuksessa.

Suojelurakennusten kohdalla rakennusalat on osoitettu rakennusten mittojen mukaisesti huomioiden kuitenkin mahdollisista ulkonevista rakennusosista ja mittaustarkkuudesta johtuva pieni väljyys rakennusalassa. Kaavaratkaisussa on lausunnon perusteella esitetty suojeltaviksi rakennuksia, joiden kunto on heikko. Näiden osalta voi olla tarpeen jatkosuunnittelussa tarkastella suojelumerkintöjä tai määritellä niiden tulkinta rakennuskohtaisesti kaavaratkaisun toteutettavuuden ja lupapäätösten ennakoitavuuden varmistamiseksi.

Kaavaratkaisussa on hyödynnetty osittain vanhoja rakenteita uudisrakennusten paikkoina osayleiskaavassa osoitetun merkinnän mukaisesti (rr-00). Uudisrakennettaviksi tarkoitetuilla raunioilla rakennusalat on osoitettu raunioiden kohdalle huomioiden kuitenkin yleinen kaavoituksessa tarkoituksen-

mukainen pyrkiminen mm. tasamittoihin ja suorakulmaisuuteen rakennusalaan rajatessa. Eräissä kohdissa rakentaminen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa raunioita linjasta poikkeavasti (mm. saaren suurikokoinen ruokalarakennus ja Varjakantien varren RA-alueella sijaitsevat rauniot). Näissä tapauksissa on sovitettu rakentaminen osaksi muuta maankäyttöä kuitenkin siten, että raunioiden ulkomitat hahmottuvat yhden tai useamman rakennuksen avulla.

Osayleiskaavassa osoitetut rr-merkinnät ovat likimääräisiä ja paikoin laajoja. Kaikkia rakenteita ei ole osoitettu kaavaratkaisussa rr-merkinnällä. Toisaalta raunioiden paikalle sijoittuvaa uudisrakentamista on hyödynnetty kaavaratkaisussa maltillisesti.

Maisemallista ja rakennetun ympäristön muutosta on arvioitu edellä tässä selostuksessa. Kokonaisuutena arvioiden kaavaratkaisu ei vaaranna tai hävitä alueen rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä arvoja.

5.4.6 Vaikutukset liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin

Kaava-alueen maankäytön toteutumisen jälkeen (manner+saari) liikennemääräksi Varjakantiella on arvioitu

- KAVL 900 (keskimääräinen vuorokausiliikenne)
- KKVL 1200 ajon/vrk (keskimääräinen kesäaikainen vuorokausiliikenne)

Kasvu nykytilanteeseen nähden on 2,1...2,5-kertainen. Liikennemäärät ovat kasvusta huolimatta kohtuullisia, eikä liikenteestä voi katsoa aiheutuvan kohtuutonta haittaa kaava-alueen tai Varjakantien varrelle. Kevyen liikenteen liikenneturvallisuus paransi oleellisesti koko suunnitteluosuudella jk+pp-tien rakentamisen jälkeen. Uusi jk+pp-tie palvelee hyvin myös Keskipiirin aluetta ja alueen liikenneturvallisuus paranee sen toteutuessa.

Satama-alueen pysäköintipaikkojen määrä lisääntyy merkittävästi (nykyisin noin 30 ap). Pysäköinti voidaan järjestää alueella alueen rakennuttuakin. Käytettävissä olevat yleiset pysäköintipaikat saattavat loppua tilapäisesti, jos alueella on jokin suuri tapahtuma. Normaalitylanteessa paikkoja on riittävästi. Varjakantien vartta voitaneen tapahtuma-tilanteissa käyttää tilapäisesti pysäköintiin suunnittelujen paikkojen ulkopuolellakin.

Satama-alueen laajennus lisää alueen saavutettavuutta vesitse samoin kuin laituriin rakentamismahdollisuudet saarella. Saaren ja mantereiden välinen yhteys rajoittaa saaren käyttöä ajoittain. Kovassa aallokossa ylitys normaalilla veneellä voi olla haastavaa, vaikka saari suojaakin Varjakansalmea osittain aaltoilulta. Saaren etelärannan kulkureitti mahdollistaa saarella ympärikuljettava reitin. Saaren hyödyntää olemassa olevia polkuja.

5.4.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Varjakan alueen kustannuksia on arvioitu eri vaiheissa alueen suunnittelua. Toteutusratkaisulla on suuri vaikutus alueesta muodostuviin kustannuksiin. Asemakaavatyön tavoitteina on ollut huomioida ja edistää kaavaratkaisussa kustannustehokkaita toteutustapoja ja -malleja. Alueen käyttöönottoon liittyy kynnyskustannuksia kunnallistekniikan ja tiestön toteuttamisesta.

Kustannustehokkuutta on huomioitu suunnittelussa mm. seuraavilla tavoilla:

- Hyödyntämällä olemassa olevia reittejä
- Sovittamalla toteutuksen taso ja mitoitus ympäristöön soveltuvaksi (erityisesti saarella)

- Kuntateknisin ratkaisuin (paineviemäröinti, pumppausvelvollisuus kiinteistöille)
- Kaavaratkaisuin (korttelit yhtenäisinä alueina, korttelien yhteisjärjestelyt)
- Mahdollistamalla luiskeverhoilut rantarakenteet satamissa (
- Karsimalla toimintoja ja reittejä

Tuloja alueen toteuttamisesta muodostuu kustannusten vastapainoksi mm. tonttien luovutuksesta, liittymismaksuista sekä välillisinä tuloina mm. verotuloina alueen rakentamisesta ja käytöstä. Tuloja on arvioitu mm. liiketoimintasuunnitelmassa (FCG, 2010). Selvityksen tuloja arvioitaessa on syytä huomioida osittain tavoitteiden muuttuminen suunnittelun tarkentuessa.

Vaikeammin arvioitavissa olevia tuloja ovat mm. ostovoiman käyttäytymiseen aiheutuvat vaikutukset eli alueen käytöstä seudulle tuleva kulutus sekä seudun ulkopuolelle siirtyvän kulutuksen väheneminen.

Arviot kustannuksista:

Kuntatekniikan rakennuskustannuksien on arvioitu olevan seuraavat:

Asemakaava-alue, manner

- väylät ja alueet 0,843 M€
- vesihuolto 0,300 M€

Asemakaava-alue, saari

- väylät 0,198 M€
- vesihuolto 0,207 M€

Asemakaava-alue yht. 1,548 M€

Kustannukset eivät sisällä satamien laiturirakenteita eivätkä sähkö- ja puhelinverkkojen rakentamista. Sähkö- ja puhelinverkkojen osalta kustannukset ovat operaattorin.

Varjakantien, M 18677, alustavat rakennuskustannukset ovat yleisen tien osuudella välillä Hailuodontie-asemakaava-alueen raja (1,5 km) 0,707 M€.

Mikäli Varjakantielle rakennetaan 1. vaiheessa vain kevyen liikenteen väylä ja tarvittavat osuudet ajoradasta kustannukset ovat 0,484 M€. Varjakantien kustannukset eivät sisällä lunastus- ja korvauskustannuksia.

Kuntatekniikan kokonaiskustannuksiksi olisivat siten:

- 1. vaiheessa (ilman Varjakantien leventämistä) 2,032 M€
- Varjakantien lopullisessa asussa 2,255 M€

Asemakaavassa ei esitetä siltayhteyttä mantereeseen ja saaren välille. Lopullisesta ratkaisusta päätetään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Sillan toteuttaminen tai toteuttamatta jättäminen on strateginen valinta, jolla on vaikutusta saaren käyttöön. Silta mahdollistaisi saaren helpomman käytön. Sil-lattomuus taas tekee alueesta erityisen (saari). Sillan kustannuksiksi on arvioitu siltaselvityksessä 1,9 – 3,6 M€ siltatyypistä riippuen.

Muita alueen rakennuskustannuksia muodostuu satamarakenteista ja laiturirakenteista. Näiden osalta kustannuksiin on merkittävää vaikutusta sillä, mitä, minkä tasoisena ja millaisin ratkaisuin satamia rakennetaan. Sataman yleissuunnitelman (VSU Oy, Ponvia Oy, 2011) yhteydessä on arvioitu kustannuksia, mutta suunnitteluratkaisut ovat muuttuneet. Lasketut kustannusarviot eivät siten ole ajantasaisia.

Sataman kustannuksiksi arvioitiin sataman yleissuunnitelmassa 6,3 M€, josta valtaosa oli laiturij- ja aallomurtajakustannuksia (n. 5,3 M€). Satama-altaan laajentamista toteutetaan parhaillaan. Rahoi-

tettavan EAKR -hankkeen budjetti on 700 000 €, josta EU:n ja valtion osuus on 310 000 € ja kuntarahoitusosuus 390 000 €. Oulun kaupunki vastaa hankkeen toteutuksesta.

Mikäli olemassa olevan ja laajennetun sataman rantarakenteita tai laiturijärjestelyjä ei haluta muuttaa välttämättömiä toimia enempää, on satamien kustannuksiksi arvioitu noin 2,7 M€ (arvioitu v. 2011 hintatasossa). Luku ei sisällä käynnissä olevaa laajennushanketta, eikä ole riittävän tarkka investointivarausten tekemiseen. Investointivarausten tekeminen edellyttää tarkennettuja kustannusarvioita satamarakenteiden osalta.

Satamatoimintojen suunnittelua on joka tapauksessa tarkennettava, kun rakennushankkeiden koko, sisältö ja käyttötarkoitus määrittyvät. Tässä yhteydessä on mahdollista määrittää myös sataman suunnitteluratkaisuja ja laatutasoa tarkemmin. Tässä yhteydessä kiinnittyvät myös lopulliset toteutuskustannukset. Asemakaavan yhteydessä ei ole tämän vuoksi laadittu sataman yleissuunnitelman päivitystä.

Rakennuskanta:

Alueella on olemassa olevaa kaupungin omistuksessa olevaa rakentamista noin 4200m². Mantereen kartanon rakennukset ovat peruskorjattuja ja vuokrattuja. Kohteessa on vesi, sähkö ja viemärointi. Saaren rakennusten käyttö edellyttää korjaustoimenpiteitä. Rakennusten omistajapoliittiset linjaukset tehdään kaavaratkaisusta erillisesti. Kaavassa on pyritty mahdollistamaan erilaisia ratkaisuja.

5.4.8 Muut vaikutukset

Varjakantien jk+pp-tien rakentaminen suunnitellusti yleisen tien osuudelle edellyttää tiesuunnitelman laatimista. Menettelyssä kaupunki anoo ELY:ltä suunnitteluluvan. ELY asettaa tiesuunnitelman nähtävälle. Tavoitteena on, että tiesuunnitelma ja kaavaehdotus olisivat nähtävillä samanaikaisesti.

5.5 Kaavamerkinntät ja määräykset

Kaavamerkinntät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla. Pääosin ne perustuvat olemassa oleviin merkintöihin ja määräyksiin, mutta kaavan yhteydessä on luotu määräykset numero 133-XX (he), 177-XX (rr), XXX (veneväylä/venereitti), 300-XX (rakentamiskorkeuksia koskeva merkintä), 300-XX (vesihuoltoa koskeva merkintä) sekä kolme kolmiomääräystä (os-var1, os-var2, os-var3). Kaavamerkinntät ja määräykset ovat tarpeen kaavan toteuttamiseksi.

Kolmiomääräyksiä on osoitettu seuraaville osa-alueille:

- Kolmiomääräys os-var1: koskee RM- ja LV-alueita (satama-alueet)
- Kolmiomääräys os-var2: koskee SR-1 ja RM/s korttelialueita (rakennettu kulttuuriympäristö)
- Kolmiomääräys os-var3: koskee RA-korttelialueita (loma-asuntokorttelit)

Kaavaluonnoskartasta puuttuu merkinnän 135-6 selitys (säilytettävä puu). Merkinnällä tarkoitettut puut on esitetty kaavaluonnoskartalla (ympyrä, jonka sisällä piste).

5.6 Nimistö

Asemakaava-alueelle soveltuvan nimistön kartoittamiseksi on kuultu alueen asukkaita asukasyhdistyksen kautta. Nimistössä on hyödynnetty Alueen historian näkökulmasta tärkeitä nimistöaiheita (yleinen historia, laivanrakennuskausi 1800-luvulla ja sahatoiminnan kausi 1900-luvulla). Lisäksi nimistössä on hyödynnetty alueella toimineiden keskeisten henkilöiden nimistöä.

Kaavassa käytetyt nimistöaiheet ja nimet on hyväksytty yhdyskuntajaostossa 10.4.2014 §14. Nimistöä täydennetään ja työstetään yhdyskuntajaoston päätöksen mukaisesti kaavaprosessin edetessä. Kaikkia yhdyskuntajaoston päättämiä nimiä ei ole tarvittu kaava-alueella.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavia suunnitelmia on esitetty aiemmin tässä kaavaselostuksessa.

Kaava-alueelle tullaan todennäköisesti laatimaan rakentamista koskevaa ohjeistusta. Suojelurakennusten osalta voi olla tarpeen tarkentaa suojeluratkaisuja tarkemmin eri rakennusten välillä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

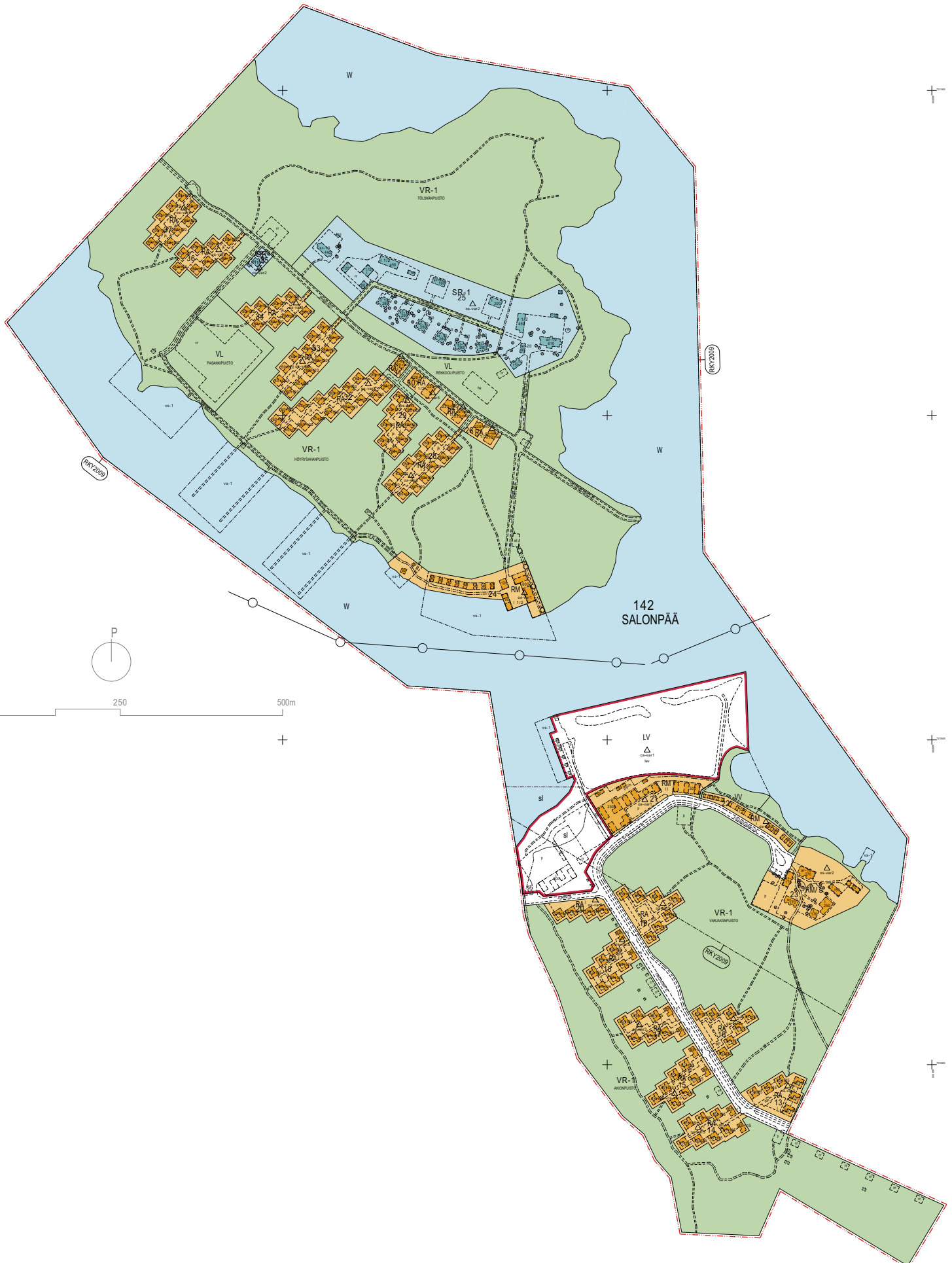
Alueen toteuttaminen ajoittunee pitkälle ajanjaksolle. Alueen toteuttamisen ajoituksesta päätetään kaavahankkeesta erillisesti mm. (Mato-ohjelma). Investoinnit edellyttävät omaa päätöksentekoaan.

Alueen toteutumisessa on olemassa riski osittaiseen toteutumiseen. Riskiä voidaan merkittävästi pienentää vaiheistamisella. Sataman rakentaminen on vaiheistettavissa siten, että merkittävät kustannukset muodostuvat vasta siinä vaiheessa kun mantereen rakentamiselle varattavat alueet ovat jo toteutuneet tai toteutumassa. Siten ei synny riskejä investoinneista vajaakäyttöiselle alueelle. Varjakantie voidaan rakentaa vaiheittain siten, että aluksi rakennetaan vain erillinen jk+pp-tie ja ajoradan levitykset niillä osuuksilla joilla jk+pp-tie on korotettuna. Muilta osin ajorata voidaan levittää myöhemmin tarpeen mukaan. Lomarakentamisen vaiheistus alueen sisällä riippuu kysynnästä.

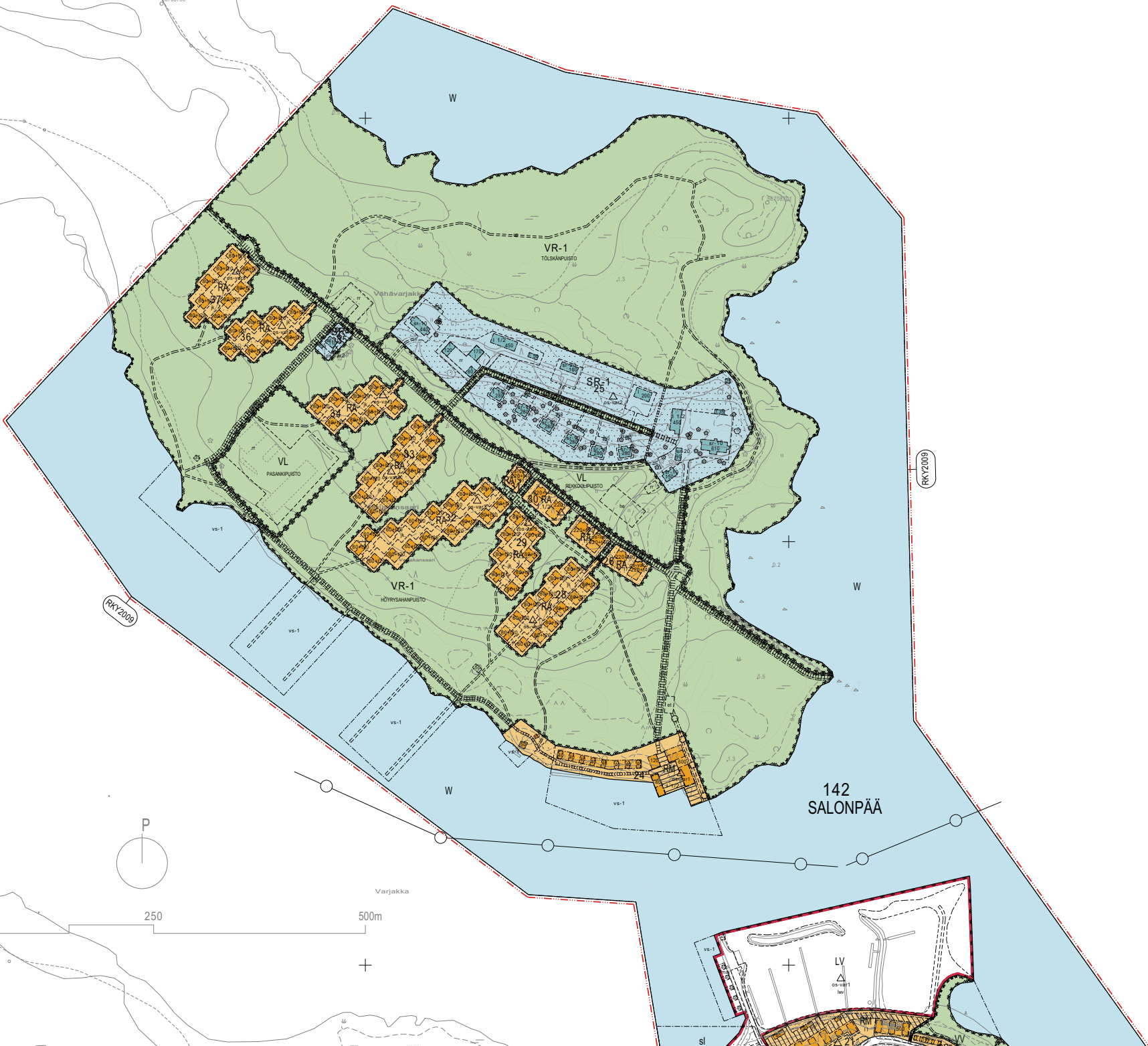
Oulussa 9. päivänä toukokuuta 2014

Mikko Törmänen
asemakaavapäällikkö

Touko Linjama
kaavoitusarkkitehti











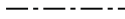

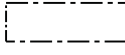
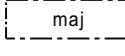
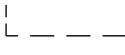
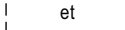


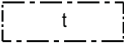
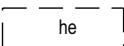
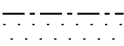
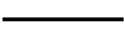
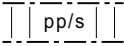
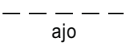
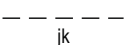

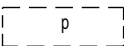
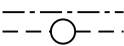
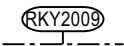
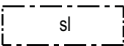
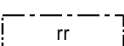
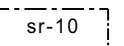
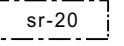
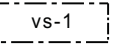
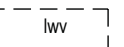
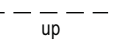

**Pelkistetty asemakaavakartta, koko alue
(osa merkinnöistä poistettu)**



Kaavakartta, osa 2: Saari

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

34		Lähivirkistysalue.
37-1		Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle saadaan rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia vähäisiä rakennuksia ja laitteita.
38		Uimaranta-alue.
40		Loma-asuntojen korttelialue.
41		Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
51		Venesatama/venealkama.
72-1		Suojeltavien rakennusten korttelialue. Korttelialueen käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennusten rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.
73	/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2	142	Kaupunginosan numero.
92-1	SAL	Kaupunginosan nimi.
93	37	Korttelin numero.
95	RANSPORTTI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	20	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	220+t40	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
113-14		Rakennusala, jolle saa sijoittaa majoitustiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-102		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevia rakennuksia.

117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
133-XX		Helikopterin laskeutumisalue. Alue pidetään avoimena.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
136		Katu.
141-2		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla polkupyöräily ja huoltoajo on sallittu. Alueen osa toteutetaan polkuna, jota ei tarvitse rakentaa. Alueen osalle saa sijoittaa teknisiä laitteita ja verkostoja. Merkinnällä osoitetuilla kulkureiteillä ei ole talvikunnossapitoa.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
149-101		Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.
150		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
170		Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.
171-XX		Suojeltava rakenne. Merkinnällä on osoitettu säilytettävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakenteiden alueet, rauniot tms. alueen historiaan liittyvät kohteet, jotka on säilytettävä tai niitä voidaan hyödyntää alueen käyttöä palvelevissa rakenteissa. Muutokset voidaan tehdä ennallistavina tai muuten kohteiden arvoihin soveltuvalla tavalla. Muutostöiden yhteydessä purettavat rakenteet tai kohteet on dokumentoitava. Toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
171-10		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
190-11		Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä rakenteita ja laitureita.
190-109		Ohjeellinen vesialueena säilytettävä venesatama-alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
190-102		Ohjeellinen ulkoilupolku.
XXX		Veneväylä/Venereitti.

200-XX



os-var1

os-var1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla sekä LV-alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Aluetta koskevassa suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen osaksi merenrantamaisema- ja ympäristökokonaisuutta.

Aluetta ei saa käyttää pysyväan asutukseen.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla ensisijaisesti puuta. Muita julkisivumateriaaleja voidaan käyttää, mikäli se on rakennuksen käytön, kuten esimerkiksi paloturvallisuuden, kannalta perusteltua. Rakennuksissa voidaan käyttää täydentäviä alueelle soveltuvia julkisivumateriaaleja.

Korttelialueita varten tulee varata autopaikkoja 1 ap / 100 kerrosneliometriä kohti. LV-alueella sijaitsevia rakennuksia varten ei tarvitse toteuttaa autopaikkoja.

Autopaikat tulee järjestää rinnakkaiskäyttöperiaatteella toimiviksi, jolloin niiden tulee olla merkitsemättömiä. Korttelin 24 autopaikat tulee sijoittaa kortteliin 21 tai LV-alueelle. Autopaikat tulee järjestää rinnakkaiskäyttöperiaatteella toimiviksi, jolloin niiden tulee olla merkitsemättömiä.

Korttelit 21 ja 24:

- Kortteleihin saa sijoittaa matkailua ja satamatoimintoja palvelevia rakennuksia, majoitusrakennuksia ja alueen käyttöä edistäviä liike- tai toimitiloja.
- Korttelialueiden kautta tulee sallia kulku satama-alueelle ja laitureille sekä tarpeelliset satamatoiminnot, kuten veneiden nostoon ja laskuun liittyvät toimenpiteet ja tarvittavat satamarakenteet. Kaavassa yleiselle jalankululle osoitetuilla alueilla tulee sallia huoltoajo sekä yhdyskuntateknisten laitteiden ja verkostojen sijoittaminen.

Kortteli 22:

- Kortteliin tulee sijoittaa pieniä erillisiä majoitusrakennuksia tai lomamajoja. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskoko saa olla 30 kerrosneliometriä. Rakennukset on sijoitettava rantamaisemaan soveltuvalla tavalla.
- Rakennukset piha-alueineen tulee sovittaa maaston luonnollisiin korkeusosastuksiin. Puustoa ei saa tarpeettomasti poistaa. Rakennukset tulee tarvittaessa rakentaa pilariperustuksiin tulvakorkeuden yläpuolelle.
- Rakennusten pihoja tai korttelialuetta ei saa aidata.

LV-alue:

- Alueelle saa sijoittaa saa sijoittaa satamatoimintoja palvelevia rakennuksia sekä majoitusrakennuksia maj-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle. Alueelle saa lisäksi sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä yleistä virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.
- Majoitusrakennukset tulee rakentaa pilariperustuksiin ja näihin voi liittyä laiturimaisia keveitä oleskelu- ja terrassirakennelmia. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee laatia maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustumistavan määrittämiseksi sekä selvittää rakentamisen vaikutukset läheisen suojelualueen arvoihin.
- LV-alueelle saa sijoittaa autopaikkoja kaavamääräyksiin osoitetuista kortteleista ja autopaikkoja yleistä virkistyskäyttöä varten. Autopaikat tulee järjestää rinnakkaiskäyttöperiaatteella toimiviksi, jolloin niiden tulee olla merkitsemättömiä.

200-XX



os-var2

os-var2-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Aluetta ei saa käyttää pysyväan asutukseen. RM/s -alueella sijaitseville asuinhuoneistoille voidaan myöntää rakennuslupa muutos- tai korjaustoimenpiteitä varten kaavan sitä estämättä.

Alueella oleviin rakennuksiin ja piha-alueisiin kohdistuvat toimenpiteet sekä lisärakentaminen tulee sopeuttaa alueen suojeluarvoihin. Sisätilojen osalta on vaalittava alkuperäistä tilajakoa. Piha-alueilla muutoksia voidaan tehdä pihapiirien aiempien vaiheiden arvoja kunnioittavalla tavalla. Piha-alueiden ja rakennusten suunnittelijan tulee täyttää erittäin vaativan ympäristön edellyttämät erityisvaatimukset. Toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Lisärakentamisen tulee kooltaan, kattomuodoltaan, julkisivujen sekä rakennusmateriaalien osalta olla alueen suojeluarvoihin soveltuvia.

Mikäli asemakaavan toteuttaminen edellyttää saha-aikaisten rakennusten raunioiden tai muiden kulttuurihistoriallisten jäänteiden purkamista, on nämä dokumentoitava ennen purkamista museoviranomaisen edellyttämällä tavalla.

SR-korttelialueita varten tulee varata autopaikkoja vähintään 1 ap / 150 kerrosneliometriä kohti. Autopaikat tulee sijoittaa kortteliin 21 tai LV-alueelle. Autopaikat tulee järjestää rinnakkaiskäyttöperiaatteella toimiviksi, jolloin niiden tulee olla merkitsemättömiä.

RM/s -korttelialuetta varten tulee toteuttaa korttelialueelle autopaikkoja vähintään 1 ap / 100 kerrosneliometriä kohti.

Tonttijako on tehtävä arvoihin soveltuvalla tavalla.

200-XX



os-var3

os-var3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Aluetta ei saa käyttää pysyvään asutukseen.

Aluetta koskevassa suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhtenäisten korttelikokonaisuuksien ja osa-alueiden muodostumiseen.

Kortteleissa 13-19, 28, 29, 32-34 ja 36-37 saa korttelissa toteuttaa korttelin yhteiskäyttöä palvelevia rakennuksia enintään 60 kerrosneliometriä kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen ulkopuolelle. Rakennuksia ei kuitenkaan saa sijoittaa istutettavaksi osoitetulle alueen osalle.

Korttelin sisäiset ajo- ja kulkujärjestelyt tulee tehdä korttelikohtaisesti. Alueiden kautta on sallittava aluetta tai muita korttelin tontteja palvelevat tarpeelliset yhdyskuntatekniset järjestelyt sekä laitteiden ja verkostojen sijoittaminen. Tarvittaessa ajo- ja kulkureiteistä ja muista korttelin toteuttamista palvelevista yhteisjärjestelyistä tulee tehdä yhteisjärjestelysuunnitelma.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla ensisijaisesti puuta. Rakennuksissa voidaan käyttää täydentäviä alueelle soveltuvia muita julkisivumateriaaleja.

Kortteleissa 20, 26, 27, 30 ja 31 rakennusalalle tulee sijoittaa yhteen rakennukseen kaksi loma-huoneistoa.

Rakennukset piha-alueineen tulee sovittaa maaston luonnollisiin korkeusasemiin. Tulvavahingoille alttiilla alueilla maaston muotoilu tulee tehdä siten, että ne sopeutuvat ympäristöön. Rakennukset tulee tarvittaessa rakentaa pilariperustuksin tulvakorkeuden yläpuolelle. Puustoa ei saa poistaa tarpeettomasti istutettavilla alueen osilla.

Korttelialueita varten tulee varata autopaikkoja 1 ap / loma-asuntoa kohti. Saarella sijaitsevien kortteleiden (korttelit 26-34, 36 ja 37) autopaikat tulee sijoittaa mantereen LV-alueelle ja järjestää rinnakkaiskäyttöperiaatteella toimiviksi, jolloin niiden tulee olla merkittämättömiä.

Saarella (korttelit 26-34, 36 ja 37) eri rakennusaloilla sijaitsevat rakennukset tulee sijoittaa vähintään 8 metrin etäisyydelle toisistaan.

Mantereella (korttelit 13-20) sijaitsevilla rakennusaloilla rakennuksissa tulee olla harjakattomainen kattomuoto. Lomarakennus ja talousrakennukset voidaan kytkeä yhdeksi rakennusalojen rajojen suuntaiseksi rakennuskokonaisuudeksi. Harjan suunta tulee sijoittaa lähimmän rakennusalan rajan suuntaiseksi ja harjasuunta kääntää rakennusalan nurkan suuntaisesti.

Mikäli asemakaavan toteuttaminen edellyttää saha-aikaisten rakennusten, raunioiden tai muiden kulttuurihistoriallisten jäänteiden purkamista, on nämä dokumentoitava ennen purkamista museoviranomaisen edellyttämällä tavalla.

300-XX

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla korkeustason N2000 + 2,75m yläpuolella. Rakennusten käytölle välttämättömät kulkureitit tulee olla korkeustason N2000 +2,55m yläpuolella.

300-XX

Kiinteistöt on liitettävä vesi- ja viemäriverkostoon. Jätevedet on pumpattava verkostoon rakennus-, kiinteistö- tai korttelikohtaisin tai kortteleiden yhteisesti toteuttamien pumpaamoin.

OULUN KAUPUNKI

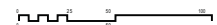
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

POHJAKARTTA ON KAAVOITUSMITTAUSASETUksen N:o 1284 / 23.12.1999
MUKAANEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 10.4.2014

*/PLANAKAUPUNGI0000207

EERO KESKI-OJA

MITTAKAAVA 1:2000



ASEMKAALOITUS

KAUPUNKI	ALUE	ALUEKÄYTTÖ	ALUELUOKITUS	YHDYSKUNTA	KÄYTTÖ	KÄYTTÖ	KÄYTTÖ
564-2206	9.5.2014						
SUUNNITTELIJA				PIIRTÄJÄ			
Tuomo Linjama				Lea Mäki-Virtanen			
ASEMAKAAVOITUS				Mikko Tönnänen			

OULU

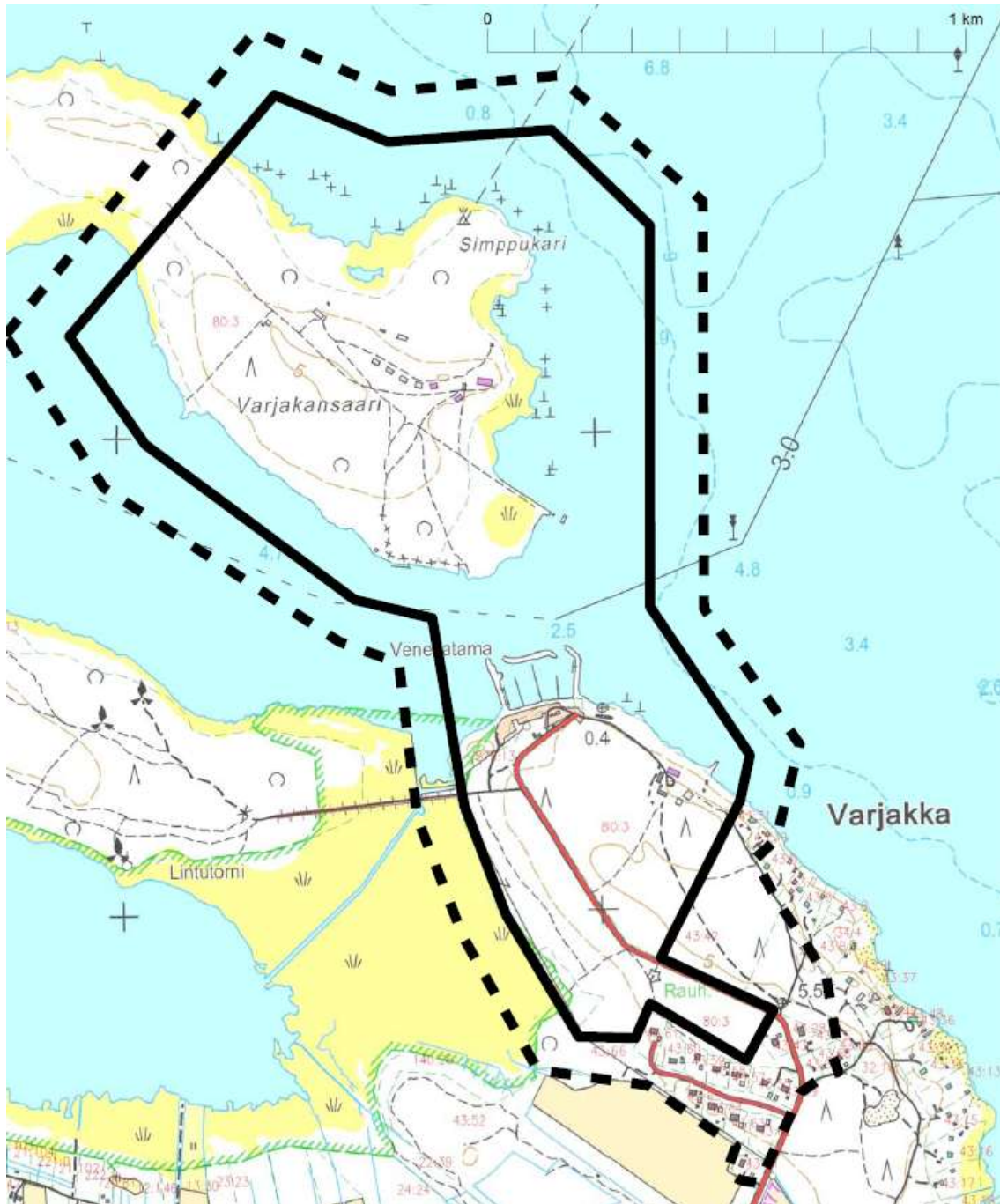


19.11.2013, päivitetty 23.4.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

VARJAKKA

SALONPÄÄN (142) KAUPUNGINOSAN OSAA KOSKEVA ASEMAKAAVA
 KAAVATUNNUS 564-2206
 PROJEKTINUMERO 567203001
 OUKA 4355/2013



Asemakaava-alue



Arvioitu alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia



Suunnittelun etenemistä voi seurata [www- sivulta:
 www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa on tullut vireille asemakaavan laatiminen koskien Oulunsalon Salonpään (142) kiinteistöjä tai kiinteistön osia R:no 43:66, 80:3, 876:3, 878:13 sekä tiealuetta 895-1-8677. Asemakaavahankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedote osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelystä sekä vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Etusivun karttaan on rajattu alustava asemakaavan alue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Yksittäiset vaikutukset saattavat ulottua kuvassa rajattua aluetta laajemmallekin. Vaikutukset arvioidaan tarpeellisessa laajuudessa kaavaselostuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Oulunsalon Varjakassa, noin 8 kilometrin etäisyydellä Oulunsalon keskukselta ja vajaan 20 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta. Kaava-alue sisältää Varjakan niemen, Varjakan saaren itäosan ja vesialuetta. Varjakantie on valtion ylläpitämä tieyhteys. **Vaikutusalue** käsittää suunnittelualueella olevat ja sitä ympäröivät asuin- ja muut kiinteistöt tai niiden osat, joille hankkeella on välittömiä vaikutuksia.

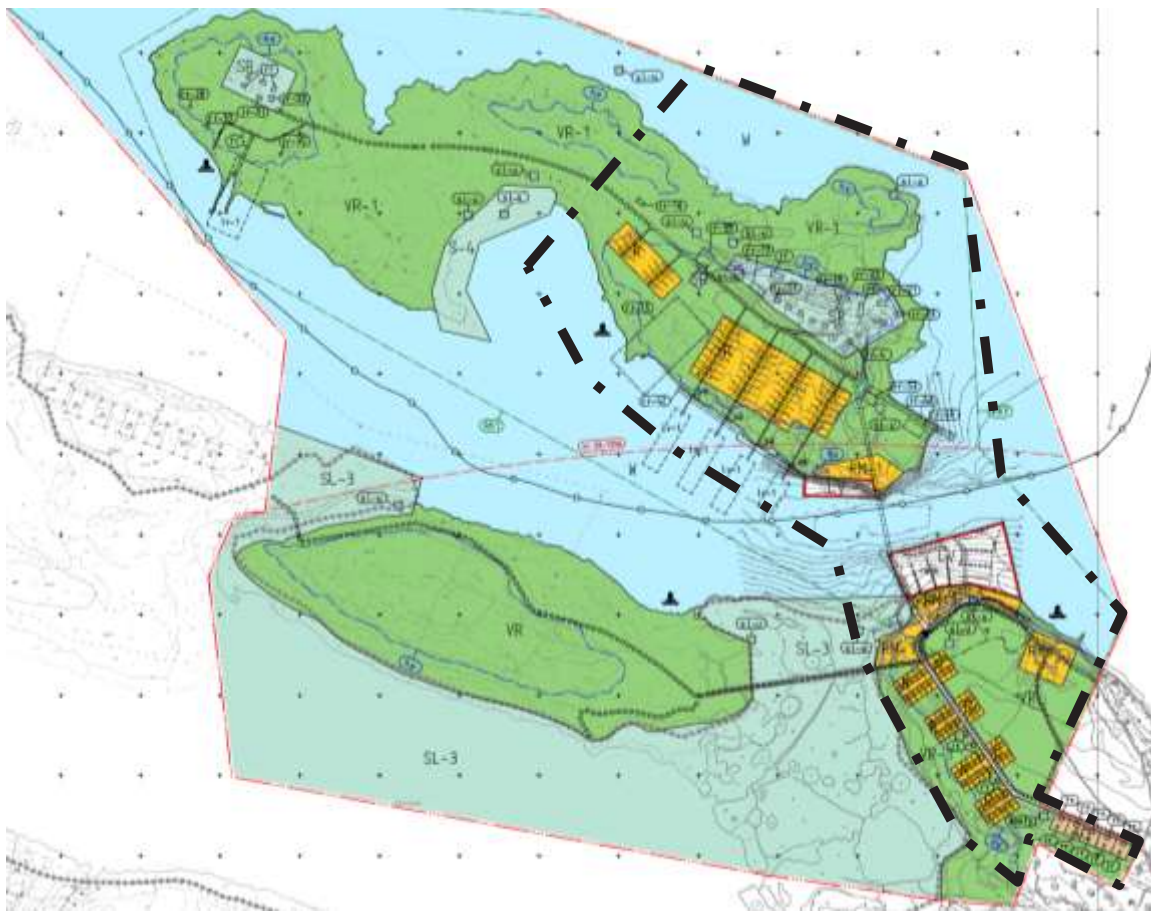
Suunnittelualueella on voimassa Varjakan osayleiskaava. Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ohjaamaan Varjakan alueen suunnittelua ja kehittämistä.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Varjakan alueella on kulttuuriympäristöön sekä luonnonympäristöön liittyviä arvoja. Varjakan rakennuskannaltaan ja miljööltään säilynyt höyrykauden sahayhdyskunta on valtakunnallinen rakennettu kulttuuriympäristö (www.rky.fi). Vanhoista tuotantorakennuksista on jäljellä enää rauniot, mutta sahatyöläisten asuntoja on säilynyt. Osa kaava-alueesta kuuluu Akionlahden Natura 2000-alueeseen. Kaava-alueita kuuluu linnustollisesti merkittäviin alueisiin.

Asemakaavoitusta ohjaavassa oikeusvaikutteisessa Varjakan osayleiskaavassa (hyväksytty 18.6.2012) on varattu alueita matkailua ja loma-asumista palveleviin käyttötarkoituksiin (kaavamerkinnot R, R/s ja RM-1), virkistystoimintoihin (VR, VR-1), rakennussuojelualueeksi (SR), suojelualueita (S-4 ja SL-3) sekä satama-alueeksi (LV) ja erillispientalojen alue (AO) Varjakantien varressa.

Kulkuyhteyksinä yleiskaavassa on osoitettu Varjakantie sekä nykyinen veneväylä. Saaren ja mantereen välille on osoitettu mahdollinen katuyhteys. Samalla merkinnällä on osoitettu saaren pääkadut. Lisäksi on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Varjakantien varressa sekä ulkoilureittejä.



Ote Varjakan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu mustalla pistekatkoviivalla

OULUN KAUPUNGIN STRATEGIA

Kaavatyössä edistetään kaupungin strategista tavoitetta matkailun kehittämistä, monipuolisista vapaa-ajan viettomahdollisuuksista ja lähialueen luonnon huomioimisesta (Pohjoinen pääkaupunki).

MITÄ ON TEKEILLÄ

Oulunsalon kunta osti Varjakan alueen vuonna 1987. Alueen kehittämistä on toteutettu pienin askelin, mm. arvokkaiden rakennusten peruskorjauksilla ja pienvenesataman laajennuksilla. Vuonna 2009 Oulunsalon kunta toteutti Varjakka 2020 EAKR-hankeen, jossa laadittiin alueelle kulttuuriympäristön peruskorjauksia ja alueen kehittämiseksi Masterplan-suunnitelma. Alueen kehittämistä on jatkettu useiden hankkeiden kautta. Varjakan osayleiskaava on hyväksytty 18.6.2012. Alueen suunnittelusta on järjestetty arkkitehtikilpailu 2012-2013. Varjakan asemakaava laaditaan aiempia suunnitelmia ja selvityksiä sekä arkkitehtikilpailun tuloksia hyödyntäen.

Kaavatyön tavoitteena on ratkaista asemakaavatasoisesti alueen käyttö. Varjakasta tavoitellaan sekä Oulun seudun asukkaita, että matkailijoita palvelevaa virkistys- ja matkailukohdetta, jossa loma-asuntoalueet, yleinen virkistyskäyttö, kulttuurihistorian vaaliminen ja luonnonsuojelu muodostavat toisiaan tukevan kokonaisuuden.

SUUNNITTELUTYÖN ORGANISOINTI

Asemakaava laaditaan viranomaistyönä asemakaavoituksessa. Asemakaavaan liittyy maankäytön ideasuunnitelman sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatiminen konsulttityönä.

SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Keskeisimmät selvitykset:

- *Varjakan Masterplan (Oulunsalon kunta, 2010)*
- *Varjakan merikeskus – yleissuunnitelma (VSU Oy, 2011)*
- *Varjakan osayleiskaava (Timo Takala Ky, 2012)*
- *Varjakan arkkitehtikilpailu ja kilpailuehdotukset (2012-13)*
- *Varjakan alueen ympäristöselvitys (Ympäristöinstituutti, 1988)*
- *Varjakan osayleiskaavan linnustoselvitys (Pöyry Oy, 2010)*
- *Varjakan osayleiskaavan Natura-arviointi (Pöyry Oy, 2010)*
- *Varjakan osayleiskaava, Tarkennuksia alueen luontoselvityksiin (Pöyry Oy, 2010)*
- *Luontoselvityksen täydentäminen ja yhteenveto laadituista selvityksistä (Pöyry Oy, 2013)*
- *Maisemaselvitys, maisemanhoitotoimet (Oulun kaupunki, Laura Suomi, 2014)*
- *Varjakan saaren rakennusinventoinnit ja mittaukset (OY/arkkitehtuurin osasto, 1989-1991)*
- *Oulunsalon Varjakka, rakennushistoria, käyttö ja kunnostus (Helena Hirviniemi, diplomityö, 1995)*
- *RHS-selvitys ja selvitysten täydentäminen (saari), (Sipark Oy, 2013)*
- *Saaren rakennusten kuntotutkimukset ja rakennetyypit (Instaro Oy, 2013)*

- *Varjakan matkailualueen liiketoimintasuunnitelma, FCG Oy, 2010*

- *Varjakan loma-asumisen taustatutkimus, FCG Oy, 2012*

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla. Työn kuussa arvioidaan asemakaavan vaikutuksia mm.:

- yhdyskuntarakenteeseen
- maisemaan ja kaupunkikuvaan
- rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön
- luonnon ympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvoihin
- liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin
- yhdyskuntatalouteen

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Alue suunnitellaan vuorovaikutuksessa osallisten, suunnittelijoiden ja viranomaisten kanssa. Suunnittelussa tarvittava viranomaisyhteistyö järjestetään suunnittelutyön aikana.

Asemakaavan muutoksesta tiedotetaan seuraavia osapuolia:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Liikennevirasto, Meriliikenneyksikkö
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Liikuntavirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun seudun sähkö Oy
- Puhelinoperaattorit (Elisa Oyj, DNA, TeliaSonera)
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulunsalon yhteistyöryhmä
- Oulunsalon Merenkulkijat ry
- Varjakan vene ry
- Ervastinkylän kyläyhdistys ry
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Vaikutusalueen kiinteistöt ja asukkaat

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville kahden viikon ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä sen riittävydestä. Lisäksi OAS on luettavissa suunnittelun ajan internet-sivuilla (www.ouka.fi).

Luonnosvaihe

Asemakaavuluonnos laitetaan nähtäville neljän viikon ajaksi. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipide kaavuluonnoksesta nähtävilläolon aikana. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kaavuluonnoksen yhteydessä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, ja pyydetään siitä tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Palauteosoite

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan luonnoksesta sekä muistutukset asemakaavan ehdotuksesta toimitetaan Oulun kaupungille. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2206.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Asemakaavoitus
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI

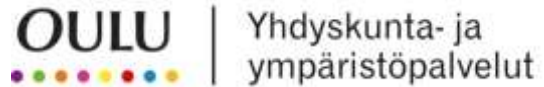
Lisäksi osallisilla on mahdollisuus esittää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.



JA LOMA-ALUEEN SUUNNITTELUKILPAILU 24.12.2012 2/25

HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavan luonnos olisi nähtävänä keväällä 2014 ja asemakaavaehdotus loppuvuonna 2014. Tavoitteena on, että asemakaava tulisi voimaan talvella 2014-2015.

**YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT**

PL 27, 90015 Oulun kaupunki
 Käyntiosoite: Solistinkatu 2
www.ouka.fi/

YHTEYSHENKILÖT

Projektipäällikkö Ari Saine
 044 497 3117, ari.saine(a)ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Touko Linjama
 044 703 2411, touko.linjama(a)ouka.fi

Suunnitteluavustaja Lea Mäkivierikko
 044-703 2435, lea.makivierikko(a)ouka.fi

LISÄTIETOA VARJAKASTA:

<http://www.ouka.fi/oulu/varjakka/etusivu>

ARKKITEHTIKILPAILUTYÖT INTERNETISSÄ:

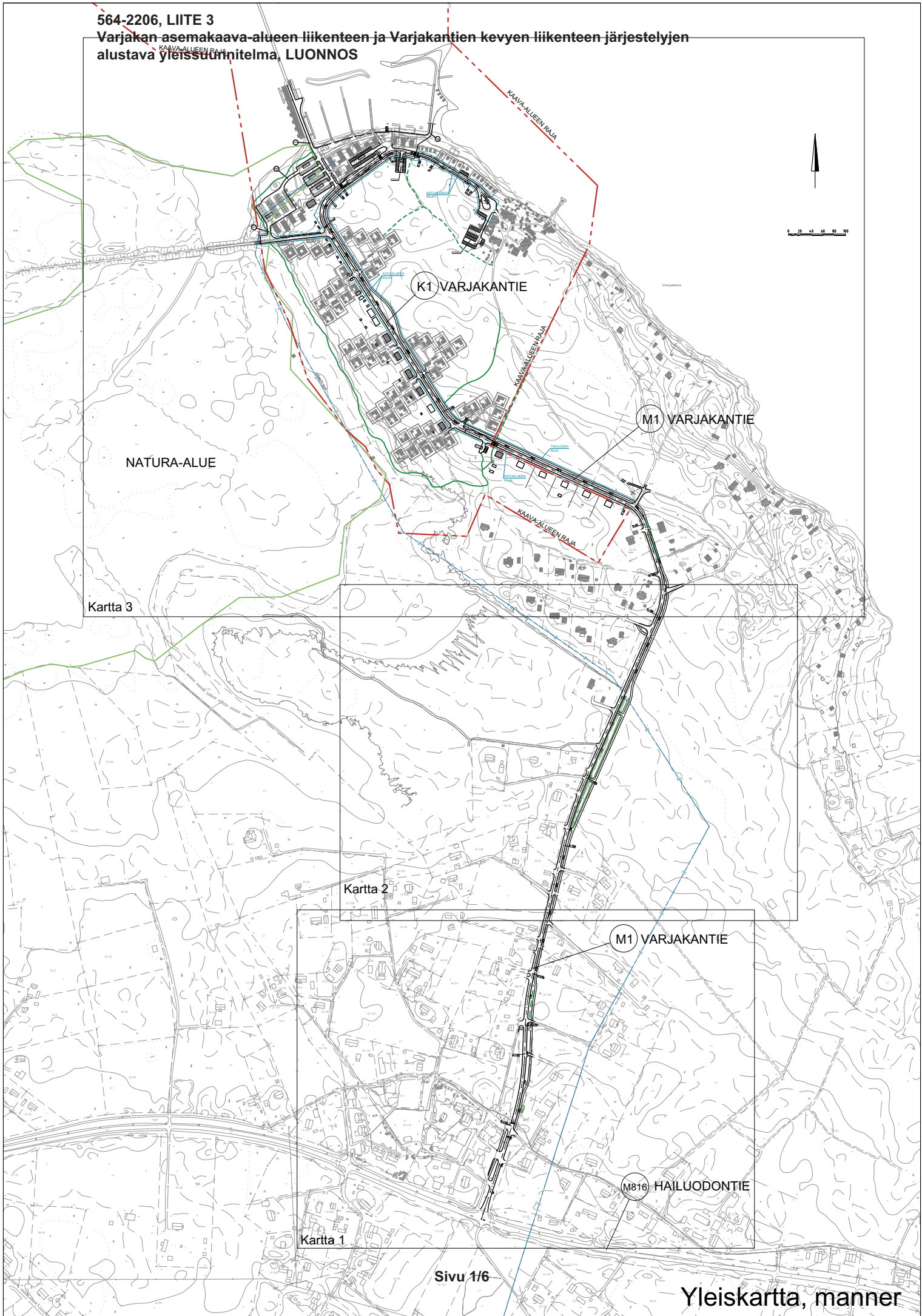
<http://www.ouka.fi/oulu/varjakka/arkkitehtuurinkilpailun-tulokset>



Kuva: © Oulun kaupunki

Voittanut kilpailuehdotus "Punos"

© Arkkitehtitoimistot Sarlin + Sopanen Oy
 ja Emma Johansson Oy, 2012

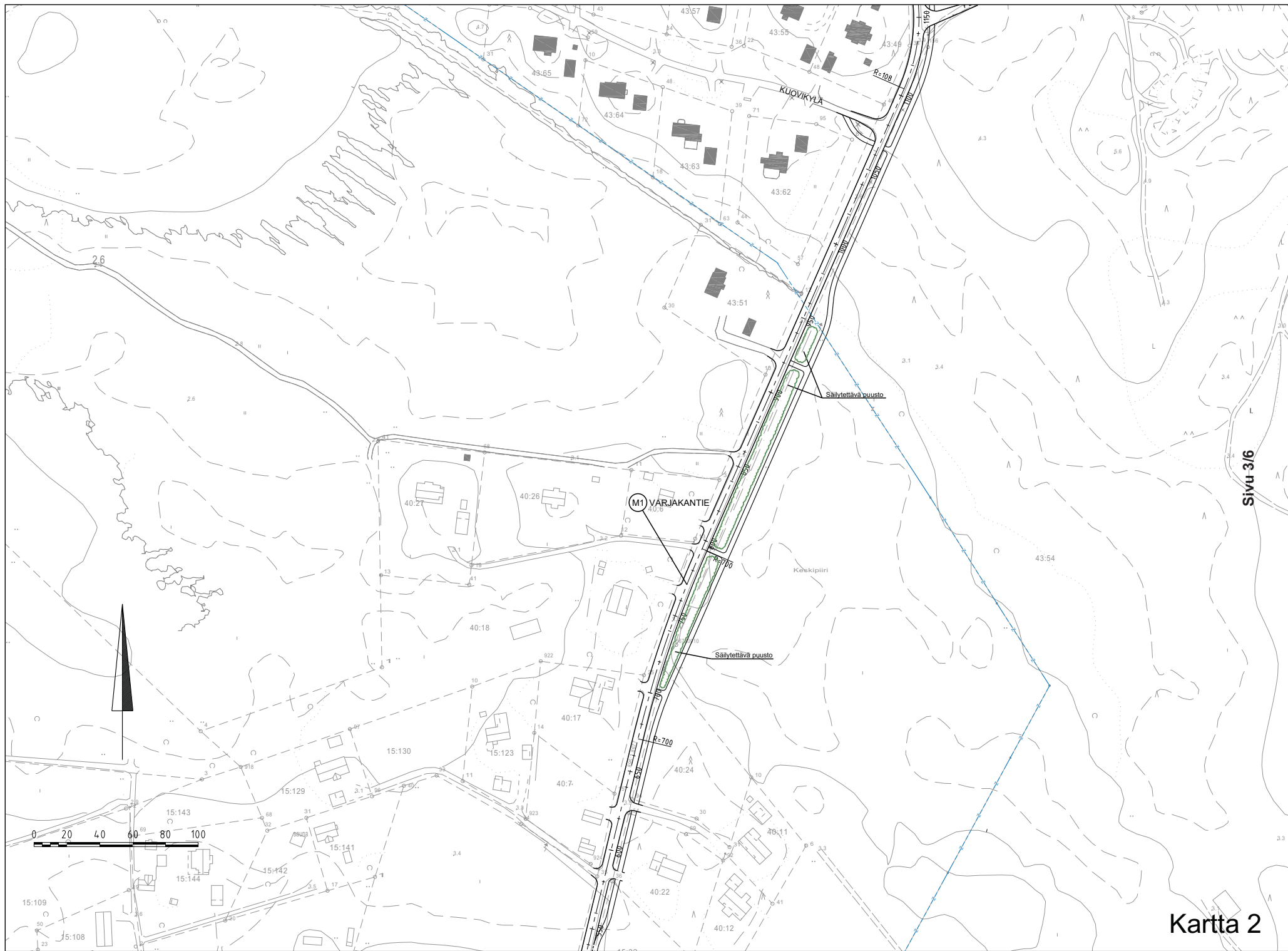


564-2206, LIITE 3

Varjakan asemakaava-alueen liikenteen ja Varjakantien kevyen liikenteen järjestelyjen alustava yleissuunnitelma, LUONNOS



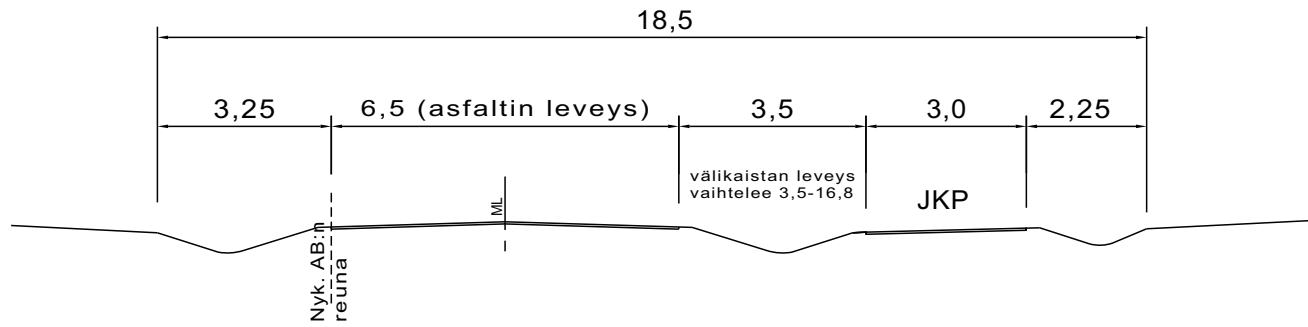
564-2206, LIITE 3
Varjakan asemakaava-alueen liikenteen ja Varjakantien kevyen liikenteen järjestelyjen
alustava yleissuunnitelma, LUONNOS



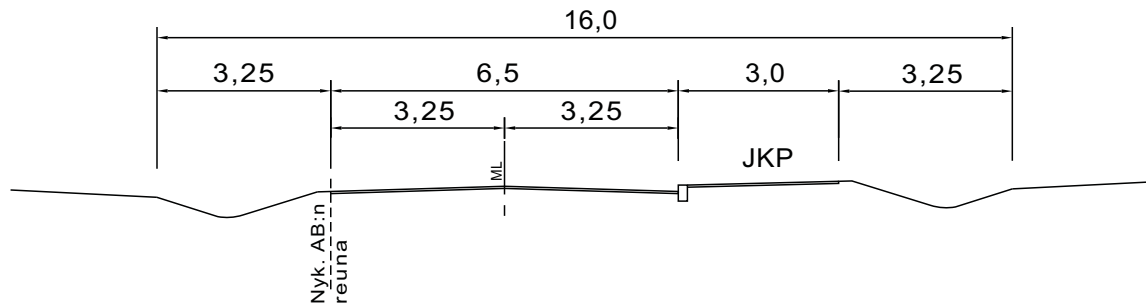
564-2206, LIITE 3
Varjakan asemakaava-alueen liikenteen ja Varjakantien kevyen liikenteen järjestelyjen
alustava yleissuunnitelma, LUONNOS



VARJAKANTIE JK+PP-TIE VÄLIKAISTALLA



VARJAKANTIE JK+PP-TIE KOROTETTUNA



VARJAKANTIE
ALUSTAVAT POIKKILEIKKAUKSET

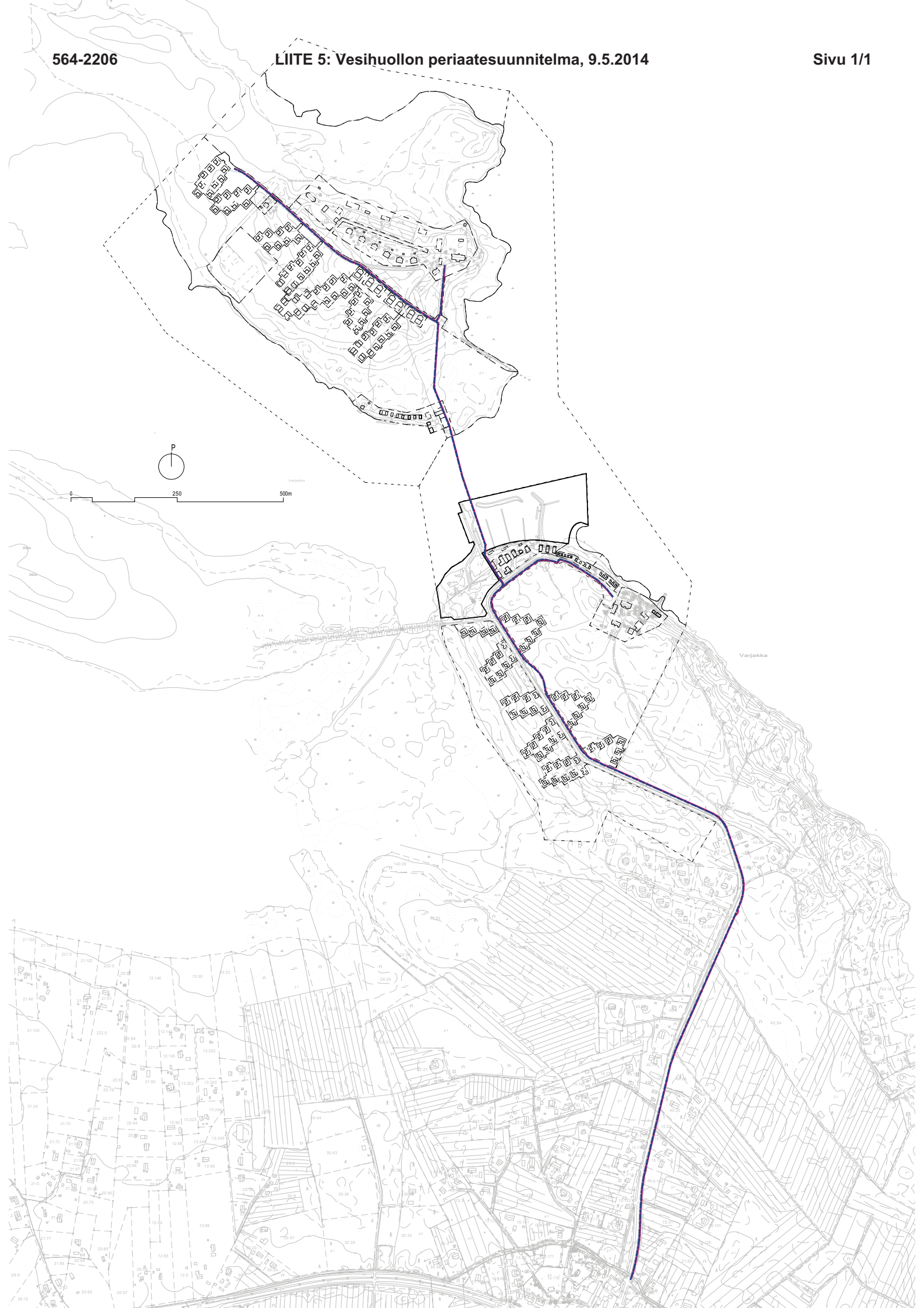
9.5.2014





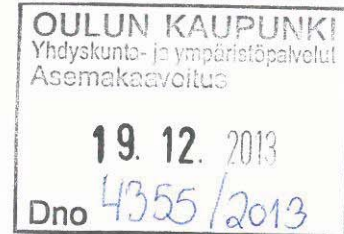


MERIVESIPUMPPU / SAMMUTUSVESI



18.12.2013

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Asemakaavoitus
 PL 32
 90015 Oulun kaupunki



Oulun kaupungin lausuntopyyntö

VARJAKAN ASEMAKAAVA, OULU

Oulun kaupunki on pyytänyt Liikenneviraston lausuntoa Varjakan asema-kaavasta. Kaavatyön tavoitteena on ratkaista asemakaavatasoisesti alueen käyttö. Varjakkaan tavoitteellaan sekä Oulun seudun asukkaita että matkailijoita palvelevaa virkistys- ja matkailukohtetta, jossa mm. lomaa-asuntoalueet ja yleinen virkistyskäyttö muodostavat toisiaan tukevan kokonaisuuden.

Kaava-alueen halki kulkee Liikenneviraston Varjakka-Oulu vesiväylä, joka vaihtuu Riutunkari-Varjakka venereitiksi Varjakan länsipuolella. Em. vesiväylä ja venereitti tulisi esittää kaavakartalla.

Mikäli kaavoituksessa osoitetaan rakenteita veteen tai vesirajaan, Liikennevirasto kehottaa huomioimaan suhteellisen kapeassa salmessa kulkevan väylän vesiliikenteen ja siitä mahdollisesti aiheutuvan aaltoilun. Vesiliikenteestä aiheutuvia vaikutuksia on joissakin tapauksissa mahdollista pienentää vesiliikenneläin mukaisilla kielto- ja rajoituspäätöksillä, mutta ensisijaisesti mahdolliset toteutettavat rakenteet tai toiminnot tulisi toteuttaa siten, että jo olemassa olevasta vesiliikenteestä ei aiheudu niille haittoja.

Suunnittelujohtaja


 Mervi Karhula

Tarkastaja


 Jani Koironen

Jakelu

Oulun kaupunki

Tiedoksi

Kirjaamo
 Jarmo Hartikainen, Liikennevirasto
 Risto Lång, Liikennevirasto



10.01.2014

Oulun kaupunki
PL 27
90015 OULUN KAUPUNKI

Viite Kuulutus asemakaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asia **OULU, Asemakaavan muutos koskien Oulunsalon Salonpään kaupunginosaa (Oulunsalo Varjakka)**

Museovirasto antaa kirjallisen mielipiteen arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskien Oulunsalon Salonpään kaupunginosan kiinteistöjä ja kiinteistön osia RN:o 43:42, 43:66, 80:3, 876:3, 878:13 ja tiealuetta 895-1-8677 (Oulunsalon Varjakka).

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulevat korostetusti esille alueella sijaitsevan valtakunnallisesti merkittävän Varjakan sahayhdyskunnan kulttuuriympäristölliset erityisarvot. RKY-alueen rajausta kattaa Varjakansaaren kokonaisuudessaan sekä mantereen puolelta Varjakan kartanonalueen.

Asemakaavan suunnittelualueeseen kuuluu saaresta vain itäinen pääosa, jolloin Pyydyskarin puoleisen saaren länsipuolen vanha telakka-alue jää asemakaavan ulkopuolelle. Mantereen puolella suunnittelualue on RKY-aluetta laajempi. Asemakaava-alueen suunnittelusta on pidetty arkkitehtikilpailu 2012-13.

Varjakansaaren 1900-luvun alun saharakennuksista on jäljellä vain perustuksia, mutta työntekijöiden asuntoja sekä mm. entinen konttorirakennus ovat säilyneet. Vuonna 2012 vahvistetun Varjakan osayleiskaavatyön yhteydessä on hyödynnetty alueelta tehtyjä kulttuurihistoriallisia selvityksiä, jotka ovat pohjana alueen maankäytön suunnittelulle. Osayleiskaavassa on osoitettu kaavamerkinnoilla (rr-00) myös palaneiden tai purettujen rakennusten perustoja ja kivijalkojen sijaintia likimääräisinä. Kaavamääräys mahdollistaa näiden käytön paikalle soveltuvaan uudisrakentamiseen edellyttäen myös säilyneiden rakenteiden dokumentointia ja museoviranomaisen lausuntoa. Rakennusjäännöksiä voi luonnehtia ensisijaisesti kulttuuriperintökohteina, eikä muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettuna kiinteinä muinaisjäännöksinä.

Niin maalla sijaitseva kuin vedenalainen (arkeologinen) kulttuuriperintö on otettu Museoviraston mielestä riittävällä tavalla huomioon Varjakan asemakaavaa ohjaavan osayleiskaavan yhteydessä sekä kaavaselostuksessa että kaavakartan merkinnöissä ja määräyksissä.

Rakennetun ympäristön ja kulttuurimaiseman osalta lausunnonantajana asemakaavasta toimii Pohjois-Pohjanmaan museo.

Yli-intendentti

Pirjo Uino

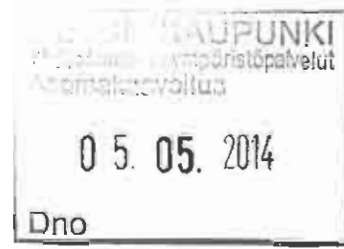
Intendentti

Kaarlo Katiskoski

Tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan museo
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

29.4.2014

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/
asemakaavoitus
PL 32
90015 OULUN KAUPUNKI



Viite: Lausuntopyyntö 17.3.2014

Oulu-Oulunsalo, Varjakan rakennuskannan arvot ja asemakaava

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / asemakaavoitus on pyytänyt laadittavana olevaa Oulunsalon Varjakan asemakaavaa varten Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Varjakan rakennuskannan arvoista. Varjakan sahayhdyskunta on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Voimassa olevassa Varjakan osayleiskaavassa Varjakan saarella säilyneet rakennukset sijaitsevat rakennussuojelualueeksi SR-merkinnällä osoitetulla korttelialueella, jonka kaavamääräyksen mukaan:

Alueen käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai ympäristöllisten arvojen säilymistä. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja. Alueella olevat rakennukset on korjattava niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Alueella tehtävistä korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Mantereen kartanon on osoitettu R/s-merkinnällä loma- ja matkailualueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kaavamääräyksen mukaan:

Alueella olevat rakennukset on korjattava niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Alueella tehtävistä korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Saarella ja mantereella olevat rakennusten ja rakenteiden rauniot on osoitettu osayleiskaavassa säilytettäväksi muistomerkkeinä alueen sahakulttuurista. Hävinneiden rakennusten ja rakenteiden paikalle voidaan rakentaa uudisrakennuksia tai -rakenteita joko ennallistavina tai muutoin entisen rakennuksen mittasuhteita noudattaen.

Varjakan rakennuskannasta on laadittu useita rakennushistoria- ja kuntoselvityksiä: Oulunsalon Varjakka, rakennushistoria, käyttö ja kunnostus (Helena Hirviniemi, 1995), Saaren rakennusten kuntotutkimukset (Instaro Oy, 2013), RHS-selvitysten täydentäminen - saaren rakennusten dokumentointi ja säilyneisyys (Sipark Oy, 2013), Varjakan asemakaavan maisemaselvitys (Maisema-arkkit. yo. Laura Suomi, 2013), Hulina rakennuksen kuntotutkimus (Ositum Oy, 2011) ja Hulinan rakennushistoriallinen selvitys (Kanttia2 Oy, 2011).

Sahatoiminnan loppumisen jälkeen paljon alkuperäisestä rakennuskannasta on hävinnyt. Saaren rakennukset ovat olleet sen jälkeen vapaa-ajankäytössä ja viimeiset vuosikymmenet pääosin käyttämättöminä. Mantereen kartano on ollut aktiivisemmassa käytössä varsinkin viime vuosina. Osa Varjakan rakennuksista on



29.4.2014

peruskorjattu 1990- ja 2000-luvuilla. Selvitysten mukaan Varjakan rakennuskanta on säilynyt erittäin lähellä alkuperäistä asuaan, lukuun ottamatta 1960-luvun kuistimuutoksia ja 1990- ja 2000-luvuilla peruskorjattuja rakennuksia. Peruskorjatut rakennukset on kuitenkin korjattu palauttaen ja alkuperäistä rakentamistapaa ja -tyyliä kunnioittaen. Rakennusten alkuperäiset tyylipiirteet, tilaratkaisut ja suurin osa pintamateriaaleista ovat säilyneet.

Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan Varjakan rakennuskannalla on huomattava kulttuurihistoriallinen arvo. Sekä saaren että mantereen rakennuskanta ilmentävät erinomaisesti rakentamisaikakautensa tyylipiirteitä ja suursahaikauden sahayhdyskunnan elinvoimaisuutta ja merkitystä alueelle. Rakennuksilla on yksittäinkin korkea rakennushistoriallinen arvo ja kokonaisuutena ne muodostavat tyyliään yhtenäisen ja historiallisesti todistusvoimaisen miljöökokonaisuuden. (harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus)

Museon näkemyksen mukaan asemakaavassa Varjakan saarella sijaitsevien rakennuskortteleiden pääkäyttötarkoitukseksi tulee osoittaa suojeltavien rakennusten korttelialue (SR). Mantereen kartanon korttelialueen pääkäyttötarkoitus voi olla jokin muukin kuin suojeltavien rakennusten korttelialue. Kartanon pihapiirin vaalimiseksi tulee silloin lisätä asemakaavaan määräys pihapiirin historiallisten arvojen säilyttämisestä. Konttori, paritalot, ns. Pudasjärventalo, virkamiestalo ja paloasema sekä mantereen kartanon Kapteenin talo, Hulina ja Lotina tulee suojella asemakaavassa sr-10 -merkinnällä; Konttorin viereinen ulkovarasto ja talli sr-20 -merkinnällä. Kaikille saaren rakennuksille tulee osoittaa rakennusalamerkintä olemassa olevien ulkomittojen mukaisesti. Rakennusten korkean säilyneisyysasteen vuoksi asemakaavaan on syytä lisätä määräyksiä myös sisätilojen vaalimisen osalta; Rakennusten kiinteä sisustus kuuluu suojelun piiriin ja korjaus- ja muutostyöt on tehtävä kohteen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen tai niiden säilymistä tukien. Mahdollinen lisärakentaminen tulee yleiskaavan mukaisesti sopeuttaa sekä mittakaavaltaan että materiaaleiltaan olemassa olevaan ympäristöön.

Pasi Kovalainen
kulttuuriperintötyön johtaja

Teija Ylimartimo
rakennustutkija

Tiedoksi

Museovirasto / Kulttuuriympäristön suojelu
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

Sivistys- ja kulttuuripalvelut

Postiosoite
Käyntiosoite
Laskutusosoite

Oulun Museo- ja tiedekeskus

PL 26, 90015 Oulun kaupunki
Ainolan puisto
PL 63, 90015 Oulun kaupunki

www.ouka.fi/ppm

Puhelin (08) 558 410
Fax (08) 557 2103
Y-tunnus 0187690-1

564-2206 Oulun kaupungin Salonpään kaupunginosan osaa koskeva asemakaava
(Varjakan loma- ja virkistysalueen asemakaava)

VASTINEET VIREILLETULOVAIHEESSA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Varjakan asemakaavasta jätettiin kaksi lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Lausunnot antoivat Liikennevirasto (18.12.2014) ja Museovirasto (10.1.2014). Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausunnon Varjakan rakennuskannan arvoista ja asemakaavasta (29.4.2014). Alla asemakaavoituksen vastineet lausuntoihin.

1. Liikenneviraston lausunto 18.12.2014

Vastine:

Lausunnossa esitetyt liikenneväylät on esitetty kaavakartalla. Kaavaluonnoksessa ei esitetä siltaa mantereelle ja saaren välille. Lausunnon sisältö on myös huomioitu myös vesiliikennettä koskevalta osalta. Viimekädessä satamien osalta, johon vesirajassa sijaitsevia rakenteita ensisijaisesti on osoitettu, rakentamisen tapa ratkaistaan toteutusvaiheessa. Rakentamisen tulee kestää salmen vesiliikenteestä aiheutuva aaltoilu.

2. Museoviraston lausunto 10.1.2014:

Vastine:

Kaavaratkaisu pohjautuu Varjakan osayleiskaavaan (2012). Kaavaratkaisussa on hyödynnetty osittain vanhoja rakenteita uudisrakennusten paikkoina. Uudisrakennettaviksi tarkoitetuilla raunioilla rakennusalat on osoitettu raunioiden kohdalle huomioiden kuitenkin yleinen kaavoituksessa tarkoituksenmukainen pyrkiminen mm. tasamittoihin ja suorakulmaisuuteen rakennusalaan rajatessa. Eräissä kohdoin rakentaminen on katsottu tarkoituksenmukaisesti osoittaa raunioita linjasta poikkeavasti (mm. saaren suurikokoinen ruokalarakennus ja Varjakantien varren RA-alueella sijaitsevat rauniot). Näissä tapauksissa on katsottu tarkoituksenmukaisemmaksi sovittaa rakentaminen osaksi muuta maankäyttöä, kuitenkin siten, että raunioiden ulkomitat hahmottuvat yhden tai useamman rakennuksen avulla.

Rauniot on mitattu vuonna 2013 alueelle laaditun maisemaselvityksen yhteydessä. Mittauksissa arvioitiin raunioista sellaiset, jotka ovat merkittävimpiä. Osayleiskaavassa osoitetut rr-merkinnät olivat likimääräisiä ja paikoin laajoja. Joissain kohdoin rakennusraunioiden paikka muuttui.

Rakentamattomaksi suunniteltuja raunioiden paikkoja on pääosin kaavaratkaisussa osoitettu rr-kaavamerkinnällä:

Suojeltava rakenne.

Merkinnällä on osoitettu säilytettävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakenteiden alueet, rauniot tms. alueen historiaan liittyvät kohteet, jotka on säilytettävä tai niitä voidaan hyödyntää alueen käyttöä palvelevissa rakenteissa. Muutokset voidaan tehdä ennallistavina tai muuten kohteiden arvoihin soveltuvalla tavalla.

9.5.2014

Muutostöiden yhteydessä purettavat rakenteet tai kohteet on dokumentoitava. Toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto

Virkistysreittien tai alueen käytön ratkaisun kannalta keskeisimpiä asemakaavassa rr-merkinnällä osoitettuja raunioita on suunniteltu ennallistettavan tai muuten käytettävän osana k

Kaikkia rakenteita ei ole kuitenkaan mitattu eikä kaikkia arvioitu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa rr-merkinnällä. Rakennettavien alueiden sisään jää pienempiä talousrakennusten perustuksia, jotka sijoittuvat kokonaan tai osaksi korttelialuetta ja lähelle raunioiden korvaavia rakenteita. Näiden osalta kaavassa annetuissa kolmiomääräyksissä (Os-var2 ja Os-var3) on määrätty:

Mikäli asemakaavan toteuttaminen edellyttää saha-aikaisten rakennusten raunioiden tai muiden kulttuurihistoriallisten jäänteiden purkamista, on nämä dokumentoitava ennen purkamista museoviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Näiden lisäksi on joissain kohdin katsottu, ettei yleiskaavassa rr-00 merkinnällä osoitettuja rakenteita ole ollut tarkoituksenmukaista osoittaa kaavaratkaisussa rr-merkinnällä. Näitä on mm. saaren ranta-alueella sijaitsevat laajahkot laituri tms. rakenteet, joiden laajuuden määrittely tai maastossa havaitsemiseenkaan on kohteiden osalta epäselvää. Näille alueille ei kohdistune muutostarpeita saaren satamaa lukuun ottamatta.

Kaavassa on osoitettu RKY-alue RKY 2009 –kaavamerkinnällä inventointirajauksen mukaisesti.

3. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 29.4.2014

Vastine:

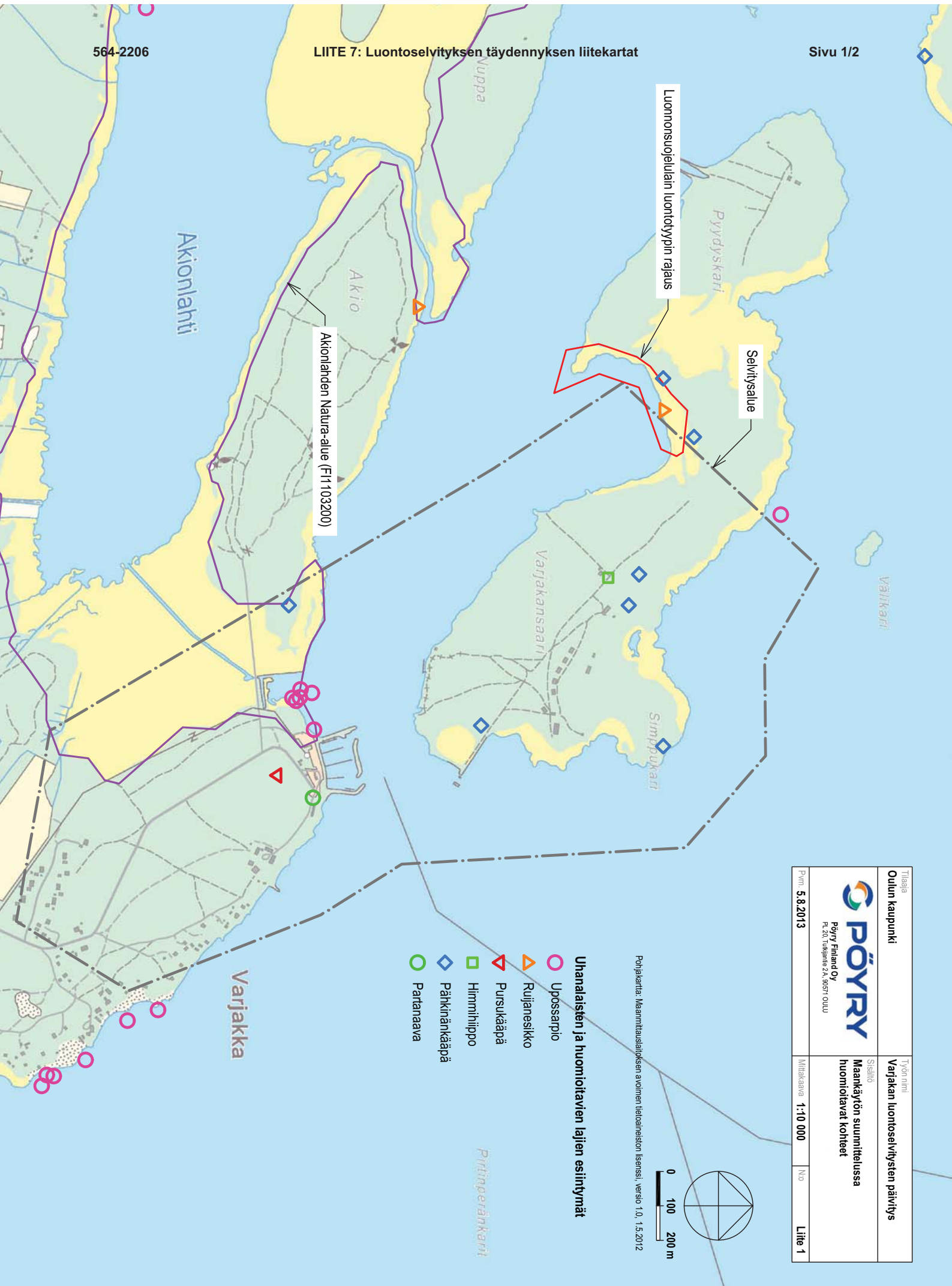
Alueen rakennussuojelulliset ja kulttuuriperinnön arvot on tunnistettu Varjakan kehittämistä suunniteltaessa. Tämä ilmenee mm. selvityksissä sekä kaavaselostuksessa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu museon lausunto koskien kaavan suojelumerkintöjä. Suojelurakennusten kohdalla rakennusalat on osoitettu rakennusten mittojen mukaisesti huomioiden kuitenkin mahdollisista ulkonevista rakennusosista ja mittaustarkkuudesta johtuva pieni väljyys rakennusalassa.

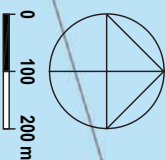
Samalla kaavoitus tuo esille, että museo on esittänyt suojeltaviksi rakennuksia, joiden kunto on erittäin heikko. Näiden osalta voi olla tarpeen jatkosuunnittelussa tarkastella suojelumerkintöjä tai määritellä niiden tulkinta rakennuskohtaisesti kaavaratkaisun toteutettavuuden ja lupapäätösten ennakoitavuuden vuoksi. Rakennusten suojelulle tarpeen on, että kaikkia suojeltavaksi osoitettavia rakennuksia voidaan käyttää. Tämä on myös alueen kehittämismahdollisuuksien kannalta tavoitteellista.

Piha-alueiden sisätilojen suojelulle on annettu määräyksiä kaavan korttelialuetta koskevien merkintöjen lisäksi kolmiomääräyksessä (Os-var2).

Alueella sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakenteiden alueet, rauniot tms. osalta kaavoitus viittaa edellä antamaansa vastineeseen Museoviraston lausuntoon.



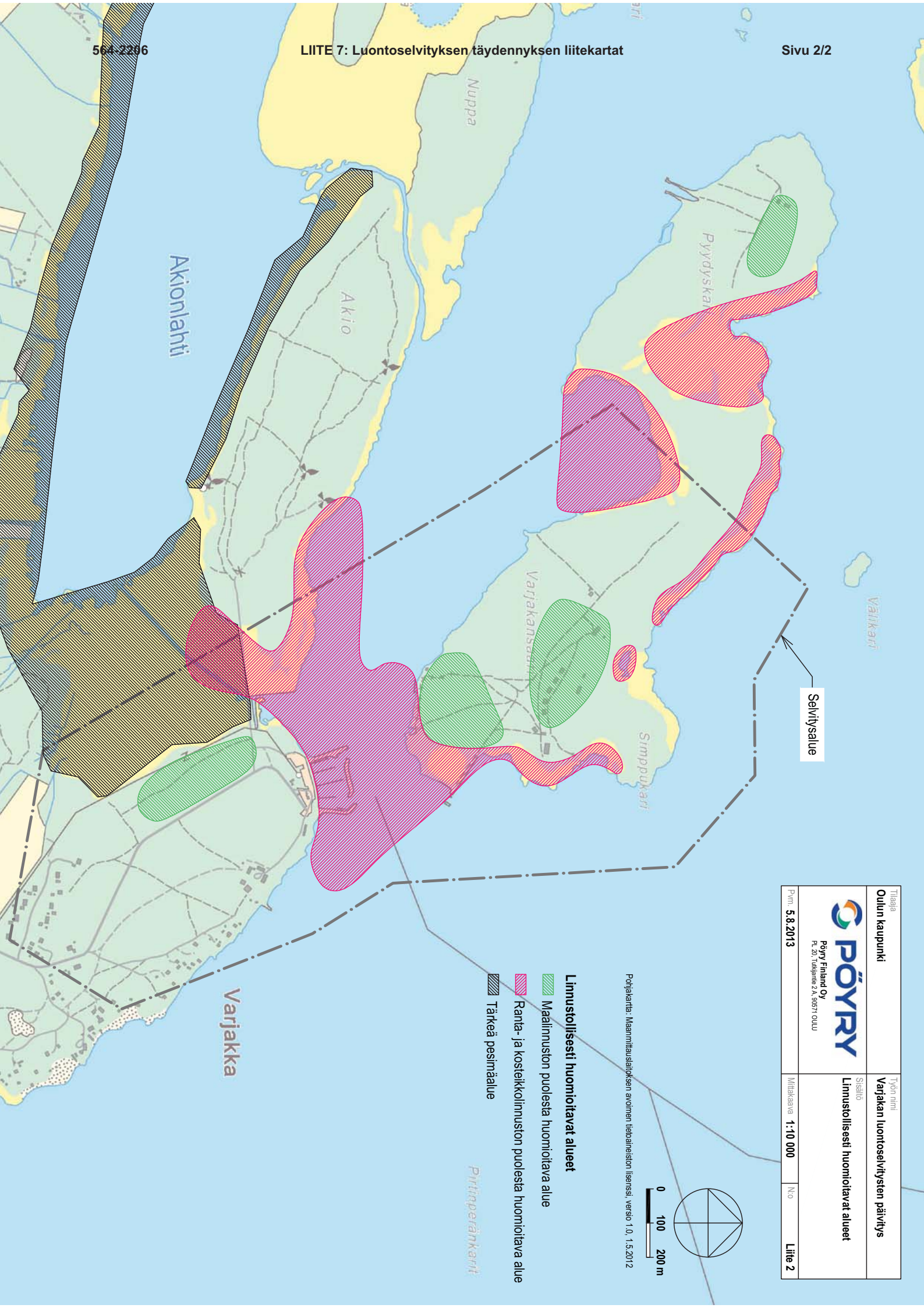
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen avoimen tietoaisteluksen lisenssi, versio 1.0, 15.2012



Uhanalaisten ja huomiota vaivien lajien esiintymät




- Urossarpio
- △ Ruljanesikko
- ▽ Pursukääpä
- ◇ Himmihippo
- Pähkinäkääpä
- Partanaava

Tilaaja Oulun kaupunki	Työn nimi Varjakan luontoselvitysten päivitys
 PÖYRY Pöyry Finland Oy PL 20, Tukkipolku 2A, 90571 OULU	Sisältö Maankäytön suunnittelussa huomioitavat kohteet
Pvm: 5.8.2013	Mittakaava: 1:10 000
No	Liite 1

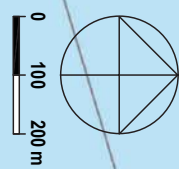


Tilaaja Oulun kaupunki	Työn nimi Varjakan luontoselvityksen päivitys
 PÖYRY Pöyry Finland Oy P.O. Box 1, Tukkipuente 2 A, 90571 Oulu	Sisältö Linnustollisesti huomioitavat alueet
Pvm: 5.8.2013	Mittakaava: 1:10 000
	N:o
	Liite 2

Linnustollisesti huomioitavat alueet

-  Mäellinnuston puolesta huomioitava alue
-  Ranta- ja kosteikkolinnuston puolesta huomioitava alue
-  Tärkeä pesimäalue

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen avoimen tiedonaineiston lisenssi, versio 1.0, 1.5.2012



Pirttipäiväkartat

4. SELVITYKSET

4.1. Laaditut selvitykset

Varjakan alueelta on laadittu kattavasti selvityksiä Varjakan alueen kehittämisen ja aiemman suunnittelun yhteydessä. Keskeisimmät selvitykset on esitetty alla:

Selvityksen nimi	Laatija	vuosi
KEHITTÄMISSUUNNITELMAT		
Varjakan alueen matkailu- ja vapaa-ajan käyttösuunnitelma	Oulun lääninhallitus, Oulunsalon kunta	1987-1987
Varjakka –projekti	Deveplan Ky	1989
Lausunto Varjakka-projektin jatkotoimenpiteiksi	ROIN erikoislaskenta, Liisa Äikäs	1989
Varjakka-suunnitelma, raportti I	Oulunsalon kunta, Varjakka-työryhmä	1989
Varjakan Masterplan	Oulunsalon kunta, Ari Saine, Varjakka 2020-hanke	2010
Oulunsalon Varjakan saaren kehittämisen kustannusarvio	Oulunsalon kunta	1995
Varjakan toiminnallinen kehittäminen	Marttila & Seppänen, Oulunsalon kunta	1997
Varjakka 2020 –hanke	Oulunsalon kunta	2008
Varjakan saari, teollisuusyhteiskunnasta ekologiseksi matkailukohteeksi	Hanna Korhonen, opinnäytetyö, Oulun seudun ammattikorkeakoulu	2008
Kestävän kehityksen keinot matkailu-alueen kehittämisessä - esimerkkinä Oulunsalon Varjakka	Gaia Oy	2009
Varjakan matkailualueen liiketoimintasuunnitelma	FCG Oy	2010
Varjakan silta –toteutettavuus selvitys	WSP Oy	2011
Varjakan loma-asuminen, taustatutkimus	FCG Oy	2012
MAANKÄYTÖN SUUNNITELMAT		
Varjakan suunnitteluhistoria 1986-2008	Oulunsalon kunta, Ari Saine	
Varjakan suunnittelutilanne 2008-2009	Oulunsalon kunta, Ari Saine	
Varjakka yleissuunnitelma	Ilpo Väisänen	1986
Oulunsalon Varjakka, käyttösuunnitelma	Timo Takala Ky	1994
Oulunsalon Varjakan kalavajat ja satamakentän asemapiirros	Timo Takala Ky	1995
Oulunsalon Varjakan saaren venerannan asemapiirros	Timo Takala Ky	1995
Varjakan alueen ideointi ja kerrostalomaisen asumisen suunnittelukilpailu, kutsukilpailu	Oulunsalon kunta	1999
Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava	Timo Takala Ky	2006
Oulunsalon Varjakan arkkitehtoninen ilme	Arkkitehdit M3 Oy	2009
Varjakan merikeskus, Yleissuunnitelma	VSU Oy	2011
Varjakan osayleiskaava	Timo Takala Ky	2012
Arkkitehtikilpailuehdotukset "Punos", "Oksa", Ruudut ja raidat" sekä "Varjakan villat"	Sarlin + Sopanen Oy & Emma Johansson Oy Arkkitehdit M3 Oy, Eriksson arkkitehdit Oy Kristiina Karlsson & Pauliina Koskinen Tonboe	2013
Varjakan arkkitehtuurikilpailun kilpailuohjelma ja arvostelupöytäkirja	Oulun kaupunki, Arkkitehtiasema Oy	2012-2013
Varjakan sataman laajennussuunnitelma	Ponvia Oy, VSU Oy	2013
LUONTOSELVITYKSET		
Varjakan alueen ympäristöselvitys	Ympäristöinstituutti, Hannu Kemiläinen, Maarit Vainio, Kari Kukko-oja, Hannele Heikkilä	1988
Oulunsalon maisemasuunnitelma	Maisema- ja ympäristösuunnittelu Anneli Ruohonen	1989
Akionlahti ja sen kasvillisuus	Oulun Yliopisto, Jouko Siira	1993
Akionlahden linnusto	Oulun Yliopisto, Jorma Pessa	1993
Varjakan niemen maisema- ja luonto-olosuhteista	Maisema-arkkitehtitoimisto Terttu Kurttila	1999

Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys	Sari Ylitulkila	2000
Varjakan saaren sieniselvitys	Teppo Rämä	2004
Varjakan osayleiskaavan linnustoselvitys	Pöyry, Timo Takala Ky	2010
Varjakan osayleiskaava. Natura-arviointi	Pöyry, Timo Takala Ky,	2010
Varjakan osayleiskaava. Tarkennuksia alueen luontoselvityksiin	Pöyry, Timo Takala Ky	2010
Luontoselvityksen täydentäminen; yhteenveto laadituista selvityksistä	Pöyry	8/2013
Maisemaselvitys, maisemanhoitotoimet	Maisema-arkkit. yo. Laura Suomi, Oulun kaupunki	2/2014
RAKENNUS-, HISTORIA- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYKSET		
Varjakan rakennusten arviointi	Oulun yliopisto/ rakennusosasto	1986
Varjakan saaren rakennusinventoinnit ja mittaukset	Oulun yliopisto/ arkkitehtuurin osasto	1989-1991
Kuntoarvio Varjakan saaren rakennuksista	Insinööriyö, Teknillinen oppilaitos, Oulu	1992
Varjakan kartanon korjaussuunnitelma ja kustannusarvio	Oulunsalon kunta	1994
Oulunsalon Varjakka, rakennushistoria, käyttö ja kunnostus	Helena Hirviniemi, diplomityö, Oulun yliopisto	1995
Oulunsalon Varjakka, kokonaissuunnitelma ja maisemanhoitosuunnitelma	Helena Hirviniemi, Terttu Kurttila	1995
Varjakan kartanon puutarhan inventointi	Anita Simi, Hämeen ammattikorkeakoulu	2003
Hulina-rakennuksen rakennushistoriaselvitys	Matti-Pekka Karikko, Pia Krogus, Joni Inkala	2011
RHS-selvitys, selvitysten täydentäminen (saari)	Sipark Oy	Varjakka-hankkeet / Tilakeskus, 2013
Saaren rakennusten kuntotutkimukset ja rakennustyytit	Instaro Oy	Varjakka-hankkeet / Tilakeskus, 2013
RAKENNETTAVUUSSELVITYKSET, KARTOITUS		
Varjakan alueen rakennettavuusselvitys	Geobotnia Oy	1999
Varjakan kartanon pohjatutkimus ja perustamistapalausunto	Ramboll Oy	2011
Varjakan saaren loma-asuntoalueen rakennettavuusselvitys	Geobotnia Oy	2012
Varjakan sataman laajennusosan pohjatutkimus ja rakennustapaselvitys	Geobotnia Oy	2012
Pohjakartan tarkistus	Oulun kaupunki	9/2013
Orthokuvaus	Oulun kaupunki, Blom Oy	10/2013
MUUT SELVITYKSET		
Haja-asutusalueiden vesihuolto	PSV – Maa ja vesi Oy	1999
Oulunsalon haja-asutusalueiden vesihuoltosuunnitelma	Oulun Vesi?	2005?
Oulunsalon Varjakka asukkaiden silmin	Maria Pudas	
Varjakan kävijäkysely	Maria Pudas	
Varjakan lintulenkki, toteuttamissuunnitelma	Maria Pudas	
Varjakan melontareitin suunnittelu	Maria Pudas	

