



Mantereen satama



IDEASUUNNITELMAN TAUSTA

Varjakan saaren ja niemen alueelle laadittu ideasuunnitelma perustuu kilpailuehdotukseen " p u n o s ", joka sai ensimmäisen palkinnon Oulun kaupungin 2012-13 järjestämässä Varjakan virkistys- ja loma-alueen suunnittelukilpailussa. Jatkosuunnittelun aikana kilpailuehdotusta on tarkennettu ja kehitetty suunnitelmaksi, joka toimii alueelle laadittavan asemakaavan ja myöhemmin tapahtuvan toteutussuunnittelun pohjana.

Ideasuunnitelman laatimisesta ovat vastanneet kilpailuehdotuksen tekijät työyhteisliittymästä Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy ja Arkkitehtitoimisto Emma Johansson Oy / Studio Puisto. Suunnittelusta ovat vastanneet arkkitehdit Olli Sarlin ja Marja Sopanen Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy:stä sekä arkkitehdit Emma Johansson ja Heikki Riitahuhta Arkkitehtitoimisto Emma Johansson Oy / Studio Puistosta. Maisemasuunnittelun asiantuntijoina ovat toimineet maisema-arkkitehdit Ulla Loukkaanhuhta ja Terttu Kurttila sekä liikennesuunnittelun asiantuntijana diplomi-insinööri Vesa Verronen Ramboll Finland Oy:stä. Työn tilaajana on toiminut Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Tilaaja on teettänyt erillisenä työnä Varjakan asemakaavoitukseen liittyvän liikenteen, katujen ja ympäristön yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy), jota on tehty yhteistyössä tämän ideasuunnitelman laatimisen kanssa.

Maankäytön yleissuunnitelman laatiminen käynnistyi syyskuussa 2013. Työn kuluessa suunnitelmaa on esitelty sekä suunnittelua ohjanneen ohjausryhmän kokouksissa että alueen asemakaavoitukseen liittyvässä OAS-vaiheen yleisötilaisuudessa. Ideasuunnitelma valmistui kesäkuussa 2014.

SUUNNITTELURATKAISUT

Suunnitelman tavoitteena on ollut antaa suuntaviivat Oulunsalon Varjakan kehittymiselle ympärivuotiseksi virkistys- ja lomanviettoalueeksi, joka huomioi erilaisten käyttäjäryhmien odotukset. Lähtökotina ovat olleet Varjakan tärkeimmät matkailulliset vetovoimatekijät meri, luonto, maisema ja kulttuuri.

Ideasuunnitelman tavoitteena on tukea alueen ympärivuotista vetovoimaa ja mahdollistaa alueen kehittäminen vaiheittain. Alueelle on luotu yhtenäinen rakenne kattavan reittiverkoston avulla. Keskeinen osa verkostoa ovat näkymäakselit, joita on luotu kiinnostavien paikkojen välille. Suunnittelualueen sisällä eri osa-alueita on kehitetty niiden vahvuusien pohjalta. Monipuolinen rakennuskanta tarjoaa vaihtoehtoisia majoitusratkaisuja loma-asumiseen. Pääreitiverkosto toteutetaan ja ylläpidetään esteettömänä. Alueen vetovoimatekijöistä; luonnosta, reittien varrelle sijoittuvista toiminnallisista ja maisemallisista kohteista sekä näkymistä voivat nauttia kaikki käyttäjät.

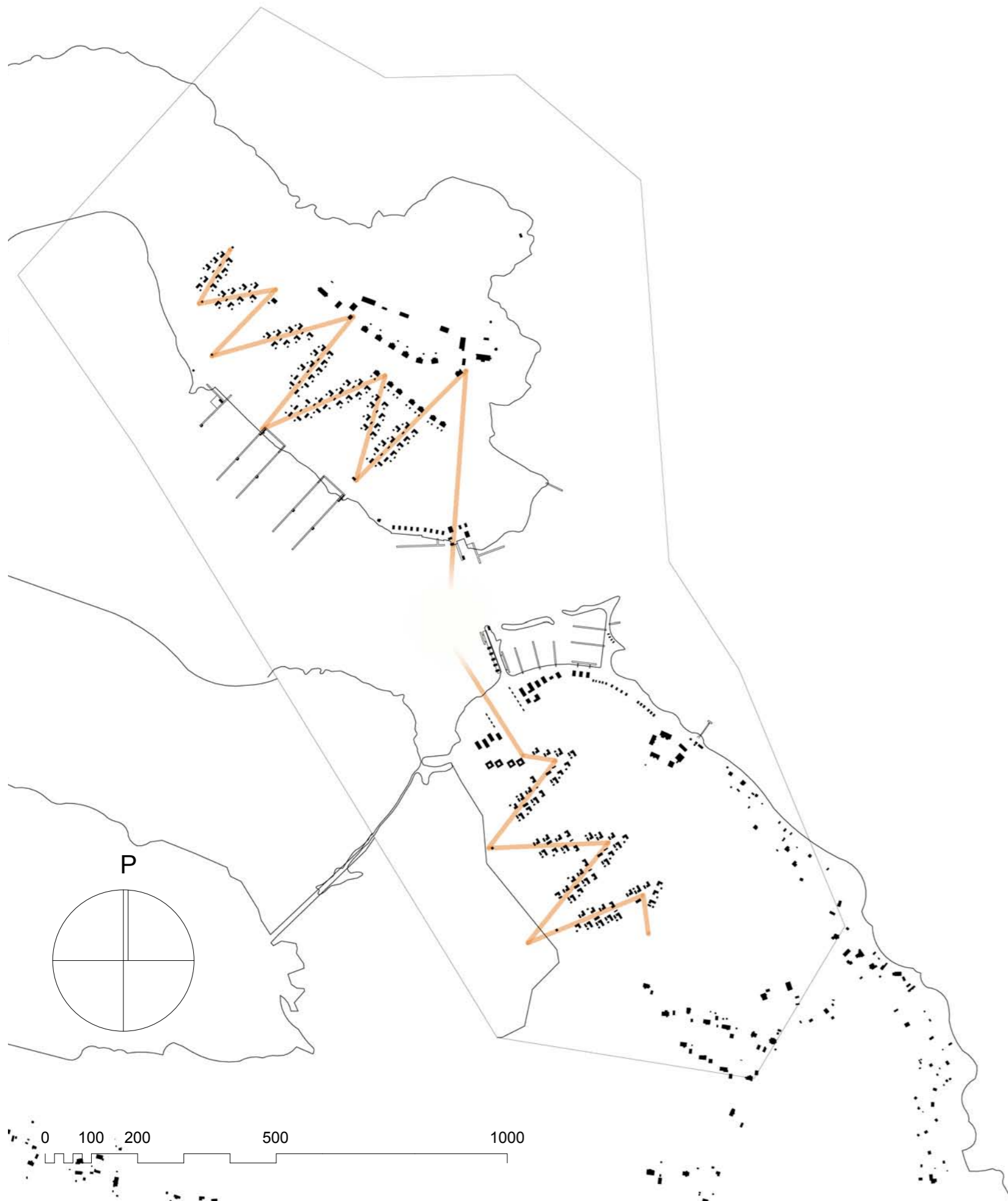
MAANKÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN

Alueen rakenteen perustana on yhtenäinen, koko alueen kattava reittiverkosto, jonka ympärille mökkialueet ja muu rakentaminen sijoittuvat. Mökkialueet on sovitettu maisemaan ja ympäröivään luontoon ja niiltä on avattu harkitusti näkymälinjoja kohti rantaa. Tontit on ryhmitelty siten, että mökkialueiden väliin jää viheralueita. Tonteille määritellään asemakaavassa selkeä rakennusalue, jonka ulkopuolella tontti säilytetään luonnonmukaisena.

Alueen palvelut ja osa kaupallisesta majoitustoiminnasta keskittyvät satama-alueille, joilla rakentamisen volyyymi on mökkialueita suurempi. Satamien tuntumaan on varattu tilaa myös pienimuotoisille majoitusrakennuksille, vierasvenepalveluille ja veneiden talvisäilytykselle. Satama-alueille on rakennusten lisäksi esitetty avoimia aukio- ja torialueita. Lossisatamat on merkitty laituriin päihin sijoittuvilla kevyillä majakkarakennelmilla, jotka muodostavat väliin porttiaiheen. Alueella sijainneiden rakennusten säilyneitä perustusten rauniota on hyödynnetty eri puolilla aluetta. Mantereella Varjakantien varressa sijaitsevia perustuksia on otettu osaksi mökkikortteleita ja niiden kohdalle on osoitettu uusia mökkejä ulkotiloineen. Saarella konttorin ja muiden rakennusten ympäristössä perustusten kohdalle on esitetty samakehäisten uudisrakennusten paikkoja. Joitakin viheralueille kävelyreittien varten sijoittuvia raunioita ehdotetaan käytettäväksi tapahtumien tukikohtina ja niitä voidaan tuoda esille sekä suojata esimerkiksi perustusten päälle rakennetuilla terassitasoilla tai paviljonkimaisilla kasvihuoneilla. Muita viheralueille sijoittuvia rakennusten ja rakennelmien perustuksia esimerkiksi Varjakantien varressa ja saaren saha-alueella (Pasankipuisto) voidaan nostaa hienovaraisemmin esiin tai korostaa kasvillisuutta raivaamalla.

LUONTO JA VIHERALUEET

Mantereella tulvarajan alapuolella sijaitseva rantalepikkovyöhyke säilytetään rakentamattomana. Sen läpi avataan kapeita näkymälinjoja, joita pitkin kulkevat polut yhdistävät mökkikorttelit rannan luontopolkuun. Ylempänä sijaitsevaa kuusikkoa säilytetään rakennusalueiden välissä. Metsäalueiden valmennus rakentamista sekä tulevia harvennus- ja raivaustoimenpiteitä varten aloitetaan ennen mökkialueiden toteuttamista.



Varjakantien päätteenä olevalla satama-alueella puustoa raivataan näkymien avaamiseksi ja rannan viheralueesta muokataan avoin rantaniitty. Veneiden säilytysalueen toteuttamisen yhteydessä muotoillaan rannassa sijaitsevaa täyttömäkeä, jota voidaan hyödyntää talvella pulkkamäkenä. Mäen korkein kohta voi toimia näköalapaikkana.

Arvokkaita metsäalueita hoidetaan erillisen metsänhoitosuunnitelman mukaan. Kartanon lounaispuolella sijaitseva vanha viljelyalue olisi mahdollista ottaa esiin ja kehittää niityksi.

Saassa lehtipuuvaltaiseen metsään avataan näkymälinjoja saaren keskeltä rantaa kohti. Toimintojen ja rantareitin lähiympäristössä puustoa tarvittaessa harvennetaan kehittäen reunavyöhykkeeseen elinvoimaista ja vahvaa runkopuustoa.

Lepikoiden ja metsäalueiden keskelle jätetään luonnontilaisia alueita, joilta ei poisteta puustoa. Olemassa olevien rakennusten ja uusien kadunvarsirakennusten väliin toteutetaan luonnonmukaisia lähtökohtia hyödyntäen avarrettu puistoalue (Rekkoolipuisto), joka jatkuu vanhalle paloasemalle asti. Puiston itäpäästä avataan laajempi näkymä merelle.

Pienimuotoista viljelyä voidaan harjoittaa paitsi mökkitonttien rakennusalueilla myös mökkiryhmien välisillä aukioilla sekä saaren vanhojen rakennusten tuntumassa aiemmin sijainneella viljelypalsta-alueella. Yhteinen viljelytoiminta tukee yhteisöllisyyttä. Rakennettuihin puistoihin voidaan istuttaa vapaasti hyödynnettäviä hedelmäpuita.

AKTIVITEETIT JA PALVELUT

Varjakan alueella hyödynnetään merellisyttä sekä luonnon ja maiseman tuottamia arvoja. Aktiviteetit ja palvelut sijoitetaan ja mitoitetaan siten, että ne säilyttävät maiseman ja luonnon kannalta tärkeät alueet sekä hyödyntävät ja vahvistavat maiseman ja luonnon ominaispiirteitä ja mahdollistavat niiden vahvan kokemisen vuoden ja vuorokauden eri aikoina. Rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa saunoja, kesä- ja talviuintipaikkoja sekä laitureita erikokoisille veneille. Reittiverkoston näkymäakseleiden päätteiksi voidaan sijoittaa näkötorneja lintujen ja maisemien katseluun sekä vastaavia pieniä rakennuksia ja rakennelmia. Säännöllistä huoltoliikennettä vaativat palvelut keskitetään mantereen sataman alueelle, jonne on osoitettu tila rantatorille. Myös saassa palvelut keskitetään sataman tuntumaan. Saaren koillisrannalle on osoitettu telttailupaikka. Saassa uuden ja vanhan rakentamisen väliin sijoittuva Rekkoolipuisto voi toimia ympäristötaiteen näyttämönä. Puistoon sijoitettavaa avointa nurmialuetta voidaan käyttää pelikenttänä ja ulkoilmatilaisuuksien pitopaikkana - samalla se toimii varauksena pelastuslaitoksen helikopterin laskeutumispaikalle.

LIKKUMINEN JA PYSÄKÖINTI

Koko alueen liikenneväylien toteutuksessa hyödynnetään olemassa olevia teitä, vanhoja tienpohjia ja polkuja. Osa niistä jätetään nykytilaansa ja osaa levennetään tai muuten parannetaan. Satamat on suunniteltu siten, että tarvittaessa niiden välille on mahdollista sijoittaa nykyisen kapulalossin korvaava silta.

Alueelle saavutaan pitkin mökkiryhmien reunustamaa Varjakantietä. Uusi Varjakantietä seuraileva kevyen liikenteen väylä ulottuu sataman uimarannalle asti. Mantereen puolen mökkien pysäköinti sijoittuu lähempänä Varjakantietä tonteille. Osa paikoista sijoitetaan rakennuksiin kiinteästi liittyviin autosuojiin. Kauempana sijaitsevien mökkien pysäköintipaikat on osoitettu mökkiryhmien välisille pihakaduille autokatoksiin.

Mantereen satamaan liittyvä pysäköintialue palvelee pääasiassa saaren mökkiläisiä. Pysäköintialue on jäsenöity maastoa muotoilemalla pienempiin osiin siten, että pysäköintipaikat sijoittuvat muuta maastoa hieman alemmalle tasolle. Pysäköintialue toteutetaan vaiheittain Varjakantien viereisestä osasta alkaen. Lähimpänä rantaa sijaitseva osa on murskepintainen, samoin kuin siihen huoltoreitin välityksellä liittyvä veneiden talvisäilytysalue, jota voidaan käyttää veneilykaudella pysäköintialueena. Pysäköintialueiden tuntumaan sijoittuu rakennusnauhoina pieniä puuvajvoja, joita voidaan vuokrata veneilyvarusteiden säilytykseen sekä veneilykauden ajaksi että talvisäilytystä varten. Vajat sopivat myös muiden harrastusvälineiden säilytykseen tai tukikohdaksi päiväretkeilijöille.

Saaren reiteistä tärkeimmät toteutetaan palvelemaan huoltoliikennettä. Sekä mantereella että saassa rantaan toteutetaan esteetön, tarvittavilta osin puupintainen raitti, joka mantereella yhdistyy kartanon kautta kiertävään luontopolkuun ja sataman torialueeseen. Etenkin rannan läheisyyteen tulevien uusien reittien sijainnit ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa linjaamalla reitit maastotarkastelujen perusteella. Rakennettujen alueiden välisiltä pihakaduilta toteutetaan mantereella polkumaisia yhteyksiä rantareitille, saassa osa reiteistä toimii huoltoväylinä mökkialueiden ja velenatureiden välillä. Muita kävelyreittejä toteutetaan tarpeen mukaan ja ne tukeutuvat pääosin nykyisiin polkuihin. Lisäksi uusien polkujen annetaan muodostua tarpeellisille reiteille käytön myötä. Talvella hiihtoladut seurailevat polkuverkostoa.



RAKENNUSTYYPIT

Suunnittelualan eri osiin on kehitetty omia loma-asuntomallejaan. Keskeiset rakennustyyppit on nimetty pohjamuodon mukaan *I- ja Atriummökkeiksi*. Rakennustyyppit mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen: pienempiä mökkejä voidaan täydentää piharakennuksilla, mantereen suuremmissa mökeissä pihapiiriä voidaan täydentää rakennuksiin liittyvillä torniosilla tai laajennusosilla atriumpihan ympärillä.

Uudisrakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali on puu, joka sovitaa ne yhteen vanhan rakennuskannan kanssa.

Rakennukset toteutetaan ranko- tai pystyhirsirakenteisina ja lautaverhoiltuina. Perustustyyppit valitaan rakennuspaikan mukaan.

Kaikki rakennukset sijoitetaan tulvarajan yläpuolelle, satamien rakennuspaikoilla maastoa tarvittaessa muokataan.

Paloteknisesti haastaviin paikkoihin sijoittuvat rakennukset, esimerkiksi mökkikortteleiden pihakatujen varastot voivat olla esimerkiksi rapattuja kivirakennuksia.

Mantereen mökkialueet reunustavat Varjakantietä. Akionlahden puolella osa mökkien rakennuspaikoista on osoitettu vanhojen perustusten kohdalle. Mökkialueiden rakennustyyppinä ovat atriummökkit, joita voidaan rakentaa monessa vaiheessa. Mökkit sijaitsevat polveilevan pihakadun varressa. Pihakadun aukoiden yhteisalueet voivat olla asukkaiden valinnan mukaan viljely-, leikki- tai liikuntakäytössä. Maksimikoossaan mökit ovat atriumtaloja, joiden sisäpiha toimii rakennettuna puutarhana tontin muun osan säilyessä luonnontilaisena. Pääosaan mökeistä sijoittuu noin 85 kem²:n loma-asunto. Atriummökkit voidaan myös jakaa kahdeksi loma-asunnoksi tai osoittaa useamman mökin ryhmä pienoishotellityypiseen majoitustoimintaan. Suurin osa mökeistä sijoittuu 8 m päähän toisistaan, joten niille on mahdollista osoittaa oma tontti.

Saaren lomarakennustyypeistä suurin osa edustaa I- ja L-mökkejä. Kuhunkin rakennukseen sijoittuu yksi loma-asunto, jota voidaan täydentää piharakennuksilla. I-mökkit ovat kooltaan noin 60 kem² ja L-mökkit noin 80 kem². Mökkit sijaitsevat polveilevan pihakadun varressa pieninä rakennusryhminä. Ryhmien keskelle pihakadun aukiolle voidaan sijoittaa pieniä varastoja sekä viljelypalstoja. Kaikki mökit sijoittuvat 8 m päähän toisistaan, joten niille on mahdollista osoittaa oma tontti.

Saarella on lisäksi *huvilamökkejä*, jotka sijaitsevat olemassa olevan raitin varressa Rekkoolipuistoon rajautuen. Niiden koko mukaillee puiston toisella puolella sijaitsevia olemassa olevia rakennuksia. Huviloiden tontit on rajattu pienillä piharakennuksilla. Huvilat on pääsääntöisesti jaettu kahtia, jolloin niihin voi sijoittua paritalotyyppisesti kaksi noin 110 kem²:n loma-asuntoa.

Satama-alueiden rakennustyyppi on harjakattoinen *satamamakasiini*, jonka pääty suuntautuu merelle. Satamamakasiineja voidaan yhdistää katoksilla suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Rakennuksiin voidaan sijoittaa erilaisia palveluita kuten ravintoloita, venetarvikekauppoja ja veneiden huoltopisteitä sekä majoituspalveluita. Mantereen sataman pysäköintialueita 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. Yhteisellä laituritasolla sijaitsevat erilliset kesäasuttavat majat on varustettu omalla soutuvenepaikalla. Majoja voidaan osoittaa myös vuokramökkeiksi tai ne voivat olla osa satamien majoitusrakennusten hotellityypistä majoitustoimintaa.

EKOTEHOKKUUS JA ENERGIA

Kaikkien uudisrakennusten toteutuksessa pyritään energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Rakennukset ja niiden piha-alueet suunnitellaan siten, että pihoille syntyy suotuisa pienilmasto. Tuulisuutta vähennetään rakentamisen tiiveydellä, suojaavaa puustoa säilyttämällä ja kasvillisuutta istuttamalla sekä rakennuksiin ja istutuksiin liittyvillä läpäisevillä säleikkörakenteilla. Rakennuksissa suositaan sellaisia rakenteita ja teknisiä ratkaisuja, jotka eivät edellytä peruslämmön ylläpitoa. Mökkit varustetaan puuta ja pellettejä käyttävillä varaavilla tulisijoilla. Aurinkosähköpaneelija aurinkolämpökeräimiä voidaan sijoittaa eteläjulkisivujen yläosiin ja kattopinnoille siten, että lumi ei häiritse niiden toimintaa.

Rakennusten suunnittelussa hyödynnetään luonnonvaloa ja pohjoisen valoisien kesien erityisominaisuuksia. Valaistuksen toteutuksessa vältetään valosaasteen syntymistä ja hyödynnetään tunnelmallista hämäryyttä. Reittien ja ulkotilojen valaistus toteutetaan tarpeen mukaan säätyvänä.

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. Saarella lomarakennusten vesihuolto on mahdollista järjestää kesävesiverkoston vesipisteiden avulla.



PALO- JA PELASTUSJÄRJESTELYT

Riittävät palo- ja pelastusjärjestelyt on huomioitu suunnitelmassa. Rakennukset ovat sekä mantereella että saarella pääosin yksikerroksisia, joten omatoimisen pelastautumisen edellytykset ovat hyvät. Rakennettujen alueiden ympärillä metsä tulee pitää hoidettuna, jotta mahdollinen alue- tai maastopalo ei pääsisi rakennuksiin tai rakennuspallo maastoon.

Mantereella sammutuskalustolla on pääsy lähelle kaikkia rakennuksia. Mikäli satamien välille rakennetaan silta, tulee sen toteutuksessa huomioida sammutuskaluston vaatima kantavuus. Siltayhteyden puuttuessa saaren pelastus- ja sammutusmahdollisuudet ovat rajoitetut, mikä on huomioitu rakennusten välisessä etäisyydessä. Saarella sammutustoimet järjestetään veneellä ja sammutusvesi otetaan merestä. Pelastustoimet järjestetään helikopterilla ja vesipelastusyksiköllä, jolle varataan venepaikka satamasta.

Nykyisten rakennusten kunnostustöiden yhteydessä tulee palo- ja pelastusvaatimukset tutkia rakennuskohtaisesti.

VAIHEITTAISUUS

Loma-alueen rakentaminen aloitetaan hahmottelemalla koko alueen kattava reittiverkosto ensin kevyinä polkuina maastoon. Sen ympärille aletaan vähitellen toteuttaa rakennettuja reittejä ja rakennusryhmiä.

Rakentaminen on luontevinta aloittaa mantereen satama-alueita kehittämällä. Sekä mantereella että saarella mökkialueiden toteutuksen esitetään alkavan satamien suunnasta. Saaren kehittämistoimenpiteisiin liittyy myös vanhan rakennuskannan kunnostus.

UUDISRAKENTAMISEN LAAJUUS

Manner:

Atriummökkit	58 kpl x 85 kem ²	4.930 kem ²
Rantamajat	10 kpl x 30 kem ² + 5 kpl x 40 kem ²	500 kem ²
Palvelut (satama ja kartano)		3.370 kem ²
Yhteensä		8.800 kem²

Saari

I-mökkit	16 kpl x 60 kem ²	960 kem ²
L- mökit	57 kpl x 80 kem ²	4.560 kem ²
Huvilat	7 kpl x 220 kem ²	1.540 kem ²
Kalamajat	8 kpl x 40 kem ²	320 kem ²
Palvelut (satama)		800 kem ²

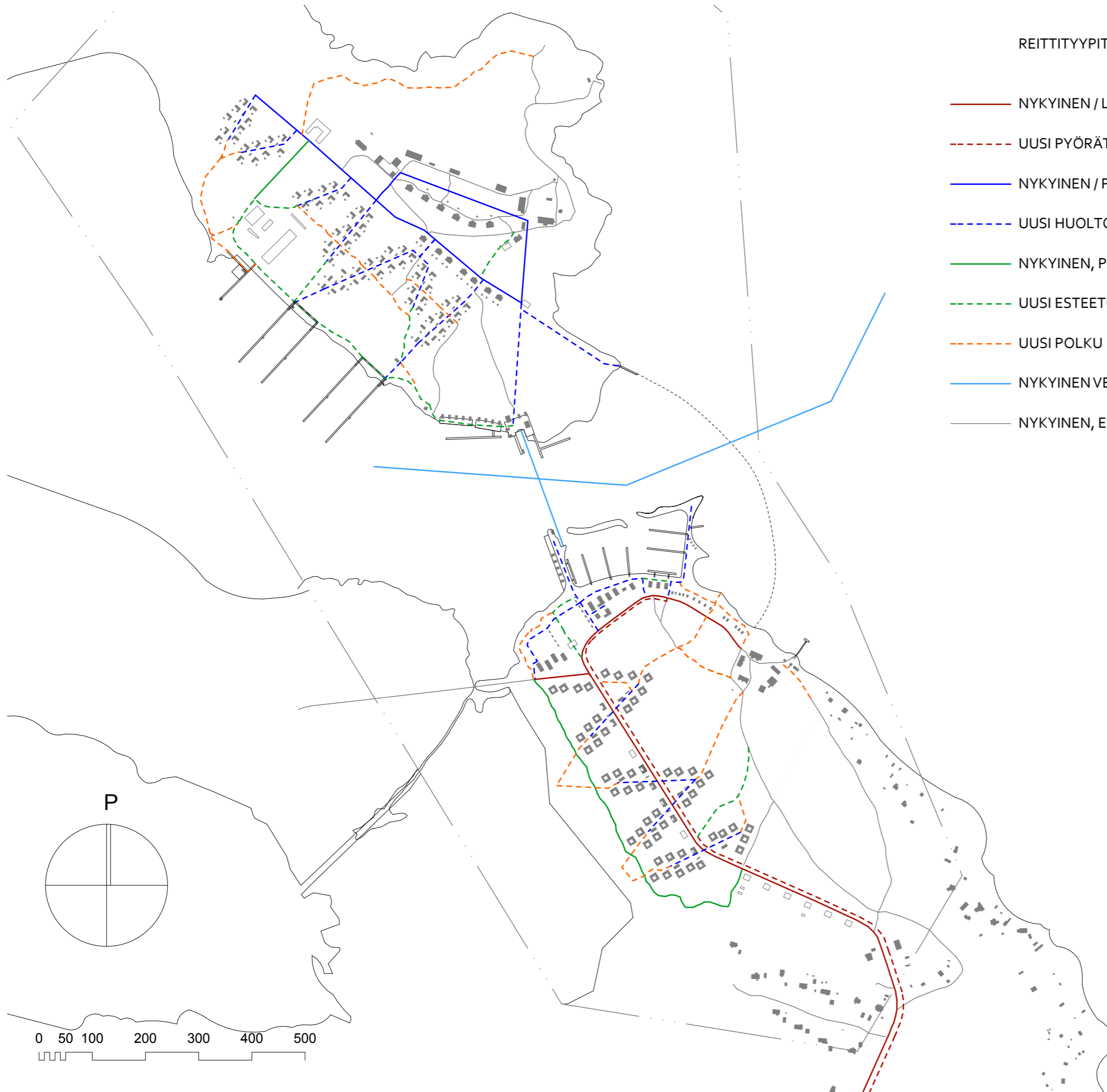
Yhteensä 8.180 kem²

Yhteensä (manner ja saari) 16.980 kem²

Laskelmassa eivät ole mukana talousrakennukset ja saaren konttorin alueen lisärakentaminen.

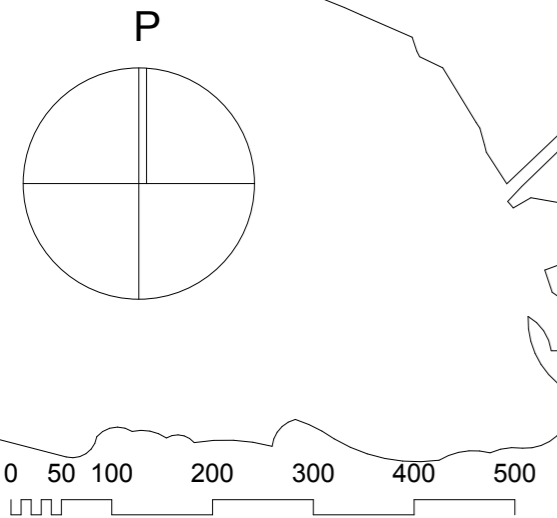
PYSÄKÖINNIN MITOITUS

Sataman ja kartanon alue	255 ap
185 ap pysäköintialueilla	
70 ap veneiden talvisäilytyskentällä	
Autopaikkavaraukset (Akiontien varressa)	10 ap
Mökkialueet	66 ap
28 ap autokatoksissa, 4 ap / alue	
26 ap tonteilla (pääosin autosuojissa), 2-5 ap / alue	
12 ap Akiontien varren mökkitonteilla	
Varjakan männyn pysäköintialueella	4 ap
Yhteensä	335 ap



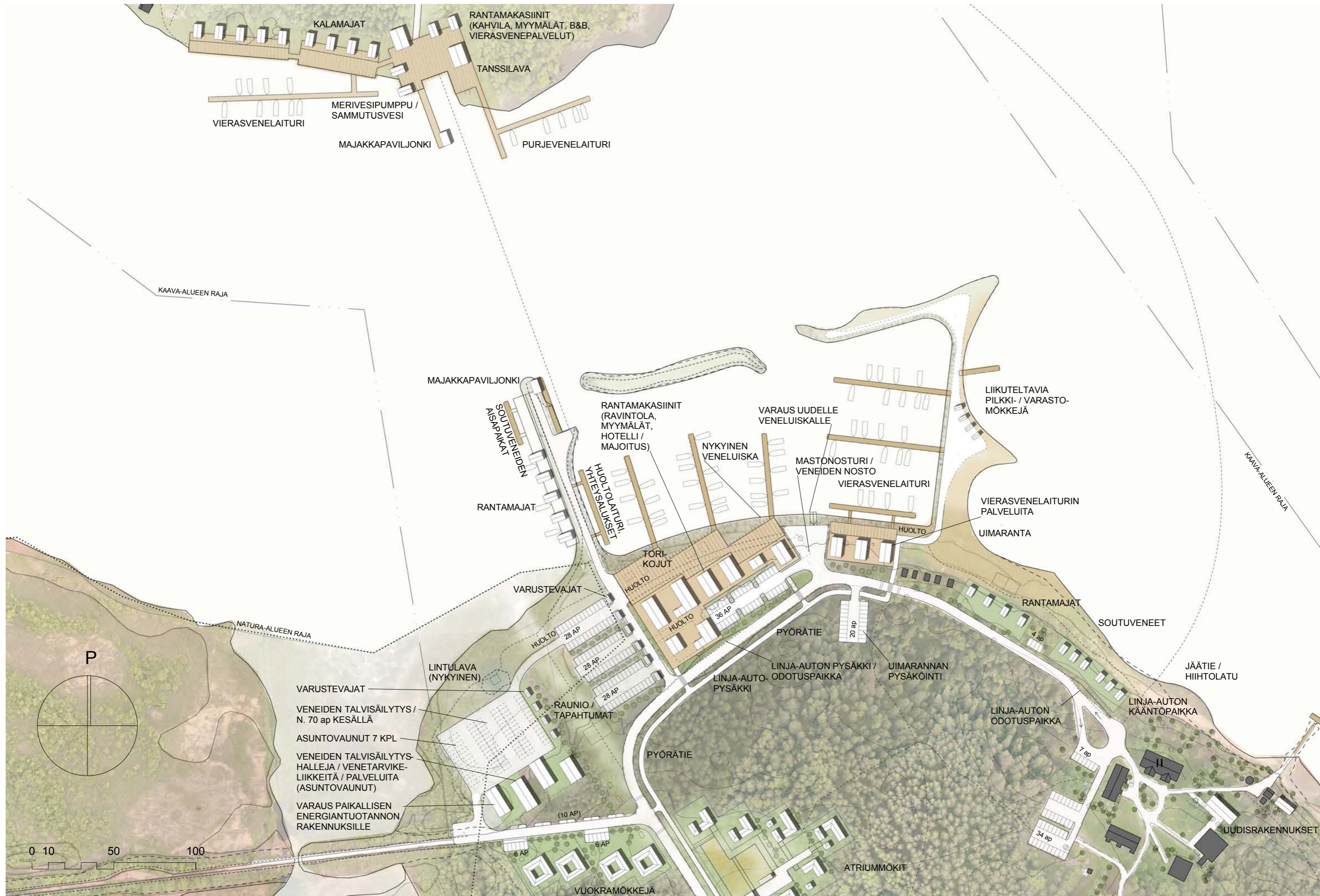
REITTITYYPIT

- NYKYINEN / LEVENNETTÄVÄ AJOTIE, ASFALTTI
- - - UUSI PYÖRÄTIE, ASFALTTI
- NYKYINEN / PARANNETTAVA HUOLTOTIE, KIVITUHKA
- - - UUSI HUOLTOTIE / MÖKKITIEN PIHAKATU, KIVITUHKA
- NYKYINEN, PARANNETTAVAESTEETÖN REITTI, KIVITUHKA
- - - UUSI ESTEETÖN REITTI, KIVITUHKA / PUURAKENNE
- - - UUSI POLKU
- NYKYINEN VESIREITTI
- NYKYINEN, ENNALLAAN SÄILYVÄREITTI





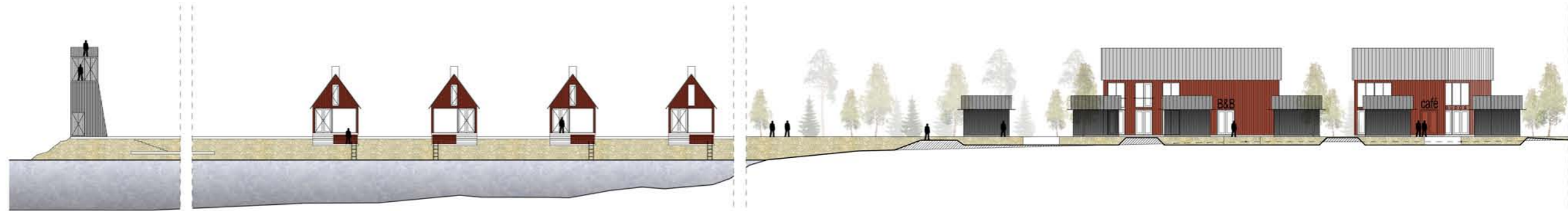






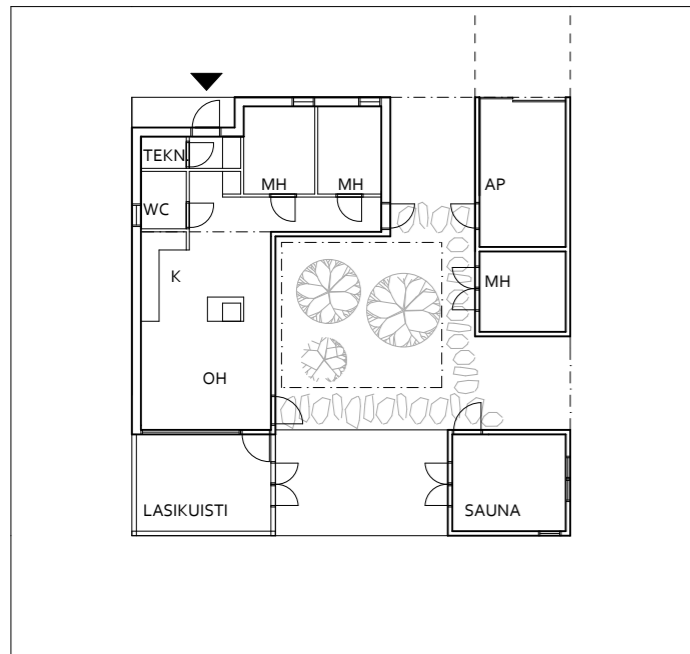


Näkymä saareen

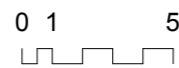


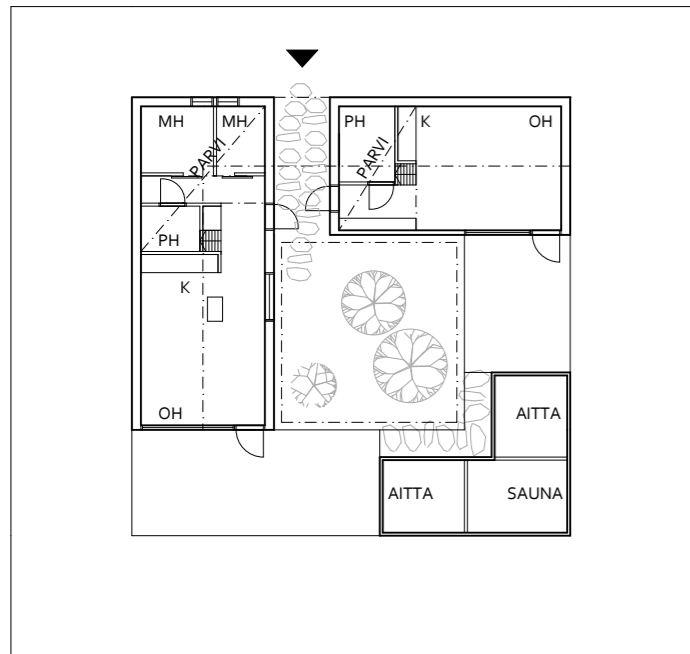




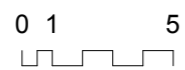


Atriummökki
Pohjakaavio 1/250

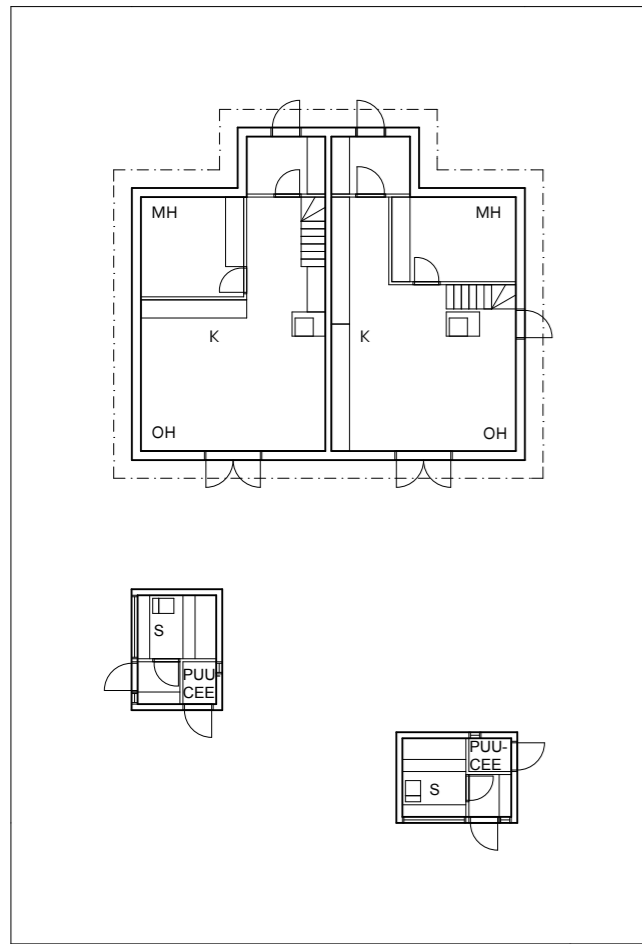




Atriummökki, 2 loma-asuntoa
Pohjakaavio 1/250

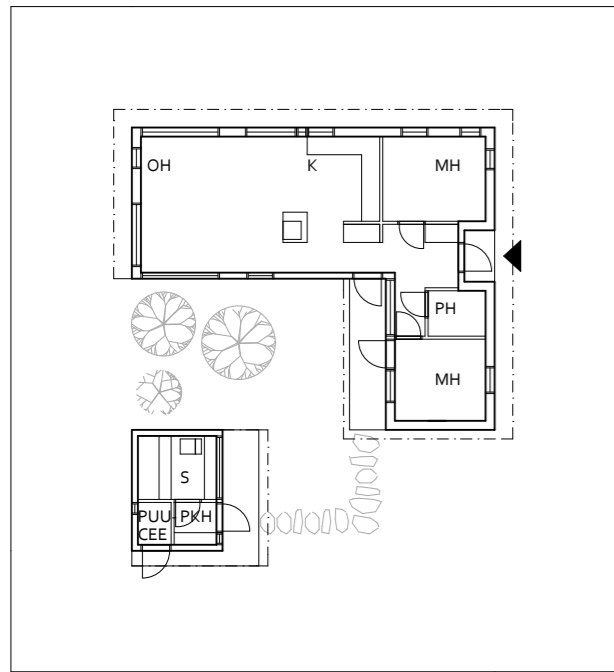




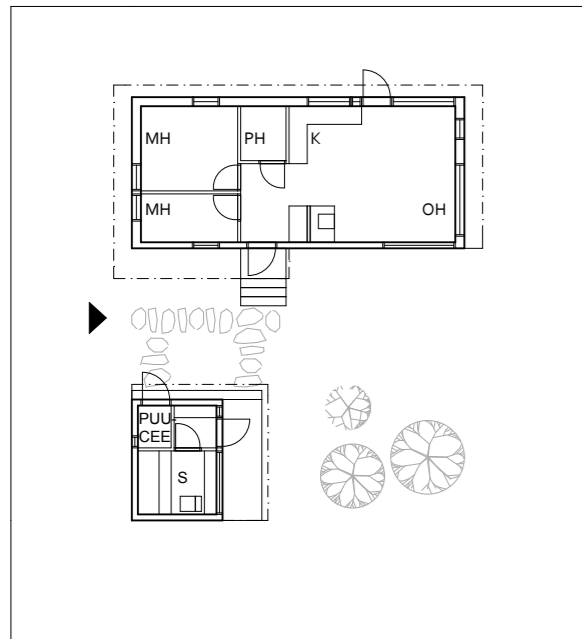


Huvila
Pohjakaavio 1/250





L-mökki
Pohjakaavio 1/250



I-mökki
Pohjakaavio 1/250

