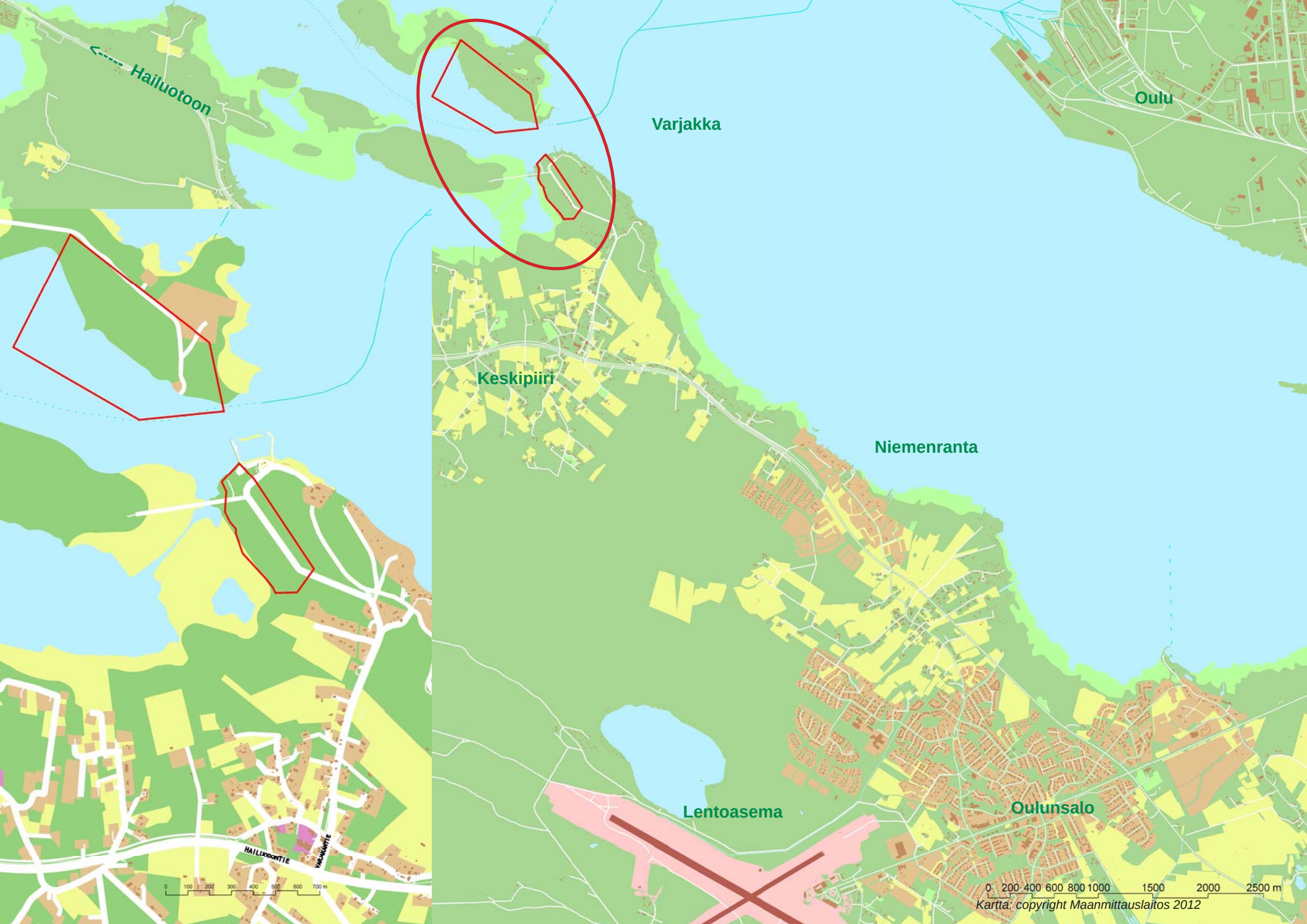


A scenic view of a lake with a wooden pier and a forested shoreline. The pier is made of weathered wooden posts and planks, extending from the grassy shore into the water. The shore is covered in tall green grass and dense trees. The water is calm, reflecting the sky and the surrounding landscape. In the background, a forested shoreline is visible across the lake.

OULU OULUNSALO
VARJAKAN VIRKISTYS- JA LOMA-ALUE
SUUNNITTELUKILPAILU

1.8.-21.12.2012

KILPAILUOHJELMA
7.8.2012



Hailuotoon

Varjakka

Oulu

Keskipiiri

Niemenranta

Lentoasema

Oulunsalo

0 100 200 300 400 500 600 700 m

0 200 400 600 800 1000 1500 2000 2500 m

Kartta: copyright Maanmittauslaitos 2012

KILPAILUKUTSU

Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut ja Oulunsalon kunta järjestävät kilpailun Oulunsalon Varjakan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön rakennettavan merellisen virkistys- ja loma-asuntoalueen suunnittelusta.

Kilpailun tarkoituksena on löytää hyvä kokonaisratkaisu asemakaavan laatimisen ja alueen toteuttamisen pohjaksi.

Kilpailumuoto

Kilpailumuotona on kutsukilpailuna järjestettävä suunnittelukilpailu.

Kutsutut

Kilpailuun on kutsuttu julkisen ilmoittautumismenettelyn kautta seuraavat työryhmät:

Arkkitehtitoimisto Kristiina Karlsson

Arkkitehdit M3 Oy

Eriksson Arkkitehdit Oy

Työryhmä; Arkkitehdit Sarlin +Sopanen ja Arkkitehtitoimisto Emma Johansson Oy

Palkkiot ja jatkotoimenpiteet

Kullekin osallistujalle ja hyväksytyn ehdotuksen tehneelle toimistolle maksetaan palkkiona 20 000 € + ALV 23%.

Osanottopalkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta. Arkkitehtiliitto pidättää kilpailun kokonaissummasta 10 % kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkiota sekä SAFA:n kuluja varten.

Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat:

Taina Pitkänen-Koli, Oulun kaupungin tekninen lautakunta

Sinikka Vuoti, Oulunsalon kunnan yhdyskuntalautakunta

Mikko Törmänen, arkkitehti SAFA, asemakaava-arkkitehti, Oulun kaupunki

Kirsti Reskalenko, arkkitehti SAFA, Oulun kaupunki

Ari Saine, FM, projektipäällikkö, Varjakka -hankkeet, Oulun kaupunki

Jouko Leskinen, DI, johtaja, Oulun kaupungin tilakeskus

Mirjam Larinkari, maisema-arkkitehti MARK, Oulun kaupunki

Jari Heikkilä, arkkitehti SAFA, Kaupunginarkkitehti, Oulun kaupunki, rakennusvalvonta

Pasi Kovalainen, va. museonjohtaja, Pohjois-Pohjanmaan museo

Aaro Artto, arkkitehti SAFA, kilpailijoiden valitsema edustaja.

Palkintolautakunnan puheenjohtajana toimii Mikko Törmänen, arkkitehti SAFA ja sihteerinä Timo Takala, arkkitehti SAFA.

Palkintolautakunta tulee tarvittaessa kuulemaan myös ulkopuolisia asiantuntijoita. Asiantuntijat ja kilpailun sihteeri eivät osallistu ehdotusten arvosteluun.



VARJAKAN SAHA 1920-LUVULLA



VARJAKAN SAHA 1925



PROCHUJA PYYDYSKARIN TEHTAAN
1920 LUVULLA



Hinaajat talvitelakalla

OULUN SALON VARJAKKA VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS SAARISAHAYHDYSKUNTA

Sijainti ja liikenneyhteydet

Oulunsalon Varjakka sijaitsee Oulunsalossa Kempeleenlahden rannalla noin kahdeksan kilometriä Oulunsalon keskustasta luoteeseen, Hailuotoon menevän maantien pohjoispuolella. Maanteitse matkaa Oulun keskustaan on 20 kilometriä.

Lähin linja-autopysäkki on Hailuodontiellä. Etäisyys Varjakan venesatamasta pysäkillä on noin kaksi kilometriä.

Varjakan niemen kärjessä on pienvenesatama, josta on 3,6 metrin syväyksinen väylä kauppamerenkulun käytössä olevalle syväväylälle. Veneväyliä pitkin matkaa Oulun torinrantaan on noin 8 kilometriä. Venesatamasta länteen Riutunkarin kalasatamaan on 0,7 m kulkusyvyyden Riutunkarin venereitti.

Varjakan saareen on kesäisin lossiyhteys jalankulkijoita kantavalla kapulalossilla.

Varjakan historia

Varjakan saari ja mannerosat paljastuivat merestä pääosin 1400-luvulla. 1850-luvulle saakka alueella harjoitettiin maanviljelystä ja kalastusta. Vuonna 1852 oululaisen taiteilija- ja teollisuussuvun jäsen Franz Johan Franzén perusti Varjakan saarelle laivanveistämön, jossa rakennettiin suuria purjelaivoja, kuten kuunareita ja parkkeja. Laivavarvi jatkoi toimintaansa vuoteen 1862 saakka. Varjakan mantereella toimi vuosina 1871 - 1878 paha-tapaisten poikien kasvatuslaitos.

Varjakan saha rakennettiin saarelle vuonna 1898 ja sen toiminta alkoi vuonna 1900. Sahan omistaja oli Varjakan puutavarayhtiö Oy, joka myöhemmin tunnettiin nimellä Ab Uleå Oy. Vuonna 1919 saaren saha tuhoutui tulipalossa. Tulipalon jälkeen rakennettiin uusi suurempi 12-raaminen sahalaitos, joka oli aikanaan pohjoismaiden suurin. Sahatoimintaan liittyvän työntekijämäärän kasvun seurauksena rakennettiin Varjakan saareen ja mantereelle uusi työläisyhdyskunta, jonka suunnitteli Oulun lääninarkkitehti Harald Andersin. Varjakan sahan toiminta lakkasi vuonna 1929 sahan voimansiirtoakselin katkeamiseen. Lopettamisen taustalla vaikutti myös tuolloin alkanut maailmanlaajuinen lama.

Sahan toiminta-aikana saarella asui ja työskenteli parhaimmillaan 2 000 hengen omavarainen yhteisö. Saha rakennutti työväelleen asuntojen lisäksi myös leipomon, kaksi kauppaa ja elokuvateatterin. Saaren halki kulki kapearaiteinen rautatie sahalta telakan satamaan. Mantereelle kuljettiin kapulalossilla. Ouluun pidettiin säännöllistä laivayhteyttä, mikä jatkui pienimuotoisena aina 1950-luvun alkuvuosille saakka. Sahalaitos purettiin, samoin suuri osa asuinrakennuksista, joista osa siirrettiin ja on vielä tänäkin päivänä uudessa sijoituspaikassaan Oulun Pateniemessä. Varjakansaari rakennuksineen toimi Oulu-yhtiön työntekijöiden kesäpaikkana vuoteen 1987, jolloin Oulunsalon kunta osti alueen.

Varjakan säilynyt rakennuskanta on keskittynyt Varjakan ja Pyydyskarin saarille. Mantereen puolella on säilynyt vanha Varjakan kartano.

Harald Andersin ja Varjakan arkkitehtuuri

Harald Andersin (1883 - 1936) toimi Oulun lääninarkkitehtina vuosina 1909 - 1917 ja tämän jälkeen mm. teollisuuden arkkitehtina Oulussa, Kemissä ja Jyväskylässä sekä opettajana teknillisessä korkeakoulussa. Varjakan rakennukset on rakennettu harvinaisella pystyhirsimenetelmällä, jota esiintyy lähinnä Ruotsin ja Norjan puukirkoissa. Varjakan sahayhdyskunta koostui asuin-, toimitila- ja teollisuusrakennuksista saarella ja mantereella. Rakennukset on suunniteltu 1920-luvun klassismin hengessä taustallaan teollisten yhdyskuntien rakentamisen ja asuntorakentamisen standardisointi sekä heräävä rationalismi. Andersin paneutui erityisesti erilaisten asuntotyyppien kehittämiseen mm. työväestölle. Andersinin suunnittelemia muita rakennuksia Oulussa ovat mm. Puistola, Kansan Tahdon konttori ja Tuuran kirkko.

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Varjakan sahayhdyskunta on listattu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (www.rky.fi) Perusteena on, että Varjakan alue on rakennuskannaltaan ja miljööltään parhaiten säilyneitä höyrykauden suursahan ympärille suunniteltuja sahayhdyskuntia

Kansainvälisesti arvokas luonto

Varjakan luonto, erityisesti linnut ja kasvit, on kansainvälisesti arvioiden erittäin arvokasta. Varjakassa sijaitseva Akionlahti kuuluu kansainvälisesti arvokkaisiin Liminganlahden lintuvesiin. Kohde on Natura 2000 suojelu- aluetta, joka on luokiteltu myös luontodirektiivin (SCI) ja lintudirektiivin (SPA) mukaiseksi suojelukohteeksi sekä Euroopan tärkeiden lintualueiden (IBA) listalle. Kohdetta on ehdotettu myös kansainvälisesti merkittävien kosteikkojen Ramsar -luetteloon.

Varjakan alueella on myös suojeltuja luontotyyppejä sekä useita uhanalaisten kasvi- sieni- ja eläinlajien esiintymiä.



KILPAILUTEHTÄVÄN TAUSTA JA TAVOITTEET

Varjakan kehittäminen

Oulunsalon kunta osti Varjakan alueen vuonna 1987. Alueen kehittämistä on kahden vuosikymmenen aikana toteutettu pienin askelin, mm. arvokkaiden rakennusten peruskorjauksilla ja pienvenesataman laajennuksilla. Oulunsalon kunta sai vuonna 2000 Oulun lääninhallituksen myöntämän viisikanta-palkinnon Varjakan kartanon perusparannuksista. Vuonna 2009 Oulunsalon kunta toteutti Varjakka 2020 EAKR -hankeen, jossa laadittiin alueelle kulttuuriympäristön peruskorjaukset ja alueen kehittämisen mahdollistava masterplan sekä tähän liittyviä taustatietoja. Alueen kehittämistä jatketaan useiden hankkeiden kautta.

Varjakan yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.2.2012 saakka ja on Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2012. Varjakan kaavasuunnittelu jatkuu asemakaavan laatimisella.

Visio 2020: Varjakasta lähimatkailu- ja elämyspalvelukohde

Varjakan pitkän aikavälin visiona on, että siitä kehittyy elämyspalvelukeskus, joka perustuu historiaan, kulttuuriin, luontoon ja mereen. Tulevaisuudessa Varjakka on Oulun seudun tärkein lähimatkailukohde, jossa on peruskorjattu historiallinen sahaympäristö, loma-asumista, merikeskuksena toimiva pienvenesatama ja ainutlaatuista luontoa. Varjakassa yhdistyvät työ, oppiminen, virkistäytyminen ja matkailu. Arkkitehtuuri, taide ja kulttuuri näkyvät alueella.

Varjakan kehittämisessä noudatetaan kahdeksaa arvoa:

- 1) ekologista
- 2) kulttuurihistorian säilyttävää
- 3) esteettistä
- 4) käyttäjät osallistavaa
- 5) laadukasta
- 6) kokonaisvaltaista
- 7) hyvin saavutettavaa
- 8) uutta luovaa

Kilpailun tavoitteet

Kutsukilpailu on osa Varjakan masterplanin ja osayleiskaavan mukaista alueen tarkempaa jatkosuunnittelua.

Kilpailun avulla on tarkoitus löytää kilpailualueelle laadukas, toimiva ja toteutuskelpoinen maankäytön perusratkaisu alueen asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden laatimisen pohjaksi. Lisäksi kilpailulla haetaan esimerkkejä ja suuntaviivoja alueen loma-asumisen ratkaisuihin.

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.

Varjakan kokonaisuus sisältää tulevaisuudessa vierailukohteena toimivan peruskorjatun historiallisen sahaympäristön, yksityis- ja/tai yritysomistuksessa olevaa loma-asumista, merikeskuksena toimivan pienvenesataman sekä virkistys- ja luontoreittejä.

Kutsukilpailun kohteena ovat Varjakan tärkeimmät uudisrakentamisalueet ja kilpailulla tulee siten olemaan ratkaiseva merkitys matkailu- ja virkistysalueen tulevan imagon ja vetovoimaisuuden kannalta.

Luonnosteltavan Varjakan loma-asunnon tulee olla toteuttamiskelpoinen alueen olosuhteet huomioiva ratkaisu, joka rakentuessaan nostaa alueen kokonaisuuden arkkitehtonista arvoa.

Varjakan suunnittelussa on huomioitava kestävä kehitys (mm. ekologisuus), alueen kulttuurihistoria ja ympäristön käyttäjälähtöisyys.

Varjakan loma-asuntoalueiden rakentaminen tulee kestämään noin 10 vuotta, joten valittavan arkkitehtonisen linjan tulee olla pitkäikäinen ja kestävä, mieluummin vaativista perämeren olosuhteista kumpuava kuin nopeasti muuttuvista kansainvälisistä alan muotivirtauksista lähtevä.

KILPAILUTEKNISET TIEDOT

Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä (www.safa.fi). Kilpailusääntöjä sovellettaessa huomioidaan mahdolliset hankintalainsäädännön menettelytapavelvoitteet.

Kilpailun järjestäjä, palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteeri hyväksyvät tämän kilpailuohjelman. Kilpailukieli on suomi.

Kilpailuasiakirjojen luovutus

Kilpailuohjelma luovutetaan osallistujille kilpailun käynnistämisseminaarissa, joka järjestetään elokuussa.

Ohjelma liitteineen on myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana ladattavissa kilpailun kotisivuilta www.varjakka.fi. Verkkosivuilta löytyy myös muu kilpailuun liittyvä aineisto.

Kilpailijoilla on oikeus käyttää kilpailumateriaalina olevaa kartta- ja kuva-aineistoa ainoastaan kilpailuehdotusten laatimiseen. Aineiston osittainenkin käyttö muuhun tarkoitukseen on kielletty.

Kilpailun aikataulu

Kilpailijoiden ilmoittautuminen HILMA:ssa 23.5.2012 klo 16:00 mennessä

Kilpailijoiden valinta kesäkuussa 2012

Kilpailun aloitus 1.8.2012

Kilpailuseminaari 17.8.2012 Oulunsalon Varjakassa

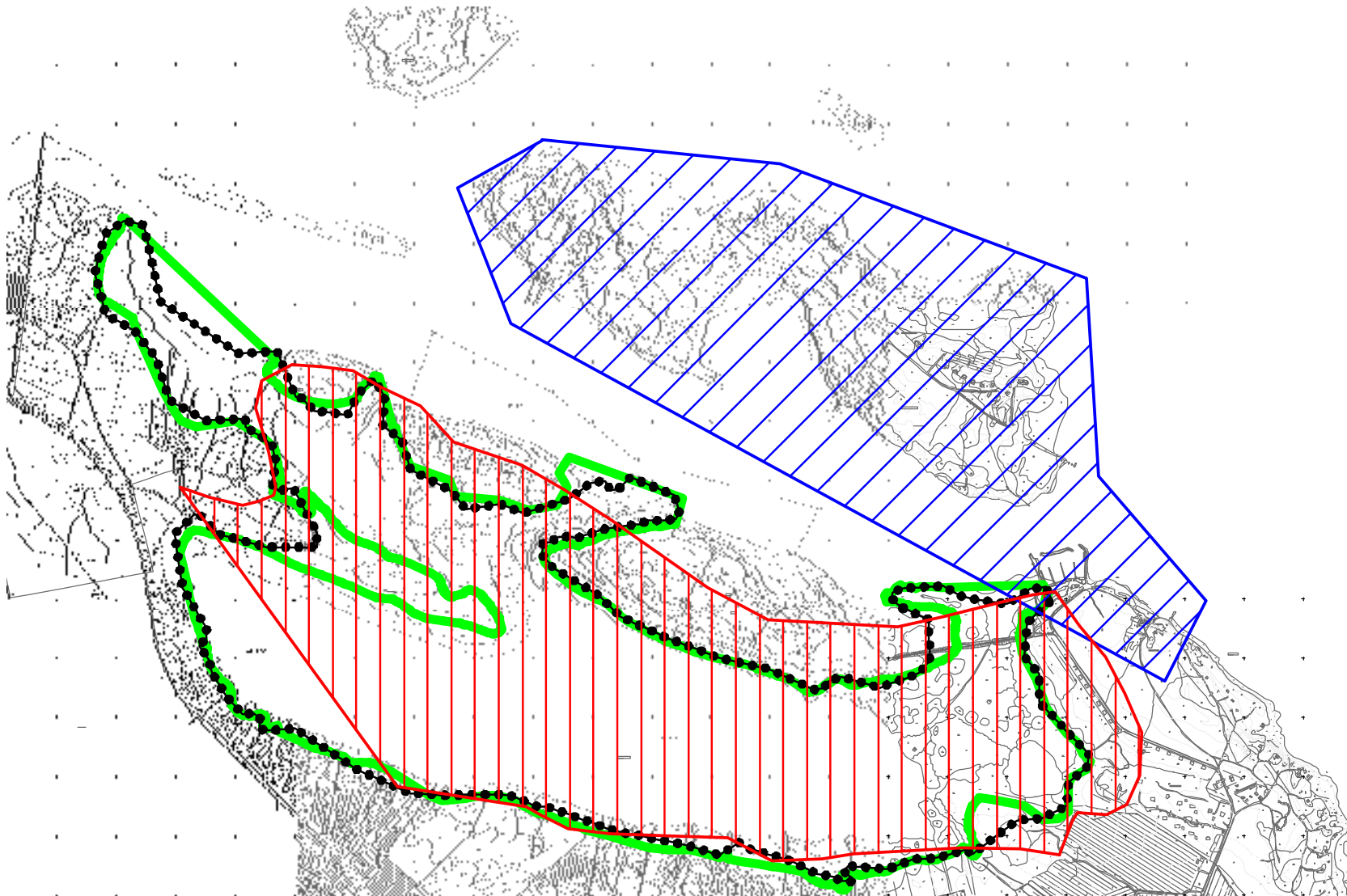
Kilpailukysymysten jättö 21.9.2012

Kilpailukysymysten vastaukset 1.10.2012 mennessä

Kilpailu päättyy 21.12.2012

Ehdotukset internetissä kommentoitavana 1.1.-31.1.2013

Tulosten julkistus maaliskuussa 2013



Valtakunnalliset suojelalueet:
musta raja = Natura-alue, vihreä = luonnonsuojelualue
punainen viivoitus = lintuvesien suojeluohjelma
sininen viivoitus = rakennettu kulttuuriympäristö

Ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma
2. Varjakan yleiskaavaehdotus
 - selostus ja kaavakartta pdf-tiedostoina
 - kaavakartta dwg-tiedostona
3. Kilpailualueen pohjakartta dwg-tiedostona
4. Ortoilmakuvia alueesta ja valokuvia jpg-tiedostoina
5. Kilpailualueen maaston muodot dwg-tiedostona (kolmioverkko)
6. Alueen 3D-malli Google SketchUp -tiedostona
7. Aluetta koskevia selvityksiä ja tutkimuksia:
 - Varjakan alueen masterplan tiivistelmä
 - Varjakan alueen masterplan esite
 - Liiketoimintasuunnitelma Varjakka
 - Kestävän kehityksen keinot Varjakan kehittämisessä tutkimus
 - Varjakan vaihtoehtoiset tyyliesimerkit I
 - Varjakan vaihtoehtoiset tyyliesimerkit II
 - Varjakan satamasta merikeskukseksi yleissuunnitelma
 - Varjakan satamasta merikeskukseksi yleissuunnitelma kartat
 - Varjakan loma-asumisen taustatutkimus
 - Varjakan silta toteutettavuustutkimus
 - Varjakka taustamateriaalikuvat kalvosarja
 - Varjakka taustainfo 2011 kalvosarja
 - Varjakka Natura-arvio, Pöyry Finland Oy 2010

Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailuun kutsutuille työryhmille järjestetään yhteinen kilpailua käsittelevä seminaari 17.8.2012 klo 12-17 Varjakan kartanolla Franzéninkuja 1, 90470 Varjakka Oulunsalo.

Kilpailijoilla on lisäksi oikeus pyytää kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset lähetetään sähköpostilla 21.9.2012 klo 16:00 mennessä osoitteella: timo.takala@arkkitehtiasema.fi. Kysymykset toimitetaan nimimerkillä palkintolautakunnalle. Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset toimitetaan kaikille kilpailijoille sähköpostilla viimeistään 1.10.2012.

Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan maaliskuun 2013 aikana. Kilpailun ratkaisusta ilmoitetaan välittömästi kaikille ehdotusten tekijöille. Kaikista kilpailuehdotuksista laaditaan lyhyt kirjallinen arvostelu. Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja ja arvostelut lähetetään kullekin kilpailijalle.

Kilpailuehdotusten tekijät kutsutaan kilpailun tuloksen julkistamistilaisuuteen. Ehdotukset ja palkintolautakunnan pöytäkirja asetetaan kilpailun jälkeen näytteille Oulunsalon kunnantalon, Kauppiaantie 5, Oulunsalo sekä Oulu10 -asiakaspalveluun, Torikatu 10, Oulu.

Ennen tuomariston päätöksentekoa kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville hankkeen nettisivuille, jossa ne ovat yleisön arvioitavana kuukauden ajan. Palkintolautakunta käyttää yleisöpalautetta arvioinnin tukena.

Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

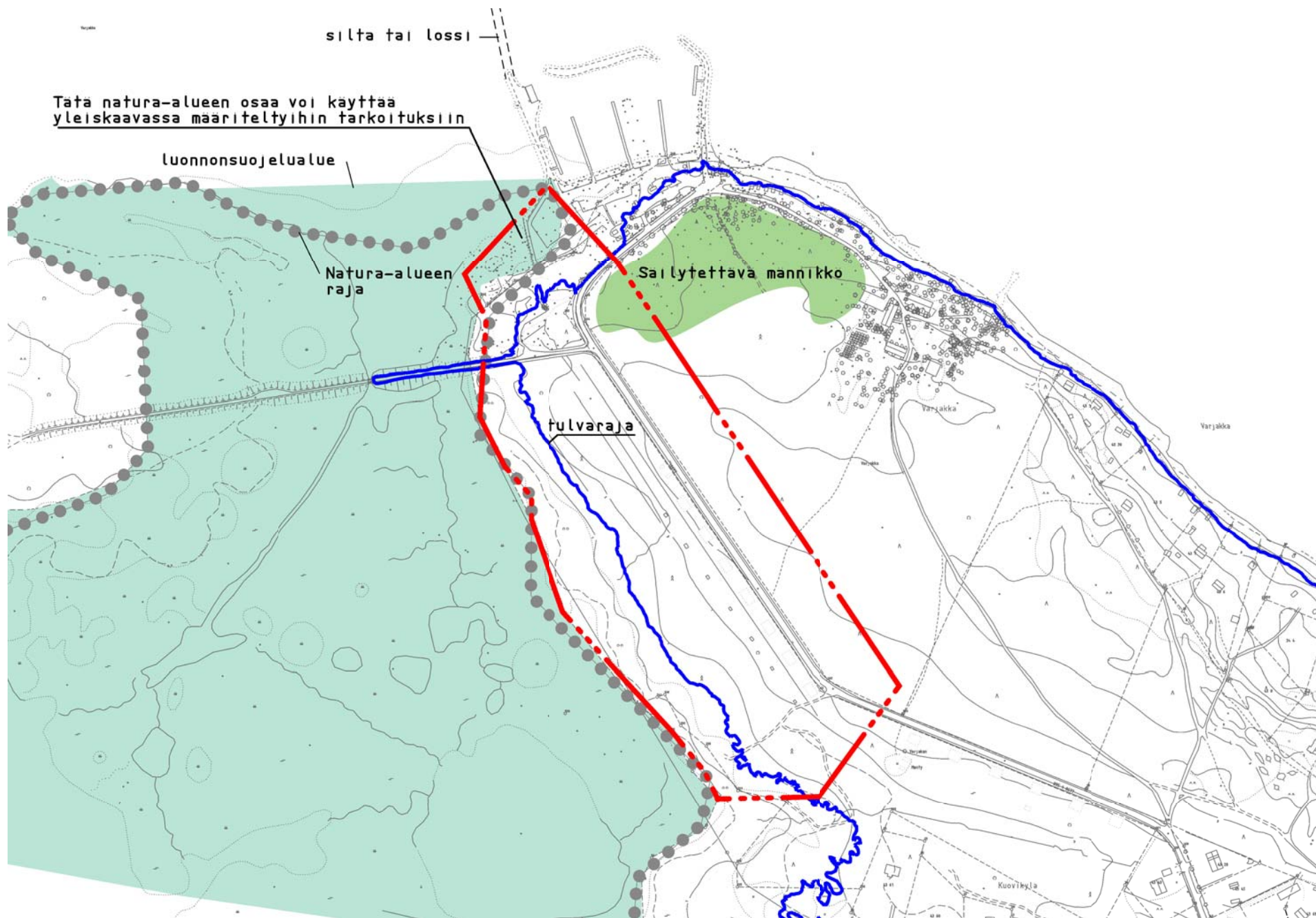
Palkintolautakunta antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella. Tavoitteena on jatkaa alueen suunnittelua yhteistyössä voittajan kanssa, mutta Oulun kaupunki ei sitoudu jatkosuunnitteluun voittaneen työn pohjalta. Mahdolliset jatkotoimeksiannot tehdään hankintalain 27 §:n 7. kohdan mukaan.

Kilpailuehdotuksen käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin. Tekijänoikeudet säilyvät kuitenkin kilpailuehdotusten laatijoilla. Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää ja julkaista kilpailuehdotusten aiheita ja materiaalia korvauksetta. Mahdollisen toimeksiannon saaneella on oikeus käyttää hyväksi muiden kilpailuehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti. Lisäksi järjestäjällä ja SAFA:lla on oikeus käyttää ja luovuttaa kilpailuehdotusten aineistoa tutkimus- ja julkaisukäyttöön korvauksetta. Kaikki kilpailuehdotukset esitellään internetissä hankkeen sivustolla (www.varjakka.fi).

Kilpailuehdotusten palautus ja vakuuttaminen

Kilpailuehdotuksia ei vakuuteta järjestäjän toimesta eikä niitä palauteta. Kilpailijan on varauduttava säilyttämään ehdotuksensa alkuperäiskappaleet.



SUUNNITTELUOHJEET

Kilpailualue

Kilpailualue jakaantuu kahteen osaan, Varjakan saareen ja mantereelle. Laadittu yleiskaava on suuntaa-antavana ohjeena loma-asuntojen sijoittelulle. Yleiskaavan korttelialueiden rajat eivät kuitenkaan ole sitovia.

Mantereen puoli

Natura-alueen ja perustetun suojelualueen rajat ovat ehdottomia. Natura-alueelle ei saa osoittaa minkäänlaisia rakenteita. Ainoan poikkeuksen muodostaa satama-alueella oleva yleiskaavassa erikseen merkitty Natura-alueen osa, jonka yhteiskäyttö pysäköinti- ja satama-alueena on mahdollista. Ratkaisu ei saa muutoin häiritä Natura-alueen kasvistoa ja linnustoa.

Ranta-alueen tuntumaan tulee jättää tila yleistä virkistys- ja luontopolkua varten. Polku ei saa miltei osiltaan mennä Natura- ja luonnonsuojelualueiden puolelle.

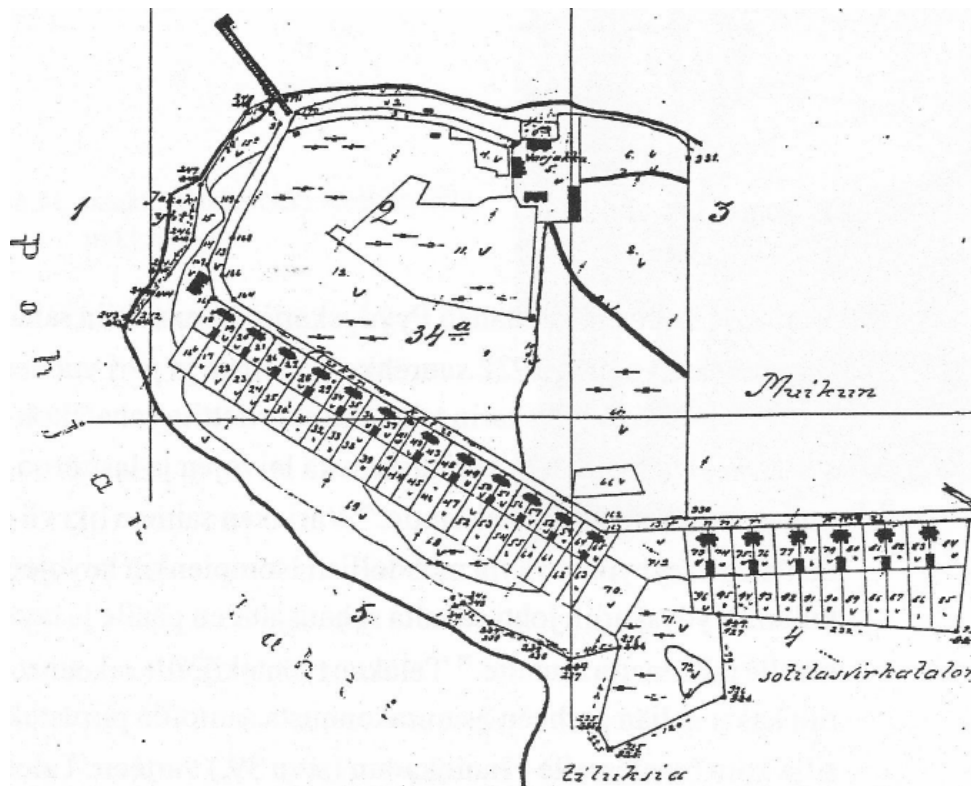
Suunnittelualue rajautuu laadittuun satamasuunnitelmaan ja menee osittain sen kanssa päällekkäin. Kilpailualueeseen kuuluva osa satamasuunnitelmasta tulee olemaan yhteiskäyttöaluetta, jolle tulee osoittaa kesällä saaren loma-asuntojen pysäköintiä ja talvella veneiden talvisäilytystä.

Sahan aikaisten asuinrakennusten ja talousrakennusten kivijalat tulee ottaa huomioon yleiskaavan mukaisesti joko säilyttämällä ne raunioina tai uudelleen samoille sijoille rakentamalla.

Mantereen puolen loma-asuntojen pysäköinti on sijoitettava suunnittelualueelle. Pysäköinti voi olla keskitetty, hajakeskitetty tai loma-asuntojen yhteydessä. Autopaikkoja varataan 1 /loma-asunto jonka lisäksi tulee olla keskitetysti vieraspysäköintimahdollisuuksia 1 viittä loma-asuntoa kohti. Pysäköinti ei voi perustua kadunvarsipysäköintiin Varjakantien varressa. Alueella tulee ottaa huomioon pelastustiet. Loma-asuntojen lähelle tulevat huoltoyhteydet mitoitetaan henkilöauto-perävaunu-yhdistelmälle.

Saaren puoli

Saarella kilpailualue rajoittuu saaren halkaisevaan tiehen ja sen yleiskaavan mukaiseen linjaukseen mantereelle. Yhteys saareen voidaan rakentaa joko kiinteänä siltana, ajoittain avattavana siltana tai lossiyhteytenä. Ratkaisua yhteyden muodosta ei ole tehty.



Mantereen puolen kartta sahan toiminta-ajalta. Eteläreunan rakennukset on purettu tai siirretty ja niistä on vain kivijalat jäljellä.

Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon, että saarella oleva rakennusryhmä säilytetään ja kunnostetaan. Rakennusten käyttötarkoitus on avoin.

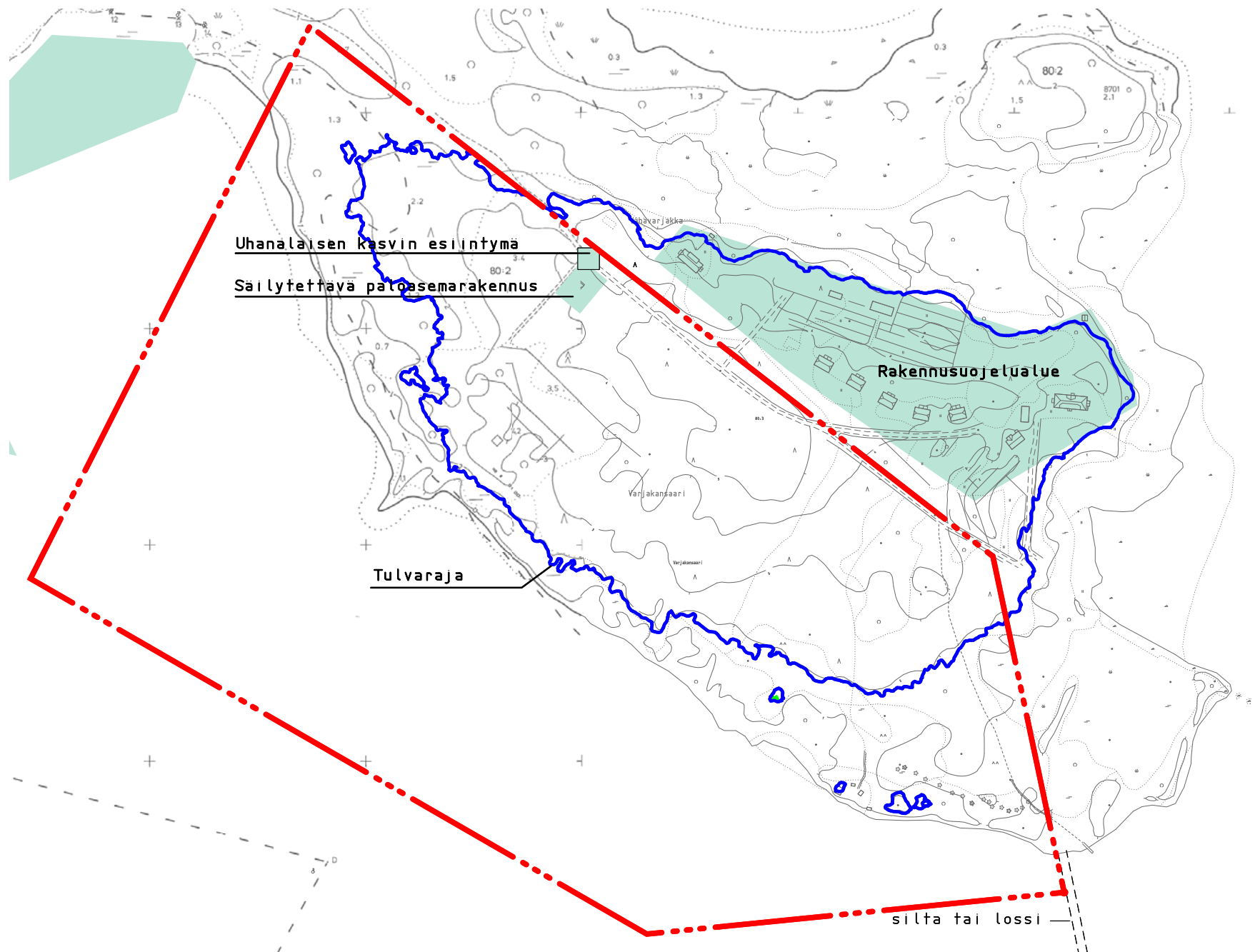
Saareen suuntautuu runsaasti yleistä virkistyskäyttöä ja päivämatkailijoita. Nämä ovat itse asiassa saaren suurimmat käyttäjäryhmät, joten loma-asuntoalue ei saa sulkea pois näitä käyttäjiä rantavyöhykkeeltä. Päinvastoin rantavyöhykkeen tulee olla myös päiväkävijöitä houkutteleva kohde. Yleiskaavassa osoitetulle paikalle tulee osoittaa yleinen uimapaiikka.

Sahan jäänteet (yleiskaavassa rr-15) tulee ottaa huomioon yleiskaavan mukaisesti joko säilyttämällä raunioina tai uudelleen samoille sijoille rakentamalla.

Yleiskaavassa RM-1 ja LV-alueiksi osoitetulle alueelle tulee osoittaa satamasuunnitelmassa esitetyt toiminnot mutta niiden sijoittelua saa muuttaa. Rannan suuntaisen laiturin (yleiskaavassa rr-42) rekonstruointi tai uudisrakentaminen on mahdollista niiltä osin kun laiturille on

järkevää käyttöä. Laiturille on saatavissa hyvä syväys lähinnä sen itäpäässä. Länsipäässä ranta on mataloitunut niin, että laiturikäyttö ei ole enää järkevää. Käyttämättömiltä osiltaan laiturirakenteet on jätettävä rauniona muistomeriksi menneestä.

Varjakan saaren loma-asuntojen pysäköintipaikat on osoitettava mantereen puolelle satama-alueen länsipuoliselle alueelle. Myös saaren loma-asuntoja varten varataan autopaikkoja 1 /loma-asunto jonka lisäksi tulee olla keskitetysti vieraspysäköintimahdollisuuksia 1 viittä loma-asuntoa kohti. Saareen sallitaan vain huoltoliikenne. Saarella tulee ottaa huomioon pelastustiet. Palokalusto tuodaan saareen esim. maastoautolla ja peräkärryllä. Loma-asuntojen lähelle tulevat huoltoyhteydet mitoitetaan niin ikään henkilöauto-perävaunu-yhdistelmälle.



Kilpailualueen rajausta ja tärkeimmät suunnittelun rajoitukset saarella

Merelliset olosuhteet

Oulunsalon niemen kärki suojaa Varjakan aluetta kovilta tuuilta ja Varjakan salmi on siten luontainen suojasatama. Varjakan satamaan on 3,5 metrin syvyinen väylä, joten alue soveltuu hyvin myös mastoveneille.

Meren korkeusvaihtelu

Kilpailussa on käytössä korkeusjärjestelmä N60, jossa on kaikki toimitettava kartta-aineisto ja johon kilpailuehdotusten tulee perustua.

Perämeren pohjoisosassa meren korkeusvaihtelu ovat verrattain suuria. Normaali vuosinakin meren pinta vaihtelee lähes kaksi metriä rajoissa -0.80m - +1m. Alimpien ja ylimpien merenkorkeushavaintojen väli on puolestaan yli kolme metriä. Alueen rakentamisessa joudutaan varautumaan myös vielä havaittujen hieman suurempiin ääriarvoihin.

Matalaprofiilisella alueella maksimikorkeuksien huomiointi on yksi kilpailun haasteista. Toisaalta tilanne voidaan kääntää myös alueen omaleimaisuudeksi.

Meren keskiveden korkeus v. 2012 on -0,236m N60

Havaittu maksimikorkeus = keskivesi + 183 cm (14.1.1984) (= +1,594 N60)

Havaittu minimikorkeus = keskivesi - 131 cm (14.1.1929) (= -1,546 N60)

Rakennusten korkeusasema

Rakennusten tulee täyttää yleiskaavassa annettu määräys, jonka mukaan tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35m (N60).

Matalaperustuksessa tulvavahingoille alttiiksi rakennusosaksi tulkitaan lattian alla olevan kapillaarikatkon alapinta ja tuulettuvissa alapohjaratkaisuissa alapohjan alapinta.

Minimilattiakorkeuksia ei tarvitse soveltaa toisarvoisissa tiloissa, jotka voivat haitata satunnaisesti kastua, kuten lämpöeristämättömissä varastoissa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on suhtautunut kriittisesti rakentamiseen saaren niille osille, joille korkein tulva voi nousta. Tulvaraja on merkitty osayleiskaavakartalle.

Mikäli rakentamista osoitetaan tulvarajaa matalammille saaren osille, tulee rakennusten korkeusaseman soveltuminen ympäristöön osoittaa erityisen hyvin.

Rakennusten perustaminen

Perustamisolosuhteista laaditaan selvitys, joka on käytettävissä kilpailun alkaessa.

Tekniset verkostot

Alue tullaan liittämään kunnan vesijohtoon ja viemäriin. Lämmön ja sähkön tuottamiseksi on syytä tutkia paikallisia vaihtoehtoja, joita ovat puulämmitys, maalämpö, ilmalämpöpumput, meren pohjasedimenteistä saatava lämpö ja/tai aurinkoenergia. Tuulisähköä on saatavissa läheisistä Riutunkarin voimalaitoksista. Alueeseen liittyviä kestävän kehityksen mukaisia energiaratkaisuja on tarkasteltu tarkemmin liitemateriaalina olevassa selvityksessä: *Kestävän kehityksen keinot matkailualueen kehittämisessä – esimerkkinä Oulunsalon Varjakka, Gaia Oy 28.9.2009.*

Loma-asuntoja koskevat ohjeet

Loma-asuntoja koskevia yleisiä tavoitteita on käsitelty liitemateriaalina olevassa selvityksessä: *Oulunsalon Varjakan loma-asuminen taustatutkimus FCG 3.1.2012.*

Yleiskaavassa on esitetty ohjeellisesti 148 loma-asuntoa, joka on kilpailun ohjeellinen loma-asuntojen lukumäärätavoite.

Erillisten loma-asuntojen ohella kilpailijat voivat esittää harkintansa mukaan myös muita, kuten kytkettyjä ratkaisuja. Tämä mahdollistaisi loma-asuntojen käytön myös suuremmille ryhmille.

Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 85 k-m². Loma-asuntoa kohti voi olla lisäksi kerrosalaan kuulumattomia katettuja terasseja sekä erillisiä varastorakennuksia yhteensä enintään 20 k-m².

Loma-asunnot suunnitellaan kesäkäyttöön, mutta niiden tulee olla nopeasti lämmitettävissä myös talvella kausikäyttöön. Lämmitysratkaisujen tulee olla mahdollisimman vähän hiilidioksidipäästöjä tuottavia.

ARVOSTELU

Kilpailutöiden arvostelu suoritetaan kolmessa vaiheessa:

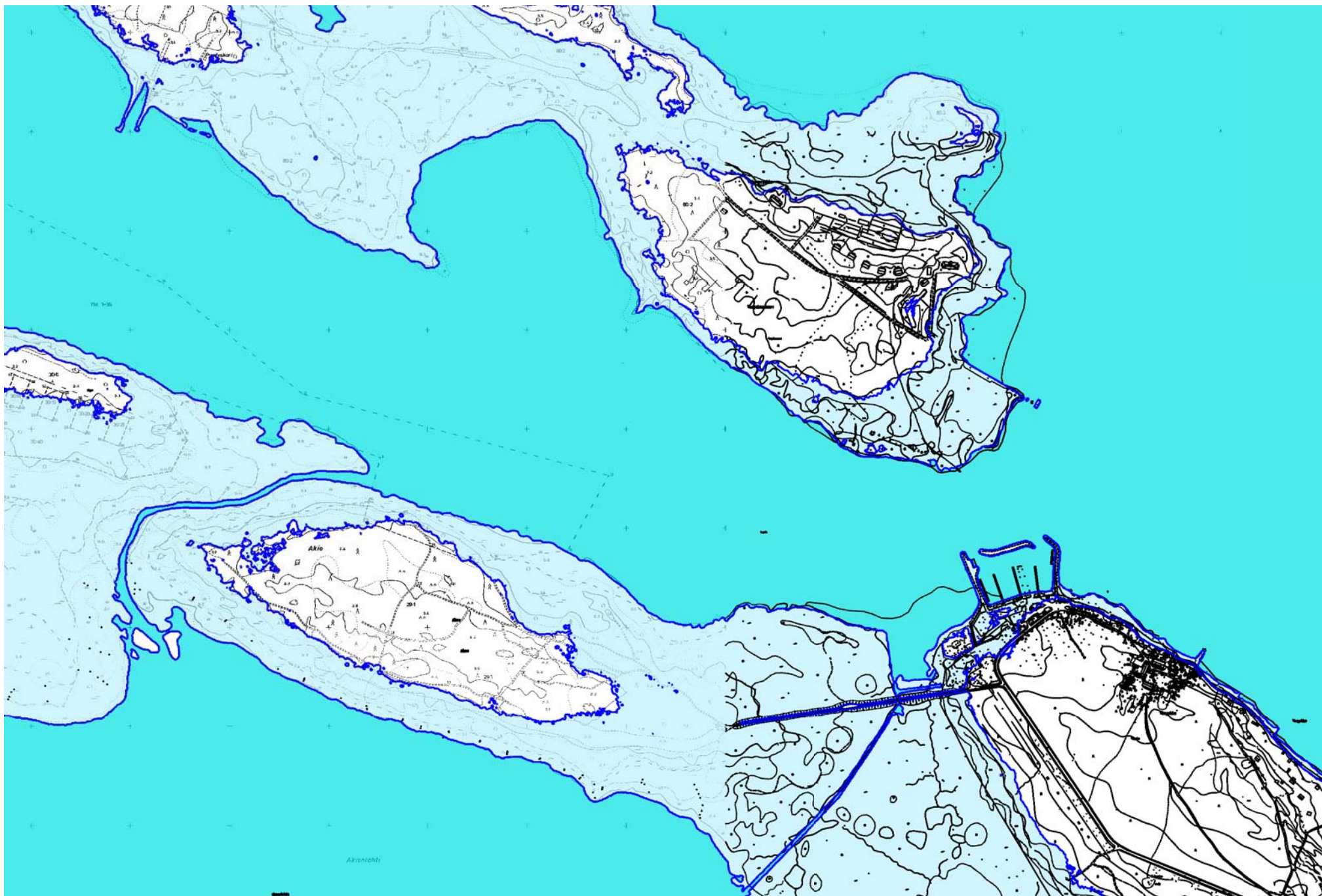
1. Kilpailutöiden vaatimusten mukaisuuden tarkistaminen
2. Hyväksytyjen kilpailutöiden julkinen nähtävillä olo internetissä. Kansalaiset voivat antaa arvioitansa töiden sisällöstä.
3. Kilpailutöiden vertailu annettujen arvosteluperusteiden mukaan.

Arvosteluperusteet

Kilpailuehdotusten arvostelussa kiinnitetään huomio ensisijassa siihen, kuinka hyvin suunnittelualue on ratkaistu maisemallisten lähtökohtien ja sitovien suunnitteluvaatimusten puitteissa. Arvostelussa kiinnitetään huomiota seuraaviin asioihin:

- Syntyvän virkistys- ja matkailukohteen vetovoimaisuus ja ympäristön laatu
- Merellisyiden, maankohoamisrannan erityispiirteiden sekä meren korkeuksien vaihtelun huomioon ottaminen
- Vuodenaikojen vaihtelun huomioon ottaminen
- Energiatehokkuus ja ekologinen kestävyys
- Alueen toimivuus sekä kuntatekniikan ja muiden yhteisten rakenteiden edullisuus
- Loma-asuntojen asuttavuus, toimivuus ja rakentamisen edullisuus
- Esitetyn arkkitehtuurin ajallinen kestävyys ja käyttökelpoisuus alueen omaleimaisen ja positiivisen imagon luomisessa
- Uudisrakentamisen suhde valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kokonaisuuteen

Arvostelussa pääpaino on kokonaisuuden toimivuudella yksityiskohtien virheettömyyden sijasta



EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

Vaadittavat asiakirjat

Luonnosmaiset kilpailuehdotukset laaditaan vähintään **seitsemälle ja enintään yhdelletoista** A3-kokoiselle paperiarkille. Muuta materiaalia ei oteta huomioon arvostelussa.

1. Mittakaavassa 1: 5000 koko kilpailualueen yleiskuva. Yksi A3-arkki.
2. 1:2500 yleissuunnitelmat saaresta ja mantee-reelta, joissa on esitetty rakennukset kattokuvana sekä piha-alueiden ja pysäköinnin jäsennöinti. Kaksi A3-arkkia.
3. 1:500 varjostetut korttelitutkielmat molemmilta alueilta kilpailijan valitsemasta paikasta. Kaksi A3-arkkia.
4. 1:250 pohjapiirros- ja julkisivututkielmia sekä leikkauksia, joista ilmenee rakennusten ja rakennelmien korkeusasema suhteessa rantavyöhykkeeseen. 1-2kpl A3-arkkeja.
5. Perspektiivi- ja havainnekuvia kilpailijan valitsemista kohteista alueella, joista ilmenee alueen arkkitehtuurin peruspiirteet. Enintään kolme A3-arkkia.
6. Selostus, jonka laajuus on enintään yksi A3-arkki. Selostuksen voi myös jakaa muille piirustus- arkeille.
7. Nimikuori

Nimimerkillä varustetut asiakirjat toimitetaan suorana tulostesarjana, kopioitavuuden vuoksi ilman jäykkää alustaa tai päällystemuovia. Edellämainitun materiaalin lisäksi toimitetaan CD-levyllä PDF-tiedostoina samat asiakirjat. **Tiedostoista tulee poistaa tekijän tunnistamiseen johtavat tiedot, mutta tekstin ja kuvien tulostaminen ja kopiointi tulee olla sallittuna.**

Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotusten jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu, läpinäkymätön ja nimimerkillä varustettu kirjekuori, jonka sisällä on tiedot ehdotuksen nimimerkistä, tekijöistä ja yhteystiedoista. Lisäksi on ilmoitettava, keneellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia.

Kilpailuaika ja sisäänjätö

Kilpailu alkaa 1.8.2012

Kilpailuehdotukset on toimitettava **21.12.2012** klo 16:00 mennessä tai jätettävä todistettavasti samana päivänä kuljetusliikkeen kuljetettavaksi osoitteella:

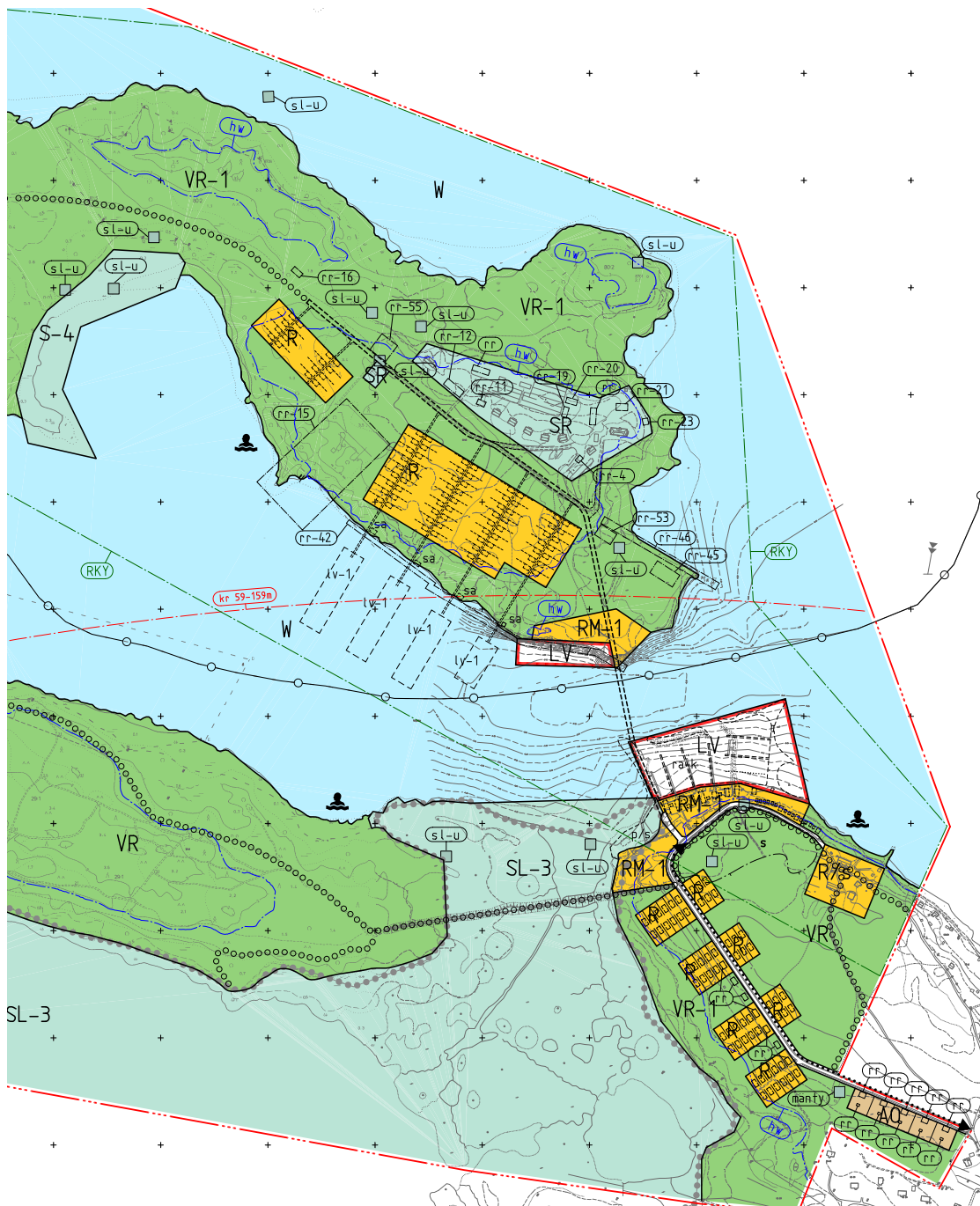
Oulun kaupungin kirjaamo
Torikatu 10, 1. krs
PL 27
90015 Oulun kaupunki

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus,
Ari Saine, Varjakka -hankkeet.

Tarjouskuoreen on merkittävä teksti:

”Osallistumistarjous TEKE 1827/2012, Varjakan virkistys- ja loma-alue, suunnittelukilpailu”.

Palkintolautakunta



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A0

Erillispientalojen alue.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja retkeilyä palvelevia polkuja ja varusteita. Vaikutukset viitasammakolle on arvioitava.

VR-1

Kulttuurihistoriallisesti arvokas retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja retkeilyä palvelevia polkuja ja varusteita. Alueella olevat jäänteet rakennuskulttuurista tulee ottaa huomioon virkistys- ja retkeilyreittien ja -rakenteiden suunnittelussa. Hävinneiden rakennusten ja rakenteiden korvaaminen uusilla on mahdollista erikseen osoitetuille paikoille. Vaikutukset viitasammakolle on arvioitava.

R

Loma- ja matkailualue.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Rakennettaessa tulva-alueelle asemakaavassa tulee tutkia miten rakennukset rakennetaan vaadittuun korkeusasemaan ympäristöön sopivalla tavalla.

R/s

Loma- ja matkailualue, jolla ympäristö säilytetään.

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

RM-1

Matkailualue palvelevien rakennusten alue.

Merkinnällä on osoitettu Varjakan sataman ympärille kehitettävän Varjakan toimintakeskuksen alueet. Alueelle sijoittuvat matkailun ja virkistyskäytön ydintoiminnot, mahdolliset hotellit, ravintolat ja muut palvelut.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Alueet ovat suurelta osin tulva-alueella. Asemakaavassa tulee tutkia miten rakennukset rakennetaan vaadittuun korkeusasemaan ympäristöön sopivalla tavalla.

LV

Venesatama.

Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä museoviranomaisiin vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi.

SL-3

Luonnonsuojelualue.

Luonnonsuojelulain nojalla perustettu luonnonsuojelualue. Alueella noudatetaan rauhoitussäännöksiä.

S-4

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Varjakansaaren merenrantaniitty on luonnonsuojelulain luontotyypisuojelelun mukainen kohde. Aluetta ei saa muuttaa niin, että merenrantaniityn ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

SR

Rakennussuojelualue.

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 muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

W

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Alueelle voidaan rakentaa kelluvia loma-asuntoja. Rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Rakennusala, jolle saa rakentaa saunarakennuksen.

Ohjeellinen alueen osa, jota voidaan käyttää venevalkamana.

Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä museoviranomaisiin vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi.

Likimääräinen alemman rakennuksen tai rakenteen paikka. Numero merkinnän yhteydessä viittaa osayleiskaavan selostuksessa olevaan luetteloon.

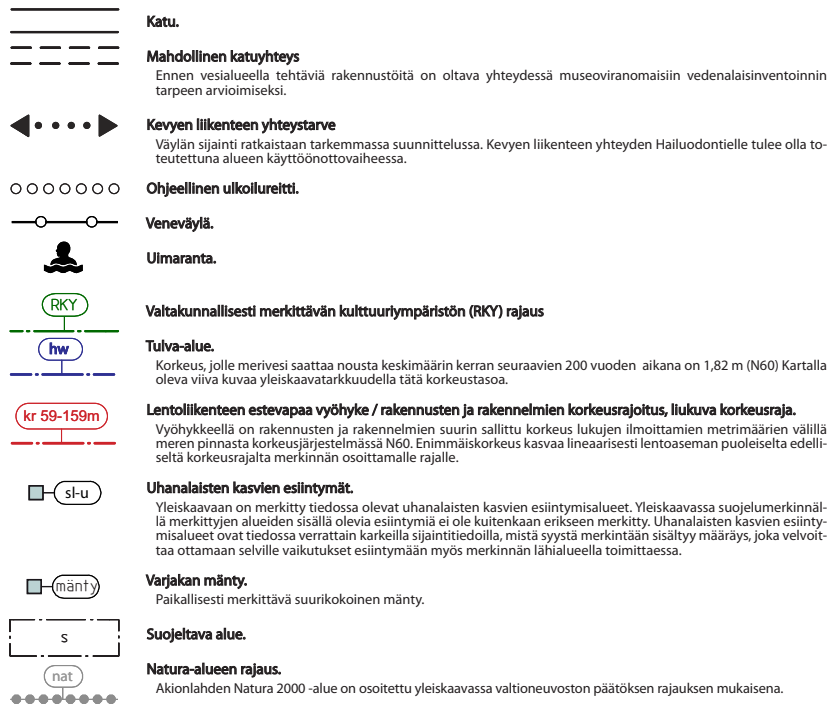
Osayleiskaava-alueella olevat rakennusten ja rakenteiden rauniot tulee säilyttää muistomerkkeinä alueen saha-kulttuurista. Hävinneiden rakennusten paikkoja ei ole tarkasti pystytty määrittämään, joten niiden sijainti on selvitetävä aina kun suunnitellaan toimenpiteitä kohteen lähellä.

Hävinneiden rakennusten ja rakenteiden paikalle voidaan rakentaa uudisrakennuksia tai -rakenteita joko ennallistavina tai muotoon entisen rakennuksen mittasuhteita noudattaen. Rakennustyön yhteydessä purettavat rakennukset on ennen purkutyötä mitattava ja dokumentoitava.

Kaikista raunioista koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Luonnonsuojelualueen osa, jota voidaan käyttää pysäköinti- ja satamakenttäalueena.

Alueella tehtävien toimenpiteiden vaikutuksista viereiseen Natura-alueeseen ja erityisesti siellä olevaan Upposarpiensintymään tulee tehdä arvio suunnitelmien yhteydessä. Toimenpiteistä tulee lisäksi pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.



YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäaikaiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsaloo tulee hoitaa huolellisesti, jotta se on jatkuvasti viihtyisä niin nykyisille asukkaille kuin tulevillekin sukupolville.
2. Koko kaava-alue on suunnittelutarvealuetta.
3. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35m (N60)
4. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2 §)

O U L U N S A L O

VARJAKAN OSAYLEISKAAVA

EHDOTUS

1:5000

2.12.2011 Tarkistettu 20.3.2012


Timo Takala, arkkitehti SAFA

A R K K I T E H T I T O I M I S T O T I M O T A K A L A K Y

Ote Varjakan yleiskaavaehdotuksesta



18



Valokuva Varjakan sahan pienoismallista.



Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Oulunsalon kunta
2012

Ilmakuva: Oulunsalon kunta