

OULUNSALO

VARJAKAN OSAYLEISKAAVA



2.12.2011

OULUN KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 18.6.2012

PÄIVITETTY 30.7.2012

Oulunsalon kunta

Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky

2012/274

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet	18
4.5	Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
5.1	Kaavan rakenne	19
5.3	Aluevaraukset	20
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
6	YLEISKAAVAN TOTEUTUS	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Oulunsalo

Kunnanosa: Varjakka

Kaavan nimi: Varjakan osayleiskaava

Kaavan laatija: Timo Takala, arkkitehti SAFA YKS 140
Arkkitehtiasema Oy
Asemakatu 18, 90100 Oulu
p. (08) 379 020, fax. (08) 370 202
timo.takala@arkkitehtiasema.fi

Kaavan päiväys: 2.12.2011
Vireilletulosta ilmoitettu: 14.5. 2009
Nähtäville asettaminen, yhdyskuntalautakunta: 13.12.2011
Muistutusten käsittely: Oulun kaupunginhallitus § 289 11.6.2012
Hyväksyminen: Oulun kaupunginvaltuusto § 73 18.6.2012

Oulun kaupunki sekä Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon ja Yli-lin kunnat sopivat yhdistymishallituksen 4.5.2011 § 34 hyväksymällä sopimuksella järjestämisvastuun siirtämisestä Oulun kaupungin hoidettavaksi 31.12.2012 saakka. Tämä sopimus perustuu kuntien valtuustojen 28.6.2010 hyväksymään yhdistymissopimukseen, jossa kuntajakoa muutetaan niin, että Haukiputaan, Kiimingin, Oulun, Oulunsalon ja Yli-lin kunnat lakkaavat ja kunnat yhdistetään perustamalla 1.1.2013 uusi kunta, jonka nimi on Oulu. Palvelujen järjestämissopimuksesta johtuen tämän yleiskaavan hyväksyi Oulun kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin kahdeksan kilometriä Oulunsalon kunnan keskustasta luoteeseen, Hailuodontien pohjoispuolella. Alue käsittää Varjakan niemen kärjen, Varjakan, Akion ja Pyydyskarin saaret sekä vesialuetta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Varjakan osayleiskaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi Varjakka 2020 -hankkeen yhteydessä. Varjakka 2020 -hankkeen tavoitteena on rakentaa Varjakasta sen historiaa kunnioittava, mutta rohkeasti tulevaisuuteen kurkottava alue, jossa kestävä kehityksen pohjalta toteutetaan matkailun, lomailun, yritystoiminnan ja asumisen merellinen ulottuvuus. Osayleiskaavan tehtävänä on luoda ja varmistaa puitteet hankkeen toteuttamiselle.

2 TIIVISTELMÄ

Varjakan alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö ja yksi maamme parhaiten säilyneitä saarisahayhdyskuntia. Varjakan, Pyydyskarin ja Akion saarien sekä Varjakan niemen muodostama alue on ainutlaatuinen.

Alueen toimintakeskuksena kehitetään nykyisen venesataman ranta-alueita. Tälle alueelle sijoittuvat mahdolliset uudet ravintola- ja hotellitason majoitustilat. Muilta osin majoitustilat olisivat loma-asuntotyypisissä erillismökeissä. Näitä on osoitettu Varjakan saareen aikoinaan lautatarha-alueina olleille saaren osille sekä mantereelle Varjakantien varteen.

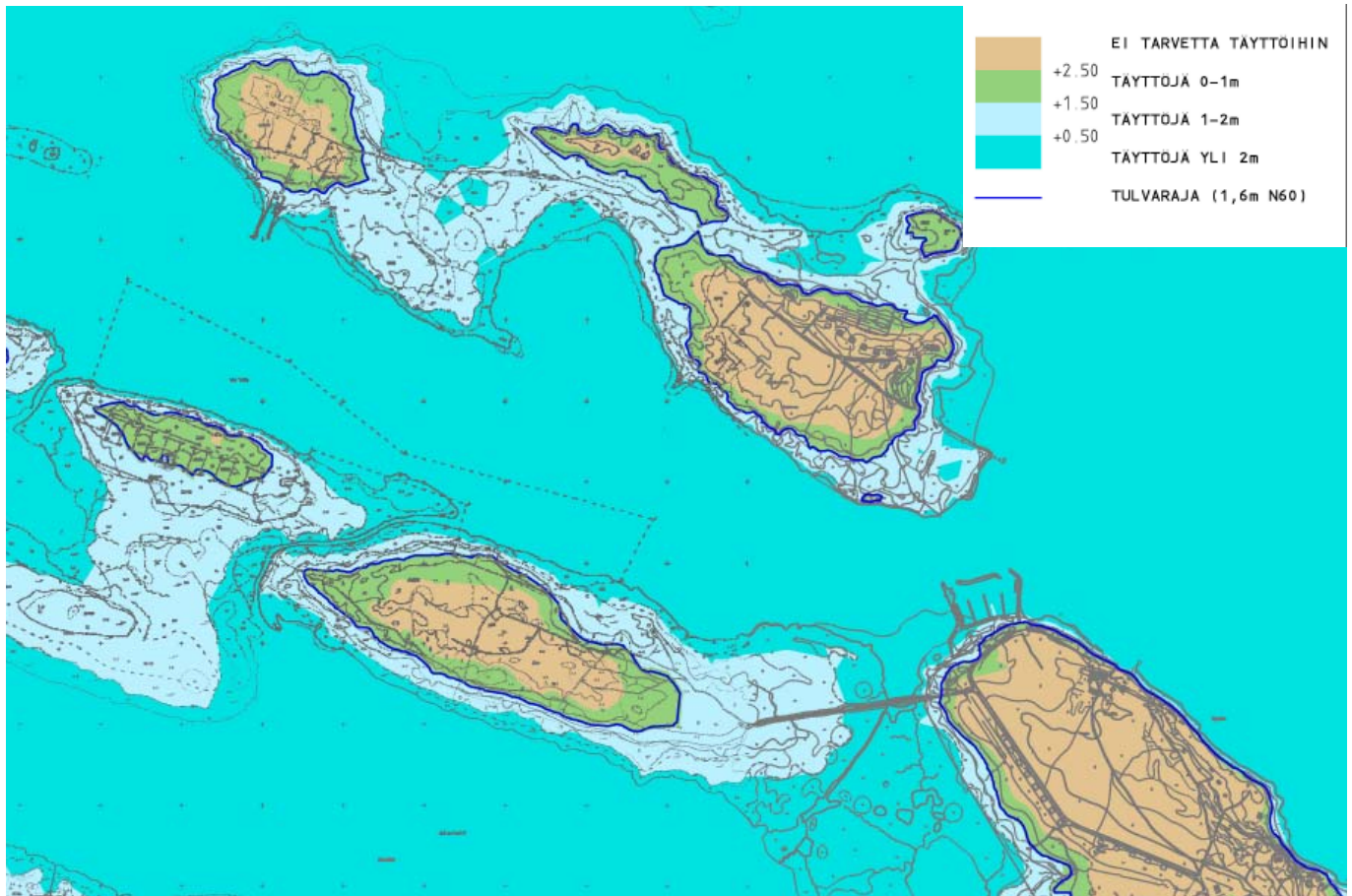
Pysyvää asumista varten on osoitettu Varjakantien varrelle viisi väljähköä omakotitalo- tai paritalotonttia.

Kaava-alueen maapinta-ala on n. 170 hehtaaria. Osayleiskaavassa tästä osoitetaan retkeily- ja ulkoilualueeksi 142 hehtaaria, eli n. 85%. N. 15 % alueesta osoitetaan matkailun, virkistykseen ja rakennussuojelun tarpeisiin.

Loma-asuntoja on osoitettu 148 kpl. Omakotitontteja alueelle on osoitettu 5kpl.

Varjakan kartano on osoitettu virkistystä ja matkailua palveleviin tarkoituksiin merkinnällä, joka velvoittaa säilyttämään pihapiirin rakennuskannan kulttuurihistoriallisen arvon.

Varjakan saareissa alueet, joilla on olemassa olevaa rakennuskantaa on osoitettu rakennussuojelualueiksi. Rakennusten käyttötarkoitusta ei rajoiteta muutoin kuin, että käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai ympäristöllisten arvojen säilymistä. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.



Maaston korkeudet

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvauks

Suunnittelualue koostuu Varjakan ja Pyydyskarin saarista, Varjakan niemestä ja Akion saaresta sekä merialueesta ja Akionlahdesta. Yleiskaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 425 hehtaaria, josta maa-alaa on noin 170 hehtaaria ja vesialuetta noin 255 hehtaaria. Natura-alueen osuus pinta-alasta on vajaat 80 hehtaaria.

Maa-alueiden yleisilme on metsäinen. Alue on metsittyä sahatoiminnan loputtua 1920-luvun lopussa ja metsiä on hoidettu maisemametsinä ilman laajempia hakkuita. Metsä on siksi kookasta etenkin Varjakan saarella, Pyydyskarissa ja Varjakan niemen kärjessä. Akion metsä on nuorempaa, mutta Akionkin yleisilme on metsäinen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Varjakan niemi on havumetsäinen ja asutus keskittyy niemen itärannalle. Akionlahti on merestä lähes irti kuroutunut merenlahti. Se on syntynyt noin 400 vuotta sitten. Akion saari on pitkänomainen moreeniselänne eli drumliini. Akionlahden vesipinta-ala on supistunut voimakkaasti 1900-luvulla ja lahden suurin syvyys on nykyään 130 cm. Akionlahden lounaisrannalla on matalia jäiden työntämiä valleja muistona meren voimien vaikutuksista. (Valtion ympäristöhallinto, www.ymparisto.fi, 12.2.2009)

Voimakas kulttuurivaikutus leimaa yhä sahatoiminnan jo loputtuakin Varjakan alueen kasvipeitettä. Vehreät koivikot ja muut lehtimetsät, joiden runsaan ja vaihtelevan aluskasvillisuuden rehevyys on osin kulttuuriperäistä, ovat Varjakan saarelle tunnusomaisia. (Ympäristöinstituutin Varjakan alueen ympäristöselvitys)

Maaperä

Varjaka, Varjakan saari ja Akion saari sijaitsevat moreenialueella (Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys, Ylitulkki, 2000). Topografialtaan alue on hyvin tasainen. Maanpinnan korkeus vaihtelee välillä 0 m - 6 m.

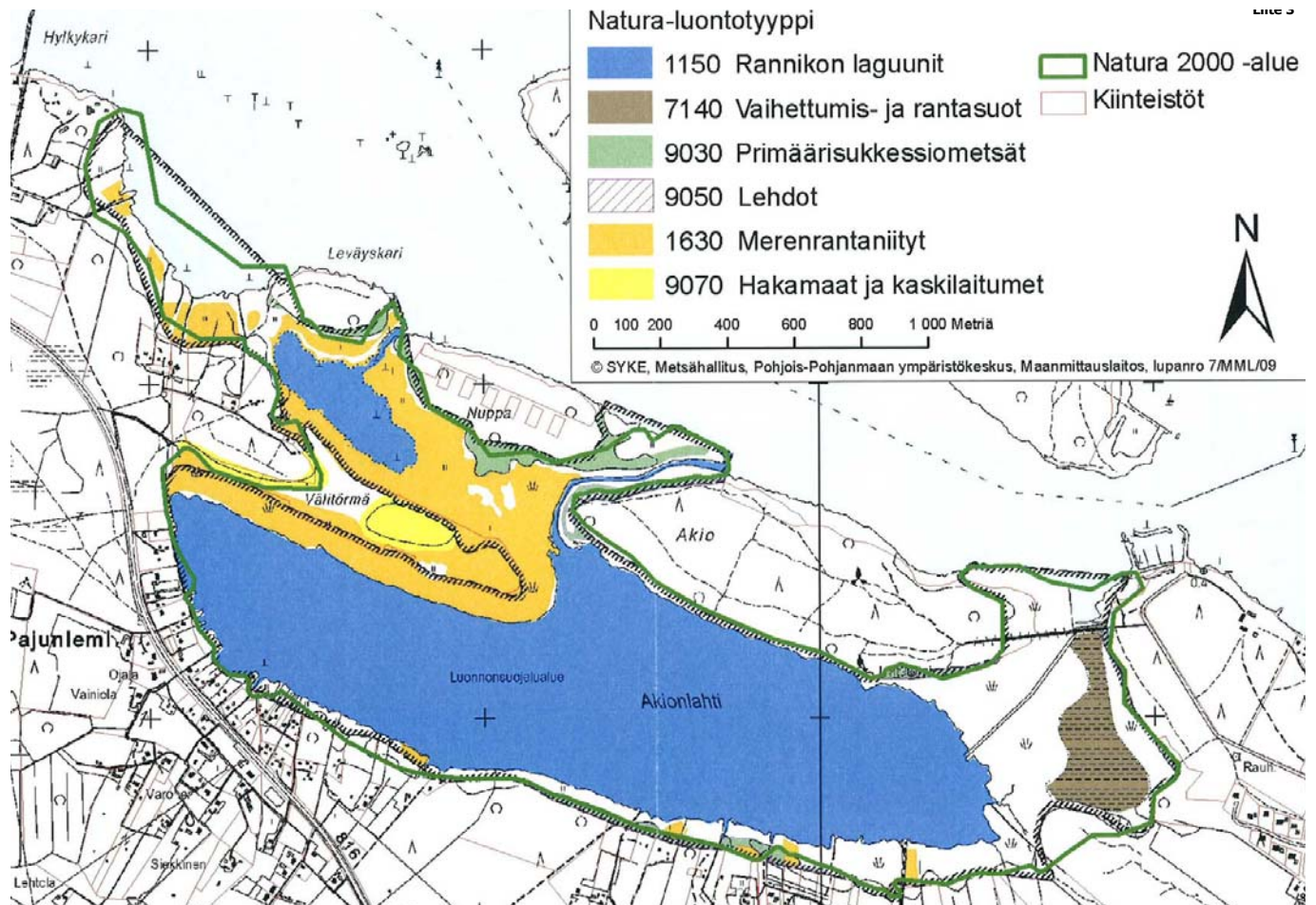
Kasvillisuus

Varjakan niemi on havumetsäinen. Itärannan vesirajaa kiertää kapea hiekkainen vyö, joka vaihtuu nopeasti kapeaksi rantapensaikoksi ja kuivahkoiksi sekä tuoreiksi mäntykankaiksi. Sorakuopan eteläpuolella on myös hieman kulutuskestävyydeltään heikkoa kuivaa kangasta. Varjakantien itäpuolella puustona vallitsee mänty ja länsipuolella kuusi.

Varjakantien laidassa sijaitsee ns. Varjakan mänty (merimerkimänty). Mänty on Oulunsalon suurin ja vanhin puu ja se on suojeltu luonnonmuistomerkkinä.

Akionlahden rantaniityn Varjakan puoleista laittaa reunustaa pensaikko ja kapea lepikkovyö, joka on tyypiltään mesiangervolehtoa. Lehtipuusto muuttuu pitkälle metsittyneeksi tiheäksi kuusikoksi, puustossa on myös haapaa ja koivua. Pohjakerrosta peittää paksu lehtikarke ja lahoppuutakin on jonkin verran. Kuusikossa kulkee Varjakan lintulenkki (luontopolku). (Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys, Ylitulkki, 2000)

Akionlahden lounaisrannan kasvillisuuteen kuuluu suolakko-kasveja, koska nämä kasvit sietävät runsassuolaista maaperää (ns. halofiileja). Näitä lajeja ovat mm. suolasara, merisara ja rannikki. Akionlahden rantakasvillisuus on selkeästi vyöhykkeistä, jossa on nähtävissä niittykasvillisuusvyöhykkeet matalan veden luikkakasvustoista laajoihin heinä- ja vihviläniittyihin. (Valtion ympäristöhallinto, www.ymparisto.fi, Oulunsalon natura-alueet: Akionlahti 12.2.2009)



Natura-alueen luontotyypit, Oulunsalon kunta, Varjakan osayleiskaava, Natura-arviointi, Pöyry-Finland Oy 5.11.2010

Varjakan saaren kasvillisuutta leimaavat vehmaat lehtipuuvaltaiset metsät, joiden rehevyys on suureksi osaksi kulttuuriperäistä, tosin nuorimpien rantalepikköjen runsas aluskasvillisuus on jo luonnollisen suknession kautta syntynyt. (Varjakan alueen ympäristöselvitys, Kemiläinen ym., 1988)

Sienet

Teppo Rämä teki sieniselvityksen Varjakan saareen vuonna 2003. Saaresta löytyi selvitystä tehtäessä yhteensä 185 helttasieni-, tatti- ja kääpälajia, joista helttasieniä ja tatteja oli 140 lajia. Kääpälajeja löydettiin 45.

Uhanalaisista lajeista saarelta löytyi himmihiippoa (*Mycenella lasiosperma*). Suomelle uutena lajina harvinaista haprakaslajia (*Psathyrella stigmatospora*) löytyi kaksi itöemää. Lisäksi Oulun seudulle uutta haprakaslajia (*Psathyrella fragrans*) havaittiin.

Silmälläpidettäväksi luokitelluista käävistä saareissa esiintyi pähkinänkääpää (*Dichomitus campestris*).

Luonnonsuojelu

Varjakan alueen etelä- ja länsipuolella sijaitsee Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (Akionlahti F11103200) ja kaksi luonnonsuojelualuetta (Akionlahden luonnonsuojelualue YSA200169; Akion luonnonsuojelualue YSA202432).

Luonnonsuojelun 29 § luontotyypit

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on inventoinut ja rajannut Varjakansaaresta yhden luonnonsuojelun 29 § mukaisen luontotyypin – Varjakansaari S, avoin matalakasvuinen merenrantaniitty. Kohde sijaitsee Varjakansaaren etelärannalla Varjakansaaren ja Pyydyskarin välisen lahden rannalla. Inventointilomakkeen mukaan kohde 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-).

Niittykohde rajautuu lännessä ruovikoituneeseen kapeaan niittyynteen, maan puolella pajupensaikkoihin ja itälaidalla puutavara-jätteen peittämään rantaan. Järviruokokasvuston on arvioitu todennäköisesti runsastuvan niityllä, kohde vaatii pidemmän ajan kuluessa hoitoa. Kohde on merkitty yleiskaavaan aluemerkinnällä S-4.

Vesilain 15 a ja 17 a § mukaiset kohteet

Alueelta ei ole tietoja vesilain tarkoittamista suojeltavista kohteista (läh. fladat, kluuvijärvet).

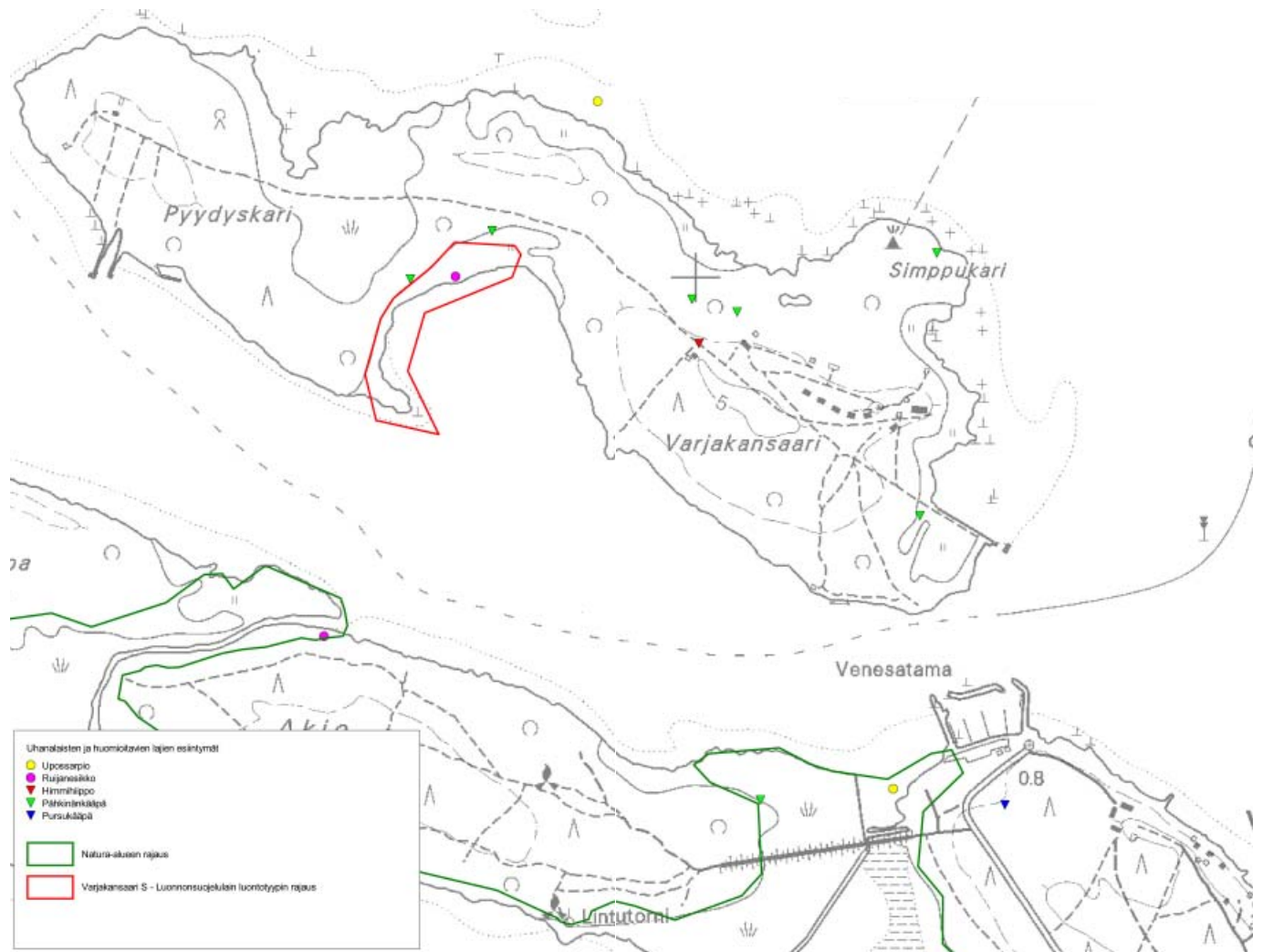
Metsälain 10 § mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavat kohteet

Alueelta ei ole tietoja metsälain mukaisista metsäluonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöistä. Metsälaki-kohteita on yleensäkin merenrantaluonnossa vähäisesti.

Uhanalaiset luontotyypit

Uhanalaisilla luontotyypeillä ei ole lainsäädäntöön perustuvia suojeluvaihtoehtoja. Edustavat kohteet on kuitenkin hyvä huomioida maankäytössä luonnon monimuotoisuutta lisäävinä kohteina.

Selvitysalueella uhanalaisista luontotyypeistä ovat merkittävämpiä matalakasvuinen merenrantaniitty (luonnonsuojelun luontotyypin rajoitus) sekä merenrannan suknessiometsien kehityssarjat (osin kulttuurivaikutteista).



Ote Varjakan luontoselvityksen liitteestä, (Varjakan osayleiskaava, tarkennuksia alueen luontoselvityksiin, Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky, Pöyry Finland Oy 12.1.2010)

Huomioitavien lajien esiintymät

28.8.2009 tarkistettujen uhanalaistietojen mukaan alueella tiedetään sijaitsevan muutamia huomioitavien putkilokasvi- ja sienilajien esiintymiä. Lajeista osa on tiukasti suojeltuja (ruijanesikko, upossarpio) ja niiden esiintymien säilymisestä on huolehdittava. Esiintymät on merkitty yleiskaavaan kohdemerkinnällä sl-u.

Lisäksi alueella esiintyy uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lajeja (himmehiippo, pursukääpä, pähkinänkääpä), joille luonnonsuojelulainsäädännössä ei ole esitetty selkeitä suojeluvaateita. Näiden lajien esiintymät on pyrittävä säilyttämään osana luonnon monimuotoisuutta.

Viitasammakko

Alueella esiintyy viitasammakko, joka on luontodirektiivin IV a mukainen tiukkaa suojelua vaativa laji. Lajin olemassaolosta on muistutettu VR- ja VR-1, alueiden kaavamääräyksissä. Määräyksessä veloitetaan arvioimaan vaikutukset viitasammakon elinolosuhteisiin ko. Hankkeiden suunnittelun yhteydessä.

Linnusto

Alueella on tehty maalinnustotutkimus kesällä 2010 (Varjakan osayleiskaavan linnustoseelvitys, Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky, Pöyry-Finland Oy 15.9.2010). Tässä selvityksessä esitettiin lisäksi yhteenveto vesilinnustosta tehdyistä tutkimuksista ja havainnoista. Seuraavat tekstit ovat lainauksia ko. tutkimusraportista.

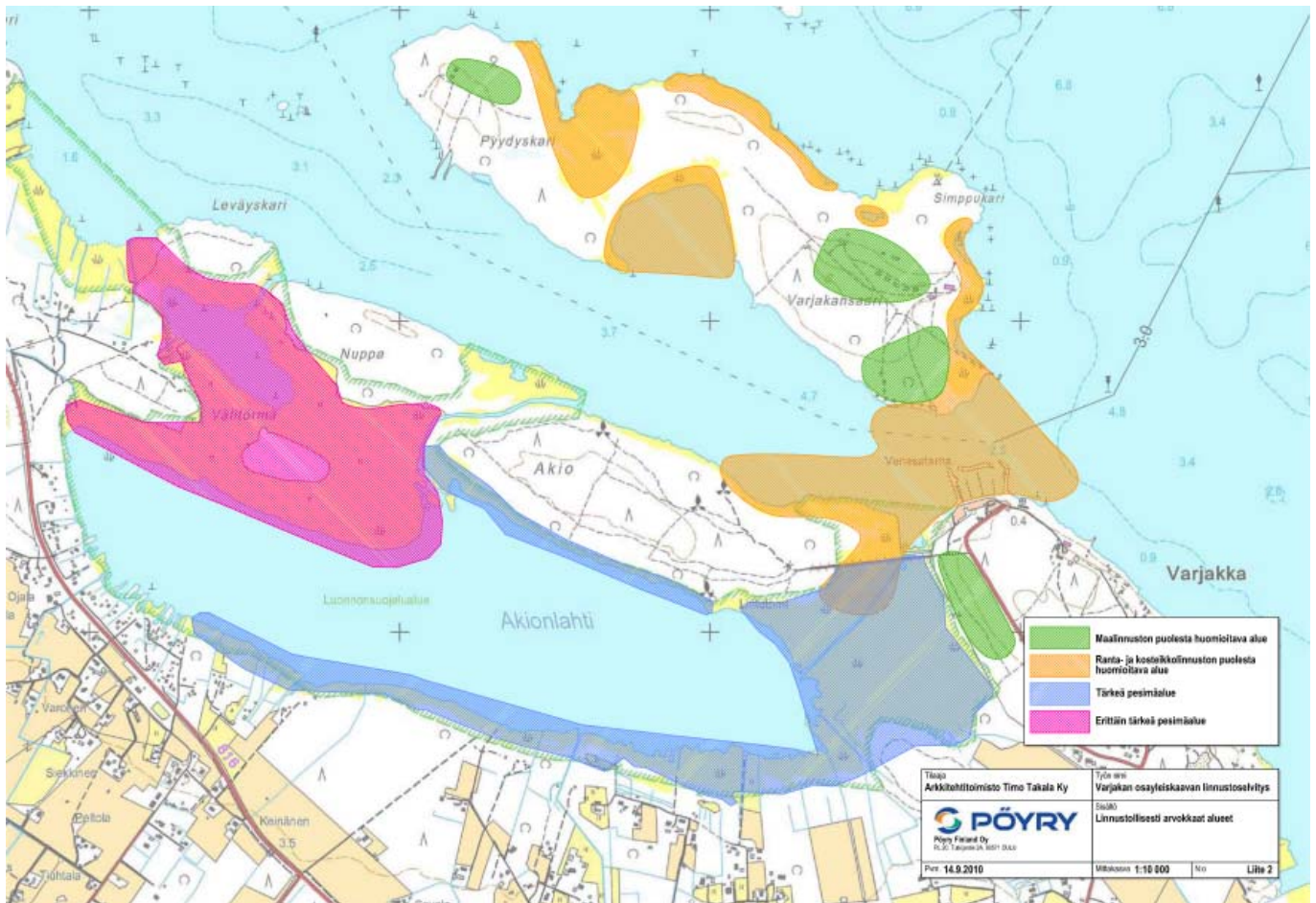
Vesilinnut

Havaintojen ja aiempien alueen linnustosta saatavilla olevien aineistojen perusteella Akionlahtea voidaan pitää erittäin ar-

vokkaana lintukohteena. Linnuston perusteella Akionlahti on kansainvälisesti arvokas lintuvesi (Pessa 2006). Akionlahden vesipinta-ala on 135 hehtaaria ja rantaniittyjen sekä pensaikoiden 100 hehtaaria. Lintutorni sijaitsee lahden pohjoisreunalla Akionsaarella. Meriveden korkeus vaikuttaa lintujen esiintymiseen: alaveden vallitessa kahlaajia on ympäri lahtea, mutta ylaveden aikaan eniten Nupanväylän ympärillä (Pessa 2006).

Ensimmäiset kevätmuuttajat, merihanhet, saapuvat lahdelle jo huhtikuun alussa. Vesilintujen ja kahlaajien muuttohuippu ajoittuu yleisimmin toukokuun puoliväliin, jolloin vesilintuja voi nähdä yli 200 ja kahlaajia jopa 4000–5000 yksilöä. Runsaimpia vesilintuja ovat tukkasotka, telkkä, haapana (Anas penelope) ja tavi (A. crecca). Kahlaajista valtalajeja ovat suokukko (Philomachus pugnax), liro (Tringa glareola) ja mustaviklo (T. ochropus). Lintumäärät ovat keväällä suuria. Vesilintuja ja kahlaajia voi molempia nähdä parikymmentä lajia. Lajiston kuuluvat myös harmaasorsa (A. strepera), lapasotka (Aythya marila), pikkutiira (Sternula albifrons) ja räyskä (Sterna caspia) (Pessa 2006). Akionlahti lienee Pohjois-Pohjanmaan ensimmäinen paikka, missä uivelon (Mergus albellus) pesintä varmistettiin rannikolla (Pohjois-Suomen ympäristöluovavirasto 2008).

Akionlahdella pesii lintuvesille ominaisia lajeja noin 50, joista vesilintuja on 15 ja kahlaajia 16 lajia. Kiintoisimmat pesijät ovat joutsen (Cygnus cygnus), harmaasorsa ja ristisorsa (Tadorna tadorna). Akionlahti on Hailuodon Kirkkosalmen ja Espoon Finnänlahden ohella tärkein harmaasorsan pesimäalue Suomessa (Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry 2010). Kahlaajista huomattavimmat pesijät ovat mm. jänkäkurppa



Varjakan linnustoalueet, Varjakan osayleiskaavan linnustaselvitys, Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky, Pöry-Finland Oy 15.9.2010

(*Lymnocyptes minimus*) ja vesipääsky (*Phalaropus lobatus*). Järven itäpäässä pesii nauru- ja pikkulokkikolonia. Pensaikeissa ja rehevissä rantametsissä pesivät mm. pikkutikka ja peukaloinen (*Troglodytes troglodytes*) (Pessa 2006).

Matala ja suojainen Akionlahti kerää elokuussa runsaasti sorsalintuja. Määrät ovat samaa suurusluokkaa kuin keväällä ja ne ovat enimmillään ennen sorsastusta, mutta sorsastus karkoittaa linnut Akionlahdelta. Sorsien määrä kasvaa jälleen myöhemmin syys-lokakuussa. Syyskuun lopulla saapuvat sadat joutsenet. Parhaimmillaan voimakkaiden pohjoistuulien aikaan Akionlahdelle voi kerääntyä jopa yli 1000 joutsenta (Pessa 2006).

Akionlahden lintuvesialue on ollut mukana valtakunnallisessa lintuvesiensuojeluohjelmassa (1981) sen laatimisesta asti osana laajempaa Liminganlahden lintuvesialuetta. Akionlahti on kuitenkin yksinäänkin kansainvälisesti arvokas kohde. Akionlahden Natura 2000 -alue on EU:n lintudirektiivin mukainen suojelualue (SPA-alue). Akionlahti kuuluu kansainvälisesti tärkeisiin lintualueisiin (IBA-alue) pienempänä osana laajempaa Oulun seudun kerääntymisalueetta (BirdLife Suomi ry 2010).

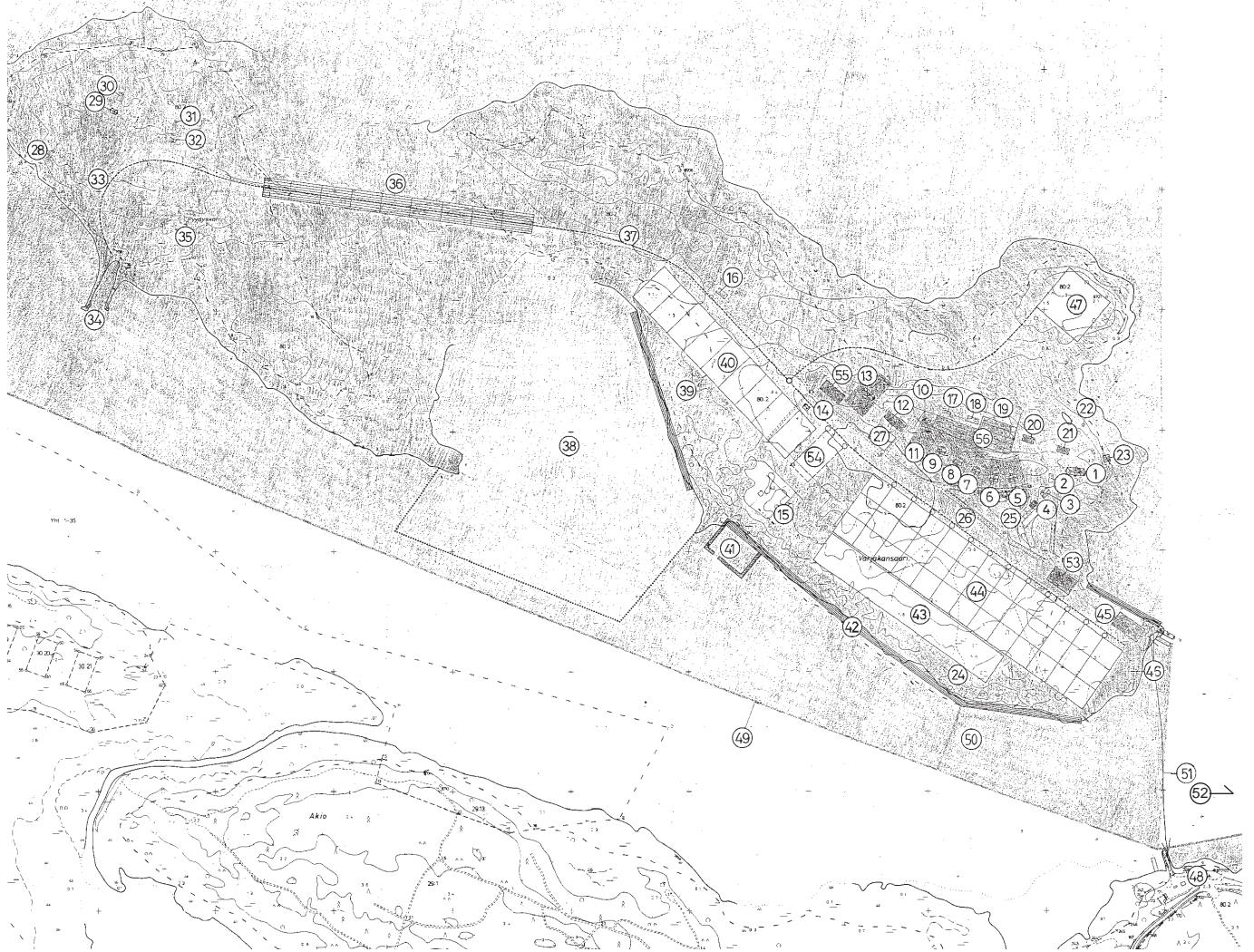
Akionlahden Natura 2000 -alueen merkitys kosteikkolintulajien levähdysalueena on eri mittareiden mukaan tarkasteltuna hyvin huomattava. Lintuvesityöryhmän (1981, Hyvärinen & Timosen 2009 mukaan) laatiman luokituksen mukaan lintuvesikohteen muutoinainen merkitys on hyvin huomattava, jos muuttokauden aikana alueella levähtää vesilintuja vähintään 2 000 ja/tai kahlaajia vähintään 1 000 ja/tai kohteella on erityistä merkitystä "suurten lajien" (kurjet, hanhet, joutsenet) levähdyspaikkana. Akionlahden lintuvesialue on kansainvälisesti arvokas levähdysalue, koska siellä levähtää jossakin vaiheessa muuttokautta vähintään 1000 yksilöä kahlaajia kerrallaan. Akionlahden lintuvesialuetta voidaan pitää myös merkittävänä pesimäaikaisena ruokailualueena (Hyvärinen & Timonen 2009).

Maailmaston puolesta huomioitava alue

Selvityksen yhteydessä havaittiin kaikkiaan 68 lintulajia, joista valtaosa (19 %) lukeutui metsien yleislintuihin (luokittelu Väisänen ym. 1998 mukaan) (kuva 1). Metsän yleislinnuista runsaslukuisimpia lajeja olivat pajulintu (*Phylloscopus trochilus*) ja peippo (*Fringilla coelebs*). Valtaosa havaituista vesi- ja rantalinnuista kuului karujen sisävesien tyypillisiin lajeihin, joiden osuus kaikista havaituista lajeista oli 17 %. Yleisimmät kyseisen ryhmän lajit olivat telkkä (*Bucephala clangula*), rantasipi (*Actitis hypoleucos*) ja kalalokki (*Larus canus*). Pääasiassa selvitysalueen ranta-alueilla havaittuja kosteikkolajeja tavattiin selvityksen yhteydessä useita lajeja, ja lajiryhmän osuus kaikista lajeista oli 13 %. Yleisimpiä kosteikkolajeja olivat tukkasotka (*Aythya fuligula*) ja naurulokki (*Larus ridibundus*).

Peltojen ja muun rakennetun maan lintujen osuus kokonaisuudesta oli toiseksi suurin (16 %). Tämä viittaa osaltaan Varjakan alueella selvästi luonnonympäristössä havaittavaan kulttuurivaikutukseen, mikä näkyy osaltaan myös alueen linnustossa. Kulttuurivaikutteisten alueiden tyyppilajeista runsaslukuisimpia olivat räkättirastas (*Turdus pilaris*) ja uuttukyyhky (*Columba oenas*).

Havumetsälajien esiintyminen keskittyi pääasiassa Varjakansaareen, mutta osittain myös Varjakan mantereenpuoleisen osan metsiin. Lehtimetsälintujen kannalta keskeiset esiintymisalueet sijoituivat Varjakansaaren pääasiassa rannanläheisten alueiden paikoin lehtomaisille lehtimetsäalueille, joiden linnusto on saaren sisäosien havupuuvaltaisia metsiä monipuolisempaa. Kuitenkin myös saaren sisäosissa on lehtomaisia alueita esimerkiksi vanhan paloaseman takana. Suolajit, kuten valkoviklo (*Tringa nebularia*) ja kurki (*Grus grus*) kuuluvat selvitysalueen kosteikkorantojen lajistoon. Varjakansaaren ja Akion alueiden



MERKKIEN SELITYKSET

- 1 entinen Oy Uleå Ab:n konttori, nyk. asuinrakennus
- 2 talousrakennus
- 3 asuinrakennus
- 4 Esko Vuotin kotitalo, purettu
- 5-9 asuinrakennus
- 10 aita, purettu
- 11 asuinrakennus, siirretty Pateniemeen
- 12 ruokala, Oulun osuuskauppa, toisessa kerroksessa asuntoja, 24 tulisijaa, palanut *Tehotuvna tulipalossa 1926 keuhalla*
- 13 asuinrakennus ja ulkokäymälä
- 14 paloasema ja letkutorni
- 15 saha ja pieni voima-asema, purettu
- 16 Hoikannokan parakki, toimi ruokalana varsinaisen ruokalan (12) palon jälkeen, purettu *toimi ruokalana vuoteen 1929 syksyyn.*
- 17 sauna
- 18 talli, aikaisemmin puutavaran myynti
- 19 leivintupa- mankelihuone-pyykkitupa-sauna, palanut
- 20 asuinrakennus
- 21 asuinrakennus, purettu
- 22 sauna
- 23 mylly, purettu
- 24 sauna
- 25 ürheilukenttä
- 26 "rekodilmaa" l. kasvima, purettu
- 27 markkinapaikka
- 28 sauna
- 29 asuinrakennus
- 30 talousrakennus
- 31 talousrakennus
- 32 entinen ruokala
- 33 voima-asema, purettu
- 34 telakka

- 35 paja
- 36 losolla täytetty alue, jolla oli lankkupäällyste
- 37 rautatie, Petsamon Möljöstä aina Pyydyskariin ja Tölskän nokalle saakka, jokaisen lautatarhan tapulin välissä oli kääntöpöytä vaunuille
- 38 tukkisuma
- 39 tukkivarasto, kesällä tukit vedettiin vedestä varastoon vetokoukkujen l. "kiramoiden" avulla, talvella tukit hinattiin sahaukseen hevosta tai väkipyörää l. "vorokkia" apuna käyttäen rimapinoja ja kilpukkakasarmeita, sahaustoiminnan jälkeen
- 40 Pasanki, jossa tukit lajiteltiin ja josta ne nostettiin sahaukseen, purettu
- 42 laituri, purettu
- 43 miilunpoltto, sahatoiminnan päätyttyä jättepuaa poltettiin miilussa
- 44 alue, jolla lautatarha sijaitsi
- 45 kilpukkakasarmi: katettu harvalautarakennus (20x40x10 kuutiometriä), jossa kaikki lyhyt puutavara l. "kilpukka" kuivattiin, purettu
- 46 Petsamon möljiä, rimasta ja jättepuaa rakennettu täytemää
- 47 Tölskän nokka, pieniä tapuleita metrinmittaisia puutavaraa markkinapaikka kesällä
- 48 "Hailuoto"-laivan kulkureitti
- 49 proomu, kuljetti puutavaraa redillä odottaville laivoille
- 51 "Huilina"-proomun kulkureitti
- 52 redi
- 53 varastorakennus, rautalankavarasto, purettu
- 54 sahalla tulavan puutavaran vastaanottopöydät, purettu
- 55 iso hevostalli ja mallipuu-seppäverstaas, purettu
- 56 kasvima
- 57 *Pelti k.*

Varjakan ja Pyydyskarin inventointikartta, 1989



ranta-alueiden pajukkovyöhykkeellä pesii varsin monipuolinen pensaikkolajisto, joista tyypillisimpiä ovat punavarvunen (*Carpodachus erythrinus*) ja hernekerttu (*Sylvia curruca*). Selvityksen yhteydessä havaittu tunturien tyyppilaji (luokittelu Väisäsen ym. 1998 mukaan) oli tylli (*Charadrius hiaticula*), joka on yleinen pesimälintu Suomen rannikkoalueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Varjakan niemen rakennuskanta on painottunut niemen itäranalle. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Varjakan kartano. Varjakan saarella on useita rakennuksia. Saaren koko rakennuskanta on kulttuurihistoriallisesti arvokasta yhtä uudemmaa saunarakennusta lukuun ottamatta.

Varjakan historia on tärkeä osa Oulunsalon ja koko seudun teollisuus- ja taloushistoriaa. 1850-luvulla purjelaivojen aikakaudella saarella toimi Frans Franzénin perustama laivavarvi, jolla parhaina vuosina rakennettiin merkittäviä purjealuksia. Aikanaan pohjoismaiden suurin saha perustettiin saarelle 1800- ja 1900-lukujen taitteessa. Sahan toiminta loppui vuonna 1929 pörssiromahduksen ja yleisen laman seurauksena. Sahan toiminta-aikana saarella asui ja työskenteli parhaimmillaan 2 000 hengen omavarainen yhteisö. Alueella sijaitsi myös Uleå-yhtiön rakennuttamat kaupat, elokuvateatteri, näyttämö, putka, iso leivintupa ja yhteissauna. Mantereelle Ouluun pidettiin säännöllistä laivayhteyttä, mikä jatkui pienimuotoisena aina 1950-luvun alkuvuosille saakka. Sahalaitos purettiin, samoin suuri osa asuinrakennuksista, joita vielä tänäkin päivänä on uudessa sijoituspaikassaan Pateniemessä. Varjakassa säilynyt rakennuskantaa on vaihtelevakuntoisena sekä mantereella että saarella. Varjakan säilynyt rakennuskanta on keskittynyt

Varjakan ja Pyydyskarin saarille, mantereen puolella on säilynyt vanha Varjakan kartano. (Museoviraston inventointikortti, Tytti Savolainen, 10.3.1991)

Varjakan sahayhdyskunta on listattu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY).

Akion saarella on lintutorni.

Palvelut

Alue tukeutuu Oulunsalon keskustan ja Salonpään palveluihin (päiväkoti, kirjasto ja koulu).

Varjakan kartanossa on toiminut matkailuyritys. Tiloja vuokrataan yksityistilaisuuksiin ja sesonkiaikoina paikka on ollut avoinna myös satunnaiskävijöille.

Varjakan satamassa toimii kesällä Varjakan Vene ry:n ylläpitämä kioskki.

Liikenne

Alue liittyy Hailuodontiehen Varjakantien välityksellä. Varjakantie on paikallistie. Lähin linja-autopysäkki on Hailuodontiellä Varjakantien liittymässä. Etäisyys Varjakan venesatamasta Hailuodontielle on n. kaksi kilometriä.

Varjakan niemen kärjessä on pienvenesatama, josta on 3,5 metrin syväyksinen väylä Oulun suuntaan. Etäisyys väyliä pitkin Oulun torinrantaan on n. 8km.

Varjakan saareen on lossiyhteys jalankulkijoita kantavalla kapalalossilla.

Tekninen huolto

Mantereen puolella on vesijohto. Saarella ei ole vesijohtoa eikä viemäriä. Lähin viemäriinjo on Keskipiirissä n. kahden kilometrin päässä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu:

Alue on Oulunsalon lentomeluvyöhykkeiden ulkopuolella mutta nousevien ja lähtevien koneiden melu kuuluu alueelle silloin kun käytetään kiitotien länsipäätä. Ilmavoimien leirit aiheuttavat kausittaista meluhaittaa alueella. Leirit ovat ajoittuneet yleensä varhaiskesään. Tieliikenteen melu on hyvin vähäistä. Aluetta voi pitää koneiden nousujen ja laskujen välisenä aikana hyvinkin hiljaisena.

Stora Enson ja Arizona Chemicalsin puunjalostus- ja kemian teollisuuslaitokset ovat Kempeleenlahden vastarannalla n. viiden kilometrin päässä. Varjakka on laitoksiin nähden vallitsevien tuulten yläpuolella, joten hajuhaitat ovat harvinaisia.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Oulunsalon kunta, Oulunsalon osakaskunta ja Oulun kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt 30.11.2000 valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta ja tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tähän on poimittu Varjakan alueen suunnittelun kannalta oleellisia tavoitteita:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

"Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi."

"Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin."

"Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä."

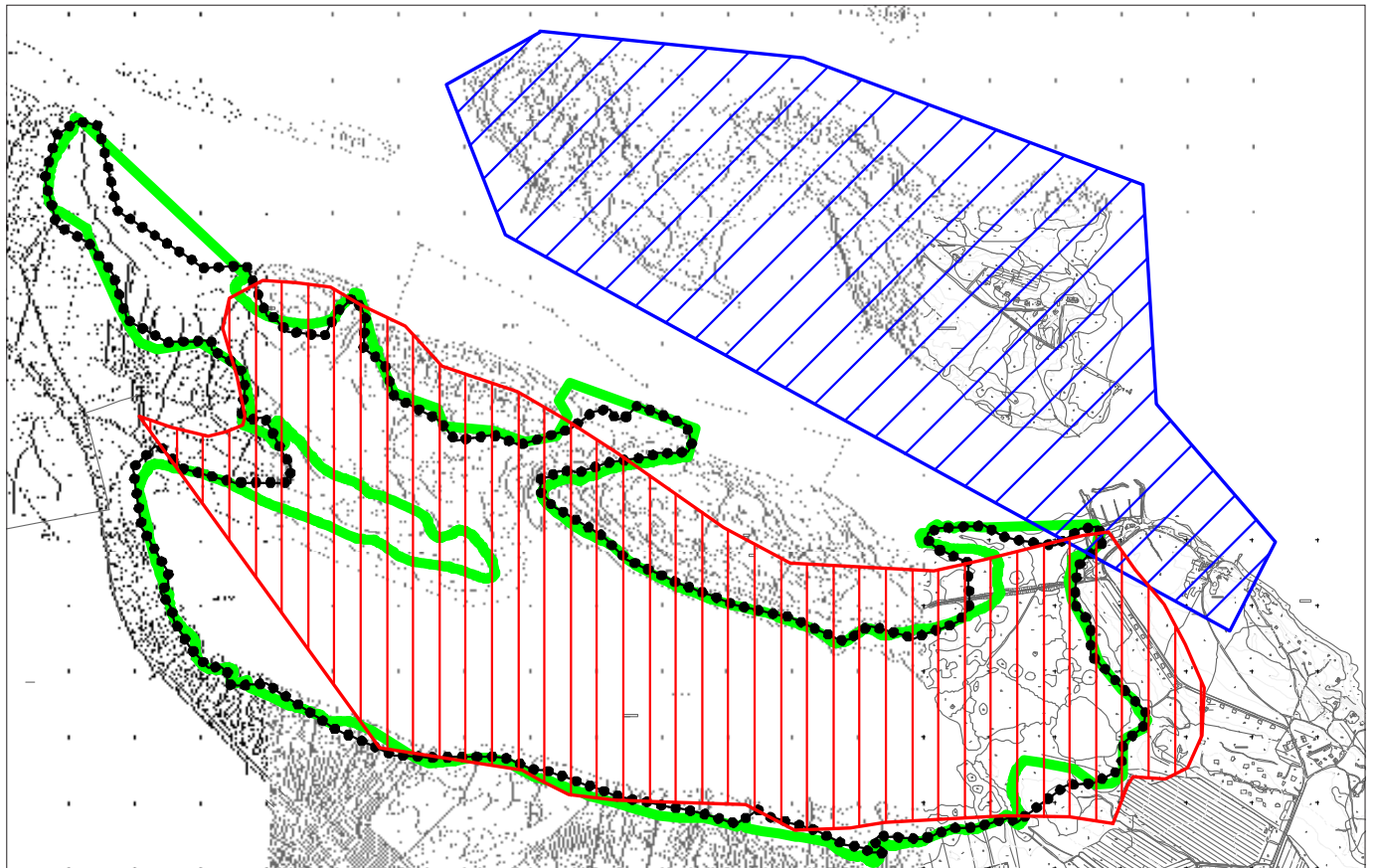
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

"Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä."

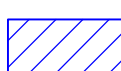
"Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään."

"Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävä hyödyntäminen edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta."

"Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät."



Lintuvesiensuojeluohjelma-alueet



Rakennettu ympäristö



Yksityiset suojelualueet



Natura 2000 kohteet

Valtakunnallisten ohjelmien rajauksia, Luontokohteet:

© SYKE Oiva-palvelu / Suomen Ympäristökeskus /



Varjakansaaren ja Pyydyskarin välisen salmen ruovikkoa

"Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys."

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

"Alueidenkäytössä [...] edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia."

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

"Maankohoamisrannikolla otetaan huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset olemassa olevaa rakennetta uudistettaessa ja uutta suunniteltaessa. [...] Rakentamisen sijoittelussa turvataan maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus."

Valtakunnalliset ohjelmat

Kulttuuriympäristö

Varjakan sahayhdyskunta on listattu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Lintuvesiensuojeluohjelma

Akionlahti sisältyy Liminganlahden ohella valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan.

Luonnonsuojelualueet

Akionlahden luonnonsuojelualue on perustettu vuonna 2003.

Natura 2000

Varjakan alueen etelä- ja länsipuolella sijaitsee Natura 2000 -verkostoon kuuluva ja luonnonsuojelualueeksi merkitty Akionlahden alue. Natura 2000 -suojelun perusteena olevat luontotyypit ja lajit:

Luontodirektiivin luontotyypit (%):

Rannikon laguunit* 50

Merenrantaniityt* 9

*priorisoitu luontotyyppi

Lintudirektiivin liitteen I linnut:

Ampuhaukka (*Falco columbarius*)

Kalatiira (*Sterna hirundo*)

Kapustarinta (*Pluvialis apricaria*)

Kurki (*Grus grus*)

Lapintiira (*Sterna paradisaea*)

Laulujoutsen (*Cygnus cygnus*)

Liro (*Tringa glareola*)

Mustakurkku-uikku (*Podiceps auritus*)

Pikkutiira (*Sterna albifrons*)

Räyskä (*Sterna caspia*)

Ruskosuohaukka (*Circus aeruginosus*)

Sinirinta (*Luscinia svecica*)

Sinisuohaukka (*Circus cyaneus*)

Suokukko (*Philomachus pugnax*)

Suopöllö (*Asio flammeus*)

Uivelo (*Mergus albellus*)

Vesipääsky (*Phalaropus lobatus*)

Lisäksi kaksi uhanalaista lajia, joiden tiedot ovat salassapidettäviä.

Luontodirektiivin liitteen II lajit:

Ruijanesikko (*Primula nutans*)

Upossarpio (*Alisma wahlenbergii*)

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 11.6.2003 ja se vahvistettiin ympäristöministeriössä 17.2.2005. Lainvoimaiseksi se on tullut Korkeimman hallinto-oikeuden 25.8.2006 tekemällä päätöksellä.

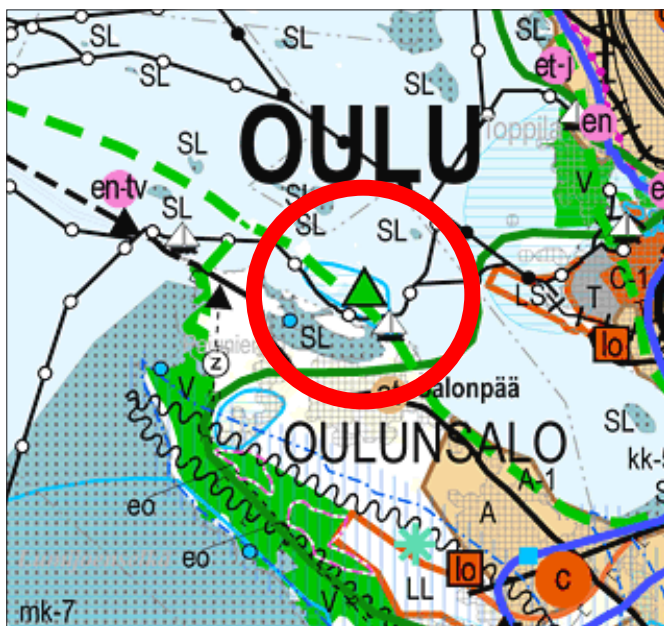
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Oulun seutu on merkitty valtakunnanosakeskukseksi. Varjakka kuuluu matkailun vetovoima- sekä matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueeseen. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistysten kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Varjakan alue kuuluu osaan merkinnällä mv-4 Liminganlahti-Hailuoto-Oulu osoitettua aluetta, jonka kehittämisperiaatteeksi on osoitettu alueen kehittämisen perustuminen maankohoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen. Varjakka osoitetaan kohteeksi, jossa tulisi toteuttaa vähintään seudullisia virkistys- ja matkailukohteita sekä muita seudullisesti merkittäviä virkistyskäytön kehittämishankkeita.

Varjakka on määritelty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Merkinnän suunnittelumääräyksenä on se, että alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueiden maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä tulee vaalia. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.

Varjakkaan on osoitettu paikka venesatamalle. Varjakan mantereen ja saaren välisessä salmessa kulkee maakuntakaavaan merkitty veneväylä. Varjakan kautta kulkee Oulusta Hailuotoon johtava Kempeleen lahden rantoja myöten linjattu viheryhteystarve, jolla osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä. Suunnittelumääräyksenä todetaan, että yksityiskohtaisemalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

Varjakan alueen etelä- ja länsipuolella sijaitsee Natura 2000 -verkostoon kuuluva ja luonnonsuojelualueeksi merkitty Akionlahden alue. Lisäksi Varjakan saaren pohjoispuolella sijaitsevia saaria on merkitty suojelualueeksi.



Ote Maakuntakaavasta

Oulun seudun yleiskaava 2020

Oulun seudun seutuvaltuusto hyväksyi seudun yleiskaavan 26.8.2003 ja se vahvistettiin ympäristöministeriössä 18.2.2005. Seudun yleiskaavan muutos ja laajennus on vahvistettu valtio-neuvostossa 8.3.2007.

Varjakan saari ja Varjakan mantereen itäinen ranta on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M-1), jonka rakentaminen ratkaistaan yksityiskohtaisella oikeusvaikutteisella yleiskaavalla tai asemakaavalla. Akion saari on merkitty virkistysalueeksi (V), joka on tärkeä osa seudullista virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa. Akionlahti on suojelualue. Varjakan kartanon alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM). Varjakan mantere on muutoin merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, jonka tarkempi maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla. Koko Varjakan ja Akion alueeseen liittyen korostetaan sellaista toteutusta, jossa mahdollistetaan kevyenliikenteen väylästäön hyvä liittyminen alueelle. Alueen eteläpuolelle Keskipiirille on merkitty kyläkeskus. Keskipiiri on kehitettävää asuntoaluetta, jonka maankäyttö ratkaistaan yksityiskohtaisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Lisäksi alueen pohjois- ja itäosaan on merkitty virkistysaluetta. Tarkemmat suunnittelua ja rajoituksia koskevat merkinnät on käsitelty Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan yhteydessä.

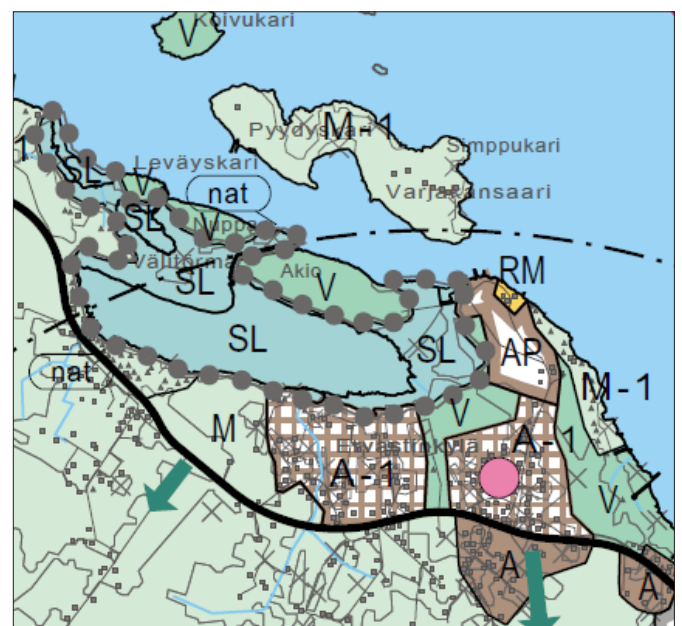
Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030

Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava on hyväksytty 12.6.2006 kunnanvaltuustossa. Lainvoimaiseksi se on tullut Korkeimman hallinto-oikeuden 22.2.2010 tekemällä päätöksellä. Yleiskaavatyön yhteydessä tehtiin useita perusselvityksiä vuosina 1999-2002.

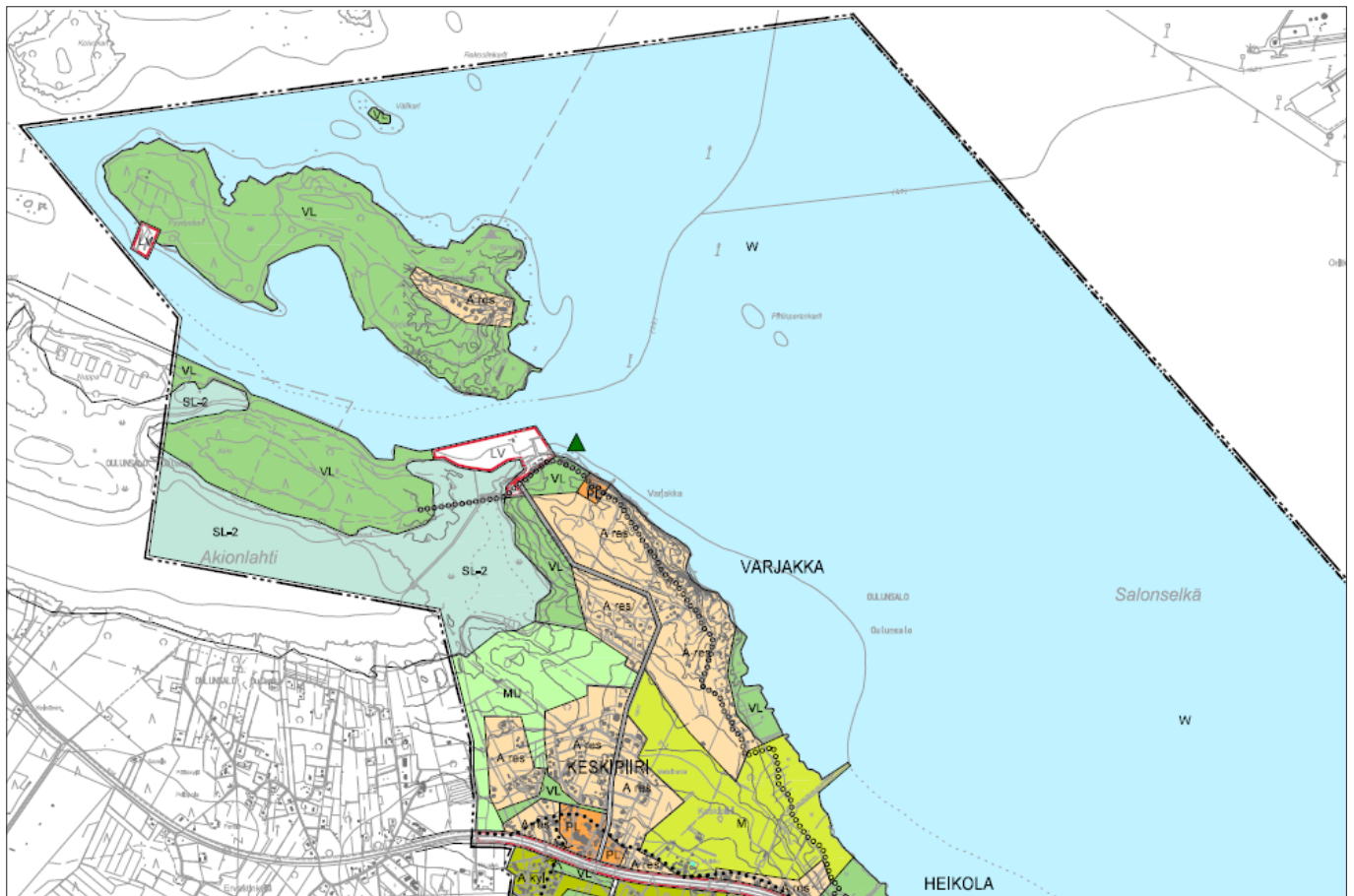
Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa Varjakkaan on osoitettu asumiskäyttöön varattavia alueita (A res), virkistysaluetta (V), lähialuekeskus (PL), venevalkama (LV), ulkoilu-reitti ja uimaranta.

Varjakan saari on merkitty kokonaisuudessaan kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi (sr). Varjakan mantereen koillisranta on myös merkitty kyseisellä sr-alue merkinnällä. Tämä alue käsittää rannan huvila-alueita (Varjakan kartanosta etelään päin), jolla on useita kulttuurihistoriallisia suojelukohteita.

Varjakan mannerosa on rannoiltaan merkitty alueeksi, jolla tulva kerran 200 vuodessa nousee korkeudelle 1,82 m (N60). Varjakan saarella sijaitsee kolme uhanalaisten kasvien kohdetta ja yksi uhanalaisten kasvien alue. Myös Akion saarella sijaitsee yksi uhanalaisten kasvien alue. Lisäksi Akionlahti on merkitty luon-



Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020



Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta 2030, kartta 1/2

nonsuojelualueeksi (SL-2) luonnonsuojelulakiin ja Natura 2000-suojeluverkkoon perustuen. Varjakan eteläpuolella sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Varjakan ja haja-asutusalueiden yhteinen tavoiteväkimäärä on 1600 asukasta. Merkinnällä A-res osoitetaan lähivuosikymmeninä asuntoalueiksi asemakaavoitettavat alueet. Alueiden osalta on tärkeää, ettei niillä tehdä toimenpiteitä, jotka haittaisivat myöhempiä asuntoalueeksi kaavoitusta. Kaavan osoittamat asutuksen reservialueet sijaitsevat Varjakan mannerosassa Varjakantien varrella. Lisäksi Varjakan saarella kulttuurihistoriallisten saharakennusten alueelle on osoitettu asumisen reservialuetta.

Kaavassa Varjakan alue on suurimmaksi osaksi virkistysaluetta: Varjakan ja Pyydyskarin saaret, Varjakan mantereen kärki ja Varjakantien länsipuoli ja Akion saari.

Lähipalvelujen alueeksi on merkitty Varjakan kartanon alue. Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevat venevalkamat Varjakan mantereelle ja Pyydyskariin. Varausten sisällä on mahdollisuus tuntuvallekin venepaikkojen lisäykselle. Varjakkaan on sijoitettu Kempeleen lahden rantaa myötäilevä ulkoilureitti, joka kulkee etelästä saapuen mantereen kärjen kautta Akioon. Varjakkaan osoitettu uimaranta sijaitsee mantereen koillisrannalla. Kaavassa on määräys, että tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35 m (N60).

Oulunsalon Salonpään strateginen yleiskaava 2030

Oulunsalon kunnassa on tällä hetkellä valmisteilla Salonpään strateginen yleiskaava. Ehdotus on ollut nähtävillä 10.3.2011-11.4.2011 Varjakan yleiskaava rajautuu Akionlahdella ja Varjakan salmessa Salonpään yleiskaavaan. Akion saaren kautta osoitettu ulkoilureitti jatkuu Salonpään yleiskaavassa.

Varjaka 2020 -hanke

Varjaka 2020 -hankkeessa vuonna 2009 Varjakan alueelle laadittiin kehittämissuunnitelma (masterplan) ja liiketoimintasuunnitelma. Lisäksi koottiin alueen kehittämistä edesauttava yhteistyöverkosto.

Varjakan kehittämissuunnitelman jälkeen vuosina 2010 - 2012 alueen kehittämistä on jatkettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Varjakan kartanon peruskorjauksilla, luonto- ja kulttuurireitit rakentamisella Varjakkaan sekä Varjakan sataman ja saaren jatkosuunnittelulla. Rahoitus toimenpiteisiin on saatu Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta ja Euroopan aluekehitysrahastolta. Lisäksi vuosina 2010 - 2011 on ollut käynnissä Akionlahden kunnostus kluuvijärveksi EAKR -hanke.

Varjakan pitkän aikavälin visiona on kehittää elämyspalvelukeskus, joka perustuu historiaan, kulttuuriin, luontoon ja mereen. Ensimmäisessä vaiheessa vuonna 2015 Varjaka on Oulun seudun tärkein lähimatkoille kohde, joka koostuu 1. Varjakan kartanon alueesta, 2. sataman merikeskuksesta, 3. peruskorjatusta historiallisesta saarisahaympäristöstä matkailupalveluille ja 4. loma-asunnoista saarella ja mantereella. Saaren ja mantereen väliin rakennetaan tarvittaessa veneilyn läpipääsyn mahdollistava silta. Alueelle tavoitellaan toimijoiksi mm. matkailuyrityksiä, järjestöjä ja seuroja.

Asemakaava

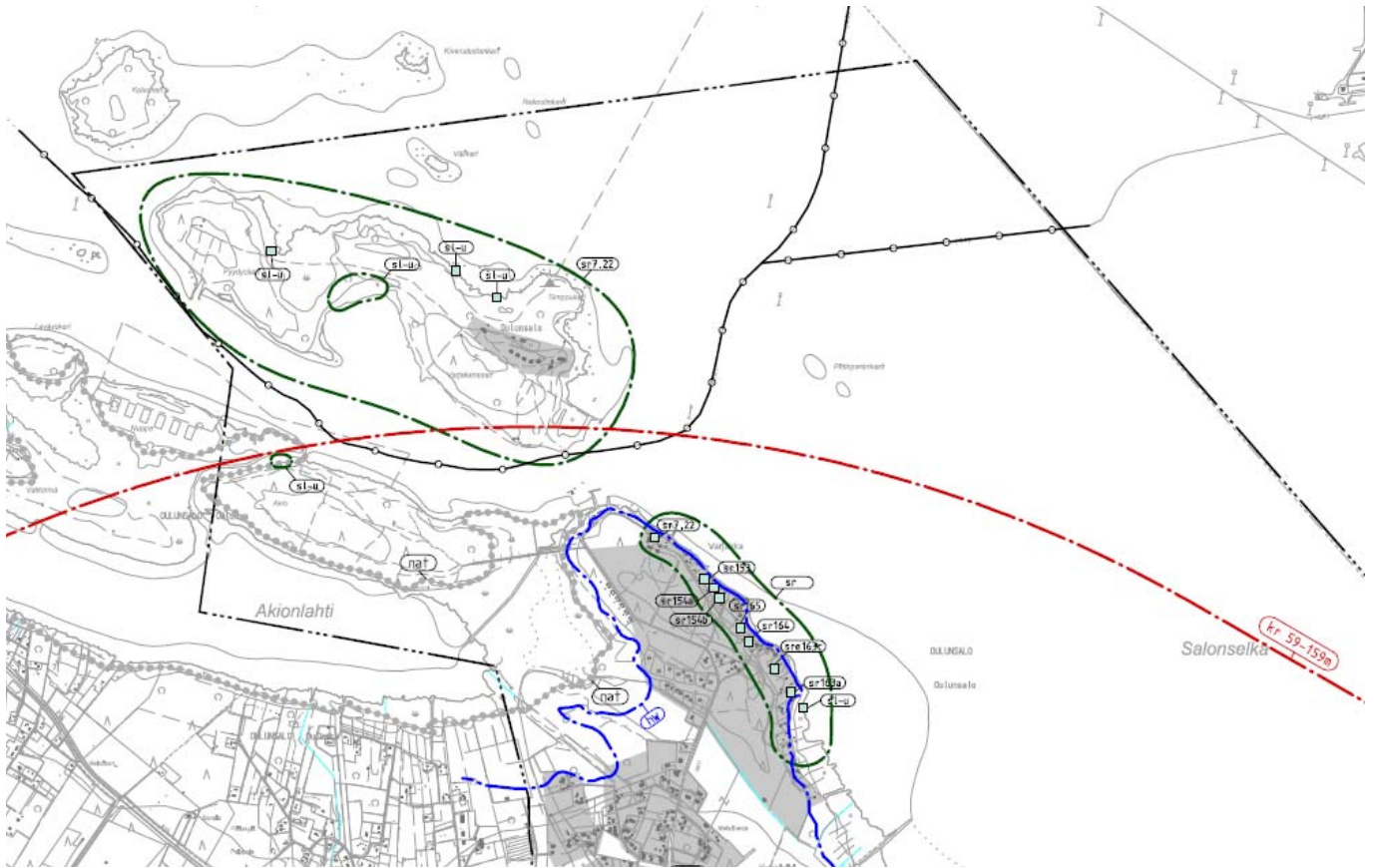
Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Oulunsalon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2002.

Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Oulunsalon asemakaavan pohjakartta. Kartta vastaa alueen olosuhteita.



Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta 2030, kartta 2/2

Akionlahden kunnostus

Oulunsalon kunta ja Oulunsalon osakaskunta hakivat Pohjois-Suomen ympäristölupavirastolta lupaa Akionlahden kunnostukseen ja lupa hyväksyttiin 31.10.2007 (§ 259). Lupahakemus koskee Akionlahden kunnostamista keskivedenpinnan nostolla, kuormituksen vähentämisellä ja uimarannan rakentamisella.

Suunnitelmien mukaan keskivedenpintaa nostetaan 18 cm (nykytasosta -21 cm tasoon -3 cm N60) rakentamalla pohjapadot Akionsaaren molempiin päihin Nupanväylään ja Akionväylään. Pohjapadot nostavat lahden ali- ja keskivedenkorkeuksia, mutta eivät vaikuta ylivedenkorkeuksiin. Padot ovat maa- ja kivirakenteisia ja niihin tehdään puinen tiivisteseinä. Nupanväylässä patoon tehdään veneluiska pienveneiden ylivetoa varten samoin kuin kalatie. Akionlahden lounaispähän laskevan Kaivosojan vedet puhdistetaan laskeutusaltaan ja kosteikon avulla Niiden kokonaispinta-ala on n. 4 ha, mikä on valuma-alueesta 0,8 %. Laskeutusallas sijoitetaan 200 m Kaivosojan suulta. Allas tyhjenetään muutaman vuoden välein.

Lahden virkistyskäyttöä parannetaan rakentamalla uimaranta Pikkukarin rantaan. Lahden pohjaa leikataan 0-30 cm (70 m x 50 m), ja tilalle tuodaan hiekkaa. Uimarannalle johtavaa tietä parannetaan ja sen päähän rakennetaan pysäköintipaikka. Ranta pidetään avoimena niittämällä ja kasvillisuutta raivaamalla.

3.2.2 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Aluetta koskevia laajempia selvityksiä, strategioita ja suunnitelmia

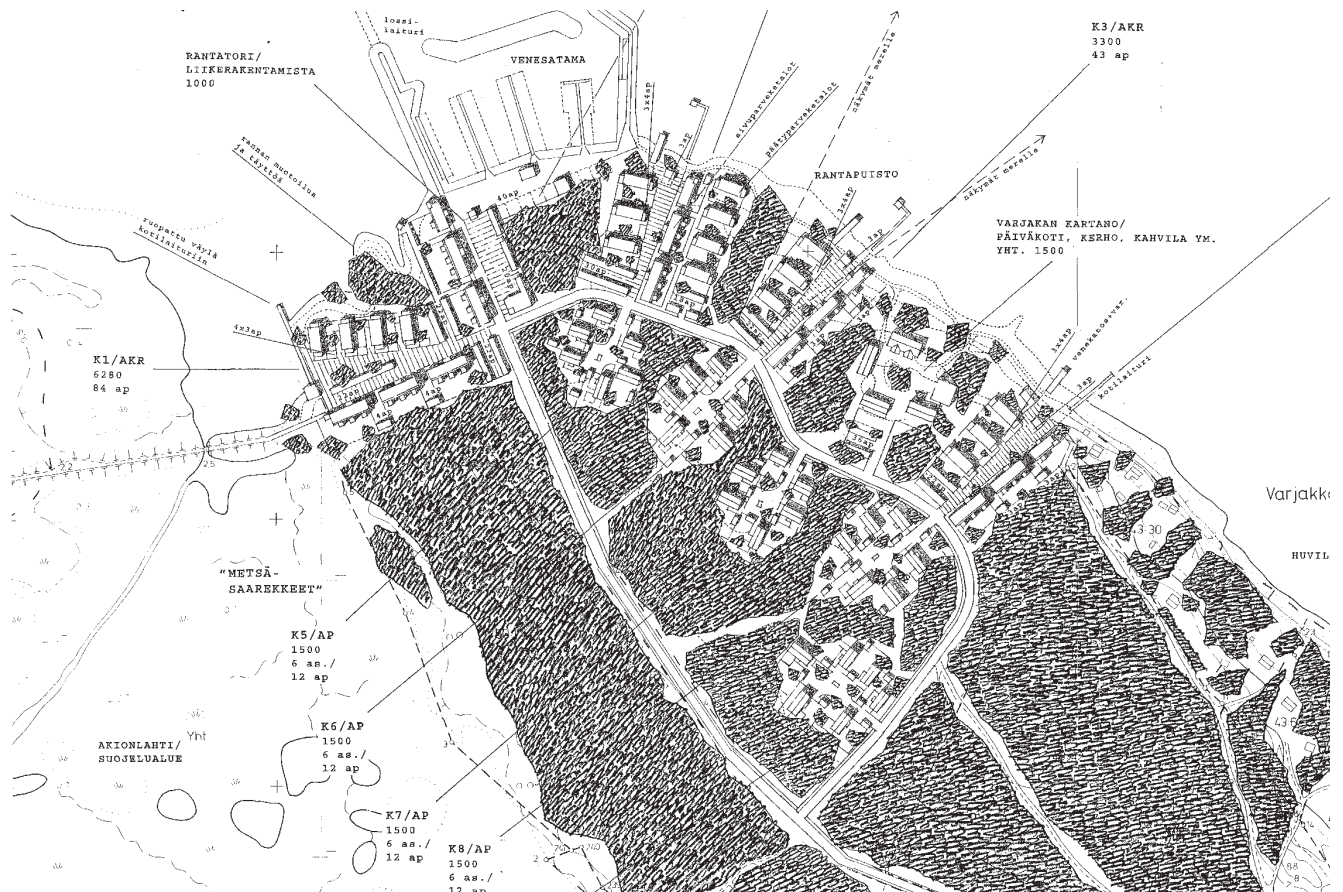
- Elinkeinojen kehittämissstrategia 2007-2013
- Oulun seudun innovaatiostrategia
- Oulun lentoaseman kehittämissuunnitelmat
- Pohjois-Pohjanmaan matkailustrategia 2006-2013
- Oulun seudun virkistys- ja vapaa-ajan alueiden suunnitelma VIVA 2007, Airix/Terttu Kurtila, 28.10.2007
- Oulun seudun matkailun Master Plan -suunnitelma, 2008

Varjakkaa koskevat kulttuurihistoriaa käsittelevät selvitykset ja suunnitelmat

- Diplomityö: Oulunsalon Varjakka - rakennushistoria, käyttö ja kunnostus, Helena Hirviniemi, 9.5.1995
- Varjakan saaren ja mantereen rakennuskannan korjausohjelma, 1995
- Varjakan kartanon käyttösuunnitelma ja Kapteenintalon korjaussuunnitelma, Helena Hirviniemi ja Pirjo Kaltainen, 1992-1995
- Satakunta sahaa Suomessa, kulttuurihistoriallisesti merkittäviä saharakennuksia ja ympäristöjä, inventointiraportti (väliraportti) Timo Kantonen, museoviraston rakennushistorian osasto, 1994
- Varjakan alueen rakennusten kohdeinventoinnit, Oulun yliopiston arkkitehtuurin osasto, arkkitehtiopiskelijat, 1989-1991

Varjakkaa koskevat luontoa, maisemaa ja ympäristöä käsittelevät selvitykset ja suunnitelmat

- Varjakan lintulenkki toteutussuunnitelma: Maria Pudas, Varjakka 2020 -hanke
- Oulunsalon kunta, Varjakan osayleiskaava, Natura-arviointi, Pöyry-Finland Oy 5.11.2010
- Varjakan osayleiskaavan linnustoselvitys, Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky, Pöyry-Finland Oy 15.9.2010
- Varjakan osayleiskaava, Tarkennuksia alueen luontoselvityksiin, Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky, Pöyry Finland Oy 12.1.2010
- Varjakan osayleiskaavan luontovaikutusten arviointi, Akionlahti - Natura-arvioinnin tarveharkinta, Pöyry Environment 2009
- Akionlahden Natura 2000 -alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, Luonnon (Marja Hyvärinen ja Sami Timonen)
- Varjakan saaren sieniselvitys 2003, Teppo Rämä, 5.11.2004
- Varjakan kartanon pihasuunnitelma, 2003

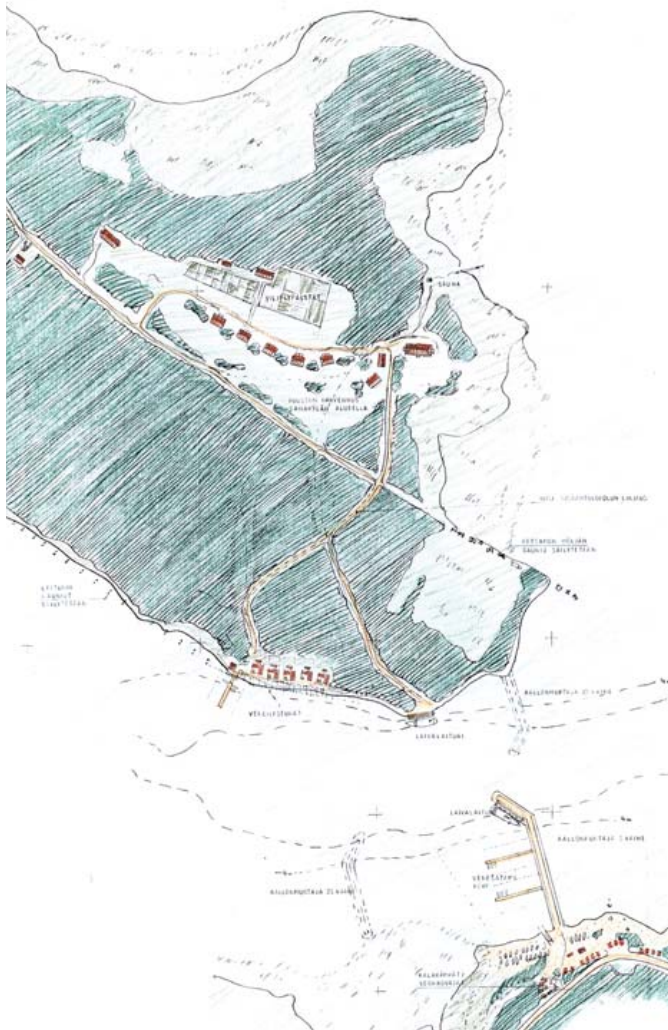


Helena Hirviniemen ja Esa Kankaan kilpailuehdotus "Merelle", joka sai Varjakan alueesta järjestetyssä kutsukilpailussa jaetun ensimmäisen palkinnon vuonna 2000

- Varjakan kartanon alueen kartanopuutarhan inventointi, Anita Simi, Hämeen ammattikorkeakoulu, maisemasuunnittelulinja, 2003
- Akionlahden kluuvijärven kunnostustoimenpiteiden suunnittelu ja hulevesienkäsittelysuunnitelma, Ecoriver Oy, 2002
- Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys, Sari Ylitulkila, 2000
- Selvitys Varjakan niemen maisema- ja luonto-olosuhteista, maisema-arkkitehtitoimisto Terttu Kurttila, 1999
- SY264 Maisemarakenteen ja taajamarakenteen yhteensovittaminen, Jorma Panu, 1998
- Varjakan niemen metsänhoitosuunnitelma
- Oulunsalon Varjakka: maisemanhoitosuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Terttu Kurttila, 14.12.1995
- Akionlahti ja sen kasvillisuus. Oulun yliopisto. Perämeren tutkimusaseman monisteita 23: 1-65. Siira, J. 1993
- Akionlahden linnusto. Oulun yliopisto. Perämeren tutkimusaseman monisteita 24: 1-28. Pessa, J. 1993
- Oulunsalon maisemasuunnitelma, Maisema- ja Ympäristösuunnittelu, Anneli Ruohonen, 5.6.1990
- Varjakan alueen ympäristöselvitys, Ympäristöinstituutti, 5.10.1988
- Luonnonsuojelulain luontotyyppien kartoitus, Varjakansaari S, Pohjois-Pohjanmaa, Oulunsalo. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

Varjakkaa koskevat matkailua ja virkistystä käsittelevät selvitykset ja suunnitelmat

- Varjakan alueen masterplan 2020, Ari Saine, projektipäällikkö, Oulunsalon kunta, Varjakka 2020 -hanke
- Varjakan matkailualueen liiketoimintasuunnitelma: FCG Finnish Consulting Group Oy, Varjakka 2020 -hanke
- Oulunsalon Varjakka asukkaiden silmin: Maria Pudas, Varjakka 2020 -hanke
- Varjakan käyttäjäkysely: Maria Pudas, Varjakka 2020 -hanke
- Varjakan suunnitteluhistoria 1986 - 2008: Ari Saine, Varjakka 2020 -hanke
- Oulunsalon Varjakan arkkitehtoninen ilme: Arkkitehdit M3 Oy, Varjakka 2020 -hanke
- Kestävän kehityksen keinot matkailualueen kehittämisessä - esimerkkinä Oulunsalon Varjakka: Gaia Oy, Varjakka 2020 -hanke
- Varjakan saari - teollisuusyhteisöstä ekologiseksi matkailukohteeksi, Opinnäytetyö/AMK, Hanna Korhonen, 2008
- Luonnos Varjakan venerannan nuotiopaikan katokseksi, Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Seppo Valjus Oy, 1997
- Varjakan venesataman käyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky, 1995
- Varjakan saaren uudisrakennuksia veneilijöille, Arkkitehtitoimisto Seppo Huttu-Hiltunen Oy, 1994-95
- Suunnitelma loma-asutuksesta Varjakan saarelle, Arkkitehtitoimisto Ilpo Väisänen Oy, 1986
- Suunnitelma loma-asutuksesta Varjakan saarelle, Juha Paldanius, 1985
- Suunnitelma karavaanarialueesta, Kalle Viljanen ja Heikki Aitoaho, 1985



Varjakkaa koskevat maankäyttö- ja kehittämissuunnitelmat

- Oulunsalon Varjakan rannan ideasuunnitelma, Oulun yliopiston arkkitehtuurin osasto, syventävien opintojen harjoitustyö, Ilona Karjalainen, 7.5.2008
- Varjakan arkkitehtikilpailu, "Varjakan alueen ideointi ja kerrostalomaisen asumisen suunnittelukilpailu", 1999-2000
- Varjakan toiminnallinen kehittämissuunnitelma, Oulunsalon sivistyspalvelut, Marttila ja Seppänen, 15.9.1997
- Varjaka: käyttösuunnitelma (luonnos), Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky, 1994
- Varjakan kartanon käyttösuunnitelma (useita harjoitustöitä), Oulun yliopiston arkkitehtuurin osasto / arkkitehtuurin historian laboratorio, 1990-luku
- Suunnitelmia pilvenpiirtäjistä, Jouni Laitinen, 1990
- Keskipiiri-Varjaka alueiden kehittämissuunnitelma (harjoitustöitä), Oulun yliopiston arkkitehtuurin osasto / yhdyskuntasuunnittelun laboratorio, 1990-luku
- Suunnitelma Varjakan kehittämisestä, Oulun maanmittauksen kaavoituspäivät, 1989

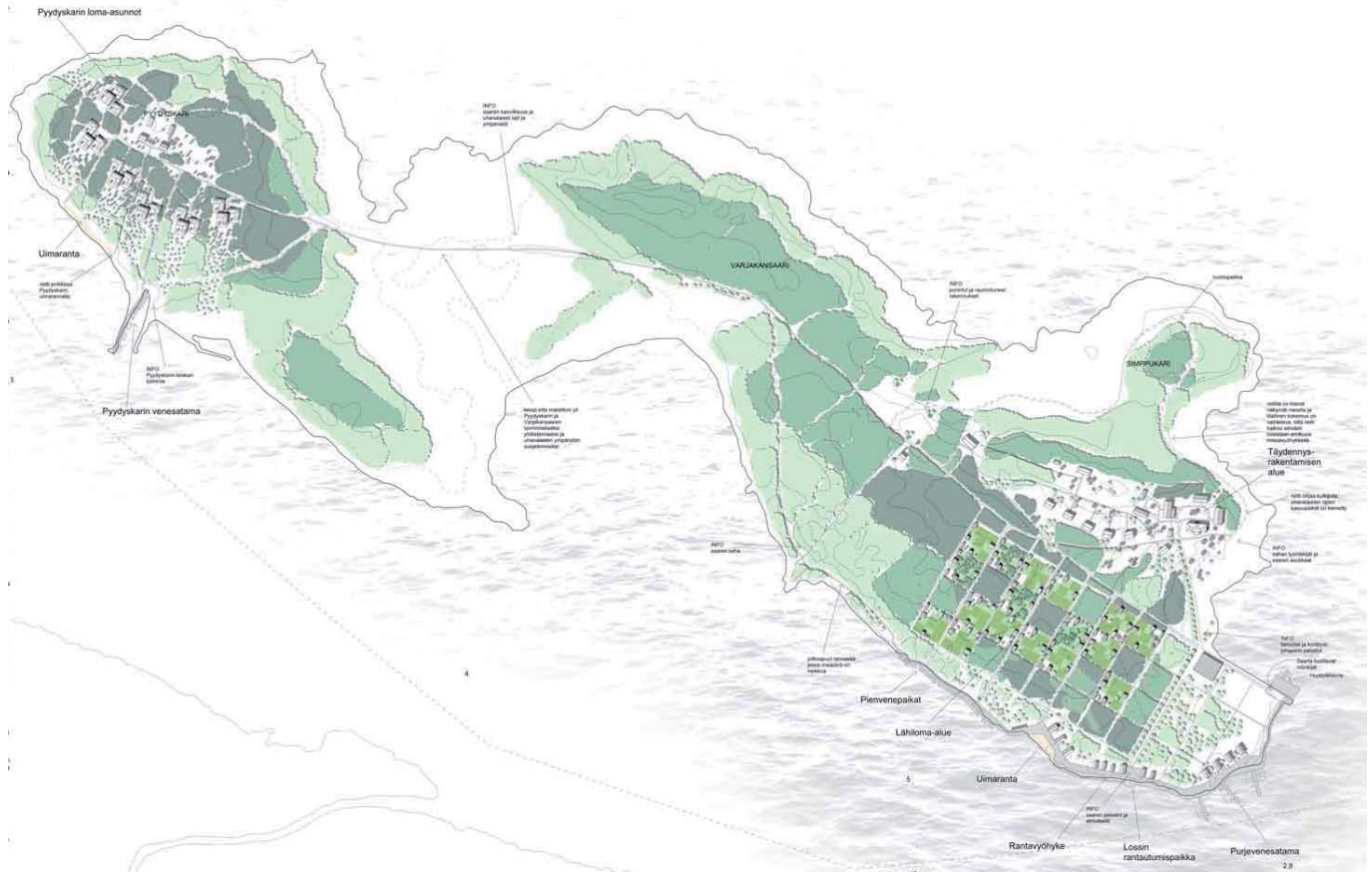
Varjakkaa koskevat maaperää ja kuntatekniikkaa käsittelevät selvitykset ja suunnitelmat

- Oulunsalon kunta, Varjakan merikeskus, yleissuunnitelma, VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy ja Insinööritoimisto Ponvia Oy, 2.9.2011
- Oulunsalon kunta, Varjakan silta, toteutettavuusselvitys, 27.4.2011, WSP Finland Oy
- Varjakan alueen rakennettavuusselvitys, Geobotnia Oy (työ n:o 8576), 11.10.1999
- Haja-asutusalueiden vesihuolto - Varjaka, Akio ja osa Keski-piiriä, PSV - Maa ja Vesi Oy, 14.9.1999

Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky:n luonnos Varjakan käyttösuunnitelmaksi vuodelta 1994



Ote Hanna Korhosen opinnäytetyöstä "Varjakan saari - teollisuusyhteisöstä ekologiseksi matkailukohteeksi" (2008)



Ilona Karjalaisen diplomityö

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Varjakan alueen osayleiskaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi Varjaka 2020 -hankkeen yhteydessä laaditussa alueen masterplanissa. Osayleiskaavassa osoitetaan alueen maankäytön periaatteet, suunnitelmat ja reunaehdot.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti 21.4.2009 Varjakan osayleiskaavan laatimisesta ja päätti kuuluttaa osayleiskaavan vireille tulosta sekä hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville.

Vireille tulosta on ilmoitettu 14.5. 2009 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat osayleiskaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt yhteistyöelimet ja tahot olivat seuraavat:

Kunnan elimet ja viranomaiset

Palvelulautakunta

Viranomaiset

Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Pohjanmaan museo
Museovirasto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Metsähallitus, Oulu
Oulun seudun seutuhallitus

Oulun seudun ympäristötoimi
Liikennevirasto, Vaasan Väyläyksikkö
Hailuodon kunta
Oulun kaupunki

Etujärjestöt ja muut tahot

Oulunsalon vesihuolto Oy
Oulun Seudun Sähkö
Oulu-Koillismaan Pelastuslaitos
DNA Finland Oy
Oulunsalon Kehitysyhtiö Oy
Kempeleen-Oulunsalon Luonnonsuojeluyhdistys ry
Pohjois-Pohjanmaan Luonnonsuojelupiiri
Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
Oulunsalon Kalastajainseura ry
Kotiseutuseura Oulunsalo ry
Oulunsalon kulttuuri-instituutti
Lentojätkä Ky
Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
Oulunsalon Yrittäjät ry
Varjakan Vene ry
Oulun Purjehdusseura ry
Oulun Työväen Pursiseura ry
Oulun Merenkävijät ry
Oulunsalon Merenkulkijat ry
Oulun Seudun Melojat ry
K&C ry
Kuovikylän asukasyhdistys
Salonpään kyläyhdistys
Ervastiin kyläyhdistys
Oulunsalon osakaskunta

4.3.2 Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § 2 mom mukaisesti osayleiskaavan vireilletulosta on ilmoitettu 14.5. 2009 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.



Tutkittu vaihtoehto B

4.3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.5.-12.6.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätti mielipiteen Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry. Lisäksi saatiin yksi yksityinen mielipide.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen viranomaisyhteistyö pidettiin 24.3.2009. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä selvitystarpeita.

4.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on rakentaa Varjakasta sen historiaa kunnioittava, mutta rohkeasti tulevaisuuteen kurkottava alue, jossa kestävä kehityksen pohjalta toteutetaan matkailun, lomailun, yritystoiminnan ja asumisen merellinen ulottuvuus.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Seudun yleiskaavassa ja Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavassa Varjakan niemi on aivan niemen kärkeä lukuun ottamatta osoitettu asuntoalueeksi ja Varjakan saari ja Akio virkistysalueiksi. Ainoastaan olemassa oleva rakennuskanta on osoitettu Varjakan saarella säilytettäväksi.

Varjakka 2020 -hankkeessa on päädytty yleiskaavoista poiketen Varjakan kehittämiseen matkailupainotteisemmaksi. Täten yleiskaava poikkeaa lähtökohtana olevien aiempien yleiskaavojen ratkaisuista. Loma-asumiseen ja matkailuun on osoitettu alueita ja vastaavasti asuminen jää huomattavasti vähäisemmäksi.

4.5 Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Syksyllä 2009 laadittiin kaksi alustavaa maankäytön periaatemallia, joita käsiteltiin ohjausryhmässä 29.10.2009.

Vaihtoehtoista toisessa Varjakan saareen oli osoitettu noin 100 loma-asuntoa. Akion saari oli kokonaan virkistysalueena. Toisessa vaihtoehdossa loma-asuntojen painopistettä oli siirretty varjakan saaresta Akion saareen. Ohjausryhmä piti Akion saaren rakentamista epärealistisena ja sellaisena, että se ei tue hanketta. Myös maanomistaja, Oulun kaupunki on halunnut säilyttää Akion saaren virkistysalueena. Näistä syistä työskentelyä jatkettiin vaihtoehdon A pohjalta.

4.5.5 Vuorovaikutus luonnosvaiheessa

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.11.2009 asettaa luonnoksen nähtävillä vuorovaikutusta varten. Osayleiskaavan luonnos oli nähtävillä 26.11.2009-15.1.2010. Osayleiskaavasta jätettiin 11 lausuntoa ja mielipidettä. 2.12.2009 järjestettiin asiaa koskeva kaavakokous valtuustosalissa.

4.5.6 Osayleiskaavaehdotus nähtävillä

Varjakan osayleiskaavan ehdotus on ollut MRL 65:n mukaisesti nähtävillä 29.12.2011-16.2.2012. Nähtävilläoloaikana 16.1.2011 pidettiin yleisötilaisuus Oulunsalon kunnantoimistolla. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyiltä viranomaisilta. Määräaikana ehdotuksesta saatiin yhteensä 13 lausuntoa tai muistutusta.



Yleiskaavavaluonnos

Museoviraston lausunnon johdosta vesialuetta koskeviin yleiskaavamerkintöihin lisättiin suunnittelumääräys: "Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä museoviranomaisiin vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi." Lisäys katsottiin informaatioluontoiseksi, joten kaavaa ei katsottu aiheelliseksi asettaa uudelleen nähtäville lisäysten johdosta.

4.5.7 Osayleiskaavan hyväksyminen

Muistutusten käsittely: Oulun kaupunginhallitus 11.6.2012 § 289

Hyväksyminen: Oulun kaupunginvaltuusto 18.6.2012 § 73

5 YLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen toimintakeskuksena kehitetään nykyisen venesataman ranta-alueita. Tälle alueelle sijoittuvat mahdolliset uudet ravintola- ja hotellitason majoitustilat.

Muilta osin majoitustilat olisivat loma-asuntotyyppisissä erillismökeissä. Näitä on osoitettu Varjakan saareen aikoihin lautatarha-alueina olleille saaren osille sekä mantereelle Varjakantien varteen.

Pysyvää asumista varten on osoitettu Varjakantien varrelle viisi väljätköä omakotitalo- tai paritalotonttia.

Kaava-alueen maapinta-ala on n. 170 hehtaaria. Osayleiskaavassa tästä osoitetaan retkeily- ja ulkoilualueeksi 142 hehtaaria, eli n. 85%. N. 15 % alueesta osoitetaan matkailun, virkistyksen ja rakennussuojelun tarpeisiin.

5.1.1 Mitoitus

Yleiskaavassa on osoitettu ohjeellisesti 148 kpl loma-asuntoja. Kyseessä ei ole kuitenkaan sitova mitoitusluku, vaan loma-asuntojen määrä tarkentuu asemakaavavaiheessa ja riippuu olennisesti loma-asuntojen luonteesta ja koosta.

Omakotiintontteja alueelle on osoitettu 5kpl.

5.1.2 Palvelut

Varjakan Kartanoa kehitetään tärkeänä alueen palvelupisteinä. Toinen palvelualue tulee kehittämään venesataman yhteyteen, jota kehitetään palveluiltaan vierasvenesatamaksi. Sataman yleissuunnitelmassa on esitetty uudisrakentamista (ravintola, majoitus, palvelurakennus, kioski, kahvila, kauppa, veneseurojen tiloja, kevytveneiden säilytysvaja, kalamyymälä, savusauna yms.). Varjakan salmen pohjoisrannalle Varjakan saaren ranta-alueelle esitetään pienempimuotoista satamaa uudisrakennuksineen.

Sataman kupeeseen Varjakan kartanon puoleiselle sivustalle esitetään merikylpylää: uimaranta, aallonmurtajalle rakennettava uimalaituri, savusauna ja avantouintikeskus.

Muilta osin kaava-alue tukeutuu kuntakeskuksen ja Keskipiirin palveluihin.



Sataman yleissuunnitelma, Varjakan merikeskus, yleissuunnitelma, VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy ja Insinööri-toimisto Ponvia Oy, 2.9.2011

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten alue.

Loma- ja matkailualueeksi on merkitty Varjakan satamakentän alue sekä alue vastarannalta Varjakan saaresta. Näille alueille on tarkoitus keskittää matkailupalveluiden ydintoiminnot.

R Matkailua palvelevien rakennusten alue.

Suurin osa majoitustiloista osoitetaan loma-asuntoluonteisille alueille, jotka on merkitty tällä merkinnällä. Alueita on osoitettu n. 11 ha.

R/s Loma- ja matkailualue, jolla ympäristö säilytetään.

Varjakan kartano on osoitettu virkistystä ja matkailua palveleviin tarkoituksiin merkinnällä, joka velvoittaa säilyttämään pihapiirin rakennuskannan kulttuurihistoriallisen arvon

SR Rakennusuojelualue.

Varjakan saarella alueet, joilla on olemassa olevaa rakennuskantaa on osoitettu rakennusuojelualueiksi. Rakennusten käyttötarkoitusta ei rajoiteta muutoin kuin, että käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai ympäristöllisten arvojen säilymistä. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.

5.3.2 Muut alueet

VR /MR-1 Retkeily- ja ulkoilualue.

Osa-yleiskaava-alueelle on osoitettu viheraluetta retkeily- ja ulkoilukäyttöön yhteensä 142 ha

Retkeilykäyttöön osoitetuilla alueilla on Varjakan sahan aikaisia rakennusten ja rakennelmien jäänteitä. Ne tulee ottaa huomioon rakennettaessa polkuja ja muita palveluita virkistyskäyttöön. Osa-yleiskaava sallii myös uudisrakentamisen entisten purettujen ja hävinneiden rakennusten ja rakennelmien paikalle.

SL-3 Luonnonsuojelualue.

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain nojalla perustetut Akionlahden luonnonsuojelualue YSA200169 ja Akion luonnonsuojelualue YSA202432 yleiskaava-alueeseen kuuluvilta osiltaan. Alueet ovat paljolti yhteneväisiä Natura 2000-alueen kanssa.

S-4 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Varjakansaaren merenrantaniitty on luonnonsuojelulain luontotyypisuojelun mukainen kohde ja osoitettu sitä vastaavalla erityismerkinnällä S-4.

Katu- ja liikennealueet

Silta Varjakansaareen

Osa-yleiskaavassa on merkitty katuyhteys Varjakansaareen. Kaa-va tekee siten mahdolliseksi myös sillan rakentamisen saareen.



Havainnekuva virkistysalueen uimarannalta uudelle aallonmurtajalle päin talvella, Varjakan merikeskus, yleissuunnitelma, VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy ja Insinööritoimisto Ponvia Oy, 2.9.2011

Kiinteä yhteys edellyttäisi 175 metrin pituisen sillan rakentamista. Siltapaikasta on tehty esiselvitys (Oulunsalon kunta, Varjakan silta, toteutettavuusselvitys, 27.4.2011, WSP Finland Oy)

Selvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavaa:

Käytyjen neuvottelujen, saatujen palautteiden pohjalta sekä laadittujen alustavien siltaluonnosten perusteella voidaan sillan toteuttamista pitää Varjakan saaren kehittämisen kannalta realistisena ajatuksena. Sillan rakentamisen olosuhteet eivät tuota rakentamiseen ylimääräisiä vaikeuksia. Perustusten rakentaminen talviaikaan voi hyödyntää jääpeitettä. Sillan vaatimustason tulee lähteä saaren kehittämisen tarpeista. Nyt esitetyt ratkaisumallit sallivat kuormitustason mikä tekee mahdolliseksi saaren huolto- liikenteen ja rakentamista palvelevan liikenteen hallitusti.

Varjankan saaren silta on kohteena mielenkiintoinen. Suunnittelukohde on mielekäs myös suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Etenkin jos halutaan kohteessa edistää puurakentamista, saattaisi arvokas kulttuuriperintö houkutella kilpailijoiksi alan huippuja. Suomen Rakennusinsinöörien liiton kilpailusäännöt soveltuvat varsin hyvin kilpailun järjestämisen organisointiin.

Tässä selvityksessä esitetyt kokonaiskustannukset sisältävät rakennettavan sillan sekä aallonmurtajan pituiselta osalta tie- rakentamisen kustannukset. Lisäksi on erikseen varauduttu- rakennuttajan kustannuksiin.

Palkkisiltojen kokonaiskustannusten suuruusluokka on 2,0 M€. Vinoköysisiltojen kokonaiskustannusten suuruusluokka on 3,2 M€ ja avattavan kääntösillan 3,6 M€.

Selvityksen perusteella tekijät suosittelevat sillan toteuttamista kiinteänä palkkisiltana. Puun käyttöä sillassa pidetään toivottava elementtinä.

LV Venesatama.

Varjakan venesataman kehittämisestä on valmistunut yleissuunnitelma (Varjakan merikeskus, yleissuunnitelma, VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy ja Insinööritoimisto Ponvia Oy, 2.9.2011). Yleiskaavaan on rajattu satama-alueet tämän yleissuunnitelman mukaisesti. Merkinnällä ra-k osoitetaan, että alueelle saa sijoittaa myös kelluvia loma-asuntoja.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kunta-kuvaan

Oulunsalon rakentamisen tuleva kehittämissaksi on välillä Varjakka- Kirkonkylä. Varjakan niemi on tämän kaupunkiakselin päätepiste. Varjakka 2020- hanke tukee hyvin taajaman kehittämissperiaatteita.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaavan tarkoituksena on tukea Varjakan valtakunnallisesti arvokkaan alueen säilymistä ja sen kohentamista arvoaan vastaavaan kuntoon.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Työn yhteydessä on alueen luontoarvot kartoitettu ja uudisrakentaminen on sijoitettu alueille, joissa rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja



Alueella olevat sahan aikaiset jäänteet säilytetään muistoina sahan ajan rakennuksista ja rakenteista. Rakenteiden säilyttäminen palvelee myös niiden mahdollista ennallistamista tai korvaavaa uudisrakentamista entisillä mittasuhteilla. Rantalaitureita on ollut aikoinaan lähes kilometrin pituudella. Ranta-alueiden maaperä on laajalti sahausjätteitä koostuvaa "rimamaata".

Vaikutukset Natura-alueeseen

Osayleiskaavan ja Varjakka-hankkeen vaikutuksista Akionlahden Natura-alueeseen on tehty Natura-arvio (*Oulunsalon kunta, Varjakan osayleiskaava, Natura-arviointi, Pöyry-Finland Oy 5.11.2010*)

Akionlahti (FI1103200) on suojeltu luontodirektiivin mukaisena SCI-alueena ja lintudirektiivin mukaisena SPA-alueena. Alue on kooltaan 260 ha. Suuri osa alueesta kuuluu valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan (LVO110237). Alueen suojelu toteutetaan lakisääteisenä luonnonsuojelualueena ja vesialueiden osalta vesilain nojalla. Välitörmän perinnemaiseman suojelun ensisijaisena toteutuskeinona on maanomistajan kanssa tehtävä sopimus. Osayleiskaava-alueelle Natura-alueesta sijoittuu noin 80 hehtaaria.

Vaikutusarvion perusteella kaava ja kaavassa osoitettu toiminta ei yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa todennäköisesti merkittävästi heikennä Akionlahden Natura-alueen suojelupeusteena olevia luonnonarvoja ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Epävarmuutta arviointiin tuo lähinnä matkailijoiden aktiviteettien aiheuttamat vaikutukset Natura-alueella, mitkä määräytyvät ennen kaikkea todellisten toteutuvien matkailijamäärien mukaan. Luontotyypeille ja esimerkiksi lintulajeille mahdollisesti aiheutuvaa kuormitusta voidaan vähentää ja ehkäistä alueen huolellisella suunnittelulla ja mm. asemakaava- ja muilla määräyksillä ja ohjeistuksella.

Lausunnot Natura-arviosta

Natura-arviosta antoivat lausuntonsa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulun kaupunki ja 17 yksityistä maanomistajaa.

Pohjois-Pohjanmaan Ely-Keskuksen lausunto

Natura-arvioinnin tarkoituksena on luoda riittävä tiedollinen pohja kaavan Natura 2000 -kohteeseen kohdistuvien vaikutusten arvioimiseksi. Arvioinnissa on selvitettävä, miten kaava vaikuttaa juuri kyseisellä alueella suojelun kohteena oleviin lajeihin tai luontotyypeihin.

Natura-arviointi on toteutettu asiantuntija-arviona olemassa olevan tiedon pohjalta, mikä voidaan katsoa tässä vaiheessa riittäväksi.

ELY-keskus katsoo, että rakentamisen vaikutukset Natura-alueen koillisosaan jäävät epäselviksi, sillä arviointi olisi vaatinut maastokäynnin ja uhanalaisten lajien esiintymien tarkemman kartoituksen. Tältä osin arviointia tulee täydentää luonnonsuojelulain mukaisista rauhoitusmääräyksistä poikkeamisen lupamenettelyn yhteydessä. Tällöin tulee tarkemmin tehdä selkoa suunniteltavasta rakentamisesta ja sen vaikutuksista erityisesti upossarpioesiintymään.

Kävijämääristä on esitetty arvioita. Oletettavasti nykyinen kävijämäärä on alhainen, mutta arvioinnissa olisi ollut syytä tuoda selkeämmin esille, mikä on kävijämäärän lisääntyminen nykyisestä. Kävijämäärän lisääntymisen häiriövaikutus niihin luonnonarvoihin, joiden vuoksi Akionlahti sisältyy Suomen ja EU:n Natura-verkoston jää osin arvailujen varaan.



Satama-alueen havainnekuva, Arkkitehdit-M3 Oy, 2010

Kaikkia ulkoilureittejä ei ole vielä suunniteltu eikä merkitty kaavakarttaan. Näiltä osin myös niiden vaikutuksia on arvioitu vain yleisellä tasolla ja arviointiin jää epävarmuutta.

Natura-arvioinnissa pohditaan veneilyn mahdollista lisääntymistä Akionlahdella. ELY-keskus toteaa, että mikäli kaavan mukainen rakentaminen ja virkistyskäyttö lisäävät veneilyä Akionlahden Natura-alueella, se voi lisätä merkittävästi pesivään ja levähtävään linnustoon kohdistuvaa häiriötä. Mikäli näin on, ei tätä ole arvioitu riittävällä tavalla Natura-arvioinnissa.

Natura-arvioinnissa esitetään vaikutusten seuranta. Esitetään vuosittaisia seurantalaskentoja lisääntyvän kävijämäärän linnustovaikutusten arvioimiseksi. ELY-keskus näkee tämän perustelluksi. Asiakirjassa ei kuitenkaan mainita tahoja, joka on vastuussa seurannan järjestämisestä.

Muilta osin ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavaehdotuksen Natura-arviointi on toteutettu pääasiassa riittävällä tavalla. Natura-alueen luontotyyppien sijainti ja keskeisimpien lajien esiintyminen tuodaan esiin. Luontotyyppien ja lajien vaikutustarkastelu voidaan katsoa pääosin asianmukaiseksi ja riittäväksi ja vaikutusten merkittävyyttä on analysoitu. Jatkotyössä, mm. asemakaavoituksen yhteydessä, on tarvetta täydentää Natura-arviointia tässä lausunnossa mainituilta kohdin.

ELY-KESKUKSEN ARVIO HAITALLISTEN VAIKUTUSTEN LIEVENTÄMISMAHDOLLISUUKSISTA

Akionlahden Natura-alueelle kohdistuvat haitalliset vaikutukset voivat aiheutua huomattavasta lisääntyvistä kävijämäärästä sekä Natura-alueeseen rajautuvasta rakentamisesta. Haitallinen vaikutus olisi luonteeltaan keskeisesti häiriötä, osin myös fyysisen ympäristön muuttumista (uossarpio). Häiriön minimoimiseksi alueen käytössä on tärkeää kiinnittää huomio kulun ohjaukseen ja vaikutusten seurantaan. Mikäli häiriötä aiheutuu haitallisessa määrin, tulee asiaan puuttua sopivaksi katsotuin toimenpitein.

Rakentamista on osoitettu alueen koillisosaan (RM-1 ja p/s-merkinnät). Näiden osalta ei Natura-arvioinnissa ole esitetty varsinaisia lieventäviä toimia. I/s -alueelle rakentaminen vaatii

luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksistä ELY-keskuksen poikkeuslupan. Poikkeuslupaa haettaessa tulee arvioida tarkemmin hankkeen vaikutukset Natura-alueen luontoarvoihin, mm. viereiseen uossarpioesiintymään.

Natura-arvioinnin mukaan Akionsaaren Natura-alueen ulkopuolelle tullaan toteuttamaan tulipaikkoja ja muita virkistysrakenteita. Todetaan myös, että kosteikkojen yli rakennettavat pitkokset ja sopiviin paikkoihin sijoitettavat tiedotustaulut suojaavat hyvin reiteillä olevaa suokasvillisuutta. Osayleiskaavakarttaan ei kuitenkaan ole merkitty tällaisia Natura-alueella kulkevia reittejä. Mikäli kosteikoille on tarvetta suunnitella reittejä (pitkoksia), tulee niistä arvioida vaikutukset Natura-alueelle erikseen. Toimenpiteet edellyttävät myös poikkeuslupaa rauhoitusmääräyksistä.

Ohjeellinen ulkoilureitti on merkitty kulkeväksi Natura-alueella vain pengertien ja sillan tieuraa pitkin ja lyhyen matkan Akionsaaren länsipäässä rantaan. Jos kaavan myötä alueella rakennetaan lisää virkistysreittejä ja niihin liittyviä tukirakenteita, tulee niiden sijoittaminen maastoon suunnitella huolella, ettei toiminta lisää linnustoon kohdistuvaa häiriötä. Asiassa tulee ottaa huomioon myös luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen lisävaikutusarvioinnin vaatimus.

Natura-arvioinnissa pohditaan veneilyn mahdollista lisääntymistä Akionlahdella. Nykymuotoinen veneily ei ole merkittävästi haitannut Akionlahden linnustoa. ELY-keskus toteaa, että mikäli kaavan mukainen rakentaminen ja virkistyskäyttö lisäävät veneilyä Akionlahden Natura-alueella, se voi lisätä merkittävästi pesivään ja levähtävään linnustoon kohdistuvaa häiriötä. Mikäli näin on, ei tätä ole arvioitu riittävällä tavalla Natura-arvioinnissa. Tietoja on tarpeen täydentää maankäytön suunnittelun jatkotyössä, mm. asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueen kehittämisen jatkosuunnittelussa näyttää olevan tarvetta jättää hoito- ja käyttösuunnitelmaluonnoksessa mainittu Akionlahden pohjoisrannalle suunniteltu venepaikka toteuttamatta. Nykyisin alueella on epävirallinen rantautumispaikka, jota on mahdollista käyttää rauhoitusmääräysten mukaisesti.

ELY-KESKUKSEN JOHTOPÄÄTÖKSET

Natura-arvioinnissa heikentävää vaikutusta on tarkasteltava niiden luontotyyppien ja lajien elinympäristön kannalta, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Puheena olevassa Natura-arvioinnissa on yleiskaavatasolla pääasiassa riittävästi paneuduttu luontotyyppisiin kohdistuvaan kuluttavaan paineeseen ja lajistoon kohdistuviin heikentäviin vaikutuksiin (mm. häiriö), jotka syntyvät suunnitellun rakentamisen välittömänä ja välillisenä seurauksena. Vaikutusarviointiin on kuitenkin jäänyt suunnitelman yleispiirteisyyden vuoksi epävarmuustekijöitä, jotka ELY-keskus tuo tässä lausunnossa esiin ja jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa, mm. asemakaavoituksen yhteydessä.

ELY-keskus katsoo, että rakentamisen vaikutukset Natura-alueen koillisosaan jäävät epäselviksi, sillä arviointi olisi vaatinut maastokäynnin ja uhanalaisten lajien esiintymien tarkemman kartoituksen. Tältä osin arviointia tulee täydentää poikkeamis-lupamenettelyn yhteydessä, jolloin alueelle suunniteltavasta rakentamisesta on saatavana tarkempaa tietoa. Lisävaikutukset on arvioitava erityisesti viereiseen upossarpioesiintymään.

Natura-arvioinnissa pohditaan veneilyn mahdollista lisääntymistä Akionlahdella. ELY-keskus toteaa, että mikäli kaavan mukainen rakentaminen ja virkistyskäyttö lisäävät veneilyä Akionlahden Natura-alueella, se voi lisätä merkittävästi pesivään ja levähtävään linnustoon kohdistuvaa häiriötä, jolloin tätä ei ole arvioitu riittävällä tavalla Natura-arvioinnissa. Vaikutusarviointia on tarpeen täydentää jatkosuunnittelussa, mm. asemakaavojen laadinnassa.

Natura-arvioinnissa on arvioitu osayleiskaavaehdotuksen vaikutuksia sekä luontotyyppisiin että lajistoon. ELY-keskus katsoo, että vaikutustarkastelu on tässä vaiheessa riittävä. Natura-arviointi täyttää luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittaman asianmukaisuuden vaatimuksen, kun otetaan huomioon tässä lausunnossa esitetyt yksityiskohtaisemman suunnittelun vaikutusarvioinnin täydentävät vaatimukset.

Varjakan osayleiskaavaehdotus on hyväksyttävissä (luonnonsuojelulaki 66 §) tässä lausunnossa mainituin jatkotyötä koskevin reunaehdoin. Natura-alueen ja luonnonsuojelun alueen rajat tulee kuitenkin molemmat esittää osayleiskaavassa, luonnonsuojelun alueen (SL-2) rajat tulee korjata.

Suunniteltu pysäköinti- ja satamakenttäalue (p/s) sijaitsee Akionlahden suojelualueella (suojelualueetunnus YSA200169), jolle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelun alueen rauhoituspäätöksestä poikkeamiseen tarvittavan luvan ja alueella mahdollisesti esiintyvät upossarpio ja ruijanesikko luontodirektiivin liitteen II lajien rauhoitusmääräyksistä poikkeamisluvan. Lupahakemuksen yhteydessä tulee tehdä maastoinventointi ja selvittää tarkemmin kyseisten lajien sijainti ja arvioida rakentamisen vaikutuksia niihin.

Kaavan vaikutusten seurantaan tulee sisällyttää linnustoseuranta.

Oulun kaupungin lausunto

Oulunsalon kunta pyytää lausuntoa Varjakan osayleiskaavan 5.11.2010 päivätystä Natura-arvioinnista. Lausuntoa pyydetään Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä alueen maanhaltijoilta. Oulun kaupunki omistaa alueella tilat r:n:o 567-401-29-1 (n. 33ha) sekä 567-401-29-13 (n. 1,2 ha), jotka yhdessä muodostavat Akionsaaren.

Natura-arvioinnin ovat laatineet Pöyry Finland Oy ja Arkkitehti-toimisto Timo Takala Ky. Arviointi on luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ien mukainen Natura-arviointi. Siinä on tarkasteltu Akionlahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteita ja arvioitu osayleiskaavan toimintojen vaikutuksia suojelualueeseen ja sen perusteisiin.

Varjakanniemen, Varjakansaaren ja Akionsaaren käsittävissä osayleiskaavassa pääosa alueesta on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi. Kaava-alueen maapinta-ala on n. 170 ha, josta retkeily- ja ulkoilualueeksi on osoitettu 142 ha. Varjakansaaren sahayhdyskunta on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvokas rakennuskanta on osayleiskaavassa osoitettu rakennussuojelualueeksi. Varjakansaareen sekä mantereelle Varjakantien varteen on osoitettu lomaja matkailualueita, joille on mahdollista rakentaa 156 erillismökkiä. Varjakantien varrelle on osoitettu viisi omakotitalo- tai paritalotonttia. Akionsaari on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi. Varjakansaaren merenrantaniitty on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Akionlahti on osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja Natura 2000 -alueeksi.

Akionlahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteena olevat luontotyypit ovat rannikon laguunit, Itämeren borealiset merenrantaniityt, vaihettumis- ja rantasuot, maankohoamisrannikon primäärisukessiiovaiheiden luonnontilaiset metsät sekä Fennoskandian metsäluhdut. Linnuston osalta suojeluperusteena ovat useat EU:n lintudirektiivin lajit, joista uhanalaisia ovat pikkutiira ja punakuiri.

Nyt laaditussa Natura -arvioinnissa on arvioitu majoituspalvelujen, lisääntyvän kävijämäärän sekä retkeilyreitien ja veneilyn vaikutuksia. Matkailupalveluiden rakentamisella ei arvioida olevan suoria merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoihin. Kävijämäärän arvioidaan lisääntyvän kehittämisen seurauksena n. 150.000 vuosittaiseen kävijään. Ns. luonnokäyttöpaine kertoja, eli esimerkiksi muutaman kilometrin lenkkiä lähimaastossa, arvioidaan kertyvän 57.000 vuodessa. Valtaosa suuntautuisi merkityille poluille ja reiteille Varjakan- ja Akionsaareen. Natura -alueelle ei osoiteta ulkoilureittejä tai mairinnousu- tai tulipaikkoja, joten reitistön tai sen lisääntyvän käytön ei arvioida merkittävästi heikentävän Natura -alueen luontoarvoja. Arvioinnin mukaan matkailijoiden aktiviteettien aiheuttamat vaikutukset määräytyvät todellisten kävijämäärien mukaan. Luontotyypeille ja lintulajeille aiheutuvaa kuormitusta voidaan vähentää ja ehkäistä huolellisella suunnittelulla ja ohjeistuksella.

Alueella on käynnissä useita kehittämishankkeita. Euroopan aluekehitysrahaston tukema Akionlahden kunnostushanke on käynnistynyt alkuvuodesta 2010. Tavoitteena on nostaa lahden vedenpintaa, palauttaa kluuvijärvivaihe mahdollistaen sen luonnollisen kehityksen, sekä hidastaa lahden umpeenkasvua ja parantaa virkistyskäyttömahdollisuuksia. Varjakka kestävä seudullinen matkailukeskus 2020 -koordinaatiohanke on saanut aluekehitysrahaston rahoituksen vuosille 2010-2012. Lisäksi viireillä ovat Varjakan kartanon peruskorjaukset sekä Varjakan kulttuuri- ja luontoreitin rakentaminen.

Oulun kaupunginhallitus on 19.1.2010 § 31 antanut Varjakan osayleiskaavan luonnoksesta lausunnon, jonka mukaan Oulun kaupungin omistama Akionsaari halutaan jatkossakin säilyttää virkistys- ja retkeilyalueena.

Oulun kaupungin näkemyksen mukaan Varjakan osayleiskaavan Natura -arviointi tarjoaa riittävät tiedot kaavan vaikutusten arviointiin. Oulunsalon Varjakka on Oulun seudun virkistys- ja vapaaajan suunnitelmassa arvioitu seudulliseksi kärkikohteeksi. Uuden Oulun näkökulmasta Varjakan kehittäminen tarjoaa merkittävän lisän uuden kunnan matkailu- ja lomarakentamisen potentiaaliin. Kehittämistyössä on pidettävä huoli niin alueen kulttuuriympäristön kuin luonnonympäristönkin arvojen säilymisestä.

Natura -arvioinnista annettavan lausunnon yhteydessä lienee aiheellista huomauttaa, että Natura 2000 -alueen rajausta kaavakartalla tulisi huomattavasti selkeyttää: osayleiskaavaluonnoksessa 16.09.2010 rajaus on merkitty aivan liian himmeällä eikä juuri erotu pohjakartan merkinnöistä.

5.4.4 Vaikutukset maisemaan

Osayleiskaavan rakentaminen on sijoitettu suurelta osin sahan aikaisille paikoille. Nämä paikat ovat jääneet metsän suojaan, joten rakentaminen muuttaa verrattain vähän alueen maisemakuvaa.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuu- suuteen

Hankkeen seurauksena tarvitaan kevyen liikenteen väylä Varjakasta Keskipiiriin. Väylän sijaintia selvitetään myöhemmin erillisenä selvitystehtävänä. Ajoneuvoliikenteelle nykyinen Varjakantie riittää hankkeen toteuduttuakin. Varjakan alueen kehittyminen luo lisää kysyntää ja parantaa siten mahdollisuuksia saada paikallisliikenteen päätepusäkki Varjakkaan.

5.4.6 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Varjakan kehittäminen edellyttää jätevesiviemärin rakentamista Keskipiiristä Varjakkaan ja Varjakan saareen asti. Varjakan saareen on rakennettava myös vesijohto ja sähköverkosto.

5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Hankkeen taloudelliset vaikutukset selvitetään myöhemmin osana Varjakka 2020- hanketta

5.4.8 Vaikutukset terveyteen ja sosiaalisiin oloihin

Hanke avaa Varjakan alueen nykyistä paremmin oulunsalolaisien sekä koko Oulun seudun virkistyskäyttöön ja parantaa siten seudun virkistytymismahdollisuuksia. Keskipiirin alueella hanke kohentaa alueen paikallista palvelutasoa.

5.4.9 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Osayleiskaavan tarkoituksena on tukea Varjakan valtakunnallisesti arvokkaan alueen säilymistä ja sen kohentamista arvoaan vastaavaan kuntoon.

5.4.10 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleiskaavassa on varauduttu ilmastonmuutokseen määräämällä riittävät rakennuskorkeudet meren pinnasta.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Osayleiskaavalla "edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä."

Osayleiskaavalla "edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta."

Osayleiskaavalla on varmistettu, "että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät."

Osayleiskaavalla rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltu "sitte, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys."

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Rakentamisen sijoittelussa on turvattu "maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus."

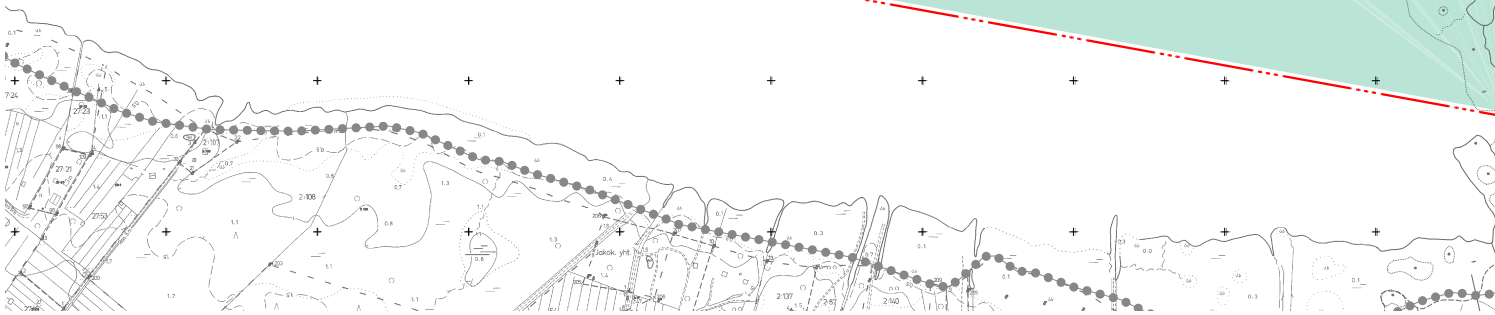
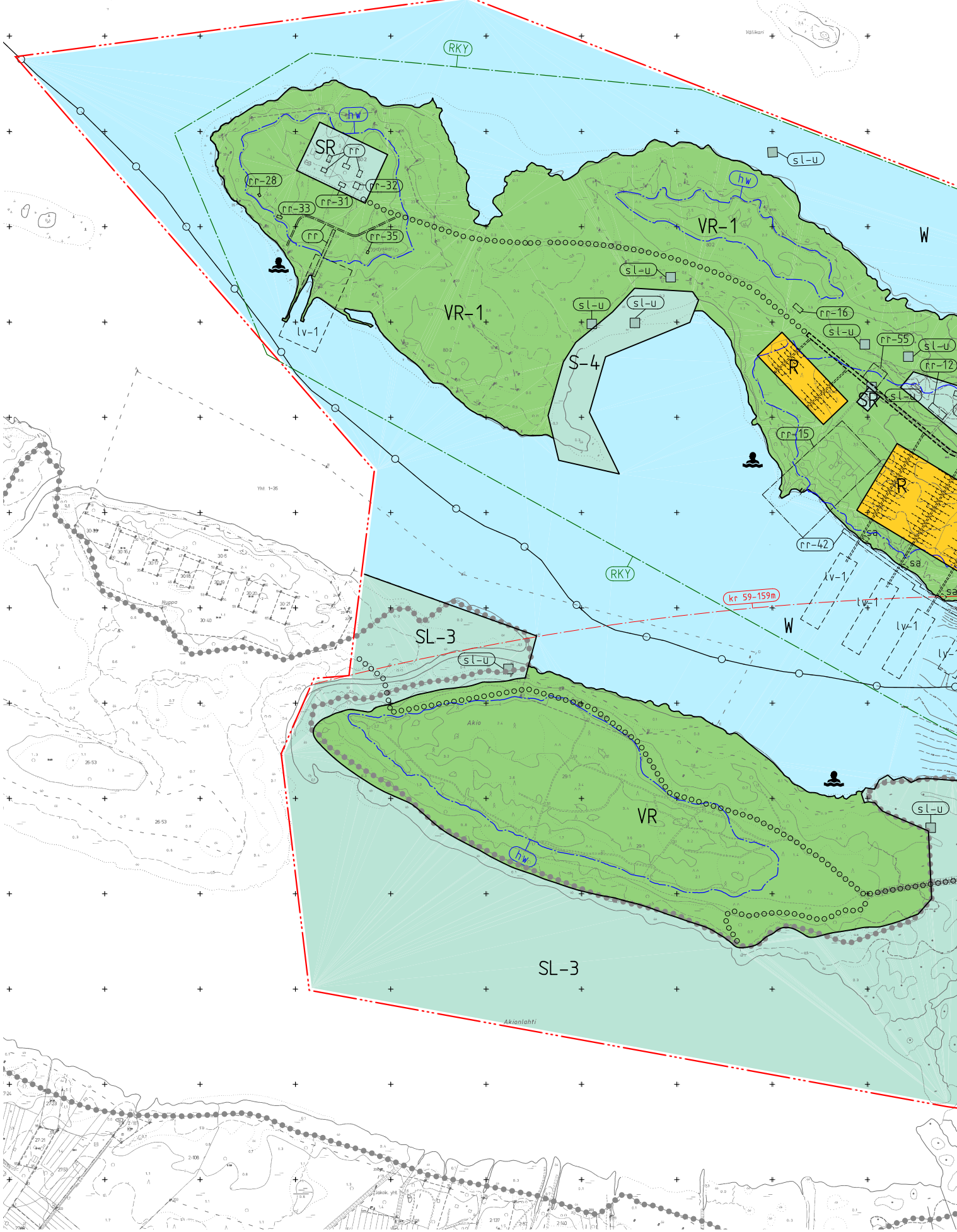
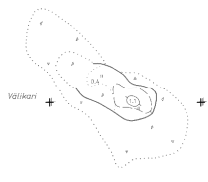
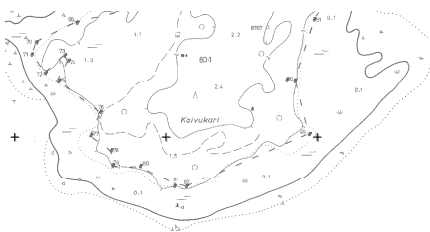
5.5 Ympäristön häiriötekijät

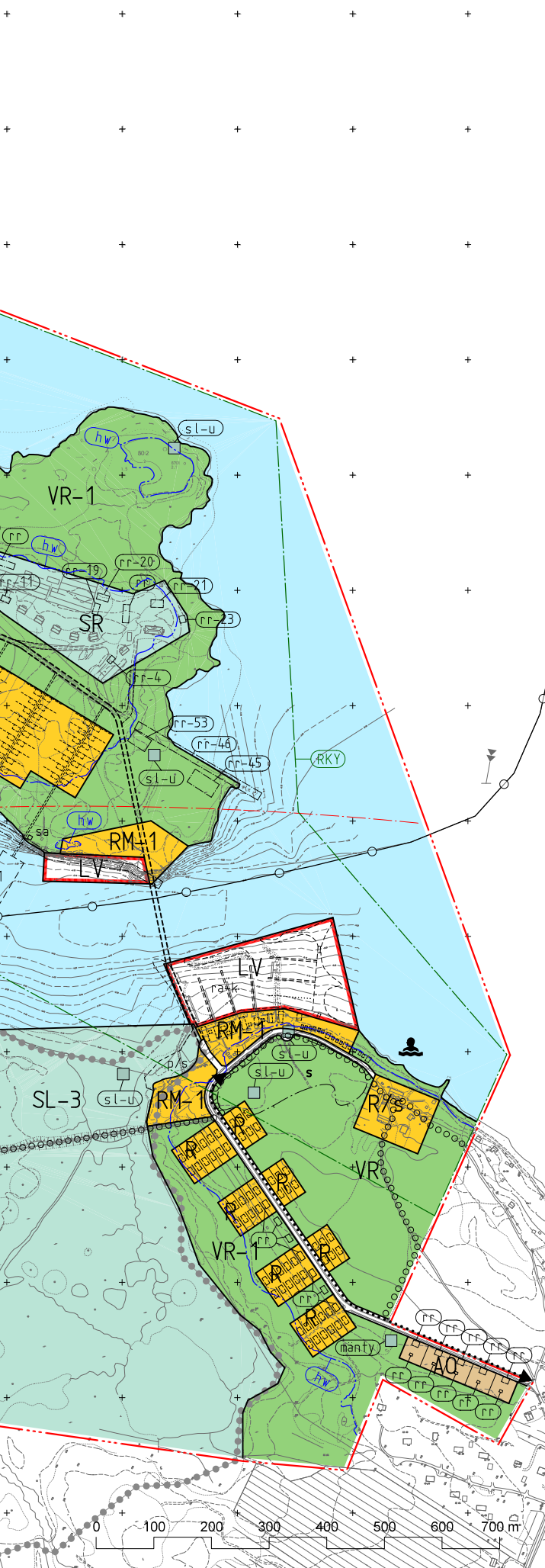
Alueella ei ole nyt ympäristön häiriötekijöitä, eikä suunniteltu maankäyttö tuo alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Vuoden 2012 alusta lähtien Varjakan aluetta ryhdytään kehittämään laaditun suunnitelman mukaisesti.





OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AO** Erillisentalojen alue.
- VR** Retkely- ja ulkoilualue.
Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja retkeilyä palvelevia polkuja ja varusteita. Vaikutukset viitasammakolle on arvioitava.
- VR-1** Kulttuurihistoriallisesti arvokas retkely- ja ulkoilualue.
Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja retkeilyä palvelevia polkuja ja varusteita. Alueella olevat jäänteet rakennuskulttuurista tulee ottaa huomioon virkistys- ja retkeilyreitien ja -rakenteiden suunnittelussa. Hävinneiden rakennusten ja rakenteiden korvaaminen uusilla on mahdollista erikseen osoitetuille paikoille. Vaikutukset viitasammakolle on arvioitava.
- R** Loma- ja matkailualue.
- R/s** Loma- ja matkailualue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueella olevat rakennukset on korjattava niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Alueella tehtävistä korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- RM-1** Matkailua palvelevien rakennusten alue.
- LV** Venesatama.
Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on ottava yhteydessä museoviranomaisiin vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi.
- SL-3** Luonnonsuojelualue.
Luonnonsuojelulain nojalla perustettu luonnonsuojelualue. Alueella noudatetaan rauhoitussäännöksiä.
- S-4** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Varjaksaaeren merenrantaniityn luonnonsuojelulain luontotyypisuojelun mukainen kohde. Aluetta ei saa muuttaa niin, että merenrantaniityn ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.
- SR** Rakennusuojelualue.
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 muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- W** Vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.**
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**
- Osa-alueen raja.**
- Ohjeellinen rakennuspalkan raja.**
- Rakennusala.**
- Ohjeellinen rakennusala.**
- Alueelle voidaan rakentaa kelluvia loma-asuntoja. Rakentaminen edellyttää asemakaavaa.**
- Rakennusala, jolle saa rakentaa saunarakennuksen.**
- Ohjeellinen alueen osa, jota voidaan käyttää venevalkama.**
Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on ottava yhteydessä museoviranomaisiin vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi.
- Likimääräinen aiemman 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 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.
- Luonnonsuojelualueen osa, jota voidaan käyttää pysäköinti- ja satamakenttäalueena.**
Alueella tehtävien toimenpiteiden vaikutuksista viereiseen Natura-alueeseen ja erityisesti siellä olevaan Upposarpioisniityn tulee tehdä arvio suunnitelmien yhteydessä. Toimenpiteistä tulee lisäksi pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.
- Katu.**
- Mahdollinen katuyhteys**
Ennen vesialueella tehtäviä rakennustöitä on ottava yhteydessä museoviranomaisiin vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi.
- Kevyen liikenteen yhteystarve**
Väylän sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Kevyen liikenteen yhteyden Hailuodontielle tulee olla toteutettuna alueen käyttöönottoaiheessa.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.**
- Veneväylä.**
- Ulmaranta.**
- Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (RKY) rajaus**
- Tulva-alue.**
Korkeus, jolle merivesi saattaa nousta keskimäärin kerran seuraavien 200 vuoden aikana on 1,82 m (N60) Kartalla oleva viiva kuvaa yleiskaavatarkkuudella tätä korkeustasoa.
- Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke / rakennusten ja rakennelmien korkeusrajoitus, lukuva korkeusraja.**
Vyöhykkeellä on rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus lukujen ilmoittamien metrimäärien välillä meren pinnasta korkeusjärjestelmässä N60. Enimmäiskorkeus kasvaa lineaarisesti lentoaseman puoleiselta edelliseltä korkeusrajalta merkinnän osoittamalle rajalle.
- Uhanalaisten kasvien esiintymä.**
Yleiskaavaan on merkitty tiedossa olevat uhanalaisten kasvien esiintymäalueet. Yleiskaavassa suojelumerkinnällä merkityt alueiden sisällä olevia esiintymiä ei ole kuitenkaan erikseen merkitty. Uhanalaisten kasvien esiintymäalueet ovat tiedossa verrattain kärkeillä sijaintitiedoilla, mistä syystä merkintään sisältyy määräys, joka velvoittaa ottamaan selvitykset esiintymään myös merkinnän lähialueella toimittaessa.
- Varjakan mänty.**
Paikallisesti merkittävää suurikokoinen mänty.
- Suojeltava alue.**
- Natura-alueen rajaus.**
Aktionlahden Natura 2000 -alue on osoitettu yleiskaavassa valtioneuvoston päätöksen rajuksen mukaisena.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäaikaiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsalooa tulee hoitaa huolellisesti, jotta se on jatkuvasti viihtyisä niin nykyisille asukkailla 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 maisemaylöppää (toimenpiderajoitus MRL 43.2 §)

O U L U N S A L O

VARJAKAN OSAYLEISKAAVA

2.12.2011 Tarkistettu 20.3.2012
Oulun kaupunginhallitus 11.6.2012 § 289
Oulun kaupunginvaltuusto 18.6.2012 § 73

1:5000

1:10000

Timo Takala, arkkitehti SAFA

ARKKITEHTITOIMISTO TIMO TAKALA KY

