



Varjakan kehittämissuunnitelma

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 18.12.2020

Kehittämissuunnitelman laatiminen perustuu Oulun kaupungin talousarvion 2020 käsittelyyn syksyllä 2019. Kohtaan 9.8 YHDYSKUNTALAUTAKUNTA lisättiin teksti:
Kulttuurihistoriallisen Varjakan alueen kehittämiseksi luodaan vuoden 2020 aikana Varjakan kehittämissuunnitelma.

Sisältö

- 1) Taustaa
- 2) Lähtökohdat
- 3) Kehittämissuunnitelma
 - Reunaehdot
 - Kartat 1 ja 2
 - Toimenpiteet ja toimintamalli



1. Taustaa / Johdanto

Oulunsalossa sijaitseva Varjakka on entinen sahayhdyskunta ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alue on kokonaisuutena rakennuskannaltaan ja miljööltään yksi valtakunnallisesti parhaiten säilyneitä höyrykauden suursahan ympärille suunniteltuja sahayhdyskuntia. 1800-luvulla Varjakan saarella oli telakkatoimintaa, ja 1900-luvun alkuvuosikymmeninä Pohjoismaiden suurin höyrysaha. Sahan poistuttua toiminnasta 1928, saari toimi Oulu-yhtiön työntekijöiden kesäpaikkana.

Oulunsalon kunta osti Varjakan alueen keskeiset osat omistukseensa vuonna 1987. Vuosien myötä alueen kehittämiseksi on tehty paljon suunnitelmia, ja niitä on toteutettu pienin askelin, mm. arvokkaiden rakennusten peruskorjauksilla, pienvenesataman laajennuksilla ja virkistystoimintoja parantamalla.

Vuonna 2009 Oulunsalon kunta toteutti Varjakka 2020 EAKR-hankeen ja alueen kehittämiseksi Masterplan-suunnitelman. Alueen jatkosuunnittelun perustaksi laadittu Varjakan osayleiskaava hyväksyttiin Oulun kaupunginvaltuustossa 18.6.2012. Osayleiskaavassa oli lähtökohtainen ajatus, että alue tullaan asemakaavoittamaan. Asemakaavatyö käynnistettiin 2013 ja siinä keskeisenä ajatuksena oli, että uudisrakentaminen alueelle tuo lisäarvoa ja investointimahdollisuuksia.

Asemakaavatyössä haluttiin ratkaista mm. alueen käyttö, turvata rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuuriperinnön arvot, ratkaista liikenteen ja kunnallistekniikan kysymykset sekä luonnonympäristön virkistyskäyttö ja rakennussuojelu. Asemakaavassa osoitettiin alueelle runsaasti uutta pienimuotoista lomarakennuskantaa.

Asemakaavatyön yhteydessä järjestettiin alueelle yhteistyökumppanin haku. Haussa ei saatu yhtään hakemusta. Vuosien 2019-2020 aikana on arvioitu, että tarkoituksenmukaisin tapa kehittää aluetta on myydä rakennukset yksittäisinä. 20.1.2020 konsernijaosto päätti, että saaren luoteispään Pyydyskarin rakennukset myydään. Varjakan saaren rakennusten osalta edistetään samoin myyntiä. 17.8.2020 konsernijaosto päätti, että Varjakan kartano asetetaan myös myyntiin.

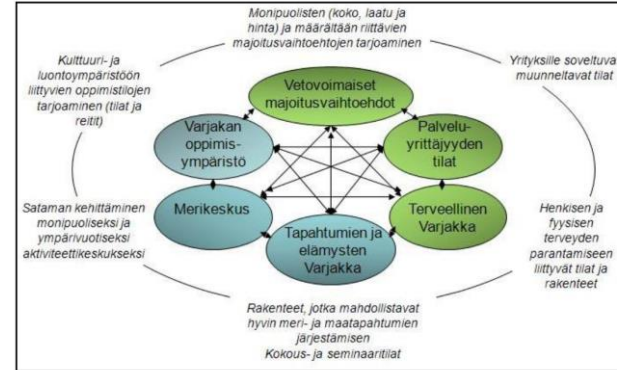
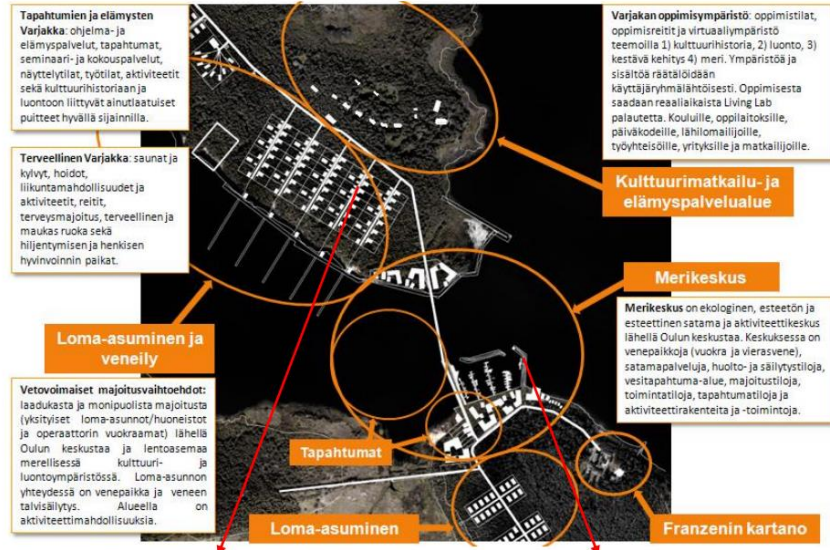
1. Taustaa / Varjakan kehittämisvaiheita viime vuosikymmeninä

1987	Oulunsalon kunta osti Varjakan saaren
1990-2008	Eri kehittämishankkeita, rakennusten kunnostuksia
2008-2014	Varjakka 2020 (EAKR) -hankkeita, mm. masterplan, liiketoimintasuunnitelma, käyttäjäkysely, arvokkaan kulttuuriympäristön kunnostus ja peruskorjausten suunnittelu.
2012	Osayleiskaava hyväksyttiin
2012	Varjakan virkistys- ja loma-alueen suunnittelukilpailu
2013	Varjakan sataman laajennus
2013-2014	Varjakan asemakaava kilpailuun perustuen, luonnos nähtävillä kesällä 2014
2016	Avoin kumppanihaku Varjakan kehittämiseksi > ei hakemuksia
2018	Valtuustoaloite Varjakan saaren laiturista
2019	Uudelleenarviointi, rakennusten myynnin valmistelu

Varjakka 2020 -kehittämishankkeiden tavoitteet ja suunnitellut toimenpiteet eivät ole toteutuneet korkeiden infrakustannusten, rajallisen kysynnän ja kiinnostuneiden toimijoiden puutteen vuoksi.

1. Taustaa / Aineistoa kehittämisuunnitelmista

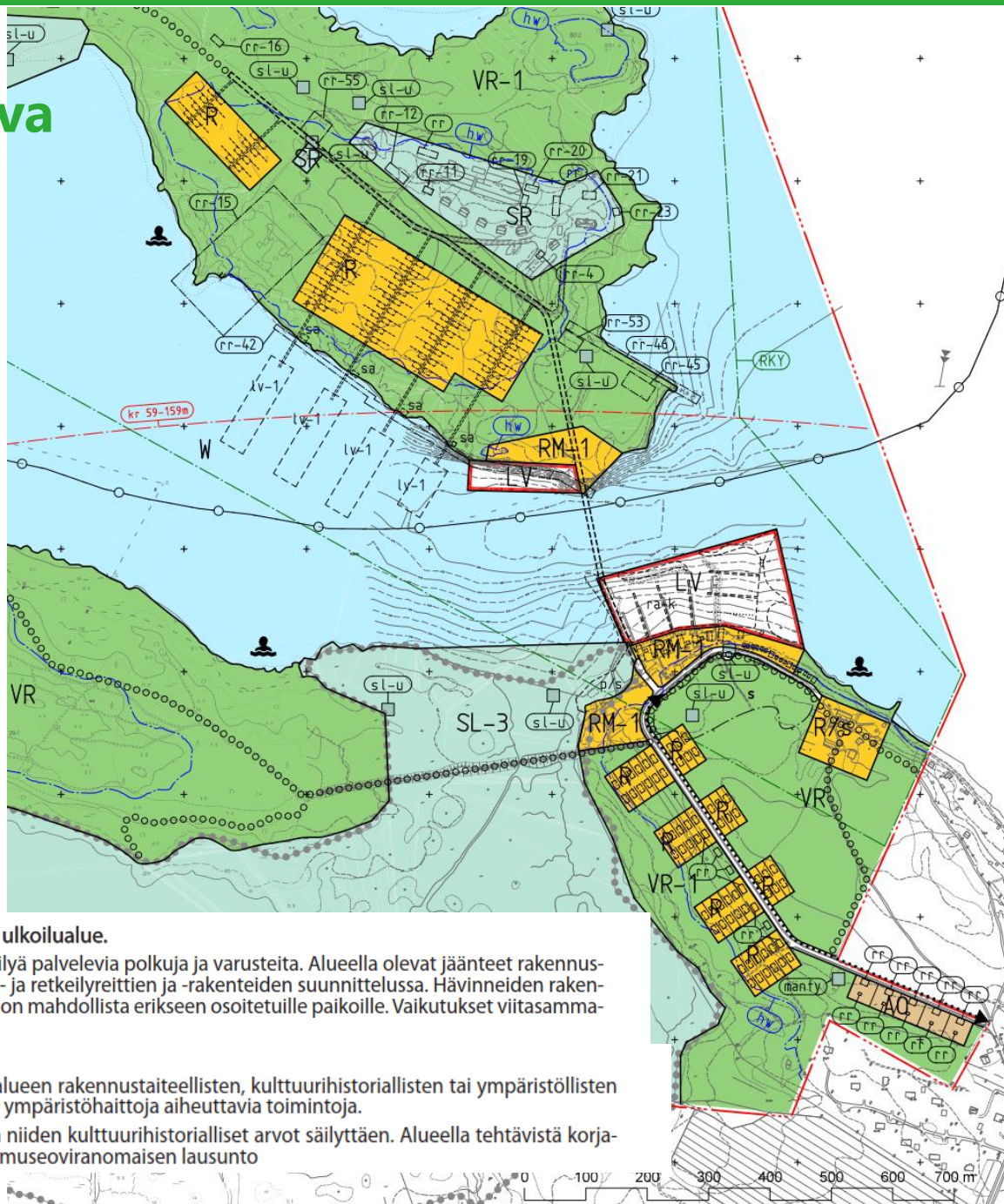
LIITE 1. Varjakka yleissuunnitelma ja havainnekuvia.



Kuva 1. Varjakan saaren lautatarhan alue ja kuva 2. Varjakan merikeskus (Arkkitiedit M3 Oy).



1. Taustaa / Varjakan osayleiskaava



Hyväksytty 2012

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.

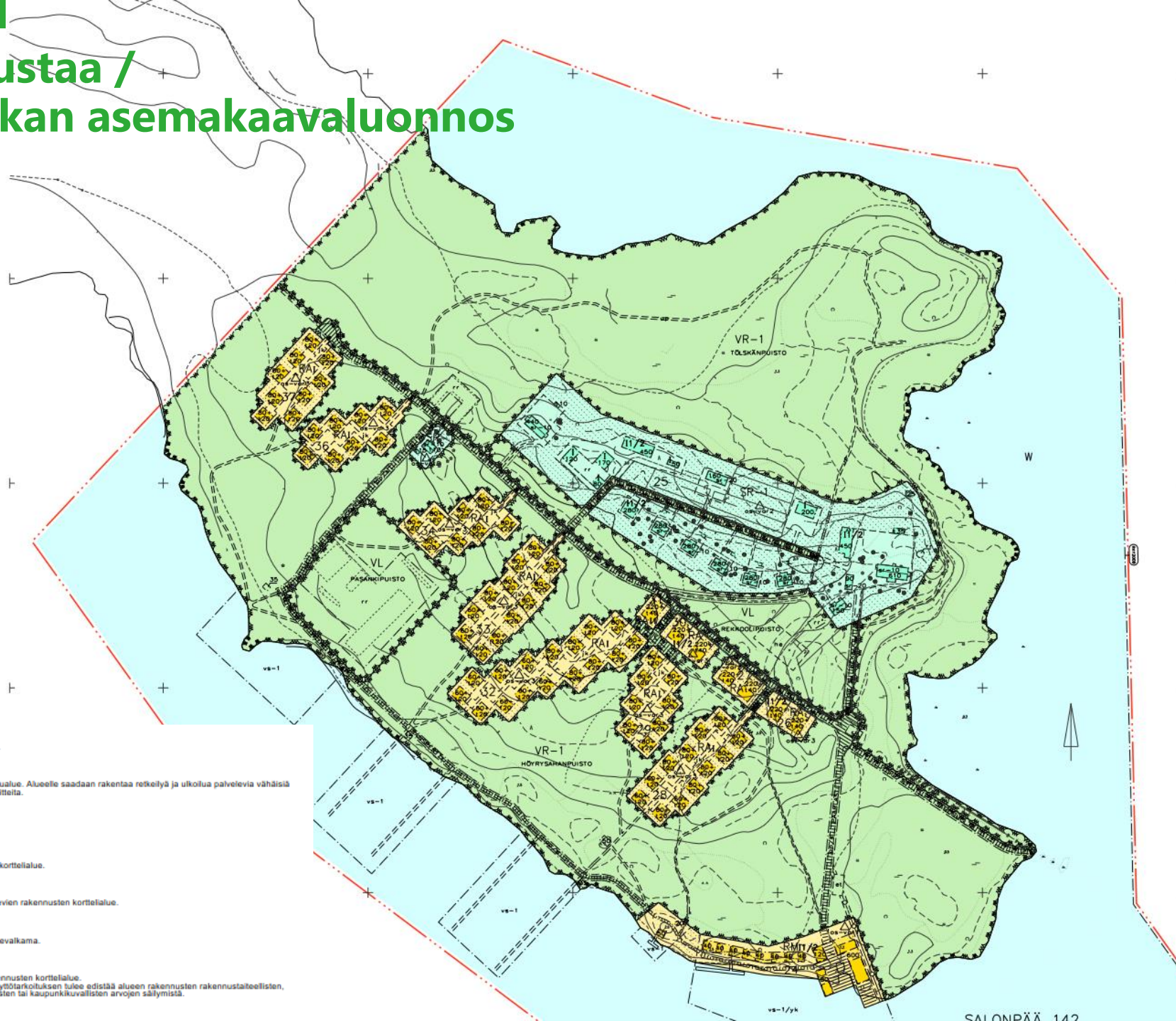
SR

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 muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto

1. Taustaa / Varjakan asemakaavaluonnos



VL

Lähivirkistysalue.

VR-1

Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle saadaan rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia vähäisiä rakennuksia ja laitteita.

W

Uimaranta-alue.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

LV

Venesatama/venevalkama.

SR-1

Suojeltavien rakennusten korttelialue.
Korttelialueen käyttöarvoituksen tulee edistää alueen rakennusten rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

1. Taustaa / Asemakaavatyön taustaksi pidetty arkkitehtikilpailu 2012



Voittaja kilpailuehdotus Punos,
tekijät Marja Sopanen ja Ilkka Sarlin
(Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy) sekä
Emma Johansson ja Heikki Riitahuhta
(Arkkitehtitoimisto Emma Johansson Oy /
Studio Puisto) työryhmineen.

VISIO Oulunsalon Varjakka on tulevaisuudessa tunnettu ympärivuotinen virkistys- ja lomanviettoalue. Meri, luonto, maisema ja kulttuuri ovat Varjakan tärkeimmät matkailulliset vetovoimatekijät. Varjakalle on luotu selkeä, puuteollisuuden historiaan tukeutuva identiteetti ja alueiden ominaispiirteitä on vahvistettu. Erilaisten käyttäjäryhmien odotukset on huomioitu - kaikki ovat tervetulleita Varjakkaan.

STRATEGIA Varjakan kehittämiseksi luotu suunnitelma tukee alueen ympärivuotista vetovoimaa ja mahdollistaa alueen kehittämisen vaiheittain. Alueelle on luotu yhtenäinen rakenne koko alueen kattavan reittiverkoston avulla. Verkosto muodostuu näkymäakseleista, joita on luotu kiinnostavien paikkojen välille. Suunnittelualueen sisällä eri osa-alueita on kehitetty niiden vahvuksiin tukeutuen. Monipuolinen rakennuskanta tarjoaa vaihtoehtoisia majoitusratkaisuja loma-asumiseen. Pääreittiverkosto ja suurin osa muusta verkostosta toteutetaan ja ylläpidetään esteettömänä. Alueen vetovoimatekijöistä luonnosta ja reittien varrelle sijoittuvista toiminnallisista ja maisemallisista kohteista ja näkymistä voivat nauttia kaikki käyttäjät. Yhteisöllisyyttä tuetaan myös vahvistamalla talvinäkökulmaa ja järjestämällä vuodenkiertoa esiintuvia tapahtumia kuten sadonkorjuun juhla kekri, joulupolku ja talvipäivän seisauksen juhla.

2. Lähtökohdat / Kulttuuriympäristön arvot

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Oulu

Pohjois-Pohjanmaa



Varjakan sahayhdyskunta



Kuvaus

Varjakan alue on rakennuskannaltaan ja miljööltään parhaiten säilyneitä höyrykauden suursahan ympärille suunniteltuja sahayhdyskuntia.

Varjakansaari on yksi Pohjois-Pohjanmaan rannikolle 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa syntyneistä sahayhdyskunnista. Varjakan vanhoista tuotantorakennuksista on jäljellä enää rauniot, mutta sahatyöläisten asuntoja on säilynyt parisenkymmentä. Asuintalot on suunnitellut 1920-luvulla arkkitehti H. Andersin. Osa alueen työväenasunnoista on siirretty Pateniemeen.

Vanhan Varjakan alueella, mantereella, on säilynyt ns. Varjakan kartanon pihapiiri, johon kuuluu kolme puista asuinrakennusta 1900-luvun alusta.

Siirry Museoviraston valtakunnalliseen karttapalveluun:

[Varjakan sahayhdyskunta](#)

Historia

Varjakan saarella toimi 1800-luvun keskivaiheilla Franzénin laivatelakka ja sen jälkeen korjaustelakka. Saarella toimi 1900-1928 myös höyrysaha, joka oli aikoinaan Pohjoismaiden suurin. Sen palveluksessa oli enimmillään noin 700 työntekijää. Sahan rakennutti Varjaka Trävaru Aktiebolaget 1900. Saha paloi 1919, rakennettiin uudelleen, mutta sen toiminta loppui pääakselin katkeamiseen 1928. Saarella oli myös sahan pääkonttori ja paloasema. Saha rakennutti työväelleen asunnot, leipomon, kaksi kauppa ja elokuvateatterin. Saaren halki kulki kapearaiteinen rautatie sahalta telakan satamaan. Mantereelle kuljettiin kapulossiilla.

Osa Varjakan rakennuksista siirrettiin Pateniemen sahan työntekijöiden asunnoiksi. Varjakansaari rakennuksineen toimi Oulu-yhtiöiden työntekijöiden kesäpaikkana vuoteen 1987, jolloin Oulunsalon kunta osti alueen. Rakennuksia korjattiin 1990-luvulla.

Lisätietoa

Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Osa 1. Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993.

Timo Kantonen, Satakunta sahaa Suomessa. Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 18/1994.

Helena Hirviniemi, Oulunsalon Varjaka – rakennushistoria, käyttö ja kunnostus. Diplomityö, Oulun yliopisto 1995.

kohteeseen sisältyy: kartano; työväen asuintalo;
ympäristön nykyluonne: taajama;

[palaute kohdetiedoista](#)

julkaisupäivämäärä 22.12.2009

[sivun alkuun](#)

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_d_et.aspx?KOHDE_ID=4352

2. Lähtökohdat kehittämissuunnitelmalle

Varjakan aluetta on pyritty kehittämään pitkään tuomalla alueelle runsaasti uusia lomarakentamismahdollisuuksia osayleiskaava- ja asemakaavahankkeilla. Hausta huolimatta Oulun kaupunki ei ole löytänyt yhteistyökumppania alueen kehittäjäksi. Omistajapoliittisten linjaustensa mukaisesti Oulun kaupunki pyrkii luopumaan kiinteistöistä, joille sen omilla hallintokunnilla ei ole käyttöä.

Kehittämissuunnitelmassa esitetään siten Varjakan kartanon ja Varjakan saarten rakennusten myymistä. Monia asioita ei ole mahdollista kirjata kehittämissuunnitelmaan kovin tarkasti, koska ne tullaan määrittelemään uusien omistajien kanssa myöhemmin.

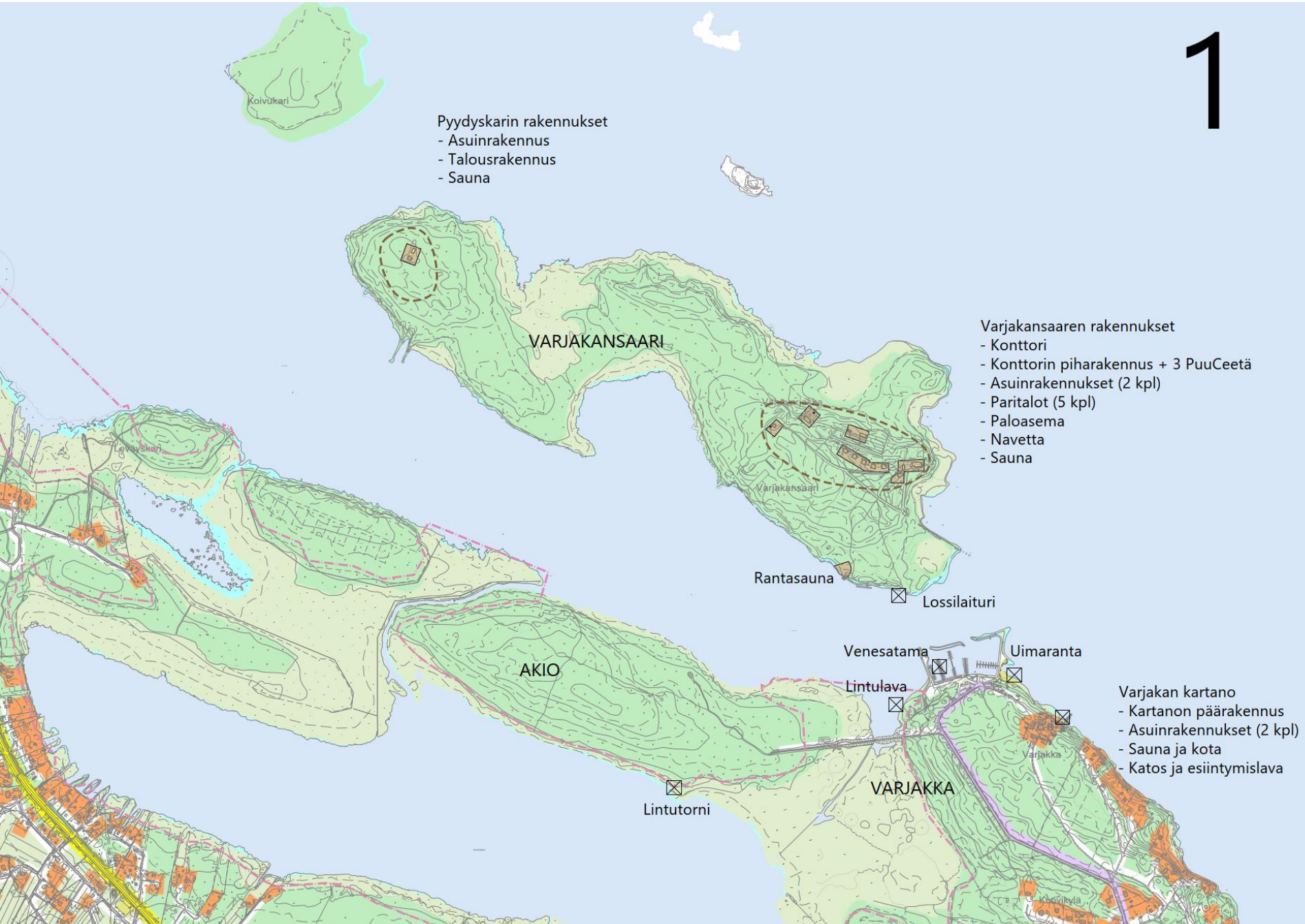
Keskustelu tavoitteista Ervastinkylän kyläyhdistys ry:n edustajan, Taikabox ry:n edustajan, Varjakan Bar & Grill'in edustajan sekä Pyydyskarin uuden omistajan kanssa on käyty syksyllä 2020. Esille nousseet toiveet on esitetty liitteenä 1.

REUNAEDOT KEHITTÄMISSUUNNITELMALLE

- Mantereen puolella Varjakan kartanon rakennuksille esitetään nykyisen tyylistä käyttöä myös jatkossa, mm. ravintola- ja tapahtumapalveluja. Kartanon uuden omistajan on mahdollista tehdä yhteistyötä Varjakan venesataman kanssa.
- Tapauskohtaisesti voidaan mahdollistaa mantereen puolelle uusien toimijoiden sijoittumista.
- Kokonaisuutta kehitetään pienimuotoisia palveluita tarjoavana lähivirkistyskohteena, ei merkittävänä matkailukeskittymänä.
- Koko Varjakan alueella lähtökohtana on kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen.
- Varjakan saaren rakennukset esitetään myytävän yksittäiskohteina. Rakennusten pääkäyttötarkoitus on loma-asuminen.
- Kaupunki ei vastaa saaren vesihuolto- ja sähköverkoston rakentamisesta. Saareen ei rakenneta siltaa. Nykyisen venelaiturin kunnostaminen on mahdollista, mutta kaupunki ei sitoudu siihen.
- Kehittämissuunnitelman metsänhoitotoimenpiteet on esitetty Varjakan asemakaavan maisemaselvityksen 2014 mukaisina.
- Varjakan venesataman toimintaan kehittämissuunnitelmassa ei esitetä muutoksia.
- Kapulalossin ja Varjakansaareen tulevien kulkureittien osalta perustetaan yksityistiekunta, johon kaupunki tulee yhdeksi osakkaaksi. Lossin ja väylien kustannusjako määritetään yksityistiekunnassa.

3. Kehittämissuunnitelma: Kartta 1

1



3. Kehittämissuunnitelma: Kartta 2

2

- RAKENNUKSET**
- 1. Konttori ja konttorin piharakennus + 3 PuuCeetä
 - 2. Asuinrakennus Pudasjärvi
 - 3. Paritalo
 - 4. Paritalo
 - 5. Paritalo
 - 6. Paritalo
 - 7. Paritalo
 - 8. Navetta ja sauna
 - 9. Asunto + PuuCee
 - 10. Paloasema + piha PuuCee

Tarkemmat tiedot Rakennusten yhteenvetokartasta.

PYYDYSKARIIN
Ei edellytetä kunnossapitoa

lakialue
- säilytetään
metsäisenä

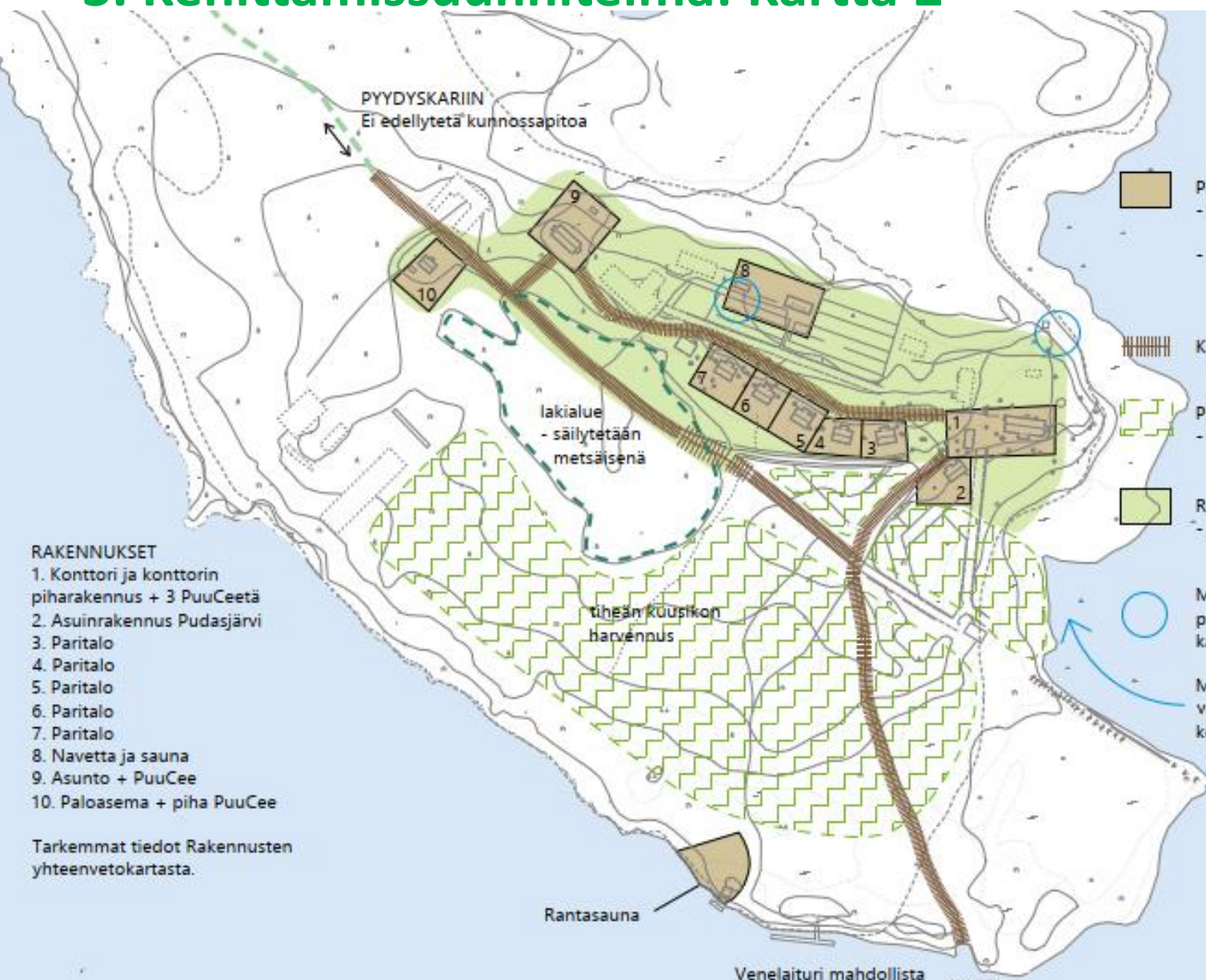
tiheän kuisikon
harvennus

Rantasauna

Venelaituri mahdollista
kunnostaa

LOSSI

-  **PALSTAT**
 - pihapiirin raivaaminen ja niittäminen
 - peitetään vaaralliset kaivot ja kellarit
-  **KUNNOSSAPIDETTÄVÄ POLKU**
-  **PUUSTON HARVENNUS**
 - raivaaminen rantaan asti avoimeksi
-  **RAIVAAMINEN JA NIITTÄMINEN**
 - peitetään vaaralliset kaivot ja kellarit
-  Mahdollinen uuden saunan paikka, sovittava mm. museon kanssa
-  Mahdollisuus osoittaa venepaikka sopivaan rannan kohtaan



3. Kehittämissuunnitelma: Toimenpiteet ja toimintamalli

Kehittämissuunnitelma

- Suunnitelman hyväksyminen yhdyskuntalautakunta alkuvuosi 2021.

Rakennusten myynti

- Rakennusten valmistelu myyntiin keväällä 2021. Otetaan esille myyntiin tulevien infossa 2/2021.
- Maa ja mittaus valmistelee rakennusten myymisen, laaditaan tarkempi palstoitusuunnitelma, palstat vuokrataan sen mukaisina. Rakennukset mahdollista myydä myös ilman palstojen vuokraamista.
- Määritellään myynnin yhteydessä rakennusten käyttötarkoitus loma-asumiseen. Varjakan kartanossa ja saaren konttorirakennuksessa edellytetään kesäaikana pienimuotoista matkailu- tai muuta palvelutarjontaa.
- Rakennusten ostajilta edellytetään vuokrattavien palstojen raivausta ja hoitotoimenpiteitä.

Yhteistoimintasopimus / myyntiehdot

- Sovitaan mm seuraavat asiat: saaren yleinen virkistyskäyttö, polkuverkoston kunnossapito, palstojen käyttö ja huolto, mahdollinen saunan rakentaminen.
- Sovittava tarkemmin, miten ja millä aikataululla ostajat sitoutuvat rakennusten arvoja kunnioittavaan korjaamiseen (aikataulut, tekotavat). On tärkeää, että kokonaisuuden kulttuurihistorialliset arvot turvataan.
- Kapulalossin ja Varjakansaareen tulevien kulkureittien osalta perustetaan yksityistiekunta, johon kaupunki tulee yhdeksi osakkaaksi. Lossin ja väylien kustannusjako määritetään yksityistiekunnassa.

Korjaustapaohjeistus

- Rakennushistoriaselvitykset RHS saaren rakennuksista on laadittu 2013.
- Pohjois-Pohjanmaan museo ohjeistaa korjaustoimenpiteet.
- Aloituskokouksessa (ostajat, museo, rakennusvalvonta, maa ja mittaus) sovitaan vastuut, ohjeet, tarvittavat luvat ja aikataulut.

3. Kehittämissuunnitelma: Liitteet (erilliset dokumentit)

- **OULU, OULUN SALON VARJAKANSAAREN SAHAYHDYSKUNTA, RAKENNUSHISTORIASELVITYS 2013**
- toteutetut selvitykset ja rakennusten korjaukset, olevien rakennusten dokumentointi ja säilyneisyys. SIPARK Oy.
- **VARJAKAN ASEMAKAAVAN MAISEMASELVITYS 2014.** Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.



3. Kehittämissuunnitelma: Liite 1

Keskustelu tavoitteista Ervastinkylän kyläyhdistys ry:n edustajan, Taikabox ry:n edustajan, Varjakan Bar & Grill:in edustajan sekä Pyydyskarin uuden omistajan ja Oulun kaupungin edustajan kanssa 27.11.2020.

Esille nousseet asiat:

Saari:

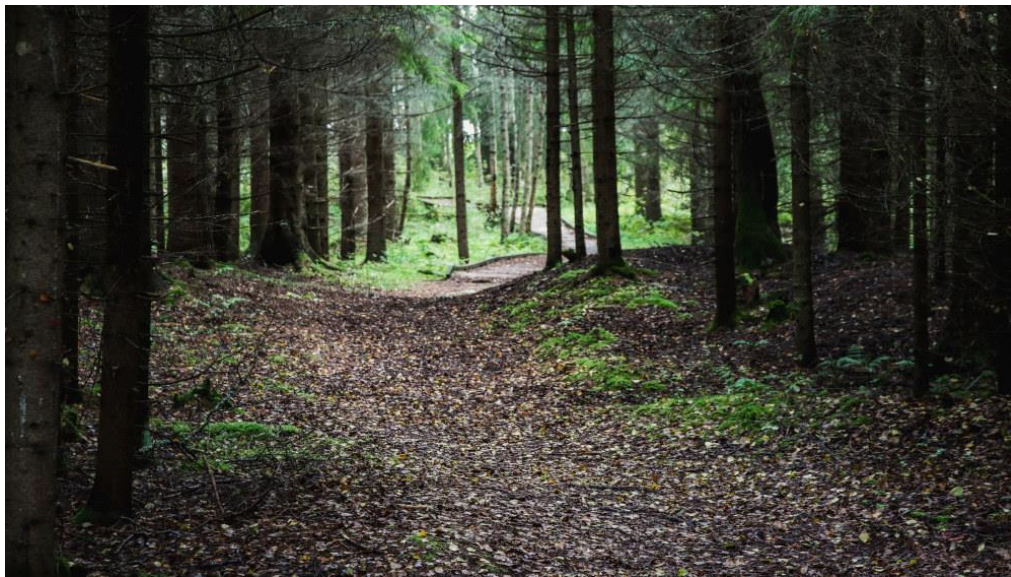
- *Rakennuspaikkoja (tontteja) pitäisi saada alueelle lisää. mm. koulu houkuttelee ihmisiä sinne. Saako sataman lähelle kesäpaikkoja?*
- *Rauniot hyödynnettävä jotenkin paremmin sekä mantereella että saarella. Pyydyskarissa vaarana että metsäkone tuhoaa niitä, jos kukaan ei merkitse niitä. Oulun yliopiston arkeologia osasto etsii rahoitusta tutkimuksiin.*
- *Metsurityönä saaren harvennus, ainakin raunioiden ympärökset.*
- *Saarella voiko maa-alue olla yhteinen eli ei peritä vuokraa, omistus vain rakennuksiin? Yksityistyminen ei toivottua. Vrt. maakalla.*
- *Taitelijayhteisö toivoo, että konttori, paloasema ja 1kpl asuinrakennus jäisi yleiseen käyttöön, joita voisi vuokrata ja hyödyntää myös residenssi käyttöön. Toisaalta jos myydään Konttori yleiseen käyttöön esim. kahvila.*
- *Kaadettavista puista pitkospolkuja raunioiden välille ja sinne tehdään 3D virtuaalijuttuja (taikabox tehnyt jo mantereelle). Tätä mahdollisuutta ei saisi myynnillä vaikeuttaa. moninainen kulttuurihistoria esille.*
- *Sammutuskalusto saarella?*
- *Sauna vuokralla Varjakan veneellä, myydäänkö?*
- *Kävijämäärät lisääntyneet paljon koronan takia, lähivirkistysalueena hyvä.*

Varjakan Kartano:

- *Vuokrapaikkana olisi paras.*
- *Saako ostaa omaksi asuinpaikaksi? Tai jos näin käy niin miten Ouka reagoi?*

Satama:

- *Sataman toiminta liitetään kartanon yhteyteen, pesupaikat ym. ja yöpaikoista saadaan veneilijöiltä maksu. Kuka tietää Oukalla satamasta yleensä?*
- *Satamakahvila voisi myös ottaa satamatoimintoja käyttöön?*



Egenland / YLE areena:

<https://yle.fi/aihe/artikkeli/2018/03/27/autiosaarella-aika-on-pysahtynyt-1900-luvun-alkuun-pohjoismaiden-suurimmasta>

