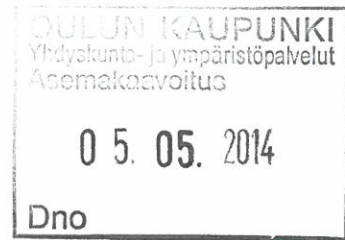


29.4.2014

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/
 asemakaavoitus
 PL 32
 90015 OULUN KAUPUNKI



Viite: Lausuntopyyntö 17.3.2014

Oulu-Oulunsalo, Varjakan rakennuskannan arvot ja asemakaava

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

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

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

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

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

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

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

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



29.4.2014

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

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

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



Pasi Kovalainen
kulttuuriperintötyön johtaja



Teija Ylimartimo
rakennustutkija

Tiedoksi

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

**Sivistys- ja kulttuuripalvelut**

Postiosoite
Käyntiosoite
Laskutusosoite

Oulun Museo- ja tiedekeskus

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

www.ouka.fi/ppm

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