FCG Planeko Oy

ALATEMMEKSEN ASEMAKAAVA

Limingan kunta

0481-C9856

täydennetty 7.10.2009
täydennetty 22.6.2009
täydennetty 9.12.2008
lausuntomuutokset

12.3.2008

FCG Finnish Consulting Group
Infra ja ympäristö

SISÄLLYSLUETTELO

1 ALKUSANAT ... 4

2 LÄHTÖKOHDAT ... 5
2.1 Alueen yleiskuvaus ... 5
2.2 Maaperän rakennettavuus ja luonnonympäristö ... 5
2.3 Rakennettu ympäristö ... 8
2.4 Ympäristön häiriötekijät ... 8
2.5 Maanomistus ... 8
2.6 Suunnittelutilanne ... 9
2.6.1 Maakuntakaava ... 9
2.6.2 Yleiskaava ... 10
2.6.3 Asemakaavat ... 11
2.6.4 Rakennusjärjestys ... 11
2.6.5 Pohjakartta ... 11

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU ... 12
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset12
3.2 Kaavan vireilletulo ... 12
3.3 Asemakaavan tavoitteet ... 13
3.3.1 Yhdyskuntarakenne ... 13
3.3.2 Yhdyskuntatekniikka ... 13
3.3.3 Liikenne ... 13
3.3.4 Palvelut ja työpaikat ... 13
3.3.5 Ympäristö, liikunta ja ulkoilu ... 13
3.4 Asemakaavaluonnokset ... 14
3.5 Asemakaavaehdotus ... 16

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 16
4.1 Kaava-alueen yleispiirteinen rakenne ... 16
4.2 Alueet ... 16
4.2.1 Palvelualueet ... 16
4.2.2 Asuntoalueet ... 17
4.2.3 Työpaikka- ja palvelualueet ... 17
4.2.4 Virkistys- ja viheralueet ... 17
4.2.5 Liikennealueet ... 17
4.2.6 Katualueet ... 17
4.2.7 Muut alueet sekä johtovaraukset ... 17
4.3 Yleiset määräykset ... 18
4.4 Mitoitus ... 18
4.5 Nimistö ... 18

5 KAAVAN VAIKUTUKSET ... 18
5.1 Oikeusvaikutukset ... 18
5.2 Toiminnalliset vaikutukset ... 19
5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön, kulttuuriympäristöön ja maisemaan ... 19
5.4 Liikenteelliset vaikutukset ... 20
5.5 Sosiaaliset vaikutukset ... 20

5.6 Taloudelliset vaikutukset ... 20
5.7 Kaupalliset vaikutukset ... 20
5.8 Turvallisuusvaikutukset ... 21

6 ASEMAKAAVA ... 21
6.1 Asemakaavan sisältö ... 21
6.1.1 Rakenne ja maankäyttö ... 21
6.1.2 Mitoitus ... 21
6.1.3 Yhdyskuntatekninen huolto ... 21
6.2 Asemakaavan perustelut ... 21
6.2.1 Ympäristön huomioiminen ... 21
6.2.2 Osallisten palautteen huomioiminen ... 22
6.2.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset sekä suositukset ... 22
6.3 Rakentamissuositukset ... 22
6.4 Asemakaavan toteutus ja seuranta ... 22
6.4.1 Toteutusaikataulu ... 22
6.4.2 Kunnan toteuttamistoimenpiteet ... 22
6.4.3 Toteutuksen seuranta ... 23
Liitteet ... 23

ALATEMMEKSEN ASEMAKAAVA

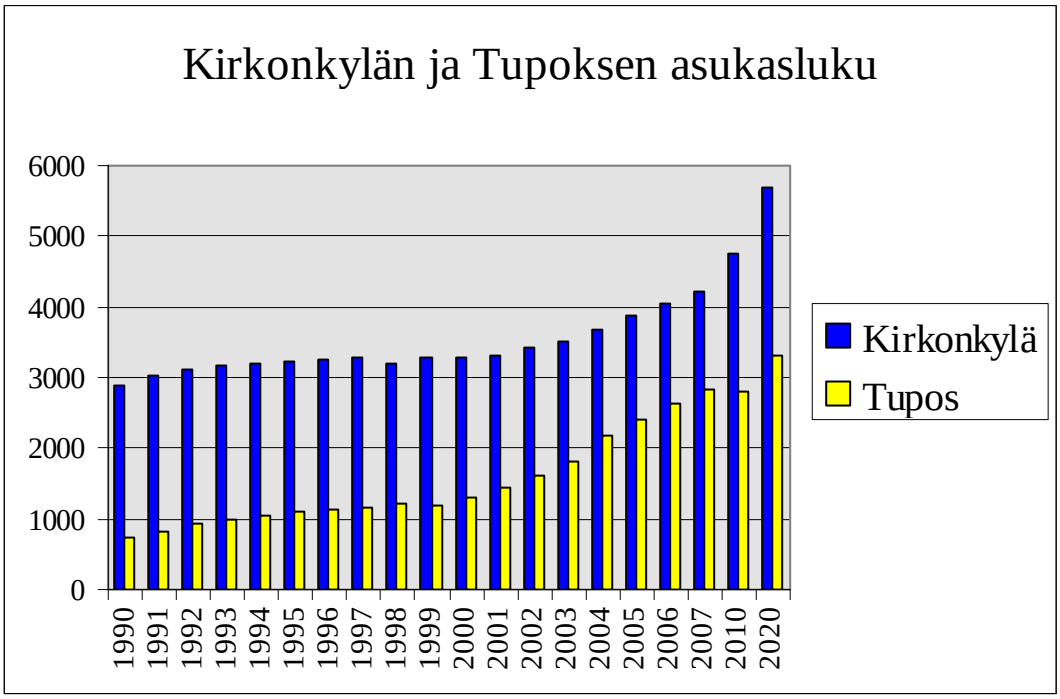
1 ALKUSANAT

Limingan kunta laatii asemakaavan Alatemmeksen Kartanonahteen alueelle. Asemakaavan laatiminen on tarpeen, jotta voidaan lisätä tulevien vuosien tonttitarjontaa Alatemmeksellä.

Kaavoituksen keskeisenä tavoitteena on ollut kehittää asemakaava-aluetta laadukkaana kulttuurimaiseman huomioivana asuntoalueena.

Suunnittelu on tapahtunut Limingan kunnan ympäristöosaston johdolla konsulttityönä. Suunnittelijakonsulttina on toiminut FCG Planeko Oy, vastuullisena kaavan laatijana on arkkitehti Jaakko Isoherranen.

Ohessa vuosien 2010 ja 2020 kuntastrategian mukaiset kokonaistavoitteet, jotka on jaettu kyläkunnittain (arvio jakaumasta).



Muutos	Kk	Tupos	Lka
2000-01	-16	110	96
2001-02	36	144	175
2002-03	105	154	276
2003-04	92	196	289
2004-05	168	367	564
2005-06	193	242	445
2006-07	193	221	479
2007-08	152	187	436
Yht.	**923**	**1621**	**2760**

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Alatemmeksellä Lakeuden koulun ympäristössä. Alueen pinta-ala on n. 54 ha. Pohjoisessa kaava-alue rajoittuu Nipsinginojaan, idässä ja etelässä peltoalueisiin sekä lännessä valtatie 4:ään.

Asemakaava käsittää nykyisen rakennetun alueen rakennettuine ja muodostettuine rakennuspaikkoineen ja tulevine laajennuksineen sekä osia seuraavista tiloista 10:52, 11:28, 14:63 ja 84:17.

2.2 Maaperän rakennettavuus ja luonnonympäristö

Alueen maaperä on hietaa ja savea. Alueen rakennettavuus on tonttikohtaisten maaperäselvitysten pohjalta hyvä/tyydyttävä. Paalutuksia ei ole tarvittu.

Alue on lähes tasaista pääosin peltoaluetta. Koulun läheisyydessä ja Nipsinginojan varressa kasvaa puustoa.

Nipsinginojan varressa kasvaa tiheä puusto.

Alueella, jossa rakennukset ovat toteutuneet, myös puusto on kasvanut täyteen mittaansa.

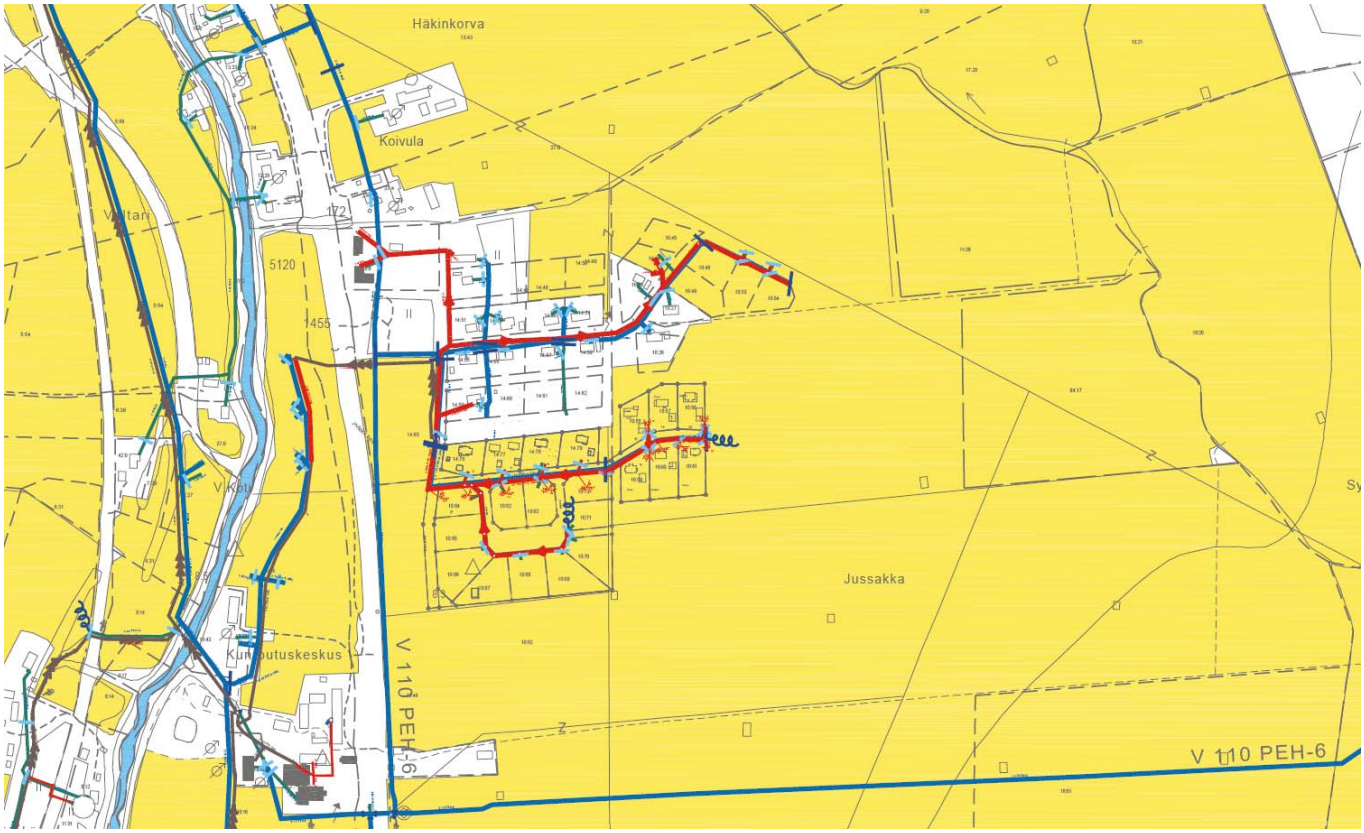
Alueen itäosa on tasaista viljelykäytössä olevaa peltoa.

Osittain puustoinen Nipsinginoja rajaa aluetta pohjoisessa ja idässä.

2.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee 33 rakennettua omakotitaloa, yksi rivitalo sekä kyläkoulu, puisto ja leikkikenttä.

Kaava-alueen pohjoisosalla kulkee 20 kV sähkölinja. Koulun viereinen asuntoalue on viemäröity kokonaan. Vesijohtoverkosto kattaa kaikki talot alueella ja koko jokivarressa. Kaava-alueen oleva vesihuoltoverkosto on esitetty alla olevassa kuvassa.



Limingan ja Tyrnävän keskustat palveluineen sijaitsevat noin 8 kilometrin päässä asemakaava-alueelta. Aluetta ympäröi peltovaltainen alue, jossa on jonkin verran vanhaa asutusta Temmesjoen varressa.

2.4 Ympäristön häiriötekijät

Vuonna 2020 vt 4 teoreettisen 55 dB melualueen arvioidaan ulottuvan noin 120 m päähän tien keskilinjasta 80 km/t nopeustasolla. Nykyistä asutusta suojaavan jo rakennetun meluharjun takana asuntorakennustonteillla harjun rakentamisen aikana mitattu melu alittaa 55 dB.

Lähiympäristön peltojen lannoitus aiheuttaa alueella ajoittaista hajuhaittaa.

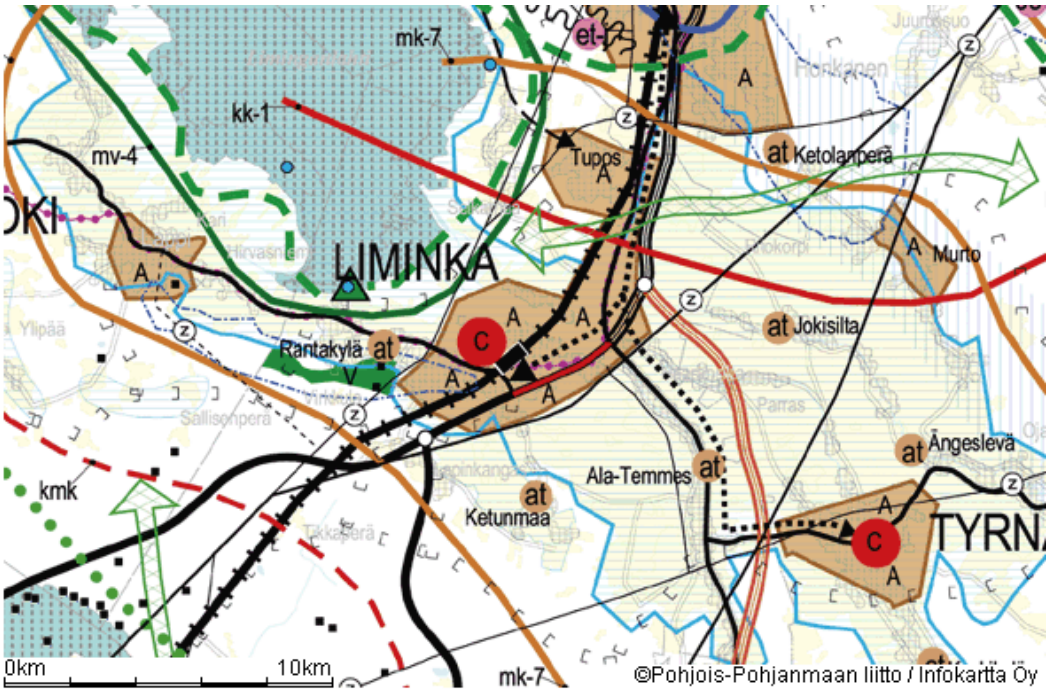
2.5 Maanomistus

Suunnittelualueella on yksityisomistuksessa olevia tontteja. Nipsinginojan eteläpuolella tontteja ympäröivät ja Nipsinginojan varren viheralue ja pellot ovat laajalti kunnan maalla. Ojan pohjoisrannat ovat yksityisten omistuksessa

2.6 Suunnittelutilanne

2.6.1 Maakuntakaava

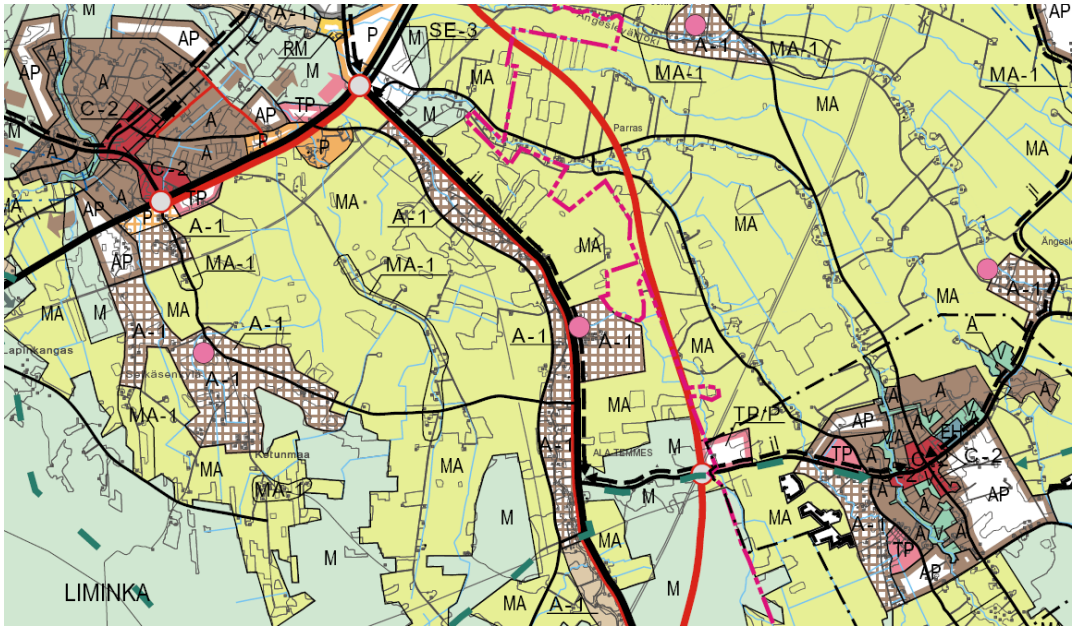
Maakuntakaavassa on suunnittelualue osoitettu maaseutuasutuksen kannalta tärkeänä kyläkeskuksena (at). Alue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen ja maaseudun kehittämisen kohdealueeseen: Lakeuden alue (mk-7). Vt 4 suuntaisesti on maakuntakaavassa osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä, joka kulkee Oulusta Alatemmeksen kautta Tyrnävän keskustaan.



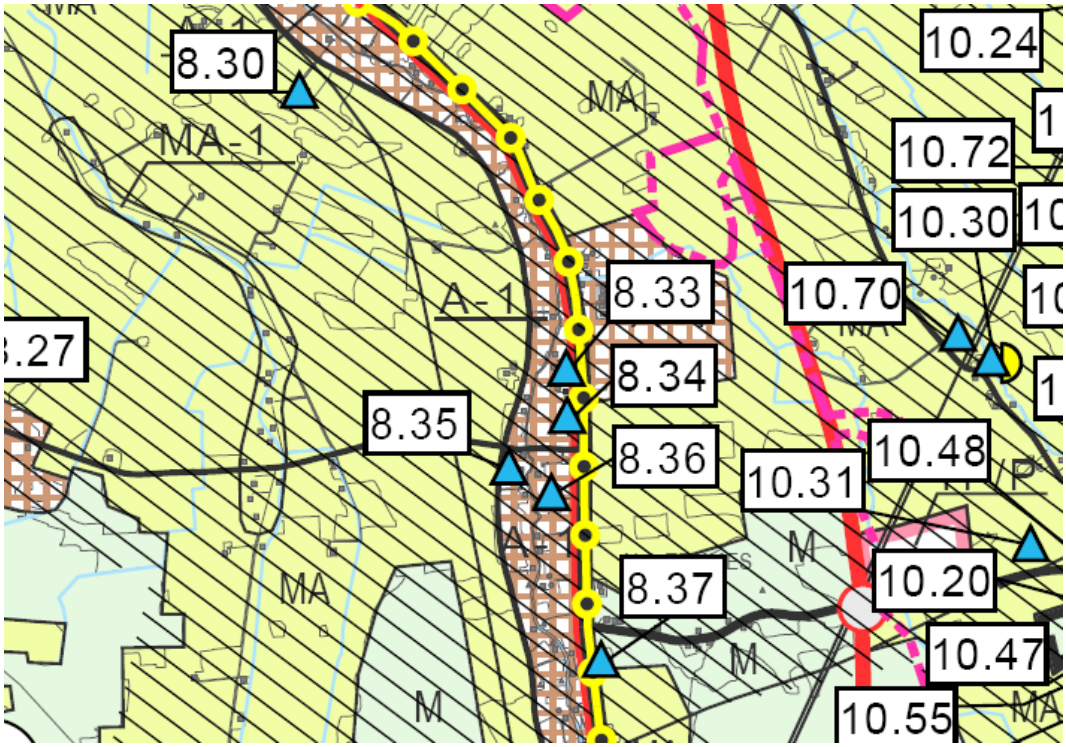
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

2.6.2 Yleiskaava

Oulun seudun yhteisessä yleiskaavassa alue on merkitty kyläkeskukseksi ja kehitettäväksi maaseutumaisen asumisen alueeksi (A-1).



Ote Oulun seudun yhteisestä yleiskaavasta. Kartta 1/2



Ote Oulun seudun yhteisestä yleiskaavasta. Kartta 2/2

2.6.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

2.6.4 Rakennusjärjestys

Limingan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.12.1980. Uutta rakennusjärjestystä on kehitelty yhdessä Tyrnävän ja Lumijoen kanssa. Limingan osalta työ on kesken. Laadittava rakennusjärjestys tulee noudattamaan pääpiirteiltään Lumijoen mallia.

2.6.5 Pohjakartta

Kaavasuunnittelu on tehty tuoreita ortoilmakuvia, mittaustietoja, tiesuunnitelman pohjana ollutta 1:2000-pohjakarttaa sekä lohkomiskarttoja ym. kunnan raja- ja mittausaineistoa hyväksi käyttäen.

Kaavan pohjakartta-aineisto on kaavan hyväksymishetkellä numeerisessa muodossa ja vastaa nykytilannetta. Asemakaavan tarkkuus vastaa pohjakartan tarkkuutta.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Ympäristökeskus valitti v. 2007 kunnan suunnittelutarveratkaisusta ja hallinto-oikeus kumosi kunnan päätöksen. Kunta on valittanut päätöksestä KHO:on. Ympäristökeskus on valittanut myöhemmistäkin suunnittelutarveratkaisuista hallinto-oikeuteen, joka ei ole vielä ratkaissut valituksia.

Asemakaavan laadinnasta päätettiin Limingan kunnassa 25.2.2007. Kaavan laadinta käynnistyi seuraavista syistä:

- Alatemmeksen alueella asemakaavan laatiminen on tarpeen, jotta voidaan lisätä tulevien vuosien tonttitarjontaa.
- Kaavan suunnittelualueelta kunta on hankkinut maata omistukseensa.

3.2 Kaavan vireilletulo

Kaavatoimikunta päätti kaavoitukseen ryhtymisestä 25.2.2007.

Kunnanarkkitehti teki ja teetti osayleiskaavoitukseen liittyen alustavia idea-luonnoksia 2005 – 2006 ja neuvotteli luonnosvaiheessa asukkaiden pääosan kanssa heidän aloitteestaan keväällä 2006.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 19.3.2008 Rantalakeus-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut 19.3. – 4.4.2008 nähtävillä kunnan ilmoitustaululla.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.4.2008.

Taulukko: Kaavan osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt.

Osalliset	Menettelytapa
Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Tiehallinto	- viranomaisneuvottelu - lausunnot asemakaavaehdotuksesta
Limingan vesihuolto Oy, Oulun Puhelin Oyj Oulu – Koillismaan pelastuslaitos ja Oulun Seudun Sähkö	- lausunnot asemakaavaehdotuksesta sekä neuvottelut
Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset	- mielipiteet valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta - muistutukset kaavaehdotuksesta

Kaavaa on käsitelty kunnanhallituksessa 26.5.2008 ja 15.6.2009.

Kaavan voimaantulo 7.10.2009.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Seuraavassa esitellään kunnan asettamat tavoitteet:

3.3.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-aluetta kehitetään suurimmalta osaltaan asuntoalueena. Kaava on tehty seudun yhteisen yleiskaavan mukaisesti. Valtaosa Limingan kunnan väestöstä asuu jatkossakin kirkonkylän ja Tupoksen asemakaava-alueilla eli kunnan kokonaisrakenne tukee ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita. Jatkossa Alatemmekselle sijoittuu 1 – 3 % Limingan vuotuisesta asuntorakentamisesta.

3.3.2 Yhdyskuntatekniikka

Kaavoitettavalla alueella on rakennetuilta osiltaan kattava Limingan vesihuolto Oy:n rakentama ja ylläpitämä vesijohto- ja viemäriverkosto, kts kohta 2.3.

3.3.3 Liikenne

Autoliikenteen nopeudet pidetään alhaisina alueella välttämällä pitkiä suoria. Asuntoalueen lisärakentamisella tuetaan Tyrnävä – Liminka – Oulu joukkoliikenteen lähilinjan säilymistä. Vt 4 melun aiheuttamat haitat otetaan huomioon. Rakennusaluetta ei sijoiteta melualueille ilman melusuojauksia.

3.3.4 Palvelut ja työpaikat

Lakeuden koululle osoitetaan sen käyttötarkoitusta vastaava kaavamerkintä. Lisäksi tontille sallitaan kaupallisia palveluja enintään 1000 k-m^2 verran. Alueen lisärakentamisella tuetaan koulun säilymisedellytyksiä.

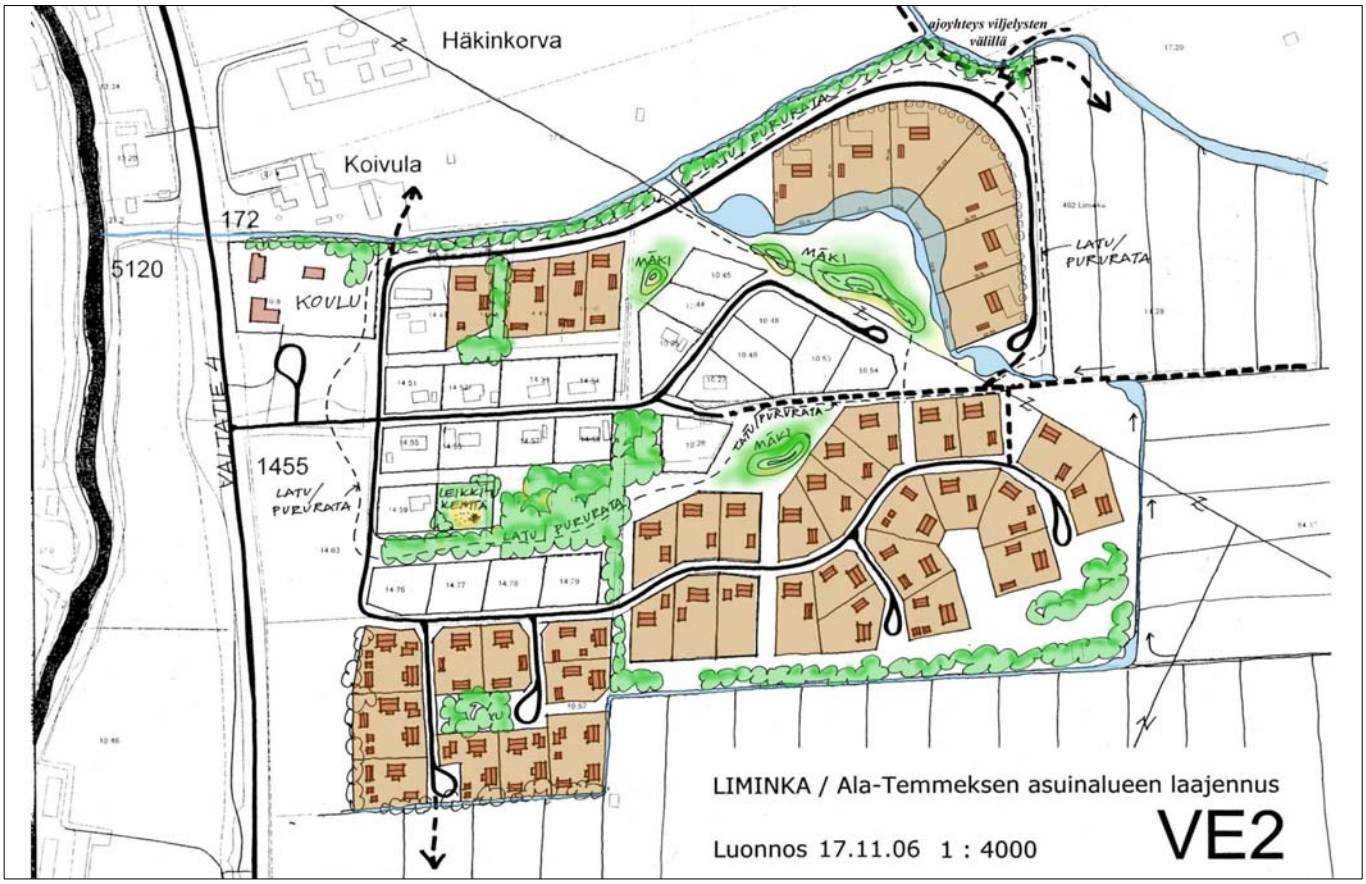
3.3.5 Ympäristö, liikunta ja ulkoilu

Kaava-alueen metsäiset osat osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueelle osoitetaan lähilatuverkosto. Alueen keskiosalle kaavaan merkitään nykyinen leikkikenttä ja lisää pulkkamäkiä. Alueen reunoille osoitetaan asutuksen ja peltojen väliin retkeilyaluetta.

3.4 Asemakaavaluonnokset

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana 19.3.– 4.4.2008 esiteltiin alla olevien kuvien mukaiset kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa VE 1, VE 2 ja VE 3.

´


Häkinkorva
Koivula
172
5120
KOULU
VALTATIE 4
1455
LATU/PURURATA
MÄKI
ajoyhteys viljelysten välillä
LIMINKA / Ala-Temmeksen asuinalueen laajennus
Luonnos 17.11.06 1 : 4000
VE2

Häkinkorva
Koivula
172
5120
KOULU
TEMMESJOKI
VALTATIE 4
1455
LATU/PURURATA
MÄKI
ajoyhteys viljelysten välillä
LIMINKA / Ala-Temmeksen asuinalueen laajennus
Luonnos 17.11.06 1 : 4000
VE3

3.5 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on yhdistelmä vaihtoehdoista 1 ja 2. Ehdotus pidettiin nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.6.2008 – 18.7.2008. Muistutuksia ei saatu. Lausunnoissa esitettiin muutoksia ja täydennyksiä kaavaehdotukseen ja kaavaselostukseen. Muutokset on tehty molempiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaava-alueen yleispiirteinen rakenne

Asemakaava-aluetta kehitetään maalaismaisena pikkukylän oloisena asuinalueena. Kulku tonteille on järjestetty kolmen kyläkujan kautta, jotka yhtyvät tultaessa nelostien tuntumaan. Latu/pururatalenkki kiertää pohjoisosan ympäri.

4.2 Alueet

4.2.1 Palvelualueet

Lakeuden koululle merkitään tontti palvelujen korttelialueena, mikä mahdollistaa muidenkin palvelujen sijoittamisen tontille.

Lakeuden koulussa, joka on rakennettu 1950-luvulla, on noin 60 oppilasta. Kouluun mahtuu 75 oppilasta.

4.2.2 Asuntoalueet

Kaavan asuntoalueet on osoitettu asuinpientalojen korttelialueiksi (AO, AP). AO-tonteille voidaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä omakotitaloja ja AP-tonteille voi rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloasuntoja. Lähes kaikki asuintontit on suunniteltu siten, että ne mahdollistavat etelälänteen suuntautuvien pihojen toteuttamisen. Tonteille on mahdollista rakentaa useampia piharakennuksia esim. erillinen sauna, jolloin rakennukset muodostavat suljetun pihapiirin. Olevien jo rakennettujen tonttien ympärille on osoitettu vihervyöhykkeet kunnan maille.

4.2.3 Työpaikka- ja palvelualueet

Ks. 4.2.1.

4.2.4 Virkistys- ja viheralueet

Alueen nykyiset metsät on osoitettu kaavassa puistoiksi eli kaava-alueen viherverkko ekologisine käytävineen on nykyisten metsien alue, joka jatkuu aikanaan nykyiselle pellolle osoitettuna puistoverkostona. VR- ja VK-alueet ovat lähivirkistysaluetyyppisiä ja ovat hoidetumpia kuin VR-alueet, jotka ovat ulkoilualuetyyppisesti hoidettuja. VRK on koirapuisto. EVR-aluetta käytetään liikennemelun suojavyöhykkeen ohella ulkoilualueena, joka sietää ja tuottaa itse melua (koirien ulkoiluttaminen, pulkkamäki). M-1 on rakentamisen reservialuetta, mikäli kunta joskus alueen omistaa.

Virkistysalueiden toteuttamisesta vastaa kunta.

4.2.5 Liikennealueet

Vt 4:lle ei osoiteta uusia liittymiä. Vt 4 liikenteen aiheuttama melu on otettu kaavasuunnittelussa huomioon. Uudet rakennuspaikat on osoitettu meluharjun taakse riittävän etäälle valtatiestä. Nykyinen ja aiemmin suunniteltu asutus suojataan liikenteen melulta valtatien 4 peruskorjauksen yhteydessä tulevista maista tehtävällä nykyisen meluharjun jatkeella, joka metsitetään havumetsiköksi ja ulkoilualueeksi, esim. koirapuistoksi. Tiehallinto toteuttaa meluharjun, jonka laajuus ja korkeus perustuvat tiehallinnon mitoittamaan melusuojaukseen. Aiemmin kunnan jo rakentaman meluharjun pohjoisosan melusuojausvaikutus on mitattu paikan päällä harjua rakennettaessa ja sen takana valtatien 4 liikennemelu on ollut on alle 55 dB. Meluharjun jatke noudattaa vähintään vastaavaa korkeutta.

4.2.6 Katualueet

Asuntotonttien yhteystarpeet on järjestetty uusilla kujilla. Uusien kujien ja teiden linjaukset on suunniteltu ajopsykologisten tekijöiden mukaan mutkaisiksi siten, että nopeudet eivät nouse vaarallisen korkeiksi. Liikenneturvallisuussyistä tonttikujat eivät ole läpiajettavaa mallia. Kujien päihin on osoitettu kääntymislenkin sisään tila tapahtumis- ja kohtaamispaikkaa varten (grillaus, pöydät, penkit, keinut yms.).

4.2.7 Muut alueet sekä johtovaraukset

Asemakaavassa osoitetaan lisäksi katu- ja tiealueiden ulkopuoliset viemärijohdot sekä sähkön jakeluverkko muuntajineen. Kaava-alueen pohjoisosalla

kulkee 20 kV sähkölinja. Muuntajia uusittaessa ne muutetaan puistomuuntajiksi.

4.3 Yleiset määräykset

Kaava-alueen kaikki kiinteistöt liitetään yleisen viemäriin. Limingan kunta rakentaa katuverkon ja Limingan vesihuolto Oy rakentaa tarvittavan vesihuoltoviemäriverkon laajennuksen

4.4 Mitoitus

Suunnittelualueen rakentamisen kokonaismitoitus on 70 asuintonttia, asukasmääräksi tulee noin 210.

Kaava on tehty seudun yhteisen yleiskaavan mukaisesti. Valtaosa Limingan kunnan väestöstä asuu jatkossakin kirkonkylällä ja Tupoksessa asemakaava-alueilla eli kunnan kokonaisrakenne tukee ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita. Jatkossa Alatemmekselle sijoittuu 1 – 3 % Limingan vuotuisesta asuntorakentamisesta.

4.5 Nimistö

Asemakaavan nimistö pohjautuu Liminkalaisen historioitsijan Pekka Keräsen esitelmään 29.5.2008 sekä Alatemmeksen Marttilan kartanon kukoistusvaiheen 1873 – 1921 hallinneen Pentzinin suvun henkilöihin, työnjohtajiin ja aikalaistapahtumiin. Viher- ja maatalousalueet on nimetty, jotta puistosuunnitelmille ja pelloille saadaan nimet. Peltoja vuokrattaessa valmiista nimestä on hyötyä neuvoteltaessa pellon vuokrauksesta esim. puhelimessa. Vierasperäiset nimet perustuvat Alatemmeksen kartanon mahtikauden kartanonherroihin ja muuhun väkeen sekä kartanon paikallishistoriaan. Vieraskielisiä nimiä on lähinnä puistoissa historiaan liittyvine vuosilukuineen, joiden tarkoitus on tallentaa henkilöitä ja aikakausia kaavaan jälkipolville ja lisätä mielenkiintoa paikallishistoriaan. mm. ”Pitkäkorva” 1894 on kyläläisten antama nimitys Alatemmeksen Marttilan kartanoon v. 1894 hankitusta paikkakunnan ensimmäisestä puhelimesta. Vieraskielisiä nimiä ei ole käytetty osoitteina olevissa kadunnimissä. Osoitenimet ovat puhelimessakin tavaamatta ymmärrettäviä suomalaisia kadunnimiä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Oikeusvaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). (MRL 58.1 §.)

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. (MRL 58.2 §.)

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*).

Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. (MRL 57.1 §.). Kaavassa annetut melumääräykset, meluharjut sekä talojen muoto ja suuntaus tähtäävät meluohjearvojen alittamiseen asunnoissa ja olopihoilla.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on mm., että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. (MRL 135 §.)

Koko asemakaava-aluetta koskee (ilman erillistä määräystä) MRL 128 §:n toimenpiderajoitus. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ja puiden kaatamista varten tarvitaan maisematyölupa. Maisematyölupa on MRL 140 §:n mukaisesti myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele taajama- tai maisemakuvaa. Toimenpiderajoitus estää mm. avohakkuut, louhimiset ja kaivamisen, ellei kaavassa ole toista osoitettu.

5.2 Toiminnalliset vaikutukset

Toteutuessaan asuntoalueen laajentaminen noin kaksinkertaiseksi vaikuttaa jonkin verran päätien maisemakuvaan ja liikenteeseen. Laajennusosa sijoittuu luontevaksi jatkeeksi nykyiselle asuinalueille ja sen rakenne sekä tonttikoko pääosin noudattavat olevaa rakennetta. Uusi rakentaminen sijoittuu osin alueille, jotka eivät näy nelostielle. Näkyvimmälle paikalle rakennetaan Alatemmeksen perinnekylä, johon annetaan tarkat rakentamistapaohjeet alatemmesläisen rakentamisperinteen noudattamiseksi. Rakentamistapaohjeet ovat liitteenä.

Uusien asuntokorttelien toteutuminen vaikuttaa alueen olemassa olevaan omakotiasutukseen liikenteen lisääntyessä ja maisemakuvan muuttuessa. Olevan asutuksen ja uusien tonttien väliin on kaavassa osoitettu lähivirkistysalueetta.

Uusien tonttien osalta asemakaavalla on haettu maaseutukylään sopivaa rakennetta, jossa tontit ovat väljiä ja sijoittuvat väljästi sekä rajautuvat virkistysalueisiin. Kaava-alueelta näkyvät peltonäkymät tuovat maaseutuilmettä kyläkuvaan.

5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön, kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavan vaikutukset luonnonympäristöön eivät ole mittavia.

Lakeuden koulu inventoidaan ja saatetaan KIOSKI-järjestelmään. Kaava-alue muuttuu rakennetuksi alueeksi mutta istutusten myötä, mm. alueen ja korttelien reunan puurivit, alue muuttuu ulkoa päin katsoen Alatemmesläisen suoralinjaisen pellolla olevan metsälohkon mukaiseksi metsiköksi, jonka sisällä on asuntoalue. Nelostielle osittain näkyvän Perinnekylän rakentamista ohjataan rakennustapaohjeilla.

Nimistötiedot perustuvat paikkakunnalla tunnetun historioitsijan yleisöluennon materiaaliin. Tiedot on tarkistettu yhteistyössä museon kanssa.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Toteutuessaan kaava tukee olevaa kylärakennetta ja lisää hieman (n.1 – 2 %) vt 4:n autoliikennettä sekä sen alittavaa pyöräliikennettä. Liittymien määrä vt 4:lle kaavan toteutumisen myötä vähenee, sillä meluharjun eteläpään alle jäävä maatalousliittymä poistuu. Kaava mahdollistaa koulun tontille kaupallisia palveluja ja joukkoliikenneyhteydet Limingan keskustaan, Kempeleeseen ja Ouluun toimivat, joilla toisaalta on henkilöautoliikennettä vähentävä vaikutus. Valtatien liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus eivät muutu merkittävästi.

Eemintiellä maatalousajo säilytään, koska se on luontevin tie pelloille ja viljelijöillä on tiellä maatalousajoon vanhastaan oikeus. Kaava-alueen maatalousajo keskitetään Kaskentielle ja sen jatkeelle Eemintielle. Eemintien on syytä jatkua kaava-alueen laitaan saakka koska se ja sen jatkeena oleva viljelytie on myös suosittu ulkoilureitti. Kartanonherrankuja on reitti viljelyksille. Kartanonherrankuja korvaa nelostieltä poistuvan maatalousliittymän, joka jää rakennettavan meluharjun alle. Puistojen sisäiset polut on normaalikäytännön mukaan jätetty ilman erityistä kirjaimin osoitettua kaavamerkintää.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Limingan perusturvalautakunnan lausunnossa on todettu mm. seuraavaa:

”Alatemmeksen asemakaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin alueen maaseututyyppinen kiinteä asumisyhteisö, jossa tuetaan monen ikäisen väestön asumista. Luonnonmukainen ympäristö edistää asukkaidensa viihtymistä. Asemakaavan mukaan alueella on tarjolla erilaisia vaihtoehtoisia tontteja. Asemakaavassa on huomioitu alueen yhteisöllisyyden kehittyminen, jota varten on varattu alueen asukkaiden tapaamispaikkoja mm. virkistys- ja viheralueilla. Samoin alueella tulee huomioida terveellisen ympäristön kehittyminen, jossa terveysliikunta tapahtuu luonnollisessa ympäristössä. Eri-ikäisille asukkaille tulee tarjota mahdollisuuksia luonnolliseen ulkoiluun, retkeilyyn ja urheiluun. Viheralueilla ja puistoissa tulee tarjota levähdyspaikkoja mm. ikääntyville, lapsiperheille jne. Alueelle olisi ehkä mahdollisuus muodostaa pulkkamäki mm. jakamalla meluvalli keskeltä ja muodostamalla myös nuorille soveltuva ”lumilautaränni”. Toisaalta pitää varmistaa, että mäenlasku ei tapahdu maantien läheisyyteen. Alueen asukkaiden kokoontumis-, asukastupa- ja harrastuspaikkana voisi toimia koulun alue, jossa olisi esim. lähiliikuntapaikka.”

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Taloudellisia vaikutuksia syntyy mm. kaavateiden, vesi- ja viemäriverkoston sekä sähkönjakeluverkoston rakentamisesta.

5.7 Kaupalliset vaikutukset

Asemakaava sallii alueelle rakentaa enintään 1000 k-m2 tiloja kaupallisia palveluja varten. Alatemmeksellä on kyläkauppa, toista päivittäistavarakauppaa tuskin tulee tällä väestöpohjalla. Tällä tontilla on kannattavaa maksimissaan elintarvikekioski-tyyppinen liiketoiminta. Kaavaan suunniteltujen kaupallisten palvelujen toteutuksen myötä ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia nykyisen kyläkaupan toimintaedellytyksiin. Kaavan mukaisen palvelun ostovoima koostuu Alatemmesläisistä ja jonkin verran ohikulkevasta liikenteestä. Kaupallisen palvelun toteutuminen työllistää jonkin verran työntekijöitä.

5.8 Turvallisuusvaikutukset

Kaavassa käytetty umpikaturatkaisu on liikenne- ja yleisen turvallisuuden kannalta positiivinen ratkaisu. Umpikatu ei johda läpiajoliikenteeseen. Umpikatua joutuu palaamaan takaisin, mikä passiivisen asukasvalvonnan johdosta vähentää rikollista liikkumista alueella. Katujen linjauksessa on vältetty pitkien suorien osoittamista, mikä lisää liikenneturvallisuutta autojen nopeuksien pysyessä alhaisina.

Leikkikentät on osoitettu kaavassa siten, että niille on näköyhteys läheisistä kortteleista, mikä lisää leikkivien lasten turvallisuutta.

6 ASEMAKAAVA

6.1 Asemakaavan sisältö

6.1.1 Rakenne ja maankäyttö

Kaava-alueelle on osoitettu nykyisten 33 asuintontin lisäksi 36 uutta omakotitalotonttia (AO, AO-1, AP) ja 1 nykyinen koulutontti palvelujen korttelialueena (P-1). AO-tonteille voidaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä omakotitaloja ja AP-tonteille voi rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloasuntoja. AO-1-kortteleita koskevat rakennustapaohjeet ovat liitteenä. Edellisten lisäksi kaava-alueelle on osoitettu vapaa-ajanaluetta (EVR-1, VR, VL, VK, VRK), maa- ja metsätalous-aluetta (M-1), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA-1) ja vesialuetta (W) sekä liikenne- ja katualuetta (LT, kaavatiet). VR- ja VK-alueet ovat lähivirkistysaluetyyppisiä ja ovat hoidetumpia kuin VR-alueet, jotka ovat ulkoilualuetyyppisesti hoidettuja. VRK on koirapuisto. EVR-aluetta käytetään liikennemelun suojavyöhykkeen ohella ulkoilualueena, joka sietää ja tuottaa itse melua (koirien ulkoiluttaminen, pulkkamäki). M-1 on rakentamisen reservialuetta, mikäli kunta joskus alueen omistaa. Asuntoalueen eteläpuoleinen MT-1 muutetaan MA-1:ksi osoittamaan, että asuntoalue ei laajene etelään.

6.1.2 Mitoitus

Alueella on 33 nykyisellä tontilla 33 omakotitaloa noin 100 asukkaalle. Uusia tontteja tulee 36 noin 110 uudelle asukkaalle. AO-alueilla on tonttien kokona käytetty noin 2000 - 5000 m^2. Ks. myös asemakaavan seurantalomake (liite 1).

6.1.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kokonaan nykyiseen vesijohto- ja viemäriverkoston piiriin. Jätevedet johdetaan nykyisellä siirtoviemärillä Lakeuden keskuspuhdistamolle

6.2 Asemakaavan perustelut

6.2.1 Ympäristön huomioiminen

Suunnitelmassa uusi rakentaminen on ohjattu huomioon ottaen paikalliset ympäristöolosuhteet, kuten maisema, pohjaolosuhteet, näkymät, ilmansuunnat ja melu. Aluetta etelässä rajaavat puurivit säilytetään. Aluetta pohjoisessa rajaava Nipsinginojan rantapuusto säilytetään.

6.2.2 Osallisten palautteen huomioiminen

Lausunnot on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon. Viljelyliikenne pysyy nykyisillä reiteillä. Viranomaisneuvottelun palaute on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon.

6.2.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset sekä suositukset

Kaavamerkinnät noudattavat tavanomaista käytäntöä. Perinnekylään on annettu erityisiä määräyksiä ja erilliset rakentamistapaohjeet, jotka ovat liitteenä.

6.3 Rakentamissuositukset

Rakentamisessa tulee pyrkiä taloryhmittäin yhtenäiseen rakentamistapaan rakennusten massoittelun, kattomuotojen, kattokaltevuuksien, julkisivu- ja katemateriaalien sekä väritysten osalta.

Kaava-alueella on pyrkimyksenä saavuttaa rakentamisessa maaseutumainen, yhtenäinen yleisvaikutelma niin rakentamisen arkkitehtuurissa, materiaalivalinnoissa kuin värisävyissä. Kaavalla muodostetaan kylän sisälle pikkukyliä, nuotiopiirejä kujien päihin, joissa päätylenkkien sisään asukkaat saavat tehdä yhteisesti pienen grilli- ja nuotiopaikan ja leikkipaikan. Päätylenkkiä saa käyttää myös pelialueena.

6.4 Asemakaavan toteutus ja seuranta

6.4.1 Toteutusaikataulu

Aluetta rakennetaan sitä mukaa kun tonteilla on kysyntää, koulun kapasiteetti huomioon ottaen.

6.4.2 Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Kunta toteuttaa kaava-alueen kunnallistekniikan. Limingan Vesihuolto Oy rakentaa vesijohdot, viemärit ja sadevesijärjestelmät. Keskusosuuskunta Oulun seudun Sähkö rakentaa 20 kV johdot, puistomuuntamot ja pienjänniteverkon.

6.4.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjaavat ja seuraavat kunnan rakennusvalvontaviranomaiset.

Oulussa 12.3.2008,
Täydennetty 9.12.2008 (kaupalliset vaikutukset)
Täydennerrty 22.6.2009

FCG Planeko Oy

Laatinut:

Jaakko Isoherranen,
Suunnittelupäällikkö, arkkit. SAFA

Tarkastanut:

Pentti Kela
Kunnanarkkitehti, Liminka.

Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2 Viranomaisneuvottelumuistio
Liite 3 Pekka Keräsen esitelmä 29.5.2008
Liite 4 Valtatie 4:n tiesuunnitelma
Liite 5 Perinnekylän AO-1-kortteleiden rakennustapaohjeet

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ALA-TEMMEKSEN ASEMAKAAVA

Oulu/Jaakko Isoherranen 15.4.2008

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Limingan kunta käynnistää Ala-Temmeksen asemakaavan laatimisen. Pohjoisessa kaava-alue rajoittuu Nipsinginojaan, idässä ja etelässä peltoalueisiin sekä lännessä valtatie 4:ään. Asemakaavan laatiminen on tarpeen, jotta voidaan lisätä tulevien vuosien tonttitarjontaa.

Suunnittelutilanne

Suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maaseutuasutuksen kannalta tärkeänä kyläkeskuksena. Alue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen ja maaseudun kehittämisen kohdealueeseen Oulun seudun yhteisessä yleiskaavassa alue on merkitty kyläkeskukseksi ja maaseutumaisen asumisen alueeksi

Suunnittelu- ja vaikutusalueen rajaus sekä kaavan sisältö

Asemakaava laaditaan liitekartassa yhtenäisellä viivalla rajatulle suunnittelualueelle. Kaava-alueelle osoitetaan pääasiassa pientalomaista asuinrakentamista. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 40 ha. Liitekartassa katkoviivalla rajattu kaavan vaikutusalue käsittää alueen, jolle kaavalla saattaa olla huomattavia vaikutuksia.

Vaikutusten selvittäminen

Asemakaavan laadintaan sisältyy vaikutusten arviointi, joka muodostuu asema-kaavaratkaisun ja tehtyjen perusselvitysten välisestä suhteesta. Perusselvitykset suoritetaan tarvittavassa laajuudessa. Perusselvitystyössä käytetään ennalta laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia. Vaikutusten arviointi kohdennetaan

– Ympäristövaikutuksiin
– Yhdyskuntataloudellisiin vaikutuksiin
– Sosiaalisiin ja kulttuurisiin vaikutuksiin
– Mahdollisiin muihin vaikutuksiin

Asemakaavan laatija

Suunnittelu tapahtuu Limingan kunnan ympäristöosaston johdolla konsulttityönä. Suunnittelijakonsulttina toimii FCG Planeko Oy, vastuullisena kaavan laatijana on arkkitehti Jaakko Isoherranen.

Tavoitteellinen aikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja 3 kpl alustavia kaavaluonnoksia pidetään nähtävillä 19.3. – 4.4.2008. Kaavaluonnos valmistuu huhtikuussa 2008. Kaavaehdotus valmistuu elokuussa 2008. Kaava-alueen pohjakartta valmistuu loka-marraskuussa 2008.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille varataan mahdollisuus osallistua asemakaavan valmisteluun sekä mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kaava-luonnoksen valmistuttua luonnos on nähtävillä Limingan kunnantalon ympäristöosastolla.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselle voidaan esittää neuvottelun järjestämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmien riittävyydestä MRL:n 64 §:n mukaisesti ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Viranomaisten kuuleminen hoidetaan kirjeitse tai tarvittaessa erillisissä viranomaisneuvotteluissa. Asemakaavan valmistelu- ja laadintatyön aikana kuultavia julkisia tahoja ovat:

- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Tiehallinto
- Limingan vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö
- Oulun Puhelin Oyj
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Museoviranomainen
- Oulun seudun ympäristövirasto
- Tyrnävän kunta,
- Oulun seuturakennetiimi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ALA-TEMMEKSEN ASEMAKAAVA

Oulu/Jaakko Isoherranen 15.4.2008

Tiedottaminen

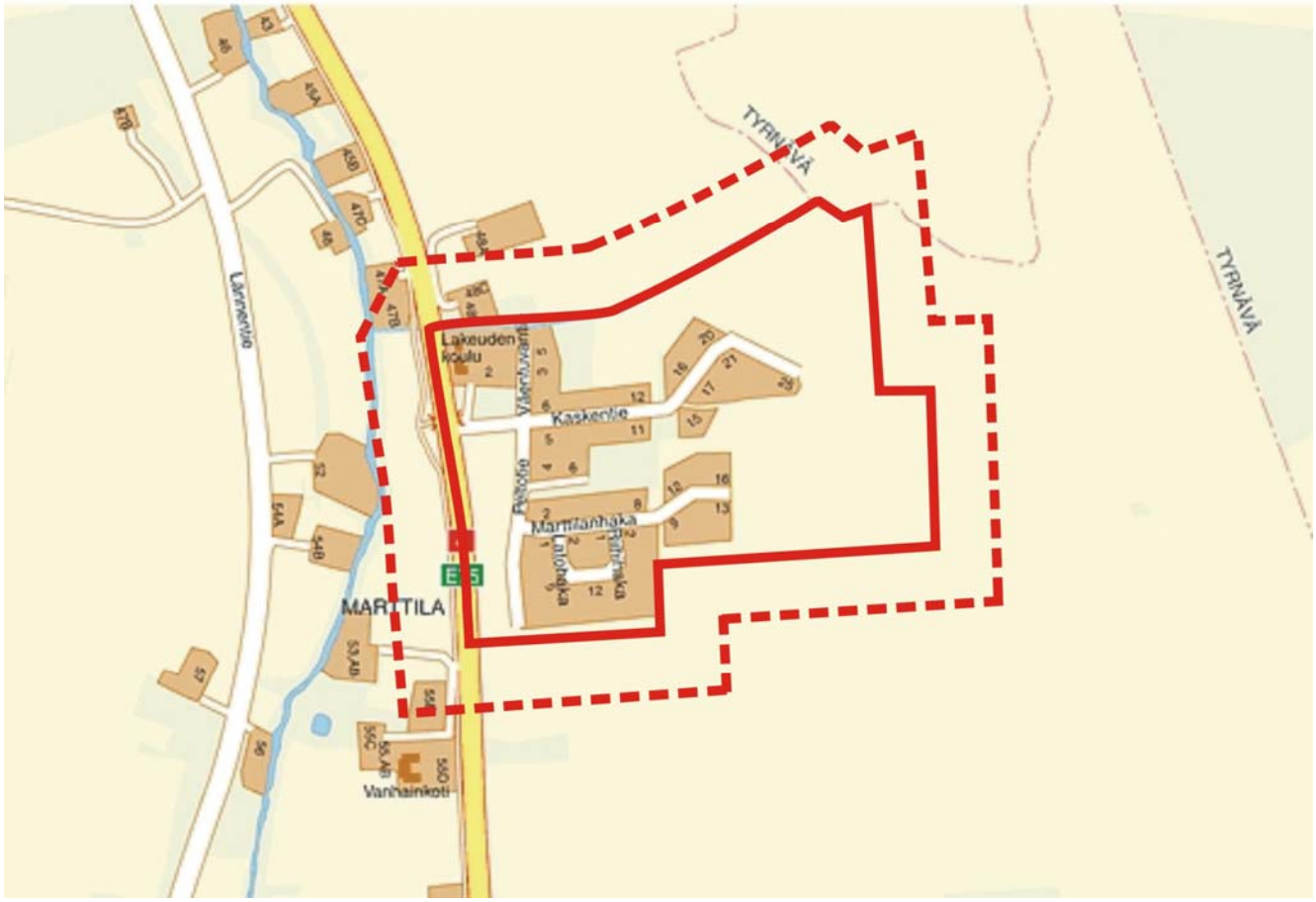
Kaavan valmistelusta tiedotetaan Sanomalehti Rantalakeudessa ja Limingan kunnan ilmoitustaululla. Tiedottaminen alueen asukkaille ja muille osallisille tehdään kuntatiedotteen ja kunnan nettisivujen kautta. Luonnokset, kuulutus ja OAS laitetaan nähtäville kunnantalolle ympäristöosastolle, Alatemmeksen SEOlle kahvioon ja nettisivuillemme kohtaan kaavoitus.

Lisätietoja

Suunnittelutyöhön liittyviä lisätietoja saa Limingan kunnan ympäristöosastolta ja suunnittelijakonsultilta.

Limingan kunta: Arkkitehti Pentti Kela
Puh. (08) 520 3706 ja 0500-681694
Sähköposti: pentti.kela@liminka.fi
Osoite: Kunnantalo, Kauppakatu 4
91900 Liminka

FCG Planeko Oy:
Arkkitehti Jaakko Isoherranen
Puh. 010 409 6231
Sähköposti: jaakko.isoherranen@fcg.fi
Osoite:Hallituskatu 13-17 D,7.krs 90100 Oulu



Liitekartta 1: 12 000

LIMINGAN KUNTA
ALATEMMEKSEN ASEMAKAAVA

VIRANOMAISNEUVOTTELU N:O 1

Aika Ma 7.4.2008 klo 13.00

Paikka Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Läsnä

Timo Jokelainen, pj	Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
Seppo Heikkinen	Tiehallinto
Jukka Rautio	Oulun seudun sähkö
Juha Pöllänen	DNA-palvelut
Anne Leskinen	Oulun seuturakennetiimi
Jukka Weisell	Limingan kunta
Pentti Kela	Limingan kunta
Mari Kuukasjärvi	Tyrnävän kunta
Marketta Karhu	Oulun seudun ympäristövirasto
Jaakko Isoherranen,siht	FCG Planeko Oy

Asialista

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Timo Jokelainen valittiin puheenjohtajaksi ja Jaakko Isoherranen sihteeriksi.

2. Kunnan näkökannat

Jukka Weisell totesi, että alueen kehittämistavoitteet ovat maltillisia eikä Limingan kunnalla ole tarkoitus muodostaa Alatemmeksestä kolmatta kunnan taajamaa. Tarkoitus on pitää kylä elävänä. Suunnittelualueen erityispiirteitä ovat maisema ja nelostien läheisyys.

Pentti Kelan mukaan alueen muodostumisen alkuvaiheessa rakennuksia rakennettiin noin 1 kpl vuodessa. Viime vuosina rakentuminen on ollut nopeampaa.

Timo Jokelaisen totesi, että kaava-alueelle sijoittuvasta suunnittelutarveratkaisusta neuvotellaan jatkossa.

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Jaakko Isoherranen esitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. OAS päivitetään: Lisätään maininta pohjakarttatilanteesta ja siitä, että Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselle voidaan esittää neuvottelun järjestämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmien riittävyydestä MRL:n 64 §:n mukaisesti ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Osallisiin lisätään Oulun seudun ympäristövirasto, Tyrnävän kunta, Oulun

seuturakennetiimi. Lisätään maininnat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, maakuntakaavasta ja seudun yleiskaavasta.

4. Kaavaluonnosvaihtoehdot ja kaavaselostus

Jaakko Isoherranen esitteli kaavaluonnosvaihtoehdot VE1, VE2 ja VE3 sekä kaavaselostuksen.

5. Viranomaisten näkökannat

Tiehallinto/Seppo Heikkinen:
Kaavassa osoitetaan etäälle kuntakeskuksesta ja sen palveluista sijoittuva alue, joka tulee olemaan lähes kokonaan henkilöautoliikenteen varassa. Tämä ei ole sopusoinnussa nykyisten maankäytön suunnittelun tavoitteiden kanssa (mm. ilmastonmuutokseen vaikuttaminen). Liikenteellisesti alue tukeutuu valtatiehen 4. Alueelle johtavassa liittymässä on väistötila ja kevyen liikenteen alikulku sekä kevyen liikenteen väylä valtatien varrella. Lisääntyvä kääntyvä liikenne saattaa kuitenkin aiheuttaa valtatiehen kohdistuvia parantamistarpeita, joihin tiepiiri ei ole voinut varautua.

Seuturakennetiimi/Anne Leskinen:
Seudun yleiskaavan toinenkin kartta tulee liittää selostukseen. Vaikutusten arvioinnissa tulee selvittää väkimäärän lisäyksen liikenteelliset vaikutukset ja palveluihin liittyvät vaikutukset.

Oulun seudun ympäristövirasto/Marketta Karhu:
Melu- ja viemäröintiasiat ovat kaavassa kunnossa. Ylijäämämassojen sijoittaminen on suunniteltava. Koska uusi kaava hajauttaa rakentamista, tulee harkita voisiko alueelle määrätä lämmitysmuodoksi esim. maalämmön. Maatilan ja viljelypeltojen läheisestä sijainnista johtuva ajoittainen häiriö tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Tyrnävän kunta/Mari Kuukasjärvi:
Eskolanpellon kaavassa osoitettiin 30 m suoja-alueet viljelysten ja asuintonttien väliin.

Oulun seudun sähkö/Jukka Rautio:
Alueelle rakennetaan uusi muuntamo.

DNA-palvelut/Juho Pöllänen:
Nelostien varteen lisätään syöttöjä.

Pohjois-Pohjanmaan museo/Juhani Turpeinen, sähköpostiviesti:
Koulu tulee inventoida. Uusi rakentaminen tulee olla sopusoinnussa olevan perinteisen rakentamisen kanssa.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus/Timo Jokelainen:
Jokelainen selvittää voiko ehdotusvaiheen nähtävillä oleva kaavakartta olla ilmakuvapohjainen, koska pohjakartta valmistuu loka-marraskuussa 2008. Avoimelle pellolle rakentaminen vaatii käsittelyohjeita (puuston istuttaminen) tonttien viereisille alueille. Kaava-alueen koillisosan tontit poikkeavat alueen muusta rakentamisesta. Isot mäet eivät istu tasaiseen maisemaan. Lietelanta- ja pölyasiat tulee ottaa huomioon suunnittelussa (suoja-alueet ja määräykset). Selostukseen tulee lisätä maininta alueen hajutilanteesta. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus pitää myönteisenä sitä, että kaavan laadintaan on ryhdytty.

Pentti Kela totesi, että puita alueelle on jo istutettu ja viljelijäpalaveri on pidetty, alueella käytetään kuivalantaa.

Jukka Weisell totesi, että alueen maisema- ja kulttuuriasiat tullaan esittämään kaavaselostuksessa. Alueella on kohtuulliset joukkoliikenneyhteydet. Kyläkaupan kannattavuus paranee asutuksen lisääntyessä. Määräyksillä voidaan estää haju- ja muita ympäristöhäiriöitä ja alueen kasvun hallinta on kunnan käsissä. Koulun kapasiteetti määrää alueen kasvun ylärajan. Koulua ei ole tarkoitus laajentaa. Alueen melutilannetta parannetaan meluharjuin.

6. Jatkotoimenpiteet

Toinen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa. Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot.

7. Muut asiat

Ei muita asioita.

8. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14:07

Jakelu Läsnäolijat + Eskelinen, Komulainen, Turpeinen, Oulu-Koillismaan pelastuslaitos

Pekka Keräsen esitelmä 29.5.2008
”Talouselämän kehittäjä ja sivistyksen ja tapakulttuurin edistäjä”

ELÄMÄÄ MARTTILAN HERRASKARTANOSSA

Kartano

- Markku Kuorilehdon kritiikki
- - Pentzinit käyttivät itse kartanonimeä (kananmunaleima)
- - kansa piti herraskartanona
    - ruotsinkielinen isäntäväki
    - suurtila (Pohjois-Suomen suurin)
    - etelän herraskartanot usein aatelissukujen omistamia (Sätereitä)
    - (Saloisten Mutala/Levon, Pudasjärven Hirvaskoski/Holmström) Virkkulan kartano

Marttilan tilan historiaa

- 1500-luvulta
- 1800-luvulla omistajasuku Karhunen eli Marttila (viimeinen isäntä näistä Marttiloista oli 1850-60-luvuilla Niilo Marttila)
- n. 1870 Suomen hypoteekkiyhdistykselle
- 1873 tilan osti oululainen 22-vuotias agronomi Fredrik Wilhelm (Ville) Pentzin
    - hänestä alkoi Marttilan suuruuden aika. Heikkokuntoinen tila ostohetkellä, 1000 ha, puolen manttaalin veroluokka!
    - isä oululainen laamanni Leonard Pentzin, Nokian perustaja

Pentzinin suku

1. Wilhelm Pentzin, ”Ville”
    - syntynyt 1851
    - Marttilan suuruuden luoja, 25 vuotta Marttilassa
    - valistunut maanviljelijä (agrologi)
    - energiaa vaikka muille asti
    - toimintaa sekä Limingassa että Oulussa
    - karjatilaksi
        - 1886 72:n lehmän kivinavetta (siinä 8 hevosen talli)
    - oma meijeri 1870 luvun alkupuolelta (höyrykone pyöritti suurta separaattoria (voita Englantiin ym.)
    - 2-vuotinen meijerikoulu 1876-90 (itse johtajana, meijerskoja)
    - karjakkokoulu 1883- (jonkin aikaa)
    - pellot rehuntuotantoon
        - 1880-luvulta heinänviljelyä
        - 1976 Pohjois-Pohjanmaan ensimmäinen niittokone ja hevosharava
    - 1894 puhelin (telefooni, pitkäkorva
        - rakensi itse puhelinlinjan Oulusta Marttilaan
        - asui huomattavan osan ajasta Oulussa Torikatu 21
            - Marttilan asuinrakennus aika vaatimaton
            - toimi jonkin aikaa kauppiaana ja Bergbomin johtajana Oulussa
    - osallistui järjestöelämään
        - Oulun läänin talousseuran esimies
    - kansanvalistusmies
        - 1886 kyläläiset päättivät perustaa oman kansakoulun
        - W.P lahjoitti 200 mk/v 10 vuodeksi opettajan palkkaukseen (op. 200 mk/vuosi)
            - Ala-Temmesläisillä muita halvempi veroäyri vuoteen 1922!
    - puolisot
        1. Justina Lake
            - 4 poikaa, 5 tyttöä
            - erosivat
        2. Emma Norblad
    - auvoisa aika päättyi Marttilassa, kukaan ei voinut arvata mitä tämän jälkeen Marttilan kartano koki!

2. Emil Pentzin
    - syntynyt 1876
    - ylioppilaaksi Oulun lyseosta (suomenkielisestä koulusta, vaikka suku henkeen ja vereen ruotsinkielisiä)
    - eläinlääkäriopintoja Tanskassa (keskeytti)
    - Mustialan maanviljelysopisto (keskeytti terveydellisistä syistä)
    - Marttilan tilanhoitajaksi 1898 (22-vuotiaana), isä muutti Ouluun, Emil vuokratilallisena
        - 1000 ha (metsää lähes 700 ha: Tyrnävän Ylipää, Haurukylä, (Jussi Lehtosaari: känkkäräpuita)
        - 12 hevosta, 2 sonnia 60 lehmää, 11 vasikkaa, 2 karjua, 8 emakkoa, 7 porsasta, 80 kanaa
    - legendaariseksi kartanonherraksi
        - pieni laihankälppä, tumma mies
        - herraksi syntynyt: puku aina päällä, milloin ei osallistunut töihin
    - osasi delegoida työt alaisilleen – ”ei ymmärtänyt maataloudesta mitään”
    - suurtyöllistäjä
        - monenlaista väkeä töissä kymmeniä (tappelu Myllyn Eeran kanssa pihalla
        - työnjohtajat ja karjakot etelästä, pätevää väkeä
        - pehtoori Alho: Hiltu-Maija morsmaikkuna (Jussi Lehtosaari, Hannes Kärppä)
        - Niilo Kärki: sonni talvella reen eteen ja kauppaan, jopa sonnilla ratsastaen kauppaan!
        - vellikello kutsui työväen ruokapöytään
            - Matti Lehtosaari soitti kelloa (Jussi Lehtosaari)
    - isänsä tavoin osallistui yhteiskunnallisiin rientoihin
        - puheenjohtajana Alatemmeksen nuorisoseurassa, maanviljelyseurassa ja kansakoulun johtokunnassa
        - elokuussa 1916 Alatemmekselle suojeluskunta Emil Pentzinin johtamana
    - asui sekä Limingassa että Oulussa
        - talvella paljon Oulussa, kesällä puolestaan Limingassa
        - matkustaminen tapahtui junalla: isäntäväkeä ja vieraita varten
            - nelipyörärillat
            - kuomureki (edessä molemmin puolin lyhdyt)
    - kaksikielisiä (myös lapset, joita palvelusväki teititteli)
    - säätyläisväelle tanssiaisia (Matti Lehtosaari haettiin tanssittamaan daameja) Armas Saksio soittajana
    - metsästys
        - mieluisin harrastus: vuokrasi kylän maita (- kahnauksia: Pauli Pietilä)
        - salametsästäjät metsissä
        - Heikki Keränen - ampui lintukoiransa pellolle
    - rapuja Temmesjokeen
    - ei saavuttanut kansan kunnioitusta
        - pilkkarunokin mainitsee Rapamaja Marttilan
        - henkilökohtainen ongelma (Emil Paldanius haki asemalta humalaisen herran)
            - hevosen potku polveen: polvi meni umpikuljuun
            - iso jänis ansasta

    - puolisot
      1. Elin Juselius
        - 3 poikaa, 1 tytär Helmi
      2. Liisa Seikkula (kansakoulun opettaja)
        - - 1 poika, 2 tyttöä

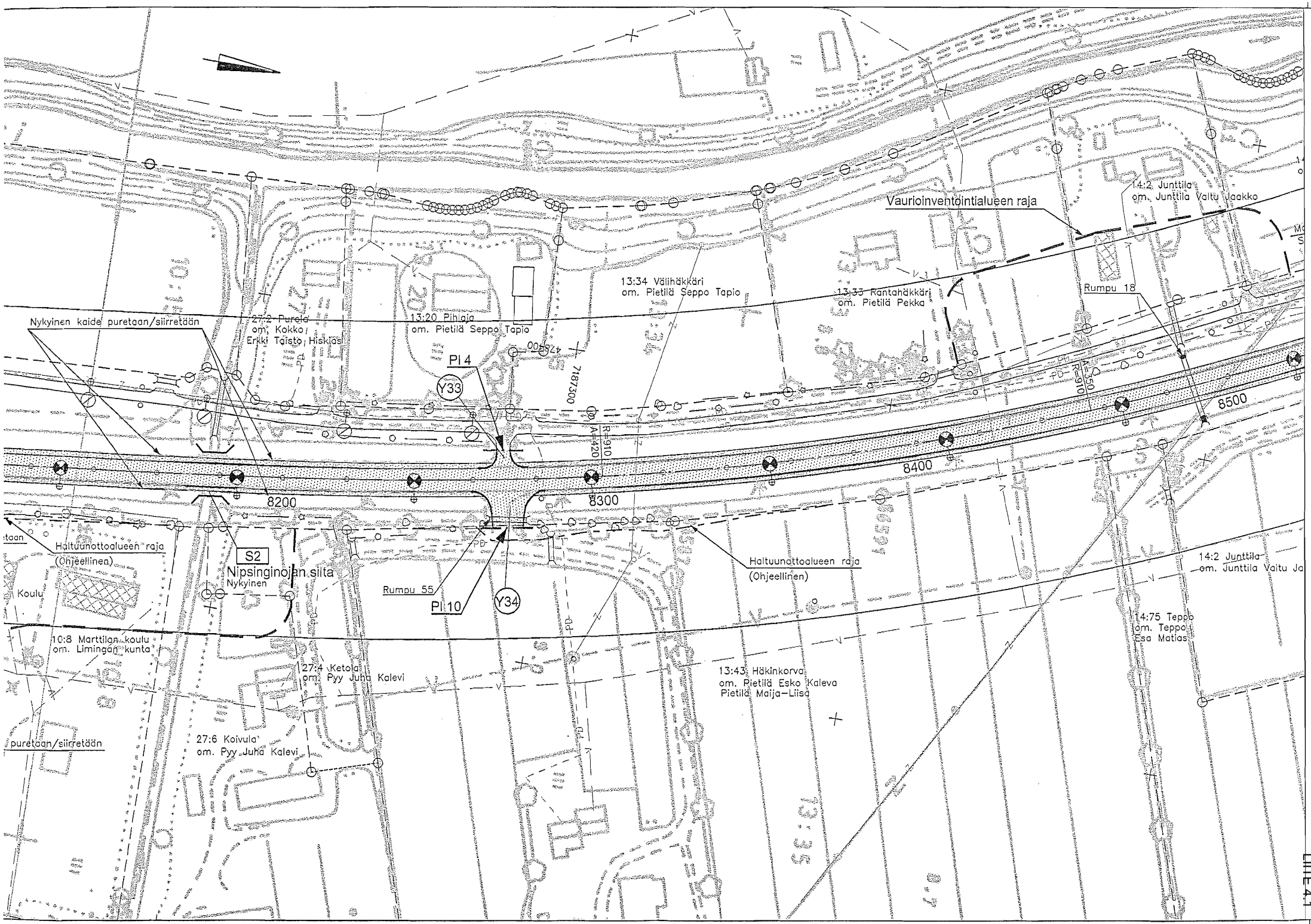
Suomeen lukuisia herraskartanoita ja sukuja, joiden ylle langennut historian saatossa dramatiikkaa, kirousta. Näin tapahtui myös Marttilan kohdalla kun päästiin vuoteen 1910.

- uusi avioliitto Liisa Seikkulan kanssa 1913
- konkurssi 1914. Isä maksoi Emilin kaikki velat
- uudesta avioliitosta 3 lasta (1 poika, 2 tyttöä) 1915, 17, -19)

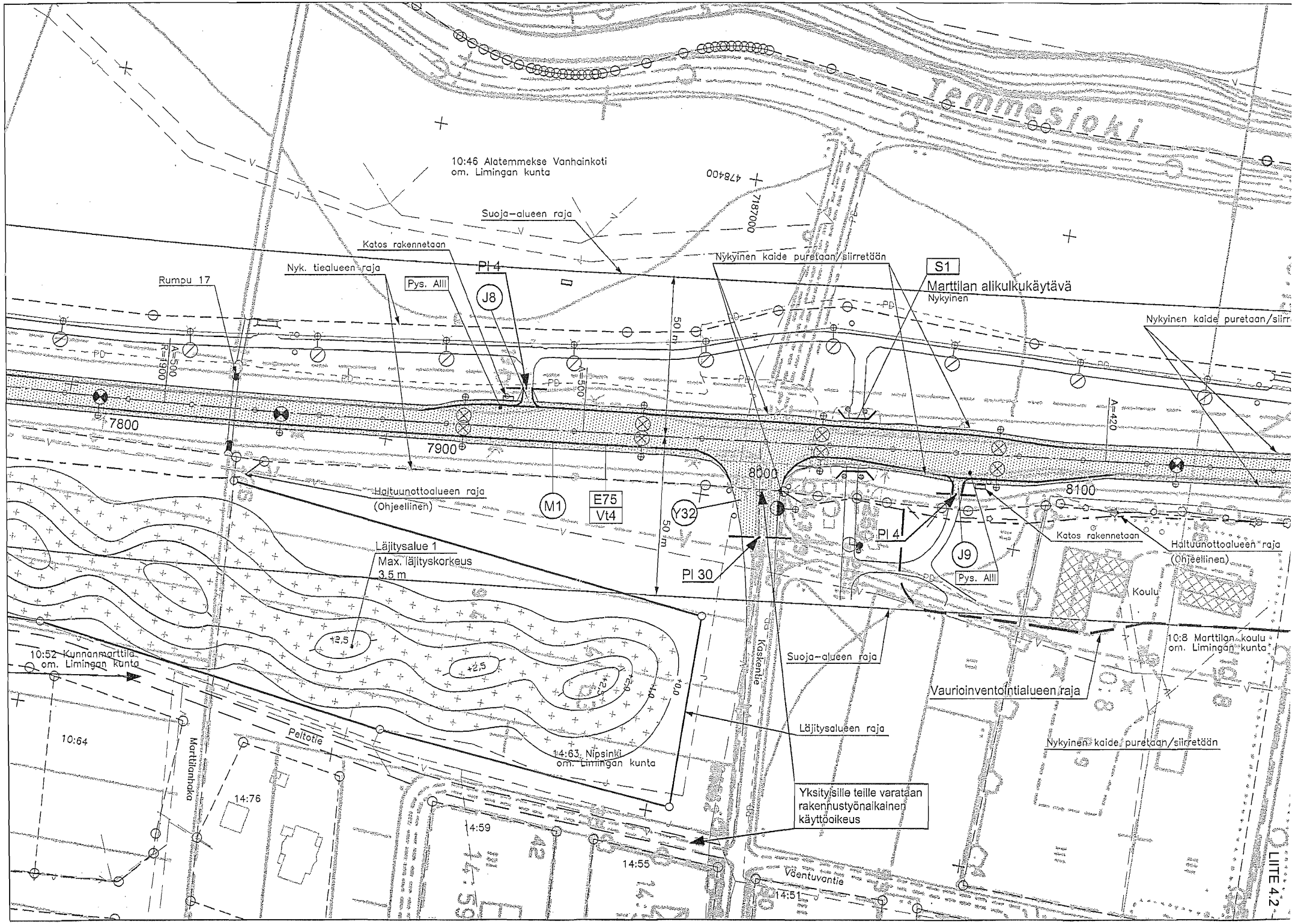
- 1921 Marttila myyntiin
- Wilhelm Pentzin omisti tilan (oli 70-vuotias), kuoli 1921 Helsingissä, talo Engelaukion varrella)
- Emil 45-vuotias
- huutokauppa 3 päivää
  - lehmiä yli 100, mm. sonni Reipas
  - hevosia 12
  - siat
  - kanat (Tyrnävän kirkkoherra osti, isäntä pyysi 1 mk)

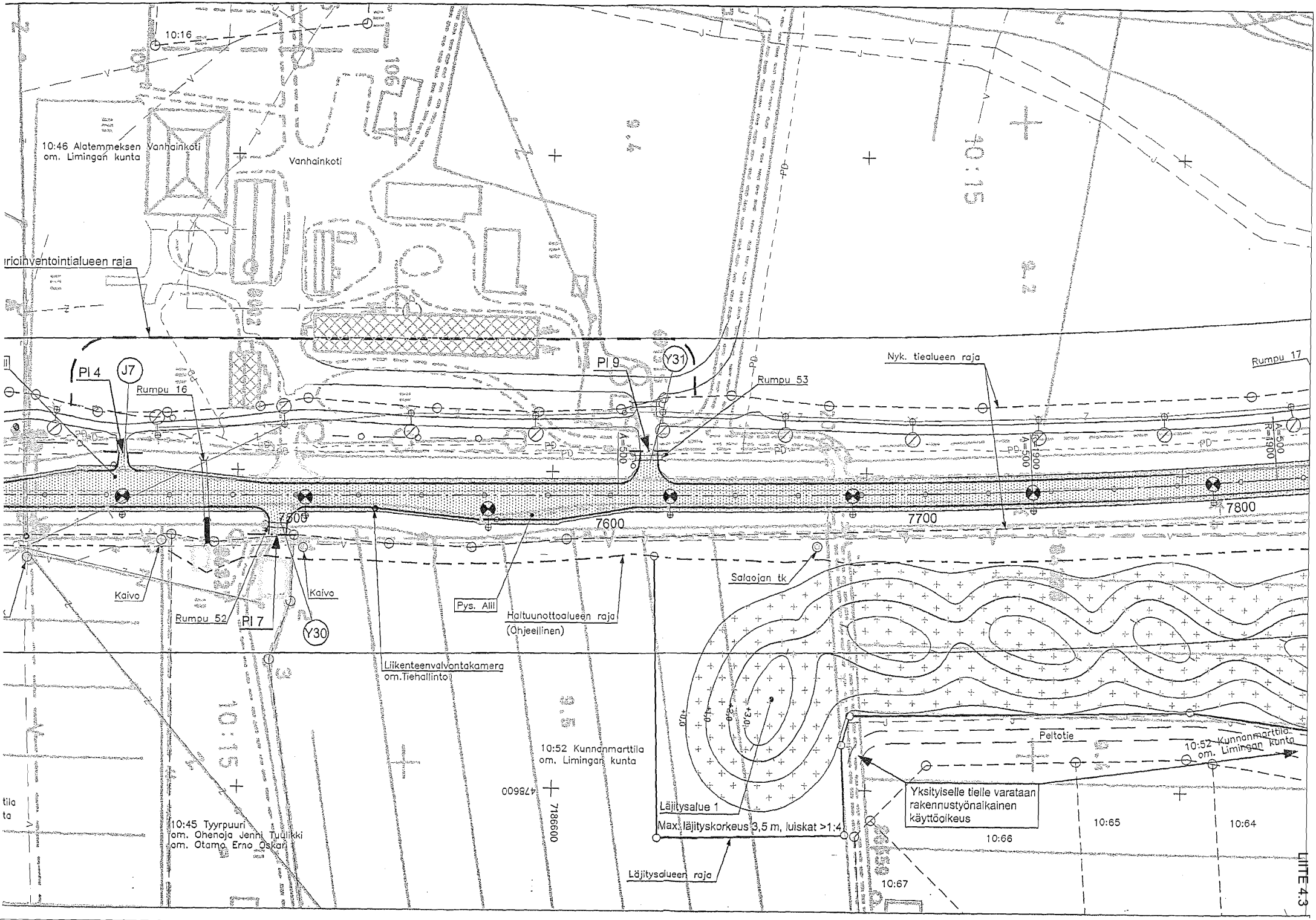
- - Emil etelään
  - 20-luvulla Mouhijärven Ryönälän tilan hoitaja
  - erillisen Siuron tilan hoitaja
  - Emilin isä omisti tilat
- Emil kuolee 1930
- Marttila myytiin 1921-22 (4 maanviljelijää Tyrnävältä ostajina)
- 1926 Limingan ja Tyrnävän kunnat ostivat
- 1930 kuntainliiton kunnalliskoti (Temmes ja Lumijoki mukana)
  - suurtila: 1000 ha, josta peltoa 166 ha, metsää 680 ha
- Emil kuolee huhtikuussa 1930
- nyt vanhainkoti
  - suojeltu päärakennus, navetta, aitta

- Pentzinit vaikuttivat Marttilassa 48 vuotta, isä 25 ja poika 23
- jättivät pysyvän jäljen seudun perinnekulttuuriin, hyvässä ja pahassa
- seutukuntalaisille Marttilan herraskartanon kartanoherrat jäivät elämään omalla tavallaan elämää suurempina legendoina
- suvun myöhemmistä vaiheista vielä sen verran, että Wilhelmin ja Emilin suurista lapsikatraista Pentzinin nuorempaa polvea on aika runsaana eri puolilla Suomea, osa tosin tunnetaan Temmes-sukunimellä
- Suvun jäsenet hyvin sukurakkaita kesäisine sukutapaamisineen tai että suvulla on oma yhteenkuuluvaisuutta luonnehtiva lehtensä ”Pentzingin väestö”, jota julkaisee viimeisen Marttilan herran Emilin Helmi-tytön poika Reino Anttila Vantaalla.
- kaikilla paikoilla oma henkensä, Genius-henki. Marttilan kohdalla hengen syke on ollut tavallistakin voimakkaampi, meitä liminkalaisia jo monia sukupolvia kovin puhutellut!


Vaurioinventointialueen raja
14:2 Junttila
om. Junttila Valtu Jaakko
13:34 Välihäkkäri
om. Pietilä Seppo Tapio
13:33 Rantahäkkäri
om. Pietilä Pekka
Rumpu 18
Nykyinen kaide puretaan/siirretään
27:2 Purola
om. Kokko/
Erkki Taisto/Hiskias
13:20 Pihlaja
om. Pietilä Seppo Tapio
PI 4
Y33
7187300
R=910
A=420
R=550
R=910
8500
8400
8300
8200
Haltuunottoalueen raja
(Ohjeellinen)
S2
Nipsinginojan silta
Nykyinen
Rumpu 55
PI 10
Y34
Haltuunottoalueen raja
(Ohjeellinen)
14:2 Junttila
om. Junttila Valtu Ja
Koulu
10:8 Marttilan koulu
om. Limingan kunta
27:4 Ketola
om. Pyy Juha Kalevi
13:43 Häkinkorva
om. Pietilä Esko Kaleva
Pietilä Maija-Liisa
14:75 Teppo
om. Teppo
Esa Matias
puretaan/siirretään
27:6 Koivula
om. Pyy Juha Kalevi

LIITE 4.1


Iemesjoki
10:46 Alatemmekse Vanhainkoti
om. Limingan kunta
478400
7180000
Suoja-alueen raja
Katos rakennetaan
Nykyinen kaide puretaan/siirretään
Nyk. tiealueen raja
Rumpu 17
Pys. AIII
Pl 4
J8
S1
Marttilan alikulkukäytävä
Nykyinen
Nykyinen kaide puretaan/siirr
50 m
A=500
R=1900
A=500
A=420
7800
7900
8000
8100
Haltuunottoalueen raja
(Ohjeellinen)
M1
E75
Vt4
Y32
Pl 4
J9
Pys. AIII
Katos rakennetaan
Haltuunottoalueen raja
(Ohjeellinen)
Läjitysalue 1
Max. läjityskorkeus
3,5 m
Pl 30
Koulu
+2,5
+2,5
+2,5
+2,0
+1,0
+0,0
Kosteintie
Suoja-alueen raja
10:8 Marttilan koulu
om. Limingan kunta
10:52 Kunnanmarttila
om. Limingan kunta
Vaurioinventointialueen raja
Läjitysalueen raja
Nykyinen kaide puretaan/siirretään
10:64
Marttilanhaka
Peltotie
14:63 Nipsinki
om. Limingan kunta
Yksityisille teille varataan
rakennustyönaikainen
käyttöoikeus
14:76
14:59
14:55
Väentuvantie
14:51
LIITE 4.2


10:16
10:46 Alatemmeksen Vanhainkoti
om. Limingan kunta
Vanhainkoti
riicinventointialueen raja
Pl 4
J7
Rumpu 16
Pl 9
Y31
Rumpu 53
Nyk. tiealueen raja
Rumpu 17
7600
7700
7800
Kaivo
Kaivo
Rumpu 52
Pl 7
Y30
Pys. Alll
Haltuunottoalueen raja
(Ohjeellinen)
Liikenteenvalvontakamera
om.Tiehallinto
Salaojan tk
Peltotie
10:52 Kunnanmarttila
om. Limingan kunta
10:52 Kunnanmarttila
om. Limingan kunta
Yksityiselle tielle varataan
rakennustyönaikainen
käyttöoikeus
Läjitysalue 1
Max. läjityskorkeus 3,5 m, luiskat >1:4
Läjitysalueen raja
10:45 Tyyrpuuri
om. Ohenoja Jenni Tuulikki
om. Otamo Erno Oskari
10:65
10:64
10:66
10:67
7186600
LIITE 4.3

ALATEMMEKSEN PERINNEKYLÄ

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Tervetuloa rakentajaksi kärkipaikalle, jossa miljoonat ihmiset näkevät talonne joka vuosi.
Alatemmes on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta.
Alatemmeksen vanhin osa on myös valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Täällä rakennamme todelliselle näköpaikalle paikan arvon mukaisesti historiaa kunnioittaen.

Havainnepiirroksen pihapiireissä on noudatettu alatemmesläisten vanhojen kartanoiden mittasuhteita. Kartanoihin kuuluu lukuisia piharakennuksia, niitä ei kasata yhteen isoon autotalliin. Näillä talousrakennuksilla saadaan tuulensuojainen ja näkösuojainen pihapiiri.
Aitat kuuluvat maaseutuun, samoin pihasaunat ja liiterit, kukin eri rakennuksina.
Alueella oleva lato suositellaan säilytettäväksi piharakennuksena.

Talojen mallit ja mittasuhteet suunnittelijan ja rakennuttajan tulee katsoa vanhoista maalaistaloista. Tällä näköpaikalla, jota koskevat vielä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteetkin, tulee suunnittelijan olla koulutukseltaan arkkitehti, jonka tulee osata kunnioittaa perinteitä.
Talojen tulee olla harjakattoisia, suorakaiteen muotoisia ja runkosyvyydeltään 7 - 8 metriä, johtuen vanhasta hirsirakentamisperinteestä, jossa hirren mitta määritti talon leveyden.

Värityksenä seinissä tulee olla punamulta, valkoiset ikkunavuorilaudat, puitteet, nurkkalaudat ja vesirännit. Hirsitalojen ristinurkkien tulee kuitenkin olla seinänväriset.
Syöksytorvien tulee olla pyöreää mallia, samoin rännien.

Ikkunamallit ja ikkunajako sekä julkisivusommittelu tulee katsoa vanhoista taloista.
Ullakolla tulee pitkillä sivuilla olla alempien ikkunoiden kohdalla matalat räystäänalusikkunat.

Kattoihin suosittelemme ensisijaisesti kolmiorimahuopakattoa tai konesaumattua peltikattoa, myös aito tiili käy. **Kattoväri tumman harmaa**, jolloin se sulautuu kaukaa katsoen taustan tummaan metsään.

Asuinrakennuksessa voi olla pihan puolella kaksikin lasikuistia, joista toinen voi olla saunan vilvoittelutila. Erkkereitä tai pulpettikattoja perinne ei tunne. Mikäli sellaisia halutaan, haetaan toinen alue rakentamiseen.

Autotallit tulee suunnitella vanhoja kärryvajoja muistuttaviksi, autokatos on mahdollinen vain kahden talousrakennuksen väliin jäävänä solana.
Asuinrakennuksissa suositellaan tavanomaista korkeampaa sokkelia, ja talot tulee rakentaa kumpareelle, ainakin asuinrakennus.

Tonttien rajoille tulee istuttaa puurivit. Alueen reunoilla kasvavat koivurivit tulee säilyttää. Ne ovat aikanaan tärkeä maisemaa rajaava metsän reuna. Pihoille on hyvä istuttaa mäntyjä, samoin kadun varteen. Tonttien välirajoille suositellaan pihlajia. Tontit saa aidata perinteisillä aitatyypeillä.

Näin rakentaen saamme aikaan perinnettä henkivän kylän, josta jälkipolvemmekin ovat ylpeitä!

Limingassa 24.4.2006
Pentti Kela
kunnanarkkitehti, p. 0500 681 694

Limingan kunta
Alatemmeksen asemakaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja niiden vastineet

MUISTUTUKSET

Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia nähtävänäoloaikana 4.6 – 18.7.2008.

LAUSUNNOT

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, 18.7.2008

Asemakaavaehdotus on ollut alun perin nähtävillä 4.6. - 4.7.2008 välisenä aikana. 11.6.2008 tehdyn asemakaava-asiakirjojen täydentämisen (tonttien tehokkusluvut) jälkeen nähtävilläoloaikaa on jatkettu 18.7.2008 saakka.

Alatemmekseen Laukeuden koulun viereen rakentuneella asuntoalueella sijaitsee tällä hetkellä 33 omakotitaloa. Asuntoalueen rakentaminen pohjautuu Limingan kunnanvaltuuston vuonna 1983 hyväksymään Alatemmeksen osayleiskaavaan. Nyt alueelle ollaan laatimassa asemakaavaa.

Asemakaavaselostuksen alkusanoissa todetaan, että "Limingan kunta laajentaa kirkonseudun asemakaavaa Alatemmeksen alueella". Toteamus lienee virheellinen. Kaava-asiakirjoista ei myöskään selviä, mikä on asemakaavan yksityiskohtainen nimi. Kaava-asiakirjoista tulisi myös ilmetä alueen asemakaavoituksen tarve ja syyt asemakaavoituksen aloittamiselle. Esimerkiksi kohtaa 3.1 tulee täydentää mainitsemalla kunnan edenneen alueen rakentamisen ohjauksessa suunnittelutarveratkaisujen kautta, kunnes Oulun hallinto-oikeus on todennut kunnan toimintatavan laittomaksi käsitellessään yksittäistä lupapäätöstä.

Palvelujen alueet

Lakeuden koulun kortteli on osoitettu lähipalveluiden korttelialueeksi merkinnällä PL. Korttelin tehokkuusluku (e) on 0,25, mikä mahdollistaa yli 3000 kerrosalaneliömetrin suuruisen rakentamisen. Kaavamerkintä mahdollistaa myös elintarvikemyymälän. Kaavaehdotuksen mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia ei ole arvioitu, joten kaavamerkintä tulee joko muuttaa tai kaupallisten palveluiden osuutta rakennusoikeudesta rajata.

Vaikutusten arvioinnin osuus jää kaava-asiakirjoissa yleisestikin liian suppeaksi.

Asuinrakennusten korttelialueet

Asemakaava-alueelle tulee yhteensä 70 asuintonttia AO, AP ja AO-1 -korttelialueille. Kaavaselostuksessa tulee esittää, miten asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueet eroavat toisistaan. AO-1 korttelialueelle on osoitettu kaavamääräys "tulee noudattaa (…) alatemmesläistä perinnettä". Millaista perinnettä kaavamääräyksellä tarkoitetaan? AO-1 -korttelialueen maisemaan sopeutumista voisi edistää esimerkiksi puita pihapiirien ympärille istuttamalla.

Ohjeellisia rakennusaloja ei ole joka paikassa sijoitettu siten, että ne tukevat pihapiirin muodostumista. Korttelissa 21 asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu liian lähelle sähkölinjaa. Onko jo toteutuneilla tonteilla olevat rakennusalat osoitettu oikein ja onko kortteleihin 12 ja 13 tarkoitus sijoittaa kaksi asuinrakennusta yhdelle tontille?

Kortteliin 9 ei ole osoitettu kerroslukumerkintää. Kerroslukumerkintä puuttuu myös asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

Virkistys- ja maatalousalueet

Asemakaava-alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Asiakirjoista ei ilmene, miten alueiden käyttö ja/tai hoito poikkeavat toisistaan. Onko kaavaselostuksen toteamus VR-alueiden käytöstä tiemelun suojavyöhykkeinä oikea?

Maatalousalueet on jaettu kolmeen ryhmään (M-1, MT-1 ja MA-1). Kaavaehdotuksesta ei ilmene, mihin jakaminen perustuu ja miten kyseiset peltolohkot poikkeavat toisistaan.

Viher- ja maatalousalueista suuri osa on nimetty erikseen. Onko nimeäminen tarpeen esitetyssä laajuudessa ja toisaalta, miksi joitakin alueita ei ole nimetty? Onko vierasperäisten sanojen käyttäminen kaavoituskäytännön mukaista?

Kadut ja kulkuväylät

Maatalousajoa ohjataan kaavamerkinnöin liki kaikille asemakaava-alueen kaduille ja kevyen liikenteen väylille. Onko se järkevää viihtyvyyden kannalta ja eikö maatalousajoa voisi ohjata kulkemaan kaava-alueen ulkopuolella?

Miksi Kartanonherrankuja on olemassa, kun sitä pitkin kuljetaan vain maatalousalueelle? Onko Eemintien tarpeen jatkua jalankulku- ja pyörätienä kaava-alueen laitaan saakka?

Kaikille virkistysalueille katkoviivoilla merkityille kulkuväylille ei ole esitetty kaavamerkintää ja -määräystä.

Kulttuuriympäristö

Onko Lakeuden koulun 1950-luvulla rakennettujen rakennuksien arvoja ja suojelutarpeita selvitetty? Alatemmes on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta. Kaavaehdotuksesta ei käy ilmi, miten valtakunnallinen arvo näkyy kaavaratkaisussa ja onko kaavaehdotuksen maisemallisia vaikutuksia arvioitu.

Alatemmeksen asemakaavalla tulee ohjata rakentamista siten, että uudisrakentaminen sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle.

Kaavakartta ja -selostus

Asemakaavakartalla- ja selostuksessa ei ole esitetty, mitä tiloja asemakaava koskee. Molempia asiakirjoja tulee täydentää.

Asemakaavaehdotusta ei ole laadittu hyväksytylle pohjakartalle, vaan pohjatietona on käytetty muuta aineistoa. Pohjakartta tulee olla hyväksyttynä ennen kuin kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn. Pohjakartan puutteellisuudesta tulee olla maininta kaava-asiakirjoissa.

Kaavaselostuksen kohdassa 2.6.4 Rakennusjärjestys todetaan laadinnassa olevan rakennusjärjestyksen noudattavan pääpiirteiltään Lumijoen mallia. Onko tieto vanhentunutta?

Yhteenveto

Alatemmeksen asemakaavaehdotuksen asiakirjoissa on puutteita ja virheellisyyksiä, jotka tulee täydentää ja korjata. Kaavaehdotuksesta tulee tarvittaessa järjestää viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun lausunnot ja mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta on saatu ja kunnan elimissä käsitelty.

Jos Limingan kunta aikoo käyttää kaavaehdotusta rakentamisen ohjaukseen ennen kaavan hyväksymistä ja lainvoimaisuutta, asiasta tulee neuvotella Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Vastine

Kaavan varhaisemmat vaiheet pohjautuvat Alatemmeksen osayleiskaavaan. Myöhemmät vaiheet pohjautuvat Oulun seudun yhteisen yleiskaavaan ja tämän rinnalla kunnan laadituttamaan yksityiskohtaiseen osayleiskaavaluonnokseen 1:4000. Viittaukset Kirkonseudun kaavaan poistetaan ja kaavan yksityiskohtainen nimi täydennetään kaava-asiakirjoihin. Selostuksen kohta 3.1 täydennetään seuraavasti: Ympäristökeskus valitti v. 2007 kunnan suunnittelutarveratkaisusta ja hallinto-oikeus kumosi kunnan päätöksen. Kunta on valittanut päätöksestä KHO:on. Ympäristökeskus on valittanut myöhemmistäkin suunnittelutarveratkaisuista hallinto-oikeuteen, joka ei ole vielä ratkaissut valituksia.

Palvelujen alueet

PL-korttelin merkintä muutetaan PL-1:ksi: Koulun ja kaupallisten palvelujen korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään 1000 k-m2 tiloja kaupallisia palveluja varten. Vaikutusten arviointia täydennetään.

Asuinrakennusten korttelialueet

Kaavaselostukseen lisätään maininta: AO-tonteille voidaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä omakotitaloja ja AP-tonteille voi rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloasuntoja. AO-1-kortteleita koskevista rakennustapaohjeista lisätään maininta kaavaselostukseen ja kaavamääräyksiin, joihin myös lisätään maininta Alatemmeksen perinnekylästä tavoitteen havainnollistamiseksi. Ko. rakennustapaohjeet lisätään liitteeksi kaavaselostukseen. Kaavaa muutetaan lisäämällä puurivimerkinnät kortteleiden ulkoreunoille sekä Leonard Penzinin niityn ja Hypoteekkipankinniityn peltojen vastaisille reunoille. Kaavaa muutetaan osoittamalla ohjeelliset rakennusalat siten, että ne tukevat pihapiirin muodostumista. Korttelin 21 asuinrakennus siirretään 10 m päähän sähkölinjan keskilinjasta. Toteutuneiden tonttien rakennusalat on tarkastettu ja ne ovat oikein. Toteutuneiden tonttien rakennusten ympärille osoitetaan ohjeellisen rakennusalan merkintä. Kortteleihin 12 ja 13 ei ole tarkoitus sijoittaa kahta asuinrakennusta vaan tonteille on varattu tilaa isoille piharakennuksille. Kortteliin 9, jossa on olemassa oleva rakennus, lisätään kerroslukumerkintä I.

Virkistys- ja maatalousalueet

Kaavaselostusta täydennetään seuraavasti: VR- ja VK-alueet ovat lähivirkistysaluetyyppisiä ja ovat hoidetumpia kuin VR-alueet, jotka ovat ulkoilualuetyyppisesti hoidettuja. VRK on koirapuisto. EVR-aluetta käytetään liikennemelun suojavyöhykkeen ohella ulkoilualueena, joka sietää ja tuottaa itse melua (koirien ulkoiluttaminen, pulkkamäki). M-1 on rakentamisen reservialuetta, mikäli kunta joskus alueen omistaa. Asuntoalueen eteläpuoleinen MT-1 muutetaan MA-1:ksi osoittamaan, että asuntoalue ei laajene etelään. Viher- ja maatalousalueet on nimetty, jotta puistosuunnitelmille ja pelloille saadaan nimet. Peltoja vuokrattaessa valmiista nimestä on hyötyä neuvoteltaessa pellon vuokrauksesta esim. puhelimessa. Vierasperäiset nimet perustuvat Alatemmeksen kartanon mahtikauden kartanonherroihin ja muuhun väkeen sekä kartanon paikallishistoriaan. Vieraskielisiä nimiä on lähinnä puistoissa historiaan liittyvine vuosilukuineen, joiden tarkoitus on tallentaa henkilöitä ja aikakausia kaavaan jälkipolville ja lisätä mielenkiintoa paikallishistoriaan. mm. ”Pitkäkorva” 1894 on kyläläisten antama nimitys Alatemmeksen Marttilan kartanoon v. 1894 hankitusta paikkakunnan ensimmäisestä puhelimesta. Vieraskielisiä nimiä ei ole käytetty osoitteina olevissa kadunnimissä. Osoitenimet ovat puhelimessakin tavaamatta ymmärrettäviä suomalaisia kadunnimiä.

Kadut ja kulkuväylät

Eemintiellä maatalousajo tulee säilyttää, koska se on luontevin tie pelloille ja viljelijöillä on tiellä maatalousajoon vanhastaan oikeus. Kaava-alueen maatalousajo keskitetään Kaskentielle ja sen jatkeelle Eemintielle. Eemintien on syytä jatkua kaava-alueen laitaan saakka koska se ja sen jatkeena oleva viljelytie on myös suosittu ulkoilureitti.
Pehtoorinhakan jatkeen pp/m-yhteys poistetaan. Kartanonherrankuja muutetaan pp/m:ksi osoittamaan, että se on reitti viljelyksille. Kartanonherrankuja korvaa nelostieltä poistuvan maatalousliittymän, joka jää rakennettavan meluharjun alle. Puistojen sisäiset polut on normaalikäytännön mukaan jätetty ilman erityistä kirjaimin osoitettua kaavamerkintää.

Kulttuuriympäristö

Lakeuden koulu inventoidaan ja saatetaan KIOSKI-järjestelmään. Kaava-alue muuttuu rakennetuksi alueeksi mutta istutusten myötä, mm. alueen ja korttelien reunan puurivit, alue muuttuu ulkoa päin katsoen Alatemmesläisen suoralinjaisen pellolla olevan metsälohkon mukaiseksi metsiköksi, jonka sisällä on asuntoalue. Nelostielle osittain näkyvän Perinnekylän rakentamista ohjataan rakennustapaohjeilla.

Kaavakartta ja -selostus

Kaavakarttaa ja selostusta täydennetään seuraavasti: Asemakaava käsittää nykyisen rakennetun alueen rakennettuine ja muodostettuine rakennuspaikkoineen ja tulevine laajennuksineen sekä seuraavat tilat: (luettelo tiloista). Kaava-asiakirjat viedään valtuustokäsittelyyn pohjakartan valmistumisen jälkeen. Kaavasuunnittelu on tehty tuoreita ortoilmakuvia, mittaustietoja, tiesuunnitelman pohjana ollutta 1:2000-pohjakarttaa sekä lohkomiskarttoja ym. kunnan raja- ja mittausaineistoa hyväksi käyttäen.
Rakennusjärjestystä on valmisteltu yhtä aikaa Lumijoen ja Tyrnävän kuntien kanssa, jotta saadaan samansisältöinen rakennusjärjestys useamman kunnan alueelle.

Yhteenveto

Kaava-asiakirjojen puutteet ja virheellisyydet korjataan. Kaavaehdotuksesta järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen kun lausunnot on käsitelty kunnassa. Kaavaehdotuksen käyttämisestä mahdollisten suunnittelutarveratkaisujen pohjana neuvotellaan ympäristökeskuksen kanssa.

Lausunto aiheuttaa kaavaehdotuksen muutostarpeen.

<u>Limingan kihlakunnan poliisilaitos 25.6.2008</u>

Ehdotuksen kohta 4.2.5 Liikennealueet

Poliisilaitos pitää kannatettavana kaavaehdotuksen kohtaa, jossa mainitaan, ettei valtatielle 4 rakenneta uusia liittymiä.

Ehdotuksen kohta 4.2.6 Katualueet

Poliisilaitos pitää kannatettavana katualueiden suunnittelua ehdotuksen mukaisesti, jossa asuntoalueen läpiajo ei ole mahdollista, vaan katuosuudet ovat umpikujia. Katualueiden suunnittelussa poliisilaitos tähdentää seikkoja, joilla alueen katujen ja kujien liikenneturvallisuus voidaan saattaa hyvälle tasolle ja

pitää sitä yllä. Esimerkiksi se seikka, ettei katuosuus anna mahdollisuutta leveytensä tai pitkän suoran tieosuuden mahdollistamana nostaa ajonopeutta tilannenopeutta korkeammalle tasolle.

Ehdotuksen kohta 5 Kaavan vaikutukset

Poliisilaitoksen mielestä kaavaehdotuksen kohdassa 5 tulisi olla oma alakohta 5.3, joka otsikoitaisiin nimellä Turvallisuusvaikutukset. Sen alakohdissa voitaisiin käsitellä 1) liikenneturvallisuutta, 2) rakenteellisia turvallisuuteen liittyviä ratkaisuja, kuten esimerkiksi katuvalaistusta ja muuta yleistä valaistusta, 3) sosiaalisen kontrollin mahdollisuus.

Asuinalueiden rakentaminen tulisi suunnitella siten, ettei rakenteellisesti kaavamääräyksillä luoda yleistä järjestystä ja turvallisuutta heikentäviä paikkoja ja joiden valvonta viranomaisten toimesta tai sosiaalisena kontrollina olisi vaikeaa tai mahdotonta.

Vastine

Turvallisuusvaikutukset -kohta lisätään kaavaselostukseen kohtaan 5.7.

Lausunto ei aiheuta kaavaehdotukseen muutostarvetta.

Tiehallinto, 17.6.2008

Limingan kunta on pyytänyt Oulun tiepiirin lausuntoa Alatemmeksen asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan tarkoituksena on lisätä tulevien vuosien tonttitarjontaa ja kehittää asemakaava-aluetta laadukkaana kulttuurimaiseman huomioivana asuntoalueena.

Asemakaava-alue sijaitsee Alatemmeksellä Lakeuden koulun ympäristössä. Alueen pinta-ala on n. 54 ha. Pohjoisessa kaava-alue rajoittuu Nipsinginojaan, idässä ja etelässä peltoalueisiin sekä lännessä valtatie 4:ään.

Suunnittelualue sijoittuu etäälle kuntakeskuksesta ja sen palveluista. Alueelta puuttuvat peruskoulun ala-astetta lukuun ottamatta asukkaiden tarvitsemat peruspalvelut, eikä niille ole myöskään kaavassa varattu alueita. Vaikka joukkoliikennetarjonta on kohtalainen, tulee henkilöautoliikenne hyvin todennäköisesti olemaan alueen asukkaiden pääasiallisin kulkumuoto.

Suunniteltu asemakaavamuutos ei ole nykyisten maankäytön suunnittelun periaatteiden mukainen ratkaisu. Yhdyskuntarakennetta hajauttava ja henkilöautoliikennettä lisäävä maankäyttö ei tue mm. ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita.

Liikenteellisesti alue tukeutuu valtatiehen 4 ja liittyy siihen nykyisen katuliittymän kautta. Liittymä on varustettu väistötilalla. Liittymän pohjoispuolella on kevyen liikenteen alikulku ja valtatien varrella on kevyen liikenteen väylä.

Jo nykyisen asumisen lisäksi alueelle osoitetaan runsaasti uusia rakennuspaikkoja. Lisääntyvä kääntyvä liikenne voi tuoda valtatielle kanavointitarpeen. Tiepiiri ei omissa suunnitelmissaan ole voinut varautua suunniteltuun maankäytön muutokseen ja siitä mahdollisesti aiheutuviin toimenpiteisiin. Mikäli valtatien parantamistarve liittymän kohdalla tulee nopeasti ajankohtaiseksi, tulee Limingan kunnalla olla valmius toimenpiteiden suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että valtatien 4 liikenteen aiheuttama melu on kaavatyössä otettu huomioon. Se, millä tavalla liikennemelua on suunnittelualueella selvitetty, ei käy ilmi. Mikäli aineistona on käytetty pelkästään teoreettisen melualueen laajuutta, ei se tiepiirin mielestä ole riittävä tapa, vaan tarkastelun tulisi perustua tarkempiin selvityksiin.

Oulun tiepiirillä ei ole muuta huomautettavaa Alatemmeksen asemakaavaehdotuksesta

Vastine

Kaava mahdollistaa koulun tontille kaupallisia palveluja ja joukkoliikenneyhteydet alueella toimivat, mitkä vähentävät henkilöautoliikenteen määrää. Kaava on tehty seudun yhteisen yleiskaavan mukaisesti. Valtaosa Limingan kunnan väestöstä asuu jatkossakin kirkonkylällä ja Tupoksessa asemakaava-alueilla eli kunnan kokonaisrakenne tukee ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita. Jatkossa Alatemmekselle sijoittuu 1 – 3 % Limingan vuotuisesta asuntorakentamisesta. Valtatien kehittäminen kuuluu tiehallinnolle. Koska alueen maankäytön kehitys on suunniteltu ja vahvistettu seudun yhteisessä yleiskaavassa, on liittymän mahdollinen parantamistarve ollut tiehallinnon tiedossa. Tiehallinto toteuttaa meluharjun, jonka laajuus ja korkeus perustuvat tiehallinnon mitoittamaan melusuojaukseen. Aiemmin kunnan jo rakentaman meluharjun pohjoisosan melusuojausvaikutus on mitattu paikan päällä harjua rakennettaessa ja sen takana valtatien 4 liikennemelu on ollut on alle 55 dB. Meluharjun jatke noudattaa vähintään vastaavaa korkeutta. Kaavaselostusta täydennetään tältä osin.

Lausunto ei aiheuta kaavaehdotukseen muuta muutostarvetta.

<u>Limingan perusturvalautakunta, 11.6.2008</u>

Limingan kunnan tekninen toimi on lähettänyt tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Limingan Alatemmeksen asemakaavaehdotuksen. Ehdotusvaiheen aineistoa on 4.7.2008 saakka lisää Limingan kunnan internet-sivulla kohdassa kaavoitus. Mahdolliset Limingan kunnanhallitukselle osoitetut lausunnot pyydetään 4.7.2008 mennessä.

Alatemmeksen asemakaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin alueen maaseututyyppinen kiinteä asumisyhteisö, jossa tuetaan monen ikäisen väestön asumista. Luonnonmukainen ympäristö edistää asukkaidensa viihtymistä. Asemakaavan mukaan alueella olisi tarjolla erilaisia vaihtoehtoisia tontteja. Asemakaavassa on huomioitu alueen yhteisöllisyyden kehittyminen, jota varten on varattu alueen asukkaiden tapaamispaikkoja mm. virkistys- ja viheralueilla. Samoin alueella tulee huomioida terveellisen ympäristön kehittyminen, jossa terveysliikunta tapahtuu luonnollisessa ympäristössä. Eri ikäisille asukkaille tulee tarjota mahdollisuuksia luonnolliseen ulkoiluun, retkeilyyn ja urheiluun. Viheralueilla ja puistoissa tulee tarjota levähdyspaikkoja mm. ikääntyville, lapsiperheille jne. Liikennejärjestelyt on suunniteltu turvallisesti niin, että läpikulkuliikennettä on mahdollisimman vähän. Alueelle olisi ehkä mahdollisuus muodostaa pulkkamäki mm. jakamalla meluvalli keskeltä ja muodostamalla myös nuorille soveltuva "lumilautaränni". Toisaalta pitää varmistaa, että mäenlasku ei tapahdu maantien läheisyyteen. Alueen asukkaiden kokoontumis-, asukastupa- ja harrastuspaikkana voisi toimia koulun alue, jossa olisi esim. lähiliikuntapaikka.

Ptj: n esitys Perusturvalautakunta hyväksyy yllä olevan lausunnon Alatemmeksen asemakaavaehdotuksesta ja lähettää sen edelleen kunnanhallitukselle.

Päätös Hyväksytään yksimielisesti.

Lausunto ei aiheuta kaavaehdotuksen muutostarvetta.

Pohjois-Pohjanmaan museo, 4.7.2008

Pohjois-Pohjanmaan museo on kaavan valmisteluvaiheessa huomauttanut alueella olevan koulun inventointitarpeesta. Asiakirjoista ei löydy kyseistä inventointia, joten kaava-aineisto on puutteellinen. Asemakaavaselostuksen kohdassa 4.5. Nimistö oleva viimeinen lause on epätosi, joka tulisi poistaa heti. Sama virhe on liitteessä 3. Pentzin suvun ns. Nokia omistus perustuu Suomen Gummitehdas osakeyhtiön osakkeisiin ja kyseinen yhtiön perustettiin vuonna 1898. Tekstissä mainittu Leonard kuoli jo vuonna 1869. Kaava on myös joitakin vuosilukuja, joiden määräytyminen ei ainakaan kaikilta osin perustu tosiasioihin.

Vastine

Lakeuden koulu inventoidaan ja saatetaan KIOSKI-järjestelmään. Nimistötiedot perustuvat paikkakunnalla tunnetun historioitsijan yleisöluennon materiaaliin. Tiedot on tarkistettu yhteistyössä museon kanssa ja virheet korjataan.

Lausunto aiheuttaa kaavaehdotuksen muutostarpeen nimistön osalta.

Oulun seudun ympäristövirasto, 15.9.2008

Virasto on tutustunut asiakirjoihin. Ympäristövirastolla ei ole ehdotuksesta lausuttavaa.

Lausunto ei aiheuta kaavaehdotuksen muutostarvetta.

Limingan kotiseutuyhdistys ry. 29.9.2008

1) Uuden omakotialueen maisemallinen sopeutuminen Alatemmeksen vanhaan kulttuurimaisemaan vaatii kiireellisenä toimenpiteenä alueen ympärille suojapuuvyöhykkeen kaavakarttaan merkittyä leveämpänä. Ulkokehälle voitaisiin istuttaa nopeakasvuisia lehtipuita, sisäkehälle kuusivyö. Toteutus toimisi myös tuulisuojana.

2) Lakeuden koulu edustaa kaava-alueen vanhinta rakentamista 1950-luvulta ja sillä on jo ikänsä puolesta paikallishistoriallista arvoa, mikä tulisi ottaa huomioon kaavamerkinnöissä. Mielestämme koulun tontille osoitettu 1000 kerrosalaneliömetrin suuruinen liikerakennus pysäköintipaikkoineen vaarantaisi oppilasturvallisuutta sekä nelostienkin liikenneturvallisuutta.

3) Paikallishistorian nimistöä kaava-alueella on runsaasti, mikä on erittäin myönteinen asia. Vuosilukujen mukana olo ei liene välttämätöntä. Nimistöä tulisi tarkentaa seuraavasti: Lehtosaari-nimisen leikkipuiston nimeä ehdotamme muutettavaksi nimeksi Kirmahaka.

Vastine

1) Lisätään toinen puurivi pellolla olevilla kunnan puistoalueilla ulkokehälle. Uloimpana on osalla matkaa jo istutettu koivurivi, siitä sisäänpäin istutettaisiin seuraava rivi pihlajaa. Puistoon istutetaan ryhminä pilvikirsikkaa ja hiekkakumpareille mäntyryhmiä. Itäpuolisiin peltoihin rajautuville puistoreunoille istutetaan tiheä kuusirivi itärajalle, sen viereen länsipuolelle pihlajarivi. Tonttien rajoille au-

ringon puolelle ei kunta istuta puistoon puustoa, koska nykyisinkin tulee kirkolla pyyntöjä puistojen puiden kaatamisesta pois auringon tieltä.

2) Lakeuden koulu inventoidaan ja lisätään KIOSKI-järjestelmään. Täältä poimittuja historiatietoja lisätään kaavan selostukseen. Lisärakentaminen koulun tontilla on ensisijaisesti kunnallisia palveluja varten, kaiken varalta. Koululla ei ole kunnollisia liikuntatiloja ja teknisen puutyön tilat ovat kellarissa. Kaavassa varaudutaan niihin, mikäli kouluverkon kokonaistarkastelu antaa pohjaa niiden tekemiseen. Tällä tontilla ei kannata muu liiketoiminta kuin elintarvikekioski, jos sekään. Alatemmeksellä on jo kyläkauppa, toista päivittäistavarakauppaa tuskin tulee tällä väestöpohjalla. Tältä osin pelko on turha. Liiketoiminnan määrää rajoitetaan kaavassa.

3) Leikkipuiston nimeksi muutetaan leikkisä Kirmahaka. Lehtosaari siirtyy Latohaan ja Riihihaan kääntösilmukoiden väliseen puistoon.

Lausunto aiheuttaa kaavaehdotuksen muutostarpeen.

Muita muutoksia:

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 4.6.-18.7.2008, mikä merkitään kaavan selostukseen ja kartan nimiöön. (Nähtävilläoloaikaa jatkettiin teknisten täydennysten vuoksi, rakennusoikeudet puuttuivat)