Asemakaavan selostus

KIRKONRANTA

Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus

Selostus liittyy 11.4.2016 päivättyyn asemakaavaehdotukseen.

Nähtävillä 27.1. – 27.2.2016 ja 27.4. – 26.5.2016

Ilmakuva kaava-alueelta (kuva: Lentokuva Vallas)

ARKKITEHTITOIMISTO
Lukkaroinen
ARKKITEHTITOIMISTO LUKKAROINEN OY
Kauppurienkatu 12, 4. krs, 90100 Oulu
puh +358 8 8883300, fax +358 8 8883311
toimisto@lukkaroinen.fi, www.lukkaroinen.fi

Asemakaava on tullut vireille	27.1.2016
Hyväksytty kunnanhallituksessa	13.6.2016 § 141
Hyväksytty kunnanvaltuustossa	13.6.2016 § 58

Sisältö

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 1
1.1 Tunnistetiedot ... 1
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ... 3
2. TIIVISTELMÄ ... 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 4
2.2 Asemakaava ... 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 4
3. LÄHTÖKOHDAT ... 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 5
3.1.2 Luonnonympäristö ... 5
3.1.3 Maisema ... 6
3.1.4 Rakennettu ympäristö ... 6
3.1.5 Muinaisjäännökset ... 8
3.1.6 Liikenne ... 8
3.1.7 Ympäristön häiriötekijät ... 8
3.1.8 Tekninen huolto ... 8
3.1.9 Maanomistus ... 9
3.2 Suunnittelutilanne ... 9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset ... 9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 13
4.3.1 Osalliset ... 13
4.3.2 Vireilletulo ... 13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö ... 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 14
4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet ... 16
4.7 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen ... 16
4.7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ... 16
4.7.2 Asemakaavaehdotus ... 16
4.8 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ... 16
4.9 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset ... 17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 18
5.1 Kaavan rakenne ... 18
5.1.1 Mitoitus ... 18
5.1.2 Palvelut ... 18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 18
5.3 Aluevaraukset ... 19
5.3.1 Korttelialueet ... 19
5.3.2 Muut alueet ... 19
5.4 Kaavan vaikutukset ... 20
5.4.1 Vaikutukset maisemaan ... 20
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja taajamakuvaan ... 20
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 21
5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ... 21

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen ... 21
5.4.6 Vaikutukset asumiseen ... 21
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 21
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 22
5.7 Nimistö ... 22
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 23

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

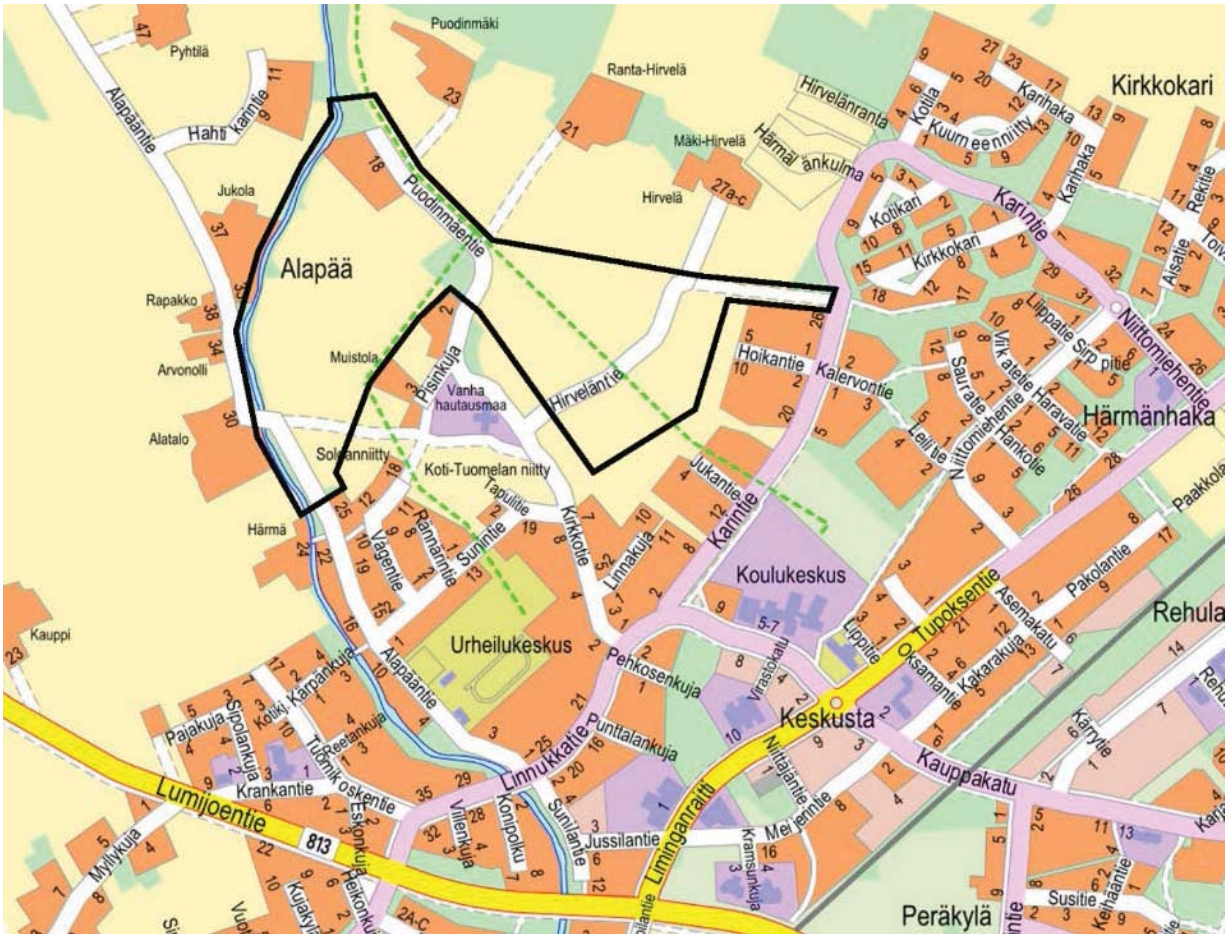
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostetaan korttelit 700 – 705, korttelin 157 tontit 7-11 sekä näihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.

Kaavan nimi	**KIRKONRANNAN ASEMAKAAVA**
Kaavan laatija:	**Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy**
	ARKKITEHTITOIMISTO Lukkaroinen ARKKITEHTITOIMISTO LUKKAROINEN OY Kauppurienkatu 12, 4. krs, 90100 Oulu puh +358 8 8883300, fax +358 8 8883311 toimisto@lukkaroinen.fi, www.lukkaroinen.fi
	Joona Koskelo, Arkkitehti SAFA, YKS 518 joona.koskelo@lukkaroinen.fi
	Satu Fors, Arkkitehti satu.fors@lukkaroinen.fi
Kaavan vireilletulo:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 27.1.2016
Hyväksyminen:	Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 13.6.2016
	Asemakaava on tullut voimaan __.__.201_

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Limingan keskustan pohjoispuolella Alapään alueella. Suunnittelualue rajautuu koillisesta Puodinmäentiehen ja luoteesta Liminganjokeen. Alueen eteläpuolella sijaitsee Limingan kirkko ja hautausmaa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 25 ha.



Asemakaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Kirkonrannan asemakaava. Uusi kaava-alue liittyy Limingan kirkonkylän asemakaavaan.

Asemakaavan laatimisen taustalla on Limingan kunnan tarve ja tahto asemakaavoittaa uusia omakotitalotontteja keskustaajamaan. Kaavan tarkoituksena on asumisen tiivistäminen Limingan keskustan kupeessa yhdyskuntarakenteen kannalta hyvällä paikalla ja kunnan tonttivarannon kasvattaminen kysyntää vastaavaksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3. Havainnekuva
Liite 4. Rakentamistapaohje
Liite 5. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
Liite 6. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
Liite 7. Asemakaavaan liittyvä liikenteen ja katujen yleissuunnitelma
Liite 8. Kirkonrannan alueen asemakaavarunko

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Pohjois-Pohjanmaan seutukaava-liitto 1993
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- Arvokkaat maisema-alueet: Maisema-aluetyöryhmän mietintö II, Ympäristöministeriö 1993

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaava on käynnistetty Limingan kunnanhallituksen päätöksellä 18.1.2016 (§ 6).
- Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamista koskevassa lehti-ilmoituksessa 27.1.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan valmisteluaineisto ovat olleet mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 27.1. – 27.2.2016 välisen ajan (MRL 62 §:n tarkoituksessa / MRA 30 §:ssä säädetyllä tavalla) kunnanhallituksen päätöksellä 18.1.2016, § 6. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 3 kpl ja saatiin lausuntoja 5 kpl.
- Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville (MRL 65 §:n tarkoituksessa / MRA 27 §:ssä säädetyllä tavalla) 27.4. – 26.5.2016 väliseksi ajaksi. Kunnanhallituksen päätös 11.4.2016 (§ 75). Muistutuksia esitettiin 3 kpl.
- Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan 13.6.2016 § 141
- Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.6.2016 § 58
- Asemakaava on tullut voimaan __.__.201_

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla laajennetaan Limingan keskustaajamaa kirkon pohjoispuolella. Asemakaavassa on osoitettu Liminganjoen varrelle 37 uutta erillispientalojen tonttia (AO), asutukseen liittyvät kadut ja viheralueet sekä Limingan kirkkoa ympäröivät maatalousalueet. Asemakaavan kokonaiskerrosala on noin 10 500 k-m² ja aluetehokkuus e_a=0,04. Uudet tontit sijoittuvat Liminganjokea mukailevan Jokivarrentien molemmin puolin sekä Puodinmäentien varrelle. Alueelle on suunniteltu uusi kokoojatieyhteys Karintieltä (Kirkonrannantie).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

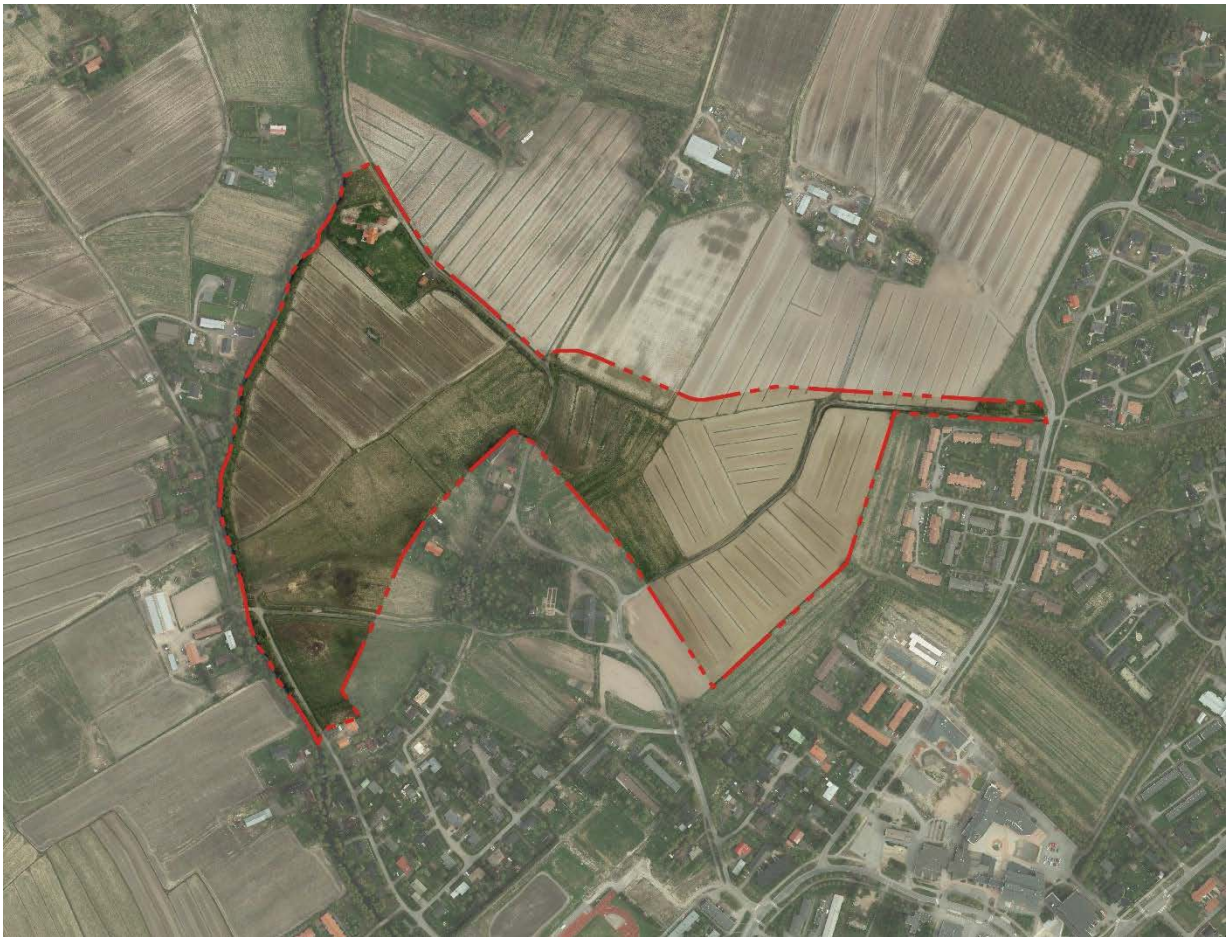
Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kun asemakaava on saanut lainvoiman. Limingan kunta vastaa alueen katujen ja puistoalueiden rakentamisesta ja ylläpidosta. Vesihuoltoverkostojen rakentamisesta vastaa Limingan Vesihuolto Oy ja sähköverkoston rakentamisesta Oulun Seudun Sähkö. Tonttien rakentaminen tapahtuu tontinomistajien tai –vuokraajien toimesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Limingan keskustan pohjoispuolella Liminganjoen varrella. Alue on tällä hetkellä pääasiassa viljeltyä peltoa ja laidunmaata, mutta sille sijoittuu myös yksi rakennettu omakotitalo. Suunnittelualue rajautuu etelästä Limingan taajaman asuntoalueisiin ja Limingan kirkon ympäristöön. Muualla alueen ympärillä sijaitsee peltoja ja hajarakentamistyyppistä asuin- ja maatalousrakentamista. Suunnittelualueen pinta-ala on 25 ha.



Kaava-alueen rajaus ilmakuvalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa viljeltyä peltoa ja laidunmaata, jossa ei ole varsinasta luonnonympäristöä. Aluetta reunustaa kapea Liminganjoki rantapuustoineen. Liminganjoki virtaa keskustaajaman läpi ja laskee Temmesjokeen ja Liminganlahteen. Joki on hyvin vähävetinen, koska sen alkulähde Liminganjärvi on kuivattu. Joen rehevä rantakasvillisuus koostuu melko kookkaasta lehtipuustosta, pensaista ja heinikosta.

Liminganjoen rannalta ei suunnittelualueella ole tiedossa arvokasta luonnonympäristöä, mutta rantakasvillisuudella ja puustolla on merkitystä luonnon monimuotoisuutta lisäävänä tekijänä ja maisemaa jaksottavana kasvillisuusvyöhykkeenä. Liminganjoen rannalla tiedetään esiintyvän jokipajua (NT, silmälläpidettävä), ja on mahdollista, että jokipajua kasvaa myös suunnittelualueella.

Suunnittelualueella tai sen vaikutusalueella ei ole luonnonsuojelukohteita, luonnonmuistomerkkejä, arvokkaita luontokohteita tai geologisesti merkittäviä kohteita. Alue ei sijaitse ympäristöviranomaisen luokittelemalla pohjavesialueella. Alueen luonnonympäristö ei rajoita kaavoitusta.

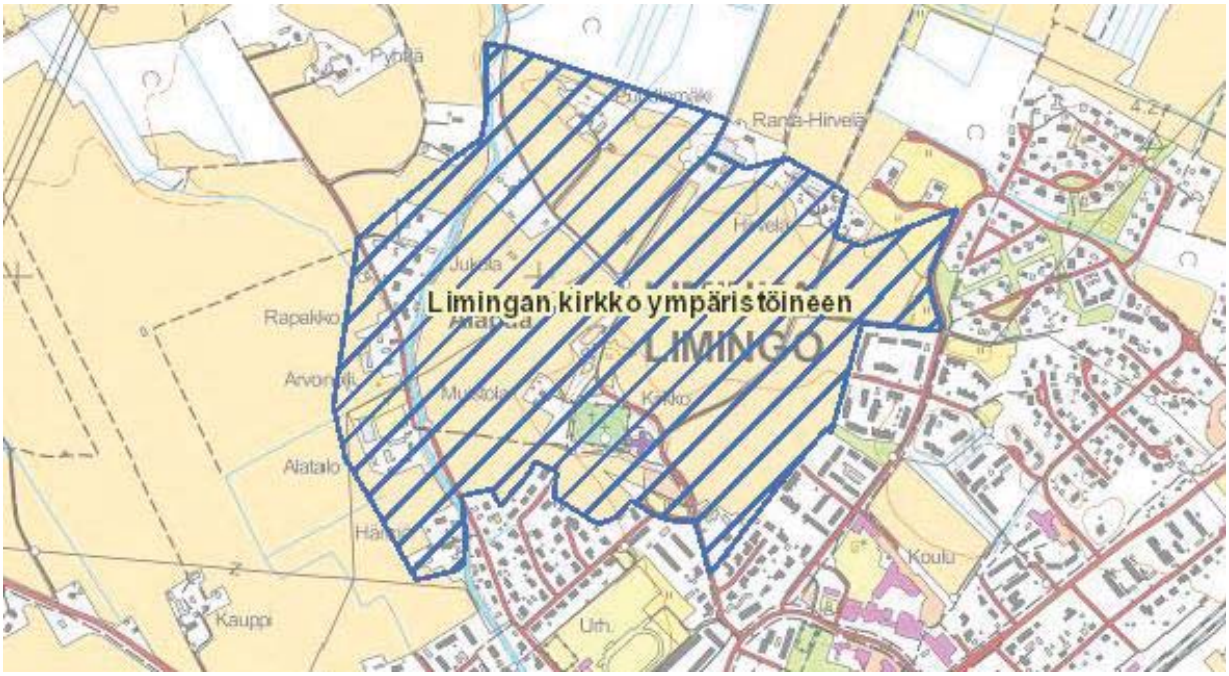
Liminganjoki Alapääntien sillalta kuvattuna. Suunnittelualue sijaitsee joen oikealla puolella.

3.1.3 Maisema

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Limingan lakeuden maisema-alueella. Limingan tasanko on Suomen laajimpia yhtenäisiä viljelyalueita. Maisema-alueen kuvauksen mukaan Limingan kirkonkylä on keskittynyt lakeuden läpi virtaavan Liminganjoen törmille ja edustaa rakenteeltaan alueelle tyypillistä kylää. Erityisen tunnusomaista on kirkon sekä sen läheisten Puodinmäen, Ranta-Hirvelän ja Mäki-Hirvelän tilojen sijoittuminen lakeudesta kohoaville kumpareille.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Limingan kirkon ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Limingan kirkon historiallisen maiseman keskeisiä elementtejä ovat rakennustaiteellisesti arvokas Limingan kirkko, vanhassa kirkkotarhassa oleva pohjalainen renessanssitapuli sekä havupuita kasvava puistomainen hautausmaaympäristö. Mäki, jolla Limingan kirkko sijaitsee, muodostaa Limingan lakeuden tasaisessa luonnonympäristössä maisemallisen solmukohdan. Mäen valinta 1500-luvun lopussa Pohjois-Pohjanmaan suuren kirkkopitäjän emäkirkon rakennuspaikaksi on kohottanut sen lakeuden viljelysmaisemaa jäsentäväksi hierarkkiseksi pisteeksi. Kirkonmäki liittyy peltomaisemaan, jota reunustavat vanhoilla alkuperäisillä paikoillaan säilyneiden maatilojen muodostama kokonaisuus ja jota halkovat vain historialliselle viljelymaisemalle ja sen mittakaavalle alisteiset hiekkatiet.



Limingan kirkon ympäristön valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaus (www.rky.fi).

Limingan kirkko (kuvat: Lentokuva Vallas Oy ja www.liminka.fi)

Kaava-alueella ei sijaitse suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Alueen lähiympäristössä sijaitsevat Limingan kirkon ja tapulin lisäksi Alatalon, Arvonollin, Rapakon, Puodinmäen, Ranta-Hirvelän sekä Hirvelän ja Mäki-Hirvelän talojen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennusryhmät.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat mm. Puodinmäen ja Alatalon kulttuurihistoriallisesti merkittävät pihapiirit.

3.1.5 Muinaisjäännökset

Kirkonrannan asemakaavan alue on alavaa peltoa ja niittyä, jonka korkeus nykyisestä merenpinnasta on noin 3,5 – 5 metriä. Pohjois-Pohjanmaan museolta saatujen tietojen mukaan kaava-alue on ollut kuivaa maata keskiajan lopulla tai viimeistään 1600-luvulla. Esihistoriallisia muinaisjäännöksiä alueella ei tästä syystä voi sijaita. Samasta syystä on epätodennäköistä, että asutusta alueella olisi ollut ennen 1600-lukua.

Vuoden 1707 maakirjakartan (KA f18: 4/1) mukaan suunnittelualueella on sijainnut yksi talonpaikka. Kyseessä on historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös Soldan – Viinikka (talotontti, muinaisjäännöstunnus 1000028512). Se paikantuu Liminganjoen itärannalle noin 450 metriä luoteeseen Limingan nykyisestä kirkosta. Paikalle on karttaan merkitty noin 30 x 50 metrinen joen ja peltoalueiden ympäröivä talotontti. Talo on merkitty vielä 1800-luvun alkupuolelta olevaan pitäjäkarttaan. Vuoden 1953 peruskartassa alue on jo kokonaan viljelyksessä. Talo mainitaan kirjallisissa lähteissä vuonna 1654. Tämän tapaiset 1600 – 1700-lukujen kartoilla esiintyvät autioituneet talonpaikat katsotaan kiinteiksi muinaisjäännöksiksi. Pohjois-Pohjanmaan museon tekemässä tarkastuksessa peltokerroksessa todettiin tiiltä, ohutta tasolasia ja aterialuuta, joiden levintä yhdessä kartta-asemoinnin kanssa osoittaa talotontin sijainnin.

3.1.6 Liikenne

Kaava-alue on pääosin rakentamaton, ja sen liikenneyhteydet sen mukaiset. Kaava-alueen koillispuolelta kulkee kapea, sorapintainen Puodinmäentie, joka johtaa alueen pohjoispuolella sijaitsevalle puhdistamolle. Suunnittelualueen eteläreunaa sivuaa Alapääntie ja kirkon suuntaan johtava kevyen liikenteen väylä.

Suunnittelualueen tieverkosto ei nykyisellään riitä palvelemaan Kirkonrantaan suunniteltua uutta asuinaluetta. Alueen liikennejärjestelmän kehittäminen tulee ratkaista uudessa asemakaavassa.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee suurehko maatalousyritys ja hevostila, Tuomikosken tila. Tuomikosken tila on ratsastuskoulutoimintaan ja luomusiemenviljelyyn erikoistunut maatalousyritys. Tilalla on tällä hetkellä noin 10 hevosta. Ratsastuskoulun käytössä on suuri hiekkakenttä ja maneesi. Ratsastuskoulusta voi aiheutua ympäristöön lievää haju- ja pölyhaittaa sekä maatalousliikennettä.

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä sijaitsee aktiivisessa viljelyksessä olevia peltoja. Peltojen viljelystä voi aiheutua alueelle melu-, haju- ja pölyhaittaa sekä maatalousliikennettä.

Suunnittelualue sijaitsee Liminganjoen rannalla, ja ranta-alueella on olemassa tulvavaara. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta saatujen tietojen mukaan kosteudelle alttiiden rakenteiden alin rakentamiskorkeus alueella on välillä +4,22 m - +4,52 m (N2000). Keskimäärin kerran viidessäkymmenessä vuodessa esiintyvä ylin turvakorkeus Liminganjoessa on välillä +2,91m - +3,22 m (N2000). Liminganjoen tulviminen tulee ottaa huomioon asemakaavan suunnittelussa.

3.1.8 Tekninen huolto

Kaava-alue on rakentamaton, eikä sillä ole asuinalueen tarvitsemaa kunnallistekniikkaa. Aluetta halkaisee koillinen-lounassuunnassa 20 kV:n sähkölinja. Liminganjoen rannassa kulkee paineviemärin päärunkoputki PEH-200 ja runkovesijohto 110. Rasitealue putkilinjojen molemmin puolin on 8 metriä. Rasitealueelle ei voi istuttaa isompia puita tai asentaa maalämpöputkia. Pensaiden istuttaminen on sallittua, mutta istutuksia ei korvata mahdollisen kaivamisen yhteydessä.

3.1.9 Maanomistus

Kaava-alueen rakentamiseen ajatellut osat ovat pääosin Limingan kunnan omistuksessa. Alueella sijaitsee lisäksi laajasti yksityisten omistamia peltoalueita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Liminka kuuluu *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan* alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan liiton laatiman kokonaismaakuntakaavan 17.2.2005. Maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu vaiheittain syksyllä 2010. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.

Maakuntakaavan uudistaminen etenee kokonaisohjelman puitteissa vaiheittain mm. kaavan päivitysten kiireellisyyden ja selvitysten valmistumisasteen mukaisesti. Ensimmäisen vaihemaakuntakaavan pääteemoja ovat energiantuotanto ja –siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne sekä luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät. Toisen vaihekaavan teemoina ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu sekä jätteenkäsittely. Toinen vaihemaakuntakaava on tullut vireille keväällä 2013 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä talvella 2015. Kolmannen vaihemaakuntakaavan alustavia teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset ja muut tarvittavat päivitykset. Kaava on tullut vireille alkuvuodesta 2016.

Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2.12.2013 (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla nuolella.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Suunnittelualue kuuluu lisäksi mk-7 –merkinnällä osoitettuun Lakeuden alueen maaseudun kehittämisen kohdealueeseen ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen (Limingan lakeus).

MAAKUNTAKAAVAMERKINNÄT:

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeellä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyönä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

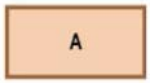
Kehittämisperiaatteet:
Alueita kehitetään jokiluontoon ja –maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja –kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

mk-7 Lakeuden alue

Suunnittelumääräykset:
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, luonnon ja ympäristön kestävään käyttöön, maiseman hoitoon ja rakentamistavan ohjaukseen. Limingan ja Tyrnävän alueella erityisviljelyn ja siihen liittyvien toimintojen kehittämisedellytykset on turvattava riittävän laajoilla suoja-alue-, viljely- ja rakentamisaluevarauksilla.

KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelumääräykset:
Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueiden maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä, kuten avoimien peltoaukeiden säilymistä arvokkailla maisema-alueilla tulee vaalia. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajenemisalueita.

Suunnittelumääräykset:
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

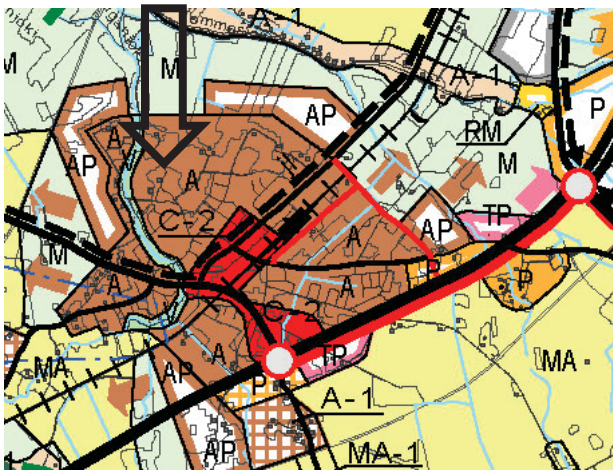
Taajaman merkittävä laajeneminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

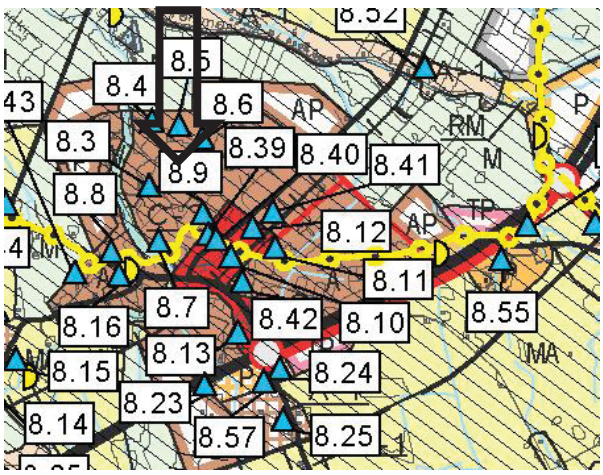
Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Yleiskaavat

Limingan kunnassa on voimassa 8.3.2007 vahvistettu Oulun seudun yleiskaavan muutos ja laajennus. Oulun seudun yleiskaava on seudun kuntien yhteinen oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on ohjaa suunnittelualueen asemakaavoitusta. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi (A). Merkinnän mukaan pääosin jo rakennetun asuntoalueen täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Alueen lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan. Liminganjoen varsi on merkitty virkistysalueeksi. Merkinnän mukaan alue on tärkeä osa seudun virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa.

Lisäksi suunnittelualue sisältyy Limingan lakeuden arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kaavamerkinnän mukaan alueen maisemallisten erityispiirteiden säilyminen on turvattavan ja merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön rakennettaessa ympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee useita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä suojelukohteita (Limingan kirkko ja tapuli, Puodinmäki, Ranta-Hirvelä, Hirvelä ja Mäki-Hirvelä).

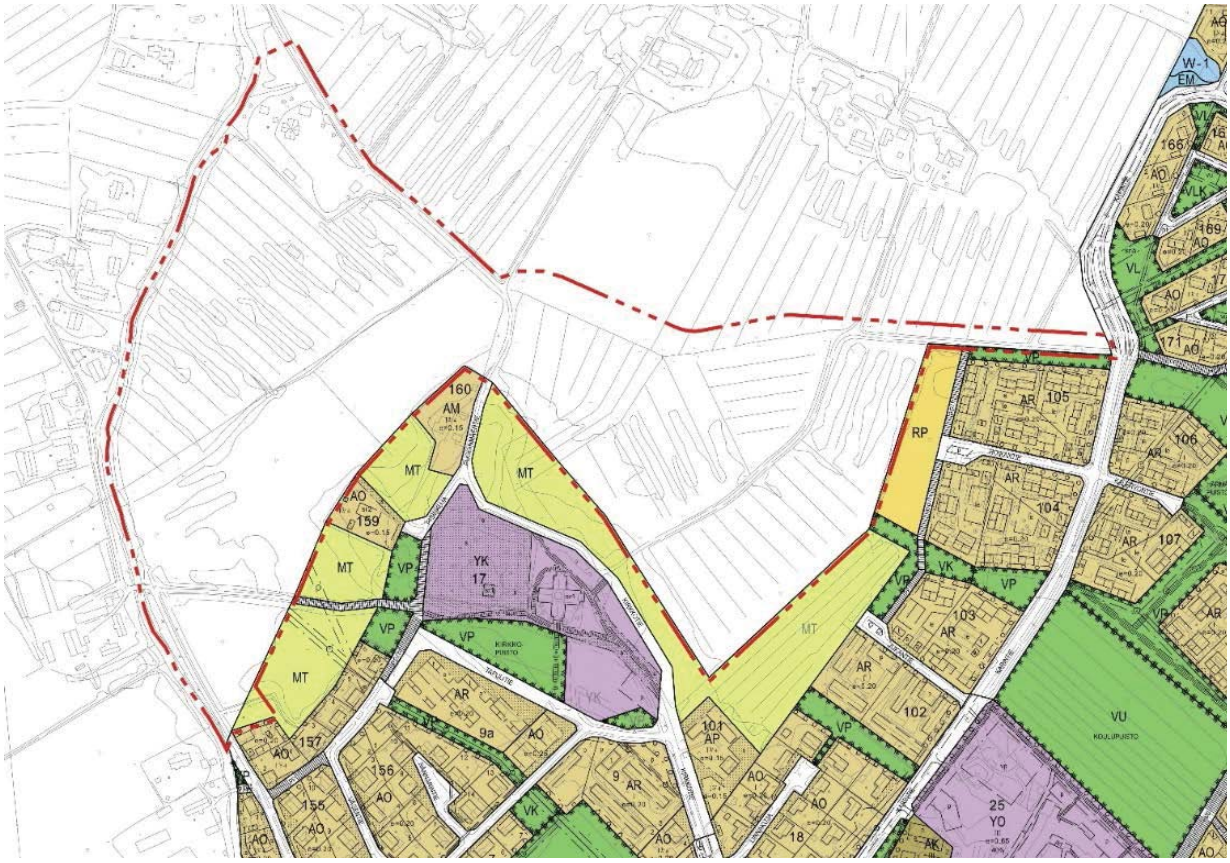




Ote Oulun seudun yleiskaavasta (kaavakartta 1 / kaavakartta 2). Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla nuolella.

Voimassa oleva asemakaava

Suurimmassa osassa suunnittelualuetta ei ole voimassa asemakaavaa. Alueen eteläosassa pienellä alueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava. Suunnittelualue rajautuu eteläreunaltaan Kirkonkylän asemakaavaan.



Ote Kirkonkylän asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus (ei mittakaavassa).

Rakennusjärjestys

Limingan kunnan rakennusjärjestys on vanhentunut ja sen uudistaminen on vireillä.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n mukainen ja ajan tasalla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimisen taustalla on Limingan kunnan tarve ja tahto asemakaavoittaa uusia omakotitalotontteja keskustaajamaan. Kaavan tarkoituksena on asumisen tiivistäminen Limingan keskustan kupeessa yhdyskuntarakenteen kannalta hyvällä paikalla ja kunnan tonttivarannon kasvattaminen kysyntää vastaavaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on aloitettu elokuussa 2015. Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Limingan kunnanhallituksessa 18.1.2016 § 6.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisia kaava-asiassa ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa asemakaava koskee. Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten ja lausuntojen muodossa.

Kaavahankkeen osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön asukkaat ja maanomistajat
- Suunnittelualueella toimivat yritykset ja yhteisöt
- Limingan kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne ja infrastruktuuri
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon myötä. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 27.1.2016 (*Rantalakeus*) ja kunnantalon ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville Limingan kunnanvirastoon ja kunnan Internetsivuille. Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä sen riittävyydestä.

Asemakaavaluonnoksen valmistuttua se asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja asukkailla on mahdollisuus mielipiteensä ilmaisuun. Nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehdessä (*Rantalakeus*) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Kaavaluonnosta tarkistetaan viranomaisilta, osallisilta ja asukkailta saadun palautteen perusteella. Tehdään lopullinen kaavaehdotus, joka asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi, jolloin asukkaat ja osalliset voivat esittää siitä mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle. Nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehdessä (*Rantalakeus*) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Limingan kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Vuorovaikutus viranomaisten kanssa kaavatyön aikana hoidetaan neuvottelujen ja lausuntojen kautta. Tarvittaessa voidaan järjestää myös ELY-keskuksen ja suunnitteluryhmän välisiä suunnittelukokouksia. Viranomaislausunnot pyydetään kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 17.9.2015. Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.4.2016 ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Limingan keskustaajaman yhdyskuntarakenteen tiivistäminen kaavoittamalla uusi asuinalue keskustan pohjoispuolelle. Limingan kunnan tavoitteena on erillispientalotonttien tarjonnan kasvattaminen keskustan alueella ja uusien asukkaiden saaminen kuntaan.

Kaava-alueen sijoittuessa kokonaisuudessaan Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja Limingan kirkon ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön asemakaavan tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen alueen kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Suunnittelun tavoitteena on muodostaa Kirkonrannan alueesta laadukas ja ympäristönsä huomioon ottava uusi asuinalue.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja on tutkittu kaavarunkojen avulla. Kaavarunkoluonnosten ratkaisuihin ovat vaikuttaneet mm. alueen arvot, aikaisemmat suunnitelmat, kunnan maanomistus sekä viranomaisten kannat esitettyihin suunnitteluratkaisuihin.

<u>Kaavarunkoluonnos 1</u>
Kaavarunkoluonnos 1 perustuu alueelle aikaisemmin laadittuihin suunnitelmiin. Ratkaisussa uudet tontit muodostavat Liminganjoen varrelle venemäisen muodon. Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa todettiin, että ratkaisu ei riittävästi huomioi Limingan kirkon keskeistä asemaa alueen rakenteessa ja maisemassa, minkä vuoksi ratkaisu hylättiin. Tässä vaiheessa suunnittelua ja venemuodon jatkuvuutta rajoitti lisäksi alueen keskellä sijaitseva yksityisessä omistuksessa oleva maa-alue.

<u>Kaavarunkoluonnos 2</u>
Kaavarunkoluonnoksessa 2 ratkaisua kehitettiin enemmän kirkon asemaa korostavaksi. Alueen eteläosan tontit myötäilevät Liminganjokea ja pohjoisosan kadut ja puistoalue suuntautuvat kirkolle päin.

Suunnittelualue laajennettiin nykyisen asemakaavan rajalle asti, mutta ratkaisua rajoitti edelleen kunnan maanomistuksen puutteellisuus. Maanomistusolojen ratkettua kaavarunkoluonnos hylättiin ja suunnittelua jatkettiin uusista lähtökohdista.

Kaavarunkoluonnos 3

Kaavarunkoluonnoksessa 3 pääosa tonteista sijoittuu Liminganjokea myötäilevän pitkän kadun varrelle. Ratkaisu vertautuu Liminganjoen ja Temmesjoen jokivarsikylien rakenteeseen. Ratkaisussa tutkittiin lisäksi viiden tontin osoittamista alueen pohjoisosaan lyhyen tonttikadun varrelle.

Lopullinen kaavarunko

Asemakaavan pohjaksi valikoitui lopulta ratkaisu, jossa pääosa tonteista sijoittuu Liminganjoen vartta kulkevan kadun varrelle. Muutama tontti sijoittuu nykyisen Puodinmäentien varrelle. Alueelle on suunniteltu uusi kokoojakatu Karintieltä. Kaavarunko on selostuksen liitteenä 8.

Kaavarunkoluonnos 1

Kaavarunkoluonnos 2

Kaavarunkoluonnos 3

Lopullinen kaavarunko

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun valinnan tärkein peruste oli uuden alueen mahdollisimman hyvä sopeutuminen Limingan kirkon valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Valitussa ratkaisussa Liminganjokea myötäilevä katu ja sen varrelle sijoittuvat tontit mukautuvat luontevasti alueen maisemarakenteeseen. Näkymät uudelta alueelta ja avoimilta pelloilta kirkolle on säilytetty. Tonttien määrä vastaa kunnan tavoitetta.

4.7 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

4.7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana kolme mielipidettä ja viisi lausuntoa. Valmisteluvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

4.7.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana kolme muistutusta ja kaksi lausuntoa. Ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

4.8 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat vähäiset muutokset:

Kaavakartta:

- Korttelin 703 tontti 1 on muutettu VL-alueeksi. Alueelle on merkitty muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm) ja puistomuuntamo.
- Kortteleiden 701 ja 703 välissä sijaitseva VL-alue on yhdistetty kortteliin 701 ja muutettu AO-alueeksi (korttelin 701 tontti 7).
- Korttelin 704 tontti 1 on muutettu VL-alueeksi.
- Kortteleiden 701 ja 704 välissä sijaitseva VL-alue on yhdistetty kortteliin 702 ja muutettu AO-alueeksi (korttelin 702 tontti 6).
- Kortteleiden 703 ja 704 tonttien numerointi on korjattu.
- Kirkonrannantien ja korttelin 700 välissä sijaitseva VL-alue on merkitty VL-1 –alueeksi (alue on säilytettävä avoimena).

Kaavaselostus:

- Selostukseen on lisätty kaavaehdotuksen nähtävilläoloa ja ehdotuksesta saatua palautetta koskevat tiedot.
- Selostuksen kohta 3.1.5 *Muinaisjäännökset* on päivitetty vastaamaan Pohjois-Pohjanmaan museolta saatuja tuoreita tietoja.
- Selostuksen kohta 5.1.1 *Mitoitus* on korjattu vastaamaan muuttunutta kaavaehdotusta.
- Selostuksen kohta 5.3.1 *Korttelialueet* on korjattu vastaamaan muuttunutta kaavaehdotusta.
- Lisätty liite 6. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet.
- Korjattu liitteet 1, 3 ja 4 vastaamaan muuttunutta kaavaehdotusta. Liitteessä 1 olleet virheet on korjattu.
- Selostuksesta on korjattu muutamia kirjoitusvirheitä.

MRL 31 §:n mukaan kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville jos ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Kirkonrannan asemakaavaan ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja ne kohdistuvat Limingan kunnan omistamalle maalle. Muutoksilla ei ole vaikutusta alueen muiden maanomistajien tai asukkaiden etuihin. Kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

4.9 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Limingan kunnanhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä 18.1.2016 § 6
- Limingan kunnanhallituksen päätös OAS:n ja asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 18.1.2016 § 6
- Limingan kunnanhallituksen päätös asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 11.4.2016 § 75
- Limingan kunnanvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä 13.6.2016 § 58

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan uusi omakotitalovaltainen asuinalue Limingan taajaman pohjoispuolelle. Omakotitontit sijoittuvat uuden Liminganjokea mukailevan Jokivarrentien molemmin puolin sekä vanhan Puodinmäentien varrelle. Mutkitteleva Jokivarrentie ja sen varrelle sijoittuvat tontit vertautuvat Limingan lakeuden jokivarsikyliin. Jokivarrentien yhteyteen nauhamaisesti sijoittuvia tontteja jaksottavat rantapuistot, jotka mahdollistavat rannan käytön myös tien itäpuolen asukkaille. Liminganjoen rantaan sijoittuvat tontit ovat omarantaisia. Jokivarrentien itäpuolelle sijoittuvat tontit avautuvat Limingan kirkkoa ympäröiville pelloille, ja osalta niistä on mahdollista nähdä vilaus kirkon tornista. Kirkkoa ympäröivät pellot on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Laaja ja avoin peltoalue kirkon ympärillä turvaa arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen ja säilyttää tärkeät näkymät kirkonmäelle.

Uudelle asuinalueelle voidaan kulkea nykyistä tiestöä pitkin Alapääntietä tai kirkon ohi Puodinmäentietä. Nykyiset väylät eivät kuitenkaan sellaisenaan riitä alueen kasvavalle liikenteelle, minkä vuoksi alueelle on suunniteltu uusi kokoojakatu Karintieltä (Kirkonrannantie). Uusi kokoojakatu palvelee tulevaisuudessa myös Liminganjoen länsipuolelle mahdollisesti rakentuvia alueita. Kirkonrannan alueelta on kevyen liikenteen yhteys kirkon suuntaan Tapulitielle. Kevyen liikenteen väylät on tarkoituksena rakentaa lisäksi Kirkonrannantien ja Jokivarrentien katualueille.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle on osoitettu yhteensä 37 erillispientalojen tonttia (AO), joista 34 on uusia. Alueella sijaitseva suurikokoinen rakennettu tontti on jaettu kolmeksi pienemmäksi tontiksi (K700, tontit 2, 3 ja 4). Alueelle rakennettava kokonaiskerrosala on noin 10 500 k-m² ja aluetehokkuus e_a=0,04. Limingan kunnan keskimääräisellä 3,5 hengen perhekoolla alueelle tulisi noin 130 uutta asukasta.

ALUEVARAUKSET	PINTA-ALA	TEHOKKUUS	RAKENNUSOIKEUS
AO	50 829 m²	e=0,21	10 485 k-m²
VL	8 923 m²		
VL-1	6 148 m²		
VP	1 464 m²		
MA-1	145 053 m²		
W	4 656 m²		
Katualueet	33 535 m²		
	Yht. 250 607 m²		**Yht. 10 485 k-m²**

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu palveluita, vaan alue tukeutuu Limingan keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijoittuu Limingan kirkon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, mikä on vaikuttanut suunnitteluratkaisuun merkittävästi. Asemakaavan suunnittelussa on pyritty muodostamaan uudesta asuinalueesta Limingan lakeuden perinteeseen ja maisemaan sopeutuva.

Tavoite on saavutettu osoittamalla valtaosa tonteista nauhamaisesti Liminganjoen varteen ja kaavoittamalla kirkon ympärille sijoittuvat pellot maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Liminganjokeen tukeutuva asutus sijoittuu rantapuuston rajaamalle maiseman reunavyöhykkeelle. Alueet, joista on näkymiä kirkolle, on jätetty avoimeksi.

Asemakaava on Oulun seudun yleisaavan mukainen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 700: *Erillispientalojen korttelialue (AO)*
Kerrosluku I ¾ ja rakennusoikeus 1 850 k-m². Kulku korttelin tonteille on Puodinmäenpolun kautta. Korttelin Kirkonrannantien puoleinen reuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Kortteli 701: *Erillispientalojen korttelialue (AO)*
Kerrosluku I ¾ ja rakennusoikeus 2 251 k-m². Päärakennus on rakennettava kiinni Jokivarrentien puoleiseen rakennusalueen rajaan. Korttelin Liminganjoen puoleinen reuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Olemassa oleva rantapuusto tulee säilyttää.

Kortteli 702: *Erillispientalojen korttelialue (AO)*
Kerrosluku I ¾ ja rakennusoikeus 1 703 k-m². Päärakennus on rakennettava kiinni Jokivarrentien puoleiseen rakennusalueen rajaan. Korttelin peltoon rajautuva reuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Kortteli 703: *Erillispientalojen korttelialue (AO)*
Kerrosluku I ¾ ja rakennusoikeus 817 k-m². Päärakennus on rakennettava kiinni Jokivarrentien puoleiseen rakennusalueen rajaan. Korttelin Liminganjoen puoleinen reuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Olemassa oleva rantapuusto tulee säilyttää.

Kortteli 704: *Erillispientalojen korttelialue (AO)*
Kerrosluku I ¾ ja rakennusoikeus 1 789 k-m². Päärakennus on rakennettava kiinni Jokivarrentien puoleiseen rakennusalueen rajaan. Korttelin peltoon rajautuva reuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Kortteli 705: *Erillispientalojen korttelialue (AO)*
Kerrosluku I ¾ ja rakennusoikeus 1 028 k-m². Päärakennus on rakennettava kiinni Jokivarrentien puoleiseen rakennusalueen rajaan. Korttelin Liminganjoen puoleinen reuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Olemassa oleva rantapuusto tulee säilyttää.

Kortteli 157, tontit 7-11: *Erillispientalojen korttelialue (AO)*
Kerrosluku I ¾ ja rakennusoikeus 1 048 k-m². Korttelin peltoon rajautuva reuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Tontit jatkavat ajantasakaavan korttelia 157.

5.3.2 Muut alueet

Pinta-alallisesti suurin osa kaava-alueesta on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1). MA-1 -alueeksi on merkitty kirkkoa ympäröivät maisemallisesti merkittävät peltoalueet, joille ei sallita rakentamista. Jokivarrentien tontteja jaksottamaan on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Pääosin Liminganjoen rantaan sijoittuvat lähivirkistysalueet mahdollistavat rannan käytön alueen kaikille asukkaille.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisella tavalla.

5.4.1 Vaikutukset maisemaan

Kaava-alue sijoittuu Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Limingan lakeuden arvokas maisema on pyritty huomioimaan asemakaavan suunnittelussa sijoittamalla uudet tontit alueen perinteistä kylärakennetta mukaillen nauhamaisesti Liminganjoen varrelle. Suunnittelualueen avoimet pellot on pyritty säilyttämään mahdollisimman laajana kokonaisuutena kirkon ympärillä.

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa Limingan lakeuden maisemaa pienellä alueella Limingan taajaman läheisyydessä. Suunnittelualueella maiseman muutos on merkittävä, kun aikaisemmin rakentamaton peltoalue muuttuu rakennetuksi taajama-alueeksi. Maisemaan vaikuttaa rakennusten lisäksi uusi Kirkonrannantie, joka halkaisee peltoalueen kirkon koillispuolella. Kirkonrannantien maisemavaikutuksia on tarkoituksena lieventää sijoittamalla tie mahdollisimman lähelle nykyistä maanpinnan tasoa.

Ilmakuvasovite Kirkonrannan alueelle suunnitellusta rakentamisesta (Solutra Oy).

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja taajamakuvaan

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Limingan kirkon ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Nykytilanteessa Limingan kirkko liittyy peltomaisemaan, jota reunustavat vanhoilla alkuperäisillä paikoillaan säilyneiden maatilojen kokonaisuus ja jota halkovat vain historialliselle viljelymaisemalle ja sen mittakaavalle alisteiset hiekkatiet. Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa merkittävästi RKY-alueen luonteeseen kun aikaisemmin rakentamattomat peltoalueet muuttuvat rakennetuksi taajamaksi. Kulttuuriympäristöön vaikuttaa myös uusi Kirkonrannantie, joka halkaisee peltoaukean kirkon koillispuolella.

Uuden asuinalueen rakentamisen haitallisia vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön on pyritty lieventämään hyvällä suunnittelulla. Tontit on sijoitettu maisemaa mukailevasti Liminganjoen varteen alueelle, jolta ei avaudu näkymiä kirkolle. Kirkon ympärille on osoitettu laaja peltoalue, jolle ei sallita rakentamista. Uuden asuinalueen rakentamista ohjataan lisäksi rakentamistapaohjeella, jossa kiinnitetään huomiota mm. rakennusten luontevaan sijoittumiseen tontille, rakennusten väritykseen sekä tonttien rajaamiseen istutuksilla.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat Liminganjokeen ja sen rantapuustoon. Vaikka alueelta ei ole tiedossa arvokasta luonnonympäristöä, rakentaminen muuttaa jokirannan luonnonympäristöstä piha- tai viheralueeksi. Rantapuusto on asemakaavassa osoitettu säilytettäväksi, mikä turvaa ainakin osan rantakasvillisuuden arvoista. Jokipajun mahdollinen esiintyminen alueella on turvattu kaavamääräyksellä, joka estää jokipajun kasvustojen tuhoamisen.

5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää Limingan keskustaajaman yhdyskuntarakennetta. Uusi asuinalue sijoittuu nykyisen taajamarakenteen sisälle Limingan keskustan palveluiden lähelle, yhdyskuntarakenteellisesti hyvälle paikalle. Alue sijaitsee kävelymatkan päässä kouluista. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa kohtuullisen edullisesti nykyistä verkostoa laajentamalla.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen lisää liikennettä suunnittelualueella kokonaisuudessaan noin 110 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen yleissuunnitelmassa on arvioitu, että noin puolet alueen liikenteestä kulkisi nykyistä Alapääntietä pitkin ja puolet uutta Kirkonrannantietä pitkin. Alueen nykyinen liikenneverkko ei ilman korjaustoimenpiteitä riitä palvelemaan uutta aluetta, minkä vuoksi alueelle on osoitettu uusi kokoojakatu Karintieltä (Kirkonrannantie).

Alapääntien liikenteen lisääntymisen mahdollisia haittoja pyritään lieventämään kunnostamalla nykyinen tie ja rakentamalla sen varrelle korotettu jalkakäytävä. Rakennusaikainen raskas liikenne ohjataan kulkemaan kokonaisuudessaan uutta Kirkonrannantietä pitkin.

5.4.6 Vaikutukset asumiseen

Asemakaavan toteuttaminen lisää ja monipuolistaa Limingan kunnan tonttitarjontaa. Kirkonrannasta muodostuu omaleimainen ja viihtyisä asuinalue, joka mm. erinomaisen sijaintinsa vuoksi houkuttelee alueelle uusia asukkaita. Alueen nykyisten asukkaiden asuinympäristö muuttuu, mutta samalla heidän palvelunsa paranevat mm. kunnallistekniikan osalta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kirkonrannan alueelle jää myös asemakaavan toteuttamisen jälkeen viljeltyjä peltoja, joista saattaa aiheutua asunnoille melu-, pöly- ja hajuhaittaa. Maatalouden haittoja on pyritty lieventämään peltoon rajautuvilla tonteilla osoittamalla tontin rajalle istutettava alue, jonka kasvillisuus estää pölyn kulkeutumista pellolta tontille. Peltoalueet ovat Limingan kunnan omistuksessa, ja niiden viljelyä voidaan ohjata vuokrasopimuksissa.

Tuomikosken tilakeskus sijaitsee lähimmillään noin 100 metrin päässä uusista AO-tonteista. Tilan ratsastuskenttä sijaitsee lähimmillään noin 35 metrin päässä tonteista. Tilan lantala sijaitsee etäämpänä asutuksesta, mutta ratsastuskentältä voi kulkeutua pölyä tonteille. Pölyhaittaa vähentää Liminganjoen rannan kasvillisuus ja puusto, joka on osoitettu säilytettäväksi. Korttelin 705 asukkaiden on kuitenkin hyvä tiedostaa, että hevostilasta voi aiheutua ajoittaista pöly- ja hajuhaittaa.

Liminganjoen tulviminen on asemakaavassa otettu huomioon tonttien sijoittelussa ja kaavamääräyksissä. Tontit ja niille rakennettavat rakennukset on sijoitettu niin, että maanpinnan tasoa ei tarvitse nostaa kohtuuttomasti alimman rakentamiskorkeuden saavuttamiseksi. Alueella kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on + 4,5 m (N2000). Liminganjokivarteen sijoittuvien tonttien päärakennukset sijoittuvat noin korkeustasolle +3,7 m - +3,9 m (N2000).

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Kaava-alueella on kaksi uutta katua, jotka on nimetty Kirkonrannantieksi ja Jokivarrentieksi. Muilta osin on käytetty nykyistä nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteuttamista ohjaamaan on laadittu havainnekuva, joka kuvaa rakennusoikeuden tarkoituksenmukaista sijoittumista tonteille *(liite 3)*. Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu lisäksi rakentamistapaohje *(liite 4)*.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen ajoittunee vuosiin 2016 – 2020. Limingan kunnan rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan toteutumista rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Kirkonrannantie tulee toteuttaa ennen Jokivarrentien tonttien luovuttamista rakentamiseen. Rakennusaikainen raskas liikenne ohjataan kulkemaan uutta Kirkonrannantietä pitkin niin, että Alapääntielle ei kohdistu häiriötä rakennusaikaisesta liikenteestä. Tarvittaessa Alapääntie voidaan sulkea Tuomikosken sillan kohdalta alueen rakentamisen ajaksi.

Oulussa 11. päivänä huhtikuuta 2016

Limingan kunta

Venanzia Rizzi
Kunnanarkkitehti

Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy

Joona Koskelo
arkkitehti SAFA, YKS 518

Satu Fors
arkkitehti