LIITE 1

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

16.6.2017

LIMINGAN SYDÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arviointia.

© Maanmittauslaitos

Asemakaavan muutos

1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavoituksen kohteena oleva alue sijaitsee Limingan ydinkeskustassa. Alueella on voimassa asemakaava. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Kunta omistaa C-1 merkityn alueen. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Liminganraittiin, lännessä Linnukkapuistoon, ja koillisessa Linnukkatiehen. Alueen ympärillä on erilaisia kauppoja ja muita palveluita, kuten kirjasto, terveyskeskus ja koulut. Suunnittelualueella on vanha virastotalo, joka puretaan pois ja pohjoispuolella on asuinliiketalo ja vieressä muutamia liiketiloja.

2. TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksena on luoda ydinkeskustan toimintoja tukeva liikunta-, asuin- ja liiketilakortteli. Asemakaavan tavoitteena on tiivistää kunnan ydinkeskusta lisäämällä asuntojen määrää ja keskittämällä palveluita taajaman ydinalueelle.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueen tarvitsemat liikenneyhteydet ja pysäköintipaikat.

Asemakaavoitettava alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja maisemaan lakeuden alueella. Ydinkeskustan läpi kulkee kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää tie. Kaavan suunnittelussa huomioidaan uuden rakentamisen sopeutuminen kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

3. VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTÖN TAVOITTEET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet huomioidaan kaavaa laadittaessa. Kaavahanketta koskevia tavoitteita ovat:

Toimiva aluerakenne

- Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasa-painoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Toimivat yhteysverkot

- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja. Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus.

4. SUUNNITTELUTILANNE

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. Kaava on tullut vireille keväällä 2013. Kolmannen vaihekaavan alustavia teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset ja muut tarvittavat päivitykset. Kaava on suunniteltu käynnistyväksi vuoden 2015 aikana.
Suunnittelualuetta ja sen välitöntä lähialuetta koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnät:

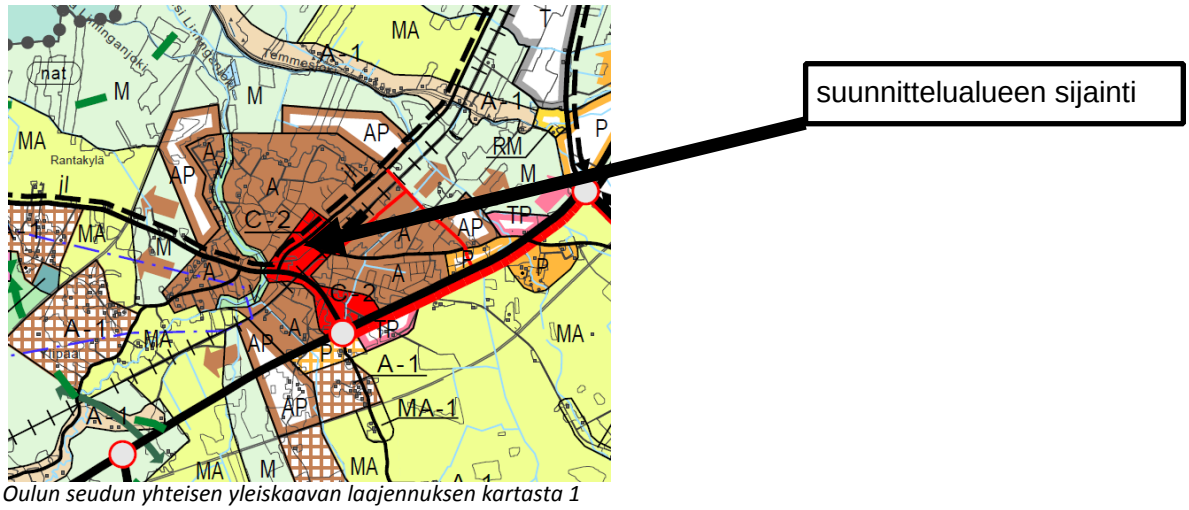
mk-7 ALUE. Suunnittelualue kuuluu mk-7 –merkinnällä osoitettuun Lakeuden alueen maaseudun kehittämisen kohdealueeseen. Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Suunnittelualue sisältyy kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen (Limingan lakeus).
C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskuksen ja kaupunkiseudun ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat tärkeät kulttuuriympäristöt ja kohteet on esitetty kaavaselostuksessa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomioita ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-aleen taajamakuvaan.
KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE (Limingan lakeus). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.
KULTTUURIHISTORIALLISESTI TAI MAISEMALLISESTI MERKITTÄVÄ TIE TAI REITTI. Merkinnällä osoitetaan valtion museoteitä ja muita kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäviä tieosuuksia.

Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2.12.2013

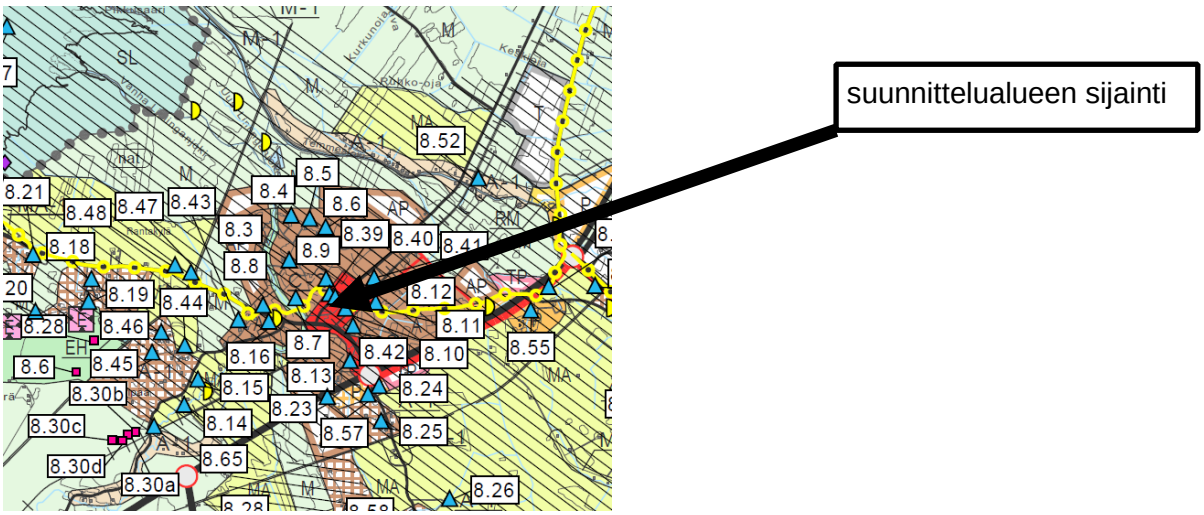
Oulun seudun yhteinen yleiskaava

Oulun Seudun yhteisen yleiskaavan laajennus ja muutos on saanut lainvoiman 5.6.2007.
Oulun seudun yleiskaava on seudun kuntien yhteinen oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on ohjaa suunnittelualueen asemakaavan laatimista.
Suunnittelualuetta ja sen välitöntä lähialuetta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnät:

C-2 ALUE on kuntakeskus, joka on tarkoitettu pääsiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle voi sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.
ARVOKAS MAISEMA-ALUE JA/TAI MERKITTÄVÄ KULTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ.
Alueen maisemallisten ja/tai kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyminen on turvattava. Merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön rakennettaessa ympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ TIE.
Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä



Ote Oulun seudun yhteisen yleiskaavan laajennuksen kartasta 1



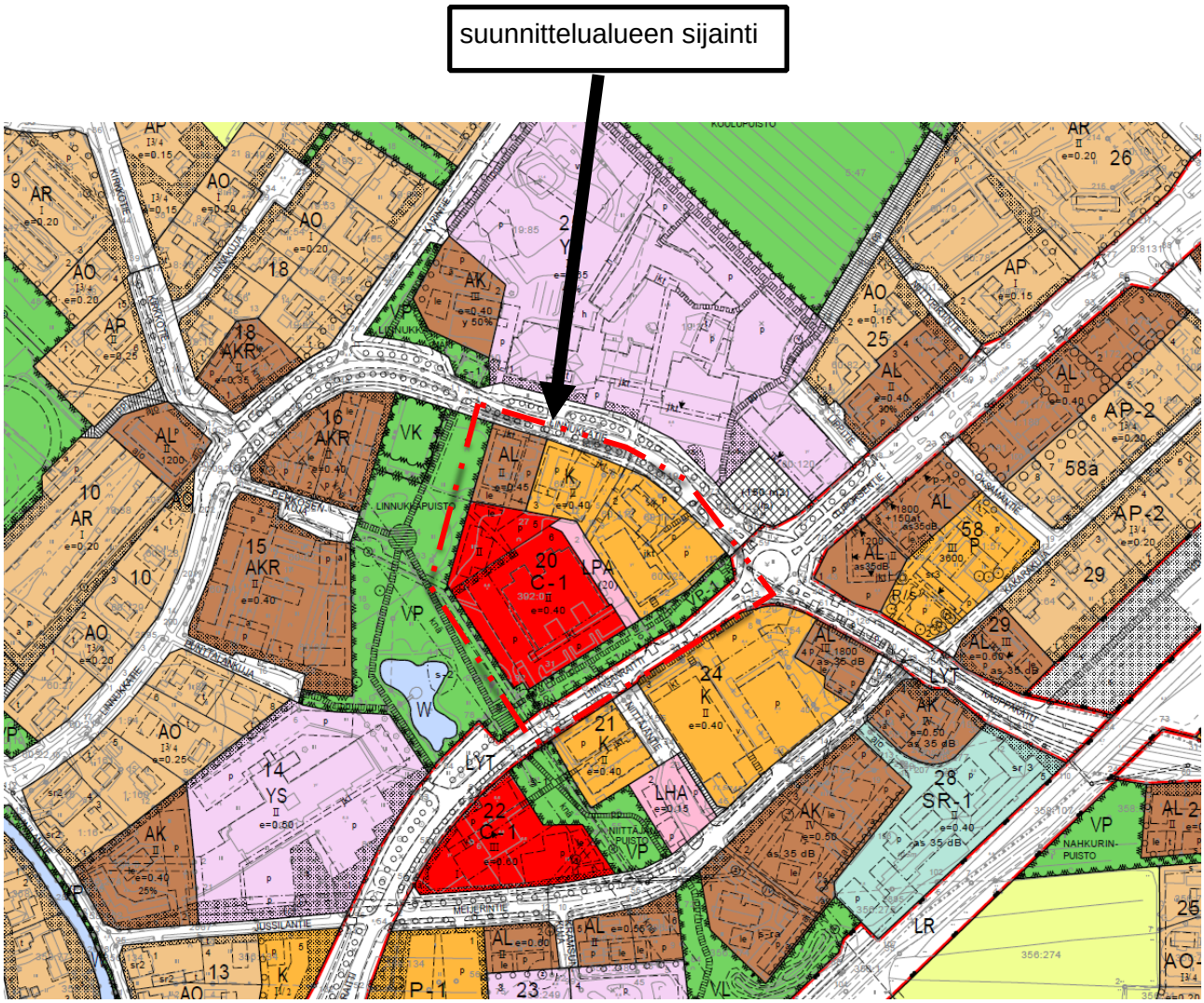
Ote Oulun seudun yhteisen yleiskaavan laajennuksen kartasta 2

Asemakaava

Limingan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kirkonkylän asemakaavan 23.2.2009.

Suunnittelualuetta ja sen välitöntä lähialuetta koskevat seuraavat asemakaavamerkinnät:

C-1	keskustan toimintojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liiketiloja, toimistoja, julkisia ja yksityisiä palveluja sekä asuntoja. Asuntoja saa olla enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
K	liike- ja toimistorakennusten korttelialue
LPA	autopaikkojen korttelialue
VP	puisto



Ote kirkonkylän asemakaavakartasta

5. NYKYTILANNE

Suunnittelualue koostuu viidestä erillisestä tontista. C-1 merkityllä alueella sijaitsee vuonna 1978 rakennettu vanha virastotalo. Rakennuksen kunnostaminen vastamaan nykyisiä rakennusteknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia ei ole taloudellisesti kannattavaa, joten rakennus puretaan pois.

AL alueella on 70-luvulla rakennettu asuinliiketalo ja sen vieressä K-merkityllä alueella on muutama liiketila. Asemakaavamuutoksen rajan sisään kuluu myös autopaikkojen korttelialue (LPA).
AL-tontin tehokkuusluku (e) on 0,45. Muilla tonteilla tehokkuusluku on 0,40.

6. PERUSSELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Perusselvityksinä hyödynnetään olemassa olevaa aineistoa, jota tarkennetaan tarvittaessa. Kaavatyön aikana selvitetään mm. seuraavat vaikutukset.

- **vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**
- **vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan**
- **vaikutukset kulttuurihistoriallisesti merkittävään tiehen**
- **vaikutukset liikenteeseen**
- **vaikutukset taajamakuvaan**
- **kunnallistaloudelliset vaikutukset**
- **vaikutukset asukkaiden arkielämään**
- **melu ja tärinä**

7. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TYÖVAIHEET

1. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
   Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä (MRL 63§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan ilmoituksen mukaisesti nähtäville kunnantalolle. Osallisilla ja kunnan jäsenillä (asukas, kotipaikan omaava yhteisö/laitos/säätiö tai omistaja/hallinnoija) on määräaikaan mennessä mahdollisuus antaa joko suullinen tai kirjallinen mielipide kuntaan (MRA 30§) suunnitelmassa esitetyistä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti (MRA 27§), ks. kohta Tiedottaminen.

   Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos voivat olla nähtävillä samanaikaisesti. Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä kunnan kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.
2. **Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (= asemakaavan muutosluonnos)**
   Aloitus- ja valmisteluvaiheessa kunta asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville kunnantalolle ympäristöosastolle. Kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa esitellään myös kaavakokouksessa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus antaa joko suullinen tai kirjallinen mielipide kuntaan asemakaavan muutosluonnoksesta ilmoitettuun määräaikaan mennessä,

nähtävänoloaikana. Asemakaavamuutosluonnoksen nähtävillä olosta ja kaavakokouksesta ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti (MRA 30§), ks. kohta Tiedottaminen.

Asemakaavan muutosluonnoksesta neuvotellaan eri viranomais- ja yhteistyötahojen kanssa ja kaavoitushankkeesta järjestetään luonnoksen nähtävänolon aikana yleisötilaisuus (=kaavakokous).

3. **Asemakaavan muutosehdotus**
   Luonnosvaiheen jälkeen edelleen kehitetty asemakaavan muutosehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan (MRA 27§). Kaavaehdotusvaiheessa osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus tehdä muutosehdotuksesta kirjallinen muistutus, joka on toimitettava kuntaan ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomais- ja yhteistyötahoilta. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti (MRA 27§), ks. kohta Tiedottaminen.

4. **Asemakaavamuutos hyväksyminen**
   Asemakaavamuutos hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä. Hyväksymisestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti, ks. kohta Tiedottaminen.

8. OSALLISET, JOITA KUULLAAN ASEMAKAAVOITUKSEN YHTEYDESSÄ

Osallisia asiassa ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, tontinhaltijat sekä asukkaat ja toimijat, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.
Edellisten lisäksi asiassa osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen asemakaavoituksessa käsitellään.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavoituksen yhteydessä tapahtuu etupäässä neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavoituksesta tiedotetaan pääosin lehtikuulutuksin seuraavia tahoja:

Asukkaat ja maanomistajat
- alueen ja lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, -haltijat ja maanomistajat

Limingan kunnan hallinto ja viranhaltijat
- kunnanhallitus ja -valtuusto
- kaavatoimikunta
- sivistyslautakunta, perusturvalautakunta ja tekninen lautakunta
- kaavoitus-, ympäristö- ja teknisten asioiden vastuuhenkilöt
- hallinto- ja elinkeinopalvelut
- sivistyspalvelut

Muut viranomaiset
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristövirasto

Muut osalliset
- Oulun Seudun Sähkö

- DNA Oy
- Sonera Carrier Networks Oy (TeliaSonera)
- muut puhelin- ja teleyhtiöt
- Limingan Vesihuolto Oy

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (MRL 62§) osallisilla on oikeus ja mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisilla on oikeus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

9. TIEDOTTAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan vireille tulosta sekä luonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Rantalakeudessa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta, oikeudesta muistutuksen tekemiseen ja kaavamuutoksen hyväksymisestä ilmoitetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRA 27§).

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään vähintään viikkoa aikaisemmin kirjallinen ilmoitus ulkopaikkakuntalaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä.

10. ALUSTAVA AIKATAULU

Kaavoitustyö on alkanut syksyllä 2015. Perusselvitykset (liikenne- ja arkeologiset selvitykset) on tehty ja tavoitteet laadittu kevät-kesällä 2017 . Asemakaavaehdotuksen on tarkoitus asettaa nähtäville viimeistään kesällä 2017, minkä jälkeen kunnanvaltuusto voi hyväksyä sen. Asemakaavamuutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 2017 aikana.

11. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Kaavoitukseen ryhdyttäessä ja lisäksi tarvittaessa järjestetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 26 §) mukainen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Tarvittaessa pidetään lisäksi suunnittelutyön aikaisia palavereita eri viranomais- ja yhteistyötahojen kanssa.

12. SUUNNITTELUTYÖN ORGANISOINTI

Asemakaavatyötä ohjaa Limingan kunnan kaavatoimikunta.

Suunnittelun etenemistä voi seurata Limingan kunnan kotisivulta osoitteesta:
http://www.liminka.fi/sivu/fi/kuntainfo/kaavoitus

YHTEYSTIEDOT:

Limingan kunta
Kunnanarkkitehti Venanzia Rizzi
Puhelin 050 5259352

venanzia.rizzi(at)liminka.fi

Limingan kunta
Tekninen johtaja Simo Pöllänen

simo.pollanen(at)liminka.fi

Limingassa 22.11.2016
Limingan kunta / tekninen osasto

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	425 Liminka	**Täyttämispvm**	20.10.2017
Kaavan nimi	Limingan sydän asemakaavan muutos. kortelin 20A tontit 1 ja 2 sekä korttelin 20B tontit 1 ja 2		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	08.09.2017
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	01.01.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	425K
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6783	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,6783

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,6783**	**100,0**	**16170**	**0,60**	**0,0000**	**8111**
A yhteensä	0,4439	16,6	3000	0,68	0,2352	2061
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,0182	38,0	10000	0,98	0,0492	6124
K yhteensä	0,5283	19,7	3170	0,60	-0,2827	-74
T yhteensä						
V yhteensä	0,2720	10,2			-0,0067	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4159	15,5			0,0050	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,6783**	**100,0**	**16170**	**0,60**	**0,0000**	**8111**
A yhteensä	0,4439	16,6	3000	0,68	0,2352	2061
AL	0,4439	100,0	3000	0,68	0,2352	2061
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,0182	38,0	10000	0,98	0,0492	6124
C-1	1,0182	100,0	10000	0,98	0,0492	6124
K yhteensä	0,5283	19,7	3170	0,60	-0,2827	-74
K	0,5283	100,0	3170	0,60	-0,2827	-74
T yhteensä						
V yhteensä	0,2720	10,2			-0,0067	
VP					-0,0050	
VL	0,2720	100,0			0,2720	
VP-1					-0,2737	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4159	15,5			0,0050	
Kadut	0,4159	100,0			0,4159	
LPA					-0,1055	
LYT					-0,3054	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liminka 2017

Keskustan korttelin 20 asemakaavanmuutos - arkeologinen koetutkimus

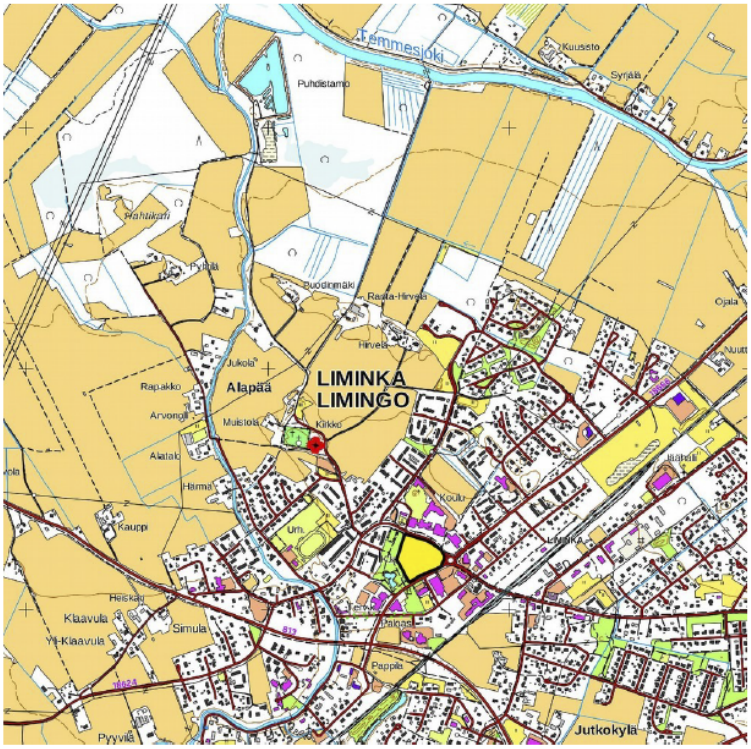
Hans-Peter Schulz ja Jaana Itäpalo 24.5.2017

Kansikuva: Linnukkapatsas korttelin 20 pohjoispuolella.

KESKI-POHJANMAAN ARKEOLOGIAPALVELU

Perustiedot

Inventointialue: Liminkan keskustan sijaitseva kortteli 20 Limingan kirkosta 530 – 710 m kaakkoon
Tilaaja: Limingan kunta
Inventoinnin laji: koetutkimus
Kenttätyöaika: 19.5.2017, yhteensä 0,5 kenttätyöpäivää
Karttanumerot: TM35-lehtijako, R4233R
vanha yleislehtijako, 2444 07
Korkeus: 4 – 6 m mpy
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-TM35 FIN -tasokoordinaatisto
Kopio raportista: Museoviraston arkisto (digitaalinen ja paperikopio), Pohjois-Pohjanmaan Museo (digitaalinen kopio)
Aiemmat löydöt: KM 20060670:1-13, uuden ajan löytöjä
Koetutkimuslöydöt: -
Aiemmat tutkimukset: Linnukkamäen koekuopitus 2006, Oulun yliopiston arkeologian oppiaine, H-K. Korpi, P. Pelttari, T. Väre.



Kartta 1. Korttelin 20 sijainti Limingan keskustassa. Maanmittauslaitoksen peruskartta-rasteri 1:20 000. Kortteli 20 keltaisena mustalla reunaviivalla.

Inventoinnin lähtökohdat ja menetelmät

Kortteli 20 on pääosin rakennettua, pohjoisosassa on liike- ja asuinrakennuksia, itäosassa K-market ja park-kipaikka-alue, eteläosassa virastorakennukset olivat tutkimushetkellä jo puretttu. Länsiosassa on noin 700 m^2 kokoinen viheralue, joka kuuluu Limingan keskuspuiston yhteyteen.

Pohjois-Pohjanmaan museo edellytti arkeologista selvitystä alueella: (kaavoittajan välittämä osa lausunnosta) *Suunnittelualue on osittain, lähinnä rakentamattomat osat vanhan virastotalon kiinteistöstä (425-402-392-0) sekä osat kahdesta Linnukkatien varrella olevasta kiinteistöstä (425-402-60-59 ja 425-402-60-50), harvoja rakentamiselta säilyneitä alueita Linnukan ympäristössä. Suunnittelualueelta ei muinaisjäännöksiä tunneta, mutta alueeseen liittyy historiatietoa, joka osoittaa alueella olevan potentiaalia varsin merkittävän historiallisen kohteen sijaintipaikaksi. Kun kaavaluonnoksessa ollaan osoittamassa rakentamista toistaiseksi rakentamattomalle alueelle, on syytä selvittää jo kaavaprosessin aikana alueen muinaisjäännöstilanne. Näin voidaan varmistua siitä, voidaanko alueelle osoittaa rakentamista.*

Lausunnossa viitataan perimätietoon, että Linnukkanmäellä olisi ollut Limingan ensimmäinen kirkko.

Kartta 2. Kortteli 20. Limingan kunta. Koekuopat K 1 ja K2 sekä tarkistettu oja mustana viivana.

Koneurakoitsija Sami Lempinen teetti kaapelikartoituksen, ja kaapelilinjaukset oli merkitty nurmelle (kuva 2 alla). Alueella oli 5 puhelinlaitoksen valokuitukaapelia, kaksi 20 kv korkeajännitekaapelia, kaukolämpökaapeli ja useita muita sähkökaapeleita, jotka rajoittivat tutkimusaluetta huomattavasti.

Kuva 2, nurmelle merkitty valokuitukaapeli.

Alueelle tehtiin kaivinkoneella kaksi koekuoppaa (n. 1,5 x 1 m, syvyys 70 – 90 cm. Kuopat mitattiin ja vaaittiin ristilaserilla. Kuoppien välitasot, pohjat ja lähiympäristöä tarkastettiin metallipaljastimella.
Lisäksi tarkastettiin korttelin länsireunassa Linnukantieltä etelään kulkeva oja, joka oli ilmeisesti viime vuonna perattu.

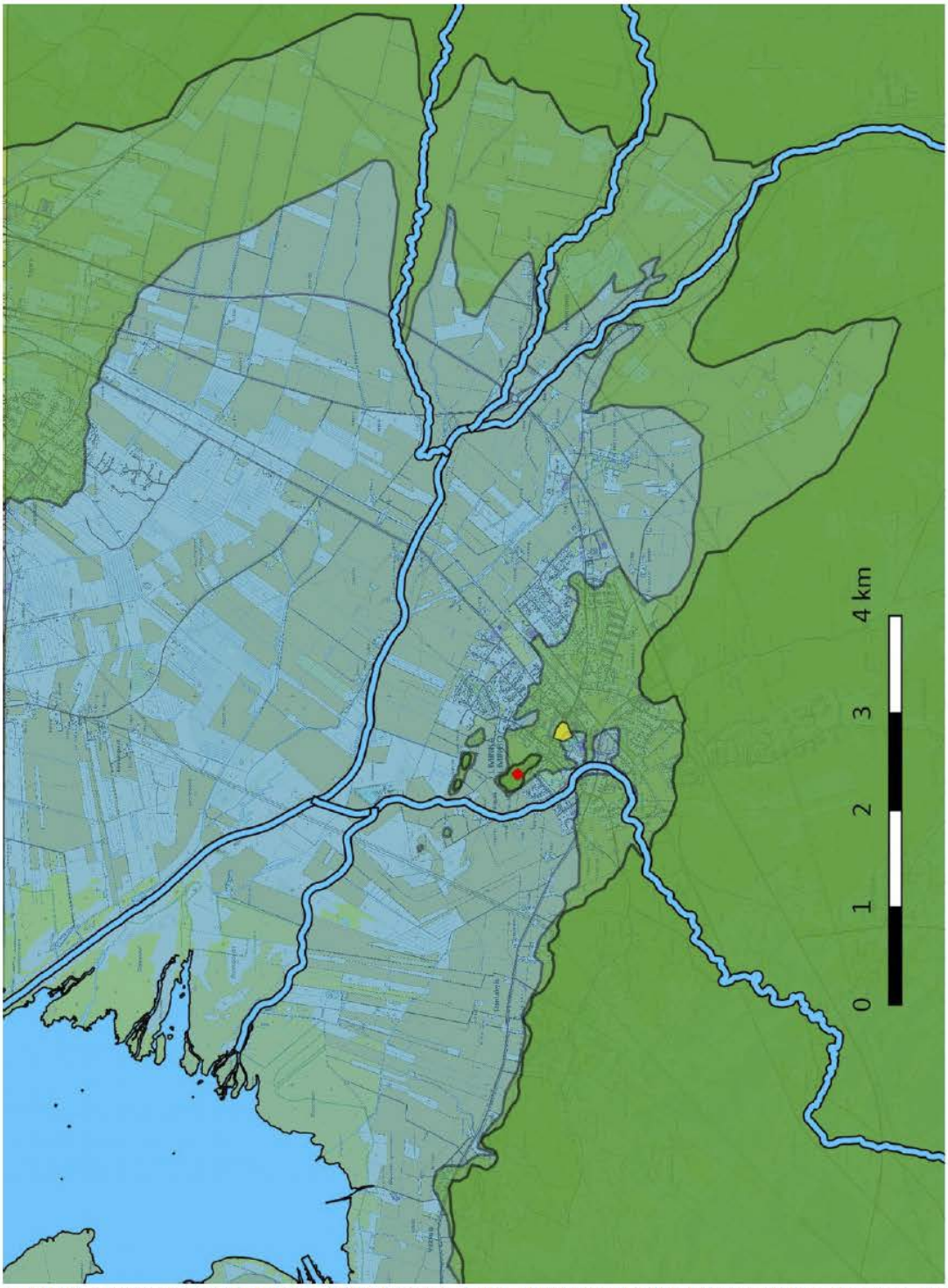
Kuva 3. Liike-/asuinkiinteistö korttelin pohjoisosassa.

Kuva 4.Purettuja virastorakennuksia eteläosassa. Edessä osa peratusta ojasta.

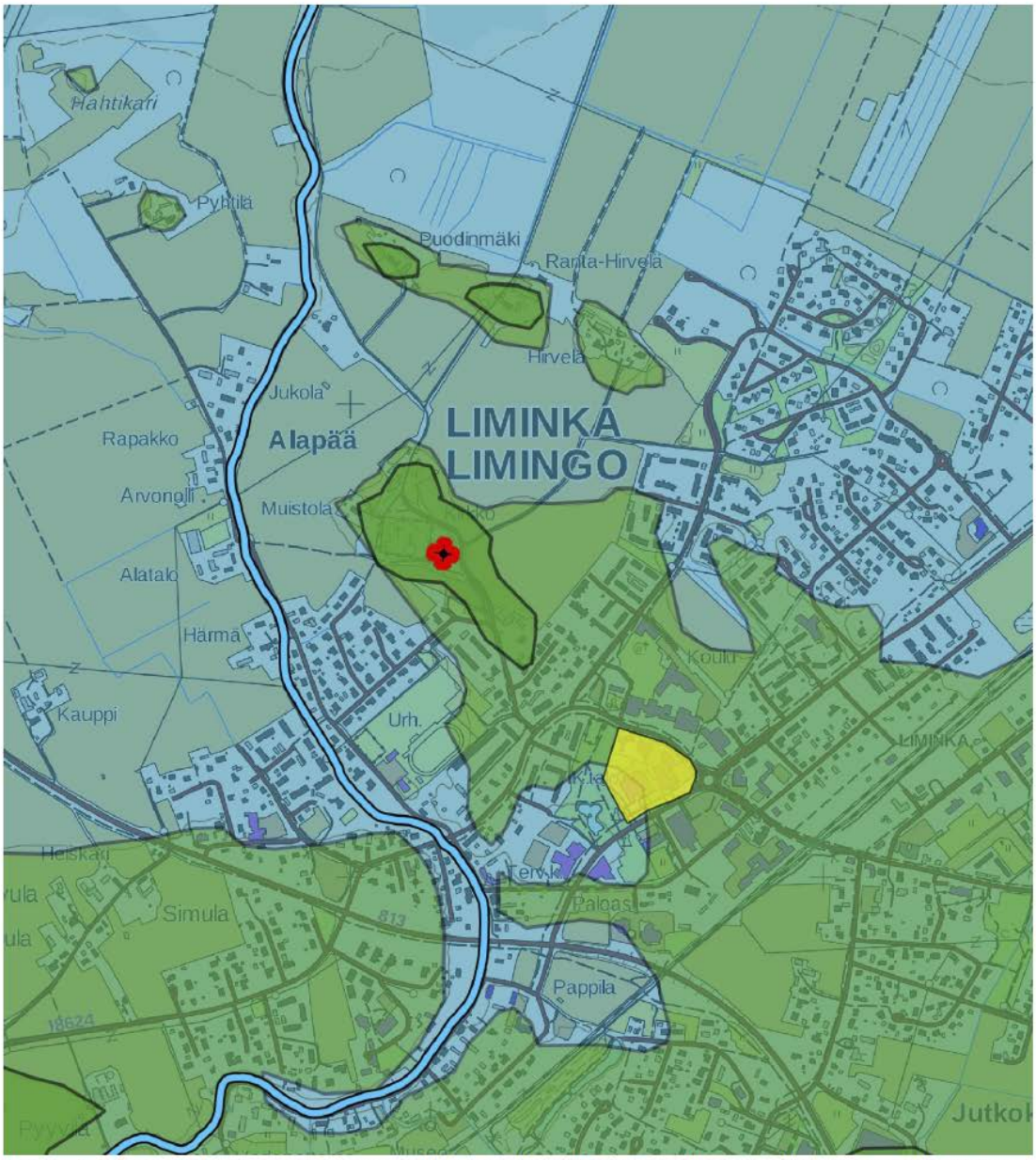
Kuva 5. Koekuoppa 1.

Kuva 6. Koekuoppa 2.

Geologinen tausta



Kartta 3. Limingan rantavyöhyke 1400-luvun lopulla. Vaaleanvihreänä keskivesitaso 4,9 m c*, tummempi vihreänä tyrsky-/tulvaraja 6,4 m*. Rannikkovesistö ja joet VPD 2. Nykyinen kirkko punaisena pisteenä, kortteli 20 keltaisena. Interpolaatio korkeusmallin perusteella GrassGis 7.02, generaattori Qgis 2.14. Maanmittauslaitoksen peruskarttarasteri 1:20 000 5/2017.



Kartta 4. Rantavyöhyke 1400-luvun lopulla sekä korttelin 20 ja kirkon sijainti. Karttaselitykset ks. kartta 2.

1400-luvun loppupuolella korttelin 20 alue oli osittain merialuetta ja osittain tasaista vesijättömaata. Rakentamiseen soveltuvat alueet sijaitsivat tyrskyrajan - n. 6,4 m mpy - yläpuolella, lähimmät korkeimmat alueet olivat mäki, missä nykyinen kirkko sijaitsee, sekä Rantakylän seutu. Nykyinen "perimätieto" kirkon sijainnista Linnukanmäellä Linnukanpatsan kohdalla on harhaanjohtava, koska siellä ei ole mäkeä, vaan tasaista vesijättömaata. Linnukanpatsas pystytettiin vuonna 1934 muistoksi venäläisten tekemästä hävitysretkestä vanhan vihan aikana vuonna 1496, jolloin Limingan kirkko ja melkein kaikki talot poltettiin, patsas ei viittaa kirkonpaikkaan.

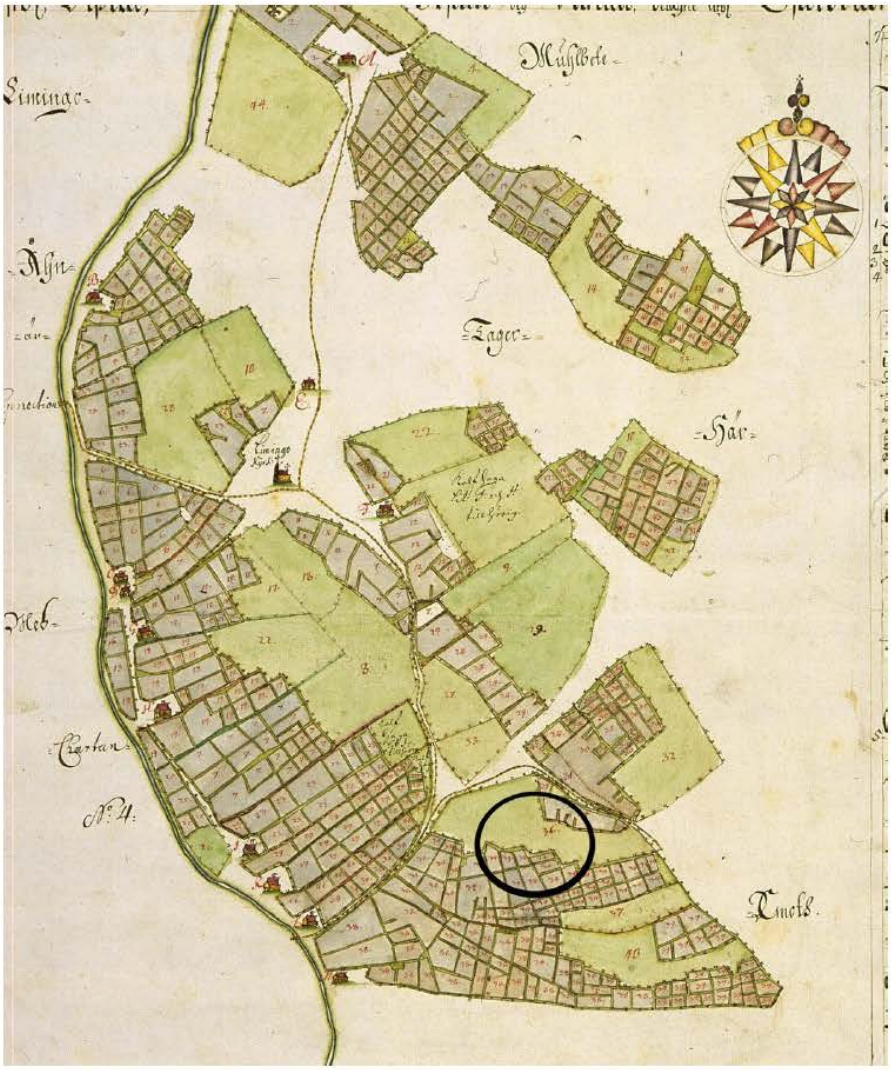
Historiallinen tausta.

Limingan alue kuului vuoden 1413 verokirjasta tehdyn jäljennöksen mukaan hallinnollisesti Korsholman läänin ja Rannan hallintopitäjään, johon kuuluivat Salon kaksi neljänneskuntaa sekä Limingan ja Iin neljänneskunnat. Liminka mainitaan ensimmäisen kerran seurakuntana Turun Tuomiokirkon Mustassa kirjassa vuodelta 1477 Kemin, Iin ja Salon pitäjien ohella. Ensimmäisten verolähteiden perusteella Limingan pitäjään kuului vuonna 1548 kymmenen kylää: Liminka, Lumijoki, Lapinniemi, Hirvasniemi, Ranta, Oulunsalo, Oulunsuu, Laitasaari, Sanginjärvi ja Utajärvi. Käytännössä alue käsitti myös Oulunjärven ympäristöä ja Kainuuta.

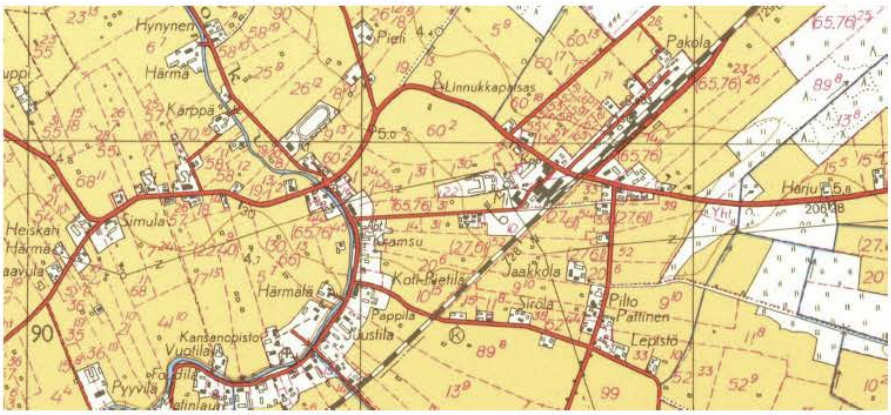
Limingan vanhin asutus on sijainnut todennäköisesti Rantakylän ja Virkkulan alueella. Limingankylässä, joka sijaitsi Liminganjoen varressa nykyisen keskustan etelä- ja lounaispuolella, asutus kasvoi erittäin voimakkaasti 1500-luvun alkupuolella, vuonna 1548 kylässä oli 58 verotaloa, ja se oli silloin koko Peräpohjolan suurin kylä.[1] Ei ole mitään tietoa varhaisempien kirkkojen sijainnissa ennen 1600-lukua, paitsi että ainakin kaksi kirkkoa poltettiin ns. vanhan ja pitkän vihan aikoina.

Kartta 5. Vuoden 1707 tilus- ja jakokartta, Limingankylän eteläosa (f18_8_1).
https://jyx.jyu.fi/dspace/bitstream/handle/123456789/14355/f18_8_1.jpg

1 Limingan asutuksen synty keskiajalta 1600-luvulle. Pro gradu-tutkielma M. Kuorilehto 2013, Oulun yliopisto.



Kartta 6. Vuoden 1707 tilus- ja jakokartta, Limingankylän pohjoisosa (f18_4_1). https://jyx.jyu.fi/dspace/bitstream/handle/123456789/14259/f18_4_1.jpg . Korttelin 20 sijainti merkitty mustalla ympyrällä.



Kartta 7. Ote vuoden 1953 peruskartasta. Kortteli 20 (tila 60 ²) oli kokonaan peltona.

Tulokset

Koetutkimuksessa ei löytynyt kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä. Molemmassa koekuopassa oli n. 25 – 35 cm vahvan peltokerroksen alla melko häiriintymätöntä merenpohjasedimenttiä, jossa esiintyi ehjiä ruskeita saostumisnauhoja. Myös korttelin länsireunalla olevasta ojasta havaittiin vain merisedimenttiä lukuun ottamatta modernia rakennusjätettä ym. lähellä Linnukantietä. Alue oli keskiajan lopulla, jolloin perimätiedon mukaan paikalla olisi ollut Limingan ensimmäinen kirkko, osittain merialuetta ja osittain vesijättömaata.

Lestijärvellä, 24.5.2017

Hans-Peter Schulz

Jaana Itäpalo

Aineistoluettelo

Digitaalinen aineisto:

Geologian tutkimuskeskus,
http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html

Jyväskylän yliopiston julkaisuarkisto, http://www.vanhakartta.fi/

Kapsi ry, >wms-server http://tiles.kartat.kapsi.fi/ortokuva?

Museovirasto: Kulttuuriympäristön palveluikkuna, arkeologiset kohteet ja kulttuuriympäristön tutkimusraportit arkeologia, Liminka
https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_list.aspx
https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/raportti/read/asp/r_raportti_list.aspx

Maanmittauslaitos,
http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/

Maanmittauslaitos, avoimien aineistojen tiedostopalvelu,
https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi/tp/kartta

LIMINGAN KUNTA
KORTTELI 20
ASEMAKAAVAN MUUTOS
LUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLO 22.6.-22.7.2016
Luonnoksesta annettiin 2 lausuntoa (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjois-Pohjanmaan museo). Luonnoksesta esitettiin 3 mielipidettä.

LAUSUNNOT

1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 29.6.2016

Kaavaluonnos on laadittu 12.4.2016. Kaavamuutoksella tiivistetään korttelin 20 rakentamista Limingan keskustassa. Korttelin nykyinen rakennusoikeus noin 7800 m² nousee yli kaksinkertaiseksi ja on kaavaluonnoksen mukaan 18500 m². Korttelialueiden käyttötarkoitukset säilyvät ennallaan. Nykyinen kaava sallii korttelissa 20 enintään kaksikerroksisen rakentamisen. Kaavamuutoksessa on esitetty rakennusten kerroskorkeuksien kasvattamista enimmillään kahdeksaan. Rakentamisen tiivistäminen Limingan keskustassa on tavoitteena kannatettava, mutta antaa haasteita suunnittelulle. Esim. korttelialueella C-1 rakentamisen tehokkuus edellyttää ainakin osittain rakenteellista pysäköintiä. Hyvään lopputulokseen pääseminen edellyttäisi tarkempaa suunnittelua korttelialueiden sisäisten ajoyhteyksien, viheralueiden ja pysäköinnin järjestämisestä sekä rakennusten massoittelusta. Kaavamääräysten ohjeellisuus mm. kerroskorkeuksien osalta voi johtaa ympäristön kannalta lopputulokseen, joka ei ole kunnan tavoitteena.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Asemakaavan muutosluonnoksessa Tupoksentielle on osoitettu maantien alue LT –merkinnällä. Merkintä ei kuitenkaan ole MRL:n mukaan mahdollista, koska Tupoksentie ei täytä MRL:n mukaisia maantien edellytyksiä. Näin ollen LT –merkintä pitää poistaa ja osoittaa Tupoksentie asemakaavassa katuna.

Kaduksi merkitseminen ei tarkoita välitöntä hallinnollisen luokan muutosta, vaan Tupoksentie jää edelleen valtion ylläpitämäksi tieksi. Kadunpitopäätöksellä tehtävä hallinnollinen muutos on ajankohtainen vasta siinä vaiheessa, kun Tupoksentielle on asemakaavoissa muodostunut pidempi katuosuus.

Kaavoittajan vastine lasuntoon:

Korttelialueella C-1 suunnittelua on tarkennettu ja osoitettua rakennusoikeutta on pienennetty, jolloin alueella ei tarvitse toteuttaa rakenteellista pysäköintiä.

Kaavamuutosalueelle on laadittu tarkemmat suunnitelmat: Korttelin 20 havainnekuvat ja käyttösuunnitelma (kaavaselostuksen kuva 2).
Kerroskorkeudesta tullaan tekemään lisäselvityksiä.

Tupoksentien kaavamerkintä muutetaan kaduksi.

Lausunto aiheuttaa kaava-asiakirjojen muutostarpeen.

2. Pohjois-Pohjanmaan Museo

Limingan kunta on pyytänyt lausuntoa Limingan Kirkonkylän korttelin 20 asemakaavanmuutoksen luonnoksesta. Alue sijoittuu Limingan ydinkeskukseen. Alue rajautuu etelässä Liminganraittiin, koillisessa Linnukkatiehen ja lännessä Linnukkapuistoon. Asemakaavan tavoitteena on tiivistää ydinkeskustaa lisäämällä asuntojen määrää ja keskittämällä palveluita taajaman ydinalueelle luomalla keskustan toimintoja tukeva liikunta-, asuin- ja liiketalokortteli. Suunnittelualueella on vanha virastotalo, asuinliiketalo ja liiketiloja. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausunnon sekä rakennetun kulttuuriympäristön että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutosalueella olemassa oleva rakennuskanta ajoittuu 1970-luvulle. Nykyisen matalan virastotalon (rak. 1978) korjaaminen ja muutosten tekeminen on katsottu taloudellisti kannattamattomasti, jonka vuoksi se on päätetty purkaa. Myös Linnukkatien varren 1970-luvun 1-kerroksiset asuin-liike- ja liiketilarakennus eivät nykyisellään vastaa Oulun seudun yhteistä yleiskaavaa tavoitteita kehitettäessä tiiviimmän kuntakeskusta ja julkisia sekä kaupallisia palvelujen keskittämistä. Kaavamuutosalueella olevilla purettavilla kiinteistöillä ei katsota olevan kulttuurihistoriallisia arvoja.

Keskustan asumiselle lisäämisellä ja tiivistämisellä halutaan elävöittää kuntakeskusta. Uusien tavoitteiden saavuttamiseksi kaavamuutos mahdollistaa korkeiden, jopa 6-8-kerroksisten asuin-liikerakennusten / pistetalojen rakentamisen Linnukkapuiston reunaan, korttelin keskelle. Korkeat pistetalot tulevat näkymään laajalle, ne merkitsevät alueen kaupallisen keskuksen suurmaisemassa, maisema tulee muuttumaan. Liikerakentamisen autopaikoitus on tarkoitus muuttaa ja sijoittaa korttelin sisälle. Rakentaminen muuttuu matalasta korkeammaksi. Alueen luonne muuttuu, kun rakennusmassojen väliset tilat jäävät muuhun toimintaan, alueen rakennusten massat korottuvat mutta tonttiväljyys paranee.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä on kaksi valtakunnalliset merkittävää RKY-2009 aluetta, *Limingan ranta* ja *Limingan kirkko* ympäristöineen sekä kaavassa sr-1-suojelumerkinnällä oleva *Linnukkapatsas* Linnukkatien pohjoispuolella. Olemassa olevat em. merkittävät alueet ja kohteet tulee huomioida asemakaavan muutoksessa. Pohjois-Pohjanmaan

museolla ei ole muuta huomautettavaa 'Limingan sydämen' asemakaavamuutoksen luonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Arkeologin kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Limingan vanhin asutus on keskittynyt lännessä olevan Liminganjoen varteen. Sunilan 1500-luvulle juontuvan tilan pihapiiri sijaitsee suunnittelualueesta runsaat 300 metriä länteen, mihin se on merkitty jo vuodelta 1707 kartalle (f18-4-1). Karttatarkastelun perusteella suunnittelualue on 1600-luvun lopulta aina 1900-luvun alkupuolelle saakka ollut viljelysmaata ja niittyä. Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella on 1500-luvulla tapahtuneiden vanhan vihan aikaisten hävitysten (1589 ja 1592) muistomerkki, Linnukkapatsas. Historiantutkimuksessa vallitsevan käsityksen mukaan Limingan vanhin kirkko, mahdollisesti kaksikin, on sijainnut Linnukanmäen alueella; tarkkaa sijaintia ei kuitenkaan tunneta. Myöskään Limingan vanhimman kirkon tarkkaa rakentamisaikaa ei tunneta, mutta yleisen käsityksen mukaan sellainen on ollut olemassa viimeistään 1400-luvun puolimaissa tai pian sen jälkeen. Limingan keskiaikainen kirkko kuuluu Saloisten, Kemin ja Iin kirkkojen ohella ensimmäisiin koko Pohjois-Pohjanmaalla.

Suunnittelualue, samoin kuin sen lähiympäristö on suurelta osin rakennettua. Rakentaminen on tapahtunut 1950-luvun jälkeen. Rakentamatta on kuitenkin viheralueena oleva Linnukkapuisto sekä siihen liittyvät suunnittelualueella sijaitsevat rakentamattomat osat vanhan virastotalon kiinteistöstä (425-402-392-0) sekä osa kahdesta Linnukkatien varrella olevasta kiinteistöstä (425-402-60-59 ja 425-402-60-50). Alueen nykyinen voimassa oleva asemakaava on vahvistettu alkuvuonna 2009. Kaavaa laadittaessa ei ole selvitetty arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavan laatimisen jälkeen on Kirkonkylän asemakaava-alueelta todettu kaksi historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä (Liminka Heiskari (muinaisjäännöstunnus (1000015993) ja Liminka Limingo by Aappola (1000015261). Molemmat ovat koekaivauksin todettuja varhaisia historiallisen ajan niin kutsuttuja kylätontteja. Oulun yliopisto teki arkeologiset koekaivaukset aivan Linnukkapatsaan vierellä vuonna 2006. Tuolloin alueelle tehtiin viisi koekuoppaa, mutta keskiaikaisia kerrostumia ei tavattu.

Linnukanmäen alueella nykykäsitysten mukaan sijainneiden kirkkojen historiallinen merkitys on huomattava, ei yksin Limingan vaan koko maakunnan varhaishistorian kannalta. Kaavaluonnoksessa, samoin kuin voimassa olevassa kaavassa, osoitetaan rakentamista yllä mainituille, toistaiseksi rakentamattomille alueille. Rakentamisen yhteydessä alueet tulevat arkeologiselta kannalta lopullisesti tuhoutumaan, niinpä Pohjois-Pohjanmaan museo edellyttää, että nyt meneillään olevan kaavaprosessin aikana selvitetään koekaivauksin, onko suunnittelualueella todettavissa kirkkorakennusten tai niihin liittyvien kalmistojen jäännöksiä.

Muinaismuistolain (295/639) 15§:n perusteella hankkeen toteuttaja vastaa arkeologisten tutkimusten kustannuksista Tietoa arkeologisten kenttätöiden tilaamisesta sekä arkeologisista toimijoista on Museoviraston verkkosivuilla osoitteessa.:

http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen . Tämän lausunnon tulee olla tarjouspyynnön liitteenä. Työn toteuttaja on syytä valita hyvissä ajoin, sillä työn tekijäksi valitsemanne toimijan on haettava ja saatava tutkimuslupa Museovirastosta ennen töiden alkamista.

Kaavoittajan vastine lasuntoon:
Kaavamuutosalueen läheisyydessä olevat valtakunnalliset merkittävät RKY-2009 alueet sekä SR-1-suojelumerkinnällä oleva Linnukkapatsas huomioidaan suunnitteluvaiheessa. Itse asiassa kaavan tavoite tiivistää keskustaa parantaa patsaan näkyvyyttä ja siten sen keskeistä roolia kunnan keskustassa.

Kunta hoitaa arkeologiset tutkimukset kaava-alueella purku- ja rakentamisvaiheessa.

Lausunto ei aiheuta kaava-asiakirjojen muutostarvetta.

MIELIPITEET

1. Kiinteistö Oy Liike-Linnukka kirjoittaa 22.7.2016 päivätyssä mielipiteessään seuraavaa:

Haluamme mielipiteenämme koskien kortteli 20 asemakaava-muutosta ilmoittaa seuraavaa:
Kiinteistö Oy Liike-Linnukan tontille toivoisimme kaavamerkintää AL joka mahdollistaisi sekä liike- että asuntorakentamisen. Lisäksi katsomme, että nykyinen tieyhteys vanhan virastotalon tontilla tulisi säilyttää. Tieyhteyden poistaminen vaikeuttaa K-kaupan ja Liike-Linnukan kiinteistöille tapahtuvaa rekkaliikennettä.

Kaavoittajan vastine mielipiteeseen:

Kunta katsoo, että kiinteistö Oy Liike-Linnukan tontin sijainti on niin keskeinen kunnan keskustassa, ettei käyttömuutos ole kunnan keskustan kehittämisen kannalta järkevä. Kaavaluonnoksessa osoitettu asuntorakentamisen lisäys edellyttää myös palvelutarjonnan turvaamista ja sen edellytysten parantamista keskusta-alueella. Näistä syistä ko. tontti tulisi säilyttää liike- ja toimistokorttelialueena. Alueelle osoitettavaa rakennusoikeutta määriteltäessä otetaan huomioon myös palvelutarjonnan tarpeen kasvu tulevaisuudessa.

Tieyhteys vanhan virastotalon tontilla säilytetään.

2. **Anneli Salmela** kirjoittaa 22.7.2016 päivätyssä mielipiteessään seuraavaa:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnos 22.11.2015
OAS-luonnoksessa todetaan mm. että perusselvitykset tehdään talven 2016 aikana. Onko niitä tehty vai tehdäänkö ne ensi talvena? Korttelista lienee tarpeen tehdä myös aluehistoriallinen selvitys, esiintyyhän alue kartoissa jo 1700-luvulta lähtien. Rakennuksia on ollut jo ennen nykyisiäkin. Entisellä virastotalolla on ainakin paikallishistoriallista arvoa sekä moninaisen käyttöhistoriansa, että paikallisen elinkeinohistorian takia, lisäksi se on arkkitehtuuriltaan tyylikäs aikakautensa edustaja ja kuntotutkimuksissa kohtalaisen hyväkuntoiseksi todettu.

2. Asemakaavan muutosluonnos 12.4.2016
Selostuksessa todetaan, että OAS, akm-luonnos ja -selostus ovat olleet nähtävillä tammikuussa 2016. Missä?
Selostuksessa viitataan myös kaavan laajennukseen. Mihin suuntaan?

Esitän mielipiteenäni, että asemakaavaluonnos palautetaan valmisteltavaksi niin, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen vaatimukset. Korttelin rakentaminen tulee voida tehdä Suomen rakennusmääräyskokoelman ja rakentamisen yleisten laatuvaatimusten mukaan.
Keskeisestä sijainnista johtuen rakentamiselle ja piha-alueille asetetaan erityisiä arkkitehtonisia vaatimuksia.

Kaavoittajan vastine mielipiteeseen:

Perusselvitykset tehdään kaavaprosessin etenemisen edellyttämässä vaiheessa. Tarvittavat aluehistorialliset selvitykset tehdään Pohjois-Pohjanmaan museon ohjauksessa yhteistyönä.

Selostuksessa olleet virheet korjataan. Prosessi koskee kaavamuutosta eikä laajennusta.
Asemakaavamuutosprosessi etenee MRL:n vaatimusten mukaisesti.

3. Ritva-Liisa Pihlaja kirjoittaa 22.7.2016 päivätyssä mielipiteessään seuraavaa:

Kaavaluonnoskartan otsakkeessa sanotaan: Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu korttelin 20 tontti 1-3 sekä torialue. Koko alueella on jo asemakaava, joten laajennuksesta ei ole kyse. Eikä muutoksella synny torialuetta, koska kartassa K-kaupan edessä oleva aukio on osoitettu lähivirkistysalueeksi, tosin ilman VL-merkintää.
Muutos koskee myös liikennealuetta, koska Liminganraitti on mukana ja liittymän paikkaa on siirretty.

On väärin määritellä 12000 kerrosalaneliömetrin suuruinen rakennusoikeus esitetyn epämääräisen asemakaavaluonnoksen pohjalta:
Itse suunnitelman sisältö on ala-arvoinen, kun kerrosalojen vaatimat autopaikat vievät keskeisen alueen koko pihasta. Vaikka vieressä on puisto ja kunnan leikkipaikka, kaikkien

suunnitteluohjeiden mukaan asuntoja sisältävällä tontilla on oltava leikki- ja oleskelupaikat. Missä ne ovat? Miten ne saadaan valoisalle piha-alueelle ja miten niille järjestetään turvallinen kulku asunnoista?
Mihin virkistysalueen läpi merkityt ajoyhteydet johtavat? K-kaupan edusta on tutkittava huolellisesti ennen tuollaista esitystä.

Oletteko neuvotelleet viereiselle tontille aiheutuvista muutoksista ja häiriöistä kiinteistöyhtiö Ovenian ja kauppiaiden kanssa?
Autoliikenteen tontille tulon ja muutaman lämpöpaikan menetyksen lisäksi mm. kahdeksankerroksisen rakennuksen paaluttaminen tärisyttää ympäristöä haitallisesti.

Kaavoittajan vastine mielipiteeseen:

C-1 -alueen tarkempi suunnittelu on edennyt rinnakkain koko kaavamuutosalueen suunnittelutyön kanssa. Kaavaprosessin vuorovaikutus on hoidettu MRL:n mukaisesti. Uudessa luonnoksessa otetaan huomioon tarkennettu Lakeustalon massoittelu, siihen liittyvät pysäköintipaikat ja ajoyhteys tontille. Samalla tarkennetaan koko korttelin rakennusoikeuden jakautumista. Tarkempi tontin käyttö (mm. leikkipaikat) esitetään aikanaan rakennuslupavaiheen asemapiirroksessa.

Rakentamisen aikaiset mahdolliset tekniset ongelmat ratkaistaan rakennusten suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

LIMINGAN KUNTA
KORTTELI 20
KIRKONKYLÄN KORTTELIN 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS, 2. KAAVALUONNOS
PÄIVÄTTY 24.11.2016
LUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLO 7-22.12.2016
Luonnoksesta annettiin 2 lausuntoa (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjois-Pohjanmaan museo).
Luonnoksesta on esitetty 3 mielipidettä.

LAUSUNNOT
1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 29.6.2016
ELY-keskus on antanut 29.6.2016 lausunnon korttelin 20 asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Kaavaluonnos on asetettu nyt uudelleen luonnoksena nähtäville. Tupoksen tietä koskenut LT-merkintä on poistettu ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Korttelialueen rakentamisen havainnekuvat ovat kuitenkin edelleen keskeneräisiä eivätkä anna kuvaa alueen rakentamisesta.
Pohjois-Pohjanmaan museon 10.1.2017 antamassa lausunnossa on todettu, että jotkut alueen muinaisjäännöksistä voivat olla niin merkittäviä, että ne tulisi osoittaa kaavassa muinaismuistoalueina. Museon mielestä tämän selvittäminen edellyttää alueella tehtävää arkeologista tutkimusta.
Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan selvitysten tulee antaa riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. ELY-keskuksen mielestä arkeologisia selvityksiä ei voida siirtää rakennus- tai purkamislupavaiheeseen vaan ne tulee selvittää asemakaavan laadinnan yhteydessä.
Muilta osin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa laadittuun kaavaluonnokseen.

Kaavoittajan vastine:
Korttelialueen rakentamisesta on tehty 3D-havainnekuva, jossa on esitetty koko alueen rakentaminen lintuperspektiivistä.

Arkeologiset selvitykset on tehty toukokuussa 2017. Koetutkimuksessa ei löytynyt kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä.

Lausunto ei aiheuttaa kaava-asiakirjojen muutostarvetta.

2. Pohjois-Pohjanmaan Museo

Limingan kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Limingan Kirkonkylän korttelin 20 asemakaavanmuutoksen uudelleen nähtävillä olevasta luonnoksesta. Alue sijoittuu Limingan ydinkeskukseen rajautuen etelässä Liminganraittiin, koillisessa Linnukkatiehen ja lännessä Linnukkapuistoon. Asemakaavan tavoitteena on tiivistää ydinkeskustaa lisäämällä asuntojen määrää ja keskittämällä palveluita taajaman ydinalueelle luomalla keskustan toimintoja tukeva liikunta-, asuin- ja liiketalokortteli. Suunnittelualueella on vanha virastotalo, asuinliiketalo ja liiketiloja. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Aiemmasta luonnoksesta 8.8.2016 antamassaan lausunnossa Pohjois-Pohjanmaan museo totesi, että suunnittelualue on 1600-luvun lopulta aina 1900-luvun alkupuolelle saakka ollut viljelysmaata ja niittyä ja että sen lähiympäristö on suurelta osin rakennettua. Rakentaminen on tapahtunut 1950-luvun jälkeen. Linnukan alue on sikäli merkittävää, että historiatietojen perusteella sen alueella olisi sijainnut Limingan keskiaikainen kirkko, mahdollisesti kaksikin. Kirkon/kirkkojen tarkkaa sijaintia ei kuitenkaan tunneta, mutta yleisen käsityksen mukaan sellainen on ollut olemassa viimeistään 1400-luvun puolimaissa. Limingan keskiaikainen kirkko kuuluu Saloisten, Kemin ja Iin kirkkojen ohella ensimmäisiin koko Pohjois-Pohjanmaalla. Suunnittelualueen pohjoispuolella on 1500-luvulla tapahtuneiden vanhan vihan aikaisten hävitysten (1589 ja 1592) muistomerkki, Linnukkapatsas, jonka vierellä Oulun yliopisto teki arkeologisia koekaivauksia vuonna 2006. Tuolloin alueelle tehtiin viisi koekuoppaa, mutta keskiaikaisia kerrostumia ei tavattu. Suunnittelu alueelle koekaivaukset eivät ulottuneet.

Alueen voimassa olevaa, vuonna 2009 vahvistettua kaavaa laadittaessa ei ole selvitetty arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavan laatimisen jälkeen on Kirkonkylän asemakaava-alueelta todettu kaksi historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä (Liminka Heiskari (muinaisjäännöstunnus (1000015993) ja Liminka Limingo by Aappola (1000015261).

Museo edellytti suunnittelualueella tehtävää arkeologista tutkimusta. Tutkimuksia ei ole tehty, vaan vastineessaan kaavoittaja toteaa kunnan hoitavan arkeologiset tutkimukset kaava-alueella purku- ja rakentamisvaiheessa. Tämäntapainen selvitys kuitenkin kuuluu varsinaiseen kaavaprosessiin ja sen tarkoitus on selvittää, onko alueella sellaisia muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joilla on vaikutusta alueen maankäyttöön ja jotka tulee ottaa kaavoituksessa huomioon. Näin edellyttävät sekä muinaismuistolaki että maankäyttö- ja rakennuslaki. Kaavoittajan esittämä menettely, jossa tutkimuksia tehtäisiin purku- tai rakentamisvaiheessa, voi johtaa tilanteeseen, jossa joudutaan ennakoimattomiin kaivaustutkimuksiin, jotka viivästyttävät rakentamista tai jotka jopa estävät rakentamista. Ennakkoselvityksillä tällaiset tilanteet pyritään välttämään.

Yleisesti voidaan todeta, että osa muinaisjäännöksistä on sellaisia, että ne vapautuvat suojelusta riittävien tutkimusten jälkeen. Jotkut kohteet puolestaan voivat olla niin merkittäviä, että ne tulevat kaavassa osoitetuksi alueina, joiden pääkäyttötarkoitus on ”muinaismuistoalue”. Olipa tilanne kumpi ääripää tahansa, kaavan tulee perustua ajantasaisiin selvityksiin ja mikäli selvityksessä todetaan muinaisjäännöksiä, ne muinaisjäännökset tulee osoittaa kaavassa.

Suunnittelualue on osittain, lähinnä rakentamattomat osat vanhan virastotalon kiinteistöstä (425-402-392-0) sekä osat kahdesta Linnukkatien varrella olevasta kiinteistöstä (425-402-60-59 ja 425-402-60-50), harvoja rakentamiselta säilyneitä alueita Linnukan ympäristössä. Suunnittelualueelta ei muinaisjäännöksiä tunneta, mutta alueeseen liittyy historiatietoa, joka osoittaa alueella olevan potentiaalia varsin merkittävän historiallisen kohteen sijaintipaikaksi. Kun kaavaluonnoksessa ollaan osoittamassa rakentamista toistaiseksi rakentamattomalle alueelle, on syytä selvittää jo kaavaprosessin aikana alueen muinaisjäännöstilanne. Näin voidaan varmistua siitä, voidaanko alueelle osoittaa rakentamista.

Kaavaluonnoksessa, samoin kuin voimassa olevassa kaavassa, osoitetaan rakentamista yllä mainituille, toistaiseksi rakentamattomille alueille, jotka rakentamisen yhteydessä tulevat arkeologiselta kannalta lopullisesti tuhoutumaan. Museo edellyttää tehtäväksi arkeologista selvitystä kaavaprosessin aikana. Kyseessä on tavanomainen kaavaselvitys, joka pohjautuu maastotutkimuksiin, näiden yhteydessä tehtävään koekuopitukseen sekä alueen historia- ja karttatietoihin. Koska alueelta ei tunneta muinaisjäännöstä, selvityksen tekeminen ei ole luvanvaraista, kuten museo aiemmassa lausunnossaan virheellisesti antoi ymmärtää.

Muinaismuistolain (295/639) 15§:n perusteella hankkeen toteuttaja vastaa arkeologisten tutkimusten kustannuksista Tietoa arkeologisten kenttätöiden tilaamisesta sekä arkeologisista toimijoista on Museoviraston verkkosivuilla osoitteessa: http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen . Tämän lausunnon on hyvä olla tarjouspyynnön liitteenä.

Limingan kunta on pyytänyt lausuntoa Limingan kirkonkylässä korttelissa 20 asemakaavan muutoksen luonnoksesta, joka on päätetty päivitettynä asettaa uudestaan nähtäville. Kaavamuutosalue sijaitsee Limingan ydinkeskustassa, joka rajautuu kaakossa Tupoksentien suuntaiseen Limingan raittiin, lännessä Linnukkapuistoon ja koillisessa Linnukkatiehen. Suunnittelualueella on kunnan omistuksessa oleva virastotalo ja viereinen paikoitustontti sekä yksityisessä omistuksessa olevat asuinliiketalon ja muutaman liikerakennuksen tontit Linnukkatien varressa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle sekoitettuja toimintoja; liiketiloja, julkisia, ja yksityisiä palveluja sekä asuntoja. Tavoitetta voidaan pitää aluetta tiivistävänä ja elävöittävänä, johon raitin varren järjestelyillä ja rakentamisella on mahdollista luoda viihtyisä, eloisa miljöö.

Ensimmäisestä luonnosvaiheesta rakentamisen volyymia on laskettu kunnan omistaman tontin (1) osalta 12000 k-m^2:stä 10 000 k-m^2:iin. Tontin 1 luoteispuolen kolmesta 6-, 7-, 8-kerroksista pistetaloista on esitetty vähennettäväksi kahteen, 6- ja 8-kerroksiseen pistetaloon, jotka on sijoitettu kiinni Linnukkapuiston rajaan. Uutta sijoitusta ei voida pitää hyvänä uusien kiinteistöjen pihajärjestelyjen ja tonttiväljyyden kannalta ja sijoitus rajoittaa visuaalisesti Linnukkapuiston avaruutta sekä valoisuutta. Korttelin pohjoisosan rakennusten sijoittelussa sekä korkeuksien määrittelyssä tulisi ottaa huomioon alueen arvokohteiden läheisyys. Korkeat pistetalot tulevat näkymään laajalle laakeassa ja avarassa suurmaisemassa. Entisen merenpohjan, maapohjan rakennettavuus ja rakentamisen taloudellinen haastavuus tulisi myös ottaa huomioon alueen tiivistettävää kaavaa laadittaessa. Korttelin tontit 2 ja 3 ovat pysyneen ennallaan, ensimmäisen luonnoksen mukaisina.

Tontin 1 autopaikoituksen sijoittaminen keskeisesti korttelin sisälle parantaa Linnukan raitin puoleista julkisivua. Raitin puoleiseen rajaan kiinni on sijoitettu kaksi kolmesta erillisestä III-kerroksisesta rakennusalasta, joiden väliin keskemmälle tonttia sijoittuu I-kerroksinen massa. Tätä toisen luonnosvaiheen ratkaisua voidaan pitää alueen rakeisuuden kannalta ensimmäistä IV-kerroksista kookasta massaa parempana ratkaisuna. Kadun varren rakennusten erilinjaisuudella ja kerroskorkeuden vaihtelulla on mahdollista luoda rytmisesti mielenkiintoinen raitin julkisivu.

Ajoyhteyksiä keskipihan paikoitusalueelle on vähennetty ensimmäisestä luonnoksesta kahteen. Ratkaisu on nykyisen käytännön mukainen, riittävä ja liikenteellisen turvallisempi kuin kolme erillistä ajoyhteyttä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kirkonkylän korttelin 20 asemakaavamuutoksen toisesta luonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Kaavoittajan vastine:

Toukokuussa 2017 on laadittu arkeologinen koetutkimus. Tutkimuksessa ei löytynyt kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä.

Tontin 1 pistetaloja siirretään kauemmas puiston rajasta.

Lausunto aiheuttaa kaava-asiakirjojen muutostarvetta.

MILEPITEET

1. **Kiinteistö Oy Liike-Linnukka**

Antamamme vastineen 22.7.2016 mielipiteen lisäksi esitämme seuraavaa:

Katsomme, että Limingan kunnalla ja yksityisillä maanomistajilla on Limingan keskustassa riittävästi tässä kaavaesityksessä kaavoitettua liike- ja toimistotilaa.

Mahdollisen uuden liikerakennuksen rakentamisen varmistamiseksi toivomme Liike-Linnukan tontille kaavamerkintää AL, joka mahdollistaisi sekä liike- että asunto-rakentamisen.

Kaavoittajan vastine:
Kuten kunta lausui ensimmäisessä luonnoksessa, kiinteistö Oy Liike-Linnukan tontin sijainti on niin keskeinen kunnan keskustassa, ettei käyttömuutos asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi ole *kunnan keskustan kehittämisen kannalta järkevä. Kaavan lähtökohtana oleva keskustan tiivistäminen edellyttää myös palveluiden turvaamista keskusta-alueella. Näistä syistä ko. tontti tulee säilyttää liike- ja toimistokorttelialueena. On hyvin tärkeä ottaa huomioon myös palveluiden tarpeen kasvu tulevaisuudessa.*

2. **Anneli Salmela**

Viittaan aiempaan mielipiteeseeni 22.6.2016 todeten, ettei kaavan edellyttämiä perusselvityksiä ole edelleenkään tehty tai niitä ei haluta tuoda esille. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan kaavaselostuksessa tulee olla yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä. Mitään selvityksiä ei lähteinä ole mainittu. Päivitetyssä OAS-luonnoksessa 24.11.2016 todetaan mm. että perusselvitykset tehdään syksyn 2016 aikana. Onko niitä tehty vai tehdäänkö ne ensi talvena? Korttelista lienee tarpeen tehdä myös aluehistoriallinen selvitys. Entisellä virastotalolla on ainakin paikallishistoriallista arvoa Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointitietokannan mukaan. Melun, tärinän ja liikenteen osalta arvioidut vaikutukset tulee osoittaa koko Liminganraitin ja Liminganjoen väliin jäävän alueen ja sen viereisten alueiden osalta.
Alueen maankäytön ja kaavoituksen historia pitäisi tuoda esille, onhan kortteli ollut jo useasti kaavoituksen kohteena. Nyt nähtävillä olevassa kaavaselostuksessa viitataan kesällä 2016 nähtävillä olleeseen asemakaavaluonnokseen. Kartta selostuksen sivulla 9, kuva 6, ei kuitenkaan esitä ko. luonnosta, josta lausunnot ja mielipiteet kesäkuussa 2016 pyydettiin.

Liikenne ja mitoitus
Esitetty mitoitus liikennejärjestelyineen on fiasko, vaikka rakennusoikeutta C-1 – tontilla on pienennettykin pysäköintitalon rakentamisen välttämiseksi. Ko. tontille osoitettu ainoa ajoyhteys on Liike-Linnukan ja K-marketin huoltotie. Sen liittymää Linnukkatieltä vastassa on yli 1000 oppilaan koulukeskus ja risteyksestä muodostuu sumppu, josta on kaikille tahoille, myös Linnukkatien asukkaille ja liikkeille, haittaa. Liikennöinti on nykyiselläänkin vilkasta ja ylinopeus yleistä.
Kerrostalojen rakentaminen viereisen puiston rajaan kiinni heikentää puiston käyttöä ja viihtyisyyttä. Pelkona on myös, että puistoa ja viereistä lähivirkistysaluetta käytetään työmaa-alueina, ellei varsinaisen rakennustontin alueella mahduta toimimaan.
Esitän, että asemakaavaluonnos palautetaan edelleen valmisteltavaksi niin, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen vaatimukset. Korttelin rakentaminen tulee voida tehdä Suomen rakennusmääräyskokoelman ja rakentamisen yleisten laatuvaatimusten mukaan. Unohtamatta kuntalaisten viihtyisyyttä ja turvallisuutta.
Voimassaoleva asemakaava vuodelta 2009 on edelleenkin parempi kuin 24.11.2016 tehty asemakaavan muutosluonnos.. Kaavan muuttaminen edellyttäisi aitoa vuorovaikutteisuutta.

Kaavoittajan vastine:

Tarvittavista selvityksistä on sovittu yhteistyössä ELY-keskuksen ja museon kanssa ja ne on tehty.

Tontin 1 pistetaloja siirretään kauemmas puiston rajasta.

Selostuksessa ollut kuvavirhe korjataan.

3. Ritva-Liisa Pihlaja

Luonnoksessa esitettyjen hyvinvointipalvelurakennusten osalta ei ole huomautettavaa muilta osin kuin pienellä tontilla sallittavan suuren kerrosalamäärän (e=0,93 !!!) aiheuttama autojen liikennöinti- ja pysäköintitarve, ajoyhteys viereisen liiketontin kautta sekä näiden aiheuttamat turvallisuusriskit.
Koko sisäpihan täyttää 157 auton pysäköintiaukio ja jalankulkuyhteydet kerrostaloihin on unohdettu. Näin ollen asuintalojen sijoittaminen tontin pohjoisreunaan ei täytä MRL:n pykälissä 50 ja 54 mainittuja asemakaavan sisältövaatimuksia turvallisen ja viihtyisän elinympäristön osalta.
Asuinrakennusten suunnittelun lähtökohtana on oltava asukkaiden - myös vammaisten, vanhusten ja lasten - helppo ja turvallinen kulkuyhteys päivittäistavarakauppoihin, kouluihin sekä kulttuuri- ja muihin keskustapalveluihin. (Ks. liite, jossa olen esittänyt minimiyhteystarpeet.)
Kaavaluonnoksessa on esitetty autopaikat yhtenäisenä päällystettynä alueena AL-tontin rajaan saakka. Mitoituksesta johtuen pysäköintialueelle ei mahdu edes vihersaarekkeita. Millainen näkymä on viereisen tontin viisikerroksisen rakennuksen asunnoista, kun autopaikat on sielläkin esitetty tontin rajaan kiinni? Tuollaista avaruutta näkee harvoin edes kaupunkiasunnoista!
Aikaisempaan mielipiteeseen saamani vastauksen mukaan ongelmat ratkaistaisiin rakennuslupavaiheessa. Sehän on mahdotonta, jos kaavassa osoitetaan liikaa kerrosalaa ja tontti on reunoihin saakka täynnä autopaikkoja. Esitetty kaavaratkaisu asettaa tornitalojen suunnittelijat ja rakennustarkastusviraston mahdottomaan tilanteeseen.

Tornitalojen sijoittaminen tontin rajaan kiinni aiheuttaa rakennustyömaan leviämisen puiston puolelle. Vai onko tarkoituskin pienentää Linnukkapuistoa? Kun keskustaa tiivistetään kerrostaloilla, on puistolla tärkeä merkitys keskustan keuhkoina ja virkistysalueena. Liikennöinti hyvinvointipalveluihin ja tornitaloihin viereisen tontin kautta ajo-yhteytenä muodostuu kestämättömäksi. Onko toimintaa tutkittu isossa mittakaavassa? Onko kysytty yrittäjien mielipiteitä, miten heidän mielestään uusi autoliikenne ja K-alueen huolto mahtuvat liikkumaan turvallisesti samasta paikasta? Lisäksi kevytliikennekin tulee käyttämään samaa reittiä mm. koulukeskukseen ja liikuntahalliin. Miten käy Mesimarjan lounaisseinustalla olevien lämpöpaikkojen?
Koska on kyse keskeisestä paikasta ja aiottuun kerrosalaan nähden liian pienestä tontista, on syytä järjestää paikalla katselmus, jotta päättäjät ymmärtävät mistä päättävät. Sitä ennen on merkittävä maastoon tontinrajat, esitetyt rakennusalat ja autoliikenteen reunat. Sen jälkeen ehkä suunnittelijatkin osaavat ajatella, miten ihmiset eikä vain autot kulkevat hyvinvointialueella.

Kaavoittajan vastine:

Liikenneselvitys on tehty.
Kävely- ja pyörätiet sekä ajoreitit on tarkistettu ja autopaikkojen määrä ja sijainti on tarkennettu. Asemakaavassa on esitetty uusi katuyhteys (Lakeudenkatu), joka parantaa liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta.

LIMINGAN KUNTA
KORTTELI 20
KIRKONKYLÄN KORTTELIN 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVAEHDOTUS päivätty 16.6.2007

EHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO 7-22.12.2016
Luonnoksesta annettiin 2 lausuntoa (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjois-Pohjanmaan museo).
Luonnoksesta on esitetty 1 muistutus.

LAUSUNNOT

1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 17.8.2017

ELY-keskus on antanut 11.1.2017 lausunnon korttelin 20 asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Nyt laadittuun kaavaehdotukseen on tehty arkeologinen selvitys ELY-keskuksen aiemman lausunnon mukaisesti.
Kaavaehdotuksesta ja laaditusta selvityksestä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto.

Kaavoittajan vastine:
Lausunto on pyydetty Pohjois-Pohjanmaan museolta.

Lausunto ei aiheuttaa kaava-asiakirjojen muutostarvetta.

2. Pohjois-Pohjanmaan Museo

Limingan kunta on pyytänyt lausuntoa kirkonkylän korttelin 20 asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheesta. Lähtötilanteesta kortteli 20 on jaettu kahdeksi erilliseksi kortteliksi, jota halkoo uusi Lakeudenkatu. Kortteli 20A, jossa on C-1/keskustatoimitojen kortteli sekä AI-/asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä kortteli 20B, johon on sijoitettu K-/liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Toisen luonnosvaiheeseen nähden korttelin 20A tontin 2 korttelin pohjoisosassa olevat korkeat tornitalot on siirretty irti Linnukkapuiston rajasta. Esitetty vähäinen siirto parantaa jonkin verran tilannetta. *Ajoyhteys* -merkintä, joka kulkee lähivirkistysalueen halki Liminganraitille, on entisellä paikallaan. Käytännössä tilanne tulee kuitenkin liikenteellisesti muuttumaan, se toimii jatkossa läpiajotienä eikä enää paikoitusalueen liittymänä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista keskustan korttelin 20 asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Limingan kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Limingan Kirkonkylän korttelin 20 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta (16.6.2017). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut aiemmin kaavaluonnoksista 8.8.2016 ja 10.01.2017. Museo edellytti lausunnoissaan tehtäväksi arkeologista selvitystä siitä, onko korttelin alueelta löydettävissä jälkiä historiantutkimuksessa esitetystä Linnukan alueella sijainneesta kirkosta. Tämän selvittämiseksi tehtiin arkeologinen koekaivaus (*Liminka 2017. Keskustan korttelin 20 asemakaavanmuutos – arkeologinen koetutkimus. Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu*). Alueen länsiosaan rakentamiselta säästyneelle alueelle tehtiin kaksi koekuoppaa, tarkastettiin korttelin länsisivulla olevan ojan leikkaus sekä tarkasteltiin alueen soveltuvuutta maankohoamiseen nojautuen. Alueelta ei löydetty kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä. Myöskään maastollisesti kortteli ei ole erityisen sovelias ajatellen oletettua tarkoitusta. Kokonaisuudessaan selvitystä voidaan pitää riittävänä korttelin 20 osalta.

Arkeologisen selvityksen raportti on kaavaselostuksen liitteenä ja arkeologiseen tutkimuksiin viitataan selostuksen kohdassa 5.3.1.2. Tässä tapauksessa kaavakartalla arkeologista kulttuuriperintöä ei ole ollut tarvetta ottaa huomioon.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Korttelin 20 kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto ei aiheuta kaava-asiakirjojen muutostarvetta.

MUISTUTUS

1.
Viittaan aiempaan mielipiteeseeni 22.12.2016 esittäen seuraavaa:
Voimassaoleva asemakaava vuodelta 2009 on korttelin 20 osalta edelleenkin parempi kuin 16.6.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus.

Mitoitus
Nykyisen asemakaavan mukaan on korttelin suurin sallittu kerrosluku 2. Linnukkatien varressa olevat 1-kerroksiset asuin- ja liikekiinteistöt on mahdollista korvata 2-kerroksisilla rakennuksilla ja entisen virastotalon tontin (kortteli 20A) pohjoisosaan on mahdollista rakentaa 2-kerroksinen pienkerrostalo leikki- ja pysäköintialueineen.
Asemakaavaehdotuksen (16.6.2017) mukaan on Linnukkatien varteen mahdollista rakentaa kaksi 5-kerroksista asuinliiketaloa ja entisen virastotalon tontin pohjoisosaan, Linnukka- eli Keskuspuiston viereen 8- ja 6-kerroksiset rakennukset. Korttelin keskelle on osoitettu lähes 200 autopaikkaa ja jätehuollon tarvitsemat tilat. Leikkipaikkoja ja ulko-oleskelua varten ei ole voitu osoittaa niiden vaatimia tonttikohtaisia tiloja.
Jotta tontinomistajien kohtelu olisi yhdenvertaista, tulisi rakennusoikeutta pienentää korttelin 20A osalta.
Nykyisessä asemakaavassa on kaikkien tonttien tonttitehokkuus 0.40–0.45, kaavaehdotuksessa 0.6 (kortteli 20B) -0.93 (kortteli 20A tontti 1). Jotta päättäjien ja kuntalaisten olisi mahdollisimman vaikeaa vertailla tonttitehokkuuksia, on osa ilmoitettu tehokkuuslukuna ja osa kerrosalaneliöinä.
Korttelin ja lähialueiden viihtyisyys, käyttökelpoisuus ja turvallisuus ovat tehokkuutta tärkeämpiä.

Liikenne
Esitetty mitoitus liikennejärjestelyineen on fiasko, vaikka rakennusoikeutta C-1 – tontilla on pienennettykin pysäköintitalon rakentamisen välttämiseksi. Sen liittymää Linnukkatieltä vastassa on yli 1000 oppilaan koulukeskus ja risteyksestä muodostuu sumppu, josta on kaikille tahoille, myös Linnukkatien asukkaille ja liikkeille, haittaa. Liikennöinti on nykyisellääkin vilkasta ja ylinopeus yleistä. Linnukkatie risteää useiden teiden ja pihaliittymien kanssa ja nykyisellääkin sen ylittäminen on jalankulkijoille riskialtista.
Korttelin 20 ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen ajoreitit menevät iloisesti sekaisin kohdaten pysäköintipaikoille johtavilla teillä. Kevyen liikenteen reitit on osoitettu pysäköintipaikkojen väliin tai reunalle. Jos kyseessä on myös pyöräreitistö, ei törmäyksiä voitane välttää. Reitit johtavat myös Keskuspuistoon, yksi jopa terassinurmikon yli, mikä tuhoaa terassin.
LAKEUDENKATU saattaa ohjata navigaattorin vaikka Seinäjoelle, missä Lakeudentiekin sijaitsee. Entisen huoltotien paikalle, parkkipaikoille vievän väylän nimeksi sopii paremmin SUMPPUKUJA.

Sosiaaliset vaikutukset
Kaavaehdotuksen selostuksessa väitetään, ettei kaavalla heikennetä alueen yleistä virkistyskäyttöä. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa.
Kerrostalojen ja laajan pysäköintialueen rakentaminen lähelle puiston rajaa heikentää puiston käyttöä ja viihtyisyyttä. Pelkona on myös, että puistoa ja viereistä lähivirkistysaluetta käytetään myös työmaa-alueina,

ellei varsinaisen rakennustontin alueella mahduta toimimaan. Keskuspuisto oli jo kesän 2017 ajan lähes läpikulkukelvoton purku- ja paalutustöistä aiheutuvan pölyn ja melun takia. Hotellin rakennustyömaa tulee lisäksi jo uhkaavan lähelle Hannu Krankan patsasaukiota.
Linnukka- eli Keskuspuisto on keskustan suurkorttelin läpi kulkeva rakennettu viheralue, jota halkoo kevyen liikenteen hiekkapolkuverkosto. Se johtaa Linnukkapatsaalta Niittäjäpatsaalle ja apteekkiin, keskustan pohjoisilta alueilta terveyskeskukseen ja kirjastoon, sekä keskustan eteläpuolisille uusille asuinalueille. Puiston läpi kulkevat reitit ovat tärkeitä etenkin lapsille ja vanhuksille. Ne vähentävät auton käytön tarvetta keskustassa ja lisäävät liikuntaa jalkaisin. Puisto palvelee laajemman alueen kuin vain naapurikortteleiden virkistysalueena.
Puiston viihtyisyyden turvaamiseksi täytyy kortteliin 20 jättää rakennettavan alueen ja paikoitusalueen reunaan puustovyöhyke, joka on leveydeltään vähintään puolet mahdollisesti rakennettavien rakennusten korkeudesta.

Selvitykset
Tehty arkeologinen tutkimus antaa enemmän kysymyksiä kuin vastauksia. Lähinnä siitä saa kuvan korttelin maaperästä. Lähihistoriaa alueen kaavoituksen ja rakentumisen osalta ei ole tuotu esille. Kuitenkin korttelissa on vanhojen ilmakuvien mukaan ollut rakennuksia jo ennen nykyisiä.

Esitän, että asemakaavaehdotus palautetaan edelleen valmisteltavaksi niin, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen vaatimukset. Korttelin rakentaminen tulee voida tehdä Suomen rakennusmääräyskokoelman ja rakentamisen yleisten laatuvaatimusten mukaan, unohtamatta kuntalaisten viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Asemakaavamuutos on toki mahdollista tehdä ensin jo rakennettavana olevan tontin osalta
Melun, tärinän ja liikenteen osalta tulee arvioida vaikutukset koko Liminganraitin ja Liminganjoen väliin jäävän alueen ja sen viereisten alueiden, kuten Linnukkatien osalta. Kesän 2017 paalutukset häiritsivät asumista satojen metrien säteellä.
Kortteliin 20 on tulossa monenlaista liikerakentamista, urheilutiloja ja julkisia tiloja sekä asuinkerrostaloja jotka edellyttänevät myös pelastustoimen lausuntoa.

Kaavoittajan vastine:
Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on luoda ydinkeskustan toimintoja tukeva liikunta-, asuin- ja liiketilakortteli. Asemakaavan tavoitteena on tiivistää kunnan ydinkeskusta lisäämällä asuntojen määrää ja keskittämällä palveluita taajaman ydinalueelle sitä varten korttelien tehokkuutta on nostettu tarkoituksen mukaisesti.

Keskuspuiston julkinen viheralueen rooli ei muutu tämä kaavamuutoksen myötä. Toisaalta sen tarve ja käyttö tulevat korostumaan entisestään.

Tarvittavat selvitykset, mukaan lukien liikenneselvitys, on tehty Pohjois-Pohjanmaan museon ja ELY-keskuksen ohjauksessa yhteistyönä. Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut arkeologisesta selvityksestä seuraavaa: ”kokonaisuudessaan selvitystä voidaan pitää riittävänä korttelin 20 osalta”.

Asemakaavamuutosprosessi etenee MRL:n vaatimusten mukaisesti.