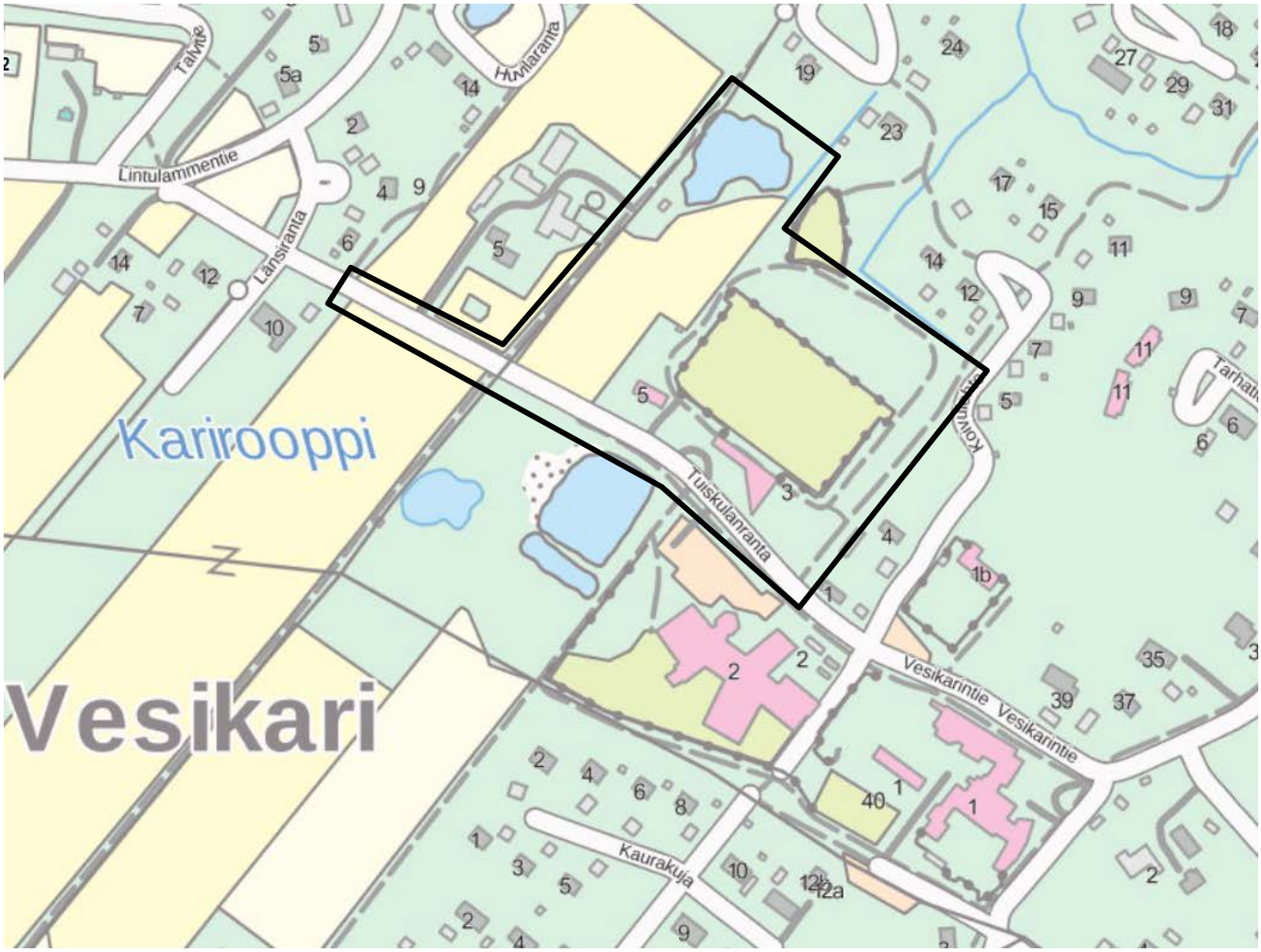
ASEMAKAAVAN MUUTOS LIMINGAN TUPOS VESIKARI

KAAVASELOSTUS

14.8.2017



= Asemakaavan muutosalue

Kaavan vireille tulo: 22.2.2016 § 44

Kaavan hyväksyminen:
Kunnanhallitus 21.8.2017 § 180
Kunnanvaltuusto 29.8.2017 § 87

Limingan kunta
Iivarinpolku 6, 91900 Liminka
kunta@liminka.fi
www.liminka.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 2
1.1 Tunnistetiedot ... 2
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 2

2 TIIVISTELMÄ ... 2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 2
2.2 Asemakaavan muutos ja sen tavoitteet ... 3
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ... 3

3 LÄHTÖKOHDAT ... 3
3.1 Suunnittelualueen olosuhteet ... 3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 3
3.1.2 Ympäristöarvot ... 3
3.1.3 Tekninen huolto ... 5
3.1.4 Maanomistus ... 5
3.2 Suunnittelutilanne ... 5
3.2.1 Voimassa olevassa maakuntakaava ... 5
3.2.2 Oulun seudun yhteinen yleiskaava ... 7
3.2.3 Voimassa oleva asemakaava ... 8

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 9
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve ja tavoitteet ... 9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyöosalliset ... 9
4.2.1 Osalliset ... 9
4.2.2 Vireille tulo ja nähtävillä olo ... 10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely ... 10
4.2.4 Viranomaisyhteistyö ... 10

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS ... 10
5.1 Kaavan rakenne ... 10
5.2 Aluevaraukset ... 10
5.3 Kaavan vaikutukset ... 11
5.3.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen ... 11
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 11
5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 11
5.3.4 Vaikutukset maisemaan ... 11
5.3.5 Taloudelliset vaikutukset ... 11
5.3.6 Liikenteelliset vaikutukset ... 11
5.3.7 Sosiaaliset vaikutukset ... 11
5.3.8 Kaupalliset vaikutukset ... 11
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset ... 11

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS ... 12
Liitteet 12

LIMINGAN KUNTA
ASEMAKAAVAN MUUTOS LIMINGAN TUPOKSEN VESIKARI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.12.2012 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Limingan Tupoksen Vesikarin asemakaavan YVU, LPA, MT ja W -alueita sekä liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 28 tontti 1-3

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee taajaman keskellä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on lähtenyt vireille kunnan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja -selostus ovat olleet nähtävillä 27.4- 26.5.2016 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin 1 lausuntoa joka ei aiheutua kaava-asiakirjojen muutostarpeen.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.6. -10.8.2017.

Kaavaehdotuksesta saatiin 1 lausuntoa.

2.2 Asemakaavan muutos ja sen tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta rakentamalla uusi kevyen liikenteen väylä koulun kohdalle. Lisäksi tavoitteena on päivittää LPA-alue YV-alueeksi, koska alueelle rakennettiin muutama vuosi sitten uusi nuorisotalo. Nykyisen Valistustalon suojelumerkki poistetaan, jotta rakennuksen saa purkaa pois ja rakentaa tilalle uusi palvelurakennus. Pieni Karivesi-lampi on kaavoitettu aiemmin virkistysalueeksi, mutta nyt se palautetaan alkuperäiseen maatalouskäyttöön.

Asemakaavalla osoitetaan tarvitsema pyörätie.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutosta voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualueen olosuhteet

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoituksen kohteena oleva alue sijaitsee Limingan Tupoksessa. Alueella on voimassa asemakaava. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5 ha.

Suunnittelualue sisältää Kesärannan ja Tuiskulanrannan kadut ja niiden välittömän pohjoispuolisen alueen. Suunnittelualueella on nuorisotalo ja vanha nuorisoseuran talo (Valistustalo), joka on ränsistynyt ja pieni lampi, joka sijaitsee virkistysalueella. Lampi on kuitenkin ollut yksityisomistuksessa ja yksityisessä käytössä. Alueella on isot urheilukentät. Alueen sisällä on myös maatalousaluetta. Alueen ympärillä on pientaloja ja koulu. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on maatalousalue. Kaavoitettavalla alueella on säilytettävää puustoa.

3.1.2 Ympäristöarvot

3.1.2.1 Maisema ja luonnonympäristö

Kaavoitettavan alueen maisema on hyvin avoin ja peltomainen. Alueella on myös pieni lampi ja iso pelto sekä jonkin verran säilytettävää puustoa. Alueen itäosa on enemmän rakennettua ympäristöä sisältäen Valistustalo ja nuorisotalo ja niiden takana isot urheilukentät.

Kuva 1. *Kaava-alue Kesärannalta. Kevytliikenneväylä päättyy tähän.*

Kuva 2. *Kaava-alue Kesärannalta koulun suuntaan*

3.1.2.2 Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset arvot

Valistustaloa lukuun ottamatta suunnittelualueen rakennuksilla ei katsota olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Valistustalo on suojeltu, mutta on valitettavasti ränsistynyt.

3.1.2.3 Muinaisjäännösten inventointi

Yleiskaavan mukaan alueella ei ole muinaismuistoja.

3.1.3 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

3.1.4 Maanomistus

Kunta omistaa asemakaavassa YVU-1 ja LPA merkityn alueen. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnitelma	Hyväksymis-/ vahvistuspäivä
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 17.2.2005 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 25.8.2006. Maakuntakaavan uudistaminen on vireillä. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013.
Oulun seudun yht. yleiskaava	Saanut lainvoiman 5.6.2007.
Tupoksen asemakaava	Kv 17.12.2012.
Pohjakartta	Hyväksytty 14.6.2013.

Asemakaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty numeerista kartta-aineistoa.

3.2.1 Voimassa olevassa maakuntakaava

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.

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 ja tullut voimaan 3.3.2017.
2. vaihemaakuntakaava tuli viireille 2013, hyväksyttiin 7.12.2016 ja tuli lainvoimaiseksi 2.2.2017
3. vaihemaakuntakaava käynnistyi kesällä 2015, tuli vireille 18.1.2016 ja nyt on edetty luonnosvaiheen kuulemiseen.

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. Kolmannen vaihekaavan alustavia teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, mineraalipotentiaali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, Tuulivoima-alueiden tarkistukset ja muut tarvittavat päivitykset.

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 maa-

seutuasutuksen 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).

A

A: TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

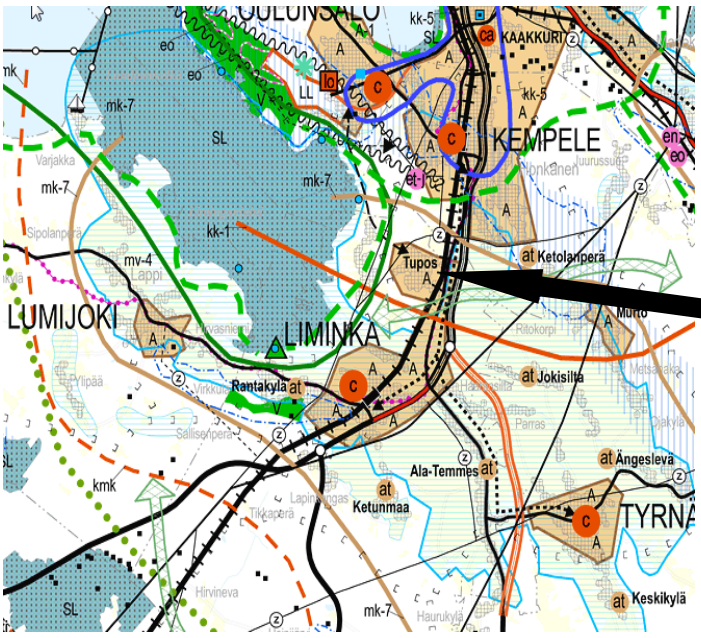
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

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

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 laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

ASUTUSTIHENTYMÄ



suunnittelualueen sijainti

Kuva 3. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2.12.2013

3.2.2 Oulun seudun yhteinen yleiskaava

Oulun Seudun yhteisen yleiskaavan laajennus ja muutos on saanut lainvoiman 5.6.2007.

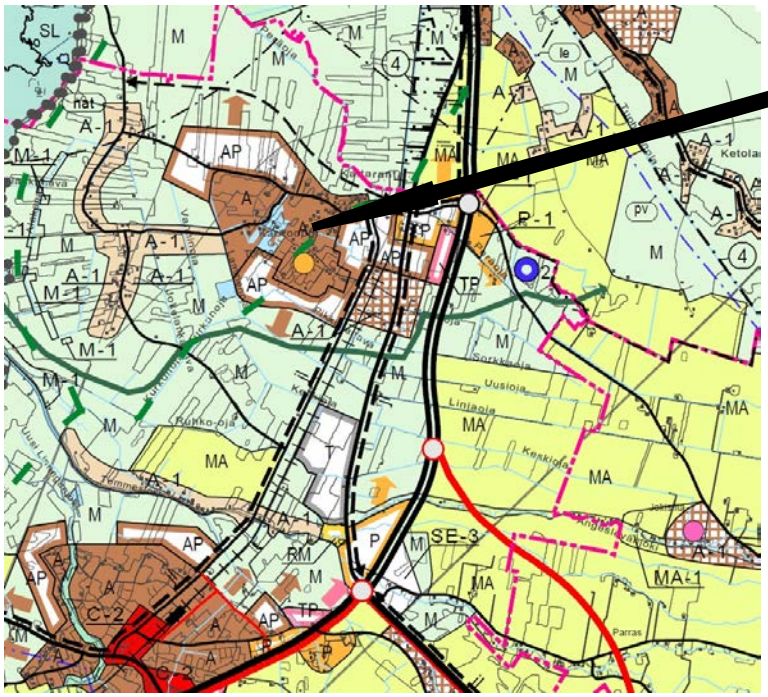
Oulun seudun yleiskaava on seudun kuntien yhteinen oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on ohjaa suunnittelualueen asemakaavan laatimista.

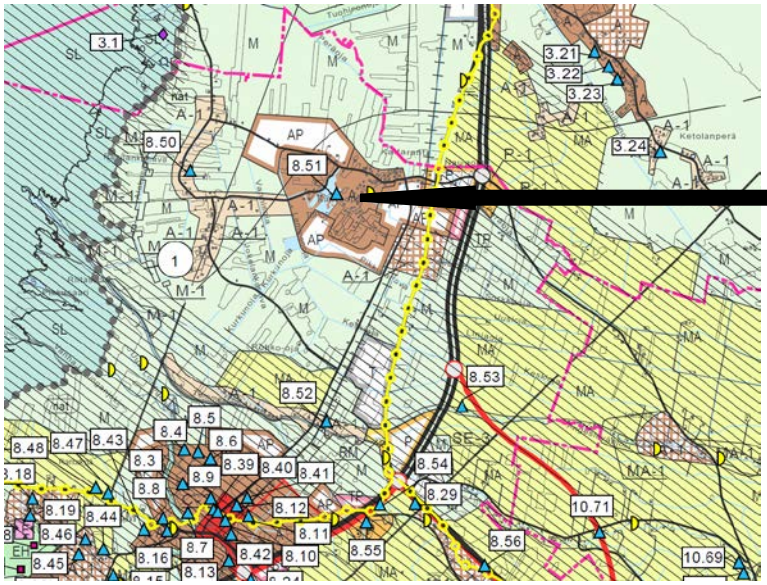
Suunnittelualuetta ja sen välitöntä lähialuetta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnät:

A — ASUNTOALUE Pääosin jo rakennettu asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.

VIHERYHTEYSTARVE

8.51 Tupoksen Tuiskun talo (Valistustalo) Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Kohdetta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteen ympäristö on säilytettävä. Kohteen numerointi viittaa "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" inventointiraportissa käytettyyn numerointiin





Kuva 4. Ote Oulun seudun yhteisen yleiskaavakartasta

3.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Limingan kunnanvaltuusto on hyväksynyt Tupoksen asemakaavan 17.12.2012.

Suunnittelualuetta ja sen välitöntä lähialuetta koskevat seuraavat asemakaavamerkinnät:

MT Maatalousalue

YVU-1 Huvi- ja viihdepalvelujen sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa lisäksi kioskimyymälä ja yksi asunto. Rakennusten pääsiallisena julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu lauta.

LPA Autopaikkojen korttelialue

W Uimaranta-alue

VL Lähivirkistysalue

L Liikennealue. Liittymän järjestäminen on sallittu vain kaavassa osoitetussa kohdissa

Kuva 5. Ote voimassa olevasta Tupoksen asemakaavasta.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve ja tavoitteet

Limingan kunta laatii asemakaavan muutoksen. Asemakaavan laatimisen tavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta rakentamalla uusi kevyen liikenteen väylä koulun kohdalle. Lisäksi tavoitteena on päivittää LPA-alue YV-alueeksi, koska alueelle rakennettiin muutama vuosi sitten uusi nuorisotalo. Nykyisen Valistustalon suojelu poistetaan, jotta rakennuksen saa purkaa pois ja rakentaa tilalle uusi palvelurakennus. Pieni Karivesi-lampi on kaavoitettu aiemmin virkistysalueeksi, mutta nyt se palautetaan alkuperäiseen maatalouskäyttöön.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyöosalliset

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat
- Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset
- Kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
- Viranomaiset (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat- sekä liikennevastuualueet)
- Pohjois-Pojanmaan museo
- Alueelliset sähkö- ja teleyhtiöt

4.2.2 Vireille tulo ja nähtävillä olo

Kaava oli kunnan hallituksessa 22.02.2016 § 44. Nähtävillä oloista on julkaistu kuulutus kunnan ilmoitustaululla ja paikallisessa lehdessä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja -selostus ovat olleet nähtävillä 27.4-26.5.2016.

Luonnos valmistui huhtikuussa 2016.

Luonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa saatiin yksi lausuntoa.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.6.-10.8.2017.

Ehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Ehdotusvaiheessa saatiin 1 lausuntoa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja alueellisilta sähkö- ja teleyhtiöiltä on pyydetty lausunto kaavahankkeesta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa alueelle osoitetaan liiketiloja, toimistoja, julkisia ja yksityisiä palveluja sekä asuntoja.

5.2 Aluevaraukset

YVU-1 **Huvi- ja viihdepalvelujen sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue.**

Tonttien pinta-ala on 23137m^2 ja rakennusoikeus 3600 kerrosala m^2, niistä 350 m^2 on osoitettu nykyiselle Valistustalolle, joka on tarkoitus purkaa pois. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

YV alue Tontin pinta-ala on 2878 m2 ja rakennusoikeus 600 kerrosala m2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja tulee rakentaa alueelle vähintään 12 kpl.

MT alue Alueella on pieni saunarakennus. Ei muuta rakennusoikeutta.

Kadut Liikennealueen varausta on suurennettu niin, että kevyen liikenteen väylän rakentaminen on mahdollista.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen

5.3.1.1 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää olevaa rakennuskantaa ja eheyttää yhdyskuntarakennetta.

5.3.1.2 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Uudisrakentaminen liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita. Kaavan myötä ei poistu kulttuuri- ja luonnonperinnön kannalta arvokkaita kohteita, vaikka Valistustalo puretaankin pois. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön tai luonnonvaroihin.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusi rakentaminen tiivistää ja täydentää olevaa rakennuskantaa.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muuttuvaan kaavaan verrattuna ei muutoksia.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan

Muuttuvaan kaavaan verrattuna ei muutoksia.

5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia. Alueen arvo kasvaa hiukan kaavan ansiosta. Kunnan kustannukseksi tulee uuden kevyen liikenteen väylän rakentaminen.

5.3.6 Liikenteelliset vaikutukset

Uusi kevyen liikenteen väylä parantaa liikenneturvallisuutta koko alueella.

5.3.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei heikennetä yleistä virkistyskäyttöä. Kaava ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella.

5.3.8 Kaupalliset vaikutukset

Kaupalliset palvelut lisääntyvät alueella.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräykset ovat liitteenä olevassa kaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

Alue voidaan toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Limingan kunta valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista.

Oulussa 14.8.2017

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
3. Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
4. Seurantalomake

Laatinut Venanzia Rizzi

Kunnanarkkitehti