



# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## KIRKONKYLÄN YDINKESKUSTAN ASEMAAVAMUUTOS, UUSI ASEMANSEUTU

Selostus liittyy 8.5.2023 päivättyyn asemakaavaluonnokseen. Asemakaavan muutos koskee Limingan Kirkonkylän keskustan kortteleita 20B, 21-26, 28, 44, 46, 58, 249-251, osaa kortteleista 14, 20A, 29, 41, 58A ja 252 sekä niihin liittyviä virkistys-, maatalous-, katu-, tie- ja rautatiealueita.

**LUKKAROINEN**  
ARKKITEHDIT



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kaavan nimi</b> Asemansseudun asemakaavamuutos	
<b>Kaavan laatija</b>  Limingan kunta kaavoitus  Venanzia Rizzi kunnanarkkitehti <a href="mailto:venanzia.rizzi@liminka.fi">venanzia.rizzi@liminka.fi</a> puh. 050 5259 352	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu  Satu Fors arkkitehti, YKS 583 <a href="mailto:satu.fors@lukkaroinen.fi">satu.fors@lukkaroinen.fi</a> puh. 050 3681 673  Heini Kaskela arkkitehti SAFA, YKS 534 <a href="mailto:heini.kaskela@lukkaroinen.fi">heini.kaskela@lukkaroinen.fi</a>
<b>Kaavan vireilletulo</b> Asemakaavan muutos on tullut vireille 24.2.2021. Vireilletulosta on tiedotettu kunnan verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.	
<b>Kaavan hyväksyminen</b> Hyväksytty kunnanhallituksessa x.x.202x § Hyväksytty kunnanvaltuustossa x.x.202x §	
<b>Kaavan voimaantulo</b> Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.202x	

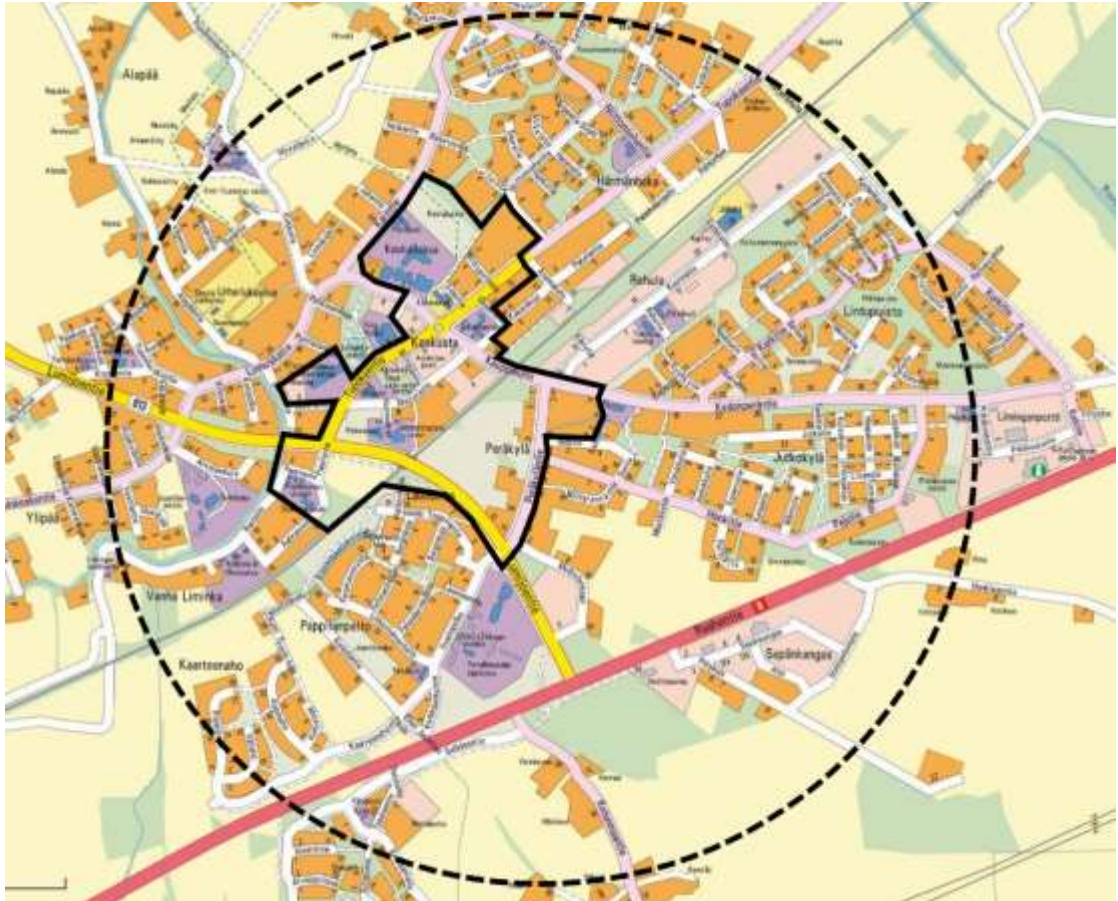
### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Limingan kunnan keskustassa Lumijoentien, Liminganraitin, Kauppakadun ja Peräkyläntien rajaamalla alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 55 hehtaaria.

Ydinkeskustaan sijoittuvan asemakaavan muutoksen vaikutusalue on varsinaista suunnittelu- aluetta laajempi. Kaavamuutoksen vaikutusalue on koko Limingan keskustaajama, ja laajemmin ajateltuna koko Limingan kunta.







Kuva 1 Kaava-alueen rajaus opaskartalla. Kaavan vaikutusalueetta on koko Limingan keskustaajama. (karttaote: Oulun seudun karttapalvelu)

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutos, Uusi asemanseutu. Kaavasta on aloitusvaiheessa käytetty nimeä Asemanseudun asemakaavamuutos, mutta nimeä on tarkennettu valmisteluvaiheessa.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kasvattaa Limingan keskustan vetovoimaa ja mahdollistaa uusien liike-, toimisto- ja asuinrakennusten rakentaminen Limingan ydinkeskustaan. Asemakaavan muutoksessa tarkastellaan suunnitteilla olevan Oulun seudun lähijunaliikenteen tarjoamia mahdollisuuksia Limingan keskustan kehittymiselle ja lähijunaliikenteen pysäkin sijoittamista ydinkeskustaan vanhan osuusmeijerin alueelle.



## SISÄLLYSLUETTELO

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 .....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä .....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
3	LÄHTÖKOHDAT .....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	15
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	26
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät .....	26
3.1.6	Maanomistus .....	29
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	30
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	30
3.2.2	Maakuntakaava.....	31
3.2.3	Yleiskaava .....	35
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava .....	40
3.2.5	Rakennusjärjestys .....	41
3.2.6	Pohjakartta.....	41
3.2.7	Rakennuskiellot.....	41
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	41
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	41
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	41
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	42
4.3.1	Osalliset .....	42
4.3.2	Vireilletulo .....	42
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	42
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	42
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	42



4.4.1	Kuntastrategia.....	42
4.4.2	Mitoitus.....	43
4.4.3	Ympäristön laatu.....	43
4.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	43
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	43
4.7	Nähtävillöolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen.....	43
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	44
5.1	Kaavan rakenne.....	44
5.1.1	Mitoitus.....	44
5.1.2	Palvelut.....	46
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	46
5.3	Aluevaraukset.....	47
5.3.1	Korttelialueet.....	47
5.3.2	Muut alueet.....	48
5.4	Kaavan vaikutukset (alustava).....	49
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	49
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	52
5.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan.....	52
5.4.4	Vaikutukset ilmastoon.....	52
5.4.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen.....	53
5.4.6	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	53
5.4.7	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ..	54
5.4.8	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	54
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	54
5.6	Kaavamerkinntät ja -määräykset.....	55
5.7	Nimistö.....	55
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	55
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	55
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	55



#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Poistuva asemakaava
Liite 4	OAS palaute ja vastineet
Liite 5	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy ehdotusvaiheessa)
Liite 6	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy hyväksymisvaiheessa)
Liite 7	Viranomaisneuvottelun muistio
Liite 8	Viitesuunnitelma ja havainnekuvat
Liite 9	Liikenneselvitys
Liite 10	Melukartat (tarkentuu ehdotusvaiheessa)
Liite 11	Tärinä- ja runkomeluserelvitys
Liite 12	Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimus
Liite 13	Hulevesiserelvitys
Liite 14	Luontoselvitys
Liite 15	Arkeologinen selvitys (täydentyy ehdotusvaiheessa)
Liite 16	Limingan Osuusmeijerin rakennushistoriallinen selvitys

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaserelvityksistä

- Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
- HYVÄ KELI, Kempele-Liminka asema-alueiden maankäyttöpotentiaalit, WSP Finland Oy 2021
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 14.9.2020 § 227.
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa 24.2.2021.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.2. – 24.3.2021 välisen ajan (MRL 62 ja 63 §). Nähtävilläolon aikana saatiin 3 lausuntoa ja 3 mielipidettä.
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtävillä asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa x.x.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa xx.xx.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.202x.

### 2.2 Asemakaava

Asemansseudun asemakaavamuutoksessa suunnitellaan Limingan ydinkeskustan kehittämistä, rakentamista ja julkista tilaa vuosiksi tai jopa vuosikymmeniksi eteenpäin.

Liminganraitin varrelle kaavoitetaan keskustatoimintojen korttelialueita monipuolisille palvelu-, asuin- ja yritystoiminnoille. Keskustakortteleiden rakennusoikeutta ja kerroslukua nostetaan nykyisestä. Vanhan osuusmeijerin alueelle on suunniteltu lähijunaliikenteen asema ja linja-autoliikenteen pääpysäkki. Asema-alueelta on suunniteltu uusi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulku rautatien ali. Keskeinen jalankulkuyhteys ”pikkubulevardi” jatkuu Meijerinaukiolta Keskustatorille.

Limingan ydinkeskustaan kaavoitetaan lisää kerrostalotontteja Kramsunkujalle, Osuusmeijerin alueelle radan varteen, Niittäjäntielle sekä Niittysaunantielle koulukorttelin läheisyyteen. Keskusta-alueen kortteleiden rakentamista tiivistetään kauttaaltaan mahdollisuuksien mukaan. Koulukorttelin ja terveystalouden tontin kaavamerkinnot on päivitetty vastaamaan alueiden nykyistä käyttöä.

Rautatien itäpuolelle uuden alikulun molemmille puolille kaavoitetaan uutta kerros- ja rivitalorakentamista. Kedonperäntien ja Peräkyläntien varrella kortteleiden rakentamista tiivistetään tapauskohtaisesti, mutta pääasiassa kaavaluonnoksessa on todettu ajantasakaavan merkinnät.

Limingan pappilan rakennussuojelumerkinnot on päivitetty ja pappilan kortteliin varattu rakennusoikeus uudelle seurakuntatalolle. Pappilan alueen nykyinen pysäköintialue on osoitettu asemakaavassa ja Lumijoentien läheisyyteen suunniteltu Y-korttelialue on poistettu kaavasta maisemavaikutusten sekä tärinä- ja meluhaitan vuoksi.



Lumijoentien ylikulku on kaavaluonnoksessa muutettu alikuluksi. Uusille korttelialueille on suunniteltu katuyhteydet, mutta muilta osin suunnittelualueen katuverkko säilyy entisellään. Liminganraitti, Tupoksentie, Kauppakatu ja Kedonperäntie muutetaan yleisistä teistä kaduiksi. Kauppakadun ja Liminganraitin varrelle on varattu tila pyöräbaanan rakentamiselle.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Limingan kunta vastaa katujen, aukoiden, puistojen ja muiden yleisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Tonttien rakentamisesta tai myymisestä rakentajille vastaa maanomistaja. Kaavamuutosalueella on paljon yksityistä maanomistusta, ja asemakaavan toteuttamisen ajoitus riippuu maanomistajien halusta rakentaa tai myydä omistamansa tontit. Kunnan omistamilla mailla tontteja voidaan luovuttaa rakentajille asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Suurimmalla osalla kaava-alueesta on olemassa kadut ja kunnallistekniikka, eikä tonttien rakentaminen vaadi näiltä osin investointeja. Rautatien itäpuolen kerrostalotonttien rakentaminen vaatii katujen ja kunnallistekniikan rakentamista.

Asemalaiturin ja rautatien alikulun rakentaminen kytkeytyy Liminka-Oulu kaksoisraiteen rakentamiseen ja lähijunaliikenteen aloittamiseen Liminka-li -välillä. Kaksoisraiteen ratasuunnittelu on käynnissä, mutta hankkeen rahoituksesta ja toteuttamisaikataulusta ei ole tehty päätöksiä.

Kaavamuutosalueen rakentamista ohjataan asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Limingan keskustassa rakennusten suunnittelussa tulee huomioida rautatieliikenteestä aiheutuva melu ja värinä. Varsinkin aivan radan varressa sijaitsevilla kortteleilla melu ja värinä vaikuttavat rakennusten suunnitteluun, rakenteisiin ja rakentamisen kustannuksiin.





### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Limingan keskustaajaman ydinkeskustaan. Kunnan keskeisimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat alueelle, minkä lisäksi alueella on erityyppisiä asuntoja. Rautatie jakaa suunnittelualueen kahteen osaan, joista itäinen osa on väljästi rakennettua asuin- ja maatalousaluetta ja läntinen osa Limingan ydinkeskustaa.



Kuva 2 Kaavamuutosalueen rajaus ortoilmakuvalla.

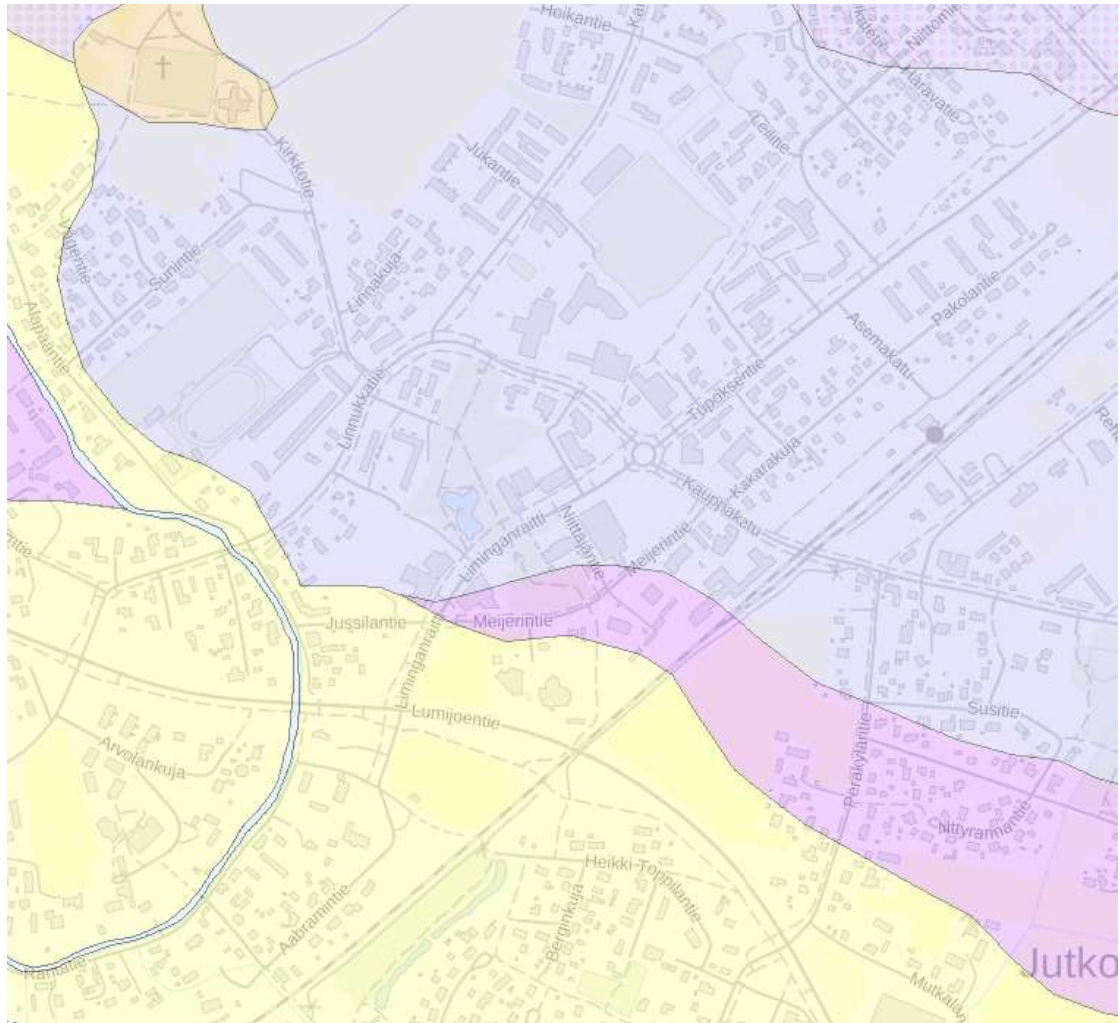
##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä koostuu hienojakeisista maalajeista (hiesu, hieno hieta, karkea hieta), joiden rakennettavuus on routivuuden ja heikon kantavuuden vuoksi heikko. Suunnittelualueen maaperää on tutkittu kaavamuutosta varten tehdyssä maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimuksessa. Selvityksen mukaan alueen maaperä koostuu rakennetuilla alueilla noin 0,5–1 metrin paksuisesta täyttökerroksesta, joka on hiekkaa. Täyttökerroksen alla



perusmaa on pääosin silttiä tai savista silttiä. Rakentamattomilla alueilla silttikerros alkaa heti pinnan humuskerroksen jälkeen noin 0,3–0,5 metrin syvyydellä.



Kuva 3 Ote Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartasta. Karttaan on merkitty keltaisella karkea hietta, punaviolettilla hieno hietta ja siniviolettilla hiesu. (Kartta: GTK:n Maankamara-palvelu)

### Happamat sulfaattimaat

Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä luontaisesti esiintyviä rikkipitoisia sedimenttejä, joista vapautuu hapettumisen seurauksena haitallisia määriä happamuutta maaperään ja vesistöihin. Hapettuminen tapahtuu, kun maaperä pääsee kosketuksiin ilman hapen kanssa maankohoamisen tai maankäyttöön liittyvän kuivaustoiminnan seurauksena.

Happamat sulfaattimaat voidaan luokitella kahteen ryhmään:

1. Todelliset happamat sulfaattimaat (THS)
2. Potentiaaliset happamat sulfidimaat (PHS)

Todellinen hapan sulfaattimaa (THS) on hapettunut ympäristö, jonka pH on laskenut hapettumisen myötä alle 4,0. Potentiaalinen hapan sulfidimaa (PHS) on anaerobisessa tilassa oleva, happamuudeltaan neutraali, rikkipitoinen ympäristö, joka hapettuessaan tuottaa rikkihappoa muuttuen todelliseksi happamaksi sulfaattimaaiksi.



Suunnittelualueella on otettu sulfidimaanäytteet 9 tutkimuspisteestä 0,5 metrin välein 3 metrin syvyyteen saakka. Tulosten perusteella todellista hapanta sulfaattimaata ei löytynyt. Potentiaalisia happamia sulfidimaakerroksia oli näytepisteissä P3, P4, P7, P8, P9 ja RF2. Näissä pisteissä tulee tehdä toimenpiteitä happamien valumavesien muodostumisen ehkäisemiseksi.

Kuvassa 6 on esitetty selvityksen mukainen aluerajaus, jonka sisäpuolella tulee asettaa alimmat sallitut kuivatussyvyydet. Rajaus on ohjeellinen; mahdolliset tonttikohittaiset lisätutkimukset voivat olla tarpeen. Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimus on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 4 Kartassa on esitetty aluerajauksen alimmat sallitut kuivatussyvyydet.

#### Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Rantakylän pohjavesialue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueen rajasta länteen. Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimuksen kenttähavaintojen perusteella pohjaveden pinnantasot sijaitsee todennäköisesti noin 2-3 metrin syvyydessä.

#### Hulevedet

Suunnittelualue jakautuu yhteensä kahdeksaan valuma-alueeseen, joista kolme on pieniä liikennealueita, joille ei ole tulossa viitesuunnitelman mukaisesti maankäytön muutoksia.

- Valuma-alueilta 1 ja 2 vedet purkautuvat Liminganjokeen ja lopulta Liminganlahteen; reitti haarautuu Puodinmäentien pään kohdalla kohti Temmesjokea ja Uutta





Liminganjokea. Vedet purkautuvat lopulta Liminganlahteen. Valuma-alueiden purkureitti on noin 7–8 km pitkä Liminganlahteen asti.

- Valuma-alueella 3 hulevedet johtuvat hulevesiverkostoon ja siitä Liminganjokeen, josta purkureitti on yhteinen valuma-alueiden 1 ja 2 kanssa.
- Valuma-alueen 4 purkureitin pituus Liminganlahteen ojastojen ja Temmesjoen kautta on noin 8 km.
- Valuma-alueelta 5 vedet viivyttyvät/imeytyvät ojaan eikä alueella ole maastotarkastelun ja karttatarkastelun perusteella selkeää purkupistettä.
- Valuma-alueen 6 purkureitti kulkee ojastojen ja Ruotsinojan kautta Temmesjokeen ja siitä Liminganlahteen noin 10 km päässä.
- Valuma-alueelta 7 hulevedet johtuvat Kauppakadun sivuojia pitkin itään ja lopulta Ruotsinojaan ja edelleen Liminganlahteen samoin kuin valuma-alueelta 6.
- Valuma-alueelta 8 hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin ja edelleen valuma-alueiden 5 ja 3 kautta Liminganjokeen; purkureitti on sama kuin valuma-alueella 3.

Liminganlahti on Natura 2000 -alue ja kansainvälisesti arvokas lintukosteikko, jossa esiintyy useita eläin- ja kasvilajeja ja joista osa on uhanalaisia. Lahti on matala, keskisyvyydeltään alle 3 metriä, ja sen vedenlaatu on lahden perukoilla heikentynyt mm. maatalouden ja asutuksen tuomasta kuormituksesta. Lahteen laskevat Liminganjoki sekä Temmesjoki ovat merkittävässä roolissa alueella esiintyville lajeille, joiden elinvoimaisuus on kiinni alueelta tulevan veden laadusta.

Hulevesiselvitys on kaavaselvityksen liitteenä.

#### Kasvillisuus ja luontotyypit

Suunnittelualueella on asuinalueiden ja peltojen lomassa pienehköjä metsäkuvioita, jotka ovat pääosin koivulehtoja. Lehdot ovat eriasteisesti kulttuurivaikutteisia, minkä vuoksi niiden luonnontilaisuus tai edustavuus ovat heikentyneitä. Luonnonläheisimmät metsäkuviot ovat Kauppakadun alikulun eteläpuolella.

Suunnittelualueella on kolme heinäpeltoa, joilla kasvoi luontoselvityksen teon aikaan korkeakasvuista heinää. Peltojen reunoilla esiintyy joutomaan kasvillisuuden lajistoa. Asuintalojen välillä, keskustassa puistoalueella ja tieympäristössä on hoidettuja niittyjä ja nurmikoita, joilla kasvaa tavanomaisia lajeja, kuten viljelysekoitusten heinälajeja, niittyleinikkiä, voikukkaa ja apilaa. Pientareilla kasvillisuus on paikoin korkeampaa kuin puistoissa. Junaradan penkalla kasvaa koivuntaimia ja kuivien niittyjen ja paahdeympäristöjen lajeja.

Suurimmassa osassa suunnittelualueen pelto- ja tieojia on runsaskasvuisia ja melko yksitoikkaisia järviruokokasvustoja. Lumijoentien ja Pappilantien ojissa lajisto on monipuolisempaa, ja Pappilantien ojassa ja Lumijoentien viereisessä ojassa havaittiin silmälläpidettävää (NT) vesihilpeä.

Suunnittelualueella havaittiin luontoselvityksen maastokäynnillä neljässä kohdassa haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua kurturuusua ja kahdella kohdalla komealupiinia.

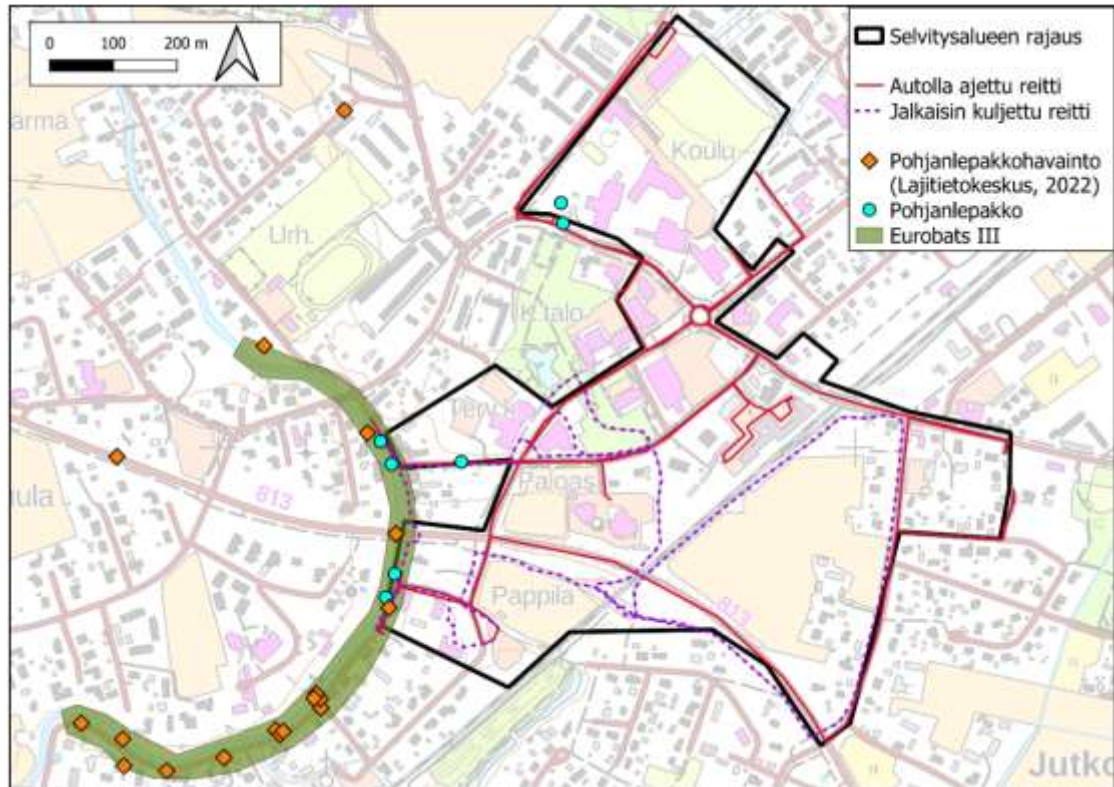
#### Lepakot

Suunnittelualueelle on tehty aktiividetektorikerros kolme kertaa (kesä-, heinä- ja elokuussa). Aktiivisissa kartoituksissa tehtiin yhteensä 7 pohjanlepakkohavaintoa. Lepakkohavainnot keskittyivät Liminganjoen varrelle, minkä lisäksi lepakkoja havaittiin Liminganlahden koulun pihaan.

Suunnittelualueella tehdyt lepakkohavainnot viittaavat siihen, että alueella on pohjanlepakoiden läpikulku- ja saalistusalueita. Mahdolliset pohjanlepakoiden levähdyspaikat voivat sijoittua



Vanhan Limingan vanhoihin puutaloihin ja muihin ulkorakennuksiin, jotka sijoittuvat pääosin selvitysalueen luoteispuolelle.



Kuva 5 Lepakkoselvityksissä havaitut lepakot, selvityksissä kuljetut reitit ja arvioitu SLTY:n mukainen luokan III/Eurobats III alue.

### Linnusto

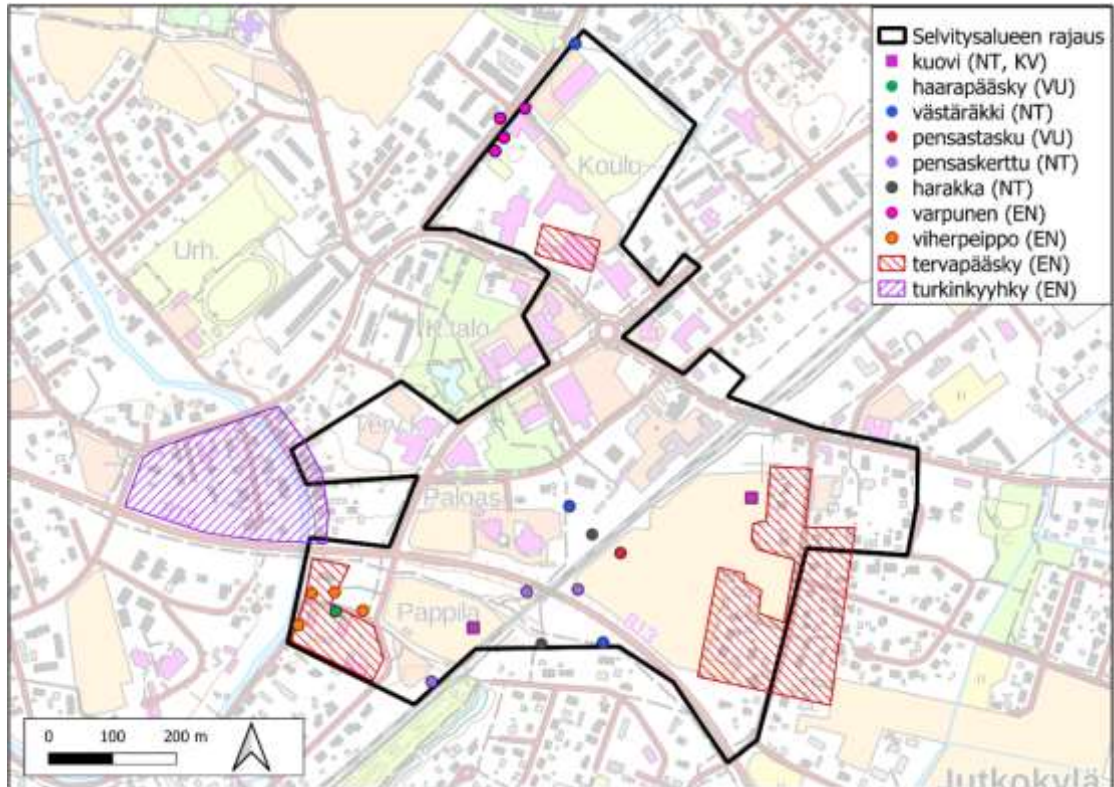
Suunnittelualue on pääosin liike- ja asuinaluetta. Alueen itäosissa on laajahko peltoalue ja eteläosissa pienempi Pappilan peltoalue. Suunnittelualueella on myös pieni kaupunkipuisto sekä useita pieniä viheralueita. Alueen pesimälinnusto koostuu pääosin kulttuuriympäristön yleislinnuista. Runsaslukuisia pesimälajeja ovat peippo, pajulintu, keltasirkku, räkätti- ja punakylkirastas sekä naakka. Pöntöissä ja luonnonkoloissa pesiviä tali- ja sinitiaisia sekä kirjosieppoja havaittiin asutuksen läheisyydessä. Harvalukuisempia pesimälajeja olivat mm. mustavaris, tervapääsky, pikkuvarpunen, varpunen, pensastasku, turkinkyyhky, harmaasieppo, kuovi, viherpeippo, sepelkyyhky, pensaskerttu, lehtokerttu, hernekerttu ja haarapääsky.

Suunnittelualueen läheisyydessä on kansainvälisesti (IBA), kansallisesti (FINIBA) ja maakunnallisesti (MAALI) arvokkaita lintualueita. Suunnittelualue ei kuitenkaan sisälly näihin alueisiin.

Selvitysalueella havaittiin pesivänä 10 suojelullisesti huomionarvoista lintulajia. Vuoden 2019 uhanalaisuustarkastelussa (Hyvärinen ym. 2019) valtakunnallisesti äärimmäisen uhanalaisiksi (CR) luokiteltuja lintulajeja ei havaittu selvitysalueella. Erittäin uhanalaisiksi (EN) luokitelluista havaittiin tervapääsky, varpunen, viherpeippo ja turkinkyyhky. Vaarantuneiksi luokitelluista (VU) lajeista alueella havaittiin haarapääsky ja pensastasku. Silmälläpidettäviksi (NT) luokitelluista lajeista selvitysalueella havaittiin kuovi, västäräkki, pensaskerttu ja harakka. Kansainvälisistä vastuulajeista selvitysalueella havaittiin kuovi.





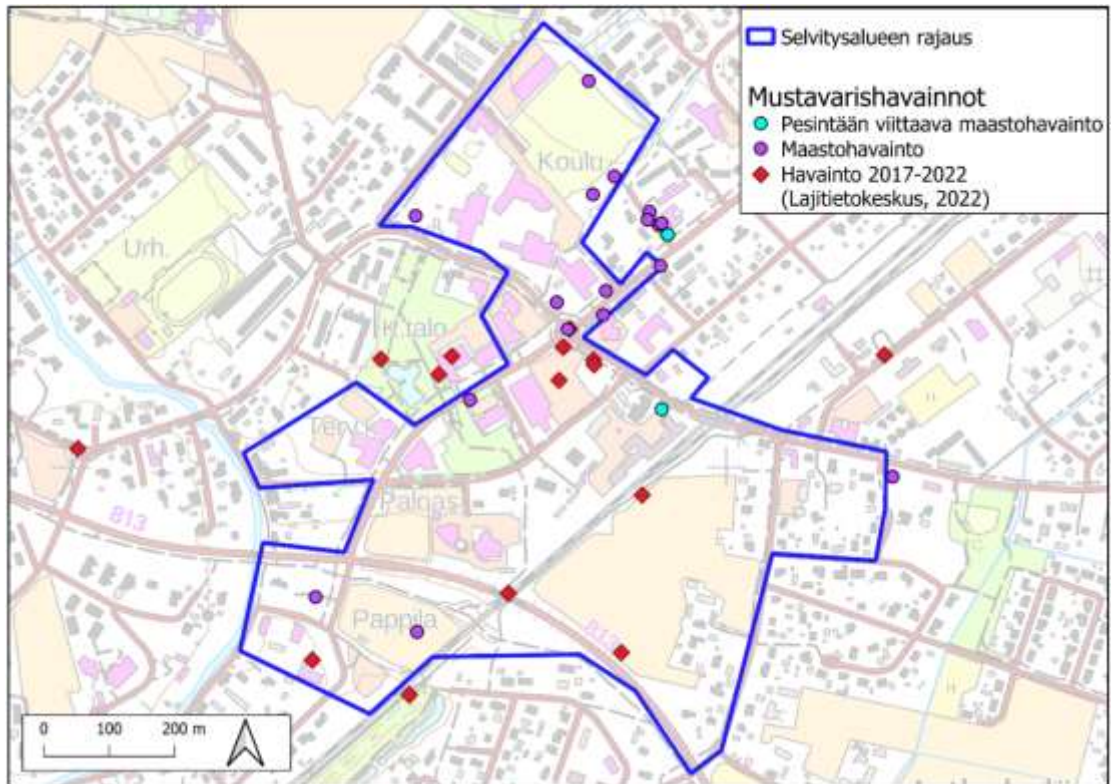


Kuva 6 Kartoituslaskennassa havaittujen suojellisesti huomionarvoisten lintulajien reviirit.

Luontoselvityksessä kiinnitettiin erityistä huomiota alueella pesivien mustavaristen pesimäpaikkoihin. Mustavaristen pesinnän häirintä, pesäpuiden kaataminen ja pesien hävittäminen vaatii poikkeamislupamenettelyä. Mustavarishavainnot keskittyivät selvitysalueen pohjoisosiin keskustassa sijaitsevan liikenneympyrän seudulle sekä selvitysalueen ulkopuolelle jäävän Niittypirtintien läheisyyteen. Kartoituslaskennoissa havaittiin kaksi pesintään viittaavaa mustavarishavaintoa. Mustavaristen pesiä ei havaittu, mutta niitä voi olla pihapiirien puissa, joita

Huom. Niittypirtintien ympäristö on selvityksen tekemisen jälkeen liitetty suunnittelualueeseen.





Kuva 7 Kartoituslaskennassa havaittujen mustavaristen sijainnit sekä Lajitietokeskuksen vuosien 2017-2022 havainnot kartalla.

### Maisema

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta *Limingan lakeuden kulttuurimaisema*. Limingan lakeuden kulttuurimaisema on poikkeuksellisen laaja, omaleimainen ja yhtenäisenä säilynyt elinkeinomaisemakokonaisuus, jonka maisema-arvot perustuvat ennen kaikkea avoimiin, yhtenäisiin ja elinvoimaisiin peltonäkymiin sekä Liminganlahden luonnonympäristöön ja rantaniittyihin. Alueella on useita valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka edustavat vauraaseen lakeusmaisemaan kuuluvaa rakennusperintöä.

Lakeusalueen rakennettua kulttuuriympäristöä luonnehtii kerroksellisuus. Limingan lakeuden asutus keskittyy kapeina nauhoina jokien ja pääteiden varsille. Merkittävimpiä asutus- ja palvelukeskittymiä alueella ovat Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän taajamat, jotka ovat toiminnallisesti erottamaton osa lakeuden maisemakokonaisuutta. Taajamat ovat laajentuneet 1900-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa vanhoille peltomaille, mutta uuden asutuksen lomassa on edelleen viljelykäytössä olevia peltoja.

Limingan lakeus muodostaa laajan viljelymaisemakokonaisuuden. Lakeusmaiseman erityispiirteitä ovat pitkät, paikoin silmänkantamattomat näkymät, joiden perinteisinä kiintopisteinä koetaan alueen kookkaat kirkot. Alueen maatalousmaisemaan kuuluvat vanhojen, talonpoikaista perinnettä edustavien rakennusten ja nauhakylien ohella nykymaataloudelle tyypilliset kookkaat ja korkeat tuotantorakennukset sekä taajamiksi laajentuneet vanhat kirkonkylät. Myös perinteisestä maisemarakenteesta poikkeavat liikerakennukset mainostorneineen ovat vakiintuneet osaksi lakeuden maisemakuvaa.





Kuva 8 Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja-  
us (Kuva: SYKE)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Asuminen

Limingan keskustaajaman asunnot painottuvat vahvasti pientaloihin, joiden lisäksi keskustaajamassa on rivitaloja ja muutamia kerrostaloja. Suunnittelualueella rautatien länsipuolella asunnot sijoittuvat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kerros- ja rivitaloihin. Rautatien itäpuolella asunnot ovat omakotitaloja.

Limingan keskustasta on suunnitteilla lähijunayhteys Ouluun. Yhteyden toteutumisen aikataulu ei ole vielä tiedossa, mutta kaksoisraiteen ratasuunnittelu on käynnissä. Toteutuessaan lähijunayhteys tukisi asumisen tiivistämistä Limingan keskustassa.

#### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijoittuu Limingan ydinkeskustaan, joka on kunnan ensisijainen palvelukeskittymä. Limingan keskustassa suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Lakeustalo, terveyskeskus, kirjasto, paloasema, Liminganlahden koulu, Limingan lukio, ammatitopisto Luovi sekä kaksi liikuntahallia ulkokenttineen. Julkisten palveluiden lisäksi Limingan keskustassa on monipuolisia kaupallisia palveluita ja työpaikkoja.





### Liikenne

Suunnittelualueen liikenneverkko on pääosin rakentunut. Kaava-alueen lounasreunalla kulkee Lumijoentie, joka on maantie 813. Siitä erkanee Liminganraitti / Tupoksentie. Se risteää puolestaan ydinkeskustan kiertoliittymässä Kauppakatu / Linnukkatietä. Merkittäviä katuja ovat myös Karintie alueen pohjoisosassa, Meijerintie, joka on Liminganraitin suuntainen yhteys, sekä Pappilantie, joka johtaa Vanhaan Liminkaan. Jalankulku- ja pyöräteitä on maanteiden ja katujen varsilla sekä erillisinä puistoalueilla. Yksi väylä kulkee Lumijoentien poikki radan ylikuskusillan alta. Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030:ssa on määritelty selvitysalueelle useita aluereittejä, jotka ovat katujen ja teiden varsilla. Seinäjoki-Oulu -rata kulkee selvitysalueen kaakkoisosassa. Sillä on Lumijoentien ylikulku, ja sen vieressä jalankulku- ja pyörätien alikulku. Kauppakatu puolestaan alittaa radan. Vanha rautatieasema on ollut selvitysalueen pohjoispuolella Asemakadun päässä. Alueen paikallisen joukkoliikenteen reitit ovat Oulun, Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän välisiä. Limingan keskustasta pääsee Oulun keskustaan arkipäivisin noin puolen tunnin – tunnin välein (oulunjoukkoliikenne.fi). Pitempimatkainen joukkoliikenne kulkee valtatie 8 pitkin.

Selvitysalueella suurin liikennemäärä on Lumijoentiellä Liminganraitin liittymästä kaakkoon, jossa keskimääräinen liikennemäärä on noin 5550 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL, Väylävirasto 2021). Liittymän luoteispuolella liikennemäärä on noin 3090. Raskaan liikenteen osuus on noin 6 %. Liminganraitilla liikennemäärä on 2230, Tupoksentiellä 2220 ja Kauppatielle noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Näillä teillä raskaan liikenteen osuus on noin 3-5 %. Muilla kaduilla liikennemäärät ovat vähäisempiä.

### Taajamakuva

Suunnittelualueen taajamakuva on vaihteleva. Ydinkeskustassa Liminganraitin varrella uudehkot, arkkitehtuuriltaan laadukkaat julkiset rakennukset rajaavat tiiviisti katutilaa muodostaen viihtyisää ympäristöä. Liminganraitin katutila on väljä ja vehreä. Saapuminen Limingan keskustaan Tupoksentien suunnasta on kuitenkin varsin vaatimaton, eikä paloaseman viereen sijoitettu pelto anna viestiä saapumisesta kunnan ydinkeskustaan.



*Kuva 9 Lakeustalo rajaa Liminganraitin vehreää ja puistomaista katutilaa.*





*Kuva 10 Terveyskeskus ja kirjasto rajaavat Liminganraitia.*

Liikenneympyrän ympäristö on erittäin avara ja osin jäsentymätön. Tonttien perälle sijoittuvat rakennukset, laajat pysäköintialueet ja yksi rakentumaton tontti eivät muodosta viihtyisää keskustaympäristöä, vaan tuntuvat kaipaavan tilaa rajaavia elementtejä. Liminganraitin ja Tupoksentien länsipuolella liikuntahallin piha ja Limingan tori ovat kuitenkin ilmeeltään viimeisteltyjä aukioita.



*Kuva 11 Limingan tori, liikenneympyrä ja tonttien pysäköintialueet muodostavat avaraa ympäristöä.*







*Kuva 12 Liikuntahallin etupiha on rakennettu puistomaiseksi aukioksi.*

Meijerintien ja Kauppakadun varrella sijaitsee mittakaavaltaan ja käyttötarkoitukseltaan monipuolista rakentamista. Näillä kaduilla katujulkisivut kaipaavat jäsentämistä ja yhtenäistävää ilmettä. Limingan keskustaa halkaisee Linnukkatieltä Meijerintielle ulottuva ilmeeltään viimeistelty puistoalue, joka tuo taajamaan väljyyttä ja vehreyttä.



*Kuva 13 Meijerintien varrella on monipuolista ja mittakaavaltaan erikokoista rakentamista.*

Suunnittelualueen merkittävimmät näkymät avautuvat Lumijoentieltä pohjoiseen kohti Limingan keskustaa sekä etelään kohti Limingan pappilaa ja vanhaa Liminkaa. Viljelykäytössä olevat pellot mahdollistavat näkymien avautumisen, ja ovat etenkin vanhan Limingan ympäristön säilymisen kannalta tärkeitä.





*Kuva 14 Vanhaan Liminkaan saavutaan avaran peltoalueen kautta. Kuvan taustalla näkyy Lumijoentien ylikulkusilta.*

Tupoksentien varrella keskustamainen rakentaminen, kuten kerrostalot ja koulurakennukset, vaihtuvat nopeasti omakotitaloihin. Tupoksentien katutila on viihtyisä ja katua rajaa koivukuja. Kauppakatu alittaa junaradan ennen Limingan keskustaa. Kedonperäntien puolella katua rajaavat vanhat 1,5-2-kerroksiset puutalot. Lähestyttäessä keskustaa rakentaminen vaihtuu kerrostaloihin ja rapattuihin palvelu- ja liikerakennuksiin.



*Kuva 15 Kuvassa lähestytään Limingan keskustaa Tupoksentien suunnasta.*





Kuva 16 Kuvassa lähestytään Limingan keskusta Kedonperäntien suunnasta. Katua rajaavat vanhat puurakennukset, joista huomattavin on Kauppakadun ja Peräkyläntien kulmauksessa sijaitseva Huvila Terijoelta.

Yhteenvedona taajamakuvausta voidaan todeta, että paikoittaisesta jäsentymättömyydestä huolimatta Limingan keskustan yleisilme on lakeudelle sopivasti avara ja ilmava. Rakennukset ovat kauttaaltaan melko matalia eikä ympäristö ole liian kaupunkimaista. Avaruus ja pikkukaupunkimaisuus toimivat hyvinä lähtökohtina Limingan keskustan uudisrakennusten suunnittelulle.



Kuva 17 Limingan keskustan taajamakuva-analyysi.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Limingan ydinkeskustan rakennuskanta on monipuolista ja eri-ikäistä. Suunnittelualueella sijaitsee useita Limingan merkittävimpiä julkisia rakennuksia, kuten Lakeustalo, kirjasto ja





terveyskeskus. Alueella sijaitsee paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

### Limingan ranta

Limingan rannan valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue) ulottuu osittain asemakaavan suunnittelualueelle. Liminganjoen molemmilla rannoilla, jokivartta myötäilevien kyläteiden varrella, on tasainen rivistö Limingan kirkonkylän monipuolista historiallista rakennuskantaa; talonpoikaistalojen pihapiirejä, pienimuotoista kirkonkyläasutusta, virkamiestaloja, papiston virkatalot, koulut ja rivin pohjoispäässä ryhmä vanhoja kauppakartanoita. Yhtenäisen kokonaisuuden keskeinen elementti on joki ja siihen kiinnittyvä kapea hiekkatie, puistomaiset joenrantakaistaleet, riippuansassillat ja rantatonttien korkeatasoisen arkkitehtuuri. Limingan Ranta on yhtenäinen kokonaisuus, jonka alkuosan valitettavasti uusi poikittainen tielinja katkaisee.



Kuva 18 Limingan ranta, RKY-alueen rajausta (kartta: Museoviraston karttapalvelu)

Limingan rantaan kuuluvat, suunnittelualueella sijaitsevat kohteet:

- **Koti-Pietilä:** Koti-Pietilä on entinen Pietilän talon "pikkupuoli", jonka seurakunta osti kanttorin virkataloksi vuonna 1936 sen jälkeen, kun tilan suuri, joen suuntainen päärakennus oli palanut vuonna 1930. Nykyisin rakennus on seurakunnan lapsityön keskuksena. Valtakunnallisesti arvokas.
- **Limingan pappila:** Nykyisellä tilalla jo 1500-luvulta sijainnut Limingan seurakunnan pappila. Empiretyylinen rakennus valmistui pääosin 1849. Pappilan pihassa on lisäksi n. 1780 rakennettu kivinen navettapanimorakennus, joka paloi vuonna 2022, vanha maakellari sekä uudempi piharakennus ja seurakuntatalo. Valtakunnallisesti arvokas.





*Kuva 19 Valtakunnallisesti arvokas empiretyylinen Limingan pappila ja Liminganjoen vartta kiemurteleva kapea hiekkatie.*



*Kuva 20 Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön 'Limingan Ranta' liittyvä Koti-Pietilä.*

### **Limingan Osuusmeijeri**

Limingan keskustassa, rautatien varressa sijaitseva vuosisadan alun tyyliä kuvastava, osittain muuttunut v. 1916 valmistunut meijerirakennus. Kohde ilmentää alueelle tyypillisen maatalouselinkeinon sekä yhteisöllisen osuustoiminnan kehittymistä ja historiaa. Maakunnallisesti arvokas. Limingan osuusmeijerin rakennushistoriallinen selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

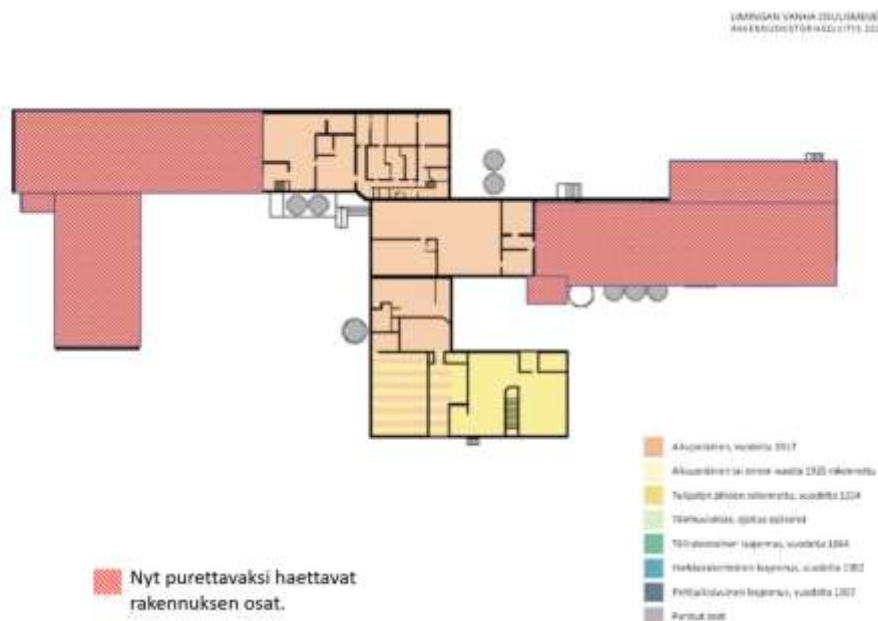
Limingan osuusmeijerille on vuonna 2022 myönnetty osittainen purkulupa. Säilytettäväksi on suunniteltu rakennuksen alkuperäisimmät ja arvokkaimmat osat ja purettaviksi myöhemmin rakennetut siipiosat ja osittain kellarikerrokseen sijoittuva juustola.







Kuva 21 Limingan osuusmeijeri.



Kuva 22 Purkulupa on myönnetty pohjapiirustukseen punaisella merkityille siipiosille.

### Huvila Terijoelta (Leinosen talo)

Terijokelainen huvila, joka siirrettiin 1927 Liminkaan Osuuskassan toimitaloksi. Nykyisin se toimii asuinrakennuksena. Rakennuksessa on monilappeinen katto ja koristeelliset ikkunat. Monimuotoinen talo on maisemallisesti keskeisellä paikalla Limingan keskustassa. Kohde on esimerkki perinteisestä huvilarakentamisesta, ja ilmentää liike-elämän ja kaupankäynnin historiaa. Maakunnallisesti arvokas.





*Kuva 23 Huvila Terijoelta eli Leinosen talo.*

### **Linnukkapatsas**

Arkkitehti Niilo Kokon suunnittelema ns. vanhan vihan hävistyksen muistomerkki, joka pystytettiin Linnukkamäelle vuonna 1934 vanhan vihan aikana 1500-luvulla käydyissä taisteluissa kuolleiden muistolle. Kyseisellä paikalla sijainneet Limingan toinen ja kolmas kirkko poltettiin vuosina 1589 ja 1592. Maakunnallisesti arvokas.



*Kuva 24 Linnukkapatsas sijaitsee Linnukkatien varrella Liminganlahden koulun pihapiirissä.*

### **Jaakkola**

Paikallisesti arvokas Jaakkolan pihapiiri sijaitsee Peräkyläntien varrella, ja sitä ympäröivät peltoalueet. Jaakkolan neliöpihaa rajaavat keltainen vaakalautoitettu päärakennus ja punamullatut piharakennukset.

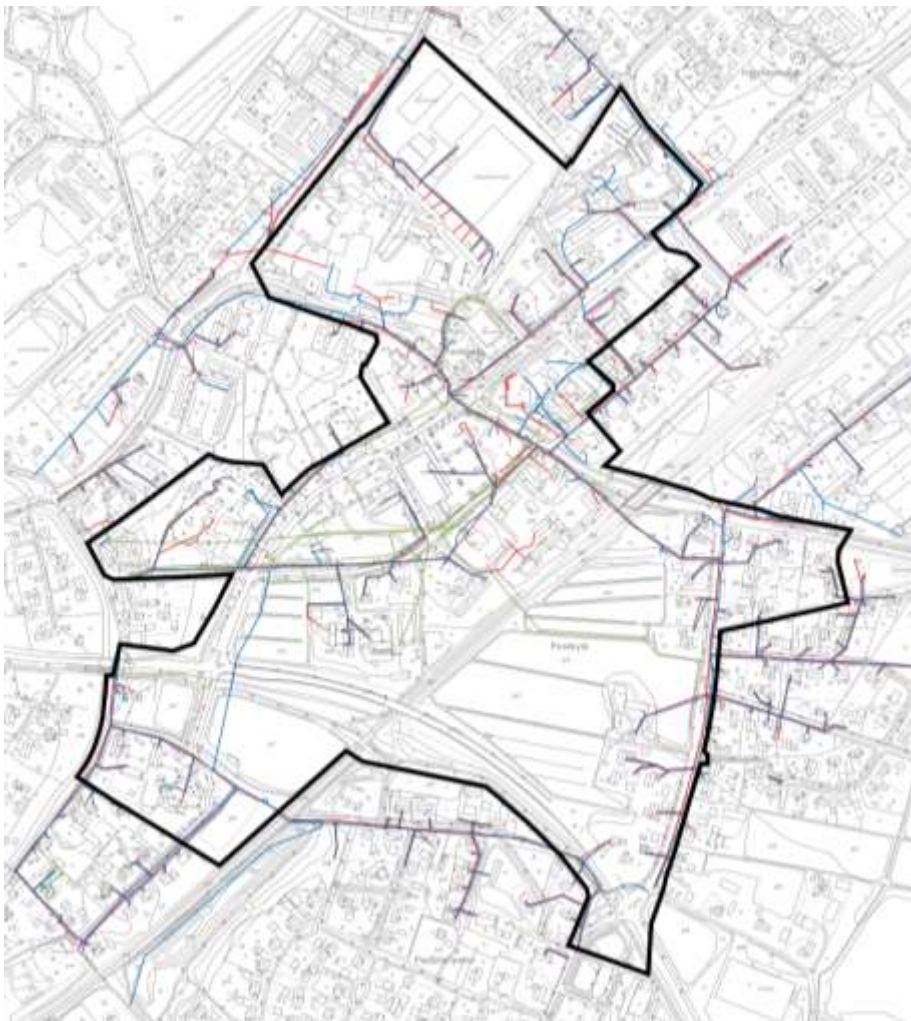




*Kuva 25 Jaakkolan pihapiirin rakennukset muodostavat pellon keskelle neliömäisen suljetun pihapiirin.*

#### Tekninen huolto

Suunnittelualue on pääosin rakennettua taajama-aluetta, jolla on valmiit vesihuolto- ja sähkölinjat. Rautatien itäpuolisella rakentamattomalla pellolla ei ole kunnallisteknisiä verkostoja.



*Kuva 26 Suunnittelualueen vesihuoltoverkosto. Karttaan on merkitty punaisella jätevesiviemärit, sinisellä vesijohdot ja vihreällä sadevesiputket.*





### 3.1.4 Muinaisjäännökset

Liminganjoen itäpuolella oleva suunnittelualue on noin 5 metriä tai hieman enemmän nykyisestä merenpinnasta. Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä ja pääosa alueesta onkin sekä maastoltaan että myöhemmältä maankäytöltään epäsuotuisaa muinaisjäännösten esiintymistä ja löytymistä ajatellen. Kartta-aineiston perusteella erityisesti viereisen Pappilan ja siitä etelään oleva jokiranta on ollut 1700-luvulla keskeisintä kylän aluetta. Tällä nykyään rakennetulla alueella on tehty pienimuotoisia tutkimuksia sekä kaivutöiden arkeologista valvontaa vuosina 2019 ja 2020. Näissä tehdyt havainnot ovat pääosin 1800-luvulta, mutta myös vanhemmasta 1600- ja 1700-luvun asutuksesta on joitakin viitteitä.

Suunnittelualueen lounaisosa sijoittuu välittömästi historiallisista 1700-luvun alun kartoista tunnetun historiallisen ajan asutuksen viereen. Maastollisesti tuolla alueella olevat, Lumijoen tien molemmin puolin sijoittuvat peltoalueet ovat perus- ja maastokarttojen mukaan jokseenkin viiden metrin korkeudella merenpinnasta. Vaikka 1500-lukua vanhemman asutuksen löytöminen peltojen alueelta ei ole todennäköistä, ei näillä rakentamattomilla alueilla kuitenkaan voida kokonaan sulkea pois 1700-luvun asutusta vanhemman asutuksen esiintymistä. Tällaiseen 1500- tai 1600- asutukseen voi viitata Lumijoen pohjoispuolelta paloaseman länsipuoliselta pellolta tehty metalliesinelöytöjen kokonaisuus, johon neliömäisen kehäsoljen, sormuksen ja mahdollisen helan lisäksi kuuluu kaksi rahaa, joista toinen 1500-luvun lopulta ja toinen 1600-luvun alusta (löytöpaikka Liminka, *Kramsu*, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000037290).

Suunnittelualueelle tehdään arkeologinen tarkkuusinventointi Lumijoen molemmin puolin sijaitseville peltoalueille. Inventointi toteutetaan keväällä 2023.

### 3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

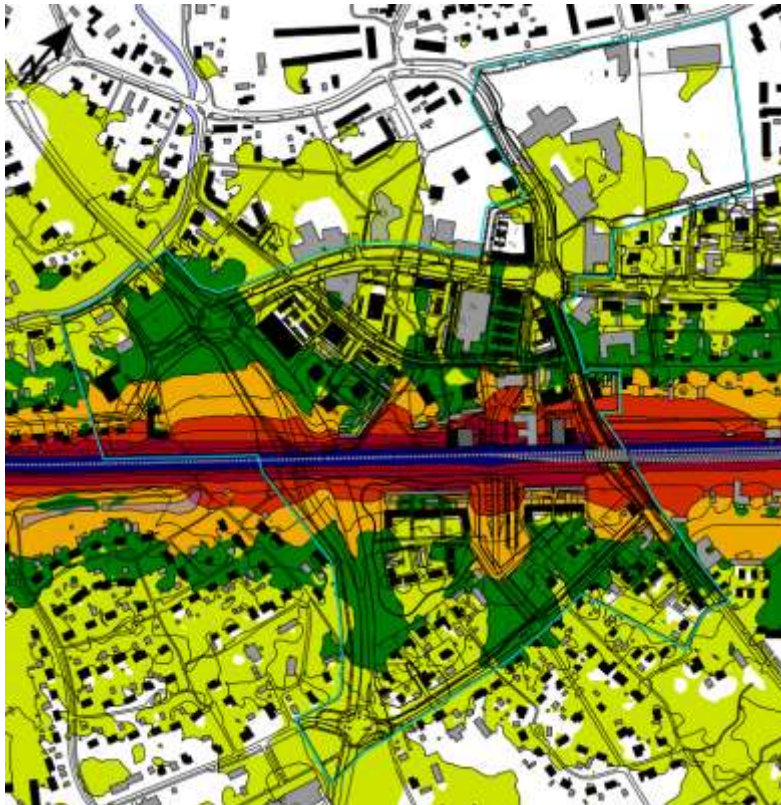
#### Liikennemelu

Suunnittelualue sijaitsee rautatien molemmin puolin, ja alueelle kantautuu junaliikenteestä aiheutuvaa melua. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Lisäksi asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Ilman melusuojauksia ulkotilojen melutaso ylittää päivä- ja yöaikaiset ohjearvot laajalla alueella. Melukartat kaavamuutoksen mukaisella maankäytöllä, ilman melusuojaustoimenpiteitä ovat kaavaselostuksen liitteenä. Tarkempi meluselvitys ja melusuojausten suunnittelu tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.







Kuva 27 Melukartta, päiväaikainen keskiäänitaso ennusteliikenteessä. Päivämelun ohjearvo 55 dB(A) ylittyy oranssista väriyöhykkeestä alkaen.



Kuva 28 Melukartta, yöaikainen keskiäänitaso ennusteliikenteessä. Yömelun ohjearvo 50 dB(A) ylittyy tummanvihreästä väriyöhykkeestä alkaen.



### Ympäristömelu

Suunnittelualueella ei ole sellaista yritys- tai teollisuustoimintaa, josta voisi aiheutua ympäristömeluhaittaa.

### Tärinä

Suunnittelualueelle on tehty junaliikenteen aiheuttaman tärinän mittaukset 12 mittauspisteestä syksyllä 2022. Mittausten perusteella tavanomaisilla asuinrakennuksilla värähtelyluokan C alue alkaa noin 125 metrin etäisyydellä radasta. Värähtelyluokan C alueelle voidaan rakentaa uusia asuinrakennuksia ilman, että junaliikenteen tärinästä aiheutuu kohtuutonta häiriötä. Värähtelyluokan D alue alkaa noin 75 metrin etäisyydellä radasta.

Jos rakentamista suunnitellaan lähemmäs kuin 125 metriä radasta, tulee rakennukseen tai rakennuksen ja radan väliin tehdä tärinänvaimennusrakenne, jotta esitettyihin raja-arvoihin on mahdollista päästä.

Tärinän raja-arvot:

- Värähtelyluokka C: Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa  $\leq 0,30 v_{w,95}$  (mm/s)
- Värähtelyluokka D: Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla  $\leq 0,60 v_{w,95}$  (mm/s)

Suomessa rakennusten rakenteiden vaurioriskille ei ole toistaiseksi annettu virallisia raja-arvoja. Ihmisten häiriintymiskynnys kuitenkin yleensä ylittyy merkittävästi pienemmillä värähtelyn arvoilla kuin ne, joilla rakenteiden vaurioriski alkaa kasvamaan. Näin ollen pysyttäessä asuinviihtyvyyden kannalta sallituissa värähtelyrajoissa, ei rakennusten vaurioitumisriski ole yleensä merkitsevänä tekijänä tarkasteluissa.

### Runkomelu

Maaperän värähtelyn korkeammista taajuuksista voi rakennuksen tiloihin välittyä runkomelua, jota yleisimmin esiintyy taajuusalueella 16...250 Hz. Suunnittelualueen runkomelua on selvityksessä arvioitu arviointitasolla 3 ja lähtötietoina on käytetty kohteessa tehtyjä värähtelymittauksia. Mittaustulosten pohjalta etäisyyden suhteen lasketut rakennuksen 1. kerroksen runkomelutasot ovat:

- 45 dB 10 metrin etäisyydellä radasta
- 40 dB 20 metrin etäisyydellä radasta
- 35 dB 30 metrin etäisyydellä radasta
- 30 dB 55 metrin etäisyydellä radasta
- 25 dB 85 metrin etäisyydellä radasta

Runkomelun raja-arvot:

- Asuinhuoneistot 35  $L_{prm}$  (dB)
- Kokoontumis- ja opetustilat 35  $L_{prm}$  (dB)
- Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat 35  $L_{prm}$  (dB)
- Toimistot, kaupat, näyttelytilat ja museot 45  $L_{prm}$  (dB)

Suojaetäisyydeltä tarkastelun perusteella maaperän värähtelystä johtuva runkomelu ei aiheuta erityisiä ongelmia suunnittelualueella. Mittausten perusteella asuinrakennusten ohjearvo 35 dB ylittyy lievästi lähellä rataa, mutta varsinkin suhteessa suuriin tärinäongelmiin, runkomelua voi pitää toisarvoisena ongelmana. Tärinää vähentämällä myös runkomelu vähenee.

Tärinä- ja runkomeluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.





### Pilaantuneet maat

Suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu kesäkuussa 2022 alueella sijaitsevien entisten kyläkauppojen ja Limingan osuusmeijerin alueella kahdeksassa tutkimuspisteessä.

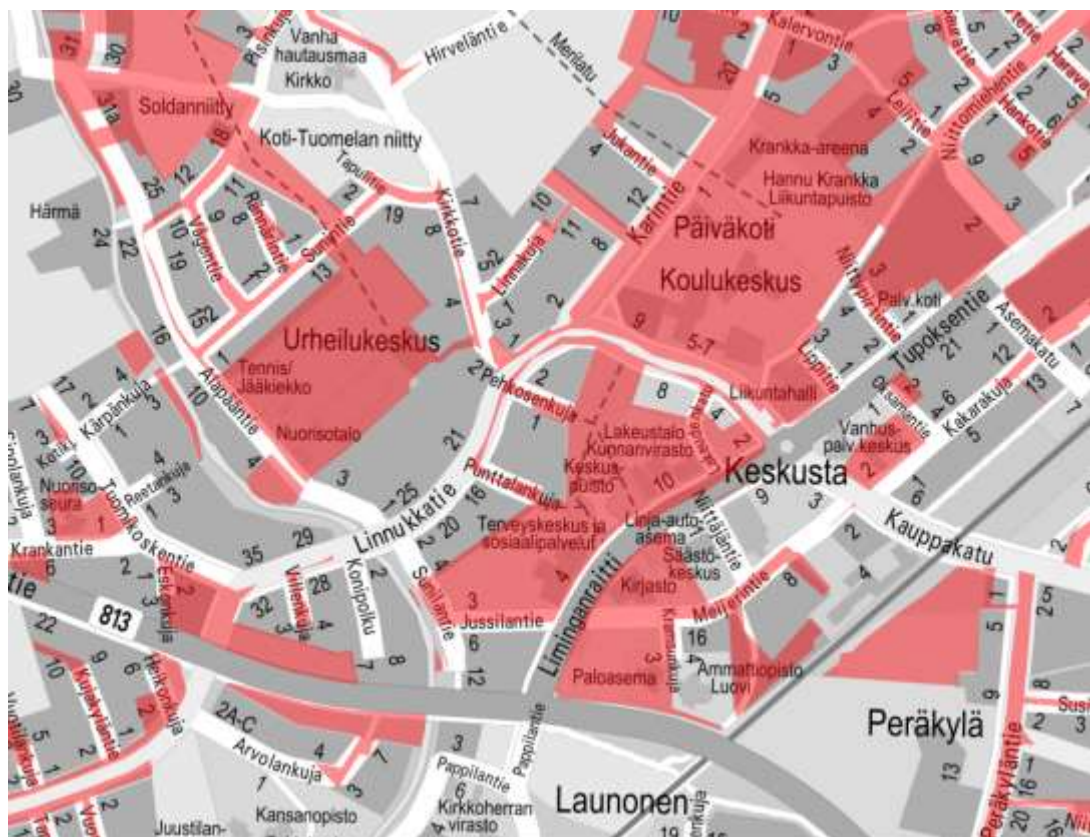
Meijerin alueella ei todettu tutkimuksissa pilaantuneita maa-aineksia. Alueella sijaitsee vanhat maanalaiset öljysäiliöt, joiden välittömään läheisyyteen ei saatu sijoitettua tutkimuspistettä maanalaisten rakenteiden vuoksi. Mikäli öljysäiliöt poistetaan maasta, öljysäiliöiden alapuolisen maaperän haitta-ainepitoisuudet suositellaan tutkittavaksi poiston yhteydessä.

Peräkyläntie 2 kiinteistölle tehdyssä tutkimuspisteessä RF5/1-2,6 m todettiin kohonneita öljyhiilivetyjen keskitisleidien (C10-C21), bensiinijakeiden (C5-C10) ja ksyleenien pitoisuuksia. Todettu pitoisuus aiheuttaa kiinteistölle maa-aineksen käyttörajoitteen sekä maankäyttörajoitteen. Maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta sekä todettujen haitta-aineiden mahdollisia ympäristö- ja terveysriskejä suositellaan tarkennettavan kohdekohtaisella riskinarvioinnilla. Öljyisten maa-ainesten esiintymisen rajauksiin jäi epävarmuuksia vähäisen tutkimuspistemäärän vuoksi, jonka vuoksi pilaantuneisuuden levinneisyyttä suositellaan tarkennettavaksi lisätutkimuksilla.

Kedonperäntie 7 kiinteistön maaperässä ei todettu tutkimuksissa ei todettu pilaantuneita maa-aineksia.

### 3.1.6 Maanomistus

Kaava-alue on pitkälti jo rakennettua keskusta- ja taajama-alueetta, jonka maanomistus on sirpaleinen. Valtaosa kaava-alueen maasta on yksityisessä omistuksessa, mutta myös Limingan kunta omistaa maata alueelta.



Kuva 29 Karttaan on merkitty punaisella Limingan kunnan omistamat maat.





## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.



Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
<b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b>
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
<b>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</b>
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukukuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Limingan kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

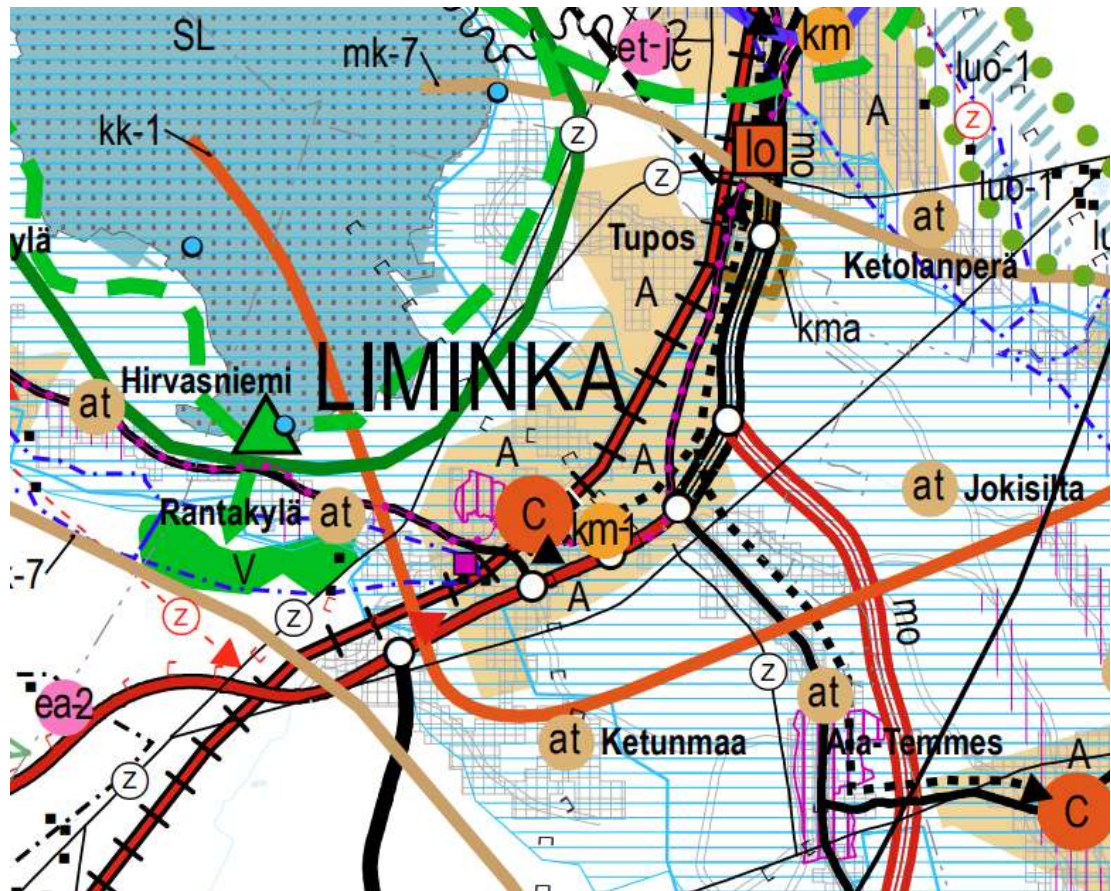
- **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taa-jamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- **2. vaihemaakuntakaava** on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maa-seudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018 ja tullut voimaan 17.1.2022. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Pohjois-Pohjanmaan **ilmastovaihemaakuntakaavan** laatiminen on tullut vireille lokakuussa 2021 ja valmisteluvaiheen kuuleminen oli 8.8. – 23.9.2022. Ilmastovaihemaakuntakaavan pääteemat ovat:

- Aluerakenne ja saavutettavuus
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet
- Energiantuotanto, varastointi ja siirto
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu
- Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arviointi



Ilmastovaihekaavunkaavaluonnoksessa ei ole esitetty merkittäviä muutoksia Limingan keskustan alueelle. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue *Limingan lakeuden kulttuurimaisema* on merkitty kaavaluonnokseen VAMA 2021 -päätöksen mukaisella rajauksella.



Kuva 30 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022.

Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamerkinnot:



#### KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: OULUN KAUPUNKISEUTU

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Oulun valtakunnanosakesuunnan ydinalueen. Alueella on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja hankkeiden yhteensovittamisessa.

#### Suunnittelumääräykset:

Oulun kaupunkiseudulla kasvu tulee kohdistaa ensisijaisesti kuntakeskuksiin ja alakeskuksiin, missä kaupunki- ja taajamarakennetta on pyrittävä täydentämään ja eheyttämään. Uudet asuntoalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti ja niillä tulee suosia tiivistä pientaloasutusta.

Alueen kaupunki-, kunta- ja aluekeskuksiin voidaan sijoittaa seutua palvelevia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka tulee sijoittaa siten, että ne tukevat yhdyskuntarakennetta ja ovat hyvin kevyt- ja joukkoliikenteen saavutettavissa.

Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle. Oulujoen suistosta ja Oulujokilaaksosta sekä keskeistä kaupunkiseuturakennetta yhdistävästä virkistysaluekehästä koostuvan yhtenäisen vihervyöhykkeen muodostuminen on turvattava.







### MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnän sisältö Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasuutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä 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 asuutuksen ja loma-asuutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asuutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

#### Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

#### Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset, Lakeuden alue (mk-7):

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan ohjaukseen sekä Tyrnävän-Limingan High Grade -alueella erityisviljelyn ja siihen liittyvien toimintojen kehittämisedellytysten turvaamiseen.



### JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTVÄ

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitit. Osa reiteistä sisältyy Oulun seudun laatuikäytävään ja osa voi kulkea moottoriväylää pitkin.

#### Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset joukkoliikenteen kehittämiselle.



### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla:

- Limingan lakeus

#### Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

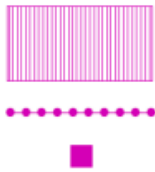


Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueityöryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.



### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

#### Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. 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 laajentaminen 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.



### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 3. vaihemaakuntakaavan selostuksessa.

#### Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



### MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEN PÄÄRATA

#### Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean henkilöjunaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa: Rautatien pohjoispuolella Oulun seudun yleiskaava 2020 ja rautatien eteläpuolella Limingan Valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040.

Suunnittelualueen rautatien pohjoispuolisella osalla on vireillä Ruutikangas-Liminganlahti osayleiskaavan laatiminen. Yleiskaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.12.2021 – 14.1.2022 ja kaavaluonnoksen valmistelu on käynnissä. Yleiskaava tulee korvaamaan Oulun seudun yleiskaavan alueella.

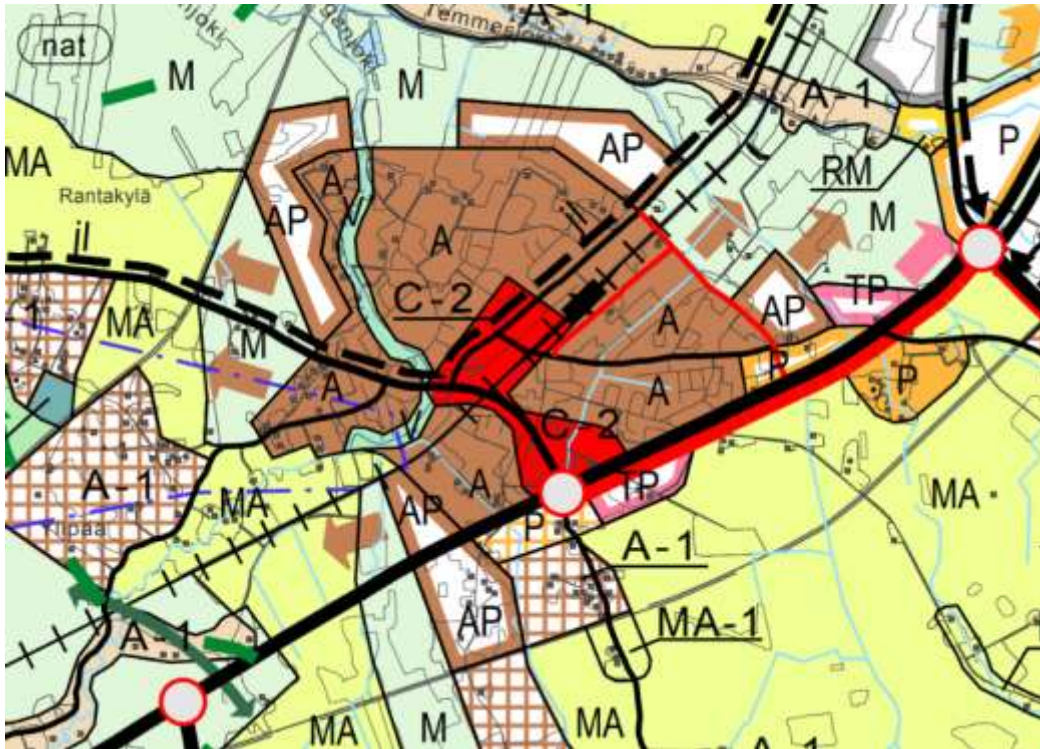
#### Oulun seudun yleiskaava 2020

Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunta sekä Oulun kaupunki ovat laatineet yhteiseen yleiskaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 18.2.2005. Yleiskaava tuli lainvoimaiseksi 25.8.2006. Seudun yleiskaavaa muutettiin ja sitä laajennettiin Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän kuntien alueille. Valtioneuvosto vahvisti muutoksen ja laajennuksen 8.3.2007 ja se tuli lainvoimaiseksi 5.6.2007. Yleiskaava esitellään kahdella yleiskaavakartalla:

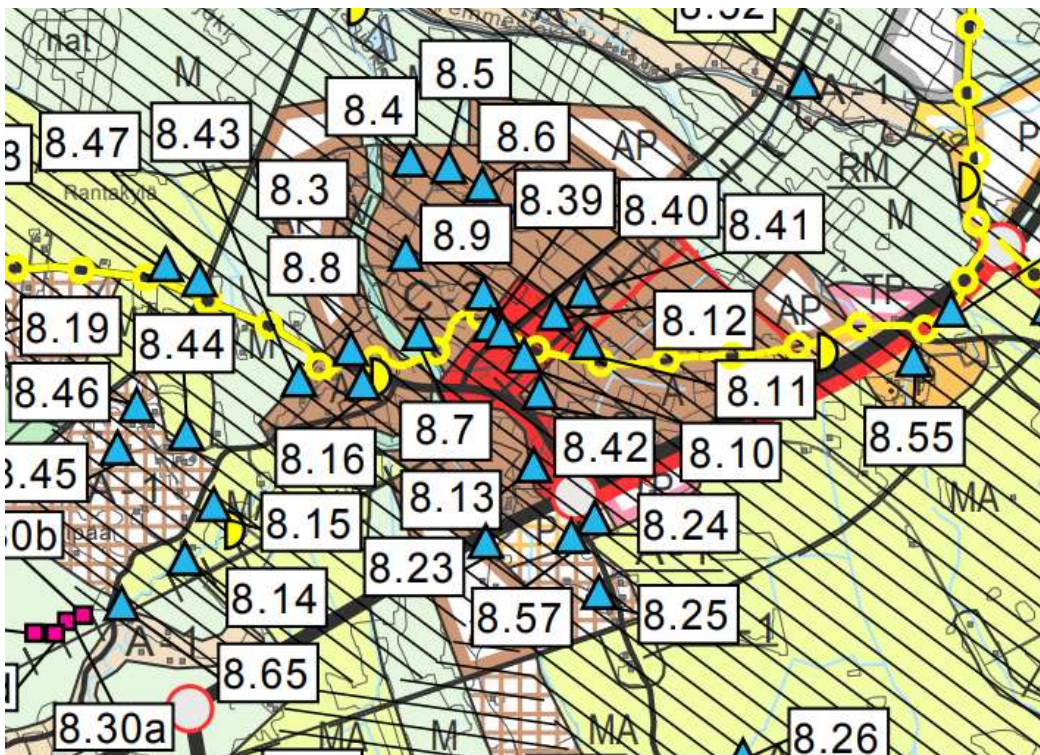




- Yleiskaavakartta 1: Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suo-  
jelu- ja virkistysalueet ja merkittävät seudulliset hankkeet
- Yleiskaavakartta 2: Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvok-  
kaat kohteet ja alueet



Kuva 31 ote Oulun seudun yleiskaavakartasta 1.



Kuva 32 Ote Oulun seudun yleiskaavakartasta 2.



## Suunnittelualueita koskevat yleiskaavamerkinnet:



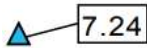
### ASUNTOALUE

Pääosin rakennettu asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.



### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue on kuntakeskus, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskusta sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueella voi olla myös seudullisia palveluita sekä MRL 114 §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö<sup>1</sup>.



### SUOJELUKOHDE

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Kohdetta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteen ympäristö on säilytettävä.

Kohteen numerointi viittaa ”Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet” -inventointiraportissa<sup>2</sup> käytettyyn numerointiin.

- 8.1 Limingan ranta
- 8.9 Linnukkapatsas
- 8.10 Limingan osuusmeijeri
- 8.39 Limingan kunnantalo (purettu)
- 8.40 Niittykartano, entinen apteekki (purettu)



### ARVOKAS MAISEMA-ALUE JA/TAI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ

#### 2. LIMINGAN LAKEUS

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

#### Limingan Valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040

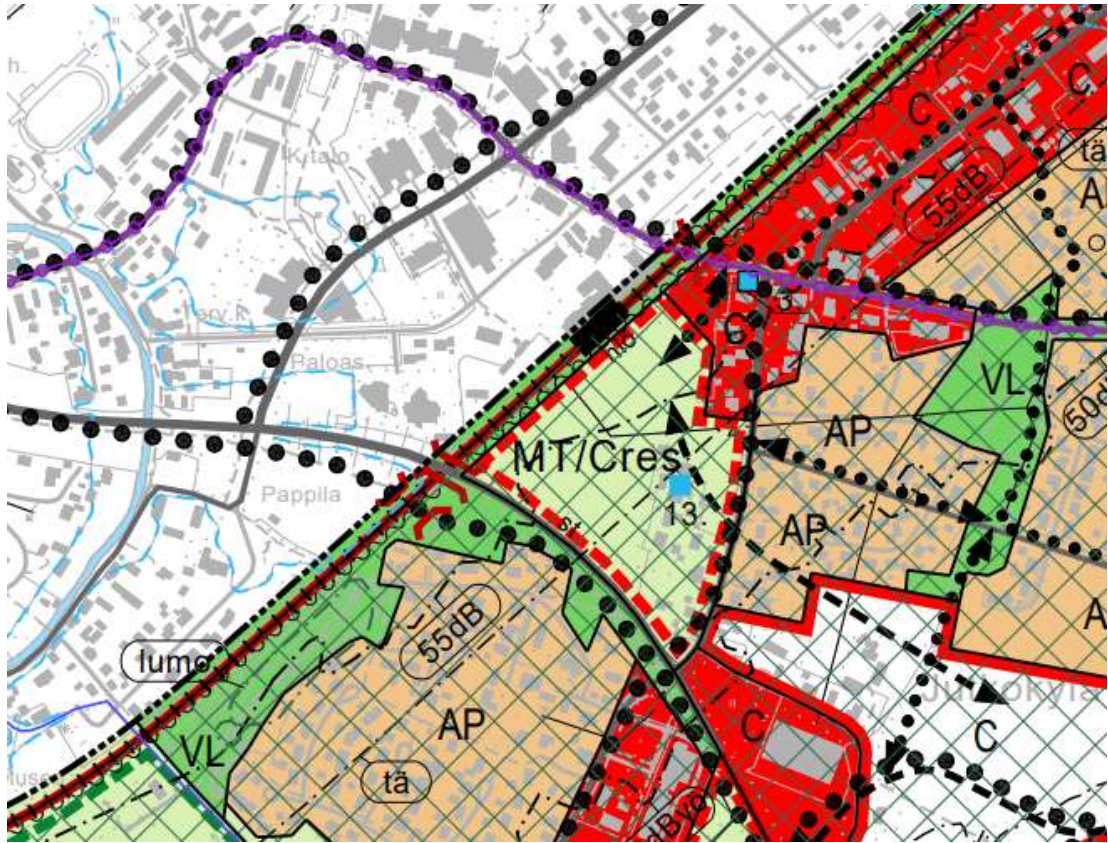
Limingan Valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2.9.2019.

<sup>1</sup> MRL 114 § on kumottu L:lla 8.4.2011/319

<sup>2</sup> Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet -inventointi on vanhentunut. Maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä edustavien alueiden ja kohteiden päivitysinventointi on toteutettu vuosina 2013–2015. Tämän inventoinnin sisältö esitellään kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3.







Kuva 33 Ote Valtatie 8:n ympäristön osayleiskaavasta.

**Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:**



**LIMINGAN KESKUSTAN KEHITTÄMISVYÖHYKE**

Kehitettävä vyöhyke sijaitsee kunnan keskustan ydinalueella alle kilometrin etäisyydellä Limingan asemasta. Aluetta kehitetään monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä kävelypainotteisena vyöhykkeenä. Tarkemmassa suunnittelussa huomioon otettavia tärkeimpiä kehittämistavoitteita ovat ympäristön laadun ja viihtyisyyden parantaminen, matkaketjujen sekä kestävien liikennemuotojen kuten jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kehittäminen, henkilöraideliikenne mukaan lukien.



**TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE**



**JALANKULUN JA PYÖRÄILYN YHTEYSTARVE**



**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE**

Limingan lakeuden maisema-alue. (Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, päivitysinventointi 2013)

Vaikutukset arvokkaaseen maisemaan tulee huomioida alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja muussa maankäytössä. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa siten, että niistä ei aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.



**KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ KOHDE**





Rakennuksissa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisärakentaminen tulee toteuttaa siten, että kohteen historiallinen, rakennustaiteellinen ja maisemallinen arvo ei vähene. Kohteessa toteutettavien toimenpiteiden tulee sopeutua ympäristöön. Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä sekä lisärakentamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kohteessa olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa

1. 

Kohteet on merkitty osayleiskaavakarttaan seuraavan numeroinnin mukaisesti: Maa-  
kunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde.

3. Huvila Terijoelta (Leinosen talo)

7. 

Paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde. (lähde: Kioski-tietokanta ja Oulun  
seudun yleiskaavakartta 2)

13. Jaakkola (Peräkyläntie 13)

 **HISTORIALLINEN TIELINJAUS**

Pohjanmaan rantatie Wallenborgin tiekartan v. 1785 mukaan



Pohjanmaan rantatien jaksot, joilla on säilynyt vanhan tien piirteitä. Tien linjaus tulee säilyttää ja tien kulttuurihistorialliset arvot sekä historiallinen luonne tulee ottaa huomioon tien kunnossapidossa. Tien säilyneiden osien käyttöä virkistysreittinä ja kevytliikenneyhteytenä tulee edistää kevyelle liikenteelle soveltuvilla osilla.



**MAATALOUSALUE. KESKUSTATOIMINTOJEN RESERVIALUE**

Aluetta voidaan käyttää keskustatoimintojen alueena, mikäli viljely lakkaa. Kaupallisten palveluiden mitoitus ratkaistaan asemakaavassa. Mikäli aluetta käytetään asumiseen tai muuhun tärinälle herkkään toimintaan, tulee rakennukset suunnitella ja toteuttaa junaliikenteen tärinävaikutuksia ehkäisevällä tavalla.



**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**



**MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA**

Merkinnällä osoitetaan eurooppalaiseen TEN-T -ydinverkkoon kuuluvan Helsinki-Tornio -välisen nopean junaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen rata. Kaikessa suunnittelussa on varauduttava kaksoisraiteen toteuttamiseen ja muuhun radan parantamiseen, kuten tasoristeysten poistamiseen ja liikenteen kapasiteetin lisäämiseen, sekä rataan liittyvien rakenteiden parantamiseen. Pohjanmaan rata ja uusi kaksoisraide, sekä niiden liikennöinti tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne eivät Limingan keskeisillä asuinalueilla tai valtakunnallisesti arvokkaalla Limingan Rannan alueella aiheuta tärinä- tai meluhaittaa, eivätkä vaurioita rakennuksia tai rakennelmia.



**PÄÄRADAN LIIKENNEPAIKKA**

hlö = uusi henkilöliikennepaikka.



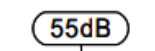
**ALIKULKU TAI ALIKULKUVARAUS**



**JALANKULUN JA PYÖRÄILYN ALUEREITTI**

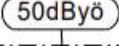




**JALANKULUN JA PYÖRÄILYN PAIKALLISREITTI**



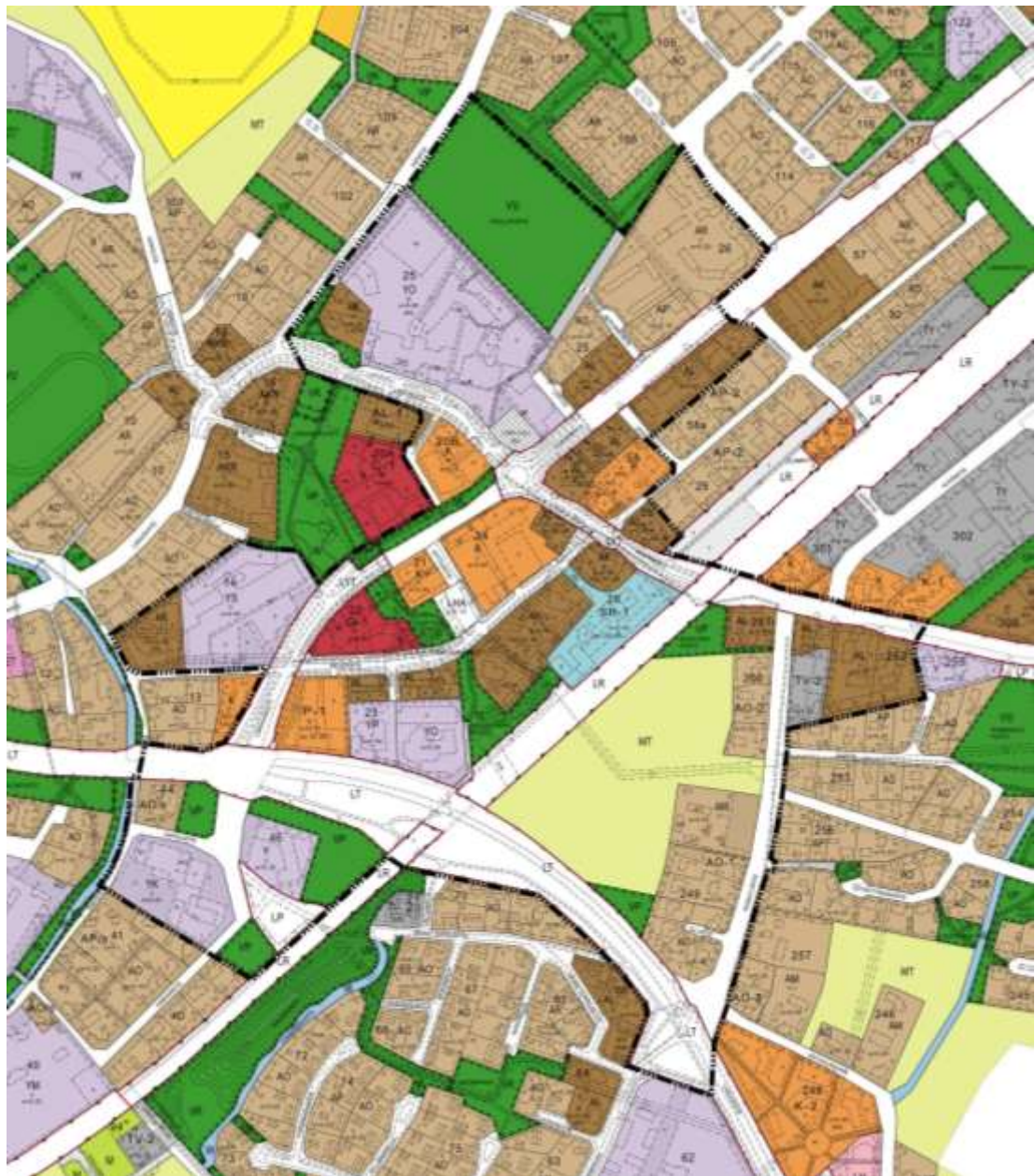
**RAIDELIIKENTEEN PÄIVÄMELUALUE 55 dB YLEISSUUNNITELMAN MELUSELVITYKSEN MUKAISILLA MELUNTORJUNTATOIMENPITEILLÄ**



-  RAIDELEIKENTEEN YÖMELUALUE 50 dB YLEISSUUNNITELMAN MELUSELVITYKSEN MUKAISILLA MELUNTORJUNTATOIMENPITEILLÄ
-  MELUNTORJUNTARAKENNE TAI MELUNTORJUNTATARVE
-  RAUTATIEÄN TÄRINÄVAIKUTUSALUE
- Ohjeellinen tärinävaikutusalue, 200 m nykyisestä Pohjanmaan radasta tai kaksoisraiteesta.

### 3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15.6.1984, 10.5.1989, 21.3.1990, 27.4.2000, 18.3.2004, 23.2.2009, 27.1.2014 ja 19.9.2017 hyväksytyt asemakaavat.



Kuva 34 Ote Limingan asemakaavayhdistelmästä.



Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu:

- asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK)
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)
- asuinpientalojen korttelialueeksi (AP)
- erillispientalojen korttelialueeksi (AO)
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)
- maatilojen ja talouskeskusten korttelialueeksi (AM)
- yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y)
- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO)
- palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YP)
- kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK)
- sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS)
- palvelurakennusten korttelialueeksi (P, P-1)
- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K)
- keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1)
- varastorakennusten korttelialueeksi (TV-2)
- puistoksi (VP)
- lähivirkistysalueeksi (VL)
- urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU)
- yleisen tien alueeksi (LT, LYT)
- yleiseksi pysäköintialueeksi (LP)
- rautatiealueeksi (LR)
- henkilöliikenneterminaalialueeksi (LHA)
- rakennussuojelualueeksi (SR-1)
- maatalousalueeksi (MT)
- kaduiksi

Tarkempaa tietoa voimassa olevista asemakaavoista ja niiden merkinnöistä saat Limingan kunnan internet-sivulta: <https://www.liminka.fi/wp-content/uploads/KirkonkylanAsemakaava-1.pdf>

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Limingan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 24.4.2017 ja tullut voimaan 5.6.2017

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 §:n mukainen ja ajan tasalla.

### 3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on Limingan keskustaajaman kehittyminen ja suunnitteilla olevan lähijunayhteyden tarjoaman kehityspotentiaalinn hyödyntäminen. Kaksoisraiteen ja liikennepaikan toteuttaminen vaatii muutoksia asemakaavaan.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Limingan kunnanhallituksen päätöksellä 14.9.2020 § 227.



### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisina:

- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Alueella toimivat vesi- ja sähköyhtiöt
- Limingan yrittäjät ry
- Limingan seurakunta

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa 24.2.2021.

#### 4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemanseudun asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä kaavahanke, jonka voidaan ajatella kiinnostavan kaikkia Limingan asukkaita. Asemakaavan muutosta valmistellaan vuorovaikutuksessa kuntalaisten, maanomistajien ja alueen toimijoiden kanssa. Vuorovaikutus järjestetään kaava-aineistojen virallisten nähtävilläolojen lisäksi kaikille avoimissa yleisötilaisuuksissa.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemanseudun asemakaavamuutoksen suunnittelun aikana tehdään yhteistyötä viranomaisten kanssa. Yhteistyö toteutetaan MRL 66 §:n mukaisten viranomaisneuvotteluiden ja lausuntojen kautta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.10.2022 ja sen muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kasvattaa Limingan keskustan vetovoimaa ja mahdollistaa uusien liike-, toimisto- ja asuinrakennusten rakentaminen Limingan ydinkeskustaan. Asemakaavan muutoksessa tarkastellaan suunnitteilla olevan Oulun seudun lähijunaliikenteen tarjoamia mahdollisuuksia Limingan keskustan kehittymiselle ja lähijunaliikenteen pysäkin sijoittamista ydinkeskustaan Limingan osuusmeijerin alueelle. Limingan kunnan tavoitteena on korkealaatuinen ja kunnan identiteettiä vahvistava taajamakuva.

#### 4.4.1 Kuntastrategia

Limingan nykyinen kuntastrategia on laadittu vuosille 2022-2025. Asemanseudun asemakaavamuutoksen näkökulmasta tärkeitä strategisia tavoitteita ovat:





- Elävä kuntakeskus ja toimivat palvelut
- Positiivinen väestönkasvu ja nettomuutto
- Riittävä tonttitarjonta asukkaiden ja yritysten tarpeisiin
- Saavutettavuus ja liikenneyhteydet paranevat

Kuntastrategiassa on lisäksi maankäyttöön, saavutettavuuteen ja vetovoimaan liittyviä kirjauksia:

- Suunnittelemme uudet asuinalueet niin, että ne ovat tiiviisti yhteydessä jo olemassa oleviin alueisiin. Kaavoituksessa panostamme kestäväyyteen ja luonnon läheisyyteen. Asukasluvun kasvu ohjataan pääasiassa kaava-alueille ja kaavoilla ohjatun rakentamisen %-osuus on noin 90 %. Huomioimme myös erilaiset asumisen muodot, jotka sopivat elämän eri vaiheisiin.
- Saavutettavuuden parantamiseksi vahvistamme joukkoliikennereittejä ja sijoitamme tiivistä asutusta, kaupan alueita, palveluja ja teollisuutta työmatkaliikenteen varrelle.
- Valmistaudumme kaksoisraiteen ja lähijunayhteyden toteutumiseen.

#### 4.4.2 Mitoitus

Asemakaavan muutokselle ei ole asetettu tavoitetta kaavoitettavan kerrosalan tai asuntojen määrän suhteen, vaan tarkoituksena on etsiä suunnittelun ja neuvottelujen kautta Limingan keskustaan sopiva rakentamisen määrä.

#### 4.4.3 Ympäristön laatu

Asemanseudun asemakaavamuutoksen suunnittelun tavoitteena on löytää Liminkaan sopivan tiivis ja viihtyisä rakentamistapa. Kunnan tavoitteena on keskustaympäristön tiivistäminen ja asumisen lisääminen, mutta tiivistys halutaan tehdä liminkalaisen maiseman ja riittävän väljän taajamakuvan ehdoilla. Tavoitteena ei ole rakentaa tiivistä kaupunkia.

#### 4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten ja maanomistajien tavoitteet, täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

#### 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemanseudun asemakaavamuutoksen suunnittelussa ei ole tehty laajaa, koko suunnittelualueen kattavaa vaihtoehtotarkastelua. Rakennetulla taajama-alueella suunnittelun lähtökohdina ovat olleet alueen ominaisuudet ja kunnan kaavalle asettamat tavoitteet.

Joistakin uudistettavista kortteleista on tehty vaihtoehtoisia luonnoksia, joita on arvioitu kunnan viranhaltijoiden, kaavakonsultin ja maanomistajien kesken.

#### 4.7 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Täydentyy ehdotusvaiheessa

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Täydentyy hyväksymisvaiheessa



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Liminganraitin varrelle kaavoitetaan keskustatoimintojen korttelialueita monipuolisille palvelu-, asuin- ja yritystoiminnoille. Keskustakortteleiden rakennusoikeutta ja kerroslukua nostetaan nykyisestä. Vanhan osuusmeijerin alueelle on suunniteltu lähijunaliikenteen asema ja linja-autoliikenteen pääpysäkki. Asema-alueelta on suunniteltu uusi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulku rautatien ali. Keskeinen jalankulkuyhteys ”pikkubulevardi” jatkuu Meijerin aukiolta Limingan torille.

Limingan ydinkeskustaan kaavoitetaan lisää kerrostalotontteja Kramsunkujalle, Osuusmeijerin alueelle radan varteen, Niittäjäntielle sekä Niittysaunantielle koulukorttelin läheisyyteen. Keskusta-alueen kortteleiden rakentamista tiivistetään kauttaaltaan mahdollisuuksien mukaan. Koulukorttelin kaavamerkinnät on päivitetty vastaamaan alueen nykyistä käyttöä.

Rautatien itäpuolelle uuden alikulun molemmille puolille kaavoitetaan uutta kerros- ja rivitalorakentamista. Kedonperäntien ja Peräkyläntien varrella kortteleiden rakentamista tiivistetään tapauskohtaisesti, mutta pääasiassa kaavaluonnoksessa on todettu ajantasakaavan merkinnät.

Limingan pappilan rakennussuojelumerkinnät on päivitetty ja pappilan kortteliin varattu rakennusoikeus uudelle seurakuntatalolle. Pappilan alueen nykyinen pysäköintialue on osoitettu asemakaavassa ja Lumijoentien läheisyyteen suunniteltu Y-korttelialue on poistettu kaavasta maisemavaikutusten sekä tärinä- ja meluhaitan vuoksi.

Lumijoentien ylikulku on kaavaluonnoksessa muutettu alikuluksi. Uusille korttelialueille on suunniteltu katu yhteydet, mutta muilta osin suunnittelualueen katuverkko säilyy entisellään. Liminganraitti, Tupoksentie, Kauppakatu ja Kedonperäntie muutetaan yleisistä teistä kaduiksi. Kauppakadun ja Liminganraitin varrelle on varattu tila pyöräbaanan rakentamiselle.

#### 5.1.1 Mitoitus

##### Asuminen

Asemanseudun asemakaavamuutoksen asuinrakentamisen kerrosala on yhteensä noin 76 000 k-m<sup>2</sup>, josta uutta on noin 60 000 k-m<sup>2</sup>. Uudesta asuinrakentamisen kerrosalasta suurin osa on kerrostalorakentamista ja pienehkö osa rivi- ja pientalorakentamista. Uuden asuinrakentamisen tieltä puretaan jonkin verran vanhoja rivi- ja pientaloasuntoja.

Kaava-alueen uusien asuntojen ja asukkaiden määrää voidaan arvioida seuraavien oletusten perusteella:

- Kerrostaloasunnon keskimääräinen koko (sis. käytävät ja aputilat) on 70 m<sup>2</sup>
- Yhdessä kerrostaloasunnossa asuu keskimäärin 2 henkilöä
- Rivi- ja pientaloasunnon keskimääräinen koko on 100 m<sup>2</sup>
- Yhdessä rivi- ja pientaloasunnossa asuu keskimäärin 3 henkilöä
- Keskustatoimintojen alueiden kerrosalasta 50 % toteutuu asuinrakentamisena

Näiden lukujen perusteella Limingan keskustaan voisi rakentua jopa 800 asuntoa, joista hieman yli 700 kerrostaloihin ja loput rivi- ja pientaloihin. Toteutuessaan täysimääräisenä kaavoitettu asuinrakentaminen mahdollistaisi jopa 1500 asukkaan lisäyksen Limingan ydinkeskustaan. On kuitenkin epätodennäköistä, että kaikki kaavaluonnoksessa osoitettu asuinrakentaminen toteutuisi täysimääräisesti lähivuosina, koska merkittävä osa rakennusoikeudesta sijoituu yksityisten omistamalle maalle.



Tilastokeskuksen tuoreimman väestöennusteen mukaan koko Limingan kunnan väestö kasvaksi vuoteen 2040 mennessä 630 asukkaalla.

#### Liikerakentaminen

Kaava-alueella liike- ja toimistorakentaminen sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Jos oletetaan, että keskustatoimintojen alueiden kerrosalasta 50 % rakentuu liike- ja toimistorakentamiseen, kaavaluonnos mahdollistaa noin 12 500 k-m<sup>2</sup> uutta liike- ja toimistorakentamista.

Suunnitellun liike- ja toimistorakentamisen toteutuminen edellyttää rakennettujen tonttien uudistamista ja purkavaa uudisrakentamista. Tavoitteena on, että Limingan ydinkeskustaan suunnitellut keskustatoimintojen korttelit uusiutuvat pikkuhiljaa ja pitkällä aikajänteellä.

#### Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu monipuolisesti julkisia palveluja, kuten kouluja, terveyskeskus, kirjasto ja palveluasumista. Erilaisille palveluille varattujen korttelialueiden mitoitus säilyy pääasiassa ennallaan. Kirjaston tontille on varattu lisärakennusoikeus kulttuuritalolle (noin 3000 k-m<sup>2</sup>) ja terveyskeskuksen tontista on erotettu yksi asuintontti. Osa asuinrakentamisen kerrosalasta on mahdollista rakentaa palveluasunnoiksi.

#### Viheralueet

Kaavaluonnoksessa on viheralueita yhteensä noin 8,4 ha. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueella Hannu Krankan liikuntapuistossa on 1000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT		
Alue	Pinta-ala ha	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
AO, AO-1, AO-2	3,4663	6 571
AP	1,2709	4 160
AL	2,4481	10 993
AK, AK-1	6,7506	48 083
AKR, AKR-1	1,6456	6 155
YK	1,2849	2 850
YU	0,7804	4 000
YO	4,8676	31 639
YS	1,5951	9 571
YY	0,6307	5 046
C-1, C-2	3,2183	24 779
VU	2,5494	1 000
VP	5,8482	-
P	0,567	3 600
Kadut ja aukiot	9,8206	-
Pysäköintialueet	1,1401	-
Yleiset tiet ja rautatie	7,1318	-
<b>Yht.</b>	<b>55,0156</b>	<b>158 447</b>



### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueena on Limingan ydinkeskusta, jossa sijaitsee suurin osa kunnan julkisista ja kaupallisista palveluista.

Koulujen ja päiväkotien osalta on syytä ennakoida palveluiden saatavuus ja mitoitus, kun asuinrakennusten korttelialueita rakennetaan. Liian nopea perheasuntojen rakentaminen voi aiheuttaa haasteita näiden palveluiden järjestämiselle. Toisaalta Limingassa perheet asuvat paljolti omakotitaloissa, ja voidaan olettaa, että suunnittelualueen kerrostalopainotteisiin asuntoihin muuttaa enimmäkseen nuoria ja jo iäkkäämpiä asukkaita.

Ikääntyvien asukkaiden muuttaminen omakotitaloalueilta Limingan ydinkeskustaan mahdollistaa tehokkaiden palveluiden järjestämisen. Terveyskeskus on kävelyetäisyydellä asunnoista. Kaavaluonnoksessa osa asuinrakentamisen korttelialueista on varattu ensisijaisesti tuetulle asumiselle, mikä mahdollistaa seniori- ja palveluasuntojen rakentamisen palveluiden järjestämisen kannalta riittävän suuriksi kokonaisuuksiksi.

Kaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän kasvu edistää kaupallisten palveluiden säilymistä ja kehittymistä Limingassa. Kaavaluonnoksessa on osoitettu Liminganraitin varrelle keskustatoimintojen vyöhyke, jolla rakennusten alimmat kerrokset ohjataan rakennettavaksi palvelu-, liike- ja toimistotiloiksi.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksessa on pyritty löytämään Limingan keskustaan sopivan väljä rakentamistapa kuitenkin suunnittelun reunaehdot, kuten melu, huomioiden. Uusi rakentaminen on pääosin 4-5-kerroksista joitakin korkeampia rakennuksia lukuun ottamatta ja rakennuksilla pyritään rajaamaan keskeisiä katutiloja. Pääkatujen varsia lukuun ottamatta Liminkaan sopivimmaksi talotyyppiä on valittu väljää ympäristöä muodostava pistetalo. Rautatien kaakkoispuolella rakennukset muodostavat pihon suojaavan melumuurin, minkä vuoksi talotyyppiä on valikoitunut lamellitalo.



Kuva 35 Havainnekuva kaavaluonnoksen mahdollistamasta rakentamisesta.





## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue – AK ja AK-1

Merkinnällä on osoitettu nykyiset ja uudet kerrostalokorttelit, joista osassa on indeksimerkinnällä mahdollistettu tuetun asumisen järjestäminen. Kerrostalokortteiden rakentamistehokkuus on pääasiassa 0,65-0,75 ja suurin sallittu kerrosluku 4-6. Pysäköinti toteutetaan maantasoon. Radan varrella junaseisakkeen läheisyydessä on kaksi kerrostalokorttelia, joiden rakentamistehokkuus on 1,20-1,25 ja suurin sallittu kerrosluku 8. Näissä kortteissa pysäköinti toteutetaan maantasoon, mutta autopaikkojen päälle tulee rakentaa pihakansi, jolle sijoitetaan melulta suojattu asuntojen oleskelupiha.

Kerrostalokortteiden suunnittelussa on pyritty löytämään Limingan keskustaajamaan sopiva rakentamistehokkuus ja rakentamistapa. Kerrostalojen talotyyppinä suositaan väljää ympäristöä muodostavia pistetaloja. Radan kaakkoispuolella kerrostalot muodostavat pihoja suojaavan melumuurin, minkä vuoksi talotyyppi on suunniteltu lamellitalo.

#### Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue – AKR ja AKR-1

Merkinnällä on osoitettu rivitaloille ja kaksikerroksisille kerrostaloille (esim. luhtitaloille) varatut asuinkorttelit, joista osassa on indeksimerkinnällä mahdollistettu tuetun asumisen järjestäminen. Kortteiden rakentamistehokkuus on 0,35-0,40 ja suurin sallittu kerrosluku 2.

#### Asuinpientalojen korttelialue – AP

Merkinnällä on osoitettu nykyisiä ja uusia pientalotontteja jo rakennetuilla alueilla. Tavoitteena on, että AP-korttelialueilla pientalorakentaminen voisi hieman tiivistyä nykyiseen verrattuna. Korttelialueiden rakentamistehokkuus on 0,15-0,40 ja suurin sallittu kerrosluku 2.

#### Erillispientalojen korttelialue – AO, AO-1 ja AO-2

Merkinnällä on todettu alueen nykyiset omakotitalotontit, joiden kaavamerkinnät säilytetään nykyisellään. Korttelialueiden rakentamistehokkuus on 0,15-0,20 ja suurin sallittu kerrosluku 1-2.

#### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue – AL

Merkinnällä on osoitettu pääkatuihin rajautuvia korttelialueita, joissa asuin- ja liikerakentaminen sekoittuvat. Korttelialueilla on pääosin todettu voimassa olevan asemakaavan merkinnät, mutta joitakin pieniä muutoksia on tehty. Korttelialueiden rakentamistehokkuus on 0,40-0,65 ja suurin sallittu kerrosluku 2-5.

#### Palvelurakennusten korttelialue – P

Merkinnällä on osoitettu ajantasakaavan mukainen vanhuspalvelukeskus. Korttelialueen rakentamistehokkuus on 0,65 ja suurin sallittu kerrosluku 3.

#### Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue – YO

Merkinnällä on osoitettu Liminganlahden koulun ja liikuntahallin alue, joiden merkinnät on päivitetty vastaavaan alueen nykyistä tilannetta. Korttelin rakentamistehokkuus on 0,65 ja suurin sallittu kerrosluku 3.

#### Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue – YS

Merkinnällä on osoitettu Limingan terveyskeskuksen kortteli, jonka merkinnät on päivitetty vastaamaan alueen nykyistä tilannetta. Korttelin rakentamistehokkuus on 0,60 ja suurin sallittu kerrosluku 2.



#### Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue – YY

Merkinnällä on osoitettu Limingan kirjaston kortteli, johon on varattu kirjaston lisäksi rakennusoikeutta kulttuuritalolle. Korttelin rakentamistehokkuus on 0,80 ja suurin sallittu kerrosluku 4.

#### Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue – YK

Merkinnällä on osoitettu Limingan pappilan ja seurakuntatalon alue. Kortteliin on varattu mahdollisuus seurakuntatalon uudistamiseen, mutta muilta osin sen rakennukset ja ympäristö on suojeltu. Korttelin rakennusoikeus on 2 850 k-m<sup>2</sup>, josta 1150 k-m<sup>2</sup> on suojeltuja rakennuksia. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on 2.

#### Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue – YU

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevan Hannu Krankka areenan tontti. Tontilla on rakennusoikeutta 4000 k-m<sup>2</sup> ja sen suurin sallittu kerrosluku on 2.

#### Keskustatoimintojen alue – C-1 ja C-2

Merkinnällä on osoitettu ydinkeskustan keskeisimmät korttelit, joilla erilaiset keskustatoiminnot sekoittuvat. Ensimmäiset kerrokset on varattu liiketiloille, toimistoille ja palveluille, ja ylempiin kerroksiin voi rakentaa asuntoja tai muita toimintoja vapaasti. Rakennusten sijoittumista tontille ohjataan siten, että rakennukset rajaavat keskeisiä katutiloja ja muodostavat viihtyisää taajamaympäristöä.

Korttelialueiden rakentamistehokkuus on 0,75-1,30 ja suurin sallittu kerrosluku 4-6. Korttelialueiden pysäköinti toteutetaan pääosin maantasoon. Liminganraitin ja Linnukkatien kulmaukseen sijoittuvaan kortteliin on mahdollista tehdä maanalainen pysäköintihalli, eikä korttelin koko rakennusoikeutta ole mahdollista toteuttaa ilman rakenteellista pysäköintiä. Limingan osuusmeijeri on suojeltu, eikä sen yhteyteen ole osoitettu lisärakennusoikeutta.

#### Autopaikkojen korttelialue – LPA ja LPA-1

Merkinnällä on osoitettu Limingan pappilan ja seurakuntatalon nykyinen pysäköintialue ja korttelin 23 keskustatoimintojen alueille varattu pysäköintialue.

### **5.3.2 Muut alueet**

#### Viheralueet – VP ja VU

Suunnittelualueen keskeisin viheralue halkaisee ydinkeskustan kaakko-luode-suunnassa ja muodostaa Limingan keskusta viihtyisän ja avaran taajamapuiston. Radan kaakkoispuolella puistovyöhyke kiertää uudet kerrostalokorttelit ja mahdollistaa arkiliikunnan puistoon suunniteltua polkua pitkin. Vanhan Limingan saapumisenäkymän kannalta erittäin tärkeät pellot on osoitettu puistoksi, joka tulee säilyttää avoimena niittynä. Hannu Krankan liikuntapuisto on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi.

#### Liikennealueet

Suunnittelualueen katuverkko säilyy pääosin ennallaan. Uusille korttelialueille on suunniteltu uudet katuyhteydet ja kaava-alueen yleiset tiet on Lumijoentietä lukuun ottamatta muutettu kaduiksi.

Lumijoentien nykyinen ylikulkusilta on muutettu alikuluksi. Kaksoisraiteen rakentamisen yhteydessä ylikulkusilta tulisi uudistaa, koska nykyinen aukko ei riitä kahdelle raiteelle, minkä vuoksi ylikulku on mahdollista muuttaa alikuluksi. Alikulku parantaa keskustaajaman viihtyisyyttä, kun maisemallisena esteenä toimiva pengerrus puretaan, ja uusi silta mahdollistaa yhteisen meluaidan rakentamisen uudelle rautatiesillalle.



## 5.4 Kaavan vaikutukset (alustava)

Kaavamuutoksen vaikutukset on valmisteluvaiheessa arvioitu alustavasti. Vaikutustenarviointia täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
<b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b>	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Kaavamuutos vahvistaa Limingan kunnan elinvoimaa ja asemaa houkuttelevana asuin- ja työalueena Oulun työssäkäyntialueella. Kaava luo edellytyksiä yritystoiminnan kehittymiselle ydinkeskustassa ja luo mahdollisuuksia kunnan väestön kehittymiselle ja asuntotuotannon monipuolistumiselle. Kaavaluonnoksen asuinrakentaminen on ylimitoitettua Tilauskeskuksen väestöennusteeseen nähden.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavamuutoksella tiivistetään ja eheytetään Limingan rakennetun keskustaajaman yhdyskuntarakennetta. Limingan ydinkeskustan väestönkehitys luo edellytyksiä lähijunaliikenteen järjestämiselle. Toteutuessaan lähijunaliikenne mahdollistaisi pendelöinnin Limingasta Ouluun, Kempeleeseen ja lihin vähähiilisesti ilman henkilöautoa.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavamuutoksella mahdollistetaan monipuolisten rivi- ja kerrostaloasuntojen ja senioriasuntojen rakentaminen Limingan keskustaan julkisten ja kaupallisten palveluiden lähelle. Kaavamuutoksen mahdollistama väestön lisäys tukee joukkoliikenteen järjestämistä (bussi ja lähijuna). Kaavassa on osoitettu keskustaajamaan kattava jalankulun ja polkupyöräilyn verkosto.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Kaavamuutoksella ei osoiteta merkittäviä uusia työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita, vaan vahvistetaan ydinkeskustan nykyisten palveluiden kehittämistä. Uudet asuinalueet ovat erittäin hyvin joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn saavutettavissa. Uusi junaradan alikulku yhdistää radan kaakkoispuolisen alueen sujuvasti keskustaan ja joukkoliikennepysäkeille.
<b>Tehokas liikennejärjestelmä</b>	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta	Kaavamuutos mahdollistaa junien pysähtymisen Limingan keskustassa. Suunnitteilla



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	on kaksoisraiteen rakentaminen ja lähijunaliikenteen käynnistäminen Liminka-liivälillä. Kaavaluonnoksessa on huomioitu työmatkaliikenteen matkaketjut osoittamalla henkilöautojen ja polkupyörien pysäköintialueita suunnitellun junaseisakkeen läheisyyteen. Junaseisake ja pääbussipysäkki on sijoitettu lähelle toisiaan.  Kaavamuutoksessa ei ole suunniteltu muita muutoksia valtakunnalliseen liikennejärjestelmään
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	Kaavamuutoksessa on varattu riittävästi tilaa pääradan toisen raiteen rakentamiselle.
<b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b>	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Suunnittelualue ei sijoitu tulva-alueelle.  Hulevesitulviin on varauduttu antamalla kaavassa määräyksiä hulevesien muodostumisen ehkäisemisestä sekä hulevesien viivyttämisestä ja käsittelystä.  Muita sään ääri-ilmiöitä, kuten paahdetta ja tuulisuuden tai sateisuuden lisääntymistä ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Suunnittelualue sijoittuu junaradan melu- ja tärinäalueelle. Melu ja tärinä on huomioitu kaavamuutoksen suunnittelussa ja niistä aiheutuvaa haittaa minimoidaan kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Melusuojaukset suunnitellaan kaavan ehdotusvaiheessa.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Suunnittelualueelle ei sijoitu haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia toimintoja.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten	Suunnittelualueelle ei sijoitu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia laitoksia, kemikaaliratapihoja tai vaarallisten aineiden järjestelyratapihoja.





TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonais- turvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuo- lustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turva- taan niille riittävät alueelliset kehittä- misedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maan- puolustukseen tai rajavalvonnan tarpeisiin.
<b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b>	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaavan suunnittelussa on huomioitu <i>Limin- gan Ranta</i> -RKY-alueen arvot ja ominaispiir- teet. Valtakunnallisesti arvokkaille rakennuk- sille ja niiden ympäristöille on annettu suo- jelumerkinnot.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kan- nalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnon moni- muotoisuuden kannalta erityisen arvokkaita alueita. Kaavamuutoksella kuitenkin vahvis- tetaan taajamaluonnon monimuotoisuutta pihoilla ja puistoissa sekä mahdollisimman yhtenäisten viheralueiden muodostumista. Viheralueiden jatkuvuuden kannalta haas- teen muodostaa suunnittelualueutta halkai- seva junarata.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheraluever- koston jatkuvuudesta.	Suunnittelualueella on erilaisia puistoalueita virkistyskäyttöön ja taajaman viihtyisyyttä li- säämään. Viheralueverkostosta on suunnit- teltu mahdollisimman yhtenäinen.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja met- sätalouden kannalta merkittävien yhtenäis- ten viljely- ja metsä- alueiden sekä saame- laskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta mer- kittävien alueiden säilymisestä.	Kaavamuutoksessa ei oteta kantaa bio- tai kiertotalouteen. Taajama-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa bio- tai kiertotalouteen keskittyviä yrityksiä.  Kaavan toteuttaminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkamista ja korvaa- mista uudisrakennuksilla. Kaava ei kuiten- kaan estä rakennusalan kiertotalouden edis- tämistä, ja alueelle kaavoitetuissa rakennuk- sissa on mahdollista käyttää kierrätettyjä ra- kennusosia.
<b>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</b>	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotan- non ja sen edellyttämien logististen ratkaisui- den tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensi- sijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköi- hin	Suunnittelualueelle ei ole mahdollista sijoit- taa teollisen mittakaavan uusiutuvaa energi- antuotantoa. Rakennuspaikkakohtaisesti on mahdollista käyttää maalämpöä tai rakentaa aurinkopaneeleita.



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia valtakunnalliseen energiahuoltoon.

#### 5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos monipuolistaa Limingan keskustaajaman asuntotarjontaa ja mahdollistaa erikäisten ihmisten asumisen Limingassa. Kerrostaloasunnot houkuttelevat esimerkiksi nuoria perheitä, yksinasuvia ja eläkeläisiä muuttamaan Liminkaan tai pysymään kunnassa sen jälkeen, kun omakotitalossa asuminen ei enää ole mielekäästä. Tuettu asuminen keskustassa mahdollistaa tehokkaan palveluiden järjestämisen.

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä Limingan keskusta tiivistyy ja asunnot rakennetaan ydinkeskustassa kerrostaloihin. Rakentamisen mittakaavan kasvaminen muuttaa nykyisten asukkaiden elinympäristöä, ja muutos voi tuntua asukkaista haastavalta. Etenkin Peräkyläntien ja Niittypirtintien ympäristössä uudet kerrostalot sijoittuvat melko lähelle olemassa olevia omakotitaloja.

Ydinkeskustassa julkisten ja kaupallisten palveluiden vahvistuminen ja viihtyisät julkiset ulkotilat luovat liminkalaisille kohtaamispaikkoja. Keskustan aukiot ja ”pikkubulevardi” kokoavat ihmisiä yhteen ja mahdollistavat erilaisten tapahtumien järjestämisen keskustassa.

#### 5.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Suunnittelualueella sijaitsee potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Rakennusten perustusten ja maanalaisten pysäköintihallien kaivaminen voi aiheuttaa maaperän happamoitumista ja happamia valumia vesistöön, kun potentiaaliset happamat sulfaattimaat joutuvat kosketuksiin ilman hapen kanssa. Happamien valumiin vaikutukset voivat näkyä Liminganjoen, Temmesjoen ja Liminganlahden vesistöjen tilassa. Liminganlahti on Natura 2000-alue, minkä vuoksi on erityisen tärkeää huomioida happamat sulfaattimaat tonttien kaivuutöissä, maa-ainesten läjityksessä ja tonttien kuivatuksessa. Maaperän happamoitumista estetään kaavamääräyksillä, joissa ohjataan ottamaan happamat sulfaattimaat huomioon rakentamisessa.

Happamien sulfaattimaiden lisäksi rakentamisen myötä lisääntyvät hulevedet voivat lisätä Liminganlahden ravinne- ja kiintoainekuormitusta. Vettä läpäisemättömien pintojen, kuten asfaltin ja rakennusten kattojen, pinta-alan kasvaminen lisää rankkasateiden aiheuttamien taajamatulvien riskiä. Hulevesiselvityksen mukaan Limingan taajaman hulevesien purkureittien kapasiteetti on jo nykyisellä maankäytöllä ylärajoilla, minkä vuoksi hulevesien muodostumisen estäminen ja hulevesien viivyttäminen on kaava-alueella erittäin tärkeää. Hulevesien käsitte-lystä on annettu kaavamääräyksiä.

#### 5.4.4 Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu alustavasti ELY-keskuksen kehittämällä KILVA-työkalulla (ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista). Tarkistuslistan perusteella Asemanseudun kaavamuutoksen vahvuuksia ilmastokestävyyden kannalta ovat erityisesti kaava-alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, liikkumisen tarpeen vähentäminen, kestävät kulkumuodot sekä kestävä elämäntavan mahdollistaminen. Kaavaluonnoksen heikkouksia ovat purkava uudisrakentaminen vanhan säilyttämisen tai kiertotalouden sijaan,



uusiutuvan energiantuotannon ja energiatehokkuuden huomioimisen puuttuminen sekä alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen.

KILVA-työkalu antaa hyvän pohjan tarkastella ilmastokestävyyden teemaa tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

#### **5.4.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen**

Kaavamuutoksella ei pääosin ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Pappilan pellon edustalla Lumijoentien varrella havaittu vesihilpiesiintymä todennäköisesti tuhoutuu tai vähintään heikkenee, jos kaavaluonnoksen mukainen Lumijoentien alikulku toteutetaan. Lähempänä pappilaa havaittu vesihilpiesiintymä sen sijaan säilyy. Kaavaluonnoksessa ei kohdistu muutoksia alueille, joissa on havaittu pohjanlepakoita (Liminganjokivarsi ja Linnukkapatsas). Luontoselvityksessä havaitut suojelullisesti huomionarvoisten lintulajien reviirit säilyvät pääosin nykyisellään. Merkittävimmät muutokset kohdistuvat Lumijoentien suunnitellun alikulun ympäristöön ja junaradan varrelle, jossa elinympäristöt muuttuvat tai tuhoutuvat.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä negatiivisia vaikutuksia suunnittelualan luonnon monimuotoisuuteen. Pääosa rakentamisesta sijoittuu jo valmiiksi rakennetuille alueille, ainoastaan junaradan kaakkoispuolella rakentamaton peltoalue kaavoitetaan asumiselle. Taajamaluonnon monimuotoisuutta tuetaan kaavamääräyksillä.

#### **5.4.6 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Kaavamuutos vahvistaa Limingan asemaa itsenäisenä kuntana Oulun työssäkäyntialueella. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuinrakentamisen keskustaaajamassa ja kunnan väkiluvun kasvamisen.

Kaavamuutos tiivistää Limingan keskustaaajaman yhdyskuntarakennetta. Pääosa uudesta rakentamisesta sijoittuu nykyisen rakennetun alueen sisään, ja osa rakentamisesta nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä sijaitsevalle rakentamattomalle peltoalueelle. Peräkyläntien varrelle sijoittuvaa uudisrakentamista lukuun ottamatta suunniteltu rakentaminen tukeutuu nykyiseen katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan.

Kaavan toteutumisen myötä liikenne taajamassa voi lisääntyä. Autoliikenteen arvioidaan lisääntyvän Peräkyläntiellä ja sen eteläisessä ja pohjoisessa liittymässä. Liikenne lisääntyy myös Liminganraitilla, Tupoksentiellä ja Meijerintiellä maankäytön lisääntyessä. Merkittävimmät vaikutukset ovat Lumijoentiellä ja Kauppakadulla, joille suurin osa autoliikenteestä suuntautuu.

Lumijoentielle sekä Liminganraitin että Peräkyläntien liittymiin esitetään kiertoliittymiä. Niiden avulla ajonopeuksia voidaan hillitä Lumijoentiellä ja varmistaa liittymien toimivuus. Liittymässä jalankulku- ja pyöräteiden alikuluille on vähän tilaa nykyisen maankäytön takia. Kiertoliittymillä voidaan suojateiden turvallisuutta parantaa. Ne myös antavat pyöräilijöille etua liittymissä.

Rautatieaseman sijoittuminen ydinkeskustan ja uuden tiiviin asumisen lähelle antaa entistä paremmat mahdollisuudet lähijunaliikenteelle. Laiturin tarkempi sijoittuminen määritellään ratasuunnittelussa. Aseman yhteyteen on esitetty uusi jalankulun ja pyöräliikenteen alikulku, joka palvelee sekä junamatkustajia että kulkijoita radan puolelta toiselle. Väylä jatkuu luontevasti ydinkeskustan ja koulun suuntaa sekä kaakkoon asuinalueille. Aseman yhteyteen on mahdollista osoittaa runsaasti pyöräpysäköintiä, sillä matkat taajaman alueelta asemalle ovat sopivia pyöräilyyn. Aseman lähelle saadaan myös joukkoliikenteen pysäkki. Henkilöautojen pysäköintiä on esitetty radan kaakkoispuolelle, missä sille on parhaiten tilaa ja alue on autolla hyvin saavutettavissa.



#### 5.4.7 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä Limingan keskustan taajamakuva ryhdistäytyy, kun uudet rakennukset rajaavat nykyisin paikoitellen liiankin avointa tilaa. Rakentamisen mittakaava säilyy kuitenkin ”pikkukaupunkimaisena” ja pääkatujen varsille on kaavoitettu pääosin 4-5-kerroksista rakentamista. Puistomaiset katutilat ja pienet aukiot muodostavat viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen *’Limingan lakeuden kulttuurimaisema’*. Paikallisesti maisema muuttuu erityisesti junaradan kaakkoispuolisen peltoalueen rakentamisen ja Lumijoentien alikulun rakentamisen myötä. Nykyiseltä ylikulkusillalta avautuu pellon kautta näkymä Limingan keskustan suuntaan, erityisesti Limingan osuusmeijerille. Toisaalta ylikulkusillan pengertä voidaan ajatella näkymiä katkaisevaksi rakenteeksi, jonka poistaminen yhdistää Lumijoentien molemmat puolet yhteiseksi maisemaksi. Peltoalueen rakentaminen vähentää taajaman maaseutumaisesta ilmeestä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennukset on suojeltu sr-merkinnöillä ja Limingan pappilan tapauksessa myös ympäristö on suojeltu. Limingan osuusmeijerin arvokkaimmat osat on suojeltu ja vuonna 2022 myönnetyn purkuluvan mukaiset osat suunniteltu purettavaksi.

#### 5.4.8 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Taajaman ydinalueelle suunnitellut keskustatoimintojen alueet mahdollistavat yritystoiminnan sijoittumisen Limingan keskustaan. C-merkintä mahdollistaa monipuolisesti liiketilojen, toimistojen ja palveluiden sijoittamisen korttelialueelle. Kaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän kasvu vahvistaa palveluiden asiakaskuntaa.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikennemelu

Kaavan luonnosvaiheessa on tunnistettu, että iso osa suunnittelualueesta sijoittuu junaradan melualueelle ja selvitetty melutaso päivä- ja yöaikaan. Melusuojauksia ei ole kaavaluonnoksessa esitetty, vaan ne suunnitellaan vasta kaavan ehdotusvaiheessa. Limingan keskustasta Oulun suuntaan on meneillään kaksoisraiteen ratasuunnittelu, jonka yhteydessä suunnitellaan nykyisten rakennettujen alueiden melusuojauksia. Rautatien melua kantautuu Asemansseudun kaavamuutoksen alueelle myös varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolelta, minkä vuoksi kaksoisraiteen yhteydessä suunniteltavien melusuojarakenteiden tulee olla tiedossa, kun Asemansseudun kaavamuutoksen melusuojauksia suunnitellaan. Hankkeiden aikataulut eivät ole melusuojausten suunnittelun osalta osuneet yhteen, minkä vuoksi kaavamuutosalueen melusuojauksia ei ole voitu vielä suunnitella.

On todennäköistä, että melusuojausten suunnittelu aiheuttaa ehdotusvaiheessa muutoksia kaavaratkaisuun rautatien läheisyyteen sijoittuvien kortteleiden osalta. Erityisesti Kramsunkujalle suunnitellut uudet kerrostalot ovat rautatien melun kannalta haastavia, ja niiden suunnitteluratkaisua voidaan joutua vielä tarkentamaan.

#### Tärinä ja runkomelu

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä on huomioitu asemakaavan suunnittelussa ja tärinäalueet (värähtelyluokka C ja D) on merkitty kaavakarttaan. Aivan junaradan varrelle alueelle, jossa värähtelyluokka D ylittyy, on kaavoitettu kaksi 8-kerroksista kerrostaloa Limingan osuusmeijerin molemmille puolille. Värähtelyluokan D alueelle on suunniteltu kahdeksan 5-6-kerroksista





kerrostaloa Kramsunkujalle ja rautatien kaakkoispuolelle sekä 4-kerroksinen kerrostalo Kakarajalle.

Tärinän ja runkomelun ohjearvot on annettu kaavamääräyksissä, joissa on myös veloitettu esittämään raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

#### 5.7 Nimistö

Kaava-alueen uudet kadut on nimetty läheisten tilojen tai historian mukaan (Jaakkolantie, Maitokuja) tai alueen olemassa olevaa nimistöä täydentäen (Nahkurinkuja, Niittysaunantie). Nykyinen tori on nimetty Keskustatoriksi ja Limingan osuusmeijerin edustalle sijoittuva aukio Meijerinaukioksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

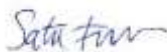
Asemakaavan toteutumista ohjataan kaavamerkinnoilla ja kaavamääräyksillä, joissa annetaan melko tarkkoja ohjeita alueen toteuttamiselle.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemanseudun asemakaavamuutoksen toteutumisen aikajänne on pitkä, jopa kymmeniä vuosia. Toteutumisen aikatauluun vaikuttavat mm. alueen sirpaleinen maanomistus sekä asuntojen ja liiketilojen kysyntä. Kaavan toteuttaminen ei rautatien kaakkoispuolista aluetta lukuun ottamatta vaadi katujen tai kunnallistekniikan laajamittaista rakentamista, mikä mahdollistaa kaavan toteutumisen joustavasti tontti tai kortteli kerrallaan.

Oulussa 8.5.2023

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors  
arkkitehti, YKS 583

