



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

EKOKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Selostus liittyy 16.11.2022 päivättyyn asemakaavaehdotukseen (vähäiset muutokset 22.2.2023). Asemakaavan muutos koskee Ekokorttelin asemakaavan kortteleita 800-805 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja suojaviheralueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 830-834.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

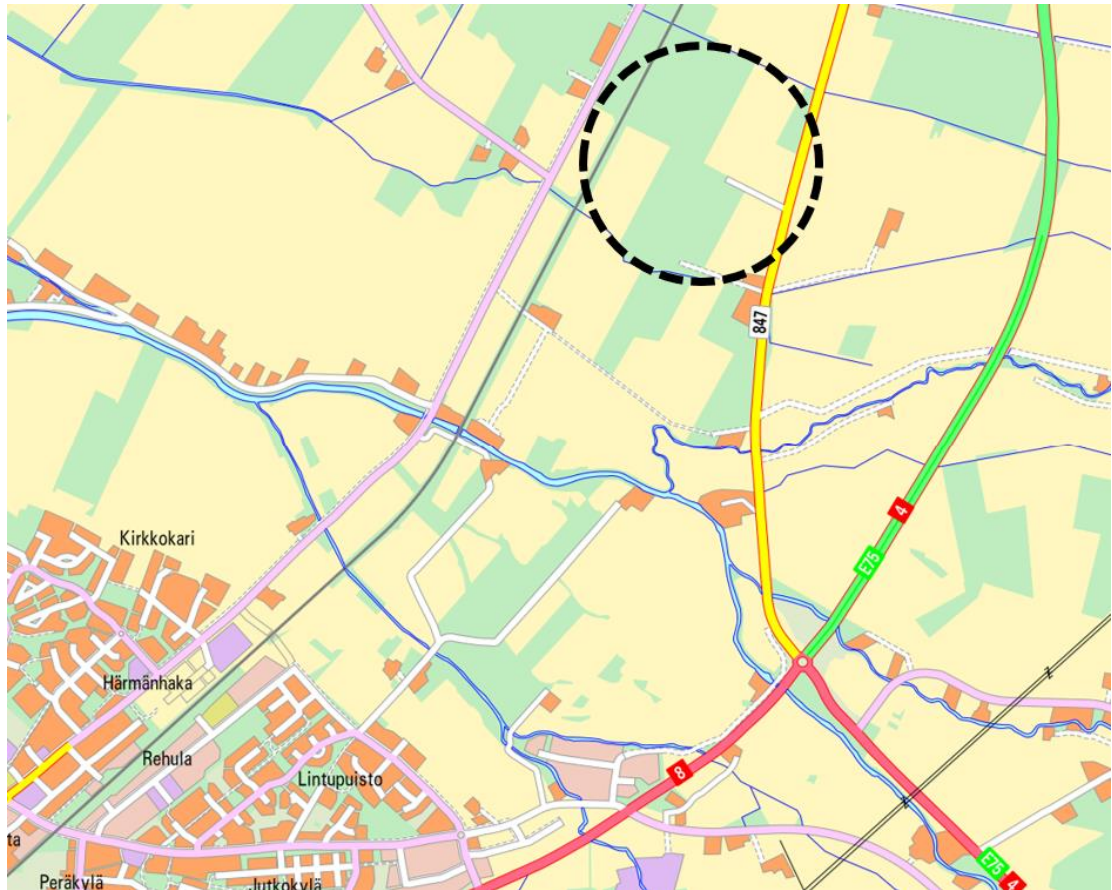
Kaavan nimi Ekokorttelin asemakaavan muutos ja laajennus	
Kaavan laatija Limingan kunta kaavoitus Venzia Rizzi kunnanarkkitehti venanzia.rizzi@liminka.fi puh. 050 5259 352	 Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi
Kaavan vireilletulo Vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa kuulutuksessa julkaistu nettisivulla sekä lehti-ilmoituksessa 26.1.2022.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kunnanhallituksessa x.x.2023 § Hyväksytty kunnanvaltuustossa x.x.2023 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut voimaan x.x.2023.	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Limingassa Tupoksen kylässä Haarasillan läheisyydessä. Ekokortteli rajautuu idästä Ouluntiehen ja lännestä junarataan. Kaavamuuotos koskee koko Ekokorttelin asema-kaava-alueetta. Kaava-alueen koko on noin 61 ha.

Kaava-alueeseen kuuluvia kiinteistöjä ovat 425-402-69-23, 425-402-52-47, 425-402-119-36, 425-403-29-9, 425-403-29-10, 425-402-73-25, 425-403-14-25, 425-403-29-8, 425-1-9901-1, 425-895-0-847, 425-402-1-205





Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla. (Kartta: Oulun seudun karttapalvelu)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Ekokorttelin asemakaavan muutos ja laajennus.

Limingan kunta on hankkinut omistukseensa maa-alueita Ekokorttelin asemakaavan alueelta ja sen läheisyydestä. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on kaavoittaa kunnan hankkimat maat teollisuusalueeksi ja samalla järkevöittää teollisuuskortteleiden tonttijakoa ja kulkuyhteyksiä.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on kehittää Ekokorttelin aluetta vetovoimaiseksi ja toimivaksi kiertotalouteen keskittyväksi teollisuus- varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi.



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.....	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	9
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät.....	9
3.1.6	Maanomistus	10
3.2	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Maakuntakaava.....	11
3.2.3	Yleiskaava.....	15
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	16
3.2.5	Rakennusjärjestys	17
3.2.6	Pohjakartta.....	17
3.2.7	Rakennuskiellot.....	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Vireilletulo.....	18
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4.6	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	19



5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.1.1	Mitoitus.....	19
5.1.2	Palvelut	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen	24
5.4.5	Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	24
5.4.7	Ympäristövaikutukset.....	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	25
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	25
5.7	Nimistö.....	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 4	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
Liite 5	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 17.5.2021 § 157.
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu 26.1.2022.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 26.1.2022. (MRL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 26.1. – 11.2.2022 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 17.1.2022 § 9. Nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja 5 kpl. Mielipiteitä ei esitetty.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.12.2022- 27.1.2023 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 7.12.2022 § 292. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia 1 kpl ja saatiin lausuntoja 6 kpl.
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.2023 §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2023 §
Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut voimaan xx.xx.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella teollisuusalueen sisällä sijaitseva maa- ja metsätalousalue muutetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi. Osittain nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kiinteistö 425-402-69-23 kaavoitetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi ja suojaviheralueeksi. Rautatiealue sisällytetään asemakaavaan. Ekokorttelin teollisuusalueen katuverkkoa muutetaan siten, että voimassa olevan asemakaavan pistokadut Ratahaka ja Hirvashaka yhdistetään läpiajettavaksi lenkkimäiseksi kaduksi. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueiden tonttijakoa muutetaan siten, että tontit sopivat entistä paremmin teollisuustoimintaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos ja laajennus on tullut voimaan. Ennen tonttien luovuttamista rakentajille tulee alueelle rakentaa kadut ja kunnallistekniset verkostot, joiden rakentamista vastaavat Limingan kunta, Oulun seudun sähkö ja Limingan Vesihuolto Oy.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osittain toteutunutta teollisuusaluetta. Teollisuusalueelle on rakennettu yksi katu, Ratahaka, joka johtaa tähän mennessä ainoalle käytössä olevalle teollisuustontille (korttelin 803 tontti 1). Alueen rakentamattomat osat ovat peltoa ja metsää.

Suunnittelualueita rajaa idän puolelta Ouluntie (seututie 847) ja lännen puolelta rautatie. Alueen etäisyys Limingan keskustasta on noin 4,5 km ja Tupoksen taajaman keskuksesta noin 3 km.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajaus ja voimassa oleva asemakaava ortoilmakuvalla (ilmakuva Limingan kunta).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen Limingan lakeuden kulttuurimaisema.

Limingan lakeuden maisema-alue on laaja, omaleimainen ja monipuolinen kokonaisuus. Maisemalle tyypillisiä ominaispiirteitä ja alueen merkittävimpiä identiteettitekijöitä ovat elinvoimaiset maatalousalueet ja taajama-alueet sekä Liminganlahden luonnonympäristö, rannikon maankohoamisalueet ja sukessiovyöhykkeet. Avoimelle ja alavalle maisema-alueelle tyypillinen, omaleimaisuutta luova erityispiirre ovat pitkät ja laajat, paikoin silmäkantamattomat näkymät. Maisemakuva on pääpiirteissään yhtenäinen ja vaikuttava.

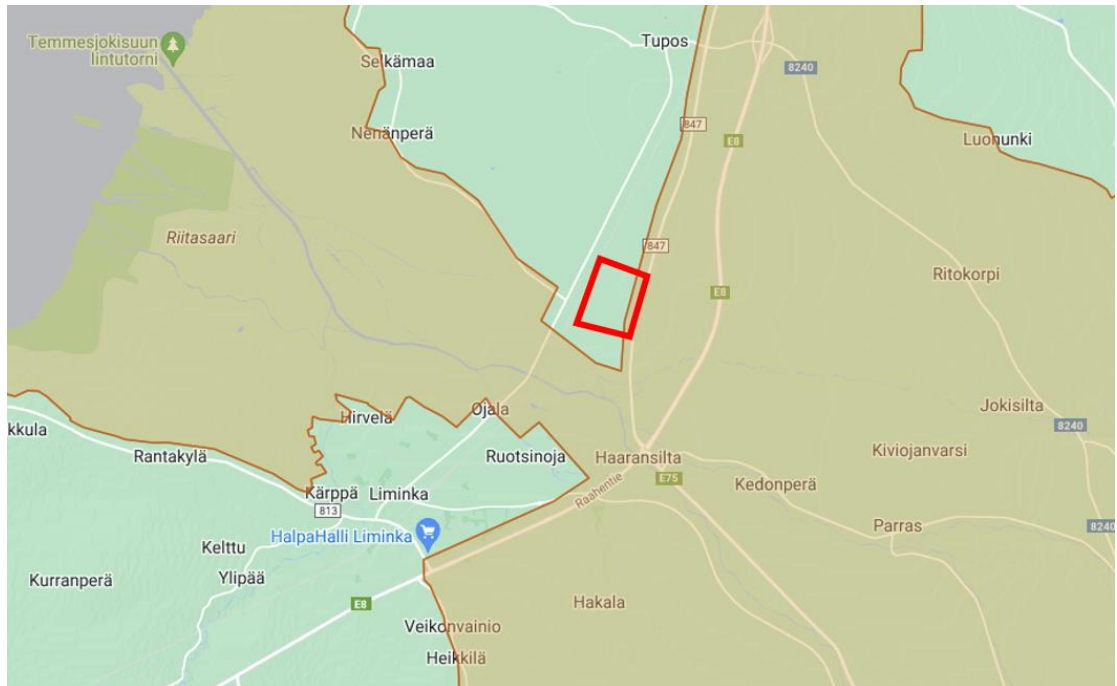


Suunnittelualueen maisemakuva on tilkkutäkkimäinen ja se koostuu pienehköistä pelto- ja metsäsaarekkeista. Maisema-alueelle tyypillisiä laajoja peltoaukeita on Ouluntien itäpuolella ja Temmesjoen varrella.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueen rakentamattomat osat ovat peltoa ja niiden keskellä pieninä kuvioina kasvasaa ojitettua talousmetsää. Corine Land Cover -aineiston perusteella kuviot ovat kivennäismaalla kasvavaa seka- tai lehtimetsää, joissa puuston ikä on noin 20-40 vuotta. Aluetta reunustaa kaksi valtaojaa: pohjoisessa Keskiuoja ja etelässä Ruhko-oja.

Suunnittelualue sijoittuu kansainvälisesti tärkeän lintualueen (IBA) Oulun seudun kerääntymisalue läheisyyteen. Suunnittelualue ei kuitenkaan ole IBA-aluetta.



Kuva 3 Oulun seudun kerääntymisalue on merkitty karttaan ruskealla rajauksella ja täytteellä. Ekokorttelin kaava-alue on merkitty punaisella viivalla. (Kartta: Bird Life International)

Suunnittelualueen uhanalaistiedot on tarkistettu Laji-fi -tietokannasta 12.10.2021. Tietokannan mukaan suunnittelualueella on tehty joitakin yksittäisiä linnustohavaintoja: kuovi (silmälläpidettävä), kiuru (silmälläpidettävä, rauhoitettu), pensastasku (vaarantunut, rauhoitettu), taivaanvuohi (silmälläpidettävä, rauhoitettu), naurulokki (vaarantunut, rauhoitettu). Kyseessä olevat havainnot ovat kansalaishavainnoja tai asiantuntevien harrastajien tekemiä.

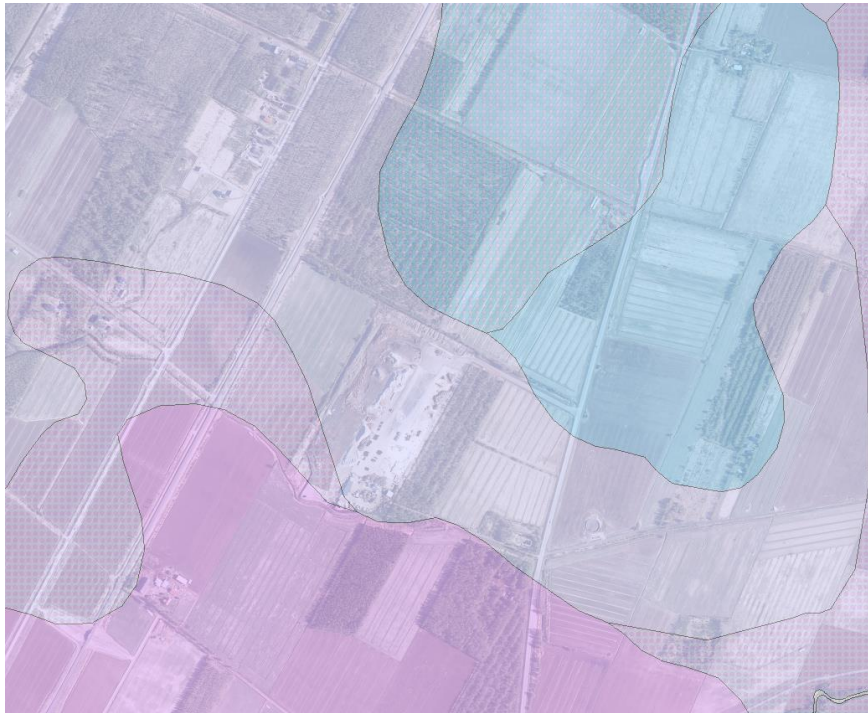
Alueen uhanalaistietoja on täydennetty Lajitietokeskuksesta 26.4.2022 tehdyllä aineistopyynnöllä, joka sisältää myös käyttörajoitettua lajitietoa. Aineiston perusteella suunnittelualueen läheisyydestä on tallennettu yksittäinen havainto erittäin uhanalaisesta petolintulajista. Biologin arvion mukaan on epätodennäköistä, että havainto kuitenkin tarkoittaisi lajin pesintää juuri havaitussa paikassa. Kyseessä oleva petolintulaji saalistaa kilometrien etäisyydellä pesäpaikasta, ja suunnittelualueen läheisyydessä noin 1 km säteellä on melko runsaasti lajille potentiaalista pesimämaastoa.

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on hiesua ja savea. Pinnanmuodoiltaan alue on erittäin tasainen.



GTK:n Happamat sulfaattimaat -palvelun perusteella suunnittelualueella esiintyy happamia sulfaattimaita. Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi GTK:n kartoituspistettä, joissa sulfidikerroksen alkamissyvyys on noin 1-1,5 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Kuva 4 Ote suunnittelualueen maaperäkartasta. Siniset alueet ovat savea, kellertävät alueet hiesua ja vaaleanpunaiset alueet hienoa hietaa. (Kartta: GTK:n maankamara-palvelu)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset ja toiminta

Suunnittelualueella olevat rakennukset sijoittuvat ainoalle toiminnassa olevalle teollisuustontille, ja ne liittyvät käynnissä olevaan toimintaan. Tontilla toimivat yritykset keskittyvät jätehuoltoon ja kiertotalouteen. Tontille sijoittuu tällä hetkellä kuntalaisille tarkoitettu Limingan lajitteluasema, polttokelpoisen jätteen lajittelulaitos ja biojätteen siirtokuormauspiste sekä metalliromun kierrätykseen keskittynyt yritys. Toiminnalla on voimassa olevat ympäristöluvut

Suunnittelualueen eteläpuolella sen välittömässä läheisyydessä on kaksi asuinrakennusta ja länsipuolella Tupoksentien varrella useita asuinrakennuksia. Lisäksi alueen ympäristössä on harvakseltaan haja-asutustyyppistä asuinrakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueetta sivuava Ouluntie on osa vanhaa Pohjanmaan rantatietä. Pohjanmaan rantatie on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista. Ratsupolusta 1600-luvulla kehittynyt maantie on kulkenut Turusta Tukholmaan Pohjanlahden ympäri. Rantatie on ollut Pohjanmaan tärkein tie ja Lapin läänin alueella pitkään ainoa maantie.

RKY-kohdekuvauksen mukaan Limingalla sijaitseva Ouluntien osuus ei kuulu Pohjanmaan rantatien parhaiten säilyneisiin, valtakunnallisesti merkittäviin osuuksiin. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä Ouluntie on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Liikenne

Ekokorttelin itäpuolella kulkee Ouluntie (seututie 847), joka on alueen merkittävin liikenneväylä. Ouluntie liittyy valtatie 4:än etelässä Haaransillan liikenneympyrän ja pohjoisessa



Tupoksen eritasoliittymän kautta. Alueen länsipuolelta kulkee pääradan Oulu-Ylivieska rataosuus. Lähimmät junaradan alitukset ovat Tupoksen Oikotie ja Temmesjoen pohjoispuolella sijaitseva yksityistien alikulku. Suunnittelualueelle on toteutettu Ratahaka-nimistä katu noin 550 metriä.

3.1.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännökset on tarkistettu museoviraston tietokannasta 19.10.2021.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

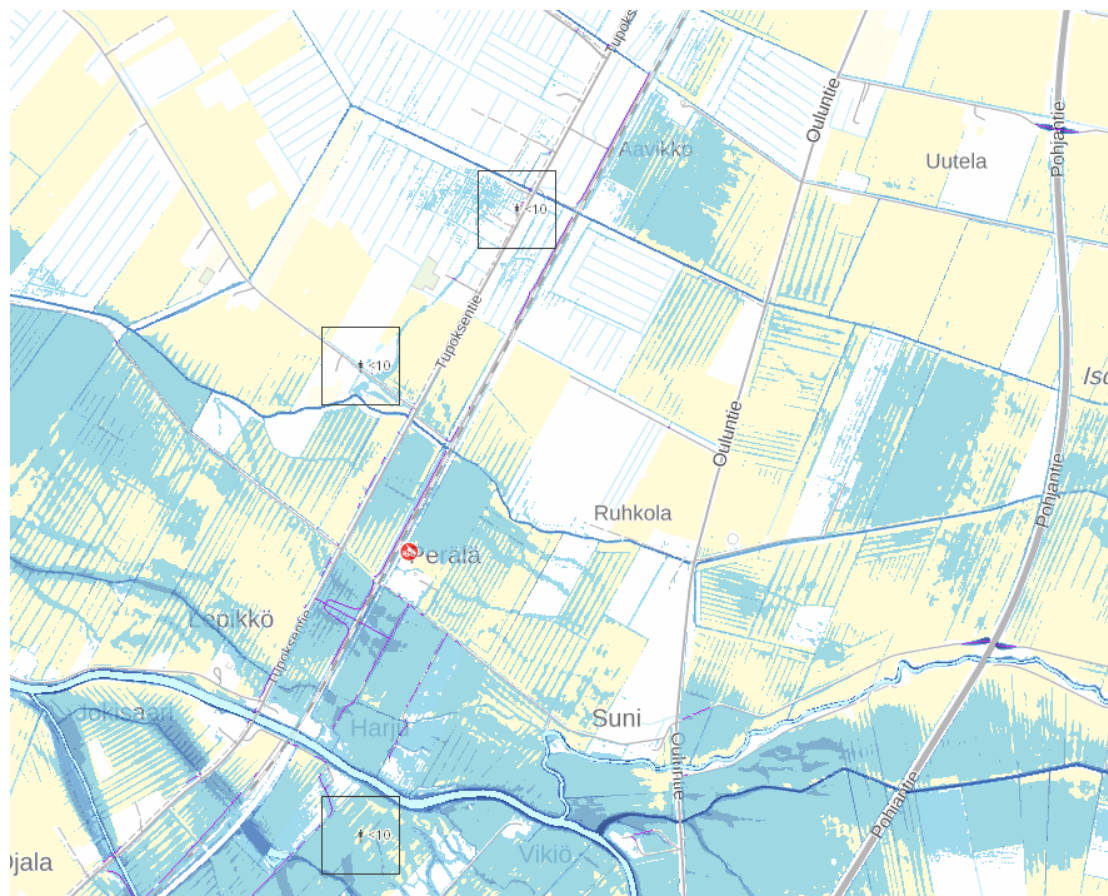
Tärinä ja melu

Suunnittelualueella esiintyy rautatien liikenteestä aiheutuvaa melua. Ankkurilahti-Haaransilta-Liminganportti osayleiskaavaa varten tehdyn selvityksen mukaan rautatien laskennallinen 55 dB:n melualue ulottuu noin 250 metrin etäisyydelle radasta.

Suunnittelualueella esiintyy todennäköisesti junaliikenteestä aiheutuvaa tärinää, mutta alueille ei ole tehty tärinäselvityksiä.

Tulva

Suunnittelualueen eteläpuolella noin 900 m etäisyydellä suunnittelualueen rajasta sijaitsee Temmesjoki, joka tulvii keväisin. Lisäksi suunnittelualueita reunustaa kaksi valtaojaa: pohjoisessa Keskioja ja etelässä Ruhko-oja. Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelun mukaan kerran sadassa vuodessa toistuva harvinainen vesistötulva ei ulotu suunnittelualueelle. Suunnittelualueen pohjoisosan pelto-ojat voivat kuitenkin täyttyä vedellä.



Kuva 5 Kerran sadassa vuodessa toistuva harvinainen vesistötulva. Alueet, joille vesi nousee, on väritetty sinisellä värillä. Kartta: Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelu.



Teollisuustoiminnan ympäristövaikutukset

Suunnittelualueelle sijoittuu jätteiden käsittelyyn ja kiertotalouteen liittyvää yritystoimintaa, jonka ympäristövaikutuksia ohjataan Ympäristönsuojelulain mukaisten ympäristölupien kautta.

3.1.6 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Limingan kunnan omistuksessa. Alueella on yksi yksityisen omistama kiinteistö. Rautatiealueen ja Ouluntien tiealueen omistaa valtio.

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-, liikku- mis- 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.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
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.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

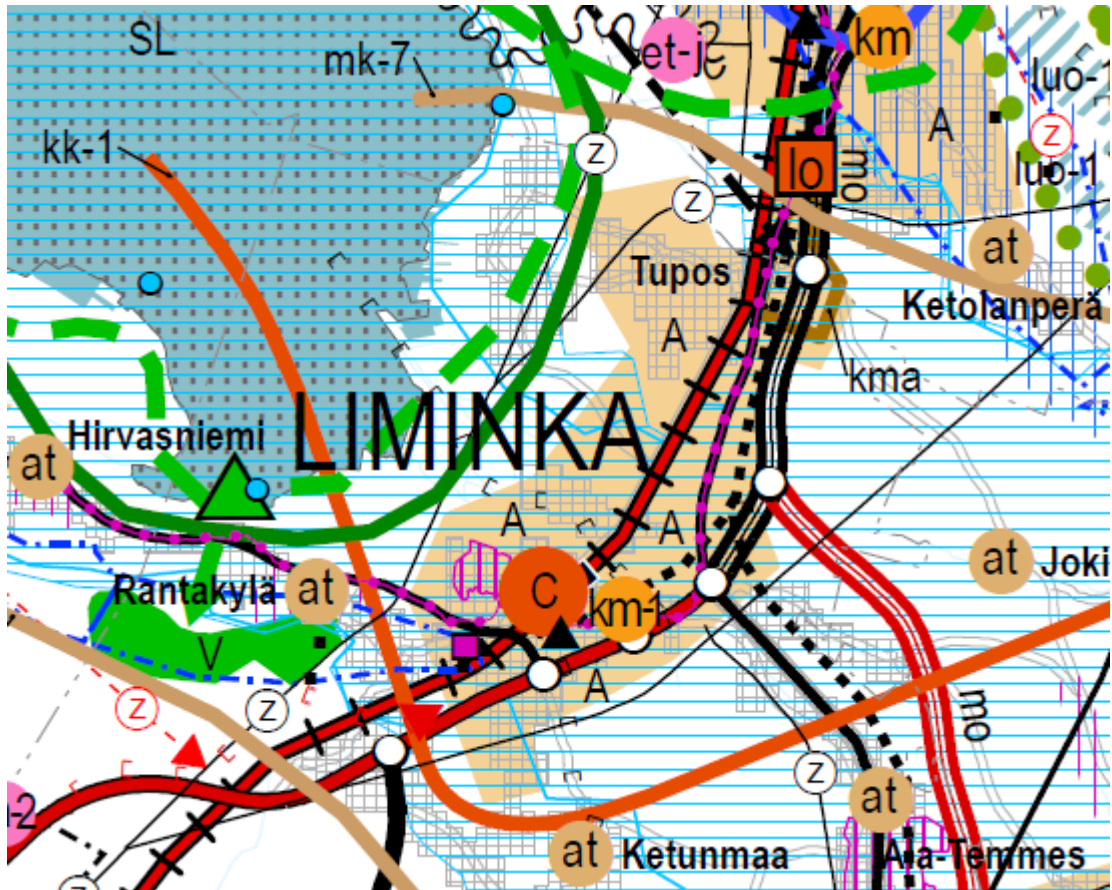
Limingan kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

- 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 tammikuussa 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 energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut vireille lokakuussa 2021 ja valmisteluvaiheen kuulemisaineisto on ollut nähtävillä 8.8. – 23.9.2022. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan teemoja ovat:

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



Kuva 6 Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (kartta: Pohjois-Pohjanmaan liitto 5.11.2018)

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamerkinnät:



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: OULUN KAUPUNKISEUTU

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Oulun valtakunnanosakesukuksen 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 suuryksiköjä, 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

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, 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 asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

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.



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.

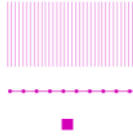
Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

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-aluetyöryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo kaikista maakunnallisesti 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 maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen 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 taajamakuvallisesti 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.

st/yt/pk

SEUTUTIE, YHDYSTIE TAI PÄÄKATU



Merkinnällä osoitetaan liikennejärjestelmän kokonaisuuden kannalta merkittävät seututiet, yhdystiet tai pääkadut



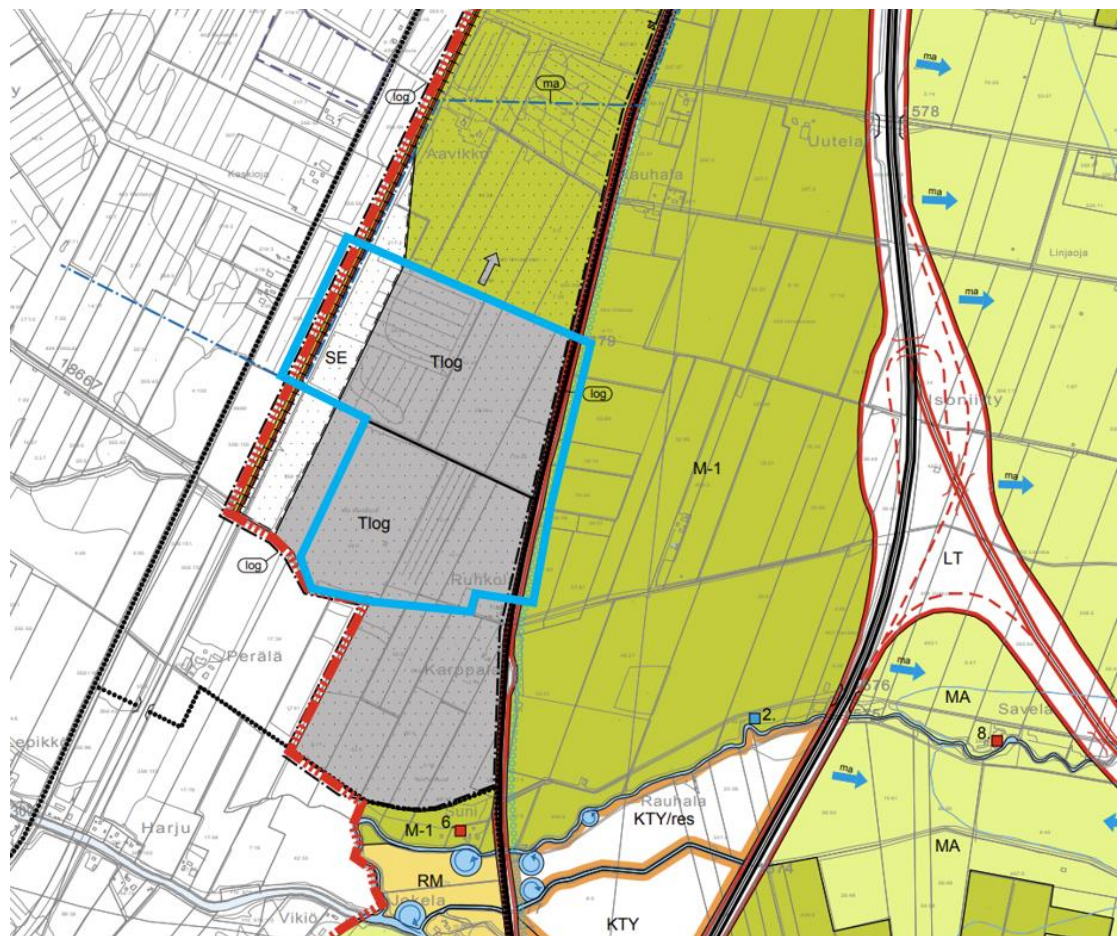
MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEEN PÄÄRATA

Suunnittelumääräys:

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

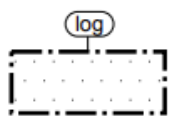
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 25.5.2015 hyväksytty Limingan Ankkurilahden – Haarasillan – Liminganportin osayleiskaava 2040. Voimassa oleva osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja se ohjaa alueen asemakaavoitusta.



Kuva 7 Ote Ankkurilahden – Haarasillan – Liminganportin osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Asemakaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

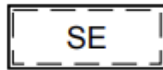
Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:



LOGISTIIKKAVYÖHYKETTÄ TUKEVAN TOIMINNAN ALUE



Alue kuuluu Kempele-Liminka -logistiikkavyöhykkeeseen. Alueelle tulee laatia asemakaava.



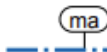
SELVITYSALUE

Selvitysalue varataan logistiikkavyöhykkeen tarpeisiin. Selvitysalueen maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillisellä suunnitelmalla.



TEOLLISUUS-, VARASTO- JA LOGISTIIKKAPALVELUJEN ALUE.

Alueelle tulee laatia asemakaava.



VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

Merkinnällä osoitetaan Limingan lakeuden valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue. Vaikutukset arvokkaaseen ympäristöön on huomioitava alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja muussa maankäytössä. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava siten, että niistä ei aiheudu maisema-, eikä ympäristöhaittaa.



HISTORIALLINEN POHJANMAAN RANTATIEN TIELINJA



SEUTUTIE



MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEEN PÄÄRATA

Merkinnällä osoitetaan nopean junaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen rataosa Etelä-Suomesta Ouluun.

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



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

6. HAPPAAMAT SULFAATTIMAAT

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää kaikkien suurempien maata muokkaavien toimenpiteiden suunnittelun yhteydessä.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.8.2016 hyväksytty Ekokorttelin asemakaava. Osa alueesta on tällä hetkellä asemakaavoittamatonta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi, jolla ei saa käsitellä ympäristölle vaarallisia aineita ja jolla toiminta saattaa edellyttää ympäristölupaa (T-1), maantien alueeksi (LT), suojaviheralueeksi (EV) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).





Kuva 8 Ote Limingan asemakaavayhdistelmästä (ei mittakaavassa).

3.2.5 Rakennusjärjestys

Limingan kunnan rakennusjärjestys on 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

Kaavamuutoksen taustalla on Limingan kunnan tahto kehittää Ekokorttelista vetovoimainen ja toimiva kiertotalouteen ja logistiikkaan keskittynyt teollisuusalue. Kunta on voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen hankkinut Ekokorttelin alueelta maa-alueita omistukseensa, mikä mahdollistaa alueen teollisuustonttien järjestelyn entistä toimivammaksi kokonaisuudeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 17.5.2021 § 157.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:ssä. Lukkaroinen Arkkitehdeilla on voimassa oleva kaavasuunnittelun puitesopimus Limingan kunnan kanssa. Puitesopimus on kilpailutettu alkuvuodesta 2020. Kaavoitusta ohjaa Limingan kunnanarkkitehti ja muu kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

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. Osallisia ovat myös viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joita kaavan sisältö koskee. Tarkempi luettelo osallisista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksessa ja kunnan internetsivuilla 26.1.2022.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavan sisältöön julkisten nähtävillöiden kautta. Osalliset voivat lisäksi olla yhteydessä kuntaan ja suunnittelijoihin koko kaavaprosessin ajan.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on esitelty yksityiskohtaisesti liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen ja tarvittaessa neuvotteluiden kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Ekokorttelin aluetta vetovoimaiseksi ja toimivaksi kiertotalouteen keskittyyväksi teollisuus- varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi sekä varautua Kempele-Liminka-logistiikkavyöhykkeen kehittymiseen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu pohjautuu voimassa olevaan yleiskaavaan ja asemakaavaan, eikä suunnittelussa ole ollut tarpeen etsiä asemakaavaratkaisulle vaihtoehtoja.



4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 3 ja 4.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 834 ympärille on lisätty suojaviheralueet, joille on merkitty ohjeelliset meluvallit.
- Kaavaehdotukseen on lisätty tärinää ja melua koskevat kaavamääräykset.
- Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on tarkennettu.
- Kaavaselostukseen on lisätty ohje pesimälinnuston huomioimisesta alueen rakentamisessa.
- Kaavaselostukseen on lisätty IBA-alueen 'Oulun seudun kerääntymisalue' rajausta.
- Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty hulevesiselvitys.
- Valmisteluvaiheen palautteeseen on lisätty Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologista kulttuuriperintöä koskeva lausunto.

Ekokorttelin kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä eivätkä ne koske yksityistä etua. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella kortteleiden 803 ja 804 välissä sijaitseva maa- ja metsätalousalue muutetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi. Ekokuja-katua siirretään kohti länttä, jotta sen molemmin puolin olevista teollisuustonteista saadaan isompia. Rakennettu korttelin 803 tontti 1 säilyy ennallaan, kuten myös Ratahaka-kadun eteläpuoleisia kortteleita ympäröivä suojaviheralue.

Ratahaka- ja Hirvashaka-kadut yhdistetään yhtenäiseksi ympäriajettavaksi kaduksi, mikä mahdollistaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna pienempien teollisuustonttien kaavoittamisen kadun varrelle. Kiertokuja-katua siirretään länteen, jotta sen varrelle sijoittuvista teollisuustonteista saadaan paremman muotoisia ja kokoisia. Kiertokujan varrelle kaavoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet.

Asemakaavaa laajennetaan rautatiehen saakka. Radan varrelle osoitetaan suojaviheralue, jonka länsipuolella oleva kaavoittamaton alue liitetään kortteliin 834.

Koko alueen kortteleiden numerot muuttuvat. Ajantasakaavan korttelit 800-805 poistuvat ja niiden tilalle tulevat korttelit 830-834.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen myötä teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueen pinta-ala kasvaa noin 3,5 ha ja rakennusoikeus lisääntyy noin 10 000 k-m².



ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT		
Alue	Pinta-ala ha	Rakennusoikeus
T-1	39,406	118 218 k-m ²
LR	2,0039	
LT	3,409	
ET	0,2838	
EV	7,403	
M	2,4155	
kadut	6,1884	
Yht.	61,1096 ha	118 218 k-m²

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue on kauttaaltaan teollisuusaluetta, eikä siten tarvitse julkisia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan suunnittelun laadullisena tavoitteena on imagovaikutuksiltaan positiivisen ja taajamakuvaltaan edustavan teollisuusalueen rakentuminen. Ympäristön laatua ohjataan asemakaavamääräyksillä, kuitenkin yritystoiminnan edellytykset huomioiden. Teollisuustoiminnan maisema- ja äänihaittoja ehkäistään aluetta ympäröivällä suojaviheralueella, johon on mahdollista rakentaa esimerkiksi meluvalleja tai istuttaa suojapuustoa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

T-1 – Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialue

Ekokorttelin alueen teollisuustontit on osoitettu T-1-merkinnällä, joka mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi logistiikkapalveluiden ja uusiutuvan energian tuotantoon liittyvien laitosten sijoittumisen alueelle. Teollisuuskortteleiden tehokkuusluku on $e=0,30$. Suurin sallittu kerrosluku on II, paitsi Ouluntien varrelle sijoittuvissa kortteleissa, joissa kerrosluku on IV.

Voimassa olevan asemakaavan T-1-merkintään verrattuna merkinnästä on poistettu lause, jonka mukaan ihmisille ja ympäristölle vaarallisia aineita ei saa käsitellä ja toiminta saattaa edellyttää ympäristölupaa. Vaarallisten aineiden käsittelyä ja ympäristöluvan tarvetta ohjaa Ympäristönsuojelulaki, eikä asemakaavassa ole tarpeen ottaa asiaan kantaa. Kaavamerkintään on lisätty mahdollisuus rakentaa alueelle uusiutuvan energian tuotantoon liittyviä laitoksia tai rakenteita. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi aurinkopaneeleita tai maalämpöä. Haitallisia ympäristövaikutuksia aiheuttavien energialaitosten, kuten biokaasulaitosten, sijoittuminen alueelle tulee ratkaista ympäristöluvituksen kautta.

5.3.2 Muut alueet

Suunnittelualueen liikenneväylät on merkitty kaduiksi, yleisen tien alueeksi (LT) ja rautatiealueeksi (LR). Kaava-alueita reunustaa itä- ja eteläpuolelta suojaviheralue (ET), jolle voidaan rakentaa esimerkiksi meluvalleja ja istuttaa suojapuustoa. Ouluntien varrella olevaa puustoa on merkitty säilytettäväksi. Alueelle on kaavoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET), joille voidaan tarpeen mukaan rakentaa esimerkiksi



aluekohtainen voimalaitos, jätevesipumppaamoita ja puistomuuntamoita. Alueella sijaitseva viljelyssä oleva pelto on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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.	Asemakaava tukee elinkeino- ja yritystoiminnan kehittymistä.
Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Ekokortteli on teollisuusalue, jota ei alueelle tavoiteltujen toimintojen ympäristövaikutusten vuoksi voi sijoittaa lähelle tiivistä asutusta.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	-
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Ekokorttelista muodostuu uusi työpaikka-alue, jonne kuljetaan todennäköisesti pääosin henkilöautolla. Alueelle on joukkoliikenneyhteys.
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.	Ekokorttelista on mahdollista kehittää logistiikkakeskus.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja	-



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Asemakaavassa annetaan hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Ekokorttelin teollisuus- ja logistiikka-alueen läheisyyteen sijoittuu asuntoja. Teollisuustoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien ympäristö- ja terveysvaikutusten hillitsemiseksi teollisuusalueen ympärille on osoitettu suojaviheralue. Teollisuustoiminnan ympäristövaikutuksia ohjataan tarkemmin ympäristöluvituksen yhteydessä. Ympäristölupaprosessissa ratkaistaan, voiko hakemuksen mukainen toiminta sijoittua Ekokorttelin alueelle.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkempien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Ekokorttelin teollisuus- ja logistiikka-alueen läheisyyteen sijoittuu asuntoja. Teollisuustoiminnasta mahdollisesti aiheutuvia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä hallitaan ympäristöluvituksen kautta. Riskialttiin toiminnan ja asutuksen välille tulee jättää riittävä turvaetäisyys, joka määräytyy suunnitellun toiminnan mukaan. Ympäristölupaprosessissa ratkaistaan, voiko hakemuksen mukainen toiminta sijoittua Ekokorttelin alueelle.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	-
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonais- ja turvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	-
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	-



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Ekokorttelin teollisuusalueen toteuttaminen vähentää metsän pinta-alaa. Tällä asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei kuitenkaan merkittävästi heikennetä luonnon monimuotoisuutta, koska valtaosa suunnittelualueesta on jo asemakaavoitettu teollisuustoiminnoille.
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.	Ekokorttelin teollisuusalueesta voi kehittyä merkittävä kiertotalouteen keskittynyt teollisuusalue.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin	Ekokorttelin alueelle on mahdollista sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon liittyviä laitoksia ja rakenteita, kuitenkin laitosten ympäristövaikutukset huomioiden.
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukukuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	-

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, kun kaavaluonnoksen tilannetta verrataan alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Ekokorttelin alue on jo asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi, eivätkä kaavaluonnoksen mukaiset katuverkon muutokset tai alueen sisällä ja reunalla sijaitsevan maatalousalueen muuttaminen teollisuusalueeksi lisää merkittävästi toiminnan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Asemakaavaa laajennetaan kohti rautatietä noin 6,6 ha. Asemakaavan laajennus sisältää rautatiealuetta, teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialuetta (T-1) ja suojaviheraluetta. Varsinaisen T-1 -korttelialueen länsireuna siirtyy noin 70 metriä kohti rautatietä ja Tupoksentien varrella olevia asuntoja. Asemakaavan laajennuksella voi olla vaikutuksia näihin asuntoihin, kun teollisuustoiminta voi sijoittua entistä lähemmäs niitä. Asemakaavan laajennuksen vaikutuksia on pyritty lieventämään osoittamalla korttelin 834 ympärille 30-35 metriä leveä suojaviheralue, jolle on mahdollista rakentaa suojaava meluvalli ja/tai istuttaa suojaavaa puustoa. Teollisuustoiminnan ympäristövaikutuksia ohjataan mahdollisessa ympäristölupaprosessissa. Ympäristöluvan tarve määritellään ympäristönsuojelulain 27 §:ssä.



5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Teollisuuskortteleiksi kaavoitettavat alueet ovat peltoa tai nuorta talousmetsää. Alueen läheisyydessä on tehty yksittäinen havainto erittäin uhanalaisesta päiväpetolinnusta. Yksittäisen havainnon perusteella on epätodennäköistä, että laji pesisi suunnittelualueella, jonka läheisyydessä on melko runsaasti lajille potentiaalista pesimämaastoa.

Asemakaavan muutoksella, jossa kaavoitettujen korttelialueiden laajuus säilyy lähes ennallaan, ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Asemakaavan laajennus muuttaa noin 6,6 ha metsäalueen rakennetuksi ympäristöksi.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen pesimälinnustoon on mahdollista lieventää ajoittamalla katujen ja tonttien rakentaminen lintujen pesimäkauden (huhti-heinäkuu) ulkopuolelle.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen myötä Ekokorttelin teollisuusalueen sisäinen katuverkko muuttuu siten, että aiemmat pistokadut yhdistetään pääosin ympäriajettavaksi katuverkoksi. Katuverkon muutokset mahdollistavat toimivan teollisuusalueen rakentumisen. Liikennemäärään asemakaavan muutos ja laajennus ei merkittävästi vaikuta.

Asemakaavassa on varauduttu yleiskaavan mukaisen jalankulku- ja polkupyörävyöhykän rakentamiseen Ouluntien varrelle sekä teollisuusalueen sisällä Ratahaka-kadun varrelle. Ekokorttelin alueen rakentumisen myötä voi tulla tarpeelliseksi siirtää Ouluntien varrella olevat bussipysäkit teollisuusalueen liittymän yhteyteen.

5.4.5 Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Ekokorttelin alueen toteuttamisen myötä rakentamaton pelto- ja metsäalue muuttuu teollisuusalueeksi. Teollisuusalueen taajamakuva erityisesti Ouluntien suuntaan ohjataan kaavamääräyksillä. Tavoitteena on, että Ouluntien viereisten kortteleiden rakennukset sijoittuisivat lähelle tiealuetta ja että rakennusten julkisivut olisivat edustavia.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutos ja laajennus mahdollistaa Ekokorttelin kehittymisen vetovoimaiseksi ja toimivaksi kiertotalouteen keskittyväksi teollisuus- varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi.

Alueen kunnallistekniikka vaatii kunnalta taloudellista panostusta. Limingan vesihuollon mukaan asemakaavan toteuttaminen edellyttää jätevesisiirtolinjan ja runkovesijohdon rakentamista alueelle.

5.4.7 Ympäristövaikutukset

Ekokorttelin alueelle sijoittuvalla teollisuustoiminnalla voi olla ympäristövaikutuksia. Limingan kunnan tavoitteena on, että Ekokorttelin alueelle sijoittuvat teollisuusyritykset profiloituisivat kiertotalouden alalle, ja alueella sijaitsee jo nykyään jätteiden lajitteluun keskittyneitä yrityksiä. Asemakaava mahdollistaa monipuolisten teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintojen sijoittumisen alueelle, ja toimintojen mahdollisia ympäristövaikutuksia on haastavaa ennustaa etukäteen. Alueelle sijoittuvien toimintojen ympäristövaikutuksia ohjataan ympäristönsuojelulain kautta ja toiminnoille haetaan tarvittaessa ympäristöluvat.

Teollisuustoiminnasta mahdollisesti aiheutuvia ympäristön häiriötekijöitä on pyritty vähentämään kaavoittamalla teollisuusalueen ja lähimpien asuinrakennusten väliin suojaviheralue, jolle on mahdollista rakentaa esim. meluvalleja. Lähimmät asunnot sijaitsevat Ekokorttelin



eteläpuolella noin 60 metrin etäisyydellä ja Ekokorttelin länsipuolella noin 260 metrin etäisyydellä teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueen reunasta. Asemakaavan laajennuksen myötä T-1 -korttelialueen länsireuna siirtyy noin 70 metriä lähemmäs Tupoksentien varrella olevia asuntoja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja värinä

Rautatiestä aiheutuva melu- ja värinähaitta ei vaikuta merkittävästi teollisuusalueen toimintojen suunnitteluun. Kortteli 834 sijoittuu lähimmäs junarataa, ja korttelin rakennukset voivat sijoittua lähimmillään 80 metrin etäisyydelle junaradasta. Korttelissa 834 tulee varmistaa rakennuspaikkakohtaisella mittauksella, että junaliikenteen aiheuttama värähtely ei aiheuta rakennuksissa rakenneaurioita eikä runkomelu- ja värinähaittaa. Melun osalta asemakaavassa ohjataan toimistohuoneiden sisämelutasoa, jonka tulee olla alle 45 dB.

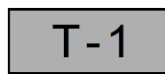
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

LIMINKA

EKOKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee Ekokorttelin asemakaavan kortteleita 800-805 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja suojaviheralueita. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 830-834.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon liittyviä laitoksia ja rakenteita.



Yleisen tien alue.



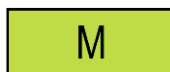
Rautatiealue.



Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.







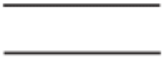

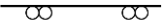

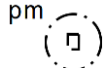
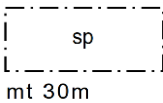




Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
830	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
RATAHA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.30$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Katu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. V=vesijohto, j=jätevesi ja z=sähkökaapeli
	
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Puistomuuntamo.
	Säilytettävä puusto.
	Ohjeellinen mainostornin rakennusala. Tornin korkeus saa olla enintään 30 m maanpinnan tasosta.
	Ohjeellinen täyttömaista tehtävä meluvalli.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Limingan lakeuden kulttuurimaisema-alueeseen. Toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, miten rakentaminen ja materiaalien varastointiin liittyvät ratkaisut rajautuvat avoimeen maisemaan ja näkyvät pääliikenneväylille. Toteutuksessa tulee pyrkiä taajamakuvan edustavuuteen ja rakentamisen riittävän yhtenäiseen ilmeeseen. Tavoitteena on imagovaikutuksiltaan positiivinen kiertotalouden, teollisuusyritysten ja logistiikkapalvelujen alue.
2. Kortteleissa 831 ja 832 rakennusten Ouluntien puoleisten julkisivujen tulee olla edustavia. Rakennukset tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa lähelle Ouluntien puoleista rakentamisaluetta ja varastointiin tms. käytettävät piha-alueet sijoittaa rakennusten taakse.
3. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Tonteille tulee osoittaa riittävät lumitilat.
4. Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä koko kaava-alueella happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.
5. Pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan esiintyminen ja korkeustaso tulee varmistaa tontti- ja katukohtaisen maaperätutkimuksen yhteydessä. Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee huomioida perustamistapalausunnossa.
6. Rakentamisessa tulee välttää kaivua pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan tasolle.
7. Kaava-alueella tulee ehkäistä hulevesien muodostumista suosimalla vettä läpäiseviä pintoja, kasvillisuusalueita ja viherkattoja.
8. Suurin sallittu purkuvirtaama kaava-alueelta on 1 309 l/s. Hulevesiä tulee viivyttää vähintään 5000 m³.
9. Katualueiden hulevedet tulee johtaa viheralueiden tai biosuodatuspainanteiden kautta.
10. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Viivytyspainanteiden, -altaiden, tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättömältä neliometriä (100 m²) kohti. Painanteiden, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Tarvittaessa tulee asentaa hiekan- ja öljynerotuskaivot toiminnan laadun mukaan. Laajojen asfalttikenttien pintavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta.
11. Kortteli 834 sijaitsee junaradan tärinäriskialueella. Rakennuspaikkakohtaisella tärinämittauksella tulee varmistaa, että junaliikenteen aiheuttama maaperän värähtely ei aiheuta rakennuksissa rakennevaurioita eikä runkomelu- tai tärinähaittaa. Toimisto-, tauko- ja neuvottelutiloissa junaliikenteen aiheuttama runkomelutaso saa olla enintään 40 Lprn ja tärinätaaso enintään 0,60 vw95 (mm/s).
12. Melun osalta rakennusten sisällä tulee huolehtia siitä, että saavutetaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukainen toimistohuoneiden päivämelun ohjearvo 45 dB.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö säilyy ennallaan.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos ja laajennus on tullut voimaan. Ennen tonttien luovuttamista rakentajille tulee alueelle rakentaa kadut ja kunnallistekniset verkostot, joiden rakentamista vastaavat Limingan kunta, Oulun seudun sähkö ja Limingan Vesihuolto Oy.

Mikäli Ekokorttelin rakentamisen valmistelevat työt ja/tai tonttien ja katujen rakentaminen osuu lintujen pesimäaikaan (huhti-heinäkuu), on varmistuttava, ettei rakentamisen yhteydessä hävitetä tai häiritä luonnonsuojelulla rauhoitettujen lintulajien pesintää.

Oulussa 22.2.2023



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583

