



Limingan kunta

EMÄNTÄKOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Limingan Kirkonkylän korttelia 62, siihen liittyvää peltoalueita MT/s, korttelia 248, Lumijoentietä, Mutkalan-kaari-katualuetta ja osaa sen eteläpuolella sijaitsevaa lähivirkistysaluetta (VL)



Selostus – valmisteluvaihe 21.1.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvauks.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö	10
3.1.3	Maanomistus	24
3.2	Suunnittelutilanne.....	25
3.2.1	Maakuntakaava	25
3.2.2	Yleiskaava.....	28
3.2.3	Asemakaava.....	31
3.2.4	Rakennusjärjestys	33
3.2.5	Kaupallinen selvitys.....	33
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	34
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	34
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	34
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	34
4.3.1	Osalliset	34
4.3.2	Vireilletulo.....	35
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	35
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	35
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	35
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	35

4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	37
4.5.1	Asemakaavaratkaisun kuvaus	37
4.5.2	Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	40
4.5.3	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	42
4.5.4	Kaavan suhde maakuntakaavaan	44
4.5.5	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	44
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	45
5.2	Toteutuksen seuranta	45

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Liminka
Kunnanosa: Kirkonkylä
Korttelit: 62 ja 248
Kaava: Asemakaava
Kaavan laatijat: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122
Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 1.10.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 2.10.-11.11.2024

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2025

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2025

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

Asemakaavan selostus koskee 21.1.2025 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Limingan ydinkeskustasta noin 0,7 km etäisyydellä ja rajautuu etelästä Raahentiehen (E8).



Kuva 1. Suunnittelualueen (merkitty sinisellä) sijainti. © Limingan kunnan karttapalvelu 2024

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee Limingan Kirkonkylän korttelia 62, siihen liittyvää peltoalueita MT/s, korttelia 248, Lumijoentietä, Mutkalankaari-katualuetta ja osaa sen eteläpuolella sijaitsevaa lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää alueelle uusia mahdollisia käyttötarkoituksia sekä samalla päivittää asemakaavaa vastaamaan VT-8:n laajennuksen kehittämissuunnitelmaa. Asemakaavan muutoksen suunnittelussa huomioidaan alueella sijaitseva maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde (MRKY 2015) Limingan Emäntäkoulu piha-alueineen (suojeltu kohde).

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
7. Emäntäkoulun asemakaavamuutoksen luontoselvitys, Ramboll 12.11.2024
8. Limingan emäntäkoulu, rakennushistoriaselvitys, UKI Arkkitehdit Oy 12.2.2024
9. Liikenneselvitys, Limingan Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos, Ramboll 28.6.2024
10. Emäntäkoulun asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 22.5.2024
11. Viranomaisneuvottelujen 15.1.2025 muistio
12. Hulevesiselvitys (täydentyy ehdotusvaiheeseen)
13. Melu- ja värinäselvitys (täydentyy ehdotusvaiheeseen)

Tausta-aineistona:

1. Pilaantuneisuusselvitys, Limingan yksikkö, tutkimusraportti, Geobotnia 11.12.2023
2. Valtateiden 4 ja 8 kehittäminen välillä Lapinkangas – Haaransilta, Kehittämisselvitys, Sitowise Oy 2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Limingan kunnanhallitus on päättänyt 30.9.2024 § 226 asemakaavan suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 1.10.2024

OAS:n nähtävilläolo: 2.10.-11.11.2024

Vireilletulovaiheessa saatiin neljä lausuntoa ja kolme mielipidettä, joista laaditut tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 4.

Viranomaisneuvottelut 15.1.2025 (muistio liitteenä 11)

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2025

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2025

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2025

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää alueelle uusia mahdollisia käyttötarkoituksia sekä samalla päivittää asemakaavaa vastaamaan VT-8:n laajennuksen kehittämissuunnitelmaa. Asemakaavan muutoksen suunnittelussa huomioidaan alueella sijaitseva maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde (MRKY 2015) Limingan Emäntäkoulu piha-alueineen (suojeltu kohde).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Limingan ydinkeskustasta noin 0,7 km etäisyydellä ja rajautuu etelästä Raahentiehen (E8). Lännestä alue rajautuu Porkkalankulmaan, pohjoisesta livarinpoltuun ja idästä Mutkalankaareen. Suunnittelualueelle sijoittuu Koulutuskuntayhtymä OSAO:n toimitilat, jonka yhteyteen sijoittuu entinen emäntäkoulu pihapiireineen ja oheisrakennuksineen. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu tilaa vievän kaupan liikerakennus (Halpa-Halli). Suunnittelualueen koko on noin 15,5 ha.



Kuva 2. Näkymä valtatie 8:n suunnasta kohti suunnittelualueetta.



Kuva 3. Suunnittelualueen läpi kulkee Lumijointien. Tien itäpuolelle sijoittuu Halpa-Hallin rakennus ja länsipuolelle OSAO:n toimitiloja.



Kuva 4. Näkymä Lumijointien suunnasta kohti Emäntäkoulua.



Kuva 5. Suunnittelualueen eteläosiin sijoittuu aukeaa peltoaluetta, joka on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa maatalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kuvassa vasemmalla korkean kuusiaidan taakse sijoittuu Emäntäkoulun rakennus. Kuusirivi on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa säilytettäväksi.



Kuva 6. Näkymä kaava-alueen lounaisnurkasta. Oikealla näkyy vt 8. Yleisilme kaava-alueella on varsin avoin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalle alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2024. Selvitys löytyy selostuksen liitteenä 7. Selvitys ei kata Lumijoentien itäpuolta.

Selvityksen mukaan esitietojen ja maastokäyntien perusteella alueella ei esiinny LuTU-luokittelun (Kontula & Raunio 2018) mukaisia luontotyyppejä eikä vesilain 11 §:n tai luonnonsuojelulain 64 §:n tai 65 §:n luontotyyppejä. Myöskään metsälain 10 §:n kriteerit täyttäviä luontotyyppikohteita ei ole. Alue on kokonaan voimakkaasti ihmisen muokkaamaa pihapiiriä, peltoa ja oja.

Raahentien varressa sijaitsevat pellot olivat selvitysaikaan nurmina. Läntisemmän nurmen kasvillisuus oli varsin yksitoikkoista juolavehnän ja tien läheltä polvipuntarpään vallitsemaa. Itäisemmällä nurmella mm. koiranputki ja niittyleinikki kukkivat alkukesästä näyttävästi. Osaa alueesta hoidettaneen maisemaniittynä, jota niitetään vuosittain ja jolla kasvaa harvassa puita. Aivan Raahentien varressa asfaltin reunassa kasvoi pitkänä nauhana teiden suolauksesta hyötyvää meriratamoa ja hieman kujasorsimoa.

Huomionarvoiset kasvilajit

Huomionarvoisia kasvilajeja ei tavattu muutamaa vieraslajia lukuun ottamatta (Ka-reikä näistä ole myöskään aiempia havaintotietoja (Suomen Lajitietokeskus, 2024).

Vieraslajit

Kevyen liikenteen alikulun pieleen on istutettu kansallisesti haitalliseksi säädettyä (Kansallinen vieraslajiluettelo) viitapihlaja-angervoa (*Sorbaria sorbifolia*). Kaava-alueen rajoilla kahdessa paikassa tavattiin tienvarressa pienet kurturuusukasvustot (*Rosa rugosa*). Kurturuus on kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji. Emäntäkoulun piha-alueen reunoilta löydettiin isotuomipihlajaa (*Amelanchier spicata*), jota ei ole säädetty haitalliseksi mutta on mainittu kansallisessa vieraslajistrategiassa (VN 2012). Hieman kaava-alueen ulkopuolella Okkosen Kursuojasta löydettiin esiintymä EU:ssa haitalliseksi säädettyä (EU:n vieraslajiluettelo) jättipalsamia (*Impatiens glandulifera*). Lisäksi löydettiin rusoamerikanhorsmaa (*Epilobium adenocaulon*) ja

määrittämättä jääneitä amerikanhorsmia (*Epilobium ciliatum* -ryhmä). Amerikanhorsmat on mainittu kansallisessa vieraslajistrategiassa (VN 2012), kuten myös livarinpolun varresta löydetty yksittäinen paimenmatara (*Galium album*).

Kaava-alueen ulkopuolella käytiin lyhyellä maastokäynnillä syyskuussa laajennosaluetta varten, jolloin löydettiin kaksi kurturuusupensasta sekä kurjenmiekkää. Kukkimattomana keltakurjenmiekkää (*Iris pseudacorus*) ei voi erottaa puutarhoissa kasvatettavista kurjenmiekoista (Schou ym. 2023), joten kurjenmiekkä tulkittiin varovaisuusperiaatteella Pohjois-Suomessa rauhoitetuksi lajiksi.



Kartta 4. Huomionarvoiset kasvilajit. Lyhenteet: LC = elinvoimainen, rauh. = rauhoitettu Lapin, Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun maakunnissa, K = kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji, EU = EU:ssa haitalliseksi säädetty vieraslaji, VN 2012 = kansallisessa vieraslajistrategiassa mainittu laji.

Kuva 7. Huomionarvoiset kasvilajit. © Ramboll 2024

Huomionarvoiset eläinlajit

Viitasammakko

Alueella ei havaittu luontoselvityksen yhteydessä viitasammakoita tai niiden kutua, joten selvityksen perusteella alueella ei sijaitse lain suojaamia viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Jotkin alueen ojista voisivat toimia viitasammakon elinympäristönä, mutta eivät vaikuttaneet erityisen hyvin lajille soveltuvilta. Lumijoen itäpuoliselle alueelle kaavamuutosaluetta täydennetään viitasammakkoselvitys hyväksymisvaiheeseen kevään 2025 aikana.

Lepakko

Lepakoista ei tehty havaintoja luontoselvityksen yhteydessä. Alueella on ränsistynvä rakennus ja vanha kellari, jotka voisivat toimia lepakoiden päiväpiiloina tai kellari ehkä talvehtimispaikkana. Rakennusten tutkiminen ei kuitenkaan sisältynyt luontoselvitykseen. Selvityksen perusteella alueella ei sijaitse tärkeitä lepakkoalueita, jotka olisi huomioitava kaavoituksessa.

Pesimälinnusto

Alueelta ei ole aikaisempia tietoja huomionarvoisesta lajistosta Lajitietokeskuksessa (Ramboll Finland Oy, 2024). Maast selvityksessä havaitut huomionarvoiset lajit on esitetty alla taulukkokuvassa. Huomionarvoisista lajeista alueella havaittiin turkinkyyhky (EN), yksi kuovi (NT) ja toinen kuovi hieman kaavarajauksen ulkopuolella sekä punavarpuinen (NT) kaavarajauksen sisällä ja toinen ulkopuolella (voivat koskea samaakin reviiriä) ja västäräkipari (NT) kaava-alueella. Silmälläpidettäviä (NT) harakoita tulkittiin neljä paria kaava-alueelta ja sen lähistöltä. Toisen käyntikerran aikana alueella lenteli useita tervapääskyjä (EN), jotka saattavat pesiä rakennusten koloissa, joskaan viitteitä pesinnästä ei havaittu. Lisäksi alueella havaittiin pajusirkku (VU).

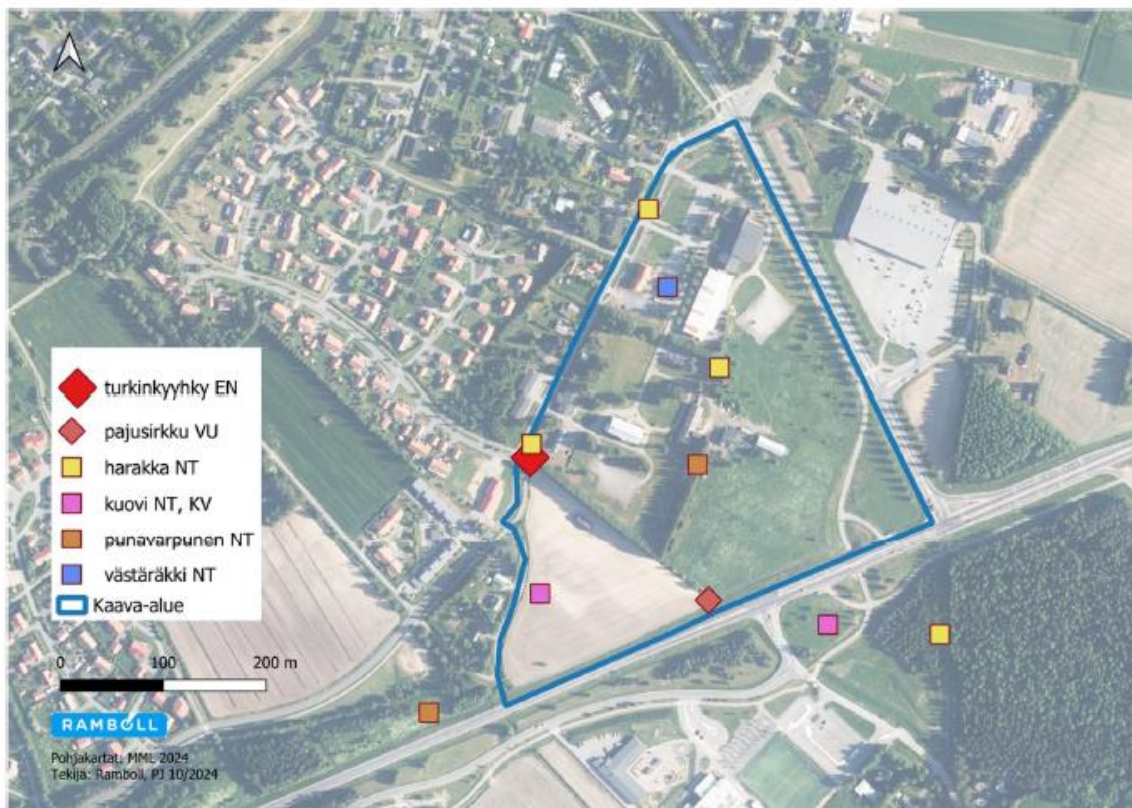
Muuhun alueen lajistoon kuuluivat mm. rakennuksissa pesivät naakat ja kesykyyhkyt. Ainakin selvitysalueen keskiosissa sijaitsevilla ränsistyneessä siilorakennuksessa ja pellon laidan varistorakennuksessa on lintujen pesiä. Lisäksi havaittiin yksi tai useampia pareja keltasirkkuja, kirjosiippoja, peippoja ja talitiaisia.

Havaitun lajiston ja parimäärien perusteella alueella ei ole erityisiä linnustoarvoja, joskin huomionarvoisia lajeja havaittiin. Maatalousalueiden lajisto, joka käsittää paljon viime aikoina taantuneita lajeja, vaikutti selvityskäyntien perusteella melko niukalta. Kaava-alueen nurmet ovat suhteellisen pieniä ja nykyisinkin asutuksen ja tien tön puristuksessa, joten tulos on odotettu. Taajama-alueilla tavattavasta lajistosta havaittiin turkinkyyhky (EN), jolle kaava-alueella on merkitystä osana pesimäympäristöä.

Taulukko 2. Huomionarvoisten lajien parimäärät selvitysalueella mukaan lukien välittömän lähialueen havainnot, jotka todennäköisesti koskevat selvitysalueelle ulottuvia reviirejä. Lyhenteet: EN = erittäin uhanalainen, VU = vaarantunut, NT = silmälläpidettävä, KV = kansainvälinen vastuulaji.

Suomenkielinen nimi	Tieteellinen nimi	Status	Parimäärä
turkinkyyhky	<i>Streptopelia decaocto</i>	EN	1
pajusirkku	<i>Emberiza schoeniclus</i>	VU	1
punavarpuinen	<i>Carpodacus erythrinus</i>	NT	(1 -)2
harakka	<i>Pica pica</i>	NT	4
västäräkki	<i>Motacilla alba</i>	NT	1
kuovi	<i>Numenius arquata</i>	NT, KV	2
Yhteensä			11

Kuva 8. Taulukku kuva luontoselvityksestä. © Ramboll 2024



Kartta 3. Huomionarvoisten lintulajien reviirit tulkittuna kartoituslaskennan perusteella. Lisäksi alueella havaittiin lentelemässä tervapääskyjä (EN), joiden pesinnästä rakennuksissa ei kuitenkaan saatu havaintoja. Lyhenteet on selitetty taulukon 2 yhteydessä.

Kuva 9. Yllä olevaan taulukkoon liittyvä karttakuva. © Ramboll 2024

Tunnetut tärkeät alueet

Kaava-alueen kaakkoiskulman vieressä sijaitsee Oulun seudun kerääntymisalueen valtakunnallisesti tärkeän lintualueen kulma (IBA). Myös IBA-rajausten kanssa päällekkäiset kansallisesti (FINIBA) ja maakunnallisesti (MAALI) tärkeät lintualueet sijaitsevat kaava-alueen lähellä. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävän mutta sitä välittömästi

sivuavan Okkosen Kursuojan varsi on määritetty maatalousluonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi LUMO-kohteeksi Raahentien eteläpuolella (Albus Luontopalvelut Oy, 2018).

Luontokohteiden arvoluokitus

Luontokohteet on arvonnettu laaditussa luontoselvityksessä. Arvoluokkiin 1 (lainsäädännöllä turvatut kohteet) tai 2 (erityisen tärkeät kohteet) sijoittuvia luontoarvoja ei löydetty. Uhanalaisten lajien muut kuin merkittävät esiintymät kuuluvat arvoluokkaan 3 (monimuotoisuutta turvaavat kohteet). Silmälläpidettävien lajien esiintymät kuuluvat arvoluokkaan 4 (monimuotoisuutta tukevat kohteet). Näin ollen linnuston perusteella pellot ja niiden reunat voidaan katsoa kuuluviksi arvoluokkaan 4 ja osa rakennetusta alueesta arvoluokkaan 3 kaava-alueen rajalla sijaitsevan turkinkyyhkyreviirin perusteella. Turkinkyyhkyn rajauksen kylkeen on piirretty pieni rajausta silmälläpidettävän linnuston perusteella. Linnuston perusteella tehtävät rajaukset eivät ole selvärajaisia, vaan pyrkivät havainnollistamaan linnuston käyttämiä elinympäristöjä. **Kovin merkittävästä lintualueesta ei kuitenkaan ole kyse. Kasvillisuuden ja luontotyyppien perusteella koko selvitysalue kuuluu arvoluokituksessa tavanomaiseen luontoon.** Selvitysalueen ulkopuolelta löytynyttä kurjenmiekan esiintymää ei ole sijoitettu arvoluokkiin.

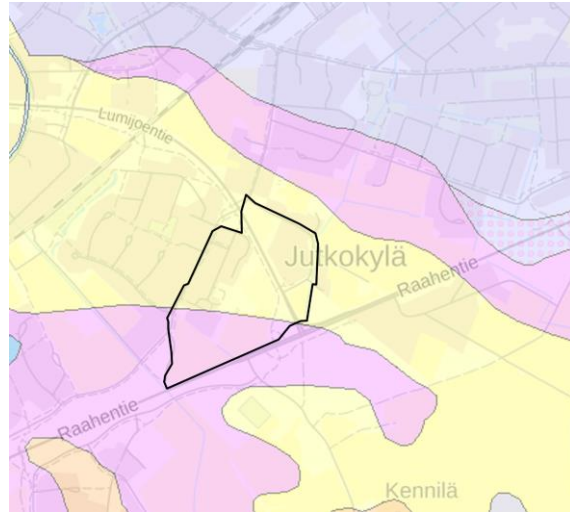


Kartta 6. Arvoluokitus linnuston perusteella. Rajaukset ovat suuntaa antavia. Muutoin kaava-alue on tavanomaista luontoa (ei kuvioitu erikseen). Kasvillisuuden ja luontotyyppien perusteella koko alue on tavanomaista luontoa. Lainsäädännöllä turvattu tai erityisen tärkeitä kohteita (arvoluokat 1 ja 2) ei rajattu. Kaava-alueen läheisiä BirdLifen määrittelemiä tärkeitä lintualueita kaakossa ei ole esitetty tässä.

Kuva 10. Luontoselvityksessä esitetty arvoluokitus. © Ramboll 2024

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maan-
kamara-karttapalvelun mukaan suunnit-
telualueen maaperä on osittain hienoa
hietaa (osoitettu lilalla) ja osittain ranta-
kerrostumaa (osoitettu keltaisella); ran-
takerrostumat ovat etupäässä hiekkaa
ja soraa, hienoimmillaan hienoa hiekkaa
ja karkeimmillaan kivikkoa ja louhikkoa.
Kohteesta ei ole esitetty tarkentavaa tie-
toa.

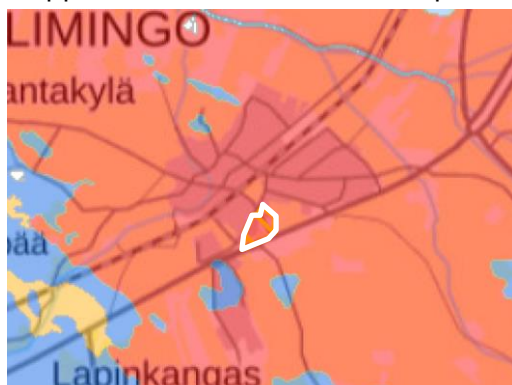


Kuva 11. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu mustalla rajauksella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 12/2024.

Kaava-alueen keskiosista on tehty maaperän ja pohjaveden selvitys mahdollisista öljyhiilivety- ja alkuainepilaantuneisuuksista vuonna 2023 Geobotnia Oy:n toimesta. Selvityksen perusteella alueella ei nähty tarpeelliseksi suorittaa maaperän tai pohjaveden kunnostustoimenpiteitä eikä tutkittujen tutkimuspistepaikkojen alueiden maaperää tai pohjavettä voida pitää pilaantuneena.

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. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan alueella, jossa happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on suuri (Lähde: GTK Happamat sulfaattimaat -karttapalvelu).



Esiintymisen todennäköisyys	
Suuri	Pieni
Kohtalainen	Hyvin pieni
	Hapan hiekka

Kuva 12. Happamat sulfaattimaat. Suunnittelualue rajattu valkoisella. GTK 2025.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: vesi.fi). Lähin pohjavesialue (11425051 Rantakylä) sijoittuu kaava-alueesta noin 700 m päähän.

Kaavamuutosalue ei sijoitu vesistöjen läheisyyteen.

Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee runsaasti asuinpihapiirejä. Suunnittelualue sijoittuu Limingan kirkonkylälle.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Limingan kirkonkylän palveluihin. Itse suunnittelualueelle sijoittuu Koulutuskuntayhtymä OSAO:n toimitiloja. Lisäksi alueelle sijoittuu HalpaHallin rakennus.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee HalpaHallin liikerakennus sekä Koulutuskuntayhtymä OSAO:n rakennuksia, joiden yhteyteen sijoittuu entinen Emäntäkoulu pihapiireinen ja oheisrakennuksineen (navetta, aitta, maakellari, uusi koulurakennus ja autokatos).



Kuva 13. Koulutuskuntayhtymä OSAO:n päärakennus.



Kuva 14. OSAO:n toimitiloja.



Kuva 15. HalpaHallin liikerakennus mainospyloneineen.

Emäntäkoulu

Emäntäkoulun päärakennuksesta, oheisrakennuksista ja pihapiiristä on tehty rakennushistoriaselvitys talvella 2024. Selvityksen on laatinut UKI Arkkitehdit Oy ja se löytyy selostuksen liitteenä 8. Alla ote selvityksen yhteenvedosta.

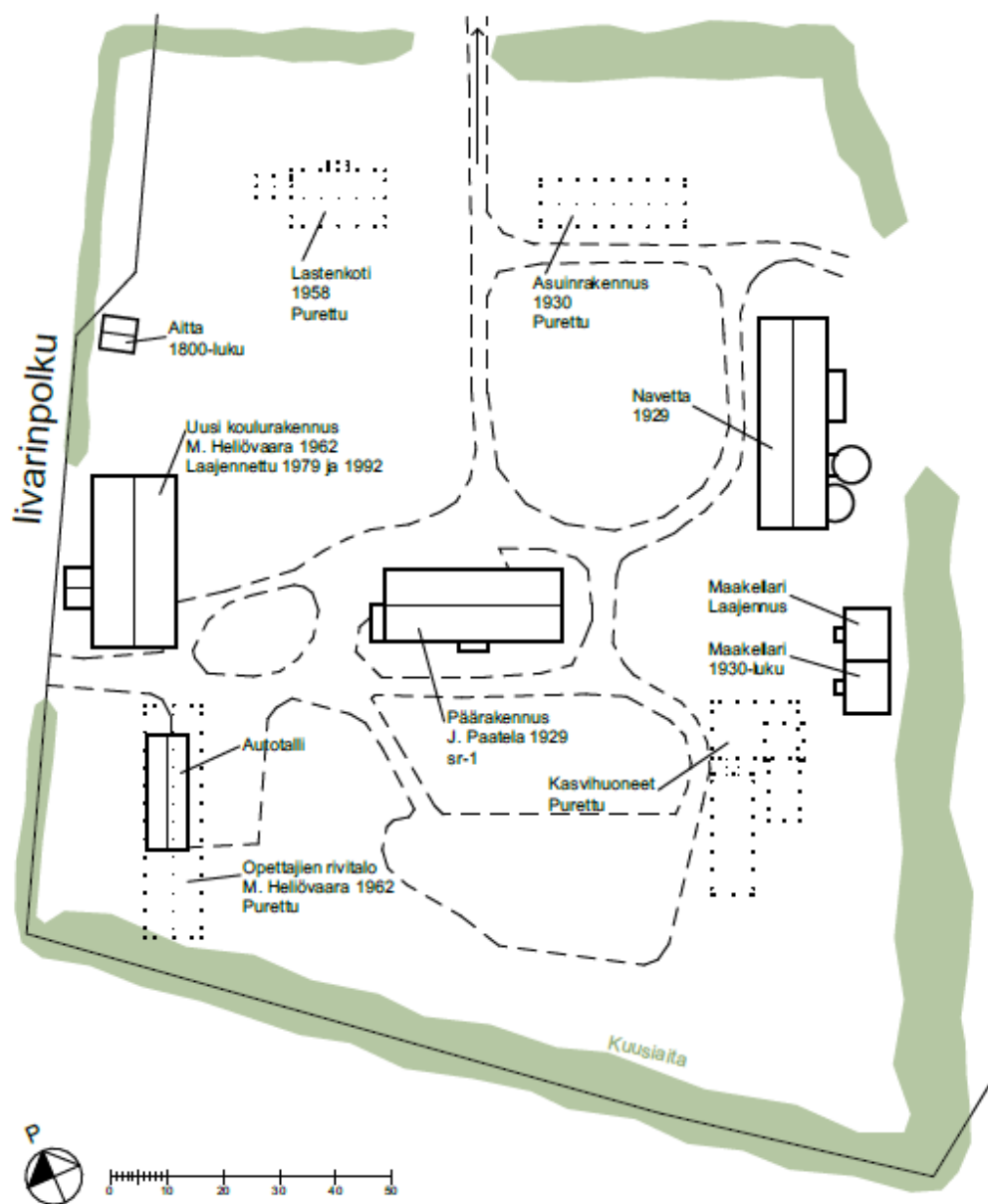
”Arkkitehti Jussi Paatelan suunnittelema Limingan emäntäkoulun päärakennus valmistui vuonna 1929 ja se edustaa arkkitehtuuriltaan valmistumisajalleen tyypillistä 1920-luvun klassismia ennakoiden niukoilla koristeaiheilla ja pelkistetyllä julkisivusommittelulla alkavaa funktionalismia kautta. Sen voidaanakin katsoa edustavan eräänlaista siirtymätyyliä kohti funktionalismia. Sen tyylilliset ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin rakennuksen ulkoarkkitehtuurissa sekä tilajaon periaatteissa. Sisätiloissa pintamateriaalit ja kiintokalusteet on pääosin uusittu kokonaan. Sisustuksen osalta alkuperäisiä säilyneitä rakennusosia ovatkin lähinnä osa puuväliovista ja valurautapattereista sekä osa pääportaan kaiderakenteesta.

Limingan emäntäkoulun perustaminen ja rakentaminen 1920-luvun loppupuolella ajoittuvat aikakauteen, jolloin emäntä- ja kotitalouskoulujen perustaminen Suomessa oli kiihkeimmillään. Näistä monet olivat Jussi ja Toivo Paatelan arkkitehtitoimiston käsialaa ja perustuivat samankaltaisiin arkkitehtonisiin ja toiminnallisiin ratkaisuihin. 1920- ja 1930-luvuilla rakennetuille emäntäkouluille voidaankin katsoa muodostuneen omanlaisensa rakennustyyppin, josta Limingan emäntäkoulun päärakennus on hyvä esimerkki. Samalla Limingan emäntäkoululla voidaan katsoa olevan myös historiallista merkitystä sen kertoessa paikallisten naisyhdistysten aktiivisuudesta ja ponnisteluista Pohjois-Pohjanmaalla maaseudun naisten koulutuksen ja sivistyksen edistämisessä ajan ihanteiden mukaisesti.

Rakennuksen piha-alue on päärakennuksen valmistumisen jälkeen muuttunut alkuperäisen puutarhasuunnitelman mukaisesta toteutuksesta varsin paljon. Tämä johtuu lukuisten piha-alueella sijainneiden oheisrakennusten rakentamisesta ja purusta sekä emäntäkouluopetuksen loppumisen myötä viljelys- ja laidunmaiden sekä näihin liittyvien rakennusten jäämisestä tarpeettomiksi. Muutoksista huolimatta merkittävimmät maisemahistorialliset ja visuaaliset piirteet ovat säilyneet piha-alueilla ja sen lähiympäristössä. Näitä ovat osin varsin kookkaiksi kasvaneet tonttia reunustavat kuusiaidat sekä tontin vanha koivujen reunustama ja päärakennuksen keskiakselille ohjaava sisääntuloväylä.”

Emäntäkoulun päärakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi se on huomioitu voimassa olevassa osayleiskaavassa maakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristökohteena.

Limingan emäntäkoulu on maakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena suojeltu. Suojelun perusteena on Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010/498 ja Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta 480/85.



2D

Tonttikaavio

1:1500

Kuva 16. Tonttikaavio UKI Arkkitehdit Oy:n laatimasta rakennushistoriaselvityksestä.



Kuva 17. Emäntäkoulun päärakennus.



Kuva 18. Emäntäkoulun kuusiaitaa.



Kuva 19. Emäntäkouluun liittyvä navettarakennus.



Kuva 20. Emäntäkouluun liittyvä uusi koulurakennus.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAM130132 Limingan Lakeuden kulttuurimaisema).

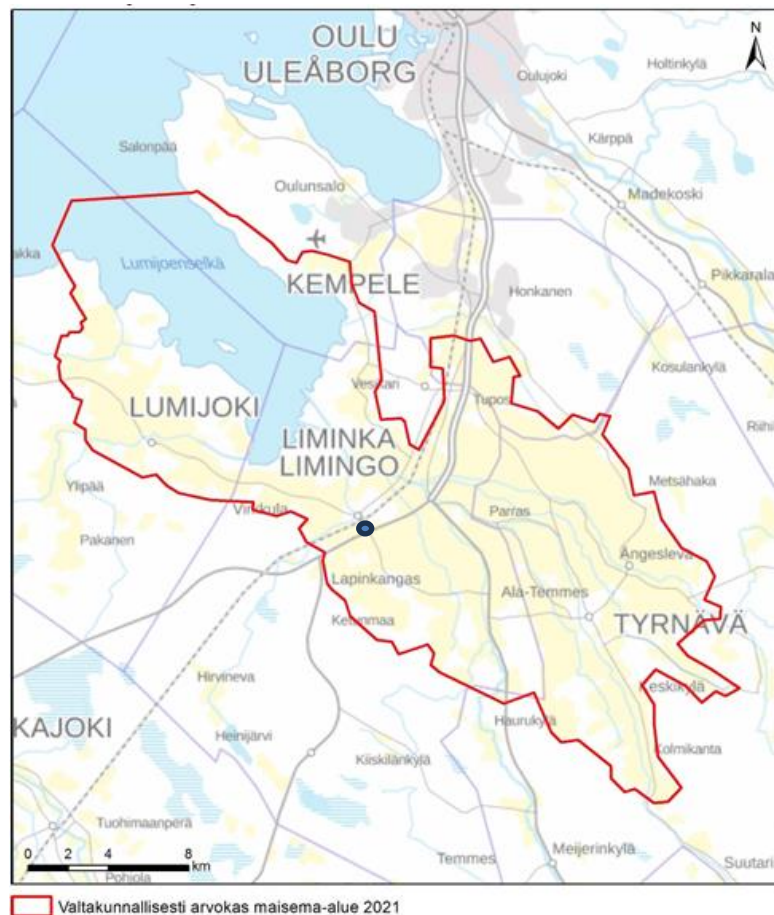
”Limingan lakeuden kulttuurimaisema on poikkeuksellisen laaja, omaleimainen ja yhtenäisenä säilynyt elinkeinomaisemakokonaisuus, jonka maisema-arvot perustuvat ennen kaikkea avoimiin, yhtenäisiin ja elinvoimaisiin peltonäkyymiin sekä Liminganlahden luonnonympäristöön ja rantaniittyihin. Alueella on useita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

Lähde: Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021

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

Lähde: Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021

Kuva 21. Limingan Lakeuden kulttuurimaisema kartalla. Lähde: Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021



Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle ei sijoitu tiedossa olevia arkeologisia kohteita (lähde: kyppi.fi). Alue on sisältynyt vuonna 2017 osayleiskaavaa varten tehtyyn arkeologiseen inventointiin (Valtatie 8:n ympäristö ja Liminganlahti).

Liikenne

Kaava-alue rajautuu valtatie 8:aan. Alueen läpi kulkee Lumijoentie kohti Limingan keskustaa. Tie johtaa aina Lumijoelle ja Siikajoelle saakka.

Kaava-alueelle on tehty liikenneselvitys Ramboll Oy:n toimesta kesällä 2024. Selvitys on selostuksen liitteenä 9. Liikenneselvityksessä on selvitetty, minkälaiset liikennejärjestelyt ovat tarpeen Lumijoentien ja sen liittymien osalta niin, että turvallinen ja sujuva liikenne on mahdollista raskaan liikenteen, henkilöautoliikenteen sekä joukkoliikenteen ja jalankulun ja pyöräliikenteen osalta. Samalla on arvioitu nykyisen Mutkalankaaren liittymän mahdollisen siirtämisen vaikutuksia pohjoisemmaksi uuden liikerakennusten liittymän yhteyteen. Liikenneselvityksen tulokset huomioidaan kaavaa laatiessa.

Tekninen huolto

Alueella kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin.

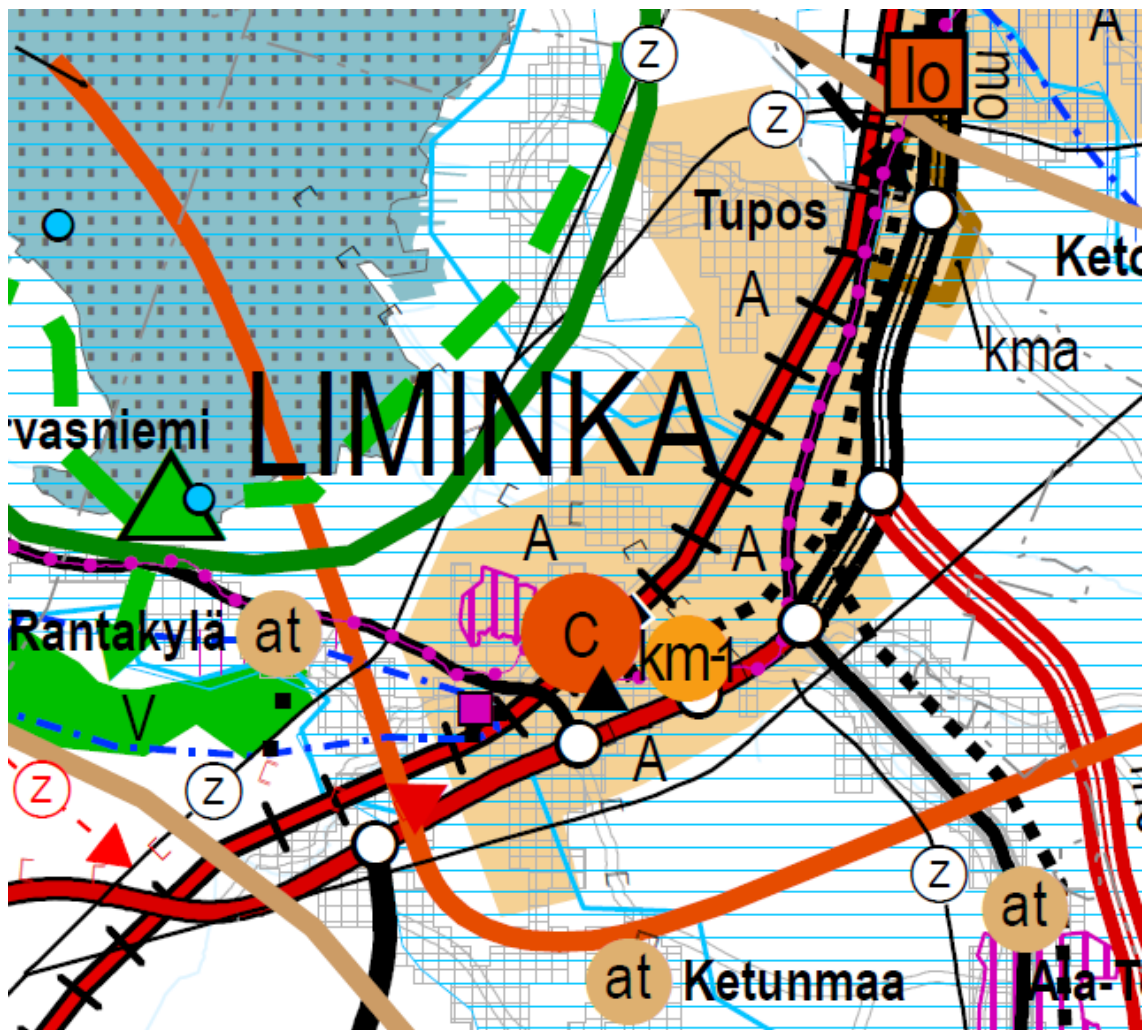
3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kunnan ja osittain yksityisessä omistuksessa. Kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (AKL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueelle kohdistuvia kehittämisperiaattemerkintöjä ovat Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealue (kk-1) ja maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-7). Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Limingan lakeus) ja sitä sivuaa merkittävästi parannettava valtatie (vt),





Taajama tai kylä (YKR 2014 ruutuaineisto)

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)

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 toiminta-edellytyksiin.

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

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

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

Taajaman merkittävä 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.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE, JOTA ON EHDOTETTU VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAKSI

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, joita on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi (Ympäristöministeriö, MAPIO-työryhmä, 11.1.2016):

Aitojärven ja Livojokivarren kulttuurimaisemat

Hailuoto

Iijoen jokivarsimaisemat

Kalajokilaakson viljelymaisemat

Limingan lakeuden kulttuurimaisema

Miilurannan asutusmaisema

Määttälänvaaran kulttuurimaisemat

Olvassuo

Oulankajoen ja Kitkajoen koskimaisemat

Oulujokilaakson kulttuurimaisemat

Reisjärven kulttuurimaisemat

Rokuanvaaran maisemat

Rukan vaarajono

Tyräjärven kulttuurimaisemat

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

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

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

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

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavaselostuksen luvussa 3.2.1. *Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet* esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

vt/kt

MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA VALTATIE (vt) / KANTATIE (kt) (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan huomattavaa tien parantamista, joka on verrattavissa tien uus- tai laajennusinvestointeihin.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: OULUN KAUPUNKISEUTU (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Oulun valtakunnanosakesuksen 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.

mk-7

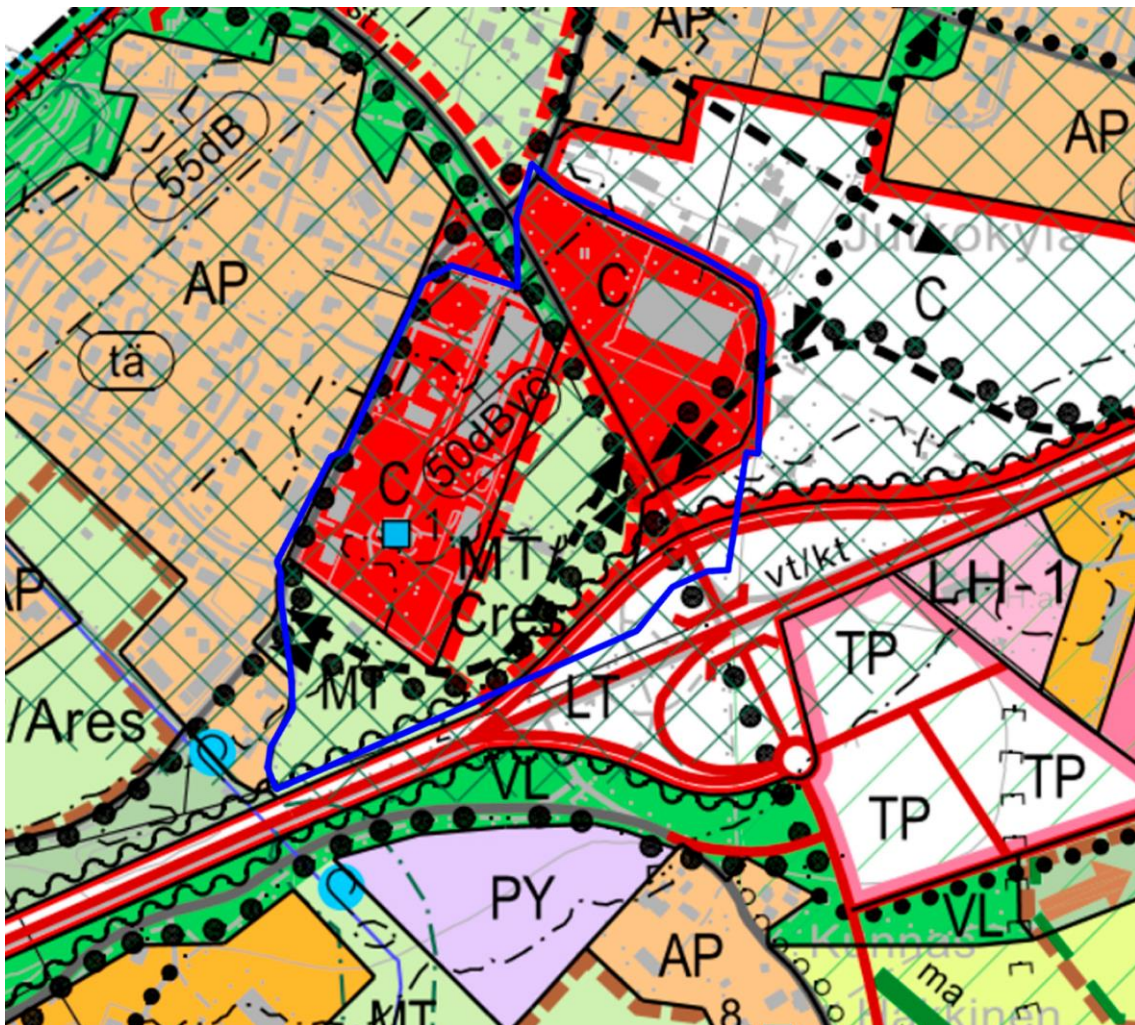
Lakeuden alue

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan ohjaukseen sekä Tyrnävän- Limingan High Grade -alueella erityisviljelyn ja siihen liittyvien toimintojen kehittämisedellytysten turvaamiseen. (2.vmkk)

Kuva 22. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta keskeisistä merkintöineen.

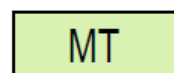
3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa osittain keskustatoimintojen alueeksi (C), osittain maatalousalueeksi (MT) ja osittain maatalousalueeksi, joka on keskustatoimintojen reservialuetta (MT/C-res). Alueen kaakkoiskulma on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Pieni osa alueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualueen eteläosan läpi on osoitettu tieliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve. Alue kuuluu Limingan keskustan kehittämisvyöhykkeeseen ja sijoittuu osittain melu- ja tärinäalueelle. Emäntäkoulu on osoitettu osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi. Koko alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.





Keskustatoimintojen alue.

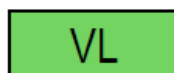


Maatalousalue.



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.



Lähivirkistysalue.



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.



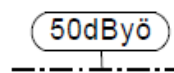
Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve.



Eritasoliittymä.



Meluntorjuntarakenne tai meluntorjuntatarve.



Raideliikenteen yömelualue 50 dB yleissuunnitelman meluselvityksen mukaisilla meluntorjuntatoimenpiteillä.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Limingan lakeuden maisema-alue.

(Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihe- ja maakuntakaava, 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: Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde.

1. Emäntäkoulu. Suojelun perusteena Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010/498 ja Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta 480/85.
2. Entinen Lapinkankaan kansakoulu
3. Huvila Terijoelta (Leinosen talo)
4. Kennilä
5. Ojanperä
6. Tuorila
7. Molnberg

KAAVAMÄÄRÄYKSET:

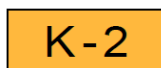
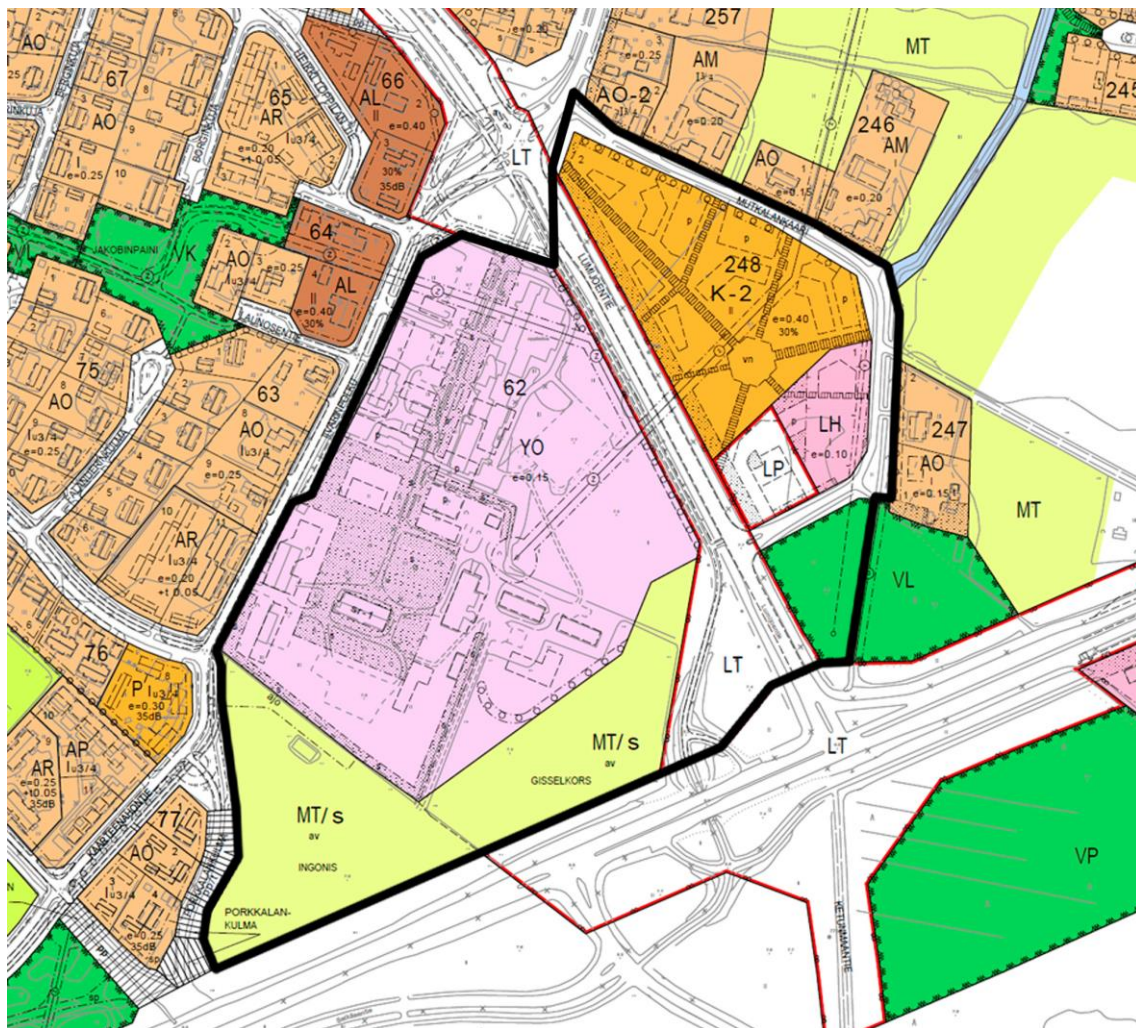
1. Alueiden toteuttaminen edellyttää asemakaavoitusta tai AT-alueilla suunnittelutarveratkaisua taikka tätä yleiskaavaa tarkempia osayleiskaavoja, jotka ovat rakennuslupan myöntämisen perusteena.
2. Alueet sisältävät sisäiset virkistysalueet, kulkuyhteydet ja tarvittavat lähipalvelut.
3. Keskeisillä alueilla tulee asemakaavasunnittelussa ja toteuttamisessa kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja omaleimaista ympäristöä.
4. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään jalankulku- ja pyöriteiden, ulkoilureittien ja alikulkujen toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä, sekä maatalouden tarvitsemien yhteyksien toteuttamista.
5. Virkistysyhteyksien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä katkeamattomiin yhteyksiin ja ottamaan monipuolisesti huomioon eri virkistystoiminnot ja -reitit.
6. Suunnittelualue sisältyy pääosin Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Alueella tulee edistää avoimen peltomaiseman säilymistä toimivaa maataloutta ja maaseudun sivuelinkeinoja tukemalla.
7. Taajamakuvan kannalta keskeisillä tai tieverkolta hyvin näkyvillä alueilla sekä maisemallisesti arvokkaisiin peltoihin (MA) rajautuvilla alueilla tulee kiinnittää huomiota rakentamisen sopeuttamiseen maisemaan ja kyläkuvaan, sekä rakentamisen laatuun. Asemakaavoituksessa tulee arvokkaisiin peltoihin rajautuvilla rakentamisalueilla jättää tai istuttaa luontainen reunapuusto rajaamaan peltomaisemaa.
8. Suunnittelualueen koillis- ja kaakkoisosia sisältyy kansainvälisesti tärkeään Oulun seudun muuttolintujen kerääntymisalueeseen (IBA). Kyseessä on monen kunnan alueelle ulottuva laaja vyöhyke. Muuttolintujen levähdysmahdollisuudet tulee turvata Oulun seudun kerääntymisalueella.

9. Limingan lakeuden alue on kokonaisuudessaan potentiaalista happamien sulfaattimaiden aluetta. Peltojen ja muiden alueiden kuivatuksessa ja kuivatusvesien johtamisessa, sekä kaikessa yksityiskohtaisessa maankäytön suunnittelussa ja maaperän muokkausta edellyttävissä toimissa tulee tarkemmin selvittää happamien ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden sijainti ja laatu, sekä toimenpiteet niistä johtuvien haittojen ehkäisemiseksi.
10. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huolehtia riittävästä melun- ja värinän torjunnasta erityisesti pääteiden, Pohjanmaan radan ja kaksoisraiteen, sekä muiden melua aiheuttavien kohteiden ympäristössä. Tässä yhteydessä tulee rakentamiseen osoitetuilla alueilla, joilla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset päivä- tai yömelutason ohjearvot ylittyvät tai saattavat ylittyä, toteuttaa tarvittavat suojaukset ja rakenteet, sekä varmistaa, että melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa tai ulko-oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla. Oleskelupiha tulee lisäksi sijoittaa niin, että rakennukset suojaavat niitä melulta.
Kaksoisraidetta koskevan meluselvityksen (Destia 2010) mukaan: Uusia asuinalueita koskevan yöajan 45 dB ohjearvon voi olettaa ilman meluntorjuntatoimenpiteitä ylittyvän alle 880 metrin etäisyydellä Pohjanmaan radasta. Olemassa olevia asuinalueita koskevan yöajan 50 dB ohjearvon voi olettaa Limingan keskustan meluntorjuntatoimenpiteiden toteuduttua ylittyvän Limingan keskustassa alle 450 etäisyydellä Pohjanmaan radasta. Näillä alueilla tulee asemakaavoituksen yhteydessä selvittää tarkemmin raideliikenteen laatu ja määrä, sekä suunnitella ja toteuttaa tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet.
11. Pesimä- ja muuttolinnusto, sekä uhanalaisten hyönteis- ja lepakkolajien esiintyminen tulee selvittää rakentamisalueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

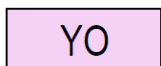
Kuva 23. Ote osayleiskaavayhdistelmästä keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.3 Asemakaava

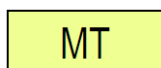
Alueella voimassa olevat kaavat on hyväksytty 3.2.1987, 18.3.2004 ja 21.3.1990. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), osittain maatalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (MT/s) ja osittain like- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Lisäksi alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) ja huoltoaseman korttelialue (LH). Alueen kaakkoisosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen poikki kulkee kauttakulku- ja sisääntulotieksi osoitettu tiealue suoja- ja näkemäalueineen (LT) ja itäosiin sijoittuu katualue.



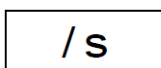
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa myös vesi- ja näköalatornin.



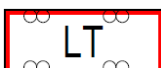
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



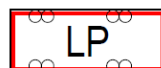
Maatalousalue.



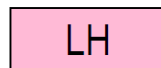
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Kauttakulku- tai sisään tulotie suoja- ja näkemäalueineen. Liittymän järjestäminen on sallittu vain kaavassa osoitetuissa kohdissa.



Yleinen pysäköintialue.



Huoltoaseman korttelialue.



Lähivirkistysalue.

Kuva 24. Ote voimassa olevasta asemakaavasta keskeisine merkintöineen.

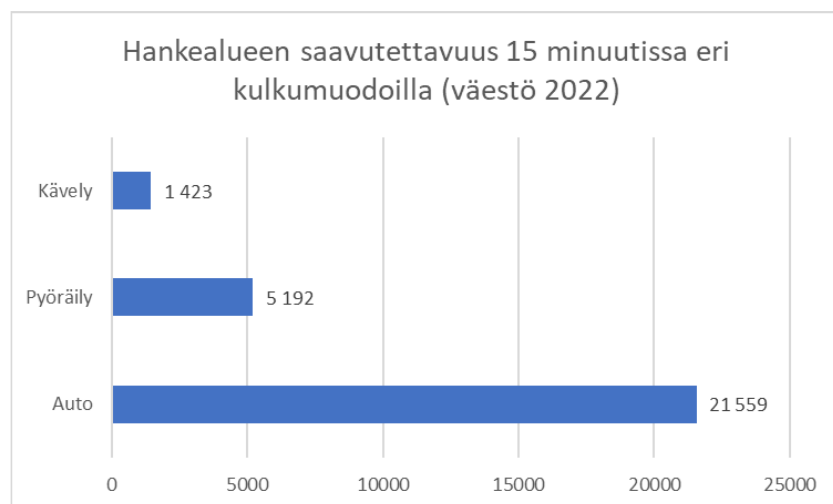
3.2.4 Rakennusjärjestys

Limingan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2017.

3.2.5 Kaupallinen selvitys

Kaavamuutosalueen tueksi on laadittu ”Emäntäkoulun asemakaavan kaupallinen selvitys” (Ramboll Oy, 14.5.2024). Se on tiivis lähtökohtatarkastelu ja tarkastelualueena on ollut hankkeen pääasiallinen kaupallinen vaikutusalue, eli Limingan kunta. Selvityksen mukaan hankealue sijaitsee Limingan keskustaajaman eteläosassa ja sen lähistöllä asuu melko tiiviisti väestöä. Alue on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta myös saavutettavuus pyöräillen on hyvä; hankealueen tavoittaa pyöräillen 15 minuutissa noin 11 000 asukasta. Kävelleenkin alueen tavoittaa 15 minuutissa lähes 2 000 asukasta.

Kuva 25. Väestö 15 minuutin saavutettavuusvyöhykkeillä kulkumuodoittain vuoden 2022 lopulla (Lähde: Kaupallisen selvityksen kuva 11 sivulla 20).



Kaupallisen selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että:

- Kaavamuutos mahdollistaa Emäntäkoulun alueelle 6 400 k-m² vähittäiskaupan kerrosalaa, mikä on enemmän kuin maakuntakaavan enimmäismitoitus
- Kaavamuutosalue sijoittuu lähelle Limingan keskustaa ja osaksi keskustan taajama- ja yhdyskuntarakennetta
- Vähittäiskaupan kehittämiselle Limingassa on tarvetta; ostovoima virtaa ulos kunnasta erityisesti Kempeleeseen ja Ouluun, minkä vuoksi myös paikalliselle tarjonnalle on tarvetta. Limingan kasvava väestö tarvitsee lisää kaupan kerrosalaa; laskennallinen tilantarpeen kasvu on noin 6 000 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Huomioiden Limingan vajaatarjonta suhteessa asukkaiden tilantarpeeseen nykytilanteessa voidaan arvioida, että Emäntäkoulun alueelle mahdollistettava mitoitus mahtuu hyvin markkinaa ja tukee alueen asukkaiden kaupan palveluiden saatavuutta.
- Alue on hyvin saavutettavalla sijainnilla eikä kaupan toimintojen kehittyminen mitoituksen sallimissa rajoissa synnytä merkittäviä vaikutuksia liikkumiseen tai kulkumuoto-osuuksiin.
- Kaupan kehittyminen Limingan Emäntäkoulun alueella ei synnytä keskustaan kohdistuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Keskustan kaupallinen rooli on paikallinen, eikä ole nähtävissä että keskustan toiminnoille syntyisi kehittymisen edellytyksiä heikentäviä vaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää alueelle uusia mahdollisia käyttötarkoituksia sekä samalla päivittää asemakaavaa vastaamaan VT-8:n laajennuksen kehittämissuunnitelmaa. Asemakaavan muutoksen suunnittelussa huomioidaan alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas ja suojeltu Emäntäkoulu pihoineen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on 30.9.2023 § 226 päättänyt käynnistää Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 1.10.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.10.-11.11.2024. Vireilletulovaiheessa saatiin neljä lausuntoa ja kolme mielipidettä, joista laaditut tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 4.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2025 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2025 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella on tarpeen pitää viranomaisneuvottelut. Viranomaisneuvottelut pidettiin 15.1.2025, joiden muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on luoda VT8 ja Lumijointien liittymän ympäristöön houkutteleva ja elinvoimainen alue, johon on mahdollista sijoittaa palveluita monipuolisesti. Samalla pyritään parantamaan alueen liikenneturvallisuutta ja saavutettavuutta.

Tavoitteena on myös vahvistaa suojellun Emäntäkoulun pihapiirin toimintaa edellytyksiä ja kulttuuriympäristön säilymistä tulevaisuudessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueelle kohdistuvia kehittämisperiaatemerkintöjä ovat Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealue (kk-1) ja maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-7). Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Limingan lakeus) ja sitä sivuaa merkittävästi parannettava valtatie (vt),

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Alueella on voimassa valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa osittain keskustatoimintojen alueeksi (C), osittain maatalousalueeksi (MT) ja osittain maatalousalueeksi, joka on keskustatoimintojen reservialuetta (MT/C-res). Alueen kaakkoiskulma on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Pieni osa alueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualueen eteläosan läpi on osoitettu tieliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteys-tarve. Alue kuuluu Limingan keskustan kehittämisvyöhykkeeseen ja sijoittuu osittain

melu- ja tärinäalueelle. Emäntäkoulu on osoitettu osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi. Koko alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun kuvaus

Asemakaavaluonnoksessa on tutkittu alueen toimintojen kehittämistä ottaen huomioon alueen erityispiirteet (Emäntäkoulu oheisrakennuksineen ja piha-alueineen, peltoalueet ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue). Kaavatyön aikana alueesta on tehty eri versioita ja lopulliseksi kaavaluonnokseksi on muotoutunut alueelle laadittujen selvitysten perusteella yksi kaavaluonnos. Yhtenä selvityksenä on laadittu Emäntäkoulun asemakaavan kaupallinen selvitys (liitteenä 10), jossa on todettu, että vähittäiskaupan kehittämiseksi Limingassa on tarvetta.

Emäntäkoulun alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-2), jonka alueelle saa sijoittaa yksityisiä palveluja, asuntoja, majoitusta sekä hoivapalveluja ja asumista. Merkintä on väljä, sillä alue soveltuu monenlaiseen käyttöön ja kaavalla on tarkoitus taata sen käyttö ja ylläpito jatkossakin. Emäntäkoulun päärakennus sekä siihen liittyvät navettarakennus ja maakellari on osoitettu suojelumerkinnöin (sr-1; Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden taiteellista tai historiallista arvoa.). Lisäksi Emäntäkoulun pihapiiriin sekä sitä ympäröivälle kuusiaidalle on osoitettu oma suojelumerkintänsä (s; Alueen osa, jolla olemassaoleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.). S-merkintä jatkuu kohti pohjoista vanhaa emäntäkoululle johtanutta tielinjausta pitkin. Linjausta reunustaa koivurivit.

Emäntäkoulun eteläpuolisista peltoalueista lännempi on osoitettu voimassa olevan asemakaavan lailla maatalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään, ja johon on yhdis-

tetty merkintä av; avoimena pidettävä peltoaukio tai niitty. Osayleiskaavan mukaisesti itäisempi peltoalue on osoitettu muuhun käyttöön, sillä alueen viljely on lakanut.

Tarkemmin alue on osoitettu KME-merkinnällä (Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilan vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyviä toimialasta riippumatta. Alueelta on osoitettu katuyhteys alueen länsiosaan ja se on nimetty Emäntäkoulunkujaksi. KME-alue on luontainen jatke Lumijoentien toisella puolella sijaitsevalle alueelle, jolle on myös osoitettu samainen merkintä kahteen eri kortteliin. Kyseistä aluetta on yhtenäistetty ja siitä on poistettu voimassa olevassa kaavassa oleva yleinen pysäköintialue sekä huoltoasemalle varattu alue. KME-korttelit muodostavat yhtenäisen ja selkeän liikerakennusten keskittymän. Näille alueille on osoitettu yhteensä kolme max. 30 metriä korkean mainostornin paikkaa.

Eteläisemmän KME-alueen yhteyteen on osoitettu erillinen autopaikkojen korttelialue sekä yleinen pysäköintialue, joka palvelee myös korttelin muita toimintoja. KME-alueen ja C-2-alueen väliin on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Kapean ET-alueen tehtävänä on toimia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevana alueena, joka mahdollistaa korttelin sisäisen huoltoliikenteen.

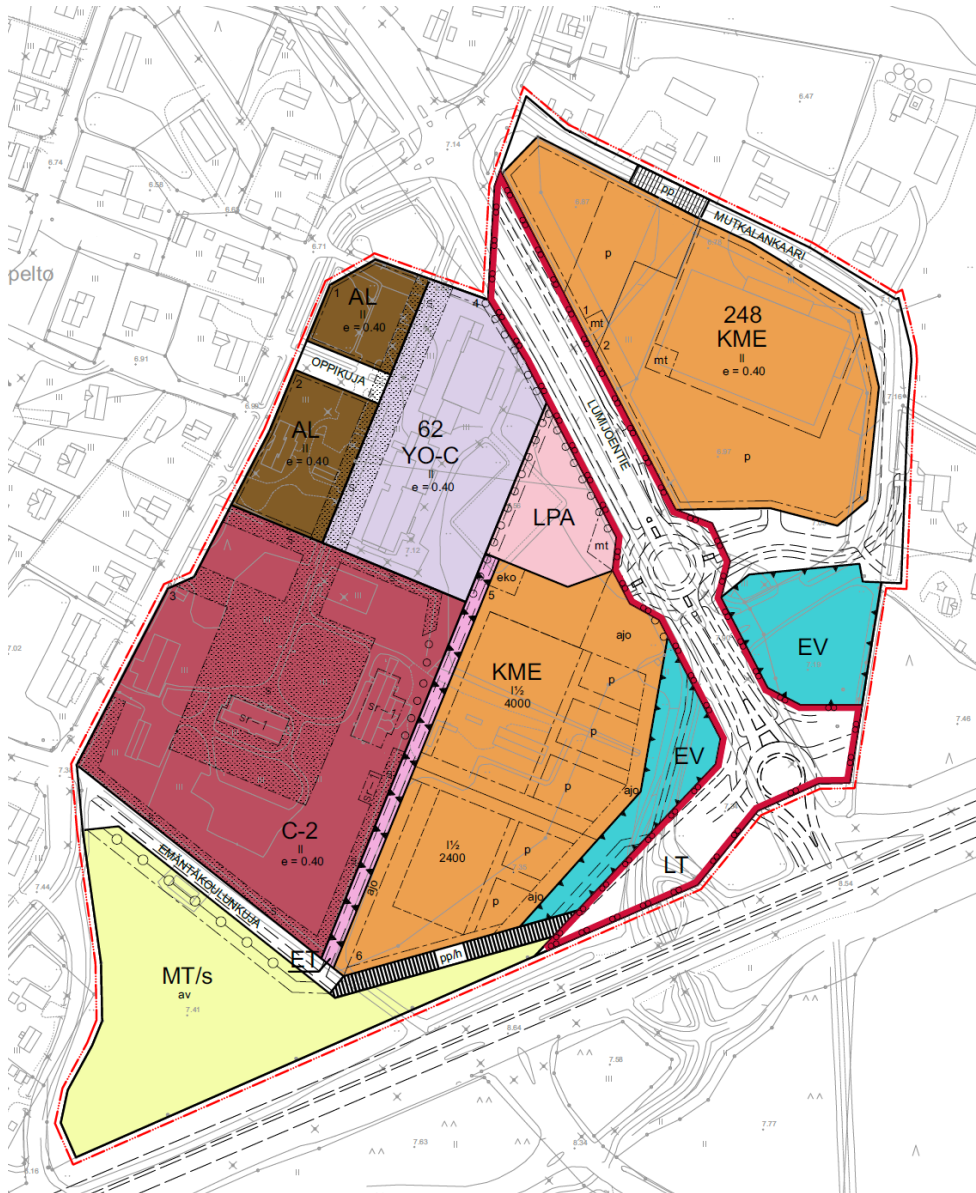
Koulutuskuntayhtymä OSAO:n päärakennuksen alue on osoitettu YO-C-merkinnällä (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla saa sijoittaa liiketiloja, hoiva-, liikunta- ja toimistopalveluja sekä majoitusta). Samoin tällä merkinnällä pyritään antamaan väljyyttä tulevalle käytölle. Päärakennuksen länsipuolelle on osoitettu kaksi tonttialuetta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, joiden maksimikerrosluku on II. Näiden tonttialueiden väliin on osoitettu katualueeksi nykyinen koulualueen katuyhteys ja sen nimeksi on osoitettu Oppikuja.

Lumijoentie on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu LT-merkinnällä (Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen. Liittymän järjestäminen on sallittu vain kaavassa osoitetuissa kohdissa). Kaavaluonnoksessa on huomioitu myös vt 8:n vaatimat parannukset ja siihen liittyvien suunnitelmien mukaisesti osoitettu tietä myötäilevästi alue myös liittymäparannuksia varten kaava-alueen kaak-

kois-/eteläosaan. Tämän ja autopaikkojen korttelialueen väliin on osoitettu suojaviheralue (EV), jolla osaltaan huomioidaan valtatiestä aiheutuvaa meluhaittaa. Tarkemmin meluasioista on määrätty kaavamääräyksissä.

Alueen pohjoisosassa kulkevan Mutkalankaaren keskiosiin on osoitettu patkă jalan-
kululle ja pyöräilylle varattua katua. Tällä estetään turha läpikulkuliikenne alueelle ja ohjataan liikenne isommille väylille (Lumijoentie).

Kaavaluonnoksessa on osoitettu tarkentavia rakennusaloja, pysäköintipaikkoja ja
ajoyhteysien sijainteja. Kaavamääräyksissä on otettu kantaa mm. pysäköintipaikko-
jen määriin, hulevesiasioihin, rakentamistapoihin ja aurinkoenergian hyödyntämi-
seen.



Kuva 26. Asemakaavaluonnos 21.1.2025.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavassa huomioidaan alueen maisema-arvot sekä rakennushistorialliset arvot.

Asemakaavalla on vaikutuksia alueen maisemaan. Kaava mahdollistaa nykyiselle peltoaukealle suurimittakaavaista rakentamista sekä kolme mainostornia (max 30 metriä), jonka myötä alueen ilme muuttuu. On kuitenkin huomioitava, että valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden VAMA 2021 -raportissakin mainitaan, että ”myös perinteisestä maisemarakenteesta poikkeavat liikerakennukset mainostorneineen ovat vakiintuneet osaksi lakeuden maisemakuvaa.” Alueen rakentumisen voidaan siis katsoa olevan luontainen jatke laajemman alueen maisema- ja kyläkuvalle. Rakennuksille on osoitettu maksimikorkeus (9 m).

Emäntäkoulun alueelle on osoitettu sen arvojen mukaisesti suojelumerkintöjä, joiden myötä alueen piirteet säilyvät. Lisäksi kaavaan on määrätty, että ko. alueella rakentamisen laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomioita. Rakennusten tulee muodostaa eheä kokonaisuus yhdessä Emäntäkoulun kanssa niin, että Emäntäkoulu säilyy selkeästi alueen maamerkkinä koivukujan päässä. Julkisivujen tulee olla muurattua tiiltä, rapattua pintaa tai puuverhousta. Julkisivujen väri tulee olla vaalea, punamulta tai punaruskea.

Koulutuskuntayhtymä OSAO:n päärakennusta vastapäätä on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet. Näiden myötä alueen on mahdollista tiivistyä luontevasti.

Luonnonympäristö

Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Hulevedet

Hulevesistä määrätään erikseen kaavamääräyksissä ja erillinen hulevesiselvitys valmistuu ehdotusvaiheeseen.

Melu

Valtatie 8:sta aiheutuvaa meluhaittaa on tutkittu valtatie kehittämissuunnitelman sekä osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Osayleiskaavan mukaan myös kauempana sijaitsevalla rautatie voi olla vaikutuksia yöaikaiseen meluun alueelle. Meluun liittyvät asiat huomioidaan tarvittavilta osin kaavaa laatiessa.

Kaavamuutosalueelta laaditaan erillinen melu- ja tärinäselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen ja sen tulokset huomioidaan ehdotusvaiheen kaavamuutosmateriaalissa.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella on hieman vaikutusta, sillä se mahdollistaa alueelle lisää kaupan suuryksiköitä/myymäläkeskittymiä. Kaava-alueelle on laadittu liikenneselvitys (selostuksen liitteenä 9), jossa on arvioitu liikennevaikutuksia tarkemmin. Liikenneselvityksen myötä alueen liikenneturvallisuutta voidaan parantaa.

Muut vaikutukset

Kaavalla on vaikutuksia Limingan kunnan kehittymismahdollisuuksiin sekä alueen elinvoimaan.

Kaavalla on taloudellisia vaikutuksia, sillä se vaatii mm. katujärjestelyiden muutoksia. Sillä voi olla myös välillisiä positiivisia vaikutuksia talouteen alueen vetovoimaisuuden kehittämisen myötä.

Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu kaupallinen selvitys (liitteenä 10), jossa on tarkemmin tutkittu alueen kaupallisia vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Tehokas liikennejärjestelmä Edistetään koko maan monikeskuksesta, 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 asuntotutannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Kaava mahdollistaa alueen kehittämisen ja lisää kunnan elinvoimaa. Kaava-alue sijoittuu valtatie 8:n varrelle, minkä vuoksi se sijoittuu keskeiselle sijainnille alueen kehittämisen kannalta. Kaava-alue sijoittuu olevan rakentamisen alueelle ja toteutuessaan kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kaava mahdollistaa erilaisten palvelujen kehittymisen erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle. Kaavassa huomioidaan erityisesti liikenteeseen liittyviä asioita.
--	---

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.	Kaava mahdollistaa valtatie 8:n kehittämisen sille laadittujen suunnitelmien mukaisesti.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa huomioidaan ehdotusvaiheessa valmistuvien selvitysten pohjalta meluasiat sekä hulevedet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaavassa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot erilaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista taajamatoimintojen alueen osalta. Maakuntakaavan maisemallisten tavoitteiden osalta liikerakentaminen voi heikentää perinteisiä maisemallisia arvoja mutta toisaalta liikerakennukset maistorneineen ovat vakiintuneet osaksi lakeuden maisemakuvaa kuten valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (VAM130132 Limingan Lakeuden kulttuurimaisema) kuvauksessa todetaan.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutoksella edistetään yleiskaavan toteuttamista. Asemakaavamuutos poikkeaa vähäisiltä osiltaan voimassa olevasta yleiskaavasta Lumijoentienvarren pohjoisosassa, jonne yleiskaavassa on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavamuutoksessa ko. alueelle on yleisen tiealueen lisäksi osoitettu korttelialuetta (YO-C), jossa lähivirkistysalue on korvattu istutettavalla/säilytettävällä puurivillä.



Kuva 27. Emäntäkoulun pihapiiri on komea esimerkki aikansa opetustoimintaa palvelevasta rakentamisesta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 21.1.2025



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122