



LIMINGAN KUNTA

EMÄNTÄKOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Viranomaisneuvottelujen muistio

Aika: 15.01.2025 klo 14.30

Paikka: Teams-etäkokous

Läsnä:	Taina Törmikoski	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
	Minna Nikula	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
	Elina Saine	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
	Antje Neumann	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
	Kaisa Pikkarainen	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
	Raimo Tikka	Pohjois-Pohjanmaan museo
	Karoliina Kikuchi	Pohjois-Pohjanmaan museo
	Kirsti Reskalenko	Pohjois-Pohjanmaan liitto
	Heidi Autio	Oulun seudun ympäristötoimi
	Malla Mälkki	Väylävirasto
	Jukka Lappalainen	Oulun Seudun Sähköverkkopalvelu Oy
	Pasi Jokinen	Oulun Seudun Sähköverkkopalvelu Oy
	Veijo Savolainen	Limingan Vesihuolto Oy
	Jaana Valjus	Liminka
	Aatu Jämsä	Liminka
	Antti Suominen	Liminka POIS
	Teemu Leppänen	ARCO
	Jarmo Lokio	Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy

1. Viranomaisneuvottelujen avaus ja järjestäytyminen

Taina Törmikoski puheenjohtajana ja J.Lokio sihteerinä. Puheenjohtaja ja Aatu Jämsä varmentavat muistion.

2. Kunnan puheenvuoro

Kunnanarkkitehti Aatu Jämsä esitteli kunnan tavoitteet:

- Kunnan elinvoiman kannalta on välttämätöntä saada alueelle uusia toimijoita ja kehittää aluetta vetovoimaisemmaksi.
- Suunnittelutyössä on tavoiteltu helposti saavutettavaa ja vetovoimaista palvelukeskittymää, kulttuurihistorialliset ja kyläkuvalliset arvot turvaten.

- Hankkeen aikataulu on hyvin tiukka johtuen tulevan kaupallisen toimijan sekä OSAO:n aikatauluista.
- Kaikkien maanomistajien kanssa on käyty keskusteluja alueen kehittämisen ja kaavoituksen suhteen.

J. Valjus: taustalla koulutuskuntayhtymän tilan käytön tehostaminen, minkä vuoksi on kehitettävä uutta toimintaa elinvoiman kannalta keskeisellä paikalla.

3. Kaava-alueen raja- ja suunnittelun nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Limingan ydinkeskustasta noin 0,7 km etelään, rajautuu etelästä Raahentiehen (E8) ja suunnittelualueen koko on noin 15,5 ha. Havaitun lajiston ja paimäärien perusteella alueella ei ole erityisiä linnustoarvoja. Kasvillisuuden ja luontotyyppien perusteella koko selvitys-alue kuuluu arvoluokituksessa tavanomaiseen luontoon. Lähin pohjavesialue (11425051 Rantakylä) sijoittuu kaava-alueesta noin 700 m päähän. Emäntäkoulun päärakennuksesta, oheisrakennuksista ja pihapiiristä on tehty rakennushistoriaselvitys talvella 2024 (selostuksen liite). Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAM130132 Limingan Lakeuden kulttuurimaisema). Suunnittelualueelle ei sijoitu tiedossa olevia arkeologisia kohteita (lähde: kypfi.fi). Kaava-alue rajautuu valtatie 8:aan. Alueen läpi kulkee Lumijoentie kohti Limingan keskustaa. Kaava-alueelle on tehty liikenneselvitys (selostuksen liite). Alueella kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoinen. Suunnittelualue on osittain kunnan ja osittain yksityisessä omistuksessa. Hule- ja meluselvitykset valmistuvat ehdotusvaiheeseen.

4. Asemakaavan 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 pihoinen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on luoda VT8 ja Lumijoentien liittymän ympäristöön houkutteleva ja elinvoimainen alue, johon on mahdollista sijoittaa palveluita monipuolisesti. Samalla pyritään parantamaan alueen liikenneturvallisuutta ja saavu-ttavuutta. Tavoitteena on myös



vahvistaa suojellun Emäntäkoulun pihapiirin toimintaedellytyksiä ja kulttuuriympäristön säilymistä tulevaisuudessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

- 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)

Osayleiskaavan antamat lähtökohdat

- osayleiskaavassa osittain keskustatoimintojen aluetta (C), osittain maatalousalueeksi (MT) ja osittain maatalousalueeksi, joka on keskustatoimintojen reservialuetta (MT/C-res).
- Alueen kaakkoiskulma on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT) ja pieni osa alueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi.
- 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.

5. Tutkimusten ja selvitysten tarve

Kaavamuutosta varten on laadittu:

- Emäntäkoulun asemakaavamuutoksen luontoselvitys, Ramboll 12.11.2024
- Limingan emäntäkoulu, rakennushistoriaselvitys, UKI Arkkitehdit Oy 12.2.2024
- Liikenneselvitys, Limingan Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos, Ramboll 28.6.2024
- Emäntäkoulun asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 22.5.2024

Tausta-aineistona on:

-Pilaantuneisuusselvitys, Limingan yksikkö, tutkimusraportti, Geobotnia 11.12.2023

-Valtateiden 4 ja 8 kehittäminen välillä Lapinkangas – Haaransilta, Kehittämisselvitys, Sitowise Oy 2023

Ehdotusvaiheeseen valmistuvat hulevesi- ja meluselvitykset.

6. Viranomaisten kannanotot

Pohjois—Pohjanmaan museo (K.Kikuchi): emäntäkoulun asetuksen mukainen suojelu (S-2) huomioitava selostuksessa, kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä. Suunnittelualue on VAMA-alue, osayleiskaavassa on suojelumääräyksiä ja -merkintöjä, suunnittelualue sijaitsee monitasoisesti tärkeällä suojelualueella, mikä tulee luonnoksessa huomioida. Alustavasti vaikuttaa siltä että emäntäkoulu lähiympäristöineen on huomioitu (kaavaluonnoksen SR-1-merkintä, jossa otettu myös kantaa porrashuoneisiin ulkoasun lisäksi. Ympäristö on osoitettu säilytettäväksi. Suojelumerkinän ja määräyksen sisältö ja ympäristön huomioiminen vaikuttaa alustavan tarkastelun perusteella huomioidulta. Vaikutukset tulee perusteellisesti arvioida maisemakuvan, rakennetun ympäristön ja taajamakuvan osalta.

A.Jämsä: C-2 -merkinnällä on tavoiteltu väljempiä toimintamahdollisuuksia ja rakentamistapaa on ohjattu määräyksillä Tällä hetkellä käytettynä 2000 k-m² ja lisäksi 9000 k-m² on mahdollistettu asemakaavaluonnoksessa.

K.Kikuchi: rakennusten arvo pitää tulla selkeästi esille. Kaavoituksen edetessä otetaan tarkemmin kantaa. Museo pitää kohteen arvot huomioiden 9000 k-m² määrää suurena, täydennysrakentamisen määrän pitäisi olla maltillisempaa kohteen arvot huomioiden.

Pohjois—Pohjanmaan museo (R.Tikka): kaavamääräyksissä tulisi selkeästi edellyttää museoviranomaisen pitää olla mukana.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (K.Reskalenko): Onko kaupallinen toimija tiedossa? J.Valjus: kaupallinen yhteistyökumppani on olemassa.

Limmingan kunta (A.Jämsä): OSAO ja kunta tilannut diplomityön toimeksiantona Limingan Emäntäkoulun pihapiirin tulevaisuuden käyttömahdollisuuksia ja valitsee analyysin pohjalta version, josta tehdään korjaussuunnitelma. Samassa yhteydessä tutkitaan uudisrakentamisen sijoittumista alueelle.

Pohjois—Pohjanmaan liitto (K.Reskalenko): huolta herättää entisen Limingan emäntäkoulun maisemallinen asema ja arvo. Tähän saakka emäntäkoulu kuusiadan reunustamine pihapiireineen on ollut kunnan historiasta kertova valtatielle 8 näkyvä ja maisemakuvaa hallitseva maamerkki avoimen peltomaiseman keskellä. Entinen emäntäkoulu ei asema-



kaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen myötä enää ole sitä, vaan vaarana on, että emäntäkoulun alue jää kaupallisen rakentamisen takapihaksi etelästä valtatieltä 8 tarkasteltuna. Tämä vaikuttanee myös kuntakuvaan ja -imagoon.

Liikerakennukset tulevat lähelle arvokasta entisen emäntäkoulun pihapiiriä. KME-korttelialueelle ei ole merkitty istutettavaa aluetta suojaksi siltä varalta, että nyt täysikasvuinen kuusialta tulee elinkaarensa loppuun tai häviää muutoin. Miten uudisrakennusten korkeus vaikuttaa maisemakuvaan – muodostuuko niistä seinämä emäntäkoulun kaakkoispuolelle? Selostuksessa kerrottiin, että asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista, mikä ei maakuntakaavan maisemallisten tavoitteiden osalta näytä toteutuvan, vaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (VAMA) arvot voivat heiketä.

Maisemallisista syistä säilytettävää maatalousaluetta MT/s olisikin hyvä olla enemmän. Myös KME-korttelialueelle olisi hyvä antaa rakentamisen laatua koskevia suunnittelumääräyksiä ja korttelialueelle olisi hyvä sijoittaa istutettavaa aluetta emäntäkoulun pihapiirin vastaiselle reunalle.

Nyt näyttää siltä, että Limingan emäntäkoulun arvokas kulttuuriympäristö jää kaupallisen rakentamisen jalkoihin ja alueella olevat kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot eivät kaikilta osin tule riittävällä tavalla huomioiduksi.

Limingan kunta (J.Valjus): kasvillisuutta uudistetaan harkitusti (kuusialta ja koivukuja säilytetään).

Väylävirasto (M.Mälkki): kyseessä on rajatapaus. Mietityttää AL-alue, jolle jää etäisyyttä 400 m rautatiealueelle. Suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tulee raideliikenteen melu (kaksoisraiteen rakentaminen) huomioida ja suositellaan meluselvityksen laadintaa.

Oulun seudun ympäristötoimi (H.Autio): suosittelee raide- ja ajoneuvoliikenteen yhteismelu- ja tärinäselvityksen laadintaa, koska junaradan vaikutukset ulottunevat suunnittelualueelle saakka vaikka sijaitseekin kaukana raiteesta. Kannattaa selvittää kirkonkylän asemakaavoituksen yhteydessä – se voi olla kustannustehokkaampaa kunnan näkökulmasta.

Oulun seudun ympäristötoimi (H.Autio): VL-alue kannattaa muuttaa EV-alueeksi. Luontoselvityksessä olisi hyvä käydä viitasammakot keväällä tarkistamassa Lumijoentien itäpuoliselta alueelta.

Limingan Vesihuolto Oy (V.Savolainen): olemassa olevissa rakennuksissa on jo vesihuolto, uusille rakennuksille on alustavasti katsottu reitti livarinpohjan laidasta

Emäntäkoulunpolun vartta pitkin. Alueelle ei ole tarjota hulevesiliittymää vaan se tulee ratkaista hulevesiselvityksessä.

Oulun Seudun Sähköverkkopalvelu Oy (P.Jokinen ja J. Lappalainen): sähköverkon osalta kaavamuutos edellyttää uudisrakentamisen myötä uusia linjoja, mitä ympäröivä sähköinfra tukee.

ELY-liikenne (M.Nikula): kunnan kanssa laadittu liikenneselvitys keväällä 2024 ja liittymäjärjestelyt on jumpattu siinä yhteydessä.

ELY-ympäristönsuojeluyksikkö (K. Pikkarainen): hyvä, että asemakaavan meluselvitystä ollaan laatimassa. On tärkeää, että kuvataan luonnosvaiheen selostuksessa, miten meluselvitys on tarkoitus toteuttaa. Selvityksessä on perusteltua huomioida myös junaliikenteestä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinävaikutukset. Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaiset meluohjearvot koskevat myös virkistysalueita taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä. Tulee harkita lähivirkistysalueen (VL) muuttamista EV-alueeksi. Kaavamääräyksiä osalta on tärkeää, että ne ovat riittävän selkeät ja yksiselitteiset.

ELY-luonnonsuojeluryhmä (A. Neumann): luontoselvitys pääosin hyvin laadittu. Epävarmuutta jää kuitenkin luontodirektiivin liitteen VI(a) lajeihin kuuluvan lepakon osalta. Selvitysalueella oleva maakellari arvioitiin luontoselvityksessä mahdolliseksi talvehtimispaikaksi. Maakellarin merkityksestä lepakoille on saatava varmuutta ennen kuin sitä voidaan purkaa. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain 78§ mukaan tiukasti suojeltuja ja niitä ei saa hävittää tai heikentää ilman poikkeamislupaa. Eli tässä kohdalla on lisäselvitystarve.

Lisäselvitystarve on myös kaavan lisäalueelle. Lisäselvitykset voidaan tehdä alustavasti asiantuntija-arviona lajien elinympäristövaatimusten perusteella. Mikäli asiantuntija-arvion mukaan luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja, uhanalaisia lajeja ym. suojelullisesti huomiotavia lajeja voivat alueella esiintyä, niin asia on selvitettävä maastokäynnin avulla.

ELY-alueidenkäyttö (E.Saine): kaavamuutoksen aikataulu?

Limingan kunta (A.Jämsä): tarkoituksena on viedä 27.1. kaavaluonnos kunnanhallituksen käsittelyyn eli valmistelumateriaalin tulee olla valmis to 23.1. mennessä.

ELY-alueidenkäyttö (E.Saine): yleisesti kaavaselostus on suunnittelun tässä vaiheessa vielä osin melko yleispiirteinen ja sitä tulee monin paikoin täydentää jatkosuunnittelussa; kun on tehty selvityksiä niin olisi parempi referoida tiiviisti ne selostukseen (etenkin kaupallisen selvityksen osalta) ja viitata niihin asianmukaisesti.



Selostukseen tulee lisätä että hule- ja meluselvitys on tulossa. Nyt esim. hulevesiä ei oltu käsitelty ollenkaan selostuksessa.

Lähtötietoihin tulee lisätä happamat sulfaattimaat: koko kaava-alue on niiden osalta nk. Punaista aluetta eli siellä on suuri todennäköisyys että niitä löytyy (GTK)
<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/>, lisättävä esim. karttaote ja lyhyt selite. Kaavan jatkosuunnittelussa on osoitettava alueet missä hulevedet on mahdollista imeyttää ja miten niitä voidaan ehkäistä.

Lähtötiedoista puuttuu että emäntäkoulu on asetuksella suojeltu. SR-1 -suojelumääräykseen on lisättävä velvollisuus pyytää alueelliselta museoviranomaiselta lausuntoa.

C-2 alue: on tulossa paljon uudisrakentamista; kokonaistehokkuusluku $e=0.40$ yhdistettynä II-kerroksiseen rakentamiseen vaatii, että asemakaavoituksen yhteydessä uudisrakennusten sijoittumista tulee tutkia ja ohjata tarkemmin, sillä nyt uudisrakentamista on mahdollista sijoittaa sr-1 rakennusten viereen. Ilman uudisrakentamisen sijoittumisen selvittämistä rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvien vaikutusten arviointi on mahdotonta. Uudisrakentamista tulee havainnollistaa kuvasovitteilla ja arvioida uudisrakentamisen vaikutukset alueen arvoihin.

Kuusiaitasuojelumääräykseen tulisi lisätä uusimisvelvoite. Kuusi on pintajuurinen puu joten kuinka lähelle kannattaa rakentamista sallia, jottei kuusten juuristo vaurioidu rakentamisesta? Kartan perusteella kaapeli menee KME-alueen pohjoisemman rakennusalan läpi, joten tämän kaavaratkaisun vuoksi 20 kV kaapelit tulee siirtää ja todennäköisesti myös muuntamo).

Limingan kunta (A.Jämsä): asiasta alustavasti jo sovittu hankkeeseen ryhtyvän kanssa.

ELY-alueidenkäyttö (E.Saine): Onko toimijan kanssa sovittu sitovista KME-alueen p-alueista kaavaluonnoksessa? eli kannattaa miettiä niiden sitovuus ettei jouduta heti poikkeamista hakemaan.

Kaavaselostuksen otsikointia tulee tarkentaa (esim. 4.5.1 alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta).

Selostuksesta puuttuu vaikutusten arviointi kappale (kappale 4.5.2 on lähinnä sitä, mutta siinäkin on kohtia, jotka kuuluisivat lähtötietoihin sinne päin)

-vaikutusten arviointi kaipaakin yleisesti täydentämistä ja syventämistä

- selostukseen tulee tarkentaa, poikkeako asemakaava osayleiskaavasta ja jos poikkeaa, niin miten. Hankkeen yleiskaavan mukaisuus tulee arvioida (esim. taulukkomuodossa yleiskaavamääräyksittäin huomioiden aluetta koskevat yleiset määräykset)
 - EV-alue parempi VL-sijaan
 - pohjakartan hyväksymisajankohta puuttuu kaavakartalta/-määräyksistä
 - viittauksissa AKL (alueidenkäyttölaki) MRL:n sijaan kaava-aineistoon, selostuksen viimeisessä kappaleessa huomioitava, että enää ei ole rakennus- ja toimenpidelupia, vain rakentamislupa.
 - rakentamisen laatua tulee ohjata muuallakin kuin C-2 -alueella, erityisesti viereisellä KME-alueella.
 - Rakennussuojeluasetuksella on suojeltu emäntäkoulun ulkoasu. Kohteen suojelu tulee varmistaa ensisijaisesti asemakaavalla.
- Kun kaava tulee lausuntopyynnölle niin materiaali tulee lähettää ELY-keskuksen kirjaamoon sähköisen asioinnin kautta <https://www.ely-keskus.fi/asiointi-ja-yhteystiedot> . Kirjaamo ei avaa latauslinkkejä.

7. Kaavoitusmenettelyn aikataulu ja osallistaminen

Tavoiteaikataulu: paljon on asioita joita on vielä selvitettävä. Mikäli halutaan neuvotella viranomaisten kanssa niin kannattaa varata hyvissä ajoin kalenterista sopiva aika.

8. Muut asiat

Ei muita asioita.

9. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 16.06.

Rovaniemellä 22.1.2025



Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122