



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KIRKONKYLÄN YDINKESKUSTAN ASEMAAVAMUUTOS, UUSI ASEMANSEUTU

Selostus liittyy 30.4.2025 päivättyyn asemakaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos koskee Limingan Kirkonkylän keskustan kortteleita 20B, 21-26, 28, 58, 249-251, osaa kortteleista 14, 20A, 29, 58A ja 252 sekä niihin liittyviä virkistys-, maatalous-, katu-, tie- ja rautatiealueita.

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

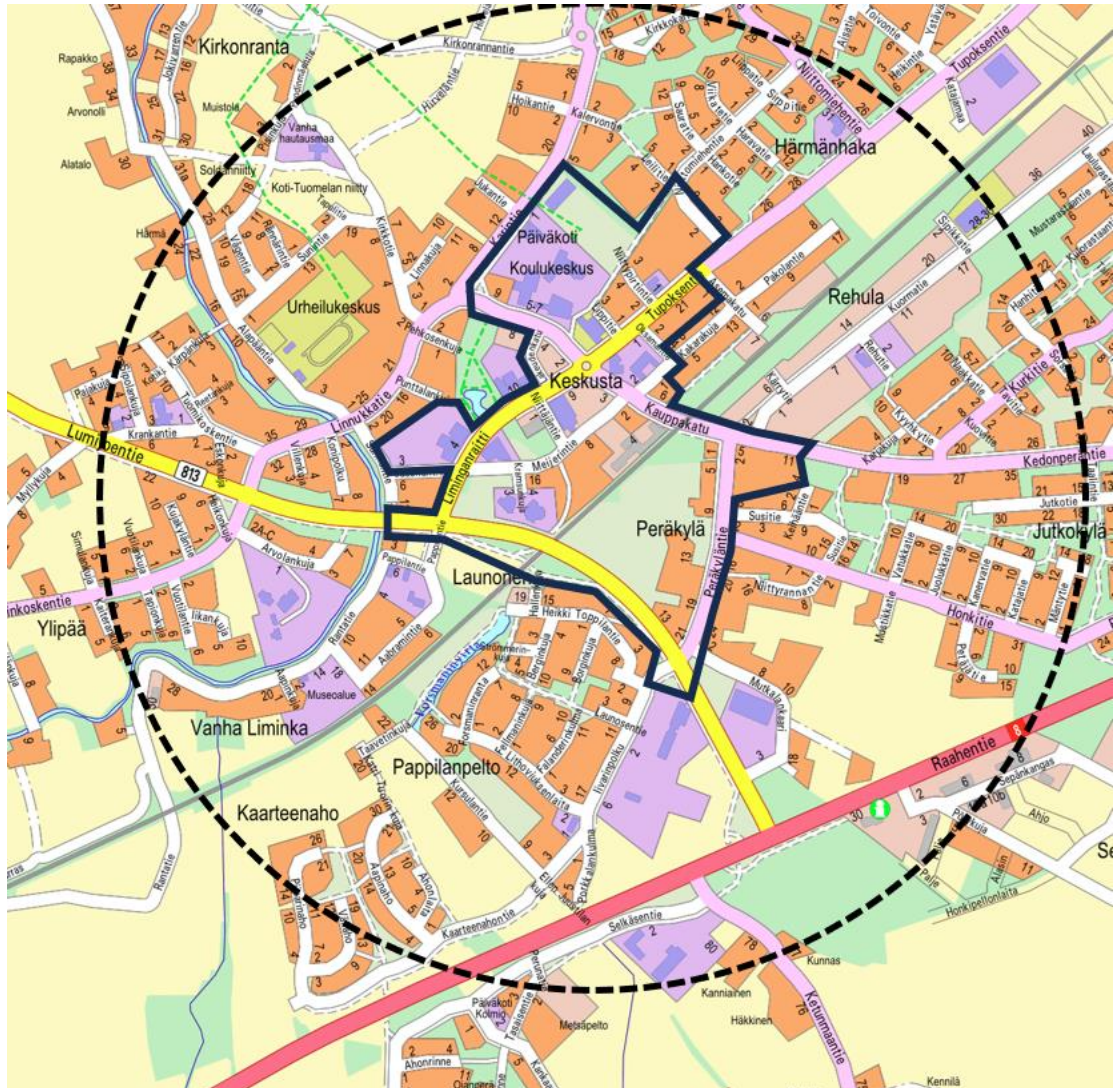
Kaavan nimi Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutos, Uusi asemanseutu	
Kaavan laatija Limingan kunta kaavoitus Aatu Jämsä kunnanarkkitehti aatu.jamsa@liminka.fi puh. 040 352 2179	 Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienskatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi puh. 050 3681 673 Heini Kaskela arkkitehti SAFA, YKS 534
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 24.2.2021. Vireilletulosta on tiedotettu kunnan verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kunnanhallituksessa x.x.202x § Hyväksytty kunnanvaltuustossa x.x.202x §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.202x	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Limingan kunnan keskustassa Lumijoentien, Liminganraitin, Kauppakadun ja Peräkyläntien rajaamalla alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 50 hehtaaria.

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





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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Maaperä	9
3.1.3	Pohja- ja pintavedet	11
3.1.4	Luonnonympäristö	11
3.1.5	Maisema	14
3.1.6	Rakennettu ympäristö	16
3.1.7	Muinaisjäännökset	25
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät	26
3.1.9	Maanomistus	30
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	30
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	30
3.2.2	Maakuntakaava	32
3.2.3	Yleiskaava	36
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	42
3.2.5	Rakennusjärjestys	43
3.2.6	Pohjakartta	43
3.2.7	Rakennuskiellot	43
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	44
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	44
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	44
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	44
4.3.1	Osalliset	44
4.3.2	Vireilletulo	44



4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	44
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	44
4.4	Asemakaavan tavoitteet	45
4.4.1	Kuntastrategia.....	45
4.4.2	Mitoitus	45
4.4.3	Ympäristön laatu	45
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	45
4.6	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	46
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	47
5.1	Kaavan rakenne	47
5.1.1	Mitoitus.....	47
5.1.2	Palvelut	49
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	49
5.3	Aluevaraukset.....	51
5.3.1	Korttelialueet	51
5.3.2	Muut alueet	52
5.4	Kaavan vaikutukset	53
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	53
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	56
5.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	56
5.4.4	Vaikutukset ilmastoon.....	57
5.4.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen	57
5.4.6	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	57
5.4.7	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	58
5.4.8	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	58
5.4.9	Vaikutukset yksityisiin maanomistajiin	58
5.5	Ympäristön häiriötekijät	59
5.5.1	Liikennemelu.....	59
5.5.2	Tärinä ja runkomelu	63
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	63
5.7	Nimistö	63
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	64
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	64
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	64
6.3	Jatkosuunnittelussa huomioitavaa	64



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake (täydentyy)
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Poistuva asemakaava
Liite 4	OAS palaute ja vastineet
Liite 5	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 6	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy)
Liite 7	Viranomaisneuvotteluiden muistiot
Liite 8	Viitesuunnitelma ja havainnekuvat
Liite 9	KILVA Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista
Liite 10	Meluselvitys
Liite 11	Tärinä- ja runkomeluselvitys
Liite 12	Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimus
Liite 13	Hulevesiselvitys
Liite 14	Luontoselvitys
Liite 15	Arkeologinen selvitys
Liite 16	Limingan Osuusmeijerin rakennushistoriallinen selvitys

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
- HYVÄ KELI, Kempele-Liminka asema-alueiden maankäyttöpotentiaalit, WSP Finland Oy 2021
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Limingan kaukojunapysähdykset, Ratatekninen ja liikenteellinen esiselvitys, Proxion Oy 2024
- Liminka-Oulu kaksoisraiteen ratasuunnitelma, Väylävirasto 2024



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 14.9.2020 § 227.
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa 24.2.2021.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.2. – 24.3.2021 välisen ajan (AKL 62 ja 63 §). Nähtävilläolon aikana saatiin 3 lausuntoa ja 3 mielipidettä.
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.5. – 31.8.2023 välisen ajan (AKL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 8.5.2023 § 120. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 9 kpl ja saatiin lausuntoja 8 kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x välisen ajan (AKL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa xx.xx.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.202x.

2.2 Asemakaava

Asemanseudun asemakaavamuutoksessa suunnitellaan Limingan ydinkeskustan kehittämistä, rakentamista ja julkista ulkotilaa vuosiksi tai jopa vuosikymmeniksi eteenpäin.

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

Limingan ydinkeskustaan kaavoitetaan lisää kerrostalotontteja Kramsunkujalle, Niittäjäntielle sekä Niittysaunantielle koulukorttelin läheisyyteen. Keskusta-alueen kortteleiden rakentamista tiivistetään kauttaaltaan mahdollisuuksien mukaan. Koulukorttelin ja terveyskeskuksen tontin kaavamerkinnot on päivitetty vastaamaan alueiden nykyistä käyttöä ja terveyskeskuksen tontista on erotettu uusi asuintontti. Rautatien itäpuolelle kaavoitetaan uutta kerros- ja rivitalorakentamista. Kedonperäntien ja Peräkyläntien varrella kortteleiden rakentamista tiivistetään tapauskohtaisesti, mutta pääasiassa kaavassa on todettu ajantasakaavan merkinnot.

Uusille korttelialueille on suunniteltu katuyhteydet, mutta muilta osin suunnittelualueen katuverkko säilyy entisellään. Liminganraitti, Tupoksentie, Kauppakatu ja Kedonperäntie muutetaan yleisistä teistä kaduiksi. Kauppakadun ja Liminganraitin varrelle on varattu tila pyöräbaanin rakentamiselle. Lähijunaseisakkeen tarpeisiin kaavoitetaan liityntäpysäköintialueet Maitokujalle ja Nahkurinkujalle.



2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

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



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kuva 2 Kaavamuutosalueen rajausta ortoilmakuvalla. (Ortokuva: Maanmittauslaitos 10/2024)



3.1.2 Maaperä

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan maaperä koostuu hienojakeisista maalajeista (hiesu, hieno hieta, karkea hieta), joiden rakennettavuus on routivuuden ja heikon kantavuuden vuoksi heikko. Suunnittelualan maaperää on tutkittu kaavamutosta varten tehdyssä maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimuksessa. Selvityksen mukaan alueen maaperä koostuu rakennetuilla alueilla noin 0,5–1 metrin paksuisesta täyttökerroksesta, joka on hiekkaa. Täyttökerroksen alla perusmaa on pääosin silttiä tai savista silttiä. Rakentamattomilla alueilla silttikerros alkaa heti pinnan humuskerroksen jälkeen noin 0,3–0,5 metrin syvyydellä.

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

Happamat sulfaattimaat

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



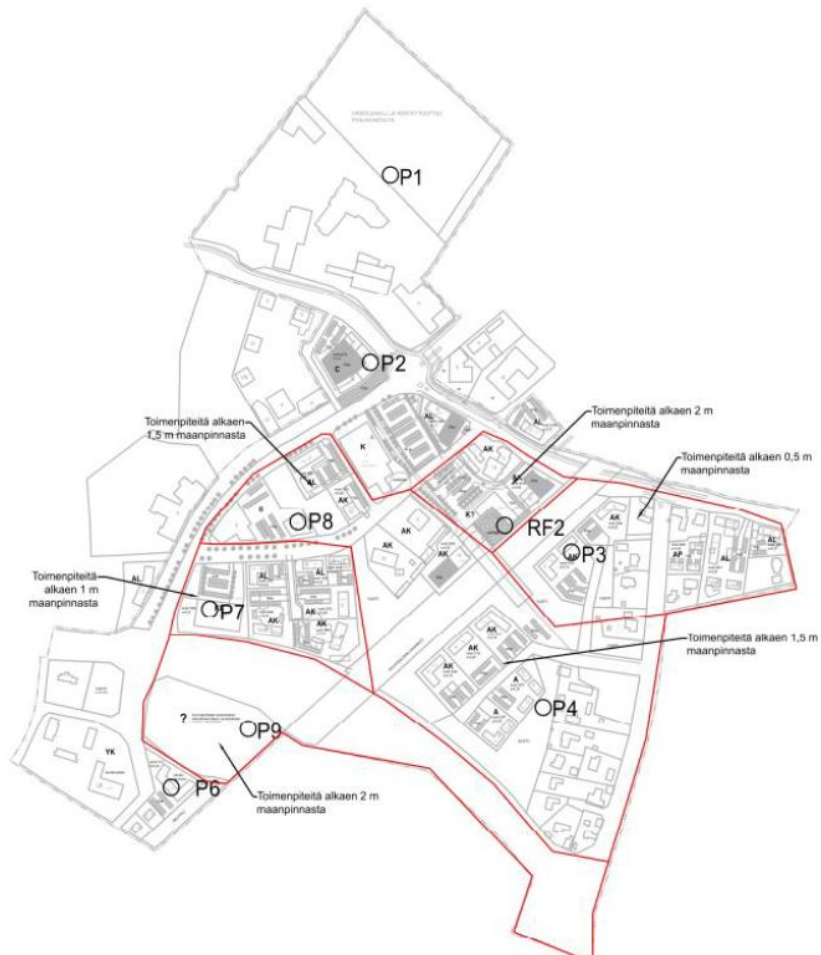
Happamat sulfaattimaat voidaan luokitella kahteen ryhmään:

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

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

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

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



Kuva 4 Kartassa on esitetty aluerajauksen alimmat sallitut kuivatussyvyydet.



3.1.3 Pohja- ja pintavedet

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Rantakylän pohjavesialue sijaitsee noin 450 metrin etäisyydellä suunnittelualueen rajasta länteen. Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimuksen kenttähavaintojen perusteella pohjaveden pinnantasot sijaitsee todennäköisesti noin 2-3 metrin syvyydessä.

Hulevedet

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

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

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

Hulevesiselvitys toimenpidesuosituksineen on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys kesäkaudella 2022 (Ramboll Finland Oy). Selvitys koostui pesimälinnusto-, kasvillisuus ja direktiivilajiselvityksistä. Luontoselvitys kokonaisuudessaan on kaavaselostuksen liitteenä.

Luontoselvityksen jälkeen Laji.fi-palveluun on lisätty useita havaintoja suunnittelualueen lajeista ja suunnittelualueen uhanalaistiedot on tarkistettu laji.fi-tietokannasta 1.4.2025 (Suomen Lajitietokeskus/FinBIF. <http://tun.fi/HBF.103644> (haettu 1.4.2025)). Tietokannan havainnot on lisätty kunkin alaotsikon asiakokonaisuuden alle.

Kasvillisuus ja luontotyytit

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



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

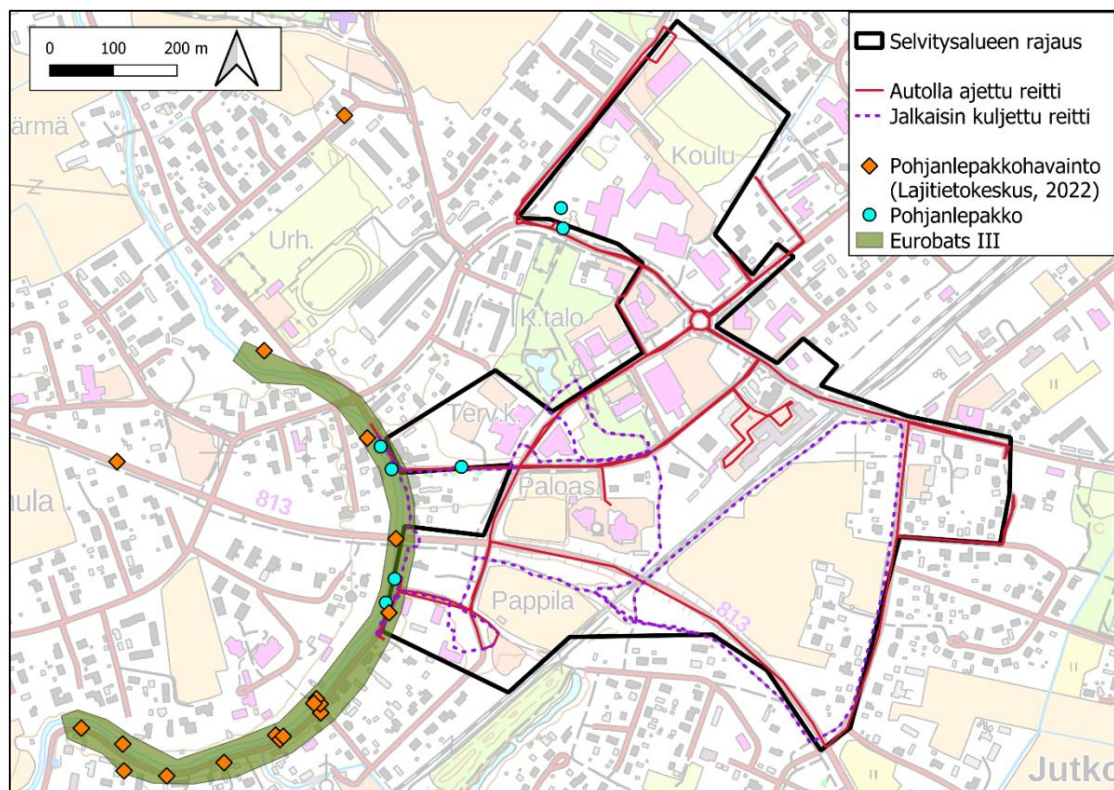
Suurimmassa osassa suunnittelualueen pelto- ja tieoja on runsaskasvuisia ja melko yksitoikkoisia järviruokokasvustoja. Lumijoentien ojissa lajisto on monipuolisempaa, ja Lumijoentien viereisessä ojassa havaittiin silmälläpidettävää (NT) vesihilpeä. Vesihilpeä on lajitietokeskuksen tietokannan mukaan havaittu Lumijoentien ojassa edelleen vuonna 2024.

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

Lepakot

Suunnittelualueelle on tehty aktiividetektorikierros kolme kertaa (kesä-, heinä- ja elokuussa). Aktiivisissa kartoituksissa tehtiin yhteensä 7 pohjanlepakkohavaintoa. Lepakkohavainnot keskittyivät Liminganjoen varrelle, minkä lisäksi lepakkoja havaittiin Liminganlahden koulun pihassa. Suunnittelualueella tehdyt lepakkohavainnot viittaavat siihen, että alueella on pohjanlepakoiden läpikulku- ja saalistusalueita. Mahdolliset pohjanlepakoiden levähdyspaikat voivat sijoittua Vanhan Limingan vanhoihin puutaloihin ja muihin ulkorakennuksiin, jotka eivät sisälly kaava-alueeseen.

Liminganjoen varrelta on lajitietokeskuksen tietokannan mukaan havaittu ainakin yksi pohjanlepakko kesällä 2024.



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

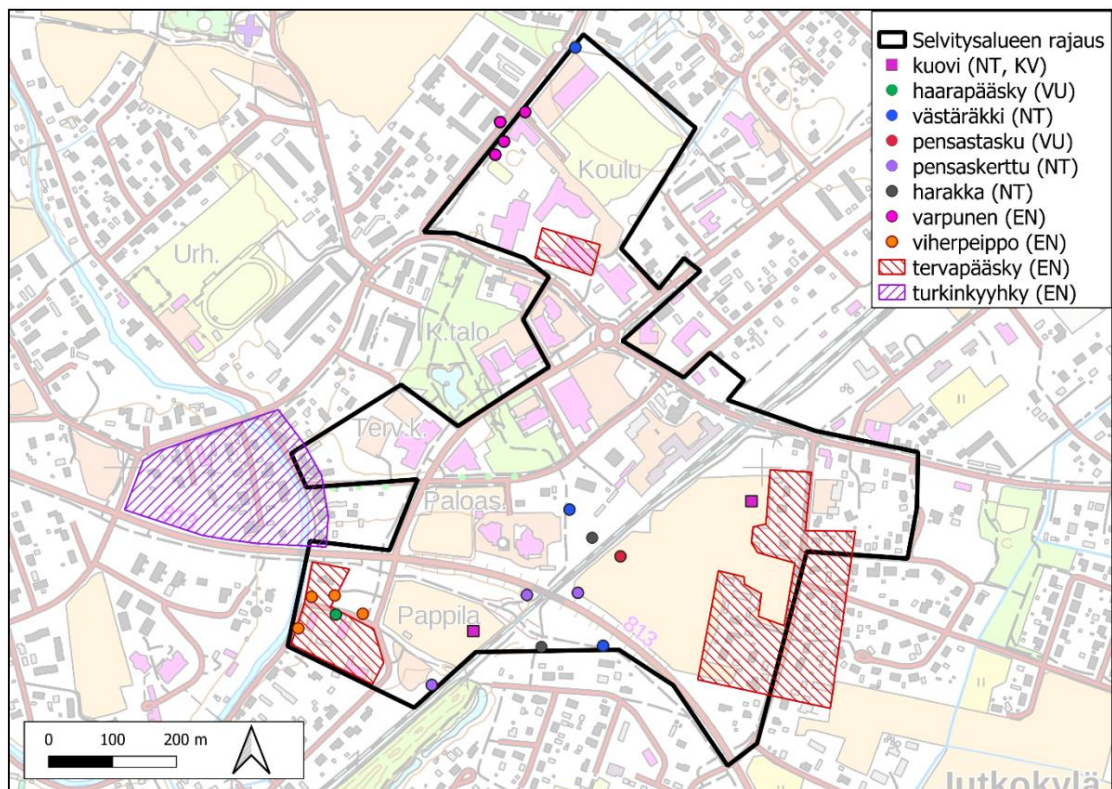


Linnusto

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

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

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



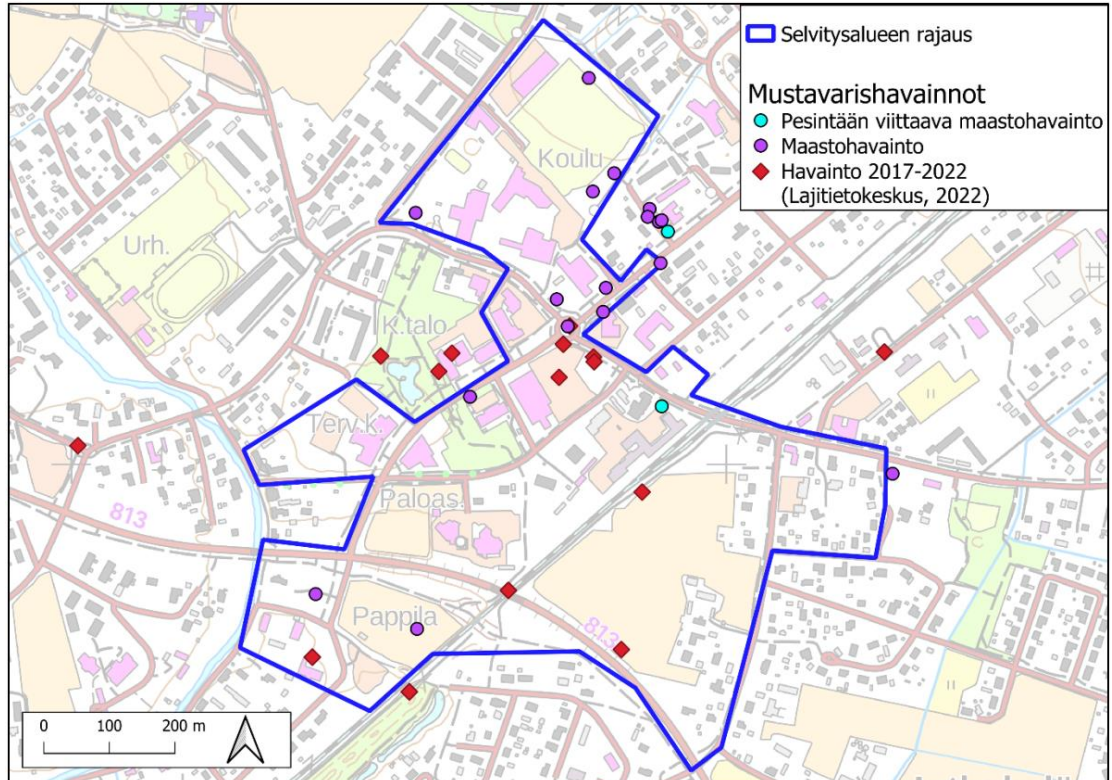
Kuva 6 Kartoituslaskennassa havaittujen suojellisesti huomionarvoisten lintulajien reviirit.

Luontoselvityksessä kiinnitettiin erityistä huomiota alueella pesivien mustavaristen pesimäpaikkoihin. Mustavaristen pesinnän häirintä, pesäpuiden kaataminen ja pesien hävittäminen vaatii poikkeamislupamenettelyn. Mustavarishavainnot keskittyivät selvitysalueen pohjoisosiin keskustassa sijaitsevan liikenneympyrän seudulle sekä selvitysalueen ulkopuolelle jäävän Niit-tytirtintien läheisyyteen. Kartoituslaskennoissa havaittiin kaksi pesintään viittaavaa



mustavarishavaintoa. Mustavaristen pesiä ei havaittu, mutta niitä voi olla pihapiirien puissa, joita ei selvityksessä kartoitettu.

Huom. Niittypirtintien ympäristö on selvityksen tekemisen jälkeen liitetty suunnittelualueeseen.



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

Lajitietokeskuksen tietokannan mukaan syksyn 2022 ja kevään 2025 välillä suunnittelualueelta on tehty runsaasti linnustohavaintoja:

- Äärimmäisen uhanalaiset lajit (CR): punasotka, pikkusirri, suokukko
- Erittäin uhanalaiset lajit (EN): turkinkyyhky, nokikana, tervapääsky
- Vaarantuneet lajit (VU): metsähanhi, haarapääsky, haapana, valkoselkätikka
- Silmälläpidettävät lajit (NT): peltopyy, järripeippo, västäräkki, närhi

Osa havaituista linnuista lienee ohi lentäneitä muuttolintuja (havainnot kirjattu yhdestä havaintopisteestä syyskuussa lintujen muuttoaikaan).

Viitasammakot

Luontoselvitys ei sisältänyt viitasammakkoselvitystä, koska suunnittelualueella ei ole viitasammakolle potentiaalisia elinympäristöjä.

3.1.5 Maisema

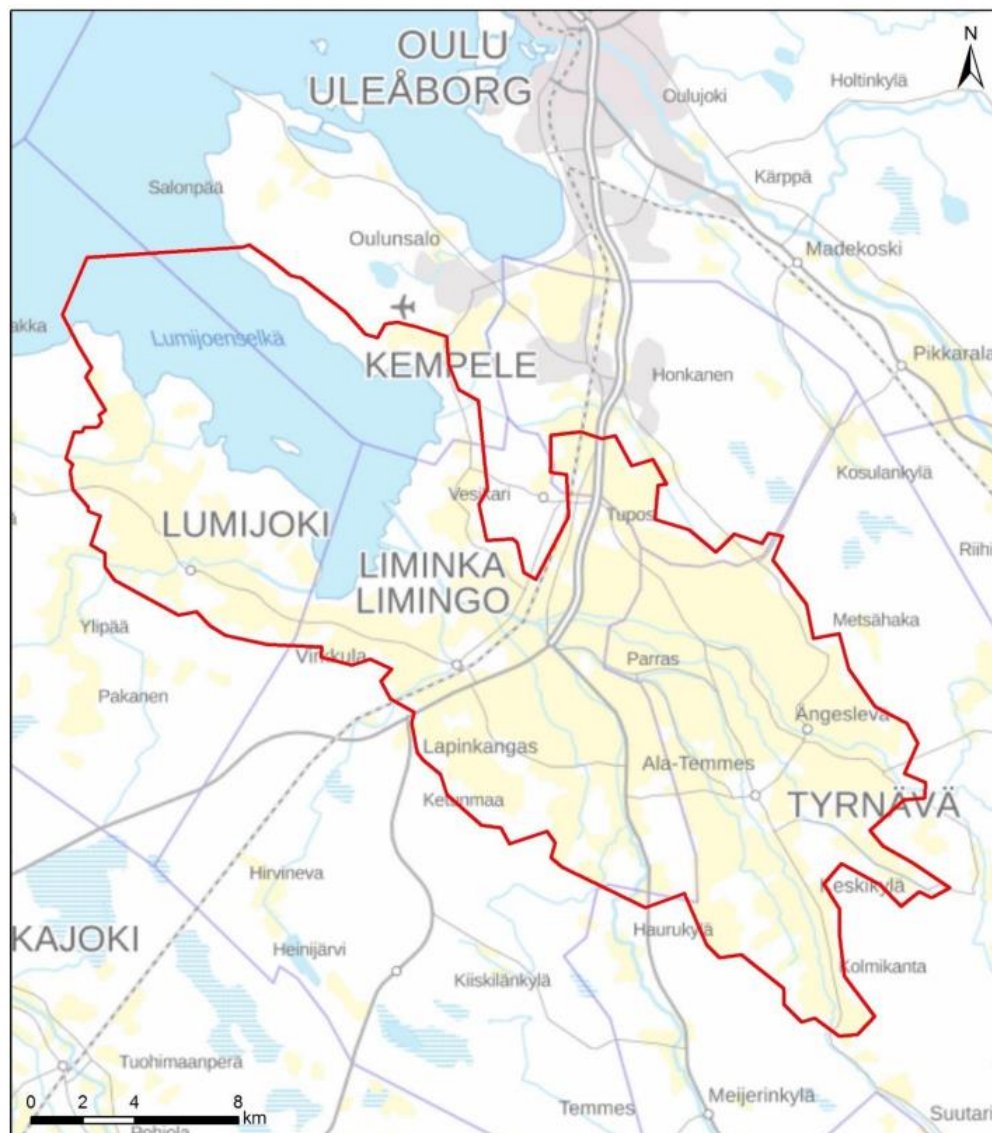
Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta *Limingan lakeuden kulttuurimaisema*. Limingan lakeuden kulttuurimaisema on poikkeuksellisen laaja, omaleimainen ja yhtenäisenä säilynyt elinkeinomaisemakokonaisuus, jonka maisema-arvot perustuvat ennen kaikkea avoimiin, yhtenäisiin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



rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka edustavat vauraaseen lakeusmaisemaan kuuluvaa rakennusperintöä.

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

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



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



3.1.6 Rakennettu ympäristö

Asuminen

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

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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Liikenne

Suunnittelualueen liikenneverkko on pääosin rakentunut. Kaava-alueen lounasreunalla kulkee
Lumijoentie, joka on maantie 813. Siitä erkanee Liminganraitti / Tupoksentie. Se risteää puo-
lesta ydinkeskustan kiertoliittymässä Kauppakatua / Linnukkatietä. Merkittäviä katuja ovat
myös Karintie alueen pohjoisosassa ja Meijerintie, joka on Liminganraitin suuntainen yhteys.
Jalankulku- ja pyöräteitä on maanteiden ja katujen varsilla sekä erillisinä puistoalueilla. Yksi
väylä kulkee Lumijoentien poikki radan ylikulkusillan alta. Oulun seudun pyöräliikenteen pää-
verkkosuunnitelma 2040:ssä on määritelty selvitysalueelle useita aluereittejä, jotka ovat katu-
jen ja teiden varsilla.

Seinäjohti-Oulu -rata kulkee selvitysalueen kaakkoisosassa. Sillä on Lumijoentien ylikulku, ja sen
vieressä jalankulku- ja pyörätien alikulku. Kauppakatu puolestaan alittaa radan. Vanha rauta-
tieasema on ollut selvitysalueen pohjoispuolella Asemakadun päässä. Alueen paikallisen jouk-
koliikenteen reitit ovat Oulun, Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän välisiä. Limingan keskustasta
pääsee Oulun keskustaan arkipäivisin noin puolen tunnin – tunnin välein (oulujoukkoli-
kenne.fi). Pitempimatkainen joukkoliikenne kulkee valtatie 8 pitkin.

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

Taajamakuva

Suunnittelualueen taajamakuva on vaihteleva. Ydinkeskustassa Liminganraitin varrella uudeh-
kot, arkkitehtuuriltaan laadukkaat julkiset rakennukset rajaavat tiiviisti katutilaa muodostaen
viihtyisää ympäristöä. Liminganraitin katutila on väljä ja vehreä. Saapuminen Limingan keskus-
taan Tupoksentien suunnasta on kuitenkin varsin vaatimaton, eikä paloaseman viereen sijoit-
tuva peltö anna viestiä saapumisesta kunnan ydinkeskustaan.





Kuva 9 Lakeustalo rajaa Liminganraitin vihreää ja puistomaista katutilaa.



Kuva 10 Terveyskeskus ja kirjasto rajaavat Liminganraittia.

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





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



Kuva 12 Liikuntahallin etupiha on rakennettu puistomaiseksi aukioksi.

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





Kuva 13 Meijerintien varrella on monipuolista ja mittakaavaltaan erikokoista rakentamista.

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



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

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





Kuva 15 Kuvassa lähestytään Limingän keskusta Tupoksensien suunnasta.



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

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





Kuva 17 Limingan keskustan taajamakuva-analyysi.

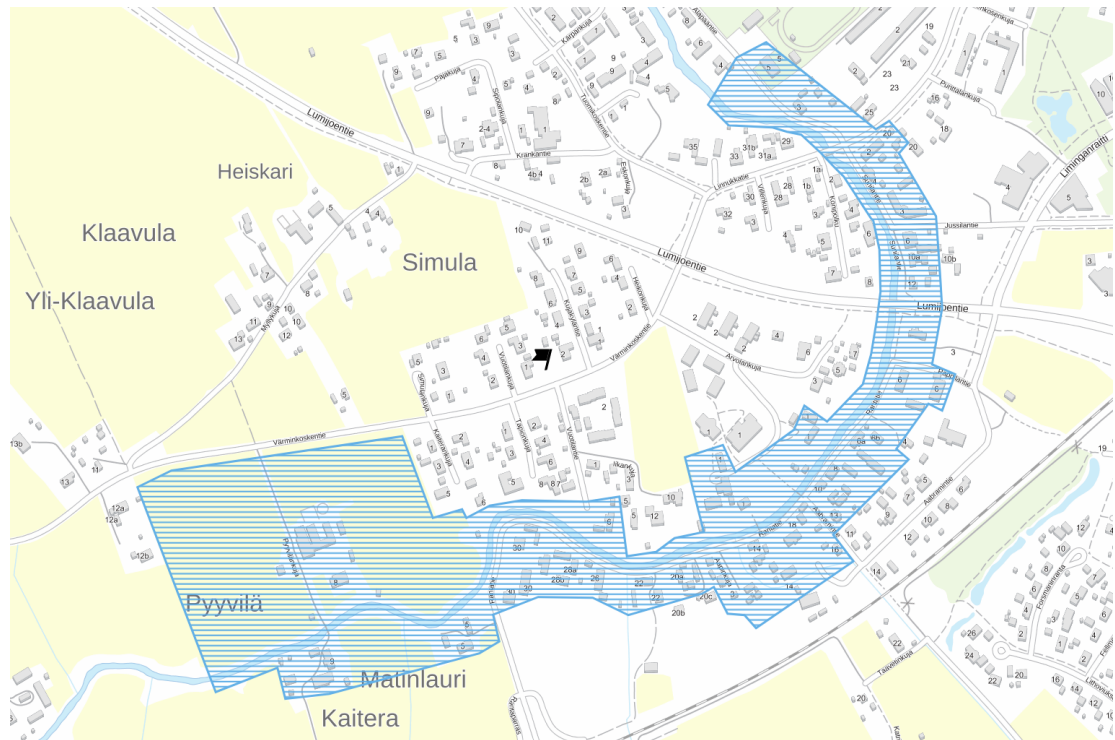
Rakennettu kulttuuriympäristö

Limingan ydinkeskustan rakennuskanta on monipuolista ja eri-ikäistä. Suunnittelualueella sijaitsee useita Limingan merkittävimpiä julkisia rakennuksia, kuten Lakeustalo, kirjasto ja terveyskeskus. Alueella sijaitsee paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Limingan ranta

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





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

Limingan Osuusmeijeri

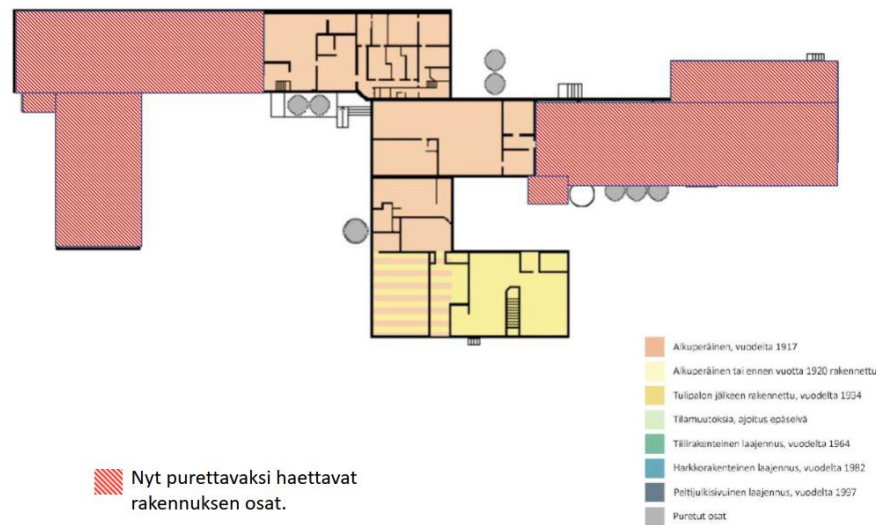
Limingan keskustassa, rautatien varressa sijaitseva vuosisadan alun tyyliä kuvastava, osittain muuttunut v. 1916 valmistunut meijerirakennus. Kohde ilmentää alueelle tyypillisen maatalouselinkeinon sekä yhteisöllisen osuustoiminnan kehittymistä ja historiaa. Maakunnallisesti arvokas. Limingan osuusmeijerin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

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



Kuva 19 Limingan osuusmeijeri.





Kuva 20 Purkulupa on myönnetty pohjapiirustukseen punaisella merkityille siipiosille.

Huvila Terijoelta (Leinosen talo)

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



Kuva 21 Huvila Terijoelta eli Leinosen talo.

Linnukkapatsas

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





Kuva 22 Linnukkapatsas sijaitsee Linnukkatien varrella Liminganlahden koulun pihapiirissä.

Jaakola

Paikallisesti arvokas Jaakolan pihapiiri sijaitsee Peräkyläntien varrella, ja sitä ympäröivät pelto-alueet. Jaakolan neliöpihaa rajaavat keltainen vaakalaudoitettu päärakennus ja punamullatut piharakennukset.



Kuva 23 Jaakolan pihapiirin rakennukset muodostavat pellon keskelle neliömäisen suljetun pihapiirin.

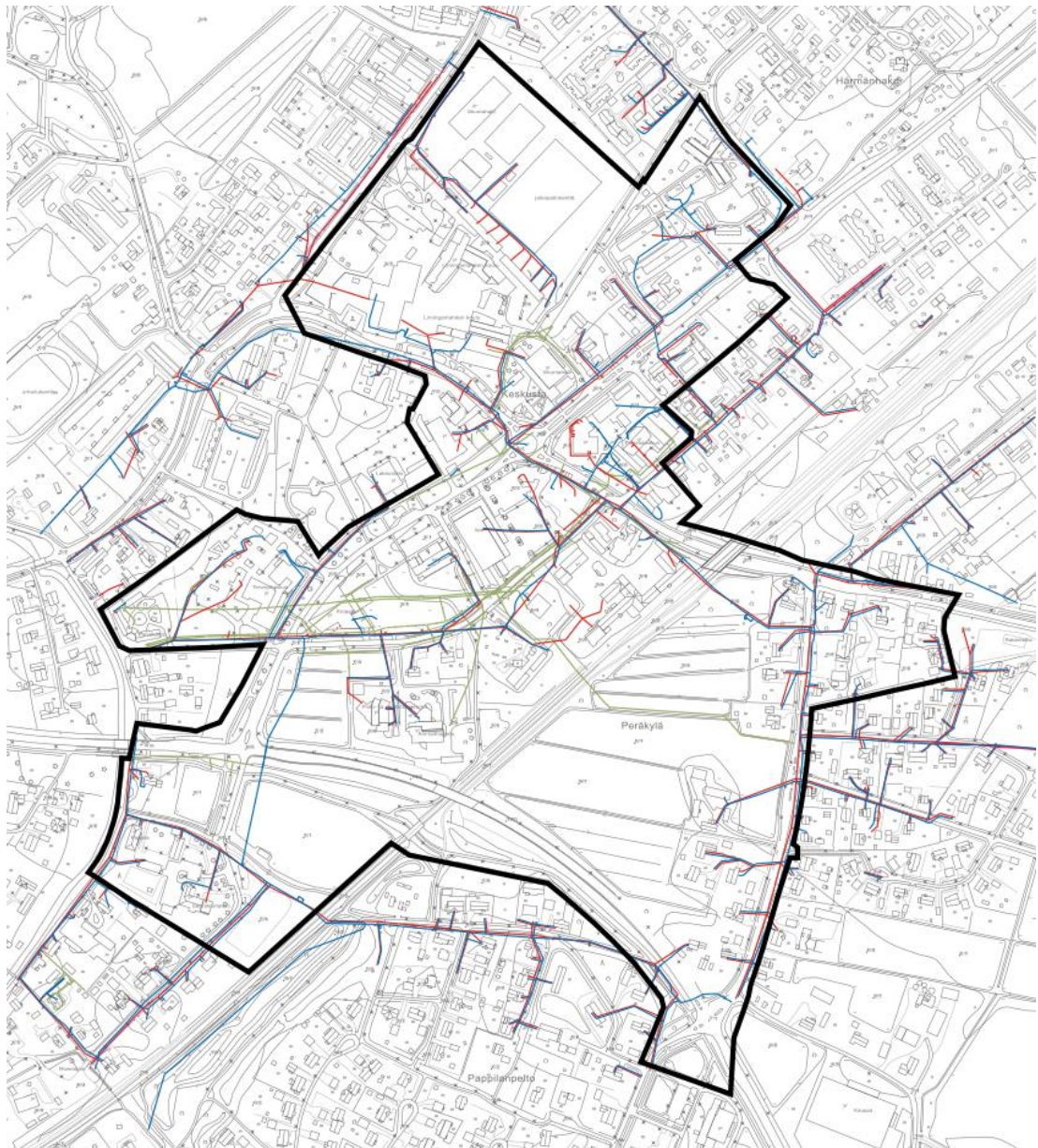
Tekninen huolto

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

Limingan vesihuollolta saatujen tietojen mukaan kaava-alueen vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiverkoston ikä on 1970-luvulla rakennetusta 2020-luvulla rakennettuun. Alueen nykyinen vesijohtoverkko on toimiva. Hulevesiverkostossa on puutteita ja isolta osalta keskusta aluetta hulevesi puuttuu kokonaan. Keskusta-alueen jätevesiverkko on kapasiteettinsa ääriarjoilla. Temmeksen ja Limingan itäpuolisten alueiden jätevedet kulkevat keskustan kautta taasauslaitaiden keskuspumppaamolle ja verkosto alkaa olla tälläkin hetkellä liian pieni kyseisten jätevesimäärien johtamiseen. Tulevaisuudessa myös Poutalan kaavalaajennus tulee lisäämään entisestään Limingan keskustan kautta kulkevien jätevesien määrää. Keskustan kaavamuutos tulee lisäämään alueen jätevesimääriä siinä määrin, ettei kyseisiä määriä voida johtaa



nykyisen jätevesiverkoston kautta. Tämä tekee pakolliseksi rakentaa Limingan keskustan kiertävä jätevesisiirtoviemäri Temmeksen ja Limingan itäpuolisten alueiden jätevesille.



Kuva 24 Suunnittelualueen vesihuoltoverkosto. Karttaan on merkitty punaisella jätevesiviemärit, sinisellä vesijohdot ja vihreällä sadevesiputket.

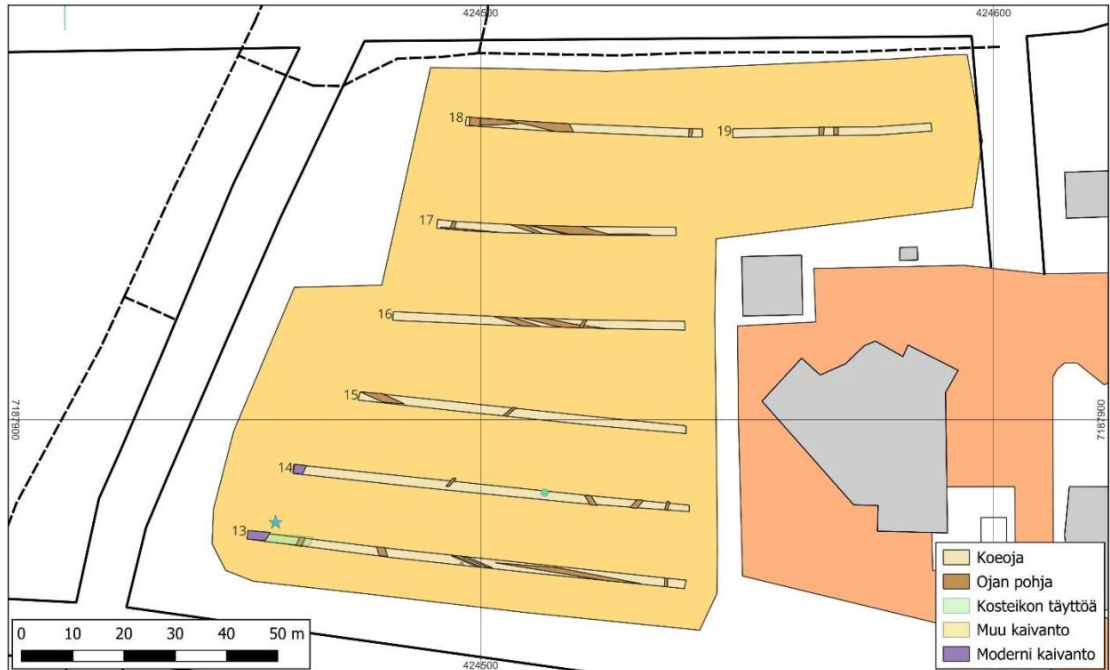
3.1.7 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueen muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 24.10.2024. Rekisterin mukaan suunnittelualueen kiinteistöllä 425-402-356-294 sijaitsee historiallinen löytöpaikka Kramsu (muinaisjäännöstunnus 1000037290) Lumijoen tien ja Liminganraitin kulmauksessa. Sunilantien varrella kiinteistöllä 425-402-394-0 sijaitsee historiallinen asuinpaikka Sunila (muinaisjäännöstunnus 1000045616).

Suunnittelualueelle on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi syksyllä 2024. Kenttätöitä suoritettiin Lumijoen tien ja Liminganraitin kulmaukseen sijoittuvalla pellolla kaivamalla peltoalueelle koeojia. Havainnot dokumentoitiin sanallisesti, valokuvoin ja mittauksin. Tutkittava



peltoalue on vuoden 1760 kartalla merkitty pelloksi ja tilanne on pysynyt samana myöhemmillä karttatasoilla. Maastotutkimuksissa suunnittelualueelta ei tavattu sellaisia muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka edellyttäisivät lisätutkimustarvetta tai jotka tulisi kaavassa ottaa huomioon. Arkeologinen tarkkuusinventointi on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 25 Arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa pellolle kaivetut koeojat 13-19 ja niistä tehdyt havainnot. (Kuva: Maanala Oy)

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Suunnittelualue sijaitsee rautatien molemmin puolin, ja alueelle kantautuu junaliikenteestä aiheutuvaa melua. Lisäksi liikennemelua aiheutuu Lumijoentien ajoneuvoliikenteestä. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvotteluissa päätettiin soveltaa kaava-alueella myös uusien korttelien osalta vanhan alueen melun ohjearvoja, sillä alue tukeutuu hyvin vahvasti olemassa olevan taajamarakenteen sisään. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Lisäksi asuin-, potilas- ja majoitus-huoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Suunnittelualueelle on tehty meluselvitys, jossa melulähteenä on huomioitu tie- ja katuverkon ajoneuvoliikenne sekä Oulu – Tuomioja -rataosan junaliikenne ennustevuonna 2050. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Ilman melusuojauksia ulkotilojen melutaso ylittää päivä- ja yöaikaiset ohjearvot laajalla alueella. Lähinnä junarataa sijaitsevilla korttelialueilla myös fasadimelu kasvaa niin suureksi, että julkisivun tulee olla tavallista paremmin ääntä eristävä.





Kuva 26 Melukartta, päiväaikainen keskiäänitaso ennusteliikenteessä nykyisellä maankäytöllä. Päivämellun ohjearvo 55 dB(A) täyttyy tumman- ja vaaleanvihreillä ja valkoisilla alueilla ja ylittyy oranssista väri-vyöhykkeestä alkaen.





Kuva 27 Melukartta, yöaikainen keskiäänitaso ennusteliikenteessä nykyisellä maankäytöllä. Yömelun ohjearvo 50 dB(A) täyttyy vaaleanvihreillä ja valkoisilla alueilla ja ylittyy tummanvihreästä väriyöhykkeestä alkaen.

Ympäristömelu

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

Tärinä

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

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



Tärinän raja-arvot:

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

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

Runkomelu

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

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

Runkomelun raja-arvot:

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

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

Tärinä- ja runkomeluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Pilaantuneet maat

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

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

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

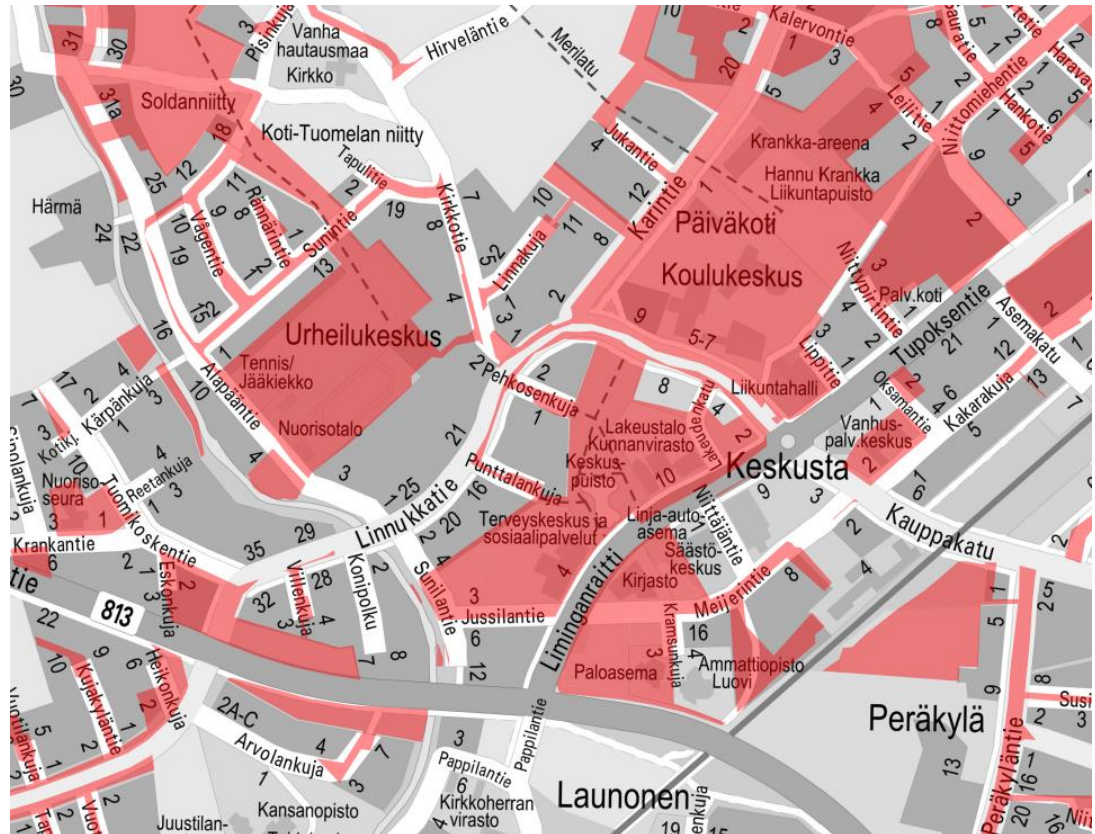


tutkimuspistemäärän vuoksi, jonka vuoksi pilaantuneisuuden levinneisyyttä suositellaan tarkennettavaksi lisätutkimuksilla.

Kedonperäntie 7 kiinteistön maaperässä ei todettu tutkimuksissa ei todettu pilaantuneita maa-aineita. Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimus on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.9 Maanomistus

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



Kuva 28 Karttaan on merkitty punaisella Limingan kunnan omistamat maat.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. AKL 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 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-, 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.
Ekäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveys- haittoja.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuk- sille 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 toiminto- jen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolus- tuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditään valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön ar- vojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yh- teyksien 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 kaukoku- ljettamiseen 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.

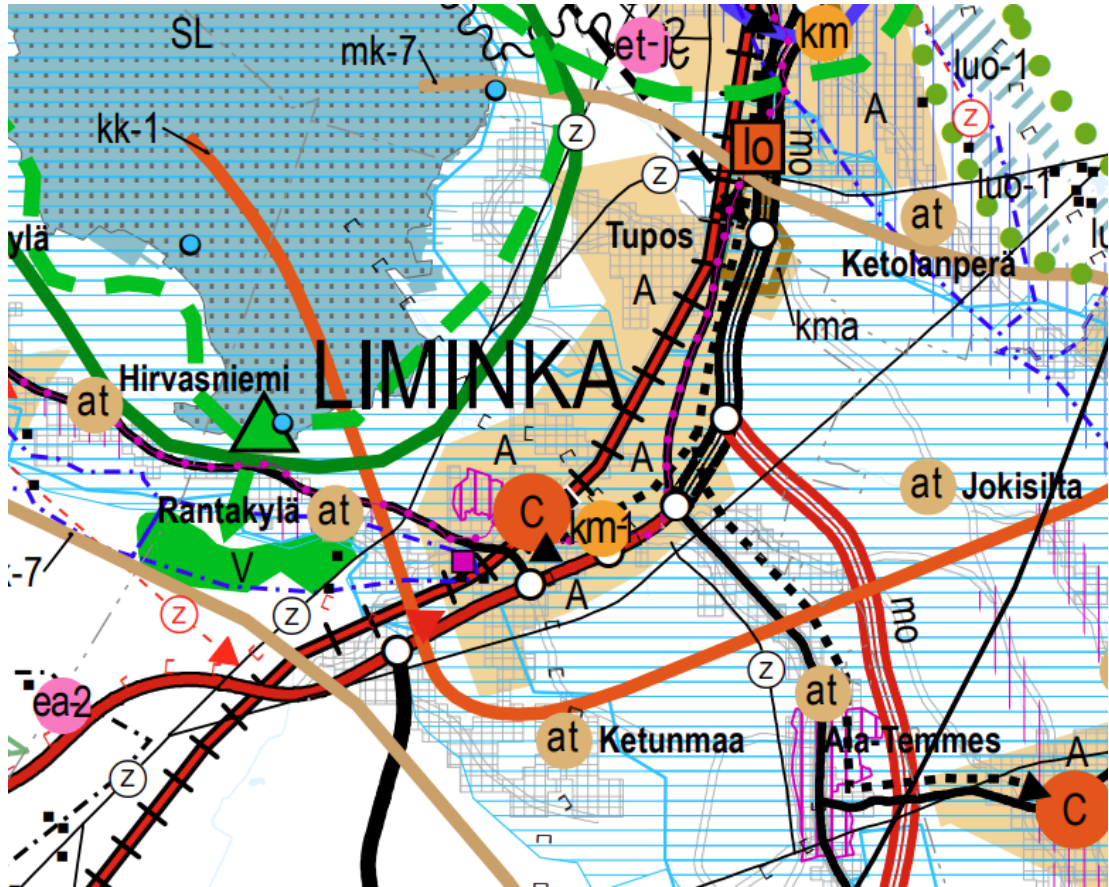
- **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taa-
jamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- **2. vaihemaakuntakaava** on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan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

Pohjois-Pohjanmaan **ilmastovaihemaakuntakaavan** laatiminen on tullut vireille lokakuussa 2021 ja toisen ehdotusvaiheen julkinen kuuleminen oli 17.2. – 21.3.2025. Kaava on etene-
mässä hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2025. Ilmastovaihemaakuntakaavan pääteemat ovat:

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

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





Kuva 29 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022.

Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamerkinnot:



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: OULUN KAUPUNKISEUTU

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Oulun 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 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

Merkinnän sisältö Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän 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.

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

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



JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTVÄ

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

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset joukkoliikenteen kehittämiselle.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

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

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla:

- Limingan lakeus

Suunnittelumääräykset:

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

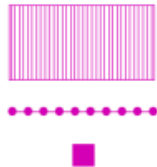
Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



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

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

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



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

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

Suunnittelumääräykset:

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

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinällä 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 keskuksiksi. 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 hallinta-suunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

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

Suunnittelumääräykset:

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

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

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEN PÄÄRATA

Suunnittelumääräys:

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

3.2.3 Yleiskaava

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

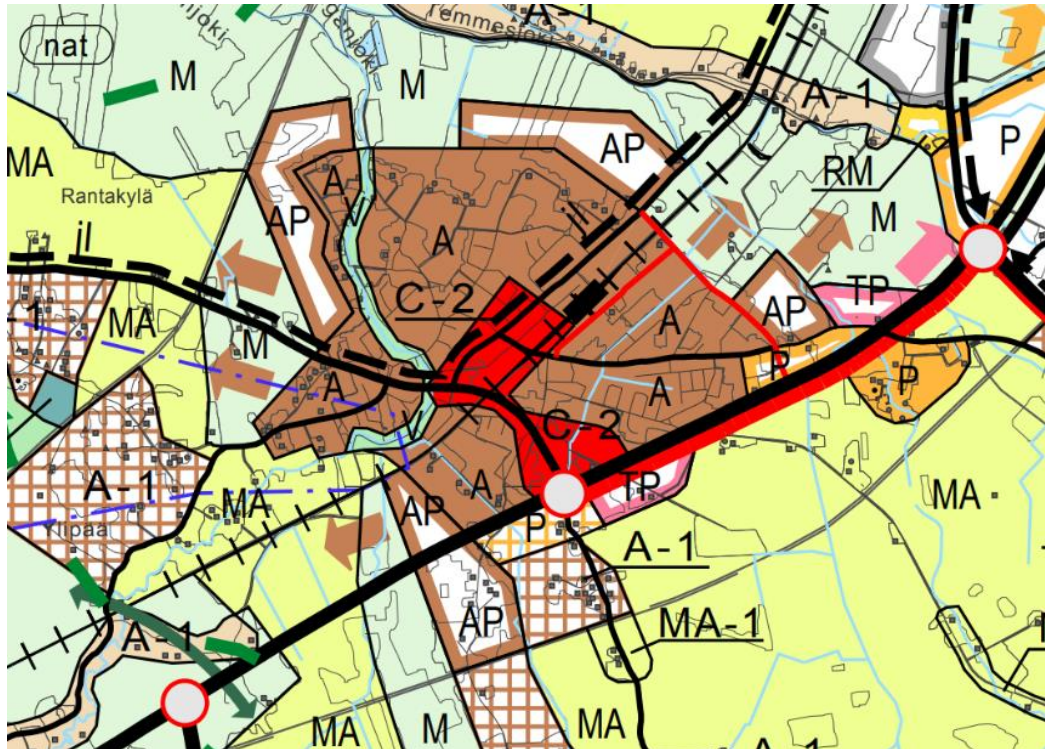
Suunnittelualueen rautatien pohjoispuolisella osalla on vireillä Ruutikangas-Liminganlahti osayleiskaavan laatiminen. Yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 18.3. – 30.4.2025 ja se tulee korvaamaan Oulun seudun yleiskaavan alueella.

Oulun seudun yleiskaava 2020

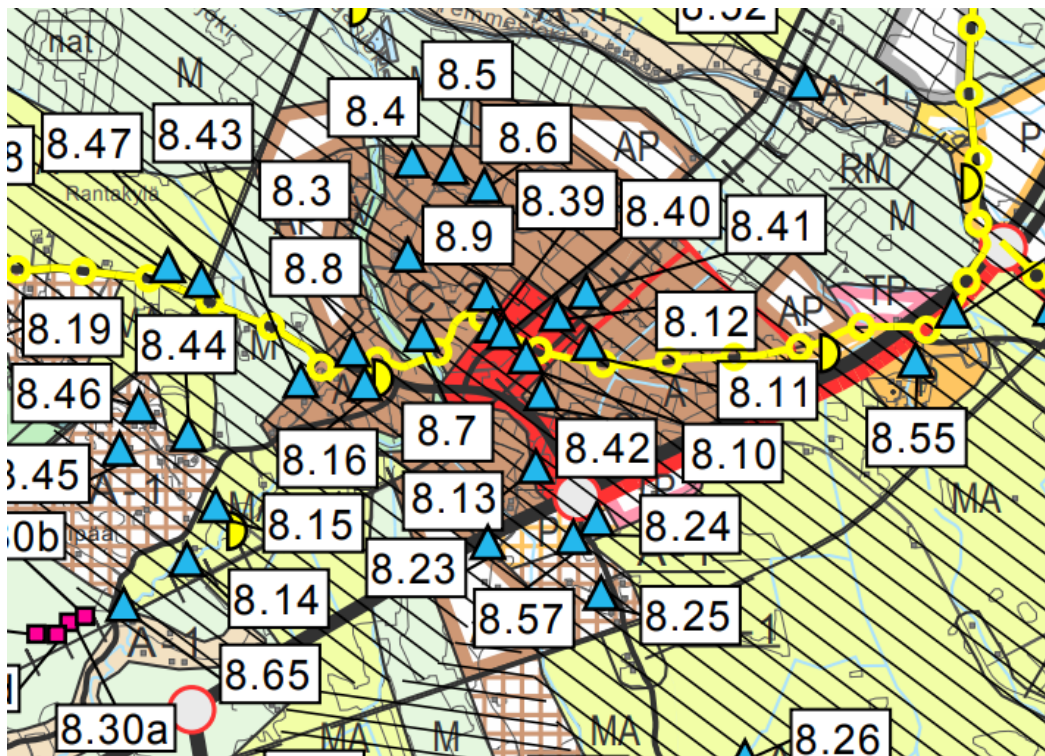
Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunta sekä Oulun kaupunki ovat laatineet yhteiseen yleiskaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 18.2.2005. Yleiskaava tuli lainvoimaiseksi 25.8.2006. Seudun yleiskaavaa muutettiin ja sitä laajennettiin Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän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

- Yleiskaavakartta 1: Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet ja merkittävät seudulliset hankkeet
- Yleiskaavakartta 2: Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet ja alueet





Kuva 30 ote Oulun seudun yleiskaavakartasta 1.



Kuva 31 Ote Oulun seudun yleiskaavakartasta 2.

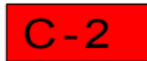


Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:



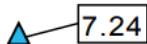
ASUNTOALUE

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



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue on kuntakeskus, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueella voi olla myös seudullisia palveluita sekä MRL 114 §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö¹.

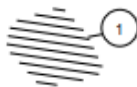


SUOJELUKOHDE

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

Kohteen numerointi viittaa ”Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet” -inventointiraportissa² käytettyyn numerointiin.

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



ARVOKAS MAISEMA-ALUE JA/TAI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ

2. LIMINGAN LAKEUS

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

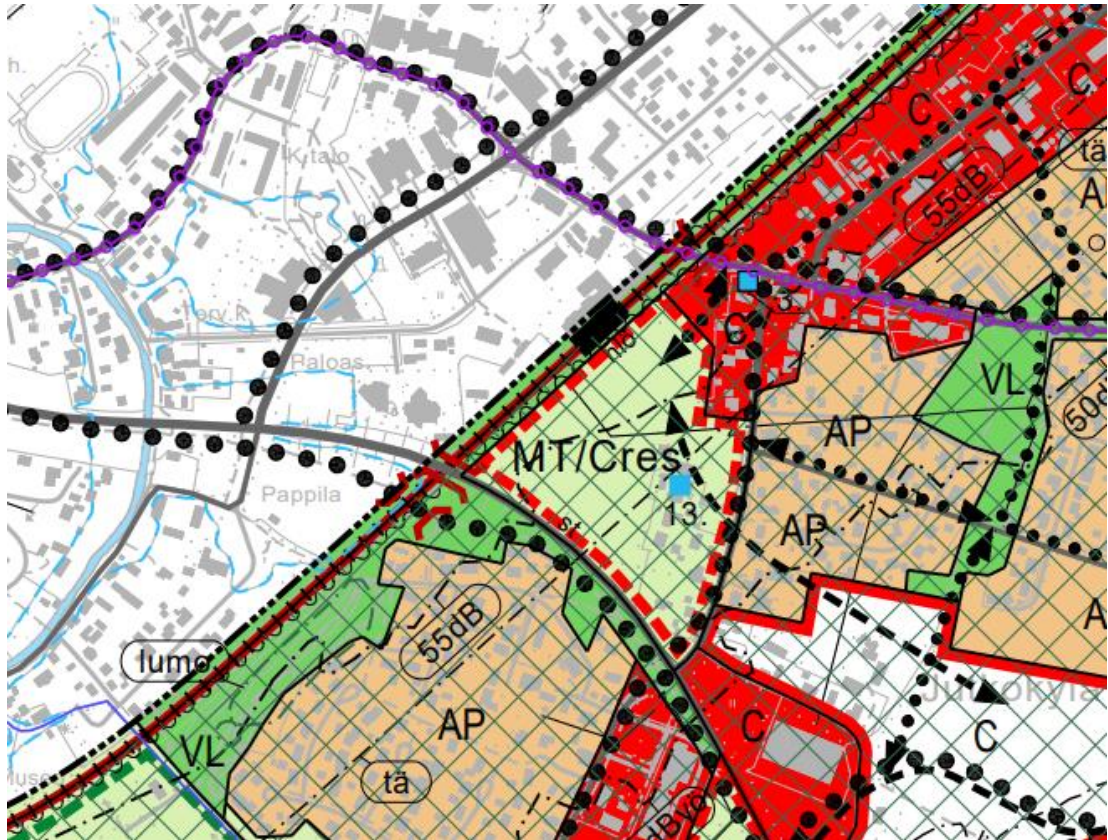
Limingan Valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040

Limingan Valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2.9.2019. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi sekä maatalousalueeksi, joka on keskustatoimintojen reservialuetta.

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

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





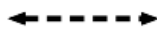
Kuva 32 Ote Valtatie 8:n ympäristön osayleiskaavasta.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnät:



LIMINGAN KESKUSTAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

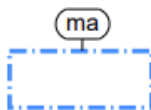
Kehitettävä vyöhyke sijaitsee kunnan keskustan ydinalueella alle kilometrin etäisyydellä Limingan asemasta. Aluetta kehitetään monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä kävelypainotteisena vyöhykkeenä. Tarkemmassa suunnittelussa huomioon otettavia tärkeimpiä kehittämistavoitteita ovat ympäristön laadun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



TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE



JALANKULUN JA PYÖRÄILYN YHTEYSTARVE



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Limingan lakeuden maisema-alue. (Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, päivitösinventointi 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.



KULTTUURIHISTORIALLISTA MERKITTÄVÄ KOHDE



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

1. 

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

3. Huvila Terijoelta (Leinosen talo)

7. 

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

13. Jaakkola (Peräkyläntie 13)



HISTORIAALLINEN TIELINJAUS

Pohjanmaan rantatie Wallenborgin tiekartan v. 1785 mukaan



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



MAATALOUSALUE. KESKUSTATOIMINTOJEN RESERVIALUE

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



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE



MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA

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



PÄÄRADAN LIKENNEPAIKKA

hlö = uusi henkilöliikennepaikka.



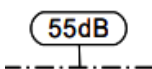
ALIKULKU TAI ALIKULKUVARAUS



JALANKULUN JA PYÖRÄILYN ALUEREITTI

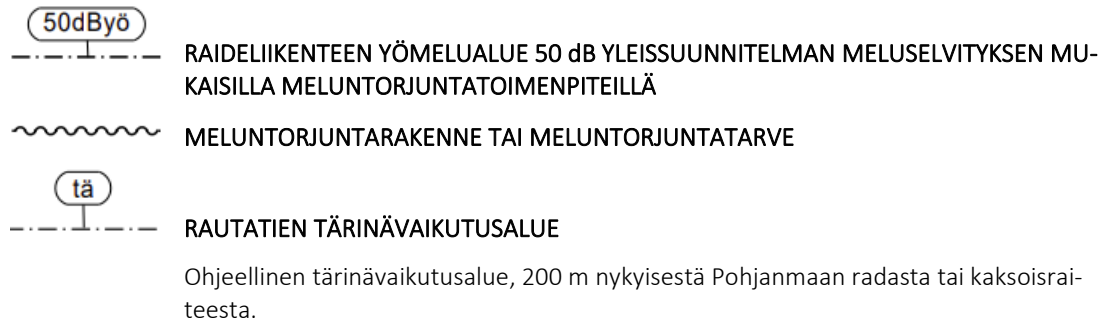


JALANKULUN JA PYÖRÄILYN PAIKALLISREITTI



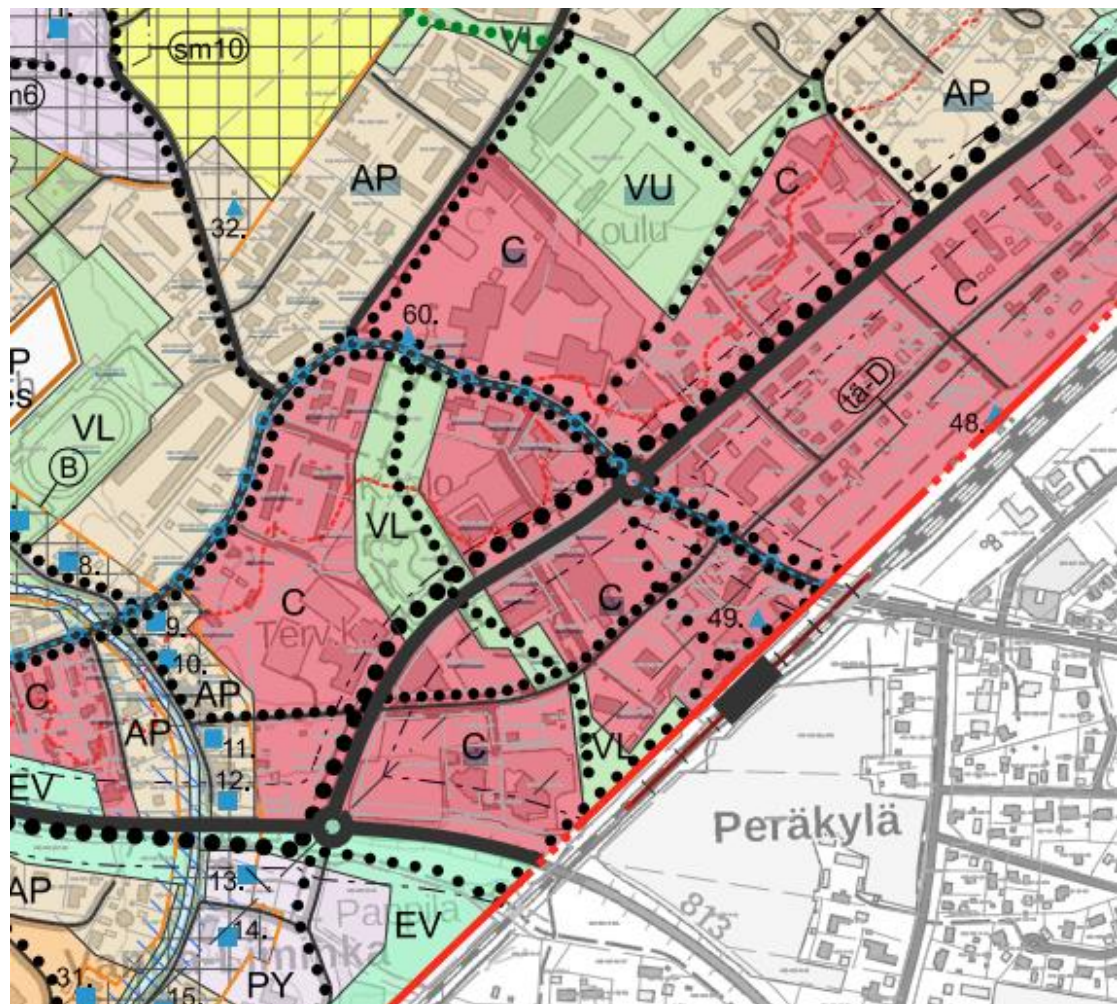
RAIDELIIKENTEEN PÄIVÄMELUALUE 55 dB YLEISSUUNNITELMAN MELUSELVITYKSEN MUKAISILLA MELUNTORJUNTATOIMENPITEILLÄ





Ruutikankaan – Liminganlahden osayleiskaavaehdotus

Vireillä olevassa Ruutikankaan – Liminganlahden osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), lähivirkistysalueeksi (VL), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Limingan osuusmeijeri ja Linnukkapatsas on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi ja Linnukkatie/Kauppakatu historialliseksi tielinjaukseksi (Pohjanmaan Rantatie). Pääkatujen varalle ja radan varteen on merkitty jalankulun ja pyöräliikenteen reittejä.

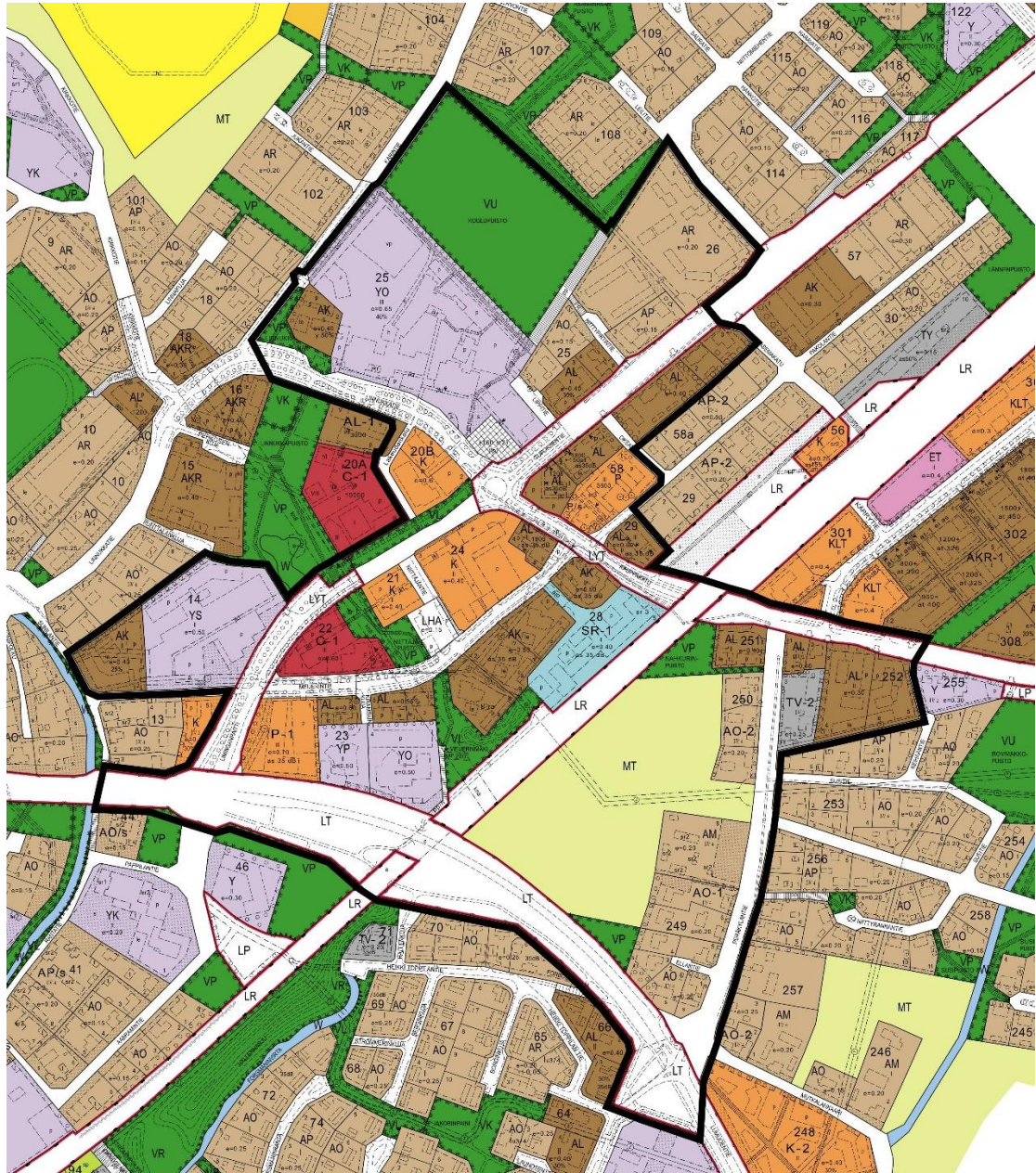


Kuva 33 Ote Ruutikankaan – Liminganlahden osayleiskaavaehdotuksesta. Kaavaa ei ole hyväksytty, eikä se ole lainvoimainen.



3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

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



Kuva 34 Ote Limingan asemakaavayhdistelmästä ja kaava-alueen raja.

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu:

- asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK)
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)
- asuinpienalojen korttelialueeksi (AP)
- erillispientalojen korttelialueeksi (AO)
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)
- maatalojen ja talouskeskusten korttelialueeksi (AM)
- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO)



- palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YP)
- sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)
- palvelurakennusten korttelialueeksi (P, P-1)
- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K)
- keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1)
- varastorakennusten korttelialueeksi (TV-2)
- puistoksi (VP)
- lähivirkistysalueeksi (VL)
- urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU)
- yleisen tien alueeksi (LT, LYT)
- rautatiealueeksi (LR)
- henkilöliikenneterminaalin alueeksi (LHA)
- rakennussuojelualueeksi (SR-1)
- maatalousalueeksi (MT)
- kaduiksi

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

3.2.5 Rakennusjärjestys

Limingan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 24.4.2017 ja tullut voimaan 5.6.2017

3.2.6 Pohjakartta

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

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Limingan kunnanhallituksen päätöksellä 14.9.2020 § 227.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisina:

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemanseudun asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä kaavahanke, jonka voidaan ajatella kiinnostavan kaikkia Limingan asukkaita. Asemakaavan muutosta valmistellaan vuorovaikutuksessa kuntalaisten, maanomistajien ja alueen toimijoiden kanssa. Vuorovaikutus järjestetään kaava-aineistojen virallisten nähtävilläolojen lisäksi kaikille avoimissa yleisötilaisuuksissa. Lisäksi Limingan kunta keskustelee yksityisten maanomistajien kanssa heidän omista miinsä kiinteistöihin kohdistuvista muutoksista.

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemanseudun asemakaavamuutoksen suunnittelun aikana tehdään yhteistyötä viranomaisten kanssa. Yhteistyö toteutetaan AKL 66 §:n mukaisten viranomaisneuvotteluiden ja lausuntojen kautta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.10.2022 ja toinen viranomaisneuvottelu 18.12.2024. Lisäksi on pidetty epävirallisia kaavaneuvotteluita esimerkiksi meluntorjuntaan liittyen. Viranomaisneuvotteluiden muistiot ovat kaavaselostuksen liitteenä.



4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

4.4.1 Kuntastrategia

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

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

Kuntastrategiassa on lisäksi maankäyttöön, saavutettavuuteen ja vetovoimaan liittyviä kirjauksia:

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

4.4.2 Mitoitus

Asemakaavan muutokselle ei ole asetettu sitovaa tavoitetta kaavoitettavan kerrosalan tai asuntojen määrän suhteen, vaan tarkoituksena on etsiä suunnittelun ja neuvottelujen kautta Limingan keskustaan sopiva rakentamisen määrä. Kaavalla tavoitellaan kuitenkin melko suurta määrää uusia asuntoja, jotta lähijunaliikenteen seisakkeen vaatima riittävä asukasmäärä keskustaa-ajamassa voidaan saavuttaa.

4.4.3 Ympäristön laatu

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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

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



4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

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

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon tehdyt merkittävät muutokset:

- Lumijoentien ylikulkusilta säilytetään ja alikulusta luovutaan
- Limingan keskustaajaman uusien rakennusten korkeutta on kauttaaltaan madallettu kuntalaisilta ja viranomaisilta saadun palautteen perusteella.
- Yksittäisiä tontteja koskevat palautteen perusteella tehdyt muutokset on kirjattu mielpidettä koskevaan vastineeseen.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Täydentyä hyväksymisvaiheessa



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Liminganraitin ja Kauppakadun varrelle kaavoitetaan keskustatoimintojen korttelialueita monipuolisille palvelu-, asuin- ja yritystoiminnoille. Keskustakortteleiden rakennusoikeutta ja kerroslukua nostetaan nykyisestä. Asemakaavalla pyritään muodostamaan Liminganraitin, Kauppakadun ja Linnukkatien varrelle pienipiirteistä ja pikkukaupunkimaista ympäristöä osoittamalla rakennukset tonttien reunoille rajaamaan katutilaa ja rajoittamalla niiden korkeus enimmillään noin neljään kerrokseen. 5-6-kerroksisia rakennuksia saa rakentaa keskeisten raitinäkymien taustalle.

Vanhan osuusmeijerin alueelle on suunniteltu lähijunaliikenteen asema ja linja-autoliikenteen pääpysäkki. Asema-alueelta on osoitettu uusi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulku rautatien ali. Keskeinen jalankulkuyhteys ”Pikkubulevardi” jatkuu Meijerin aukiolta Limingan torille. Meijerikortteliin saa rakentaa monipuolisia palvelu- ja kulttuuritoimintoja sekä asuntoja.

Limingan ydinkeskustaan kaavoitetaan lisää kerrostalotontteja Kramsunkujalle, Niittäjäntielle sekä Niittysaunantielle koulukorttelin läheisyyteen. Keskusta-alueen kortteleiden rakentamista tiivistetään kauttaaltaan mahdollisuuksien mukaan. Osassa asuinkortteleita sallitaan ns. tavanomaisen asumisen lisäksi palveluasuminen. Rautatien itäpuolelle kaavoitetaan uutta kerros- ja rivitalorakentamista. Kedonperäntien ja Peräkyläntien varrella kortteleiden rakentamista tiivistetään tapauskohtaisesti, mutta pääasiassa kaavaluonnoksessa on todettu ajantasakaavan merkinnät. Koulukorttelin kaavamerkinnät on päivitetty vastaamaan alueen nykyistä käyttöä. Terveyskeskuksen tontista erotetaan asuintontti.

Uusille korttelialueille on suunniteltu katuyhteydet, mutta muilta osin suunnittelualueen katuverkko säilyy entisellään. Liminganraitti, Tupoksentie, Kauppakatu ja Kedonperäntie muutetaan yleisistä teistä kaduiksi. Kauppakadun ja Liminganraitin varrelle on varattu tila pyöräbaanin rakentamiselle. Lähijunaseisakkeen tarpeisiin kaavoitetaan liityntäpysäköintialueet molemmin puolin rataa Maitokujalle ja Nahkurinkujalle.

5.1.1 Mitoitus

Asuminen

Kaavaehdotuksessa asuinrakentamiseen kaavoitettu kerrosala on yhteensä noin 87 000 k-m², josta ajantasakaavaan verrattuna uutta on noin **44 500 k-m²** (keskustatoimintojen korttelialueiden kerrostalasta 60 % on laskettu asumiseen). Uudesta asuinrakentamisen kerrosalasta suurin osa on kerrostalorakentamista ja pienehkö osa rivi- ja pientalorakentamista. Asemakaavan täysimääräinen toteuttaminen edellyttää nykyisten rivi- ja pientaloasuntojen purkamista kortteleissa 25b, 26 ja 252.

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

- Kerrostaloasunnon keskimääräinen koko (sis. käytävät ja aputilat) on 70 m²
- Yhdessä kerrostaloasunnossa asuu keskimäärin 2 henkilöä
- Rivi- ja pientaloasunnon keskimääräinen koko on 100 m²
- Yhdessä rivi- ja pientaloasunnossa asuu keskimäärin 3 henkilöä
- Keskustatoimintojen alueiden kerrosalasta 60 % toteutuu asuinrakentamisena
- Laskennassa huomioidaan kerrosalan lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna

Näiden lukujen perusteella kaava-alueelle voisi rakentua noin 600 asuntoa. Toteutuessaan täysimääräisenä kaavoitettu asuinrakentaminen mahdollistaisi jopa 1300 asukkaan lisäyksen



Limingan ydinkeskustaan. On kuitenkin epätodennäköistä, että kaikki kaavaluonnoksessa osoitettu asuinrakentaminen toteutuisi täysimääräisesti lähivuosina, koska merkittävä osa rakennusoikeudesta sijoittuu yksityisten omistamalle maalle.

Tilastokeskuksen tuoreimman väestöennusteen mukaan koko Limingan kunnan väestö kasvaisi vuodesta 2020 vuoteen 2040 mennessä 640 asukkaalla.

Liikerakentaminen

Kaava-alueella liike- ja toimistorakentaminen sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, vähäisessä määrin asuin- ja liikerakennusten korttelialueille. Jos oletetaan, että keskustatoimintojen alueiden kerrosalasta 40 % rakentuu liike- ja toimistorakentamiseen, kaavaluonnos mahdollistaa noin 6 400 k-m² uutta liike- ja toimistorakentamista.

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

Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu monipuolisesti julkisia palveluja, kuten kouluja, terveyskeskus, kirjasto ja palveluasumista. Erilaisille palveluille varattujen korttelialueiden mitoitus säilyy pääasiassa ennallaan. Kirjaston tontille on varattu ajantasakaavan mukainen lisärakennusoikeus ja Meijerin alueelle mahdollistetaan kulttuuripalveluiden rakentaminen. Terveyskeskuksen tontista on erotettu yksi asuintontti. Osa asuinrakentamisen kerrosalasta on mahdollista rakentaa palveluasunnoiksi.

Viheralueet

Kaavaluonnoksessa on viheralueita yhteensä noin 4 ha. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueella Hannu Krankan liikuntapuistossa on 1000 k-m² rakennusoikeutta.

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT		
Alue	Pinta-ala ha	Rakennusoikeus k-m ²
AO, AO-1, AO-2	2,0886	4177
AM	0,8877	1775
AP	1,1734	4694
AL	3,0045	15367
AK, AK-1	6,1354	49 500
AKR, AKR-1	2,2913	9 300
YU	0,8118	4 000
YO	4,8676	31 639
YS	1,3025	9 500
YY	0,6304	5 000
C-1, C-2, C-3	2,9389	19 700
P	0,5670	3600



VU	2,5180	1 000
VP	1,5790	-
EV	2,1712	-
EN	0,0473	-
Kadut ja aukiot	8,9131	-
Pysäköintialueet	1,1119	-
Yleiset tiet ja rautatie	7,3175	-
Yht.	51,357	148 252

Asemakaavan mitoitustiedot ja muutokset ajantasakaavaan verrattuna on esitetty tarkemmin selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

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

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

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

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksessa on pyritty löytämään Limingan keskustaan sopivan väljä ja pienipiirteinen rakentamistapa kuitenkin suunnittelun reunaehdot, kuten liikennemelu ja tärinä huomioiden. Uusi rakentaminen on Liminganraitin, Kauppakadun ja Linnukkatien varrella melko matalaa, noin 2-4 kerroksista ja rakennuksilla pyritään rajaamaan keskeisiä katutiloja. Tärkeimpien raitinäkymien taustalla rakennukset ovat hieman korkeampia, enimmäkseen 4-5-kerroksisia ja korkeimmillaan 6-kerroksisia.

Kaavamääräyksillä ohjataan yhtenäistä ja laadukasta rakentamistapaa ja kuntakuvaa.





Kuva 35 Havainnekuva Keskustatorilta kohti Meijerinaukiota. Torialueet yhdistävä pikkubulevardi muodostaa viihtyisän jalankulkuympäristön keskeisten toimintojen välille.



Kuva 36 Havainnekuva Meijerinaukiolta. Suojeltuun Limingan osuusmeijerin rakennukseen on mahdollista sijoittaa monipuolisia kulttuuri-, palvelu- ja liiketiloja, jotka tuovat elämää uudelle aukiolle. Aukion kautta kuljetaan lähijunaliikenteen seisakkeelle.





Kuva 37 Havainnekuva asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta liikenneympyrän ympäristöön.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue – AK ja AK-1

Merkinnällä on osoitettu nykyiset ja uudet kerrostalokorttelit, joista osassa on indeksimerkinnällä mahdollistettu tuetun asumisen järjestäminen. Kerrostalokortteleiden rakentamistehokkuus on 0,50 – 1,10, enimmäkseen noin 0,75, ja suurin sallittu kerrosluku VI tai V. Pysäköinti toteutetaan maantasoon. Joissakin kortteleissa autopaikat toteutetaan erilliselle LPA-alueelle, mikä nostaa yksittäisen tontin tehokkuuslukua.

Kerrostalokortteleiden suunnittelussa on pyritty löytämään Limingan keskustaajamaan sopiva rakentamistehokkuus ja rakentamistapa. Kerrostalojen talotyyppeinä on sekä pistetaloja, että lamellitaloja. Radan kaakkoispuolella kerrostalot muodostavat pihoja suojaavan melumuurin.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue – AKR ja AKR-1

Merkinnällä on osoitettu rivitaloille ja kaksikerroksisille kerrostaloille (esim. luhtitaloille) varatut asuinkorttelit, joista osassa on indeksimerkinnällä mahdollistettu tuetun asumisen järjestäminen. Kortteleiden rakentamistehokkuus on 0,35-0,60 ja suurin sallittu kerrosluku II.

Asuinpientalojen korttelialue – AP

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

Erillispienitalojen korttelialue – AO, AO-1 ja AO-2

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

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue – AL

Merkinnällä on osoitettu pääkatuihin rajautuvia korttelialueita, joissa asuin- ja liikerakentaminen sekoittuvat. Korttelialueiden rakentamistehokkuus on 0,40 – 1,10 ja suurin sallittu kerrosluku II - V. Tehokkaimmin rakennetuilla tonteilla autopaikat sijoitetaan erilliselle LPA-alueelle.



Palvelurakennusten korttelialue – P

Merkinnällä on osoitettu ajantasakaavan mukainen vanhushuolakeskus. Korttelialueen rakentamistehokkuus on 0,65 ja suurin sallittu kerrosluku III.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue – YO

Merkinnällä on osoitettu Liminganlahden koulun, Limingan lukion, Linnukan päiväkodin ja liikuntahallin alue, jonka merkinnät on päivitetty vastaavaan alueen nykyistä tilannetta. Korttelin rakentamistehokkuus on 0,65 ja suurin sallittu kerrosluku III.

Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue – YS

Merkinnällä on osoitettu Limingan terveyskeskuksen tontti, jonka merkinnät on päivitetty vastaamaan alueen nykyistä tilannetta. Terveyskeskuksen tontista on erotettu yksi uusi asuintontti. Korttelin rakentamistehokkuus on 0,73 ja suurin sallittu kerrosluku II.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue – YY

Merkinnällä on osoitettu Limingan kirjaston kortteli. Korttelin rakentamistehokkuus on 0,80 ja suurin sallittu kerrosluku III.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue – YU

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevan Hannu Krankka areenan tontti. Tontilla on rakennusoikeutta 4000 k-m² ja sen suurin sallittu kerrosluku on II.

Keskustatoimintojen alue – C-1, C-2 ja C-3

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

Korttelialueiden rakentamistehokkuus on 0,65 - 1,25 ja suurin sallittu kerrosluku III 2/3 - V. Korttelialueiden pysäköinti toteutetaan maantasoon. Korttelin 20 tontin 1, korttelin 21 tontin 1 ja korttelin 24b tontin 1 rakennusoikeus on mitoitettu niin, että sen täysimääräinen hyödyntäminen edellyttää kaavamääräyksen n:o 16 mukaisen yhteiskäyttöautopalvelun käyttöönottoa.

Autopaikkojen korttelialue – LPA ja LPA-1

Korttelissa 23 asuintonttien autopaikat on pääosin osoitettu korttelialueiden väliin sijoittuville autopaikkojen korttelialueille, joiden kautta saa järjestää tontille ajon. Korttelissa 28 autopaikkojen korttelialueelle sijoittuvat kaikki tontin 3 autopaikat sekä lähijunaseisakkeen liityntäpysäköintipaikkoja. Junaradan kaakkoispuolelle suunniteltu liityntäpysäköintialue on osoitettu yleisen pysäköintialueen merkinnällä (LP).

5.3.2 Muut alueet

Viheralueet – VP ja VU

Suunnittelualueen keskeisin viheralue halkaisee ydinkeskustan kaakko-luode-suunnassa ja muodostaa Limingan keskusta viihtyisän ja avaran taajamapuiston. Hannu Krankan liikuntapuisto on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi.

Suojaviheralueet – EV

Rautatien varret on merkitty suojaviheralueiksi, jotka liittyvät keskustaajaman viheralueverkostoon. Suojaviheralueille on radan kaakkoispuolella osoitettu melueste.



Energiahuollon alue – EN

Kramsunkujalle sijoittuva Oulun Seudun Sähkön kaukolämmön huippu- ja varavoimalaitos on osoitettu energiahuollon alueeksi.

Liikennealueet

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

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.	Kaavamuutos vahvistaa Limingan kunnan elinvoimaa ja asemaa houkuttelevana asuin-kuntana Oulun työssäkäyntialueella. Kaava luo edellytyksiä yritystoiminnan kehittymiselle ydinkeskustassa ja luo mahdollisuuksia kunnan väestön kehittymiselle ja asuntotuotannon monipuolistumiselle. Kaavaluonnoksen asuinrakentaminen on ylimitoitettua Tilastokeskuksen väestöennusteeseen nähden.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavamuutoksella tiivistetään ja eheytetään Limingan rakennetun keskustaajaman yhdyskuntarakennetta. Limingan ydinkeskustan väestönkehitys luo edellytyksiä lähijunaliikenteen järjestämiselle. Toteutuessaan lähijunaliikenne mahdollistaisi pendelöinnin Limingasta Ouluun, Kempeleeseen ja lihin vähähiilisesti ilman henkilöautoa.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavamuutoksella mahdollistetaan monipuolisten rivi- ja kerrostaloasuntojen ja senioriasuntojen rakentaminen Limingan keskustaajaman julkisten ja kaupallisten palveluiden lähelle. Kaavamuutoksen mahdollistama väestön lisäys tukee joukkoliikenteen järjestämistä (bussi ja lähijuna). Kaavassa on osoitettu keskustaajamaan kattava jalankulun ja polkupyöräilyn verkosto.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Kaavamuutoksella ei osoiteta merkittäviä uusia työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita, vaan vahvistetaan ydinkeskustan nykyisten palveluiden kehittämistä. Uudet asuinalueet ovat erittäin hyvin joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn saavutettavissa.



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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 toimivuu- delle.	Kaavamuutos mahdollistaa junien pysähtymisen Limingan keskustassa. Suunnitteilla on kaksoisraiteen rakentaminen ja lähijunaliikenteen käynnistäminen Liminka-li-vä- lillä. Kaavaluonnoksessa on huomioitu työmatkaliikenteen matkaketjut osoittamalla henkilöautojen ja polkupyörien pysäköinti- alueita suunnitellun junaseisakkeen läheisyyteen. Junaseisake ja pääbussipysäkki on sijoitettu lähelle toisiaan. Kaavamuutoksessa ei ole suunniteltu muita muutoksia valtakunnalliseen liikennejärjestelmään.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	Kaavamuutoksessa on varattu riittävästi tilaa pääradan toisen raiteen rakentamiselle.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Suunnittelualue ei sijoitu tulva-alueelle. Hulevesitulviin on varauduttu antamalla kaavassa määräyksiä hulevesien muodostumisen ehkäisemisestä sekä hulevesien viivyttämisestä ja käsittelystä. Kaavassa on annettu määräys etelän ja lännen puoleisten julkisivujen aurinkosuojauksesta tilojen liikalämpenemisen ehkäisemiseksi. Lisäksi kaavamääräyksellä ohjataan säilyttämään nykyistä puustoa ja istuttamaan tonteille suurikokoisia puita. Rakennukset rajaavat suojaisia asuinpihoja.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Suunnittelualue sijoittuu junaradan melu- ja tärinäalueelle. Kaavassa on osoitettu melusuojaukset, joilla saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjeavrot piha-alueilla ja sisätiloissa.



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Suunnittelualueelle ei sijoitu haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia toimintoja.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	Suunnittelualueelle ei sijoitu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia laitoksia, kemikaaliratapihoja tai vaarallisten aineiden järjestelyratapihoja.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maanpuolustukseen tai rajavallvonnan tarpeisiin.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaavan suunnittelussa on huomioitu <i>Limingan Ranta</i> -RKY-alueen arvot ja ominaispiirteet. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Limingan lakeuden kulttuurimaisema-alueeseen.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaita alueita. Kaavamuutoksella kuitenkin vahvistetaan taajamaluonnon monimuotoisuutta pihoiden ja puistoissa sekä mahdollisimman yhtenäisten viheralueiden muodostumista. Viheralueiden jatkuvuuden kannalta haasteen muodostaa suunnittelualuetta halkaiseva junarata.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Suunnittelualueella on puistoalueita virkistyskäyttöön ja taajaman viihtyisyyttä lisäämään. Radan varteen sijoittuu lisäksi suoja- viheralueita.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	Kaavamuutoksessa ei oteta kantaa bio- tai kiertotalouteen. Taajama-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa bio- tai kiertotalouteen keskittyviä yrityksiä. Kaavan toteuttaminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkamista ja korvaamista uudisrakennuksilla.



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin	Suunnittelualueelle ei ole mahdollista sijoittaa teollisen mittakaavan uusiutuvaa energiantuotantoa. Rakennuspaikkakohtaisesti on mahdollista käyttää maalämpöä tai rakentaa aurinkopaneeleita.
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia valtakunnalliseen energiahuoltoon.

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

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

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

5.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

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

Happamien sulfaattimaiden lisäksi rakentamisen myötä lisääntyvät hulevedet voivat lisätä Liminganlahden ravinne- ja kiintoainekuormitusta. Vettä läpäisemättömien pintojen, kuten asfaltin ja rakennusten kattojen, pinta-alan kasvaminen lisää rankkasateiden aiheuttamien taajamatulvien riskiä. Hulevesiselvityksen mukaan Limingan taajaman hulevesien purkureittien kapasiteetti on jo nykyisellä maankäytöllä ylärajoilla, minkä vuoksi hulevesien muodostumisen estäminen ja hulevesien viivyttäminen on kaava-alueella erittäin tärkeää. Hulevesien muodostumista pyritään vähentämään säilyttämällä tonteilla luonnontilaisia alueita ja suosimalla vettä läpäiseviä pintoja. Hulevesien käsittelystä ja viivyttämisestä on annettu kaavamääräyksiä.



5.4.4 Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu ELY-keskuksen kehittämällä KILVA-työkalulla (ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista). Tarkistuslistan perusteella Ydinkeskustan kaavamuutoksen vahvuuksia ilmastokestävyyden kannalta ovat erityisesti kaava-alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi sekä kestävä elämäntavan mahdollistaminen. Kaavaluonnoksen heikkouksia ovat purkava uudisrakentaminen vanhan säilyttämisen tai kiertotalouden sijaan, uusiutuvan energiantuotannon ja energiatehokkuuden huomioimisen puuttuminen sekä alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen.

Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista on kaavaselostuksen liitteenä.

5.4.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen

Kaavamuutoksella ei pääosin ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Kaavaluonnoksessa ei kohdistu muutoksia alueille, joissa on havaittu pohjanlepakoita (Liminganjokivarsi ja Linnukkapatsas). Luontoselvityksessä havaitut suojellisesti huomionarvoisten lintulajien reviirit säilyvät pääosin nykyisellään. Lumijoentien ja Liminganraitin risteykseen rakennettavalla liikenneympyrällä voi olla haitallisia vaikutuksia Palppilantien sivuojaassa kasvavan vesihilven elinympäristöön.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä negatiivisia vaikutuksia suunnittelualueen luonnon monimuotoisuuteen. Pääosa rakentamisesta sijoittuu jo valmiiksi rakennetuille alueille, ainoastaan junaradan kaakkoispuolella rakentamaton peltoalue kaavoitetaan asumiselle. Nahkurinpuiston metsäinen alue on rajattu pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Taajamaluonnon monimuotoisuutta tuetaan kaavamääräyksillä.

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

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

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

Kaavan toteutumisen myötä liikenne taajamassa lisääntyy. Autoliikenteen arvioidaan lisääntyvän Peräkyläntiellä ja sen eteläisessä ja pohjoisessa liittymässä. Liikenne lisääntyy myös Liminganraitilla, Tupoksentiellä ja Meijerintiellä maankäytön lisääntyessä. Merkittävimmät vaikutukset ovat Lumijoentiellä ja Kauppakadulla, joille suurin osa autoliikenteestä suuntautuu. Suunnittelualueen katuverkko on hyvätasoinen, eikä lisääntyvä maankäyttö aiheuta suuria muutostarpeita liikenneväyliin. Peräkyläntien asukkailta saadun palautteen perusteella Peräkyläntien ja Kauppakadun liittymän parantaminen saattaa olla tarpeen.

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



Lähijunaliikenteen seisakkeen sijoittuminen ydinkeskustan ja uuden tiiviin asumisen lähelle antaa entistä paremmat mahdollisuudet joukkoliikenteelle. Asemakaavassa on varauduttu junalaiturien rakentamiseen radan molemmille puolille. Aseman yhteyteen on esitetty uusi jalankulun ja pyöräliikenteen alikulku, joka palvelee sekä junamatkustajia että kulkijoita radan puolelta toiselle. Alikulun toteutuminen on kuitenkin epävarmaa, minkä vuoksi liikenteen tulee toimia myös ilman sitä. Aseman yhteyteen on mahdollista osoittaa runsaasti pyöräpysäköintiä, sillä matkat taajaman alueelta asemalle ovat sopivia pyöräilyyn. Aseman lähelle saadaan myös joukkoliikenteen pysäkki. Henkilöautojen liityntäpysäköintiä on esitetty radan molemmin puolin.

5.4.7 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä Limingan keskustan taajamakuva ryhdistäytyy, kun uudet rakennukset rajaavat nykyisin paikoitellen liiankin avointa tilaa. Rakentamisen mittakaava säilyy kuitenkin ”pikkukaupunkimaisena” ja pääkatujen varsille on kaavoitettu melko matalaa 3-5-kerroksista rakentamista. Puistomaiset katutilat ja pienet aukiot muodostavat viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen *’Limingan lakeuden kulttuurimaisema’*. Paikallisesti maisema muuttuu erityisesti junaradan kaakkoispuolisen peltoalueen rakentamisen myötä. Peltoalueen rakentaminen vähentää taajaman maaseutumaista ilmettä ja sulkee näkymiä Lumijoentien ylikulkusillalta kohti keskustaa.

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

5.4.8 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

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

Asuinrakennusten toteuttaminen tuo työtä paikallisille rakennuttajille ja rakennusliikkeille.

5.4.9 Vaikutukset yksityisiin maanomistajiin

Suunnittelualueella on paljon yksityisten omistamia maita, joille osoitetaan kaavaehdotuksessa lisärakentamista tai muita toimenpiteitä. Yksityisten maiden kaavoittaminen on Limingan keskustan kehittymisen ja kokonaisvaltaisen suunnittelun kannalta olennaista, mutta kaavan muuttamisesta aiheutuu maanomistajille taloudellisia vaikutuksia kiinteistöveron nousun muodossa. Limingan kunta on neuvotellut maanomistajien kanssa heidän kiinteistöihinsä kohdistuvista muutoksista.

Rakentamisaikataulu

Yksityinen maanomistaja voi itse päättää, milloin hän luovuttaa omistamiaan tontteja myyntiin rakentajille. Nykyinen toiminta kiinteistön alueella voi kaavamerkinnästä huolimatta siis jatkua niin kauan, kuin maanomistaja sitä itse toivoo.



Kiinteistövero

Asemakaavan muutos voi vaikuttaa kiinteistön verotusarvoon ja nostaa kiinteistöveroa. Maapohjan verotusarvoon vaikuttavat mm. sen käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja kunnallisteknisten töiden valmiustaso. Esimerkiksi viljelysmaan muuttuminen rakennusmaaksi tai merkittävä rakennusoikeuden lisääntyminen nostaa kiinteistön verotusarvoa. Tällä hetkellä Limingassa maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti on 1,30 % ja asemakaava-alueella sijaitsevan rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero 3,00 %.

Limingan kunta on keskustellut kaavaehdotuksen aiheuttamista muutoksista yksityisten maanomistajien kanssa etukäteen. Joillakin maanomistajilla kiinteistöön kohdistuvat muutokset ovat niin suuria, että heidän osaltaan on neuvoteltu asemakaavan vaiheittaisesta hyväksymisestä.

Kehittämiskorvaus

Limingan kunnanhallitus on päättänyt 17.3.2025 § 55, että kunnassa **ei oteta käyttöön** alueidenkäyttölain 91 c §:n mukaista kehittämiskorvausta, jossa kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Liikennemelu

Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys, joka on kokonaisuudessaan kaavaselistuksen liitteenä. Melutasot on laskettu vuoden 2050 ennusteliikenteellä ja kaavaehdotukseen liittyvän viitesuunnitelman mukaisilla rakennusmassoilla. Asemakaavassa on jonkin verran joustavuutta rakennusten sijoittelun ja massoittelemisen suhteen, mikä tulee huomioida rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä. Jos lupahakemuksen mukainen suunnitteluratkaisu poikkeaa merkittävästi kaavan viitesuunnitelman ratkaisusta, tulee melun ohjearvojen täyttyminen varmistaa uudella meluselvityksellä.

Ulkotilojen melusuojaus

Kaavaehdotuksessa on esitetty meluselvitykseen pohjautuvat melusuojausrakenteet ja kaavamääräykset. Rakennusten piha-alueiden melusuojaus perustuu molemmiin puolin rataa rakennettaviin melusteisiin, jotka voidaan toteuttaa joko meluvalleina, melumuureina tai niiden yhdistelmänä. Melusteiden korkeus on 3,5 metriä suhteessa junaradan ratapenkan korkeustasoon. Melusteiden lisäksi rakennusmassat suojaavat piha-alueita melulta, millä on joissakin kortteleissa vaikutusta rakentamisen vaiheistukseen.

Melusteiden ja melulta suojaavien rakennusmassojen avulla kaikkien asuintonttien piha-alueelle muodostuu melun ohjearvot täyttäviä oleskelualueita. Rataa lähimpänä sijaitsevilla kortteleilla radan puolelle sijoittuvat parvekkeet tulee lasittaa, ja lasituksen ääneneristävyyden tulee olla sellainen, että melun ohjearvot eivät ylitä parvekkeella.

Sisätilojen melusuojaus

Rataa lähimpänä olevissa kortteleissa julkisivuihin kohdistuva melutaso on niin korkea, että julkisivujen ääneneristävyydelle on asetettu kaavassa vaatimuksia. Uuden rakennuksen ulko-vaipan äänierotaso on lähtökohtaisesti vähintään 30 dB, eli mikäli ulkopintaan kohdistuva keskiäänitaso ei ole yli 30 dB korkeampi kuin sisätilan ohjearvotaso, äänitasoero vaatimusta ei ole tarpeen merkitä kaavavaatimuksiin. Äänitasoero vaatimus on siis tarpeellinen niissä tapauksissa, kun rakennuksen seinäpintaan kohdistuva keskiäänitaso on päivällä yli 65 dB ja yöllä yli



60 dB. Fasadimelutasot on meluselvityksessä tutkittu melko tarkasti, ja saman rakennuksen eri julkisivuille voi kohdistua erilainen melutaso. Jos saman rakennuksen eri julkisivujen melutason ero on alle 2 dB, on kaavaan merkitty samalle rakennusalalle ainoastaan korkeampi ääneneristysvaatimus. Jos ero on yli 2 dB, on kullekin julkisivulle merkitty oma ääneneristysvaatimus.



Kuva 38 Päiväaikainen keskiäänitaso piha-alueilla kaavassa esitetyillä melusuojuuksilla. Melun ohjearvo 55 dB täytty tummanvihreillä, vaaleanvihreillä ja valkoisilla alueilla.





Kuva 39 Yöaikainen keskiäänitaso piha-alueilla kaavassa esitetyillä melusuojuuksilla. Melun ohjearvo 50 dB täyttyy vaaleanvihreillä ja valkoisilla alueilla.

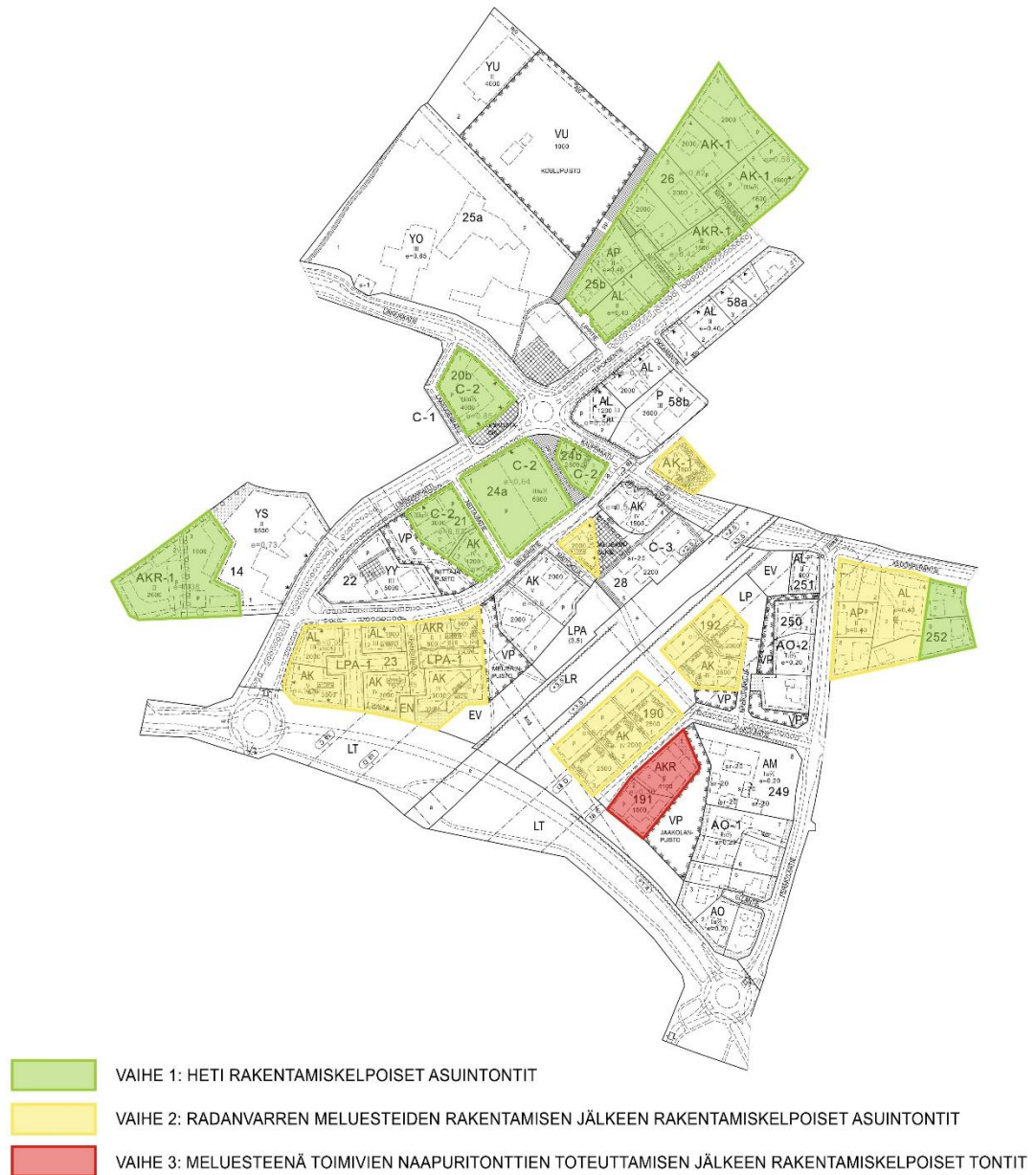
Melusuojausten rakentamisen vaiheistus

Niillä tonteilla, joilla piha-alueiden melun raja-arvot täyttyvät ilman melusteiden rakentamista, rakentaminen voidaan käynnistää heti kaavamuutoksen tultua voimaan.

Radan varteen suunniteltujen melusteiden rakentamisen jälkeen voidaan toteuttaa pääosa kaava-alueen asuinkortteleista.

Alueella on joitakin sellaisia tontteja, joilla sijaitsevat rakennukset suojaavat naapuritontin piha-alueita melulta. Radan kaakkoispuolella kortteleiden 190 ja 192 radan varteen sijoittuvat rakennukset tulee toteuttaa ennen korttelin 191 rakentamista, koska radan varteen sijoittuvat rakennukset muodostavat korttelia 191 suojaavan melumuurin.





Kuva 40 Kartassa on esitetty muuttuvan maankäytön asuintonttien rakentamiskelpoisuus suhteessa melusuojausten toteuttamiseen.

Kortteleiden 190 ja 192 asuintontit voidaan toteuttaa vaiheittain, sillä radan varteen sijoittuva meluste ja yksittäisellä tontilla sijaitseva asuinrakennus riittävät suojaamaan piha-aluetta melulta.





Kuva 41 Kuvassa korttelin 190 tonttien 1-3 melutaso yöaikaan, siinä tilanteessa, että vain yhdellä tontilla sijaitseva asuinrakennus on toteutunut. Melun yöohjearvo täytyy vaaleanvihreällä ja valkoisella alueella.

5.5.2 Tärinä ja runkomelu

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä on huomioitu asemakaavan suunnittelussa ja tärinäalueet (värähtelyluokka C ja D) on merkitty kaavakarttaan. Aivan junaradan varrelle alueelle, jossa värähtelyluokka D ylittyy, ei ole pääosin suunniteltu uusia rakennuksia. Joidenkin tonttien rakennusalat ulottuvat hieman tärinäalueen puolelle. Alueelle, jossa värähtelyluokka C ylittyy, mutta luokka D alittuu, on suunniteltu kerrostaloja kortteleihin 23, 28, 29, 190 ja 192.

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

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

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



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjataan kaavamerkinnöillä ja kaavamääräyksillä, joissa annetaan melko tarkkoja ohjeita alueen toteuttamiselle. Asemakaavaratkaisua ja kaavamääräyksiä havainnollistamaan on laadittu karttamuotoinen viitesuunnitelma ja havainnekuvat, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Suunnittelualue kattaa Limingan kunnan ydinkeskustan, ja kunnan tavoitteena on korkeatasoisen ja pikkukaupunkimaisen kuntakuvan muodostuminen tonttien ja yleisten alueiden rakentamisen myötä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemanseudun asemakaavamuutoksen toteutumisen aikajänne on pitkä, jopa kymmeniä vuosia. Toteutumisen aikatauluun vaikuttavat mm. alueen sirpaleinen maanomistus sekä asuntojen ja liiketilojen kysyntä. Kaavan toteuttaminen ei rautatien kaakkoispuolista aluetta lukuun ottamatta vaadi katujen tai kunnallistekniikan laajamittaista rakentamista, mikä mahdollistaa kaavan toteutumisen joustavasti tontti tai kortteli kerrallaan. Limingan keskustaajaman jätevesiverkosto on kuitenkin jo nykyään kapasiteettinsa äärirajalla ja kaavan täysimääräinen toteuttaminen edellyttää toimenpiteitä ja investointeja jätevesiverkostoon.

6.3 Jatkosuunnittelussa huomioitavaa

Asemakaavan toteuttamisessa ja yksittäisten tonttien suunnittelussa tulee huomioida alueen reunaehdot ja niistä johdetut kaavamääräykset. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota ulko- ja sisätilojen suojaamiseen liikennemelulta ja junaliikenteestä aiheutuvan värinän vaikutusten minimointiin. Alueelle laaditut melu- ja värinäselvitys ovat selostuksen liitteenä.

Suunnittelualueella on selvityksen mukaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa. Alueelle laadittu sulfaattimaaselvitys on selostuksen liitteenä.

Korttelin 252 tontilla 1 on havaittu tutkimuksessa pilaantuneita maita. Maaperän pilaantumisen laajuus tulee varmistaa tarkemmilla tutkimuksilla, kun tontille kohdistuu maankäytön muutoksia. On mahdollista, että pilaantuneet maat ulottuvat myös Peräkyläntien katualueelle. Meijerin alueen toteuttamisen yhteydessä tulee tutkia maaperän pilaantuneisuus vanhojen öljysäiliöiden poiston yhteydessä ja olla yleisestikin valppaana mahdollisten pilaantuneiden maiden osalta alueen rakentamisaikana.

Oulussa 30.4.2025

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Satu Fors
arkkitehti, YKS 583

