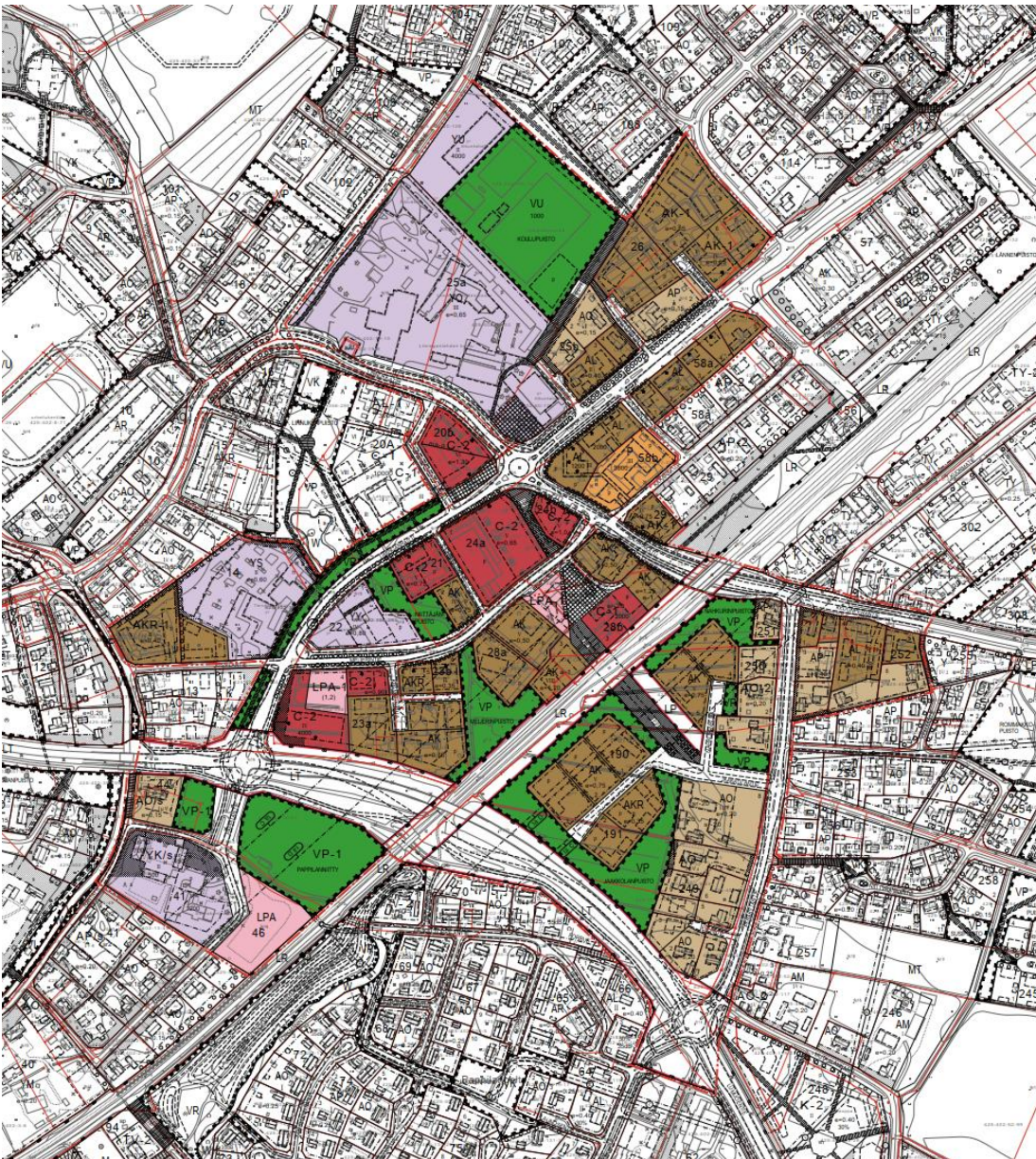




KIRKONKYLÄN YDINKESKUSTAN ASEMAKAAVAMUUTOS, UUSI ASEMANSEUTU VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET



1 JOHDANTO

Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 17.5. – 31.8.2023 välisen ajan Limingan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. Kaavamuutosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 7.6.2023 Lakeustalolla ja siihen osallistui noin 30 henkilöä. Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa ja 9 mielipidettä.

2 LAUSUNNOT

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	4.9.2023
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö	31.8.2023
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö	29.8.2023
Väylävirasto	4.7.2023
Oulun seudun KäPy-auditointi	23.5.2023
Oulun seudun ympäristötoimi	7.7.2023
Limingan vesihuolto	30.8.2023
Oulun seudun sähkö	25.8.2023

2.1 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

”Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue

Kaava-alue sijaitsee Lumijoentien, Liminganraitin, Kauppakadun ja Peräkyläntien rajaamalla alueella ja sijaitsee rautatien molemmiin puolin. Liminganraitin varrelle kaavoitetaan keskustatoimintojen korttelialueita palvelu-, asuin- ja yritystoiminnoille. Keskustakortteleiden rakennusoikeutta ja kerroslukua nostetaan nykyisestä. Vanhan osuusmeijerin alueelle on suunniteltu lähijunaliikenteen asema. Limingan ydinkeskustaan kaavoitetaan lisää kerrostalotontteja Kramsunkujalle, Osuusmeijerin alueelle radan varteen, Niittäjäntielle sekä Niittysaunantielle koulukorttelin läheisyyteen. Keskusta-alueen kortteleiden rakentamista tiivistetään kauttaaltaan mahdollisuuksien mukaan. Rautatien itäpuolelle uuden alikulun molemmille puolille kaavoitetaan uutta kerros- ja rivitalorakentamista. Kedonperäntien ja Peräkyläntien varrella kortteleiden rakentamista tiivistetään tapauskohtaisesti.

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Asemakaavan muutos koskee Limingan Kirkonkylän keskustan kortteleita 20B, 21-26, 28, 44, 46, 58, 249-251, osaa kortteleista 14, 20A, 29, 41, 58A ja 252 sekä niihin liittyviä virkistys-, maatalous-, katu-, tie- ja rautatiealueita. Kaavaselostuksen mukaisesti ”asemakaavan muutoksen tavoitteena on kasvattaa Limingan keskustan vetovoimaa ja mahdollistaa uusien liike-, toimisto- ja asuinrakennusten rakentaminen Limingan ydinkeskustaan. Asemakaavan muutoksessa tarkastellaan suunnitteilla olevan Oulun seudun lähijunaliikenteen tarjoamia mahdollisuuksia Limingan keskustan kehittymiselle ja lähijunaliikenteen pysäkin sijoittamista ydinkeskustaan Limingan osuusmeijerin alueelle. Limingan kunnan tavoitteena on korkealaatuinen ja kunnan identiteettiä vahvistava taajamakuva.”



ELY-keskus pitää asemakaavamuutosta keskeisenä välineenä Limingan keskustan kehittämisessä ja lähijunaliikenteen edellytysten edistämiseksi. Radanvarteen osoitetaan useille korttelialueille uutta, korkeaa asuinrakentamista (V-VIII-kerroksista). Koko kaavamuutosalueelle uutta asuinrakentamista osoitetaan n. 60 000 kem2 koko asuinrakentamisen kerrosalan ollessa yhteensä noin 76 000 kem2. Asemakaavaselostuksessa esitettyjen laskelmien mukaan valtaosa uudisrakentamisesta sijoittuu kerrostaloihin, lisäksi uudisrakentamisen tieltä puretaan ”jonkin verran vanhoja rivi- ja pientaloasuntoja”. Uusia kerrostaloasuntoja tulisi yli 700 (keskikoko 70 m2 käyttävät ja aputilan mukaan lukien). Yhteensä uusia asuntoja voisi tulla noin 800 ja uusia asukkaita asunnoissa voisi olla jopa 1500 henkilöä. Kerrostalojen asukkaiden oletetaan olevan joko nuoria tai ikääntyneitä. Alueen toteutuminen jakaantuisi pitkälle aikavälille mm. maapohjan omistusrakenteen vuoksi.

Luonnosvaiheen kaavamääräyksissä kerrostalojen autopaikkamitoituksen on esitetty olevan 1 ap / 90 kem2. Lisäksi yhteiskäyttöautopalveluun liittymällä pysäköintipaikkojen määrää voi edelleen vähentää. Onko pysäköintipaikkojen määrä riittävä pitkällä aikavälillä, sillä mm. liikenteen sähköistyminen vaatii autojen sijoittamista latausinfra-äälle? Lisäksi, vaikka lähijunayhteys toteutuisi, niin työmatkaliikennettä tulee tulevaisuudessakin suuntautumaan Limingasta alueille, jotka eivät ole junayhteyden tai muun joukkoliikenteen saavutettavissa. Kerrostaloasumisen tulisi olla vaihtoehto myös perheille ja muille eri elämäntilanteissa oleville, jotta asukasjakauma kehittyisi heterogeeniseksi eikä kerrostaloasumista koettaisi vain väliaikaiseksi vaiheeksi, jolloin asukkaiden sitoutuminen asuinpaikkaansa voi jäädä ohueksi.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Lisäksi osa suunnittelualueesta sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY 2009) ja alueella on useita suojeltaviksi osoitettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. ELY-keskus toteaa, ettei asemakaavaluonnoksessa ole otettu kantaa rakentamisen tapaan ja laatuun em. arvoalueilla niiden läheisyydessä. Arvojen turvaamiseksi rakentamistapaa kaavamuutosalueella tulisi ohjata yleisillä asemakaavamääräyksillä alueen hajanaisen omistusrakenteen vuoksi. Hyvän taajamakuvan luomiseksi rakentamista ohjaavilla määräyksillä on myös suurta merkitystä, koska alue tulee rakentumaan pitkän ajan kuluessa.

Asemakaavaluonnoksessa on maakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet osoitettu sr-20-merkinnöillä ja valtakunnallisesti arvokkaat sr-10:llä. Meijerin osalta sr-20-merkintä koskee vain rakennuksen arvokkainta osaa, muille on myönnetty purkamislupa vuonna 2022. Limingan meijerin molemmin puolin on osoitettu asemakaavamuutoksen korkeimmat rakennukset (VIII-kerroksiset). ELY-keskus toteaa, että meijerin ympäristön nykyrakentaminen on korkeintaan V-kerroksista. Onko uudisrakentamisen korkeus sopivaa alueen arvoille ja sijainnille? Uudisrakentamisen korkeutta ja laatua tulisi selvittää koko kaavamuutosalueen arvokohteiden lähiympäristössä tarkemmin ja arvioida vaikutuksia suhteessa niiden arvoihin.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta tulee lisäksi huomioida alueellisen vastuumuseon antamat lausunnot rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.

Koska asemakaavan toteuttamisjakso on pitkä, olisi asemakaavassa hyvä varautua myös dro-neliikenteeseen esim. tavarakuljetuksissa.

Luonnonsuojeluryhmä

Luontoselvitys, jonka maastotyöt on tehty v. 2022, sisältää kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen, pesimälinnustoselvityksen ja luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista lepakkoselvityksen. Lepakkoselvitys on tehty aktiiviseurantamenetelmällä. Luontoselvitykseen ei sisälly viitasammakkoselvitystä, mitä ei ole perusteltu luontoselvityksessä eikä kaavaselostuksessa. Viranomaisneuvottelussa asiasta keskusteltiin ja kävi ilmi, että viitasammakkoselvitystä ei tehty,



koska kaava-alueella ei ole havaittu potentiaalisia esiintymispaikkoja. Perustelut on syytä kirjata kaavaselostukseen, koska viitasammakkoa esiintyy Limingassa yleisesti, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvittäminen maastossa on pääsääntöisesti tarpeen kaavoituksen yhteydessä.

Kaava-alue ulottuu pohjoisessa pitemmälle Tupoksentien varteen kuin luontoselvityksen alue. Luontoselvityksen ulkopuolelle jäänyt alue on kuitenkin rakennettua ympäristöä ja pihapiirejä, joten ELY-keskus ei pidä välttämättömänä maastoselvitysten täydentämistä näiltä osin. Luontoselvityksen valmistumisen jälkeen Suomen Lajitietokeskuksen www.laji.fi-palveluun on lisätty uusia havaintoja kaava-alueelta mm. silmälläpidettävistä lajeista kuten terhi (*Asperugo procumbens*), vesihilpi (*Catabrosa aquatica*) ja peltopyy (*Perdix perdix*). Ennen luonnosvaihetta tiedot on syytä täydentää kaavaselostukseen ja ottaa huomioon vaikutusarvioinnissa. Muutoin ELY-keskus pitää luontoselvitystä asianmukaisesti tehtynä ja riittävänä. Kaavaselostuksen tekstiä sivulla 13 on tarkistettava, koska ilmeisesti osa tekstistä on jäänyt pois.

Luontoselvityksen perusteella Liminganjoen uoma lähiympäristöinen on merkitykseltään III-kategorian alue, jossa toistuvasti on havaittu pohjanlepakoita lennossa. Alue on osittain suunnittelualueen ulkopuolella eikä siihen kohdistu maankäytön muutoksia. Kartoituksessa ei havaittu selviä viitteitä lepakoitten lisääntymis- ja levähdyspaikoista, joten kaavaan ei ole aihetta lisätä erikseen niiden säilyttämistä koskevia kaavamääräyksiä. Lepakoitten lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee joka tapauksessa luonnonsuojelulain hävittämis- ja heikentämiskielto. Tervapääskyjen pesintä talojen rakenteissa on syytä huomioida muutos- ja purkutöiden yhteydessä, koska pesien ja niissä olevien munien ja poikasten hävittäminen pesimisaikaan on kielletty.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta on hyvä ratkaisu hoitaa entisiä peltoja niittymäisenä alueena, kuten Vanhan Limingan saapumisenäkymän yhteyteen on suunniteltu.

Ympäristönsuojeluyksikkö

PIMA

Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimus (Ramboll, 30.8.2022).

Maaperän pilaantuneisuustutkimukset (kahdeksan tutkimuspistettä) on kohdennettu kahdelle entiselle kyläkaupalle, osoitteissa Peräkyläntie 2 ja Kedonperäntie 7 sekä meijerin kiinteistölle osoitteessa Meijerintie 4b. Molemmilla kyläkaupoilla on aiemmin ollut polttoaineen jakelupiste. Meijerin alueella toiminut aiemmin myös raamisaha, mutta tiettävästi alueella ei ole harjoitettu kyllästystoimintaa. Meijerin alueella sijaitsee käytöstä poistettut, maanalaiset lämmitysöljysäiliöt. Maaperänäytteistä on tutkittu öljyhiilivedyt (C10-C40) (14 kpl), Aromaattiset hiilivedyt ja oksygenaattit (sis. bensiinijakeet C5-C10) (3 kpl), raskasmetallit (2 kpl) sekä klooratut alifaattiset hiilivedyt (2 kpl).

Kedonperäntie 7 kiinteistön maaperässä ei todettu tutkimuksissa ei havaittu pilaantuneita maa-aineksia. Tehdyissä tutkimuksissa Peräkyläntie 2 kiinteistölle sijoittuvassa tutkimuspisteessä RF5/1-2,6 m havaittiin kohonneita VNa 214/2007 mukaisen alemman ohjearvotason ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjen keskittisleitä (C10-C21), bensiinijakeita (C5-C10) ja ksy-leenejä. Todetut pitoisuudet aiheuttavat kiinteistölle maa-aineksen käyttörajoitteen sekä maankäyttörajoitteen. Raportin johtopäätöksissä on todettu, että maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta sekä todettujen haitta-aineiden mahdollisia ympäristö- ja terveysriskejä suositellaan tarkennettavaksi kohdekohtaisella riskinarvioinnilla (VNa214/2007 sekä sen sovel-lusoppaan YO6/2014 mukainen arviointi). Lisäksi on todettu, että öljyisten maa-ainesten esiintymisen rajauksiin jäi epävarmuuksia vähäisen tutkimuspistemäärän vuoksi, jonka vuoksi pilaantuneisuuden levinneisyyttä suositellaan tarkennettavaksi lisätutkimuksilla.



Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että raportissa esitetyn mukaisesti entisen kyläkaupan kiinteistölle osoitteessa Peräkyläntie 2, jossa haitta-aineita on todettu, tulee tehdä tarkentavat pilaantuneisuustutkimukset ja arvioida kohteen puhdistustarve riskiperusteisesti. Raportti tarkentavista tutkimuksista sekä riskinarviointi tulee toimittaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle. Alue on merkitty asemakaavaluonnoksessa merkinnällä AL eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Meijerin alueelle on sijoittunut neljä tutkimuspistettä, joissa ei havaittu kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Tutkimuspisteitä ei pystytty sijoittamaan käytöstä poistettujen, mutta edelleen maaperässä olevien entisten säiliöiden alueelle. Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia säiliöiden poiston yhteydessä. Säiliöiden poistosta tulee olla yhteydessä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiseen (Oulun seudun ympäristötoimi). Raportissa on todettu, ettei alueella olisi historiatietojen perusteella ollut kyllästystoimintaa, mikäli on olemassa epäily, että kyllästämätöimintaa on harjoitettu, tulee tehdä tarvittavat haitta-aineanalyysit mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi. Alueen lisärakentamisen yhteydessä tulee huomioida, että laajalla alueella on sijainnut erilaisia toimintoja, joista on voinut aiheutua maaperän pilaantumista ja haitta-aineita voi esiintyä tutkittujen pisteiden ulkopuolella.

Tehdyn pilaantuneisuustutkimuksen kohteiden lisäksi alueella sijaitsee kolme muuta maaperän tilan tietojärjestelmään (Matti-tietojärjestelmä) merkittyä kohdetta. Kohteista kaksi on kaavaluonnoksessa merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Liminganraitilla korttelissa 24a (kiinteistö 425-402-419-1, Matti-tietojärjestelmän id 100330015) on tehty havaintoja öljyhiilivedyistä ja maaperän puhdistamista vuosina 2006 ja 2007. Kiinteistöllä ei ole toimenpidetarvetta. Kauppakadulla korttelissa 24b (kiinteistö 425-402-484-1, Matti-tietojärjestelmän id 100331584) on havaittu öljyhiilivetyjä rakennuksen purkamisen yhteydessä vuonna 2014 ja tehty pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista. Kunnostuksesta laaditun raportin (Pöyry Finland Oy 21.1.2015) mukaan alueelle ei ole jäänyt kynnys- tai ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, mutta raportissa on todettu, että uudisrakennuksen perustuksia kaivettaessa tulee maaperän mahdolliseen pilaantuneisuuteen kiinnittää huomiota. ELY-keskus toteaa, että kiinteistöillä ei ole maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyä toimenpidetarvetta, mutta kiinteistöille rakennettaessa tulee aikaisemmat öljypilaantumukset ja öljyhiilivetyjen mahdollinen esiintyminen huomioida. Lumijoentien ja Kramsunkujan välissä, korttelissa 23 a, joka on kaavaluonnoksessa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), on maaperän tilan tietojärjestelmään toimivaksi kohteeksi merkitty kohde (100328538 - Oulun seudun sähkö, Limingan lämpökeskus). ELY-keskus toteaa, että korttelin alueella on tehty pilaantuneen maaperän puhdistuksia ja tutkimuksia vuosina 2008-2014, kiinteistölle 425-402-356-250 on Matti-tietojärjestelmässä merkitty toimenpidetarve ja kohteen pilaantuneisuus tulee selvittää tarkemmin alueen maankäytön muuttuessa herkemäksi.

ELY-keskus päivittää pilaantuneisuustutkimuksessa esitetyt tiedot maaperän tilan tietojärjestelmään.

Melu

Nähtävillä oleva kaava-aineisto sisältää melukarttoja ja ilman melusuojuuksia ulkotilojen melutaso ylittää päivä- ja yöaikaiset ohjearvot laajalla alueella. Kaavaselostuksen mukaan tarkempi meluselvitys ja melusuojausten suunnittelu tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melusteistä ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka



velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Laadittu asemakaavan meluselvitys tulee esittää kaavaselvostuksen liiteaineistona. Kaavatyön yhteydessä on tärkeää huomioida, että meluohjeavrot koskevat myös virkistysalueita.

Vesistöyksikkö

Vesistöyksiköllä ei huomautettavaa tulvan tai hulevesien osalta.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistossa esitetään useita toimenpiteitä maanteihin liittyen. Liminganraitti/Tupoksentie ja Kauppakatu/Kedonperäntie ovat asemakaavamuutosluonnoksessa esitetty katuina, kuten maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kuuluukin.

Liikennevastuualueella on yhteistyössä Limingan kunnan kanssa käynnissä katusuunnitelman laatiminen Liminganraitille/Tupoksentielle välille Lumijoentie-Lippitie. Suunnittelu sisältää yhdistetyn jalankulku- ja pyöräilyväylän parantamisen ns. pyöräbaanaksi. Suunnittelu sisältää myös maantien 18666 (Limminganraitti/Tupoksentie) kevyen rakenteen parantamisen välillä mt 813 (Lumijoentie) - Kauppakatu. Lumijoentielle (seututie 813) on valmisteluaineistossa esitetty useita toimenpiteitä, joille on tilavaraukset asemakaavaluonnoksessa.

Liikennevastuualue toteaa, että kiertoliittymä Lumijoentien ja Liminganraitin liittymään on yhdessä kunnan kanssa todettu sopivaksi ratkaisuksi kyseiseen kohtaan. Vuoropuhelua muista Lumijoentielle esitetyistä toimenpiteistä on syytä käydä ja on tarpeen järjestää työneuvottelu. Liikennevastuualue pitää hyvänä, että kaavaratkaisuilla parannetaan kestävän liikkumisen edellytyksiä.”

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää lausunnosta. Lausunnon perusteella kaavaehdotukseen tehdään seuraavat muutokset:

- Asuinrakennusten autopaikkamitoitusta nostetaan siten, että kerrostalojen autopaikkamitoitukseksi tulee 1 ap / 80 k-m²
- Kaavaehdotukseen lisätään rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä, joilla turvataan pitkällä aikavälillä rakentuvan keskustan rakentamisen laatu, riittävä yhtenäisyys ja sovittaminen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- Limingan Osuusmeijerin molemmille puolille kaavaluonnoksessa sijoitetut kerrostalot poistetaan kaavaehdotuksesta ja alueet osoitetaan muuhun käyttöön.
- Kaavaselvostukseen lisätään perustelu, miksi luontoselvitykseen ei ole sisällytetty viitasammakkoselvitystä.
- Kaavaselvostukseen lisätään laji.fi-palvelun päivittyneet tiedot suunnittelualueella havaitusta lajeista.
- Pilaantuneiden maiden osalta entisen kyläkaupan kiinteistöllä (Peräkyläntie 2) olevaa pilaantuneita maita koskevaa kaavamerkintää tarkennetaan siten, että alueelle tulee tehdä tarkentavat pilaantuneisuustutkimukset ennen rakennusluvan myöntämistä, mikäli kiinteistön maankäyttö muuttuu tai maaperään kohdistuu muita toimenpiteitä, kuten kadunrakentamista.
- Kaavaselvostukseen lisätään ohje, jonka mukaan Meijerin alueella tulee tutkia maaperän pilaantuneisuus vanhojen öljysäiliöiden poiston yhteydessä ja olla valppaana mahdollisten pilaantuneiden maiden osalta alueen rakentamisaikana.
- Kaavan ehdotusvaiheessa laaditaan meluselvitys ja suunnitellaan melulle herkkien kohteiden melusuojaukset.



- Kaavaehdotuksessa Lumijointien radan ylikulku säilytetään, eikä sitä muuteta alikuluksi.

2.2 Väylävirasto

”Väylävirasto on tutustunut asemakaavaluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kasvattaa Limingan keskustan vetovoimaa ja mahdollistaa uusien liike-, toimisto- ja asuinrakennusten rakentaminen Limingan ydinkeskustaan. Asemakaavan muutoksessa varaudutaan Liminka-Oulu -kaksoisraiteen mahdollistamiseen sekä lähijunaliikenteen pysäkin sijoittamiseen ydinkeskustaan vanhan osuusmeijerin alueelle. Rautatie jakaa suunnittelun alueen kahteen osaan, joista itäinen osa on väljästi rakennettua asuin- ja maatalousaluetta ja läntinen osa Limingan ydinkeskustaa.

Liminganraitin varrelle kaavoitetaan keskustatoimintojen korttelialueita palvelu-, asuin- ja yritystoiminnoille. Keskustakortteleiden rakennusoikeutta ja kerroslukua nostetaan nykyisestä. Vanhan osuusmeijerin alueelle on suunniteltu lähijunaliikenteen asema ja linja-autoliikenteen pääpysäkki. Asema-alueelta on suunniteltu uusi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulku rautatien ali. Limingan ydinkeskustaan kaavoitetaan lisää kerrostalotontteja. Rautatien itäpuolelle uuden alikulun molemmille puolille kaavoitetaan uutta kerros- ja rivitalorakentamista. Kedonperäntien ja Peräkyläntien varrella kortteleiden rakentamista tiivistetään. Limingan pappilan rakennussuojelumerkinnot on päivitetty ja pappilan kortteliin varattu rakennusoikeus uudelle seurakuntatalolle. Pappilan alueen nykyinen pysäköintialue on osoitettu asemakaavassa ja Lumijointien läheisyyteen suunniteltu Y-korttelialue on poistettu kaavasta maisemavaikutusten sekä tärinä- ja meluhaitan vuoksi. Uusille korttelialueille on suunniteltu katu yhteydet, mutta muilta osin suunnittelun alueen katuverkko säilyy entisellään. Liminganraitti, Tupoksentie, Kaupakatu ja Kedonperäntie muutetaan yleisistä teistä kaduiksi. Kauppakadun ja Liminganraitin varrelle on varattu tila pyöräbaanin rakentamiselle.

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.

Väylävirasto on lausunut kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.3.2021.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelma valmistuu 2024. Ratasuunnitelmassa esitetään ratalain mukaisesti toimenpiteet junaliikenteen haitallisten vaikutusten vähentämiseksi samalla huomioiden yhteiskuntataloudellinen tehokkuus niin, etteivät ratasuunnitelman toimenpiteet kuitenkaan lisää meluhaittaa. Ratasuunnitelmassa otetaan kantaa meluntorjuntaan. Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavatyössä odotetaan ratasuunnitelmassa toteutettavan melunsuojauksen tarkentumista, ennen kuin kaavassa pystytään ottamaan kantaa melunsuojaukseen.

Väylävirasto viittaa lausunnossa 30.3.2021 esitettyyn tarpeeseen laatia riittävät selvitykset melun leviämisestä. Kaavassa on syytä osoittaa melu- ja tärinäselvitysten pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavuorokauden periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Kaava-alueen muut tarpeet



Kaavaluonnos huomioi kaksoisraiteen tarpeet. Tontin 28A 3 kohdalle kaavaan on tehty tontin laajennus, jonka alle nykyinen huoltotie jää. LR-alue kuitenkin on riittävän suuri, jotta uusi raide ja uusi huoltotie uuden laiturin päähän sopivat suunnitellulle alueelle.

Ratasuunnitelmassa on Nahkurinpuiston alueelle (VP-alue) suunniteltu melueste, joka on tällä hetkellä lähes kokonaan suunnitellun LR-alueen ulkopuolella. Väylävirasto esittää, että kyseisellä alueella LR-aluetta laajennetaan meluesteen sopimiseksi alueelle. Liminka-Oulu kaksoisraiteen ratasuunnitelman ohella Väylävirasto teetti yhdessä Limingan kunnan kanssa Ramboll Finlandilla seisakeselvityksen, jossa tutkittiin lähiliikenteen tarvitsemien seisakkeiden sijoitusvaihtoehtoja. Seisakeselvityksessä hahmoteltiin liityntäpysäköintiä tontille, joka kaavakarttaluonnoksessa on merkinnällä C-2 (keskustatoimintojen alue). Kaavan mukainen ratkaisu ei luo edellytyksiä lähiliikenneseisakkeelle, mikäli liityntäpysäköintiä ei pystytä ratkaisemaan maankäytöllisesti.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.”

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää lausunnosta. Suunnittelualueelle tehdään meluselvitys ja muuttuvan maankäytön melusuojaustoimenpiteiden suunnittelu asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa. Kaava-alueelle tehtävän selvityksen ja suunnittelun taustatietona käytetään kaksoisraiteen ratasuunnitelmassa esitettyjä nykyistä maankäyttöä suojaavat meluntorjuntatoimenpiteitä.

Kaavaluonnoksessa lähijunaseisakkeen liityntäpysäköinti on osoitettu seisakeselvityksestä poiketen radan kaakkoispuolelle uuden alikulun välittömään läheisyyteen. Kaavaehdotuksessa liityntäpysäköintiä on sijoitettu junaseisakkeen välittömään läheisyyteen radan ja korttelin 28a väliin, minkä lisäksi liityntäpysäköintiä on varattu radan kaakkoispuolelle.

2.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

”Limingan kunnassa on tullut nähtäville Limingan Kirkonkylän Asemanseudun asemakaavan muutoksen luonnos. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 20B, 21-24, 28, 44, 46, 249-252, korttelin 29 tonttia 1 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, rautatie-, virkistys- ja maatalousalueita. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut asiasta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 24.3.2021. Lausunnossa edellytettiin selvitystä alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Nyt nähtävillä olevaan aineistoon sisältyvässä *Osallistumis ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet* (8.5.2023) todetaan, että tarkkuusinventointi tullaan tekemään ja että sen tulokset otetaan huomioon kaavamuutoksen suunnittelussa ja selvitys liitetään asemakaavaselostukseen. Nyt nähtävillä olevaan aineistoon selvitys ei vielä sisälly.

Selvityksen raportti tulee toimittaa valmistuttuaan Pohjois-Pohjanmaan museoon, jotta museo voi arvioida kaavamuutoksen mahdolliset vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön, sekä mahdollisen jatkotutkimustarpeen, hyvissä ajoin ennen kaavan jatkotyöstöä.”

Kaavoittajan vastine

Arkeologinen selvitys tehdään ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville ja toimitetaan Pohjois-Pohjanmaan museolle heti, kun selvitys valmistuu.



2.4 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

”Limingan kunta on asettanut Limingan ydinkeskustan asemakaavan karttaluonnoksen ja kaavaselostuksen nähtäville. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaava-alue sijaitsee Limingan kunnan keskustassa Lumijoentien, Liminganraitin, Kauppakadun ja Peräkyläntien rajaamalla alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 55 ha. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien liike-, toimisto- ja asuinrakennusten rakentaminen. Uutta liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaa lisättäisiin noin 12 500 k-m² ja asuinrakentamisen kerrosalaa noin 60 000 k-m². Kerrostalotontteja suunnitellaan kaavoitettavaksi Kram-sunkujalle, Osuusmeijerin alueelle radan varteen, Niittäjäntielle sekä Niittysaunantielle koulukorttelin läheisyyteen. Keskusta-alueen kortteleiden rakentamista tiivistetään kauttaaltaan mahdollisuuksien mukaan. Rautatien itäpuolelle uuden alikulun molemmille puolille kaavoitetaan uutta kerros- ja rivitalorakentamista. Kedonperäntien ja Peräkyläntien varrella kortteleiden rakentamista tiivistetään tapauskohtaisesti. Vanhan Osuusmeijerin alueelle on lisäksi suunniteltu lähijunaliikenteen asema ja linja-autoliikenteen pääpysäkki. Asema-alueelta on suunniteltu uusi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulku rautatien ali.

Suunnittelualue kuuluu osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Limingan lakeuden kulttuurimaisema (VAMA 2021). Suunnittelualueelle ulottuu osittain valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Limingan Ranta (RKY 2009), johon kuuluvat rakennuskohteet Koti-Pietilä ja Limingan pappila sijaitsevat suunnittelualueella. Molemmilla kohteilla on kaavaluonnoksessa sr-20 suojelumerkintä sekä lisämerkintä /s, jolla alueen ympäristö säilytetään. Maakunnallisesti arvokkaan Limingan Osuusmeijerin alkuperäisimmät ja arvokkaimiksi todetut osat ovat sr-20 suojelumerkittyjä, kuten myös junaradan vastakkaisella puolella sijaitseva, kulttuurihistoriallisesti merkittävä Jaakkolan pihapiiri. Hyvä asia on, että maakunnallisesti arvokas Huvila Terijoelta (Leinosen talo) on saanut sr-20 suojelumerkinnän.

Radan varrella, Limingan Osuusmeijerin molemmin puolin, on kaavaluonnokseen suunniteltu enintään kahdeksan kerroksiset kerrostalokorttelit. Tätä suurinta kerroslukua voisi vielä tarkastella, tukeeko se riittävästi maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja huomioivaa uudisrakentamista. Jaakkolan pihapiirin taustalla oleva peltoalue on myös kaavoitettu enintään viisi kerroksisille asuinkestoaloille sekä lisäksi rivitaloille, tämä tulee muuttamaan rakennuskohteen luonnetta.

Pohjois-Pohjanmaan museo huomauttaa myös, että sr-20 suojelumerkintään olisi hyvä lisätä maininta, ettei rakennusta saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Sr-merkinnöissä suositellaan myös käytettäväksi termiä museoviranomainen maakuntamuseon/museoviraston sijaan.

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää lausunnosta. Limingan Osuusmeijerin molemmille puolille kaavaluonnoksessa sijoittuvat kahdeksankerroksiset kerrostalot on poistettu kaavaehdotuksesta ja alueet on osoitettu muuhun käyttöön. Sr-20 -suojelumerkintään lisätään maininta, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Suojelumerkintöihin korjataan termi museoviranomainen maakuntamuseon/museoviraston sijaan.

2.5 Oulun seudun KäPy-auditointi

1. Pyöräpysäköinti voisi annettujen ulottuvuuksien perusteella olla mitoitettu runkotelineellä 1 m telinevälillä (5 runkotelinettä per kampa, 10 kampa, 2 pyörää per teline). Ratkaisu on hyvä. Jos kyse on liityntäpysäköinnistä tai muusta ainakin usean tunnin pituisesta pyöräpysäköinnistä, kannattaisi kattaa ainakin osa paikoista suojaan säältä.



2. Laiturin alta tullaan torimaisen alueen vierelle. Kuinka paljon laiturin alta on nousua? Käytännössä kahta metriä suurempi tasoero aiheuttaisi ohjetta jyrkempiä kallistuksia (Pyöräliikenteen suunnittelu, Väyläviraston ohjeita 18/2020), jos pyörätie on torin kohdalla torin tasolla.
3. Länneestä tuleva jkpp päättyy yllättäen torille, vaikka on todennäköisesti etelänpuoleista reittiä houkuttelevampi liittymien vähäisyyden vuoksi. Torin läpi kannattaisi merkitä selkeä pyöräilyväylä turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi.
4. Torille kannattaisi lisätä pyöräpysäköintiä, mikäli torilla on tarkoitus järjestää esimerkiksi tapahtumia, kaupankäyntiä tms.
5. Alueella on paljon ilmeisesti 2,8 metriä leveitä yhdistettyä pyöräteitä ja jalkakäytäviä. Väyläviraston ohjeen mukaan yhdistetyn väylän minimileveys on 3 metriä, mikä on perusteltua, koska väylällä on tarkoitus kulkea myös jalan. Esimerkiksi kaksi jalankulkevaa pariskuntaa vaativat kohdatessaan tilaa alkaen noin 3,5 metriä, jotta kohdatessa ei ole pakko kävellä käsivartien vastakkain, tehdä väistöliikkeitä tai astua viheralueen kautta. Suositelluilla arvoilla (Väyläviraston ohjeita 34/2022, Jalankulun suunnittelu, s. 19) neljän rinnakkain (kahden pariskunnan kohtaaminen) kulkevan jalankulkijan vaatima tila olisi reuna- ja liikkumisvaroineen erillisellä väylällä $0,1+0,7+0,4+0,7+0,4+0,7+0,4+0,7+0,1 = 4,2$ metriä. 2,8 metriin mahtuu melko mukavasti rinnakkain korkeintaan kolme aikuista jalankulkijaa.

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää lausunnosta.

1. Viitesuunnitelmassa pyöräpysäköinti on mitoitettu yleispiirteisellä tasolla siten, että yhdelle polkupyörälle on varattu tilaa 600x2000 mm kokoinen alue. Mitoitus tarkentuu toteutussuunnitteluvaiheessa. Kaavamääräystä nro 6 täsmennetään siten, että pyöräpaikkojen osittainen kattaminen koskee myös liityntäpysäköintipaikkoja.
2. Meijerinaukion puolella alikulusta aukiolle kulkevan pyörätien kallistus on alustavassa suunnitelmassa 5 %.
3. Liminganraitin varrelle on vuosien 2023-2024 aikana suunniteltu pyöräbaana, ja samassa yhteydessä on tarkasteltu pyöräilyväylän sijoittumista torille. Baanasuunnitelman ratkaisut päivitetään viitesuunnitelmaan.
4. Liminganraitin baanan suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu torin käyttöä ja jäsentelyä ja osoitettu torille jonkin verran pyöräpysäköintiä. Tori on melko pieni ja kapea, minkä vuoksi sille ei voida osoittaa suurta määrää pyöräpysäköintiä.
5. Viitesuunnitelmassa nykyiset rakennetut jalankulku- ja polkupyöräilyväylät on piirretty nykyisen levyisinä. Jos väyliä uudistetaan, asemakaava mahdollistaa niiden leventämisen Väyläviraston ohjeen mukaisiksi.

2.6 Oulun seudun ympäristötoimi

”Oulun seudun ympäristötoimen terveydensuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa kaavan luonnosvaiheessa. Oulun seudun ympäristötoimen terveydensuojeluviranomainen lausuu, kun on tarkempia tietoja melusta.”

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.



2.7 Limingan vesihuolto

"Vesihuollon lausunto koskee Limingan kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutosta uuden asemanseudun alueella ja sen luonnosvaihetta. Asemakaavan muutoksella kasvatetaan Limingan keskustan vetovoimaa ja mahdollistetaan uusien liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakennusten rakentaminen Limingan ydinkeskustaan.

Viihtyisästä taajamakuvasta huolehditaan sopivan rakentamistehokkuuden ja rakennusten väliin jäävien viheralueiden avulla. Kaavaluonnoksessa on uutta asuinrakentamisen kerrosalaa noin 60 000 k-m² ja uutta liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaa noin 12 500 k-m².

Kaavaluonnoksessa on osoitettu lähijunaliikenteen asema Limingan osuusmeijerin alueelle. Asema-alueelta on suunniteltu uusi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulku rautatien ali. Ydinkeskustan halkaiseva jalankulkuyhteys "pikkubulevardi" jatkuu Meijerinaukiolta Keskustatorille.

LIMINGAN VESIHUOLTO OY:N LAUSUNTO

ALUEEN VESIHUOLLON YLEINEN TILA

Kaava-alueella on nykyistä vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiverkostoa. Verkoston 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 äärirajoilla. Temmeksen ja Limingan itäpuolisten alueiden jätevedet kulkevat keskustan kautta tasausaltaiden 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 jätevesi siirtoviemäri Temmeksen ja Limingan itäpuolisten alueiden jätevesille.

KAAVAN MUKAINEN VAADITTAVA VESIHUOLLON RAKENTAMINEN

Kaavan mukaisen rakentamisen alkaessa toteutua tulee Limingan keskustan kiertävä jätevesi siirtoviemäri Temmeksen ja Limingan itäpuolisten alueiden jätevesille olla rakennettu. Jos kaavan mukainen rakentaminen on vaiheittaista, eikä Poutalan kaavalaajennusta ole vielä rakennut, voidaan jätevesiviemäriin kapasiteettia alueella tarkastella ja arvioida siirtoviemäriin rakentamisen kiireellisyys sen mukaan.

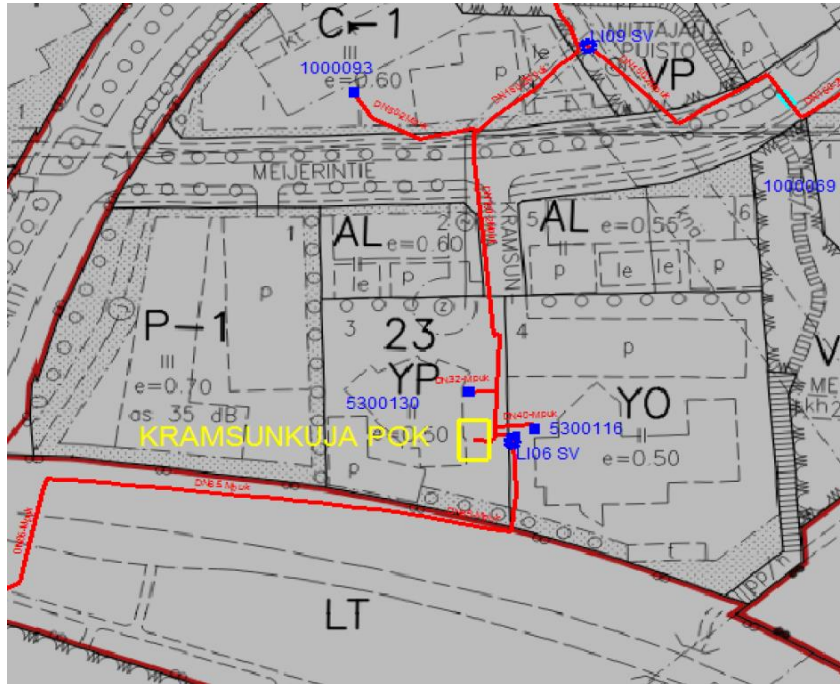
Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tulee joissain kohdissa nykyisten verkostojen päälle ja verkostoja joudutaan siirtämään. Lisärakentaminen vaatii uusien verkosto-osuuksien rakentamista, jotta kaikkiin kaavan mukaisiin rakennuksiin saadaan rakennettua tonttiliittymät.

Kaavamuutoksen varmistuttua pitää keskustaan alueelle laatia vesihuollon mallinnus ja saneeraus-/rakentamissuunnitelma, jossa selvitetään vesihuollolle asetetut vaatimukset ja rakentamisen vaatimat ratkaisut.

VESIHUOLLON RAKENTAMISTARPEIDEN HUOMIOIMINEN KAAVASSA

Kaavan on syytä määritellä erilliset alueet/reitit vesihuollon rakentamiselle vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiputkille sekä niiden varusteille. Näitä reittejä määriteltäessä olisi vesihuollon edustajan välttämätöntä olla mukana jo kaavan suunnitteluvaiheessa. Keskustan kaavamuutos on sen verran laaja ja lisää alueen vesihuollon määrä- ja kapasiteettitarvetta jo osittain rakennetulla alueella niin paljon, että kaiken vesihuollon saneeraus- ja rakentamisvaatimusten huomioiminen vaatii aikaa, perehtymistä ja verkostomallintamista. Tästä syystä





Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää lausunnosta. Kaavaratkaisu edellyttää Nahkurinpuistoon sijoittuvan kaukolämmön runkolinjan siirtämistä. Siirron tarve lisätään kaavaselistukseen.

Kaukolämmön huippu- ja varaöljylaitos huomioidaan kaavaehdotuksen suunnittelussa ja sille varataan oma ET-korttelialue asemakaavaan.



3 MIELIPITEET

3.1 Mielipide 1: Limingan seurakunta

”Limmingan seurakunta on osallisena Limingan keskusta-alueen asemakaavamuutoksessa, jonka perimmäisenä tarkoituksena on luoda edellytykset kaksoisraiteen ulottamiseen Liminkaansaakka. Näin myös Limingan vetovoima asumiskuntana mahdollisesti vahvistuisi. Asukaspuhjan laajentaminen edellyttää keskusta-alueen tiivistämistä ja tehokkaampaa rakentamista. Seurakunnan omistamien maiden keskeisen sijainnin potentiaali on merkittävä kaavamuutoksen tavoitteita ajatellen: maakuntakaavassa niittopeltoalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja yleiskaavassa osin keskustatoimintojen alueeksi (C-2), osin asuntoalueeksi (A).

Limingan seurakunnan rakennusoikeudesta:

Valitettavasti nähtävillä oleva kaavamuutos ei vastaa seurakunnan toivomusta peltoalueen kehittämiskapasiteetin hyödyntämisestä. Päinvastoin luonnoksessa oli poistettu niittoalueella voimassa oleva kaavan mukainen Y-tontti (pa 6417 m² ja rakennusoikeus 1925 km²) kokonaan, jota menettelyä seurakunta ei hyväksy. Kaavamuutoksessa oli lisätty pappilan piha-alueen rakennusoikeutta, mutta se ei välttämättä kompensoi menetettyä rakennusoikeutta. Vaan tiluksen arvo on mahdollisessa korvausarvioinnissa arvioitava edellisen kaavan mukaisen käyttötarkoituksen mukaan (KKO 29.8.1990 taltio 2264 (Oulu)).

Luonnos myös osoitti konkreettisesti kunnan tavoitelleen yksipuolista etua seurakunnan omistamien alueiden käyttötarkoituksen muuttamisella: niittoalueen rakennusoikeuden poistaminen kokonaan ja sen muuttaminen avoimeksi puistoksi ja radan viereisen LPA-alueen laajentaminen kohtuuttomaksi seurakunnan tarpeita ajatellen, ovat selkeitä tavoitteita kehittää Museoaluetta ja parantaa sen ongelmallisia liikennejärjestelyjä. Näitä alueiden käyttötarkoituksen muutoksia seurakunta ei hyväksy.

Seurakunta on myös pyytänyt Kirkkohallituksen maankäyttöpäällikkö Harri Palon lausuntoa 16.5.2023 ja saanut seuraavanlaisen vastauksen:

”On tärkeää, että seurakunta ottaa asiaan kantaa, kun kaavaluonnos on yleisesti nähtävillä.

Ympäristöministeriön Julkaisussa Maankäyttömaksut ja kehittämiskorvaukset sivulla 68 tode-taan mm. seuraavaa:

Rakennuslainsäädännössä on vakiintuneesti katsottu, että rakennusoikeuden heikentäminen asemakaavamuutoksella ei muodosta kunnalle korvausvelvollisuutta tontinomistajaan näh-den. Asemakaavamuutoksen tulee kuitenkin täyttää MRL 54 §:ssä säädetty asemakaavan si-sältövaatimukset. Näihin sisältyy myös vaatimus olla aiheuttamatta sellaista kohtuutonta hait-taa tai rajoitusta maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle, joka kaavalle asetettavia ta-voitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Jos alue osoitetaan kaavamuutok-sella muuhun käyttötarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, kiinteistönomistaja voi vaatia kunnalta MRL 101 §:ssä säädettyin edellytyksin korvausta tai alueen lunastamista. Näin ollen rakennusoikeuden täydellinen poistaminen esimerkiksi muuntamalla tontti kaduksi tai puistoksi voi muodostaa kunnalle korvausvelvollisuuden.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu osin keskustatoimintojen alueeksi (C-2), osin asuntoalueeksi (A). Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Asemakaavaluonnos on sekä voimassa olevan yleis-kaavan että myös maakuntakaavan vastainen. Kaavaluonnoksen mukainen puiston laajennus-alue on niin laaja, että kaavaratkaisussa ei voi vedota yleiskaavan yleispiirteisyyteen. Puiston laajennusalue osoitettu yhden ainoan maanomistajan, seurakunnan maalle, jolta esitetään



hävitettyä voimassa olevassa kaavassa alueelle osoitettu noin 1750 kerrosneliömetrin rakennusoikeus. Kaavaluonnos on räikeästi vastoin oikeuskäytännössä edellytettyä maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi on otettava huomioon, että jo nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa seurakunnan maalle on osoitettu laaja puistoalue.

Kaavaselostuksessa kaavaratkaisun taustana olevissa selvityksissä ei ole esitetty perusteluja kaavamuutokselle eikä rakennusoikeuden hävittämiselle. Ainoa peruste, jos sitä sellaisena voidaan pitää, on sivulla 48 mainittu: ”Vanhan Limingan saapumisnäköymän kannalta erittäin tärkeät pellot on osoitettu puistoksi, joka tulee säilyttää avoimena niittynä.” Tälle ei ole kuitenkaan perusteluja inventointiaineistossa, joten mainittua perustelua on pidettävä luonteeltaan lähinnä poliittisena.

Mittailin kartalta kaavaluonnoksen mukaista autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-alaa. Se on lähes 7000 m², mitä voi pitää huomattavan suurena tavanomaiseen tarpeeseen nähden. Tilapäisten ruuhkahuippujen tarpeisiin yleensä on käytettävissä kadunvarsipysäköintimahdollisuus.”

Kaavamerkinnoissa on Pappilan korttelialueella YK/s seuraavat epätarkkuudet:

- Istutettavien tontin osien rajauksissa ei ole otettu huomioon seurakuntatalon luonnosvaiheessa esitettyä tilantarvetta.
- Lisäksi seurakuntatalon pääasiallinen pysäköintialue ei voi olla tulevan rakennuksen pääjulkisivun edessä, vaan se sijoittuu tontin eteläreunalle.
- Palaneen navetan tilalle tulevaa rakennusta ei voine vielä suojella! Sen sijaan vanhaan kellariin kuuluisi suojelumerkintä sr-2.

Limingan seurakunnan yleisiä huomioita uudesta kaavaluonnoksesta:

Kaavaratkaisussa ja luonnoksen selostuksessa esitettyjen lähtökohtien ja tavoitteiden välillä on lukuisia ristiriitoja:

- Asemakaavaluonnoksen selostuksen kuvassa 17 Limingan keskustan taajamakuva-analyysi esitetään mm. näkymät Lumijoentien ylikulkusillalta sekä pappilan suuntaan että Jaakkolan peltojen yli meijerirakennukseen! Lumijoentien ylikulun muuttaminen alikuluksi veisi nämä historialliset näkymät Osuusmeijeriin sekä Vanhan Limingan ja Rantatien alkuun. Kaavaluonnoksessa on sijoitettu viisikerroksisia rakennuksia Jaakkolan pellolle meijerin näkymisen esteeksi.
- Lumijoentien vieminen radan alle vesittäisi seurakunnan maalle esitetyn Pappilanniityn merkityksen avoimena maisemapeltona (VP-1), kun pelto ja pappilan pihapiiri jäisivät näkemättä ’maan alta’ sekä taajamaan saapuvilta että ohikulkijoilta. Näkymä aukeaisi vain Liminganraitin risteykseen suunnitellusta liikerakennuksesta! Junaliikenne menee niin vauhdikkaasti Limingan ohi, ettei radan suunnasta avoimella peltomaisemalla ole näkymien suhteen merkitystä. Lisäksi uudelle rautatiesillalle on ehdotettu meluaidan rakentamista, ilmeisesti se tulisi pidemmällekin radan varteen estämään maiseman näkymistä.
- Lumijoentien ylikulun muuttamista alikuluksi on tutkittu jo 90-luvulla, jolloin ajatuksesta luovuttiin. Nyt laaditussa kaavaluonnoksessa on ylikulku korvattu sen eteläpuolelle rakennettavalla alikululla. Liikenneselvityksessä (Ramboll, 3.5.2023) ratkaisua on perusteltu sillä, että näin vanha silta voisi toimia rakennustöiden ajan. Mikä estää uuden sillan rakentamista nykyisen viereen säilyttämällä vanha silta? Näinhän usein toimitaan.
- Kaavaselostuksen lähtökohdissa 3.1.3 on todettu: ”Yhteenvetona taajamakuva voidaan todeta, että paikoittaisesta jäsentymättömyydestä huolimatta Limingan keskustan yleisilme on lakeudelle sopivasti avara ja ilmava. Rakennukset ovat kauttaaltaan



melko matalia eikä ympäristö ole liian kaupunkimaista. Avaruus ja pikkukaupunkimaisuus toimivat hyvinä lähtökohtina Limingan keskustan uudisrakennusten suunnittelulle.” Havaintokuvista on helppo nähdä, etteivät radan varren korkeat rakennukset ole pikkukaupunkimaisia eivätkä vahvista kunnan identiteettiä, joka myös on esitetty asemakaavan tavoitteeksi.

Ajatuksia kaavaluonnoksen jatkokehittämistä varten:

- Kaavamuutoksessa tulisi ottaa täysimääräisesti huomioon seurakunnan alueen sijainnin potentiaali lähellä keskustan palveluja.
- Alueen mahdollisuuksien käyttöönotto kulttuuriarvoja unohtamatta hyödyttäisi myös kuntaa. Esimerkiksi porttina Vanhaan Liminkaan ja Abrahamin kulttuuripuistoon voisi toimia muukin kuin kaavan avoin pelto.
- Siltapenkan ja radan 'kainaloon' jää tilaa rakentamiselle näkymän vaarantumatta papilan suuntaan.
- Kaavaluonnoksen mukaan tärinä ei ole estänyt rakentamisen osoittamista muuallekaan radan varteen.
- Maaseututaajamassa kerrosluku on säilytettävä enintään viitenä, mitä on jo aiemmin toteutettukin keskustassa - jopa vastoin voimassa olevaa kaavaa.
- Valitettavasti seurakunnan toive aidosta yhteistyöstä ja tavoitteista ei kaavaprosessissa ole toteutunut, joten vaadimme luonnoksen palauttamista uudelleenvalmisteluun. Toivomme ja uskomme, että oikealla asenteella ja ammattitaidolla löytyy kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu.

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta. Palautteen perusteella Limingan kunta ja Limingan seurakunta ovat yhteisymmärryksessä päättäneet jättää Lumijoentien eteläpuolella sijaitsevat seurakunnan omistamat maa-alueet pois kaavamuutoksesta. Näin ollen seurakunnan alueelle jää voimaan nykyinen asemakaava.

Lumijoentien ylikulku säilytetään kaavaehdotuksessa nykyisellään. Kaavaehdotuksessa uusia rakennuksia madalletaan kaavaluonnokseen verrattuna.

3.2 Mielipide 2

”Limingan kunnan suunnittelema kaavamuutosalueesta sijaitsee yli 6,5 prosenttia yksityisessä omistuksessa olevan Jaakolan tilan (425-402-20-51) alueella. Tila sijaitsee keskeisellä paikalla suunniteltua muutosaluetta kuuluen alueen suurimpiin yksityisessä omistuksessa oleviin alueisiin. Tilalla on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä suojeltuja rakennuksia. Tilan pääelinkeinona on maatalous, jota harjoitetaan tilakeskuksen peltomailla aktiivisesti. Tilan pelto-alueet ovat kuuluneet kyläkuvaan tiivistä kymmenien vuosien ajan, joten niitä voidaan pitää tärkeänä osana Limingan keskustan historialle ja maalaisidentiteetille.

Maanomistajaa on informoitu suunnitellusta kaavamuutoksesta todella vähän. Kunnanjohtaja on luvannut käydä avaamassa suunnitelmia tarkemmin maanomistajalle, mutta minkäänlaista yhteydenottoa kunnan suunnasta ei ole ollut. Epäselvää on myös se, mikäli kaavamuutos hyväksyttäisiin sellaisenaan, menettäisikö maatila elinkeinokäytössä olevan maa-alueensa välittömästi tai millä hinnalla. Suunnitelmaa ei ole avattu myöskään siltä osin, jäisivätkö muutoksen kohteena oleva alue yleensäkin kenen omistukseen tai mitä kustannuksia kaavamuutoksesta koituisi maanomistajalle. Informaatio maanomistajaa kohtaan on ollut kunnan järjestämiä ympäripyöreitä työpajoja lukuun ottamatta olematonta. Näiltä osin kaavaluonnosta voidaan pitää mahdollisena hyväksyä.



Piittaamattomuus maanomistajaa ja maataloutta kohtaan näkyy myös alueella suoritetuissa selvityksissä. Rautatieliikenteen värinä- ja runkomeluvaiikutuksia on mitattu alueella. 24.6.2023 - 30.6.2023 välisenä aikana. Mittauspisteet 3, 4 ja 5 ovat sijainneet viljelyksessä olevalla pelto-alueella, jolta sato on ollut korjaamatta. Sato on korjattu tutkimuksen jälkeen 8.7.2022. Joka-miehen oikeus ei mahdollista viljellyllä pelloalueella liikkumista ilman maanomistajan erikseen antamaa lupaa. Tutkimuspisteitä varten lupaa ei ole kysytty tai myönnetty. Pyydetään saada värinä- ja meluselvityksen tilaajalta kirjallinen selvitys 30.9.2023 mennessä koskien mittauspisteitä 3, 4 ja 5: miten mittaukset ovat suoritettu, miten kasvustossa on liikuttu, kenen määräyksestä korjaamattoman sadon seassa on suoritettu tutkimuksia ja miten arvioitte sadolle ja tilalle aiheutetun haitan. Tämän lisäksi maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimuksen mittauspiste P4 on merkitty olleen samalla viljelyskäytössä olevalla pelloalueella, myöskään tälle tutkimukselle ei ole annettu maanomistajan lupaa.

Suunniteltujen uusien talojen rakentaminen rikkoisi kulttuurihistoriallisesti merkittävän maatilapihapiirin. Ilman pelloaluetta maatalo ei ole maatalo. Kaavaluonnoksessa on myös merkitty tilan kone- ja kalustohallista leikattavaksi pala vihreäalueeksi, jota ei voida hyväksyä. Tilakeskukseen pelloalueita käytetään sadon korjaamisen jälkeen osaltaan myös kaluston säilyttämiseen, sillä kalusto ei mahdu nykyisiin kalusto- ja konehalliin kokonaisuudessaan. Pelloalueen poistaminen tilan käytöstä aiheuttaisi merkittävää haittaa elinkeinotoiminnalle sekä pelloalueen pientymisenä, että kaluston säilytyksen osalta. Suurta ihmetystä herättää myös miksi Jaakolan tilan maille halutaan Jaakkolanpuisto ja Jaakkolantie, jotka ovat nimetty erikseen tilan nimestä? Tästä asiasta saa sellaisen käsityksen, että suunnitelmat ovat luotu kiireellä.

Suunnitellussa pelloalueen käyttötarkoituksen muutoksessa huolestaa myös tilan rakennuksien vesitalous, joka on kytketty yhteen koko pelloalueen salaojajärjestelmän kanssa. Mikäli pelloalueen salaojitus katkaistaan, vaikuttaa se myös lähiympäristöön ja tilan rakennuksiin.

Maanomistajan mielipide Jaakolan tilan osalta kaavamuutokseen on, että alue säilytetään maatalon viljely- ja elinkeinotoiminnan piirissä ja alueelle ei suunnitella tai rakenneta taloja, teitä, tai muita alueen käyttöä haittaavia tekijöitä. Tilan pelloalueelle ei haluta kaupunkimaista ahdasta ja slummimaista asutusta tai muuta infrastruktuuria. Näkymä ylikäytävältä halutaan pitää maalaispaikkakunnalle sopivana ja kauniina. Myös Peräkyläntien riittävyys lisääntyvään liikenteeseen huolestuttaa, sillä tiealue on nykyiselläänkin vilkkaasti liikennöity. Uudesta asutuksesta aiheutuisi merkittävää haittaa kotirauhalle monella eri tavalla sekä rakennusvaiheessa, että asumisvaiheessa. Täten todetaan maanomistajan vastustavan omistamilleen maille suunniteltuja muutoksia ja pyydetään kuntaa suunnittelemaan rakennuksia omistamilleen maa-alueille, tai sellaisille alueille, joiden omistajat haluavat uusia isoja asuinrakennuksia omistamilleen maa-alueille.

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta. Kunta on neuvotellut Jaakolan tilan maiden kaavoittamisesta maanomistajan kanssa ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Jaakolan tilan pelloille on kaavaehdotuksessa edelleen osoitettu rakennettavaksi uusia asuinrakennuksia. Maanomistajan kanssa on sovittu, että tarvittaessa asemakaavan muutos jätetään Jaakolan maiden osalta osittain hyväksymättä. Päätös tästä tehdään kaavan hyväksymisvaiheessa yhteistyössä maanomistajan kanssa.



3.3 Mielipide 3

”Liikenne

Kaavamuutokseen liittyen pyydämme huomioimaan Peräkyläntien, Kauppakadun ja Kedonperäntien risteyksen liikenneturvallisuuden. Kauppakadulta Peräkyläntielle kääntyessä on mutka niin loiva, että auton / mopojen / sähköskuuttien nopeudet ovat liian suuria. Jalankulkuväylä ei ole mutkassa tarpeeksi erottuva, autot oikovat toistuvasti jalankulkuväylän kautta.

Myös rekkaliikenne kulkee Kedonperäntieltä Peräkyläntien kautta Lumijoentielle. Auttaisiko mutkan jyrkentäminen tai hidasteet parantamaan liikenneturvallisuutta risteyksessä?

Kaavassa pitää huomioida lumenkasauspaikat risteyksen alueella niin, että liikenneturvallisuus säilyy, ja niin, että lunta ei kasata Peräkyläntien tonteille eikä kiinteistöjen seiniä vasten.

Tontti (Rahasto, Peräkyläntie 1)

Toivomme, että kaavamerkintänä säilyy AL. Toivomme, että rakennusoikeus tontillamme säilyisi entisenlaisena. Jos muutoksia näihin on tulossa, haluamme perustelut muutokseen.

Viheralueista

Jo kaavan suunnitteluvaiheessa pitäisi ottaa huomioon viheralueiden ylläpito pitkällä ajanjaksolla.

Yleisestä turvallisuudentunteesta

Kaavan suunnitteluvaiheessa pitäisi olla huomioituna ilkvallan ehkäisy esim. kameroiden avulla keskustan alueella ja taiteen avulla.”

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta. Peräkyläntien ja Kauppakadun/Kedonperäntien risteykseen ei asemakaavallisesti ole tulossa muutoksia. Nykyinen asemakaava mahdollistaa tarvittavat kadunrakentamiseen liittyvät toimenpiteet liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Osoitteessa Peräkyläntie 1 sijaitsevan tontin kaavamerkintä (AL) ja rakentamistehokkuus (e=0,40) voidaan säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Kyseessä oleva tontti on uudessa kaavaehdotuksessa kuitenkin rajattu kiinteistörajoihin mukaan hieman pienemmäksi kuin voimassa olevassa kaavassa, jossa kaavatontti ulottuu kiinteistöä laajemmalle.

Asemakaavatasolla turvallisuudentunnetta voidaan suunnitella esimerkiksi luomalla Limingan keskustaan viihtyisiä ja mittakaavaltaan inhimillisiä julkisia tiloja. Tekninen turvallisuus, kuten kameravalvonta, ei liity asemakaavoitukseen.

3.4 Mielipide 4

”1. Ehdotetaan että junaradan eteläpuoliset peltoalueet jätetään kaavoituksesta pois. Liminkalaiset eivät halua siihen asutusta. Tämä on tehty selväksi kuntalaisten ja maanomistajien mielipiteenä myös järjestetyssä työpajassa.

2. Nyt junaradan eteläpuolen pelloille suunnitellut kerrostalotontit tulevat liian kiinni muihin kiinteistöihin, täytyisi olla min 70 m puistoalue välissä. Nyt suunniteltu kerrostalotontti tulee kiinni suoraan oki kiinteistöön sekä muissa viheraluetta jätetty liian vähän. Suunniteltu rakentaminen tulee liian ahtaaksi. Nyt oleva maalaismainen peltoalue ja väljyys halutaan ehdottomasti säilyttää.

3. Tärinä. Junaradan raskasliikenne aiheuttaa tärinää. Nyt suunniteltujen kerrostalojen kohdalle ei voida rakentaa. Selvityksen tärinämittaus tehty kun raskasta liikennettä ei ole



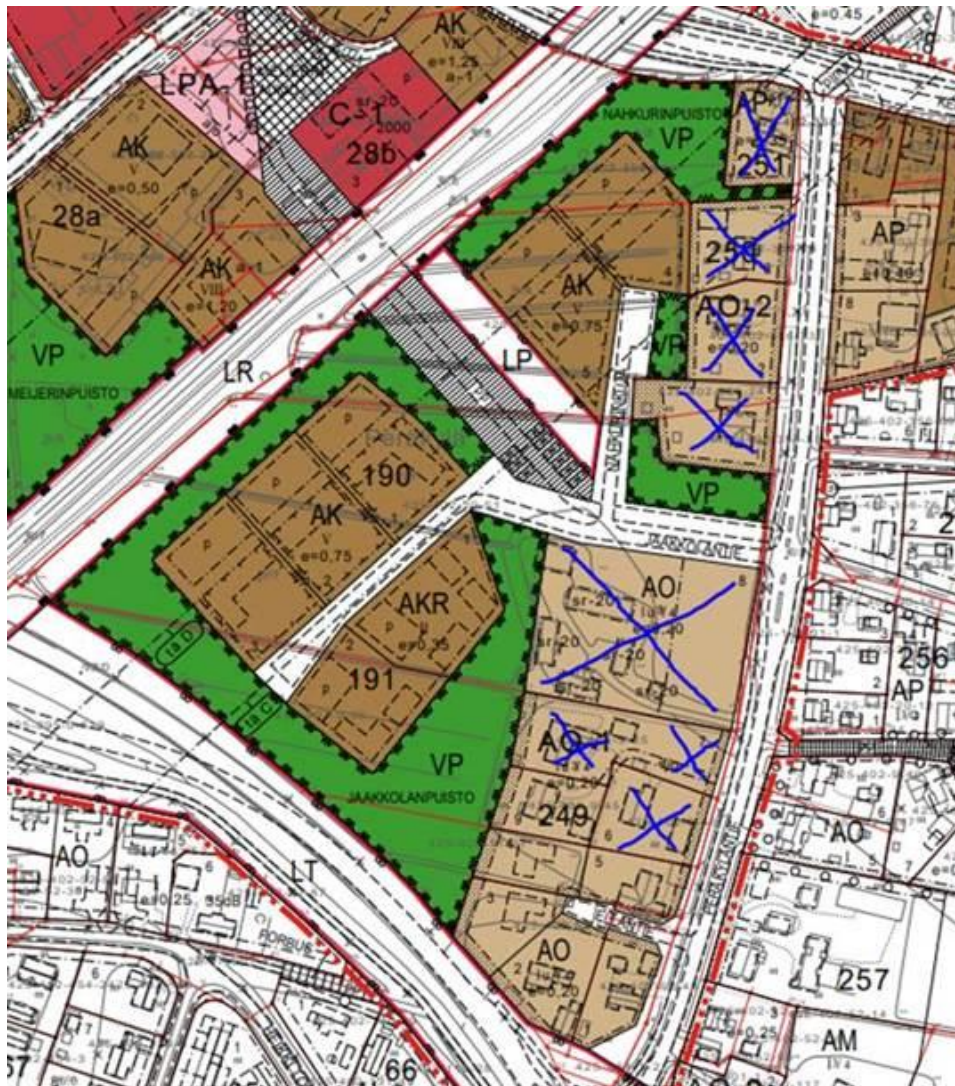
liikennöinyt radalla. Tärinämittaus ei täten perustu ”pahimpaan realistiseen” mittaustilanteeseen. Lisäksi näin lähelle rakentamisen paalutustyö tulisi varmuudella aiheuttamaan seuraamuksia naapurikiinteistöissä.

4. Junaradan pohjoispuolella useita rakentamattomia tontteja, jotka tulisi rakentaa ensin. Kun näille tonteille löydetty kerrostalorakentajat, suunnitellaan sen jälkeen junaradan eteläpuolta.

5. Liminkaan rakennetaan kerrostalo maksimissaan 1kpl 5 vuoden aikana. Viimeinen projekti lähti liikenteeseen sen avulla, että kunta varasi suuren osan huoneistoja. Oletettavaa on, että halukkaat rakentajat ovat aika vähässä junaradan ”väärälle puolen” keskustaa radan läheisyyteen. Tähän on turhaa kaavoittaa sellaista, mihin siihen ei kellään ole halukkuutta lähteä kaavamukaista rakentamista toteuttamaan.

6. Peltoalue lähellä junarataa ei kiinnosta rakentajia. Rakennusliikkeillä kiinnostaa rakentaa ennemmin junaradan pohjoispuolelle keskustan tuntumaan missä palvelut lähellä.

Liitteeseen merkitty sinisellä raksilla kiinteistön omistajat, jotka ovat näistä asioista samalla kannalla.”



Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta.



1. Junaradan eteläpuoliset peltoalueet pidetään myös ehdotusvaiheessa mukana kaavamuutoksessa. Lähijunaliikenteen toteutumisen edellytyksenä on Limingan keskustaajaman riittävä väestönkehitys, minkä vuoksi asemakaavan muutoksessa tutkitaan ydinkeskustan asuinrakentamisen mahdollisuudet täysimääräisenä. Jaakolan tilan peltöjen kaavoittamisesta neuvotellaan kunnan ja maanomistajan kesken.

2. Korttelissa 250 tontille 4 suunniteltu kerrostalorakentaminen sijoittuu lähelle tonttien 2 ja 3 nykyisiä omakotitaloja. Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on kehitetty siten, että lähimpien piharakennusten ja uuden kerrostalon välinen etäisyys kasvaa 12 metrillä 36 metriin. Uuden kerrostalon ja korttelin 250 tontille 3 sijoittuvan asuinrakennuksen välinen etäisyys on noin 55 metriä. Ehdotettu 70 metrin välimatka ei valitettavasti ole mahdollinen, sillä siinä tapauksessa korttelin 192 tontti 2 jäisi kokonaan pois.

3. Asemakaavoituksen suunnittelun pohjaksi on laadittu tärinäselvitys, jossa on tehty mittauksia 24.6.-30.6.2022.

Rakennusvalvonta voi edellyttää rakentajaa seuraamaan paalutustöistä naapurikiinteistöihin kohdistuvaa tärinää rakennusten sokkeleihin asennettavilla mittareilla.

4-6. Ydinkeskustan kaavamuutoksella suunnitellaan Limingan keskustaan useiksi kymmeniksi vuosiksi eteenpäin. Oletettavaa on, että nykyisen keskustan puolella sijaitsevat tontit kiinnostavat rakentajia enemmän ja ne rakennetaan ensin. Tähän toki vaikuttaa maanomistajien haluttuus myydä tontteja rakentajille. Toteuttamisen vaiheistusta voidaan tuoda kaavaselostuksessa paremmin esiin.

Limingan kunta ei pääosin rakenna omia vuokrataloja, vaan ostaa vuokrattavaksi asuntoja yksityisistä asunto-osakeyhtiöistä.

3.5 Mielipide 5

”Asemakaavan muutosluonnos on huonosti valmisteltu. Valmisteluaineistona se olisi ehkä osin voinut olla nähtävillä, mutta luonnokseksi siinä on vielä liikaa virheitä ja ristiriitaisuuksia mm. v. 2019 hyväksyttyyn vt8:n osayleiskaavaan verrattuna, eivätkä luonnos ja siihen liittyvä viitesuunnitelma vastaa toisiaan. Kylässä on monia keskeneräisiä kaava- ja väylähankkeita, eikä tämän aika ole juuri nyt.

Viitesuunnitelman mukaan alueelle on tulossa nelisenkymmentä uutta kerrostaloa, missä riittää rakentamista vuosikymmeniksi. Tilastokeskuksen mukaan koko Limingan väestö kasvaisi vuoteen 2040 mennessä 630 hengellä. Limingan keskustassa on jo nyt kaavatontteja suuremmallekin väestönkasvulle. Ylimitoituksen takia asemakaavamuutoksen toteutuminen voi viedä kymmeniä vuosia. Alueen joutuessa odotustilaan jäävät kiinteistöt ehkä hoitamatta ja keskusta slummiutuu.

Kannattaisiko kaavaluonnos esittää Keskustan kehittämissuunnitelmana – tavallaan epävirallisen master planina, jota voitaisiin tarkentaa osa-alueittain asemakaavoina tarpeen mukaan? Tavoitteena ollut vetovoimaisuus ei lisäännä ripottelemalla uusia kerrostaloja sinne tänne, vaan tavoitteeksi pitää ottaa keskustan viihtyisyys ja rakentamisen laatu. Miksei voida ottaa tavoitteeksi esim. tiivistä ja matalaa. Väri-, materiaali-, ja muoto-oppia löytyisi mm. Vanhasta Limingasta. Keskustan asukasluvun moninkertaistaminen ei tuo onnea ja viihtyisyyttä alueelle, vaan mahdollisesti lisää ongelmia.

Liminkaan on muutettu viihtyisän, maaseutumaisen ympäristön takia. Palveluiden lisääntyminen ei ole todennäköistä, kun vertaa menneeseen; 1990-luvulta lähtien on väestö kaksinkertaistunut, mutta keskustan palvelut ovat puolittuneet. Palvelut vähentyvät edelleen, mikäli liikekiinteistöiltä edellytetään maanalaista pysäköintiä, kuten nyt esitetään.



Kaavamuutosluonnos puolustaa paikkaansa siinä mielessä, että mm. koulun ja terveyskeskuk-
sen osalta kaava tulee vastaamaan olevaa tilannetta. Myös vastoin kaavaa rakennettu kerros-
talo tulee laillistetuksi. Ns. keskustatori pyritään myös kaavoittamaan toriksi, vaikka kunnassa
pitäisi ensiksi miettiä torin tarkoitusta ja sen vaatimaa kokoa ja pysäköintiä. Nykyisen kaavan
mukainen tori on liikuntahallin edustalla ja se näkyy muuttuneen koulun pyöräparkiksi.

Kaavamuutosalueen rajausta kannattaisi tarkistaa. Tuntuu luonteelta sisällyttää vanha
asema-alue ja asemapuisto rautatiealueineen (LR) kaavatarkasteluun. Kaikille alueenkäytön
muutoksille tulisi olla maanomistajien hyväksyntä.

Radikaalit muutokset rautatiehen liittyen riippuvat väylävirastosta ja sen budjetista. Nykyinen
Lumijoentien kulku radan yli tarjoaa näkymän maisemallisesti arvokkaaseen viljelysmaisemaan
ja entiseen meijeriin, ja näkymä tulisi säilyttää. Sillan alapuolitse kulkee suosittu pyörätie kes-
kustasta radan eteläpuolisille asuinalueille.”

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta. Kunnan tavoitteena on laatia ydinkeskustan laaja asema-
kaavan muutos yhtenä kaavaprosessina, jotta keskustan rakentamista voidaan ohjata halut-
tuun suuntaan yhtenäisenä kokonaisuutena pienten, korttelikohtaisten kaavamuutosten si-
jaan. Tavoitteena on myös saavuttaa Limingan keskustaan lähijunaliikenteen edellyttämä riit-
tävä väestöpohja, joka on suurempi kuin Tilastokeskuksen ennustama väestönkasvu.

Kaavaluonnoksen mukaisesta kerrostalorakentamisesta on saatu kuntalaisilta runsaasti pa-
lautetta, ja kaavaehdotusta kehitetään palautteen perusteella pienipiirteisempään suuntaan.
Myös Lumijoentien ali-/ylikulusta saatiin paljon palautetta, ja nykyinen ylikulkusilta on pää-
tetty säilyttää.

3.6 Mielipide 6

”Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat erinomaiset. Keskusta-alueen tiivistäminen ja palve-
luiden lisääminen parantavat tulevan lähijunan toimintaedellytyksiä ja kehittävät aluetta käve-
lypainotteisena ympäristönä.

Esitellyssä kaavaluonnoksessa on kuitenkin parantamisen varaa. Esitetty rakentaminen ei tuo
esille Limingan asemaa omana kuntanaan, vaan saa keskusta-alueen vaikuttamaan miltä ta-
hansa Oulun lähiöltä. Sen sijaan, että mallia otetaan 2000-luvun suurten kaupunkien kerrosta-
loalueista, mallia kannattaisi ottaa siitä, millaisia nykyiset suuret kaupungit olivat, kun niissä oli
10 000 asukasta. Ehdotan, että Limingan keskustaan rakennetaan huomattavasti aiottua ma-
talampaa, mutta samalla tiiviimpää ympäristöä, joka ottaa ensisijaisesti huomioon alueen kä-
velijöiden tarpeet.

Rakentamalla Limingan keskustan täysin päinvastaisella tavalla kuin nykyiset uudet asuinalue-
et, keskusta kehittyy omaleimaiseksi ympäristöksi, jonne on syytä tulla muualtakin. Uskon,
että jos keskustaa rakennetaan ns. menneiden aikojen mukaisesti, keskustakehitys voi jopa
saada positiivista mediahuomiota. Kansipihallisten kerrostalojen rakentamista tuskin huoma-
taan paikallislehteä kauempana. Keskustaan tulee rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuk-
sia, ja tehdä niistä kunnollisia kortteleita, jotka sulkevat sisäänsä laadukkaan sisäpihan, ja joi-
den pohjakerros avautuu ulospäin. Laittamalla kaikki panokset kävelijöiden viihtyvyyteen alu-
eelle voidaan saada kokoaan elävämpi ympäristö. Pieni määrä pitkään oleskelevia ihmisiä elä-
vöittää ympäristöä enemmän, kuin suuri määrä läpikulkumatalla olevia.

Kansipihat heikentävät ympäristönsä viihtyisyyttä maantasossa, ja vähentävät näkyvien ihmis-
ten määrää. Mikään ei houkuttele ihmisiä oleskelemaan alueella yhtä paljon, kuin muut ihmi-
set. Siksi yksityisen, kerrosta ylemmäs sijoitetun oleskelutilan sijaan pitäisi luoda laadukasta



julkista oleskelutilaa. Suljettu, yhtenäinen seinäpinta heikentää kannen ympäristön laatua, eikä kansipiha mahdollista puiden istuttamista piha-alueelle. Limingan ja muiden pienempien kuntien vahvuutena on, että vehreyttä voidaan helposti säilyttää paljon, silloinkin kun rakennetaan tiivistä keskustaympäristöä. Pidetään siitä kiinni.

Lopuksi konkreettisempi ehdotus: Keskusta-alueelle on mahdollista saada tunnistettavaa ilmettä luomalla selkeät raamit, mutta jättämällä yksityiskohdat avoimiksi. Limingan kokoisessa kunnassa esimerkiksi puurakentaminen ja harjakatot sopisivat kunnan luonteeseen erinomaisesti. Jakamalla keskustakorttelit useampaan tonttiin joita kehitetään itsenäisesti näiden periaatteiden mukaisesti, saadaan varmistettua ympäristön ja toimintojen monimuotoisuus. Korttelien jakaminen usealle kehittäjälle myös mahdollistaa eri tonttien kehittymisen itsenäisesti tulevaisuudessa, jos tarpeet muuttuvat. Keskusta-alueen voi yhdistää ympäröiviin omakotitaloalueisiin rakentamalla keskustan reunalle townhouse -tyyppisiä taloja yhtenevällä mutta monimuotoisella tyylillä. Ehdotan seuraavanlaista: Kolme kerrosta, pieni etupiha, suurempi takapiha, kadunvarsipysäköinti, harjakatto, rakennukset vähintään toiselta sivultaan kiinni tontin rajassa. Kadulle pysäköintipaikkojen väleihin istutetaan katupuut vehreyden säilyttämiseksi.

Uskon vahvasti, että Limingalla on mahdollisuus erottua positiivisesti muista kunnista ja asuinpaikoista, jos Liminka vain itse tahtoo sitä.”

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta. Kaavaluonnoksen mukaisesta kerrostalorakentamisesta on saatu kuntalaisilta runsaasti palautetta, ja kaavaehdotusta kehitetään palautteen perusteella pienipiirteisempään suuntaan. Suunnittelussa on kuitenkin huomioitava myös alueelle tavoiteltu asukasmäärä, joka on edellytyksenä lähijunaliikenteen toteutumiselle. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden olosuhteisiin ja julkisten tilojen viihtyisyyteen kiinnitetään suunnittelussa huomiota. Kaavaehdotuksessa ohjeistetaan Limingan keskustan rakentamistapaa.

3.7 Mielipide 7

”Kortteli 20b

Tarkasteltava voitaisiinko korttelin 20a sekä 20b parkkipaikat toteuttaa esimerkiksi yhteisen parkkihallin avulla.

- Jos rakennus tulee sijoittaa Linnukkatien kevyenliikenteen tien varteen, liittymät Linnukkatieltä tulevat tarpeettomiksi, voisiko nämä ottaa kadunvarsipaikoitukseksi? Toivotaan, että korttelin 20b viereisille Linnukkatielelle ja Liminganraitille tulisi joitain kadunvarsipaikkoja autoille. Kaikki eivät löydä rakennuksen takaisia autopaikkoja tai eivät pysty esim. kävelemään pitkiä matkoja ja tarvitaan lähempänä liikkeitä olevia paikkoja. Ihan samalla lailla kuin nyt suunnitellaan Tupoksentielle pankin kohdalle tai Lakeustalon kohdalla.
- Tarviiko rakennus sijoittaa tontin reunaan. Voisiko korttelissa olla vapaampi mahdollisuus sijoittaa rakennus.”

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta. Korttelissa 20b rakennukset tulee rakentaa kiinni kortteli-alueen Linnukkatien ja Liminganraitin puoleiseen rajaan. Ratkaisun tarkoituksena on muodostaa viihtyisää ja rajattua katu- ja toritilaa. Linnukkatien puolella liittymiltä vapautuva tila voidaan ottaa kadunvarsipysäköinnin käyttöön. Liminganraitin puolella kadunvarsipysäköinti ei korttelin 20b kohdalla torin vuoksi ole mahdollista.



3.8 Mielipide 8

”Limingan kunnanhallitus on asettanut nähtäville Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuu-
tosluonnoksen 7.5.-31.8.2023 väliseksi ajaksi. Haluamme muutosalueella olevan tontin Kaup-
pakatu 2 / 425-402-484-1 (AL / III / 1800) omistajana lausua esillä olevasta luonnoksesta seu-
raavaa:

- Kaavaseloosteessa esitetyt tavoitteet, eli Limingan keskustan vetovoiman kasvattami-
nen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten lisärakentamisen kautta on hyvä ja kannatet-
tava.
- Luonnoksessa esitetty ajatus kävelykadusta ”pikkubulevardi” on viehättävä ja tulee
alueen vetovoimaa ja saavutettavuutta, ja muuttaa alueen luonnetta julkista ja kevyttä
liikennettä hyödyntävään suuntaan.
- Luonnoksessa esitetty lisärakentaminen uuden asemanseudun (vanhan Osuusmeije-
rin) ja uuden, Meijerin aukion ja Limingan torin välille rakennettavan ”pikkubulevardin”
ympäristöön on oikean suuntainen, ja tukee Limingan kehittymistä sekä kaavamuu-
toksen tavoitteiden toteutumista.
- Keskustatoimintojen (C-1 ja C-2) korttelialueiden laajentaminen oikeasuuntainen ja
perusteltu muutos.
- Luonnoksessa on kuitenkin osoitettu uutta rakentamista alueen tonteille epätasaisesti,
eikä esitetyt kerrosluvut ja tonttitehokkuudet kaikilta osin mahdollista kaupunkikuvan
ja -rakenteen täysimittaista kehittymistä.
- Alue sijaitsee julkisen liikenteen solmukohdassa ja tulevat hankkeet (lähijuna, pyöräily-
väylät) edelleen parantavat alueen saavutettavuutta, joten kerrostaloille (asumiselle)
luonnoksessa määritelty autopaikkavelvoite 1 ap / 90 kem² on vaatimuksena vanhen-
tunut.
- Erityisesti tontin Kauppakatu 2 / 425-402-484-1 osalta esitämme mielipiteenämme
seuraavaa:
 - o Tontin pinta-alaa ei asemakaavan muutoksella tule pienentää nykyisestä
 - o Tontin tehokkuusluvun tulee olla samaa tasoa kuin torialueen vastakkaisella puo-
lalla olevan tontin (e=1,30)
 - o Asemakaavan tulee mahdollistaa tälle keskeistä toriaukiota reunustavalle ja suun-
nitellun ”pikkubulevardin” pääteen ja maamerkinä toimivalle tontille sama ker-
rosluku (VIII), joka luonnoksessa on esitetty asemanseudun / Meijerin aukion seu-
dulle, ja on jo Linnukkapuiston alueen käytössä
 - o Kuten edellä on esitetty, autopaikkavelvoitetta on väljennettävä alueen luonne
huomioivalla tavalla
 - o Tontille esitetty rakennusalueen velvoittava raja n. 2 metriä tontin rajasta on
vastoin keskustarakentamisen luonnetta ja myös suunniteltujen viheralueiden ra-
kentamisen sekä ylläpidon kannalta epätarkoituksenmukainen – asemakaavan tu-
lee mahdollistaa rakentaminen tontin rajaan (katualueen tai viheralueen reunaan)
asti

Yllä olevan pyydämme huomioimaan asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa, niin että
lopullisessa ehdotussuunnitelmassa tonttia Kauppakatu 2 / 425-402-484-1 koskevat kohdat on
korjattu.”

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta. Kunnan tavoitteena on ydinkeskustan viihtyisän ja tasa-
painoisen taajamakuvan muodostaminen ja melko voimakas asukasmäärän kasvu lähijunalii-
kenteen mahdollistamiseksi. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella rakentamisen
määrää on tarkoituksena ennemminkin vähentää ja madaltaa, kuin lisätä ja korottaa.



Ydinkeskustassa sijaitsee hyvin erilaisia ja eri kokoisia tontteja, eikä voida olettaa, että jokaiselle tontille voitaisiin osoittaa rakentamista yhtenäisellä tehokkuudella. Näin ei muodosteta kokonaisuuden kannalta parasta rakentamistapaa ja taajamakuva. Tavoitteena on, että kaikin tehokkaimmin rakennettu alue muodostuu liikenneympyrän ympäristöön ja radan varteen, ja osoitteessa Kauppakatu 2 sijaitseva tontti sijoittuu tälle tehokkaasti rakennettavalle keskustatoimintojen alueelle.

Kauppakatu 2 osalta kaavoittaja perustelee suunnitteluratkaisua seuraavasti:

- Asemakaavatontin pinta-ala kasvaa kaavamuutoksen myötä noin 1700 m²:stä noin 2000 m²:iin. Nykyisen kiinteistön koko on hieman isompi, noin 2030 m², mutta osa siitä on voimassa olevassa ja muuttuvassa asemakaavassa katualuetta.
- Tontin rakentamistehokkuus on kaavaehdotuksessa 1,25 ja suurin sallittu kerrosluku 5. Rakennusoikeuden toteuttaminen täysimääräisenä edellyttää yhteiskäyttöautopalvelun käyttöönottoa, sillä autopaikkainormin 1 ap/80 kem² mukaiset autopaikat eivät mahdu tontille.
- 8-kerroksinen rakennus ko. tontilla ei muodostaisi viihtyisää, katutilaa rajaavaa ympäristöä, eikä sellaisen kaavoittaminen vastaisi kunnan kaavamuutokselle asettamia tavoitteita. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle osoitetaan korkeintaan 6-kerroksista rakentamista, ja pääosa ydinkeskustan rakennuskannasta tulee olemaan 3-4-kerroksista.
- Autopaikkavelvoitetta ei voida väljentää, vaan sitä on tarpeen hieman kiristää kaavaluonnokseen verrattuna. Autopaikkojen määrää on mahdollista vähentää 20 % ottamalla käyttöön yhteiskäyttöautopalvelu.
- Rakennusalan raja säilytetään kaavaehdotuksessa noin 2 metrin etäisyydellä korttelialueen rajasta. Kunnan näkökulmasta ei ole tavoiteltavaa, että rakennuksen julkisivu tulisi kiinni Kauppakadun kevyen liikenteen väylään ja kadunpuoleisten tilojen ovet avautuisivat ilman minkäänlaista etupihaa kadulle. Jos rakennus rakennetaan kiinni tontin rajaan, pitää routaeristeet, salaojat tms. rakentaa kokonaan tontin ulkopuolelle.

3.9 Mielipide 9

”Liminkalaissyntyisen kirjailija Oili Sainilan Liminkaan sijoittuva romaani kertoo jo nimellään, että täällä on *Matala maa, korkealla taivas*. Limingan kirkonkylällä ei monta mäkeä ole. Tunnettuja ovat vain kirkon mäki, Puodinmäki, Linnukkamäki – ja on Kaarisiltamäki yli Oulu-Helsinki-pääradan.

Yllättäen Limingan kirkonkylän asemakaavasunnitelma haluaa purkaa Kaarisiltamäen ehdottaen, että Lumijoentietä varten kaivetaan alitusmonttu rautatien alitse. Jos näin tehdään, menetetään se upea maisema, joka nyt avautuu Kaarisiltamäeltä: etuvasemmalla Suomen ehkäpä upein pappila, seurakuntatalo sekä entinen kanttorila, edessä oikealla paloasema, terveyskeskus, kirjasto, Limingan keskusta.

Mielestämme jo pelkästään tästä esteettis-kulttuurihistoriallisesta syystä on perusteltua luopua ajatuksesta hävittää junaradan ylitse vievä kaarisilta ja korvata se junaradan alitse tehtävällä kaivannolla.

Junaradan ylityskaarisillan säilyttämistä voi perustella myös seuraavilla teknisillä seikoilla:

1. Maantien upottaminen junaradan alitse kaivettuun syvänteeseen aiheuttaa savisen maan (tätä on 500 metriä syvälti) tähden uhkan, että rankkojen sateiden tullessa kaivantoon kertyvä vesi pysäyttää autoliikenteen Lumijoentiellä. Tämän estämiseksi kaivantoon pitänee asentaa sähköpumput, jotka poistavat sinne kertyneen veden.



Jos pappilan lähellä nyt oleva radanylityskaarisilta puretaan ja sen tilalle kaivetaan maantie junaradan alle, nämä työt maksavat paljon. Tämän lisäksi kuntalaisten maksettaviksi tulevat sähköpumppejen käyttökulut.

2. Radan alitusta ehkä perustellaan sillä, että tulossa oleva pääradan kaksoisraide ei mahdu kulkemaan nykyisen radanylityskaarisillan alitse liian kapean jänneleveyden tähden. Käsittääksemme nykytekniikalle ei ole iso ongelma leventää siltakaaren jänneväliä siten, että junaradan kaksoisraiteille saadaan riittävän leveä kulkutila. Tämän kaltainen ratkaisu tulee paljon halvemmaksi kuin radanylityssillan purkaminen ja syvän kaivannon tekeminen maantietä varten radan alle.

3. Rekkakuskiensa kanssa keskustellut tuttava kertoi näiden todenneen, että radan alittavaa kaivantoa tuskin tehdään niin syväksi, että korkeat erityiskuljetukset mahtuisivat kulkemaan radan alitse. Nyt ainoa raskaita kuljetuksia kestävä virallinen maantie erityisesti Lumijoelle on Lumijoentie. Miten Lumijoen kunta hoitaa vastaisuudessa tarvitsemansa poikkeukselliset erityiskuljetukset, jos rekat eivät pysty ajamaan 8-tieltä Lumijoelle?

Edellä esittämillämme perusteilla esitämme, että Limingan kirkonkylän asemakaavasuunnitelmasta poistetaan ajatus purkaa radanylityskaarisilta ja että sitä ei korvata junaradan alitse kaivettavalla syvänteellä.

Otamme asemakaavasuunnitelmasta esille myös toisen asian, jota emme pidä toivottavana: asemakaavasuunnitelman mukaan Limingan kirkonkylään rakennetaan useita 8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tähän mennessä Liminkaan on rakennettu enintään 5-kerroksisia taloja. Mielestämme Limingan ei pidä ruveta tekemään itsestään kaupunki-imagoista kuntaa, vaan Liminka jatkakoon edelleen upeana maaseutuyhteisönä. Säilyköön edelleen Liminkaan vuosisatojen ajan liitetty mielikuva *suurten, liki rajattomien niittyjen pitäjästä.*"

Kaavoittajan vastine

Limingan kunta kiittää palautteesta. Lumijoentien ylikulun säilyttämisen puolesta on saatu kuntalaisilta paljon palautetta, ja ylikulku on kaavaehdotuksessa säilytetty nykyisellään. Myös korkeat kerrostalot ovat herättäneet keskustelua, ja kaavaehdotuksessa rakentamisesta on suunniteltu matalampaa kuin kaavaluonnoksessa.

