



LIMINGAN KUNTA

EMÄNTÄKOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Viranomaisneuvottelujen muistio

Aika: 31.03.2025 klo 14.00 - 15.37

Paikka: Teams-etäkokous

Läsnä:

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

1. Viranomaisneuvottelujen avaus ja järjestäytyminen

Elina Saine puheenjohtajana ja J.Lokio sihteerinä. Puheenjohtaja ja Aatu Jämsä varmentavat muistion.

2. Kunnan puheenvuoro

Kunnanarkkitehti Aatu Jämsä esitteli kunnan tavoitteet:

- Kunnan elinvoiman kannalta on välttämätöntä saada alueelle uusia toimijoita ja kehittää aluetta vetovoimaisemmaksi.

- Suunnittelutyössä on tavoiteltu helposti saavutettavaa ja vetovoimaista palvelukeskittymää, kulttuurihistorialliset ja kyläkuvalliset arvot turvaten.
- Hankkeen aikataulu on hyvin tiukka johtuen tulevan kaupallisen toimijan sekä OSAO:n aikatauluista.
- Kaikkien maanomistajien kanssa on käyty keskusteluja alueen kehittämisen ja kaavoituksen suhteen.
- Ehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä on tarkennettu turvaamaan entistä paremmin arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä

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

3. Asemakaavan tavoitteet

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

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on luoda VT8 ja Lumijoentien liittymän ympäristöön houkutteleva ja elinvoimainen alue, johon on mahdollista sijoittaa palveluita monipuolisesti. Samalla pyritään parantamaan alueen liikenneturvallisuutta ja saavutettavuutta. Tavoitteena on myös vahvistaa suojellun Emäntäkoulun pihapiirin toimintaedellytyksiä ja kulttuuriympäristön säilymistä tulevaisuudessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

-Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealue (kk-1) ja maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-7)

-Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Limingan lakeuden kulttuurimaisema) ja sitä sivuaa merkittävästi parannettava valtatie (vt)



Museo:

-Emäntäkoulu on maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

Osayleiskaavan antamat lähtökohdat

-osayleiskaavassa osittain keskustatoimintojen aluetta (C), osittain maatalousalueeksi

(MT) ja osittain maatalousalueeksi, joka on keskustatoimintojen reservialuetta (MT/C-res).

-Alueen kaakkoiskulma on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT) ja pieni osa alueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

-Eteläosan läpi on osoitettu tieliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve. Alue kuuluu Limingan keskustan kehittämisvyöhykkeeseen ja sijoittuu osittain melu- ja tärinäalueelle.

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

4. Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt selvitykset ja viitesuunnitelmat

Kaavamuutosta varten on laadittu:

-Emäntäkoulun asemakaavamuutoksen luontoselvitys, Ramboll 12.11.2024

-Limingan emäntäkoulu, rakennushistoriaselvitys, UKI Arkkitehdit Oy 12.2.2024

-Liikenneselvitys, Limingan Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos, Ramboll 28.6.2024

-Emäntäkoulun asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 22.5.2024

Tausta-aineistona on:

-Pilaantuneisuusselvitys, Limingan yksikkö, tutkimusraportti, Geobotnia 11.12.2023

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

Ehdotusvaiheeseen on laadittu:

-Emäntäkoulun kellarin lepakkoselvitys, Ramboll 18.2.2025

- Meluselvitys, Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos, Ramboll 10.3.2025
- Tärinäselvitys, Ramboll 14.3.2025
- Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos, Hulevesiselvitys, Ramboll 12.3.2025
- Emäntäkoulun asemakaavamuutos, Viitesuunnitelma, Arco Architecture Company Oy 31.3.2025

5. Alustavan kaavaehdotuksen esittely

J. Lokio esitteli kaavaehdotuksen. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on kaavaa täsmennetty. Harjakorkeuden tulisi olla 10,5m.

6. Viranomaisten kannanotot

Pohjois-Pohjanmaan liitto (Kirsti Reskalenko): tarvetta on edelleen sopeuttaa uuden rakentamista VAMA-alueeseen. Maakunnan alueella viimeaikaisissa asemakaavoissa valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla uusi mittakaavaltaan aikaisemmasta poikkeava rakentaminen on sopeutettu maisemaan lisäämällä ko. korttelialueella istutettavan alueen osan ja puurivistön merkintä avoimen maisema-alueen ja uuden rakentamisen rajalle. Tämänkin asemakaavan kaavamääräyksissä tulisi määrätä KME-alueen reunoille istutettavia puurivejä. Näiltä osin on sopeuttaminen vielä kesken.

Myös Emäntäkoulua vasten on tarpeen osoittaa KME-alueelle istutuksia. Viitesuunnitelma ei ole sitova ja kaavaan ei ole annettu riittävästi istutettavia puita koskevia määräyksiä. Launosen aittaa ei ole suojeltu muiden maakunnallisessa inventoinnissa mainittujen rakennusten tavoin.

A. Jämsä: Suurille p-alueille on määrätty istutusvelvoite (määräys 8). Määräys nro 11 varmistaa aitan säilymisen. Aittoja on aikojen kuluessa siirrelty.

E. Saine: Kaavamääräyksiä kannattaa sorvata esim. puulajien osalta jotta ne jäävät alisteiseksi kuusiaidalle. EV-alueet ovat kunnan vastuulla.

K.Kikuchi: Päärakennus on asetussuojelukohde (s-2, päärakennus). Emäntäkoulu on maakunnallisesti arvokas rakennettu kohde. Voimassa olevassa asemakaavassa päärakennus on suojeltu (sr-1). Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Museona otettiin kantaa sr-1 -merkintään, joka on hyvin täydentynyt myös niiltä osin, että veloitetaan arvot palauttavaan ja entistävään korjaamistapaan, mikäli aiemmin on toteutettu arvoja alentavia korjauksia (museo). C-2 -alueen tehokkuutta on pienennetty maltillisesti $e=0,40 \rightarrow e=0,35$.

Launosen aitta on esitetty säilytettäväksi - selostuksessa mainittu suojeltavaksi (ristiriita). Tulisi etsiä keino ilmaista Launosen aittaan kohdistuva suojelu selkeämmin joko kaavamääräyksissä tai yleismääräyksissä (museo).

C-2 alueen rakentamistapaa on tarkennettu ja rakennusten korkeus tulee pohtia tarkkaan.

Museo on liiton kanssa samalla kannalla viher- ja puuistutusvelvoitteiden osalta.

KME-alueiden osalta istutettavien puustojen lisääminen on perusteltua.

Maakellarin suojelu maakunnallisesti arvokkaassa kokonaisuudessa on suositeltavaa. Siksi massoittelua on syytä pohtia etenkin etelä- ja lounaisosassa. Maakellarilla on osuutensa kulttuuriperintönäkökulmasta. Käytön löytäminen ja sen myötä korjaaminen olisi paikallaan. Massoittelu kaipaakin väljyyttä. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä menetetään näkymä emäntäkoululle.

Kaavaselostus; sr-1 merkintöjen kohdentumisesta on syytä avata tarkemmin.

Huoli siitä säilyykö säilytettävä kuusiain Emäntäkoulun rajalla, mikäli uudisrakentamista tulee niin lähelle? Kuusi on pintajuurinen ja tuon vanhan kuusiainan osalta juuristoa on paljon. Kuusiainan hyvinvoivana säilyminen on taattava, koska tärkeä maisemallisesti (museo).

Pohjois—Pohjanmaan museo (R. Tikka): ei lisättävää.

J: Valjus: OSAO ei ole vuosikausiin löytänyt käyttötarkoitusta ja sulamisvedet ovat jokakeväinen ilmiö kellarissa. Kunta on pyrkinyt löytämään olosuhteet harkitulle lisärakentamiselle jotta saadaan emäntäkoulun säilyminen varmistettua.

E. Saine: pienet rakennukset lähtevät yleensä ensimmäisenä ja suunnitellusti tule harkita niiden säilyttämisedellytykset.

K. Kikuchi: ei ole helppo päätös jättää suojelumerkintää pois. Ja maakellari on kuitenkin osa arvokasta aluekokonaisuutta. Aluekokonaisuuden arvo määrittyy sen yksittäisten osien perusteella ja jos yksittäisiä osia poistetaan se vaikuttaa tietenkin kokonaisuuteen (museo).

J. Valjus: kellari on maakuopassa ja pohjaveden korkeuden vuoksi rakennus tulisi käytännössä uusia kokonaan, mikä ei ole mielekästä eikä aitoa. E. Saine: kellarin kunnon osalta olisi tärkeää lisätä selostukseen tietoa.

Oulun seudun ympäristöpalvelut (H.Autio): selostukseen tarkennusta juna- ja maantieliikenteestä (kaksoisraiteen meluntorjuntaratkaisut on huomioitu, 100 km/h nopeus).

Aatu Jämsä: voisi tulkita vanhaksi alueeksi. Meluseinän osalta: MT/s on suojeltu alue, jota ei peitettäisi meluaidoilla tai -valleilla.

Väylävirasto (M.Mälkki): melu- ja tärinäselvitykset laadittu eikä raideliikenteestä ole juurikaan haittaa. Voidaan tältä pohjalta jatkaa eteenpäin.

A. Jämsä: Pelastustoimen kanssa on palaveerattu ja pelastusreitit on suunniteltu ja sammutusvesien saanti on tarkistettu.

Oulun Seudun Sähköverkkopalvelu Oy (P.Jokinen): muuntamopaikka on huomioitu.

Limingan Vesihuolto Oy (V.Savolainen): vesihuollolle on määritetty reitit kaavaan. Ei muuta kommentoitavaa.

ELY-liikenne (M.Nikula): ei huomautettavaa tässä vaiheessa – kommentit on aika hyvin huomioitu.

ELY-ympäristönsuojeluyksikkö (R. Sanaksenaho): ei tässä vaiheessa hulevesistä kommentoitavaa.

ELY-ympäristönsuojeluyksikkö (K. Pikkarainen): Melu- ja tärinäasioiden osalta on hyvä, että melu- ja tärinäselvitykset on nyt laadittu. Pikkarainen totesi, että on hyvä, että melua koskevaa asemakaavamääräystä 1. on tarkennettu piha-alueille kohdistuvan melun osalta, mutta neuvottelun jälkeen Pikkarainen tarkensi, että viittaaminen ”asuin-, potilas- ja majoitushuoneisiin” voi aiheuttaa epäselvyyksiä ja selkeyden vuoksi ulkoalueille kohdistuvien melutasojen osalta tulisi tarkentaa niiden koskevan VNp 993/1992 2 §:n mukaisesti ”asumiseen käytettäviä alueita, virkistysalueita ja hoito- tai oppilaitoksia palvelevia alueita”. ELY-keskus on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossaan todennut, että kaavaselostuksessa tulee esittää perustelut kaavamääräyksen mukaiselle yömelun ohjearvotasolle (vanha vai uusi alue). Perusteluita ei ole esitetty ja kaavaselostusta tulee näiltä osin tarkentaa. Asemakaavamääräykseen on ehdotusvaiheessa sisällytetty määräykset runkomelun ja



tärinän osalta. Pikkarainen tiedusteli, miten näiden määräysten valvonta rakennusvalvonnan lupamenettelyiden yhteydessä käytännössä toteutetaan. Tärinäselvityksen mukaan rataliikenteestä ei aiheudu kaava-alueella ohjearvon ylityksiä ja tärinä ei vaadi kaavassa erillistä huomioimista. On hyvä, että Lumijoen tien ja Raahen tien risteyksen läheisyyteen, Lumijoen tien itäpuolelle sijoittuva alue on merkitty EV-alueeksi.

Aatu Jämsä: tärinää koskeva määräys voidaan poistaa tarpeettomana ennen nähtäville asettamista.

ELY-luonnonsuojeluryhmä (A. Neumann): ei muuta kuin mitä on lausuttu. Lepakkoasia on kunnossa. Itäisen alueen osalta – luontoselvitys ei ulotu sinne?

Aatu Jämsä: viitasammakkoselvitys tullaan tekemään hyväksymisvaiheeseen.

A. Neumann: Kartoittamattoman itäosan osalta asiantuntija-arvio alueen mahdollisista luontoarvoista ja tarvittaessa maastoselvitys. Tässä tapauksessa on ilmeisesti tehty Asiantuntija-arvio ja sen perusteella päätelty, että alueella voisi olla viitasammakoita, joten niiden esiintymistä varmistetaan maastossa.

ELY-alueidenkäyttö (E.Saine): vastineet on hyvät ja ookoot sekä lausunnot on huomioitu kaavaratkaisussa. Yksittäisiä asioita: Launosen aitta olisi hyvä erillisellä kaavamerkinnällä osoittaa koska se on ollut siinä hyvin pitkään. Eli osa sen arvosta liittyy sijaintiin (selostukseen perusteluita).

Kellarin osalta selostukseen perusteluita sen sr-merkinnän tai sen poistamisen osalta. Eli kuntoarviota tarvitaan selostukseen jotta voidaan ottaa tarkemmin kantaa.

Puusto-/viheristutusveloitteet kaavassa: kannattaa miettiä niiden yksiselitteisyys rakennustarkastajan näkökulma huomioiden. Kaava-asiakirjoista täytyy löytää yksiselitteiset määräykset jotta voidaan varmistaa laaduukkaan ympäristön toteutuminen.

Melun osalta voisi olla paikallaan antaa määräyksiä leikki- ja ulkoilualueiden osalta.

Kannattaa myös pohtia kannattaako antaa ajoitusmääräyksiä rakentamisen osalta?

7. Kaavoitusmenettelyn aikataulu ja osallistaminen

Tarkoituksena olisi viedä kahden viikon päästä ehdotusmateriaali kunnanhallituksen käsittelyyn. Pääsiäisen vuoksi nähtävilläoloaika on hieman pidempi. Kesäkuussa on tavoitteena saada valtuuston hyväksyttäväksi. Yleisötilaisuus pidetään ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana. Kaavan hyväksyy uusi valtuusto.

8. Muut asiat

Muistio lähetetään läsnäolijoille kommentteille. Kommentit tarvitaan ma 7.4. mennessä.

9. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 15.37.

Elina Saine
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Aatu Jämsä
Limingan kunta

Muistion vakuudeksi 31.3.2025

Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122