



Limingan kunta

EMÄNTÄKOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

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



Selostus – 7.8.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö	11
3.1.3	Maanomistus	27
3.2	Suunnittelutilanne.....	28
3.2.1	Maakuntakaava	28
3.2.2	Yleiskaava.....	34
3.2.3	Asemakaava.....	37
3.2.4	Rakennusjärjestys	39
3.2.5	Kaupallinen selvitys.....	39
3.2.6	Meluselvitys	40
3.2.7	Tärinäselvitys	40
3.2.8	Hulevesiselvitys.....	41
3.2.9	Alueen viitesuunnitelma	42
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	44
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	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.....	45

4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	45
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	45
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	46
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	46
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	47
4.5.1	Kaavaluonnoksen kuvaus	47
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	50
4.5.1	Esitetyt huomautukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	50
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	51
5.1	Asemakaavaratkaisu.....	51
5.1.1	Mitoitus.....	54
5.2	Kaavan vaikutukset	56
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	56
5.2.2	Vaikutukset maisemaan.....	57
5.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	57
5.2.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	58
5.2.5	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	58
5.2.6	Muut vaikutukset	59
5.2.7	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	60
5.2.8	Kaavan suhde maakuntakaavaan	62
5.2.8	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	63
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	65
5.4	Nimistö.....	67
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	68
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	68
6.2	Toteutuksen seuranta	68

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Liminka
Kunnanosa: Kirkonkylä
Korttelit: 62 ja 248
Kaava: Asemakaava
Kaavan nimi: Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos
Kaavan laatijat: Aatu Jämsä, kunnanarkkitehti, Limingan kunta,
aatu.jamsa@liminka.fi, 0403522179
Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122
Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 1.10.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (AKL 62 ja 63 §, MRA 30 §) 2.10.-11.11.2024
Valmisteluaineisto nähtävillä (AKL 62 §, MRA 30 §) 28.1.-3.3.2025
Kaavaehdotus nähtävillä (AKL 65 §, MRA 27 §) 3.6.-4.7.2025
Kunnanhallitus __.__.2025, § __
Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

Asemakaavan selostus koskee 6.8.2025 päivättyä asemakaavaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Suunnittelualueen (merkitty punaisella) sijainti. © Limingan kunnan kartta-palvelu 2024

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos

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

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet
7. Emäntäkoulun asemakaavamuutoksen luontoselvitys, Ramboll 24.6.2025
8. Limingan emäntäkoulu, rakennushistoriaselvitys, UKI Arkkitehdit Oy 12.2.2024
9. Liikenneselvitys, Limingan Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos, Ramboll 28.6.2024
10. Emäntäkoulun asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 22.5.2024
11. Viranomaisneuvottelujen 15.1.2025 muistio
12. Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos, Hulevesiselvitys, Ramboll 12.3.2025
13. Meluselvitys, Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos, Ramboll 10.3.2025
14. Tärinäselvitys, Ramboll 14.3.2025
15. Emäntäkoulun kellarin lepakkoselvitys, Ramboll 18.2.2025
16. Emäntäkoulun asemakaavamuutos, Viitesuunnitelma, Arco Architecture Company Oy 15.5.2025
17. Viranomaisneuvottelujen 31.3.2025 muistio
18. Rakennuksen korjattavuusselvitys, Limingan Emäntäkoulun maakellari, Konsultointi Karhulat Oy 5.6.2025

Tausta-aineistona:

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Limingan kunnanhallitus on päättänyt 30.9.2024 § 226 asemakaavan suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 1.10.2024

OAS:n nähtävilläolo: 2.10.-11.11.2024

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

Viranomaisneuvottelut 15.1.2025 (muistio liitteenä 11)

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 28.1.2025

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 28.1.-3.3.2025

Valmisteluvaiheessa saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide, joista laaditut tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelut 31.3.2025 (muistio liitteenä 17)

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 3.6.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 3.6.-4.7.2025

Ehdotusvaiheessa saatiin kolme lausuntoa, jotka löytyvät vastineineen kaavaselostuksen liitteenä 6. Muistutuksia ei jätetty.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen selostusta on päivitetty tarvittavilta osin ehdotusvaiheen aikana valmistuneiden selvitysten myötä. Lisäksi karttaan on tehty pieniä teknisiä muutoksia tiealueeseen sekä korttelin 248 sisäisiin tontinrajoihin, rakennusoikeuksiin ja pima-selvitysrajoihin.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



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



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



Kuva 4. Näkymä Lumijontien suunnasta kohti Emäntäkoulua.



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



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalle alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2024. Selvitystä on laajennettu kaava-alueen itäosaan kevään 2025 aikana. Selvitykset löytyvät selostuksen liitteistä.

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

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

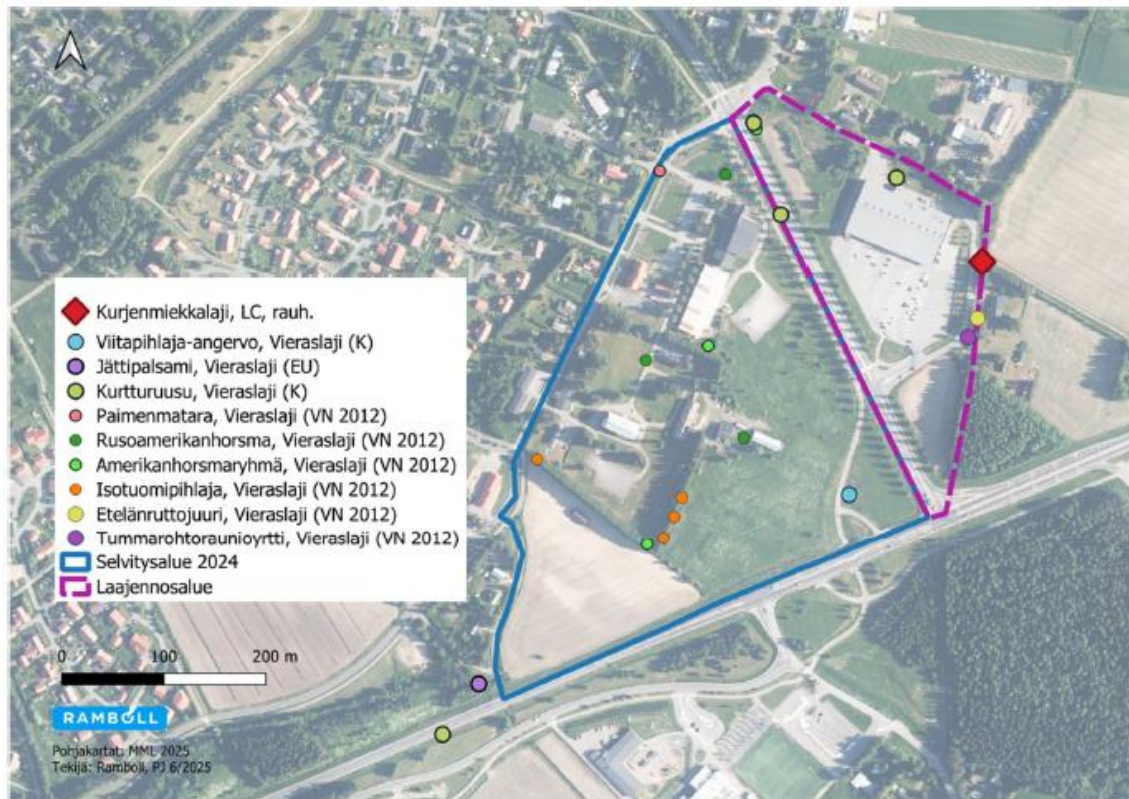
Huomionarvoiset kasvilajit

Kaava-alueen itäosasta löydettiin kurjenmiekan esiintymä. Kukkimattomana keltakurjenmiekkaa (*Iris pseudacorus*) ei voi erottaa puutarhoissa kasvatettavista kurjenmiekoista (Schou ym. 2023), joten kurjenmiekka tulkittiin varovaisuusperiaatteella Pohjois-Suomessa rauhoitetuksi lajiksi.

Vieraslajit

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

glandulifera). Lisäksi löydettiin rusoamerikanhorsmaa (*Epilobium adenocaulon*), kaksi kurturuusupensasta ja määrittämättä jääneitä amerikanhorsmia (*Epilobium ciliatum* -ryhmä). Amerikanhorsmat on mainittu kansallisessa vieraslajistrategiassa (VN 2012), kuten myös livarinpolun varresta löydetty yksittäinen paimenmatara (*Gallium album*).



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

Kuva 7. Huomionarvoiset kasvilajit. © Ramboll 2025

Huomionarvoiset eläinlajit

Viitasammakko

Alueella ei havaittu luontoselvityksen maastokäyntien (toukokuu 2024 ja toukokuu 2025) yhteydessä viitasammakoita tai niiden kutua, joten selvityksen perusteella alueella ei sijaitse lain suojaamia viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Jotkin alueen ojista voisivat toimia viitasammakon elinympäristönä, mutta eivät vaikuttaneet erityisen hyvin lajille soveltuvilta.

Lepakko

Lepakoista ei tehty havaintoja luontoselvityksen yhteydessä. Selvityksen perusteella alueella ei sijaitse tärkeitä lepakkoalueita, jotka olisi huomioitava kaavoituksessa. Alueella on kuitenkin rakennuskantaa, joka voisi toimia lepakoiden päiväpiiloina tai mahdollisina talvehtimispaikkana. Rakennusten tutkiminen ei kuitenkaan sisältynyt luontoselvitykseen. Vanhasta kellarista laadittiin erillinen lepakkoselvitys (selostuksen liitteenä) talven 2025 aikana ja sen perusteella kellari ei todennäköisesti toimi lepakoiden talvehtimispaikkana. Em. selvitysten perusteella lepakot eivät käytä rakennusta myöskään kesäaikaan.

Pesimälinnusto

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

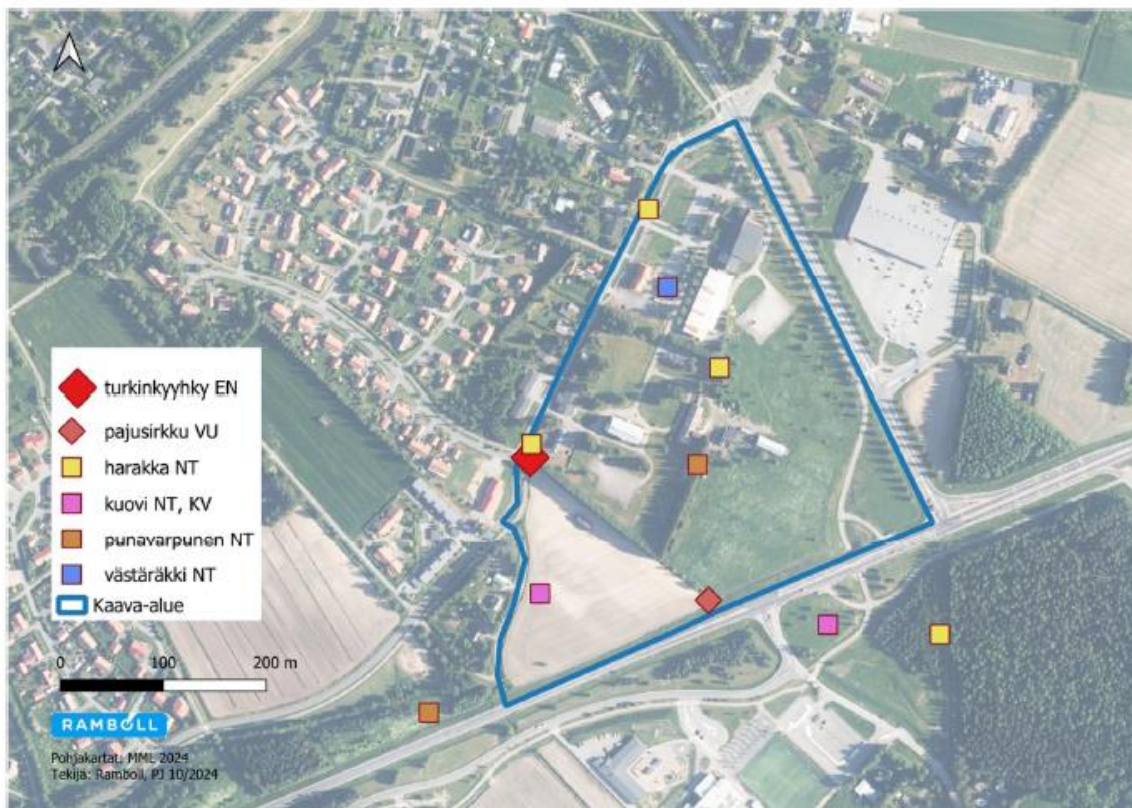
Muuhun alueen lajistoon kuuluivat mm. rakennuksissa pesivät naakat ja kesykyyhkyt. Ainakin selvitysalueen keskiosissa sijaitsevissa ränsistyneessä siilorakennuksessa ja pellon laidan varistorakennuksessa on lintujen pesiä. Lisäksi havaittiin yksi tai useampia pareja keltasirkkuja, kirjosiippoja, peippoja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

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

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

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

Kuva 8. Taulukku kuva luontoselvityksestä. © Ramboll 2024



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

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

Tunnetut tärkeät alueet

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

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

Luontokohteiden arvoluokitus

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

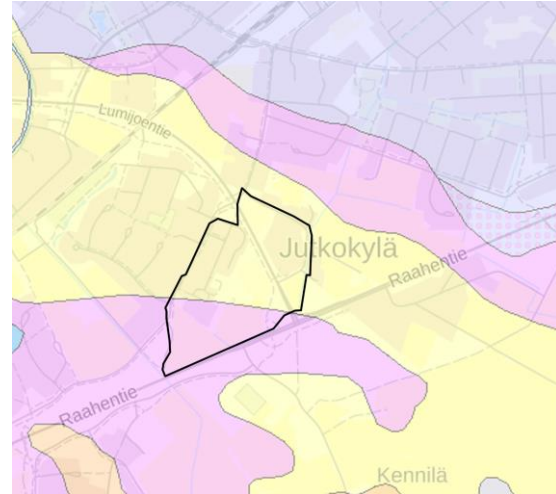


Kartta 6. Arvoluokitus linnuston perusteella. Rajaukset ovat suuntaa antavia. Muutoin kaava-alue on tavanomaista luontoa (ei kuvioitu erikseen). Kasvillisuuden ja luontotyyppien perusteella koko alue on tavanomaista luontoa. Lainsäädännöllä turvattu tai erityisen tärkeitä kohteita (arvoluokat 1 ja 2)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

Kuva 10. Luontoselvityksessä esitetty arvoluokitus. © Ramboll 2024

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on osittain hienoa hietaa (osoitettu lilalla) ja osittain rantakerrostumaa (osoitettu keltaisella); rantakerrostumat ovat etupäässä hiekkaa ja soraa, hienoimmillaan hienoa hiekkaa ja karkeimmillaan kivikkoa ja louhikkoa. Kohteesta ei ole esitetty tarkentavaa tietoa.

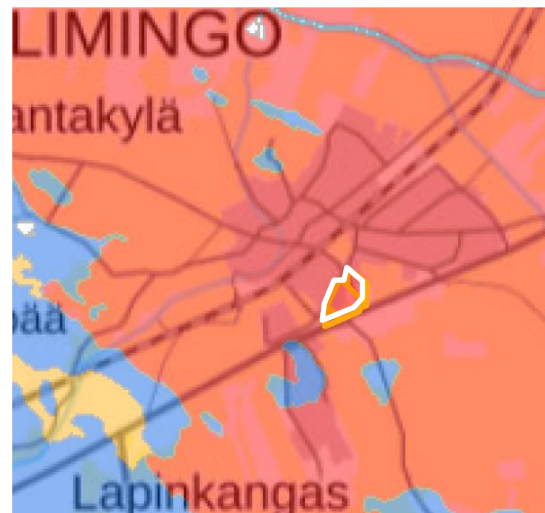


Kuva 11. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu mustalla rajauksella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 12/2024.

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

Happamat sulfaattimaat

Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä luontaisesti esiintyviä rikki- ja toisia sedimenttejä, joista vapautuu happettumisen seurauksena haitallisia määriä happamuutta maaperään ja vesistöihin. Hapettuminen tapahtuu, kun maaperä pääsee kosketuksiin ilman hapen kanssa maankohoamisen tai maankäyttöön liittyvän kuivaustoiminnan seurauksena. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan alueella, jossa happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on suuri (Lähde: GTK Happamat sulfaattimaat -karttapalvelu).



Esiintymisen todennäköisyys	
■ Suuri	■ Pieni
■ Kohtalainen	■ Hyvin pieni
	 Hapan hiekka

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

Pinta- ja pohjavedet

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

Kaavamuutosalue ei sijoitu vesistöjen läheisyyteen.

Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee runsaasti asuinpihapiirejä. Suunnittelualue sijoittuu Limingan kirkonkylälle, missä asuu noin 5200 asukasta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Rakennuskanta

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



Kuva 13. Koulutuskuntayhtymä OSAO:n päärakennus.



Kuva 14. OSAO:n asuntola.



Kuva 15. HalpaHallin liikerakennus mainospyloneineen.

Emäntäkoulu

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

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

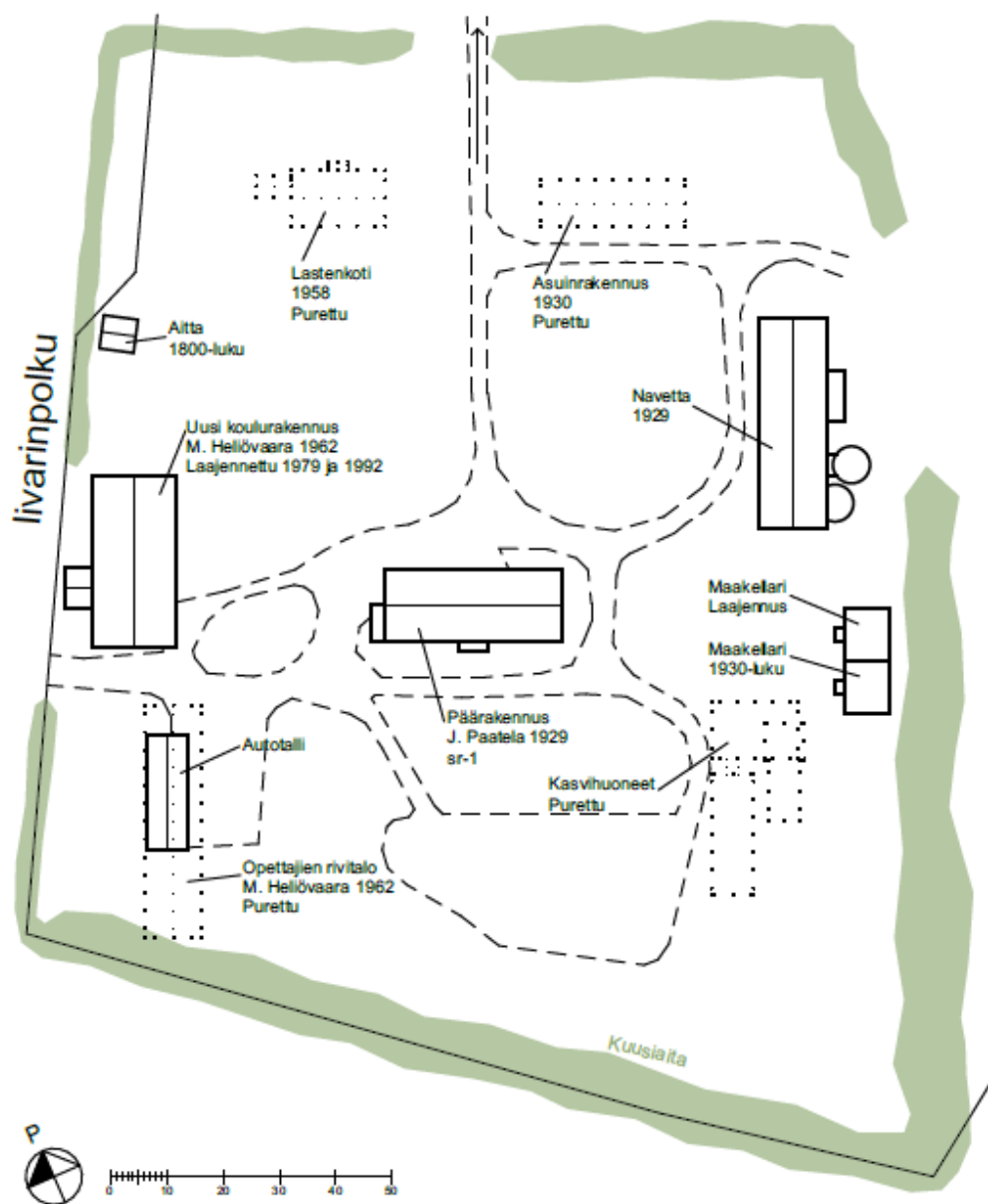
Limingan emäntäkoulun perustaminen ja rakentaminen 1920-luvun loppupuolella ajoittuvat aikakauteen, jolloin emäntä- ja kotitalouskoulujen perustaminen Suomessa oli kiihkeimmillään. Näistä monet olivat Jussi ja Toivo Paatelan arkkitehtitoimiston käsialaa ja perustuivat samankaltaisiin arkkitehtonisiin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

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

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

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

Emäntäkoulun päärakennus on maakunnallisen arvotuksen lisäksi ympäristöministeriön asetuksella (480/85) suojelema kohde (Limingan kotitalousoppilaitos 425-008 VARR).



2D

Tonttikaavio

1:1500

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



Kuva 17. Emäntäkoulun päärakennus.



Kuva 18. Emäntäkoulun kuusiaitaa.



Kuva 19. Emäntäkouluun liittyvä navettarakennus.



Kuva 20. Emäntäkouluun liittyvä uusi koulurakennus.

Maakellari

Maakellari sijaitsee Emäntäkoulun piha-alueen länsilaidalla pihaa reunustavan kuusiaidan suuntaisesti, avautuen entisen kasvimaan, nykyisen pysäköintialueen suuntaan. Ensimmäinen osa on valmistunut todennäköisesti vuosien 1934-1935 välillä. Ilmakuvien perusteella toisen osan valmistuminen ajoittuu vuosien 1961-1964 välille. Rakennuksesta ei ole piirustusaineistoa tallella.

Maakellarista laadittiin erillinen lepakkoselvitys (selostuksen liitteenä) talven 2025 aikana ja sen perusteella kellari ei todennäköisesti toimi lepakoiden talvehtimispaikana. Em. selvitysten perusteella lepakot eivät käytä rakennusta myöskään kesäaikaan.

Kesällä 2025 rakennuksesta laadittiin korjattavuusselvitys (selostuksen liitteenä) ja kuntoarvio, jotka valmistuivat ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana. Korjattavuusselvityksessä arvioitiin maakellarin taloudellisen ja teknisen korjaamisen kannattavuutta sekä sen kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Rakennusosissa todettiin olevan sekä rakennevaurioita että kosteusvaurioita. Selvityksen johtopäätöksenä todettiin mm. seuraavaa:

Maakellarin laaja-alaisella korjaamisellakaan ei voi taata turvallista ja terveellistä tilaa. Maakellarille ei ole alkuperäistä käyttötarvetta. Maakellarin käyttö muuhun merkittävään alueen kehityksen mukaiseen käyttötarpeeseen on riskialtista esittää.

- *Kyseessä on tyhjilleen jäänyt, huonokuntoinen käyttörakennus ilman käyttöä.*
- *Rakennusteknisesti rakennus on rappeutunut, jopa korjauskelvoton.*
- *Arkkitehtuuriltaan rakennus on vähämerkityksinen, mutta paikkaansa hyvin istuva.*

Voidaan todeta, että rakennuksen hävittäminen ei riko kokonaisuutta, jos ja kun suojeltavaksi merkitty kuusiaita säilytetään. Harkittavaksi tulee asettaa maakellarin korvaaminen samankokoisella 1-kerroksisella rakennuksella, jolloin pihamaisema säilyy klassisen arkkitehtuurin parhaiden periaatteiden mukaisena.

Selvityksen ja kuntoarvion yhteydessä rakennuksesta laadittiin konstruktiopiirustukset.



Kuva 21. Maakellari kuvassa oikealla. © Limingan Emäntäkoulun maakellarin kuntoarvion valokuvat, Konsultointi Karhulat Oy 5.6.2025



Kuva 22. Maakellari sijaitsee suojellun kuusiainan vieressä. © Limingan Emäntäkoulun maakellarin kuntoarvion valokuvat, Konsultointi Karhulat Oy 5.6.2025

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

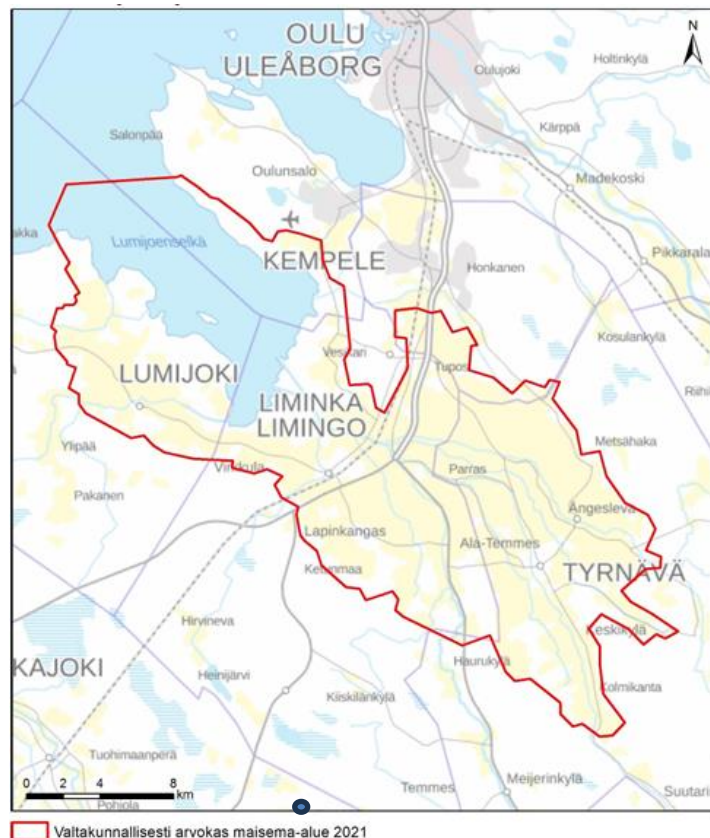
Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAM130132 Limingan Lakeuden kulttuurimaisema).

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

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

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

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



Kuva 23. Limingan Lakeuden kulttuurimaisema kartalla.

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

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle ei sijoitu tiedossa olevia arkeologisia kohteita (lähde: kyppi.fi 3/2025). Alue on sisältynyt vuonna 2017 osayleiskaavaa varten tehtyyn arkeologiseen inventointiin (Valtatie 8:n ympäristö ja Liminganlahti).

Liikenne

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

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

Tekninen huolto

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

3.1.3 Maanomistus

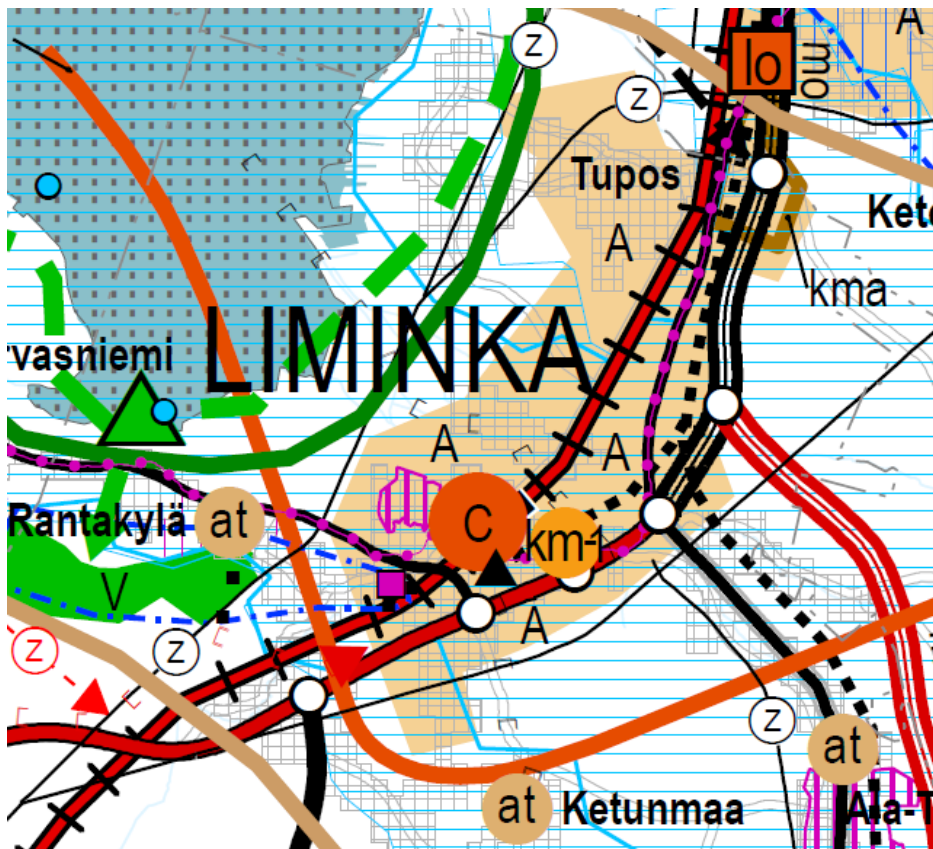
Suunnittelualue on osittain kunnan ja osittain yksityisessä omistuksessa. Kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa alueidenkäyttölain (AKL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja se on saanut lainvoiman 6.3.2017. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 ja sen on saanut lainvoiman 2.2.2017. 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on saanut lainvoiman 21.1.2022.

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





Taajama tai kylä (YKR 2014 ruutuaineisto)

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toiminta-edellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja 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 hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

vt/kt

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

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

Suunnittelumääräys:

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

mk-7

Lakeuden alue

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



Aittojärven ja Livojokivarren kulttuurimaisemat

lijoen jokivarsimaiset

Kalajokilaakson viljelymaisemat

Limingan lakeuden kulttuurimaisema

Miilurannan asutusmaisema

Määttälänvaaran kulttuurimaisemat

Olvassuo

Oulankajoen ja Kitkajoen koskimaisemat

Oulujokilaakson kulttuurimaisemat

Reisjärven kulttuurimaisemat

Roku-anvaaran maisemat

Rukan vaarajono

Tyräjärven kulttuurimaisemat

Suunnittelumääräykset:

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

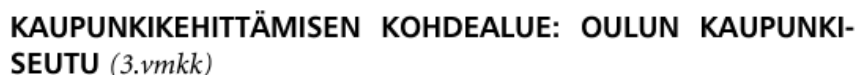
Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

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

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

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

(^ merkintä on esitetty kumottavaksi Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihehemaakuntavan ehdotuksessa)



Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Oulun valtakunnanosakesuksen ydinalueen. Alueella on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja hankkeiden yhteensovittamisessa.

Suunnittelumääräykset:

Oulun kaupunkiseudulla kasvu tulee kohdistaa ensisijaisesti kuntakeskuksiin ja alakeskuksiin, missä kaupunki- ja taajamarakennetta on pyrittävä täydentämään ja eheyttämään. Uudet asuntoalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti ja niillä tulee suosia tiivistä pientaloasutusta.

Alueen kaupunki-, kunta- ja aluekeskuksiin voidaan sijoittaa seutua palvelevia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka tulee sijoittaa siten, että ne tukevat yhdyskuntarakennetta ja ovat hyvin kevyt- ja joukkoliikenteen saavutettavissa.

Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle. Oulujoen suistosta ja Oulujoki-laaksosta sekä keskeistä kaupunkiseuturakennetta yhdistävästä virkistysaluekehästä koostuvan yhtenäisen viihdevyöhykkeen muodostuminen on turvattava.

Koko maakuntakaavan aluetta koskevia alueidenkäytön periaatteita ja yleismääräyksiä:

MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLISET VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT (1. ja 3.vmkk)

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus eri väestöryhmille.

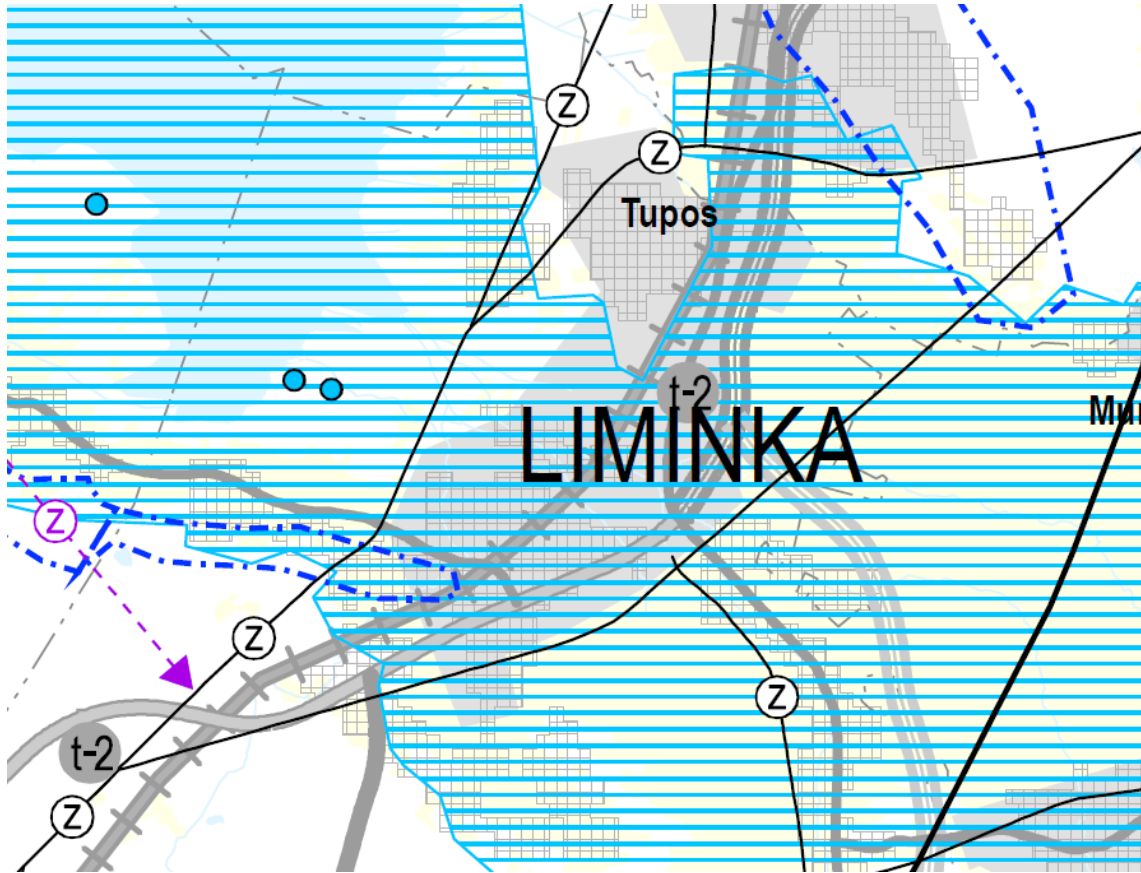
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen, on 4000 k-m², lukuun ottamatta:

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m² sekä
- Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m².

Edellä mainittuja kokoja pienempiä vähittäiskaupan suuryksiköjä on mahdollista toteuttaa maakuntakaavassa osoitettujen alueiden ulkopuolelle kunnan kaavoitukseen ja vaikutusten arviointiin perustuen.

Kuva 24. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta keskisine merkintöineen.

Lisäksi alueella on ollut asemakaavaprosessin aikana vireillä energia- ja ilmastovai-
hemaakuntakaavan laatiminen, jonka ehdotus on hyväksytty maakuntavaltuus-
tossa 27.5.2025 § 5:



POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankintaa varten tärkeät (1-luokka) ja muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet sekä sekä pohjavesialueet (1E, 2E ja E), joiden pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemit ovat suoraan riippuvaisia. Tarkemmat tiedot pohjavesialueista on esitetty Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 3

Suunnittelumääräykset:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojele siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskiä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävän vesiensuojelutoimenpitein. Vesiensuojeluviranomaisille on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen maankäytön muutoksia suunniteltaessa ja toteutettaessa.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen (VAMA 2021) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla:

- Reisjärven kulttuurimaisemat
- Kalajokilaakson viljelymaisemat
- Rahjan saaristomaisemat
- Miilurannan asutusmaisema
- Hailuoto
- Limingan lakeuden kulttuurimaisema
- Oulujokilaakson kulttuurimaisemat
- Rokuanvaaran maisemat
- Manamansalon kulttuurimaisemat
- Olvassuo
- Aittojärven ja Livojokivarren kulttuurimaisemat
- Iijoen jokivarsimaisemat
- Tyräjärven kulttuurimaisemat
- Määttälänvaaran kulttuurimaisemat
- Rukan vaarajono
- Oulankajoen ja Kitkajoen koskimaisemat
- Kitkajärvien ja Riisitunturin maisemat

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen luonnon- ja kulttuuripiirteet ja maisemakuva sekä turvattava maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen 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.

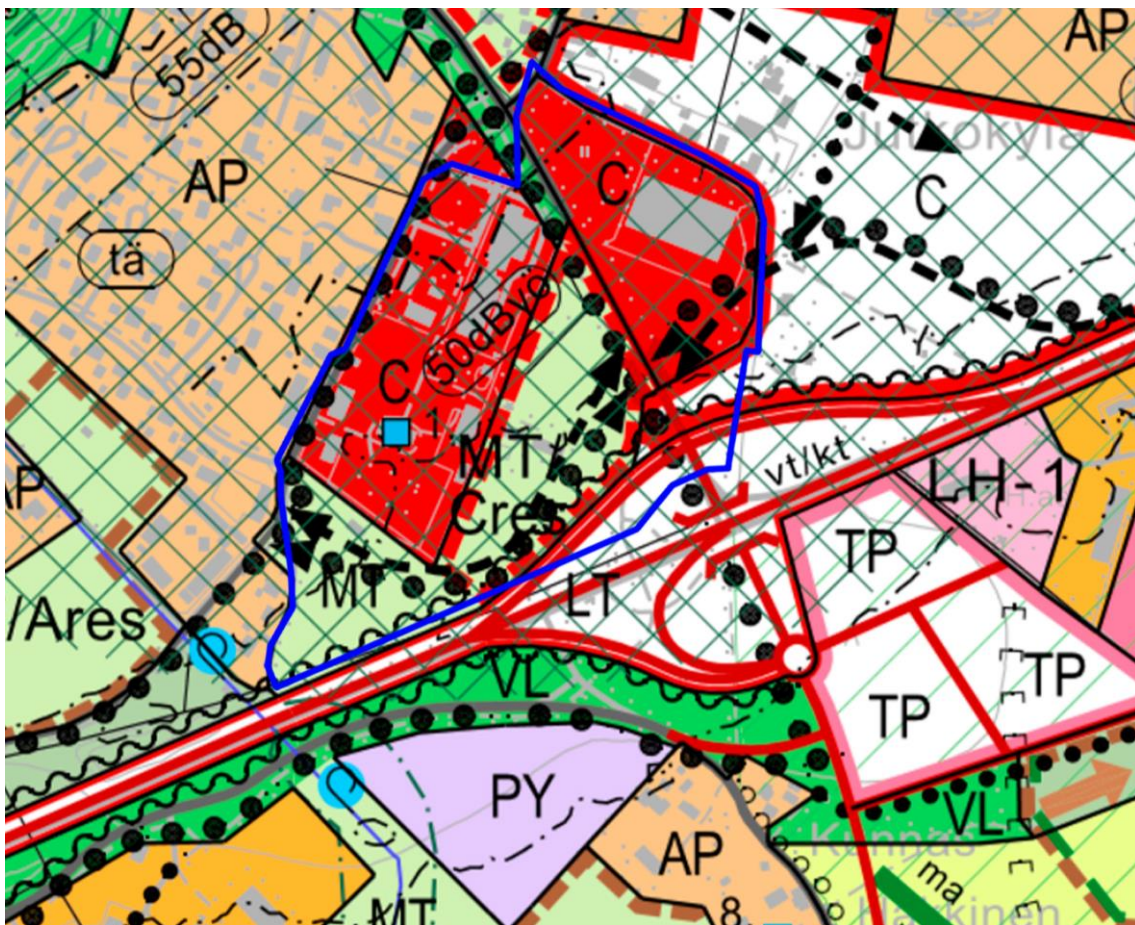
Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa *Pohjois-Pohjanmaa Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021* aluekuvauksissa esitettyyn arviointiin luonnon- ja kulttuuripiirteisiin sekä maisemakuvaan.

Kuva 25. Ote Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihe- ja maakuntakaavan toisesta ehdotuksesta mukaan lukien sekä sen keskeiset merkinnät koskien Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutosta.

3.2.2 Yleiskaava

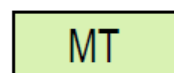
Alueella on voimassa valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040. Osayleiskaava on hyväksytty 2.9.2019 ja se on saanut lainvoiman 21.10.2019.

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





Keskustatoimintojen alue.

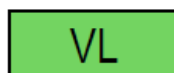


Maatalousalue.



Maatalousalue. Keskustatoimintojen reservialue.

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



Lähivirkistysalue.



Limingan keskustan kehittämisvyöhyke.

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



Tieliikenteen yhteystarve.



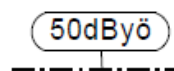
Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve.



Eritasoliittymä.



Meluntorjuntarakenne tai meluntorjuntatarve.



Raideliikenteen yömelualue 50 dB yleissuunnitelman meluselvityksen mukaisilla meluntorjuntatoimenpiteillä.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Limingan lakeuden maisema-alue.

(Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihe- ja maakuntakaava, päivitysinventointi 2013.)

Vaikutukset arvokkaaseen maisemaan tulee huomioida alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja muussa maankäytössä. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa siten, että niistä ei aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.



Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde.

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

1. ■

Kohteet on merkitty osayleiskaavakarttaan seuraavan numeroinnin mukaisesti: Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde.

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

KAAVAMÄÄRÄYKSET:

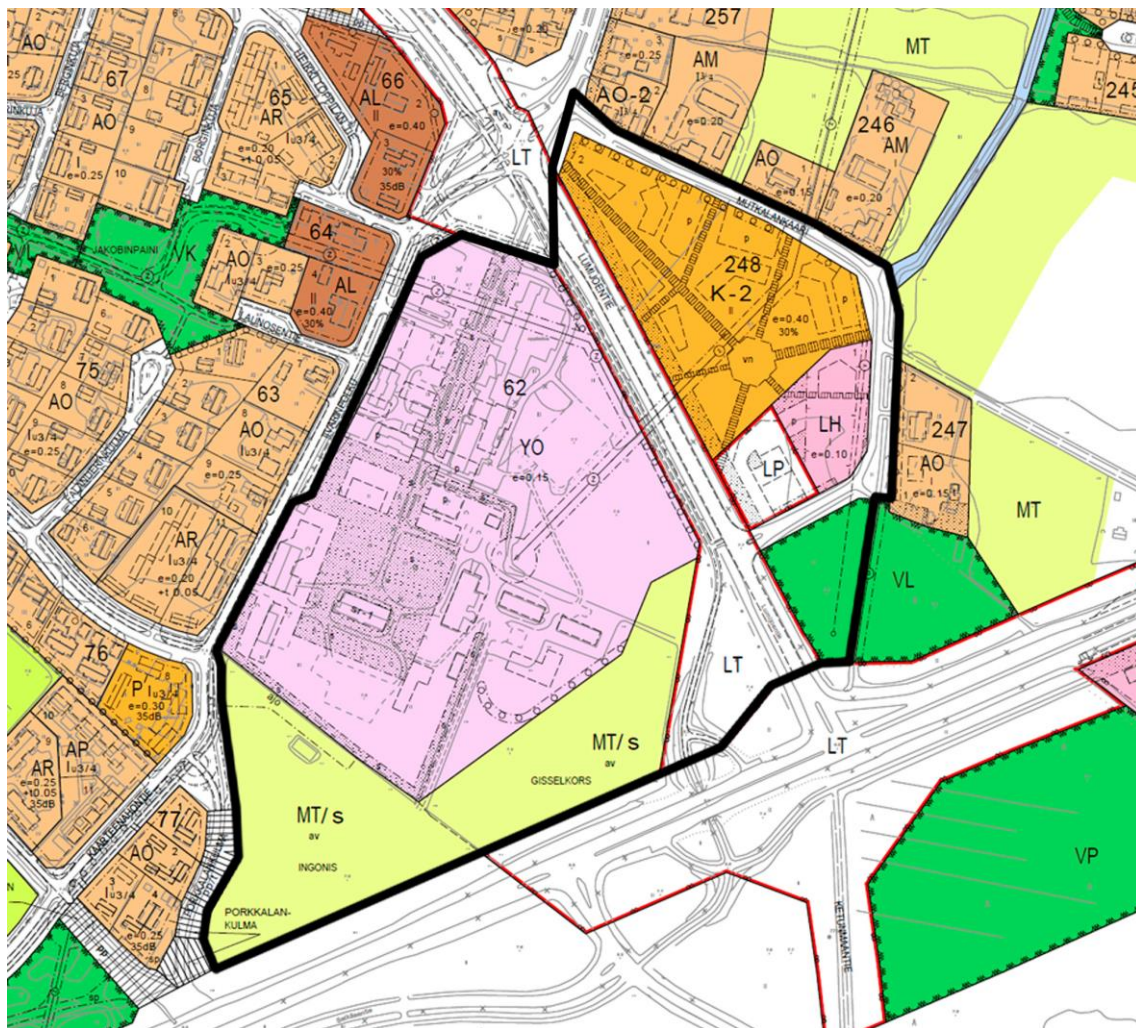
1. Alueiden toteuttaminen edellyttää asemakaavoitusta tai AT-alueilla suunnittelutarveratkaisua taikka tätä yleiskaavaa tarkempia osayleiskaavoja, jotka ovat rakennuslupan myöntämisen perusteena.
2. Alueet sisältävät sisäiset virkistysalueet, kulkuyhteydet ja tarvittavat lähipalvelut.
3. Keskeisillä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

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

Kuva 26. Ote osayleiskaavayhdistelmästä keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.3 Asemakaava

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



K-2

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

YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

MT

Maatalousalue.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

LT

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

LP

Yleinen pysäköintialue.

LH

Huoltoaseman korttelialue.

VL

Lähivirkistysalue.

Kuva 27. Ote voimassa olevasta asemakaavasta keskeisine merkintöineen.

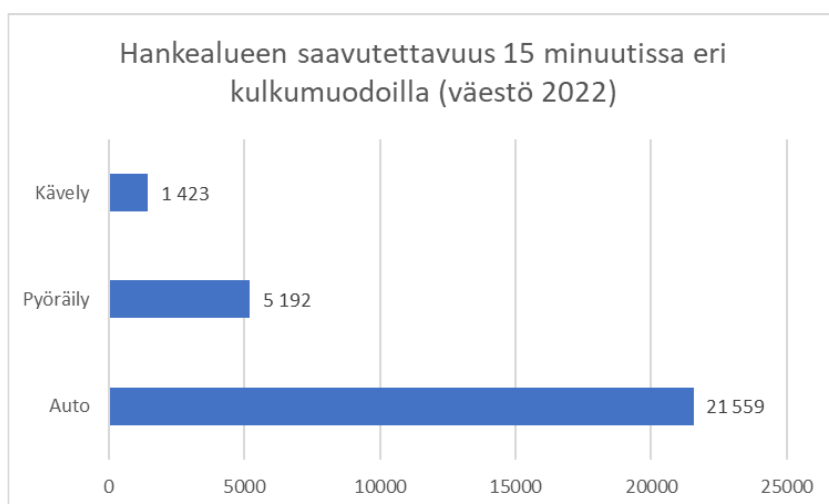
3.2.4 Rakennusjärjestys

Limingan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2017.

3.2.5 Kaupallinen selvitys

Kaavamuutosalueen tueksi on laadittu ”Emäntäkoulun asemakaavan kaupallinen selvitys” (Ramboll Oy, 14.5.2024). Se on tiivis lähtökohtatarkastelu ja tarkastelualueena on ollut hankkeen pääasiallinen kaupallinen vaikutusalue, eli Limingan kunta. Selvityksen mukaan hankealue sijaitsee Limingan keskustaajaman eteläosassa ja sen lähistöllä asuu melko tiiviisti väestöä. Alue on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta myös saavutettavuus pyöräillen on hyvä; hankealueen tavoittaa pyöräillen 15 minuutissa noin 5200 asukasta. Kävelleenkin alueen tavoittaa 15 minuutissa lähes 2 000 asukasta.

Kuva 28. Väestö 15 minuutin saavutettavuusvyöhykkeillä kulkumuodoittain vuoden 2022 lopulla (Lähde: Kaupallisen selvityksen kuva 11 sivulla 20).

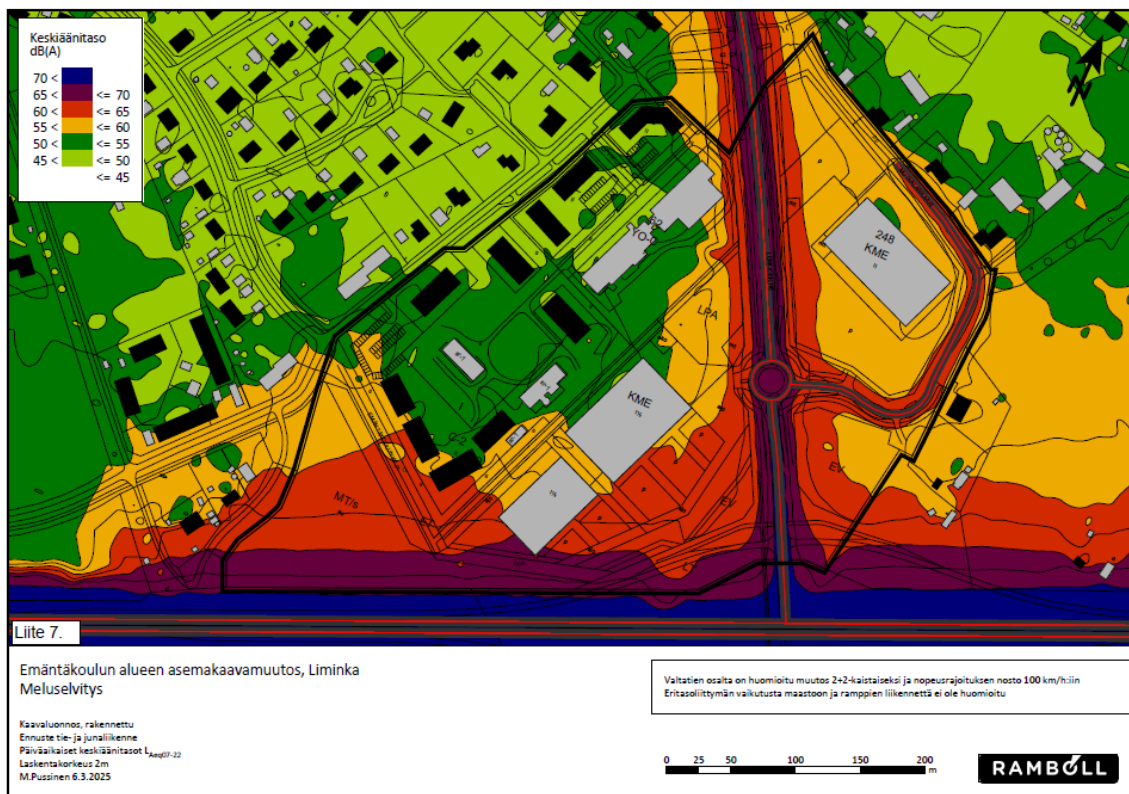


Kaupallisen selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että:

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

3.2.6 Meluselvitys

Suunnittelualueesta on laadittu meluselvitys talven 2025 aikana (Ramboll 10.3.2025), joka löytyy selostuksen liitteistä. Selvitys valmistui kaavan ehdotusvaiheeseen. Melulähteenä selvityksessä huomioitiin Valtatien 8 (Raahentie), Maantien 813 (Lumijoentie) ja Mutkalankaaren ajoneuvoliikenne sekä Oulu-Ylivieska -rataosan junaliikenne. Selvityksen yhteydessä tehdyssä mallinnuksessa todettiin uudisrakentamisen myötä muodostuvan rakennusmassoittelun toimivan hyvin suojana liikenteen melulle eikä vaatimusta erillisille meluesteille ole.



Kuva 29. Kaavaluonnoksen ja viitesuunnitelman yhdistelmän mukainen rakentaminen suhteessa ennustettuun tie- ja junaliikenteen päiväaikaiseen keskiäänitasoon. © Ramboll

3.2.7 Tärinäselvitys

Kaavamuutosalueelta laaditun tärinäselvityksen (Ramboll 14.3.2025, liite 14) johtopäätöksissä todetaan, että rataliikenteestä aiheutuva tärinä täyttää uusille asuinrakennuksille esitetyn ohjearvon ihmisten häiriintymiselle ($< 0,30 \text{ mm/s}$) tarkasteltavalla kaava-alueella, eikä tärinä siten vaadi kaavassa erillistä huomioimista.

3.2.9 Alueen viitesuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu kaavatyön tueksi viitesuunnitelma Arco Architecture Company Oy:n toimesta talven 2025 aikana. Suunnitelmaa päivitettyyn 2. viranomaisneuvottelussa nousseiden asioiden pohjalta. Viitesuunnitelman tarkoituksena on ollut tutkia uudisrakentamisen sopeutumista Emäntäkoulun ympäristöön ja sen pohjana käytettiin valmisteluvaiheen kaavakarttaa. Suunnitelmassa on tutkittu myös pysäköintimitoituksen toimivuutta kaavamuutosalueen osalta ja laadittu kaavamuu-
tokseen pohjautuva tonttikohtainen pelastustietarkastelu. Suunnitelma löytyy selostuksen liitteistä.



Kuva 31. Ote viitesuunnitelmasta. © Arco Architecture Company Oy

3.2.10 Diplomityö Emäntäkoulusta

Grace Hermez on laatinut vuonna 2025 arkkitehtuurin diplomityön aiheesta ”Uudelleenkäyttö ja elävöittäminen – Limingan vanhan emäntäkoulun käyttötarkoituksen muutos ja pihapiirin suunnitelma”. Diplomityön toimeksiantaja toimi Limingan kunta sekä Koulutuskuntayhtymä OSAO. Diplomityö ei kuitenkaan ole ollut osana kaavaprosessia. Alla on esitettyä diplomityössä laadittu pihapiirin suunnitelma nk. vaihtoehtona viitesuunnitelmalle. Huomionarvoista on kuitenkin, että suunnitelmasta ei ole laadittu melumallinnuksia eikä kaava mahdollista III-kerroksisia rakennuksia.



Kuva 32. Diplomityön yhteydessä laadittu pihapiirin suunnitelma. © Grace Hermez

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on 30.9.2023 § 226 päättänyt käynnistää Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 1.10.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana. Lisäksi maanomistajien kanssa on käyty keskusteluja koko kaavoitusprosessin ajan.

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

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 28.1.2025. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa Lakeustalolla 17.2.2025. Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide, joista laaditut tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.6.-4.7.2025. Kunta järjesti yleisötilaisuuden Lakeustalolla 17.6.2025, mutta paikalle ei saapunut kuntalaisia. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa, jotka löytyvät vastineineen kaavaselostuksen liitteenä 6.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, on tarpeen pitää viranomaisneuvottelut. Viranomaisneuvottelut pidettiin vireilletulovaiheen jälkeen 15.1.2025 sekä valmisteluvaiheen jälkeen 31.3.2025. Muistiot neuvotteluista löytyy selostuksen liitteistä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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)

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

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

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

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

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

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavaluonnoksen kuvaus

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

Emäntäkoulun alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-2), jonka alueelle saa sijoittaa yksityisiä palveluja, asuntoja, majoitusta sekä hoivapalveluja ja -asumista. Merkintä on väljä, sillä alue soveltuu monenlaiseen käyttöön ja kaavalla on tarkoitus taata sen käyttö ja ylläpito jatkossakin. Emäntäkoulun päärakennus sekä siihen liittyvät navettarakennus ja maakellari on osoitettu suojelumerkinnöin (sr-1; Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden taiteellista tai historiallista arvoa.). Lisäksi Emäntäkoulun pihapiiriin sekä sitä ympäröivälle kuusiaidalle on osoitettu oma

suojelumerkintänsä (s; Alueen osa, jolla olemassaoleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.). S-merkintä jatkuu kohti pohjoista vanhaa emäntäkoululle johtanutta tielinjausta pitkin. Linjausta reunustaa koivurivit.

Emäntäkoulun eteläpuolisista peltoalueista lännempi on osoitettu voimassa olevan asemakaavan lailla maatalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään, ja johon on yhdistetty merkintä av; avoimena pidettävä peltoaukio tai niitty. Osayleiskaavan mukaisesti itäisempi peltoalue on osoitettu muuhun käyttöön, sillä alueen viljely on lakanut.

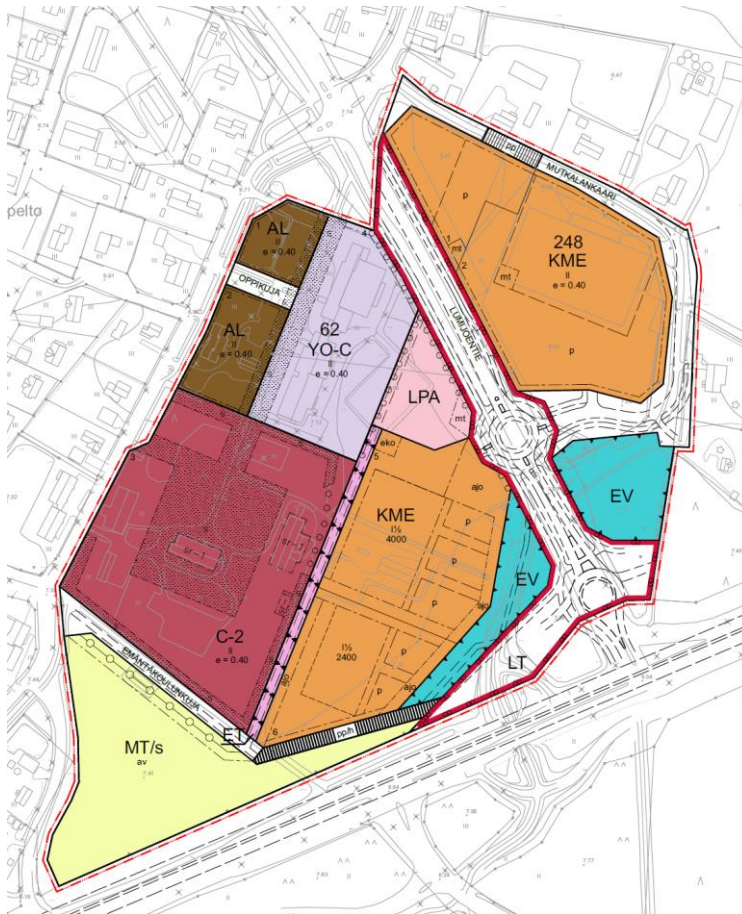
Tarkemmin alue on osoitettu KME-merkinnällä (Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilan vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyviä toimialasta riippumatta. Alueelta on osoitettu katuyhteys alueen länsiosaan ja se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

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

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

Lumijoentie on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu LT-merkinnällä (Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen. Liittymän järjestäminen on sallittu vain kaavassa osoitetuissa kohdissa). Kaavaluonnoksessa on huomioitu myös vt 8:n vaatimat parannukset ja siihen liittyvien suunnitelmien mukaisesti osoitettu tietä myötäilevästi alue myös liittymäparannuksia varten kaava-alueen kaakkois-/eteläosaan. Tämän ja autopaikkojen korttelialueen väliin on osoitettu suojaviheralue (EV), jolla osaltaan huomioidaan valtatiestä aiheutuvaa meluhaittaa ja parannetaan hulevesien hallinnan edellytyksiä. Tarkemmin meluasioista on määrätty kaavamääräyksissä.

Alueen pohjoisosassa kulkevan Mutkalankaaren keskiosiin on osoitettu pätkä jalan- kululle ja pyöräilylle varattua katua. Tällä estetään turha läpikulkuliikenne alueelle ja ohjataan liikenne isommille väylille (Lumijoentie). Kaavaluonnoksessa on osoitettu tarkentavia rakennusaloja, pysäköintipaikkoja ja ajoyhteyksien sijainteja. Kaavamääräyksissä on otettu kantaa mm. pysäköintipaikkojen määriin, hulevesiasioihin, rakentamistapoihin ja aurinkoenergian hyödyntämiseen.



Kuva 33. Asemakaavaluonnos 21.1.2025.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen nähtävilläolonaikana saatujen lausuntojen perusteella kaava-aineistoa päivitettiin ja tarkennettiin tarvittavilta osin. Tarkennuksia tehtiin myös valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen valmistuneiden selvitysten perusteella. Kaavamuutoksen keskeiset tavoitteet ja niiden ratkaisut pysyivät samana. Tarkennukset keskittyivät terveellisen ja turvallisen ympäristön teemoihin melu-, värinä- ja hulevesiselvitysten myötä sekä alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen laajempaan huomioimiseen. Kaava-aineistoon tehtiin kattavasti myös muita tarkennuksia ja korjauksia.

4.6.1 Esitetyt huomautukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaihteessa annettiin 7 lausuntoa ja 1 mielipide, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteistä (liite 5). Vastineissa on kuvattu mitä lausunnoista ja mielipiteestä on huomioitu ja millä tavalla kaavan valmisteluvaiheen aineistoa on tarkistettu ehdotusvaiheeseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

Kaava-aineistoa tarkennettiin valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä saatujen lausuntojen ja mielipiteen perusteella.

Kaavassa viitteellisenä osoitettu liikennesuunnitelma päivitettiin ajantasaiseen versioon ja sen myötä siihen rajautuvien kortteleiden rajoja tarkennettiin. LT-aluetta laajennettiin kaava-alueen eteläosassa. Lisäksi Mutkalankaaren katualuetta laajennettiin KME-korttelin suuntaan, jotta kevyenliikenteen väylä voidaan osoittaa pois hulevesien johtamisen kannalta merkittävän ojan päältä. Samalla katulinjan siirrossa huomioitiin rajanaapureiden valmisteluvaiheessa esitetty mielipide.

Ojan huomioiminen kaavaratkaisussa on huomioitu valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen valmistuneessa hulevesiselvityksessä esitettyjä suosituksia kuten esimerkiksi viivytyalueet, joita on osoitettu ohjeellisena kolmeen eri paikkaan.

Pohjoisemman KME-alueen rakennusoikeudet jaettiin rakennusalojen kesken. Tontille 1 on osoitettu pima-merkintä (puhdistettava tai kunnostettava maa-alue), sillä alueella on aikoinaan toiminut huoltamorakennus, minkä vuoksi alueen maaperän pilaantuneisuus on syytä huomioida.

Eteläisemmällä KME-alueelle rakennusalueen rajoja on väljennetty mahdollistaen alueelle tarvittaessa myös yksittäisen laajemman rakennuskokonaisuuden.

KME-alueille valmisteluvaiheessa osoitettu mainostornien paikat on poistettu, sillä tarkan sijainnin määrittely rakentamisluvan yhteydessä on katsottu toimivammaksi ratkaisuksi. Mainostorneista määrätään erikseen kaavamääräyksissä seuraavaa: *KME-tonteille saa rakentaa enintään 30 m korkean mainostornin.* Mainostornien sijoittelussa tullaan huomioimaan suhde Emäntäkoulun pihapiiriin ja maisemaan, ja niiden näkyminen Emäntäkoulun pihalta pyritään minimoimaan. Muutoin alueelle on mahdollista osoittaa räystäskorkeudeltaan max. 9 m korkeita rakennuksia.

C-2-korttelissa on tutkittu erillisen viitesuunnitelman avulla uudisrakentamisen sijoitusta alueelle. Uudisrakentamista on ohjattu kaavaehdotuksessa ohjeellisin rakennusaloin ja kaavamääräyksiä on tarkennettu esimerkiksi julkisivujen ja runkosyvyyksien osalta. Rakennusoikeutta laskettiin hieman valmisteluvaiheesta ($e = 0.30$). Kaavamääräyksiä on tarkennettu Emäntäkoulun alueen osalta, jotta rakennuksen ja sen pihapiirin arvot pystytään huomioimaan entistä paremmin. Myös alueen rakennuksia koskevaa suojelumerkintää on tarkennettu.

Emäntäkoulun pihapiirissä sijaitseva Launosen tilan aitta on osoitettu kaavamääräyksellä suojeltavaksi. Maakellarin suojelutarve tarkentuu korjattavuusselvityksen valmistuttua toukokuun loppuun mennessä.

Uudisrakentamisen osalta myös AL-kortteleissa rakentamisen sijoittelu on ohjattu ohjeellisilla rakennusaloilla. Rakennusoikeutta kortteleihin on hieman nostettu valmisteluvaiheesta ($e = 0.50$).

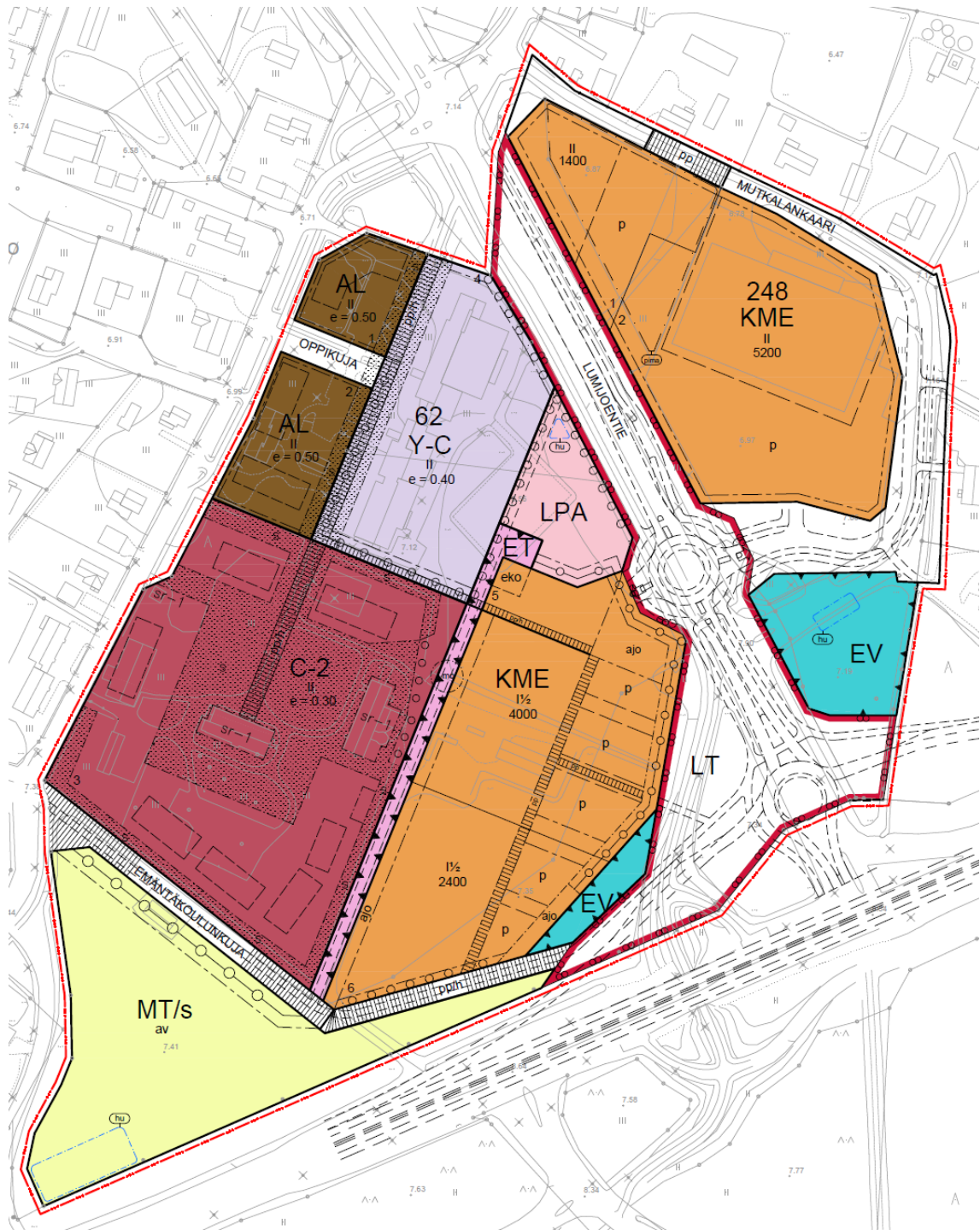
ET-aluetta on laajennettu sen pohjoisosassa, jotta alueelle voidaan sijoittaa muuntamo. Lisäksi ET-alueelta lähteväksi on osoitettu kolme erillistä johtorasitetta Oulun Seudun Sähkön toiveiden mukaisesti.

Y-C-korttelin käyttötarkoitus tarkentui valmisteluvaiheessa ja merkinnän mahdollistamista toiminnoista on jätetty opetustoiminta pois.

Yleisesti kaavamääräyksiä on tarkennettu monilta osin. Määräyksiin on lisätty mm. runkomelun huomioinen sekä autopaikoitukseen liittyviä määräyksiä on tarkennettu. Myös rakentamisen laatuun liittyviä määräyksiä on tarkennettu ja lisätty.

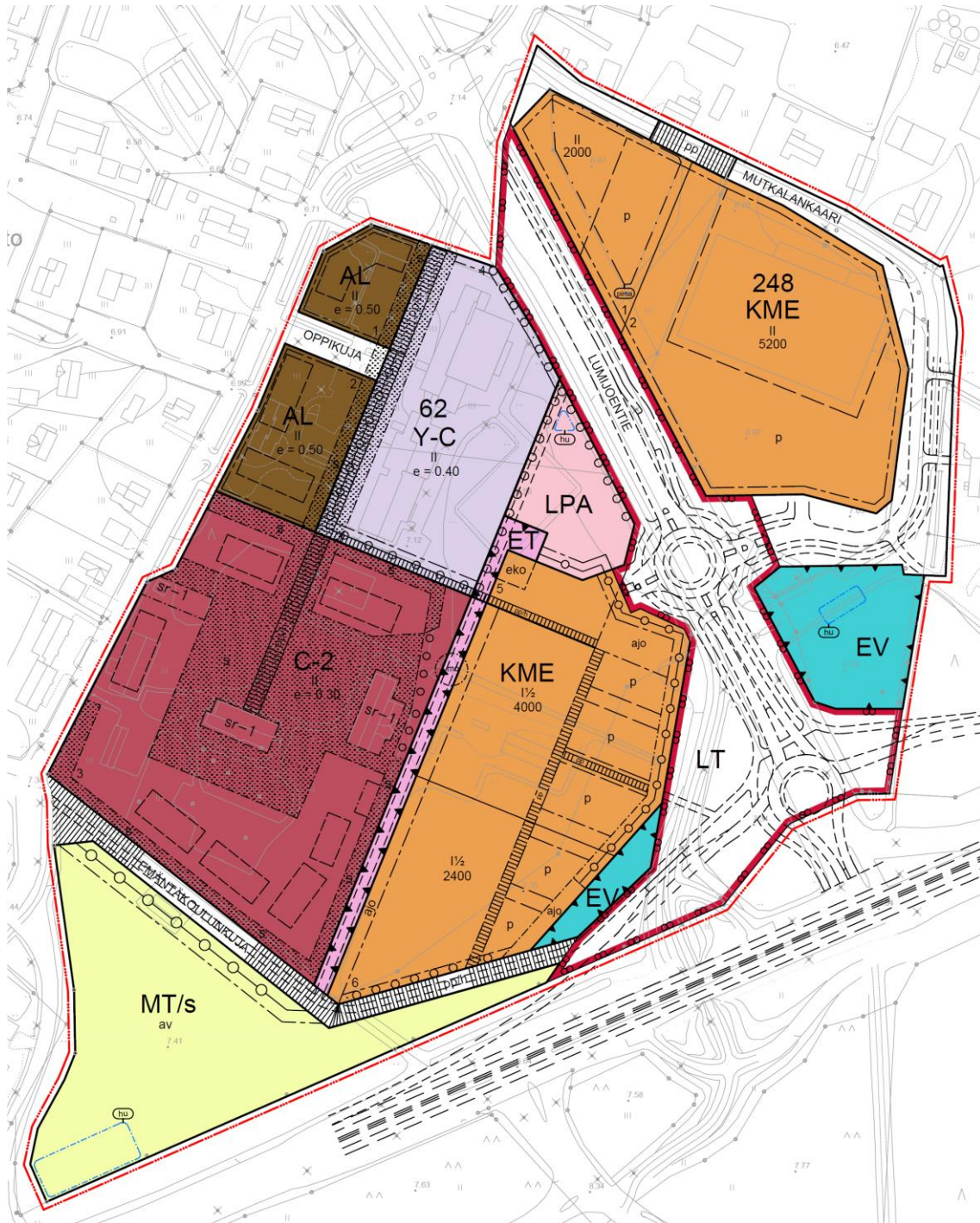
Nykyisten palovesiasemien ja sammutusveden ottopaikkojen riittävyys alueella lisääntyvään rakentamiseen nähden on tarkastettu yhdessä pelastustoimen ja vesilaitoksen kanssa.

Kaavaan on merkitty kevyen liikenteen yhteyksiä viitesuunnitelman mukaisesti.



Kuva 34. Asemakaavaehdotus 20.5.2025.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaratkaisuun on tehty pieniä teknisiä muutoksia tiealueeseen sekä korttelin 248 sisäisiin tontinrajoihin, rakennusoikeuksiin ja pima-selvitysrajoihin (ks. kuva 35 seuraavalla sivulla).



Kuva 35. Asemakaavakartta 6.8.2025.

5.1.1 Mitoitus

Laadittavan asemakaavan sallima rakennusoikeus on yht. 30788 k-m². Alueesta on laadittu vertailu kortteli- ja tonttialuekohtaisista rakennusoikeuksien määristä, jotta

kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen määrää on helpompi verrata nykyhetken tilanteeseen. Taulukossa on esitetty myös muodostuvien alueiden pinta-alat.

Uusi kaava	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Käytetty	Jäljellä
AL	0,6467	3234	580	2654
C-2	2,7934	8380	2060	6320
Y-C	1,1942	4777	2650	2127
KME	4,3360	13600	5000	8600
ET	0,2234	-	-	-
EV	0,5615	-	-	-
MT	1,5853	-	-	-
LPA	0,3405	-	-	-
LT	2,2254	-	-	-
Katu	1,3092	-	-	-
yht.	15,2156	29991	10290	19701

Nykytila	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Käytetty	Jäljellä
YO	6,6380	9930	4600	5330
K-2	2,0600	8281	5000	3281
MT	2,9982	-	-	-
VL	0,4580	-	-	-
LP	0,3091	-	-	-
LH	0,4217	422	0	422
LT	1,6551	-	-	-
Katu	0,6755	-	-	-
yht.	15,2156	18633	9600	9033

Emäntäkoulun eli C-2-alueen käytettyyn rakennusoikeuteen ei ole laskettu purkukuntoista lisärakennusta eikä maakellaria. Rakennusoikeuteen on laskettu lato. (Taulukko päivitetty hyväksyntävaiheessa.)

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisussa on huomioitu sekä alueen rakennushistorialliset arvot että maisema-arvot erinäisin kaavamääräyksin sekä viitesuunnitelman avulla tehdyn uudisrakentamisen sijoittelutarkastelun perusteella. Vaikutukset olevaan arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön on pyritty minimoimaan määrittämällä kaavassa mm. uudisrakentamisen laatua.

Emäntäkoulun alueelle on osoitettu sen arvojen mukaisesti suojelumerkintöjä, joiden myötä alueen piirteet niin rakennuksissa kuin pihapiirissäkin säilyvät. Lisäksi kaavaan on määrätty, että ko. alueella rakentamisen laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomioita. Rakennusten tulee muodostaa eheä kokonaisuus yhdessä Emäntäkoulun kanssa niin, että Emäntäkoulu säilyy selkeästi alueen maamerkkinä koivukujan päässä. Julkisivujen tulee olla muurattua tiiltä, rapattua pintaa tai puuverhousta. Julkisivujen väri tulee olla vaalea, punamulta tai punaruskea. Viitesuunnitelman myötä uudisrakentamisen sijoittelua on tutkittu tarkemmin ja kaavaan on osoitettu ohjeellisina rakennusaloina uudisrakennusmassojen paikat. Esitetyt rakennuksen sijainnit tukevat Emäntäkoulun pihapiirimäisyyttä. Osa rakennusmassoista sijaitsee niillä paikoilla, joista on aikojen saatossa purettu vanhoja rakennuksia. Näin ollen rakennusten massoittelu ikään kuin palauttaisi osaltaan aiempaa miljöötä. Korttelin eteläreunan rakennusmassat on esitetty sijoiteltavaksi niin, että niillä saadaan estettyä Raahentieltä kantautuvaa melua. Ympäristöönsä sopiva rakentaminen on katsottu melumuureja tai -valleja paremmaksi ratkaisuksi arvokkaan ympäristön säilymisen kannalta.

Yleisesti koko kaava-alueella on kiinnitettyä huomiota olevan puuston säilyttämiseen. Alueelle ominaisten puurivistöjen säilyttäminen takaa osaltaan myös alueen luonteen säilymisen muutosten keskellä.

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

Kaava mahdollistaa olevan rakennuskannan monipuolisen käytön, mikä takaa etenkin suojeltujen rakennusten käytössä ja kunnossa pysymisen paremmin. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös ympäröivän rakennetun ympäristön mittakaava ja rakentamisen istuminen kyläkuvaan. Täydennysrakentaminen AL-tonteilla yhdistää alueen paremmin pohjoispuoliseen Pappilanpellon asutusalueeseen.

5.2.2 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavalla on vaikutuksia alueen maisemaan. Kaava mahdollistaa nykyiselle peltoaukealle suurimittakaavaista rakentamista, jonka myötä alueen ilme muuttuu. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös mainostorneja. On kuitenkin huomioitava, että valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden VAMA 2021 -raportissakin mainitaan, että ”myös perinteisestä maisemarakenteesta poikkeavat liikerakennukset mainostorneineen ovat vakiintuneet osaksi lakeuden maisemakuva.” Alueen rakentumisen voidaan siis katsoa olevan luontainen jatke laajemman alueen maisema- ja kyläkuvalle. Kaavaratkaisussa on esitetty erilaisia kaavamääräyksiä, joilla pystytään vaikuttamaan alueen maisemakuvaan ja jotka huomioivat valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen. Rakennuksille on mm. osoitettu maksimikorkeus (9 m), jotta Emäntäkoulu ja sitä ympäröivä kuusi-aita säilyy jatkossakin selkeästi alueen maa-merkkinä.

Maisemavaikutusten minimoimiseksi kaavassa on lisäksi mm. huomioitu istutukset sekä olevan peltoalueen säilyminen ja sen pitäminen avoimena, jotta maisemalla tyypillisiä piirteitä säilyy rakentamisesta huolimatta.

5.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on tavanomaista ihmisvaikutteista ympäristöä, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Kasveissa tai muissa eliöryhmissä ei havaittu luontoselvityksen yhteydessä huomionarvoisia lajeja vieraslajeja lukuun ottamatta. Vieraslajiesiintymiä löydettiin useita, mutta ne ovat pääosin merkitykseltään vähäisiä. Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Eteläisemmän KME-korttelin rakentumisen myötä peltoalueen koko pienenee, millä voi olla välillisiä vaikutuksia alueen linnustoon. Alueella on havaittu myös lintulajeja, jotka viihtyvät puistomaisessa taajamaympäristössä, joten alueen lisärakentamisella ja puistomaisena hoidettavilla alueilla voi olla positiivisia vaikutuksia alueen linnustoon.

5.2.4 Liikenteelliset vaikutukset

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella on hieman vaikutusta, sillä se mahdollistaa alueelle lisää kaupan suuryksiköitä/myymäläkeskittymiä. Kaava-alueelle on laadittu liikenneselvitys (selostuksen liitteenä 9), jossa on arvioitu liikennevaikutuksia tarkemmin. Kaavassa on huomioitu alueelle laaditun liikenneselvityksen tulokset ja sen myötä alueen liikenneturvallisuutta voidaan parantaa. Kaavassa on huomioitu tarvittavin määrin pysäköintialueet sekä liikenteen ja pelastusajoneuvojen vaatimat mitoitusmitat.

Kaavassa on lisäksi erikseen huomioitu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä ilmi tullut Mutkalankaaren asukkaiden huoli kadun liikenneturvallisuudesta ja asemakaavaratkaisuun katulinjausta on muutettu paremmin liikenneturvallisuuden huomioivaksi.

Kaavassa on osoitettu uusia kevyenliikenteen yhteyksiä, joiden myötä kaavalla voidaan todeta olevan positiivisia vaikutuksia kuntalaisten mahdollisuuksiin edistää kävelyä ja pyöräilyä.

5.2.5 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Valtatie 8:sta aiheutuvaa meluhaittaa on tutkittu jo valtatiekehittämissuunnitelman sekä osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Lisäksi alueelta on laadittu erillinen meluselvitys kaavatyön yhteydessä. Meluselvityksen perusteella kaava-alueelle kohdistuu tieliikenteestä johtuvaa melua sekä hetkittäistä melua junaliikenteestä. Rakentamattomalla alueella tieliikenteen melu ulottuu laajalle alueelle. Rakennusten mas-

soittelulla pystytään kuitenkin rajaamaan melun leviämistä tehokkaasti. Rakennusten sijoittelun lisäksi kaavaan on osoitettu erillinen määräys melun huomioimisesta sisätiloissa ja pihoilla.

Alueelta laaditun tärinäselvityksen johtopäätöksenä todettiin, että rataliikenteestä aiheutuva tärinä täyttää uusille asuinrakennuksille esitetyn ohjearvon ihmisten häiriintymiselle ($< 0,30 \text{ mm/s}$) tarkasteltavalla kaava-alueella, eikä tärinä siten vaadi kaavassa erillistä huomioimista.



Taulukko 4. Emäntäkoulun alue, Liminka. Värähtelyn tunnusluvut maasta mitattuna.

Mittauspiste	Pienin etäisyys radasta (m)	Maaperän värähtelyn tunnusluku $V_{w,95}^{\text{maa}}$ (mm/s)			Rakennuksen värähtelyn tunnusluku $V_{w,95}^{\text{rak}}$ (mm/s)
		Pysty	Vaaka	Pituus	Pysty
MP 1	400	0,04	0,05	0,03	0,05

Mittauspisteessä mitatun värähtelyn perusteella rakennusten värähtelyn tunnusluvuksi laskettiin $0,05 \text{ mm/s}$, joka täyttää hyvien asuinolosuhteiden mukaisen värähtelyluokan A vaatimukset.

Kuva 36. Tärinämittauspiste (Mp 1) ja taulukko.

Kaava-alueesta on laadittu hulevesiselvitys, jossa esitetyt suositukset hulevesien hallinnasta on huomioitu kattavasti kaavaratkaisussa. Tarkempaa hulevesisuunnittelua jatketaan rakentamislupavaiheessa.

Maaperän pilaantuneisuus on huomioitu tarvittavilta osin.

5.2.6 Muut vaikutukset

Kaavalla on vaikutuksia Limingan kunnan kehittymismahdollisuuksiin sekä alueen elinvoimaan. Kaava mahdollistaa suunnittelualueen monipuolisen käytön.

Kaavalla on taloudellisia vaikutuksia, sillä se vaatii mm. katujärjestelyiden muutoksia. Sillä voi olla myös välillisiä positiivisia vaikutuksia talouteen alueen vetovoimaisuuden kehittämisen myötä, kun alueelle saadaan houkuteltua uusia toimijoita ja palvelutarjonnan kasvun myötä myös uusia asukkaita.

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

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

Kaavalla ei muita merkittäviä vaikutuksia.

5.2.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Tehokas liikennejärjestelmä Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Kaava mahdollistaa alueen kehittämisen ja lisää kunnan elinvoimaa. Kaava-alue sijoittuu valtatie 8:n varrelle, minkä vuoksi se sijoittuu keskeiselle sijainnille alueen kehittymisen kannalta. Kaava-alue sijoittuu olevan rakentamisen alueelle ja toteutuessaan kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kaava mahdollistaa erilaisten palvelujen kehittymisen erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu parantaa kevyen liikenteen verkostoa. Kaavassa huomioidaan erityisesti liikenteeseen liittyviä asioita. Alue sijoittuu merkittävien liikenneyhteyksien varrelle ja on hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla
--	---

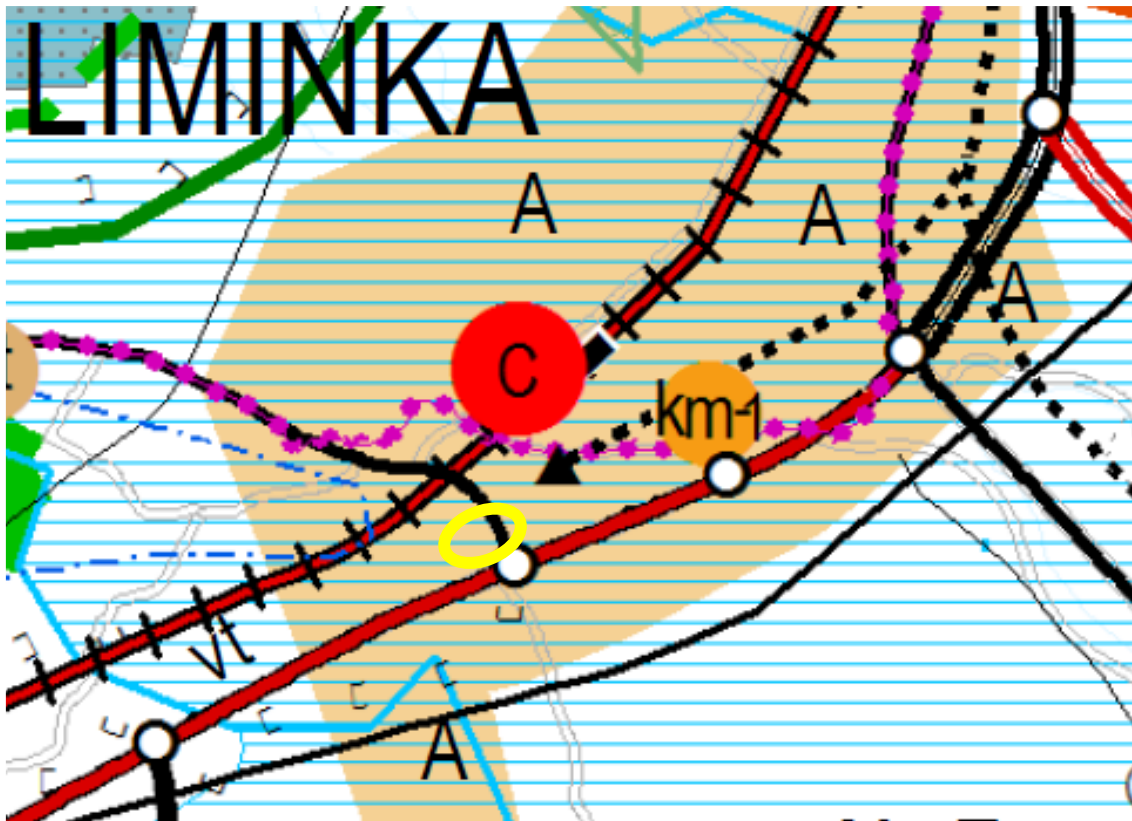
Tehokas liikennejärjestelmä Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.	Kaava mahdollistaa valtatie 8:n kehittämisen sille laadittujen suunnitelmien mukaisesti.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaavassa huomioidaan ehdotusvaiheessa valmistuvien selvitysten pohjalta melu- ja tärinäasiat sekä hulevedet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaavassa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot erilaisin kaavamerkinnöin ja määräyksin.
--	---

5.2.8 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista taajamatoimintojen alueen osalta. Maakuntakaavan maisemallisten tavoitteiden osalta liikerakentaminen voi heikentää perinteisiä maisemallisia arvoja mutta toisaalta liikerakennukset mainostorneineen ovat vakiintuneet osaksi lakeuden maisemakuvaa kuten valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (VAM130132 Limingan Lakeuden kulttuurimaisema) kuvauksessa todetaan. Kaavassa toteutetaan 2. vaihemaakuntakaavassa esitettyjä tavoitteita maisema-alueeseen liittyvässä suunnittelussa.

Asemakaava poikkeaa 1. vaihemaakuntakaavasta erikoistavarakaupan suuryksiköiden sijainnin osalta. Limingan keskustan lisäksi Liminganportin alueelle on osoitettu km-1 alue ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kolmas erikoistavarakaupan suuryksikköalue liikenteellisesti hyvin saavutettavalle ja yhdyskuntarakenteen kannalta keskeiselle Lumijoentien risteysalueelle. Limingan tulevaisuuden kasvualueet ja saavutettavuus kestäväillä liikkumismuodoilla huomioon ottaen kaupallisen toiminnan hajauttaminen kolmeen keskittymään kahden sijaan on perusteltua. Lisäksi alueella sijaitsee jo yksi vähittäiskaupan suuryksikkö, joten kaupallisen toiminnan edellytyksiä on luonteva parantaa. Kaupallisen toiminnan kehittyminen keskeisellä sijainnilla parantaa koko kunnan elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Kaavoituksen yhteydessä alueelle tehtiin kaupallinen selvitys (liite 10), jossa todettiin myös alueen soveltuminen vähittäiskaupan suuryksiköille.



Kuva 37. Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta, johon kaavamuutosalue on ympyröity keltaisella.

2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti alueella edistetään kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä, sillä kaavassa maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde Limingan Emäntäkoulu piha-alueineen osoitetaan suojeltavaksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan kohteeseen liittyviä tarkentavia kaavamääräyksiä.

5.2.8 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutoksella edistetään yleiskaavan toteuttamista. Asemakaavamuutos poikkeaa vähäisiltä osiltaan voimassa olevasta yleiskaavasta Lumijoentienvarren pohjoisosassa, jonne yleiskaavassa on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Poikkeamiseen vaikuttaa kaavamuutosalueelle laaditun liikennesuunnitelman myötä uudistuvan Lumijoentien tilantarve, mistä johtuen maantien ja olevan OSAO:n toimitilan väliin ei jää tilaa erilliselle VL-alueelle. Asemakaavamuutoksessa ko. alueelle on mainittu mukaisesti osoitettu yleisen tiealueen lisäksi korttelialuetta (Y-C), jossa lähivirkistysalue on korvattu istutettavalla/säilytettävällä puurivillä.



Kuva 38. Emäntäkoulun pihapiiri on komea esimerkki aikansa opetustoimintaa palvelevasta rakentamisesta.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä palveluja, asuntoja, majoitusta sekä hoivapalveluja ja -asumista.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilan vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyä toimialasta riippumatta.
	Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liiketiloja, hoiva-, liikunta- ja toimistopalveluja sekä majoitusta.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojaviheralue.
	Maatalousalue.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Maantien alue. Liittymän järjestäminen on sallittu vain kaavassa osoitetuissa kohdissa.
	Autopaikkojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
248	Korttelin numero.
I	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e = 0.40$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Katu.
EMÄNT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa, mukaan lukien julkisivut, vesikatot ja porrashuoneet. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu suojelu-yrityksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Emäntäkoulun päärakennuksen suojelun perusteena on valtion omistamien rakennusten suojelua koskeva asetus (480/85) ja rakennusperintölaki (2010/498).

	Alueen osa, jolla olemassaoleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Mikäli puustonhoidollisista toimenpiteistä johtuen puita joudutaan kaatamaan, tulee niiden tilalle istuttaa uudet puut.
	Pysäköimispaikka.
	Merkintä osoittaa alueen, johon voi varata tilan hyötyjätteiden keräyspistettä varten.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ajoyhteys.
	Säilytettävä/istutettava puurivi. KME-, LPA- JA Y-C-alueilla sallittuja puulajeja ovat pylväspihlaja, pylväshaapa tai muu alle 16 m korkeaksi kasvava pylväsmäinen lehti-puulaji.
	Avoimena pidettävä peltoaukio tai niitty.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.
	Muuntamon 8 m suojaetäisyys.
	Puhdistettava tai kunnostettava maa-alue. Alueelle tulee tehdä pilaantuneisuustutkimukset ennen rakentamislupaan myöntämistä, mikäli alueen maankäyttö muuttuu tai maaperään kohdistuu muita toimenpiteitä. Pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

1. Melun osalta rakennusten sisällä tulee huolehtia siitä, ettei Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992 2 §) mukainen asumiseen käytettävien alueiden, virkistysalueiden ja hoito- tai oppilaitoksia palvelevien alueiden päivämelun ohjearvo 35 dBA ja yömelun ohjearvo 30 dBA ylitä. Piha-alueilla tulee huolehtia siitä, että Valtioneuvoston päätöksen mukainen asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden päivämelun ohjearvo 55 dBA ja yömelun ohjearvo 50 dBA eivät ylitä.
2. Asemakaava-alue sijaitsee maaperältään happamilla sulfaattimailla. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä koko kaava-alueella happamoitushaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan esiintyminen ja korkeustaso tulee varmistaa tontti- ja katukohtaisten maaperätutkimusten yhteydessä. Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee huomioida perustamistapalaussunnossa.

Rakentamisessa tulee välttää kaivua pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan tasolle.

Kellareiden rakentaminen on kielletty.

3. Korttelialueiden ja yleisten alueiden uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa ennen johtamista hulevesiverkostoon. Hulevettä tulee viivyttaa luonnontilaan verrattuna, mutta vähintään 1 m³/jokaista 100 m² vettä läpäisemättöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan paikka hulevesien purkamiselle.

Pysäköintipaikoilla suositellaan käytettävän vettäläpäiseviä pintoja kuten nurmikiveä. Liikennöityjen alueiden pintavedet ohjataan mahdollisuuksien mukaan viheralueille tai biosuodatusrakenteisiin.

4. Rakentamislupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:
 - asunnot: 1 ap / 90 kem
 - liiketilat: 1 ap / 50 kem
 - palveluasunnot: 1 ap / 150 kem
 - julkiset palvelut: 1 ap / 70 kem

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 20 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kunnan määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakentamislupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi.

Julkisissa palveluissa vuorottaispysäköinnillä voidaan pienentää velvoitepaikkojen vähimmäismäärää enintään 30 %. Vuorottaispysäköintiin osoitettujen autopaikkojen tulee olla nimikoimattomia. Sitoutuminen vuorottaispysäköintiin tulee osoittaa sopimuksella rakentamislupaa haettaessa.

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila. Autopaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä leveä viherkaistale.

5. Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pp / 40 kem
 - rivitalot: 3 pp / asunto
 - erillispientalot: 4 pp / asunto
 - liiketilat: 1 pp / 50 kem
 - toimistot, majoitustilat ja julkiset palvelut: 1 pp / 80 kem

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 50 % tulee kattaa tai niiden tulee sijaita sisätiloissa. Polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

6. Piha-alueet:

Suurille pysäköintialueille tulee istuttaa puita tai pensaita niin, että pysäköintialueen yleisilme on vihreä. Rakennusvalvonnalle tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä erillinen piha- ja vihersuunnitelma, jossa on esitetty pihan toiminnot ja viherpinta-ala.

7. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

8. Rakentamistapa:

C-2-tonteilla: Rakentamisen laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee muodostaa eheä kokonaisuus yhdessä Emäntäkoulun kanssa niin, että Emäntäkoulu säilyy selkeästi alueen maamerkkinä koivukujan päässä. Julkisivujen tulee olla puuverhoitua punamultaa tai valkoista rapattua pintaa. Ikkunoiden tulee olla ruutuikkunoita. Rakennusten maksimi runkosyvyys saa olla 16 m ja leveys 38 m.

C-2-, AL- ja Y-C-tonteilla: Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

AL- ja Y-C-tonteilla: Julkisivujen tulee olla muurattua tiiltä, rapattua pintaa tai puuverhousta. Julkisivujen väri tulee olla vaalea, punamulta tai punaruskea.

KME-tonteilla: Rakentamisen tulee olla laadukasta ja sen tulee sopia arvokkaaseen Emäntäkoulun pihapiirin ympäristöön. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Raahentien ja Lumijoen puoleisiin julkisivuihin, mutta myös Emäntäkoulun pihapiirin puoleinen julkisivu tulee olla ilmeeltään siisti.

KME-tonteilla tekniset laitteet vesikatkon yläpuolella tulee keskittää ja aidata ja sovittaa osaksi rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria.

Kaikilla tonteilla: Rakennuksen räystäskorkeus ei saa olla yli 9 metriä. KME-tonteille saa rakentaa enintään 30 m korkean mainostornin.

9. C-2-alueen korjaus- ja muutostöissä sekä uudisrakentamishankkeissa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
10. Uudisrakentamisen suunnittelussa tulee huomioida riittävä etäisyys Emäntäkoulun pihapiirin suojellusta kuusiadasta.
11. Asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAM130132 Limingan Lakeuden kulttuurimaisema). Piha-alueet rakennelmineen ja laitteineen rakennusten ympärillä tulee toteuttaa niin, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.
12. Aurinkoenergia:

Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

5.4 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uutta nimistöä seuraavasti:

- Emäntäkoulunkuja
- Oppikuja

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakentamislupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 7.8.2025



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122