

Ydinkeskustan asemakaavamuutos, uusi asemanseutu

KH 08.06.2020 § 160

Valmistelija: kunnanarkkitehti Venanzia Rizzi, p. 050-5259352, venanzia.rizzi@liminka.fi

Keskusta-alueen kehittäminen ja vetovoiman kasvattaminen on eräs kunnan strateginen tavoite. Iso kansallinen linjanveto on myös panostukset raideliikenteen kehittämiseen, joka on huomioitu myös Oulunseudun ja valtion välisessä uudessa MAL sopimuksessa.

Meijerialue on historiallinen ja arvokas kortteli Limingan keskustassa. Päärakennus on suojeltu, mutta vaatii merkittäviä saneerauksia. Kaksoisraiteen rakentaminen ja mahdollinen lähiliikenteen junayhteys merkitsisi toteutuessaan suurta muutosta kunnan keskustarakenteeseen ja koko kuntaan. Se vaikuttaisi saavutettavuuden lisäksi myös koko kunnan elinkeinoelämään, kunnan kasvumahdollisuuksiin ja keskustan elinvoimaisuuteen. Tätä varten olisi nyt tarpeen kaavoituksen kautta tutkia Kirkonkylän keskusta-aluetta, rautatieaseman sijainnin sekä sen ympärille sijoitettavien palvelujen ja asuinmahdollisuuksien arvioimiseksi.

Lisäselvityksenä alustava kartta-alueen rajauksesta.

Kj:n esitys	Kunnanhallitus päättää käynnistää asemakaavan muutoksen Kirkonkylän keskustassa lisäselvityksenä olevalla kartalla esitetyn rajauksen mukaisella alueella.
Kj:n muutettu esitys	Asia palautetaan takaisin valmisteltavaksi.
Päätös	Asia palautettiin yksimielisesti valmisteluun. Paula Laurikkala totesi olevansa esteellinen ja poistui tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.30-18.05. Peruste: kiinteistö alueella.

KH 14.09.2020 § 227

Asemakaavoitus edellyttää keskusta-alueella laajan alueen tarkastelua ja monipuolisia selvityksiä. Muutos vaatii myös ajallisesti paljon aikaa ja laajan joukon osallistamista. On varauduttava siihen että muutos saattaa kestää useita vuosia. Päätös kaavoituksesta tulisi tehdä välittömästi jotta keskustan kehittämisen esteeksi ei muodostu vanhaksi jäänyt asemakaava. Muutostarpeita on mm raideliikenteen, asumisen ja kaupallisten alueiden osalta. Kaavatyön edetessä raja tulee tarkentumaan, kun vaikutuksia arvioidaan laajemmalta alueelta.

Kj:n esitys	Kunnanhallitus päättää käynnistää keskustan asemakaavan muutoksen karttaliitteen mukaisella alustavalla alueella. Muutos alue tarkentuu työn edetessä.
Päätös	Paula Laurikkala ilmoitti olevansa esteellinen tämän ja seuraavan kokousasian käsittelyssä (esteellisyysperusteena kiinteistönomistus ko. alueella) ja poistui kokouksesta klo 17.10 tämän ja seuraavan pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esitys hyväksyttiin.

Kaavamuutosalue on tarkennettu ja muutos koskee Limingan Kirkonkylän keskustan kortteleita 20B, 21-24, 28, 44, 46, 249-252, korttelin 29 tonttia 1 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, rautatie-, virkistys- ja maatalousalueita. Kaavan nimi on muutettu muotoon "Asemanseudun asemakaavamuutos".

Asemakaavatyö ei ole edennyt pandemian takia alustavan, suunnitellun aikataulun mukaisesti. Kaavasta on silti pidetty 19.11.2020 infotilaisuus kiinteistönomistajien kanssa, joille oli lähetetty kirjallinen kutsu. Tilaisuuteen osallistui n. 30 henkilöä ja siellä esiteltiin hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. Kaikki läsnäolijat olivat yhtä mieltä siitä, että hanke on erittäin tärkeä Limingan elinvoiman kehittämisen näkökulmasta ja se on hyvä viedä eteenpäin. Infotilaisuudessa myös sovittiin, että järjestetään ideointiin työpaja, jossa kaikki kuntalaiset voivat antaa ideoita ja rakentaa yhteistä visiota kunnan keskustan alueesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan asettaa nähtäville ja järjestää "hybridi"-mallinen (sekä fyysisesti, että verkon kautta) suunnittelutyöpaja, jolla saamme osallistumaan mahdollisimman monta asiasta kiinnostunutta kuntalaista.

Lisäselvityksenä:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- maanomistajien infotilaisuuden muistio

Kj:n esitys

Kunnanhallitus päättää asettaa asemaseudun asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteitä ja lausuntoja varten.

Päätös

Paula Laurikkala ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian käsittelyssä (HalL 28 § 1 mom asianosaisjäävi; maanomistus kaavoitettavalla alueella) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esitys hyväksyttiin.

Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutos Uuden asemanseudun alueella on edennyt luonnosvaiheeseen. Alueelle on tehty kattavat perusselvitykset ja kaavaluonnosta on suunniteltu aktiivisesti vuodesta 2021 alkaen. Varsinaisen kaavakartan pohjaksi on laadittu alueen suunniteltua maankäyttöä havainnollistava viitesuunnitelma visualisointikuvineen.

Ydinkeskustan asemakaavamuutoksessa suunnitellaan Limingan ydinkeskustan kehittämistä, rakentamista ja julkista tilaa vuosiksi tai jopa vuosikymmeniksi eteenpäin. Asemakaavan muutoksella kasvatetaan Limingan keskustan vetovoimaa ja mahdollistetaan uusien liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakennusten rakentaminen Limingan ydinkeskustaan. Viihtyisästä taajamakuvasta huolehditaan sopivan rakentamistehokkuuden ja rakennusten väliin jäävien viheralueiden avulla. Kaavaluonnoksessa on uutta asuinrakentamisen kerrosalaa noin 60 000 k-m² ja uutta liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaa noin 12 500 k-m². Alueelle olisi mahdollista rakentaa jopa 800 asuntoa enimmäkseen kerrostaloihin. Kaavaluonnoksessa on osoitettu lähijunaliikenteen asema Limingan osuusmeijerin alueelle. Asema-alueelta on suunniteltu uusi jalankulun ja

polkupyöräilyn alikulku rautatien ali. Ydinkeskustan halkaiseva jalankulkuyhteys ”pikkubulevardi” jatkuu Meijerinaukiolta Keskustatorille.

Lisäselvityksenä:

- Ydinkeskustan akm_kaavakartta
- Ydinkeskustan akm_kaavaselostus
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3 Poistuva asemakaava
- Liite 4 OAS palaute ja vastineet
- Liite 7 Viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 8 Viitesuunnitelma ja havainnekuvat
- Liite 9 Liikenneselvitys
- Liite 10 Melukartat
- Liite 11 Tärinä- ja runkomeluselvitys
- Liite 12 Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidimaatutkimus
- Liite 13 Hulevesiselvitys
- Liite 14 Luontoselvitys
- Liite 16 Limingan osuusmeijerin RHS

Esittelijä	Kunnanjohtaja Rajala Pekka
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutoksen Uuden asemanseudun alueella kaavaluonnoksen nähtäville mielipiteitä ja lausuntoja varten.
Muutettu päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutoksen Uuden asemanseudun alueella kaavaluonnoksen nähtäville mielipiteitä ja lausuntoja varten. Lisäksi elinkeino-, kaavoitus- ja maankäyttöryhmä jatkotyöstää kaavoituksen kehityskorvausta, kerrosmääriä, asukasmääriä ja muita kaavaan liittyviä tarkennuksia.
Päätös	Kunnanarkkitehti Venanzia Rizzi ja elinvoimajohtaja Teemu Haapala olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian esittelyn ajan klo 18.44-19.49 ja poistuivat kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa. Kunnanhallitus päätti hyväksyä kunnanjohtajan muutetun päätösesityksen yksimielisesti. Liisa Kylmänen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.51. Tämän asian jälkeen käsiteltiin asia 122 Oulun kaupungin esitys Pohjois-Pohjanmaan työllisyysalueen perustamiseksi.
KH 19.05.2025 § 117	
Valmistelija	Kunnanarkkitehti Aatu Jämsä, p. 040 3522 179, aatu.jamsa@liminka.fi Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutos, uusi asemanseutu on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 17.5. – 31.8.2023 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana 8 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet liitteenä. Lausuntojen ja

mielipiteiden pohjalta tehtäviä muutoksiin on saatu Elinkeino-, kaavoitus- ja maankäyttötyöryhmän lausunto (KH 17.3.2025 § 55).

Luonnosvaiheen jälkeen alueella on tehty seuraavat selvitykset:

- Arkeologisten selvitysten tarkkuusinventointi (2024)
- Meluselvitys (2025)

Lisäksi liikennejärjestelyistä on tehty pienempiä tarkentavia selvityksiä kaavoituksen tueksi.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.12.2024 ja erillinen työneuvottelu meluasioista 23.1.2025. Viranomaisneuvottelujen muistio liitteenä.

Luonnosvaiheen jälkeen uudisrakentamista on siirretty kauemmaksi radasta melu- ja värinävaikutusten vuoksi ja rakennusten massoittelemista on tarkasteltu niin, että meluohjeet saadaan kaikilla uusilla tonteilla täytymään. Rakentamista on palautteen pohjalta viety matalampaan ja kylämaisempään suuntaan ja rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu laadukkaasti ja viihtyisän kyläkuvan luomiseksi. Lumijoen eteläpuoliset osat on jätetty ehdotusvaiheessa kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Lisäksi velvoiteautopaikkojen määrää on lisätty.

Niiden yksityisten maanomistajien kanssa, joiden tontilla kaavatilanne on olennaisesti muuttunut luonnosvaiheesta, on keskusteltu etukäteen. Rautatien eteläpuolisten, yksityisessä omistuksessa ja maanviljelyskäytössä olevien maiden osalta on maanomistajien kanssa sovittu, että hyväksyminen vaiheistetaan siten, että ne jätetään ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä.

Lisäselvityksen liitteet:

- Kaavakartta ja merkinnät
- Kaavaselostus
- OAS päivitetty
- Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
- Viranomaisneuvotteluiden muistio
- Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista
- Meluselvitys
- Arkeologinen selvitys
- Viitesuunnitelma ja havainnekuvat

Esittelijä	Kunnanjohtaja Rajala Pekka
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä palautteisiin annetut vastineet ja asettaa Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutoksen, uusi asemansaatu - kaavaehdotuksen nähtäville muistutuksia ja lausuntoja varten.
Päätös	Kunnanarkkitehti Aatu Jämsä ja tekninen johtaja Jaana Valjus olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina klo 15.59-16.39 ja poistuivat kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa. Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti. Tämän asian jälkeen käsiteltiin Kunnanjohtajan katsaus.

Valmistelija

Kunnanarkkitehti Aatu Jämsä, p. 040 3522 179, aatu.jamsa@liminka.fi

Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutos, uusi asemanseutu on edennyt hyväksymisvaiheeseen.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.5.2025 – 26.6.2025 välisen ajan. Lisäksi pidettiin yleisötilaisuus Lakeustalolla 4.6.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 7 lausuntoa ja 5 muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet liitteessä 6.

Maanomistajan kanssa aiemmin sovitun mukaisesti Jaakolantien ja Lumijoen väliet alueet jätetään hyväksymisvaiheessa hyväksymättä. Näiltä osin voimassa oleva, vuonna 1990 vahvistettu asemakaava jää voimaan. Jaakolantien linjausta selvitettiin liikennesuunnittelijan kanssa ja ehdotusvaiheessa esitetty linjaus todettiin liikenneturvallisuuden kannalta parhaaksi ratkaisuksi.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen on tehty pieniä teknisiä tarkennuksia kortteleiden 250, 14, 26 rakennusoikeuksiin ja kaavamerkintöihin sekä korttelin 23 LPA-alueeseen rajaukseen.

Niitä osallisia, joita hyväksymisvaiheen muutokset koskevat, on kuultu erikseen (MRA 32 §).

Lisäselvityksenä

- Kaavakartta
- Kaavaseloetus
- Liitteet

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rajala Pekka

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle Kirkonkylän ydinkeskustan asemakaavamuutoksen, uusi asemanseutu hyväksyttäväksi.

Päätös

Tekninen johtaja Jaana Valjus ja kunnanarkkitehti Aatu Jämsä olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina klo 14.37-14.56 ja poistuivat kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa.

Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

KV 08.12.2025
128/10.02.03/2023

Päätös