



EKOKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET



Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos



1 JOHDANTO

Ekokorttelin alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 26.1. – 11.2.2022 välisen ajan Limingan kunnanviraston ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty.

2 LAUSUNNOT

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

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	16.3.2022
Väylävirasto	25.2.2022
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö	8.3.2022
Oulu-Koillismaan pelastuslaitos	7.2.2022
Limingan vesihuolto	3.1.2022

2.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

”Limingan kunnassa on tullut vireille asemakaavan muutos ja laajennus Tupoksen Ekokorttelin alueelle. Suunnittelualue sijoittuu Haarasillan pohjoispuolelle ja rajautuu idästä Ouluntiehen ja lännestä junarataan. Alueelle valmistuneen asemakaavoituksen (2016) jälkeen kunta on hankkinut Ekokorttelin alueelta maa-alueita omistukseensa, mikä mahdollistaa alueen teollisuustonttien järjestelyn entistä toimivammaksi kokonaisuudeksi. Kaavan ratkaisulla esitetään Ekokorttelin teollisuusalueen katuverkon muuttamista siten, että voimassa olevan asemakaavan pistokadut Ratahaka ja Hirvashaka yhdistetään läpiajettavaksi lenkkimäiseksi kaduksi sekä Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueiden tonttijaon muuttamista paremmin toimintaan soveltuviksi.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Maankäyttö ja kaavoitus

Kaavaselostuksessa on tuotu esille ja huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaavatilanne. Alueella on voimassa 25.5.2015 hyväksytty Limingan Ankkurilahden – Haarasillan – Liminganportin osayleiskaava 2040. Voimassa olevan asemakaavan sekä nyt esitetyn kaavan muutoksen ja laajennuksen maankäyttö on pääpiirteissään yleiskaavassa osoitetun mukaista. Alueen katuyhteyksien järjestelyillä laajat teollisuusalueet on jaettavissa pienempiin ja toteuttamisen kannalta tiiviimpiin osiin ja tontteihin, mikä todennäköisesti edistää kaavan toteuttamista.

Asemakaavaluonnoksessa laajennetaan T-1-korttelialuetta (teollisuus-, tuotanto- ja logistiikkapalvelujen korttelialue) nykyiseen rata-alueeseen saakka. Maakuntakaavassa ratayhteys on osoitettu merkittävästi parannettavana liikenteen ratavarauksena. Yleiskaavassa on vastaavan sisältöinen merkintä. Lisäksi yleiskaavassa radan itäpuolelle, alueelle, jolle nyt kaavassa on laajennettu T-1 -korttelialuetta on yleiskaavassa osoitettu tarkemmin selvitysalue, jonka käyttö ratkaistaan erillisellä suunnitelmalla. Väylävirasto on lausunnossaan tuonut esille sen, että radan ja radan ympäröivän maankäytön kehittämisessä tulee pitkällä aikavälillä varautua radan kehittämistarpeisiin ja varautua toisen raiteen toteuttamiseen, vaikka nämä ovat vielä pitkän aikavälin varauksia, eikä niiden toteuttamisesta vielä ole yksityiskohtaisia suunnitelmia. Liminka- Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelman laadinta on kuitenkin käynnistetty. Kaavoituksessa ja kaavan jatkosuunnittelussa tulee varmistaa Väyläviraston esittämät sekä yleispiirteisissä kaavoissa osoitetut radan kehittämistarpeet. Nyt esitetyssä kaavaratkaisussa korttelin

834 tontti 4 on myös haastavan muotoinen tavanomaiseen T-alueen käyttöön. Edellä mainitut radan aluevaraukset huomioiden kaavaratkaisua voi olla hyvä tarkistaa kokonaisuudessaan korttelissa 834.

Kaavamääräyksiin on kiinnitetty huomiota alueen korkeatasoiseen toteutukseen, mikä on hyvä asia niin lähiympäristön kuin valtakunnallisten maisema-arvojenkin kannalta. Kaavamääräysten lopullinen ohjausvaikutus jää toteutusta ohjaavan suunnitteluun ja lupavaiheen tulkintaan.

Luonnonsuojelu

Kaavaluonnos perustuu voimassa olevaan osayleiskaavaan ja sen taustaselvityksiin, jotka alkavat jo olla vanhentuneita eivätkä tarkkuudeltaan edusta asemakaavatasoa. Toisaalta suurin osa kaava-alueesta on peltoa ja ojitettua nuorta talousmetsää, millä perusteella voidaan arvioida, että maastonselvitystä ei tässä tapauksessa edellytetä. Olemassa olevat lajitiedot tulee tarkistaa aineistopyynnöllä, koska julkisesta aineistosta puuttuu pesimälinnustotietoja. Aineistohakun tulee viitata Suomen lajitietokeskuksen ohjeiden mukaisesti, sillä hakutulosta ei muutoin voi tarvittaessa tarkastella uudestaan. Luontoympäristön kuvausta tulee tarkentaa: esim. valtuusto, luontotyytit, liittyminen maisemaan. Linnustovaikutukset tulee arvioida tarkistetun hakutuloksen perusteella.

Ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa lausuntonaan, että kaavoituksessa tulee ottaa huomioon laitosten toiminnoista aiheutuvat haitat ja niille pitää varata riittävä alue, jolle esim. melu voi levitä ilman asumiselle tai virkistymiselle aiheutuvia haittoja. Asuntojen tms. herkkien kohteiden läheisyyteen ohjattavan teollisuuden tulisi aiheuttaa mahdollisimman vähän ympäristöhaittoja. Kaavoituksen yhteydessä on syytä tarkastella tulisiko rautatien varrelle sijoittuvalla alueella käyttää merkinnän T-1 (teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen alue) sijaan merkintää TY (teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Lähtökohtaisesti kaavoituksen vaikutuksesta mm. melutaso ei saisi kasvaa asunto- tms. melulle herkällä alueella. Kaavassa on tarpeen antaa määräyksiä mm. toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta ja melulle herkkien kohteiden muusta suojaamisesta. Myös Väyläviraston lausunnossa esitetyt tärinää koskevat asiat on syytä ottaa huomioon ympäristöhaittoja arvioitaessa.

Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän pima-kohteita.

Tulvasuojelu, hulevedet

Läheisen Temmesjoen kohtuullinen vesistötulva 1/20 a (eli kerran 20 vuodessa arvioitu vesistötulva) nostaa alueen ojat täyteen vettä. Vesi ei kuitenkaan tulvamallinnusten mukaan nouse ojista ylös 1/100 a (kerran sadassa vuodessa arvioidulla) tulvallakaan. Alueen hulevesien hallintaan pitää kiinnittää huomiota, jottei tulva- tai hulevesitulvatilanteessa alueen teollisesta toiminnasta aiheutu tulvimisen vuoksi ympäristölle haitallisia valumia. Hulevesien tarkastelussa tai suunnitelmassa voi kiinnittää huomiota mm. siihen, että pitäisikö alueella olla viivytyskapasiteettia sellaista tilannetta varten, jossa vesien hallintaa hankaloittaisi samanaikaisesti sekä runsas sadanta että samanaikainen Temmesjoen tulva. Todettakoon vielä, että viivytyslaitaiden kaivaminen voi osoittautua haasteelliseksi sulfaattimaiden vuoksi.

Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Kaavan tavoitteet ovat kannatettavia ja kaavaratkaisu edistää todennäköisesti alueen toteutumista. Lausunnossa nousevat esille erityisesti radan kehittämiseen sekä ympäristöhäiriöiden tai tulvimisen huomioiminen ja arvioiminen. Kaavahankkeen jatkosuunnittelussa on tarpeen huomioida tässä lausunnossa esitetyt näkökulmat. Kaavahankkeen sujuvan etenemisen

varmistamiseksi ja lausunnossa esitettyjen asioiden huomioimiseksi hankkeesta voidaan järjestää viranomaisten kesken neuvottelu ennen kaavan ehdotusvaihetta.”

Kaavoittajan vastine

Väyläviraston lausunnon mukaan lisäraide sijoittuisi toteutuessaan nykyisen raiteen länsipuolelle, eli ei Ekokorttelin kaava-alueen puolelle. Kaksoisraiteen ratasuunnittelu on käynnissä, mutta lisäraiteen mahdollisesti tarvitsema lisätila rata-alueeseen ei ole vielä tiedossa. Ekokorttelin asemakaavan muutos ei vaikeuta kaksoisraiteen toteuttamista.

Kaavaehdotuksessa korttelin 834 tonttijakoa muutetaan niin, että kortteliin muodostuu kolme Ratahakaan tukeutuvaa isoa teollisuustonttia. Tonttien ja radan väliin osoitetaan suojaviheralue, jolle voidaan tarpeen mukaan muodostaa meluvalleja istuttaa teollisuusaluetta suojaavaa kasvillisuutta. Suojaviheralueen myötä teollisuustontit jäävät myös hieman kauemmaksi radasta ja sen länsipuolella sijaitsevasta asutuksesta.

Teollisuusalueelle ei voi sijoittua sellaista toimintaa, joka häiriintyisi rautatiestä aiheutuvasta tärinästä, melusta tai runkomelusta. Rataa lähin rakentamisalueen raja on korttelissa 834 noin 80 metrin etäisyydellä radasta.

Suunnittelualueen lajitiedot on tarkistettu aineistopyynnöllä, jonka tiedot täydennetään kaavaselostukseen. Kaavaselostuksen luonnonympäristön kuvausta täydennetään.

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesiselvitys, jonka tiedot täydennetään kaavaselostukseen. Selvityksen perusteella annetaan hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä.

2.2 Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Limingan keskustasta koilliseen Tupoksen kylässä Haarasillan läheisyydessä. Alue rajautuu idässä Ouluntiehen ja lännessä Ylivieska – Oulu -rataosaan. Asemakaavamuutos koskee koko Ekokorttelin asemakaava-aluetta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa Ekokorttelin sisällä sijaitseva maa- ja metsätalousalue teollisuusalueeksi sekä järkevöittää teollisuuskortteleiden tonttijakoa ja kulkuyhteyksiä. Lisäksi asemakaavaa laajennetaan rautatiehen asti. Tavoitteena on kehittää Ekokorttelin aluetta vetovoimaiseksi ja toimivaksi kiertotalouteen keskittyväksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi.

Ylivieska-Oulu -rataosan kehittäminen ja lisäraidevaraukset

Ylivieska – Oulu -rataosa on kaavan suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa yksiraiteinen. Väyläviraston linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen (yhteensä kaksi raidetta). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavälin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa ja joista ei ole yksityiskohtaisia suunnitelmia. Rautatien läheisyyteen sijoittuvissa kaavoissa on turvattava lisäraiteen toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa.

Väylävirasto on laatinut vuonna 2021 selvityksen Tampere – Oulu -rataosuuden kehittämisestä (Rataosuuden Tampere – Oulu tarveselvitys, Väyläviraston julkaisu 12/2021, saatavilla: https://julkaisut.vayla.fi/pdf12/vj_2021-12_tampere-oulu_web.pdf). Tarveselvityksen tavoitteena on ollut muodostaa yhtenäinen näkemys rataosuuden Tampere – Oulu kehittämisestä huomioiden erityisesti välityskyvyn riittävyys sekä matka- ja kuljetusajat. Selvityksen aikana on käyty läpi tarkastelualueetta koskevat aikaisemmat selvitykset ja suunnitelmat sekä selvitetty ratakapasiteetin pullonkaulat ja radan suurinta nopeutta rajoittavat tekijät. Selvityksen lopputuloksena on esitetty kehittämisspolku, joka ulottuu vuoteen 2050 saakka. Selvityksessä on tutkittu kaksoisraideosuuksien rakentamista vaiheittain Tampereen ja Seinäjoen välille sekä

Ylivieskan ja Oulun välille. Ylivieska – Oulu -rataosan osalta selvityksessä on esitetty ensimmäisessä vaiheessa 2020-luvulla toteutettavaksi kaksoisraide Liminka – Oulu -välille sekä Hirvienen ja Kankaan liikennepaikkojen parantamista. Ylivieska – Oulu -rataosan toteuttaminen kokonaisuudessaan kaksiraiteiseksi on arvioitu tarpeelliseksi toisessa vaiheessa 2030- ja 2050-lukujen välillä.

Väylävirasto on laatinut Liminka – Oulu -rataosan kaksoisraiteesta yleissuunnitelman vuonna 2010 (Liminka – Oulu kaksoisraiteen ja Oulun kolmioraiteen yleissuunnitelma 2010), jota ei ole ratalain mukaisesti hyväksytty. Oulun seudun MAL-sopimukseen 2020-2031 kirjatun pääradan kehittämistoimenpiteiden mukaisesti Väylävirasto on käynnistänyt syksyllä 2021 Liminka – Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelman laadinnan. Yleissuunnitelman mukaan uusi raide sijoituu nykyisen raiteen länsipuolelle. Kaksoisraiteen tarkka sijainti ja tilantarve esitetään laadittavassa ratasuunnitelmassa. Ekokorttelin asemakaavamuutoksessa on tarpeen huomioida Liminka – Oulu -kaksoisraiteen tilantarpeet laadittavan ratasuunnitelman mukaisesti.

Hulevedet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa radan varteen uusia teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueita, joiden rakentamisen myötä hulevesien muodostuminen alueella tulee lisääntymään merkittävästi. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen laatia hulevesiselvitys, jossa tarkastellaan hulevesien viivytystarvetta ja vesien pois johtamista alueelta. Väylävirasto huomauttaa, että alueen rakentamisen myötä lisääntyviä hulevesiä ei saa ohjata radan kuivatusjärjestelmiin vaikeuttamaan radan kuivatusta. Hulevedet eivät myöskään saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Mikäli hulevesiä ohjataan radan alittaviin rumpuihin, tulee selvittää rumpujen kapasiteetin riittävyys lisääntyville hulevesille. Tarkastelut tulee tehdä Väyläviraston ohjeen mukaisesti: Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 5/2013, saatavilla:

https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo_2013-05_teiden_ja_ratojen_web.pdf

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinän torjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lpr_m) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja

luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

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

Kaavoittajan vastine

Väyläviraston lausunnon mukaan lisäraide sijoittuisi toteutuessaan nykyisen raiteen länsipuolelle, eli ei Ekokorttelin kaava-alueen puolelle. Kaksoisraiteen ratasuunnittelu on käynnissä, mutta lisäraiteen mahdollisesti tarvitsema lisätila rata-alueeseen ei ole vielä tiedossa. Ekokorttelin asemakaavan muutos ei vaikeuta kaksoisraiteen toteuttamista.

Suunnittelualueelle on tehty hulevesiselvitys, jonka tiedot täydennetään kaavaselostukseen. Selvityksen perusteella annetaan hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä.

Suunnittelualueelle ei ole tehty rataliikenteen melu- tai tärinäselvitystä. Alue kaavoitetaan kokonaisuudessaan teollisuusalueeksi, jonka toiminnot eivät ole herkkiä rataliikenteestä aiheutuvalle melulle, tärinälle tai runkomelulle. Rataa lähin rakentamisalueen raja on korttelissa 834 noin 80 metrin etäisyydellä radasta.

2.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

”Limingan kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa koskien Limingan Ekokorttelin asemakaavan muutosta, luonnosvaihe. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee Tupoksen kylässä Haarasillan läheisyydessä. Ekokortteli rajautuu idästä Ouluntiehen ja lännestä junarataan. Kaavamuutos koskee Ekokorttelin alueen asemakaavan kortteleita 800-805 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja suojaviheralueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 830-834. Kaava-alueen koko on noin 61 ha. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa Ekokorttelin sisällä sijaitseva maa- ja metsätalousalue teollisuusalueeksi sekä järkevöittää teollisuuskortteleiden tonttijakoa ja kulkuyhteyksiä. Lisäksi asemakaavaa laajennetaan rautatiehen asti. Ekokorttelin aluetta halutaan kehittää vetovoimaiseksi ja toimivaksi kiertotalouteen keskittyväksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi. Kaavaluonnos ja -selostus on päivätty 5.1.2022.

Limingan kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavat. Maakunta-kaavassa 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). Lisäksi alueella on voimassa oikeusvai-
kutteinen Limingan Ankkurilahden – Haarasillan – Liminganportin osayleiskaava 2040. Yleis-
kaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi
(Tlog) sekä selvitysalueeksi (SE). Aluetta sivuava Ouluntie on merkitty historialliseksi Pohjan-
maan rantatien tielinjaksi. Alueen asemakaava on hyväksytty 22.8.2016. Asemakaavassa suun-
nittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi (T-1), maa-
ja metsätalousalueeksi (M), suojaviheralueeksi (EV) sekä maantien alueeksi.

Limingan lakeuden maisema-alue on laaja, omaleimainen ja monipuolinen kokonaisuus. Avoi-
melle ja alavalle maisema-alueelle tyypillinen, omaleimaisuutta luova erityispiirre ovat pitkät
ja laajat, paikoin silmänkantamattomat näkymät. Suunnittelualuetta sivuava Ouluntie on osa
vanhaa Pohjanmaan rantatietä, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympä-
ristö (RKY-09). Pohjanmaan rantatie on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista.
Rantatie on ollut Pohjanmaan tärkein tie ja Lapin läänin alueella pitkään ainoa maantie. Limin-
galla sijaitseva Ouluntien osuus ei kuulu Pohjanmaan rantatien parhaiten säilyneisiin, valta-
kunnallisesti merkittäviin osuuksiin. Selostuksessa mainitaan, että Pohjois-Pohjanmaan raken-
nettu kulttuuriympäristö 2015-selvityksessä Ouluntie on arvotettu maakunnallisesti arvok-
kaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tällä viitataan todennäköisesti selvityksen kohtee-
seen Pohjanmaan rantatie. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) huomioidaan niin,
että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot turvataan.

Asemakaavamääräyksessä 1. tuodaan esille valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue
ja hyvä asia on, että toteutuksessa pitää kiinnittää huomiota siihen, miten rakentaminen ja
muut ratkaisut rajautuvat avoimeen maisemaan ja pitää pyrkiä edustavuuteen ja yhtenäiseen
ilmeeseen. Määräyksessä 2. tuodaan esille, että kortteleissa 831 ja 832 rakennusten Ouluntien
puoleisten julkisivujen tulee olla edustavia. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huo-
mautettavaa kaavaluonnoksesta.”

[Kaavoittajan vastine](#)

[Merkitään tiedoksi.](#)

2.4 Oulu-Koillismaan pelastuslaitos

”Limingan kunnalla on käynnissä kaavahanke, jonka tarkoituksena on kaavoittaa kunnan omis-
tamia alueita teollisuusalueeksi ja samalla järkevöittää teollisuuskortteleiden tonttijakoa ja
kulkuyhteyksiä. Alue sijaitsee Tupoksen kylässä Haarasillan pohjoispuolella Ouluntien (vt4) ja
Tupoksentien välisellä alueella. Alueelle tavoitellaan erityisesti kiertotalouteen keskittyviä te-
ollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen toimijoita. Asemakaavan muutoksesta ja laajennuk-
sesta on valmistunut luonnos, josta pyydetään mm. pelastuslaitoksen lausuntoa.

Kaava-alueen läheisyyteen on kohdistunut sulamisvesitulvien yhteydessä muodostuneita jää-
padoista aiheutuneita hälytystehtäviä. Koska alue on tasaista ja alavaa, on kyseisten tulvatilan-
teiden hallinta pelastuslaitoksen toimenpitein erittäin vaikeaa. Ekokorttelin suunnittelussa ja
toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota tulvasuojeluun. Laskennallisten vesistötul-
vien ohella on kiinnitettävä huomiota jääpatotulviin. Rakentamista tai esim. kiertotaloudessa
käytettäviä lajittelu-, väliavarastointi- tms. alueita ei pitäisi osoittaa tulvariskialueille. Hulevesien
johtamisessa keskeisten ojien, kuten Keskeyojan ja Ruhko-ojan riittävään välityskykyyn sekä
ojien tarpeelliseen perkaukseen ja muuhun ylläpitoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pe-
lastuslaitos ei suosittele pengertämistä rakennettavien alueiden tulvasuojaukseen (muodos-
tuu ylläpidettävä pato).

Oulu-Koillismaan pelastustoimialueella ja muualla Suomessa on tapahtunut useita vaikeasti
sammutettavia kiertotalousalueiden tulipaloja. Kaava-alueen vesijohtoverkkoa suunniteltaessa

on huomioitava pelastuslaitoksen sammutusvesihuollon tarpeet (2-3 mahdollisimman hyvä-tuottoista palopostia).

Kiertotalousalueita, energijätealueita, energiapuuterminaaleja jne. koskevien alueiden suunnittelussa on yleensä pyritty siihen, että alueelle tulisi ympäristie. Ekokorttelin kaavaluonnoksessa esitetty tiestö vastaa kohtalaisen hyvin pelastuslaitoksen toimintaedellytysten tarpeisiin. Ympäristien puuttuminen saattaa joissain tilanteissa edellyttää korttelin sisäistä ajotietä (pelastustiet).

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.”

Kaavoittajan vastine

Suunnittelualueelle on tehty hulevesiselvitys, jonka tiedot täydennetään kaavaselostukseen. Selvityksen perusteella annetaan hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan läheisen Temmesjoen kohtuullinen vesistötulva 1/20 a (eli kerran 20 vuodessa arvioitu vesistötulva) nostaa alueen ojat täyteen vettä. Vesi ei kuitenkaan tulvamallinnusten mukaan nouse ojista ylös 1/100 a (kerran sadassa vuodessa arvioidulla) tulvallakaan.

Pelastuslaitoksen sammutusvesihuollon tarpeet tuodaan esiin kaavaselostuksessa, mutta asia ratkaistaan vasta kaavaprosessin jälkeen vesijohtoverkon suunnittelussa. Kunnallisteknisille verkostoille on varattu kaavaehdotuksessa tilaa katualueille ja ET-alueille.

2.5 Limingan vesihuolto

”Limingan kunnan Ekokorttelin asemakaavan muutoksesta

Limingan kunta on pyytänyt lausuntoa Limingan Vesihuolto Oy:ltä koskien Limingan kunnan Ekokorttelin asemakaavan muutos- ja laajennusluonnosta alueen vesihuollon tarpeiden ja vaatimusten huomioimiseksi lopullisessa asemakaavassa.

Alueen vesihuollon yleinen tila

Ekokortteli sijaitsee kaukana Limingan vesihuollon jätevesiverkostosta ja vaatii tästä syystä pitkän ja kustannuksiltaan kalliin jätevesisiirtolinjan rakentamista. Jotta Ekokorttelin veden saanti voidaan riittävästi turvata, vaatii myös vesijohto runkolinjan rakentamista jätevesiviemärsiirtolinjan yhteydessä, joka myös lisää Ekokorttelin vesihuollon rakentamiskustannuksia.

Limingan nykyinen vesihuoltoverkosto alkaa olla osalla alueista kapasiteettinsä äärirajoilla. Limingan keskusta-alue kuuluu viemäröinnin osalta näihin alueisiin. Keskustan läpi kulkeva runkojätevesiviemäri on liian pieni ja on tällä hetkellä toimintakapasiteettinsä rajoilla. Ekokorttelin vesihuollon rakentamisen yhteydessä pitää varautua kunnan laajenemistarpeisiin ottamalla huomioon vesihuollon rakentamisessa tulevaisuudessa Limingan keskustan kiertävän jätevesisiirtoviemäriin rakentaminen. Siirtoviemäri tulisi kulkemaan Ekokorttelin kautta. Tämä pitää huomioida tulevan pumppaamon ja siirtoviemäriin mitoituksessa, joka lisää osaltaan Ekokorttelin vesihuollon rakentamiskustannuksia.

Kaavan mukainen vaadittava vesihuollon rakentaminen

PV 200 - 225 mm jätevesisiirtolinja pitää rakentaa Ekokorttelista 3 100 m matkalle Kurkunoja Ruohokari alueen pumppaamolta Selkämaantienvartta Ouluntien varteen KUVA B. Jätevesisiirtolinjan yhteydessä pitää rakentaa 160 mm vesijohtorunkolinja. Molemmilla johdoille pitää tehdä Tupoksentien ja junan radan alitukset. Ekokortteliin pitää rakentaa tulevaisuuden siirtokapasiteetin mukainen tehoilta ja tilavuudelta riittävä jätevesipumppaamo.

Kunnan tulee määrittellä pitääkö alueelle rakentaa palovesiasema.

Mahdollinen hulevesiverkoston rakentaminen vaatii määrittelyn, mihin alueella voidaan johtaa hulevedet.

Vesihuollon rakentamistarpeiden huomioiminen kaavassa

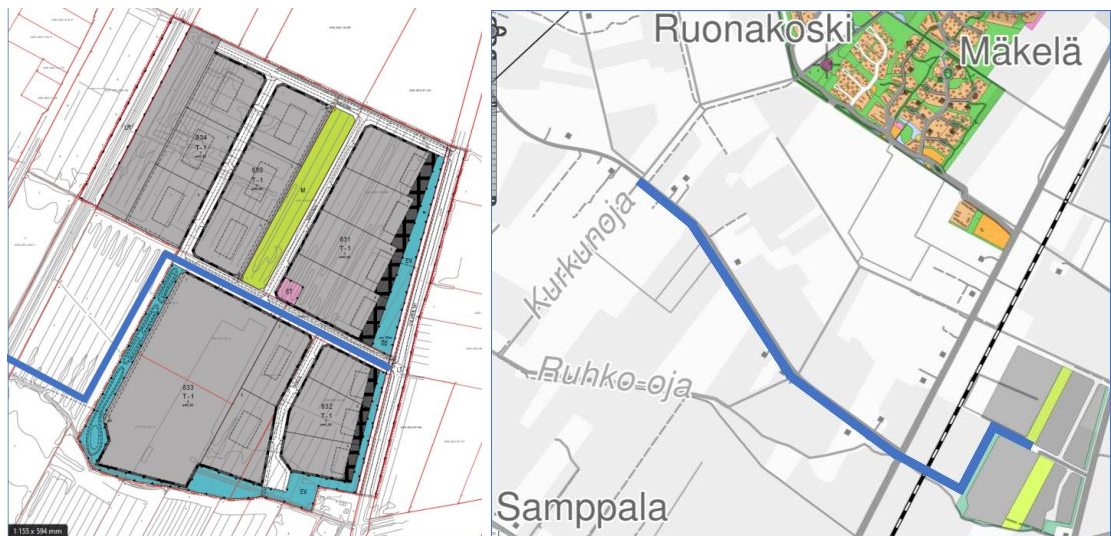
Pumppamolle pitää olla varattuna n. 15m x 15m sijoitusalue. Kaavaan merkitty ET-alue on sijaintinsa puolesta hyvä, jos se on riittävän suuri pumppamolle. Myös kaapelioperaattoreilla on todennäköisesti alueelle laitteiden sijoitustarpeita, joten sen tulee olla riittävän suuri.

Jos alueelle pitää rakentaa palovesiasema, niin sille pitää määrittää sijainti ja varata kaavassa oma alue.

Jos kaava-alueelle pitää rakentaa hulevesiverkosto, niin kaavassa tulee ottaa huomioon alueet minne hulevedet voidaan johtaa ja purkuputki- / avo-ojajohdot kaduilta purkualueille.

Kaavassa tulee huomioida jätevesisirtolinjan rakentaminen KUV A. Kaavaan tulee määrittellä 10 m leveä vesihuollon johtojen sijoitusalue, johon johdot voidaan rakentaa ja niille jää tulevaisuudessa huoltotilille ja mahdollisille korjaustöille riittävä rakentamaton ala.

Maa-alueiden kunnan omistukseen hankkimisen yhteydessä tulisi hankkia myös vesihuollon vaatimat johtosijoitusalueet KUVAT A ja B, jolloin kaavan mukainen vesihuollon rakentaminen ja suunnittelu helpottuu ja nopeutuu merkittävästi. Jos johtosijoituslupien / maa-alueiden hankkiminen jää vesihuollon rakentamisvaiheen yhteyteen, voi vesihuollon rakentaminen vaikeutua ja viivästyttää alueen rakentamista merkittävästi.



Vasemmalla kuva A ja oikealla kuva B.

Mahdollinen kaava-alueen laajeneminen

Vesihuollolle tulee saattaa tietoon, onko tulevalle Ekokorttelin kaavalle laajenemiskaavailuja tulevaisuudessa. Jos on, niin mille alueille ja minkä laajuisina. Vesihuollon tulee pystyä ottamaan jo nykyisessä rakennusvaiheessa huomioon mahdolliset kaavan laajenemistarpeet.”

Kaavoittajan vastine

Ekokorttelin alueella kunnallistekniset johdot ja -linjat sijoitetaan katualueille. Ratahaka, jolle jätevesiirtoviemärin rakentamista lausunnossa ehdotetaan, on leveydeltään 36 metriä, eli viemäriinja suoja-alueineen mahtuu katualueelle hyvin. Jätevesipumppaamo on mahdollista sijoittaa ehdotetulle ET-alueelle tai kaavaehdotuksen EV-alueille.

Suunnittelualueelle on tehty hulevesiselvitys, jonka tiedot täydennetään kaavaselostukseen. Selvityksen perusteella annetaan hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä. Hulevesiselvityksessä on määritelty hulevesien purkupisteet.

Tarvittavat palovesiasemat on mahdollista sijoittaa katualueelle tai ET-korttelialueelle. Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen lausunnon mukaan alueelle tarvitaan 2-3 mahdollisimman hyvätuottoista palopostia. Palopostien tai palovesiasemien tarkempi sijainti määritellään alueen vesihuoltoverkoston suunnittelun yhteydessä.

Ankkurilahti-Haaransilta-Liminganportti osayleiskaavassa Ekokorttelin teollisuusalue on nyt asemakaavoitettavaa aluetta laajempi. Yleiskaavatilanne on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 3.2.3.