



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

EKOKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Selostus liittyy 5.1.2022 päivättyyn asemakaavaluonnokseen. Asemakaavan muutos koskee Ekokorttelin asemakaavan kortteleita 800-805 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja suojaviheralueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 830-834.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Ekokorttelin asemakaavan muutos ja laajennus	
Kaavan laatija Limingan kunta kaavoitus Venanzia Rizzi kunnanarkkitehti venanzia.rizzi@liminka.fi puh. 050 5259 352	 Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi
Kaavan vireilletulo Vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa kuulutuksessa (julkaistu nettisivulla) sekä lehti-ilmoituksessa xx.xx.2022.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kunnanhallituksessa x.x.2022 § Hyväksytty kunnanvaltuustossa x.x.2022 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut voimaan x.x.2022.	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Limingassa Tupoksen kylässä Haarasillan läheisyydessä. Ekokortteli rajautuu idästä Ouluntiehen ja lännestä junarataan. Kaavamuuotos koskee koko Ekokorttelin asema-kaava-alueetta. Kaava-alueen koko on noin 61 ha.

Kaava-alueeseen kuuluvia kiinteistöjä ovat 425-402-69-23, 425-402-52-47, 425-402-119-36, 425-403-29-9, 425-403-29-10, 425-402-73-25, 425-403-14-25, 425-403-29-8, 425-1-9901-1, 425-895-0-847, 425-402-1-205





Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla. (Kartta: Oulun seudun karttapalvelu)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Ekokorttelin asemakaavan muutos ja laajennus.

Limingan kunta on hankkinut omistukseensa maa-alueita Ekokorttelin asemakaavan alueelta ja sen läheisyydestä. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on kaavoittaa kunnan hankkimat maat teollisuusalueeksi ja samalla järkevöittää teollisuuskortteleiden tonttijakoa ja kulkuyhteyksiä.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on kehittää Ekokorttelin aluetta vetovoimaiseksi ja toimivaksi kiertotalouteen keskittyväksi teollisuus- varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi.



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Muinaisjäännökset	8
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät.....	8
3.1.6	Maanomistus	8
3.2	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	8
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2	Maakuntakaava.....	10
3.2.3	Yleiskaava.....	14
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	15
3.2.5	Rakennusjärjestys	16
3.2.6	Pohjakartta.....	16
3.2.7	Rakennuskiellot.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset.....	17
4.3.2	Vireilletulo.....	17
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4.6	Nähtävillöön aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	18



5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1	Kaavan rakenne.....	18
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.1.2	Palvelut	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	19
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	19
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen	22
5.4.5	Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	22
5.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.7	Nimistö.....	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy ehdotusvaiheessa)
Liite 4	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy hyväksymisvaiheessa)



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 17.5.2021 § 157.
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu xx.xx.2022.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville xx.xx.2022. (MRL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2022 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa x.x.2022 §. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2022 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa xx.xx.2022 §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.2022 §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2022 §
Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut voimaan xx.xx.2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella teollisuusalueen sisällä sijaitseva maa- ja metsätalousalue muutetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi. Osittain nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kiinteistö 425-402-69-23 kaavoitetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi ja rautatiealue sisällytetään asemakaavaan. Ekokorttelin teollisuusalueen katuverkkoa muutetaan siten, että voimassa olevan asemakaavan pistokadut Ratahaka ja Hirvashaka yhdistetään läpiajettavaksi lenkkimäiseksi kaduksi. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueiden tonttijakoa muutetaan siten, että tontit sopivat entistä paremmin teollisuustoimintaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos ja laajennus on tullut voimaan. Ennen tonttien luovuttamista rakentajille tulee alueelle rakentaa kadut ja kunnallistekniset verkostot, joiden rakentamista vastaavat Limingan kunta, Oulun seudun sähkö ja Limingan Vesihuolto Oy.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osittain toteutunutta teollisuusaluetta. Teollisuusalueelle on rakennettu yksi katu, Ratahaka, joka johtaa tähän mennessä ainoalle käytössä olevalle teollisuustontille (korttelin 803 tontti 1). Alueen rakentamattomat osat ovat peltoa ja metsää.

Suunnittelualueita rajaa idän puolelta Ouluntie (seututie 847) ja lännen puolelta rautatie. Alueen etäisyys Limingan keskustasta on noin 4,5 km ja Tupoksen taajaman keskuksesta noin 3 km.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajaus ja voimassa oleva asemakaava ortoilmakuvalla (ilmakuva Limingan kunta).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen Limingan lakeuden kulttuurimaisema.

Limingan lakeuden maisema-alue on laaja, omaleimainen ja monipuolinen kokonaisuus. Maisemalle tyypillisiä ominaispiirteitä ja alueen merkittävimpiä identiteettitekijöitä ovat elinvoimaiset maatalousalueet ja taajama-alueet sekä Liminganlahden luonnonympäristö, rannikon maankohoamisalueet ja sukessiovyöhykkeet. Avoimelle ja alavalle maisema-alueelle tyypillinen, omaleimaisuutta luova erityispiirre ovat pitkät ja laajat, paikoin silmäkantamattomat näkymät. Maisemakuva on pääpiirteissään yhtenäinen ja vaikuttava.



Suunnittelualueen maisemakuva on tilkkutäkkimäinen ja se koostuu pienehköistä pelto- ja metsäsaarekkeista. Maisema-alueelle tyypillisiä laajoja peltoaukeita on Ouluntien itäpuolella ja Temmesjoen varrella.

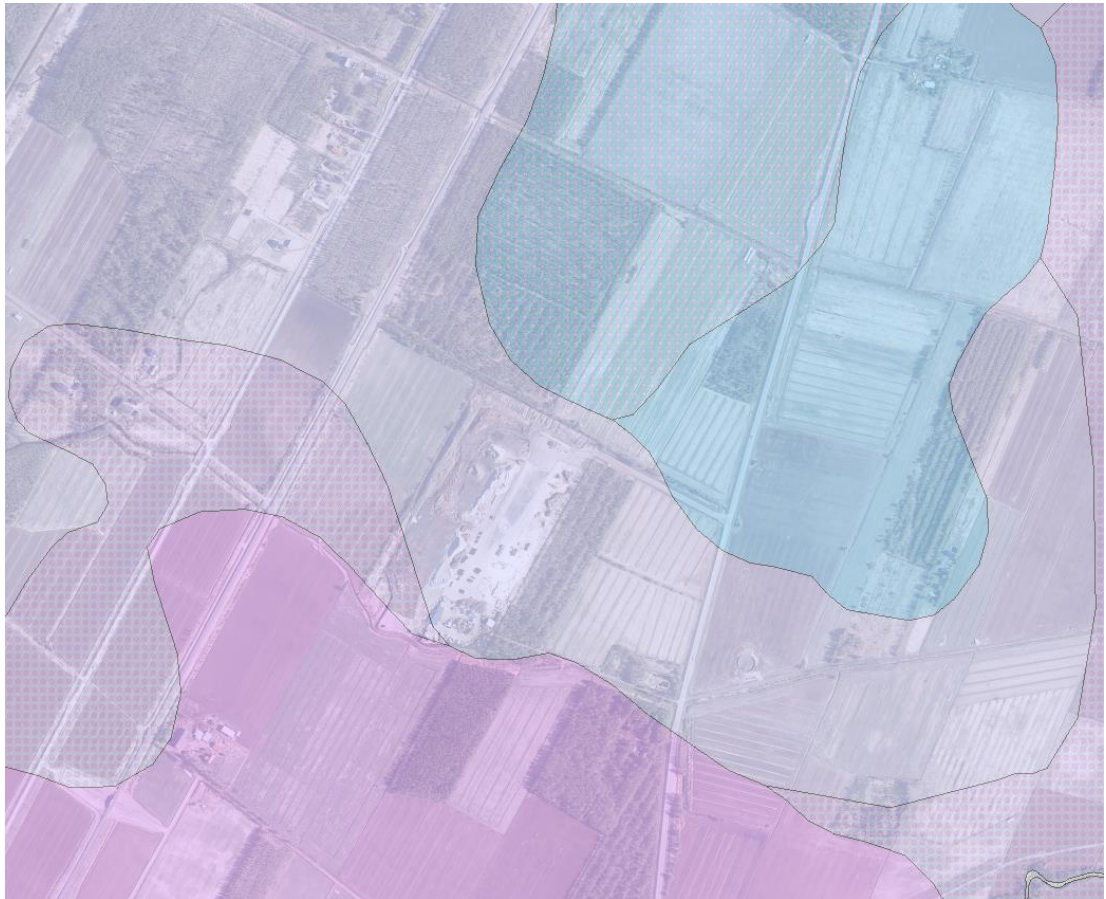
Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueen rakentamattomat osat ovat peltoa ja metsää. Ouluntien varrella kasvaa pajukkoa ja nuorta lehtipuustoa. Aluetta reunustaa kaksi valtaojaa: pohjoisessa Keskiöja ja etelässä Ruhko-oja.

Alueen uhanalaistiedot on tarkistettu Laji-fi -tietokannasta 12.10.2021. Tietokannan mukaan suunnittelualueella on tehty joitakin yksittäisiä linnustohavaintoja: kuovi (silmälläpidettävä), kiuru (silmälläpidettävä, rauhoitettu), pensastasku (vaarantunut, rauhoitettu), taivaanvuohi (silmälläpidettävä, rauhoitettu), naurulokki (vaarantunut, rauhoitettu). Kyseessä olevat havainnot ovat kansalaishavaintoja tai asiantuntevien harrastajien tekemiä.

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on hiesua ja savea. GTK:n ennakkotulkinnan mukaan happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella on todennäköistä. Tarkempia tutkimuksia happamista sulfaattimaista ei Limingan alueella ole tehty. Pinnanmuodoiltaan alue on erittäin tasainen.



Kuva 3 Ote suunnittelualueen maaperäkartasta. Siniset alueet ovat savea, kellertävät alueet hiesua ja vaaleanpunaiset alueet hienoa hietaa. (Kartta: GTK:n maankamara-palvelu)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset ja toiminta

Suunnittelualueella ei ole vielä rakennuksia lukuun ottamatta kahta pientä apurakennusta alueen ainoalla toiminnassa olevalla teollisuustontilla. Tontilla toimivat yritykset keskittyvät jätehuoltoon ja kiertotalouteen. Tontille sijoittuu tällä hetkellä kuntalaisille tarkoitettu Limingan



lajitteluasema, polttokelpoisen jätteen lajittelulaitos ja biojätteen siirtokuormaustasema sekä metalliromun kierrätykseen keskittynyt yritys. Toiminnalla on voimassa olevat ympäristöluvut.

Suunnittelualueen eteläpuolella sen välittömässä läheisyydessä on kaksi asuinkäytössä olevaa pihapiiriä. Alueen ympäristössä on harvakseltaan haja-asutustyyppistä asuinrakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueetta sivuva Ouluntie on osa vanhaa Pohjanmaan rantatietä. Pohjanmaan rantatie on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista. Ratsupolusta 1600-luvulla kehittynyt maantie on kulkenut Turusta Tukholmaan Pohjanlahden ympäri. Rantatie on ollut Pohjanmaan tärkein tie ja Lapin läänin alueella pitkään ainoa maantie.

RKY-kohdekuvauksen mukaan Limingalla sijaitseva Ouluntien osuus ei kuulu Pohjanmaan rantatien parhaiten säilyneisiin, valtakunnallisesti merkittäviin osuuksiin. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä Ouluntie on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Liikenne

Ekokorttelin itäpuolella kulkee Ouluntie (seututie 847), joka on alueen merkittävin liikenneväylä. Ouluntie liittyy valtatie 4:än etelässä Haaransillan liikenneympyrän ja pohjoisessa Tupoksen eritasoliittymän kautta. Alueen länsipuolelta kulkee pääradan Oulu-Ylivieska rataosuus. Lähimmät junaradan alitukset ovat Tupoksen Oikotie ja Temmesjoen pohjoispuolella sijaitseva yksityistien alikulku. Suunnittelualueelle on toteutettu Ratahaka-nimistä katu noin 550 metriä.

3.1.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännökset on tarkistettu museoviraston tietokannasta 19.10.2021.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Tärinä ja melu

Suunnittelualueella esiintyy rautatien liikenteestä aiheutuvaa melua. Ankkurilahti-Haaransilta-Liminganportti osayleiskaavaa varten tehdyn selvityksen mukaan rautatien laskennallinen 55 dB:n melualue ulottuu noin 250 metrin etäisyydelle radasta.

Suunnittelualueella esiintyy todennäköisesti junaliikenteestä aiheutuvaa tärinää, mutta alueelle ei ole tehty tärinäselvityksiä.

Teollisuustoiminnan ympäristövaikutukset

Suunnittelualueelle sijoittuu jätteiden käsittelyyn ja kiertotalouteen liittyvää yritystoimintaa, jonka ympäristövaikutuksia ohjataan Ympäristönsuojelulain mukaisten ympäristölupien kautta.

3.1.6 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Limingan kunnan omistuksessa. Alueella on yksi yksityisen omistama kiinteistö. Rautatiealueen ja Ouluntien tiealueen omistaa valtio.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.



Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, 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 asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselä 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-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
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
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveys- haittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuk- sille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toiminto- jen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolus- tuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön ar- vojen turvaamisesta.



Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

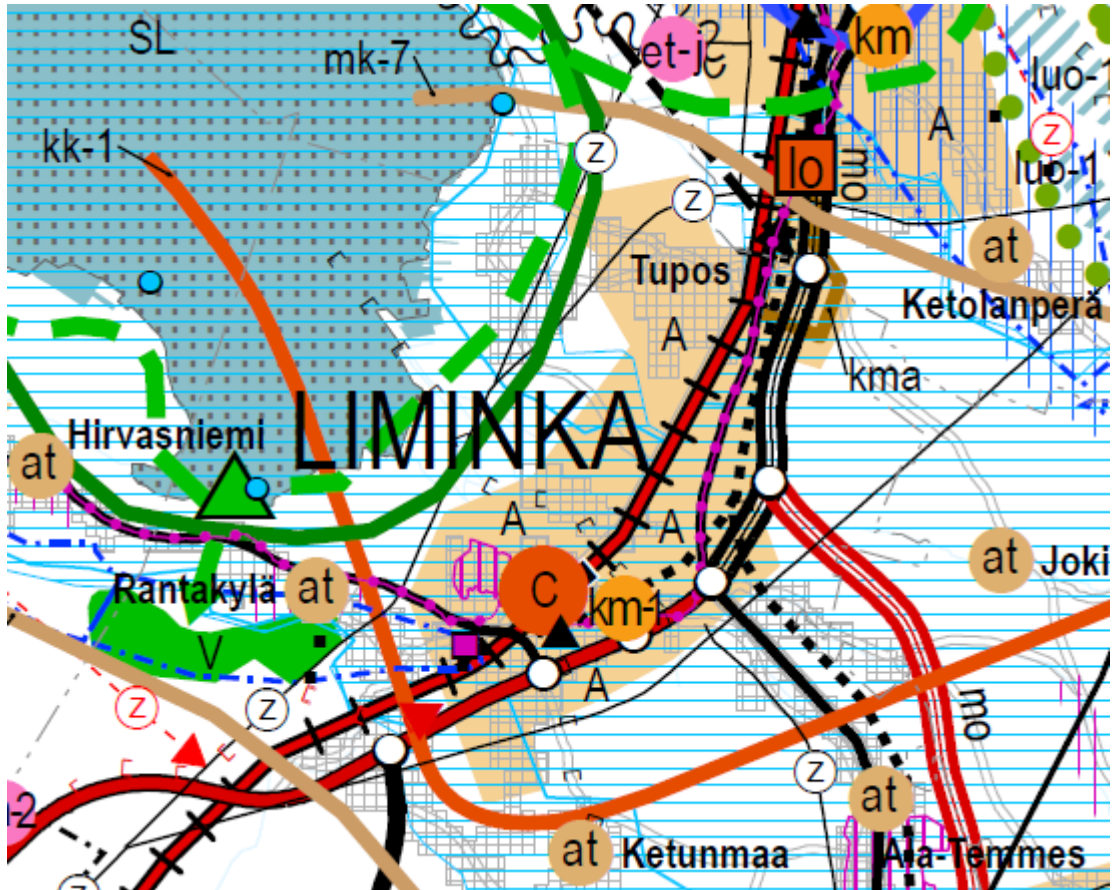
3.2.2 Maakuntakaava

Limingan kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

- 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taa-jamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maa-seudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Kaavasta on valitettu, mutta maakuntahallitus on 5.11.2018 päättänyt kaavan voimaantulosta MRL 201 §:n nojalla. Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset, mutta KHO:een on tehty kaksi valituslupahakemusta. Valitukset eivät koske suunnittelualueen maakuntakaavamerkintöjä. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut vireille lokakuussa 2021.





Kuva 4 Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (kartta: Pohjois-Pohjanmaan liitto 5.11.2018)

Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamerkinnot:

kk-1

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: OULUN KAUPUNKISEUTU

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Oulun valtakunnanosakeskuksen 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 suuryksiköjä, 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 Oulujokilaaksosta sekä keskeistä kaupunkiseuturakennetta yhdistävästä virkistysaluekehästä koostuvan yhtenäisen vihervyöhykkeen muodostuminen on turvattava.

mk

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maataloutta ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja



kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla:

- Limingan lakeus

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen 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 Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ



Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo kaikista maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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 toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottavaksi keskukseksi. 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.

st/yt/pk

SEUTUTIE, YHDYSTIE TAI PÄÄKATU

Merkinnällä osoitetaan liikennejärjestelmän kokonaisuuden kannalta merkittävät seututiet, yhdystiet tai pääkadut

MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEEN PÄÄRATA

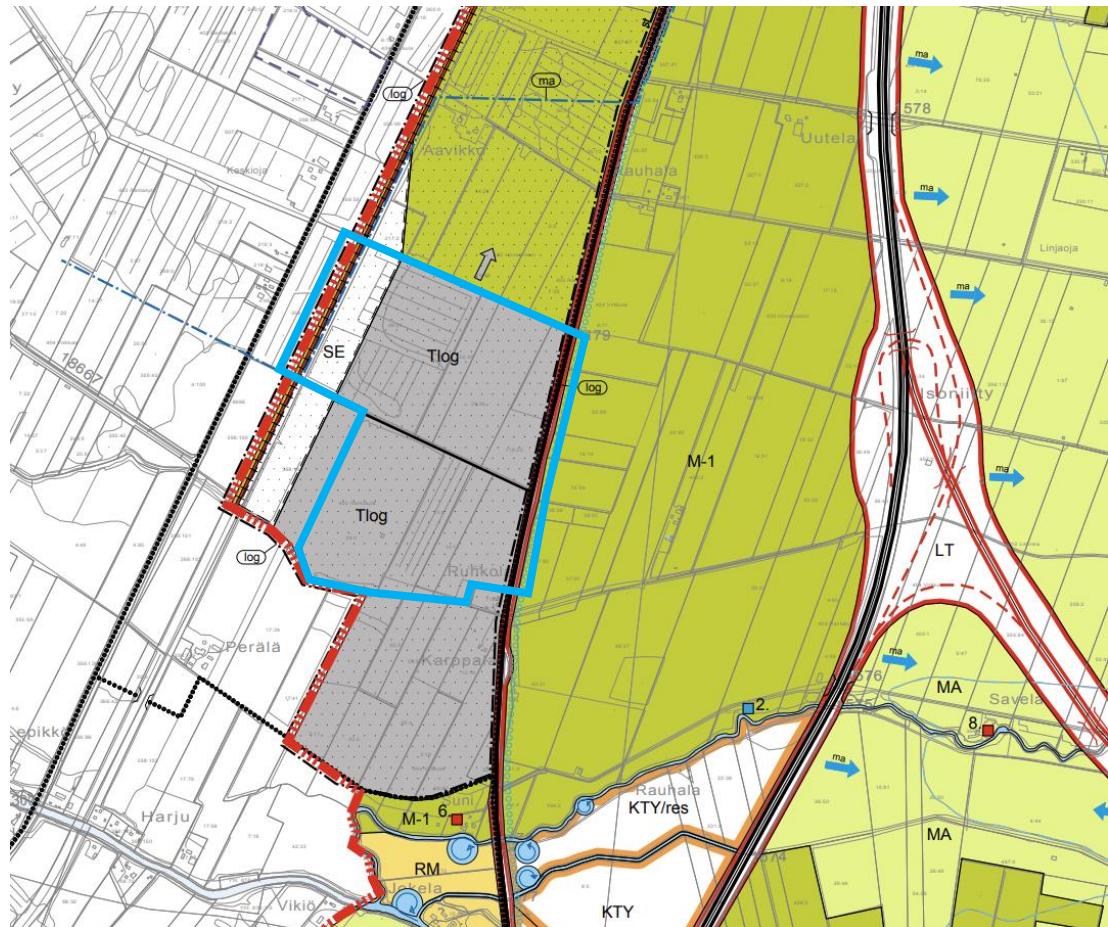
Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean henkilöjunaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen ka kaksoisraiteeseen.



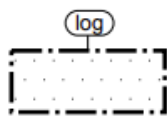
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 25.5.2015 hyväksytty Limingan Ankkurilahden – Haarasillan – Liminganportin osayleiskaava 2040. Voimassa oleva osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja se ohjaa alueen asemakaavoitusta.



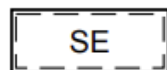
Kuva 5 Ote Ankkurilahden – Haarasillan – Liminganportin osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Asemakaava-alueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

Suunnittelualueella koskevat yleiskaavamerkinnot:



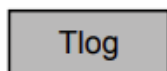
LOGISTIIKKAVYÖHYKETTÄ TUKEVAN TOIMINNAN ALUE

Alue kuuluu Kempele-Liminka -logistiikkavyöhykkeeseen. Alueelle tulee laatia asemakaava.



SELVITYSALUE

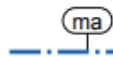
Selvitysalue varataan logistiikkavyöhykkeen tarpeisiin. Selvitysalueen maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillisellä suunnitelmalla.



TEOLLISUUS-, VARASTO- JA LOGISTIIKKAPALVELUJEN ALUE.

Alueelle tulee laatia asemakaava.





VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

Merkinällä osoitetaan Limingan lakeuden valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue. Vaikutukset arvokkaaseen ympäristöön on huomioitava alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja muussa maankäytössä. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava siten, että niistä ei aiheudu maisema-, eikä ympäristöhaittaa.



HISTORIAALLINEN POHJANMAAN RANTATIEN TIELINJA



SEUTUTIE



MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEEN PÄÄRATA

Merkinällä osoitetaan nopean junaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen rataosa Etelä-Suomesta Ouluun.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean junaliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

6. HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää kaikkien suurempien maata muokkaavien toimenpiteiden suunnittelun yhteydessä.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.8.2016 hyväksytty Ekokorttelin asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi, jolla ei saa käsitellä ympäristölle vaarallisia aineita ja jolla toiminta saattaa edellyttää ympäristölupaa (T-1), maantien alueeksi (LT), suojaviheralueeksi (EV) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).





Kuva 6 Ote Limingan asemakaavayhdistelmästä (ei mittakaavassa).

3.2.5 Rakennusjärjestys

Limingan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.6.2017.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 §:n mukainen ja ajan tasalla.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen taustalla on Limingan kunnan tahto kehittää Ekokorttelista vetovoimainen ja toimiva kiertotalouteen ja logistiikkaan keskittynyt teollisuusalue. Kunta on voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen hankkinut Ekokorttelin alueelta maa-alueita omistukseensa, mikä mahdollistaa alueen teollisuustonttien järjestelyn entistä toimivammaksi kokonaisuudeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 17.5.2021 § 157.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:ssä. Lukkaroinen Arkkitehdeilla on voimassa oleva kaavasuunnittelun puitesopimus Limingan kunnan kanssa. Puitesopimus on kilpailutettu alkuvuodesta 2020. Kaavoitusta ohjaa Limingan kunnanarkkitehti ja muu kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joita kaavan sisältö koskee. Tarkempi luettelo osallisista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksessa ja kunnan internetsivuilla xx.xx.2022.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavan sisältöön julkisten nähtävillöiden kautta sekä kaavaluonnoksen nähtävillöiden aikana järjestettävässä infotilaisuudessa. Osalliset voivat lisäksi olla yhteydessä kuntaan ja suunnittelijoihin koko kaavaprosessin ajan.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on esitelty yksityiskohtaisesti liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen ja tarvittaessa neuvotteluiden kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Ekokorttelin aluetta vetovoimaiseksi ja toimivaksi kiertotalouteen keskittäväksi teollisuus- varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi sekä varautua Kempele-Liminka-logistiikkavyöhykkeen kehittymiseen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu pohjautuu voimassa olevaan yleiskaavaan ja asemakaavaan, eikä suunnittelussa ole ollut tarpeen etsiä asemakaavaratkaisulle vaihtoehtoja.



4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 3 ja 4.

Kappale täydentyy kaavan ehdotus- ja hyväksymisvaiheissa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella kortteleiden 803 ja 804 välissä sijaitseva maa- ja metsätalousalue muutetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueeksi. Ekokuja-katua siirretään kohti länttä, jotta sen molemmin puolin olevista teollisuustonteista saadaan isompia. Rakennettu korttelin 803 tontti 1 säilyy ennallaan, kuten myös Ratahaka-kadun eteläpuoleisia kortteleita ympäröivä suojaviheralue.

Ratahaka- ja Hirvashaka-kadut yhdistetään yhtenäiseksi ympärijätkävaksi kaduksi, mikä mahdollistaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna pienempien teollisuustonttien kaavoittamisen kadun varrelle. Kiertokuja-katua siirretään länteen, jotta sen varrelle sijoittuvista teollisuustonteista saadaan paremman muotoisia ja kokoisia. Kiertokujan varrelle kaavoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Asemakaavaa laajennetaan rautatiehen saakka. Radan varrelle sijoittuva alue kaavoitetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi. Pitkänomaisella tontilla varaudutaan rautatieliikennettä hyödyntävän logistiikka-alueen rakentamiseen alueelle.

Koko alueen kortteleiden numerot muuttuvat. Ajantasakaavan korttelit 800-805 poistuvat ja niiden tilalle tulevat korttelit 830-834.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen myötä teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueen pinta-ala kasvaa noin 4 ha ja rakennusoikeus lisääntyy noin 17 000 k-m².

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT		
Alue	Pinta-ala	Rakennusoikeus
T-1	41,6505 ha	124 951 k-m ²
LR	2,0039 ha	
LT	3,409 ha	
ET	0,2494 ha	
EV	4,8223 ha	
M	2,4155 ha	
kadut	6,559 ha	
Yht.	61,1096 ha	124 951 k-m²

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue on kauttaaltaan teollisuusaluetta, eikä siten tarvitse julkisia palveluita.



5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan suunnittelun laadullisena tavoitteena on imagovaikutuksiltaan positiivisen ja taajamaluvaltaan edustavan teollisuusalueen rakentuminen. Ympäristön laatua ohjataan asemakaavamääräyksillä, kuitenkin yritystoiminnan edellytykset huomioiden. Teollisuustoiminnan maisema- ja äänihaittoja ehkäistään aluetta ympäröivällä suojaviheralueella, johon on mahdollista rakentaa esimerkiksi meluvalleja tai istuttaa suojapuustoa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

T-1 – Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialue

Ekokorttelin alueen teollisuustontit on osoitettu T-1-merkinnällä, joka mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi logistiikkapalveluiden sijoittumisen alueelle. Teollisuuskorttelien tehokkuusluku on $e=0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku II.

Voimassa olevan asemakaavan T-1-merkintään verrattuna merkinnästä on poistettu lause, jonka mukaan ihmisille ja ympäristölle vaarallisia aineita ei saa käsitellä ja toiminta saattaa edellyttää ympäristölupaa. Vaarallisten aineiden käsittelyä ja ympäristöluvan tarvetta ohjaa Ympäristönsuojelulaki, eikä asemakaavassa ole tarpeen ottaa asiaan kantaa.

5.3.2 Muut alueet

Suunnittelualueen liikenneväylät on merkitty kaduiksi, yleisen tien alueeksi (LT) ja rautatiealueeksi (LR). Kaava-alueita reunustaa itä- ja eteläpuolelta suojaviheralue (ET), jolle voidaan rakentaa esimerkiksi meluvalleja ja istuttaa suojapuustoa. Ouluntien varrella olevaa puustoa on merkitty säilytettäväksi. Alueelle on kaavoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolle voidaan tarpeen mukaan rakentaa esimerkiksi voimalaitoksen. Alueella sijaitseva viljelyssä oleva pelto on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Asemakaava tukee elinkeino- ja yritystoiminnan kehittymistä.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resursitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Ekokortteli on teollisuusalue, jota ei alueelle tavoiteltujen toimintojen ympäristövaikutusten vuoksi voi sijoittaa lähelle asutusta.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään	-



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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	-
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.	Ekokorttelista on mahdollista kehittää raide- ja tieliikenteen yhdistävä logistiikkakeskus.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	-
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	-
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Ekokorttelin teollisuusalue sijaitsee riittäväällä etäisyydellä asumisesta tai muista toiminnan vaikutuksille alttiista toiminnoista.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Ekokorttelin teollisuusalue sijaitsee riittäväällä etäisyydellä asumisesta tai muista toiminnan vaikutuksille alttiista toiminnoista.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	-



TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonais- turvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuo- lustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turva- taan niille riittävät alueelliset kehittä- misedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	-
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	-
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kan- nalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	-
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheraluever- koston jatkuvuudesta.	-
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja met- sätalouden kannalta merkittävien yhtenäis- ten viljely- ja metsä- alueiden sekä saame- laskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta mer- kittävien alueiden säilymisestä.	Ekokorttelin teollisuusalueesta voi kehittyä merkittävä kiertotalouteen keskittynyt teol- isuusalue.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotan- non ja sen edellyttämien logististen ratkaisui- den tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensi- sijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköi- hin	-
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kau- kokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuu- det. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	-

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos ja laajennus on vaikutuksiltaan vähäinen, kun kaavaluonnoksen tilan-
netta verrataan alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Ekokorttelin alue on jo asemakaa-
voitettu teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi, eivätkä kaavaluonnoksen mukai-
set katuverkon muutokset tai alueen sisällä ja reunalla sijaitsevien maatalousalueen muutta-
minen teollisuusalueeksi lisää merkittävästi toiminnan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja
elinympäristöön.



5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai uhanalaisia kasvi- ja eläinlajeja. Teollisuuskortteleiksi kaavoitettavat alueet ovat peltoa tai ihmistoiminnan voimakkaasti muokkaamaa metsää.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen myötä Ekokorttelin teollisuusalueen sisäinen katuverkko muuttuu siten, että aiemmat pistokadut yhdistetään pääosin ympäriajettavaksi katuverkoksi. Katuverkon muutokset mahdollistavat toimivan teollisuusalueen rakentumisen. Liikennemäärään asemakaavan muutos ja laajennus ei merkittävästi vaikuta.

Asemakaavassa on varauduttu yleiskaavan mukaisen jalankulku- ja polkupyöräväylän rakentamiseen Ouluntien varrelle sekä teollisuusalueen sisällä Ratahaka-kadun varrelle.

5.4.5 Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Teollisuusalueen taajamakuva erityisesti Ouluntien suuntaan ohjataan kaavamääräyksillä. Tavoitteena on, että Ouluntien viereisten korttelien rakennukset sijoittuisivat lähelle teialuetta ja että rakennusten julkisivut olisivat edustavia.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutos ja laajennus mahdollistaa Ekokorttelin kehittymisen vetovoimaiseksi ja toimivaksi kiertotalouteen keskittyväksi teollisuus- varasto- ja logistiikkapalvelujen alueeksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rautatiestä aiheutuva melu- ja värinähaitta ei vaikuta teollisuusalueen toimintojen suunnitteluun.

Teollisuustoiminnasta mahdollisesti aiheutuvia ympäristön häiriötekijöitä on pyritty vähentämään kaavoittamalla teollisuusalueen ja lähimpien asuinrakennusten väliin suojaviheralue. Alueelle sijoittuvien toimintojen ympäristövaikutuksia ohjataan ympäristönsuojelulain kautta ja toiminnoille haetaan tarvittaessa ympäristöluvat.

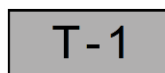
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

LIMINKA

EKOKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee Ekokorttelin asemakaavan kortteleita 800-805 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja suojaviheralueita. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 830-834.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialue.



Yleisen tien alue.



Rautatiealue.





Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

830

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

RATAHA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.30$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Istutettava alueen osa.



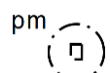
Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
V=vesijohto, j=jätevesi ja z=sähkökaapeli

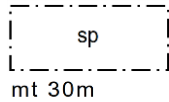


Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Puistomuuntamo.





Säilytettävä puusto.



Ohjeellinen mainostornin rakennusala.

Tornin korkeus saa olla enintään 30 m maanpinnan tasosta.



Ohjeellinen täyttömaista tehtävä meluvalli.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Limigan lakeuden kulttuurimaisema-alueeseen. Toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, miten rakentaminen ja materiaalien varastointiin liittyvät ratkaisut rajautuvat avoimeen maisemaan ja näkyvät pääliikenneväylille. Toteutuksessa tulee pyrkiä taajamakuvan edustavuuteen ja rakentamisen riittävän yhtenäiseen ilmeeseen. Tavoitteena on imagovaikutuksiltaan positiivinen kiertotalouden, teollisuusyritysten ja logistiikkapalvelujen alue.
2. Kortteleissa 831 ja 832 rakennusten Ouluntien puoleisten julkisivujen tulee olla edustavia. Rakennukset tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa lähelle Ouluntien puoleista rakentamisaluetta ja varastointiin tms. käytettävät piha-alueet sijoittaa rakennusten taakse.
3. Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä koko kaava-alueella happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.
Pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan esiintyminen ja korkeustaso tulee varmistaa tontti- ja katukohtaisen maaperätutkimuksen yhteydessä. Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee huomioida perustamistapalausunnossa.
Rakentamisessa tulee välttää kaivua pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan tasolle.
4. Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa hallitusti. Laajojen asfalttikenttien pintavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta Ruhko-ojaan tai hulevesijärjestelmään.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos ja laajennus on tullut voimaan. Ennen tonttien luovuttamista rakentajille tulee alueelle rakentaa kadut ja kunnallistekniset verkostot, joiden rakentamista vastaavat Limingan kunta, Oulun seudun sähkö ja Limingan Vesihuolto Oy.

Oulussa 5.1.2022

Satu Fors
arkkitehti, YKS 583

