

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIJAOT

KAJAANI



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 100
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

VIREILLETULO
SELOSTUS
YMTK

13.12.2019
17.5.2021

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 226-228
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
 LÄHTÖKOHDAT
 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Selvitykset
 - a) Koulutontin luontoselvitys, Fcg 2019
 - b) Ote Kajaanin Rinnekadun ja Kehräämöntien meluselvityksestä, WSP 2020
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. **Valmisteluvaiheen kuuleminen** (luonnoksen nähtävilläolon jälkeen)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
 materiaalista

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2019-2022
- Kajaanin meluselvitys, Sito 2014
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2016
- Kajaani – Lehtikankaan alue maatutkaluotaus -raportti
- Frisbeegolfradan aluevaraus, luonnos 5.5.2021

LIITEKARTAT

1. Luonnonympäristö, ortokuva 2020
2. Rakennettu ympäristö
 - a) rakennuskanta
 - b) johtokartta
3. Ote maakuntakaavasta
4. Ote osayleiskaavasta
5. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
6. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
7. **Havainnepiirros/ havainnekuva** (ehdotusvaiheessa)
8. **Tonttijakokartat** (ehdotusvaiheessa)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on muuttaa koulukäytöstä poistunut tontti asuinkäyttöön ja ajantasaisesti vanhat puiston kaavamerkinnot ja määräykset. Tavoite on lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa, eheyttää kaupunkirakennetta asuinalueena ja huomioida kävely- ja pyöräilyväylien sekä lähivirkistysalueiden yhtenäisyys. Lisäksi tavoitteena on ottaa huomioon ilmaston muutoksen vaikutuksia.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla 13.12.2019 ja Koti-Kajaani -lehdessä 14.12.2019. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalueen Kaavoitus ja aluesuunnittelu -yksikkö osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Asemakaavahanketta varten tehtiin Koulutontin luontoselvitys ja meluselvitys. Kaavaluonnos on nähtävillä touko-kesäkuussa 2021. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnosta esitellään sähköisesti toteutettavassa yleisötilaisuudessa 25.5.2021. Nähtävillä oloaikana kaavasta voi esittää kirjallisia tai suullisia mielipiteitä. Kaavaehdotus valmistellaan luonnoksesta saadun palautteen perusteella.

Asemakaavalla muodostuu kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja asuin-pientalojen tontti (AP) uuden tonttikadun, Kaarnakadun varteen. Erillispientalotontteja muodostuu 20 ja asuin-pientalojen tontille on mahdollista rakentaa useita erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Yksikerroksiset asuinrakennukset rajaavat katualueen muodostaen alueelle yhtenäisen katukuvan. Puistoalue laajenee 1,45 hehtaaria entiselle koulutontille ja puisto nimetään Kaarnapuistoksi. Puistossa on yhtenäiset aluevaraukset olemassa oleville ja-lankululle ja pyöräilylle, myymälä/ liikerakennukselle, tietoliikenteen tukiasemalle, leikkikentälle sekä uuden asuinalueen jätteen kierrätysalueelle. Rinnekadun ja Käpykadun liikenne aiheuttavat kaava-alueelle liikennemelua, joka on otettu huomioon asuinkortteleiden sijoittelussa. Suurin osa alueen kävely- ja pyöräilyväylistä säilyvät, vaikkakin joidenkin reittiä hieman siirretään.

Puretun koulun tontille muodostuu kolme asumisen korttelia, jotka rajoittuvat puistoalueeseen ja liittyvät luontevasti ympäröivään asutukseen. Asuinkortteleiden ala on yhteensä 2,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 5706 k-m². Suurin osa erillispientalojen tonteista on 960 m² kokoisia ja rakennusoikeus tontilla 240 k-m², kun kaava-alueen kortteleiden tehokkuusluku e= 0,25. Lehtikankaan alueen tontit ovat vastaavaa tonttikokoa.

Yritysvaikutukset:

Tämä asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamishankkeiden aloittamisen kaavan voimaantulon jälkeen. Asuinkortteleissa on mahdollista pienimuotoinen ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton palvelu- ja yritystoiminta, kuten kampaamo, tilitoimisto tms.

Asemakaavaluonnos toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen. Maankäyttöpoliittisen ohjelman kaavoitusohjelmassa 2019–2022 Lehtikankaan koulun alue on valittu yhdeksi Kajaanin keskustaajaman uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Ilmastonmuutoksen vaatimuksiin vastataan sijoittamalla uusi asuinalue olevan kaupunkirakenteen sisään, jossa se on olevan kävely- ja pyöräilyväylien ja joukkoliikenteen verkoston varrella. Liikennemeluhaittaa pyritään vähentämään sijoittamalla asuinkorttelit riittävän etäälle melulähteestä. Kaukolämmön ja maalämmön käyttöä pyritään edistämään.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan toteuttaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2022. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan ja kun uusi kunnallistekniikka on valmis.

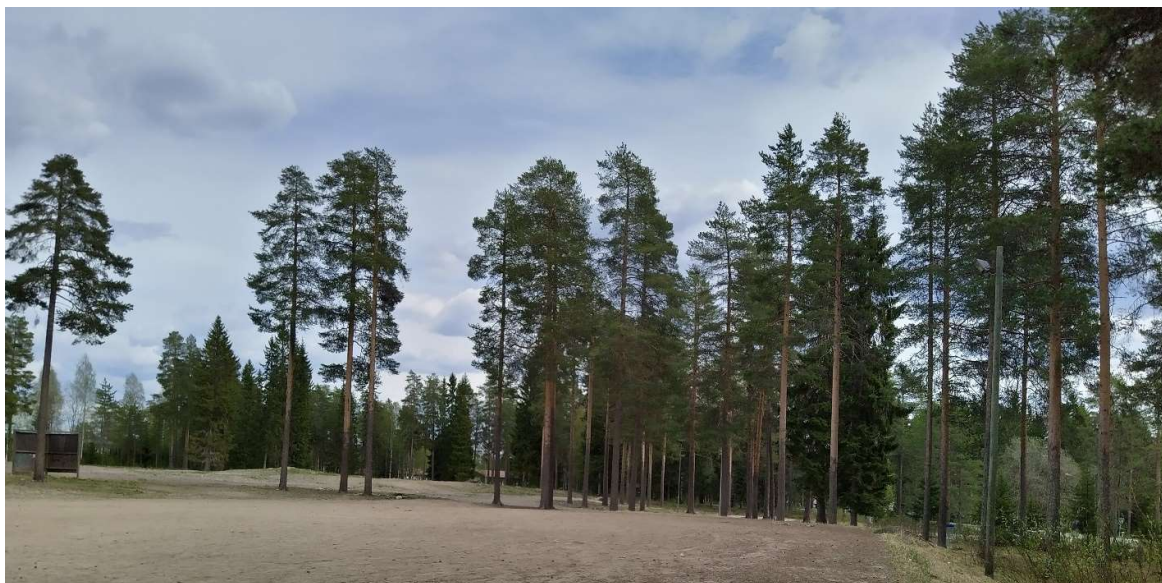
LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin ydinkeskustasta kaksi kilometriä kaakkoon Lehtikankaan kaupunginosassa Käpykadun ja Rinnekadun kulmassa. Suunnittelualueeseen kuuluu entisen Lehtikankaan koulun tontin lisäksi tonttia ympäröivää puistoaluetta ja osa Rinnekadun ja Käpykadun katualuetta. Alueen laajuus on 9,8 ha, josta lähes puolet on puistoaluetta.

Aluetta rajaa pohjoisessa Mäkikadun ja Yläkadun 1950-luvulla rakennettu omakotitaloalue ja Naavatie 1960-luvulla rakennettu omakoti- ja rivitaloalue. Idässä aluetta rajaa Käpykadun takana rivitaloalue, etelässä Rinnekadun lisäksi Metsokadun 1960-luvulla rakennettu kerrostaloalue ja siihen liittyvä pieni puisto. Lännessä aluetta rajaa uusi Lehtikankaan monitoimitalo, Koulukujan 1970-luvulla rakennettu kerrostaloalue ja pieni kaista Naavapuistoa.

Luonnonympäristö

Puretun koulun tontti on suurimmaksi osaksi tasaista hiekka- ja sorakenttää, jota havupuut reunustavat. Tontin länsiosassa ja puistoalueella maasto laskee jyrkästi Rinnekadulle päin. Puretun tontin ja uuden monitoimitalon välinen alue on pääosin kuusivaltaista metsää, joka muuttuu pohjoisosassa mäntyvaltaiseksi. Alue nousee kohti pohjoista, jossa on pieni kalliopaljastuma. Metsässä risteilee valaistua polkuverkostoa ja alueen halki kulkee sorapintainen kevyenliikenteen väylä. Alueella on suosittu frisbeegolfrata ja aluetta käytetään koiranulkoilutukseen, kenttäkerros on hyvin kulunutta. Alueella on maise- mallisesti edustavia, järeitä mäntyjä ja kuusia.



Kuva 1. Kaava-alueita itään, puretun koulun sorakenttää mäntyjen reunustamana.

Lehtikankaan koulun alueen luontoselvityksen inventoinnissa kesällä 2018 havaittiin tyypillistä metsissä ja metsäisillä taajama-alueilla menestyvää pikkulintu lajistoa. Liito-orava on joskus liikkunut alueen metsän kautta, mutta lajista ei ollut tuoreita havaintoja. Alueella ei ole kolopuita, jotka soveltuisivat lepakoitten tai liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi.

Luontoselvityksen inventoinnissa ei paikannettu sellaisia luontoarvoja tai laji-esiintymiä, jotka tulisi huomioida asemakaavoituksessa. (kartta 1, Luonnon-ympäristö ja liite 1a, luontoselvitys)



Kuva 2. Kaava-alueetta lounaaseen. Avoimen piha-alueen takana on vankka havupuumetsä.

Rakennettu ympäristö

Alue sijoittuu Lehtikankaan kaupunginosaan ja sijaitsee kokoojakatu Rinnekadun ja Käpykadun risteyksessä. Tontilla toiminut 1960-luvulla rakennettu koulurakennus on purettu v. 2018 ja koulutoiminta on siirtynyt viereiseen, uuteen Lehtikankaan monitoimitaloon. Puistoalueella Käpykadun varrella on toiminut pieni myymälärakennus, Käpykadun kioski. Kioskirakennus on muutettu v. 2019 parturiliikkeen käyttöön ja se on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon sekä maa-alueen vuokrasopimus on uusittu vuoteen 2037 saakka. Tontin kaakkoiskulmassa (Käpykadun ja Rinnekadun kulma) sijaitsee Kaisanet Oy:n tukiasema, 36 metriä korkea tietoliikennemasto ja laiteasema v. 2009. Maston lähiympäristö on aidattu. Naavatien puoleisen kävely- ja pyöräilyväylän varrella puistossa sijaitsee Kajave Oy:n kaksi sähkömuuntajaa. Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Alueella on sekä Kajave Oy:n sähköverkkoa että Kaisanet Oy:n kaapeleita ja Loiste Lämmön kaukolämpöjohto. Lämpöjohdon sijainti alueen lähellä mahdollistaa uudisrakentamisen liittämisen kaukolämpöverkkoon. Puistoalueen pohjoisosassa on käytössä lasten leikkipaikka, Koulukujan leikkipuisto. (kartat 2a-2d)

Ylä-Lehtikankaan pienalueella oli vuonna 2017 asukkaita 575. Väestö on vähentynyt huomattavasti (106 asukasta) vuosien 1995-2017 aikana. YKR/SYKE, Tilastokeskus 2018) Ylä-Lehtikankaan pienalueella oli vuonna 2015 työpaikkoja 42, Keskussairaalan alueella 1926 työpaikkaa, Petäisenniskan pienalueella 1228 työpaikkaa ja Hoikankankaan alueella (Kainuun Prikaati) 590 työpaikkaa. Kaava-alueen läheisyydessä on siten paljon työpaikkoja. Työpaikkojen määrä on 1995-2015 kasvanut eniten Keskussairaalan (+553) ja Petäisenniskan alueilla (+473). (Lähde: Keskustaajama 2035 osayleiskaava. Liitekartat 27, 29, 31 ja 32; YKR/SYKE, Tilastokeskus 2018)



Kuva 3-4. Käpykadun varrella puistoalueella sijaitsevat tietoliikennemasto ja pieni myymälä/liikerakennus.

Kaava-alueesta pohjoiseen on 1950-60 -luvulla rakennettua yksikerroksista omakoti- ja rivitaloaluetta. Alueen itä- ja eteläpuolella on 1960-luvulla rakennettua kolmesta neljään -kerroksista kerrostaloaluetta ja länsipuolella Lehtikankaan v. 2017 valmistunut monitoimitalo sekä 1970-luvulla rakennettua kerrostaloaluetta. Kaava-alueen eteläkulmaa sivuaa 110 kV sähkölinja Rinnekadun takana Soidinsuonpuistossa.

Alue tukeutuu keskustan ja Lehtikankaan palveluihin. Alueen viereisessä Lehtikankaan monitoimitalossa toimivat ala- ja yläkoulu, päiväkotia sekä kirjasto. Noin puolen kilometrin päässä alueesta sijaitsee päivittäistavaramyymälä, kioski, apteekki ja ravintola. Liikkeitä ja marketteja on myös kilometrin päässä Kasarminkadulla. Lehtikankaalla kilometrin säteellä alueesta sijaitsevat Kainuun soten uusi sairaala, hammashoitola, kahdeksan päiväkotia ja toinen alakoulu.

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöskohteita tai tarvetta muinaisjäännösselvitykselle.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue ei ole ollut kokonaan rakentamaton. Koulun rakentaminen, purkaminen ja alueen käyttö koulutoimintaan on vaikuttanut maaperään.

Rakennettavalle alueelle on tehty maatulkuutus ja painokairauksia. Maatulkuutus -raportin mukaan ”Maaperä alueella on pääosin moreenia, jonka alla on kallio. Täyttöjä / puretun koulun materiaalia näkyy välillä ohuella kuvissa ja nämä kohdat on tulkittu TÄYTTÖ merkinnällä.” Raportin maaperäprofiilien perusteella moreenin alla kallio on suurelta osin alle metrin syvyydessä maanpinnasta ja jopa avokalliona. Matalia täyttökerroksia on mm. puretun koulun pihan ja pallokenttien alueella. Aluetta rakennettaessa tulee varautua kallioiden louhintaan.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Rinnekatu on Lehtikankaan kokoojakatu, jonka liikennemäärä on ollut 4350 ajoneuvoa/vuorokausi keväällä 2016. (Katuverkon liikennelaskenta, Riksroad Oy, 2016) Rinnekadun ja Käpykadun liikenne aiheuttavat kaava-alueelle liikennemelua, joka vaikuttaa asuinkortteleiden sijoittumiseen. Ennustetilanteessa päiväajan liikenteen melu (55 dB päiväohjearvo) leviää alle 30 metrin päähän ja yöajan (45 dB yöohjearvo) leviää n. 40-50 metrin päähän Rinnekadusta. Melusta ja asuinkortteleiden sijoittamisesta alueelle neuvoteltiin Kaijuun sote/ Ympäristöterveydenhuollon kanssa kaavan aloitusvaiheessa.

Alueen lähiympäristössä on koululais- ja työmatkaliikennettä. Koululaisia ja työmatkalaisia liikkuu myös kävely- ja pyöräilyreiteillä. Katualueen riittävästä näkemäalueista ja liittymien turvallisesta sijoittamisesta on neuvoteltu kaupungin aluesuunnittelun kanssa.

Käpykadun ja Rinnekadun kulmassa sijaitseva Kaisanet Oy:n tietoliikennemasto on korkea ja näkyvä maamerkki, joka ei vaadi ympärilleen suoja-alueita.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Kajaanin kaupunki. Puistoalueella sijaitsevan myymälä/liikerakennuksen toimijalle kaupunki on vuokrannut 364 m² alueen vuoteen 2037 saakka ja tietoliikennemaston ja laittilan vuokra-alueen sopimus jatkuu v. 2029 saakka.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tavoitteilla määritetään valtakunnallisesti merkittävät alueidenkäytön linjaukset, jotka on otettava huomioon sekä kaavoituksessa että valtion viranomaisten toiminnassa kaikkialla Suomessa.

Tavoitteet koskevat tehokasta liikennejärjestelmää, terveellistä ja turvallista elinympäristöä, elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja ja uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

Voimaan tulleiden alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäyttö tukee siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan. Ilmastonmuutoksen ennaltaehkäisyssä kestävä yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmän kehittäminen ovat keskeisessä osassa ja ovat myös osa taloutta ja energiavarmuutta. Luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä edistetään.

Tässä asemakaavan muutoksessa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toteutetaan yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä ja tiivistämisellä. Asemakaavan muutoksella tulee luoda mahdollisuuksia vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntarakenteelle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttä. Asemakaavan muutoksella tulee edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajanalueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä edistää kävelyä ja pyöräilyä ja joukkoliikennettä sijoittamalla alue siten, että se on näiden liikennemuotojen kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen tulee hyödyntää olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin tulee varautua. Melusta ja tärinästä aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja tulee ehkäistä. Alueelle eikä alueen läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamien kulttuuriympäristön inventointien kohteita (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009, valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita). Alueella ei ole myöskään merkittäviä luontoarvoja tai yhteystarpeita.

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan (kartta 3) ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on lainvoimainen. Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 on tullut voimaan 26.2.2020. Kainuun vaihemaakuntakaava 2030:ssa alueelle ei kohdistu muutoksia.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta, A. Merkinnällä osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Suunnittelumääräys: *”Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.”*

Yleiskaava

Kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan tulleessa (MRL 201 § mukainen täytäntöönpanopäätös, KH 31.3.2020 § 57) Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on uusi pientalovaltainen asuntoalue AP. Aluetta koskee määräys: *”Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytkeville pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa”*. Lisäksi kaava-alueen länsiosassa on kaistale julkisten palvelujen aluetta PY, kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK ja

lähivirkistysaluetta VL. Rinnekatu on kaavaan merkitty pääkatuna ja Käpykatu yhdystie/ kokoojakatuna. Rinnekadun ja Käpykadun varteen sijoittuu pyöräteiden pää- ja aluereittien tavoiteverkon mukainen kevyen liikenteen reitti. Aluetta koskevat yleiset määräykset hulevesien käsittelystä, maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta sekä melusta ja tärinästä sekä kulttuuriympäristöstä.

(kartta 4 Ote osayleiskaavasta, Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava)

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 1967-1986 vahvistettu asemakaava (kaava 112 vahvistettu 3.2.1967, kaava 148 vahvistettu 23.10.1975 ja kaava 254 vahvistettu 28.11.1986) (kartta 5 Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava). Voimassa olevissa asemakaavoissa puretun koulun tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO¹, jonka kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku e=0,50. Tonttia rajaavalla puistoalueella P (VP) on leikkikenttä UL ja Rinnekadun katualueella on ohjeellinen jalankulkutien raja. Asemakaavan yleiset määräykset koskevat kaavan 254 osalta autopaikkavaatiuksia ja autopaikkojen sijoittelua, leikki- ja oleskelualueita sekä tonttien kasvillisuutta.

Alueen lähiympäristö on asemakaavoitettu. Lähiympäristön kaavat ovat melko vanhoja, 1960-80-luvuilta.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.9.2014. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Maankäyttöpoliittisten ohjelmien linjaukset alueen kehittämisestä

Maankäyttöpoliittisen ohjelman 2014–2018 asemakaavoitusohjelman mukaan kaupunkirakenteen eheyttämiseksi ja rakentamisen edistämiseksi palvelujen ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä muutetaan asemakaavaa tonttitarpeen ja soveltuvuuden mukaan. Koska koulutoiminta on siirtynyt viereiseen Lehtikankaan monitoimitaloon, alue on vapautunut muuhun käyttöön. Alue on maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa linjattu pientaloalueeksi. Kaupunkirakenteellisesti keskeiselle paikalle on mahdollista toteuttaa merkittävä määrä pientalorakentamista. Maankäyttöpoliittisen ohjelman 2019–2022 kaavoitusohjelmassa kaavoituksen vireilletulon tavoiteaika on ollut 2019.

Meluselvitys

Rinnekadulle tehtiin meluselvitys keväällä 2020, jossa tarkasteltiin päivä- ja yöajan keskiäänitasoja ennustetilanteessa v. 2040. Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa päiväajan 55 dB keskiäänitaso leviää alle 30 metrin päähän ja yöajan 45 dB keskiäänitaso n. 40-50 metrin päähän Rinnekadusta. Rinnekadun liikennemäärät ja nopeusrajoitukset ovat maltillisia ja siten niiden liikenteen aiheuttamat melutasot ovat melko matalia. Rinnekadun tontille ei

esitetty meluntorjuntaa, koska ohjearvon ylitykset tonteilla ovat vähäisiä. (liite 1b, Ote Kajaanin Rinnekadun ja Kehräämöntien meluselvityksestä)

Luontoselvitys

Luontoselvityksen inventoinnissa ei paikannettu sellaisia luontoarvoja tai laji-esiintymiä, jotka tulisi huomioida asemakaavoituksessa. (kartta 1, Luonnonympäristö ja liite 1a, luontoselvitys)

Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 11.5.2020. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Maankäyttöpoliittisen ohjelman kaavoitusohjelmassa 2019–2022 on valittu uudet asemakaavoitettavat asuinalueet. Lehtikankaan koulun alue on siinä valittu yhdeksi Kajaanin keskustaajaman uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla 13.12.2019 ja Koti-Kajaani -lehdessä 14.12.2019. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaisalueen Kaavoitus ja aluesuunnittelu -yksikkö osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Asemakaavahanketta varten tehtiin Koulutontin luontoselvitys ja meluselvitys. Kaavaluonnos on nähtävillä touko-kesäkuussa. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnosta esitellään sähköisesti toteutettavassa yleisötilaisuudessa 25.5.2021. Nähtävillä oloaikana kaavasta voi esittää kirjallisia tai suullisia mielipiteitä. Kaavaehdotus valmistellaan luonnoksesta saadun palautteen perusteella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on muuttaa koulukäytöstä poistunut tontti asuinkäyttöön ja ajantasaisistaa vanhat puiston kaavamerkinnot ja määräykset. Tavoite on lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa, eheyttää kaupunkirakennetta asuinalueena ja huomioida kävely- ja pyöräilyväylien sekä lähivirkistysalueiden yhtenäisyys. Lisäksi tavoitteena on ottaa huomioon ilmaston muutoksen vaikutuksia.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (kartta 7) Lehtikankaan koulun alueelle muodostuu kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja asuinpientalojen tontti (AP) uuden tonttikadun, Kaarnakadun varteen. Erillispientalotontteja muodostuu 20 ja asuinpientalojen tontille on mahdollista rakentaa useita erillispientaloja,

kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Yksikerroksiset asuinrakennukset rajaavat ka-tualueen muodostaen alueelle yhtenäisen katutilaa. Puistoalue laajenee 1,45 hehtaaria entiselle koulutontille ja puisto nimetään Kaarnapuistoksi. Puistossa on yhtenäiset aluevaraukset olemassa oleville jalankululle ja pyöräilylle, myymälä/ liikerakennukselle, tietoliikenteen tukiasemalle, leikkikentälle sekä uuden asuinalueen jätteen kierrätysalueelle. Rinnekadun ja Käpykadun liikenne aiheuttavat kaava-alueelle liikennemelua, joka on otettu huomioon asuinkortteleiden sijoittelussa. Suurin osa alueen kävely- ja pyöräilyreiteistä säilyvät, vaikkakin joidenkin reittiä hieman siirretään.

Puretun koulun tontille muodostuu kolme asumisen korttelia, jotka rajoittuvat puistoalueeseen ja liittyvät luontevasti ympäröivään asutukseen. Asuinkortteleiden ala on yhteensä 2,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 5706 k-m². Suurin osa erillispientalojen tonteista on 960 m² kokoisia ja rakennusoikeus tontilla 240 k-m², kun kaava-alueen kortteleiden tehokkuusluku e=0,25. Lehtikankaan alueen tontit ovat vastaavaa tonttikokoa.

Aluevaraukset

Korttelialueet

AP

Asuinpienalojen korttelissa on mahdollista rakentaa useita erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Rakennusten tulee olla yksikerroksisia. Tehokkuusluku e=0,25/a 15% tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Jälkimäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen rakentamiseen (a,t). Rakennus- alat on määrätty. Kattomuodoksi asuinpienalojen korttelissa on määrätty kaksoispulpettikatto ja julkisivujen värisävynä sallitaan vaaleat sävyt. Harjan suunta on osoitettu kaavassa. Autopaikkoja tulee järjestää tontille yhteensä 1 ap/ 85 k-m². Autopaikoitus tulee sijoittaa tonttiliittymän läheisyyteen tontin kadunpuoleiseen osaan siten, että se ei hallitse katunäkymää kadun puolella. Vähintään puolet tontille osoitetuista autopaikoista tulee sijoittaa autotaliin tai autokatokseen, jotta avoin pysäköintikenttä ei hallitse ympäristössä. Pyöräpysäköintivaatimus on 1 ppp/ 30 k-m². Yhteinen leikki- ja oleskelualue (le) on järjestettävä tontille. Lisäksi on mahdollista jakaa tontti useampaan osaan.

AO

Kaarnakadun pohjoispuolelle rajautuvilla erillispientalotonteilla (korttelissa 226) päärakennukset tulee rakentaa tontin kadun puoleiseen osaan siten, että harjansuunta on kohtisuorassa katua vasten. Päärakennukset tulee rakentaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan, jotta ne muodostavat yhtenäistä katutilaa. Autotalli/ talousrakennuksen (t) rakennusala on osoitettu tontin takaosaan.

Kaarnakadun etelän puolelle rajautuvilla erillispientalotonteilla (korttelissa 227) rakennusten päämassat tulee rakentaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan ja harjansuunnan tulee olla kadun suuntainen. Mahdollisen

talousrakennuksen (t) rakennusala on osoitettu tontin eteläpuolelle muodostamaan suojaisan piha-alueen. Katualueen istutettavan puurivin kohdalta on kortteliin liittymäkielto.

Kaarnakadun länsipuolelle rajautuvilla erillispientalotonteilla (korttelissa 228) päärakennukset tulee rakentaa kohtisuoraan katua vasten ja kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan muodostamaan yhtenäistä katutilaa. Rakennusten suurimman kerroksen alasta voi käyttää puolet kellarikerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi ($\frac{1}{2}$ k l) ja rakennuksen porrastus rinteeseen on sallittu. Rakennukset maastoutuvat näin sijoiteltuna laskevaan rinteeseen.

Rakennusten tulee olla yksikerroksisia lukuun ottamatta korttelin 228 päärakennuksia ja määräys käyttää kortteleissa 226 ja 228 kaksoispulpettikattoa ja korttelissa 227 harjakattoa. Julkisivujen värisävyinä sallitaan vaaleat sävyt (harmaan sävyt, beige, valkoinen). Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää pystylaudoitusta eikä kenttien käyttö ole sallittu. Kortteleissa on istutettava alueen osa Kaarnakadun puolella. Autopaikkoja tulee erillispientalojen alueella järjestää 2 ap/ asunto.

VP

Puistoalue on 6,3 ha ja se nimetään Kaarnapuistoksi. Puistossa on Käpykadun varrella aluevaraus olemassa olevalle n. 30 m² myymälä/ liikerakennukselle (ky) ja tietoliikenteen tukiasemalle (emt), leikkikenttää varten varattu alue (vk). Puisto mahdollistaa leikkikentän rakentamisen ja alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi kaikenikäisille soveltuvia liikunta- ja leikkivälineitä. Asuinalueen yhteinen jätteen kierrätysalue on mahdollista toteuttaa Kaarnakadun varteen puistoalueelle (et, jä), ohjeellinen jätteiden syväkeräyssäiliöiden sijoittelua varten varattu alueen osa. Suurin osa alueen kävely- ja pyöräilyväylistä säilyvät, vaikkakin joidenkin reittiä hieman siirretään.

Muut alueet

Katualueet

Rinnekatu säilyy kokoojakatuna. Käpykadun rajausta tarkistetaan uuden tonttikatuliittymän vaatimalta osalta. Kaava-alueelle muodostetaan uusi tonttikatu, joka mahdollistaa pääsyn uusille korttelialueille. Sen päätteeseen on varattu tilaa kääntöpaikalle ja lumenkasaamiseen. Kaarnakadun kääntyvään sisäkulmaan katualueelle on osoitettu istutettava alue ja puurivi kasvillisuuden lisäämiseksi avoimelle alueelle. Katu nimetään Kaarnakaduksi. Katualueen leveys (12 m) vastaa alueen tonttikatuja.

Yleiset määräykset

KORTTELIT 226-228

Autopaikat:	Erillispientalot 2 ap/ asunto Rivitaloasunto 1 ap/ 85 k-m ²
-------------	---

Pyöräpysäköinti: Asuinrakennukset 1 ppp/ 30 k-m²

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään luonnontilaista ympäristöä. Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa ja rakennukset tulee sovitaa luontevasti olemassa olevaan maastoon. Tontin alueella ei sallita suuria pengerryksiä eikä leikkauksia.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tonteilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tonteilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohdaisesti yhtenäinen kokonaisuus ja katutilaa.

Kortteleiden 226 ja 228 rakennusten sallittu kattomuoto on kaksoispulpettikatto, jonka päälapteen kattokaltevuus voi vaihdella 1:3 -1:4. Korttelissa 227 sallittu kattomuoto on harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:2,5. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa. Julkisivujen värisävynä sallitaan vaaleat sävyt (harmaan sävyt, beige, valkoinen). Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää pystylaudoitusta ja kenttien käyttö ei ole sallittu.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeen suuntaisina aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä.

Ilmanvaihtorakenteet ja laitteet, kuten ilmalämpöpumppuyksiköt tulee olla osana rakennusten kokonaissuunnittelua, arkkitehtuuriin sopivina kokonaisuuksina.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 5-226-1 ja 2-11, 5-227-1 ja 2-8 sekä 5-228-1 ja 2-5.

YLEISET ALUEET

Väylien ja alueiden pintamuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Tulvareittiä ei saa padota.

Vaikutukset

Kaavaluonnoksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavaluonnoksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-alueita, mutta välilliset vaikutukset ulottuvat myös lähiympäristöön.

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi/kaavoituskatsaus). Lisäksi Kajaanin kaupunki vaatii yrityksiin kohdistuviin kaavoihin tehtäväksi yritysvaikutusten arvioinnin.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen. Maankäyttöpoliittisen ohjelman kaavoitusohjelmassa 2019–2022 Lehtikankaan koulun alue on valittu yhdeksi Kajaanin keskustaajaman uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Aiempien selvitysten lisäksi kaavamuutoksen laadintavaiheessa alueelle tehtiin maatumaluuotaus ja painokairauksia. Alue ei ole ollut kokonaan rakentamaton. Koulun rakentaminen, purkamisen ja alueen käyttö koulutoimintaan on vaikuttanut maaperään.

Ilmastonmuutoksen vaatimuksiin vastataan sijoittamalla uusi asuinalue olevan kaupunkirakenteen sisään, jossa se on olevan kävely- ja pyöräilyväylien ja joukkoliikenteen verkoston varrella. Liikennemeluhaittaa pyritään vähentämään sijoittamalla asuinkorttelit riittävän etäälle melulähteestä. Kaukolämmön ja maalämmön käyttöä pyritään edistämään.

Kaavan vaikutuksesta asukasmäärä alueella kasvaa. Sitä, miten kaavamuutos vaikuttaa alueen ikärakenteeseen, ei voida varmuudella arvioida. Tällä hetkellä ikäjakauma Lehtikankaan alueella on painottumassa ikääntyviin suurten ikäluokkien vanhetessa. Mikäli uudisrakentaminen tuo alueelle lapsiperheitä tasoittaa se alueen ikärakennetta ja tukee läheisen koulun ja päiväkodin toimintaa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden pientalorakentamisen Lehtikankaan alueella. Kaava tarjoaa mahdollisuutta omakoti- ja rivitaloasuntoihin ja siten monipuolistaa alueen tonttitarjontaa.

Uudisrakentaminen muuttaa maisemaa puretun koulun kohdalla, kun avoin kenttä poistuu. Erityisiä maisemallisia arvoja kentällä itsessään ei kuitenkaan ole. Vaikutus on suurin lähinaapureihin ja Rinnekadulle, kun avoin tila katoaa. Tilanne kentän rakentamisen jälkeen ei poikkea Lehtikankaan muusta pientalorakentamisesta. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, joten kaavan vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi. Puistoalueen suosittu frisbeegolfrata muuttaa muotoaan uuden laadittavan suunnitelman mukaiseksi.

Alue muuttuu tehokkaaseen pientalorakentamiskäyttöön, kun aiemmin avoimena kenttänä ollut alue rakentuu. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä eikä sen käytön tehostaminen lisää merkittävästi liikennettä. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain tonttikysynnän mukaan. Uusi asutus ei aiheuta palvelurakentamista vaan edistää olevien palvelujen säilymistä. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräilyväylien sekä joukkoliikenteen yhteydet oleviin lähipalveluihin ja kaupungin keskustaan. Alueen kaupunkikuva siistyy, kun vajaakäyttöinen alue rakentuu.

Yritysvaikutukset:

Tämä asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamishankkeiden aloittamisen kaavan voimaantulon jälkeen. Asuinkortteleissa on mahdollista pienimuotoinen ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton palvelu- ja yritystoiminta, kuten kampaamo, tilitoimisto tms.

Ympäristön häiriötekijät

Rinnekadun ja Käpykadun liikenne aiheuttavat kaava-alueelle liikennemelua, joka vaikuttaa asuinkortteleiden sijoittumiseen. Melusta ja asuinkortteleiden sijoittamisesta alueelle neuvoteltiin Kainuun sote/ Ympäristöterveydenhuollon kanssa kaavan aloitusvaiheessa. Alueen meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa päiväajan 55 dB keskiäänitaso leviää alle 30 metrin päähän ja yöajan 45 dB keskiäänitaso n. 40-50 metrin päähän Rinnekadusta. Rinnekadun liikennemäärät ja nopeusrajoitukset ovat maltillisia ja siten niiden liikenteen aiheuttamat melutasot ovat melko matalia. Rinnekadun tontille ei esitetty meluntorjuntaa, koska ohjearvon ylitykset tonteilla ovat vähäisiä. (liite 1b, Ote Kajaanin Rinnekadun ja Kehräämöntien meluselvityksestä)

Nimistö

Alueen tonttikatu nimetään Kaarnakaduksi. Nimi liittyy luontevasti alueen havupuu -aiheiseen nimistöön, lähikatuina ovat mm. Käpykatu ja Naavatie. Kaava-alueen puistoalue nimetään Kaarnakatua mukailen Kaarnapuistoksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärän kehitystä, luonnon kestokykyä, melutason kehitystä, kerrosalan toteutumista, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuutta, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnan kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset, korjaukset, energiankäyttö.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot (kartta 9) hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan toteuttaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2022. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan ja kun uusi kunnallistekniikka on valmis.

Kajaanissa 17 päivänä toukokuuta 2021

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	06.05.2021
Kaavan nimi	Lehtikankaan koulun alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.12.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,7694	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,7694

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

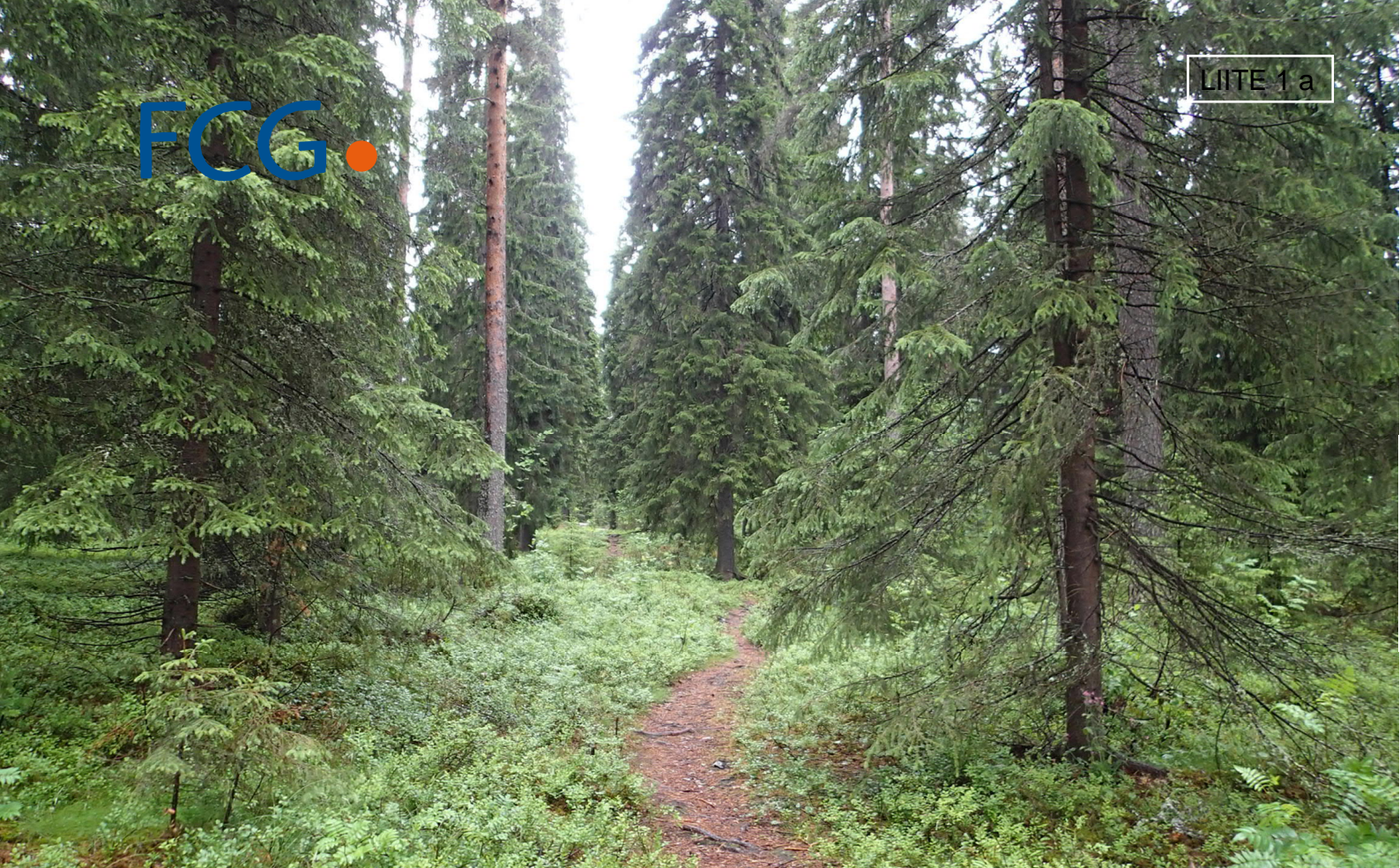
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,7694	100,0	5706	0,06	0,0000	-15639
A yhteensä	2,2824	23,4	5706	0,25	2,2824	5706
P yhteensä						
Y yhteensä					-4,2690	-21345
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,3022	64,5			1,5354	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1848	12,1			0,4512	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,7694	100,0	5706	0,06	0,0000	-15639
A yhteensä	2,2824	23,4	5706	0,25	2,2824	5706
AP	0,3212	14,1	803	0,25	0,3212	803
AO	1,9612	85,9	4903	0,25	1,9612	4903
P yhteensä						
Y yhteensä					-4,2690	-21345
YO					-4,2690	-21345
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,3022	64,5			1,5354	
VP	6,3022	100,0			1,5354	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1848	12,1			0,4512	
Kadut	1,1848	100,0			0,4512	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KAJAANIN KAUPUNKI

KOULUTONTIN LUONTOSELVITYS

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	2
1 JOHDANTO	3
2 SELVITYSALUE JA INVENTOINTIMENETELMÄT	3
2.1 Alueen sijainti ja kuvaus	3
2.2 Aineisto ja menetelmät	4
3 LUONTOTYYPIT JA LAJISTO	4
3.1 Kasvillisuusolosuhteet	4
3.2 Linnusto	7
3.3 Liito-orava	7
4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET MAANKÄYTÖLLE	7
KIRJALLISUUS	8

Pohjakartat © Maanmittauslaitos, paikkatietoikkuna 11/2018

Valokuvat © FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy / Minna Takalo

1 JOHDANTO

Tämä työ on Kajaanin kaupungin asemakaavoitusta palveleva luontoselvitys. Selvitysalue sijoittuu Lehtikankaan koulutontille, jolla oli selvitysajankohtaan purkutyönalla oleva vanha koulu-keskus.

Selvitys on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamien sisältövaatimusten (MRL 39 §, 1999/132) mukaisella tarkkuudella. Laaditun luontoselvityksen tavoitteena oli lähinnä tarkistaa alueella mahdollisesti esiintyvä direktiivilajisto sekä saada yleiskuva alueesta ja sen muusta lajistosta.

Kaavoitusalueen luonnonolojen selvittämisen tavoitteena on turvata maankäytön suunnittelussa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet sekä luonnonsuojelulain (47 § ja 49 §) mukaisen erityisen arvokkaan lajiston esiintymisalueet. Pyrkimyksenä on myös edistää hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen tavoitteita.

Luontoselvityksen on laatinut biologi Minna Takalo FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n Oulun aluetoimistosta.

2 SELVITYSALUE JA INVENTOINTIMENETELMÄT

2.1 Alueen sijainti ja kuvaus

Selvitysalueena on Lehtikankaan koulutontin kaavoitettava alue (kuva 1) Kajaanin kaupungin keskustan taajama-alueella.

Selvitysalueeseen sisältyy koulukeskuksen alue sekä sen länsipuolinen pieni metsäalue, jolla on epävirallisia virkistyskäyttöpolkua. Alueen asemakaavoituksen tavoitteena on muuttaa aiemmin koulukäytössä ollut tontti asuinkäyttöön. Alueen länsipuolelle sijoittuu uusi koulukeskus.



Kuva 1. Lehtikankaan koulutontin selvitysalue.

2.2 Aineisto ja menetelmät

Kasvillisuus, linnusto ja direktiivilajisto

Selvitysalueen kasvillisuutta ja luontotyyppejä inventoitiin 2 maastotyöpäivän ajan 8.5 ja 28.6.2018. Koska alue on hyvin kulttuurivaikutteista, eikä luonnontilaista, maastossa keskityttiin kartoittamaan lähinnä direktiivilajiston elinympäristöä sekä mahdollisesti uhanalaista tai alueellisesti huomionarvoista kasvilajistoa. Vanhan koulutontin alueella oli purkutyöt, joten koulun pihalle ei inventoinneissa menty. Alueella käytiin kaksi kertaa, jolloin havainnoitiin alueen pesimälinnustoa.

EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) luetellaan yhteisön tärkeänä pitämiä eläinlajeja, jotka ovat ns. tiukan suojelujärjestelmän lajeja, jolloin niiden lisääntymis- ja levähdysalueiden hävittäminen ja heikentäminen on Suomen luonnonsuojelulain nojalla kiellettyä (Lsl. 49 § ja 42 §). Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajiston osalta koulutontin alueella toteutettiin liito-oravainventointi. Inventointien taustatietoina on alueen aiemmat liito-oravahavainnot (Kainuun ely-keskus, 2018).

3 LUONTOTYYPIT JA LAJISTO

3.1 Kasvillisuusolosuhteet

Koulutontin alue on asfaltoitua ja kulunutta kulttuurivaikutteista aluetta. Vanhan ja uuden koulun välinen pieni metsäkuvio on pääosin tuoreen kankaan kuusivaltaista metsää. Alue nousee kohti pohjoista ja alueella on pieni kalliopaljastuma. Metsäkuvion pohjoisosassa on kuivahkon kankaan kasvupaikkatyyppejä, jolla mänty on valtalajina. Sekapuustona metsäkuviolla esiintyy muu-

tamia koivuja ja pihlajia. Järeitä haapoja metsäkuviolla ei esiinny. Pienen kallion alla on haaparyhmä, jossa haavat ovat hyvin nuoria. Kasvillisuudessa esiintyy vain tuoreen ja kuivahkon kankaan tyyppilajeja, mustikan ja metsälauhan ollessa yleisin kenttäkerroksen laji.

Metsäkuvio on hyvin kulunutta, siellä risteilee polkuverkostoa ja alueen halki kulkee sorapintainen kevyenliikenteen väylä. Alueella on frisbeegolfkoreja ja aluetta käytetään selkeästi koiranulkoilutukseen.



Kuva 2. Koulutontin alueella metsäpohja on pääosin tuoreen kankaan kangasmaata ja kenttäkerros on hyvin kulunutta.



Kuva 3. Metsäkuviolla risteilee polkuja ja aluetta käytetään paljon koiranulkoilutukseen



Kuva 4. Ylempänä kalliosella alueella on harvennettua mäntyvaltaista kuivahkoa kangasta.



Kuva 5. Vanhan koulukeskuksen ympäristössä esiintyy järeitä mäntyjä, jotka ovat maisemallisesti edustavia.

Selvitysalueen itäosassa puustoiset osat ovat lähinnä puistomaista ja hoidettua, liikenneväylien välistä aluetta. Kasvillisuus alueella on vahvasti ihmisen muokkaamaa.

3.2 Linnusto

Alueen linnustoa kuunneltiin pesimäkauden alussa, jolloin pienen metsäkuvion mahdollisesta pesimälajistosta saatiin kattava käsitys. Lämpimän toukokuun alkupuolen aikana alueen varpuslinnusto oli hyvin äänessä. Alueella havaittuun lajistoon lukeutuvat peippo, metsäkirvinen, punarinta, vihervarpunen, räkättirastas, laulurastas ja varis. Kirjosieppo pesii tutkimusalueen ulkopuolella olevan pihapiirin pöntössä. Västäräkki havaittiin purettavan koulun pihapiirissä, jossa se todennäköisesti myös pesii.

Alueella pesiväksi voidaan tulkita havaintojen perusteella noin 2-3 paria peippoja, punarinta, metsäkirvinen, räkättirastasyhdyskunta, varis (hautoo) sekä laulurastas. Havaittu vihervarpunen on tyypilliseen tapaan kiertelevä lintu, mutta pesinee noin 1 km säteellä Lehtikankaan tontin alueesta. Havaittu ja pesiväksi tulkittavissa oleva lajisto on hyvin tyypillistä sekä metsissä että metsäisillä taajama-alueilla menestyvää lajistoa.

3.3 Liito-orava

Lehtikankaan koulutontin lähialueelta, noin 0,5 km etäisyydellä, Soidinsuon koulun pihalta on aiempia havaintoja liito-oravasta (uhanalaisrekisteri, 2018). Samoin noin 0,5 km alueen länsipuolelta, Vimpelinvaaran laiteilta on hajanaisia havaintotietoja lajista.

Lehtikankaan koulutontin aluetta inventoitiin toukokuussa 2018 liito-oravan esiintymisen osalta. Alueelta ei löytynyt kolopuita tai sellaisia risupesäitä, joissa laji voisi pesiä tai levähdellä. Koska alue on niin pieni, voitiin inventointi suorittaa varsin tehokkaasti. Lisäksi kenttäkerros on paikoin niin kulunut, että mahdolliset papanahavinnot on helppo tehdä. Yhden kuusen juurelta löytyi lehtikariketta penkomalla ns. ylivuotisia tummia papanoita muutama. Tämä havainto viittaa siihen, että liito-orava on joskus liikkunut alueen kautta. Muita havaintoja lajista ei Lehtikankaan vanhan koulun ympäristöstä tehty.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET MAANKÄYTÖLLE

Lehtikankaan koulutontin inventoinneissa ei paikannettu sellaisia luontoarvoja tai lajiesiintymiä, jotka tulisi huomioida asemakaavoituksessa. Liito-orava on joskus liikkunut alueen metsäkuvion kautta, mutta lajista ei tehty tuoreita havaintoja. Alueella ei ole kolopuita, jotka soveltuisivat lepakoiden tai liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi. Alueen kasvillisuus on kangasmetsän tyyppilajistoa, metsävarpuja sekä avoimelle metsälaitteelle levinnyttä kulttuurivaikutteisen ympäristön nurmi- ja rikkalajistoa. Metsäkuvion pesimälinnustoon kuuluu hyvin yleisiä kulttuurivaikutteisilla metsäkuviolla viihtyviä lajeja. Vanhan koulun ympäristössä olevat järeät männyt suositellaan mahdollisuuksien mukaan säästettäväksi.

KIRJALLISUUS

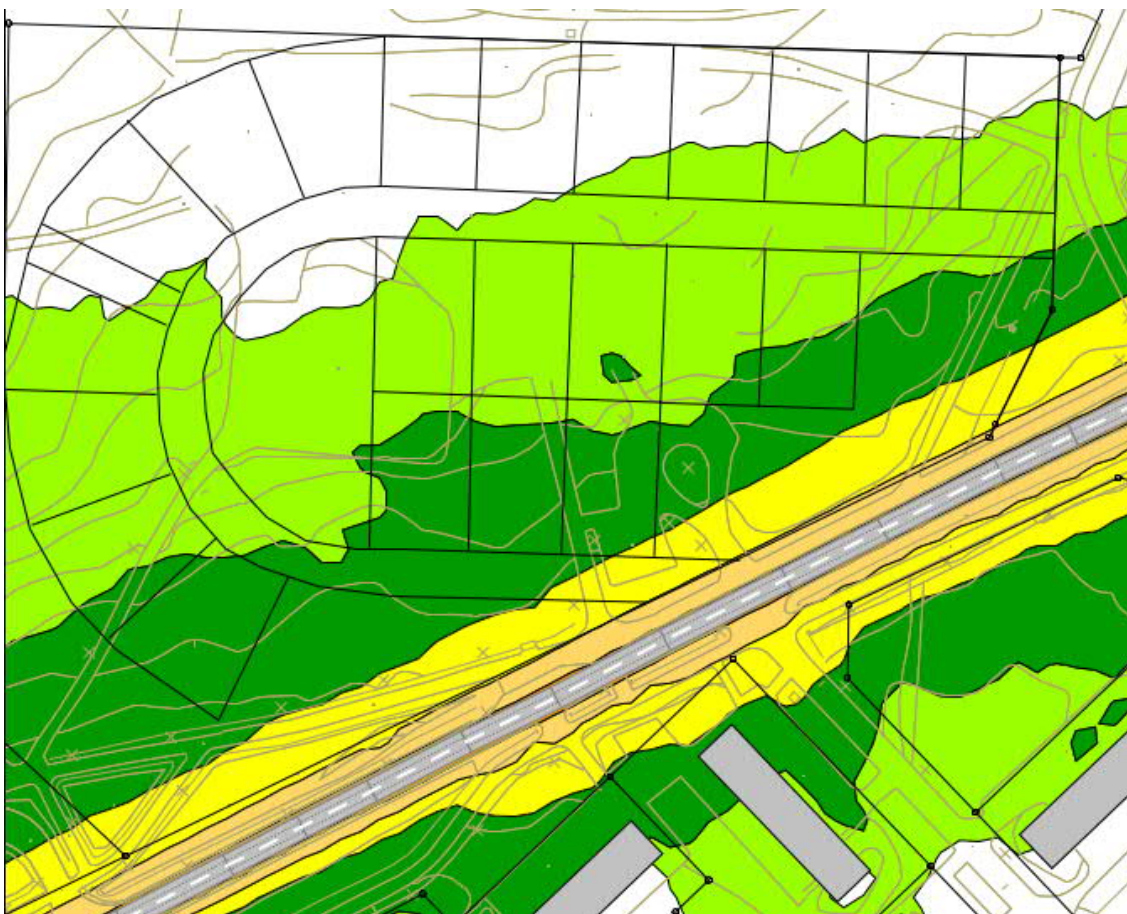
- Koskimies, P. & Väisänen, R.A. 1988: Linnustonseurannan havainnointiohjeet (2.painos). Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki.
- Kuusipalo, J. 1996: Suomen metsätyypit. Kirjayhtymä.
- Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J & Nironen, M. (2004). Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. –Suomen ympäristö 742, Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Tiainen, J., Mikkola-Roos, M., Below, A., Jukarainen, A., Lehtikoinen, A., Lehtiniemi, T., Pessa, J., Rajasärkkä, A., Rintala, J., Sirkiä, P. & Valkama, J. 2016: Suomen lintujen uhanalaisuus 2015 – The 2015 Red List of Finnish Bird Species. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. 49 s.
- Valkama, J., Vepsäläinen, V. & Lehtikoinen, A. 2011: Suomen III Lintuatlas. Luonnontieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. WWW-dokumentti: <http://atlas3.lintuatlas.fi>

KAJAANIN KAUPUNKI

Kajaanin Rinnekadun ja Kehräämöntien meluselvitys

RAPORTTI

20.5.2020



314024

1. Johdanto

WSP Finland Oy on laatinut Kajaanin kaupungin toimeksiannosta ympäristömeluselvityksen Rinnekadun ja Kehräämöntien tonteille asemakaavoituksen tueksi.

Selvityksessä on tarkasteltu tonttien piha- ja oleskelualueilla päivä- ja yöajan keskiäänitasoja ($L_{Aeq07-22}$ ja $L_{Aeq22-07}$) ennustetilanteessa (2040). Melulaskennassa on otettu huomioon kokoojakatujen liikenne.

Selvityksen tavoite on tukea alueen suunnittelua siten, että asuinrakennuksille saadaan muodostettua melulta suojaisia oleskelualueita, joilla Valtioneuvoston päätöksen (992/1993) mukaiset ohjearvot eivät ylitä.

Melulaskennat sekä raportin on laatinut FM Sirpa Lappalainen.

2. Lähtötiedot ja menetelmät

2.1. Suunnittelualue

Asemakaava-alueet sijaitsevat Kajaanissa Lehtikankaan ja Kylmän alueilla. Suunnittelualueiden sijainnit on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kaava-alueiden sijainnit on merkitty karttaan punaisella ympyrällä. (Karttapohja: Kajaanin kaupunki)

2.2. Laskentamalli

Suunnittelualueen laskennallinen meluarviointi on tehty Cadna A / 2019 ympäristömelun laskentaohjelmiston pohjoismaisella tieliikennemelun laskentamallilla. Laskentamalli ottaa huomioon maaston ja rakenteiden muodostamien esteiden vaikutukset äänen etenemiseen sekä maanpinnan ja ilman absorption aiheuttamat vaimennukset. Maa-alueet on mallissa oletettu pehmeiksi. Malli on ns. myötätuulimalli, jossa oletetaan, että tuulen suunta on aina melulähteestä poispäin (ts. kaikkiin ilmansuuntiin samanaikaisesti).

Melumallin maastomalli on luotu Kajaanin kaupungin kantakartasta. Ennustetilanteen liikennemäärät on toimittanut Kajaanin kaupunki.

Laskennallinen meluselvitys on tehty Rinnekadun ja Kehräämöntien tonteille, joiden alueelle on sijoitettu laskentapistettä tasaisin välein 5 metrin etäisyydelle ja 2 metrin korkeudelle maanpinnan tasosta. Laskennan tulokset on esitetty keskiäänivyöhykkeinä 5 dB luokissa. Laskennoissa rakennusten absorptiosuhteena on käytetty arvoa 0,2 eli 80 % äänestä heijastuu rakennuksista. Laskennoissa on otettu huomioon ensimmäisen kertaluokan heijastukset. Suunnitellun rakennuksen piha-alueille kohdistuvia melutasoja verrattiin Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvotasoihin.

2.3. Laskennassa käytetyt liikennemäärät

Laskennassa käytetyt liikennemäärät on toimittanut Kajaanin kaupunki. Ennustetilanteen laskennassa on käytetty vuoden 2040 liikennetietoja. Päiväajan (klo 7-22) liikenteen osuutena on käytetty 90 % ja yöajan (klo 22-07) osuutena 10% keskivuorokausiliikenteestä. Laskennassa käytetyt liikennemäärät ja nopeusrajoitukset on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Melulaskennassa käytetyt liikennemäärät

Katu	Liikennemäärä (ajon/vrk)	Raskaan liikenteen osuus (%)	Nopeusrajoitus (km/h)
Rinnekatu	4600	2	40
Kehräämöntie	3800	4	50

2.4. Laskentamallin epävarmuus ja huomioiminen tulosten tulkinnassa

Tieliikennemelun laskentamallin tulokset ja mittaustulokset ovat hyvin vertailukelpoisia silloin, kun maasto on tasainen ja sääolosuhteet vastaavat mallissa asetettuja sääolosuhdevaatiuksia. Tällöin tulokset eroavat ± 1 dB toisistaan. Mitä monimutkaisempi maasto on, sitä enemmän lasketut ja mitatut tulokset eroavat toisistaan. Laskentamallivertailussa tieliikenteen aiheuttamalle melulle mitatut ja lasketut tasot mäkisessä maastossa erosivat suurimmillaan 5 - 6 dB (Eurasto 2005). Arvioimme, että laskentamallin tarkkuus on noin ± 2 dB.

2.5. Melutasojen yleiset ohjearvotasot

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja rakentamisen, liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutasojen ohjearvot (taulukko 2). Näitä ohjearvoja sovelletaan myös ympäristölupaharkinnassa. Melutason ohjearvot on annettu erikseen päiväaikaiselle keskiäänitasolle (klo 7 – 22) ja yöaikaiselle keskiäänitasolle (klo 22 – 7). Valtioneuvoston päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 1 esitettyjä tasoja.

Taulukko 2. Melutason yleiset ohjearvot (Vnp 993/1992).

Alueen kuvaus	Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitason ohjearvot	Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitason ohjearvot
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 – 50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ^{3) 4)}
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoustilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Taajamissa loma-asumiseen käytettävillä alueilla voidaan soveltaa asumiseen käytettävien $L_{Aeq07-22} = 55$ dB ja $L_{Aeq22-07} = 50$ dB (vanhat alueet), 45 dB (uudet alueet).

Jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista ohjearvoon.

2.6. Ohjearvojen ja muiden melua koskevien linjausten soveltaminen

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan piha- ja oleskelualueiden sekä parvekkeiden päiväajan ohjearvotaso on ($L_{Aeq07-22}$) 55 dB. Yöajalle ohjearvotasoja on olemassa kaksi: vanhoille alueille ohjearvo on ($L_{Aeq22-07}$) 50 dB ja uusille alueille ($L_{Aeq22-07}$) 45 dB.

Rinnekadulle suunnitellaan uutta asuinalueita, joten alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolle sovelletaan yöaikaiselle melulle 45 dB ($L_{Aeq 22-7}$) ohjearvotaso. Kehräämöntien tontti on nykyisellään rakentamaton liiketontti, joten myös sillä sovelletaan Kajaanin kaupungin tulkinnan mukaan yöaikaiselle melulle 45 dB ($L_{Aeq 22-7}$) ohjearvotaso.

3. Melulaskentojen tulokset

Laskennallisen selvityksen tulokset on esitetty tarkemmin liitteessä 1. Alla on avattu selvityksen tuloksia sanallisesti.

Rinnekatu

Ennustetilanteessa (liite 1, kartat 1 ja 2) päiväajan 55 dB keskiäänitaso ($L_{Aeq 7-22}$) leviää alle 30 metrin päähän Rinnekadusta. Melukartalla esitetyllä tonttijaolla päiväajan ohjearvo ylittyy vain yhden tontin nurkalla pienellä alueella.

Yöajan 45 dB keskiäänitaso ($L_{Aeq22-07}$) leviää noin 40 – 50 metrin päähän Rinnekadusta. Ohjearvo ylittyy melukartalla esitetyllä tonttijaolla osittain neljällä tontilla. Kuitenkin suurin osa näistäkin tonteista on alueella, jolla ohjearvo ei ylitä.

Kehräämöntie

Kehräämöntiellä (liite 1, kartat 3 ja 4) päiväajan 55 dB keskiäänitaso ($L_{Aeq 7-22}$) leviää noin 30 metrin päähän Kehräämöntiestä. Päiväajan ohjearvo ylittyy pienellä alueella suunnitellulla tontilla.

Yöajan 45 dB keskiäänitaso ($L_{Aeq22-07}$) leviää noin 50 metrin päähän Kehräämöntiestä. Ohjearvo ylittyy noin puolella suunnitellun tontin pinta-alasta.

3.1. Suunniteltu meluntorjunta

Rinnekatu

Rinnekadun tontille ei esitetä meluntorjuntaa, koska ohjearvon ylitykset tonteilla ovat vähäisiä.

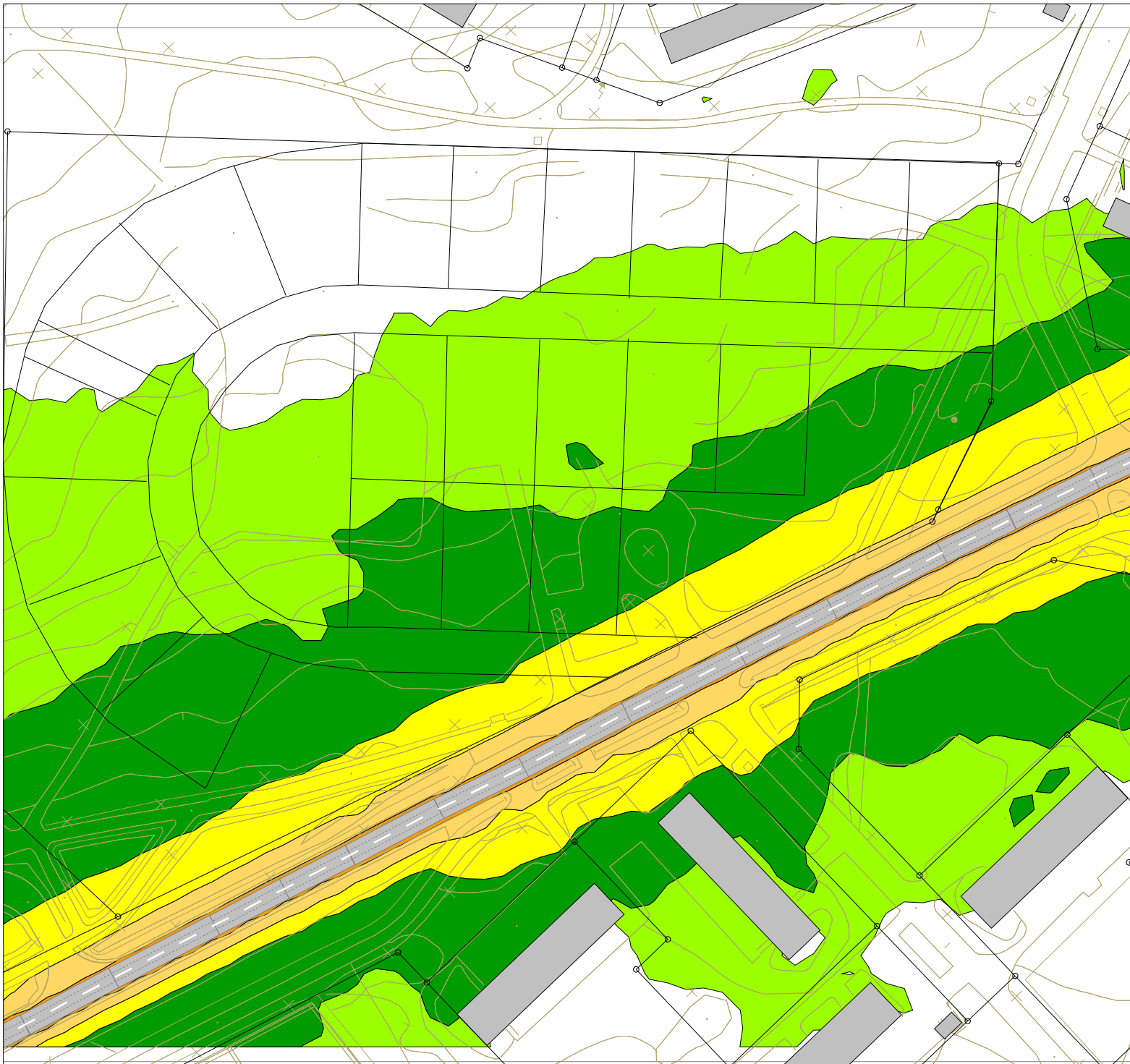
Kehräämöntie

Kehräämöntiellä meluntorjuntaratkaisuksi ehdotettiin suojaviheralueelle sijoitettavaa meluvallia (liite 1, kartat 5 ja 6). Meluvallin korkeus on 2 metriä maanpinnasta. Meluvallin avulla Kehräämöntien melun leviämistä saadaan rajoitettua siten, että päiväajan ohjearvo ei ylitä tontilla ja yöajan ohjearvon mukainen 45 dB meluvyöhyke ulottuu vain tontin nurkalle.

4. Johtopäätökset

Rinnekadun ja Kehräämöntien liikennemäärät ja nopeusrajoitukset ovat maltillisia ja siten niiden liikenteen aiheuttamat melutasot ovat myös melko matalia. Rakennusten julkisivuille ei ole tarvetta asettaa erillisiä äänenestysvaatimuksia, vaan riittävään äänenestävyyteen päästään tavanomaisin ratkaisuin.

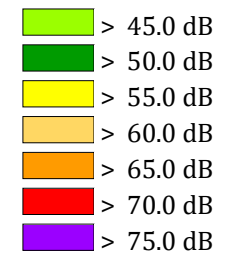
Yöajan keskiäänitaso kuitenkin ylittyy osalla suunnitelluista tonteista osittain ja sen vuoksi Kehräämöntien varrelle suunniteltiin meluntorjuntaa. Kehräämöntien varrelle suojaviheralueelle suunnitellulla 2 metriä korkealla meluvallilla saadaan suunniteltavan tontin melutaso alennettua ohjearvon mukaiselle tasolle. Rinnekadun tontille ei esitetty meluntorjuntaa, koska ohjearvon ylitykset tonteilla ovat vähäisiä.



KAJAANIN RINNEKADUN JA KEHRÄÄMÖNTIEN MELUSELVITYS

Rinnekatu
Ennustetilanne
Ilman meluntorjuntaa

Päiväajan keskiäänitaso
L_{Aeq,7-22}



Pohjoismainen
tieliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1500 (A4)

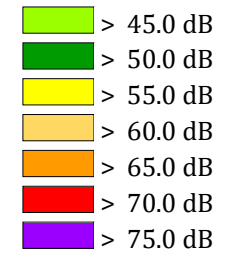


WSP Finland Oy
20.5.2020

KAJAANIN RINNEKADUN JA KEHRÄÄMÖNTIEN MELUSELVITYS

Rinnekatu
Ennustetilanne
Ilman meluntorjuntaa

**Yöajan keskiäänitaso
L_{Aeq,22-7}**



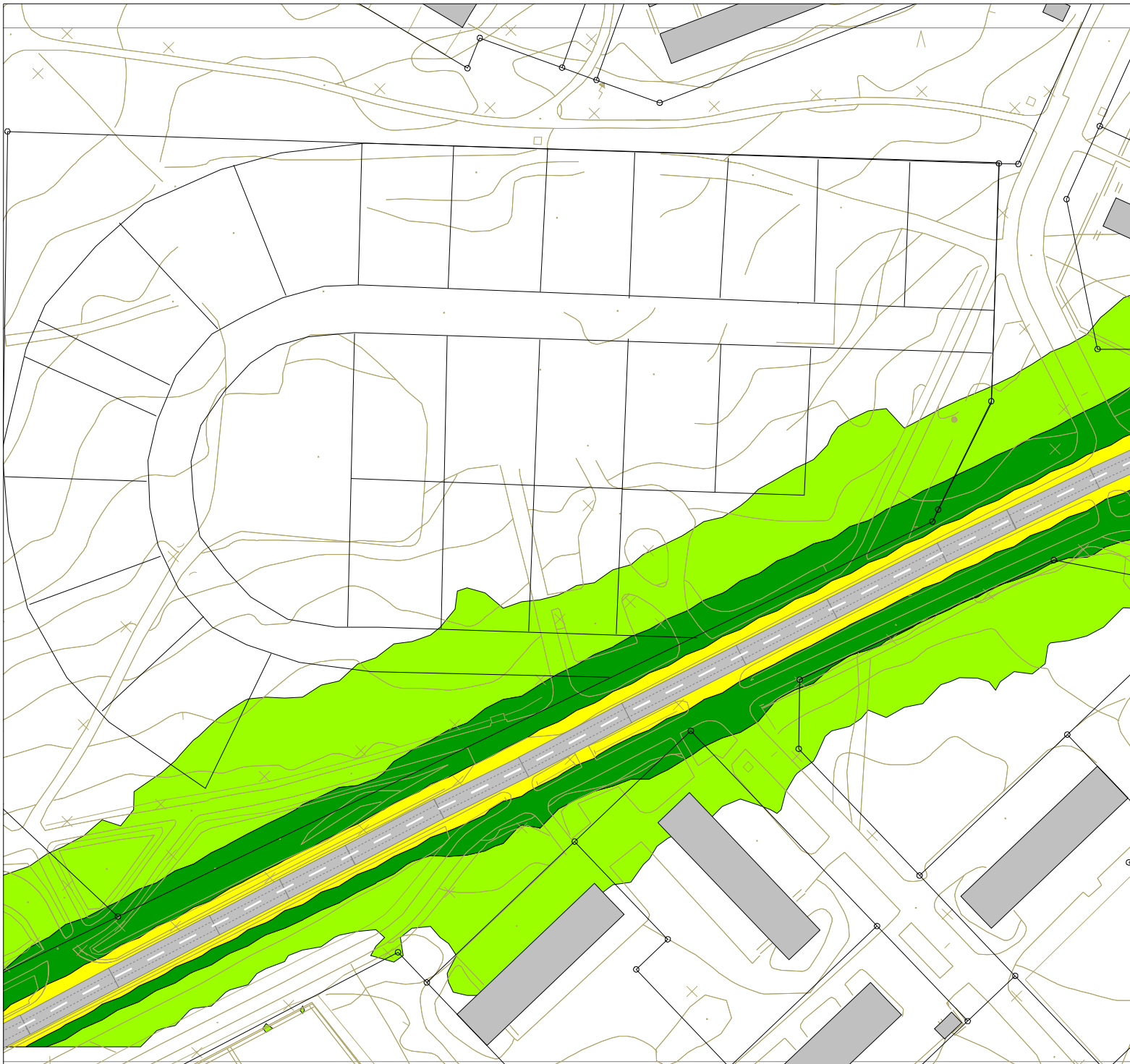
Pohjoismainen
tieliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1500 (A4)



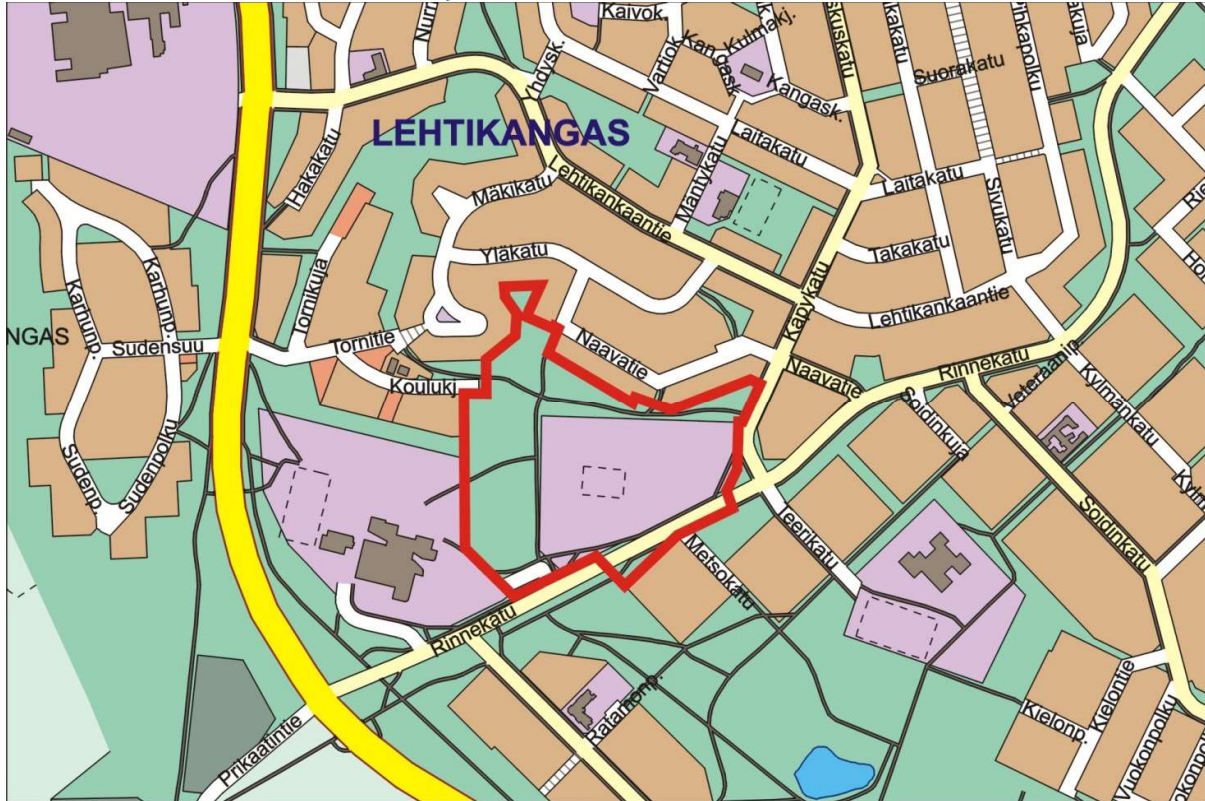
WSP Finland Oy
20.5.2020



ASEMAKAAVAN MUUTOS

LEHTIKANKAAN KOULUN ALUE

Kajaani kaupunginosa 5 Lehtikangas kortteli 100 sekä virkistys ja katualuetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä entisen Lehtikankaan koulun alueella ja siihen liittyvällä puisto- ja katualueella Käpykadun ja Rinnekadun kulmassa. Alue sijaitsee noin 2 km kaupungin ydin-keskustasta kaakkoon.

Tavoitteet

Tavoite on muuttaa koulukäytöstä poistunut tontti asuinkäyttöön ja ajantasaistaa vanhat puiston kaavamerkinnot ja määräykset. Tavoite on lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa ja eheyttää kaupunkirakennetta asuinalueena. Tavoitteena on myös huomioida kävely- ja pyöräilyreittien ja lähivirkistysalueiden yhtenäisyys sekä ottaa huomioon ilmastomuutoksen vaikutuksia.

Suunnittelun lähtökohdat

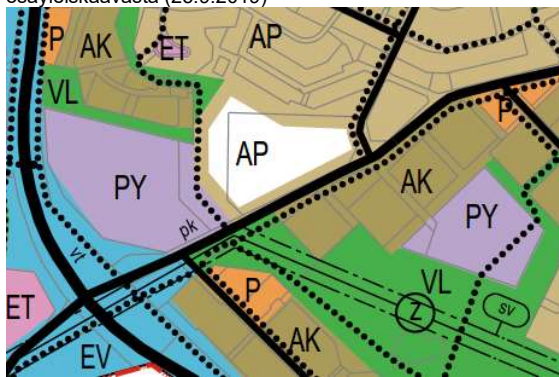
Tontin koulurakennus on purettu ja koulutoiminta on siirtynyt Lehtikankaan monitoimitaloon. Puistoalue on maastoltaan mäkiästä ja varttunutta mäntymetsää, jossa on valaistuja polkuja, leikkikenttä sekä kioski ja tietoliikennemasto Käpykadun varrella.

Maankäyttöpoliittiseen ohjelmaan 2019-2022 on valittu uudeksi asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi Lehtikankaan koulun alue.

Kainuun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A, johon sijoittuu asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen.

Kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan tullessa (MRL 201 § mukainen täytäntöönpanopäätös, KH 31.3.2020 § 57) Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on uusi pientalovaltainen asuinalue AP. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa. Lisäksi kaava-alueen länsiosassa on kaistale julkisten palvelujen aluetta PY, kerrostalovaltaista asuinalueutta AK, lähivirkistysaluetta VL ja kevyen liikenteen reitti.

Ote kaupunginvaltuuston hyväksymän keskustaajama 2035 osayleiskaavasta (25.9.2019)



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO¹ sekä puisto- ja katualueita.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Ennen asemakaavan muutoksen vireille panoa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta ilmenee kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistumismahdollisuudet kaavaprosessin eri vaiheissa ja asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä tavalla www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kaavoitus/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen/

Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat ja asukkaat Kajaanin kaupunki
Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät
 Käpykadun kioski AJ-Myynti Oy
Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Lehtikankaan asukasyhdistys ry, Lehtikankaan koulu

Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kajave Oy, Loiste Lämpö Oy, Kaisanet Oy, Eitel Networks Pohjoinen Oy/ TeliaSonera Finland Oyj

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, maankäyttö, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Kainuun soten ympäristöterveydenhuolto

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla: www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta ulottuvat myös lähiympäristöön. Kaavaprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia mm. tehtyjen selvitysten pohjalta ja suhteessa aiempaan käyttötarkoitukseen.

Vaihtoehdot:

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0. Asemakaavan muutos ei toteudu
1. Asemakaavan muutos toteutuu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2019 -2022
- Kajaanin Rinnekadun ja Kehräämöntien meluselvitys, WSP 2020
- Koulutontin luontoselvitys, FCG 2019
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat, Riksroad Oy, 2016
- Kajaanin keskustaajaman meluselvitys, SITO 2014
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen pohjaksi.

Yhteystiedot

KAJAANIN KAUPUNKI
 Ympäristötekniinen toimiala
 PL 133, 87101 Kajaani
 käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13
 sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

KAAVOITUS:

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen
 p. 044 7100 455

ALUESUUNNITTELU:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen
 p. 044 7100 034

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU

LEHTIKANKAAN KOULUN ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin ilmoitustaulu 13.12.2019 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 14.12.2019 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon aulassa Korona-epidemian aikana ja sen jälkeen kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-2/	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Joulukuu 2019
Kaavaluonnos on nähtävillä 30 vrk Ilmoitus nähtävillä olosta: Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Mahdollinen sähköinen yleisötilaisuus Kaavaluonnos nähtävillä kaupungintalon aulassa Korona-epidemian aikana ja sen jälkeen kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-2/	Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana	Touko-kesäkuu 2021
Ennako-/ luonnosvaiheen kuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen laatiminen		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa: nähtävällepanopäätös	Luottamuselinkäsittely	Syky 2021
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon aulassa Korona-epidemian aikana ja sen jälkeen kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-2/ Mahdolliset lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	Syky 2021
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka.	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös. Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta ja kaavan voimaantulosta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani		
Asemakaavan muutos on lainvoimainen ja tullut voimaan. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		

LEHTIKANKAAN KOULUN ALUE

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon aulassa Korona-epidemian aikana ja sen jälkeen kaupungintalon Infossa sekä pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-2/. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.



Tasot Ortokuva 2020 MML
Mittakaava 1 : 2500
50 m

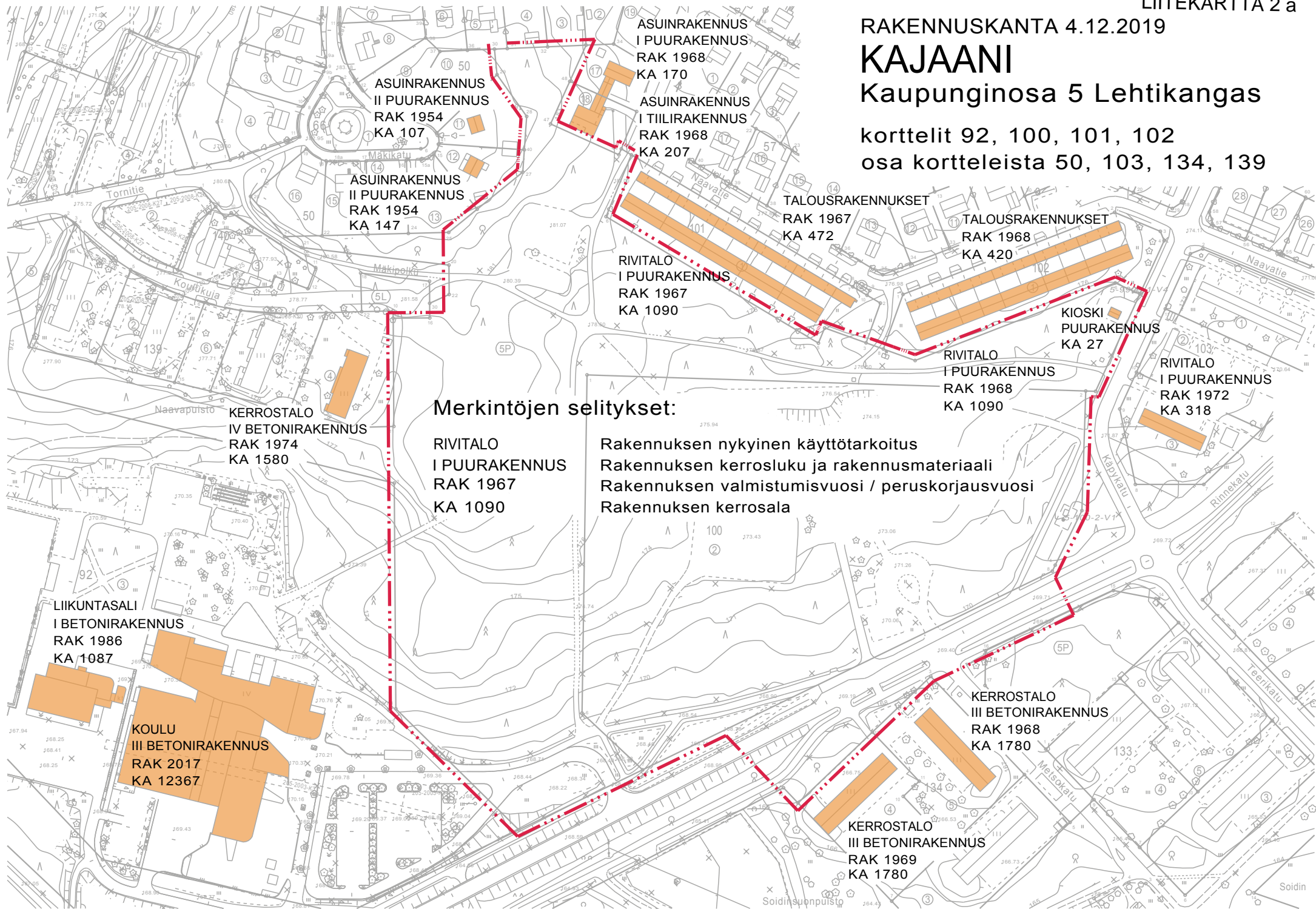
RAKENNUSKANTA 4.12.2019

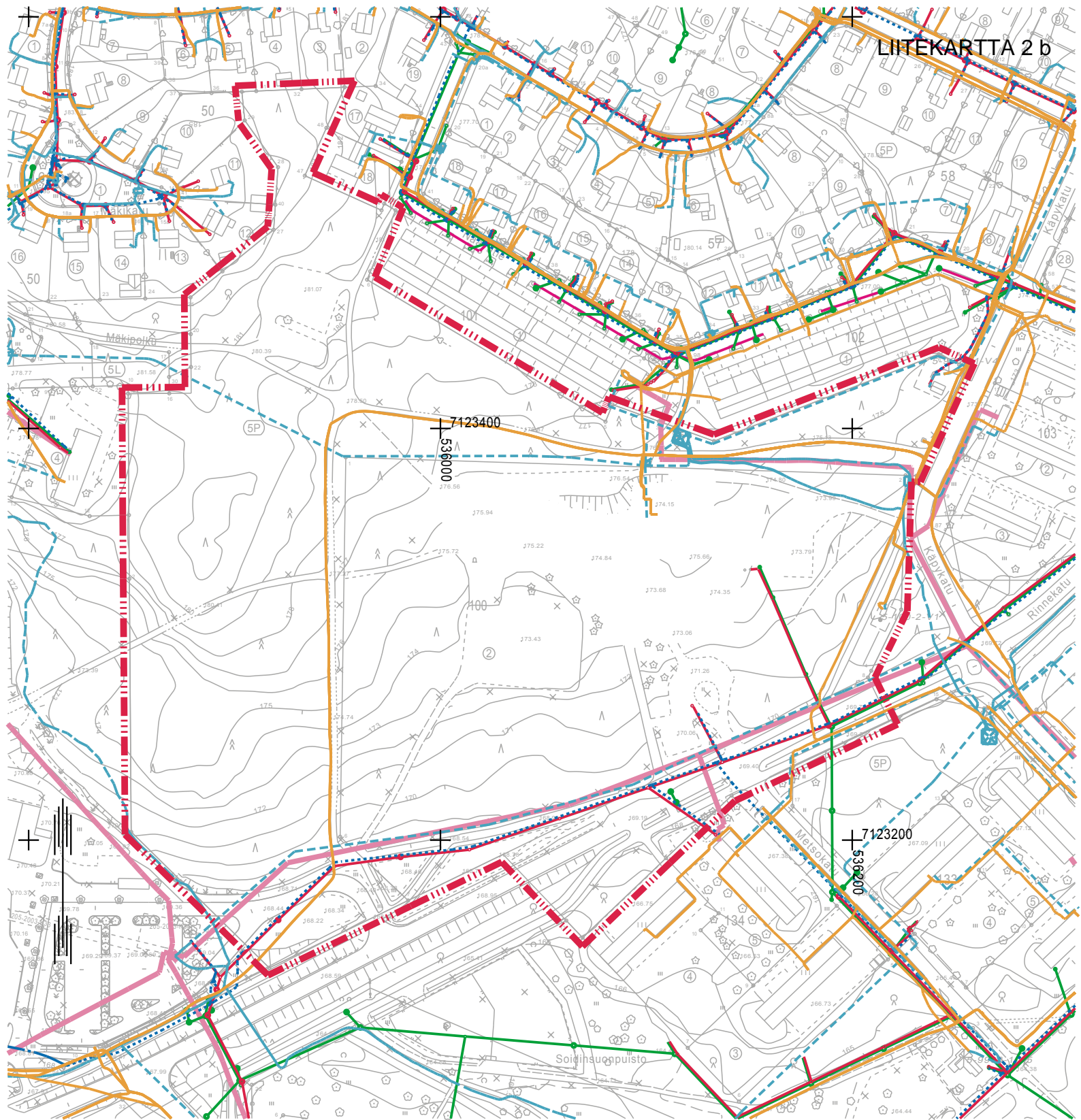
KAJAANI

Kaupunginosa 5 Lehtikangas

korttelit 92, 100, 101, 102

osa kortteleista 50, 103, 134, 139





JOHTO- JA KAAPELIKARTTA 13.12.2019

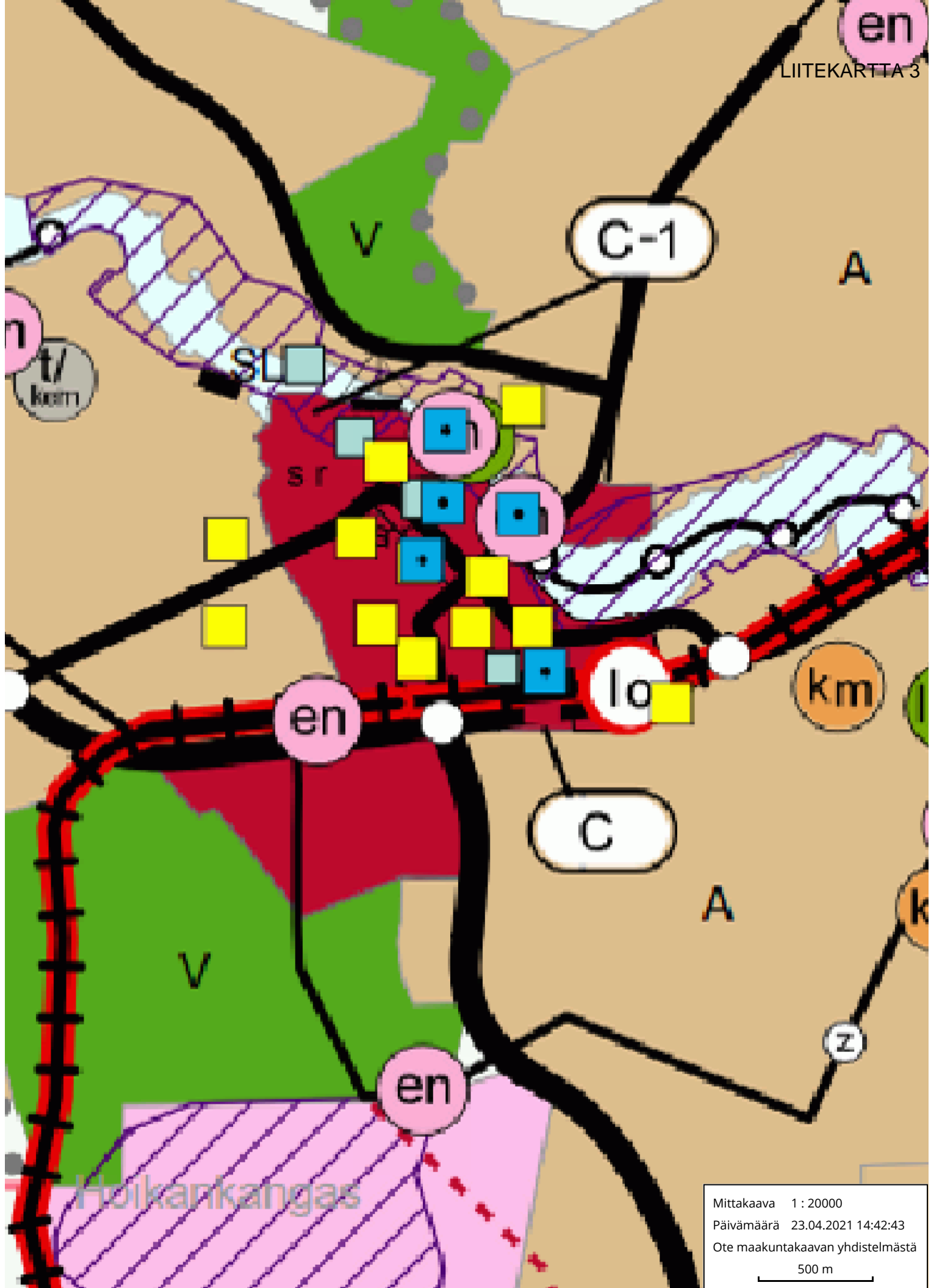
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

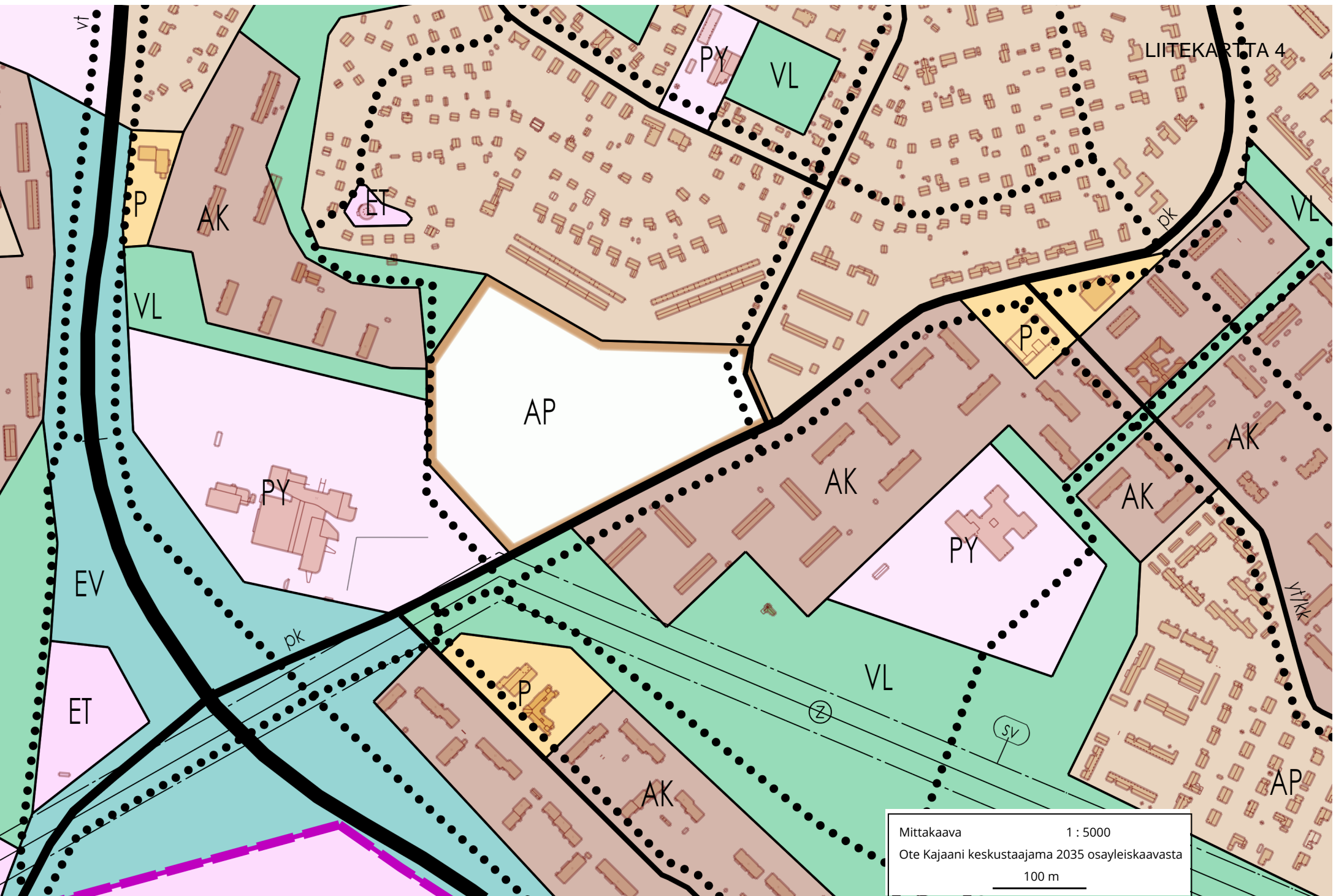
KORTTELI 100 TONTTI 2

SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA

- JÄTEVESIVIEMÄRI
- - - RUNKOVESIJOHTO
- HULEVESIVIEMÄRI
- KAUKOLÄMPÖJOHTO
- KAISA NET:N KAAPELI
- - - KAJAVE OY:N KAAPELI JA JAKOKAAPPI



Mittakaava 1 : 20000
Päivämäärä 23.04.2021 14:42:43
Ote maakuntakaavan yhdistelmästä
500 m












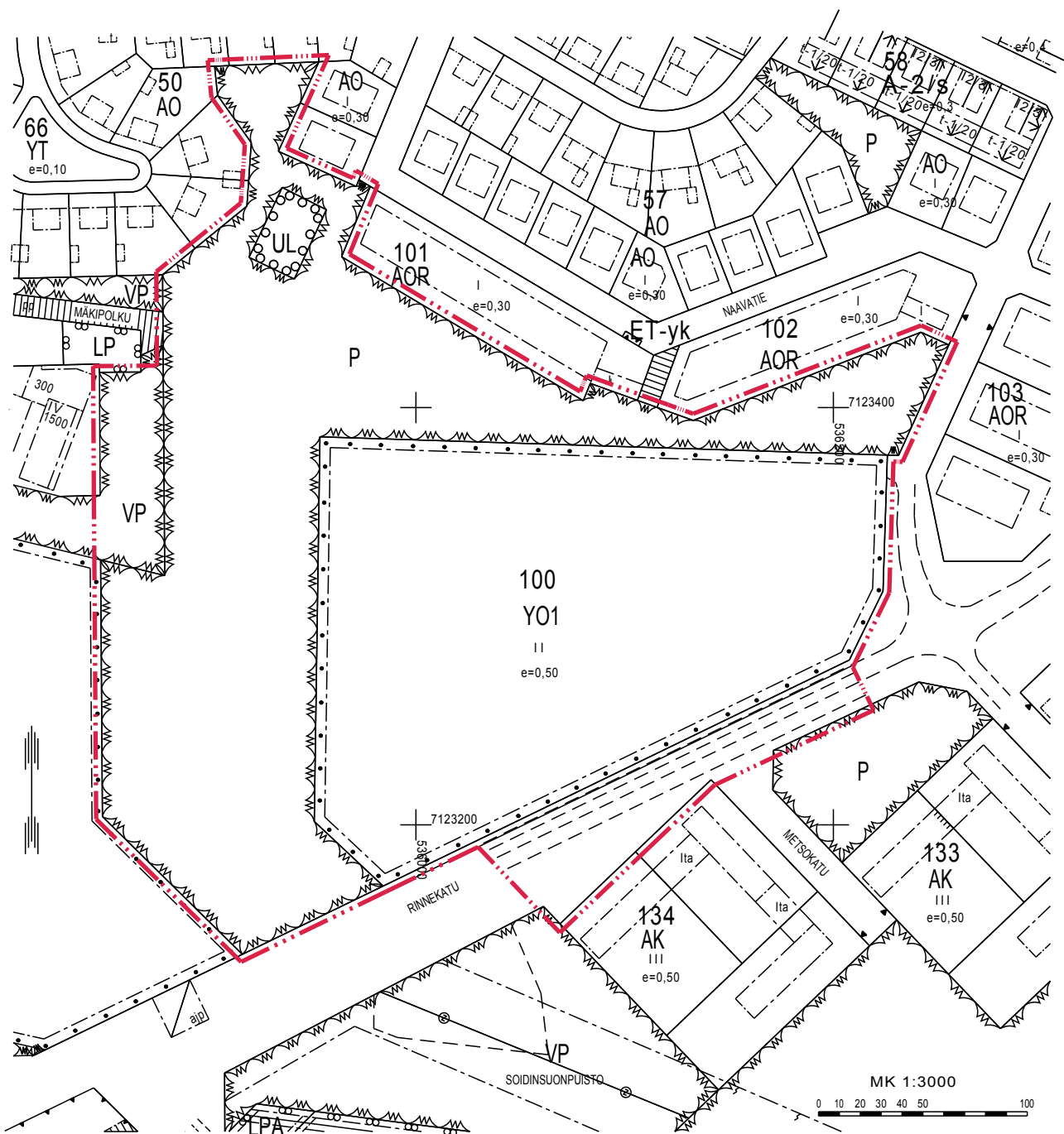
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 4.12.2019

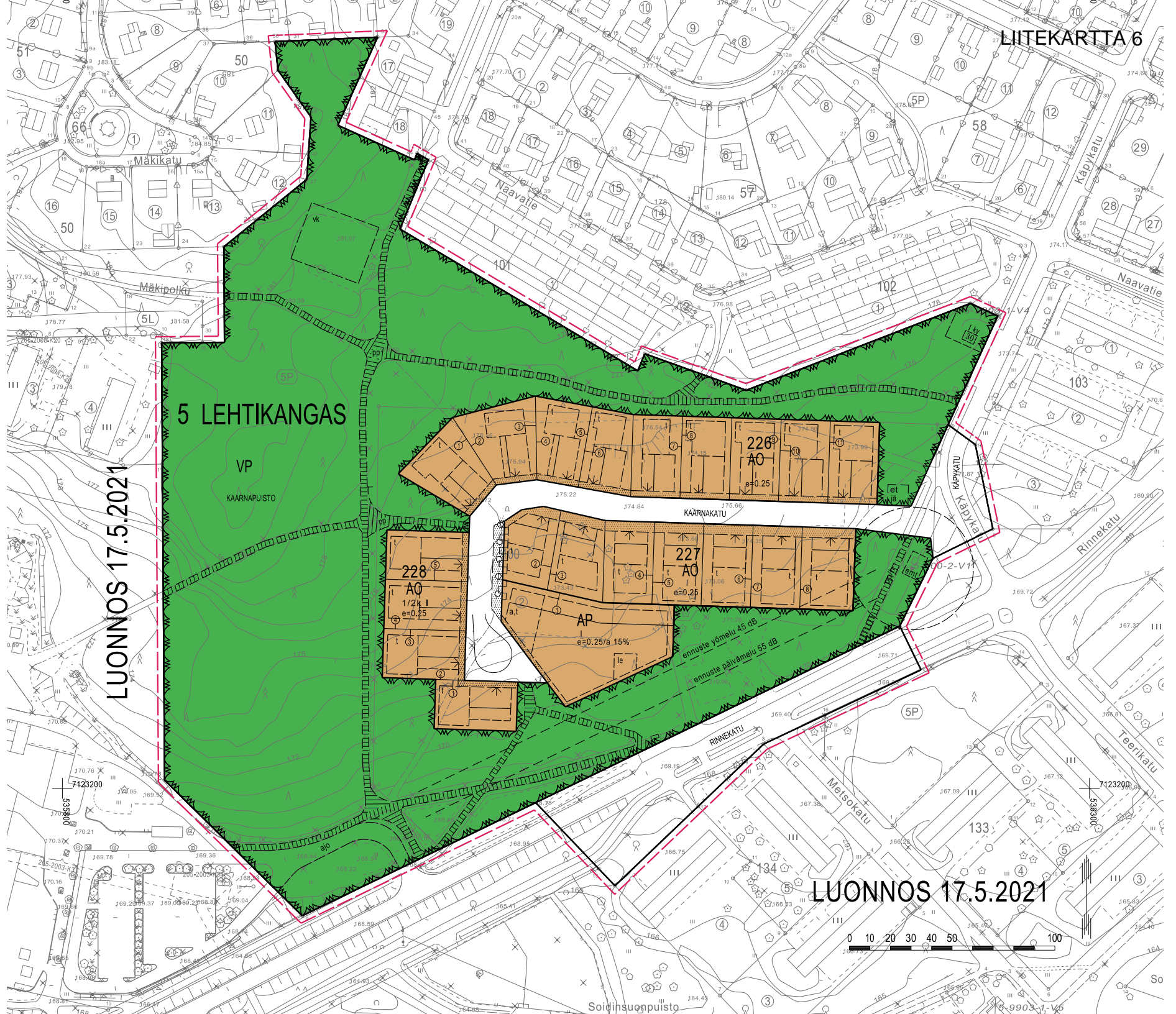
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 KORTTELI 100 TONTTI 2
JA PUISTO- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- | | |
|---|---|
|  | Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. |
|  | Puistoalue. |
|  | Puisto |
|  | Leikkikenttä. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja. |
|  | Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katu- tai liikennealueen osan taikka muun sellaisen alueen raja. |
|  | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. |
|  | 3 m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan. |
| 50 | Korttelin numero. |
| RINNEKATU | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| e=0,50 | Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. |
| I | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |





5 LEHTIKANGAS

LUONNOS 17.5.2021

LUONNOS 17.5.2021



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



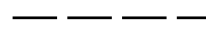
Puisto.



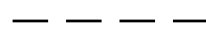
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



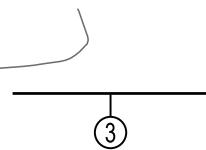
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

226

Korttelin numero.

RINNEKATU

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

30

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

1/2k I

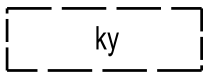
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.25

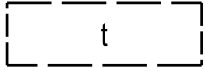
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

e=0.25/a 15%

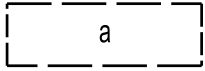
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.



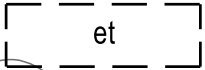
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutiloja.



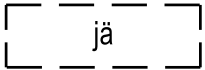
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



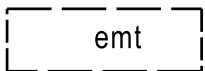
Auton säilytyspaikan rakennusala.



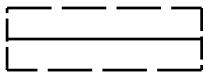
Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



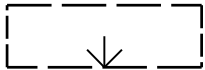
Ohjeellinen jätteiden syväkeräyssäiliöiden sijoittelua varten varattu alueen osa.



Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



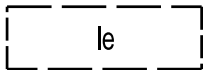
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen leikkikenttää varten varattu alueen osa.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



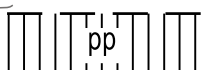
Istutettava alueen osa.



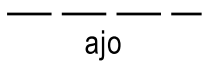
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ajoyhteys.

1 ap/ 85 m2

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikat: Erillispientalo 2 ap/ asunto
Rivitaloasunto 1 ap/ 85 k-m²

Pyöräpysäköinti: Asuinrakennukset 1 ppp/ 30 k-m²

KORTTELIT 226-228

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään luonnontilaista ympäristöä. Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa ja rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon. Tontin alueella ei sallita suuria pengerryksiä eikä leikkauksia.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tonteilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tonteilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Kortteleiden 226 ja 228 rakennusten sallittu kattomuoto on kaksoispulpettikatto, jonka päälapteen kattokaltevuus voi vaihdella 1:3 - 1:4. Korttelissa 227 sallittu kattomuoto on harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:2,5. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa. Julkisivujen värisävyinä sallitaan vaaleat sävyt (harmaa, beige, valkoinen). Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää pystylaudoitusta, eikä kenttien käyttö ole sallittu.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeen suuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä.

Ilmanvaihtorakenteet ja laitteet, kuten ilmalämpöpumppuyksiköt tulee olla osana rakennusten kokonaissuunnittelua, arkkitehtuuriin sopivina kokonaisuuksina.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 5-226-1 ja 2-11, 5-227-1 ja 2-8 sekä 5-228-1 ja 2-5.

YLEISET ALUEET

Väylien ja alueiden pintamuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Tulvareittiä ei saa padota.

LUONNOS 17.5.2021

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIJAOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 100 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

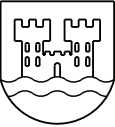
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTEELIT 226-228 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

LUONNOS 17.5.2021

LUONNOS 17.5.2021

		KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA				
PVM	17.5.2021					SÄILYTYS:
PIIR.N:o		<hr/> RIITTA KORHONEN KAAVASUUNNITTELIJA				TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA
MK						
SUUNN.	RK					
PIIRT.	RK					
VIRAN PUOLESTA:	<hr/> TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA					
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KIINTEISTÖINSINÖÖRI <hr/> JARI SÄKKINEN						TULLUT VOIMAAN: