

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
9.9.2021

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 20.8.2021
3. Asemakaavaluonnos 17.5.2021
4. Luonnosvaiheen kuuleminen, lausunnot
 - a) Kainuun sote, Ympäristöterveydenhuolto
 - b) Kajave Oy
5. Havainnekuvat, 3D
6. Rakennustapaohje

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, Lehtikangas DiscGolfPark, 10.9.2021
- kaava-alueen visiointivideo 3D

LIITEKARTAT

1. Luonnonympäristö, ortokuva 2020
2. Rakennettu ympäristö
 - a) rakennuskanta
 - b) johtokartta
3. Ote maakuntakaavasta (yhdistelmämaakuntakaavaote)
4. Ote osayleiskaavasta, Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava
5. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
6. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
7. Tonttijakokartat

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

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.

Tavoite on muuttaa koulukäytöstä poistunut tontti asuinkäyttöön ja ajantasais-
taa 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 ympäristötekni-
sen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalueen Kaavoitus ja aluesuunnittelu -yksikkö osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Asemakaavahanketta varten tehtiin Koulutontin luontoselvitys ja meluselvitys. Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.5. - 18.6.2021. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta järjestettiin sähköinen yleisötilaisuus Teams-sovelluksen avulla 25.5.2021. Yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavan lähtötietoja ja kaavaa, minkä jälkeen oli keskustelua mm. alueen rakentamistavasta ja -määräyksistä. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta saatiin Kainuun sote/ Ympäristöterveydenhuollon ja Sähköyhtiö Kajave Oy:n lausunnot sekä mielipiteet kaupungin palautepalvelun palautteena ja sähköpostitse.

Kainuun sote/ Ympäristöterveydenhuollon lausunnossa ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnokseen. Ympäristöterveydenhuollon lausunnon mukaan *"kaavassa ja siihen liittyvissä määräyksissä on otettu huomioon ympäristöterveyteen liittyvät asiat, kuten esimerkiksi arvioimalla meluntorjuntatarve liikennemelun vuoksi"*.

Sähköyhtiö Kajave Oy huomautti olemassa olevista maakaapeleista, jotka leikkaavat hieman tontteja. Lisäksi Kajave Oy varautuu uudella puistomuuntajalla kaavamuutokseen. Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan lisättiin 10 kv maakaapelin johtovaraus kahden tontin osalle ja muuntaja -merkinnot olemassa ollelle ja uudelle puistomuuntajalle. Kahta tonttia leikkaavat 0,4 kV maakaapeleille ei ole kaavassa johtovaruksia, sillä ne vaikeuttaisivat tonttien käyttöä ja rakentamista. Maakaapelit on poistettava tai siirrettävä tonteilta ennen tonttien luovuttamista rakentajille. Yleisiin määräyksiin lisättiin: *Tonteilla 5-226-(8-9) maakaapelit on poistettava/siirrettävä ennen rakennushankkeen aloittamista.*

Kaupungin palautepalvelun palaute ja sähköpostin mielipide koskivat molemmat kaavaluonnoksen mitoitusta, joka mielipiteen mukaan pitäisi olla tiiviimpi ja tontit pienempiä. Liitteenä oli oma esitys alueen tiiviimmästä rakentamisesta. Esityksen mukaan tontit ovat kiinni Rinnekatuun saakka ja Rinnekatua kaventamalla kadusta saisi kaupunkimaisemman puistokadun. Vastineessa todetaan, että esitys on mielenkiintoinen ympyröiden ja kaarevan muotokielen ansiosta, mutta esityksessä ei ole otettu huomioon alueen lähtökohtia kuten rinteiden maaston muotoja, kaukolämpö- ja sähköjohtoverkkoa, eikä liikennemelua, joka rajoittaa tonttien sijoittelua melulähteen lähelle. Myös puistoalueen katkeaminen rikkoo puiston yhtenäisyyden ja autojen läpiajomahdollisuus lisäisi tarpeettomasti liikennettä alueella.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty tarkennuksia: kaavamerkinnot *et, jä* on yhdistetty merkinnällä *et-jä*, *ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita*. Myös merkintä *emt* on yhdenmukaistettu ja korvattu merkinnällä *et-m, alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita, maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja*. Kaava-alueelle laadittiin rakennustapaohje ja kaavakarttaan lisättiin merkintä *rt_o*, merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje. *Alleviivattu merkintä osoittaa, että määräystä on noudatettava ehdottomasti*. Erillispientalokortteleiden rakennusalat tarkistettiin mahdollistamaan joustavammin asuin- ja talousrakennusten rakentamisen. Rinnemaastoisien korttelin 228 talousrakennuksen rakennusalalle lisättiin kerrosluvuksi I. Lisäksi yleisiin määräyksiin lisättiin: *"Kortteleissa 226 ja 228 autokatoksia tai -talleja saa sijoittaa kadunpuoleisen rakennusalan takaosaan tai talousrakennuksen rakennusalalle."* Yleisiin määräyksiin lisättiin myös kiertotalous *"Alueen suunnittelussa on huomioitava kiertotalouden tavoitteita, kuten jakamisen palvelut ja vertaisvuokraus, purku- ja rakennusmateriaalien kierrätys, viher- ja puutarhajätteiden paikallinen käsittely ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys."*

Asemakaavalla muodostuu puretun koulun tontille kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja asuinpientalojen tontti (AP) uuden tonttikadun, Kaarnakadun varteen. Asuinkorttelit rajoittuvat puistoalueeseen ja liittyvät luontevasti ympäröivään asutukseen. Asuinkortteleiden ala on yhteensä 2,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 5679 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. Erillispientalotontteja muodostuu 20 ja asuinpientalojen tontille on mahdollista rakentaa useita erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Yksikerroksiset asuinrakennukset rajaavat katualueen muodostaen alueelle yhtenäisen katutilan ja rakennusten rytmi luo oman identiteetin alueelle.

Puistoalue laajenee 1,52 hehtaaria entiselle koulutontille ja puisto nimetään Kaarnapuistoksi. Puistossa on yhtenäiset aluevaraukset olemassa oleville jalkakäytävälle ja pyöräilylle, myymälä/ liikerakennukselle (30 k-m²), 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.

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. Alueelle muodostuu suhteellisen tiivis rakenne ja yhtenäisen puistoalueen säilyminen edistää hulevesien hallintaa. Hyvä mikroilmasto on mahdollista luoda korttelitason ja rakennusten suunnittelulla sekä säilyttämällä olevaa puustoa. Kaukolämmön, maalämmön ja uusiutuvien energialähteiden käyttöä sekä kiertotalouden tavoitteita pyritään edistämään. Liikennemeluhaittaa pyritään vähentämään sijoittamalla asuin-korttelit riittävän etäälle melulähteestä.

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.

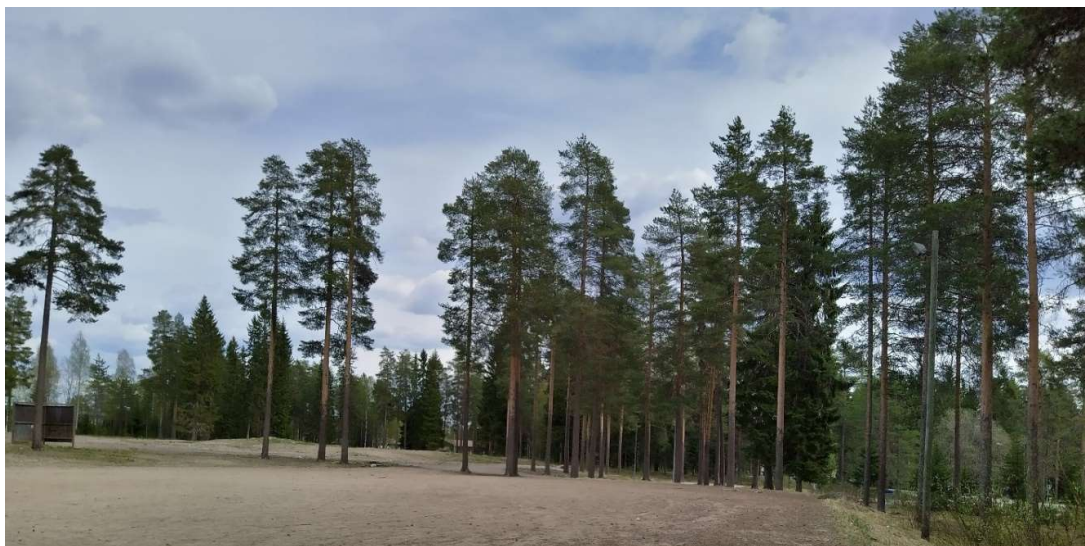
LÄHTÖKOHDAT

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 pikkulin- tulajistoa. Liito-orava on joskus liikunut alueen metsän kautta, mutta lajista ei ollut tuoreita havaintoja. Alueella ei ole kolopuita, jotka soveltuisivat lepakoi- den tai liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi. Luontoselvityksen inven- toinnissa ei paikannettu sellaisia luontoarvoja tai lajiesiintymiä, jotka tulisi

huomioida asemakaavoituksessa. (liite 1a, Luontoselvitys ja kartta 1, Luonnonympäristö)



Kuva 2. Kaava-alue lounaaseen. Avoimen pihalueen 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 kaakkoskulmassa (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 Mäkipolun varrella puistossa sijaitsee Kajave Oy:n sähkökaappi ja puistomuuntaja. Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Alueella on sekä Kajave Oy:n sähköverkko että Kaisanet Oy:n kaapeleita ja Loiste Lämmön kaukolämpöjohto. Lämpöjohtojen sijainti alueen lähellä mahdollistaa uudisrakentamisen liittämisen kaukolämpöverkkoon. Puistoalueen pohjoisosassa on käytössä lasten leikkipaikka, Koulukujan leikkipuisto. (kartat 2a-2d)



Kuva 3-4. Käpykadun varrella puistoalueella sijaitsevat tietoliikennemasto ja pieni liikerakennus, parturi-kampaamo.

Ylä-Lehtikankaan pienalueella oli vuonna 2017 asukkaita 575. Väestö on vähentynyt huomattavasti (106 asukasta) vuosien 1995 - 2017 aikana. Ylä-Lehtikankaan pienalueella oli vuonna 2015 työpaikkoja 42, Keskussairaalan alueella 1926 työpaikkaa, Petäisenniskan pienalueella 1228 työpaikkaa ja Hoi-kankankaan 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: Keskustajaama 2035 osayleiskaava. Liitekartat 27, 29, 31 ja 32; YKR/SYKE, Tilastokeskus 2018)

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, päiväkotiki ja 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 sotien uusi sairaala, hammashoitola, kahdeksan päiväkotia ja toinen alakoulu.

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöskohteita tai tarvetta muinaisjäännösselvitykselle.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue on ollut aiemmin rakennettu. 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 kallion louhintaan.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Rinnekatu on Lehtikankaan kokoojkatu, 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 Kainuun 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 liikerakennuksen yksityiselle 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 suunnittelujärjestelmää, 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 eheyttämällä ja tiivistämällä. 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

ilmastonmuutoksen vaikutuksiin tulee varautua. Melusta ja tärinästä aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja tulee ehkäistä. Alueelle eikä alueen läheisyyteen 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 keskukseksi. 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 tullessa (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 pääja 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 asema-kaava (kaava 112 vahvistettu 3.2.1967, kaava 148 vahvistettu 23.10.1975 ja kaava 254 vahvistettu 28.11.1986). Voimassa olevassa asemakaavassa puretun koulun tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO¹, jonka kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,50$. Tonttia rajaavalla puistoalueella VP ja P on leikkikenttä UL ja Rinnekadun katualueella on ohjeellinen jalankulkutien raja. Asemakaavan yleiset määräykset koskevat kaavan 254 osalta autopaikkavaatimuksia ja autopaikkojen sijoittelua, leikki- ja oleskelualueita sekä tonttien kasvillisuutta. (kartta 5, Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava)

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

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 alhaisia ja siten liikenteen aiheuttamat melutasot ovat melko matalia. Rinnekadun tontille ei esitetty meluntorjuntaa, koska ohjearvon ylitykset tonteilla ovat vähäisiä. (liite 1b, Ote Kajaanin Rinnekadun ja Kehräömöntien 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 2.9.2021. 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 keskustaaajaman 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 viranomaistulosalueen Kaavoitus ja aluesuunnittelu -yksikkö osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Asemakaavahanketta varten tehtiin Koulutontin luontoselvitys ja meluselvitys. Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.5. - 18.6.2021. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta järjestettiin sähköinen yleisötilaisuus Teams-sovelluksen avulla 25.5.2021. Yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavan lähtötietoja ja kaavaa, minkä jälkeen oli keskustelua mm. alueen rakentamistavasta ja -määräyksistä. Tilaisuudessa oli esittelijöiden lisäksi 13 osallistujaa. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta saatiin Kainuun sote/ Ympäristöterveydenhuollon ja Sähköyhtiö Kajave Oy:n lausunnot sekä mielipiteet kaupungin palautepalvelun palautteena ja sähköpostitse. (liitteet 4 a-b, Luonnosvaiheen kuuleminen, lausunnot)

Kainuun sote/ Ympäristöterveydenhuollon lausunnossa ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnokseen. Ympäristöterveydenhuollon lausunnon mukaan *"kaavassa ja siihen liittyvissä määräyksissä on otettu huomioon ympäristöterveyteen liittyvät asiat, kuten esimerkiksi arvioimalla meluntorjuntatarve liikennemelun vuoksi"*.

Sähköyhtiö Kajave Oy huomautti olemassa olevista maakaapeleista, jotka leikkaavat hieman tontteja. Lisäksi Kajave Oy varautuu uudella puistomuuntajalla kaavamuutokseen. Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan lisättiin 10 kv maakaapelin johtovaraus kahden tontin osalle ja muuntaja -merkinnät olemassa olvalle ja uudelle puistomuuntajalle. Kahta tonttia leikkaavat 0,4 kV maakaapeleille ei ole kaavassa johtovaruksia, sillä ne vaikeuttaisivat tonttien käyttöä ja rakentamista. Maakaapelit on poistettava tai siirrettävä tonteilta ennen tonttien luovuttamista rakentajille. Yleisiin määräyksiin lisättiin: *Tonteilla 5-226-(8-9) maakaapelit on poistettava/siirrettävä ennen rakennushankkeen aloittamista.*

Kaupungin palautepalvelun palaute ja sähköpostin mielipide koskivat molemmat kaavaluonnoksen mitoitusta, joka mielipiteen mukaan pitäisi olla tiiviimpi ja tontit pienempiä. Liitteenä oli oma esitys alueen tiiviimmästä rakentamisesta.

Esityksen mukaan tontit ovat kiinni Rinnekatuun saakka ja Rinnekatua kaventamalla kadusta saisi kaupunkimaisemman puistokadun. Vastineessa todetaan, että esitys on mielenkiintoinen ympyröiden ja kaarevan muotokielen ansiosta, mutta esityksessä ei ole otettu huomioon alueen lähtökohtia kuten rinteen maaston muotoja, kaukolämpö- ja sähköjohtoverkkoa, eikä liikennemelua, joka rajoittaa tonttien sijoittelua melulähteen lähelle. Myös puistoalueen katkeaminen rikkoo puiston yhtenäisyyden ja autojen läpiajomahdollisuus lisäisi tarpeettomasti liikennettä alueella.

Kaavan aloitusvaiheessa puhelimitse saadun palautteen mukaan soittajat ovat olleet huolissaan tonttien koosta, mutta luonnosvaiheessa siitä ei ole tullut palautetta.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty tarkennuksia: kaavamerkinnyt *et, jä* on yhdistetty merkinnällä *et-jä, ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita*. Myös merkintä *emt* on yhdenmukaistettu ja korvattu merkinnällä *et-m, alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita, maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja*. Kaava-alueelle laadittiin rakennustapaohje ja kaavakarttaan lisättiin merkintä *rtö*, merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje. Alleviivattu merkintä osoittaa, että määräystä on noudatettava ehdottomasti. Erilispientalokortteleiden rakennusalat tarkistettiin tonttirajoista (2m + 6m) mahdollistamaan joustavammin asuin- ja talusrakennusten rakentamisen. Rinne- maastoisien korttelin 228 talusrakennuksen rakennusalalle lisättiin kerrosluvuksi I. Lisäksi yleisiin määräyksiin lisättiin: ”Kortteleissa 226 ja 228 autokatoksia tai -talleja saa sijoittaa kadunpuoleisen rakennusalan takaosaan tai talusrakennuksen rakennusalalle.” Yhtenäistä katutilaa muodostavat asuinrakennukset, eikä avonaisia autokatoksia sallita kadun rakennusalan etuosassa vaan autokatokset tulee sijoittaa tontin sisäosaan. Yleisiin määräyksiin lisättiin myös kiertotalous ”Alueen suunnittelussa on huomioitava kiertotalouden tavoitteita, kuten jakamisen palvelut ja vertaisvuokraus, purku- ja rakennusmateriaalien kierrätys, viher- ja puutarhajätteiden paikallinen käsittely ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.”

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on muuttaa koulukäytöstä poistunut tontti asuinkäyttöön ja ajantasais- taa vanhat puiston kaavamerkinnyt 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

Asemakaavalla muodostuu (kartta 6) puretun koulun tontille kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja asuinpientalojen tontti (AP) uuden tonttikadun, Kaarnakadun varteen. Asuinkorttelit rajoittuvat puistoalueeseen ja liittyvät luontevasti ympäröivään asutukseen. Asuinkortteleiden ala on yhteensä 2,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 5679 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. Erillispientalotontteja muodostuu 20 ja asuinpientalojen tontille on mahdollista rakentaa useita erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Yksikerroksiset asuinrakennukset rajaavat katualueen muodostaen alueelle yhtenäisen katutilan ja rakennusten rytmi luo oman identiteetin alueelle.

Puistoalue laajenee 1,52 hehtaaria entiselle koulutontille ja puisto nimetään Kaarnapuistoksi. Puistossa on yhtenäiset aluevaraukset olemassa oleville jalankululle ja pyöräilylle, myymälä/ liikerakennukselle (30 k-m²), 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.

Kaava-alueelle laadittiin rakennustapaohje, joka täydentää asemakaavan määräyksiä. Merkintä rt osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje. Alleviivattu merkintä osoittaa, että määräystä on noudatettava ehdottomasti.

Aluevaraukset

Korttelialueet

AP

Asuinpientalojen tontilla 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. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen rakentamiseen (a,t). Rakennusalat on määrätty naapuritontin rajasta 3 metrin ja katu- tai puistoalueen rajasta 2 metrin päähän. Kattomuodoksi asuinpientalojen korttelissa on määrätty harjakatto ja julkisivujen värisävyinä sallitaan vaaleat harmaan sävyt, beige ja valkoinen. 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 autotalliin tai autokatokseen, jotta avoin pysäköintikenttä ei hallitse ympäristössä. Pyöräpysäköintivaatimus on 1 ppp/ 30 k-m². Yhteinen leikki- ja oleskelualue (le) on järjestettävä tontille.

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, joka on 3 metrin päässä katualueesta. Päärakennukset muodostavat yhtenäistä katutilaa. Talousrakennuksen (t) rakennusala on osoitettu tontin takaosan lisäksi osittain päärakennuksen rakennusalan sivulle.

Kaarnakadun etelän puolelle rajautuvilla erillispientalotonteilla (korttelissa 227) rakennusten päämassat tulee rakentaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan ja harjansuunnan tulee olla kadun suuntainen. Talousrakennuksen (t) rakennusala on osoitettu tontin eteläpuolelle muodostamaan suojaisan pihaluonon. Rakennusalat on määrätty katualueesta 5 metrin päähän ja tontin itäpuolen rajasta 2 metrin ja länsipuolen rajasta 6 metrin päähän.

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 (½ 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 värisävynä sallitaan vaalean harmaan sävyt, beige ja valkoinen. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaakalaudoitusta eikä väri- tai materiaalikenttien käyttö ole sallittu. Julkisivussa on sallittu lyhytnurkkainen hirsi, mutta ei pyöröhirsi. Kortteleissa on istutettava alueen osa Kaarnakadun puolella. Korttelissa 227 Kaarnakadun katualueen sisäkulmassa on istutettavan puurivin kohdalta kortteliin liittymäkielto.

Kortteleissa 226 ja 228 autokatoksia tai -talleja saa sijoittaa kadunpuoleisen rakennusalan takaosaan tai talousrakennuksen rakennusalalle. Yhtenäistä katutilaa muodostavat asuinrakennukset, eikä avonaisia autokatoksia sallita kadun rakennusalan rajassa, vaan autokatokset tulee sijoittaa tontin sisäosaan.

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, rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutiloja) ja tietoliikenteen tukiasemalle (et-m), leikkikenttää varten on 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 yhteiskeräysastioiden sijoittelua varten varattu alueen osa). Suurin osa alueen kävely- ja pyöräilyväylystä säilyvät,

vaikkakin joidenkin reittiä hieman siirretään. Mäkipolku jatkuu kaava-alueen puiston pohjoisosassa ja jatke nimetään samoin Mäkipolkuksi.

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 lumenkasaukseen. Kaarnakadun kääntyvään sisäkulmaan katualueelle on osoitettu istutettava alue ja puurivi kasvillisuuden lisäämiseksi avoimelle alueelle. Puurivin lomaan istutettavaa aluetta on mahdollista käyttää alueen vieraspysäköintiin. Katu nimetään Kaarnakaduksi. Katualueen leveys (12 m) vastaa alueen tonttikatuja.

Yleiset määräykset

KORTTELIT 226-228

Autopaikat: Erillispientalot 2 ap/ asunto
Pyöräpysäköinti: Asuinrakennukset 1 ppp/ 30 k-m²

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 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 harmaan sävyt, beige ja valkoinen. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaakalautoitusta, väri- tai materiaalikenttien käyttö ei ole sallittu.

Kortteleissa 226 ja 228 autokatoksia tai -talleja saa sijoittaa kadunpuoleisen rakennusalan takaosaan tai talousrakennuksen rakennusosalalle.

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

Ilmanvaihtorakenteiden ja -laitteiden, kuten ilmalämpöpumppuyksiköiden, 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.

Tonteilla 5-226-(8-9) maakaapelit on poistettava/siirrettävä ennen rakennushankkeen aloittamista.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 5-226-(1-9), 5-227-(1-8) sekä 5-228-(1-4).

YLEISET ALUEET

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

KIERTOTALOUS

Alueen suunnittelussa on huomioitava kiertotalouden tavoitteita, kuten jakamisen palvelut ja vertaisvuokraus, purku- ja rakennusmateriaalien kierrätys, viher- ja puutarhajätteiden paikallinen käsittely ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavaehdotuksen 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 kaavamutoksen laadintavaiheessa alueelle tehtiin maatutkaluotaus ja painokairauksia. Alue on ollut osittain rakennettu. Koulun rakentaminen, purkaminen ja alueen käyttö koulutoimintaan on vaikuttanut maaperään.

Ilmastonmuutoksen vaatimukseen vastataan sijoittamalla uusi asuinalue olevan kaupunkirakenteen sisään, jossa se on olevan kävely- ja pyöräilyväylien ja

joukkoliikenteen verkoston varrella. Alueelle muodostuu suhteellisen tiivis rakenne ja yhtenäisen puistoalueen säilyminen edistää hulevesien hallintaa. Hyvä mikroilmasto on mahdollista luoda korttelitason ja rakennusten suunnittelulla sekä säilyttämällä olevaa puustoa. Kaukolämmön, maalämmön ja uusiutuvien energialähteiden käyttöä sekä kiertotalouden tavoitteita pyritään edistämään. Liikennemeluhaittaa pyritään vähentämään sijoittamalla asuin-korttelit riittävän etäälle melulähteestä.

Kaavan vaikutuksesta asukasmäärä alueella kasvaa noin 100 henkilöllä. Sitä, miten kaavamuuos 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 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. Uudisrakentamisen myötä alueelle tulee lisää liikennettä. Alueen liikenneverkko kestää lisääntyvän liikenteen eikä esimerkiksi asuinalueille aiheudu merkittävää häiriötä, kuten melua, lisääntyvästä liikenteestä. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa 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 mukaillen Kaarnapuistoksi. Mäkipolku jatkuu kaava-alueen puiston pohjoisosassa ja jatke nimetään samoin Mäkipoluksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa 3D -havainnekuvat (liite 5) ja toteutusta ohjaamaan yksityiskohtaisemmin laadittiin rakennustapaohje, joka täydentää asemakaavamääräyksiä. (liite 6)

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

Kajaanissa 9. päivänä syyskuuta 2021

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	10.09.2021
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]	
Maanalaisten 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

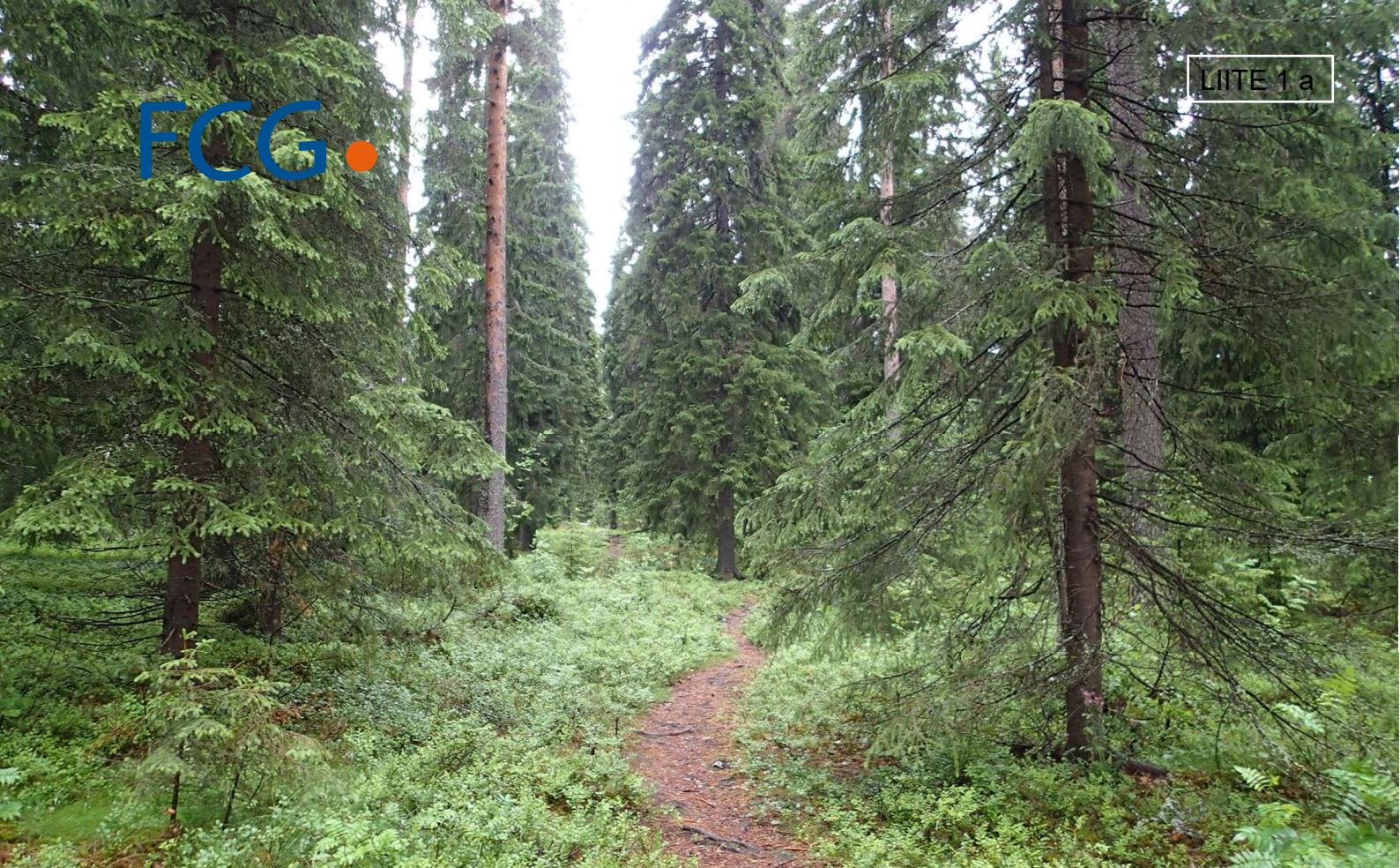
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,7694	100,0	5709	0,06	0,0000	-15636
A yhteensä	2,2717	23,3	5679	0,25	2,2717	5679
P yhteensä						
Y yhteensä					-4,2690	-21345
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,2980	64,5	30	0,00	1,5202	30
R yhteensä						
L yhteensä	1,1997	12,3			0,4771	
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	5709	0,06	0,0000	-15636
A yhteensä	2,2717	23,3	5679	0,25	2,2717	5679
AP	0,3212	14,1	803	0,25	0,3212	803
AO	1,9505	85,9	4876	0,25	1,9505	4876
P yhteensä						
Y yhteensä					-4,2690	-21345
YO					-4,2690	-21345
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,2980	64,5	30	0,00	1,5202	30
VP	6,2980	100,0	30	0,00	1,5202	30
R yhteensä						
L yhteensä	1,1997	12,3			0,4771	
Kadut	1,1997	100,0			0,4771	
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 purkutyyöt, joten koulun pihalle ei inventoinneissa menty. Alueella käytiin kaksi kertaa, jolloin havainnointiin 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

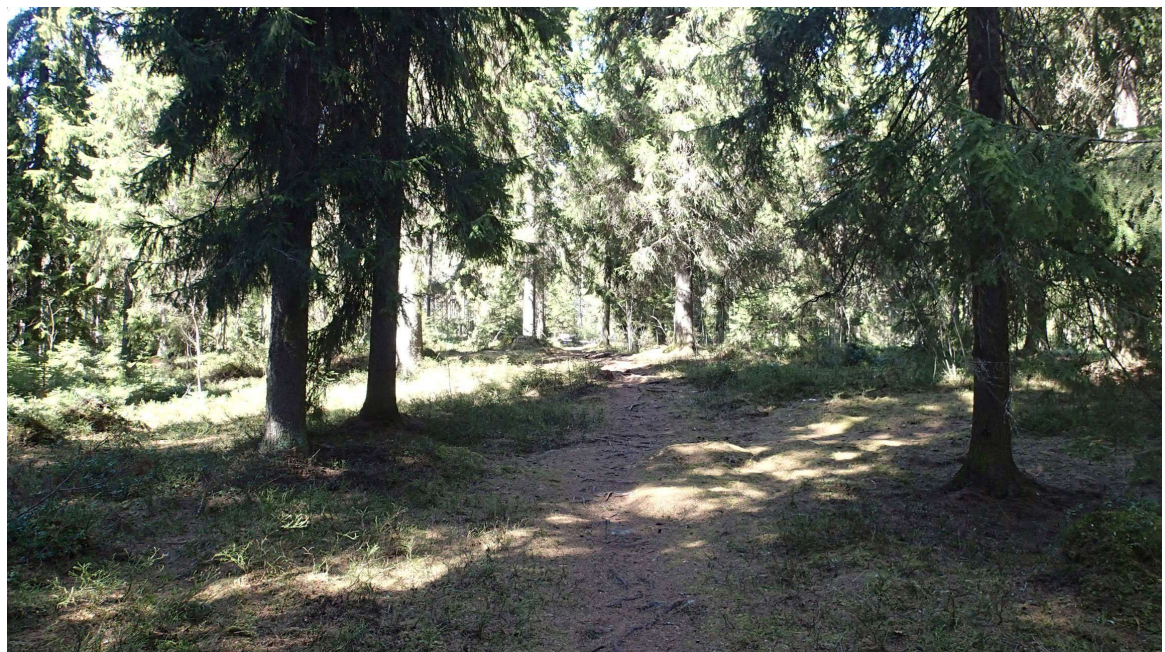
Koulutontin alue on asfaltoitua ja kulunutta kulttuurivaikutteista aluetta. Vanhan ja uuden koulun välinen pieni metsäkuvio on pääosin tuoreen kankaan kuusivaltaista metsää. Alue nousee kohti pohjoista ja alueella on pieni kalliopaljastuma. Metsäkuvion pohjoisosassa on kuivahkon kankaan kasvupaikkatyyppejä, 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 metsäkuvioilla viihtyviä lajeja. Vanhan koulun ympäristössä olevat järeät männyt suositellaan mahdollisuuksien mukaan säästettäväksi.

KIRJALLISUUS

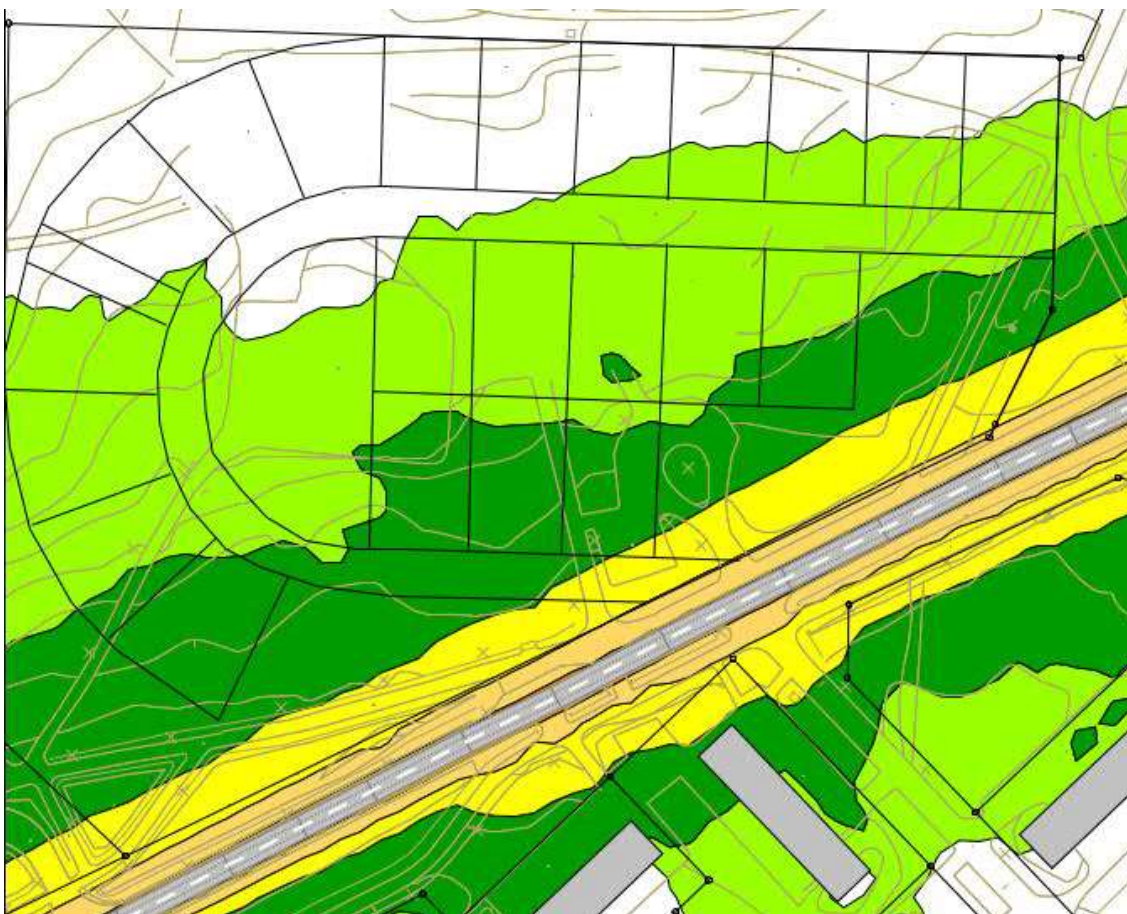
- Koskimies, P. & Väisänen, R.A. 1988: Linnustonseurannan havainnointiohjeet (2.painos). Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki.
- Kuusipalo, J. 1996: Suomen metsätyypit. Kirjayhtymä.
- Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J & Nironen, M. (2004). Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. –Suomen 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 sääolosuhdevaatiimuksia. 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.

20.5.2020

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.

20.5.2020

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.

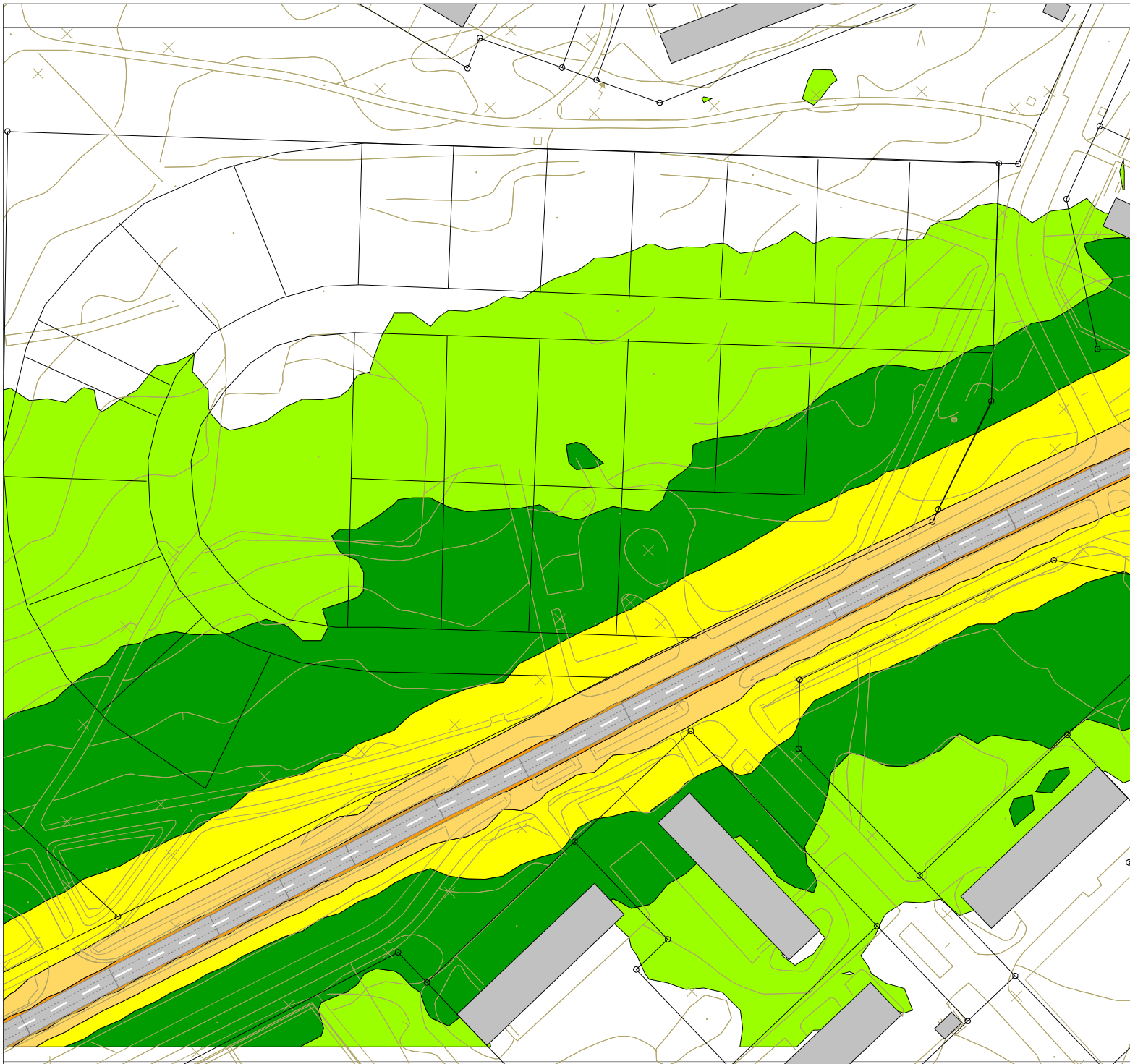
Kehräämöntie

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.

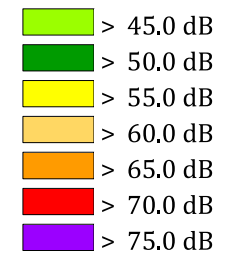
Yöajan keskiäänitaso kuitenkin ylittyy osalla suunnitelluista tonteista osittain ja sen vuoksi Kehräämöntien varrelle suunniteltiin meluntorjuntaa. Kehräämöntien varrelle suojaviheralueelle suunnitellulla 2 metriä korkealla meluvallilla saadaan suunniteltavan tontin melutaso alennettua ohjearvon mukaiselle 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)

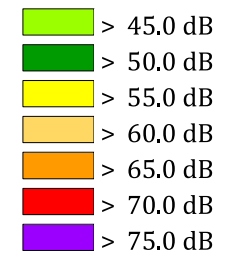


WSP Finland Oy
20.5.2020

KAJAANIN RINNEKADUN JA KEHRÄÄMÖNTIEN MELUSELVITYS

Rinnekatu
Ennustetilanne
Ilman meluntorjuntaa

**Yöajan keskiäänitaso
L_{Aeq,22-7}**



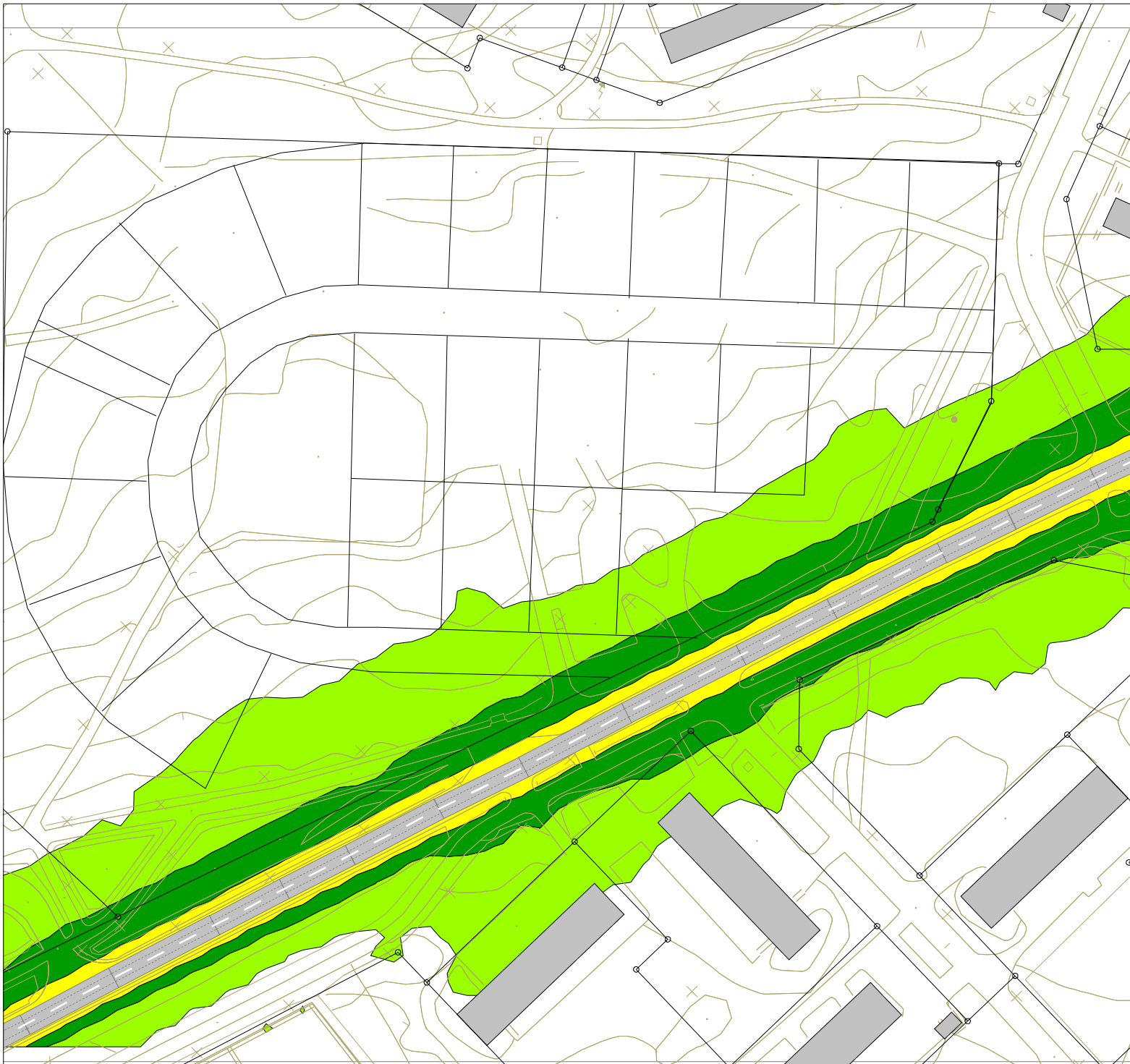
Pohjoismainen
tieliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1500 (A4)



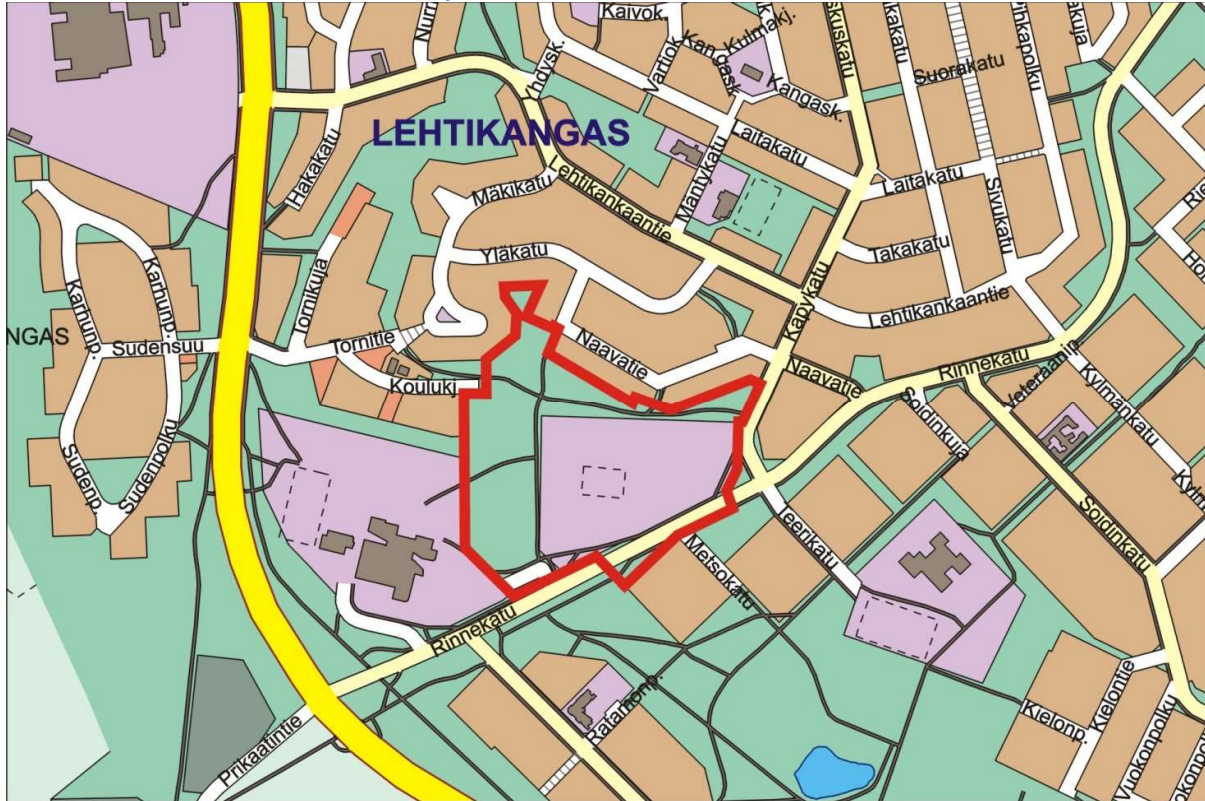
WSP Finland Oy
20.5.2020



ASEMAKAAVAN MUUTOS

LEHTIKANKAAN KOULUN ALUE

Kajaani kaupunginosa 5 Lehtikangas kortteli 100 sekä virkistys ja katualuetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kartaan 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

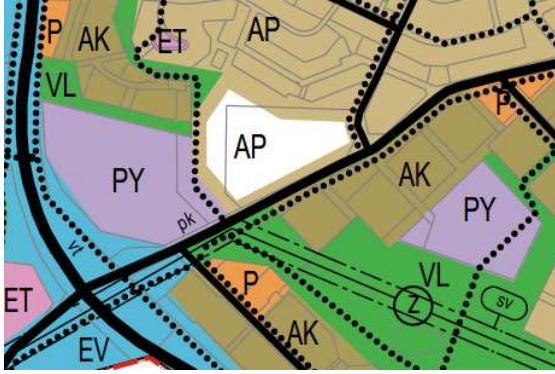
Tontin koulurakennus on purettu ja koulutoiminta on siirtynyt Lehtikankaan monitoimitaloon. Puistoalue on maastoltaan mäkiästä ja varttunutta mäntymetsää, jossa on valaistuja polkuja, leikkikenttä sekä kioski ja tietoliikennemasto Käpykadun varrella.

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 asuntoalue 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 asuntoaluetta 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
 Parturi-kampaamo Milou
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 sotien 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

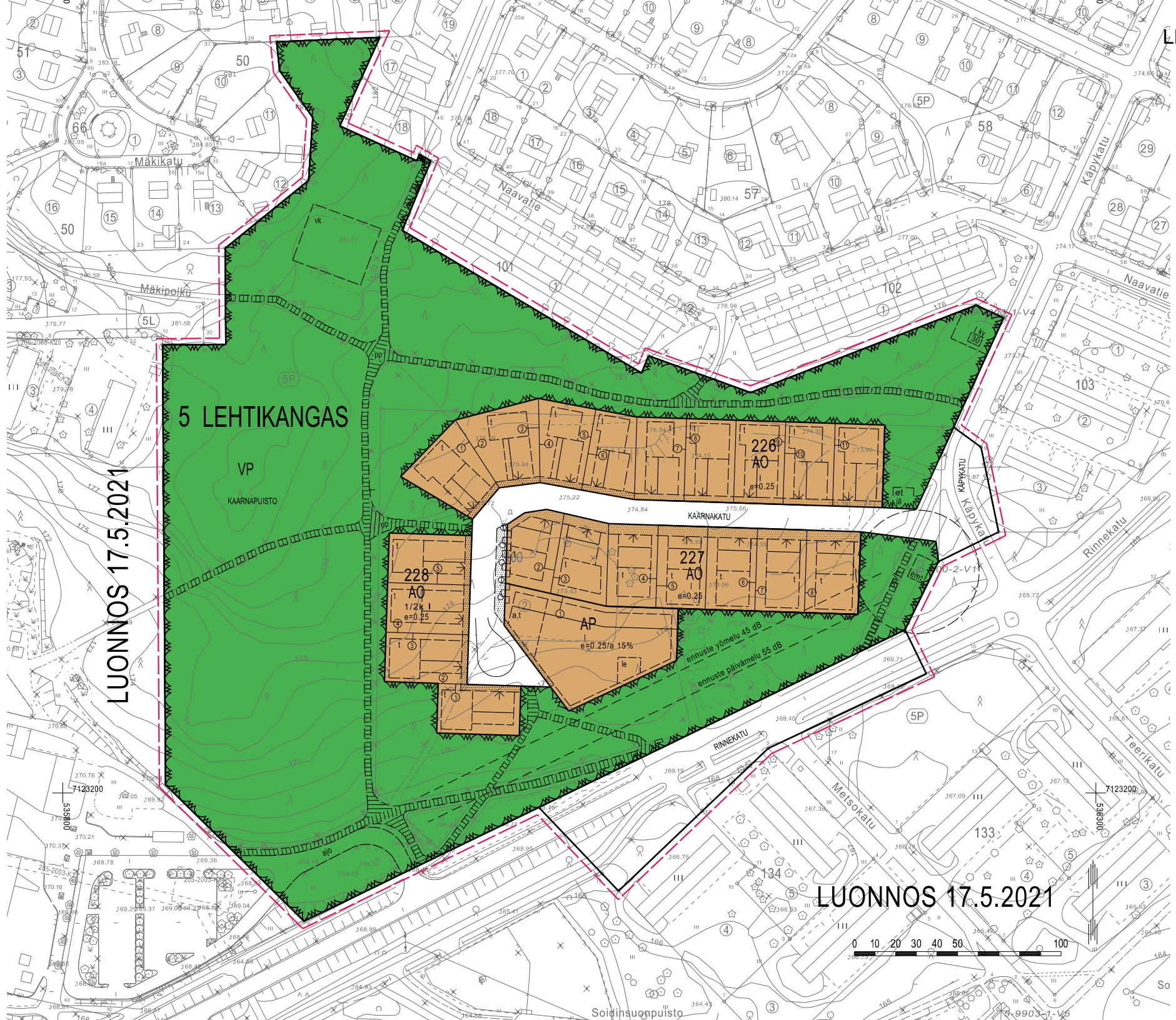
LEHTIKANKAAN KOULUN ALUE

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.



LUONNOS 17.5.2021

5 LEHTIKANGAS

VP
KAARNAPIUSTO

226⁰
AO
e=0.25

228⁰
AO
1/2 k I
e=0.25

227⁰
AO
e=0.25

AP
e=0.25/a 15%

ennuste yömelu 45 dB
ennuste päivämelu 55 dB

LUONNOS 17.5.2021



7123200
5383000

7123200
5383000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



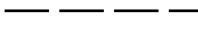
Puisto.



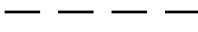
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



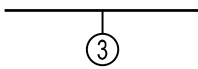
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



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.

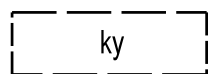
e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

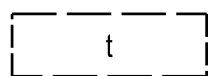
e=0.25/a 15%

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

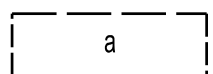
LUONNOS 17.5.2021



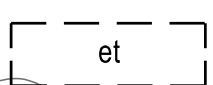
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutiloja.



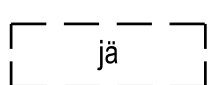
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



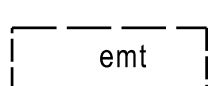
Auton säilytyspaikan rakennusala.



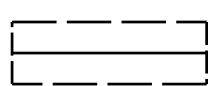
Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



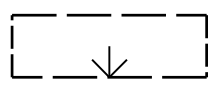
Ohjeellinen jätteiden syväkeräyssäiliöiden sijoittelua varten varattu alueen osa.



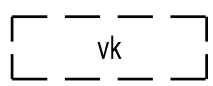
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



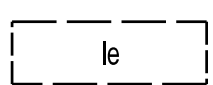
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen leikkikenttää varten varattu alueen osa.



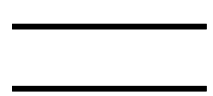
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



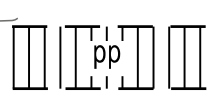
Istutettava alueen osa.



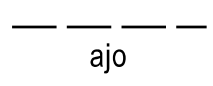
Säilytettävä/istutettava puurivi.



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.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIJAOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 100 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

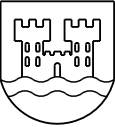
KAJAANI

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:



11.6.2021

Kajaanin kaupunki/kaavoitus
kajaani@kajaani.fi
PL 133
87101 KAJAANI

LAUSUNTO LEHTIKANKAAN KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAN LUONNOKSESTA (Kaupunginosa 5 Lehtikangas, kortteli 100 sekä virkistys- ja katualue)

Kajaanin ympäristötekniinen toimiala on pyytänyt ympäristöterveydenhuollolta terveydensuojeluviranomaisen lausuntoa vireillä olevasta Lehtikankaan koulun alueen asemakaavan muutosluonnoksesta.

Asemakaavahanke sijoittuu entisen Lehtikankaan koulun tontin lisäksi tonttia ympäröivään puistoalueeseen sekä osaan Rinnekadun ja Käpykadun katualueeseen. Alueen laajuus on 9,8 hehtaaria, josta lähes puolet on puistoaluetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa koulukäytöstä poistunut tontti asuinkäyttöön ja ajantasaistaa vanhat puiston kaavamerkinnot ja määräykset. Tavoitteena on myös lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa, eheyttää kaupunkirakennetta asuinalueena ja huomioida kevytliikenne- ja lähivirkistysalueiden yhtenäisyys.

Kaavaluonnoksessa asemakaavalla muodostuu kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja asuinpienalojen tontti (AP) uuden tonttikadun, Kaarnakadun varteen. Erillispientalotontteja muodostuu 20 ja asuinpienalojen tontille on mahdollista rakentaa useita erillispientaloja, kytettyjä pientaloja tai rivitaloja. Yksikerroksiset rakennukset rajaavat katualueen muodostaen alueelle yhtenäisen katukuvan. Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

Puistoalue laajenee 1,45 hehtaaria entiselle koulutontille ja puisto nimetään Kaarnapuistoksi. Puistossa on yhtenäiset aluevaraukset olemassa oleville jalankululle ja pyöräilylle, myymälä/ liikerakennukselle,

Osoite

Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä
Ympäristöterveydenhuolto
Tehdaskatu 11
87100 Kajaani

Puhelin

(08) 615 61/
vaihe
Y-tunnus 2496986-0

E-mail

kirjaamo@kainuu.fi
etunimi.sukunimi@kainuu.fi

Internet

www.kainuu.fi

tietoliikenteen tukiasemalle, leikkikentälle sekä uuden asuinalueen jätteen kierrätysalueelle.

Rinnekadun ja Käpykadun liikenne aiheuttavat kaava-alueelle liikennemelua, joka on otettu huomioon asuinkortteleiden sijoittelussa. Rinnekadulle tehtiin meluselvitys, jonka mukaan ennustetilanteessa (v.2040) 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.

Ympäristöterveydenhuolto on tutustunut kaava-asiakirjoihin ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Lehtikankaan koulun alueen asemakaavaluonnokseen. Kaavassa ja siihen liittyvissä määräyksissä on otettu huomioon ympäristöterveyteen liittyvät asiat, kuten esimerkiksi arvioimalla meluntorjuntatarve liikennemelun vuoksi.

Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä
Ympäristöterveydenhuolto

Päivi Nykänen
ympäristöterveysjohtaja

Päivi Parikka
terveystarkastaja

Osoite

Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä
Ympäristöterveydenhuolto
Tehdaskatu 11
87100 Kajaani

Puhelin

(08) 615 61/
vaihte
Y-tunnus 2496986-0

E-mail

kirjaamo@kainuu.fi
etunimi.sukunimi@kainuu.fi

Internet

www.kainuu.fi



Kajaanin kaupunki
Kaavoitus
Riitta Korhonen
PL 133
87101 KAJAANI

26.5.2021

Lausuntopyyntö: (sähköposti) 20.5.2021)

LEHTIKANKAAN KOULUN ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

Kaavoitettava alue sijaitsee entisen (puretun) koulualueen paikalla.

Sähköyhtiö Kajave Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavassa oleviin asioihin, huomioisen kuitenkin nykyiset, olemassa olevat 10 ja 0,4kV maakaapeli(t), jotka hieman leikkaavat tontteja. (kts.liitekartta)

Alueella sijaitsee nykyinen puistomuuntamo 702195 Naavatie, rakennettu v.1980.

Kajave varautuu uudella puistomuuntamalla kaavan muutoksesta johtuen, kts.kartta liite.

Lisätietoja saa tarvittaessa allekirjoittaneelta puh.050-5151381 tai sähköposti: matti.maatta@loiste.fi

yhteistyöterveisin
Matti Määttä
Kajave Oy/suunnittelu
Loiste Energia Oy
PL 5
87101 Kajaani

LIITTEET: - verkostokartta_Kajave
- kaavakartta

5 LEHTIKANGAS

LUONNOS 17.5.2021

LUONNOS 17.5.2021

VP
Uuden puistomuuntamon
varaus

KAARNAPIUSTO

228
AO
1/2kpl
e=0.25

AP
e=0.25x15%
1 ap/85 m2

227
AO

226
AO

702067
TEERIKATU

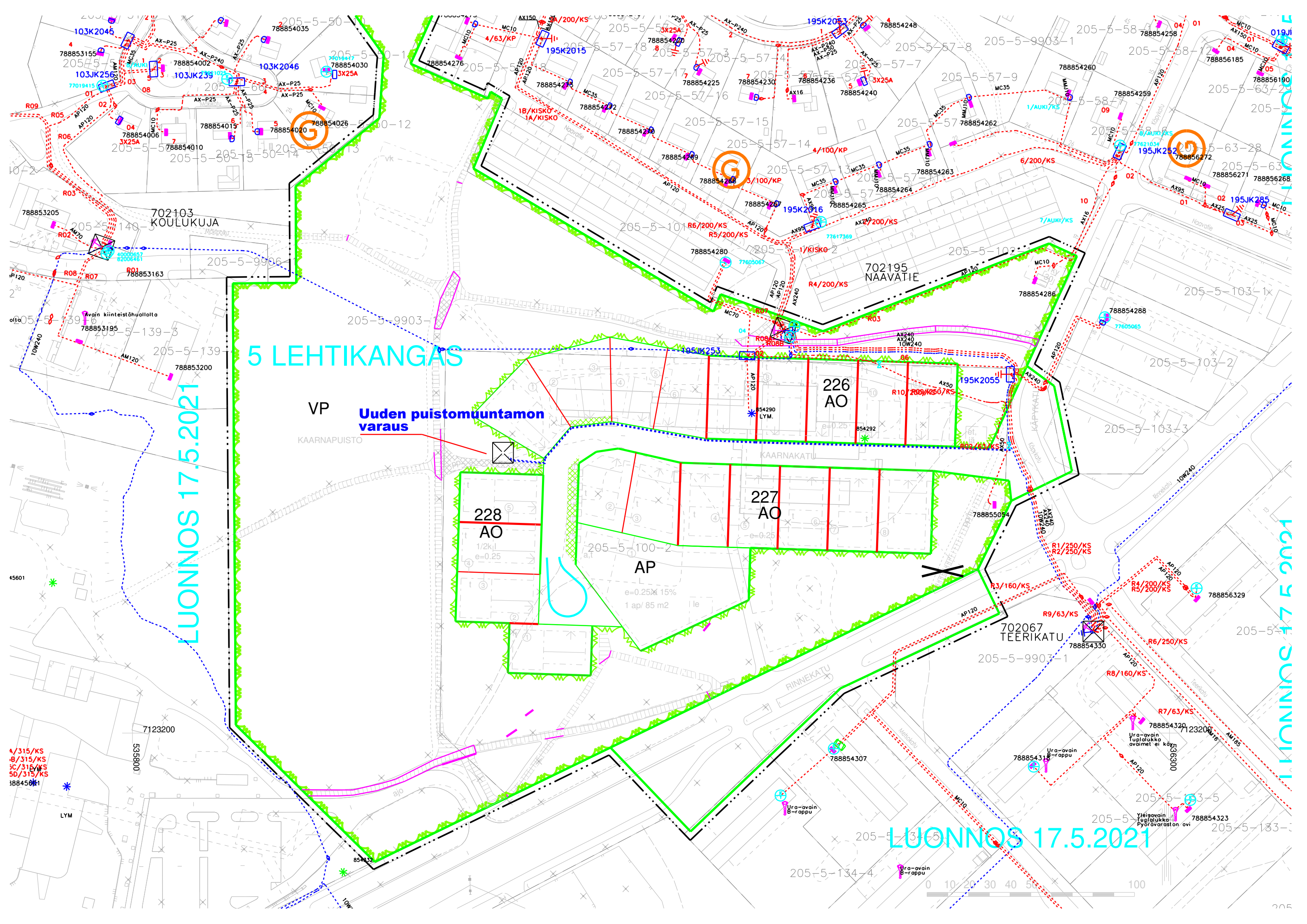
702103
KOULUKUJA

702195
NAAVATIE

A/315/KS
B/315/KS
C/315/KS
SD/315/KS
38845081

LYM

LUONNOS 17.5.2021











MÄKIPOLKU

KAARNAKATU

RINNEKATU

KÄPYKATU

Lehtikankaan koulun alue

K a j a a n i

Lehtikankaan korttelit 226 - 228

Rakennustapaohje

Liite kaava-asiakirjoihin

1 Yleistä

Rakennustapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä. Sen tarkoitus on ohjata Lehtikankaan koulun alueen korttelien 226 - 228 rakentamista ympäristöönsä sopivaksi siten, että rakentaminen ilmentää omaa aikaansa, on arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus ja katutilaa.

Alueella on kaksikymmentä erillispientalotonttia, jotka on tarkoitettu omakotitaloille ja yksi asuinpientalotontti on varattu kytketyille pientaloille tai rivitaloille.

Rakennustapaohje on asemakaavassa määrätty sitovaksi ja ohje on Kajaanin kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on palkattava itselleen pätevä pääsuunnittelija, jolle rakennustapaohje toimitetaan. Ennen suunnittelun aloittamista tontin haltijan on yhdessä pääsuunnittelijan kanssa otettava yhteyttä Kajaanin kaupungin rakennustarkastajaan.



Kuva 1. Havainnekuva uudesta asuinalueesta.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

2 Alueen kuvaus

Alue sijaitsee Kajaanin Lehtikankaalla keskustan ja metsäisen puistoalueen kupeessa hyvien kulkuyhteyksien varrella. Alueelta on purettu koulurakennus v. 2018 ja koulutoiminta on siirtynyt viereiseen Lehtikankaan monitoimitaloon.

Länsipuolella ja puistossa maasto laskee jyrkästi Rinnekadulle päin, muutoin alue on tasaista hiekka- ja sorakenttää, jota havupuut reunustavat. Lähimetsässä risteilee valaistua polkuverkostoa ja suosittu frisbeegolfrata. Alueella on maisemallisesti edustavia, järeitä mäntyjä ja kuusia.

Alueelle tavoitellaan sen erinomaisen sijainnin ja ympäristön takia edustavaa ja kompaktia kaupunkipientaloilmettä.

3 Tonttien rakentaminen ja korkeusasemat sekä kasvillisuus

Alueen maanpinnan muodot ovat pääosin suhteellisen tasaiset kortteleissa 226 ja 227. Rivitalotontti ja kortteli 228 ovat etelärinteessä.

Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa ja rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon.

Pihaa ei saa korottaa muuta ympäristöä huomattavasti korkeammaksi vaan pihojen korkeusasemat tulee sovittaa naapuritonttien ja kadun korkeuksiin sekä rinne- maastossa mukauttaa maanpinnan korkeuteen.

Tonteilla ei sallita suuria penger- ryksiä eikä leikkauksia.

Maanpinnan tulee viettää sokkelista pois päin vähintään 15 cm kolmen metrin matkalla. Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti asuinrakennuksen lattiatason tulee olla 40 cm sokkeliä ympäröivää valmista maanpintaa korkeammalla. Talousrakennusten lattiataso saa olla alempana. Tontille saa tehdä yhden enintään 5 metriä leveän ajoneuvoliittymän.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään luonnontilaista ympäristöä.

Vihersuunnitteluun tulee kiinnittää huomiota jo suunnittelun alkuvaiheessa, jotta saavutetaan onnistunut kokonaisuus tontille rakennettavien rakennusten kanssa. Tontilla tulee olla kasvavia, vähintään 3 metrin korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti.

Tontin kadunpuoleiselle reunalle tulee istuttaa pensaita, puuistutuksia tai pensasaitaa 60 cm oman tontin puolelle tontin rajasta. Pientalotonttien välisistä istutuksista ja aitaamisesta sovitaan naapurin kanssa. Tonttien välillä voidaan käyttää pensas- tai puuistutuksia, pensasaitaa tai rakennettua aitaa. Rakennettu aita saa olla korkeintaan 1,2 metriä ja pensasaita noin 1,5 metriä korkea. Kuusaita ei ole tässä tarkoitettu pensasaita.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

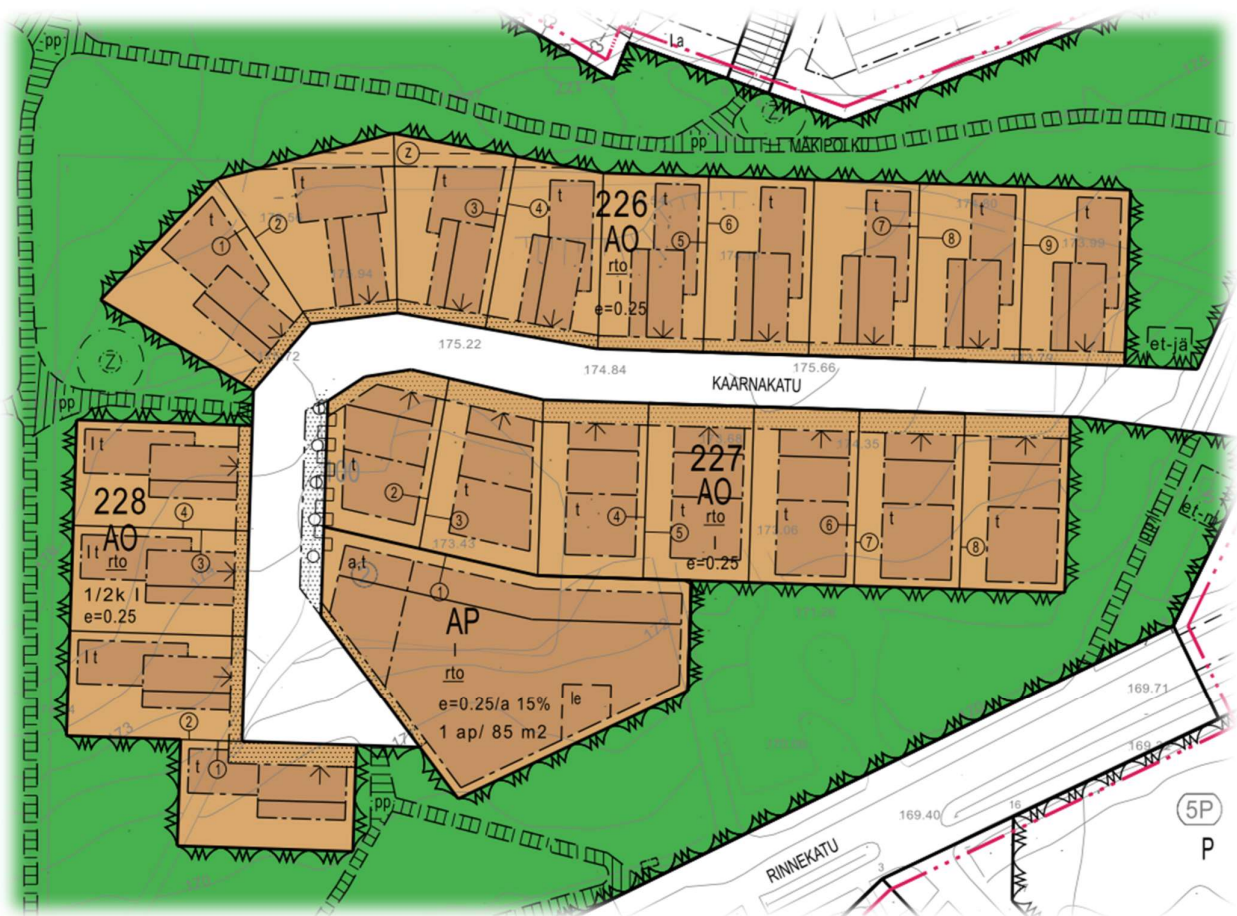
Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tonteilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta.

4 Rakennukset tontilla

Rakennusten sijoittamisella asemakaavan mukaisesti pyritään muodostamaan suojattuja pihapiirejä ja selkeää aluetta eheyttävää katutilaa rajaavilla rakennuksilla Kaarnakadulle. Päärakennus rakennetaan kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan (nuolimerkintä asemakaavassa) paitsi rivitalotontilla (AP) tontin sisään jäävällä

rakennusallalla rakennukset tulee sijoittaa rakennusalan mukaisesti. Katon harjasuunta on osoitettu. Kortteleissa 226 ja 228 harjasuunta on kohtisuoraan katua vasten (päätty kadulle päin, poikkeuksena kadun päätteenä oleva tontti). Korttelissa 227 harjansuunta on kadunsuuntainen kaikilla muilla rakennusaloilla paitsi rivitalotontin (AP) rakennusallalla.

Rakennusten rytmi luo oman identiteetin alueelle.



Kuva 3. Asemakaavaote.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

5 Rakennukset

Päärakennukset & talousrakennukset & autosuojat

Asuminen tulee sijoittaa pääosin päärakennukseen. Tontille saa sijoittaa korkeintaan kaksi asuntoa. Talousrakennukset rakennetaan pihan perälle niille varatulle rakennusalueelle. Tontille saa rakentaa enintään kaksi erillistä talousrakennusta.

Talousrakennusten rakennusalueelle voidaan rakentaa aitta tms. pienimuotoisia asuimen lisätiloja. Talousrakennuksiin voidaan sijoittaa varastotilaa, autosuoja, sauna tai harrastetiloja. Talousrakennukseen voi sijoittaa myös ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja esim. kampaamo tai pieni puusepäntötila. Työtilaksi tarkoitettu kerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 10 % tontin rakennusoikeudesta.

Kortteleissa 226 ja 228 autokatoksia tai -talleja saa sijoittaa kadun puoleisen rakennusalan takaosaan tai talousrakennuksen rakennusalueelle.

Yhtenäistä katutilaa muodostavat asuinrakennukset, eikä avonaisia autokatoksia sallita kadun rakennusalan etuosassa vaan autokatokset tulee sijoittaa tontin sisäosaan Kaarnakadun pohjoispuolella.



Kuva 4. Esimerkki pihajärjestelystä tontilla.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti tontilla autonsäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 6 metrin vapaata tila.

5a Rakennusten muoto

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

Rakennusten tulee olla hahmoltaan selkeitä ja julkisivujen tulee pääasiassa muodostaa yhtenäinen seinäpinta.

Lehtikankaan koulun alue

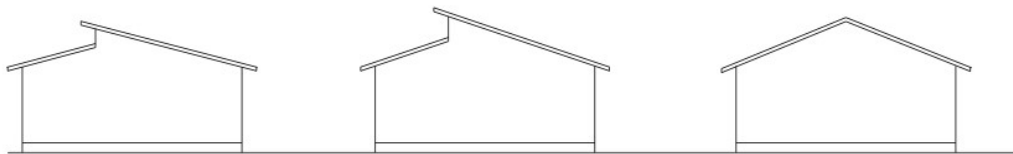
Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

Asemakaavassa kerrosluvuksi on määrätty I (yksi) kortteleissa 226 - 227 ja 1/2k I (rinne) korttelissa 228. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

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.

Talousrakennuksissa ja autotalleissa lapekatto on sallittu. Lapekatoissa voidaan käyttää katokulmaa 1:2 - 1:4.

Rakennusalat rajoittavat rakennusten kokoa siinä missä kerroskorkeudet. Rakennusten sopusuhtaisuuteen tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota suunnitteluvaiheessa. Liian syvää runkoa rakennuksissa kannattaa välttää, koska sisätilat voivat saada tällöin heikosti luonnonvaloa.



Kaksoispulpettikatto 1:4

1:3

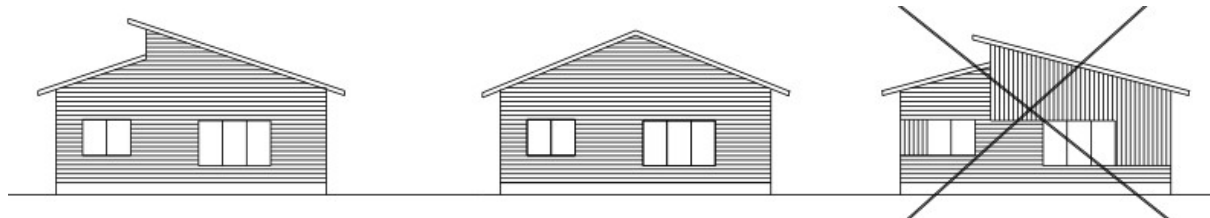
Harjakatto 1:2,5

Kuva 5. Sallitut kattomuodot asuinrakennuksissa: kaksoispulpettikatto, jonka päälapteen kattokaltevuus voi vaihdella 1:3 -1:4 ja harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:2,5.

5b Rakennusten materiaalit

Rakennusten ulkoverhouksen tulee olla peittomaalattua vaakalaudoitusta eikä väri- tai materiaalikenttien käyttö ole sallittu. Verhouksen tulee jatkua yhtenäisenä ja laudoituksen samansuuntaisena laudoituksen alareunasta katonrajaan saakka. Ns. kenttälaidoitusta eikä puuleikkauksia sallita. Julkisivussa on sallittu lyhytnurkkainen hirsi, mutta ei pyöröhirsi. Mahdollisten nurkkalaidoitusten, peitelaidoitusten, ikkunanpielilautojen ja listojen tulee olla kapeita ja yksinkertaisia. Suositeltava räystäään vähimmäisleveys on noin 600 mm.

Katto: huopa tai konesaumattu pelti.



Kuva 6. Soveltuva laudoitus, monimutkaisia kenttälaidoituksia ei sallita.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

5c Rakennusten värit

Julkisivut tulee maalata vaaleilla maaväreillä. Julkisivujen värisävynä sallitaan vaalean harmaan sävyt, beige ja valkoinen. Jakamista kenttiin väriyksellä ei sallita. Talousrakennuksissa käytetään samoja materiaaleja ja värejä kuin päärakennuksessa. Nurkkalautoissa, peitelautoissa ja ikkunan pielilautoissa sekä listoituksessa tulee käyttää joko samaa väriä kuin julkisivussa, värin tummempaa tai vaaleampaa sävyä tai muuta verhoukseen sopivaa maaväriä. Muissa yksityiskohdissa suositellaan käyttämään neutraaleja, rakennuksen pääväriin sointuvia värisävyjä.

Katto: tummanharmaa.

Sokkeli: harmaa.

5d Ikkunat, ovet ja muut yksityiskohdat

Rakennuksissa tulee käyttää tyyliltään selkeitä ikkuna- ja ovimalleja. Ikkunoiden jakopuitteet voivat olla vaaka- tai pystysuuntaisia tai ikkunat voivat olla jakamattomia. Ristikoita ei sallita ikkunoissa koristeaiheena, eikä rakenteellisena osana. Myös lasiaukkoisten ovien tyylin tulee olla selkeä ja ristikoton. Talousrakennuksissa käytetään samantyyllisiä ikkunoita ja ovia kuin päärakennuksessa. Listoitusten ja nurkka- sekä pielilautoitusten tulee olla selkeälinjaisia ja kapeita. Myös muiden yksityiskohtien (terassit, kaiteet, numerokyltit jne.) on oltava pelkistettyjä ja suoralinjaisia.

6 Muuta

Suunnittelussa on otettava huomioon talotekniikan tilavaraukset.

Ilmanvaihtorakenteiden ja -laitteiden kuten ilmalämpöpumppuyksiköiden tulee olla osa rakennusten kokonaissuunnittelua, arkkitehtuuriin sopivina kokonaisuuksina.

Lämpöpumppujen yksiköt ja mahdolliset ilmanvaihtokoneiden esiin jäävät osat tulee sovitaa julkisivuun ja tarvittaessa verhoilla. Katujulkisivuun niitä ei saa asentaa.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

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

Aurinkopaneeleja voi olla myös katujulkisivun puolella.

Alueelle voidaan rakentaa myös valmistaloja. Valmistalomallit eivät välttämättä suoraan sovellu alueelle vaan rakentajan on varmistettava, että talopaketti on tyyliään, materiaaleiltaan ja hahmoltaan alueelle sopiva tai ainakin voidaan muokata sellaiseksi. Suunnitelman tulee täyttää asemakaavan ja rakennustapaohjeen määräykset.



Jukkatalo 114-13M, Omakotitalo



Jukkatalo 128-10M, Omakotitalo



Jukkatalo 145-10M, Omakotitalo



Jukkatalo 119-12M, Omakotitalo



Jukkatalo 120-11M, Omakotitalo



Kastelli City 138/157



Ainoakoti Ainoa Idea 140



Kotimestarit Kissankello



Vieskatalo Kaisla

Kuva 7. Esimerkkejä alueelle tyyliään soveltuvista valmistalomalleista. Mallit saattavat tarvita muutoksia.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228



Tasot Ortokuva 2020 MML
Mittakaava 1 : 2500
50 m

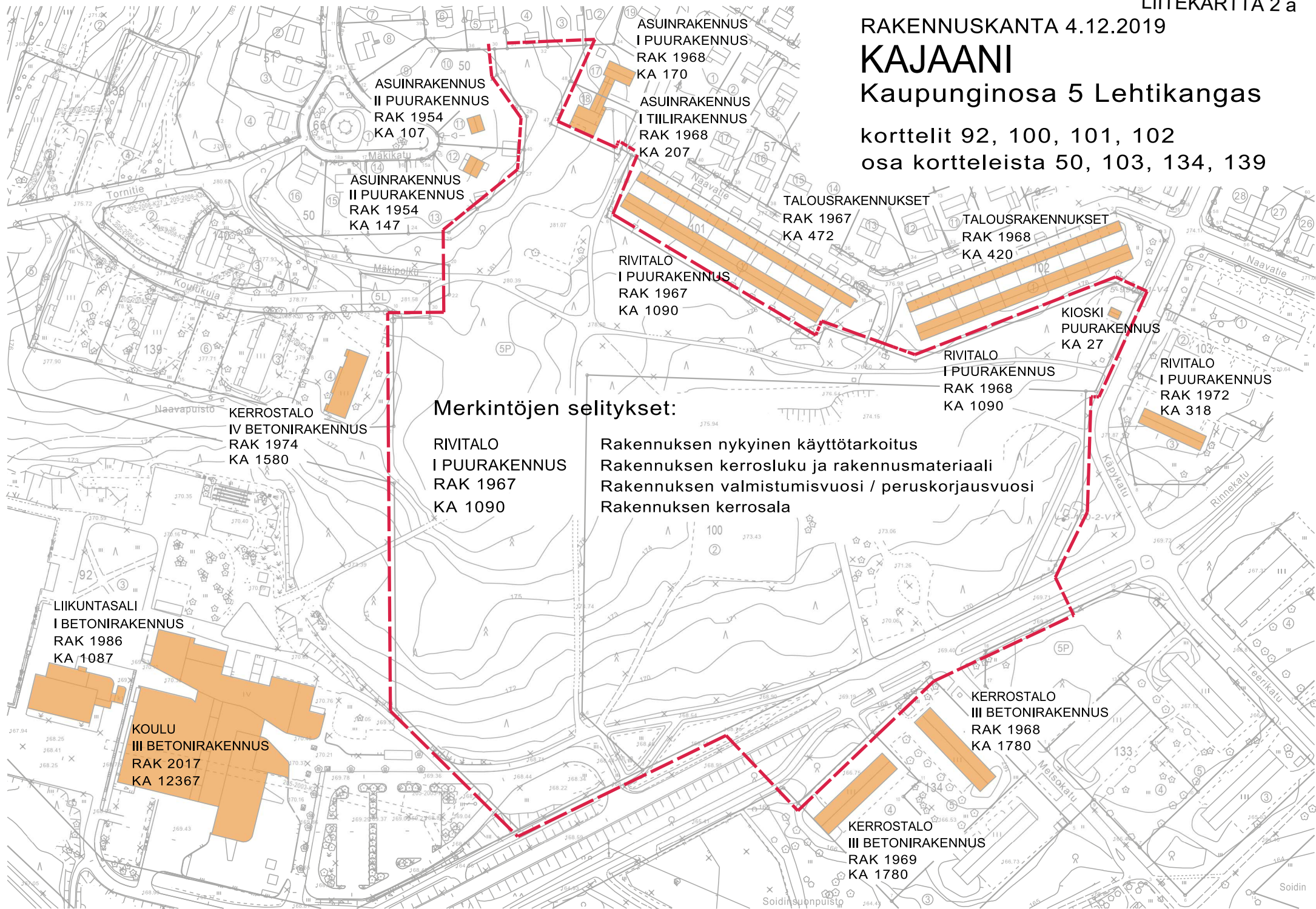
RAKENNUSKANTA 4.12.2019

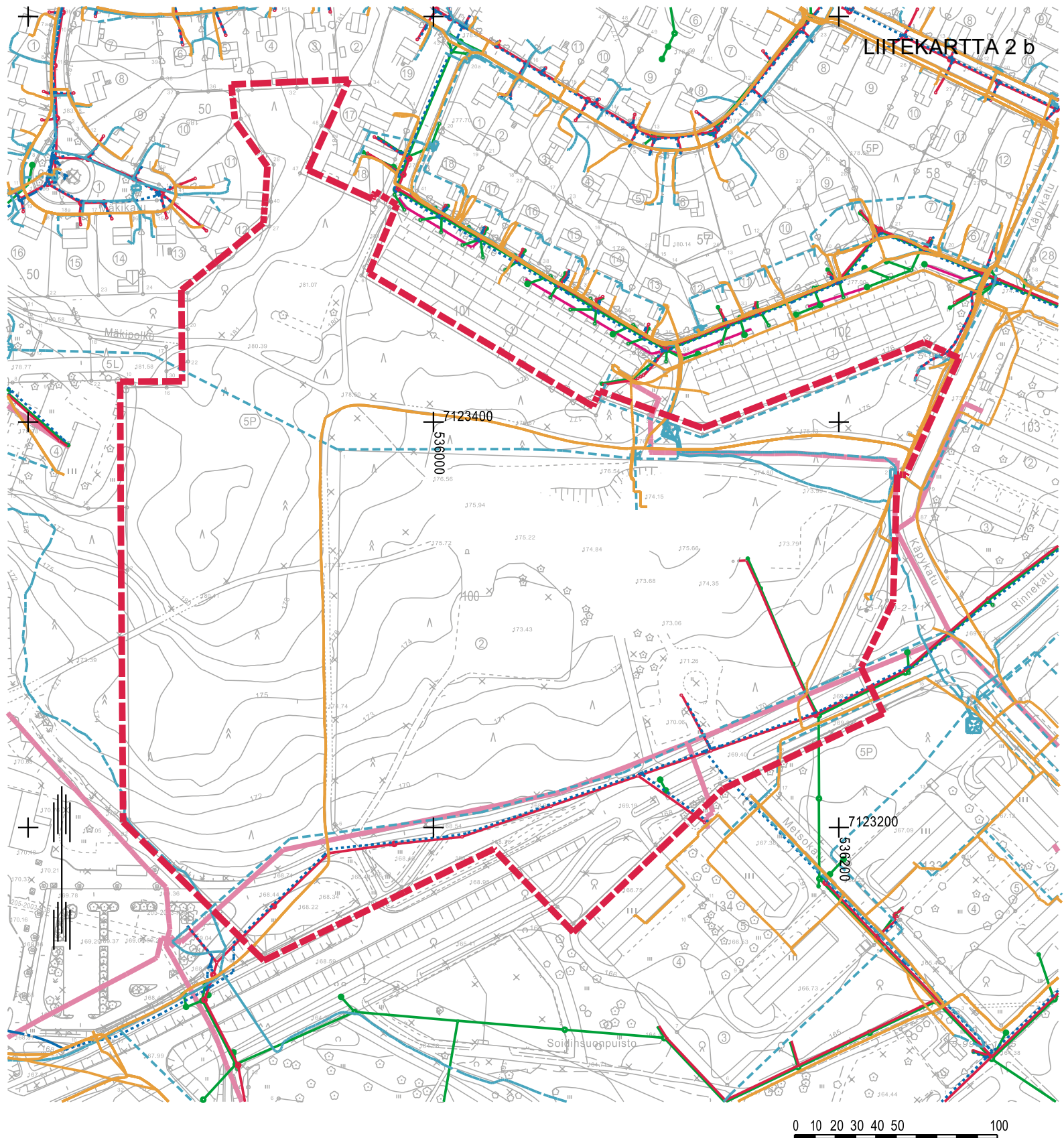
KAJAANI

Kaupunginosa 5 Lehtikangas

korttelit 92, 100, 101, 102

osa kortteleista 50, 103, 134, 139





JOHTO- JA KAAPELIKARTTA 13.12.2019

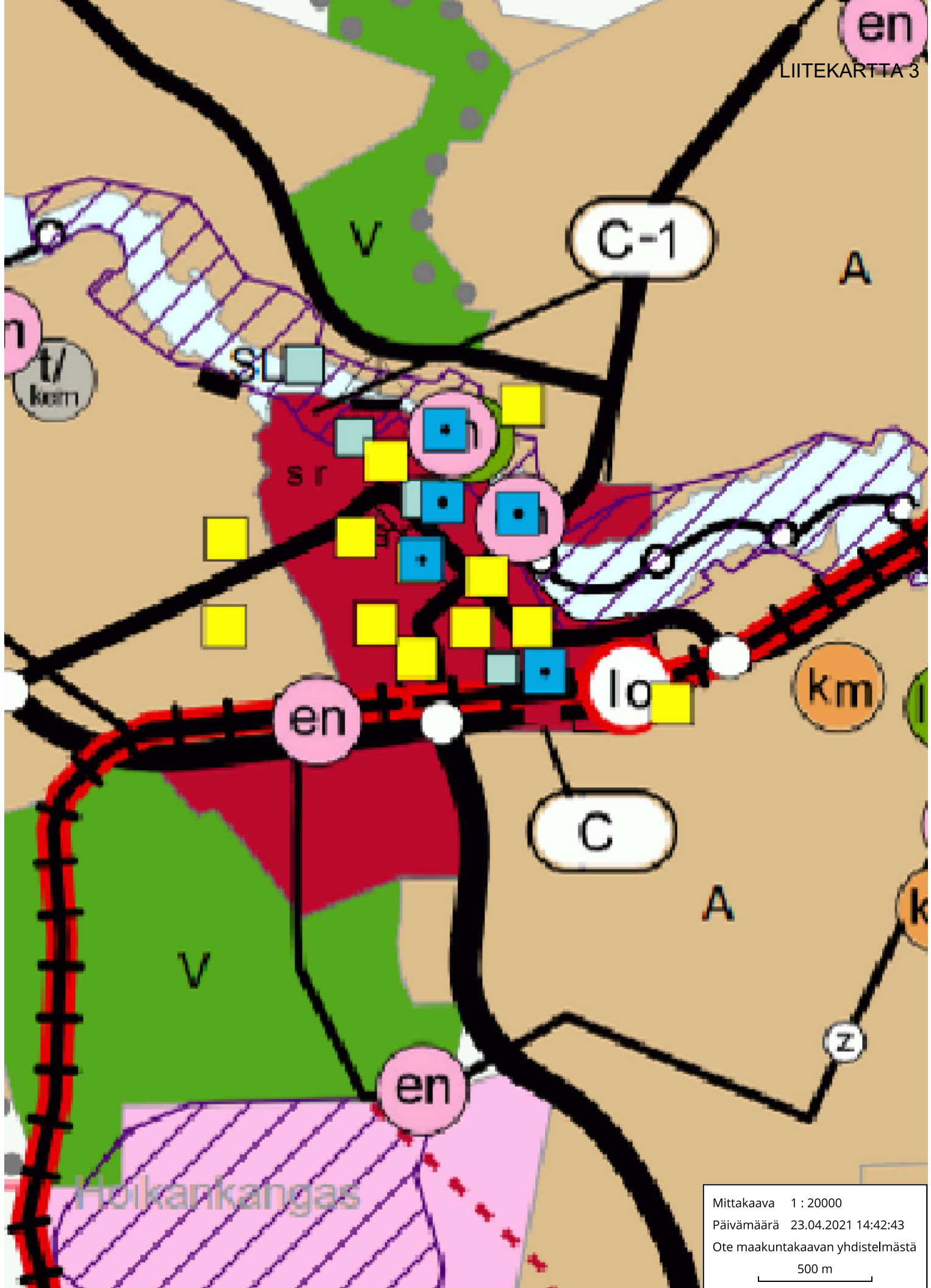
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

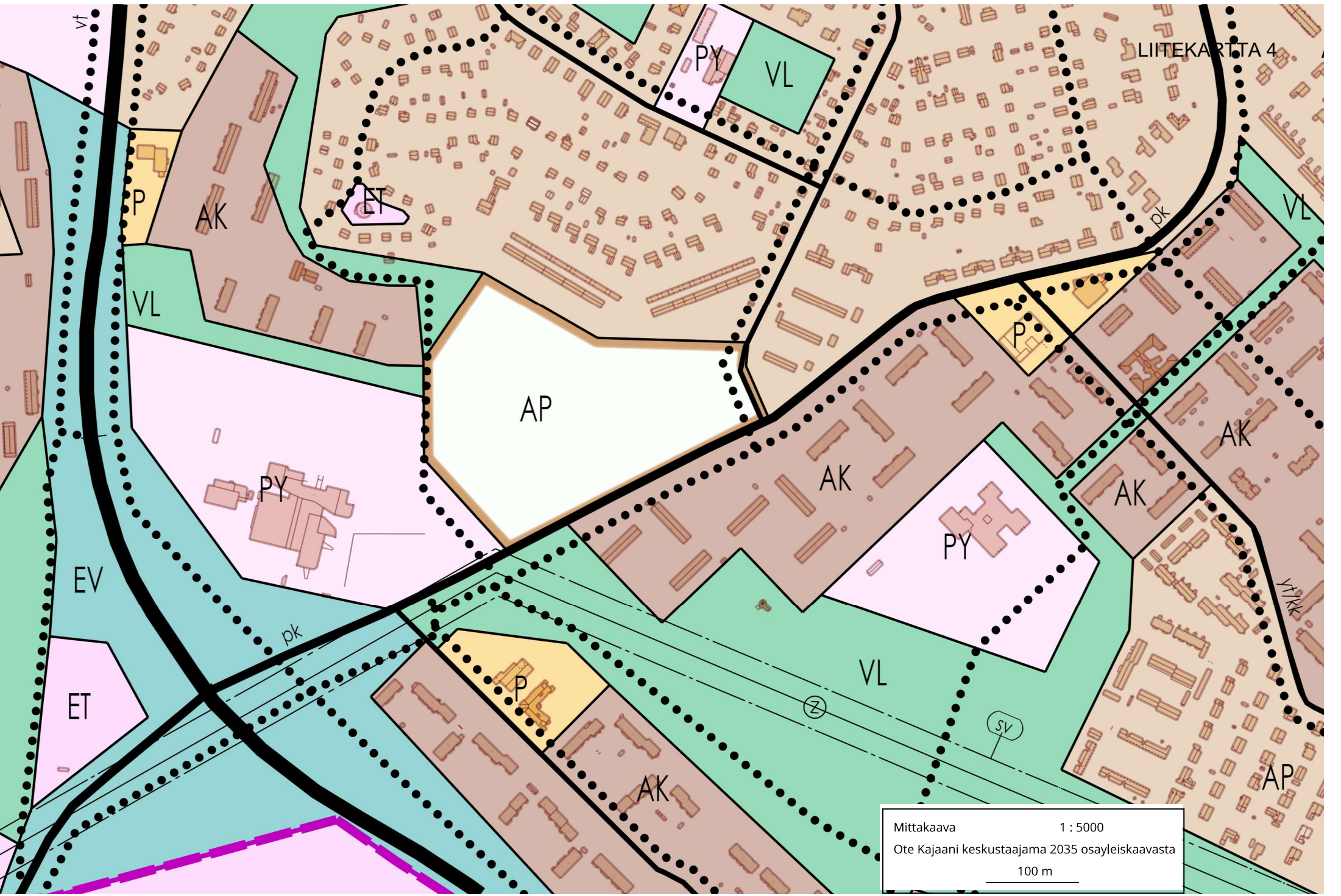
KORTTELI 100 TONTTI 2

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



Mittakaava 1 : 5000
Ote Kajaani keskustaajama 2035 osayleiskaavasta
100 m

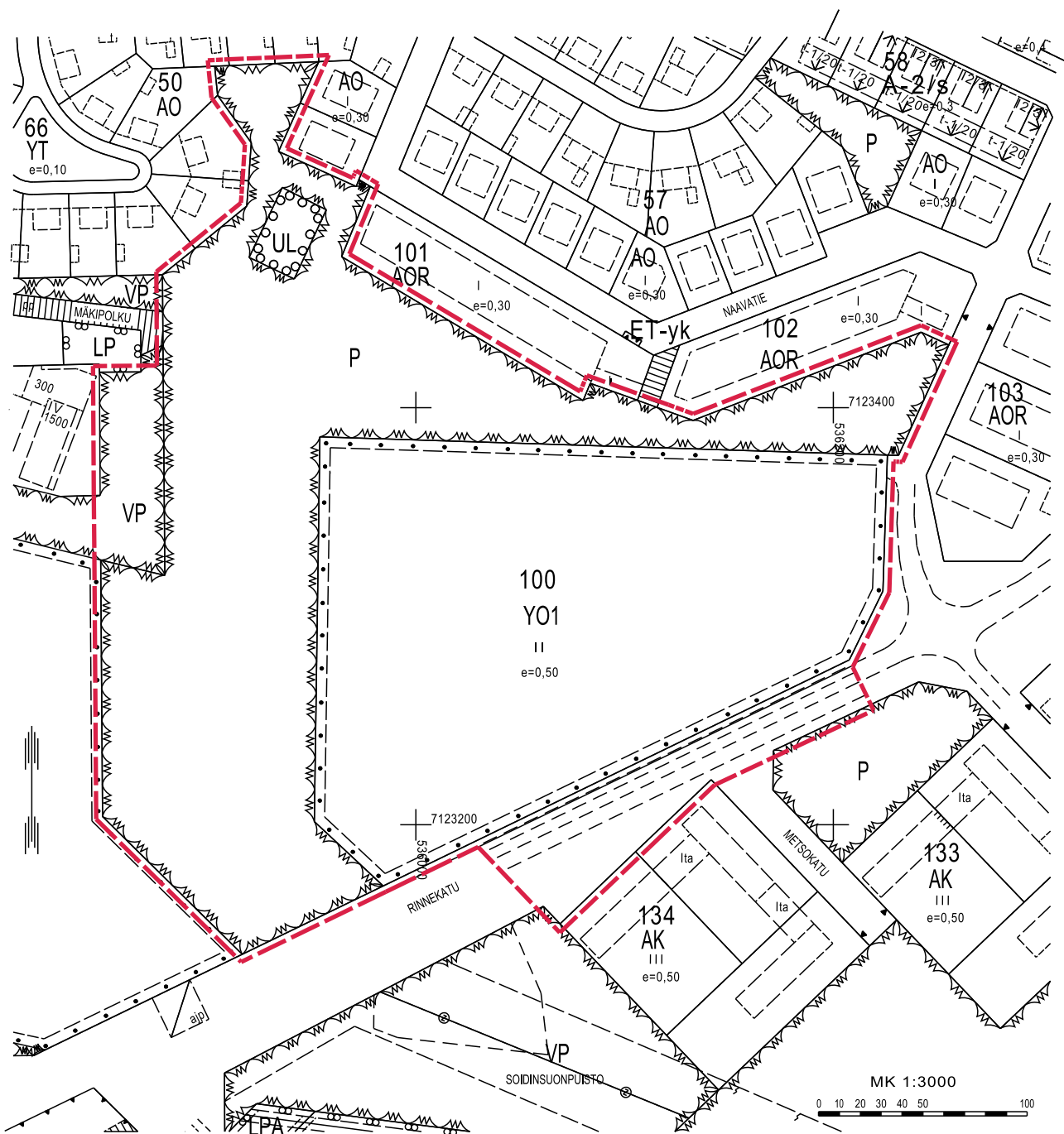
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 4.12.2019

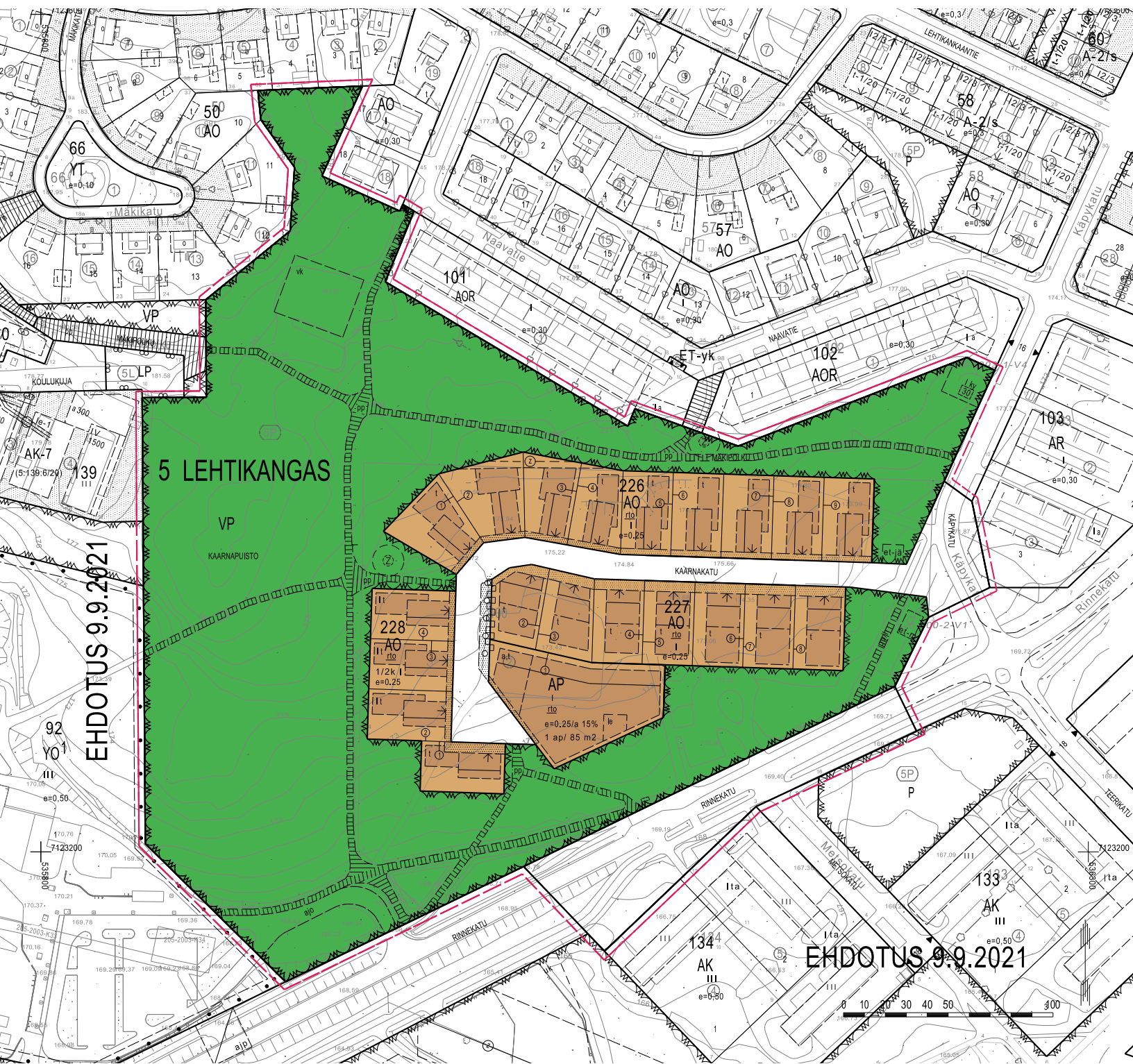
KAJAANI

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. |





EHDOTUS 9.9.2021

EHDOTUS 9.9.2021

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



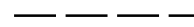
Puisto.



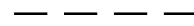
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



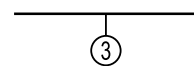
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



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.

rto

Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän määräyksen.

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.

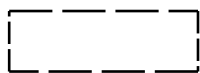
e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

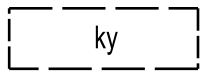
e=0.25/a 15%

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

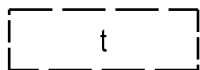
EHDOTUS 9.9.2021



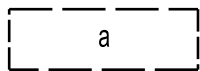
Rakennusala.



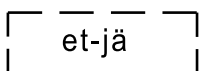
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutiloja.



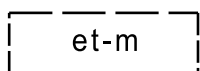
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



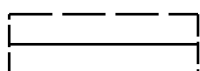
Auton säilytyspaikan rakennusala.



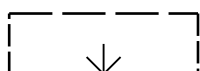
Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.



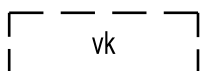
Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita, maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.



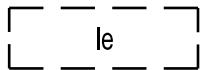
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen leikkikenttää varten varattu alueen osa.



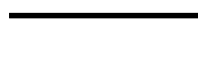
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



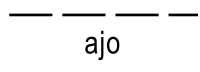
Säilytettävä/istutettava puurivi.



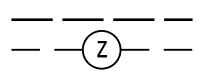
Katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



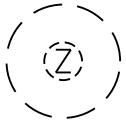
Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)

1 ap/ 85 m²

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



Muuntajaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikat: Erillispientalo 2 ap/ asunto
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 luonnonomukaisesti. 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 harmaan sävyt, beige, ja valkoinen. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaakalaudoitusta, eikä väri- tai materiaalikenttien käyttö ole sallittu.

Kortteleissa 226 ja 228 autokatoksia tai -talleja saa sijoittaa kadunpuoleisen rakennusalan takaosaan tai talousrakennuksen rakennusosalalle.

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

Ilmanvaihtorakenteiden ja -laitteiden, kuten ilmalämpöpumppuyksiköiden 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.

Tonteilla 5-226-(8-9) maakaapelit on poistettava/siirrettävä ennen rakennushankkeen aloittamista.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 5-226-(1-9), 5-227-(1-8) sekä 5-228-(1-4).

YLEISET ALUEET

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

KIERTOTALOUS

Alueen suunnittelussa on huomioitava kiertotalouden tavoitteita, kuten jakamisen palvelut ja vertaisvuokraus, purku- ja rakennusmateriaalien kierrätys, viher- ja puutarhajätteiden paikallinen käsittely ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

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

EHDOTUS 9.9.2021

EHDOTUS 9.9.2021



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS:

PVM 8.9.2021

PIIR.N:o

MK 4:1000

SUUNN. RK

PIIRT. RK

RIITTA KORHONEN
KAAVASUUNNITTELIJA

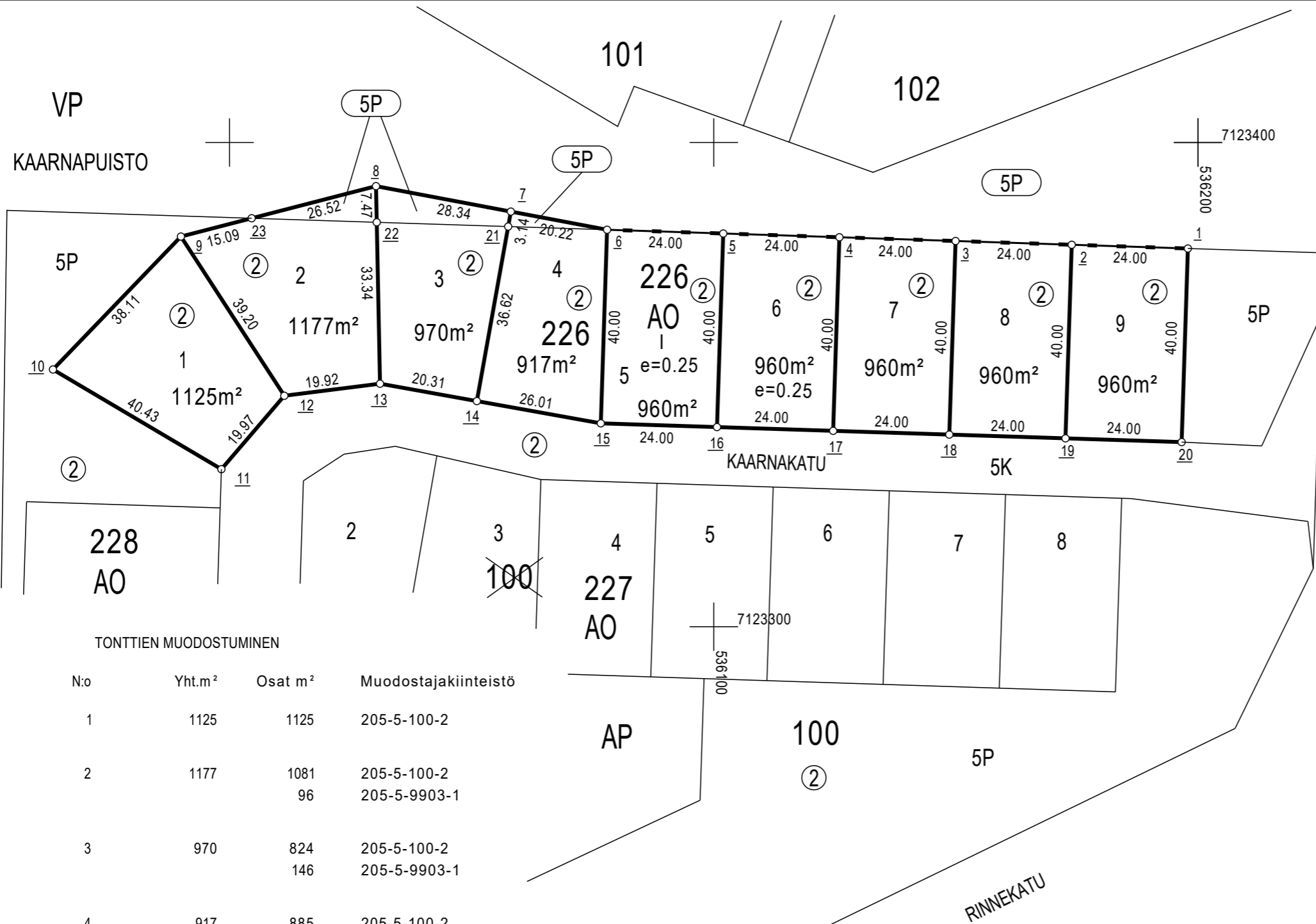
TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA

POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN.
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000
KIINTEISTÖINSINÖÖRI

JARI SÄKKINEN

TULLUT VOIMAAN:



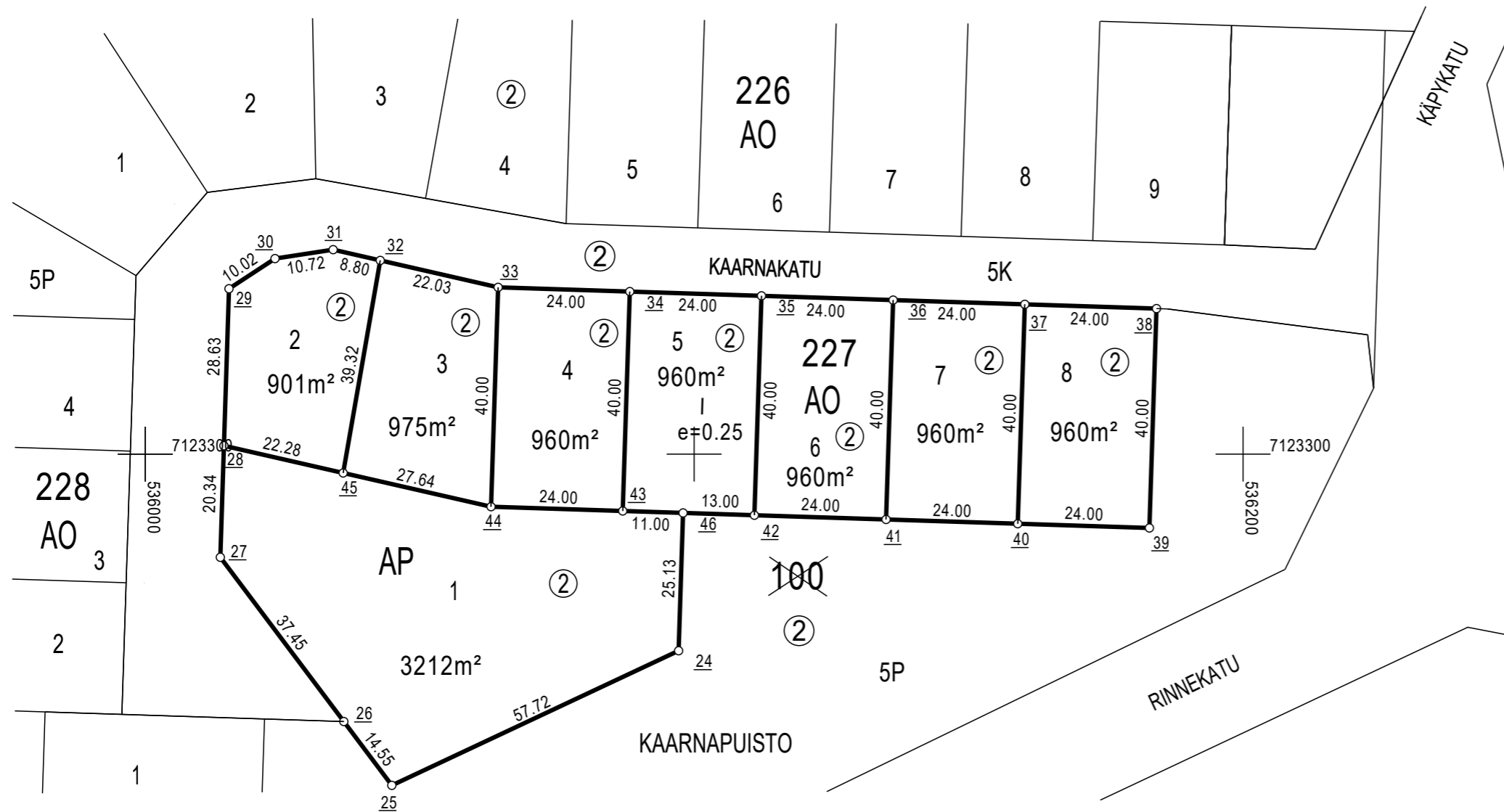
KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	536197.899	7123378.109
2	536173.912	7123378.884
3	536149.924	7123379.658
4	536125.937	7123380.433
5	536101.949	7123381.207
6	536077.962	7123381.982
7	536058.096	7123385.730
8	536030.246	7123390.984
9	535989.963	7123380.577
10	535963.532	7123353.119
11	535998.325	7123332.534
12	536011.314	7123347.702
13	536031.076	7123350.188
14	536051.071	7123346.598
15	536076.671	7123342.003
16	536100.658	7123341.228
17	536124.646	7123340.453
18	536148.633	7123339.679
19	536172.621	7123338.904
20	536196.608	7123338.130
21	536057.541	7123382.641
22	536030.398	7123383.517
23	536004.572	7123384.351

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m ²	Osat m ²	Muodostajakiinteistö
1	1125	1125	205-5-100-2
2	1177	1081 96	205-5-100-2 205-5-9903-1
3	970	824 146	205-5-100-2 205-5-9903-1
4	917	885 32	205-5-100-2 205-5-9903-1
5	960	960	205-5-100-2
6	960	960	205-5-100-2
7	960	960	205-5-100-2
8	960	960	205-5-100-2
9	960	960	205-5-100-2

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		148 13.4.1977 410 15.1.2003	ETRS-GK27
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		5/100/0	Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja			Kiinteistötunnus
Lask.	RK	tonttijaon laati 2000	205-5-226-(1-9)
Piirt.	TK		
Tark.		Kaupungingeodeetti Jari Säkinen	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt			Tj-kartta 5/226/1



KOORDINAATTILUETTELO

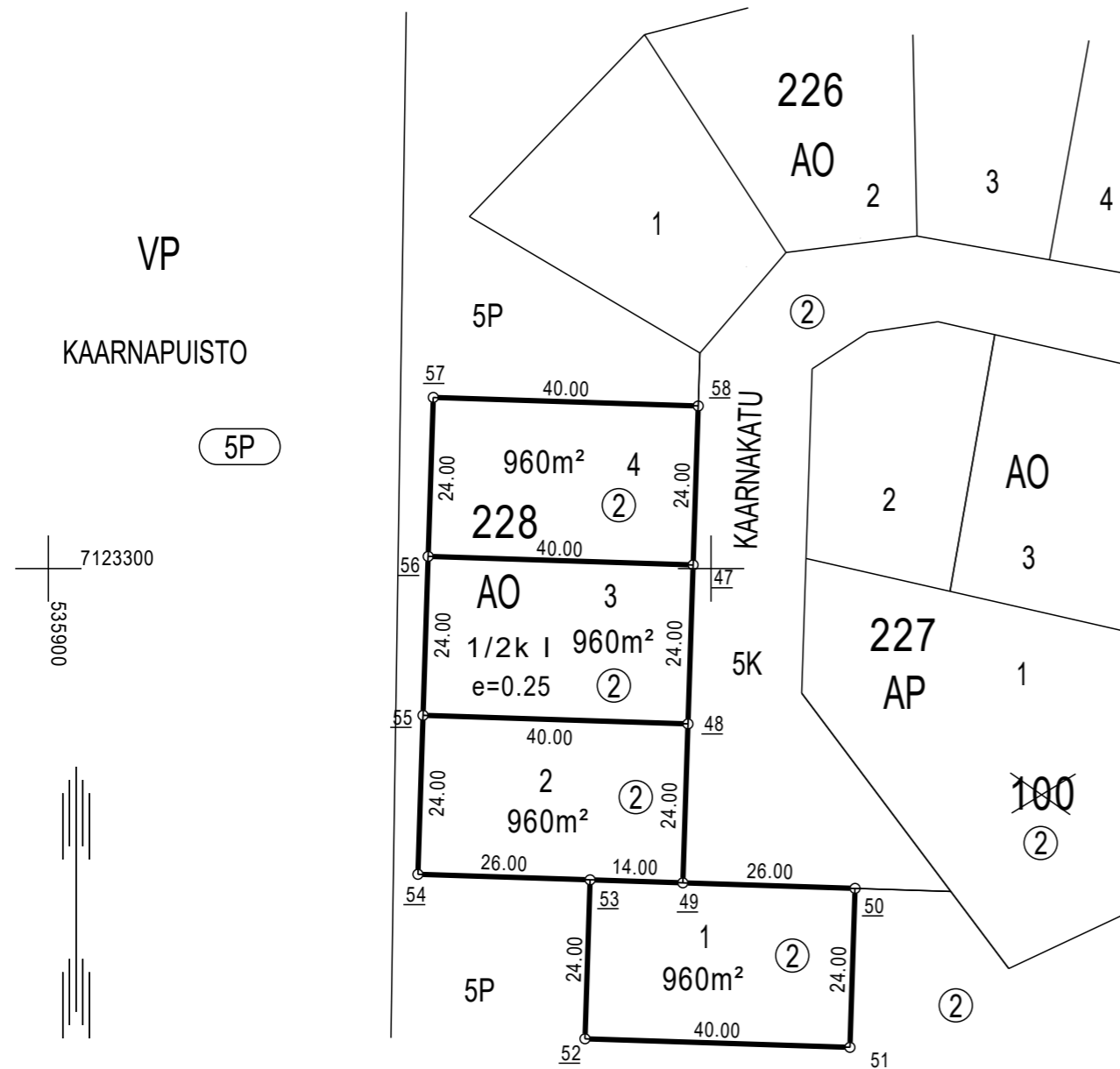
N:o	Y	X
24	536097.170	7123264.172
25	536044.920	7123239.639
26	536036.177	7123251.270
27	536013.676	7123281.202
28	536014.332	7123301.530
29	536015.256	7123330.140
30	536023.640	7123335.633
31	536034.233	7123337.259
32	536042.813	7123335.300
33	536064.290	7123330.396
34	536088.277	7123329.622
35	536112.265	7123328.847
36	536136.252	7123328.072
37	536160.240	7123327.298
38	536184.227	7123326.523
39	536182.937	7123286.544
40	536158.949	7123287.319
41	536134.962	7123288.093
42	536110.974	7123288.868
43	536086.987	7123289.642
44	536062.999	7123290.417
45	536036.056	7123296.569
46	536097.981	7123289.287

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

No	Yht.m ²	Osat m ²	Muodostajakiinteistö
1	3212	3212	205-5-100-2
2	901	901	205-5-100-2
3	975	975	205-5-100-2
4	960	960	205-5-100-2
5	960	960	205-5-100-2
6	960	960	205-5-100-2
7	960	960	205-5-100-2
8	960	960	205-5-100-2

T:\TVMAA2\TJAKO\Tonttijaot\tj5-227-(1-8)

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		410 15.1.2003	ETRS-GK27
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		5/100/0	Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja			Kiinteistötunnus
Lask.	RK	tonttijaon laati 2000	205-5-227-(1-8)
Piirt.	TK		
Tark.		Kaupungeingeodeetti Jari Säkkinen	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt			Tj-kartta 5/227/1



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
47	535997.292	7123300.551
48	535996.517	7123276.563
49	535995.743	7123252.576
50	536021.729	7123251.736
51	536020.955	7123227.749
52	535980.975	7123229.040
53	535981.750	7123253.027
54	535955.764	7123253.867
55	535956.538	7123277.854
56	535957.313	7123301.842
57	535958.087	7123325.829
58	535998.066	7123324.538

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m ²	Osat m ²	Muodostajakiinteistö
1	960	960	205-5-100-2
2	960	960	205-5-100-2
3	960	960	205-5-100-2
4	960	960	205-5-100-2

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	410 15.1.2003		
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		5/100/0	Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja Lask. RK tonttijaon laati 2000 Piirt. TK Tark. Kaupungeodeetti Jari Säkkinen			Kiinteistötunnus 205-5-228-(1-4)
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt			Tj-kartta 5/228/1