



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Ympäristötekniinen lautakunta, § 95, 22.09.2021

Kaupunginhallitus, § 267, 23.11.2021

Kaupunginvaltuusto, § 102, 13.12.2021

§ 102

Asemakaavan muutos ja sitovat tonttijaot Lehtikankaan koulun alue

KAJDno-2019-1414

Ympäristötekniinen lautakunta, 22.09.2021, § 95

Valmistelijat / lisätiedot:

Riitta Korhonen

riitta.i.korhonen@kajaani.fi

Kaavasuunnittelija

Liitteet

1 EHDOTUS Lehtikankaan koulun alueen asemakaava 09092021

2 EHDOTUS Lehtikankaan koulun alueen asemakaavaselostus 09092021

Asemakaavan muutos kaupunginosa 5 Lehtikangas kortteli 100 sekä virkistys- ja katualuetta sekä sitovat tonttijaot.

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 ajantasaistaa 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 vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla 13.12.2019 ja Koti-Kajaani -lehdessä 14.12.2019. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniisen 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. Nähtävilläoloaikana 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.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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 olevalle 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 lisäksi tarpeettomasti liikennettä alueella.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty tarkennuksia: kaavamerkinnät *et, jä* on yhdistetty merkinnällä *et-jä, ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteen 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 *rto, merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje. Alleviivattu merkintä osoittaa, että määräystä on noudatettava ehdottomasti*. Erillispientalokortteleiden rakennusalat tarkistettiin mahdollistamaan joustavammin asuin- ja talousrakennusten rakentamisen. Rinnemaastaisen 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 puutarhajätteen paikallinen käsittely ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.”*

Asemakaavalla muodostuu puretun koulun tontille kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja asuinpientalojen tontti (AP) uuden tonttikadun, Kaarnakadun varten. Asuinkorttelit rajoittuvat puistoalueeseen ja liittyvät luontevasti ympäröivään asutukseen. Asuinkortteleiden ala on yhteensä 2,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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.

Yritysvaikutukset:

Tämä asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamishankkeiden aloittamisen asemakaavan 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 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 asuinkorttelit 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.

Oheisliite 3D -havainnekuvat

Kaavamateriaalia on esillä kaupungin verkkosivuilla <https://www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-2/lehtikankaan-koulun-alue/>.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Lisätietoja asiasta antaa kaavasuunnittelija Riitta Korhonen,
puh. 044-7100 455 tai etunimi.i.sukunimi@kajaani.fi.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Heikkinen

Ympäristötekniinen lautakunta asettaa julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi asemakaavan muutoksen kaupunginosa 5 Lehtikangas kortteli 100 sekä virkistys- ja katualuetta sekä sitovat tonttijaot tonteille 5-226-(1-9), 5-227-(1-8) sekä 5-228-(1-4). (Lehtikankaan koulun alue)

Päätös

Hyväksyi.

Kaupunginhallitus, 23.11.2021, § 267

Valmistelijat / lisätiedot:
Riitta Korhonen
riitta.i.korhonen@kajaani.fi
Kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Liite KH EHDOTUS Lehtikankaan koulun alue 05112021
- 2 Liite KH EHDOTUS Lehtikankaan koulun alue selostus liitteineen
- 3 Liite Rakennustapaohje Lehtikankaan koulun alue
- 4 Liite Lehtikankaan koulun alueen sitovat tonttijakokartat

Oheismateriaali

- 1 Oheisliite 3D -havainnekuvat

Ehdotus asemakaavan muutokseksi ja sitoviksi tonttijaoksi on ollut julkisesti nähtävänä 30.9. – 29.10.2021. Kaavaehdotukseen jätettiin yksi kirjallinen muistutus.

Lehtikankaan asukasyhdistys ry esitti muistutuksessaan, että alue on liian tiivis, asuintalontontteja tulisi vähentää ja alueen keskelle lisätä yhteisalue leikkipuistolle taukotupineen. Rakennuskustannukset esitetään jyvitetäviksi tonttien vuokraajille tontinluovutusehdoissa. Lisäksi muistutuksessa epäillään uusien asuinalueiden tarvetta, mikäli väestöennusteet toteutuvat. Vastineessa todetaan, että kaupunki pyrkii tiiviiseen ja kustannustehokkaaseen kaupunkirakenteeseen ja kaupungin tonttipolitiikka on varautua monipuoliseen tonttitarjontaan eri kaupunginosissa pitkällä aikavälillä. Kaupungin veto- ja pitovoima vahvistuu, kun tarjotaan hyviä rakennuspaikkoja uusien asuintalojen rakentajille. Asemakaavaehdotuksen tonttikoko vastaa muun Lehtikankaan alueen tonttikokoa ja uudisrakentamiselle on Kajaanin kaupunkialueella kysyntää. Kaavaehdotuksen lähipuistossa sijaitsee Koulukujan leikkipuisto, joka on ehdotuksessa varattu leikkikenttää varten. Lisäksi viereisen Lehtikankaan monitoimitalon alueella on uusi ja monipuolinen ulkoleikkialue.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakartan Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys: *"Tonteilla 5-227-(1-5) on täyttöjä. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava."* Lisäksi on teknisenä korjauksena muutettu kaavakartan määräyksen mukainen leikkikentän raja-ohjeelliseksi sekä talousrakennusten rakennusala on kavennettu ja maakaapelivarausta vastaavasti levennetty. Rakennustapaohjeeseen on lisätty kuva rakennuksen sovittamisesta maastoon ja havainnekuva.

Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu, joten uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Kaavamateriaalia on esillä kaupungin verkkosivuilla <https://www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-2/lehtikankaan-koulun-alue/>.

Ehdotus

Esittelijä: Jari Tolonen

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosa 5 Lehtikangas kortteli 100 sekä virkistys- ja katualuetta sekä sitovat tonttijaot tonteille 5-226-(1-9), 5-227-(1-8) sekä 5-228-(1-4). (Lehtikankaan koulun alue).

Päätös

Hyväksyi.

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen oli läsnä kokouksessa asian esittelyn ajan.

Kaupunginvaltuusto, 13.12.2021, § 102

Valmistelija / lisätiedot:

Riitta Korhonen

riitta.i.korhonen@kajaani.fi

Kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Liite KH EHDOTUS Lehtikankaan koulun alue 05112021

2 Liite Lopullinen selostus liitteineen Kv 13.12.2021

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosa 5 Lehtikangas kortteli 100 sekä virkistys- ja katualuetta sekä sitovat tonttijaot tonteille 5-226-(1-9), 5-227-(1-8) sekä 5-228-(1-4). (Lehtikankaan koulun alue).

Päätös



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Hyväksyi.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös on julkaistu Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 17.12.2021.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 17.12.2021

Tuija Aarnio
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Päätös annettu sähköisesti tiedoksi 17.12.2021.
Valitusaika päättyy 24.1.2022 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Tiedoksianto asianosaiselle

Ote



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§102

Kunnallisvalitusohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se,

- johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä kunnan jäsen
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa ositetulla maankäytöllä on vaikutusta.
- rekisteröity paikallisella tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon silloin, kun päätöksen sisältävä pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään **Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle**. Virka-aika on klo 8.00-15.00.

Postiosoite: PL 189, 90101 OULU

Käyntiosoite: Isokatu 4, OULU

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42841

Puhelinnumero: 029 56 42800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet> .

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi, sekä
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksista perittävät maksut

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan peritään oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suoritetuista toimenpiteistä hallinto-oikeudessa 250 euroa, ellei valittaja edellä mainitun lain 7 §:n nojalla vapaudu maksuvelvollisuudesta.