



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

§ 95

Asemakaavan muutos ja sitovat tonttijaot Lehtikankaan koulun alue

KAJDno-2019-1414

Valmistelija / 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.

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"*.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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 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 *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 puutarhajätteiden 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 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



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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/>.

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

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Heikkinen



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Ympäristötekkninen 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.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös julkaistaan Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 24.9.2021.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 23.9.2021

Marja Kovalainen
pöytäkirjanpitäjä

Päätös annettu sähköisesti tiedoksi 23.9.2021.
Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.

Tiedoksianto asianosaiselle

Ote



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§95

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §