



**ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO
KAJAANI**



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

**KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
VIRKISTYSALUETTA**

VIREILLETULO 15.2.2023
SELOSTUS 16.4.2024
YMTK
KH

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

KORTTELI 33 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset 2022, AFRY 2022
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 1.2.2024
3. Asemakaavaluonnos 14.2.2024
4. Valmistelu-/ luonnosvaiheen kuuleminen
 - a) Kajaanin Vesi, lausunto 11.3.2024

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023-2026
- Kajaanin keskustaajama 2030-osayleiskaava luontoselvitys, FCG 2014
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueella, Kajaanin kaupunki 2003
- Kajaaninjoen seudun liito-oravakartoitus, Kajaanin kaupunki 2001

LIITEKARTAT

1. Luonnonympäristö, ilmakuva 2021
2. Rakennettu ympäristö, rakennuskanta
3. Ote keskustaajama 2035 osayleiskaavasta
4. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Asemakaavakartta määräyksineen, kaavaehdotus 28.3.2024
6. 3D -havainnekuvat
7. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Lukkarinpolun viereisellä Kuurnanranan virkistysalueella. Asemakaavalla muutetaan osa puistoalueesta asuinpientalojen korttelialueeksi. Alue sijaitsee Lukkarinpolun varrella, lähellä jokea ja kevyen liikenteen reittejä.

Tavoite on muuttaa osa puistoalueesta asuinpientalojen korttelialueeksi ja siten toteuttaa keskustaajaman osayleiskaavaa, jossa alue on varattu asumiseen. Kaavamutoksella vastataan rivitalotonttikysyntään hyvällä sijainnilla lähellä laajaa puistoaluetta ja jokirantaa. Rakentaminen sovitetaan Kuurnan alueen rakentamistapaan valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin sähköisellä kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 15.2.2023. Kaavan vireilletulon jälkeen viiden naapurikiinteistön omistajien kanssa on käyty keskusteluja kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja mielipiteistä. Kaavaluonnoksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavahankkeen aloitusvaiheessa tehtiin Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitukset.

Kaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 6.-20.3.2024 ja luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.3.2024. Naapuriosallisten kanssa keskusteltiin kaavaluonnoksesta erillisessä palaverissa 11.3.2024. Keskustelua käytiin kaava-alueen viereisten kiinteistöjen pihajärjestelyistä ja tonttien kulkurasitteen hoidosta, puistoalueen yksityiskäytöstä, kaavaluonnoksen katualueesta ja ohjeellisesta jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta väylästä, kaava-alueen vesi- ja viemärijohtojen paikkatiedosta, lisääntyvästä liikenteestä ja Kuurnantie-Lukkarinpolun risteysalueen turvallisuudesta. Nähtävilläoloaikana saatiin Kajaanin Veden lausunto, neljä kirjallista mielipidettä ja muutamia puheluita.

Kirjalliset mielipiteet koskivat mm. kaava-alueen viereisten kiinteistöjen pihojen ja kulkurasitteen lumiongelmaa ja katualueen rakentamisen vaikutusta lähikiinteistöön. Kiinteistöt eivät ole kaava-alueella eivätkä niiden rajat muutu kaavaluonnoksessa. Mielipiteissä Kuurnantie-Lukkarinpolku ja Lukkarinkuja-Lukkarinpolku-risteysalueiden liikennejärjestely ja alueen liikenteen lisääntyminen koetaan liikenneturvallisuuden heikentymisenä. Huolimatta tulevasta lisääntyvästä liikenteestä Lukkarinpolku pysyy hyvin vähäliikenteisenä asuntokatuna. Mielipiteissä on esitetty vaihtoehtoisia tonttiliittymiä uuteen kortteliin. Lisäksi mielipiteissä ehdotetaan luopumaan korttelin viereisestä väylästä ja pienentämään kaavaluonnoksen asuintonttia ja tehokkuutta.

Kaavaluonnosta on muutettu ehdotukseksi siten, että puistoaluetta on levennetty ja korttelialuetta supistettu niin, että lumenauraus ja kääntöpaikka mahdollisella ohjeellisella jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla väylällä mahtuu

puistoalueelle eikä rasita naapurikiinteistöjä. Korttelialueen supistaminen pienensi myös korttelin rakennusoikeutta. Lisäksi kaavaehdotukseen on levennetty päärunkojohtojen rasitealuetta (5m+5m).

Asemakaavan muutoksella Kuurnanranta -puistoaluetta muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Lukkarinpolkuun liittyy uusi katu, Lukkarinkuja. Puistoaluetta on kaavassa asuinpientalotontin ja rakennettujen asuinkortteleiden välissä. Voimassa olevassa asemakaavassa ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa korvautuu vastaavana alueen osana Lukkarinkujalta kohti Kajaaninjoen rantaa. Kajaaninjoen varren Kuurnanrannan puistoalue on 9,47 ha laaja, joka pienenee 0,60 ha. Asuinalueen laajenemisen myötä kaupunkirakenne kuitenkin tiivistyy. Kaava-alueen laajuus kokonaisuudessaan on 0,73 ha (7343 m²).

Alueelle muodostuu asuinpientalojen kortteli, joka mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamisen. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on II. Tehokkuusluku $e=0,30/a$ 15% tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen rakentamiseen (a 15%). Korttelin laajuus on 4990 m² ja rakennusoikeus 1497 k-m², josta asumiseen voi käyttää 1272 k-m² ja autonsäilytyspaikkoihin 225 k-m². Peitto prosentti 25% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa (1248 k-m²). Kortteli rajautuu puistoalueisiin ja rakennusalat on määrätty puiston rajoista 1-3 metrin päähän. Rakennusalat ovat muilta osin määräytyneet olemassa olevien maanalaista johtoa varten varattujen rasitteiden mukaisesti (v,j).

Autopaikkoja tulee järjestää kytkettyjen pientalojen- ja rivitalotontille 1 ap/ 85 k-m² ja erillisille pientaloille 2 ap/asunto. Autopaikoitus tulee sijoittaa ensisijaisesti tonttiliittymän läheisyyteen tontin kadunpuoleiseen osaan (a). Pyöräpysäköintivaatimus asumiselle on 1 ppp/ 30 k-m².

Korttelia koskien on annettu yleisiä määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta maaston mukaan, hulevesien imeyttämisestä ja käsittelystä, rakentamisen arkkitehtuurista, istutettavasta kasvillisuudesta, oleskelu- ja leikkialueista ja niiden melutasosta sekä kiertotalouden tavoitteita. Autopaikoille ja pyöräpysäköinnille on esitetty kaavassa vähimmäismitoitus eli kaavassa on osoitettu, kuinka paljon autopaikkoja tulee vähintään toteuttaa kortteliin.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen. Maankäyttöpoliittisen ohjelman kaavoitusohjelmassa 2023–2026 Lukkarinpolun kaava-alue on valittu yhdeksi Kajaanin keskustaajaman uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Aiempien selvitysten lisäksi kaavamutoksen aloitusvaiheessa alueelle tehtiin asemakaavan vaatimalla tarkkuudella luontoselvitys. Selvityksen mukaan

kaava-alueella ei ole havaittu liito-oravia, papanoita tai lajin pesäpaikkoja. Havaintojen perusteella alue ei ole liito-oravan elinpiiriä. Lajille sopivaa kuusikkoa ja haavikkoa on kaavarajauksen länsi- ja pohjoispuolella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinpienalojen rakentamisen Kuurnan alueella. Uudisrakentaminen muuttaa maisemaa, kun puustoinen alue rakentuu. Vaikutus on suurin lähinaapureihin, kun lehtomainen nuorta lehtipuuta kasvava kangasmetsä katoaa ja alue muuttuu asuinkäyttöön. Uudisrakentamisen myötä tulee lisää liikennettä, mutta liikennesuunnittelijan mukaan alueen liikenneverkko kestää sen ja kaavamutoksen jälkeenkin alueen liikennemäärät ovat pieniä verrattuna muihin Kajaanin asuntokatuihin.

Uusi katu mahdollistaa pääsyn uudelle korttelialueelle, viereiselle paritalontille ja kulkurasitteelle. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräilyväylien sekä joukkoliikenteen yhteydet oleviin lähipalveluihin ja kaupungin keskustaan. Näkyvät Kajaaninjoelle ja sen läheisyys sekä aluetta ympäröivät laajat Kuurnanrannan puistoalueet lisäävät asuinalueen viihtyisyyttä.

Yritysvaikutukset:

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

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus. Alueelle voi rakentaa kaavamutoksen tultua voimaan ja kun uusi kunnallistekniikka on valmis.

LÄHTÖKOHDAT

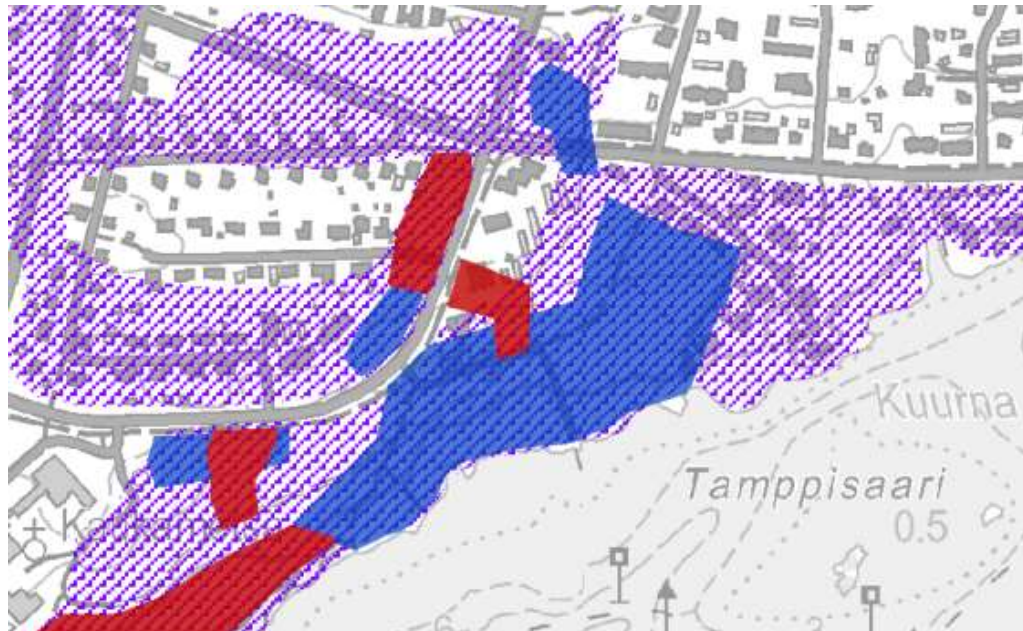
Asemakaavan muuttaminen on vireillä Lukkarinpolun viereisellä Kuurnan virkistysalueella, hyvällä sijainnilla lähellä jokea ja kevyen liikenteen reittejä. Kaava-alue sijaitsee noin 1,3 km kaupungin ydinkeskustasta itään, lähellä Kaukametsän palveluita ja keskustaa.

Kaava-alueen omistaa Kajaanin kaupunki. Kaava-alueen lähiympäristö on omakoti-, paritalo- ja rivitaloaluetta sekä puistoa.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on asutuksen vieressä sijaitseva pieni puustoinen alue, joka rajautuu koillisessa ja kaakossa omakotitaloalueisiin, lounaassa metsään ja luoteenpuolella pyörätiehen. Kuusivaltaiseen lehtomaiseen kangasmetsään on muodostunut polkuja. Maasto laskee loivasti Lukkarinpolulta etelään kohti Kajaaninjokea. Joki sijaitsee kaava-alueen kaakkoisnurkalta n. 30 metrin päässä. ([Liitekartta 1 Luonnonympäristö, ilmakekuva 2021](#))

Suunnittelualueella on yleiskaavatasoisen luontoselvityksen perusteella liito-oravan potentiaalinen elinympäristö / tärkeä kulkuyhteys (sininen alue). Liito-oravien merkittävä elinympäristö (punainen) sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Liito-oravan rakennetun ympäristön puustoon tukeutuva kulkuyhteys on kartalla violetilla Kajaanin keskustaajama 2030-osayleiskaava -luontoselvityksen mukaan.



Kuva 1 Kajaanin keskustaajama 2030-osayleiskaava, Luontoselvityksen liite 2 Liito-oravan esiintymisalueet

Kaavahankkeen aloitusvaiheessa tehtiin asemakaavan vaatimalla tarkkuudella *Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset*, joiden mukaan kaava-

alueella ei ole havaittu liito-oravia, papanoita tai lajin pesäpaikkoja. Havaintojen perusteella alue ei ole liito-oravan elinpiiriä. Kaava-alue on pääosin nuorta lehtipuustoa, pensaikkoa ja ruohovartisia lajeja. Lajille sopivaa kuusikkoa ja haavikkoa on kaavarajauksen länsi- ja pohjoispuolella.

Muista lajeista on havaittu yksi lepakko lähellä Kajaaninjoen rantaa, mutta koska pesimäaikaisia havaintoja ei tehty, ei alue selvityksen perusteella ole lepakoille erityisen arvokas. Selvitysalueella ei ole viitasammakollekaan hyvin sopivaa elinympäristöä.

([Liite 1 Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset 2022](#))

Vanhoiden ilmakuvien perusteella kaava-alue on ollut 1940-80 -luvulla peltoa, joka näkyy vielä kasvillisuuden kulttuurivaikutteisuuksena. Alueelle ei ole tehty pohjatutkimusta.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton. Kaavamuutosalueen ympäristö on I-II-kerroksista, 2000-luvulla rakennettua pientalo- ja rivitaloaluetta. Kuurnantie on kokoojakatu ja Lukkarinpolku asuntokatu. Alueen lähipalvelut, koulu ja päiväkotij sijaitsevat noin kilometrin säteellä ja kaupungin ydinkeskustassa.

([Liitekartta 2 Rakennettu ympäristö, rakennuskanta](#))



Kuva 2 Lukkarinpolun 2000-luvulla rakentunutta asuinalueetta. Google Street View, 2021.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Kaava-alueella sijaitsevat Kajaanin Veden talous- ja jätevesijohtojen päälinjat sekä talohaara. Kaava-alueen kaakon puoleisella rajalla sijaitsevat kahden omakotitalon sähkö- ja tietoliikennekaapelit. Lukkarinpolun katualueella sijaitsevat kauko- lämpö- ja hulevesijohdot sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelit. Myös kaava-alueella sivuavalla kävely- ja pyöräilyväylällä sijaitsee talous-, jäte- ja hulevesijohdot. Hulevesijohto päättyy kaavoitettavalle alueelle.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

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

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

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

Tässä asemakaavan muutoksessa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toteutetaan yhdyskuntarakenteen eheyttämällä ja tiivistämällä. Asemakaavan muutoksella luodaan mahdollisuuksia väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle asuntotuotannolle sekä 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. Alueen läheisyyteen sijoittuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama kulttuuriympäristön inventointi -kohde, Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009).

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on lainvoimainen.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta A, johon sijoittuu asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Kaava-alueita sivuaa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus (RKY 2009).

Kainuun vaihemaakuntakaava 2030:ssa (voimaantulo 26.2.2020) alueelle ei kohdistu muutoksia.

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kyt-ketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa. Alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, luo-2. *Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja/tai levähdyspaikkoja.* Liito-oravan elinympäristön ja liikkumisen kannalta tarpeellinen puusto tulee säilyttää. Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus on kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti tärkeä RKY-kohde tai alue.

[\(Liitekartta 3 Ote keskustaajama 2023 osayleiskaavasta\)](#)

Asemakaavan muutosalueen pääosalla on voimassa 2.6.2004 hyväksytty asemakaava ja pienellä osalla 18.8.1989 ja 1.12.1992 vahvistetut asemakaavat. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Kuurnanranta -puistoaluetta VP, jossa on ohjeellisia yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia ja osittain ohjeellista leikkikenttää varten varattua alueen osaa (vk).

[\(Liitekartta 4 Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava\)](#)

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.9.2014 ja muutoksien osalta 26.9.2022. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 30.11.2023. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

Maankäyttöpoliittisten ohjelmien linjaukset alueen kehittämisestä

Maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023-2026 maankäytön periaatteena on, että kaupunki asemakaavoittaa ensisijaisesti omistamiaan maita, mikäli se on kaupungin kehittämisen kannalta tarpeellista sekä yhdyskuntarakenteen tehokkaan käytön kannalta tarkoituksen mukaista ja kokonaistaloudellisesti edullista.

Maankäyttöpoliittisen ohjelmaan sisältyvän asemakaavoitusohjelman mukaan ”Kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakentamisen edistämiseksi palvelujen ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä muutetaan asemakaavaa tonttitarpeen ja soveltuvuuden mukaan.” Maankäyttöpoliittisen ohjelman kaavoitusohjelmassa 2023–2026 Lukkarinpolun kaava-alue on valittu yhdeksi Kajaanin keskustaajaman uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Kaavoitusohjelmassa linjataan, että Lukkarinpolun kaavoitus vastaa Kajaanin alueen rivitalotonttikysyntään.

Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset on laadittu aiempien selvitysten lisäksi kaavatyön tueksi kaavan aloitusvaiheessa. Luontoselvityksen mukaan

kaava-alueella ei ole havaittu liito-oravia, papanoita tai lajin pesäpaikkoja. Havaintojen perusteella alue ei ole liito-oravan elinpiiriä. Lajille sopivaa kuusikkoa ja haavikkoa on kaavarajauksen länsi- ja pohjoispuolella.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin sähköisellä kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 15.2.2023. Kaavan vireilletulon jälkeen viiden naapurikiinteistön omistajien kanssa on käyty keskusteluja kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja mielipiteistä. Mielipiteet koskivat kaavamuutoksen käyttötarkoitusta, luontoarvoja, liikennettä, vesi- ja viemäriverkostoa, maalämpövarauksia, pengerryksiä, jokinäkymiä sekä vaikutuksia kaava-alueen viereiseen kulkurasitteeseen. Palaute on huomioitu kaavaluonnoksessa mm. siten, että puistoaluetta säilyy rakennettujen kortteleiden vieressä ja muodostuvan asuinkorttelin käyttötarkoitus mahdollistaa myös erillispientalojen rakentamisen alueelle. Kaavaluonnoksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavahankkeen aloitusvaiheessa tehtiin Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset.

Vuorovaikutus ja osallistuminen kaavaluonnosvaiheessa

Kaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 6.-20.3.2024. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.3.2024. Osallistujia kiinnosti mm. uuden katualueen sijainnin valinta, kadun rakenne ja korkeusasema, hulevesien imeyttäminen tontilla, puistoalueiden hoito ja niiden siistiminen yksityiskäytöstä ja korttelin rakentamisen aikataulu. Lisäksi kiiteltiin havainnollistavaa 3D-havainne-esitystä.

Naapuriosallisten kanssa keskusteltiin kaavaluonnoksesta erillisessä palaverissa 11.3.2024. Keskustelua käytiin kaava-alueen viereisten kiinteistöjen pihajärjestelyistä ja tonttien kulkurasitteen hoidosta, puistoalueen yksityiskäytöstä, kaavaluonnoksen katualueesta ja ohjeellisesta jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta väylästä. Kaava-alueen vesi- ja viemärijohtojen paikkatiedosta, lisääntyvästä liikenteestä ja Kuurnantie-Lukkarinpolun risteysalueen turvallisuudesta oltiin huolissaan. Kaavaehdotukseen on levennetty puistoaluetta niin, että lumenauraus ja kääntöpaikka ohjeelliselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla väylällä mahtuu puistoalueelle eikä rasita naapurikiinteistöjä.

Kahden kiinteistön osallisia on käynyt toimistolla keskustelemassa kaavaluonnoksen vaikutuksista heidän kiinteistöihinsä. Lisäksi on saatu kaksi puhelua, joissa tiedusteltiin kaava-alueen sijaintia ja toteamus alueen pusikkoisuudesta. Naapurikiinteistön omistajalta on saatu sähköposteja, puheluja ja käyty keskustelua myös hänen ja kaupungingeodeetin kanssa liittyen kaava-alueen viereiseen kulkurasitteeseen ja piha-alueeseen.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

Luonnoksen nähtävilläoloaikana saatiin Kajaanin Veden lausunto, jonka mukaan päärunkoviemäri- ja runkovesijohdon suoja-/rasitealueen tulee olla 5m+5m leveä. Maanalaisten johtojen kunnossapitäminen ja saneerauksen mahdollistamiseksi Kajaanin Vesi edellyttää, että runkojohtojen ja kiinteistöjen tonttijohtojen alueen osalle (v,j) ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita, puita tai pensaita ja piharakenteiden on mahdollistettava yhdistelmäauton käyttö ilman mittavia vaurioita piharakenteille. Kaavaehdotukseen on levennetty runkojohtojen rasitealuetta (5m+5m). Myös johtojen kaivonkansien sijainti on tarkistettu 12.3.2024. ([Liite 4a Kajaanin Vesi, lausunto 11.3.2024](#))

Mielipide 1 koski kaava-alueen viereisen kiinteistön pihajärjestelyjä, turvallisuusriskiä ja lumityöongelmaa uudelle ohjeellisen jalankulun ja pyöräilyn väylälle. Lisäksi toivottiin vesijohtojen paikkatiedon varmistamista. Mielipiteen johdosta pidettiin naapuriosallisten kanssa erillinen palaveri 11.3.2024.

Mielipide 2 koski Kuurnantie-Lukkarinpolku ja Lukkarinkuja-Lukkarinpolku-risteysalueiden liikennejärjestelyä ja alueen liikenteen lisääntymistä. Liikennesuunnittelun asiantuntija on todennut vastineessa, että huolimatta tulevasta lisäliikenteestä Lukkarinpolku pysyy hyvin vähäliikenteisenä asuntokatuna. Useimmilla asuntokaduilla Kajaanissa on suuremmat liikennemäärät kuin Lukkarinpolulle tulee kaavamuutoksen jälkeen. Lukkarinpolun risteys Kuurnantielle on normaali asuntokadun risteys kokoojakadulle. Kuurnantien oletetusti korkeat ajonopeudet eivät ole Lukkarinpolun risteyksessä sen suuremmat kuin muussakaan osassa Kuurnantietä. Näkemää Lukkarinpolulta Kuurnantielle tullessa on mahdollista parantaa katualueen puuston raivauksilla. Lukkarinpolun liikennemäärät ja ajonopeudet ovat maltillisia, joten ns. Renforsin lenkillä olevan Lukkarinpolun ylittävän suojatien ei voida katsoa olevan erityisen vaarallinen. Lukkarinpolku on geometrialtaan tavallinen asuntokatu, jossa pystyy liikennöimään normaalia varovaisuutta noudattaen.

Mielipiteessä huomautetaan kulkurasitteen ja Lukkarinkujan rinnakkaisuudesta. Kaava-alueen viereisille tonteille kulku on ratkaistu lohkomisen yhteydessä kantakiinteistöä rasittavalla kulkurasitteella. (Jotta tontit on voitu ylipäättään muodostaa, on se vaatinut kulkurasitteen.) Kiinteistöjen omistajat ovat hyväksyneet tonttiansa ominaisuuden, jossa kulkurasite on kuulunut tonttiin niiden perustamisesta saakka, lunastaessaan kiinteistöt. Kätön alueella on lohkotu/perustettu tontteja vastaavalla tavalla ajo- ja kulkurasitteilla, kuten Lukkarinpolun ja Junkkarinkujan päässä ja useille Kuurnantien etelä- ja pohjoispuolen tonteille. Kiinteistöt eivät ole ehdotuksen kaava-alueella, mutta kaavaehdotus mahdollistaa reunimmaisen paritalotontin ja kulkurasitteen liittymisen Lukkarinkujalle. Kiinteistönomistajilla on niin halutessaan mahdollisuus laajentaa paritalon tonttia ja puolittaa siten kulkurasitealue, jolloin rinnakkainen väylä poistuisi ajokäytöstä.

Mielipide tuo esiin myös kulkurasitealueeseen ja Lukkarinkujaan liittyvän lumi-ongelman. Kaavaehdotuksessa on varattu sekä Lukkarinkujan katualueelle (13,6 m-14,0 m) että puistoalueelle (10 m) riittävästi leveyttä siten, että kadun

ja mahdollisen puistopolun lumen auraus pysyy katu- ja puistoalueella. Kaavaehdotuksen puistoalue korttelin 18 ja uuden korttelin välissä on ensisijaisesti kortteleiden välinen puustoinen suojavyöhyke, jonne on mahdollistettu polkumainen yhteys Kajaaninjoen rantaan.

Mielipiteessä vaaditaan kaava-alueen viereisille kiinteistöille lumenkasaus- ja traktorin kääntymisaluetta. Kiinteistöjen koko on suuri (1400- 2926 m²) Kajaanin keskivertotontteihin verrattuna. Lumipaikan järjestäminen kiinteistöjen alueelle vaatii järjestelyjä kuten mahdollisesti istutusten siirtämisiä tai lumen ajoa pois tonteilta. Kiinteistöjen laajentaminen puistoalueelle edellyttäisi kaavan muuttamista kiinteistöjen ja puiston osalle. Puistoalueet on varattu yleiseen virkistyskäyttöön, ei yksityisalueen lumenkeräykseen.

Muutosehdotus liikenteen ohjaamiseksi Lukkarinpolun alusta jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle väylälle, jossa tontille ajo olisi sallittu, ei ole turvallinen ratkaisu kevyen liikenteen väylän käyttäjille. Lukkarinpolun alkuosasta lähtevä valaistu jalankulku- ja polkupyöräilyreitti on ensisijainen ja vilkkaasti käytetty kevytliikennereitti kaupungin keskustaan päin. Reitti on varattu kävelyyn ja pyöräilyyn eikä sinne ole sallittu autoliikennettä turvallisuussyistä.

Toisessa muutosehdotuksessa ehdotetaan, että kaavaehdotuksesta poistetaan Lukkarinkuja -liittymä ja uudelle tontille liityttäisiin olemassa olevan kulkurasitteen kautta. Kaupungin näkemyksen mukaan alueen sujuva liikenne mahdollistuu uudella katuliittymällä, jonka rakenne, kantavuus ja katuleveys on riittävä. Uusi katu mahdollistaa myös reunimmaisen paritalotontin ja kulkurasitteen liittymisen Lukkarinkujalle.

Mielipiteessä ehdotetaan asuinkorttelille tehokkuuslukua $e=0,25$. Lukkarinpolun varren omakotitalokortteleiden (AO) tehokkuusluku on joko $e=0,25$ tai $0,30$. Asuinpientalojen (AP) tehokkuusluku Kajaaninjoen rannalla (korttelit 18, 19 ja 20) on $e=0,25/$ a15%. Voimassa olevassa asemakaavassa Kajaaninjoen ranta-alueille ei ole osoitettu rakennusalaan vaan istutettavaa aluetta 10-40 metriä rannasta. Ranta-alue on kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti tärkeä rakennetun kulttuuriympäristön aluetta, Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus (RKY). Kun tehokkuusluku e lasketaan kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan, nousee rakennusoikeus rantatonteilla suhteessa käytettävissä olevaan rakennusalaan. Vastaavasti Kuurnantien varrella (korttelit 23, 24, 27 ja 28) tehokkuusluku on $e=0,30/$ a15%, kuten yhdenmukaisesti kaavaehdotuksen korttelissa 33.

Kaavaehdotus vastaa Kajaanin rivitalotonttikysyntään. Kaavan käyttötarkoitus, asuinpientalojen korttelialue (AP), mahdollistaa myös erillispientalojen rakentamisen alueelle. Kaavan vaikutuksia on arvioitu alueella asuvien mielipiteiden lisäksi kaupungin tavoitteiden ja kaupunkilaisten yleisen edun näkökulmasta.

Mielipide 3 esittää moottoriajoneuvo- ja kevytliikenneväylää Kuurnantieltä kortteleiden 1 ja 16 välistä kaavaluonnoksen tontille. Laaditun luontoselvityksen mukaan kyseisellä alueella on liito-oravalle potentiaalisia järeitä kuusia ja haa-poja ja alue toimii lajille kulkuyhteytenä. (Seuraavan kuvan punainen rajaus)



Kuva 6-1 Pääosin selvitysalueen ulkopuolelle sijoittuva maankäytön suunnittelussa huomioitava liito-oravalle potentiaalista järeitä kuusia ja haapoja, sekä toimii lajille kulkuyhteytenä.

Lisäksi kulkuväylä risteäisi vilkkaasti käytettävän valaistun kävely- ja pyöräilyväylän. Liittymäväylän rakentaminen ei olisi ekologisesti, taloudellisesti eikä liikenneturvallisesti perusteltavissa. Väylä olisi kallis ratkaisu, 100 metriä rakennettava liittymä hyödyntäisi ainoastaan uutta korttelia.

Mielipide 4 esittää huolen katualueen rakentamisen vaikutuksesta kiinteistönsä. Kiinteistö ei ole kaava-alueella eivätkä rajat muutu kaavaluonnoksessa. Kaupunki rakentaa Lukkarinkujan kadun tulevalle katualueelle. Kiinteistön katu- ja puistoalueille tekemiä rakenteita ja istutuksia säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset

Kaavaluonnosta on muutettu ehdotukseksi siten, että kulkurasitteen viereistä puistoaluetta on levennetty ja korttelialuetta supistettu niin, että lumenauraus ja kääntöpaikka mahdollisella ohjeellisella jalankululle ja polkupyöräilylle varautulla väylällä mahtuu puistoalueelle eikä rasita naapurikiinteistöä. Korttelialueen supistaminen pienensi myös korttelin rakennusoikeutta. Lisäksi kaavaehdotukseen on levennetty päärunkojohtojen rasitealuetta (5m+5m).

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on muuttaa osa puistoalueesta asuinpientalojen korttelialueeksi ja siten toteuttaa keskustaajaman osayleiskaavaa, jossa alue on varattu asumiseen. Kaavamuutoksella vastataan rivitalotonttikysyntään hyvällä sijainnilla lähellä laajaa puistoaluetta ja jokirantaa. Kaupungin tavoite on edistää jokirannan yleistä virkistyskäyttöä. Rakentaminen sovitetaan Kuurnan alueen rakentamistapaan valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella Kuurnanrannan puistoaluetta muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi ja katualueeksi. Lukkarinpolkuun liittyy uusi katu, Lukkarinkuja. Puistoaluetta on kaavassa asuinpientalokorttelin ja rakennettujen asuinkortteleiden välissä. Voimassa olevassa asemakaavassa ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa korvautuu vastavana alueen osana Lukkarinkujalta kohti Kajaaninjoen rantaa. Kajaaninjoen varren Kuurnanrannan puistoalue on 9,47 ha laaja, joka pienenee 0,60 ha. Asuinalueen laajenemisen myötä kaupunkirakenne kuitenkin tiivistyy. Kaava-alueen laajuus kokonaisuudessaan on 0,73 ha (7343 m²).
([Liitekartta 5 Asemakaavakartta määräyksineen](#)).

Aluevaraukset

Korttelialueet

AP

Alueelle muodostuu asuinpientalojen kortteli, joka mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamisen. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tehokkuusluku $e=0,30/a$ 15% tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Jälkimäinen merkintä (a 15%) osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen rakentamiseen. Korttelin laajuus on 4990 m² ja rakennusoikeus 1497 k-m², josta asumiseen voi käyttää 1272 k-m² ja autonsäilytyspaikkoihin 225 k-m². Peittoprosentti 25% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa (1248 k-m²). Rakennusalat on määrätty puiston rajasta 3 metrin, pohjoisen puiston rajasta 2 metrin ja autopaikoitusalueen osalla 1 metrin päähän puiston rajasta. Rakennusalat ovat muilta osin määräytyneet olemassa olevien maanalaista johtoa varten varattujen rasitteiden mukaisesti (v,j).

Autopaikkoja tulee järjestää kytkettyjen pientalo- ja rivitalotontille 1 ap/ 85 k-m² ja erillisille pientaloille 2 ap/asunto. Autopaikoitus tulee sijoittaa tonttiliittymän läheisyyteen tontin kadunpuoleiseen osaan (a). Pyöräpysäköintivaatimus asumiselle on 1 ppp/ 30 k-m².

VP

Kajaaninjoen varren Kuurnanrannan puistoalue on 9,47 ha laaja, joka pienee kaavamutoksessa 0,60 ha. Puistoaluetta on kaavassa asuinpientalokorttelin ja rakennettujen asuinkortteleiden välissä. Voimassa olevassa asemakaavassa ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa korvautuu vastaavana alueen osana Lukkarinkujalta kohti Kajaaninjoen rantaa. Puistoaluetta on kaavamutosalueella 1721 m² ja se pysyy Kuurnanranta -nimisenä puiston osana. Osa puiston ohjeellisesta leikkikenttää varten varatusta alueesta (vk) poistuu kaava-alueelta.

Muut alueet**Katualueet**

Kaava-alueelle muodostetaan uusi katu, joka nimetään Lukkarinkujaksi. Katu mahdollistaa pääsyn uudelle korttelialueelle, viereisille tonteille ja kulkurasitteelle. Sen päätteeseen on varattu tilaa kääntöpaikalle ja lumenkasaukseen. Katualueen leveys (13-14 m) vastaa alueen tonttikatuja.

Yleiset määräykset

Korttelia koskien on annettu yleisiä määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta maaston mukaan, hulevesien imeyttämisestä ja käsittelystä, rakentamisen arkkitehtuurista, istutettavasta kasvillisuudesta, oleskelu- ja leikkialueista ja niiden melutasosta sekä kiertotalouden tavoitteita.

Autopaikoille ja pyöräpysäköinnille on esitetty kaavassa vähimmäismitoitus eli kaavassa on osoitettu, kuinka paljon autopaikkoja tulee vähintään toteuttaa kortteliin.

Yleiset määräykset

Autopaikat: Kerros- ja rivitaloasunto 1/85 k-m²
Erillispientalo 2ap/asunto

Pyöräpysäköinti: Asuinrakennukset 1 ppp/ 30 k-m²

Rakentaminen tulee sopeuttaa maaston muotojen mukaan. Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa ja rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon. Tontin alueella ei sallita suuria penger-ryksiä eikä leikkauksia.

Hulevedet on imeytettävä tonteilla. 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 korttelikoh- taisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.

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

Maapohjaisille alueille on istutettava suurikokoiseksi kasvavia puita ja pensaita. Tontilla tulee olla kasvavia vähintään 3 metrin korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti sekä pensaita. Piharakentaminen ja istutukset on toteutettava laadukkaasti.

Tonteille tulee varata leikkiä ja oleskelua varten istutuksilla tai tarvittaessa aidalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliometriä kohti.

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

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 205-14-33-1.

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 ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

Nimistö

Alueen uusi katu nimetään Lukkarinkujaksi. Nimi liittyy luontevasti alueen sijaintiin Lukkarinpolun vieressä. Lukkarinkujalta jatkuu ohjeellinen yleiselle ja-lankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa kohti Kajaaninjoen rantaa. Kaava-alueen puistoalue pysyy Kuurnanranta -nimisenä puiston osana.

Vaikutukset

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

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi/kaavoituskatsaus) / Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituksen verkkosivuilla selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi/palvelut/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen ja www.kajaani.fi/palvelut/vaikutusten-arviointi-ja-selitykset). 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 2023–2026 Lukkarinpolun kaava-alue on valittu yhdeksi Kajaanin keskustaajaman uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Lukkarinpolun kaavoitus vastaa rivitalotonttikysyntään.

Aiempien selvitysten lisäksi kaavamutoksen aloitusvaiheessa alueelle tehtiin asemakaavan vaatimalla tarkkuudella luontoselvitys. Selvityksen mukaan kaava-alueella ei ole havaittu liito-oravia, papanoita tai lajin pesäpaikkoja. Havaintojen perusteella alue ei ole liito-oravan elinpiiriä. Lajille sopivaa kuusikkoa ja haavikkoa on kaavarajauksen länsi- ja pohjoispuolella.

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, laajan 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.

Kaavan vaikutuksesta asukasmäärä alueella kasvaa arvioituna noin 40-50 henkilöllä (25-30 m²/henkilö). Sitä, miten kaavamuuos vaikuttaa alueen ikärakenteeseen, ei voida varmuudella arvioida. Mikäli uudisrakentaminen tuo alueelle lapsiperheitä, tukee se läheisen koulun ja päiväkodin toimintaa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien rivitalojen, kytkettyjen pientalojen tai erillisten pientalojen rakentamisen Kuurnan alueella ja monipuolistaa alueen tonttitarjontaa.

Uudisrakentaminen muuttaa maisemaa, kun puustoinen alue rakentuu. Erityisiä maisemallisia arvoja puustolla itsessään ei ole. Vaikutus on suurin lähinaapureihin, kun lehtomainen nuorta lehtipuuta kasvava kangas katoaa. Rakennettujen kortteleiden rajalle jää kuitenkin puustoinen suojavyöhyke. Tilanne alueen rakentumisen jälkeen ei poikkea Kuurnan muusta pientalorakentamisesta.

Alue muuttuu tehokkaaseen asuinkäyttöön. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Uudisrakentamisen myötä Lukkarinpolun liikenne lisääntyy liikennesuunnittelijan arvion mukaan noin 25-35 autoa/vrk (arvioitu matkatuotos 1 asunto/1,5 automatkaa). Alueen liikenneverkko kestää lisääntyvän liikenteen eikä esimerkiksi asuinalueille aiheudu merkittävää häiriötä, kuten melua, lisääntyvästä liikenteestä. Huolimatta tulevasta lisäliikenteestä Lukkarinpolku pysyy hyvin vähäliikenteisenä asuntokatuna. Lukkarinpolun liikennemäärät ovat kaavamutoksen jälkeenkin pieniä verrattuna muihin Kajaanin asuntokatuuihin. Uusi katu mahdollistaa pääsyn uudelle korttelialueelle, viereiselle paritalotontille ja kulkurasitteelle. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa tonttiky-

synnän 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.

Näkymät Kajaaninjoelle ja sen läheisyys sekä aluetta ympäröivät laajat Kuurnanrannan puistoalueet lisäävät asuinalueen viihtyisyyttä.

Yritysvaikutukset:

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa 3D-havainnekuvat esimerkin omaisesti vaihtoehtoiset I-, I-II- ja II-kerroksisina toteutuksina.

[\(Liitekartta 6 3D-havainnekuvat\)](#)

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

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon [\(Liitekartta 7\)](#) hyväksyy kaupunginhallitus. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan, kun uusi kunnallistekniikka on valmis.

Kajaanissa 16. päivänä huhtikuuta 2024
Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 205 Kajaani Täyttämispvm 27.03.2024
Kaavan nimi Lukkarinpolku
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.02.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,7343 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,7343

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	0,7344	100,0	1497	0,20	0,0000	1497
A yhteensä	0,4990	67,9	1497	0,30	0,4990	1497
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1721	23,4			-0,5623	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0633	8,6			0,0633	
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7344	100,0	1497	0,20	0,0000	1497
A yhteensä	0,4990	67,9	1497	0,30	0,4990	1497
AP	0,4990	100,0	1497	0,30	0,4990	1497
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1721	23,4			-0,5623	
VP	0,1721	100,0			-0,5623	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0633	8,6			0,0633	
Kadut	0,0633	100,0			0,0633	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset 2022

Kajaanin kaupunki

10.11.2022

Tekijät

FM (biologi) Joel Nyberg (maasto, raportointi)

FM (biologi) Ella Kilpeläinen (maasto, raportointi)

AFRY Finland Oy:n projektinumero on 101018852-001

Pohjakartat ja ilmakuvat: Maanmittauslaitoksen peruskartta-aineisto, avoin data 2022.

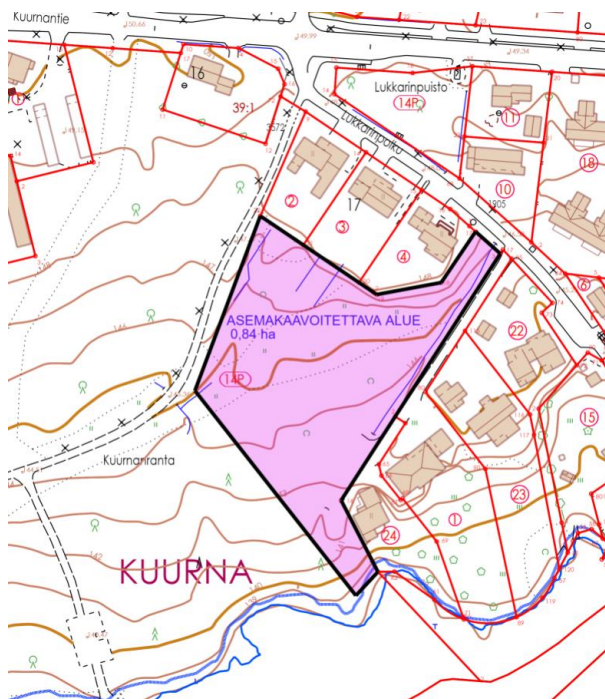
Sisällys

1	Tehtävän kuvaus	3
2	Alueella toteutetut luontoselvitykset.....	4
3	Suojelualueet	4
4	Luonnonoloista	4
5	Kasvillisuus ja luontotyypit	5
5.1	Selvitysmenetelmät	5
5.2	Kasvillisuuden yleiskuvaus	5
5.3	Luontoarvojen kannalta huomioitavat kohteet	11
5.4	Vieraslajit.....	11
6	Liito-orava	11
6.1	Selvitysmenetelmät	11
6.2	Tulokset.....	12
7	Linnusto	14
7.1	Selvitysmenetelmät	14
7.2	Tulokset.....	14
8	Lepakot.....	15
8.1	Selvitysmenetelmät	15
8.2	Tulokset.....	15
9	Muu eläimistö.....	16
10	Yhteenveto ja suositukset maankäytön suunnittelulle.....	17
11	Lähdeluettelo	18

1 Tehtävän kuvaus

Kajaanin kaupungin Lukkarinpolun kaavahankealueelle laadittiin luontoselvitys kaavoituksen perusselvitykseksi. Selvitys tehtiin asemakaavan vaatimalla tarkkuudella.

Kaava-alue sijaitsee Kuurnan kaupunginosassa. Selvitysalue on pinta-alaltaan noin 0,85 hehtaaria, alueen rajausta on esitetty alla. Alue on keskustaajama 2035 osayleiskaavassa osoitettu AP merkinnällä pientalovaltaiseksi alueeksi ja sijaitsee Kajaanin keskustaajaman asemakaavoitetun alueen sisällä.



Kuva 1-1 Selvitysalueen sijainti ja rajausta ilmakuvalla.

2 Alueella toteutetut luontoselvitykset

Selvitysalueelle tehtiin seuraavat maastoseelvitykset:

selvitys	maastokäynnit
liito-orava ja viitasammakko	4.5.2022 (FM Joel Nyberg/HaapaHiisi tmi)
pesimälinnusto	30.5. & 21.6.2022 (FM Joel Nyberg/HaapaHiisi tmi)
kasvillisuus ja luontotyypit	3.7.2022 (FM Ella Kilpeläinen)
lepakot	21.6., 5.8. & 26.8.2022 (FM Joel Nyberg/HaapaHiisi tmi)

Selvitysmenetelmät ja tulokset on esitetty tarkemmin luvuissa 5–6.

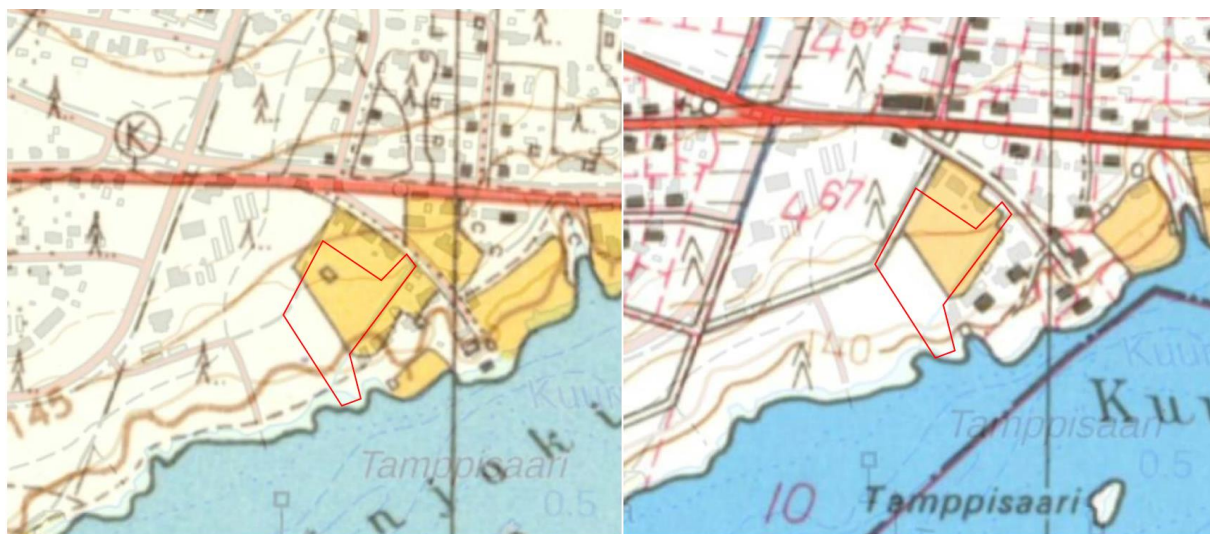
3 Suojelualueet

Selvitysalueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu Natura-alueita tai luonnonsuojelualueita (SYKE 2022). Lähin yksityinen luonnonsuojelualue Kajaaninjoen varren rantakallio ja rinnelehto, sijoittuu noin 1,8 km etäisyydelle selvitysalueelta länteen.

4 Luonnonoloista

Selvitysalueen kallioperä on migmaattista tonaliittiä, maaperää ei ole kartoitettu (GTK 2022).

Selvitysalue rajautuu kaakkoisnurkalta Kajaaninjokeen. Selvitysalueella ei sijaitse muita luonnontilaisia vesistöjä. Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita tai valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja geologisia kohteita (SYKE 2022). Selvitysalue on aiemmin ollut pääosin peltoa (Kuva 4-1), joka näkyy vielä kasvillisuuden kulttuurivaikutteisuutena.



Kuva 4-1 Selvitysalue (punainen rajaus) vanhoilla kartoilla. Vasen vuodelta 1952, oikea vuodelta 1970. (Maanmittauslaitos 2022).

5 Kasvillisuus ja luontotyypit

5.1 Selvitysmenetelmät

Kasvillisuus selvitys on laadittu lähtötietojen ja maastokartoituksen perusteella. Ohjeistuksena on käytetty seuraavia oppaita: Söderman (2013) ja Mäkelä & Salo (2021).

Selvitystä varten käytiin läpi muun muassa seuraavat lähtöaineistot:

- kartat ja ilmakuvat, vanhat kartat (Maanmittauslaitos 2022)
- tiedot suojelualueista ja tärkeistä lintualueista (SYKE 2022)
- kirjallisuustiedot
- Suomen Lajitietokeskuksen (2022) lajihavaintotiedot
- Suomen Metsäkeskuksen (2022) tiedot metsälakikohteista

Alueelle tehtiin maastokäynti 3.7.2022. Maastossa tarkasteltiin alueen luonnon yleispiirteet, määritettiin luontotyypit ja tehtiin huomioita alueen kasvi- ja eläinlajistosta. Maastossa tehtiin muistiinpanoja ja otettiin valokuvia.

Luontoarvojen kannalta huomioitiin erityisesti seuraavat kohteet:

- luonnonsuojelulain (4:29 §) mukaiset suojeltavat luontotyypit
- vesilain (2:11 §) mukaiset vesiluonnon suojelutyypit ja vesilain (3:2 §) mukaiset purot
- uhanalaiset luontotyypit (Kontula & Raunio 2018)
- suojelullisesti huomioitavien eliölajien tunnetut ja potentiaaliset esiintymisalueet
- alueellisesti ja paikallisesti edustavat luontokohteet (mm. iäkkään puuston alueet, luonnontilaiset kosteikot).

5.2 Kasvillisuuden yleiskuvaus

Selvitysalue sijaitsee keskiborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä Pohjois-Karjala - Kainuu alueella. Suokasvillisuutensa puolesta selvitysalue kuuluu Pohjanmaan aapasoiden Suomenselän ja Pohjois-Karjalan aapasuoalueeseen. Eliömaakuntajaossa alue kuuluu Kainuun eliömaakuntaan (Maanmittauslaitos 2022). Uhanalaisten luontotyyppien tarkastelussa alue sijoittuu Etelä-Suomen osa-alueelle (Kontula & Raunio 2018).

Selvitysalue on asutusalueen läheisyydessä sijaitseva pieni puustoinen alue, joka rajautuu pyörätiehen (Kuva 5-1) ja joenrantaan. Asutuksen läheisyys näkyy alueella metsään muodostuneiden polkujen sekä kulttuurikasvillisuuden muodossa. Selvitysalueella ei ole luonnontilaisia kosteikkoja. Alueen reunaan sijoittuu oja, jonka varrella kasvaa kosteampien paikkojen lajistoa mm. rentukkaa.



Kuva 5-1 Selvitysalue, kuvassa vasemmalla, rajautuu pyörätiehen.

Selvitysalueen pohjoisosa on kasvillisuuden osalta kulttuurivaikutteista lehtomaista kangasta (GOMT) (Kuva 5-2, Kuva 5-5). Alueella on aiemmin, vielä 1970-luvulla ollut pelto (Kuva 4-1)

Alueen puusto koostuu pääosin nuorista lehtipuista, lajistoa muodostavat koivu, tuomi, haapa, pihlaja ja harmaaleppä. Sekapuuna esiintyy kuusta. Kenttäkerros on tiheää ja siinä esiintyy korkeakasvuisia ruohovartisia lajeja kuten mesiangervo, maitohorsma, vadelma ja nokkonen. Muita runsaina kasvavia lajeja ovat muun muassa metsäalvejuuri, karhunputki, huopaohdake, puna-ailakki, metsäkurjenpolvi, niittyleinikki, korpikastikka, tesma ja nurmilauha. Pensaikkoo muodostaa lehtipuiden taimet ja kiiltopaju.



Kuva 5-2 Selvitysalueen pohjoisosassa on kulttuurivaikutteista kasvillisuutta ja tiheästi kasvavaa lehtipuuta.

Selvitysalueen eteläosa on kuusivaltaista lehtomaista (GOMT) ja tuoretta (VMT) kangasta (Kuva 5-3, Kuva 5-5). Sekapuina kasvaa koivua, mäntyä ja yksittäisiä haapoja. Myös pihlajan taimia kasvaa runsaasti. Lahopuuta ei juuri esiinny.

Lehtomaisen kankaan lajisto on matalampikasvuista kuin selvitysalueen pohjoisosassa. Kenttäkerroksessa esiintyy mustikan lisäksi oravanmarja, lillukka, käenkaali, metsäkurjenpolvi ja metsäalvejuuri. Tuoreen kankaan kenttäkerroksen muodostavat erityisesti mustikka, puolukka, vanamo ja oravanmarja. Sammalikkoo muodostavat metsäkerrossammal, korpikarhunsammal, seinäsammal ja kynsisammalet.

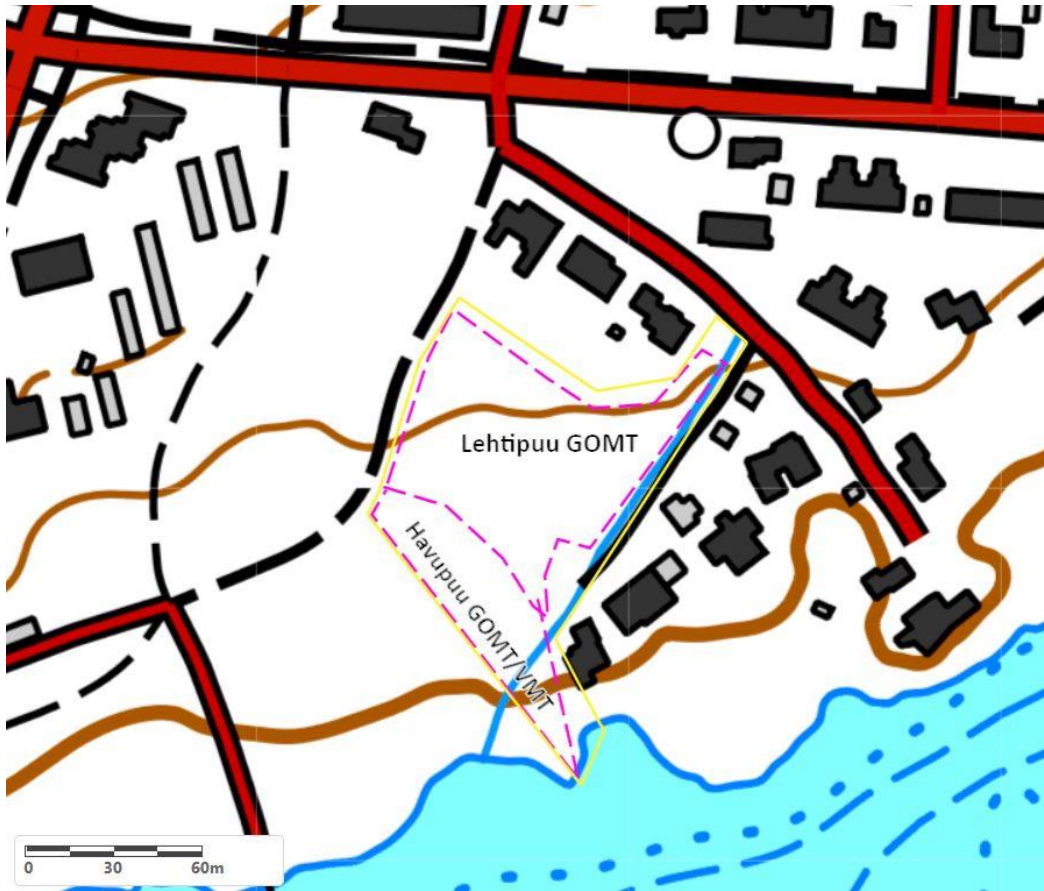


Kuva 5-3 Selvitysalueen eteläosa on kuusivaltaista lehtomaista kangasta, jonne on muodostunut polkuja.

Selvitysalue rajautuu pieneltä osin Kajaaninjokeen. Rannassa kasvaa koivua ja pihlajaa, myös kuusta ja mäntyä kasvaa rantatöyräällä. Kasvillisuus ilmentää tuoreen kankaan lajistoa, metsäkortetta kasvaa runsaasti (Kuva 5-4).



Kuva 5-4 Rannassa kasvaa lehti- ja havupuuta sekä pensaita. Kenttäkerroksessa esiintyy mm. metsäkortetta ja heiniä.



Kuva 5-5 Selvitysalueen luontotyypit rajattuna peruskartalle ja ilmakuvalle.

5.3 Luontoarvojen kannalta huomioitavat kohteet

Selvitysalueella ei sijaitse luonnonsuojelulain (4:29 §) mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, vesilain (2:11 §) tarkoittamia vesiluonnon suojelutyypppejä tai vesilain (3:2 §) mukaisia puroja. Alueen kartta-aineistoon ei ole merkitty lähteitä, eikä niitä löydetty myöskään maastossa. Suomen Metsäkeskus (2022) ei ole rajannut alueelle metsälain (3:10 §) mukaisia metsäluonnon erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Metsälakikohteiksi sopivia elinympäristöjä ei havaittu myöskään maastonselvityksissä.

Selvitysalue on suurelta osin kulttuurivaikutteisia. Siksi niitä ei ole kuvioitu uhanalaisiin luontotyypppeihin. Varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat ovat Etelä-Suomessa vaarantuneita (VU) ja koko maassa silmälläpidettäviä (NT, ei uhanalainen). Varttuneet havupuuvaltaiset lehtomaiset kankaat ovat Etelä-Suomessa ja koko maassa silmälläpidettäviä (NT).

Suomen Lajitietokeskuksen (2022) uhanalaistiedoissa ei ollut merkintöjä uhanalaisista tai huomioitavista kasvilajeista. Myöskään maastonselvityksissä ei havaittu suojelullisesti huomioitavia kasvilajeja.

5.4 Vieraslajit

Selvitysalueen rajaukselta tai lähialueelta ei ole dokumentoitu vieraslaji-ilmoituksia (Vieraslajit.fi 2022, tilanne 30.8.2022). Maastonselvityksissä ei tehty havaintoja vieraslajeista.

6 Liito-orava

6.1 Selvitysmenetelmät

Liito-oravan oleskelun metsäalueella paljastavat helpoiten kevättalvella ja keväällä puiden runkojen tyviltä löydettävät ulostepapanat. Papanoita kertyy yleensä eniten talven aikana käytettyjen kolopuiden alle, mutta niitä voi löytyä myös ruokailuun tai kulkureitteinä käytettyjen puiden alta (Nieminen & Ahola 2017).

Selvitysalueelle tehtiin liito-oravaselvitys 4.5.2022. Selvitys toteutettiin liito-oravaselvitysohjeiden mukaisesti papanakartoitusmenetelmällä (Nieminen & Ahola 2017). Maastossa etsittiin papanoita mahdollisten pesimä-, oleskelu- ja ruokailupuiden alta, kiinnittäen huomiota erityisesti suurikokoisiin kuusiin ja haapoihin. Lisäksi etsittiin liito-oravalle sopivia kolopuita ja risupesä, sekä tarkasteltiin liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Selvityksen lähtötietoina käytettiin alueen aikaisempia liito-oravaselvityksiä (2014, 2003 ja 2001) ja Lajitietokeskuksen ylläpitämästä laji.fi-tietokannasta aineistopyyntönä saatuja liito-oravahavaintoja.

6.2 Tulokset

Selvitysalueella ei havaittu liito-oravia, papanoita tai lajin pesäpaikkoja. Suuri osa alueesta on tiheää ja pienipuustoista sekä ihmisvaikutteista. Järeitä kuusia on vain alueen lounaisosassa, sekä joitain suurehkoja haapoja alueen pohjoisrajana olevan pyörätien varressa. Lajille paremmin sopivaa kuusikkoa ja haavikkoa on enemmän selvitysalueen rajauksen länsi- ja pohjoispuolella. Myös näitä alueita havainnoitiin selvityksen yhteydessä, mutta merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei löydetty, vaikka alueen pohjoispuolen haavikossa onkin runsaasti kolopuita. Tässä selvitetty alue ei havaintojen perusteella ole liito-oravan elinpiiriä, eikä myöskään ympäristönä lajille erityisen merkittävää. Maankäytön suunnittelussa ei näin ollen ole erityistä huomioitavaa liito-oravan suhteen.

Kajaanin aiemmissa liito-oravaselvityksissä Kuurnan alueen kuusimetsät on todettu liito-oravalle tärkeiksi ympäristöiksi ja kulkuväyliksi elinalueiden välillä (Kajaanin kaupunki 2003, FCG 2014). Alueen pohjois/luoteispuolisesta haavikosta on aiempi yksittäinen papanalöydös. Jatkossa tämä tuleekin huomioida maankäytön suunnittelussa säästämällä mahdollisuuksien mukaan tässä selvitetyn alueen luoteis- ja lounaispuolelle sijoituvia järeäpuustoisia kuusikoita ja haavikoita, jotka voivat tarjota lajille pesimäympäristöä ja muodostavat kulkuyhteyden Kajaaninjoen pohjoispuolisten elinalueiden välille. Tämä alue on esitetty alla kartalla (Kuva 6-1).



Kuva 6-1 Pääosan selvitysalueen ulkopuolelle sijoittuva maankäytön suunnittelussa huomioitava alue, jossa on liito-oravalle potentiaalista järeitä kuusia ja haapoja, sekä toimii lajille kulkuyhteytenä.



Kuva 6-2. Järeitä kuusia selvitysalueella sen länsireunalla.



Kuva 6-3. Haapoja pyörätien varressa selvitysalueen pohjois/luoteispuolella.

7 Linnusto

7.1 Selvitysmenetelmät

Alueelle tehtiin pesimälinnustaselvitys, jonka tarkoituksena on muodostaa yleiskäsitys pesimälinnuston lajistosta ja runsaudesta sekä selvittää etenkin uhanalaisten, EU:n lintudirektiivin liitteen I lajien tai muutoin suojelullisesti huomionarvoisten lintulajien (Neuvoston direktiivi 79/409/ETY, Lehikoinen ym. 2019) esiintyminen alueella ja tunnistaa alueen mahdolliset linnustoarvot. Selvitys toteutettiin kiertolaskentana. Kiertolaskenta suoritettiin linnustonseurannan kartoituslaskennan havainnointiohjetta (Koskimies & Väisänen 1988) mukaillen siten, että laskentakierroksia oli kaksi: 30.5. ja 21.6. Kartoitukset tehtiin havainnoinnille otollisessa säässä aamuyöllä–aamulla ennen kello 7:00, jolloin linnut laulavat aktiivisesti ja ovat helpoiten havaittavissa. Selvitysalueen pienuuden ansiosta se voitiin kartoittaa hyvin kattavasti. Laulavat koiraat ja selkeästi varoittavat yksilöt tulkittiin pesiviksi pareiksi.

Mahdolliset havainnot suojelullisesti huomionarvoisista lintulajeista tarkastettiin Lajitietokeskuksen tietokannoista.

7.2 Tulokset

Pesimälinnustonselvityksessä havaittiin 10 lintulajia, joiden tulkittiin pesivän alueella: **räkättirastas** (kaksi paria), **punakylkirastas**, **pajulintu**, **hippiäinen**, **kirjosieppo**, **sinitiainen**, **talitiainen** (kaksi paria), **varis**, **peippo** (kaksi paria) ja **vihervarpunen**. Lisäksi aluerajauksen ulkopuolella sen välittömässä läheisyydessä havaittiin 6 lajia, joiden elinpiiriin alue voi kuulua: **käpytikka**, **leppälintu**, **mustarastas**, **puukiipijä**, **korppi** ja **viherpeippo**. Kajaaninjoella alueen lähistöllä havaittiin 5 vesiympäristön lajia: sinisorsa, rantasipi, kalatiira, naurulokki ja kalalokki.

Alueen pesimälinnusto koostuu seudulle tyypillisistä pihojen ja puistojen linnuista, metsän yleislajeista sekä joistain havumetsien linnuista (luokittelu: Väisänen ym. 1998). Selvitysalueella pesiviksi tulkituissa linnuissa ei ole suojelullisesti huomionarvoisia lajeja. Aluerajauksen ulkopuolella havaittu leppälintu kuuluu Suomen kansainvälisiin vastuulajeihin, ja viherpeippo on uusimmassa Suomen uhanalaisuusarviossa luokiteltu erittäin uhanalaiseksi. Syy lajin uhanalaisuuteen on pesimäkannan pieneneminen lähinnä lajia vaivaavan loistaudin vuoksi. Näiden lajien ydinreviirit tai pesäpaikat eivät selvitysaikana sijainneet aluerajauksen sisällä, ja alueen ympärillä on runsaasti lajeille sopivaa pesimäympäristöä. Lajitietokeskuksen tietokantoihin ei ole kirjattu tietoja suojelullisesti huomionarvoisten lajien pesinnästä alueella. Alueen linnustossa ei selvityksen perusteella ole maankäytössä huomioitavia seikkoja.

8 Lepakot

8.1 Selvitysmenetelmät

Alueen lepakkoselvitys suoritettiin kolmessa osassa: kesän alkupuolella kesäkuussa, keskikesällä heinä-elokuun vaihteessa sekä alkusyksyllä elokuun lopulla. Näin pyrittiin löytämään lepakoiden mahdolliset pesimäpaikat, syyskesän parittelu- ja ruokailualueet, joilla lepakot keräävät energiaa talvihorrosta varten, sekä muutonaikaiset liikkumisreitit.

Kartoitus tehtiin noudattaen Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjetta (SLTY 2012). Lepakoita etsittiin vuorokauden pimeimpänä aikana rauhallisesti kiertelemällä selvitysalueen teitä ja polkuja pitkin. Lepakoita havainnoitiin sekä visuaalisesti etsimällä saalistavia yksilöitä, että käyttäen ultraäänidetektoria (Pettersson D240x, Wildlife Acoustics EM3+), joka muuntaa lepakoiden kaikuluotausäänet ihmiskorvin kuultaviksi. Kartoitusöinä sää oli lepakoiden havaitsemisen ja aktiivisuuden kannalta hyvä (lämpötila yli +10 °C, tyyntä ja sateetonta).

8.2 Tulokset

Lepakkoselvityksessä havaittiin yksi pohjanlepakko 26.8.2022. Havaittu yksilö kierteli lähellä Kajaaninjoen rantaa kookkaiden kuusten välisissä aukoissa. Muina kartoitusöinä ei havaittu lepakoita.

Laji.fi -sivustolla ei ollut selvitysalueelta ilmoitettuja lepakkohavaintoja. Kajaanin keskustan tuntumasta Kajaaninjoen varrelta on useita ilmoitettuja havaintoja viiksisiiipasta ja yksi havainto vesisiiipasta. Selvitysalueen lähistöllä voi elää siis maastossa havaitun pohjanlepakon lisäksi myös siippalajeja.

Havainto pohjanlepakosta on alkusyksyiltä, kun lepakot liikkuvat kesää laajemmin. Myös aiempien havaintojen perusteella lepakoita esiintyy Kajaaninjoen varressa, josta ne löytävät runsaasti veden yllä lentäviä hyönteisiä ravinnokseen. Koska pesimäaikaisia havaintoja ei tehty, ja syksyn havainto koskee yhtä yksilöä, ei alue selvityksen perusteella ole lepakoille erityisen arvokas. Alueella ei myöskään sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai talvihorrospaikoiksi soveltuvia rakennuksia, eikä lepakoita näin ollen tarvitse huomioida alueen maankäytössä.

9 Muu eläimistö

Alueelle tehtyjen maastoselvitysten yhteydessä havainnoitiin muille eläinlajeille (erityisesti direktiivilajit ja sensitiiviset lajit) potentiaalisia elinympäristöjä sekä havaintoja lajista.

Syksyisen pohjanlepakon lisäksi ainoat alueella havaitut nisäkäslajit olivat orava, joita havaittiin linnustoselvityksen yhteydessä 3 yksilöä, sekä rusakko (yksi yksilö).

Selvitysalueella ei ole viitasammakolle hyvin sopivaa elinympäristöä. Alueen maa viettää melko jyrkästi Kajaaninjoen rantaan, ja alueen halki virtaa pieni oja, joka saa osan vedestään kaupungin sadevesiviemäristä. Alueelle ei näistä syistä johtuen muodostu seisovan veden kosteikoita keväälläkään. Kajaaninjoen ranta on alueen kohdalla melko paljas hiekkatörmä, eikä siten tarjoa lajille sopivaa elinympäristöä.



Kuva 9-1. Kajaaninjoen hiekkaista rantaa selvitysalueen kohdalla toukokuun alussa.



Kuva 9-2. Sadevesiviemärin purkuputki selvitysalueen halki virtaavan ojan yläpäässä.

10 Yhteenveto ja suositukset maankäytön suunnittelulle

Lukkarinpolun alueelle tehtiin luontoselvitys asemakaavoituksen perusselvitykseksi. Alueelle tehtiin kevään ja kesän 2022 aikana liito-orava-, pesimälinnusto-, lepakko ja kasvillisuus selvitykset. Tarkoituksena oli selvittää alueen luonnon yleispiirteet sekä paikantaa ja rajata maankäytön suunnittelussa huomioitavat luontoarvokohteet.

Selvitysalue on pääosin kulttuurivaikutteista, tiheää lehtipuuvaltaista asutuksen lähimetsikköä. Alue rajautuu pihapiireihin, pyörätiehen ja pieneltä osin Kajaaninjokeen.

Selvitysalueelta ei havaittu lainsäädännöllisesti tai luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavia kohteita tai lajiesiintymiä. Tehtyjen luontoselvitysten perusteella asemakaavoitettavalla alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka täytyy huomioida maankäytön suunnittelussa.

Pääosin asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle sijoittuu järeäpuustoinen metsikkö, joka on liito-oravalle potentiaalista elinpiiriä ja muodostaa kulkuyhteyden Kajaaninjoen pohjoispuolisten elinalueiden välille. Lajista ei tänä vuonna tehty havaintoja alueelta. Kartalle (Kuva 6-1) rajattu alue sijoittuu osin myös asemakaavoitettavalle alueelle. Koska merkkejä liito-oravasta ei asemakaavoitettavalla alueella tehty, ei myöskään maankäytön suunnittelulle ole rajoituksia. Ympäröivän alueen maankäytön suunnittelussa Kajaaninjoen varteen sijoittuva järeitä kuusia ja haapaa kasvava metsikkö tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään yhtenäisenä.

11 Lähdeluettelo

GTK 2022. Maankamara. <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

FCG 2014. Kajaanin keskustaajama 2030 - osayleiskaava. Luontoselvitys. Kajaanin kaupunki.

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus.

Kajaanin kaupunki 2003. Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueella.

Kajaanin kaupunki 2001. Kajaaninjoen seudun liito-oravakartoitus.

Kontula T. & Raunio, A. (toim.) 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Luontotyyppien punainen kirja. Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 5/2018. Osat 1 ja 2.

Maanmittauslaitos 2022.

Paikkatietoikkuna. <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

Vanhat painetut kartat.

<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/?lang=sv>

Mäkelä, K. & Salo, P. 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021. Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö. 346 s.

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017. Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. Suomen ympäristö 1/2017: 1–278. Ympäristöministeriö.

SLTY 2012. Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille.

Suomen Lajitietokeskus 2022. Tietopyyntö 1.5.2022 (kaikki suojelullisesti huomioitavat eliölajit). <https://laji.fi>

Suomen metsäkeskus 2022. Avoin metsätieto.
<https://www.metsaan.fi/karttapalvelut>

Suomen ympäristökeskus SYKE 2022. Ympäristökarttapalvelu Karpalo.
<https://wwwp2.ymparisto.fi/karpaloHtml5/html5viewer/?configBase=https%3a%2f%2fwwwp2.ymparisto.fi%2fkarpaloHtml5%2fH5cfg%2f5jv2bT6Mv6a223nUT>

Söderman, T. 2003. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. – Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas

Vieraslajit.fi 2022. <https://vieraslajit.fi/>

Väisänen, R. A., Lammi, E. & Koskimies, P. 1998. Muuttuva pesimälinnusto. – Otava, Helsinki.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUKKARINPOLKU

Kajaani kaupunginosa 14 Kuurna virkistysaluetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Lunkkarinpolkuun liittyvällä Kuurnanrannan virkistysalueella, joka on keskustaajaman osayleiskaavassa asuntoaluetta. Alue sijaitsee noin 1,3 km kaupungin ydinkeskustasta itään.

Tavoitteet

Tavoite on muuttaa asumiseen keskustaajaman osayleiskaavassa asuinpientaloille varattua aluetta. Alueen hyvä sijainti vastaa rivitalotonttikysyntään. Rakentaminen sovitetaan Kuurnan alueen rakentamistapaan.

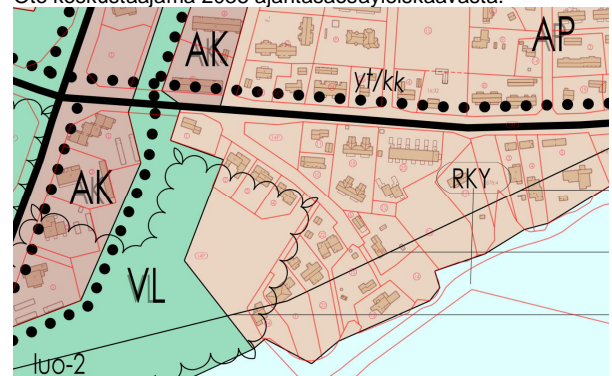
Suunnittelun lähtökohdat

Alue sijaitsee Lunkkarinpolun päässä, hyvällä paikalla lähellä jokea ja kevyen liikenteen reittejä. Alue sijaitsee lähellä Kaukametsän palveluita ja keskustaa. Alueelle on tehty luontoselvitys v. 2022.

Asemakaavoitusohjelman 2019-2022 mukaan kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakentamisen edistämiseksi palvelujen ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä muutetaan asemakaavaa tonttitarpeen ja soveltuvuuden mukaan.

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.

Ote keskustaajama 2035 ajantasaosayleiskaavasta.



Voimassa olevassa Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on pientalovaltainen asuntoalue AP. Aluetta koskee määräys: Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta

palvelevaa kauppaa. Alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, luo-2. Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja/tai levähdyspaikkoja. Liito-oravan elinympäristön ja liikumisen kannalta tarpeellinen puusto tulee säilyttää. RKY-alue on kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Kuurnanranta -puistoaluetta VP, jossa risteilee ohjeellisia yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia.

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/kaavoitus.

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
Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt Kuurna-Komiaho asukasyhdistys ry
Tekninen verkosto

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

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, maankäyttö, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Kainuun ympäristöterveyspalvelut

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla:

www.kajaani.fi/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 arvioidessa 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 ja 2023-2026
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, WSP 2021
- Kajaanin keskustaajama 2030 -osayleiskaava luontoselvitys, FCG 2014
- Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset, AFRY 2022
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueella, Kajaanin kaupunki 2003
- Kajaaninjoen seudun liito-oravakartoitus, Kajaanin kaupunki 2001

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

KAOVOITUS:

Kaavasunnittelija Riitta Korhonen,

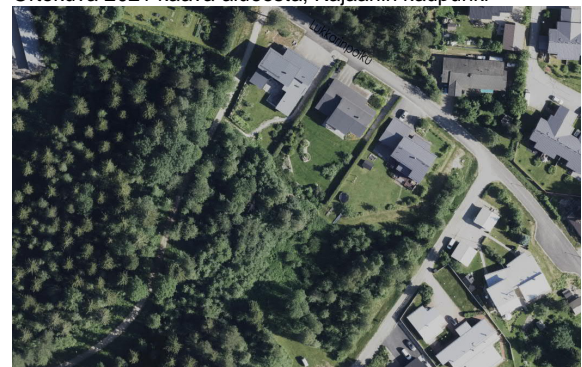
p. 044 7100455, riitta.i.korhonen(at)kajaani

ALUESUUNNITTELU:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen

p. 044 7100 034

Ortokuva 2021 kaava-alueesta, Kajaanin kaupunki



Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU

LUKKARINPOLKU

ASEMAKAAVAN MUUTOS

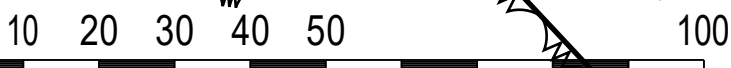
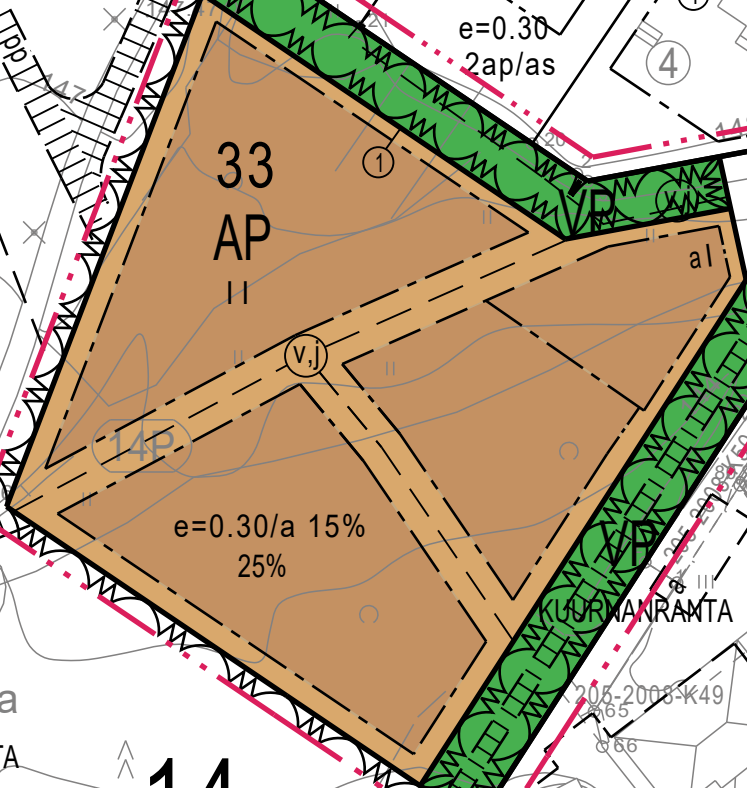
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu 15.2.2023 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 15.2.2023 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Helmikuu 2023
Kaavaluonnos on nähtävillä 14 vrk Ilmoitus nähtävillä olostä: Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Mahdollinen yleisötilaisuus Mahdolliset lausuntopyynnöt Kaavaluonnos nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla	Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana	alkuvuosi 2024
Ennako-/ luonnosvaiheen kuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen laatiminen/viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa: nähtävillöpanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
Nähtävillöolosta ilmoittaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillöoloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	loppuvuosi 2024
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä siihen saakka kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.	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 kuuluttaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani		
Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaavan muutos tulee voimaan. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

LUONNOS 14.2.2024

14 KUURNA

14 KUURNA
KUURNANRANTA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Puisto.



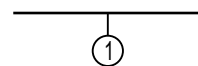
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

14

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KUU

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

33

Korttelin numero.

LUKKARINKUJA

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

25%

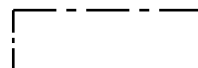
Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaista saa käyttää rakentamiseen.

II

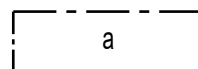
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.30/a$ 15%

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



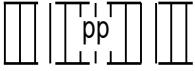
Rakennusala.



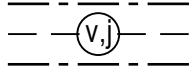
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT: Erillispientalo 2ap/asunto
Kerros- ja rivitaloasunto 1/85 k-m².

Pyöräpysäköinti: Asuinrakennukset 1 ppp/30 k-m²

Rakentaminen tulee sopeuttaa maaston muotojen mukaan. Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa ja rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon. Tontin alueella ei sallita suuria pengerryksiä eikä leikkauksia.

Hulevedet on imeytettävä tonteilla. 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.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.

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

Maapohjaisille alueille on istutettava suurikokoiseksi kasvavia puita ja pensaita. Tontilla tulee olla kasvavia vähintään 3 metrin korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti sekä pensaita. Piharakentaminen ja istutukset on toteutettava laadukkaasti.

Tonteille tulee varata leikkiä ja oleskelua varten istutuksilla tai tarvittaessa aidalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliometriä kohti.

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

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 205-14-33-1.

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 ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

VIRKISTYSALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

KORTTELI 33 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

LUONNOS 14.2.2024



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS:

PVM

PIIR.N:o

MK

SUUNN.

PIIRT.

RIITTA KORHONEN
KAAVASUUNNITTELIJA

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINHALLITUKSEN 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
KAUPUNGINGEODEETTI

JARI SÄKKINEN

TULLUT VOIMAAN:



SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS

Asiakirja Lausunto 11.3.2024: Lukkarinpolku, Kuurnanranta -virkistysalue on allekirjoitettu Visma X-Sign -palvelussa. Prosessin tunnus on a8bab7c-b1b1-41e7-89db-46412cf60d49.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja **JUHA NURMINEN**
Allekirjoitusaika 11.03.2024 09:56

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja Lausunto lukkarinpolku Kuurnanranta 11.3.24.pdf
(3e569b0d7045a7f330df2f1a576c7dc3c86f801202c80178aee8007537e4abd2)

11.3.2024

Kajaanin kaupunki/Kaavoitus
kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 21.2.2024

Lukkarinpolku, Kuurnanranta -virkistysalue Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, luonnosvaihe

Lausuntopyyntö

Kajaanin kaupungin Kaavoitus pyytää lausuntoa Lukkarinpolku, Kuurnanpolku -virkistysalueen asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon luonnoksesta 20.3.2024 mennessä putkien ja kaapeleiden haltijoilta.

Hanke sijoittuu Kuurnan kaupunginosaan Kuurnanrannan virkistysalueelle, jossa sijaitsevat Kajaanin Veden talousvesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat sekä alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen hallinnassa ja kunnossapitovastuulla olevia näiden tonttijohtoja. Alueelle muodostuu asuinpientalojen kortteli, joka mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamisen. Kortteli rajautuu puistoalueisiin ja rakennusalat on määrätty puiston rajasta 2-3 metrin päähän. Rakennusalat ovat muilta osin määräytyneet olemassa olevien maanalaista johtoa varten varattujen rasitteiden mukaisesti.

Lausunto

Vinottain kollinen-lounas suunnassa kaavaluonnosalueen halki kulkee Kajaanin Veden päärunkoviemäri, jolla johdetaan Kajaaninjoen pohjoispuolen itäisen alueen jätevedet. Edellä mainitussa viemärissä on kaavaluonnosalueella kolme runkokaivoa. Runkoviemärin vieressä sijaitsee runkovesijohto. Lisäksi näihin runkojohtoihin liittyy kaavaluonnosalueen pohjois- ja itäpuolella sijaitsevia viittä kiinteistöä palvelevat kiinteistöjen hallinnassa ja kunnossapitovastuussa olevat vesihuollon tonttijohdot (vastuuraja runkoviemärissä/runkovesijohdossa).

Kajaanin Veden on tarvittaessa päästävä kunnossapitämään ja saneeraamaan runkoviemäriä kaivoineen sekä runkovesijohtoa. Tämän vuoksi näiden välittömään läheisyyteen on päästävä raskaalla yhdistelmäautolla. Piharakenteet on suunniteltava ja toteutettava niin, että yhdistelmäauton käyttö on mahdollista ilman mittavia vauriota piharakenteille. Runkolinjoille on varattava 10 metrin (5 metriä puolelleen) suoja-/rasitealue, johon ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita, puita tai pensaita.

Kiinteistöjen kunnossapitovastuulla oleville tonttijohdoille tulisi Kajaanin Veden näkemyksen mukaan varata runkolinjoja vastaavilla rajoitteilla varustetut suoja-/rasitealueet leveydeltään vähintään kuusi metriä (3 metriä puolelleen).

11.3.2024

Jätevesiviemärikaivot eivät ole ilma- ja hajutiiviitä, joten niistä on mahdollista päästä piha-alueelle viemärin hajua. Kajaanin Vesi ei vastaa mahdollisten hajuhaittojen poistamisesta.

Kajaanin Vesi -liikelaitoksella ei ole kaavaluonnoksesta tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

Kajaani 11.3.2024

KAJAANIN VESI -liikelaitos

Juha Nurminen
johtaja

LIITEKARTTA 1

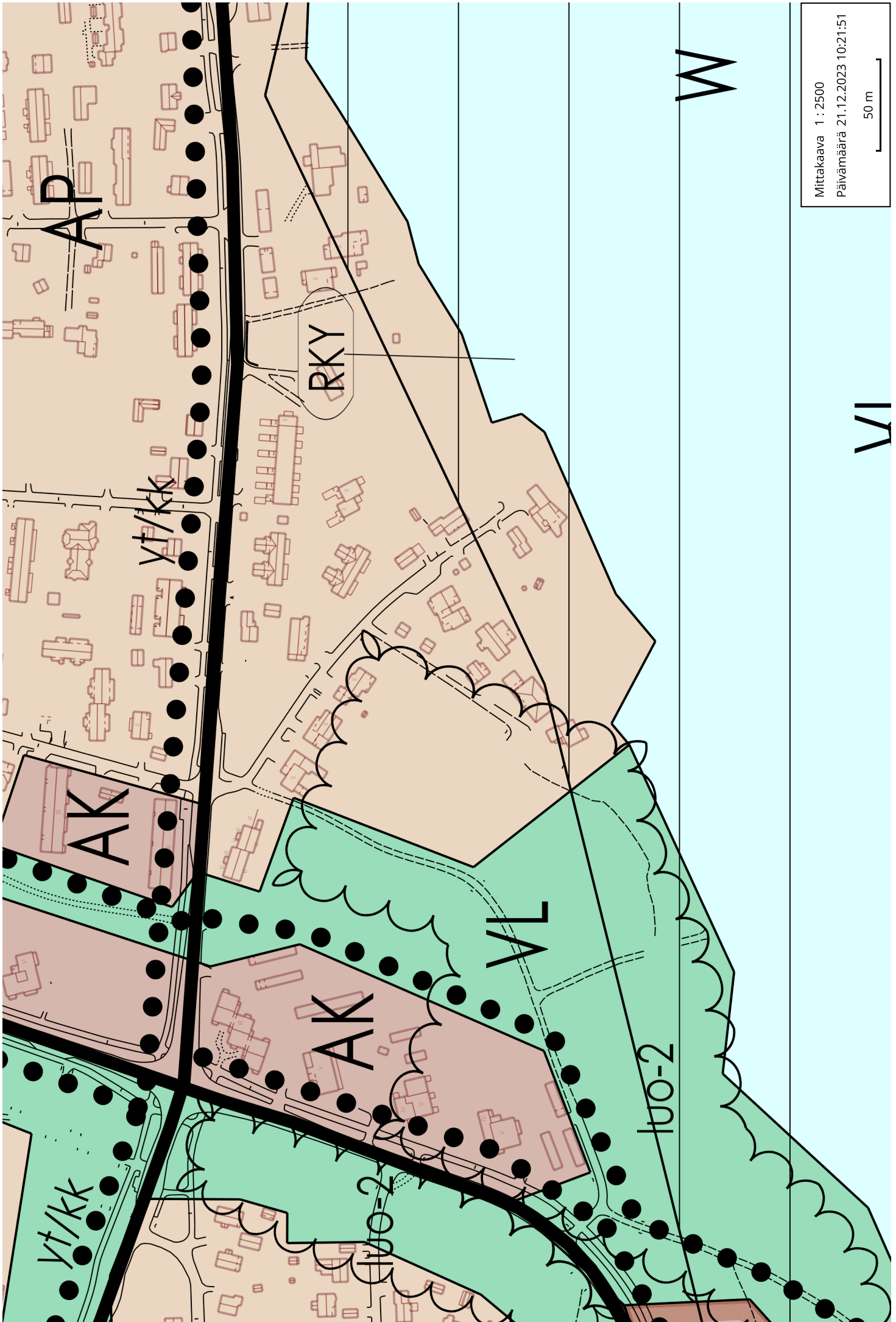


Mittakaava 1 : 1500

Päivämäärä 21.12.2023 09:58:21

50 m

LIITEKARTTA 3



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 7.2.2024

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
PUISTOALUETTA

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.



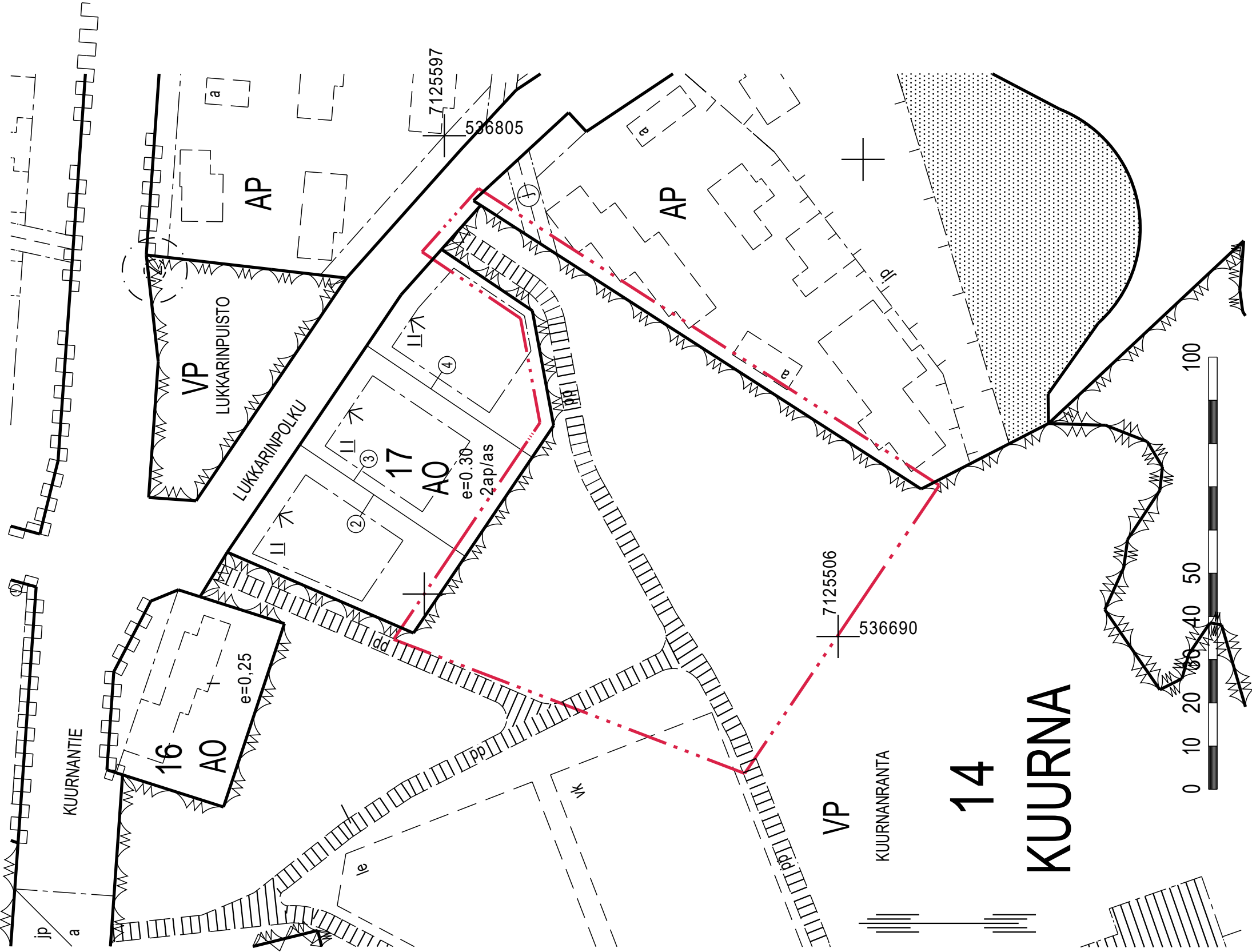
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



KUURNANTIE

Kuurnantie

149.99

150.66

149.34

16

16AO

e=0.25

Lukkarinpuisto

LUKKARIMPUISTO

EHDOTUS 28.3.2024

14 KUURNA

17

AO

e=0.30
2ap/as

33

AP

II

e=0.30/a 15%
25%

18

AP

II

e=0.25/a 15%
20%

Kuurnanranta

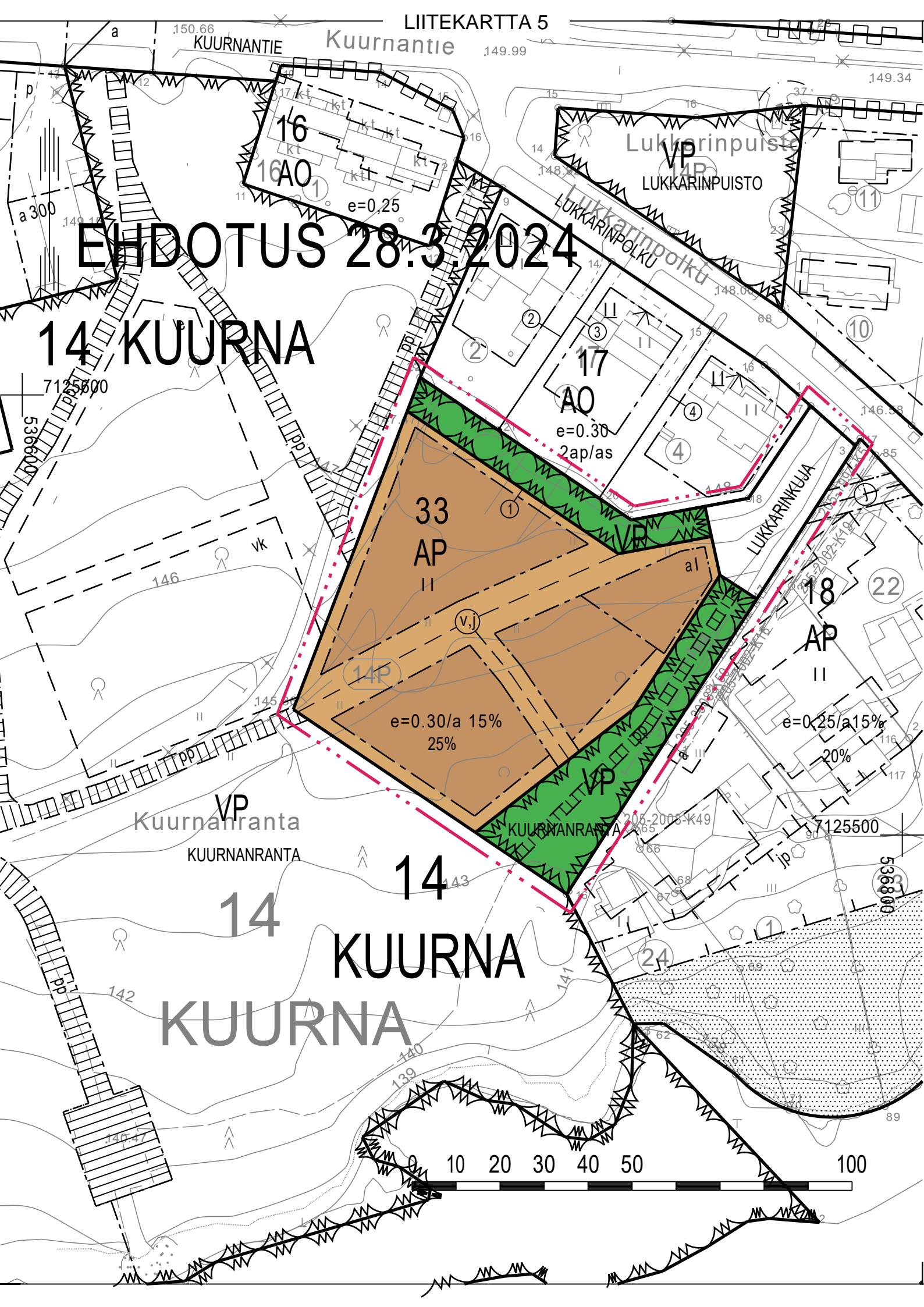
KUURNANRANTA

14

14 KUURNA
KUURNA

10 20 30 40 50

100



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Puisto.



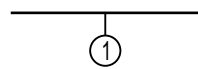
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

14

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KUU

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

33

Korttelin numero.

LUKKARINKUJA

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

25%

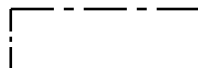
Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen.

II

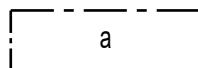
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.30/a$ 15%

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



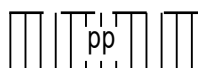
Rakennusala.



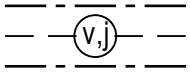
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT: Erillispientalo 2ap/asunto
Kerros- ja rivitaloasunto 1/85 k-m².

Pyöräpysäköinti: Asuinrakennukset 1 ppp/30 k-m²

Rakentaminen tulee sopeuttaa maaston muotojen mukaan. Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa ja rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon. Tontin alueella ei sallita suuria pengerryksiä eikä leikkauksia.

Hulevedet on imeytettävä tonteilla. 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.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.

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

Maapohjaisille alueille on istutettava suurikokoiseksi kasvavia puita ja pensaita. Tontilla tulee olla kasvavia vähintään 3 metrin korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti sekä pensaita. Piharakentaminen ja istutukset on toteutettava laadukkaasti.

Tonteille tulee varata leikkiä ja oleskelua varten istutuksilla tai tarvittaessa aidalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliometriä kohti.

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

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 205-14-33-1.

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 ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

VIRKISTYSALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

KORTTELI 33 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

EHDOTUS 28.3.2024

		KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA			
PVM	28.3.2024				
PIIR.N:o		RIITTA KORHONEN KAAVASUUNNITTELIJA			
MK	1:1000				
SUUNN.	RK				
PIIRT.	RK				
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI _____ JARI SÄKKINEN					
SÄILYTYS:					
TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUKSEN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA					
VIRAN PUOLESTA: _____ TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA					
TULLUT VOIMAAN:					

LIITEKARTTA 6
3D-HAVAINNEKUVIA



Tässä 3D-havainnekuvasssa on esitetty I-kerroksisten rakennusten yksi mahdollinen sijoittuminen kortteliin. Rakennukset on asemoitu etelään päin laskevan maanpinnan mukaisesti.

Rakentamisen tehokkuusluku $e=0,30/a$ 15% tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen rakentamiseen. Korttelin rakennusoikeus on 1497 k-m², josta asumiseen saa käyttää 1272 k-m² ja autonsäilytyspaikkoihin 225 k-m². Rakentamisen määrä ensimmäisessä kerroksessa rajautuu kaavamääräyksen peittoprosentin mukaan. Peittoprosentti 25% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa (1248 k-m²). Havainnekuvasssa on esitetty I-kerroksisten rakennusten enimmäismäärä, asumista 1023 k-m² + autotallit 225 k-m². Vain ensimmäiseen kerrokseen rakennettaessa, rakennusoikeutta jää käyttämättä 249 k-m², jonka voi käyttää toiseen kerrokseen.

LIITEKARTTA 6
3D-HAVAINNEKUVIA



Tässä 3D-havainnekuvasa on esitetty I-II-kerroksisten rakennusten yksi mahdollinen sijoittuminen kortteliin. Asuinrakennukset ovat toiselta sivultaan I-kerroksisia ja toiselta sivulta (etelän ja joenpuolelta) II-kerroksisia, autotallit/katokset ovat I-kerroksisia. Havainnekuvasa on esitetty I-II-kerroksisten rakennusten enimmäisrakennusoikeus, asumista 1272 k-m² + autotallit 225 k-m². Korttelin peitto prosentti on esitettyssä vaihtoehdossa noin 22%, kun rakentaminen on osittain toisessa kerroksessa.

LIITEKARTTA 6
3D-HAVAINNEKUVIA

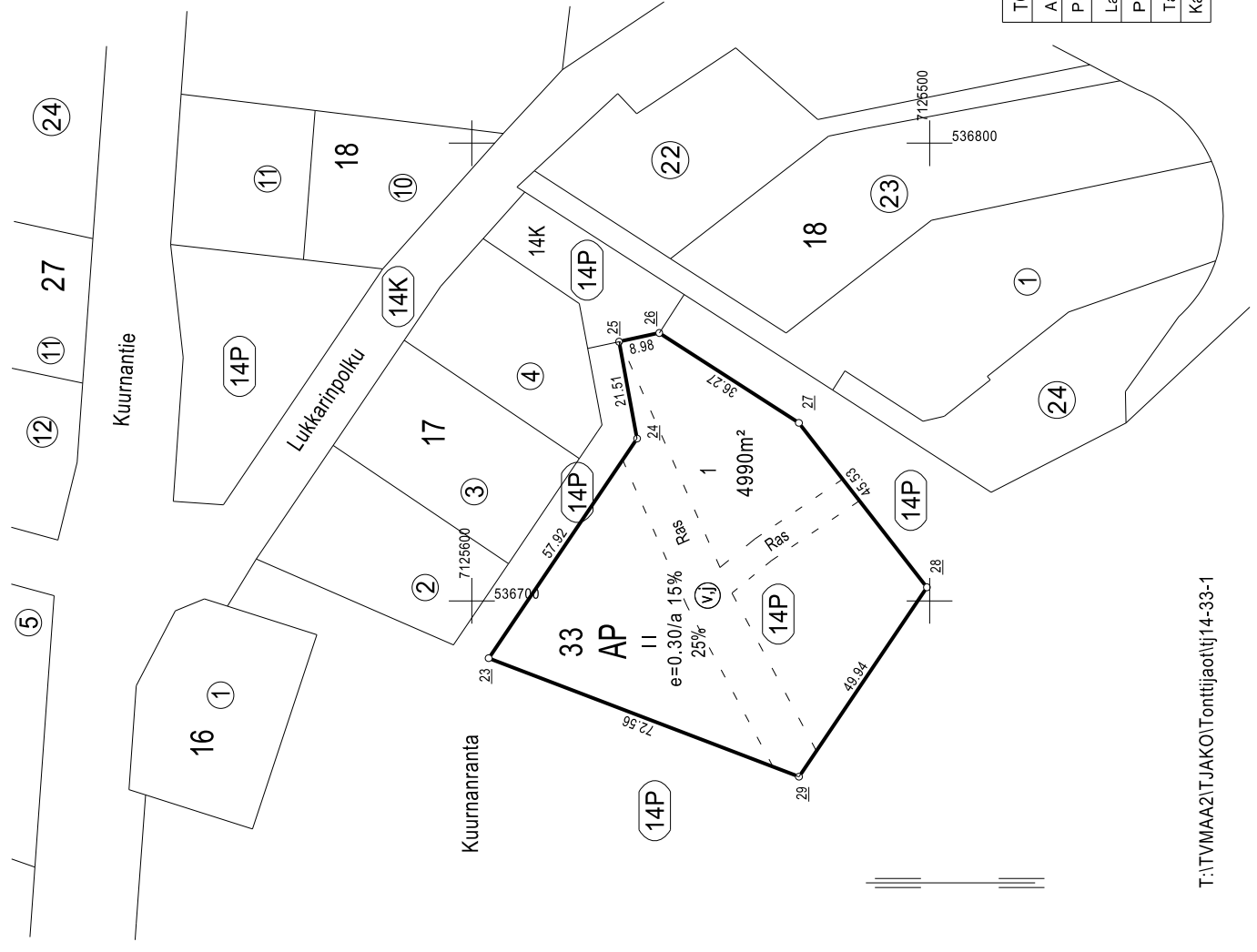


Tässä 3D-havainnekuvasa on esitetty II-kerroksisten rakennusten yksi mahdollinen sijoittuminen kortteliin. Asuinrakennukset ovat II-kerroksisia, autotallit/katokset I-kerroksisia.

Rakennukset on asemoitu etelään päin laskevan maanpinnan mukaisesti. Korttelin peittoprosentti jää esitetystä vaihtoehdosta noin 17 %, kun asuinrakentaminen on kahdessa kerroksessa.

Kortteli on mahdollista toteuttaa kokonaan tai osittain I- tai II-kerroksisina rakennuksina.

LIITEKARTTA 7



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
23	536687.482	7125596.320
24	536735.481	7125563.910
25	536756.633	7125567.837
26	536758.548	7125559.061
27	536738.903	7125528.566
28	536702.979	7125500.593
29	536661.586	7125528.543

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m²	Osat m²	Muodostajakiinteistö
1	4990	4990	205-14-9903-1

TONTTIJAKO		4-10000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä
Pohjakartan hyväksyntä ja			ETRS-GK27
Lask.	tonttijaon laati	2024	Karttalehti
Piirt.	TK		Kiinteistötunnus
Tark.	Kaupungingeodeetti	Jari Säkkinen	205-14-33-1
Kajaanin kaupunginhallitus hyväksynyt			Tj-kartta
			14/33/1

T:\TVMAA2\TJAKO\Tonttijaotitj14-33-1