



## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

**KAJAANI**

**KAUPUNGINOSA 14 KUURNA**

**VIRKISTYSALUETTA**

muodostuu:

**KAJAANI**

**KAUPUNGINOSA 14 KUURNA**

**KORTTELI 33 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA**



**Kajaanin kaupunki**  
Ympäristötekniinen toimiala  
PL 133  
87101 Kajaani

VIREILLETULO 15.2.2023  
SELOSTUS 19.2.2024  
YMTK  
KH

## 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. Valmistelu-/ luonnosvaiheen kuuleminen *lausunnot, mielipiteet (lisätään luonnosvaiheen nähtävillä olon/ kuulemisen jälkeen)*

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, ilmakekuva 2021
2. Rakennettu ympäristö, rakennuskanta
3. Ote keskustaajama 2035 osayleiskaavasta
4. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Asemakaavakartta määräyksineen, kaavaluonnos 14.2.2024 (luonnosvaiheessa ja siirtyy liitteisiin ehdotusvaiheessa)
6. 3D -havainnepiirroksset
7. Tonttijakokartta

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Lukkarinpolun viereisellä Kuurnanrannan 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 luontoselvitykset. Kaavaluonnoksia esitellään yleisötilaisuudessa 11.3.2024 ja pidetään nähtävillä 6.-20.3.2024. Nähtävilläoloaikana saadaan lausunnot ja mielipiteet.

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 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 m<sup>2</sup>).

Alueelle muodostuu asuinpientalojen kortteli, joka mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamisen. Rakennusten suurin sallittu kerrokorkeus 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). Korttelin laajuus on 5402 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1621 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen voi käyttää 1378 k-m<sup>2</sup> ja autonsäilytyspaikkoihin 243 k-m<sup>2</sup>. Peittoprosentti 25% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa (1351 k-m<sup>2</sup>). 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 (v,j).

Autopaikkoja tulee järjestää kytkettyjen pientalo- ja rivitalotontille 1 ap/ 85 k-m<sup>2</sup> ja erillisille pientaloille 2 ap/asunto. Autopaikotus tulee sijoittaa ensisijaisesti tonttiliittymän läheisyyteen tontin kadunpuoleiseen osaan (a). Pyöräpysäköinti-vaatimus asumiselle on 1 ppp/ 30 k-m<sup>2</sup>.

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.

#### Yritysvaikutukset:

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

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus. Alueelle voi rakentaa ja tehdä uusia vuokrasopimuksia kaavamutoksen tultua voimaan.

## LÄHTÖKOHDAT

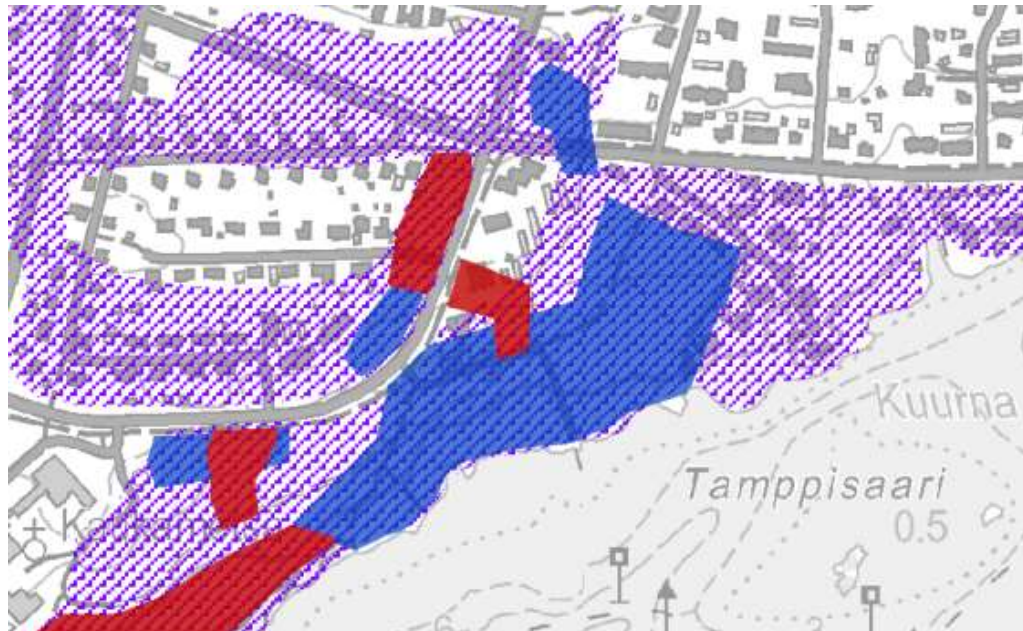
Asemakaavan muuttaminen on vireillä Lukkarinpolun viereisellä Kuurnanran virkistysalueella, hyvällä sijainnilla lähellä jokea ja kevyen liikenteen reittejä. Kaava-alue sijaitsee noin 1,3 km kaupungin ydinkeskustasta itään, lähellä Kaukametsän palveluita ja keskustaa.

Kaava-alueen omistaa Kajaanin kaupunki. Kaava-alueen lähiympäristö on omakoti- 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. Kaava-alue rajautuu kuusivaltaiseen lehtomaiseen kangasmetsään, jonne on muodostunut polkuja. Maasto laskee loivasti Lukkarinpolulta etelään kohti Kajaaninjokea. Joki sijaitsee kaava-alueen kaakkonurkalta n. 30 metrin päässä. (Liitekartta 1 Luonnonympäristö, ilmakuva 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 eliniiriä. Kaava-alue on pääosin nuorta lehtipuustoa, pensaikkoa ja ruohovartisia lajeja. Lajille sopivaa kuusikkoa ja haavikkoa on kaavarajauksen länsi- ja pohjoispuolella.

(Liite 1 Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset 2022)

Vanhojen ilmakuvioiden perusteella kaava-alue on ollut 1940-80 -luvulla peltoa, joka näkyy vielä kasvillisuuden kulttuurivaikutteisuutena. Alueelle ei ole tehty pohjatutkimusta.

## Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton. Kaavamuutosalueen ympäristö on I-II-kerroksisten 2000-luvulla rakennettua pientalo- ja rivitaloaluetta. Kuurnantie on kokoojakatu ja Lukkarinpolku asuntokatu. Alueen lähipalvelut, koulu ja päiväkoti 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 mää-

ritetään 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 kestäväää 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-ajalueiden 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, kytkeville 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 keskustaaajama 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 keskustaaajaman uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Kaavoitusohjelmassa linjataan, että Lukkarinpolun kaavoitus vastaa Kajaanin alueen rivitalo-tonttikäyttöä.

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 kuusikkoo ja haavikkoo 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-, 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. Kaavaluonnoksia esitellään yleisötilaisuudessa 11.3.2024 ja pidetään nähtävillä 6.-20.3.2024. Nähtävilläaikaan saadaan lausunnot ja mielipiteet.

### 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. 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 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 m<sup>2</sup>). ([Liitekartta 5 Asemakaavakartta määräyksineen](#)).

### Aluevaraukset

#### Korttelialueet

#### **AP**

Asuinpientalojen korttelialueella rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on II. Tehokkuusluku  $e=0,30/a$  15% tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Jälkimäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta

kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen rakentamiseen (a). Korttelin laajuus on 5402 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1621 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen voi käyttää 1378 k-m<sup>2</sup> ja autonsäilytyspaikoihin 243 k-m<sup>2</sup>. Peittoprosentti 25% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa (1351 k-m<sup>2</sup>). Rakennusalat on määrätty puiston rajasta 3 metrin ja pohjoisen puiston rajasta 2 metrin päähän. Rakennusalat ovat muilta osin määräytyneet olemassa olevien maanalaista johtoa varten varattujen ratitteiden mukaisesti (v,j).

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

## **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 yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa korvautuu vastaavana alueen osana Lukkarinkujalta kohti Kajaaninjoen rantaa. Puistoaluetta on kaavamuutosalueella 1320 m<sup>2</sup> 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 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-m <sup>2</sup> Erillispientalo 2ap/asunto
-------------	---

Pyöräpysäköinti: Asuinrakennukset 1 ppp/ 30 k-m<sup>2</sup>

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 korttelikohdaisesti 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.kajaani.fi/kaavoituskatsaus)) / Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituksen verkkosivuilla selitetyllä tavalla ([www.kajaani.fi/palvelut/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen](http://www.kajaani.fi/palvelut/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen) ja [www.kajaani.fi/palvelut/vaikutusten-arviointi-ja-selitykset](http://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 kaavamuutoksen 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 vaatimuksiin vastataan sijoittamalla uusi asuinalue olevan kaupunkirakenteen sisään, jossa se on olevan kävely- ja pyöräilyväylien ja joukkoliikenteen verkoston varrella. Alueelle muodostuu suhteellisen tiivis rakenne ja yhtenäisen, 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 30-50 henkilöllä (25-30 m<sup>2</sup>/henkilö). Sitä, miten kaavamuutos 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 tontti-tarjontaa.

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. Tilanne alueen rakentumisen jälkeen ei poikkeaa 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. Lukkarinpolun liikennemäärät ovat kaavamutoksen jälkeenkin pieniä verrattuna muihin Kajaanin asuntokatuihin. Uusi katu mahdollistaa pääsyn uudelle korttelialueelle, viereisille tonteille ja kulkurasitteelle. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa tonttikysynnän mukaan. Uusi asutus ei aiheuta palvelurakentamista vaan edistää olevien palvelujen säilymistä. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräilyväylien sekä joukkoliikenteen yhteydet oleviin lähipalveluihin ja kaupungin keskustaan.

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 kampaamo, tilitoimisto tms.

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

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

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

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärän kehitystä, luonnon kestokykyä, 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 ja kun uusi kunnallistekniikka on valmis.

Kajaanissa 19. päivänä helmikuuta 2024  
Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 205 Kajaani Täyttämispvm 14.02.2024  
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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,7343	100,0	1621	0,22	0,0000	1621
A yhteensä	0,5402	73,6	1621	0,30	0,5402	1621
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1320	18,0			-0,6023	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0621	8,5			0,0621	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7343</b>	<b>100,0</b>	<b>1621</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>1621</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5402	73,6	1621	0,30	0,5402	1621
AP	0,5402	100,0	1621	0,30	0,5402	1621
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1320	18,0			-0,6023	
VP	0,1320	100,0			-0,6023	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0621	8,5			0,0621	
Kadut	0,0621	100,0			0,0621	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





## 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.

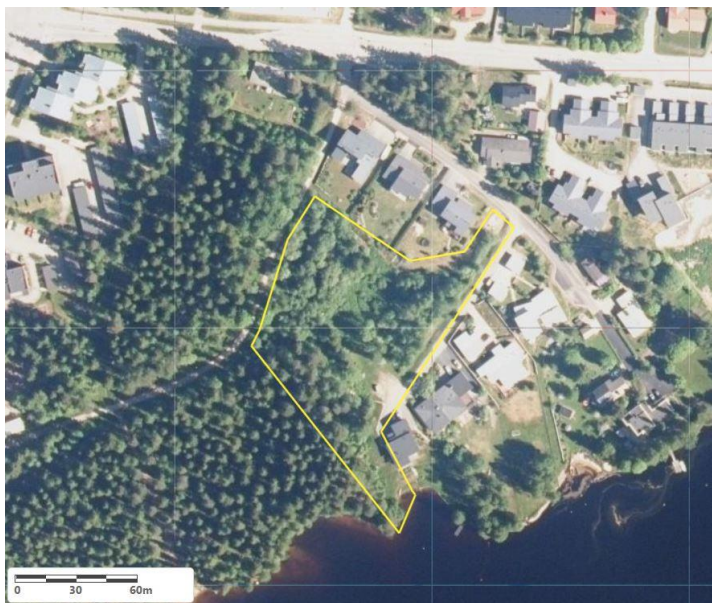
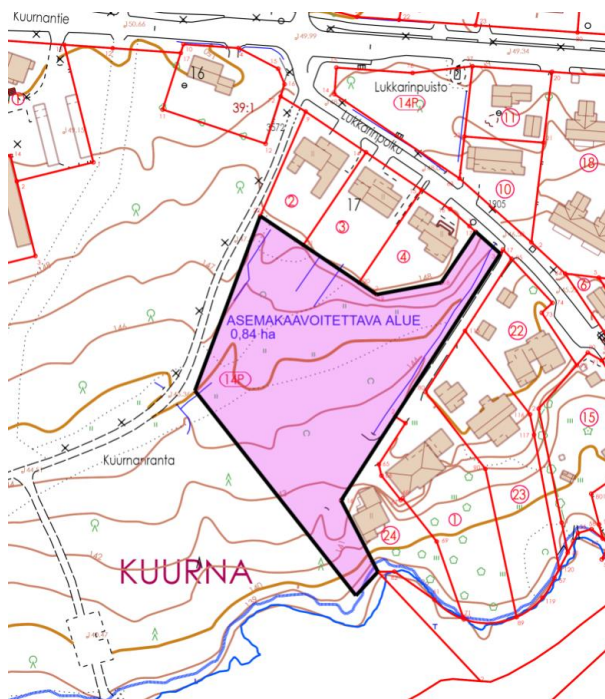
## Sisällys

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.

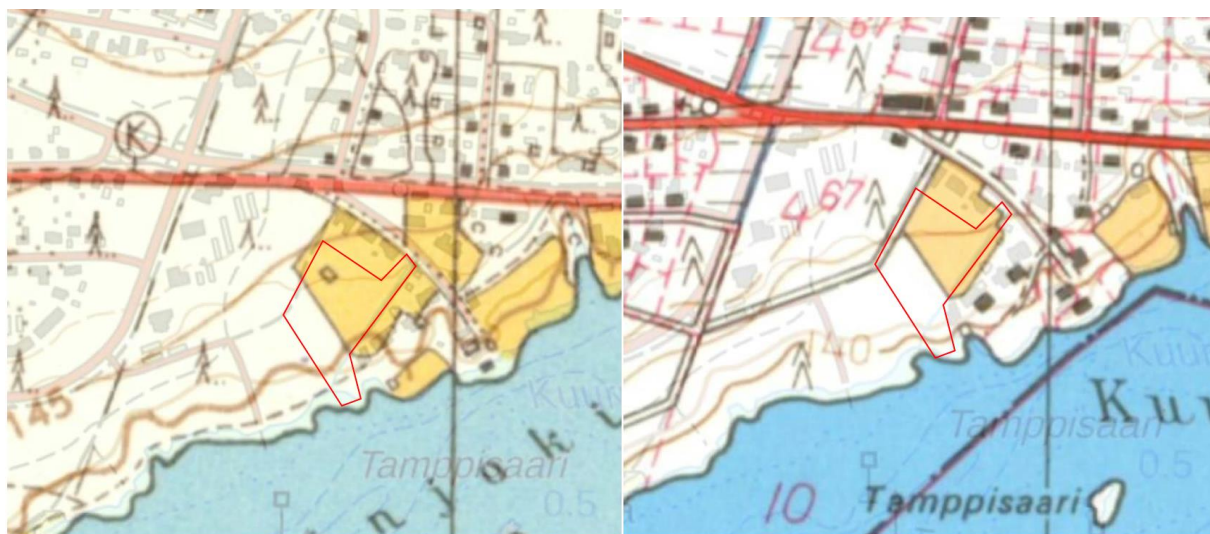
## 3 Suojelualueet

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. Pensaikkoa 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.



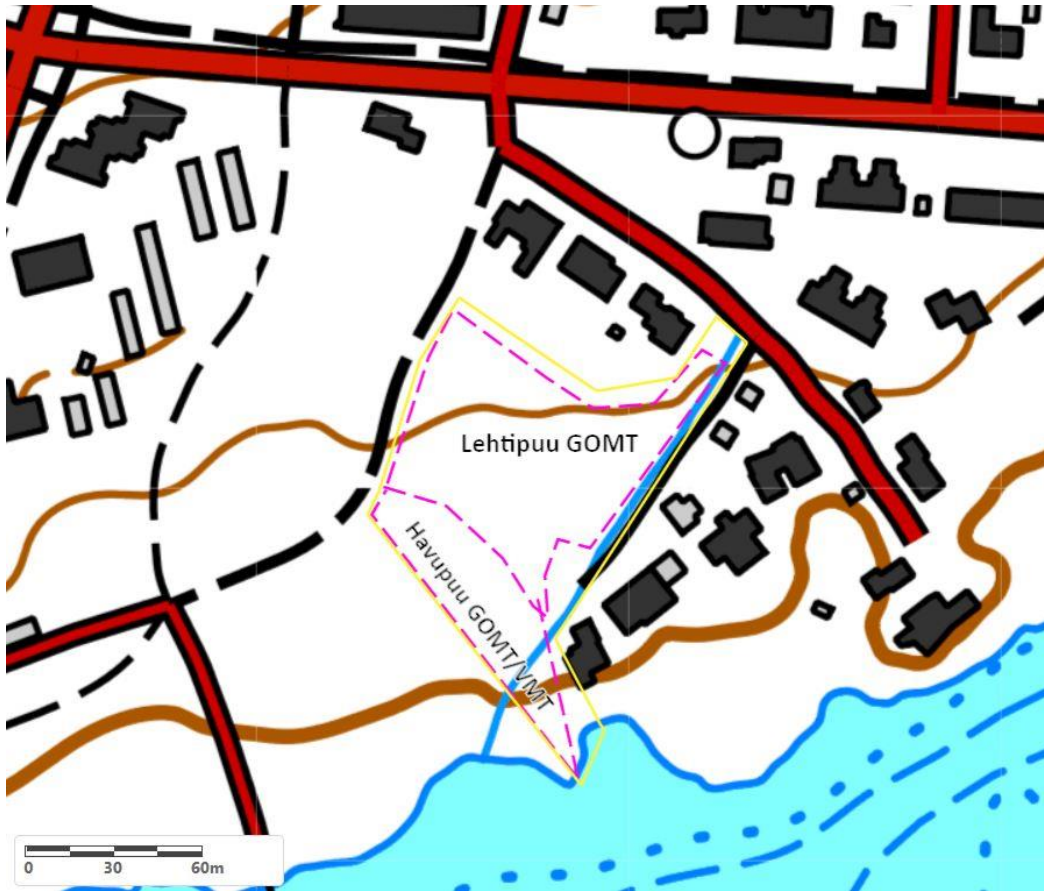


*Kuva 5-3 Selvitysalueen eteläosa on kuusivaltaista lehtomaista kangasta, jonne on muodostunut polkuja.*

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 ilmakuvalla.

### 5.3 Luontoarvojen kannalta huomioitavat kohteet

Selvitysalueella ei sijaitse luonnonsuojelulain (4:29 §) mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, vesilain (2:11 §) tarkoittamia vesiluonnon suojelutyyppejä 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 luontotyyppeihin. 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 risupesiä, 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 purkupuuti 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 Lukkarinpolkuun 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.

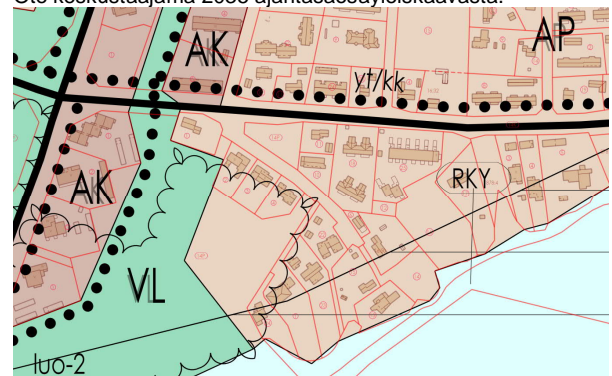
### Suunnittelun lähtökohdat

Alue sijaitsee Lukkarinpolun 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](http://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](http://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](mailto:etunimi.sukunimi@kajaani.fi)

### KAAVOITUS:

Kaavasunnittelija Riitta Korhonen,

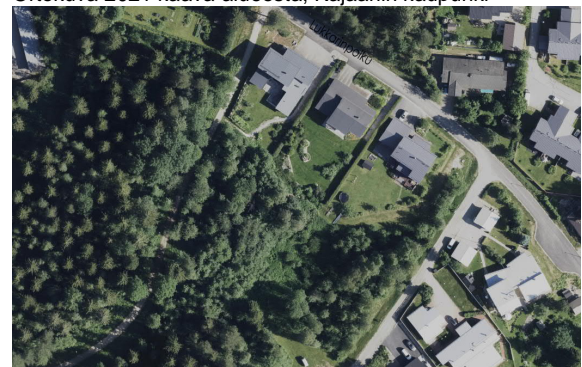
p. 044 7100455, riitta.i.korhonen(at)kajaani

### 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
<b>Ilmoitus vireilletulosta</b> Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu 15.2.2023 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 15.2.2023 <b>Laatimisvaiheen kuuleminen</b> Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla <a href="https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat">https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat</a>	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Helmikuu 2023
<b>Kaavaluonnos on nähtävillä 14 vrk</b> 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
<b>Ennako-/ luonnosvaiheen kuuleminen päättyy</b> Kaavaehdotuksen laatiminen/viimeistely		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa:</b> nähtävillöpanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
<b>Nähtävillöolosta ilmoittaminen</b> Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani <b>Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk</b> Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla <a href="https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat">https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat</a>	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillöoloaikana.	
<b>Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.</b>		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa</b> hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	loppuvuosi 2024
<b>Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen</b> 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	
<b>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.</b>		
<b>Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</b> Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani		
<b>Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaavan muutos tulee voimaan. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.</b>		

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.

# LIITEKARTTA 1



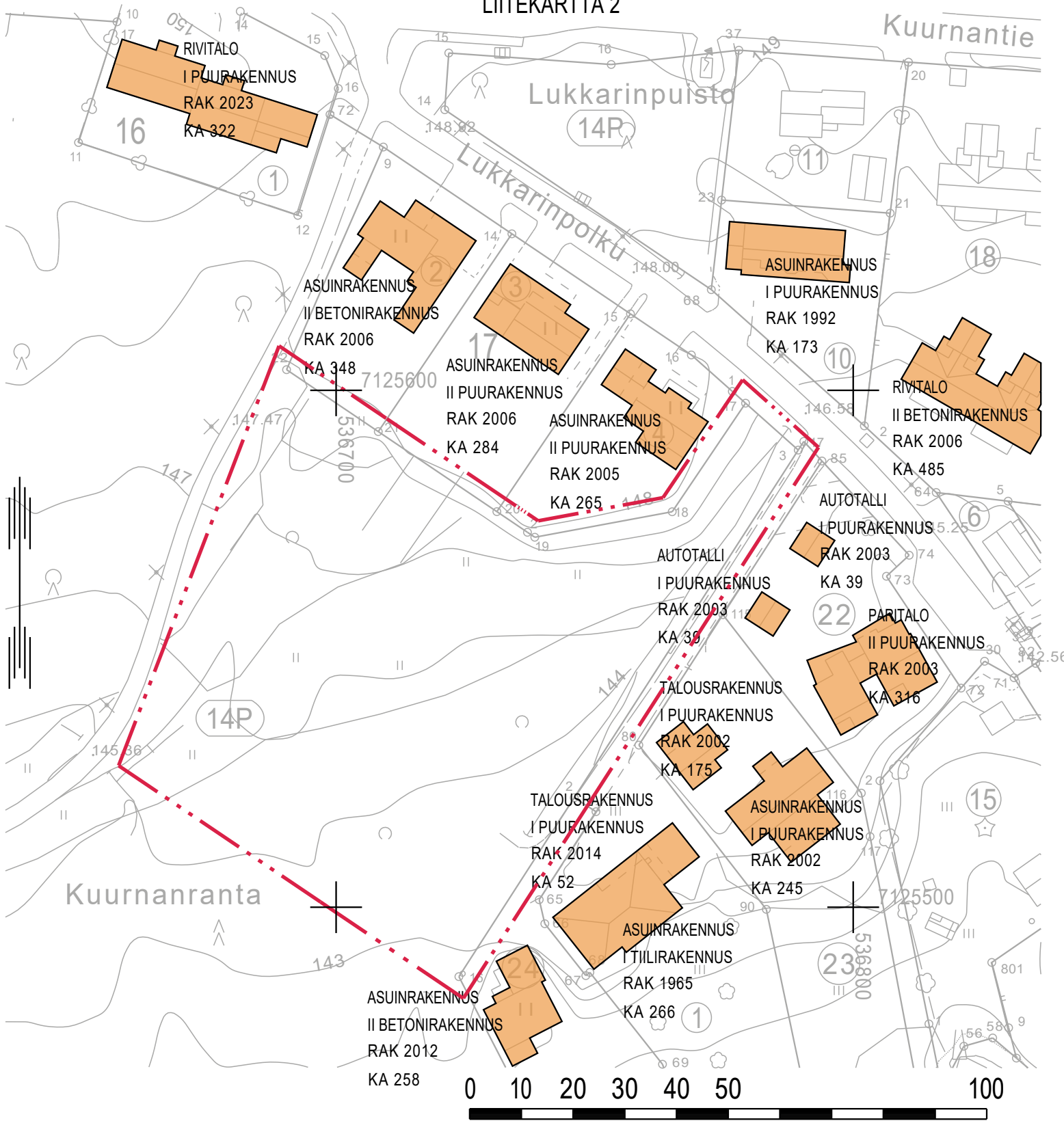
Mittakaava 1 : 1500

Päivämäärä 21.12.2023 09:58:21

50 m



## LIITEKARTTA 2



Rakennuskanta 7.2.2024

MK 1:1000

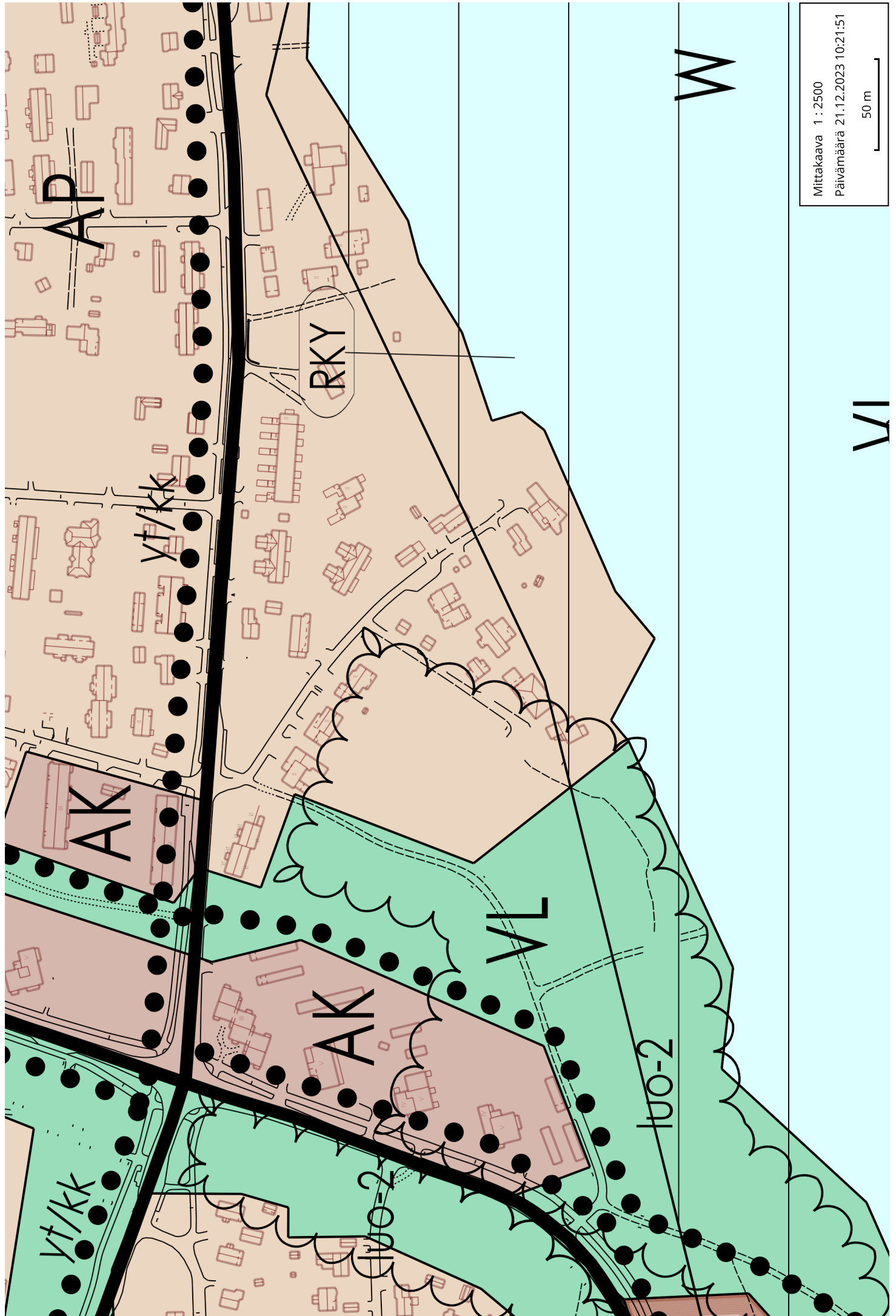
## KAJAANI

Kaupunginosa 14  
korttelit 16 ja 17  
osa korttelista 18

### Merkintöjen selitykset:

ASUINRAKENNUS	Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
II PUURAKENNUS	Rakennuksen kerrosluku ja rakennusmateriaali
RAK 1952	Rakennuksen valmistumisvuosi
KA 147	Rakennuksen kerrosala

LIITEKARTTA 3



Mittakaava 1 : 2500  
Päivämäärä 21.12.2023 10:21:51  
50 m

VI

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.



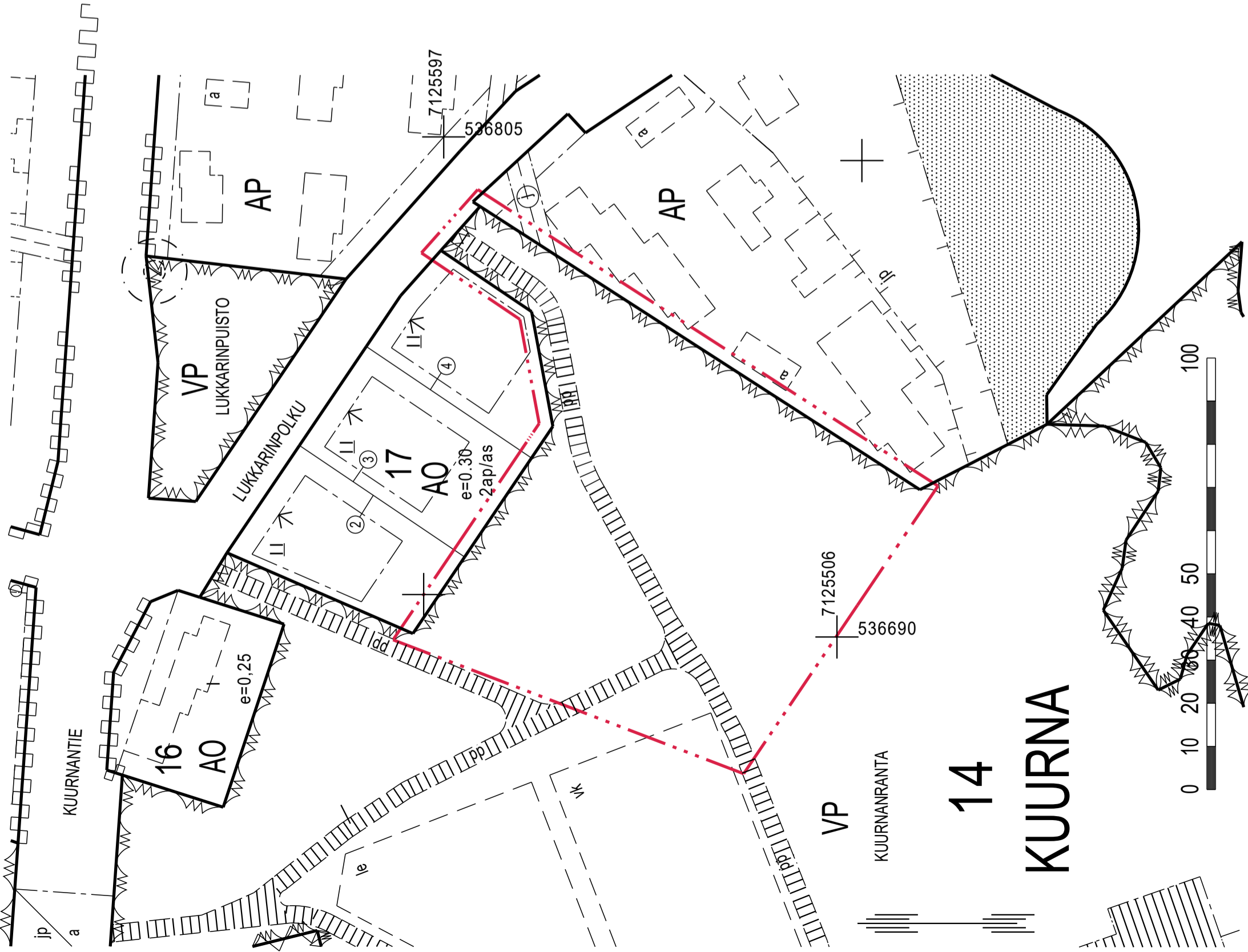
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



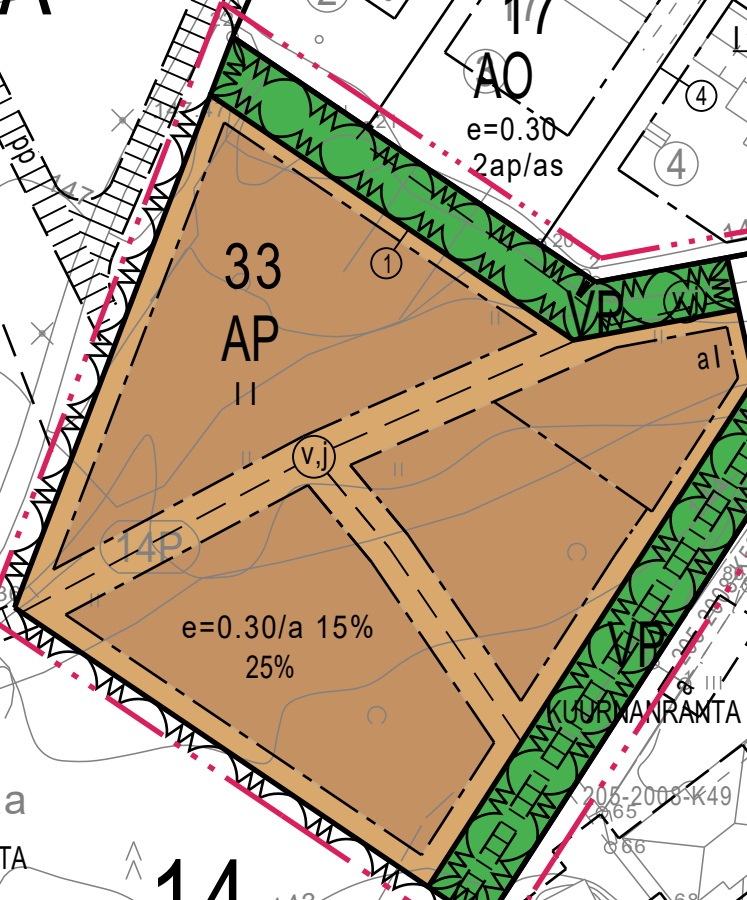
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



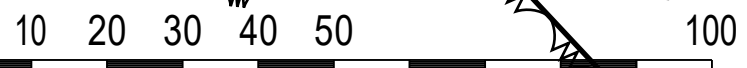
KUURNANTIE Kuurnantie LIITEKARTTA 5

LUONNOS 14.2.2024

14 KUURNA



14 KUURNA KUURNA



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Puisto.



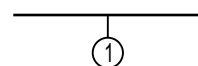
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



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%

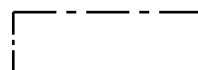
Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaista saa käyttää rakentamiseen.

II

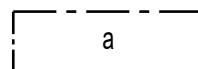
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.30/a$  15%

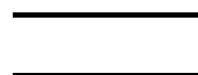
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.



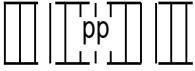
Rakennusala.



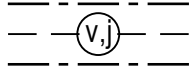
Auton säilytyspaikan rakennusala.



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-m<sup>2</sup>.

Pyöräpysäköinti: Asuinrakennukset 1 ppp/30 k-m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

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 1621 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen saa käyttää 1378 k-m<sup>2</sup> ja autonsäilytyspaikkoihin 243 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen määrä ensimmäisessä kerroksessa rajautuu kaavamääräyksen peittoprosentin mukaan. Peittoprosentti 25% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa (1351 k-m<sup>2</sup>). Havainnekuvasssa on esitetty I-kerroksisten rakennusten enimmäismäärä, asumista 1108 k-m<sup>2</sup> + autotallit 243 k-m<sup>2</sup>. Vain ensimmäiseen kerrokseen rakennettaessa, rakennusoikeutta jää käyttämättä 270 k-m<sup>2</sup>, 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 1378 k-m<sup>2</sup> + autotallit 243 k-m<sup>2</sup>. Korttelin peittoprosentti on esitettyssä vaihtoehdossa noin 22%, kun rakentaminen on osittain toisessa kerroksessa.

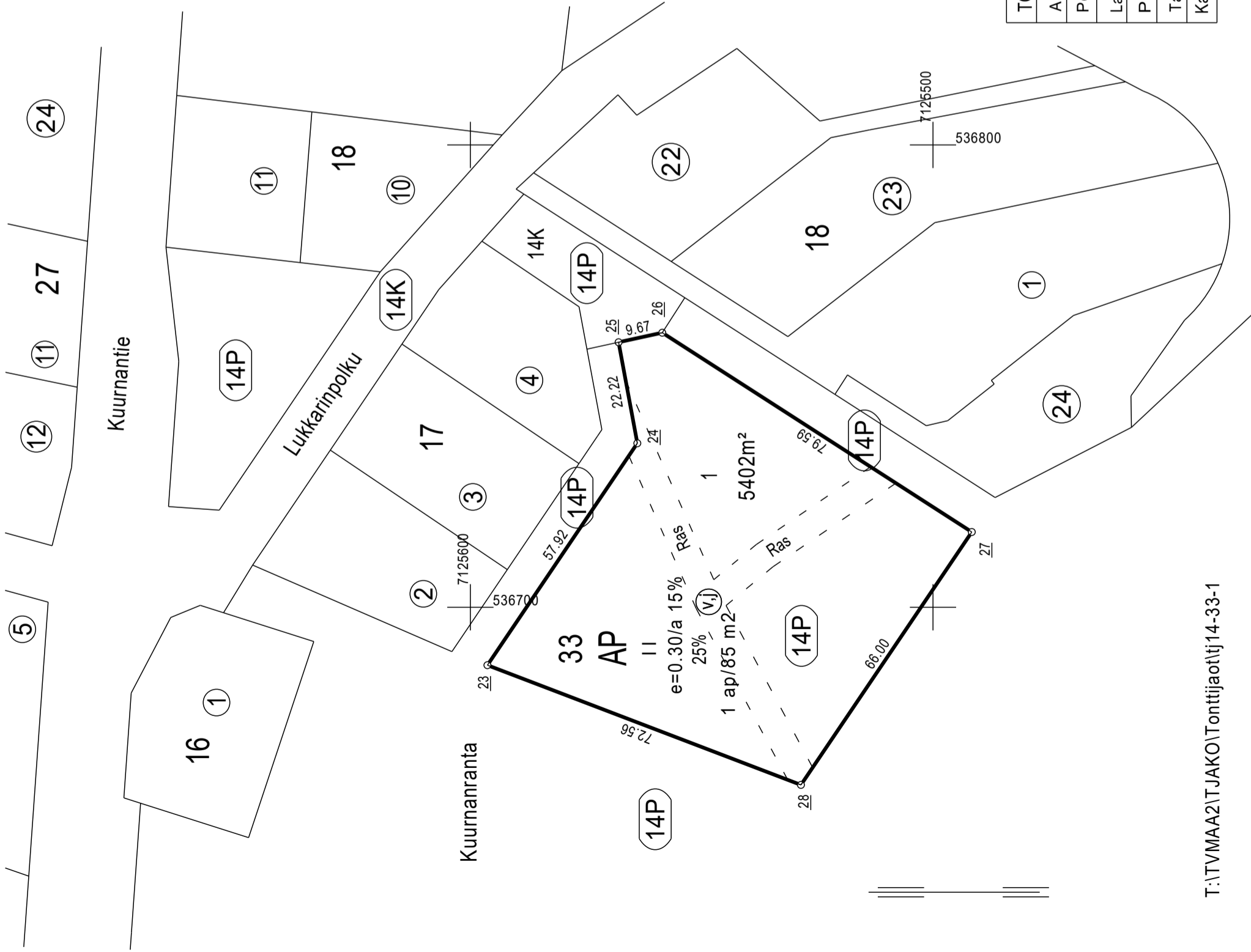
LIITEKARTTA 6  
3D-HAVAINNEKUVIA



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 esitetyssä vaihtoehdossa noin 17 %, kun asuinrakentaminen on kahdessa kerroksessa.

# LUONNOS 7.2.2024



KOORDINAATTILUETTELO		
N:o	Y	X
23	536687.482	7125596.320
24	536735.481	7125563.910
25	536757.327	7125567.965
26	536759.389	7125558.519
27	536716.284	7125491.609
28	536661.586	7125528.543

TONTTIEN MUODOSTUMINEN		
N:o	Yht.m <sup>2</sup>	Osat m <sup>2</sup>
1	5402	5402

Muodostajakiinteistö  
205-14-9903-1

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