



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Ympäristötekhninen lautakunta, § 34, 24.04.2024
Kaupunginhallitus, § 142, 13.08.2024

§ 142

Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako Lukkarinpolku

KAJDno-2023-207

Ympäristötekhninen lautakunta, 24.04.2024, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:

Riitta Korhonen, Kaavasuunnittelija, riitta.i.korhonen@kajaani.fi

Liitteet

- 1 LIITE Asemakaavaselostusehdotus liitteineen Lukkarinpolku
- 2 LIITE Asemakaavaehdotus Lukkarinpolku 28032024

Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako kaupunginosa 14 Kuurna virkistysaluetta.

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

Tavoite on muuttaa osa puistoalueesta asuinpienalojen 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 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 ympäristötekhnisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaisvalvonta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavahankkeen aloitusvaiheessa tehtiin Lukkarinpolun asemakaavan luontoselvitykset.

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.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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 lisäliikenteestä 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. Peittoprosentti 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. Autopaikotus 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



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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 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.

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

Uusi katu mahdollistaa pääsyn uudelle korttelialueelle, viereiselle paritalotontille ja kulkurasitteelle. 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 ympäristöhaiiriötä aiheuttamaton palvelu- ja yritystoiminta, kuten kampaamo, tilitoimisto tms.

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

Kaavamateriaalia on esillä kaupungin verkkosivuilla https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asebakaavat

Lisätietoja asiasta antaa asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen, puh. 040 3543089 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Ympäristötekkinen lautakunta asettaa asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi kaupunginosa 14 Kuurna virkistysaluetta sekä sitovan tonttijaon 14/33/1, jolla muodostetaan tontti 14-33-1. (Lukkarinpolku)

Päätös

Hyväksyi.

Kaupunginhallitus, 13.08.2024, § 142

Valmistelija / lisätiedot:

Riitta Korhonen, Kaavasuunnittelija, riitta.i.korhonen@kajaani.fi

Liitteet

- 1 LIITE Asemakaavaehdotus Lukkarinpolku 28032024
- 2 LIITE Asemakaavaselvitysehdotus liitteineen Lukkarinpolku

Ehdotus asemakaavan muutokseksi sekä sitovaksi tonttijaoksi on ollut julkisesti nähtävänä 15.5. - 14.6.2024. Kaavaehdotukseen ei jätetty kirjallisia muistutuksia.

Kaavamateriaalia on esillä kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/

Lisätietoja asiasta antaa kaavasuunnittelija Riitta Korhonen, puh. 044 7100455 tai riitta.i.korhonen(at)kajaani.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jari Tolonen, Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon kaupunginosa 14 Kuurna virkistysaluetta sekä sitovan tonttijaon 14/33/1, jolla muodostetaan tontti 14-33-1. (Lukkarinpolku)

Päätös

Hyväksyi.

Tiedoksi

Asianosaiset



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös julkaistaan Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 16.8.2024.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 15.8.2024

Tuija Aarnio
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Päätös on lähetetty sähköisesti tiedoksi 15.8.2024.
Valitusaika päättyy 23.9.2024.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§142

Kunnallisvalitusohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se,

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään **Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle**. Virka-aika on klo 8.00-16.15

Postiosoite: PL 189, 90101 OULU

Käyntiosoite: Torikatu 34-40, OULU

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 56 42800

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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

Valituksista perittävät maksut

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan peritään oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suoritetuista toimenpiteistä hallinto-oikeudessa 310 euroa, ellei valittaja edellä mainitun lain 7 §:n nojalla vapaudu maksuvelvollisuudesta.