



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

## **§ 34**

### **Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako Lukkarinpolku**

KAJDno-2023-207

Valmistelija / lisätiedot:

Riitta Korhonen

riitta.i.korhonen@kajaani.fi

Kaavasuunnittelija

#### 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 ympäristötekkinen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaisulosalue 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.

Kirjalliset mielipiteet koskivat mm. kaava-alueen viereisten kiinteistöjen pihojen ja kulkurasitteen lumiongelmia ja katualueen rakentamisen vaikutusta lähikiinteistöön. Kiinteistöt eivät ole kaava-alueella eivätkä niiden rajat muutu kaavaluonnoksessa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1497 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen voi käyttää 1272 k-m<sup>2</sup> ja autonsäilytyspaikkoihin 225 k-m<sup>2</sup>. Peittoprosentti 25% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen ensimmäisessä kerroksessa (1248 k-m<sup>2</sup>). 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-m<sup>2</sup> ja erillisille pientaloille 2 ap/asunto. Autopaikot tulee sijoittaa ensisijaisesti tonttiliittymän läheisyyteen tontin kadunpuoleiseen osaan (a).

Pyöräpysäköintivaatimus asumiselle on 1 ppp/ 30 k-m<sup>2</sup>.

Korttelia koskien on annettu yleisiä määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta maaston mukaan, hulevesien imeyttämistä ja käsittelystä, rakentamisen arkkitehtuurista, istutettavasta kasvillisuudesta, oleskelu- ja leikkialueista ja niiden



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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 asuntokatuihin.

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 ympäristöhäiriöitä 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\\_asekaavat](https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asekaavat)

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

---

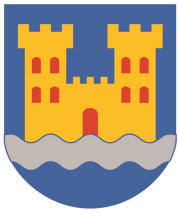
Ympäristötekkninen lautakunta asettaa asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi kaupunginosa 14 Kuurna virkistysaluetta sekä sitovan tonttijaon 14/33/1, jolla muodostetaan tontti 14-33-1. (Lukkarinpolku)

**Päätös**

Hyväksyi.

**Tiedoksi**

Asianosaiset



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

Päätös on julkaistu Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 26.4.2024.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 26.4.2024

Salla Hauska  
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.  
Päätös on lähetetty sähköisesti tiedoksi 26.4.2024.

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Ote



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

## **Muutoksenhakukielto**

§34

## **Muutoksenhakukielto**

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §