

## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

### KAJAANI



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

### KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIN 56 TONTIT 6-7  
SEKÄ KATUALUETTA

VIREILLETULO	15.2.2023
SELOSTUS	13.11.2023
YMTK	22.11.2023
KH	

muodostuu:

### KAJAANI

### KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIN 56 TONTIT 29-30

## SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ  
LÄHTÖKOHDAT  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

## SEURANTALOMAKE

## LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote Kajaanin Lehtikankaantien meluselvityksestä, WSP 2020
3. Aluetarkastelu kaava-alueen lähiympäristön rakennuskannan kattokaltevuuksista ja harjakorkeuksista, Lehtikankaantie
4. Havainnepiirros, Lehtikankaantien katunäkymäkuva
5. Valmisteluvaiheen kuuleminen: Kainuun ELY-keskus, lausunto kaavaluonnoksesta 27.9.2023 ja kaavaehdotuksesta 20.12.2023
6. Asemakaavaluonnos 28.8.2023

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023-2026
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, WSP 2021
- Kajaanin keskustaajama 2030-osayleiskaava luontoselvitys, FCG 2014
- Selvitys Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun museo 2016
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat, 2022

## LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö, rakennuskanta
2. Luonnonympäristö
  - a) ilmakehäkuva vuodelta 2021
  - b) ekologinen viheryhteys, viherverkko
3. Ote osayleiskaavasta
4. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Asemakaavakartta määräyksineen (kaavaehdotus 10.11.2023)
6. Tonttijakokartta

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### TIIVISTELMÄ

Tavoite on käyttötarkoituksen muuttaminen liikekäytöstä asumiseen ja rakennusoikeuden tarkastelu. Rakentaminen sovitetaan Lehtikankaan alueen rakentamistapaan. Lisäksi tavoitteena on lisätä rivitalotonttitarjontaa ja eheyttää kaupunkirakennetta valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä.

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Lehtikankaan alueella. Asemakaavan muutosalue sijaitsee kokoojakatu Lehtikankaantien ja Yläkadun risteyksen länsipuolella. Alueen omistaa kaupunki. Kulmatontilla toiminut liikerakennus on varastokäytössä ja entinen päiväkotirakennus on purettu v. 2022. Kaava-alue sijaitsee 1950-luvulla rakentuneella omakotitaloalueella noin 2 km kaupungin ydinkeskustasta kaakkoon.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin sähköisellä kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 15.2.2023. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavatyön tueksi kaavan aloitusvaiheessa on laadittu Lehtikankaantien meluselvitys. Selvityksen mukaan Lehtikankaantien liikennemäärä ja nopeusrajoitus ovat maltillisia ja siten liikenteen aiheuttamat melutasot ovat matalia.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.–27.9.2023. Lausunnon antoi Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lausunto ei aiheuttanut muutoksia kaavaratkaisuun. Kaavaluonnokseen tehtiin vähäisiä teknisiä tarkennuksia, mutta ei muutoksia ja kaavaehdotus valmistui 10.11.2023.

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialue muuttuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi Lehtikankaantien varteen. Katualueita liitetään rivitalokortteliin katurajan suoristamiseksi. Asuin-korttelit rajoittuvat Lehtikankaan omakotitaloalueeseen ja liittyvät luontevasti ympäröivään asutukseen. Rakennusalojen leveys vastaa alueen rakennuskannan runkosyvyyttä. Kerroskorkeus on lu2/3 ja asuinrakennusten harjankorkeuden on oltava 7,5 – 8,0 metriä maanpinnantasosta Lehtikankaantien puoleisella osalla. Harjansuunta on määrätty kohtisuoraan katua vasten jatkaen aiempaa rakennustapaa. Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan rajaan Lehtikankaantien puolella. Näin asuinrakennukset rajaavat katualueen muodostaen alueelle yhtenäisen katutilan. Rakentaminen sovitetaan Lehtikankaan alueen rakentamistapaan. Korttelin tehokkuusluku  $e=0,30/a$  15%, joka vastaa lähiympäristön asuin-korttelin asemakaavan tehokkuuslukua. Peittoprosentti 20% osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennus-alueesta saa käyttää rakentamiseen. Korttelin aluerajausmerkintä le on leikki- ja oleskelu-alueeksi varattu alueen osa.

#### Yritysvaikutukset:

Tämä asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamishankkeiden aloittamisen kaavan voimaantulon jälkeen.

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

## LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Lehtikankaan alueella, osoitteessa Lehtikankaantie 33 ja 35, sekä alueeseen liittyvällä katualueella. Kaava-alue sijaitsee 1950-luvulla rakentuneella omakotitaloalueella noin 2 km kaupungin ydinkeskustasta kaakkoon.

### Rakennettu ympäristö

Alue sijoittuu Lehtikankaan kaupunginosaan ja sijaitsee kokoojakatu Lehtikankaantien ja Yläkadun risteyksen länsipuolelle. Alueen omistaa kaupunki. Kulmatontilla toiminut liikerakennus on varastokäytössä ja entinen päiväkotirakennus on purettu v. 2022. Tonteilla on joitakin lehtipuita, muutoin alue on piha-alueita. ([kartta 1 Rakennettu ympäristö, rakennuskanta](#))



Kuvat 1-2, Liikerakennukset, joista oikealla sijainnut rakennus on purettu.



Kaava-alueen lähiympäristö on 1950-luvulla rakennettua puolitoistakerroksista omakotialuetta ja alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

Kaava-alueella ja sen ympäristössä Lehtikankaan alueella on luontoselvityksen mukaan *Ekologinen viheryhteys, rakennetun ympäristön kulkuyhteys*, joka ulottuu Kajaaninjoelta Kylmän asuinalueelle saakka. Ekologinen viheryhteys tukeutuu pihojen, puistojen ja tienpientareiden puustoiisiin yhteyksiin sekä asuinalueiden väliin jääviin kallioisiin ja puustoiisiin kohteisiin. ([kartat 2 Luonnonympäristö a\) ilmapäätös vuodelta 2021 b\) ekologinen viheryhteys, viherverkko](#))

Alue tukeutuu keskustan ja Lehtikankaan palveluihin. Noin puolen kilometrin päässä alueesta sijaitsee Lehtikankaan monitoimitalo, jossa toimivat ala- ja yläkoulu, päiväkotiki ja kirjasto. Samoin noin puolen kilometrin päässä alueesta sijaitsee päivittäistavaramyymälä, kioski, apteekki ja ravintola. Liikkeitä ja marketteja on myös kilometrin päässä Kasarminkadulla. Lehtikankaalla kilometrin säteellä alueesta sijaitsevat Kainuun hyvinvointialueen uusi sairaala, hammashoitola, useita päiväkoteja sekä toinen alakoulu.

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöskohteita tai tarvetta muinaisjäännösselvitykselle.

### **Maaperä ja rakennettavuus**

Alue on ollut aiemmin rakennettu. Liikerakennusten rakentaminen, purkaminen ja alueen käyttö on vaikuttanut maaperään.

### **Melu ja muut ympäristöhäiriöt**

Lehtikankaantie on yksi Lehtikankaan kokoojaku, jonka nopeusrajoitus on 40 km/h. Kadun liikennemäärä on ollut 810 ajoneuvoa/vuorokausi kesällä 2020 ja ennuste vuodelle 2040 (KVL) 900 ajoneuvoa/vuorokausi (Katuverkon liikennelaskenta, Kajaanin kaupunki, 2020). Meluselvitys on laadittu kaavatyön tueksi kaavan aloitusvaiheessa. Selvityksen mukaan Lehtikankaantien liikennemäärä ja nopeusrajoitus ovat maltillisia ja siten liikenteen aiheuttamat melutasot ovat myös matalia.

Melusta ja asuinrakennusten sijoittamisesta alueelle on neuvoteltu Kainuun ympäristöterveyspalveluiden kanssa kaavan aloitusvaiheessa. Myös katualueen riittävästä näkemäalueista ja tonttiliittymien turvallisesta sijoittamisesta on neuvoteltu kaupungin aluesuunnittelun kanssa.

### **Maanomistus**

Kaavamuutosalueen omistaa Kajaanin kaupunki. Liikerakennuksen tontin kaupunki on vuokrannut yksityiselle toimijalle vuoteen 2030 loppuun saakka. Kaavaan liittyy mahdollisesti maankäyttösopimus.

## Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tavoitteilla määritetään valtakunnallisesti merkittävät alueidenkäytön linjaukset, jotka on otettava huomioon sekä kaavoituksessa että valtion viranomaisten toiminnassa kaikkialla Suomessa.

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

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

Tässä asemakaavan muutoksessa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toteutetaan yhdyskuntarakenteen eheyttämällä ja tiivistämällä. Asemakaavan muutoksella luodaan mahdollisuuksia väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle asuntotuotannolle sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntarakenteelle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttä. Asemakaavan muutoksella tulee edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajanalueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä edistää kävelyä ja pyöräilyä ja joukkoliikennettä sijoittamalla alue siten, että se on näiden liikennemuotojen kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen tulee hyödyntää olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin tulee varautua. Melusta ja tärinästä aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja tulee ehkäistä. Alueelle eikä alueen läheisyyteen sijoitu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamien kulttuuriympäristön inventointien kohteita (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009, valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita). Alueella ei ole myöskään merkittäviä luontoarvoja tai yhteystarpeita.

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

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, AP. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kyt-ketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa. (kartta 3 Ote osayleiskaavasta)

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 25.11.1986 vahvistettu asema-kaava. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yksikerroksisten liikera-kennusten korttelialuetta KL-3 ja katualuetta. Alueelle ei saa sijoittaa ulkova-rastoja eikä polttoaineen jakeluasemaa. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti. Tonttien tehokkuusluku  $e=0,30$ . Korttelia koskee mää-räys ”Laajennus- ja täydennysrakentamisen tulee sopia olemassa olevaan



*katu- ja pihakokonaisuuteen muotonsa ja materiaalinsa puolesta sekä vesikaton, julkisivun ja ikkunoiden jäsentelyn osalta.”* Asemakaavan yleiset määräykset koskevat autopaikkojen vähimmäisvaatimuksia ja niiden sijoittumista tontilla sekä leikkiin ja oleskeluun soveltuvan alueen ja kasvillisuuden vähimmäismäärää tontilla. (kartta 4 Poisto-kartta/ voimassa oleva asema-kaava)

Kuva 3, Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kaava-alueen lähiympäristö on asemakaavoitettu asuinrakennusten kortteli-alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A-2/s). Lähiympäristön kaavat ovat melko vanhoja, vuosilta 1960 ja 1986.

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 11.8.2023. 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. Yksi-

tyisen tontin omistajan tai vuokraoikeudenhaltijan hakemia asemakaavanmuutoksia tehdään, mikäli kaavamuutos eheyttää kaupunkirakennetta ja kehittää kaupunkikuvaa.

Maankäyttöpoliittisen ohjelmaan sisältyvän asemakaavoitusohjelman mukaan ”Kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakentamisen edistämiseksi palvelujen ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä muutetaan asemakaavaa tonttitarpeen ja soveltuvuuden mukaan.” Koska kaava-alueella liiketoiminta on siirtynyt toisaalle, alue on vapautunut muuhun käyttöön.

Kajaanin Lehtikankaantien meluselvitys on laadittu kaavatyön tueksi kaavan aloitusvaiheessa. Selvityksen mukaan Lehtikankaantien liikennemäärä ja nopeusrajoitus ovat maltillisia ja siten liikenteen aiheuttamat melutasot ovat myös matalia. Melutason ohjearvot eivät ylity tonteilla, joten rakennukset voidaan sijoittaa tonteille melun rajoittamatta sijoittelua.

([liite 2 Kajaanin Lehtikankaantien meluselvitys, WSP 2020](#))

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET**

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 15.2.2023. Kaavaluonnoksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. ([liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#))

Uudisrakennusten sovittamiseksi alueen rakennuskantaan, tarkasteltiin kaava-alueen lähiympäristön rakennuskannan kattokaltevuuksien ja harjakorkeuksien osalta luonnosvaiheessa.

([liite 3 Aluetarkastelu kaava-alueen lähiympäristön rakennuskannan ja harjakorkeuksista, Lehtikankaantie](#))

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.–27.9.2023. Nähtävilläoloaikana lausunnon antoi Kainuun ELY-keskus. Lausunto ei anna aihetta kaavaluonnoksen muuttamiseen. Kaavaluonnokseen tehtiin vähäisiä teknisiä tarkennuksia, mutta ei muutoksia ja kaavaehdotus valmistui 10.11.2023.

([liite 5 Kainuun ELY-keskus, lausunto](#))

Kainuun ELY-keskus toteaa, ettei kaavahanke omaa sellaisia vaikutuksiltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asioita, joita ELY-keskuksen tulisi valvoa. Kainuun ELY-keskuksella ei siten ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta, mutta kiinnittää huomiota luonnoksessa muutamiin asioihin.

Kainuun ELY-keskus toteaa asemakaavamuutoksen luontoselvityksen tukeutuvan vuonna 2014 laadittuun Kajaanin keskustaajama 2030-osayleiskaavan luontoselvitykseen ja pitää sitä riittävänä kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaratkaisu eheyttää nykyisen ympäristön ilmettä ja huomioi hyvin viereisten korttelien suojelulliset arvot sekä pitää erittäin positiivisena asiana, että rakennustapaohjeet on lii-

tetty kaavakarttaan, jolloin niillä on juridista painoarvoa rakennuslupavaiheessa. Lisäksi lausunnonantaja toteaa, että leikki- ja oleskelualueen sekä autopaikoituksen lähekkäin sijoittuminen saattaa olla haastavaa turvallisen elinympäristön näkökulmasta ja hulevesien hallintaa voisi selostaa kaavaselostuksessa.

Alueen naapurusto suhtautuu kaavaluonnokseen myönteisesti. Naapuruston hyväksyvä mielipide kaavaluonnokseen saatiin puhelimitse.

### **Asemakaavan muutoksen tavoitteet**

Tavoite on käyttötarkoituksen muuttaminen liikekäytöstä asumiseen ja rakennusoikeuden tarkastelu. Rakentaminen sovitetaan Lehtikankaan alueen rakentamistapaan. Lisäksi tavoitteena on lisätä rivitalotonttitarjontaa ja eheyttää kaupunkirakennetta valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä.

### **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialue muuttuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi Lehtikankaantien varteen. Katualueita liitetään rivitalokortteliin vähäisessä määrin (102 m<sup>2</sup>) katurajan suoristamiseksi. Asuinkorttelit rajoittuvat Lehtikankaan omakotitaloalueeseen ja liittyvät luontevasti ympäröivään asutukseen. Rakennusalojen leveys vastaa alueen rakennuskannan runkosyvyyttä. Kerroskorkeus on lu2/3 ja asuinrakennusten harjankorkeuden on oltava 7,5 – 8,0 metriä maanpinnantasosta Lehtikankaantien puoleisella osalla. Rivitalokorttelin pinta-ala on 2901 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 870 k-m<sup>2</sup>, kun korttelin tehokkuusluku e=0,30/a 15%, joka vastaa lähiympäristön asuinkortteleiden asemakaavan tehokkuuslukua. Peittoprosentti 20% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen. Kaava-alueella tonttien pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 580 m<sup>2</sup>, ja sen lisäksi 290 m<sup>2</sup> voi käyttää ullakkokerrokseen. Harjansuunta on määrätty kohtisuoraan katua vasten jatkaen aiempaa rakennustapaa. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Näin asuinrakennukset rajaavat katualueen muodostaen alueelle yhtenäisen katutilan ja rakentaminen sovitetaan Lehtikankaan alueen rakentamistapaan. ([kartta 5 Asemakaavakartta määräyksineen](#))

### **Aluevaraukset**

#### Korttelialue AR

Rivitalotalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelissa on mahdollista rakentaa kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on lu2/3. Tehokkuusluku e=0,30/a 15% tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Jälkimäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen ra-



kentämiseen (a). Peittoprosentti 20% osoittaa, kuinka suuren osan korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen. Rakennusalat on määrätty naapuritontin rajasta 4 metrin ja katualueen rajasta 3 metrin päähän. Rakennusalojen leveys vastaa alueen rakennuskannan runkosyvyyttä ja jatkavat rakennusten rytmiä kadun varressa. Kerroskorkeus on lu2/3 ja asuinrakennusten harjankorkeuden on oltava 7,5 – 8,0 metriä maanpinnantasosta Lehtikankaantien puoleisella osalla. Kattomuodoksi asuintalojen korttelissa on määrätty harjakatto, jonka kattokaltevuus saa olla 30 – 40 astetta. Julkisivujen värisävyinä sallitaan valkean, vaaleankeltaisen tai vaalean harmaan sävyjä.

Harjan suunta on osoitettu kaavassa kohtisuoraan katua vasten. Melumääräys 35 dB kadun puoleiselle rakennusalalle. Autopaikkoja tulee järjestää tontille yhteensä 1 ap/ 85 k-m<sup>2</sup>. Autopaikoitus tulee sijoittaa tonttiliittymän läheisyyteen tontin kadunpuoleiseen osaan siten, että se ei hallitse katunäkymää kadun puolella. Pyöräpysäköintivaatimus asumiselle on 1 ppp/ 30 k-m<sup>2</sup>. Aluerajausmerkintä le on leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Tonteilla on istutettava alueen osa katualueiden puolella. Tonttiliittymät on rajoitettu osalta Lehtikankaantien ja Yläkadun rajaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.

## **Kaavamerkinnot ja -määräykset**

### **Yleiset määräykset**

Korttelia koskien on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeesta, hulevesien käsittelystä, 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 eri toiminnoille.

### **YLEISET MÄÄRÄYKSET**

#### **RAKENNUSTAPAOHJE**

Kattomuoto ja väritys: Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 30 – 40 astetta. Asuinrakennuksen harjakorkeuden on oltava 7,5 – 8,0 metriä maanpinnantasosta Lehtikankaantien puoleisella osalla. Asuinrakennuksen tulee sopeutua muodoltaan ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin. Katemateriaalina konesaumattu peltikate tai kumibitumikernikate ja värinä tummaharmaa, ruskea tai vihreä.

Ulkoverhous ja väritys: Ulkoverhouksena alueen uudisrakennuksissa tulee käyttää peittomaalattua puuta tai rapattua tiiliverhousta. Värityksen tulee olla vaalea tai valkoinen. Julkisivujen tulee olla väreiltään valkean, vaaleankeltaisen tai vaalean harmaan sävyisiä.

Uudisrakennuksen rakennuslupapiirustukseen on liitettävä havainnollistava piirros rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön niin, että mukana on vähintään viereiset tontit rakennuksineen.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia.

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

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

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tonteilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti.

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 tonteille 5-56-29 ja 5-56-30.

AUTOPAIKAT: Rivitaloasunto 1/85 k-m<sup>2</sup>

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

#### KIERTOTALOUS

Alueen suunnittelussa on huomioitava kiertotalouden tavoitteita, kuten jakamisen palvelut ja vertaisvuokraus, purku- ja rakennusmateriaalien kierrätys, viher- ja puutarhajätteiden paikallinen käsittely ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

## Vaikutukset

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

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla ([www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kaavoituskatsaus/](http://www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kaavoituskatsaus/)) / Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituksen verkkosivuilla selitetyllä tavalla ([www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kaavoitus/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen/](http://www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kaavoitus/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen/) ja [www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kaavoitus/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen/vaikutusten-arviointi-ja-selvitykset/](http://www.kajaani.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kaavoitus/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen/vaikutusten-arviointi-ja-selvitykset/)). 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. Aiempien selvitysten lisäksi kaavamutoksen laadintavaiheessa tehtiin Lehtikankaantien meluselvitys.

Ilmastonmuutoksen vaatimuksiin vastataan kaavoittamalla rivitaloalue välittömästi olevan kaupunkirakenteen sisään, jossa se on olevan joukko- ja kevyen liikenteen verkoston varrella. Alueelle muodostuu suhteellisen tiivis rakenne. Kaukolämmön, maalämmön ja uusiutuvien energialähteiden käyttöä sekä kiertotalouden tavoitteita pyritään edistämään.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden pientalorakentamisen Lehtikankaan alueella. Kaava tarjoaa mahdollisuutta rivitaloasuntoihin ja siten monipuolistaa alueen tonttitarjontaa. Liikerakentamisen mahdollisuus kaava-alueella poistuu. Lähimmät Lehtikankaan palvelut ja liikerakennukset sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä alueesta.

Uudisrakentaminen muuttaa maisemaa puretun/purettavan liikerakennusten kohdalla, kun tonteille rakennetaan asuintaloja. Uudisrakennukset sovitetaan ympäristön rakennuskantaan ja ne täydentävät katutilan yhtenäisyyttä. Erityisiä maisemallisia arvoja tonteilla ei ole. Vaikutus on suurin lähinaapureihin ja Lehtikankaantielle, kun avoin tila rakentuu uudelleen. Tilanne rivitalojen rakentamisen jälkeen ei poikkeaa Lehtikankaan muusta pientalorakentamisesta paljoakaan, kun rakentaminen sovitetaan Lehtikankaan alueen rakentamistapaan. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, joten kaavan vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi.

Alue muuttuu tehokkaaseen rivitalorakentamiskäyttöön, kun alue rakentuu. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Uudisrakentamisen myötä alueelle tulee vähäisissä määrin lisää liikennettä. Alueen liikenneverkko kestää lisääntyvän liikenteen eikä esimerkiksi asuinalueille aiheudu merkittävää häiriötä, kuten melua, lisääntyvästä liikenteestä. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa tonttikäynnän 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. Alueen kaupunkikuva siistiytyy, kun vajaakäyttöinen alue rakentuu uudisrakennuksilla.

#### Yritysvaikutukset:

Tämä asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamishankkeiden aloittamisen kaavan voimaantulon jälkeen.

#### **Ympäristön häiriötekijät**

Lehtikankaantien liikennemelusta ja asuinrakennusten sijoittamisesta alueelle neuvoteltiin Kainuun sote/ Ympäristöterveydenhuollon kanssa kaavan aloitusvaiheessa. Alueen meluselvityksen mukaan Lehtikankaantien liikennemäärä ja nopeusrajoitus ovat maltillisia ja siten liikenteen aiheuttamat melutasot ovat myös matalia. Asemakaavassa on merkitty melumääräys 35 dB Lehtikankaantien kadun puoleisille asuinrakennusten rakennusaloille.

Asemakaava-alueella hulevesien hallinnan järjestämisestä vastaa kaupunki ja kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kaupungin hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi. Kaava-alueella hulevesiviemäriverkosto sijaitsee Lehtikankaantien ja Yläkadun katualueilla. Alueen puretulla tontilla 6 on hulevesijohto, joka joudutaan siirtämään tontin rakentamisen yhteydessä. Yleisissä määräyksissä on määräys kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan, poisjohtamiseen sekä imeyttämiseksi maaperään luonnonmukaisesti.

#### **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa toteutuksen avuksi laadittu havainnepiirros katunäkymästä.

([liite 4 Havainnepiirros, Lehtikankaantien katunäkymäkuva](#))

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

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus.  
([kartta 6 Tonttijakokartta](#))

Hankkeen toteuttamisesta ei ole aikataulua. Alueelle voidaan rakentaa ja tehdä uusia vuokrasopimuksia asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Kajaanissa 13. päivänä marraskuuta 2023  
Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Ehdotus asemakaavan muutokseksi sekä sitovaksi tonttijaoksi on ollut julkisesti nähtävänä 29.11.-29.12.2023. Kainuun ELY-keskus antoi lausunnon ettei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta eikä kaavaehdotukseen jätetty kirjallisia muistutuksia. Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

Kajaanissa 8. päivänä tammikuuta 2024  
Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 205 Kajaani Täyttämispvm 10.11.2023  
Kaavan nimi Lehtikankaantie 33 ja 35  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.02.2023  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2904 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2904

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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2904</b>	<b>100,0</b>	<b>870</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>29</b>
A yhteensä	0,2904	100,0	870	0,30	0,2904	870
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2802	-841
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0102	
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				

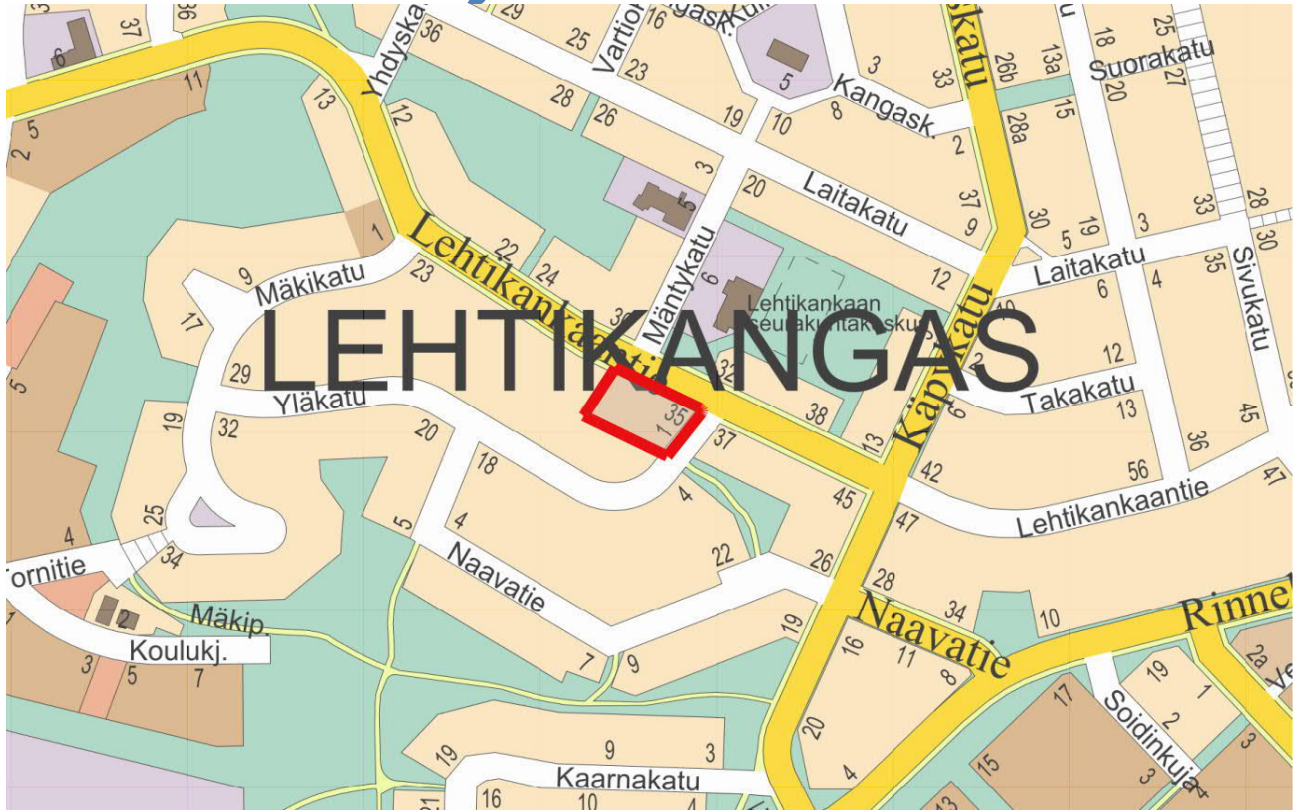
## Alamerkinnt

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>0,2904</b>	<b>100,0</b>	<b>870</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>29</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2904	100,0	870	0,30	0,2904	870
AR	0,2904	100,0	870	0,30	0,2904	870
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>					-0,2802	-841
KL					-0,2802	-841
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>					-0,0102	
Kadut					-0,0102	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

**LEHTIKANKAANTIE 33 JA 35**

Kajaani kaupunginosa 5 Lehtikangas korttelin 56 tontit 6-7 sekä katualuetta

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

**Suunnittelualue**

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Lehtikankaan alueella, osoitteessa Lehtikankaantie 33 ja 35, sekä tontteihin rajautuvalla katualueella. Alue sijaitsee noin 2 km kaupungin ydinkeskustasta kaakkoon.

**Tavoitteet**

Tavoite on käyttötarkoituksen muuttaminen liikekäytöstä asumiseen ja rakennusoikeuden tarkastelu. Rakentaminen sovitetaan Lehtikankaan alueen rakentamistapaan.

**Suunnittelun lähtökohdat**

Kulmatontilla toiminut liikerakennus on varastokäytössä ja entinen päiväkotirakennus on purettu v. 2022. Kaavaan liittyy mahdollisesti maankäyttösopimus.

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

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.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yksikerroksisten liikerakennusten korttelialuetta KL-3 ja katualuetta. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineen jakeluasemaa. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti. Tonttien tehokkuusluku  $e=0,3$ . Kaava-



alueen lähiympäristö on asemakaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A-2/s).

Ote ajantasa-asemakaavasta.



## 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 esitellyllä 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**  
 Kajaanin Hedu Oy  
**Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt**  
 Lehtikankaan asukasyhdistys ry  
**Tekninen verkosto**  
 Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kajave Oy, Loiste Lämpö Oy, Kaisanet Oy, Eltel Networks Pohjoinen Oy/ TeliaSonera Finland Oy  
**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 arvioitaessa 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
- Selvitys Kajaanin keskustaaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun museo 2016
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat, 2022
- Kajaanin Lehtikankaantien meluselvitys, WSP 2020

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:

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen,  
 p. 044 7100455, [riitta.i.korhonen\(at\)kajaani.fi](mailto:riitta.i.korhonen(at)kajaani.fi)

## ALUESUUNNITTELU:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen  
 p. 044 7100 034

## Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

### TAVOITEAIKATAULU

## LEHTIKANKAANTIE 33 JA 35

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

#### KÄSITTELYVAIHE

#### OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS

#### AIKATAULU

#### Ilmoitus vireilletulosta

Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu 15.2.2023  
Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 15.2.2023

#### Laatimisvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla  
[https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille\\_tulleet\\_asemakaavat](https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat)

Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä

Helmikuu 2023

#### Kaavaluonnos on nähtävillä 14 vrk

Ilmoitus nähtävillä olosta:  
Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani  
Mahdolliset lausuntopyynnöt

Kaavaluonnos nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana

kevät 2023

#### Ennako-/ luonnosvaiheen kuuleminen päättyy

Kaavaehdotuksen laatiminen/viimeistely

#### Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa: nähtävällepanopäätös

Luottamuselinkäsittely

#### Nähtävilläolosta ilmoittaminen

Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani

#### Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk

Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla  
[https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille\\_tulleet\\_asemakaavat](https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat)

Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.

#### Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.

#### Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa hyväksymispäätös

Luottamuselinkäsittely

2023

#### Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen

Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani

Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä siihen saakka kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös.

Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaikea 30 vrk

**Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.**

#### Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen

Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani

**Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaavan muutos tulee voimaan. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.**

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



10.11.2020

Taulukko 2. Melutason yleiset ohjearvot (Vnp 993/1992).

Alueen kuvaus	Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitason ohjearvot	Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitason ohjearvot
<b>Ulkona</b>		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 – 50 dB <sup>1) 2)</sup>
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB <sup>3) 4)</sup>
<b>Sisällä</b>		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoustilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Taajamissa loma-asumiseen käytettävillä alueilla voidaan soveltaa asumiseen käytettävien  $L_{Aeq07-22} = 55$  dB ja  $L_{Aeq22-07} = 50$  dB (vanhat alueet), 45 dB (uudet alueet).

Jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista ohjearvoon.

## 2.6. Ohjearvojen ja muiden melua koskevien linjausten soveltaminen

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan piha- ja oleskelualueiden sekä parvekkeiden päiväajan ohjearvotaso on ( $L_{Aeq07-22}$ ) 55 dB. Yöajalle ohjearvotasoa on olemassa kaksi: vanhoille alueille ohjearvo on ( $L_{Aeq22-07}$ ) 50 dB ja uusille alueille ( $L_{Aeq22-07}$ ) 45 dB.

Lehtikankaantielle kaavamuutoksella osoitetaan uutta asuinrakentamista kahden tontin alueelle. Koska ympäröivä alue on asuinkäytössä, voidaan kaavamuutos tulkita täydennysrakentamiseksi, jolle sovelletaan yöaikaiselle melulle 50 dB ( $L_{Aeq 22-7}$ ) ohjearvotasoa.

## 3. Melulaskentojen tulokset

Laskennallisen selvityksen tulokset on esitetty tarkemmin liitteessä 1. Alla on avattu selvityksen tuloksia sanallisesti.

Nykytilanteessa (liite 1, kartat 1 ja 2) päiväajan 55 dB keskiäänitaso ( $L_{Aeq 7-22}$ ) leviää alle 10 metrin päähän Lehtikankaantiestä. Yöajan 50 dB keskiäänitaso ( $L_{Aeq22-07}$ ) rajoittuu katualueen reunaan.

Ennustetilanteessa liikenteen lisääntyminen kasvattaa meluvyöhykkeitä vain hieman (liite 1, kartat 3 ja 4). Melutasot ovat suunniteltavilla tonteilla alle ohjearvojen.

10.11.2020

---

## 4. Johtopäätökset

Lehtikankaantien liikennemäärä ja nopeusrajoitus ovat maltillisia ja siten liikenteen aiheuttamat melutasot ovat myös matalia.

Melutason ohjearvot eivät ylity tonteilla, joten rakennukset voidaan sijoittaa tonteille vapaasti. Rakennusten julkisivuille ei ole tarvetta asettaa erillisiä ääneneristysvaatimuksia, vaan riittävään ääneneristävyyteen päästään tavanomaisin ratkaisuin.

Oulussa 10.11.2020

WSP Finland Oy

Laatinut:



Sirpa Lappalainen  
Projektipäällikkö  
Akustiikka ja melu

## Viitteet

Eurasto, Raimo. Ympäristöministeriö 2005. Ympäristömeludirektiivin täytäntöönpanoon liittyvät laskentamallivertailut.

Valtioneuvoston päätös 993/1992

Nordic Council of Ministers 1996: Road Traffic Noise – Nordic Prediction Method. – TemaNord 1996: 525.

## Liitteet

1) Melukartat

## Jakelu

Jari Kauppinen, Kajaanin kaupunki  
Riitta Korhonen, Kajaanin kaupunki





**Lehtikankaantie 33-35  
Kajaani  
Meluselvitys**

Ennustetilanne 2040

**Päiväajan keskiäänitaso  
LAeq07-22 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Suunnittelualue

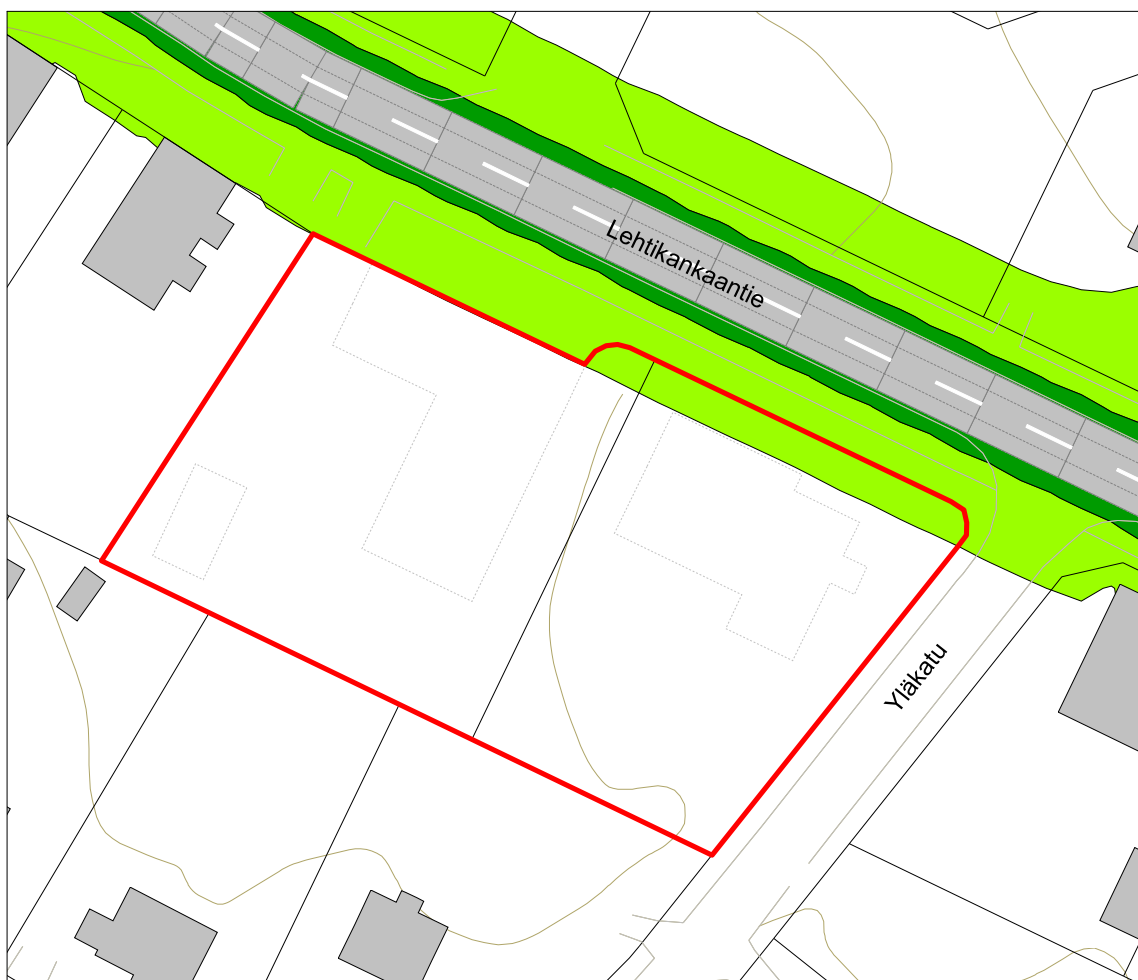


Pohjoismainen  
tieliikennemelumalli:  
laskentakorkeus 2 m  
laskentatiheys 3 x 3 m

Mittakaava: 1:500 (A4)



WSP Finland Oy  
10.11.2020



**Lehtikankaantie 33-35  
Kajaani  
Meluselvitys**

Ennustetilanne 2040

**Yöajan keskiäänitaso  
LAeq22-07 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Suunnittelualue



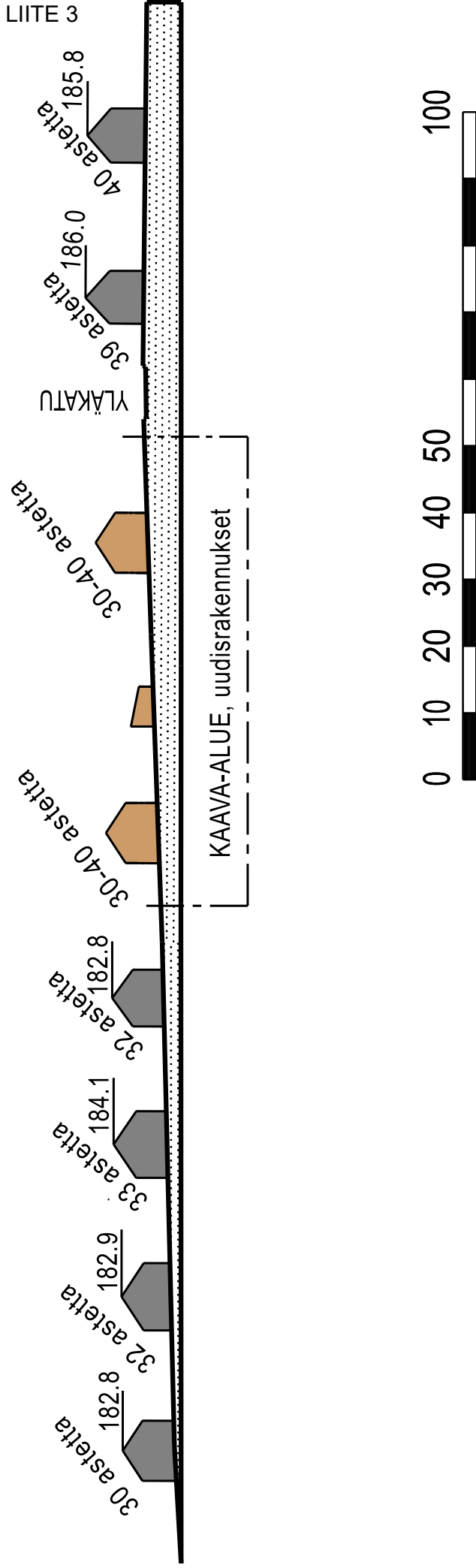
Pohjoismainen  
tieliikennemelumalli:  
laskentakorkeus 2 m  
laskentatiheys 3 x 3 m

Mittakaava: 1:500 (A4)

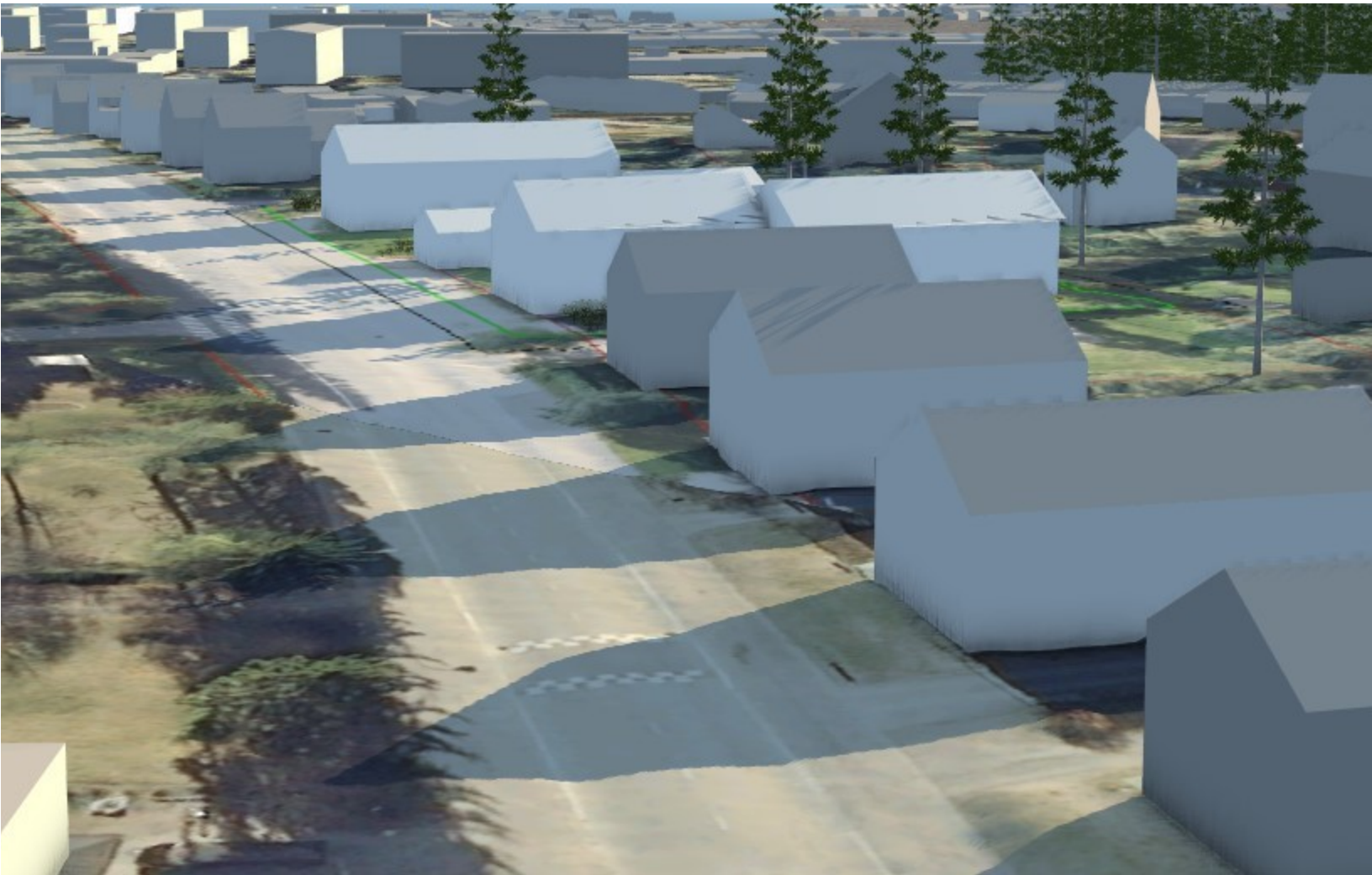


WSP Finland Oy  
10.11.2020

RAKENNUSKANNAN ALUETARKASTELU, LEHTIKANKAANTIE 29-39  
KATTOKALTEVUUS JA HARJAKORKEUS MERENPINNASTA







Lehtikankaantien katunäkymähavainnekuva. Uudisrakennukset on sovitettu rakennettuun ympäristöön runkosyvyyden, harjakorkeuden, kattokaltevuuden ja rytmin mukaisesti.



Kajaanin kaupunki / Kaavoitus  
PL 133  
87101 Kajaani

kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 13.9.2025

**Lausunto, Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako: Lehtikankaantie 33 ja 35 (kortteli 56 tontit 6-7), asemakaavaluonnos 28.8.2023**

Kajaanin kaupungissa on vireillä asemakaavamuutos, joka koskee Lehtikankaan kaupunginosan korttelin 56 tontteja 6-7, osoitteessa Lehtikankaantie 33 ja 35.

Kuten Kainuun ELY-keskus on sähköpostiviestissään 28.2.2023 todennut, vireillä oleva kaavahanke ei omaa sellaisia vaikutuksiltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnalliset asioita, joita ELY-keskuksen MRL 18 §:n mukaan tulisi valvoa. Tästä näkökulmasta Kainuun ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa nähtävillä olevasta asemakaavaluonnoksesta.

MRL 18 §:n 1 mom. mukaan ELY-keskus edistää mm. kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä. Tästä näkökulmasta Kainuun ELY-keskus kiinnittää huomiota asemakaavaluonnoksessa seuraaviin asioihin:

**Luonnonympäristö**

Kaavaselostuksessa on todettu, ettei alueella ole merkittäviä luontoarvoja tai yhteystarpeita. Luontoselvitys tukeutuu vuonna 2014 laadittuun Kajaanin keskustaaajama 2030-osayleiskaavan luontoselvitykseen. Kainuun ELY-keskus toteaa, että kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden, edellä mainittua selvitystä voidaan pitää riittävänä.

**Sopeutuminen ympäristöön**

Kaavaselostuksen mukaan uudisrakennukset sovitetaan ympäristön rakennuskantaan ja ne täydentävät katutilan yhtenäisyyttä. Kun huomioidaan, että kaavamuutosalue rajautuu voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueeseen, joka on osoitettu asuinrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään (A-2/s), ratkaisu Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan eheyttää nykyisen ympäristön ilmettä ja huomioi hyvin viereisten korttelien suojelliset arvot.

Lehtikankaantiellä, korttelialueilla, jolla ympäristö säilytetään, rakennukset rajautuvat kiinni katualueeseen. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa rakennusalan rajan ja katualueen väliin jää istutettava alueen osa. Kaavatyön edetessä olisi hyvä arvioida, onko rakennuksia ja katutilaa tarve erottaa toisistaan esim. aitauksilla tai pensasaidoilla.

27.09.2023

### Turvallinen elinympäristö

Kaavaselostuksen mukaan autopaikoitus tulee sijoittaa tonttiliittymän läheisyyteen tontin kadunpuoleiseen osaan siten, että se ei hallitse katunäkymää kadun puolella. Tästä poiketen asemakaavaluonnoksessa tontilla 30 auton säilytyspaikan rakennusala (a) on osoitettu piha-alueen perälle, leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osan (le) välittömään läheisyyteen. Tämä sijoittelu ei vastaa kaavaselostuksessa mainittua kuvasta eikä poikkeavuutta ole perusteltu kaavaselostuksessa. Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tämän lisäksi leikki- ja oleskelualueen sekä autopaikoituksen näin lähekkäinen sijoittaminen saattaa olla haastava turvallisen elinympäristön näkökulmasta.

### Rakennustapaohjeet

Kainuun ELY-keskus pitää erittäin positiivisena asiana, että rakennustapaohjeet on liitetty kaavakarttaan, jolloin niillä on myös juridista painoarvoa rakennuslupavaiheessa.

### Hulevesien hallinta

Rakennustapaohjeissa on määräyksiä hulevesien hallinnasta. Tulee muistaa, että MRL 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Tämän lisäksi 103 h §:ssä on säädetty, että kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi. Kaavaselostuksen liitekartta 1b sisältää mm. hulevesiviemäriverkoston sijainnin. Liitekartan lisäksi hulevesiviemäriverkoston kattavuutta ja hulevesien hallintaa olisi hyvä selostaa myös kaavaselostuksessa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Sirpa Lyytinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Regina.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet alueidenkäytön asiantuntija Anu Nurkkala ja luonnonsuojeluasiantuntija Jouko Saastamoinen.

### Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Tämä asiakirja KAIELY/135/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/135/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Lytinen Sirpa 27.09.2023 15:53

Ratkaisija Regina Timo 27.09.2023 15:54



Kajaanin kaupunki / Kaavoitus  
PL 133  
87101 KAJAANI

kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 29.11.2023

### **Lausunto, Lehtikankaantie 33 ja 35, asemakaavan muutos (kaavaehdotus 10.11.2023)**

Kajaanin kaupungissa on vireillä asemakaavan muutos, joka koskee Lehtikankaan kaupunginosan korttelin 56 tontteja 6-7 sekä katualueita, osoitteissa Lehtikankaantie 33 ja 35. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen liikekäytöstä asumiseen ja rakennusoikeudentarkastelu. Rakentaminen sovitetaan Lehtikankaan alueen rakentamistapaan.

Kainuun ELY-keskus on antanut asemakaavaehdotuksesta lausuntonsa 27.9.2023 ja nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa lausunto on huomioitu tarpeellista osin. Kainuun ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Sirpa Lyytinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Regina.

Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Tämä asiakirja KAIELY/135/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/135/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Lytinen Sirpa 20.12.2023 14:40

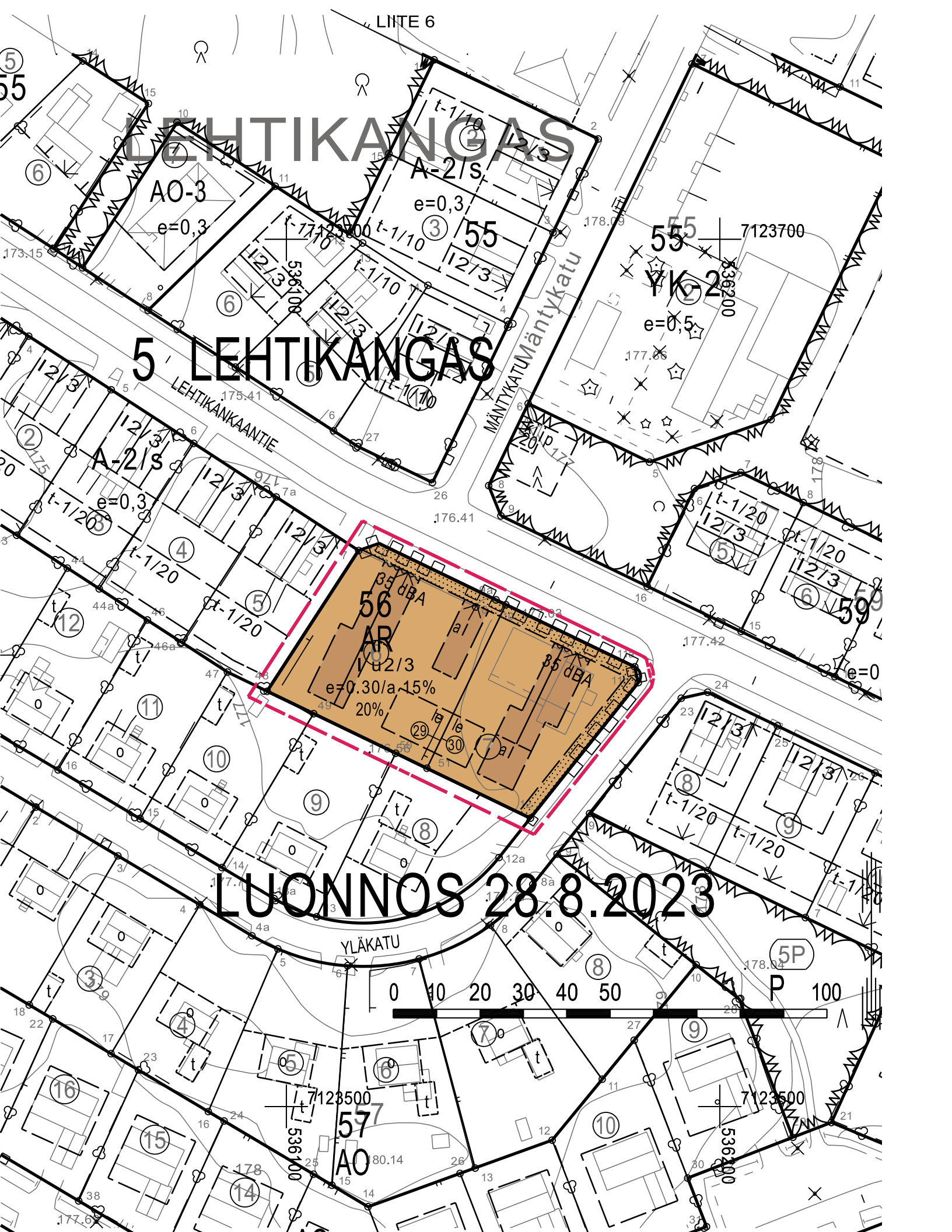
Ratkaisija Regina Timo 20.12.2023 15:02



# LEHTIKANGAS

## 5 LEHTIKANGAS

### LUONNOS 28.8.2023



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



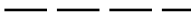
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



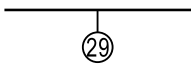
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

56

Korttelin numero.

20%

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

I

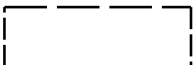
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u2/3

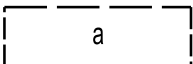
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

$e=0.30/a$  15%

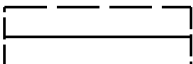
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.



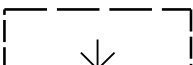
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

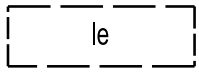


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

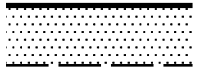


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

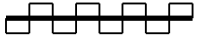
## LIITE 6



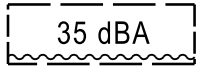
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

### RAKENNUSTAPAOHJE:

Kattomuoto ja väritys: Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 30 - 40 astetta. Asuinrakennuksen harjakorkeuden on oltava 7,5 - 8,0 metriä maanpinnantasosta Lehtikankaantien puoleisella osalla. Asuinrakennuksen tulee sopeutua muodoltaan ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin. Katemateriaalina konesaumattu peltikate tai kumibitumikernikate ja värinä tummaharmaa, ruskea tai vihreä.

Ulkoverhous ja väritys: Ulkoverhouksena alueen uudisrakennuksissa tulee käyttää peittomaalattua puuta tai rapattua tiiliverhousa. Värityksen tulee olla vaalea tai valkoinen. Julkisivujen tulee olla väreiltään valkean, vaaleankeltaisen tai vaalean harmaan sävyisiä.

Uudisrakennuksen rakennuslupapiirustukseen on liitettävä havainnollistava piirros rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön niin, että mukana on vähintään viereiset tontit rakennuksineen.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia.

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

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

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tonteilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti.

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.

## LIITE 6

Tonteille tulee varata leikkiä ja oleskelua varten istutuksilla tai tarvittaessa aidalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m<sup>2</sup> jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

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

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 5-56-29 ja 5-56-30.

AUTOPAIKAT: Rivitaloasunto 1/85 k-m<sup>2</sup>.

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

### KIERTOTALOUS

Alueen suunnittelussa on huomioitava kiertotalouden tavoitteita. kuten jakamisen palvelut ja vertaisvuokraus, purku- ja rakennusmateriaalien kierrätys, viher- ja puutarhajätteiden paikallinen käsittely ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

# LUONNOS 28.8.2023

## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIN 56 TONTIT 6-7 SEKÄ KATUALUETTA


MUODOSTUU:

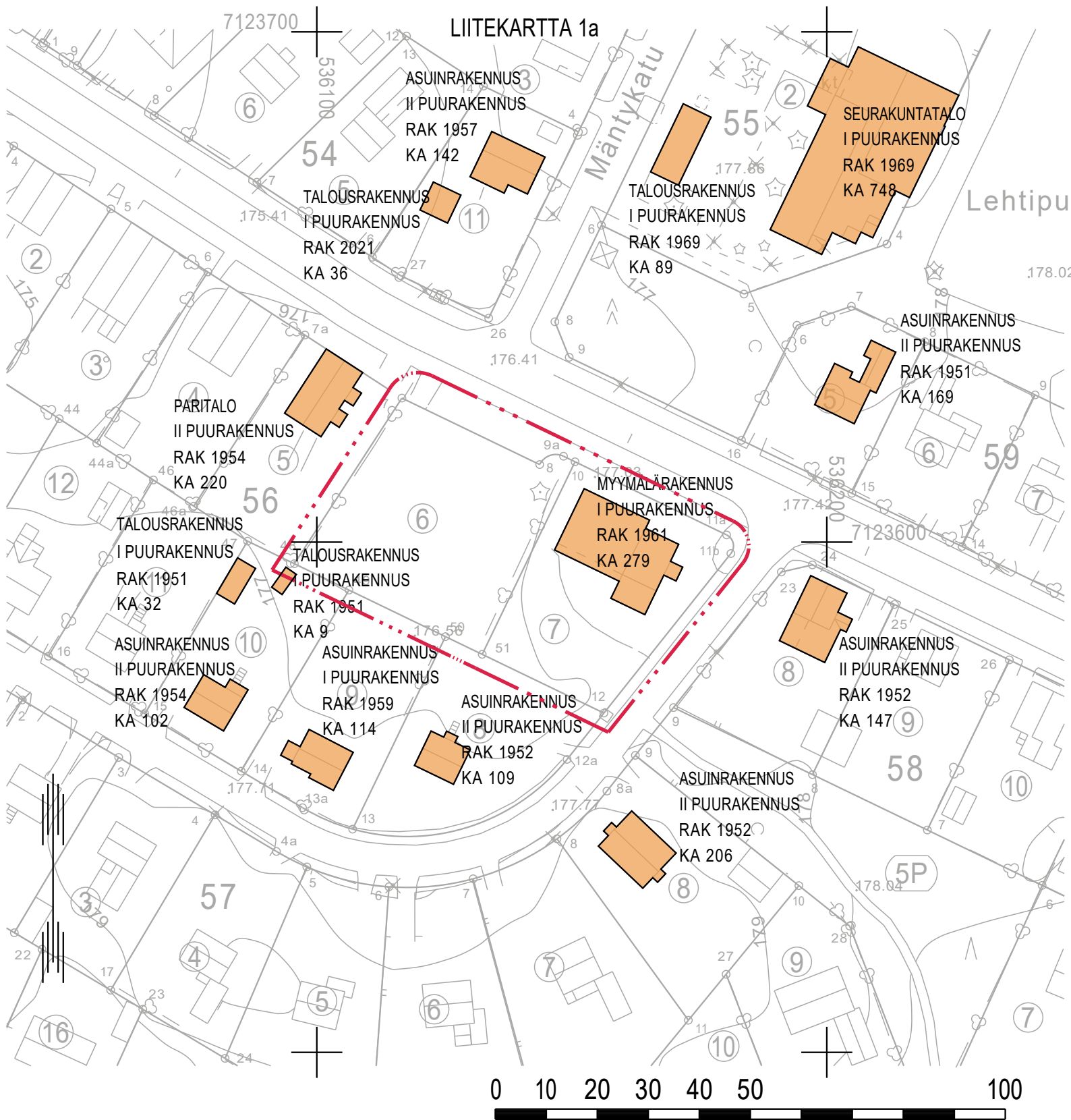
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIN 56 TONTIT 29-30

LUONNOS 28.8.2023

 <b>KAJAANIN KAUPUNKI</b> YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA					SÄILYTYS:
PVM	28.8.2023				TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUKSEN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA  VIRAN PUOLESTA: <u>TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA</u>
PIIR.N:o		<u>RIITTA KORHONEN</u> KAAVASUUNNITTELIJA			
MK	1:1000				
SUUNN.	RK				
PIIRT.	RK				
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI <u>JARI SÄKKINEN</u>					TULLUT VOIMAAN:



Rakennuskanta 15.8.2023

# KAJAANI

Kaupunginosa 5

kortteli 55

osa kortteleista 54,56,57,58,59

## Merkintöjen selitykset:

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



# LIITEKARTTA 2a

2024  
LIIKKAUUS 04/03/2024 03:28  
KOKOUSTYÖ 1:1000





Kajaanin kaupunki

# KAJAANIN KESKUSTAAJAMAN 2030 -OSAYLEISKAAVA

Luontoselvitys

*LIITE 3. Ekologinen viheryhteys*

*Ehdotus viherverkoksi*



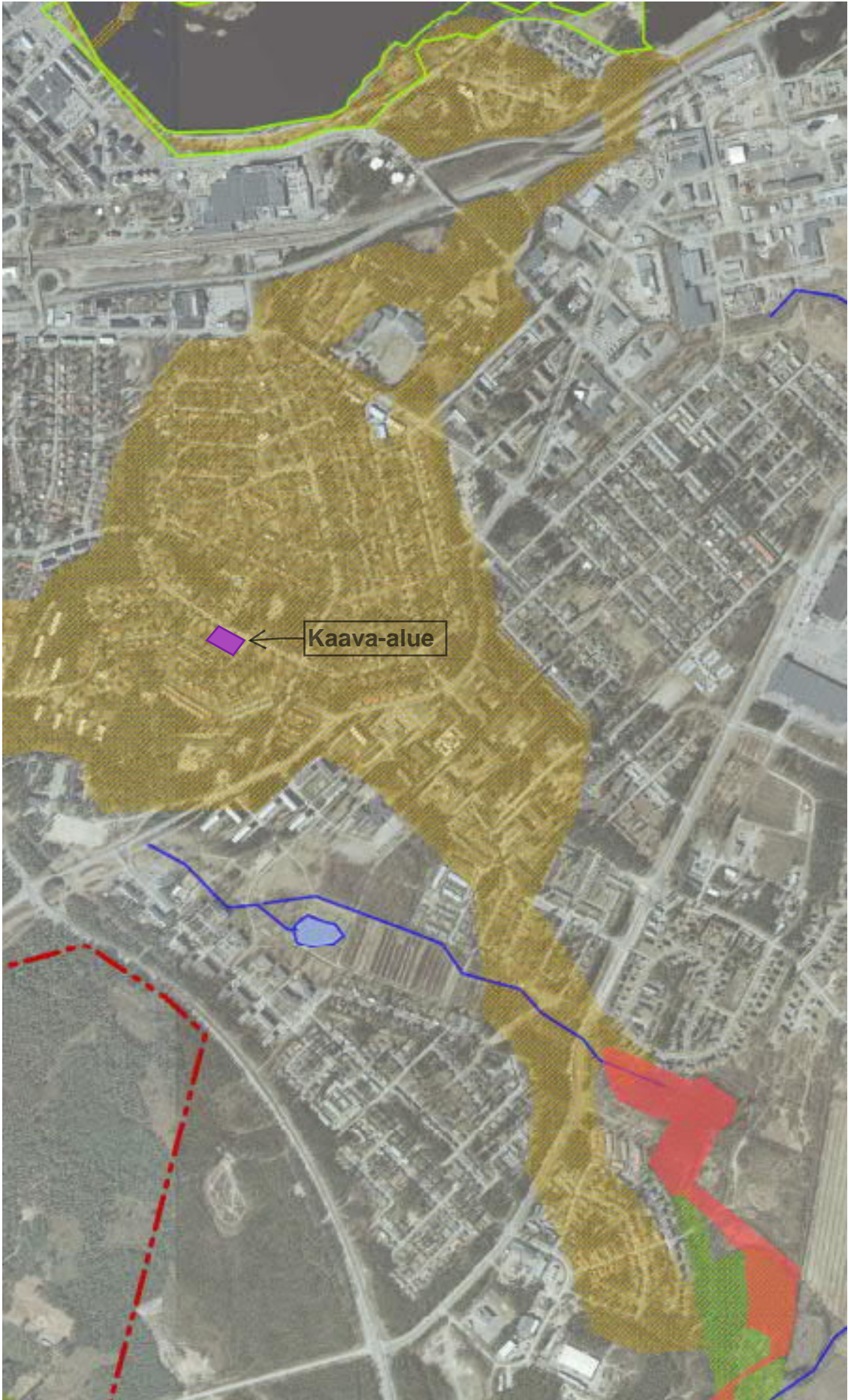
## **Metsäinen kulkuyhteys**

solmukohtia yhdistävä metsäisten alueiden verkosto, johon on sisällytetty myös alemman arvoluokan luontokohteita. Yhteyskäytäviin on sisällytetty metsäisillä alueilla vaihtelevan ikäistä, pääosin varttunutta metsää, rantametsiä ja vaihtelevia maastonmuotoja eli rinteitä ja laak-sopainanteita, joihin sijoittuu usein myös pienvesikohteita ja soistumia. Tärkeimpien yhteyksien osalta on tavoiteltavaa, että niitä hoidettaisiin jatkuvan kasvatuksen periaattein eli poiminta- ja pienaukkohakkuin, jotta yhteyksiin ei muodostuisi merkittäviä katkoskohtia.



## **Rakennetun ympäristön kulkuyhteys**

Yhteys tukeutuu pihojen, puistojen ja tienpientareiden puustosiin yhteyksiin sekä asuinalueiden väliin jääviin kallioisiin ja puustosiin kohteisiin. Pihojen puuston kaadoissa voidaan huomioida kohteen sijoittuminen ekologisen verkoston alueelle. Lisäksi tienpientareen puustoa ja kasvillisuutta suunniteltaessa nämä kohteet voidaan huomioida erillisen suunnitelman mukaisesti.



Kaava-alue



LIITEKARTTA 3

AP

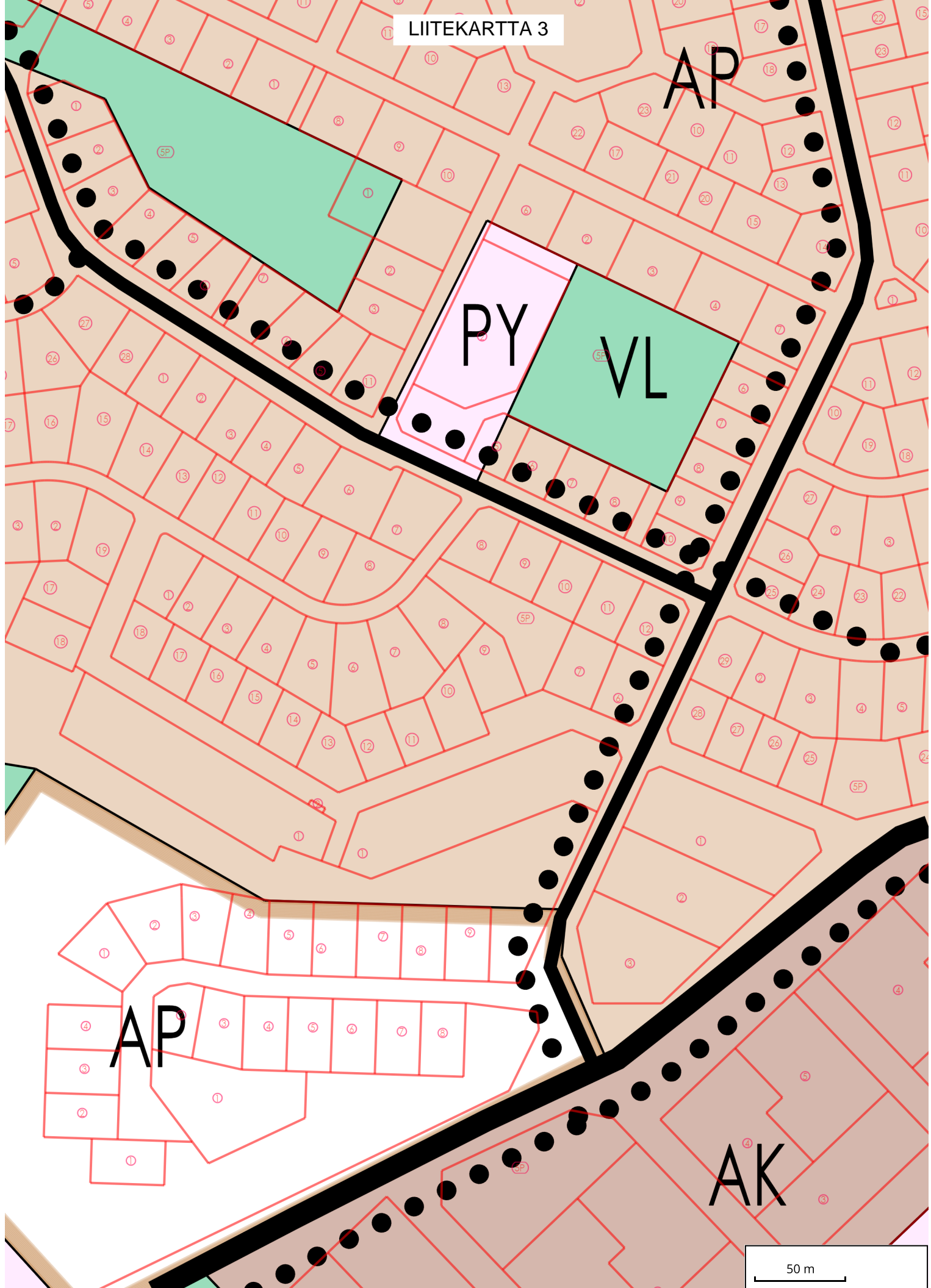
PY

VL

AP

AK

50 m





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 15.8.2020


# KAJAANI


KAUPUNGINOSA 5 KORTTELI 56 TONTIT 6 JA 7  
JA KATUALUETTA

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset:

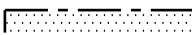
 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Rakennusala.

 Istutettava alueen osa.

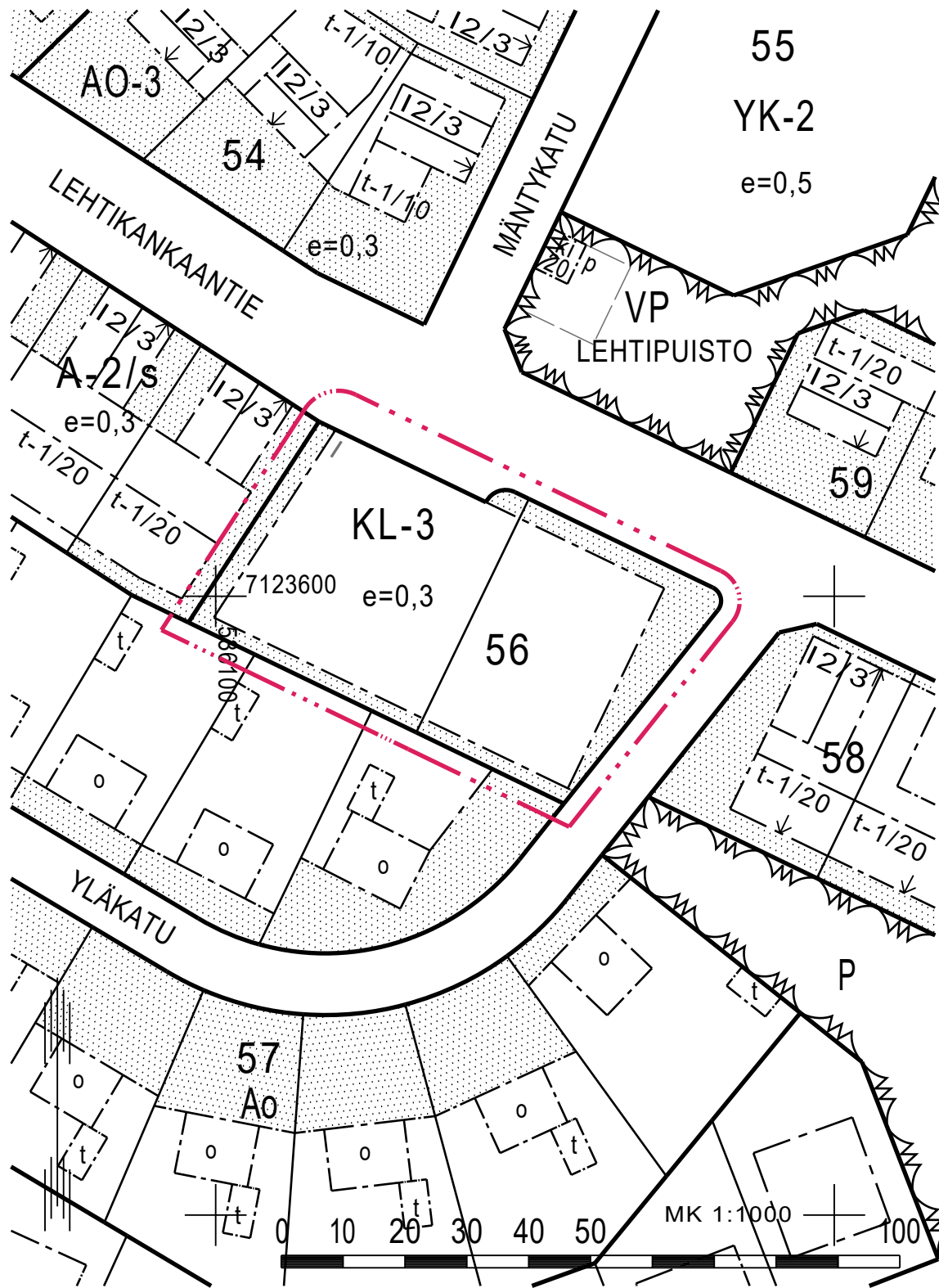
**56** Korttelin numero.

**KL-3**

Liikerakennusten korttelialue.  
Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineen jakeluasemaa. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti.

**e=0,3** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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







## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



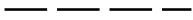
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



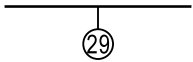
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

56

Korttelin numero.

20%

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

I

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

I u2/3

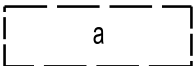
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

$e=0.30/a$  15%

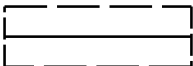
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.



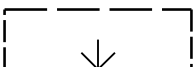
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

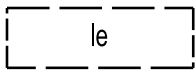


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

## LIITEKARTTA 5



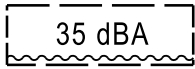
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

### RAKENNUSTAPAOHJE:

Kattomuoto ja väritys: Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 30 - 40 astetta. Asuinrakennuksen harjakorkeuden on oltava 7,5 - 8,0 metriä maanpinnantasosta Lehtikankaantien puoleisella osalla. Asuinrakennuksen tulee sopeutua muodoltaan ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin. Katemateriaalina konesaumattu peltikate tai kumibitumikernikate ja värinä tummaharmaa, ruskea tai vihreä.

Ulkoverhous ja väritys: Ulkoverhouksena alueen uudisrakennuksissa tulee käyttää peittomaalattua puuta tai rapattua tiiliverhousa. Värityksen tulee olla vaalea tai valkoinen. Julkisivujen tulee olla väreiltään valkean, vaaleankeltaisen tai vaalean harmaan sävyisiä.

Uudisrakennuksen rakennuslupapiirustukseen on liitettävä havainnollistava piirros rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön niin, että mukana on vähintään viereiset tontit rakennuksineen.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia.

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

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

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tonteilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti.

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.

## LIITEKARTTA 5

Tonteille tulee varata leikkiä ja oleskelua varten istutuksilla tai tarvittaessa aidalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m<sup>2</sup> jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

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

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 5-56-29 ja 5-56-30.

AUTOPAIKAT: Rivitaloasunto 1/85 k-m<sup>2</sup>.

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

### KIERTOTALOUS

Alueen suunnittelussa on huomioitava kiertotalouden tavoitteita. kuten jakamisen palvelut ja vertaisvuokraus, purku- ja rakennusmateriaalien kierrätys, viher- ja puutarhajätteiden paikallinen käsittely ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

# EHDOTUS 10.11.2023

## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIN 56 TONTIT 6-7 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

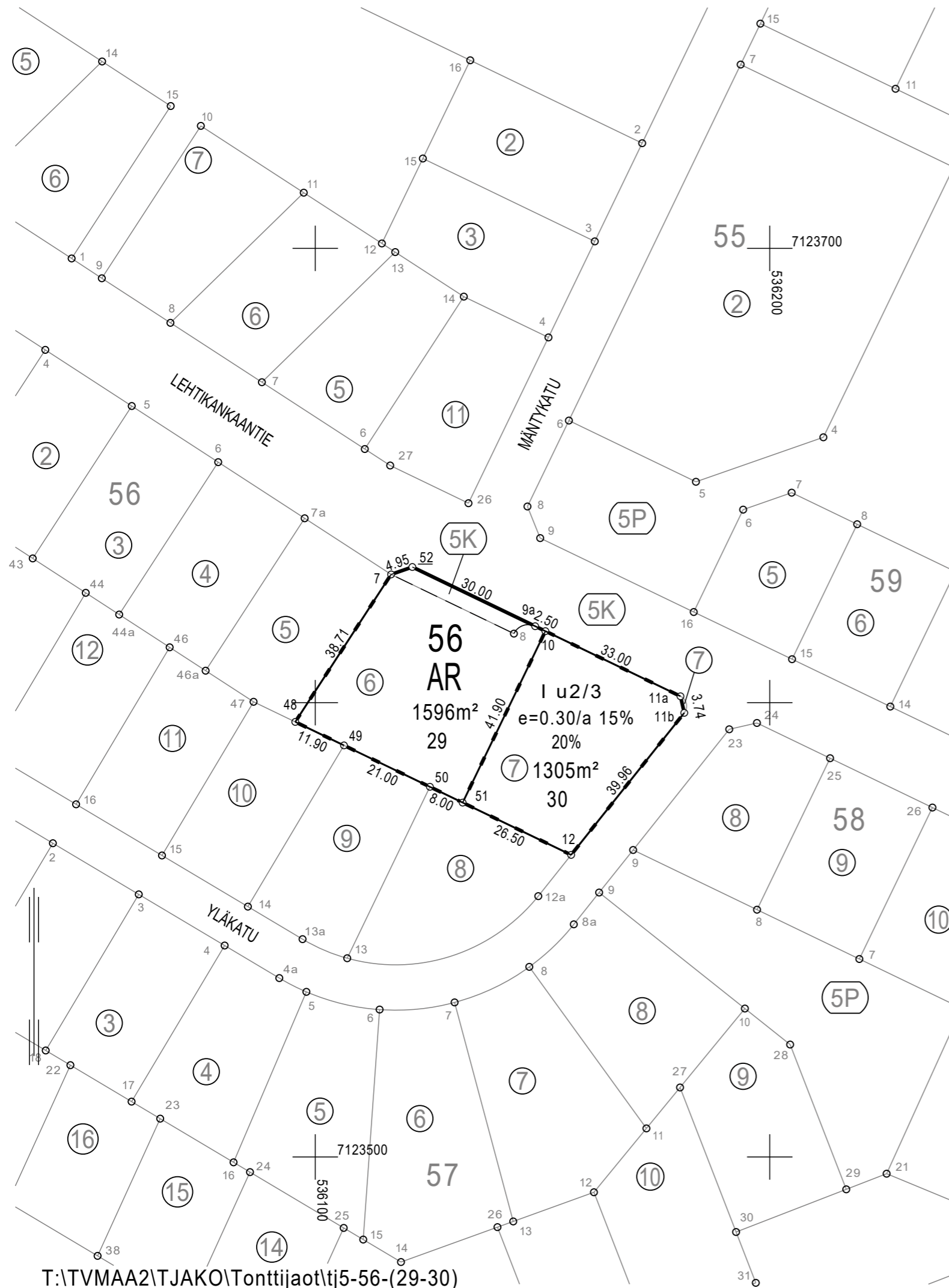
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIN 56 TONTIT 29-30

## EHDOTUS 10.11.2023

 <b>KAJAANIN KAUPUNKI</b> YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA					SÄILYTYS:
PVM	10.11.2023				TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUKSEN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA  VIRAN PUOLESTA: <u>TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA</u>
PIIR.N:o		<u>RIITTA KORHONEN</u> KAAVASUUNNITTELIJA			
MK	1:1000				
SUUNN.	RK				
PIIRT.	RK				
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI <u>JARI SÄKKINEN</u>					



T:\TVMAA2\TJAKO\Tonttijaot\tj5-56-(29-30)

**EHDOTUS 10.11.2023**

**TONTTIEN MUODOSTUMINEN**

N:o	Yht.m <sup>2</sup>	Osat m <sup>2</sup>	Muodostajakiinteistö
29	1596	1495 102	205-5-56-6 205-5-9901-1
30	1305	1305	205-5-56-7

**KOORDINAATTILUETTELO**

N:o	Y	X
7	536116.686	7123628.228
10	536150.633	7123615.742
12	536156.297	7123566.490
48	536095.599	7123595.762
49	536106.314	7123590.595
50	536125.225	7123581.474
51	536132.430	7123578.000
52	536121.359	7123629.860
9a	536148.381	7123616.828
11a	536180.356	7123601.407
11b	536181.189	7123597.757

LITEKARTTA 6

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		253 8.1.1987	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.			Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja		Kiinteistötunnus 205-5-56-(29-30)	
Lask. RK	tonttijaon laati	15.2.2023	
Piirt. TK			
Tark.	Kaupungeingeodeetti	Jari Säkkinen	
Kajaanin kaupunginhallitus hyväksynyt			Tj-kartta 5/56/2