

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIN 47 TONTTI 3
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

VIREILLETULO	15.2.2023
SELOSTUS	21.8.2023
YMTK	25.10.2023
KH	

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIN 47 TONTTI 9

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Valmistelu-/ luonnosvaiheen kuuleminen
 - a) Kainuun ELY-keskus, lausunto
 - b) Kajave Oy, lausunto
3. Asemakaavaluonnos 21.8.2023

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–2026
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, WSP 2021
- Kajaanin keskustaaajama 2030-osayleiskaava luontoselvitys, FCG 2014

LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö
 - a) rakennuskanta
 - b) johtokartta
2. Luonnonympäristö
 - a) ilmakehä vuodelta 2021
 - b) ekologinen viheryhteys, viherverkko
3. Ote osayleiskaavasta
4. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Asemakaavakartta määräyksineen (kaavaehdotus 17.10.2023)
6. Vanamon päiväkoti peruskorjaus luonnospiirustus, asemapiirros 17.5.2023, kaavan perustana oleva suunnitelma
7. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on parantaa päiväkodin liikenteen turvallisuutta ja tarkastella piha-alueita. Saattoalue ja piha-alueena käytetty puistonosa liitetään päiväkodin korttelialueeseen.

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Ylä-Teppanan Vanamon päiväkodin alueella sekä siihen liittyvällä virkistys- ja katualueella Kaplaskujan päätteenä. Alueen omistaa kaupunki.

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. Kaavan aloitusvaiheessa on laadittu kaupungin suunnitelma hankkeesta.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.–27.9.2023. Lausunnon antoivat Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Kajave Oy. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaratkaisuun.

Kaavaluonnokseen ei tehty muutoksia ja kaavaehdotus valmistui 17.10.2023.

Asemakaavan muutoksella yksikerroksisten julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL laajenee puisto- ja katualueelle 1083 m². Korttelin käyttötarkoitus ei muutu. Korttelin rakennusala laajennetaan, lisätään varaston rakennusala ja paikoitusalueet. Kaplaskujan päätteen istutettava alueen osa poistuu. Korttelin käyttötarkoitus, kerrosluku I ja tehokkuusluku e=0,30 säilyvät ennallaan. Kaplaskujan kääntöpaikka kaventuu, kun taas päiväkodin saatto- ja jättöalue laajentuu. Laajentuminen mahdollistaa turvallisen jättöliikenteen järjestämisen. Rekipuisto pienenee piha-alueena käytetyltä osaltaan, joka liitetään korttelialueeseen. Tonttiin liitettävän puiston osalla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus. Hankkeen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2024. Alueelle voidaan rakentaa ja alueen liikennejärjestelyt voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Ylä-Teppanan Vanamon päiväkodin alueella, osoitteessa Kaplaskuja 3, sekä alueeseen liittyvällä virkistys- ja katu-alueella. Kaupunki omistaa kaava-alueen, joka sijaitsee noin 1,3 km:ä kaupungin ydinkeskustasta koilliseen.

Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Ylä-Teppanan Kaplaskujan päätteellä. Kaupungin päiväkotirakennus on yksikerroksinen, harjakattoinen puurakennus, joka on rakennettu v. 1988. Päiväkotiin toteutetaan peruskorjaus ja pihaan uusi talousrakennus v. 2023. Tontilla on joitakin lehtipuita, muutoin alue on aidattua piha-alueita ja henkilökunnan pysäköintialuetta. Aidattu piha-alue ulottuu myös Rekipuistoon.



Vanamon päiväkot Liiste -kevytliikenneväylältä päin, Google Street View 2021

Lähiympäristö on 1980-luvun lopulla rakentunutta III-kerroksisten punatiilisten asuinkerrostalojen ja Kaplastien varrella II-kerroksisten 2010-luvulla rakennettujen hoivalaitosten aluetta.

([kartta 1 Rakennettu ympäristö a\) rakennuskanta](#))

Alue tukeutuu keskustan ja Teppanan palveluihin ja alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Päiväkotitontilla, sen rajalla ja Kaplaskujan katualueella sijaitsee Kaisanet:in ja Kajave Oy:n kaapeleita. Myös Rekipuiston alueella on Kajave Oy:n kaapeleita ja puistomuuntamo.

([kartta 1 Rakennettu ympäristö b\) johtokartta](#))

Viereinen Rekipuisto on varttunutta havupuumetsää, jossa risteilee polkuja. Kohteessa ei ole tiedossa olevia uhanalaisten lajien esiintymishavaintoja. Rekipuiston alueella on luontoselvityksen mukaan *Ekologinen viheryhteys, rakennetun ympäristön kulkuyhteys*, joka ulottuu Pöllyvaaralta Heinisuoille saakka. Ekologinen viheryhteys tukeutuu pihojen, puistojen ja tienpientareiden puustoisiin yhteyksiin sekä asuinalueiden väliin jääviin kallioisiin ja puustoisiin kohteisiin.

([kartat 2 Luonnonympäristö a\) ilmakehä vuodelta 2021 b\) ekologinen viheryhteys, viherverkko](#))



Kaplaskujan pääte toimii tällä hetkellä parkkipaikkana ja sen takana on Rekipuiston kulma, johon on suunnitelma saatto- ja jättopaikasta. Päiväkodin portti ja aitaus kiertää piha-alueetta. Kuva Kajaanin kaupunki 2021

Maakuntakaava

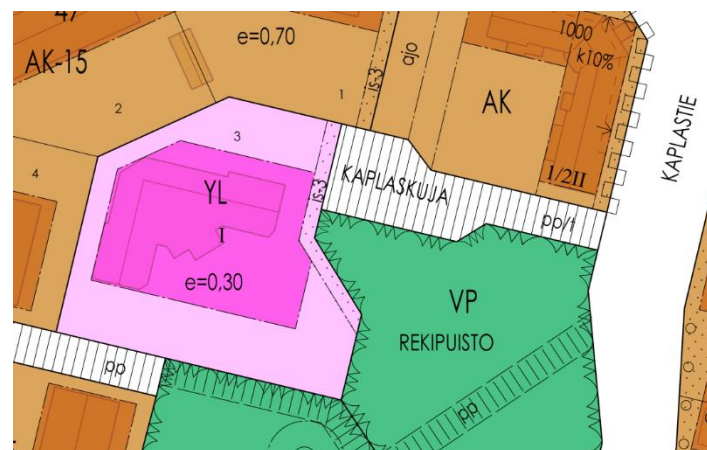
Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on lainvoimainen.

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 julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY. Alue varataan pääasiassa julkisia palveluja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista. Rekipuisto on lähivirkistysaluetta VL.

([kartta 3 Ote osayleiskaavasta](#))

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 2.6.1987 ja 13.2.1989 vahvistettu asemakaava. Siinä alue on yksikerroksisten julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL, puistoaluetta VP sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Tontin tehokkuusluku $e=0,3$. Tontilla on Kaplaskujan ja osalla Rekipuiston rajaa 3 metriä leveä istutettava alueen osa (is-3), jota ei saa tontin rajalta aidata. Alue on varattava viereisen liikenneväylän näkemä- ja lumitila-alueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kaplaskuja on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).

Kaava-alueen lähiympäristö on asemakaavoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi AK. Rekipuistoon on merkitty ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle liikenneväylä (pp) sekä muuntamo varten varattu alueen osa.

Asemakaavan yleiset määräykset koskevat kortteleissa vaadittavia autopaikkamääriä ja yhtenäistä leikkiä ja oleskeluun vähintään varattavaa siihen soveltuvaa aluetta sekä tontilla vaadittavia puita ja pensaita.
([kartta 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 19.1.2023. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Vanamon päiväkodin peruskorjaus on hyväksytty Kajaanin kaupungin Talousarvio 2023 investointisuunnitelmaan kaupungin valtuustossa 12.12.2022 §82. Kaavamuutos mahdollistaa päiväkodin saatto- ja piha-alueen laajentamiseen puistoalueelle.

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

Kaavan aloitusvaiheessa on esitetty kaupungin suunnitelma hankkeesta, josta pyydettiin Kainuun ELY-keskuksen arvio puiston supistumisen vaikutuksista luonnonympäristöön. Arvion mukaan hankkeella ei vaikuta olevan havaittavissa olevia vaikutuksia paikalliseen luonnonympäristöön. Myös suunnitelman vaikutuksesta Kaplaskujan kunnossapitoon keskusteltiin kunnallisteknisen suunnittelun ja katupäällikön kanssa, eikä heillä ollut huomautettavaa hankkeeseen. ([kartta 6. Vanamon päiväkoti peruskorjaus luonnospiirustus, asemapiiirros 17.5.2023, kaavan perustana oleva suunnitelma](#))

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.–27.9.2023. Nähtävilläoloaikana lausunnon antoivat Kainuun ELY-keskus ([liite 2 a](#)) sekä Kajave Oy ([liite 2 b](#)). Lausunnot eivät anna aihetta kaavaluonnoksen muuttamiseen.

Kainuun ELY-keskus toteaa asemakaavamuutoksen luontoselvityksen tukeutuvan vuonna 2014 laadittuun Kajaanin keskustaajama 2030-osayleiskaavan luontoselvitykseen ja pitää sitä riittävänä kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Koska kaavan tavoitteena on päiväkodin liikenteen turvallisuuden paran-

taminen, Kainuun ELY-keskus näkee perusteltuna viher- ja puistoalueen su-pistamisen. Lisäksi lausunnonantaja toteaa, että lähiympäristöön jää tässä ta-pauksessa riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita, eikä ratkaisu ole asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

Kajave Oy pitää hyvänä, että Kajaven 0,4 kV maakaapeleille on kaavaan va-rattu alue. Lausunnon antaja kiinnittää huomiota lisäksi siihen, että mikäli ra-kentaminen sijoittuu 1,5 metrin päähän tai lähemmäs kaapeleista, tulee Kaja-velta pyytää lausunto asiasta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on parantaa päiväkodin liikenteen turvallisuutta. Tämä edellyttää ase-makaavan muuttamista ja mahdollistaa saattoliikenteen ja pysäköinnin järjes-telyä. Saattoalue ja piha-alueena käytetty puistonosa liitetään päiväkodin kort-telialueeseen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella yksikerroksisten julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL laajenee 2693 m²:stä 3775 m²:iin, kun puisto- ja katualuetta lii-tetään kortteliin 1083 m². Korttelin käyttötarkoitus ei muutu. Korttelin raken-nusala laajennetaan, lisätään varaston rakennusala ja paikoitusalueet. Kap-laskujan päätteeseen istutettava alueen osa poistuu. Korttelin käyttötarkoitus, ker-rosluku I ja tehokkuusluku e=0,30 säilyvät ennallaan. Kaplaskujan kääntö-paikka kaventuu, kun taas päiväkodin saatto- ja jättöalueen laajentaminen mahdollistaa liikenteen turvallisen järjestämisen. Rekipuisto pienenee piha-alueena käytetyltä osaltaan. ([kartta 5 Asemakaavakartta määräyksineen](#))

Aluevaraukset

Korttelialue YL

Asemakaavan muutoksella laajenee yksikerroksisten julkisten lähipalvelura-kennusten korttelialue YL. Puisto- ja katualuetta liitetään kortteliin piha-alueen ja turvallisen saatto-/jättöalueen käyttöön. Päärakennuksen rakennusala laa-jennetaan ja kortteliin lisätään varaston rakennusala (t), paikoitusalue sekä saatto-/jättöalue (p). Istutettava alueen osa (is-3) poistetaan tarpeettomana. Korttelin käyttötarkoitus, kerrosluku I ja tehokkuusluku e=0,30 säilyvät ennal-laan. Koska tontin pinta-ala suurenee 2693 m²:stä 3775 m²:iin, niin rakennus-oikeus kasvaa 325 k-m². Laajennuksen mahdollistamiseksi rakennusala on laajennettu tontin eteläpuolella. Rakennusoikeutta on käytetty 629 k-m², joten laajennusvaraa tontille jää 504 k-m². Kortteliin liitettävälle osalle ei osoiteta ra-kennusala, jotta piha-alueen puusto on mahdollista säilyttää. Tonttiin liitettä-vän puiston osalla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Tontilla sijaitsee maanalainen sähköjohto, jolle on merkitty varaus (z).

Yleiset määräykset

Piha-alueita koskien on annettu yleisiä määräyksiä hulevesien käsittelystä, oleskelu- ja leikkialueiden melutasosta ja kiertotalouden tavoitteita.

Autopaikoille ja pyöräpysäköinnille on esitetty kaavassa vähimmäismitoitus eli kaavassa on osoitettu, kuinka paljon autopaikkoja tulee vähintään toteuttaa eri toiminnoille. Autopaikkamitoituksessa on huomioitu pääkäyttötarkoituksen mahdolliset muutokset.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tontilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tontilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta.

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

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 10-47-9.

AUTOPAIKAT: Päiväkot 1 ap/100 k-m²
Terveys- ja sosiaalityötila 1/150 k-m²
Museo, kirjasto, näyttelytila 1/130 k-m²
Peruskoulu 1/300 k-m²

PYÖRÄPYSÄKÖINTI: 1ppp /5 työntekijää

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 Kaplaskujan katualueelle.

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituksen verkkosivuilla selitetyllä tavalla (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/](#)). 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 kaavamuutoksen laadintavaiheessa ei tehty uusia lisäselvityksiä.

Kaavamuutoksella edistetään olemassa olevan päiväkodin edellytyksiä toimia liikenneturvallisena ja viihtyisänä lasten päivähoitopaikkana. Alueelta on hyvät joukko- ja kevyen liikenteen yhteydet oleviin lähipalveluihin ja kaupungin keskustaan. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä eikä sen käytön tehostaminen lisää merkittävästi liikennettä. Kaplaskujan yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen kääntöpaikka kaventuu, mutta uusi saattoalue parantaa liikenteen turvallisuutta.

Puistoalueen puustoa joudutaan poistamaan, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta paikalliseen luonnonympäristöön tai lajistoon. Alueen viheryhteys säilyy, vaikka puustoa poistetaan vähäisissä määrin metsälaikun reunamilta selkeämmän ja turvallisemman saattoalueen rakentamiseksi. Muulla tonttiin liitettävän puiston osalla säilyy olevaa kasvillisuutta ja sitä on mahdollista täydentää puu- ja pensasistutuksin. Laajennettu saattoalue vaikuttaa maisemaan avoimempaan alueena Kaplaskujan päätteellä. Muutoin vaikutus kaupunkikuvaan tai rakennettuun ympäristöön on vähäinen.

Yritysvaikutukset:

Tämä asemakaavan muutos mahdollistaa liikennejärjestelyiden ja rakentamishankkeiden aloittamisen kaavan voimaantulon jälkeen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa kaupungin suunnitelma hankkeesta. ([kartta 6 Vanamon päiväkotin peruskorjaus luonnospirustus, asemapiirros 17.5.2023, kaavan perustana oleva suunnitelma](#))

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. luonnon kestävyttä, melutason kehitystä, veden laadun muutoksia ym. ympäristöhäiriöitä, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuuksi, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnan kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset, korjaukset, energiankäyttö.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus. ([kartta 7 Tonttijakokartta](#))

Päiväkodin peruskorjaus on aloitettu vuonna 2023 ja liikennejärjestelyjen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2024. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Kajaanissa 21. päivänä elokuuta 2023
Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Kajaanissa 17. päivänä lokakuuta 2023
Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen

Ehdotus asemakaavan muutokseksi sekä sitovaksi tonttijaoksi on ollut julkisesti nähtävänä 1.11.-1.12.2023. Kaavaehdotukseen ei jätetty kirjallisia muistutuksia. Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävillälöön jälkeen.

Kajaanissa 11. päivänä joulukuuta 2023
Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 205 Kajaani Täyttämispvm 16.05.2023
Kaavan nimi Vanamon päiväkot
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.02.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3775 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3775

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3775	100,0	1133	0,30	0,0000	325
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3775	100,0	1133	0,30	0,1083	325
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0928	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0155	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3775	100,0	1133	0,30	0,0000	325
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3775	100,0	1133	0,30	0,1083	325
YL	0,3775	100,0	1133	0,30	0,1083	325
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0928	
VP					-0,0928	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0155	
Kev.liik.kadut					-0,0155	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOS

VANAMON PÄIVÄKOTI, Kaplaskuja 3

Kajaani kaupunginosa 10 Teppana korttelin 47 tontti 3 sekä virkistys- ja katu-
aluetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kartaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

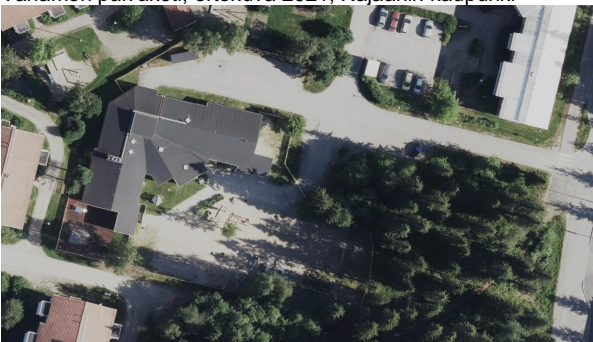
Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Ylä-Teppanan Vanamon päiväkodin alueella, osoitteessa Kaplaskuja 3, sekä alueeseen liittyvällä virkistys- ja katualueella. Alue sijaitsee noin 1,3 km kaupungin ydinkeskustasta koilliseen.

Tavoitteet

Tavoite on parantaa päiväkodin liikenteen turvallisuutta. Tämä edellyttää saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyä ja asemakaavan muuttamista. Saattoalue ja piha-alueena käytetty puistonosa liitetään päiväkodin korttelialueeseen.

Vanamon päiväkotikorttelin ortokuva, 2021, Kajaanin kaupunki

*Suunnittelun lähtökohdat*

Vanamon päiväkodin peruskorjaus on hyväksytty Talousarvio 2023 investointisuunnitelmaan kaupungin valtuustossa 12.12.2022. Vanamon päiväkodin saattoalue on ahdas ja puistoaluetta käytetään piha-alueena. Kaavamuuos liittyy päiväkodin saatto- ja piha-alueen laajentamiseen siten, ettei rakennusalueita osoiteta puistoalueelle tontin laajennusosalle.

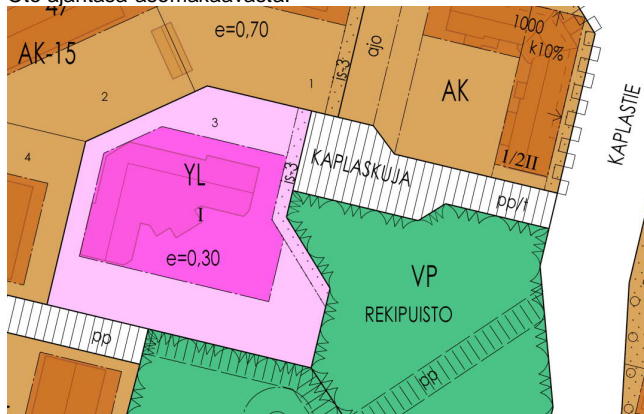
Kainuun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A, johon sijoittuu asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen.

Voimassa olevassa Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY. Aluetta koskee määräys: Alue varataan pääasiassa julkisia palveluja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palveluiden yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista. Lähivirkistysalue VL on varattu päivittäiseen, yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, jossa on

sallittu virkistystä ja ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yksikerroksisten julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL, puistoaluetta VP sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Tontin tehokkuusluku $e=0,3$. Kaava-alueen lähiympäristö on asemakaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

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 kaava-prosessin eri vaiheissa ja asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä tavalla www.kajaani.fi/kaavoitus.

Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat ja asukkaat Kajaanin kaupunki
Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät
Vanamon päiväkot

Lähialueen asukkaat sekä asukas-yhdistykset ja muut yhteisöt Kuurna-Komiaho asukas-yhdistys 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.

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 sekä 2023-2026
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, WSP 2021
- Kajaanin keskustaajama 2030 -osayleiskaava luontoselvitys, FCG 2014

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

KAAVOITUS:

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

ALUESUUNNITTELU:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen
p. 044 7100 034



Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU		
VANAMON PÄIVÄKOTI, Kaplaskuja 3		
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_asetakaavat	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Helmikuu 2023
Kaavaluonnos on nähtävillä 14 vrk Ilmoitus nähtävillä olost: Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Mahdolliset lausuntopyynnöt Kaavaluonnos nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla	Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana	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_asetakaavat	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.		

VANAMON PÄIVÄKOTI

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.



Kajaanin kaupunki / Kaavoitus
PL 133
87101 Kajaani

kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 13.9.0223

Lausunto, Asemakaavan muutos: Vanamon päiväkoti, Kaplaskuja 3 (Teppana, kortteli 47 tontti 3), asemakaavaluonnos 21.8.2023

Kajaanin kaupungissa on vireillä asemakaavamuutos, joka koskee Vanamon päiväkotia Teppanan kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3, osoitteessa Kaplaskuja 3.

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

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen luontoselvitys tukeutuu vuonna 2014 laadittuun Kajaanin keskustaajama 2030-osayleiskaavan luontoselvitykseen. Kainuun ELY-keskus toteaa, että kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden, edellä mainittua selvitystä voidaan pitää riittävänä.

Puistoalueiden riittävyys

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa päiväkodin liikenteen turvallisuutta ja tarkastella piha-alueita siten, että saattoalue ja piha-alueena käytetty puistonosa liitetään päiväkodin korttelialueeseen. Kainuun ELY-keskus toteaa, että MRL:ssä (132/1999) ei enää ole nimenomaista säännöstä, jonka perusteella vain erityisestä syystä on mahdollista supistaa virkistysalueiden alaa. Lakiin kuitenkin sisältyy ”elinympäristön laatutakuu”, jonka mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen (MRL 52.3 §). Lisäksi asemakaava on laadittava niin, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL 54.2 §). Koska kaavan tavoitteena on päiväkodin liikenteen turvallisuuden parantaminen, Kainuun ELY-keskus näkee perusteltuna viher-/puistoalueen supistamisen. Lisäksi todettakoon, että lähiympäristöön jää tässä tapauksessa riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita,

27.09.2023

eikä ratkaisu Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

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, Liikene ja infrastruktuuri -vastuualue

LIITE 2 a

Tämä asiakirja KAIELY/137/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/137/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Lytinen Sirpa 27.09.2023 15:50

Ratkaisija Regina Timo 27.09.2023 15:52

19.9.2023

Lausuntopyyntönne 28.8.2023

Lausunto Vanamon päiväkodin asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen.

Kajaven 0,4 kaapeleille on kaavaan varattu oma alueensa. Tämä on hyvä asia.

Mikäli varastorakennus rakentuu yli 1,5 metrin päähän Kajaven 0,4kV kaapelia niin erillistä lausuntoa ei Kajaanin kaupungin tarvitse hakea asiaan. Mikäli varastorakennus rakentuu 1,5 metrin päähän tai lähemmäs 0,4kV kaapelia täytyy Kajavelta pyytää lausuntoa asiasta. Lausunnot pyydetään sähköpostiosoitteesta risteamalausnot@insplan.fi.

Mikäli asemakaavamuutokset aiheuttavat muutoksia Kajaven keski- tai pienjänniteverkkoon, maksaa työn tilaaja aiheuttamansa kustannukset yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Kajavella ei ole muuta lausuttavaa Vanamon päiväkodin asemakaavamuutoksiin.

Ystävällisin terveisin

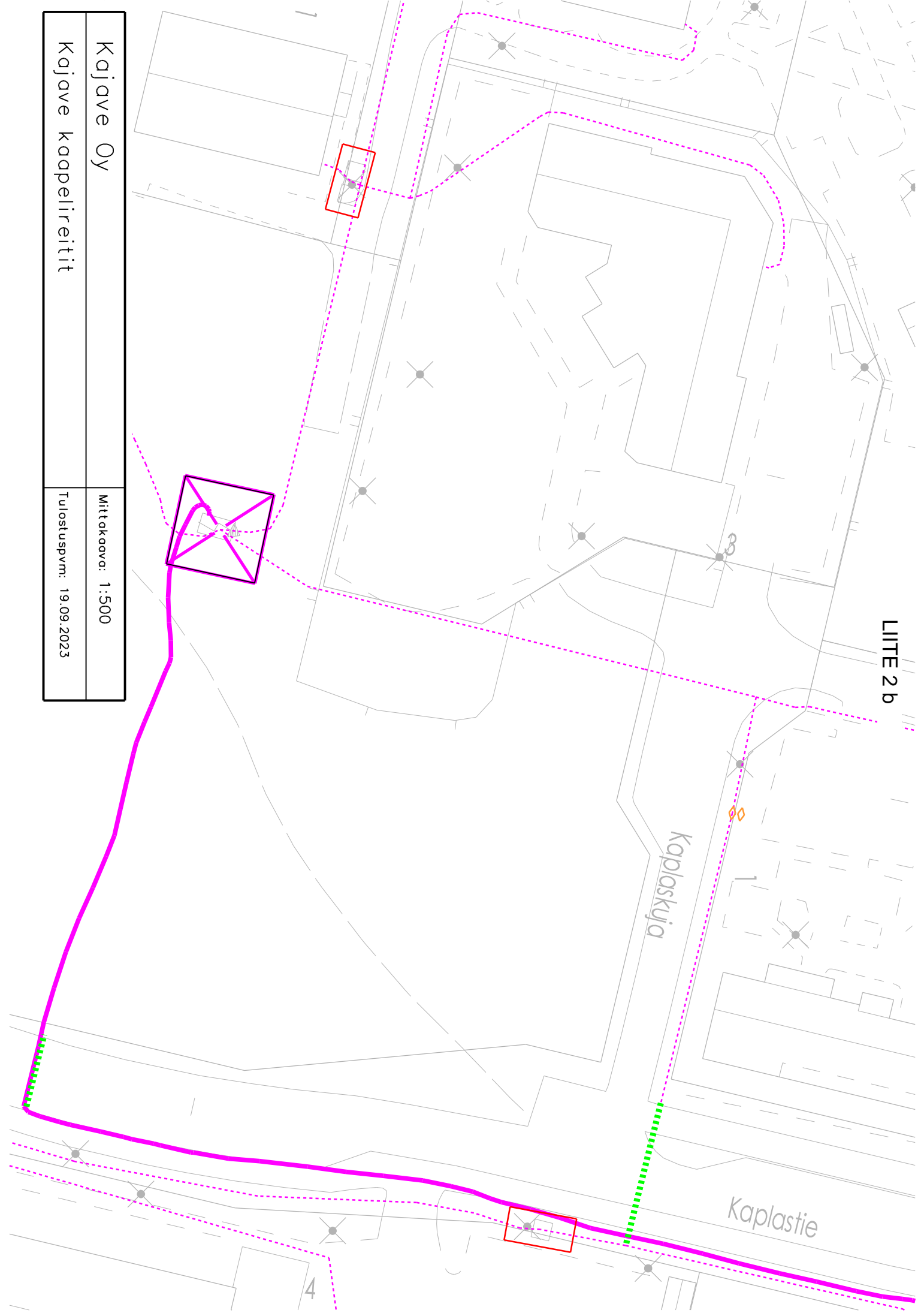
Janne Pauna
Yleissuunnittelija
Kajave Oy

LIITE 1 Kajaven verkostokartta kaapelireiitit
LIITE 2 Kajave verkostokartta 0,4kV ja 10kV maakaapelit

LITE 2 b

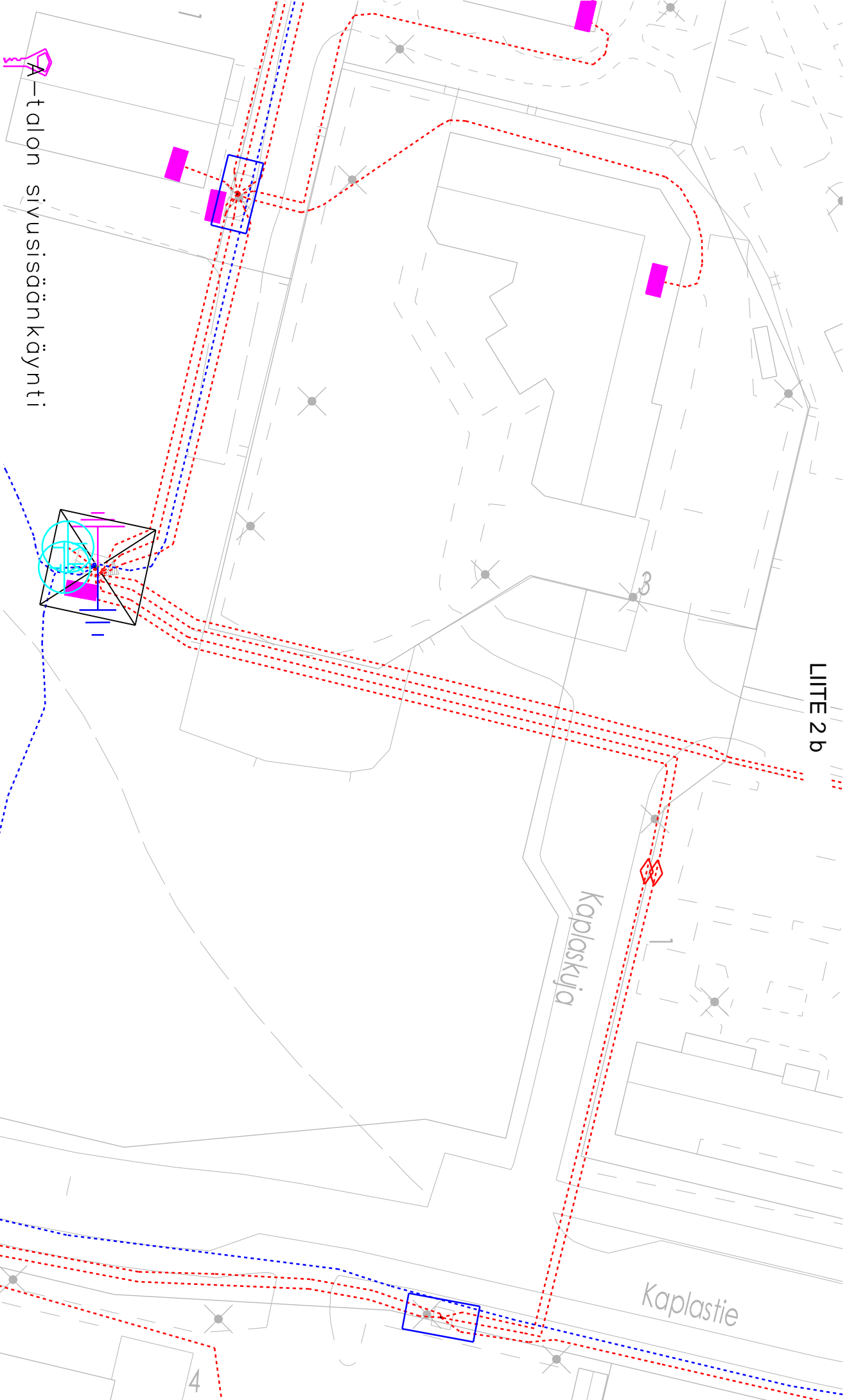
Kaplastie

Kaplastie



Kajave Oy	Mittakaava: 1:500
Kajave kapelireitit	Tulostuspvm: 19.09.2023

LITE 2 b



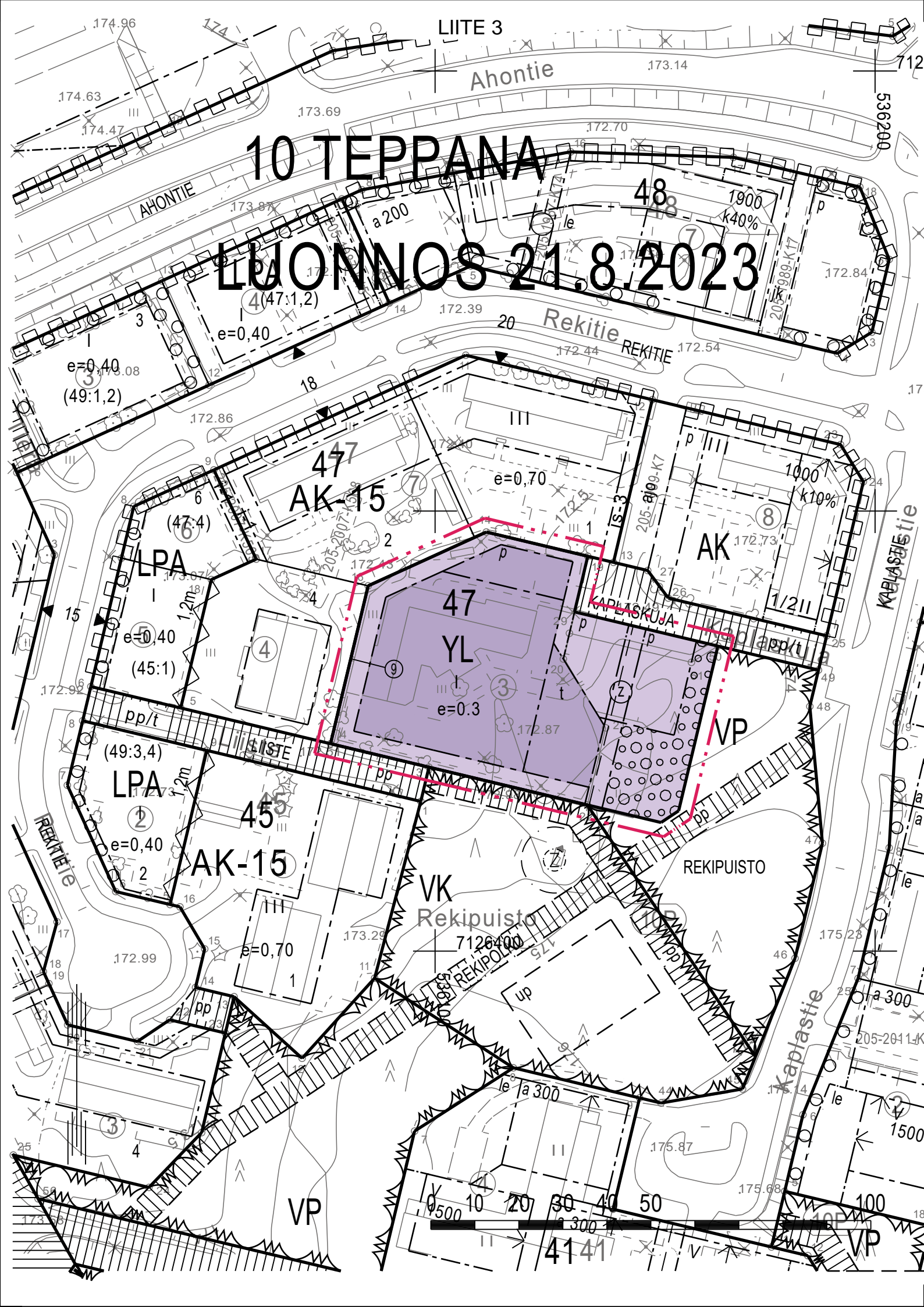
A-talon sivusisäänkäynti

Kajave Oy	Mittakaava: 1:500
Kajave 0,4kV ja 10kV maakaappeli	Tulostuspvm: 19.09.2023

LIITE 3

10 TEPPANA

LUONNOS 21.8.2023



LIITE 3

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



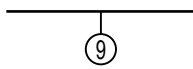
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

10

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

TEP

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

47

Korttelin numero.

KAPLASKUJA

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

I

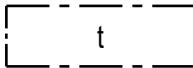
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



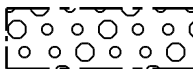
Rakennusala.



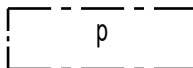
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



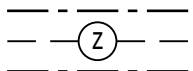
Katu.



Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.



Pysäköimispaikka.



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

LIITE 3

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tontilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tontilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta.

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

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 10-47-9.

AUTOPAIKAT: Päiväkoti 1ap/100 k-m².

Terveys- ja sosiaalitila 1/150 k-m².

Museo, kirjasto, näyttelytila 1/130 k-m².

Peruskoulu 1/300 k-m².

Pyöräpysäköinti: 1ppp/ 5 työntekijää

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 10 TEPPANA

KORTTELIN 47 TONTTI 3 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

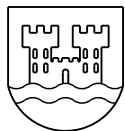
MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIN 47 TONTTI 9

LUONNOS 21.8.2023



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS:

PVM	21.8.2023				
PIIR.N:o		<p style="text-align: center;">RIITTA KORHONEN KAAVASUUNNITTELIJA</p>			
MK	1:1000				
SUUNN.	RK				
PIIRT.	TK				

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

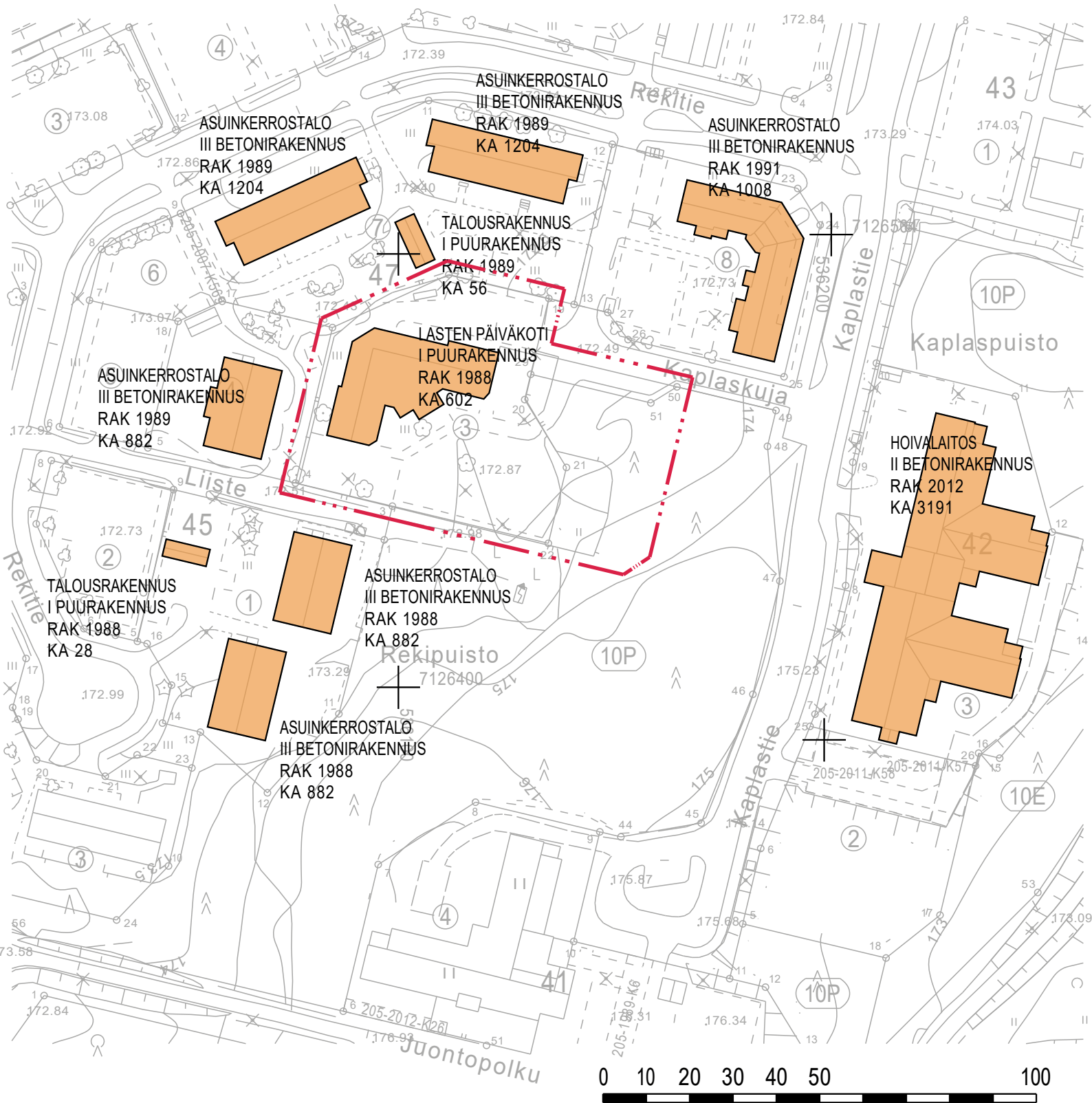
VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA

POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN.
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000
KIINTEISTÖINSINÖÖRI

JARI SÄKKINEN

TULLUT VOIMAAN:

LIITEKARTTA 1a



Rakennuskanta 14.6.2023

KAJAANI

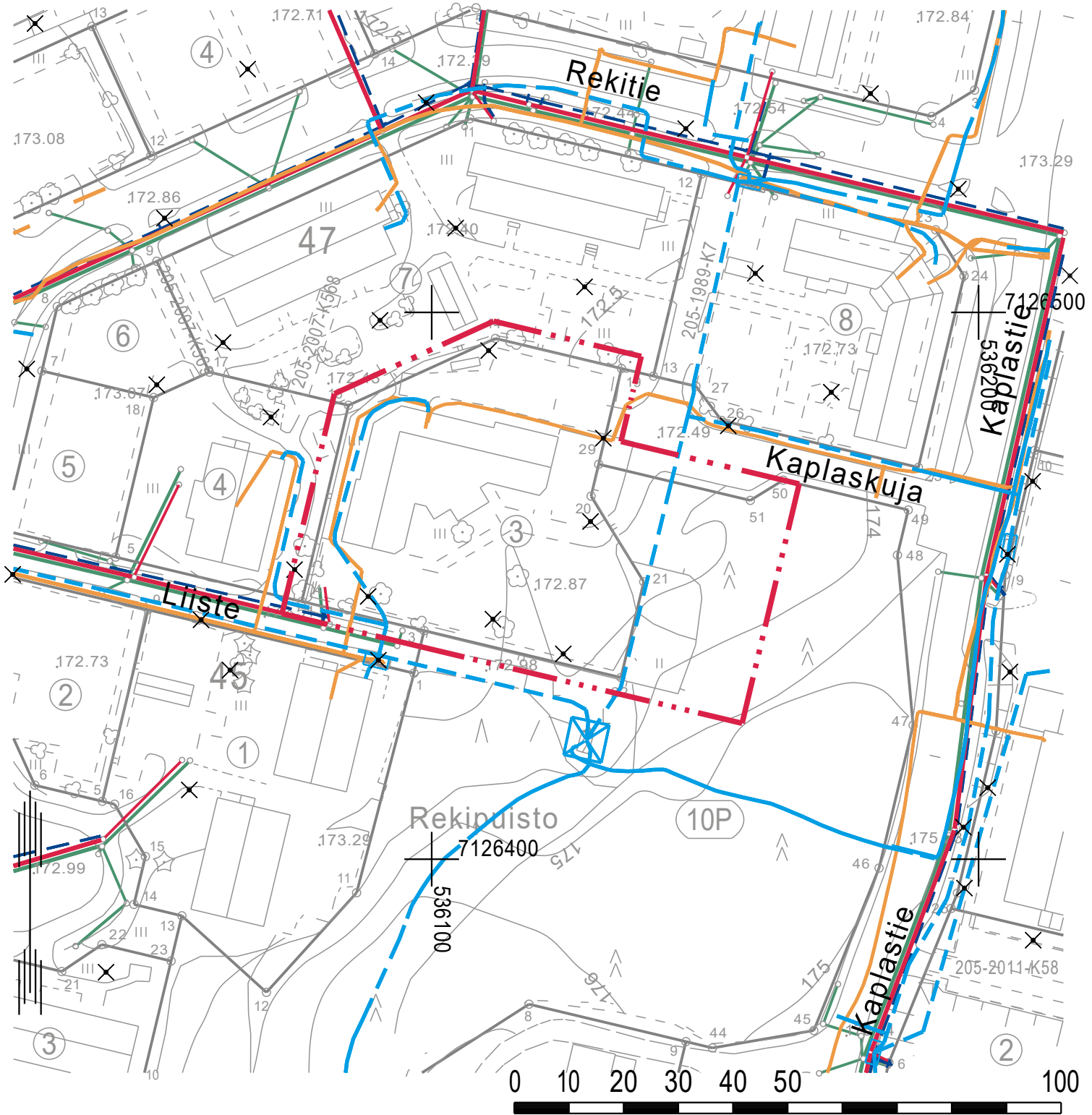
Kaupunginosa 10

kortteli 47, 45 ja 42

Merkintöjen selitykset:

ASUINKERROSTALO	Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
III BETONIRAKENNUS	Rakennuksen kerros-luku ja rakennusmateriaali
RAK 1991	Rakennuksen valmistumisvuosi
KA 1008	Rakennuksen kerrosala

LIITEKARTTA 1b



JOHTO- JA KAAPELIKARTTA 12.1.2023

MK 1:1000

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA
KORTTELI 47 TONTTI 3 SEKÄ KATUALUETTA

- | | | | |
|---|-----------------|--|---------------------|
|  | JÄTEVESIVIEMÄRI |  | KAISA NET:N KAAPELI |
|  | RUNKOVESIJOHTO |  | KAJAVE OY:N KAAPELI |
|  | HULEVESIVIEMÄRI | | |

LIITEKARTTA 2a

Mittakaava 1 : 1000

Päivämäärä 31.07.2023 15:08:23

30 m



Kajaanin kaupunki
**KAJAANIN KESKUSTAAJAMAN
2030 -OSAYLEISKAAVA**

Luontoselvitys
LIITE 3. Ekologinen viheryhteys
Ehdotus viherverkoksi

Metsäinen kulkuyhteys

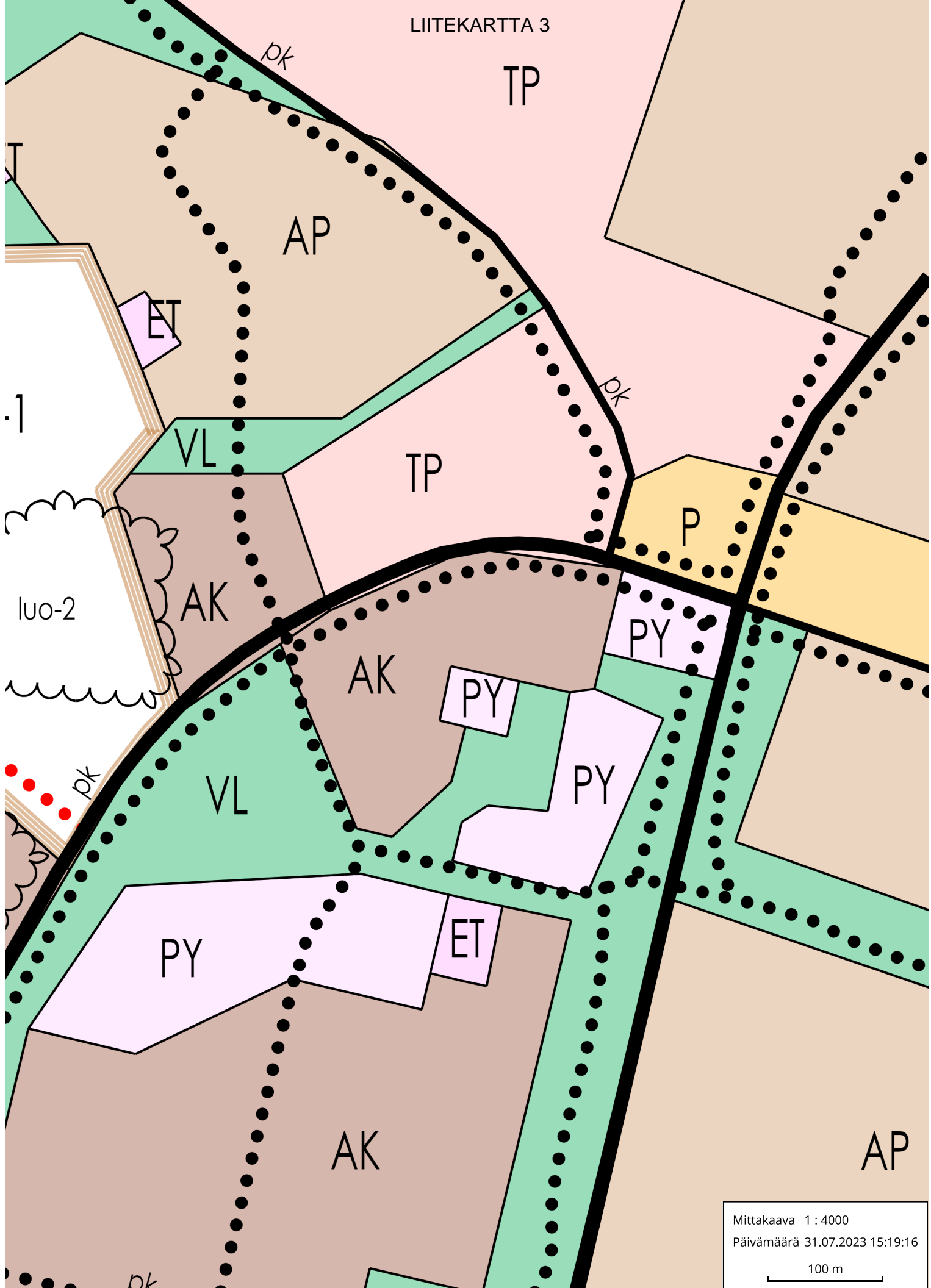
solimukohtia yhdistävä metsäisten alueiden verkosto, johon on sisällytetty myös alemman arvoluokan luontokohteita. Yhteyskäytäviin on sisällytetty metsäisillä alueilla vaihtelevan ikäistä, pääosin varttunutta metsää, rantametsiä ja vaihtelevia maastonmuotoja eli rinteitä ja laaksoainanteita, joihin sijoittuu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

Rakennetun ympäristön kulkuyhteys

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



LIITEKARTTA 3



Mittakaava 1 : 4000
Päivämäärä 31.07.2023 15:19:16
100 m

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 KORTTELI 47 TONTTI 3 JA KATUALUETTA

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

	Yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa, jota ei saa tontin rajalta aidata. Alue on varattava viereisen liikenneväylän näkemä- ja lumitila-alueeksi.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Puisto.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Korttelin numero.

Tontin numero.

Yleisen alueen nimi.

LIITEKARTTA 4

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa, jota ei saa tontin rajalta aidata. Alue on varattava viereisen liikenneväylän näkemä- ja lumitila-alueeksi.

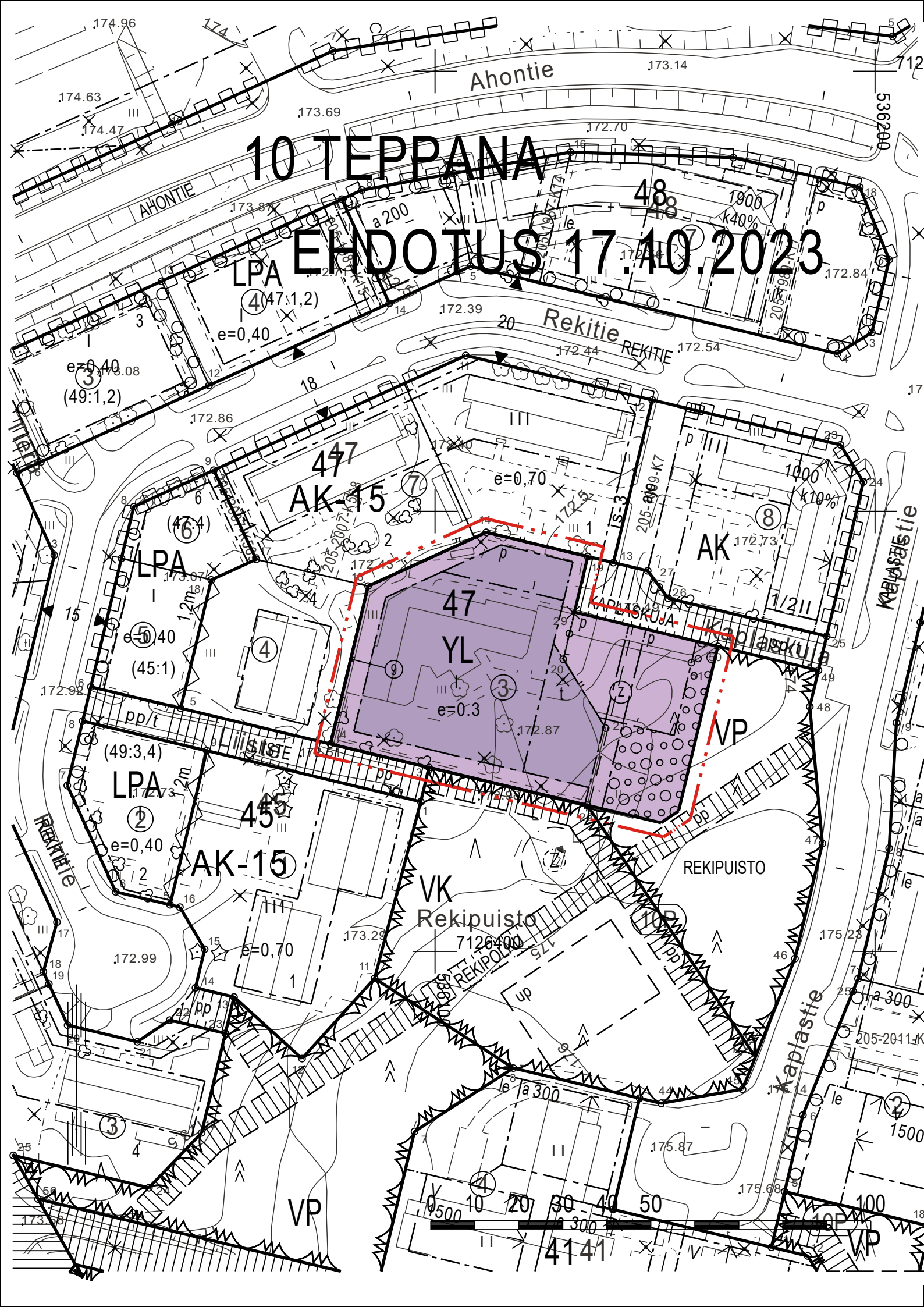
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



10 TEPPANA

EHDOTUS 17.10.2023



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



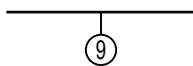
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

10

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

TEP

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

47

Korttelin numero.

KAPLASKUJA

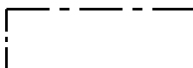
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

|

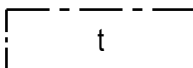
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



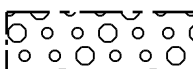
Rakennusala.



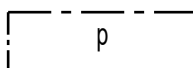
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



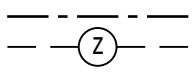
Katu.



Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.



Pysäköimispaikka.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tontilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tontilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta.

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

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 10-47-9.

AUTOPAIKAT: Päiväkotikoti 1ap/100 k-m².

Terveys- ja sosiaalitila 1/150 k-m².

Museo, kirjasto, näyttelytila 1/130 k-m².

Peruskoulu 1/300 k-m².

Pyöräpysäköinti: 1ppp/ 5 työntekijää

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 10 TEPPANA

KORTTELIN 47 TONTTI 3 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIN 47 TONTTI 9

EHDOTUS 17.10.2023



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS:

PVM	17.10.2023				
PIIR.N:o		RIITTA KORHONEN KAAVASUUNNITTELIJA			
MK	1:1000				
SUUNN.	RK				
PIIRT.	TK				

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN VALTUUSTON 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
KIINTEISTÖINSINÖÖRI

JARI SÄKKINEN

TULLUT VOIMAAN:

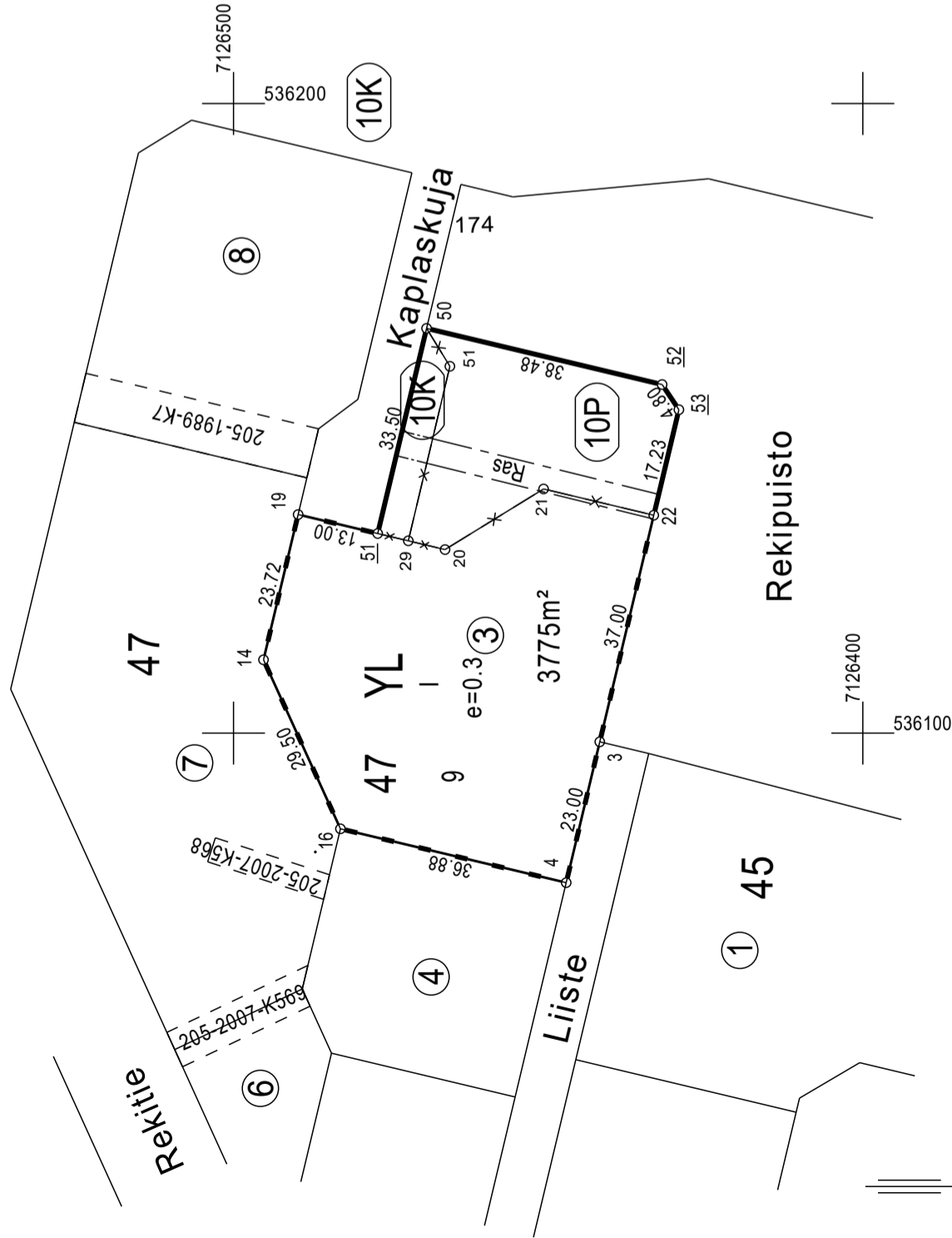
EHDOTUS 17.10.2023

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
3	536098.611	7126441.800
4	536076.239	7126447.133
14	536111.641	7126495.233
16	536084.791	7126483.009
19	536134.710	7126489.734
22	536134.602	7126433.220
50	536164.281	7126469.321
51	536131.696	7126477.089
52	536155.358	7126431.892
53	536151.363	7126429.224

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m ²	Osat m ²	Muodostajakiinteistö
9	3775	2692	205-10-47-3
		928	205-10-9903-1
		155	205-10-9901-1



TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		260	2.6.1987
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		10/47/3	2.10.1989
Pohjakartan hyväksy ja			Karttalehti
Lask.	RK	tonttijaon laati	2000
Piirt.	TK		Kiinteistötunnus 205-10-47-9
Tark.		Kaupungeingeodeetti	Jari Säkkinen
Kajaanin kaupunginhallitus hyväksynyt			Tj-kartta
			10/47/4