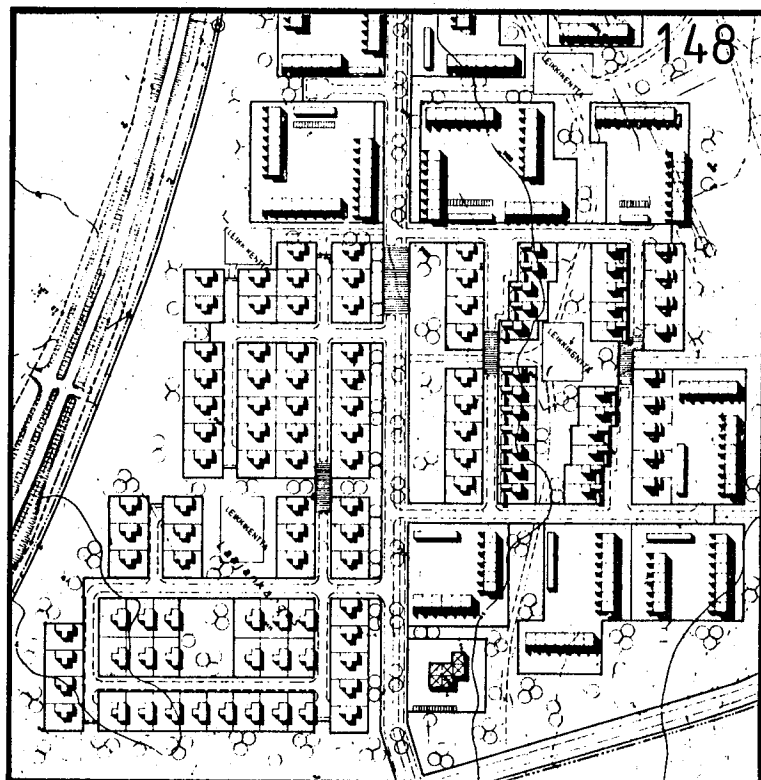
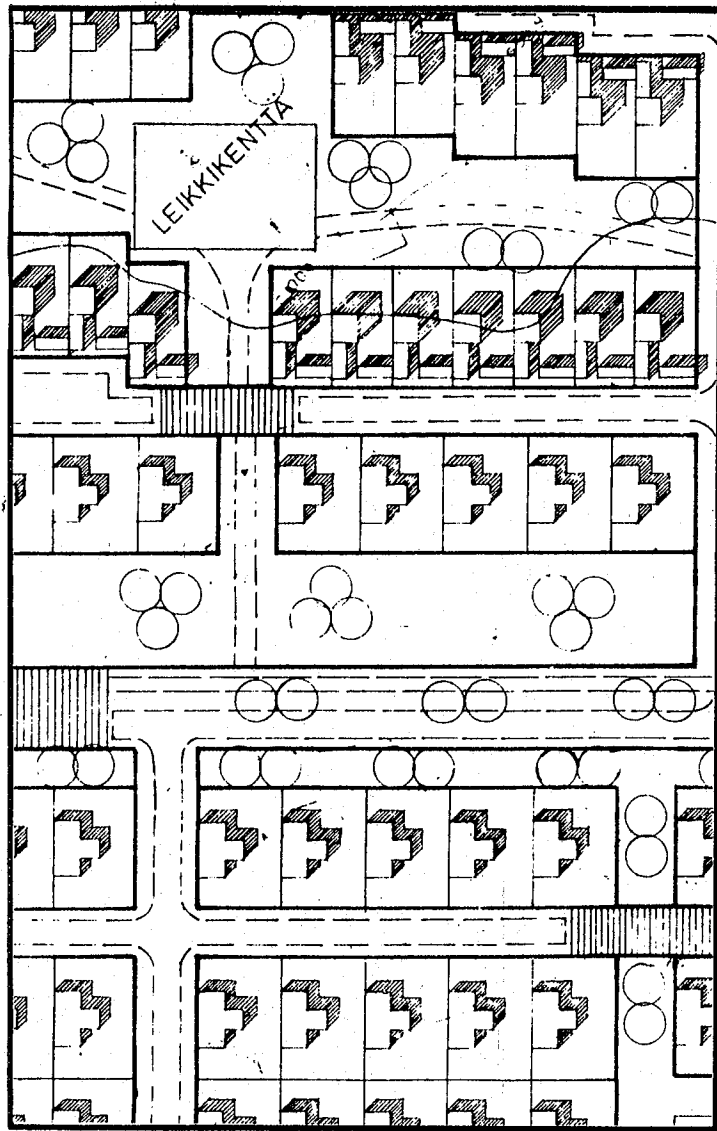
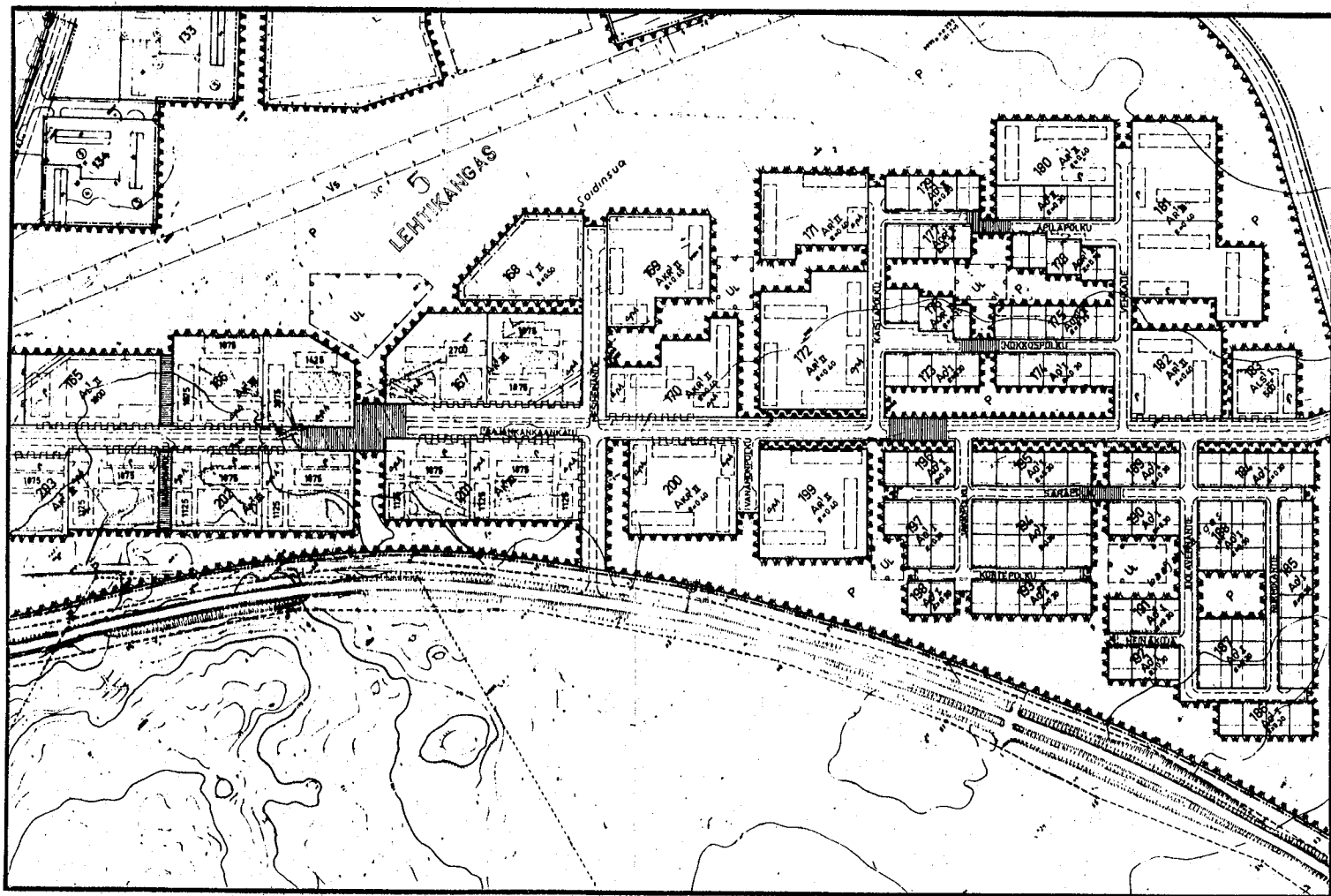




KAJAANI LAAJANKANGAS ASEMAKAAVA

V. KAUP. OSA
ASEMAKAAVA KORTTELIT 165-203
ASEMAKAAVANMUUTOS KORTTELIT 92, 100, 163



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19. päivänä tammikuuta 1975 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA

Kajaanin kaupunki
V Lehtikankaan kaupunginosa
Korttelit N:o 165 - 203
(Laajankangas)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kajaanin kaupunki
V Lehtikankaan kaupunginosa
Korttelit N:o 163, 100 ja 92

Kaava-alue sijaitsee Sotkamontien varressa noin 2 km kaupungin keskustasta etelään. Tarkasteltava alue rajoittuu lounaassa ja lännessä Sotkamontiehen, pohjoisessa Rinnekadun eteläpuoleiseen kerrostalalueeseen, koillisessa Kylmäkankaan lounaisreunan asemakaava-alueeseen sekä idässä ja kaakossa Kajaanin kaupungin ja Kajaanin maalaiskunnan väliseen vanhaanajaan.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Kajaanin kaupunki kuuluu Kainuun Seutukaavaliiton toimialueeseen. Kainuun runkokaava on valmistunut vuonna 1973.

11.2 Yleiskaava

Kajaanin kaupungin yleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.6.1970. Yleiskaavaa on kaava-alueen osalta tarkistettu vuonna 1973.

11.3 Asemakaava

Laajankankaan alue on kaavoittamaton. Kortteleiden N:o 92 ja 100 asemakaavat, joita asemakaavan muutos koskee, on vahvistettu 28.9.1965 ja 3.2.1967, ja korttelin N:o 163 asemakaava 12.7.1974.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri
Korttelien 92 ja 100 tonttijaot on vahvistettu ja kortteli 100 on merkitty tonttirekisteriin.

11.6 Rakennuskiellot
Alueella on rakennuskielto, joka on voimassa 22.03.1974 - 21.03.1976.

11.7 Päätökset
Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 22.03.1974 asemakaavan laatimisesta kaava-alueelle.

11.8 Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen vaatimukset.

Pohjakartta on pidetty ajantasalla kaupungin mittausosastolla.

12 Maanomistusolot

Alue on kaupungin omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

Alueella on 2 asuntoa, jotka ovat koulujen yhteydessä. Kouluilla on yhteensä noin 90 työpaikkaa.

14 Rakennettu ympäristö

14.2 Maankäyttö
Alue on koulukortteleita 92 ja 100 lukuunottamatta rakentamaton.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto
Alueen ulkoinen vesihuolto on valmis. Alueen läpi kulkee Soidinsuon teollisuusalueelle johtava vesi- ja viemäriverkko.

15 Luonnonympäristö

Alueen lounaisosa on loivasti kumpuilevaa, mäntyvaltaista metsää kasvavaa kangasmaastoa ja alueen pohjois-koillisosa vanhaa viljelysmaata.

Alueen maaperä on selvitetty Kajaanin kaupungin ja Kajaanin maalaiskunnan yhteisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä ilmakuvilta. Rakennustoimisto on suorittanut täydentäviä tutkimuksia lähinnä kunnallistekniikan rakentamista silmällä pitäen.

Alueen lounaisosan kangasmaasto on pintaosastaan hiekkaa, jonka alla on kivinen hiekka- tai hietamoreeni.

Alueen pohjoisosassa vanha viljelty alue on pintaosiltaan turvetta, jonka vahvuus vaihtelee 0,5 - 3,0 m. Tämän turvekerroksen alla on hietainen hiesukerros, joka syvemmällä muuttuu moreeniksi. Aivan alueen luoteisosassa on Sotkamontien rajoittuvat moreenikukkulat.

Viljelty maa-alue tarkasteltavan alueen koillisosassa on pintaosastaan turvetta (paksuus n. 0,5 m). Turvekerroksen alla on hieta tai hietainen hiesukerros, joka syvemmällä muuttuu moreeniksi.

Alueen kaakkoisosassa turvekerroksen vahvuus kasvaa uudelleen ollen paksuudeltaan 1,0 - 2,0 m. Tämän turvekerroksen alla on hieta tai hietainen hiesukerros, joka syvemmällä muuttuu hieta- tai hiekkamoreeniksi.

Moreenikankaalla ja -kukkuloilla voidaan rakennukset perustaa suoraan maanvaraisina, koska maaperä on pääosin routimatonta moreenia. Tarkempi maaperäselvitys on kuitenkin tarpeen rakennuskohtaisesti. Turvealueella täytyy turvekerros poistaa. Lisäksi näillä alueilla on pohjaveden pinta suhteellisen korkealla, mikä osaltaan pienentää hieta- ja hietaisen hiesukerroksen kantavuutta. Näillä alueilla rakennukset voidaan perustaa hieta-/hietaisen hiesukerroksen päälle ajetun sorapatjan varaan.

Tarkasteltavan alueen kangasmaasto on havupuuvältaista. Vanhat viljelysalueet ovat päässeet metsittymään, minkä lisäksi kasvaa isohkojakin koivuja lähinnä viljelysteiden varilla. Näiden puiden varjeleminen/puistopuiksi otetaan kaavassa huomioon.

Alueen taustana lounaassa on Sotkamontien takana luonnontilaan jäävä Rouvankankaan kumpare. Tarkasteltava alue on loivasti koilliseen viettävää rinnettä. Asutusalue rajoittuu koillisessa vanhaan viljeltyyn alueeseen, joka on tarkoitus säilyttää yhtenäisenä puistoalueena, joka jatkuu edelleen Rinnekadun yli pohjoiseen ja rajoittuu siellä Kasarminkatuun. Puistoalueen taakse on muodostumassa ns. Kylmäkankaan lounaisreunan asutusalue, joka käsittää pääasiassa omakoti- ja rivitalorakennuksia, sekä muutaman kolmi-kerroksisen kerrostalon.

2 TAVOITTEET

Laajankankaan alueen kaavoituksen päätavoitteena on asuntotuotantoon tarkoitettujen kaavoitetun tonttimaan saannin turvaaminen.

Kajaanin kaupungin asuntotuotannosta tuleeikin ohjelmakaudella 1975 - 1979 merkittävä osa keskittymään Laajankankaan alueelle. Kaavaehdotus perustuu vuonna 1973 tarkistetun yleiskaavan tavoitteisiin yleispiirteisen maankäytön ja väestöpohjan osalta.

Kaavaehdotuksessa on pidetty tärkeänä myös Laajankankaan alueen palvelutason nostamista. Kerrostalo - pientalosuhteen kehittäminen pientalovaltaiseen suuntaan on kaavaehdotuksessa keskeinen tavoite. Pien- ja rivitalojen osuus kokonaiskerrosalasta onkin yli 60 %.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELU

3.1 Yleisperustelu

Kaava-alue sijaitsee kaavoitetun Honkirämeen asuntoalueen ja Sotkamontien välisellä alueella. Kaava-alueen suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon maisemalliset näkökohdat siten, että se sopeutuu jo kaavoitettuun alueeseen ja kaava-alueen maiseman perusluonteeseen. Alue on pyritty liittämään olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen siten, että se lähialueineen muodostaisi riittävän suuren yksikön alueiden palvelutason turvaamiseksi sekä edellytykset julkisen liikenteen hyvälle palvelutasolle ja keskustan palvelusten saavutettavuudelle. Huomiota on myös kiinnitetty alueen sisäisen liikenteen turvallisuuteen ja kevyen liikenteen yhteyksiin kaupungin keskusta-alueille. Kaavan suunnittelussa on pyritty joustavin kaavamääräyksiin helpottamaan toteutumismahdollisuuksien usein ilmeneviä vaikeuksia mm. kunnallisten palvelutilojen sijoittamisessa.

3.3 Kokonaismoitus

Kaava-alueen yleiskaavallisena mitoitusvälipohjana on noin 2 500 asukasta vuonna 2000. Kaava-alueen kokonais-asuntokerrosala on noin 89 300 m². Kun arvioitu kerrosala asukasta kohti on 32 m² vuonna 1990, on alueen laskelmallinen asukasmäärä vuonna 1990 noin 2 500 asukasta. Käytännössä alueen asukasmäärä jää arvioitua pienemmäksi, koska osa pientalo- ja rivitalorakennusoikeudesta jää käyttämättä.

Asuntotuotanto-ohjelman vv. 1975 - 1979 toteutuminen edellyttää, että Laajankankaan alue tulee pääosiltaan rakennetuksi ohjelmakauden aikana. Alueella on pientalotontteja 2 - 3 vuoden tarvetta vastaava määrä.

3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.2 Maankäyttö

AK-korttelit

Kerrostalokorttelit sijoittuvat alueen keski- ja luoteisosaan. Kolmikerroksiset rakennukset on ryhmitelty kortteleihin siten, että ne muodostavat lounaaseen suuntautuvia liikenteeltä suojattuja pihapiirejä. Kortteleiden autopaikat on sijoitettu tonteille kokoojakadun läheisyyteen. Kortteli-

pihalta on turvalliset jalankulkuyhteydet leikki- ja urheilualueille. Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0.48.

Akr, Ar - korttelit

Korttelit sijaitsevat pääasiassa alueen keskiosassa. Kaksikerroksiset rakennukset sijoittuvat niin, että niistä muodostuu väljiä umpipihoja, joissa tonttien leikkialueet ovat yhtenäisiä kokonaisuuksia. Akr-korttelialueet voidaan toteuttaa joko kerros- tai rivitalokortteleina.

Akr- ja Ar-korttelialueille on varattu ylimääräistä rakennusoikeutta asumispalveluksia ja mm. mahdollisia lasten päivähoitopaikkoja varten. Akr- ja Ar-tonttien tonttitehokkuus $e = 0.4$.

Ao- ja Aor-korttelialueet

Kaava-alueen pientalotontit sijaitsevat alueen eteläosassa, joka on metsäistä ja maaperältään hyvin rakentamiseen soveltuvaa maata. Ao-tonttien pinta-ala on noin 700 m². Tontit on tarkoitettu pääasiassa yksikerroksisten erillistalojen tarpeisiin. Aor-tontit, joiden koko on noin 510 m², on tarkoitettu lähinnä 2-kerroksisten kytkettyjen omakotirakennusten korttelialueeksi. Tonttien tehokkuudet ovat $e = 0.3$ ja 0.35 . Ao- ja Aor-tonttien rakentamista varten laaditaan ohjeet alueen asumismiljöön säilyttämiseksi yhtenäisenä.

34.22 Katu- ja liikennealueet

Kadut

Alueen sisäinen pääväylä on Laajankankaankatu. Liikennettä syöttävät alueelle Sotkamontieltä Rinnekatu, Mesiheinäntie ja Kehräämöntie. Laajankankaankatu on katkaistu kolmeen osaan kevyen liikenteen vyöhykkeillä tarpeettoman läpiajoliikenteen estämiseksi. Alueen keskeisesti syöttävä liikenneneratkaisu on valittu kaava-alueen muodosta ja kaavataloudellisista syistä. Keskeinen liikenneneratkaisu mahdollistaa myös tehokkaan ja joustavan bussireitin alueen läpi, Laajankankaankatua pitkin, jolloin kävelyetäisyydet asunnolta pysäkeille muodostuvat lyhyiksi.

Jalankulkuväylät

Alueen kevyen liikenteen pääväylän muodostaa Laajankankaankadun viereen tuleva, kadusta viherkaistalla erotettu, jalankulku- ja pyörätie. Toinen pitkittäisväylä kulkee keskuspuistoalueella alikulkutunnelin kautta Rinnekadun pohjoispuolisille koulu- ja puistoalueille. Poikittaiset jalankulkuyhteydet asuntoalueelta koulu- ja urheilualueille kulkevat kortteli-

puistojen ja Laajankankaankadun kävelyvyöhykkeiden kautta.

Liikennealueet

Alueen sivuitse kulkee yleinen tie, Sotkamontie, jolle on merkitty liikennealue 30 m tien keskiviivasta.

Liikekeskuksen viereen Laajankankaankadun varteen on varattu Lp-alue (60 ap.) yleistä pysäköintitarvetta varten.

34.23 Puistot, urheilu- ja leikkialueet

Kaava-alueen koillisosa muodostaa Laajankankaan ja sen koillispuolella olevan Honkirämeen asuntoalueen keskeisen puisto-, urheilu- ja leikkialueen, joka pohjoisosaltaan liittyy yhtenäiseen, Lehtikankaan alueen läpi kulkevaan puistovyöhykkeeseen.

Sotkamontien ja asuntoalueen väliin jäävä puisto muodostaa maisemallisen ja liikennealueeseen liittyvän vyöhykkeen.

Asuntoalueen sisäisistä puistoista on muodostettu korttelikohtaisia leikkialueita. Kerrostaloalueelle on keskeisesti sijoitettu asuntoaluekohtainen leikkialue, joka kerrostaloalueella korvaa myös korttelileikkialuetarvetta, koska kerrostalojen piha-alueille voidaan sijoittaa lähes korttelilaikkipaikkatasoisia leikkialueita.

34.24 Voimansiirtoalueet

Alueen läpi kulkee rakenteilla oleva 110 Kw voimansiirtolinja, jolle on varattu voimansiirtoalue. Voimansiirtoalueen lisäksi asuntoalueen väliin on jätetty kortteleiden 203 ja 165 kohdalle metsäinen suojavyöhyke maisemallisista syistä.

34 3 Palvelut

Al- ja Als-korttelit

Alueen kaupalliset palvelut sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosaan, Laajankankaankadun varteen ja Rinnekadun läheisyyteen. Al-tontille voidaan sijoittaa liike- ja palvelutiloja 1800 kerrosala-m². Liikekerrosalaa määriteltäessä on otettu huomioon jo aikaisemmin kaavoitettujen lähialueiden liiketilantarvetta lisäävä

vaikutus . Kaava-alueen eteläpäähän on varattu Als-
aluetta, joka on tarkoitettu omakoti- ja rivitaloalu-
eiden sekä Kehrämmöntien kaakkoispuolella olevan Soi-
dinsuon teollisuusalueen liike- ja kunnallisten palve-
lujen tontiksi.

Y-,Yo-korttelit

Kaava-alueella on kolme Yo-korttelia, jotka sijaitse-
vat jo aikaisemmin kaavoitetulla alueella Korttelei-
den N:o 92 ja 100 kaavanmuutos johtuu lähinnä kortte-
leita sivuavan Rinnekadun linjauksen tarkistuksesta.
Korttelin N:o 163 osalta kaavaa on tarkistettu, jotta
asuntoalueita ja koulua palvelevat palloilu- ja urhei-
lualue voitaisiin sijoittaa riittävän kauas alueen
läpi menevästä 110 Kv voimansiirtolinjasta.
Yo-kortteli N:o 163 on varattu Lehtikankaan kaupungin-
osan peruskoulun ala-asteen tontiksi. Korttelin 168
Y-tontti on tarkoitettu myöhemmässä vaiheessa toteu-
tettavaksi lastentalon tontiksi, jonka läheisyyteen
sijoittuu alueen keskusleikkipuisto. Lasten päivähoi-
totiloja on mahdollista sijoittaa Ak- ja Akr-kortteli-
alueille.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Vesijohto

Alueelle tuleva päävesijohto on pääosin rakennettu
Vesijohto on kytketty ns. prikaatin vesijohtoon palo-
kankaan lounaispuolella ja kierto saadaan aikaan yhdis-
tämällä Laajankankaan alueen vesijohto ns. Kylmäkan-
kaan lounaisreunan asemakaava-alueen vesijohtoverkos-
toon .

Viemäriverkosto

Alueen runkoviemäri on jo pääosin rakennettu. Viemäri
on johdettu ns. prikaatin viemäriin Palokankaan lou-
naispuolella. Pääosa Laajankankaan alueesta voidaan
viemäroidä rakennettuun runkoviemäriin gravitaationa.
Alaosien jätevedet johdetaan parhaillaan rakenteilla
olevaan Soidinsuon pumppaamoon, josta ne edelleen pum-
pataan jo rakennettuun Laajankankaan kokoojaviemäriin.
Pintavedet johdetaan tarkasteltavan alueen kaakkois-
osaan, josta ne edelleen kulkeutuvat Karankalahteen.

Energiahuolto

Alueelle on tarkoitus rakentaa kaukolämpöverkosto, jo-
hon liitetään myös rivi- ja omakotitalot.

Jätehuolto

Alueen jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.
Kullakin kiinteistöllä on omat jätessäiliönsä, jotka
tyhjennetään alan urakoitsijoiden toimesta. Jäte toi-
mitetaan kaupungin kaatopaikalle.

35 Luonnonympäristö

Kaava-alueen maankäyttöä koskevat rajoitukset kuten aikaisemmat suunnitelmat ja maaperän laatu ovat vaikuttaneet siihen, että rakennettavat alueet sijaitsevat pääasiassa puustoa kasvavilla alueilla, josta syystä korttelialueiden sisään on jätetty puistoalueita puuston säilyttämiseksi mahdollisimman runsaana. Samasta syystä on tonttitehokkuudet pidetty kohtuullisina.

37 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen häiriötekijöistä on merkitystä Sotkamontien liikenteen aiheuttamalla melulla, jonka vähentämiseksi lähimmät asuinrakennukset on sijoitettu tiestä noin 70 metrin päähän ja lyhin kohtisuora etäisyys ikkunajulkisivuun on noin 100 metriä. Liikennemelua vähentää myös Sotkamontien 50 km aluerajoituksen siirtäminen Rinnekadun kohdalta Kehräömöntien kohdalle.

4 TOTEUTTAMINEN

41 Rakentamisaikataulu

Asuntokerrosala

Asuntotuotanto-ohjelman mukaisesti tulee alueen kokonaiskerrosalasta rakennetuksi ohjelmakauden 1975 - 1979 aikana noin 60 %. Ensimmäiset rakennukset valmistuvat alueelle vuoden 1976 aikana. Alueen pientalotontit (112 kpl) riittävät korkeintaan 2 - 3 vuoden tuotantoon. Rivitalotonttien on arvioitu tulevan rakennetuksi vuoteen 1980 mennessä, samoin pääosa kerrostalotonteista.

Liikepalvelukset

Liikepalvelusten rakentamisesta ei voida tässä vaiheessa laatia luotettavaa aikataulua. Alueen liikekeskus on pyrittävä rakentamaan mahdollisimman pian.

Kunnalliset palvelukset

Kaupungin toiminta- ja taloussuunnitelmassa vv. 1975 - 84 on varauduttu ala-asteen koulurakentamiseen kortteliin 163 vv. 1977 - 78. Alustavassa päivähoitosuunnitelmassa on esitetty 1 - 2 korttelipäiväkodin rakentamista vv. 1978 - 1979. Päiväkodit on alustavien suunnitelmien mukaan tarkoitus sijoittaa alueen kerrostalojen pohjakerrokseen.

Liikenteen ja teknisen huollon verkostot
 Alueen runkoviemäri- ja vesijohdon rakentaminen on loppuvaiheessaan, alueen ulkoisen vesihuollon valmius on tällä hetkellä 100%. Alueen sisäisen vesihuollon työt on ajoitettu vuosille 1976 - 1978. Alueen ulkoinen liikenneverkko (kokoojakadut) rakennetaan vuosina 1976 - 1978. Sisäinen liikenneverkko on tarkoitus rakentaa vv. 1976 - 1978 siten, että kadut rakennetaan sorapäällysteisiksi sekä rakennetaan valaistus.

Puistot ja leikkialueet
 Kaupungin leikkikenttien rakentamista suunnitteleva toimikunta on esittänyt Laajankankaan asuntoalueen leikkipuiston rakennettavaksi alueen rakentamisen alkuvaiheessa v. 1977. Alueen korttelileikkipuistot tullaan rakentamaan alueen rakentamisen edistyessä vaiheittain.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

51 Aloite ja ohjelmointi

Aloitteen Laajankankaan alueen kaavoittamiseksi on tehnyt Kajaanin kaupunki.
 Kaupunginvaltuusto on 22.3.1974 päättänyt kaavan laatimisesta.

52 Suunnittelu

Alustavaa suunnittelua on tehty kaupungin arkkitehtiosastolla vuoden 1974 alusta eri vaihtoehtojen pohjalta. Varsinaisen kaavaehdotuksen laatiminen aloitettiin lokakuussa 1974.

Kahdesta vaihtoehtoisesta luonnoksesta valittiin kaavataloudellisesti edullisempi jatkotyön pohjaksi.

Kaavasta on neuvoteltu suunnittelun aikana TVL:n Kainuun piirin edustajien kanssa.

Suunnittelun edistyessä kaavaluonnoksia on esitelty mm. yleisten töiden lautakunnassa ja terveyslautakunnassa.

Kajaanissa 19. tammikuuta 1975

Osmo Häkkinen
 asemakaava-arkkitehti

Kaavaselostuksen liitteet

- 1 Ote yleiskaavasta
- 2 Pienennetty asemakaavakartta
- 3 Pienennetty kuviteluonnos
- 4 Tilastolomake 1 - 2

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehokkuus e_k	Kerrosala asukas	Ohjevuoden asukasluku
	ha	%	%	k-m ²		k-m ²	
A _K	° 6.79	° 28		°32625.0 ¹⁾	° 0.48	° 32	° 1020
A _R	° 5.91	° 25		°23650.0	° 0.40	° 32	° 740
A _O	° 6.27	° 26		°18796.8	° 0.30	° 3.5 ³	° 312
A _L	° 0.85	° 4		° 1800.0	° 0.21	°	°
A _{LK}	°	°		°	°	°	°
A _M	°	°		°	°	°	°
A _P	°	°		°	°	°	°
AKR	2.54	10		10173.2	0.40	32	318
AOR	1.18	5		4121.6	0.35	3.5 ³	80
ALS	0.38	2		500.0	0.13		
A yhteensä	° 23.92	100	° 25	°91666.6	°	°	° 2470
Y _H	°	°		°	°		
Y _K	°	°		°	°		
Y _V	°	°		°	°		
Y _O	° 14.73	° 95		°73655.4	° 0.50		10
Y _S	°	°		°	°		
Y _T	°	°		°	°		
Y	0.74	5		3712.0	0.50		3
Y yhteensä	° 15.47	100	° 16	°77367.4	°		° 13
T _T	°	°		°	°		
T _V	°	°		°	°		
T _P	°	°		°	°		
T yhteensä	° 9.11	100	°	°169034.0	°		°
Yhteensä	° 39.39		° 41	°169034.0	°		° 2483
Kadut, tiet	° 11.46	° 98					
Torit, katuaukiot	°	°					
L _T	°	°					
L _R	°	°					
L _P	° 0.26	° 2					
Yhteensä	° 11.72	100	° 12				
Puistoalue	° 42.28		°				
Urheilualue	°		°				
Retk. ja loma-alue	°		°				
Yhteensä	° 42.28		° 44				
Vaara-alue	° 3.30		° 3				
Erityisalue	°		°				
Hautausmaa-alue	°		°				
Vesialueet	°		°				
Koko kaava-alue yht.	° 96.69		100	°169034.0 ²⁾	° 0.175		° 2483
Viemärit							
Vesijohdot							

° esitettävä tieto

1) A_K + A_P

2) aluetehokkuus

3) asukasta/asunto