

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

ASEMAKAAVAN MUUTOS: MUODOSTUVAT
KORTTELIT 169-172,180-183,200,204-214
178, 179,199

20.07.1976

SISÄLLYSLUETTELO:

Selostus + tilasto

1. Kaavakartta + määräykset	1:2 000
2. Vesihuoltoselvitys	1:2 000
3. Poistettava asemakaava	1:2 000
4. Voimassaoleva kaava	1:2 000
5. Havaintokuva	1:1 000
6. Perustamisolosuhteet	1:2 000
7. Maankäyttökaavio	1:2 000
8. Yleiskaava 2000	1:25 000
9. Maankäyttöluonnos 1973	1:25 000
10. Sijaintikartta (kansilehti)	1:20 000

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2 päivänä heinäkuuta 1976 päivättyä asemakaavakarttaa, jota on muutettu 20 heinäkuuta 1976.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

Kajaanin kaupunki
V kaupunginosa Lehtikangas
Korttelit 169-172, 180-183, 200 sekä osia viereisistä
puistoalueista ja katualueista

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Korttelit 169-172, 178, 179, 180-183, 200-214
Kaava-alue sijaitsee 3 km etäisyydellä keskustasta
etelään linnuntietä.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Kainuun Seutukaavaliiton toimesta on valmistunut runkokaava 1973.

11.2 Yleiskaava

Kajaanin yleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.6.1970. 1973 on laadittu maankäytön tarkistuksen yleissuunnitelmaluonnos.

11.3 Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.10.1975 vahvistama asemakaava.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

- 11.5 Tonttijako- ja rekisteri
Alueella ei ole tonttijakoja.
- 11.6 Rakennuskiellot
Alueella on rakennuskielto, sillä tonttijakoja ei ole vielä vahvistettu. Lisäksi kaupunginvaltuusto on päättänyt asemakaavan muutoksesta 28.6.1976. Päättös ei vielä ole tullut voimaan.
- 11.7 Päätökset
Päättös uuden asemakaavan laatimisesta on tehty kaupunginhallituksessa sen jälkeen, kun valtuusto on pyytänyt kaupunginhallitusta vastaamaan valtuustokyselyyn koskien eräiten alueiden asemakaavojen muutosmahdollisuuksia siten, ettei Lohtajan aluetta tarvitse vielä kahteen vuoteen ottaa käyttöön. Valtuusto on hyväksynyt kaupunginhallituksen esityksen 28.6.1976.
- 11.8 Pohjakartta
Pohjakartan on alueelle laatinut Oy Kunnallistekniikka Ab v. 1962 ja sitä on täydennetty vuosittain kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittausosaston toimesta. Täydennyskartoitus on suoritettu 1974.
- 12 Maanomistus
Alueen omistaa kaupunki.
- 13 Väestö ja työpaikat
Ei ole.
- 14 Rakennettu ympäristö
- 14.2 Maankäyttö
Alueelle johtavien katualueiden ajoradat ovat liikennöitävässä kunnossa. Kaava-alue on varattu asutusta varten.

14.4.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on osittain valmiina kaupungin vesi- ja viemäriverkosto sekä sähkö- ja puhelinverkosto. Kaukolämmön väliaikainen kaukolämpökeskus on rakenteilla Laajankankaankadun ja korttelin 173 väliselle puistoalueelle.

15

Luonnonympäritö

- Alue on koilliseen ja itään laskevaa loivaa rinnettä. Maaperä on osittain soraa, +165m alaspäin osittain louhikkoa ja 1m turvekerroksen peitossa.
- Alueella kasvaa mänty- tai havupuuvältaista sekametsää. Korttelit 169 — 171 ja 214 tulevat pellolle.

17

Ympäristön häiriötekijät

Aluetta rasittaa Sotkamontien ja Kehrädmöntien liikenteen aiheuttama häiriö.

Sotkamon tien liikenteen määräksi välillä Karanka-Rinnekatu v. 2000 on TVH^{arvioinut} 6500 hay, josta raskaan liikenteen osuus 12 %. Kehrädmöntien liikennemäärää on vaikea arvioida, mutta jäänee se alle 3000 hay, josta raskasta liikennettä 30%.

2

TAVOITTEET

- Kaavanmuutos on laadittu turvaamaan erillispientalotonttien tarjonnan vuoden 1977 ja osittain vuoden 1978 rakentamista varten. Voimassa olevan kaavan mukaisille asuinkerros- ja rivitaloille ei lähivuosina ole kysyntää.
- Maankäytön yleissuunnitelman tarkistuksessa alue on varattu asuntotarkoituksiin.
- Alue sisältyy asuntotuotanto-ohjelmaan 1977-79.
- Alue tulee liittää kaukolämmityksen piiriin.
- Uutta sähkön jakelujohtoa varten tulee varata suoja-alue Soidinsuolle.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu- ja -kuvaus

Kaava on pyritty laatimaan siten, että rakennukset tulevat muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden jo rakenteilla olevien pientalojen kanssa, ja että maasto- ja maaperäolosuhteet on riittävästi huomioitu.

Uusi katuverkosto on pyritty minimoimaan käyttämällä hyväksi rakennettuja kaavan ulkopuolisia kokooja- ja tonttikatuja.

32 Maanomistus

Maan ollessa kunnan omistuksessa, voidaan tonttien luovutuksen yhteydessä vielä antaa niiden käyttöä koskevia lisämääräyksiä.

33 Kokonaismitoitus

Kaava-alueelle voidaan laskea rakentamisaikana 1977-1978 sijoittuvan asumisväljyydellä $28 \text{ k-m}^2/\text{asukas}$ 674 asukasta ja v. 2000 $44 \text{ k-m}^2/\text{asukas}$ mukaan 457 asukasta.

Suunnittelualueen (Laajankangas) vastaavat asukasmäärät: 2545 ja 1619 asukasta.

Lähin työpaikka-alue tulee sijaitsemaan kaava-alueesta vajaan sadan metrin päässä.

Liike- ja yleisten tilojen tarvetta ei ole tarkemmin määritetty, mistä johtuen kortteli 183 on suunniteltu monipuolista käyttöä varten.

Suunnittelualueelle tulee kortteliin 165 yleismyymälä, ja päiväkotikortteliin 167.

34 Rakennettu ympäristö

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

- AR^2 , kytkettyjen asuin_pientalojen korttelialue, $e=0,3$, 1 kerros, 1 ap/75 k-m^2 , leikkialuetta $0,15 \text{ m}^2/1 \text{ k-m}^2$.

Esitetyn ohjeellisen tonttijaaon mukaan 6 tonttia.

- AO^2 , enintään 2-asuntoisten asuin_pientalojen korttelialue, $e=0,25-0,35$, 1-2 kerrosta, 2 ap/asunto.

Esitetyn ohjeellisen tonttijaaon mukaan 103 tonttia.

- ALS^1 , liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, $e=0,3$, 2 kerrosta, 1 ap/40 k-m^2 . Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 1 asunto ja palvelutiloja

varten tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.

34.22

Katu- ja liikennealueet

Laajankankaan katu on pääasiassa kaupunginosan sisäinen kokoojakatu, jolla on myös kerrostalojen tonttiliittymiä, mutta saattaa sillä tapahtua kuitenkin jonkin verran myös läpikulkuliikennettä Kehrädmöntien ja sen takaisten teollisuusalueiden tultua rakennetuksi. Sen liikennemäärä Kehrädmöntien puoleisessa päässä tulee kuitenkin jäädä alle 2000 hay/yrk. Kevyelle liikenteelle on erillinen väylä katualueella. ^{Pisimmillä} Tonttikaduilla on läpiajoliikenne mahdollista estää jalankulkuosuuksien kohdalta.

34.23

Virkistysalueet

Puistoaluetta asukasta kohti on alueella riittävästi, sillä Soidinsuon puisto palvelee sekä tätä suunnittelualuetta että Kylmänkangasta.

34.3

Palvelut

- Peruskoulun ala-aste on suunnitteilla Lehtikankaan korttelin 128 välittömään läheisyyteen. Korttelissa 124 on seimi-lasten päiväkoti (14 paikkaa). Laajankankaan kerrostaloihin on mahdollista sijoittaa sosiaalisiapalveluja varsinaisen kerrosalan lisäksi.
- Korttelipuisto-tasoiset palvelut on mahdollista sijoittaa asuinkortteleiden viereisille puistoalueille. Rakennettu lähin puistoalue on tällä hetkellä VIII kaupunginosan rajalla oleva puistoalue, joka sisältää pikkulasten leikki-~~paikan~~ paikan ja 45x90 m pallokentän, etäisyys kaava-alueesta 1000 m.
- Kaupunkiliikenteen linja-autot kulkevat 2 kertaa tunnissa kaava-alueesta 700 m päästä. Kehrädmöntien tultua rakennetuksi, voidaan linja johtaa Laajankankaan katuä pitkin.
- Postitoimisto ja lähin elintarvikemyymälä on 700m etäisyydellä kaava-alueesta korttelissa 130, toinen myymälä on suunnitteilla kortteliin 148; kortteli 165 on varattu monipalvelumyymälälle.

34.4

Yhdyskuntatekninen huolto

- Alue kuuluu kaupungin vesi- ja viemärijohtoverkosten piiriin. (Liitekartta) Sitä täydennetään uusien tonttien osalta.
 - Alueelle tulee kaukolämpö. (Liite)
 - Jätehuolto on kaupungissa kiinteistökohtainen. Jätteet hävitetään kaupungin kaatopaikalla avopoltolla.
- Kajaanin kaupungin jätehuoltosuunnitelma valmistunee vuoden 1976 aikana.

35

Luonnonympäristö

Korttelialueilla tulee pyrkiä säilyttämään kaikki mahdollinen puusto, sillä puistoalueet ovat osittain puuttomia suoritettujen viemäritöiden takia tai entisinä peltoalueina. Aukean Soidinsuon haittavaikutusten eliminoimiseksi on viereisille korttelialueille määrätty istutettavaksi tavanmukaista enemmän puita.

37

Ympäristön häiriötekijät

Sotkamontien ja Kehräämöntien liikennemelua varten on varattu riittävät suojavaohykkeet.

38

Kaavamerkintojen ja -määräysten perusteluja

- Ajokieltoa tontin rajalla osoittava merkintä on katsottu tarpeelliseksi kokoojakatujen varrella.
- Tehostettu istutusmääräys on annettu suurille peltotonteille, jotka rajoittuvat puuttomaan puistoalueeseen.

39

Sovellutukset ja suositukset

Mikäli rivitalokorttelit jaetaan useampaan tonttiin tulee autopaikkaaluetta jaettaessa ottaa huomioon, että jokaista rakennusta varten tulee mahdollisuus rakentaa kaavamääräysten mukainen määrä autopaikkoja ja että lasten leikkialueet kullakin tontilla ovat riittävät.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

- Alueen rakentaminen tullaan aloittamaan heti kaavan ja

tonttijaon vahvistumisen jälkeen ja alue tulee pian kokonaan rakennettua; 2-3 vuoden kuluessa.

Kunnan toteuttamistoimenpiteet

- Kaupungin tulee suorittaa tonttijako välittömästi joko ohjeellisen tonttijaon mukaisesti tai muuten ottaen kuitenkin huomioon autopaikka- ja leikkialueiden rakennusoikeuden mukaisen jakautumisen eri tonteilla, sekä tonteille tulevat rasitteet vesihuollon järjestämisessä rakentajien toimesta.
(Kiinteistö- ja mittausosasto)
- Kaava-aluetta palvelevien liikenneväylien rakennussuunnittelu- ja parannustoimenpiteisiin tulee ryhtyä samanaikaisesti kuin asuntorakentaminenkin tapahtuu.
- Puistoalueille tulee suunnitella ja rakentaa kortteli-leikkipaikat. (Kiint. tsto)
- Alueen asukasluvun lisäyksen vaatimat koulu- ja päivähoitopaikkojen varaukset asianomaisissa suunnitelmissa ja rakennusohjelmissa. (Koulu- ja Sosiaalitoimisto)
- Alueen vuokra- tai luovutussopimuksiin otettavat ehdot pintavesien johtamisesta tontin kautta, asuntojen varaimisesta sekä muut rakennusten ja piha-alueiden suunnittelua koskevat lisäehdot. (Kiinteistö- ja mittausosasto maistraatti)
- Vesijohto, viemäri ja kaukolämpöverkosto tulee täydentää tarpeen mukaan. (Rakennustoimisto, Sähkölaitos)
- Maistaraatin tulee rakennuslupa-anomusten yhteydessä vaatia riittävä selvitys tontilla kasvavasta puustosta ja tarkoin harkita, minkä puiden kaatamiseen antaa luvan sekä tehostaa määräysten valvontaa, jotta alueella saadaan säilymään suhteellisen paljon nykyisestä puustosta, koska ympärillä olevat puistoalueet ovat suurimmalta osalta puuttomia.
- Suluissa mainittu se virasto tai osasto, jonka toimialaan asian valmistelu ja esittely päättävälle elimelle kuuluu.

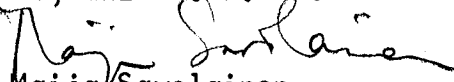
5 SUUNNITTELUVAIHEET

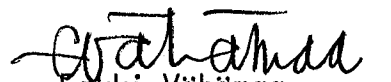
51 Aloite ja ohjelmointi
- Katso kohta 11.7

52 Suunnittelu

Asemakaavaehdotus on laadittu Kajaanin kaupungin teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla.

Kajaani 01.07.1976

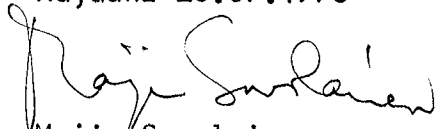

Maija Savolainen
asemakaava-arkkitehti


Erkki Vähämä
kaupunginarkkitehti

Teknisen viraston toimesta on kaavaehdotuksennähtävillöolo- aikana tehty muutamia vähäisiä tarkistuksia kortteleiden rajoiksiin sekä tehokkuuslukuihin.

Kortteleissa 169 ja 171 on tehokkuuslukua pienennetty 0,3:sta 0,25. Kortteliin 178 on lisätty yksi Ao-tontti.

Kajaani 20.07.1976


Maija Savolainen
asemakaava-arkkitehti


Erkki Vähämä
kaupunginarkkitehti

Kajaani V Lehtikangas (Laajankangas) . Asemakaavan muutos, korttelit

169-172,180-183,200

20.7.1976

Kaava/päiväys.....

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus ek	Kerrosala asukas	Ohjevuoden asukasluku v.1980	59 k-m ² asukas v.2000
	ha	%	%	k-m ²		k-m ² 3)		
AK	°	°		°	1)°	°	°	
AR ²	° 2,357	° 25		° 7185	0,3-0,35	° 40	° 180	122
AO ²	° 6,586	° 71		° 19709	0,25-0,35	° 40	° 493	334
AL	° (8,943)	°		° (26894)	°	°	°	
ALK	°	°		°	°	°	°	
AM	°	°		°	°			
AP	°	°		°				
ALS ¹	0,316	4		948	0,3		3	2
A yhteensä	° 9,259	100	° 36,9	° 27842	°	°	° 676	458
YH	°	°		°	°			
YK	°	°		°	°			
YV	°	°		°	°			
YO	°	°		°	°			
YS	°	°		°	°			
YT	°	°		°	°			
Y yhteensä	°	100	°	°	°		°	
TT	°	°		°	°			
Tv	°	°		°	°			
TP	°	°		°	°			
T yhteensä	°	100	°	°	°		°	
Yhteensä	° 9,259		° 36,9	° 27842	°		° 676	458
Kadut, tiet	° 2,835	° 92						
Torit, katuaukiot	°	°						
LT	°	°						
LR	°	°						
Lp	° 0,249	° 8						
Yhteensä	° 3,084	100	° 12,3					
Puistoalue	° 12,728		°					
Urheilualue	°		°					
Retk. ja loma-alue	°		°					
Yhteensä	° 12,728		° 50,8					
Vaara-alue	°		°					
Erityisalue	°		°					
Hautausmaa-alue	°		°					
Vesialueet	°		°					
Koko kaava-alue yht.	° 25,071		100	° 27824	2)° 0,11		° 676	458
Viemärit								
Vesijohdot								

° esitettävä tieto

1) AK + AP 2) aluetehokkuus

3) k-m²/asukas laskettu 75 % toteutusoletuksen mukaan

TILASTOLOMAKE Osa 2	Kerrosala työpaikka	Työpaikko- jen luku- määrä	Pinta-ala asuinker- rosala	Alueväl- jyysluku	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaik- kojen lukumäärä	
	k-m ²		m ² /1k-m ²	4)	m	m/1k-m ²		
A _{K2}				°			°	
A _{R2}				° 2,28			° 96	1/75k-m ²
A _{O2}				° 2,34			° 206	2/asunto
A _L	°	°		°			°	
A _{LK}	°	°		°			°	
A _M		°					°	
A _P							°	
A _{LS1}	100	10					30	1/40k-m ²
A yhteensä		°		°			° 332	
Y _H		°					°	
Y _K		°					°	
Y _V		°					°	
Y _O		°					°	
Y _S		°					°	
Y _T		°					°	
Y yhteensä		°					°	
T _T	°	°					°	
T _V	°	°					°	
T _P	°	°					°	
T yhteensä	°	°					°	
Yhteensä		°					°	
Kadut, tiet					° 1900	° 0,07		
Torit, katuaukiot								
L _T					°			
L _R					°			
L _P							° 62	
Yhteensä			°				°	
Puistoalue			° 4,73					
Urheilualue			°					
Retk. ja loma-alue			°					
Yhteensä			°				°	
Vaara-alue								
Erityisalue								
Hautausmaa-alue								
Vesialueet				5)				
Koko kaava-alue yht.		°		° 8,01			° 394	
Viemärit					°	°		
Vesijohdot					°	°		

4) laskuissa ei ole huomioitu autopaikkoja eikä ajoteitä

5) koko kerrosala laskettu yhteen kerrokseen

ASEMAKAAVAN MUUTOS: KAJAANI LEHTIKANGAS V: 169-172, 180-183, 200
 TEKNINEN VIRASTO/KAARVOITUS-JA TALONSUUNNITTELUOSASTO
 1.7.1976 M.S

TILASTOTIEDOT

	pinta-ala, ha	e=x	%	%	k-m ²	as. luku 44 k-m ² /as	tonttien luku
AR	2,4348	0,3	27		7304	166	6
Ao	<u>6,1849</u>	0,3	69		<u>18555</u>	422	104
Als ¹	8,6197				25859		
	<u>0,3000</u>	0,4	<u>4</u>		<u>1200</u>	<u>5</u>	<u>1</u>
Pr	8,9197		100	38	27059	593	111
Kadut	11,9710		100	50			
Ip	2,7306		93				
	<u>0,1925</u>		<u>7</u>				
	2,9231		100	12			
Yht.	23,8138			<u>100</u>			

Kaavanmuutoksessa on korttelialue lisääntynyt 27% sekä katualue 84% ja
 puistoalue on vähentynyt 21%.