



ASEMAKAAVA

KAJAANI LAHJOITUSMAA N:O 1

MUODOSTUU:

KAJAANI 12 KETTU

KORTTELIT 40,51-61 SEKÄ LP-,PUISTO-JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
2.5.1990

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

- 1 Perustiedot
- 2 Tavoitteet
- 3 Asemakaava ja sen perustelut
- 4 Toteuttaminen
- 5 Suunnitteluvaiheet

TILASTOTIEDOT

LIITEKARTAT

- 1 Seutukaava
- 2a Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta
n. 1:25000
- 2b Huuhkajanvaaran osayleiskaava
- 2c Huuhkajanvaaran osayleiskaava havainne-
piirros
- 6 Luonnonympäristö
- 6a - korkeussuhteet, rinteet ja kukkulat
- 6b - ojat ja kosteikot
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros
- 9 Yhdyskuntatekniset suunnitelmat
- 10 Sovellutukset ja suositukset

Asemakaavan selostus, joka koskee 2. päivänä touko-
kuuta 1990 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA KOSKEE
Kajaanin kaupunki
Lahjoitusmaa nro 1.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 12 Kettu, korttelit 40, 51-61 sekä
LP-, puisto- ja katualuetta.

Kaava-alue sijaitsee 3,0 - 4,0 km:n etäisyydellä
keskustasta lounaaseen.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava
(liitekartta 1)

Kainuun seutukaavaliitto on vuonna 1976 laatinut
virkistys- ja suojelualueiden vaihekaavan, jonka
sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980.
Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihe-
kaavan II, joka sisältää taajamat, teollisuus-, lo-
ma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä
retkeilyreitit. Vaihekaavassa alue on taajamatoi-
mintojen aluetta.

11.2 Yleiskaava
(liitekartta 2a, 2b ja 2c)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeis-
ten alueiden I-asteen yleiskaavan (liitekartta 2a).
Yleiskaavassa alue on asuntoaluetta, urheilu- ja
virkistyspalvelujen aluetta sekä maa- ja metsäta-
lousvaltaista aluetta.

Huuhkajanvaaran osayleiskaavan (liitekartat 2b ja
2c) on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.3.1988.

11.3 Asemakaava

Alue on kaavoittamatta ja rajoittuu pohjoisessa ja
idässä 2.11.1988 ja 14.2.1990 vahvistettuihin ase-
makaava-alueisiin. Kaava-alueen etelä- ja länsi-
puoli on kaavoittamatonta.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on maarekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

11.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kuntasuunnitelman 1989 - 1993 mukaan Huuhkajanvaara on tärkein uusi asuntoalue. Alueen tiestön ja kunnallistekniikan rakentamiseen on varattu rahaa vuodesta 1988 alkaen.

11.8 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 15.11.1967 ja 15.1.1986.

12 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

14 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Alue rajoittuu pohjoisessa ja idässä rakenteilla olevaan Huuhkajanvaaran asuntoalueeseen sekä lännessä rakenteilla olevaan golfkenttään.

15 Luonnonympäristö

(liitekartat 6a, 6b ja 6c)

Alueen maasto nousee luoteesta kaakkoon (137 - 152 m mpy). Alue rajoittuu lännessä rinteeseen, joka laskeutuu Syväojan laakson vanhalle peltoaukealle. Rinteellä ja siitä kaakkoon loivasti nousevalla alueella kasvaa täysikasvuista kuusivaltaista metsää. Alueen keskiosassa on sekametsää kasvava

kosteampi painanne, jossa virtaa Syväojaan laskeva oja. Painanteen kaakkoispuolella rinteen jyrkkyys kasvaa ja metsä muuttuu kuivaksi mäntyvaltaiseksi kankaaksi. Huuhkajanvaaran louhikkoinen lakialue, joka kohoaa 178 metrin korkeuteen, on noin 400 m kaava-alueelta kaakkoon.

Maaperä on moreenia ja soveltuu rakentamiseen.

Säteilyturvakeskuksen suorittaman Huuhkajanvaaran kaava-alueen radontutkimuksen mukaan arvioidut huokosilman maksimiradonpitoisuudet edustavat ympäristöministeriön laatimassa radonluokitusohjeessa normaalia radonluokkaa.

2 TAVOITTEET

Kaavoitettava alue on kolmas vaihe Huuhkajanvaaraan muodostettavasta uudesta asuntoalueesta. Yleiskaa-
van väestötavoite Huuhkajanvaaran alueella vuonna 2000 on 1832 asukasta. Alueen luonnon erityispiirteet pyritään ottamaan huomioon suunnittelussa.

Asemakaava poikkeaa Huuhkajanvaaran osayleiskaavasta siten, että Samoojantien pohjoispuolelle on muodostettu muutama pienkerros- ja rivitalokorttelialue osayleiskaavan erillispientialojen korttelialueiden sijaan.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT (liitekartat 7 ja 8)

31 Yleiskuvaus

Alue rajoittuu pohjoisessa ja idässä kaavoitettuun asuntoalueeseen, etelässä Huuhkajanvaaran laajaan retkeilyalueeseen ja lännessä Syväoijan laakson golfkenttäalueeseen.

33 Kokonaismitoitus

Alueelle on kaavoitettu n. 32.000 k-m² pienkerros- ja rivitaloasuntoja varten sekä 61 omakotitonttia. Alueelle on varattu korttelialue noin 700 k-m²:n suuruiselle päiväkodille. Alueen asukasmäärä on 509 asukasta kerros- ja rivitaloalueella sekä 198 asukasta omakotialueella. Koko alueen asukasmäärä on 707 henkilöä.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonaisrakenne

Huuhkajanvaaran pääkokoojakatu Samoojantie jatkuu maaston mukaan kaartuen lounaaseen. Samoojantien varteen sijoittuvat pienkerros- ja rivitalokorttelialueet. Omakotialueet ovat kaava-alueen reunoilla Samoojantieltä pohjoiseen suuntautuvien Retkeilijäntien ja Vaeltajantien ja siltä haarautuvien asuntokatujen varsilla.

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

- | | |
|-----|--|
| AKR | Asuinkerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueet |
| - | tonttitehokkuus $e_t = 0,30-0,35$, kerrosalasta 15 % tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen, autopaikkoja 1 ap/85 k-m ² . Korttelialueet sijoittuvat Samoojantien varteen. Kerrosluku Samoojantien varressa olevilla rakennusoaloilla on II-1/2II ja muilla korttelialueitten osilla enintään yksi. Samoojantien ja Vaeltajantien risteykseen on kerrostalon yhteyteen osoitettu rakennusala liiketoimintaa (=kioskia) varten. |
| AR | Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet |
| - | kerrosluku enintään yksi, tonttitehokkuus $e_t = 0,25$, kerrosalasta 15 % tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen, autopaikkoja 1 ap/85 k-m ² . |
| | Rivitaloalueet sijaitsevat Retkitien, Samoojantien ja Retkeilijäntien varressa. |
| AO | Erillispientalojen korttelialueet |
| - | kerrosluku Laavutien eteläpuolen tonteilla, joissa rinneratkaisun rakentaminen on mahdollista, on enintään kaksi, muilla tonteilla enintään yksi. Pyrkimys yhtenäiseen rakentamistapaan ja tontin rakentamismahdollisuudet määräävät rakennusoikeudeksi joko 250 tai 300 k-m ² /tontti. Alueelle on suunniteltu muutama suurempi tontti kaksiasuntoisten omakotitalojen rakentamista varten, rakennusoikeus 400 k-m ² /tontti. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/asunto. |

Omakotitontit sijaitsevat Retkeilijäntien länsipuolella sekä Vaeltajantien ja siltä haarautuvien asuntokatujen varsilla.

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

- kerrosluku enintään yksi, tonttitehokkuus $e_t=0,25$, autopaikkoja 1 ap/150 k-m²

Retkeilijäntien varteen varattu korttelialue päiväkotia varten. Tarvittavat autopaikat voidaan sijoittaa viereiselle LPA-alueelle.

34.22 Katu- ja liikennealueet

Huuhkajanvaaran asuntoalueen puistokatumainen pääkatu Samoojantie kulkee kaava-alueen halki kaartuen maaston muotojen mukaisesti lounaaseen. Samoojantieltä pohjoiseen suuntautuu kokoojakatu Vaeltajantie, jonka länsireunalle on suunniteltu ajoradasta viherkaistalla erotettu kevyen liikenteen väylä. Vaeltajantieltä haarautuvat kadut sekä Retkeilijäntie ovat asuntokatuja.

Kevyen liikenteen yhteydet kaupungin keskustaan kulkevat Samoojantien reunoilla sekä Samoojanpuiston kautta. Retkeilijänpolku yhdistää Retkeilijäntien ja Laavutien, ja siltä on yhteys golfkentän alueelle.

Samoojantien eteläpuolelle kaava-alueen eteläosaan on suunniteltu yleinen pysäköintialue, joka palvelee Huuhkajanvaaran retkeilyalueen ja luontopolun tarpeita. Retkeilijäntien varressa olevalta pysäköintialueelta pääsee mm. Syväoan laakson golfkenttäreunalle. Asuntokatujen levikkeille voidaan rakentaa autopaikkoja vieraspysäköintiä varten.

34.23 Virkistysalueet

Suunnittelualue rajoittuu etelässä laajaan Huuhkajanvaaraan retkeily- ja ulkoilualueeseen, joka sisältää kunto- ja latureittejä, sekä lännessä golfkentän alueeseen. Kaava-alueen pohjoispuolella on Huuhkajanvaaran asuntoalueen keskuspuisto Samoojanpuisto.

Alueen länsiosassa kohoavat kallioiset kukkulat on osoitettu puistoalueiksi. Retkeilijäntien länsipuolelle ja Samoojantien eteläpuolelle on suunniteltu leikkikentät.

34.3 Palvelut

Huuhkajanvaaran keskusta, n. 0,5 km kaava-alueelta pohjoiseen, rakennetaan päiväkotia, korttelikoulu (0-1-2-luokat), nuorisotilat, kunnallinen lähiaputoimisto sekä kirjastopiste. Korttelikoulun rakentaminen aloitetaan v. 1991. Osayleiskaavan tavoitteena on ollut sijoittaa torin viereen rakennettavan kerrostalon alakertaan elintarvikeliike, kioski, posti ja mahdollisesti parturi-kampaamo. Linja-autoreitti kulkee pitkin Samoojantietä. Ylemmän asteen koulut sijaitsevat Lohtajalla, etäisyys kaava-alueelta n. 1,5 km. Lohtajalla on mm. neuvola sekä laajemmat kaupalliset palvelut. Pikku-Ketussa on päiväkotia. Lönnrotinkadun ja Samoojantien kulmatontilla on elintarvikeliike ja posti.

Kaava-alueella on varattu Retkeilijäntien varteen tontti päiväkotia varten sekä Samoojantien ja Vaeltajantien risteyksessä olevan kerrostalon yhteyteen rakennusala kioskia varten.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto (liitekartta 9)

Yhdyskuntatekniikan rakentaminen alueelle etenee pohjoisesta etelää kohti.

Pääosa kaava-alueesta voidaan viemäröidä vietto-viemäriperiaatteella. Osa Vaeltajantien länsipuolella olevista korttelialueista viemäröidään kaava-alueen länsipuolelle rakennettavan pumppaamon avulla.

Kerros- ja rivitalot liitetään kaupungin kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöjohto kulkee Laavutien, Retkeilijäntien ja Samoojantien kautta. Hiillostien, Tuohustien ja Laavutien itäosan varressa olevien omakotitonttien liittämistä kaukolämpöön tutkitaan vielä.

39 Sovellutukset ja suositukset (liitekartta 10)

Asuntohallituksen rahoittamaan vuokra-asuntotuotantoon soveltuvat parhaiten pienkerrostalojen korttelialueet, joille voi osalle rakentaa myös yksikerroksisia rivitaloja. Asuntohallituksen rahoittamaan omistusasuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen tuotantoon soveltuvat yksikerroksiset rivitaloalueet. Yleishyödylliset rakennuttajat haluavat varata rakentamiseen yhtenäisen alueen. Näin he pystyvät säästämään suunnittelussa ja toteuttamisessa ja alueista tulee yhtenäisempiä kokonaisuuksia. Liitekartassa on asemakaavoittajan ehdotus alueiden jaosta rakennuttajien kesken.

Alueelle laaditaan rakentamishjeet yhtenäisen ja viihtyisän asuinympäristön luomiseksi.

4 TOTEUTTAMINEN

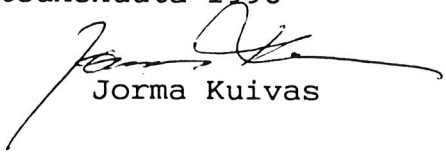
Vaeltajantien itäpuoliset alueet sekä kaava-alueen länsipuolelle sijoittuva jäteveden pumppaamo on suunniteltu rakennettavaksi v. 1991. Vaeltajantien länsipuoliset alueet on suunniteltu rakennettavaksi vv. 1992 - 1993.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaava on laadittu teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla yhteistoiminnassa kunnallisteknisen suunnitteluosaston ja energialaitoksen kanssa. Alueen nimistö on pohdittu yhdessä nimistötoimikunnan kanssa.

Kajaanissa 2. päivänä toukokuuta 1990

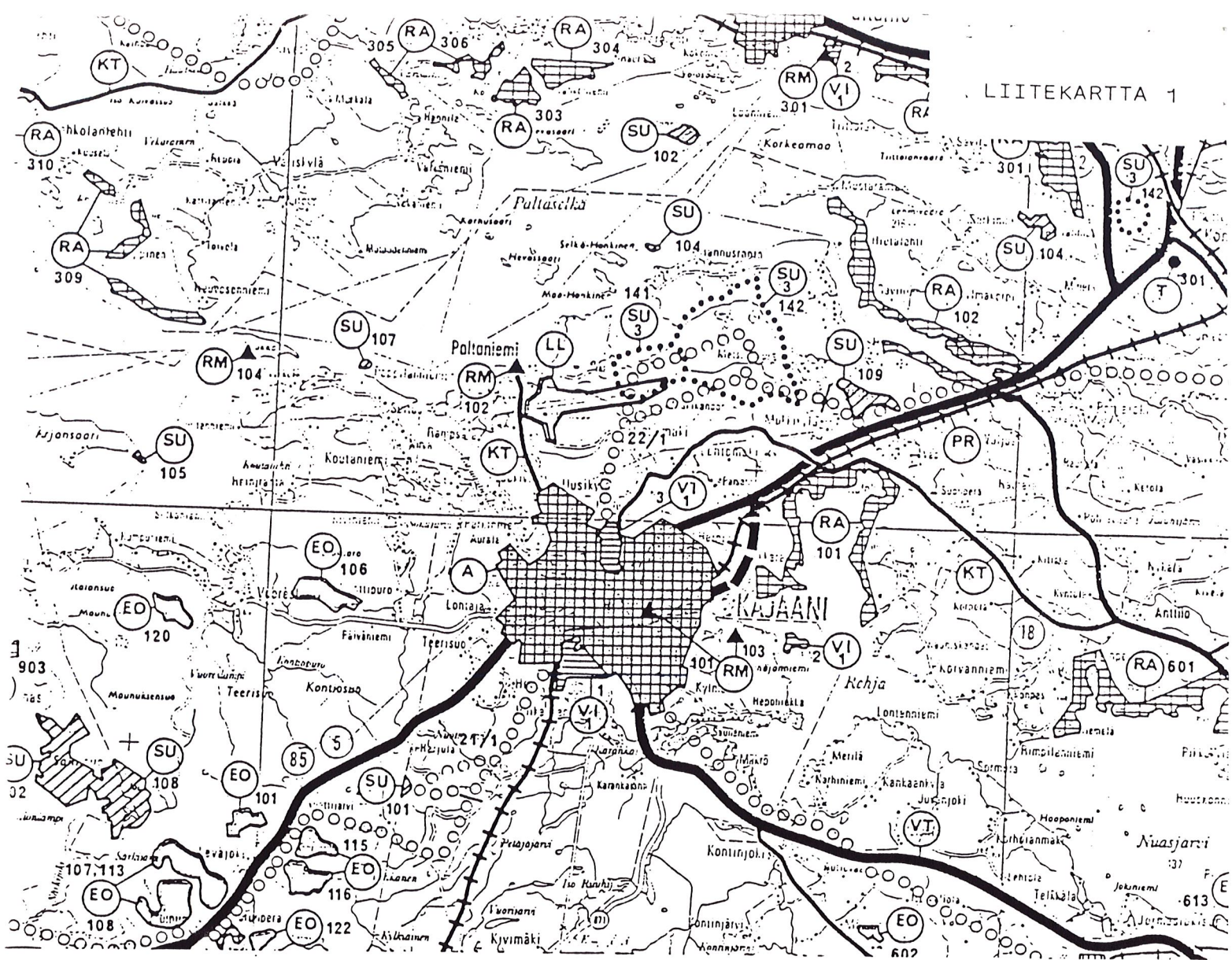
Asemakaava-arkkitehti



Jorma Kuivas

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Korttelin- tehokkuus e _k	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
A								
AK R	6,0405	35,9		20371	0,30-0,35		+6,0405	+20371
AP								
AR	4,5392	27,0		11348	0,25		+4,5392	+11348
AO	6,2482	37,1		17600			+6,2482	+17600
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	16,8279	100	64,5	49319			+16,8279	+49319
Y								
YH								
YL								
YO								
YS	0,2930	100		733	0,25		+0,2930	+733
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	0,2930	100	1,1	733			+0,2930	+733
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	17,1209		65,6	50052			+17,1209	+50052
Kadut, tiet	3,4732	92,5					+3,4732	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY	0,1550	4,1					+0,1550	
LPA	0,1258	3,4					+0,1258	
Muut liikennealueet								
Yhteensä	3,7540	100	14,4				+3,7540	
VP, VL, VK	5,2131						+5,2131	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	5,2131		20,0				+5,2131	
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	26,0880		100	50052	1)		+26,0880	+50052
Viemarit								
Vesijohdot								

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	v.2000	v.2000	k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m/k-m ²	
A								
A KR	327		40		(tot.oletus 85 %)			240
A								
AR	182		40					133
AO	192				(3 as./tontti)			128
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	701							501
Y								
YH								
YL								
YO								
YS		8						5
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		8						5
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä	701	8						506
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	701	8						506
Viemärit								
Vesijohdot								



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE

LENTOLIIKENTEEN ALUE

MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUE, POLTTOTURVESUOT

RETKEILY- JA ULKOILUALUE

LOMA-ASUNTOALUE

MATKAILUPALVELUJEN KOHDE

TEOLLISUUSTOIMINTOJEN KOHDE

VALTATIE TAI KANTATIE

TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE, TIEN SIJOITUS AVOIN

SEUDULLINEN TIE

KOKOOJATIE

PÄÄRATA

YHDYSRATA

SIVURATA

RETKEILYREITTI

SELOSTUKSEEN VIITTAVA ALUEEN NUMERO

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, joka on tarkoitettu erityisesti ulkoilun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavaan ja metsätalouden harjoittamiseen

VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa lähiluokijua ja virkistyskeskuksia varten

VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta retkeilytoimintaa varten

SUOJELUALUE, joka on pääasiassa luonnonsuojelulainsäädännön, muinaismuistolainsäädännön, kultuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön, vesilainsäädännön tai rakennuslainsäädännön perusteella muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue

SUOJELUALUE, joka on luonnonsuojelulainsäädännön nojalla muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue

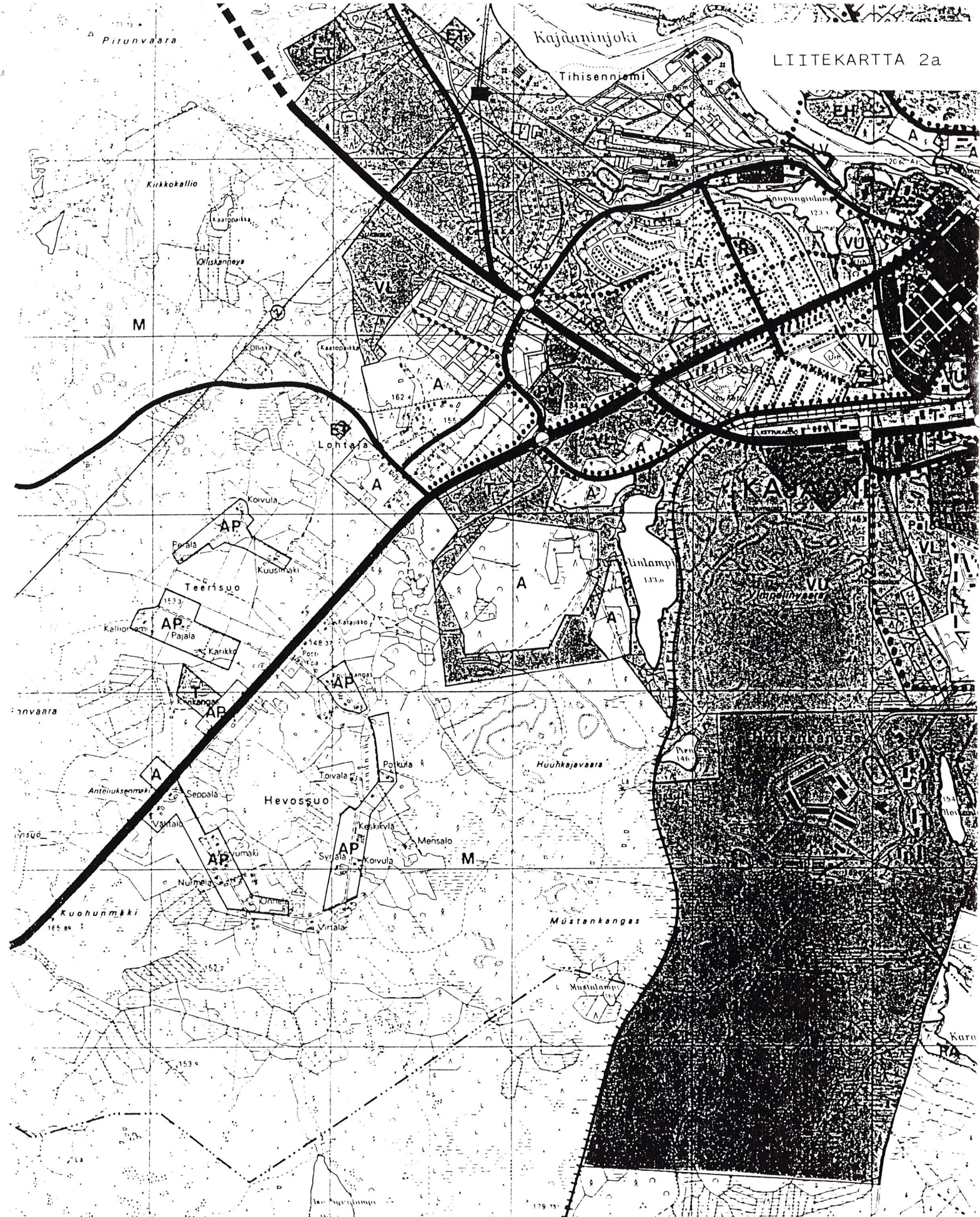
SUOJELUKOHDE, joka on muinaismuistolainsäädännön ja kultuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu kohde

SUOJELUALUE, joka on vesilainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue

OHJEELLINEN ULKOILU- JA RETKEILYREITTI

ALUEEN, VIIVAMERKINNÄN TAI KOHTEEN NUMERO

1- 10 VI1-alueet
11- 20 VI2-alueet
21- 30 Retkeilyreitit
31- 40 MM2-alueet
101-120 SU-alueet
121-130 SU1-alueet
131-140 SU2-alueet
141-150 SU3-alueet
151-160 MM2-alueet



OTE KAJAANIN YLEISKAAVASTA 2000

1:25 000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982



MERKINTÖJEN SELITYKSET

AKR	YHDISTETTY ASUINKERROS- JA RIVITALOJEN KORTTELIALUE.
AR	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
KL/RM	LIIKE- JA MATKAILUA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
KL/TY	LIIKE- JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
TY	YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
VP	PUISTO
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE
VU-1	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE, JOKA ON VARATTU GOLFKENTTÄÄ VARTEN.
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
VK	LEIKKIKENTTÄ
RP	RYHMÄPUUTARHA- JA PALSTAVILJELYALUE.
LP	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
LPA	AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.

— · — · — ALUEEN RAJA

5943	SALLITTU KERROSALA
I	KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ
e=0,30	KORTTELITEHOKKUUSLUKU
5	ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ

—————	VALTATIE
—————	KOKOOJAKATU
—————	TONTTIKATU
—————	KEVYEN LIIKENTEEN RAITTI
··········	KUNTOPOLKU JA -LATU

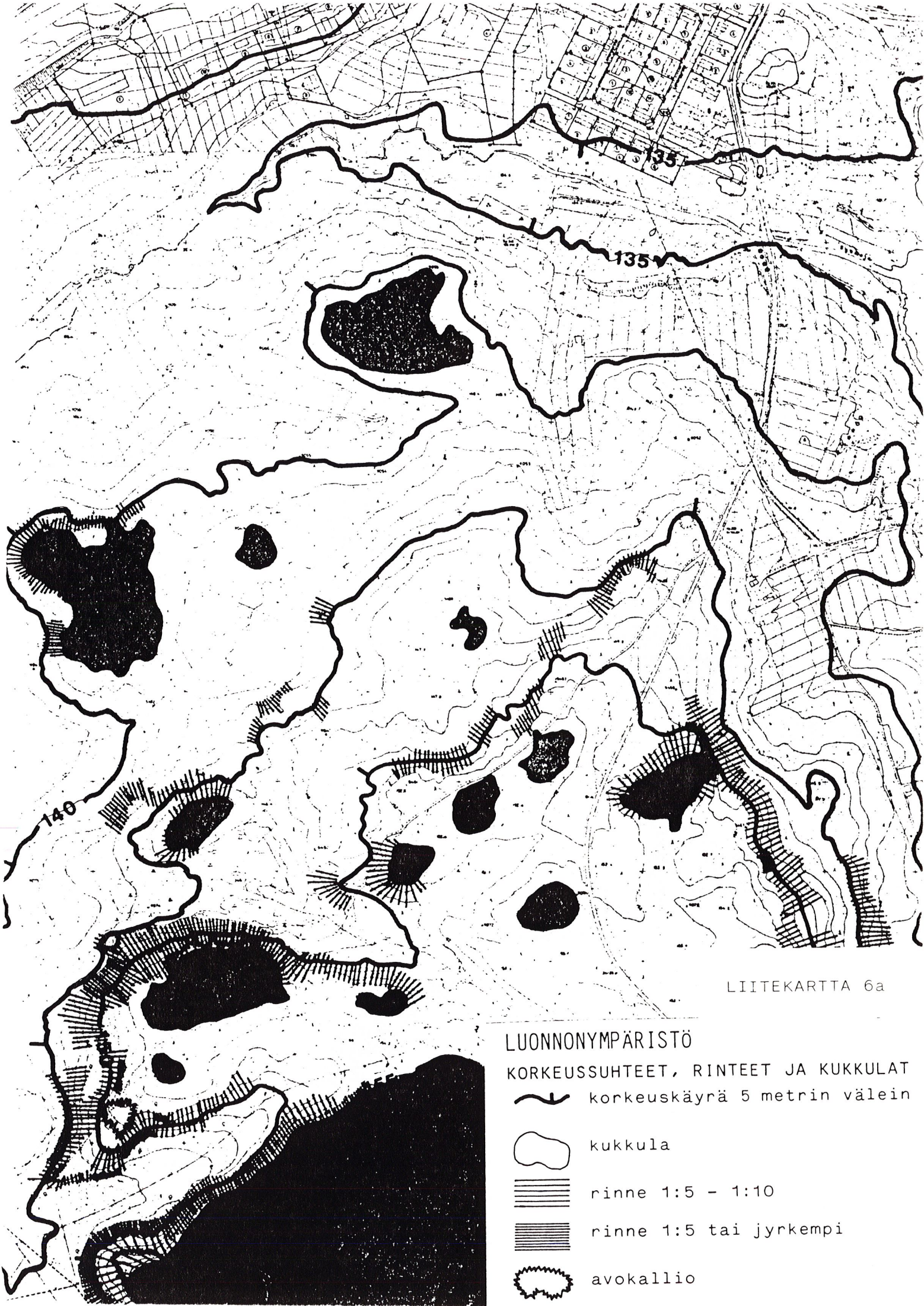
LIITEKARTTA 2b

OSAYLEISKAAVA



LIITEKARTTA 2C

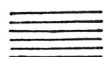
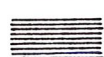
OSAYLEISKAAVAN
HAVAINNEPIirros
1:5000

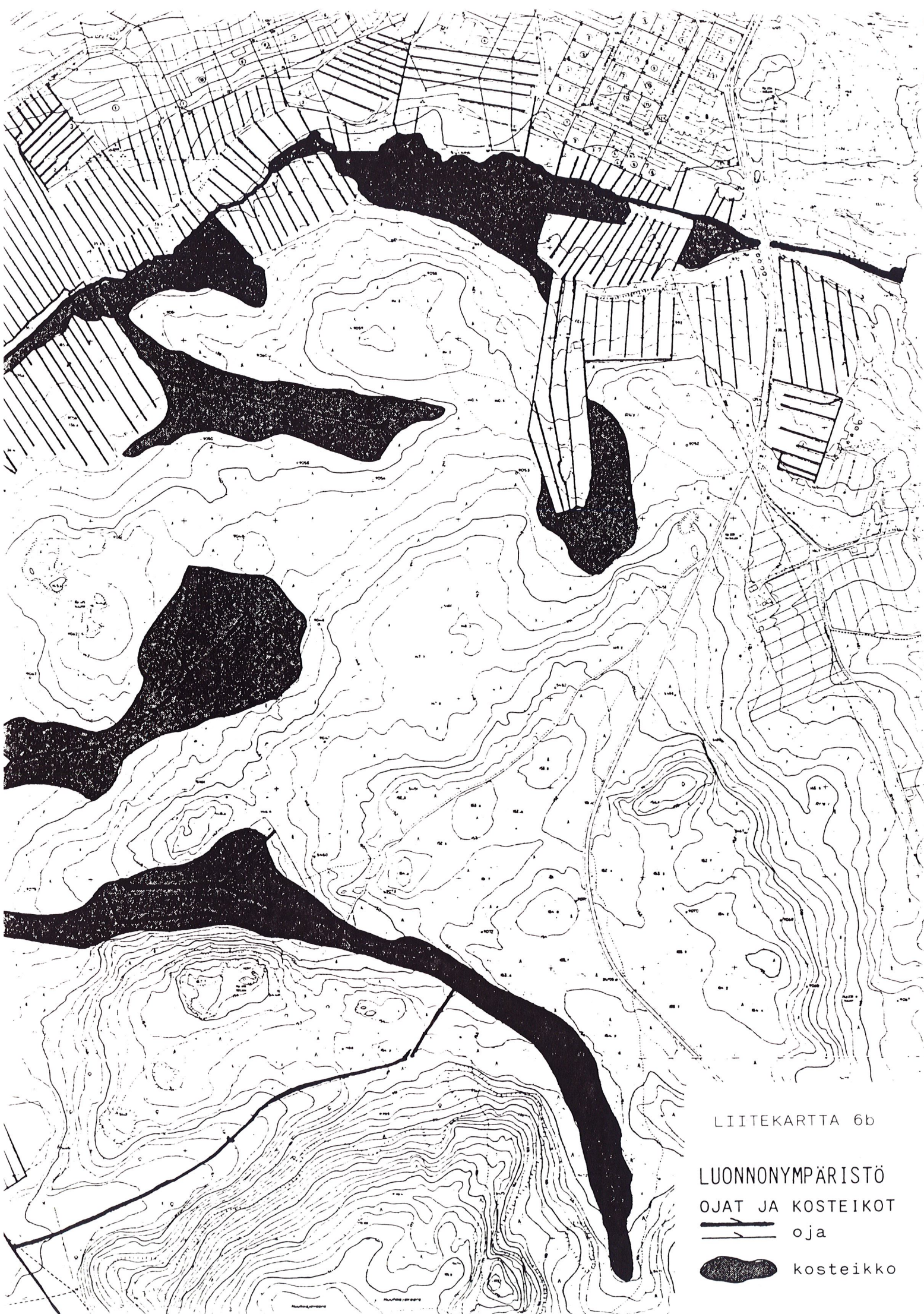


LIITEKARTTA 6a

LUONNONYMPÄRISTÖ

KORKEUSSUHTEET, RINTEET JA KUKKULAT

-  korkeuskäyrä 5 metrin välein
-  kukkula
-  rinne 1:5 - 1:10
-  rinne 1:5 tai jyrkempi
-  avokallio

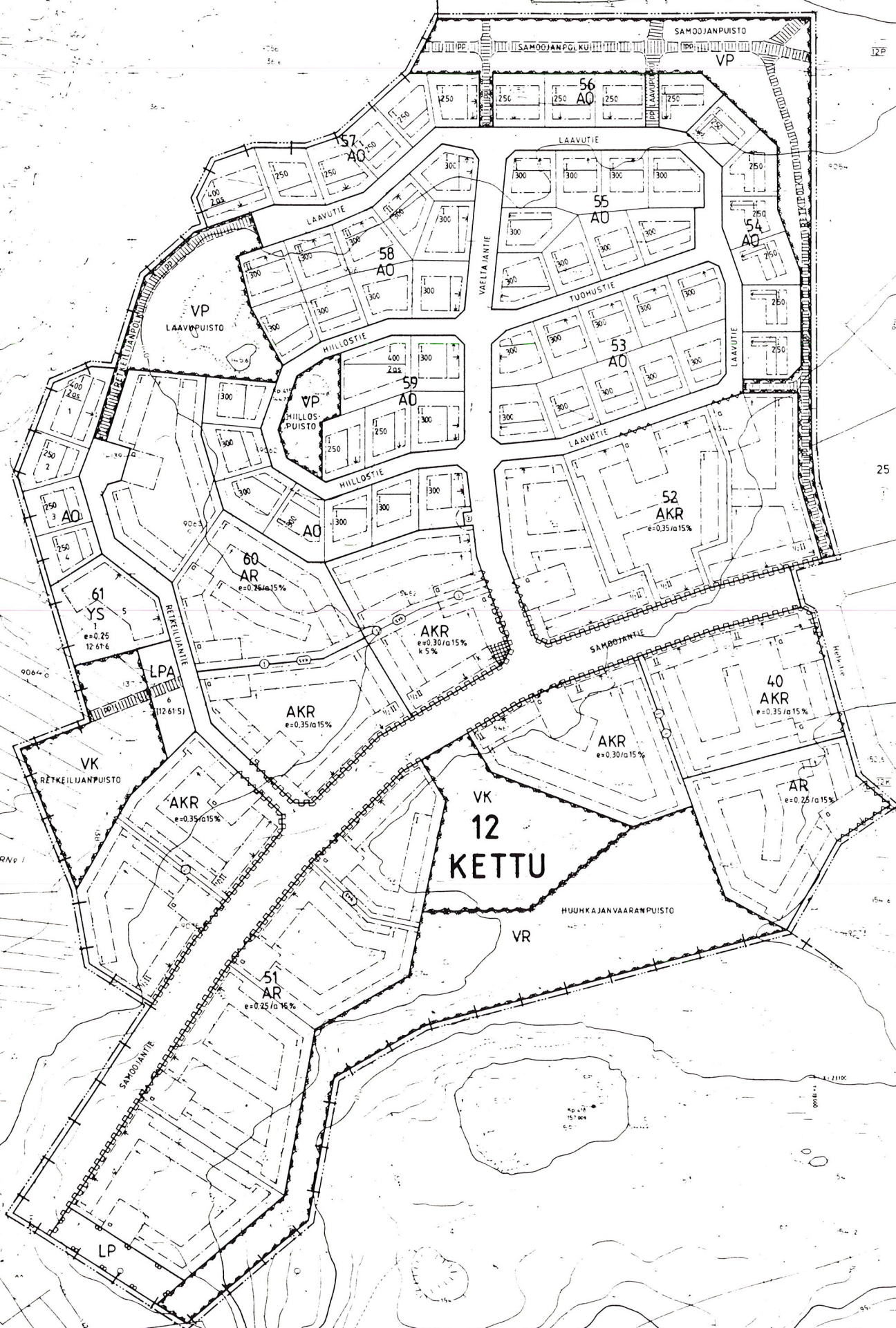


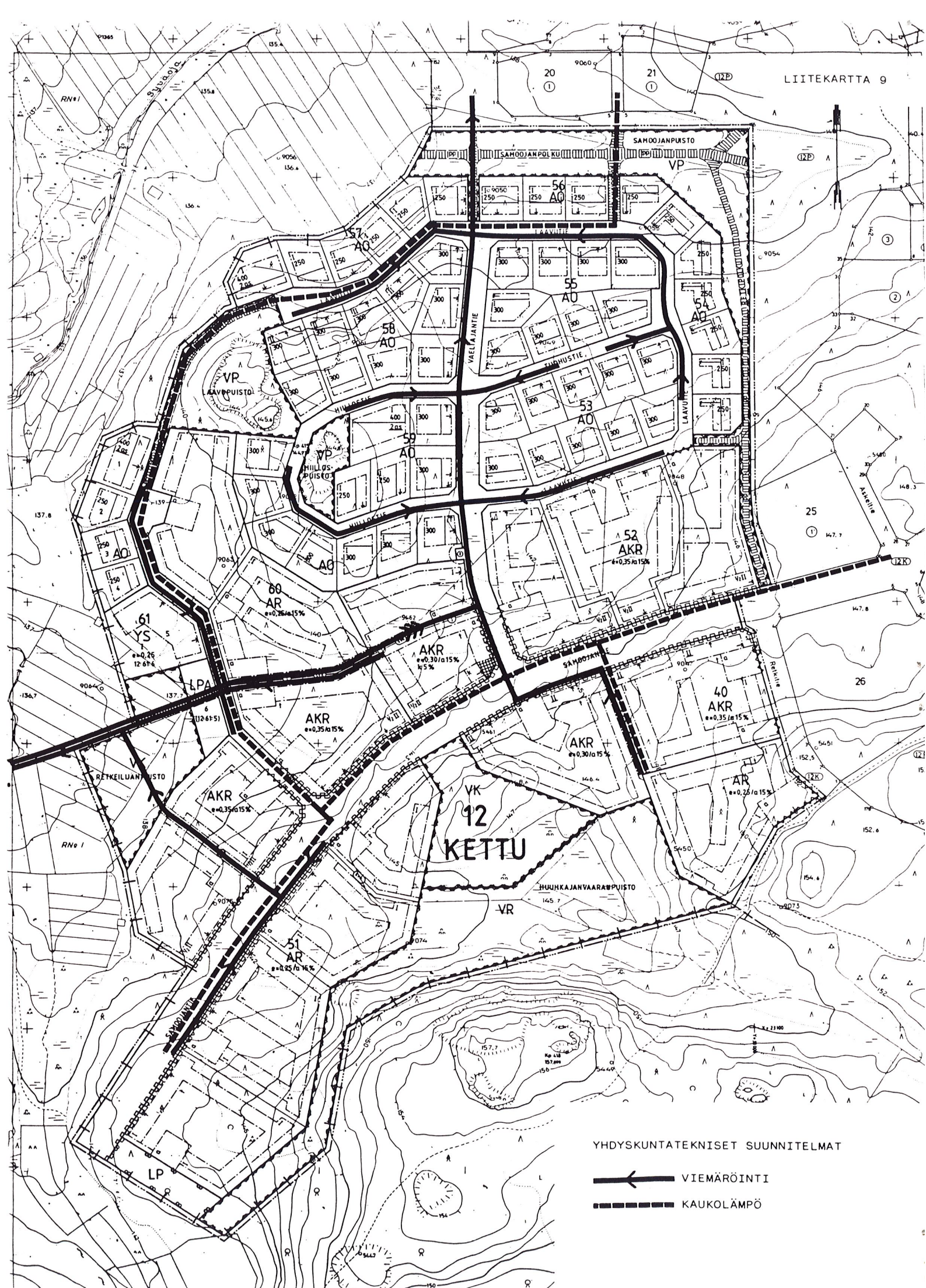
LIITEKARTTA 6b

LUONNONYMPÄRISTÖ
OJAT JA KOSTEIKOT

oja

kosteikko





YHDYSKUNTATEKNISET SUUNNITELMAT

 VIEMÄRÖINTI
 KAUKOLÄMPÖ

