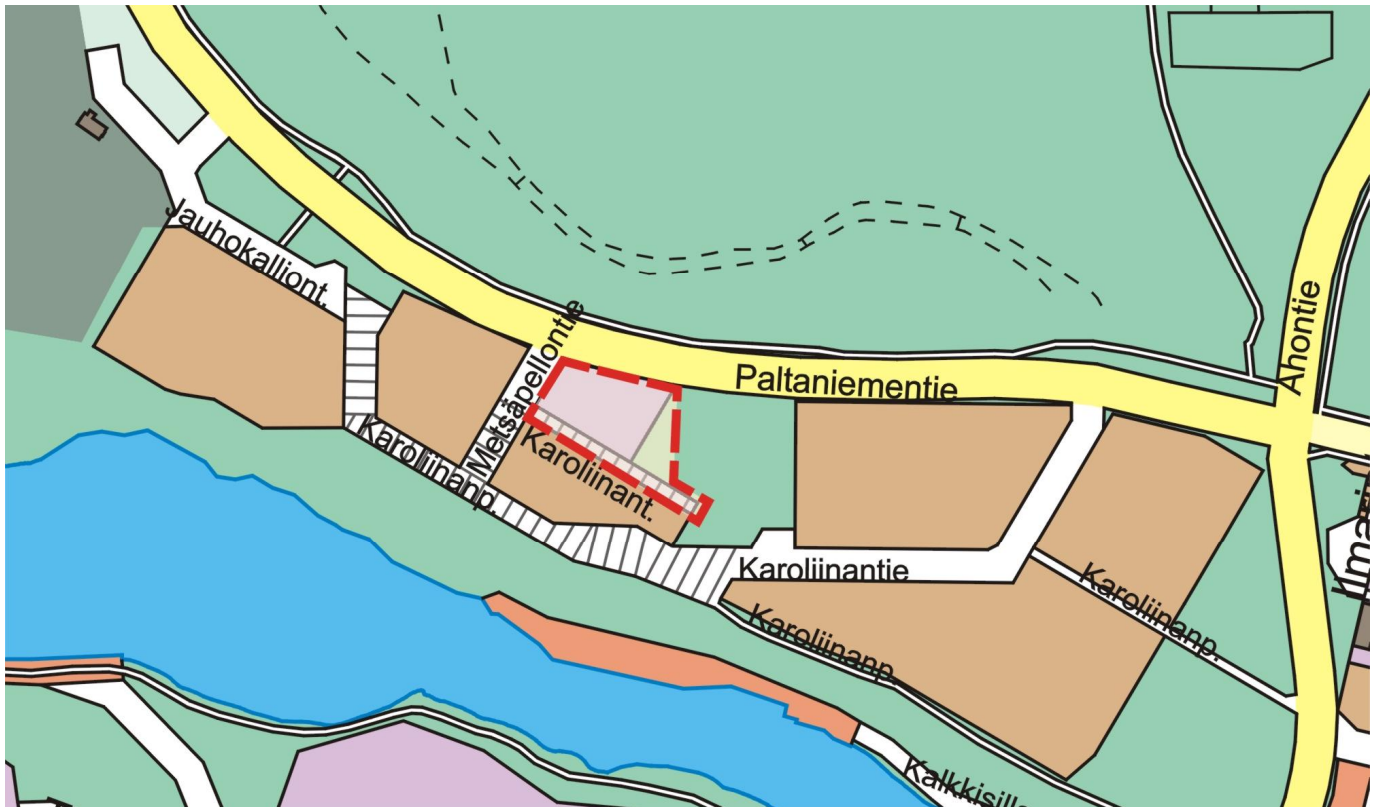




ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

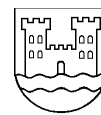
KORTTELI 4
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELI 4
SEKÄ KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	24.11.2006
SELOSTUS	14. 3. 2007
YMTK	21. 3. 2007
YMTK	2. 5. 2007
KH	22.5.2007
KV	19.6.2007

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Rakennettu ympäristö
2. Kainuun ympäristökeskuksen lausunto
3. Ote Kajaanin kaupunki Meluselvityksestä, Ramboll
4. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
5. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Asemakaavakartta määräyksineen
8. Havainnepiirros
9. Rakentamisohje
10. Tonttijakokartta
11. Jari Haapavaaran muistutus 24.4.2007

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on toteuttaa valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä oleva yleisten rakennusten tontti asuinpientalotonttina.

Kaavamuutosalue on Kajaanin kaupungin omistama rakentamaton yleisten rakennusten tontti ja osa Metsäpellon puistoa ja Karoliinantietä Teppanan kaupunginosassa. Alue rajoittuu Metsäpellon puistoon, Paltaniementiehen, Metsäpellontiehen ja rakennettuun rivitalokortteliin.

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2006-2009 (kv 18.10.2005) mukaan voidaan yhdyskuntarakennetta tiivistää muuttamalla rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaisiksi asuintalotonttien asemakaavoiksi.

Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin Koti-Kajaanissa 25.-26.11.2006. Maankäyttö- ja rakennuslain muutos (1441/2006) tulee voimaan 1.3.2007. Sen mukaan tätä asemakaavan muutosta ei ole pidettävä vähäisenä ja siksi kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin uudelleen Koti-Kajaanissa 10.-11.2.2007.

Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa. Kaavamuutoksen yhtenä osallisena on perustettavan osakeyhtiön lukuun tontin varannut Hannu Rönkkö, jonka tarkoitus on rakentaa kortteliin asuinpientaloja.

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinpientalojen korttelialue AP, autopaikkojen korttelialue LPA sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kevyen liikenteen katu Karoliinantie, jolla tontille ajo on sallittu. Korttelialueen rajaa tarkistetaan. Alueen rakennusoikeus suurenee vähän.

Asuinkorttelin kerrosluku on I ja tehokkuus $e=0.20$ /a 15%. Rakennusten sijoittumista tonteille ja pihojen käyttöä ohjataan kaavamääräyksin ja rakentamisohjein.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue (liite 1) on Kajaanin kaupungin omistama rakentamaton yleisten rakennusten tontti ja osa Metsäpellon puistoa ja Karoliinantietä Teppanan kaupunginosassa. Alue rajoittuu Metsäpellon puistoon, Paltaniementiehen, Metsäpellontiehen ja rakennettuun rivitalokortteliin.

Kaavamuutosalueella on havumetsää ja kallioinen mäen nyppylä. Metsäpellon puisto on järeää kuusikkoa alaspäin viettävällä rinteellä ja sen pohjoisreunassa on lehtipuustoa. Puisto on keskeinen liito-oravien käyttämä reitti Pöllyvaaran ja Kajaaninjoen alueiden välissä (Kajaaninjoen seudun liito-oravakartoitus, FM Eija Hurme 2001). Kainuun ympäristökeskuksen liito-oravan esiintymisaluetta koskevan lausunnon mukaan rakentamista rajoittavia ehtoja ei ole olemassa (liite 2).

Asunto Oy Kajaanin Tervatörmä on saanut kaupungilta luvan käyttää puistoaluetta pysäköintipaikka-alueena siltä osin, kun se on jo rakennettu pysäköintipaikka-alueeksi.

Alue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Lähiympäristö on 1980-luvun alussa rakennettua rivitaloaluetta. Kaupungin palvelut keskustassa ovat n. kilometrin päässä.

Paltaniementie on pääkatu ja aiheuttaa meluhaittaa. Paltaniementien liikenteen melutasot (päivällä > 60 - 65 dB ja yöllä > 55 - 60 dB) ylittävät asumiseen käytettävien alueiden melun ohjearvot (liite 3). Paltaniementien liikennemäärä v. 2003 on ollut 5100 ajoneuvoa/vrk ja v. 2005 se on ollut 7550 ajon./vrk. Ennuste v. 2020 on 9389 ajon./vrk. Paltaniementien nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on 50 km/h.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. (liite 4)

Alueella on voimassa 6.10.1986 vahvistettu asemakaava (liite 5). Siinä alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-1 sekä puisto- ja katualuetta. Korttelin kerrosluku on I ja tehokkuus e=0.2. Paltaniementien puoleisella rajalla on ajoneuvoliittymäkielto ja rakennusalan rajalla merkintä, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Karoliinantie on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 28.11.2006. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2006-2009 (kv 18.10.2005) mukaan voidaan yhdyskuntarakennetta tiivistää muuttamalla

rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaisiksi asuintalotonttien asemakaavoiksi.

Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin Koti-Kajaanissa 25.-26.11.2006. Maankäyttö- ja rakennuslain muutos (1441/2006) tulee voimaan 1.3.2007. Sen mukaan tätä asemakaavan muutosta ei ole pidettävä vähäisenä ja siksi kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin uudelleen Koti-Kajaanissa 10.-11.2.2007.

Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa (liite 6). Kaavamuutoksesta neuvoteltiin Kainuun ympäristökeskuksen kanssa viranomaisneuvottelussa 2.2.2007. Kaavamuutoksen yhtenä osallisena on perustettavan osakeyhtiön lukuun tontin varannut Hannu Rönkkö, jonka tarkoitus on rakentaa kortteliin asuinpientaloja. Kaava-alueen naapurusto osallistui kaavamuutoksen laadintaan.

Tavoite on muuttaa valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä oleva yleisten rakennusten tontti asuinkäyttöön.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (liite 7) muodostuu asuinpientalojen korttelialue AP, autopaikkojen korttelialue LPA sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kevyen liikenteen katu Karoliinantie, jolla tontille ajo on sallittu. Korttelialueen rajaa tarkistetaan. Alueen rakennusoikeus suurenee vähän.

Asuinkorttelin kerrosluku on I ja tehokkuus $e=0.20$ /a 15%. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 85 k-m². Ajoneuvoliittymä tontille sallitaan vain Karoliinantien kääntöpaikan kohdalta. Paltaniementien reunassa on suojaviheralue (ev) ja tontin rajalle on sijoitettava melusuojaaksi umpinainen aita ja leikki- ja oleskelualueen Karoliinantien puoleiselle rajalle aita.

Asuinrakennuksille ja auton säilytyspaikoille on osoitettu rakennusala. Paltaniementien puolella rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Paltaniementien puoleiseen rakennusosaan ei saa sijoittaa oleskelu- eikä makuutiloja meluhaitan vuoksi.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melu ei saa ylittää päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992).

Rakentaminen tulee sopeuttaa maaston muotojen mukaan.

Autopaikkojen korttelialueella LPA on osoitettu autojen säilytyspaikan rakennusala ja rakennusoikeus on 100 k-m². Ajoneuvoliittymä tontille on sallittu vain Karoliinantien kääntöpaikan kohdalta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Toteuttamisen avuksi on laadittu havainnepiirros (liite 8) ja rakentamisohje (liite 9). Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon (liite 10) hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kajaanissa 14. päivänä maaliskuuta 2007



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Ehdotukset asemakaavan muutokseksi ja sitovaksi tonttijaoksi olivat julkisesti nähtävänä 26.3.-24.4.2007. Nähtävilläoloaikana saatiin yksi muistutus (liite 11), joka ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Kajaanissa 25.päivänä huhtikuuta 2007



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani Täyttämispvm	15.01.2007
Kaavan nimi	Metsäpellontie 2	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	24.11.2006
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4813	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4813

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

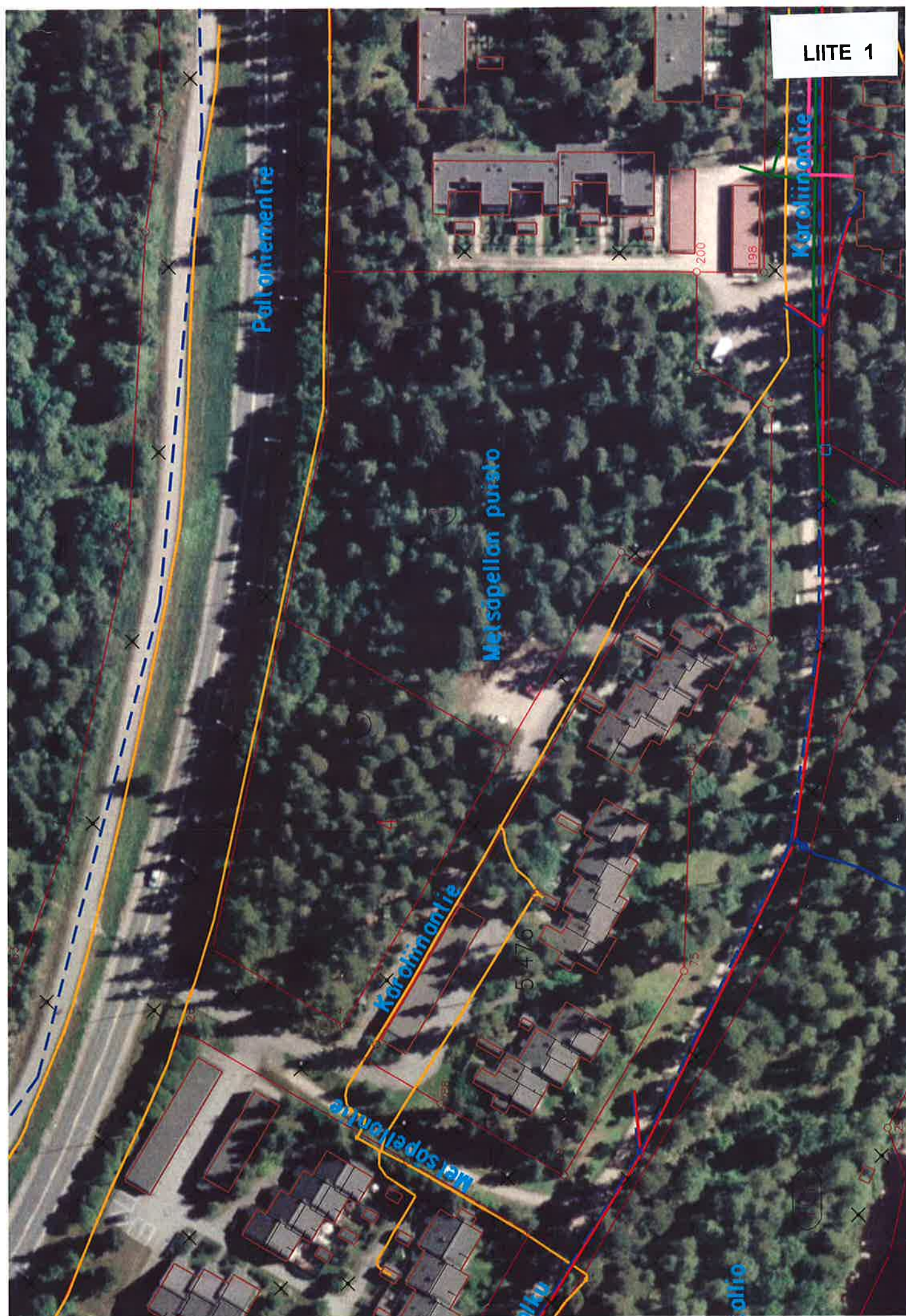
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4813	100,0	764	0,16	0,0000	176
A yhteensä	0,3319	69,0	664	0,20	0,3319	664
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2941	-588
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0944	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1494	31,0	100	0,07	0,0566	100
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4813	100,0	764	0,16	0,0000	176
A yhteensä	0,3319	69,0	664	0,20	0,3319	664
AP	0,3319	100,0	664	0,20	0,3319	664
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2941	-588
Y					-0,2941	-588
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0944	
VP					-0,0944	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1494	31,0	100	0,07	0,0566	100
Kev.liik.kadut	0,1246	83,4			0,0318	
LPA	0,0248	16,6	100	0,40	0,0248	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

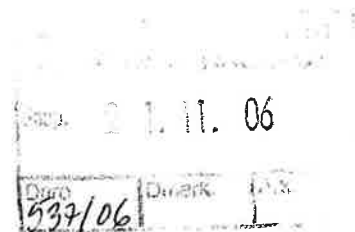




17.11.2006

KAI-2006-L-193-213

Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen
Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen palvelukeskus
PL 132
87101 Kajaani



Viite Lausuntopyyntö 18.10.2006

Asia ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAJAANIN KAUPUNKI, 10 TEPPANA KORTTELI 4 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

Kajaanin kaupunki pyytää Kainuun ympäristökeskusta rajaamaan selkeästi asiakohdassa mainitun vireille tulevan asemakaavahankkeen osalta liito-oravahavaintojen vuoksi mahdollisesti rakentamisen ulkopuolelle jätettävän alueen sekä alueen, jossa rakentaminen on mahdollista ehdollisena. Lisäksi pyydetään esittämään mahdolliset rakentamista rajoittavat ehdot, jotka on merkittävä asemakaavaan ja rakentamistapaohjeeseen. Mikäli kaavamuutoksesta luovutaan, pyydetään kuitenkin suositus siitä, miten jo kaavoitetulla Y-1-tontilla tulee rakentamistarpeen ilmetessä menetellä.

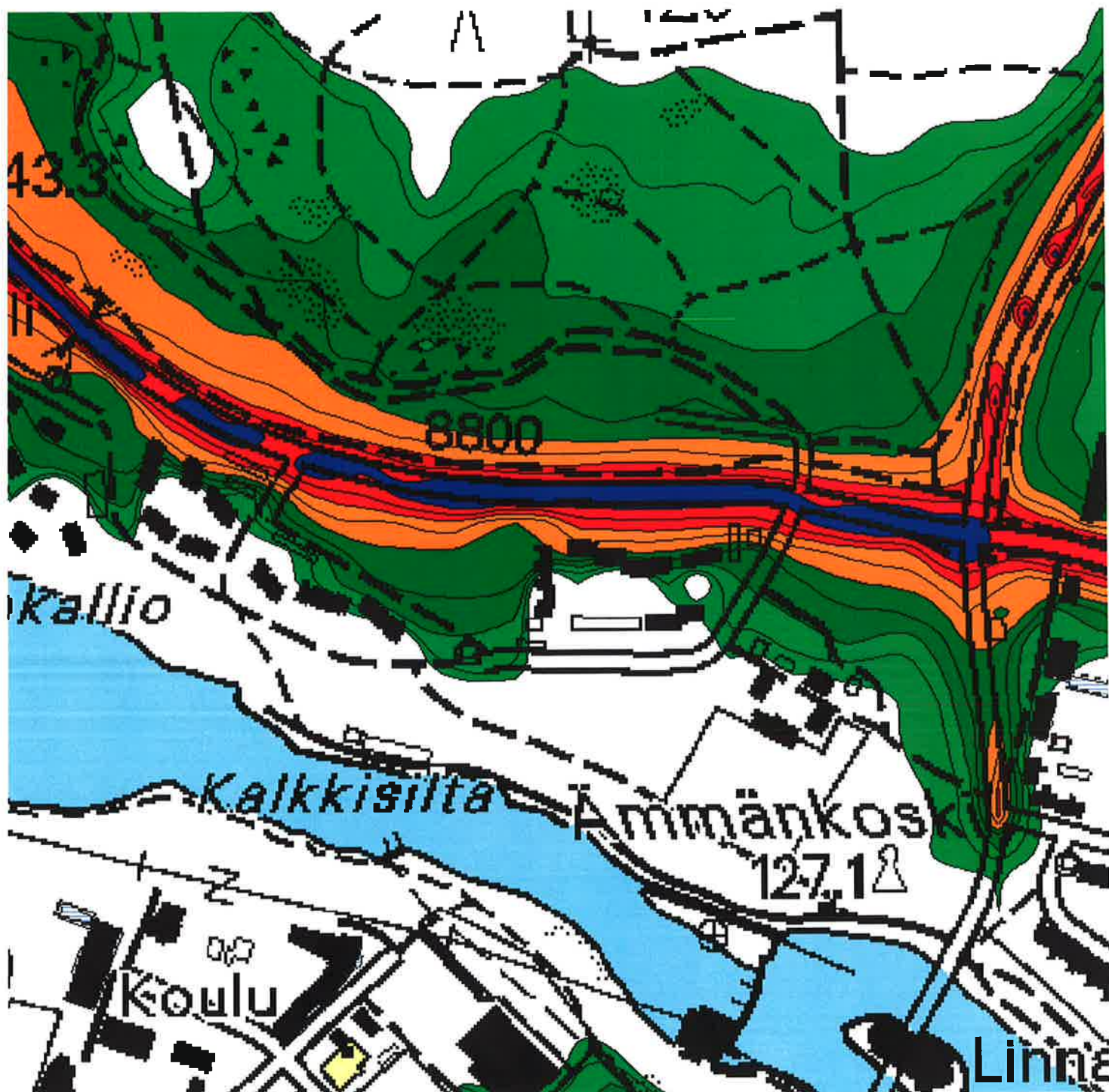
Metsäpellon puisto on tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan keskeinen liito-oravien käyttämä reitti Pöllyvaaran ja Kajaanijoen alueiden välissä. Puisto on järeää kuusikko, jossa saattaa olla liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja mahdollisissa oravan risupesissä. Alueen pohjoisreunassa on lehtipuustoa ja siksi se onkin mainittu selvityksessä ruokailualueena. Se ei kuitenkaan ole laajan alueen ainoa sopiva ruokailualue, vaan potentiaalinen sopivan puuston ansiosta.

Kainuun ympäristökeskus katsoo, että tehty liito-oravaselvitys muodostaa riittävän luotettavan pohjan ottaa liito-oravan esiintyminen huomioon kaavoituksessa. Keskeisintä tuolla alueella on turvata liito-oravan liikkumisedellytykset Pöllyvaaran ja jokivarren metsien välillä. Metsäpellon puiston osalta vanha järeä kuusikko tulee säilyttää ja varmistaa mahdollisten siihen rajautuvien hakkuiden ja kaivutöiden yhteydessä, että se pysyy pystyssä kovillakin tuulilla. Ympäristökeskus ei muutoin katso olevan tarvetta tarkasti rajata säilytettävää aluetta. Maastokäynnin 1.11.2006 aikana, mihin osallistuivat Pirjo Honkanen ja Jouko Saastamoinen, alue tarkastettiin ja katsottiin, että esitetty kaavoitus on edellä mainitun mukaisesti mahdollista toteuttaa. Mahdollisia rakentamista rajoittavia ehtoja ei näin menetellen ole olemassa.

Olemassa olevan kaavan toteuttamisessa, jos kaavamuutoksesta luovutaan, viitataan Aittatien seudun kaavahankkeesta antamaan lausuntoon, jossa esitin yksityiskohtaiset menettelytavat tällaisen tapauksen osalta.

Ylitarkastaja


Jouko Saastamoinen



KAJAANIN KAUPUNKI

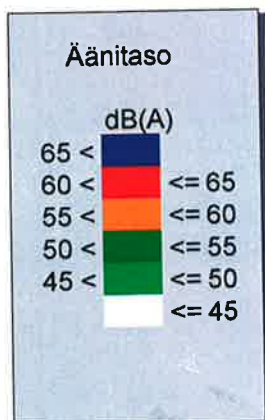
MELUSELVITYS

Tie- ja raideliikenteen melualueet
v.2020

Päivämelu LAeq klo 07-22

Keskustan alue

Ajoneuvoliikenne poistettu Linnan-
sillalta, ei rakennettu korvaavaa
siltää



30.4.2004 T. Korkee

RAMBOLL

Kuva 5



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELI 4

SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUJETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue.

VP

Puisto.

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

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa Kajaanissa 15.1.2007

Piitta Korhonen
Riitta Korhonen



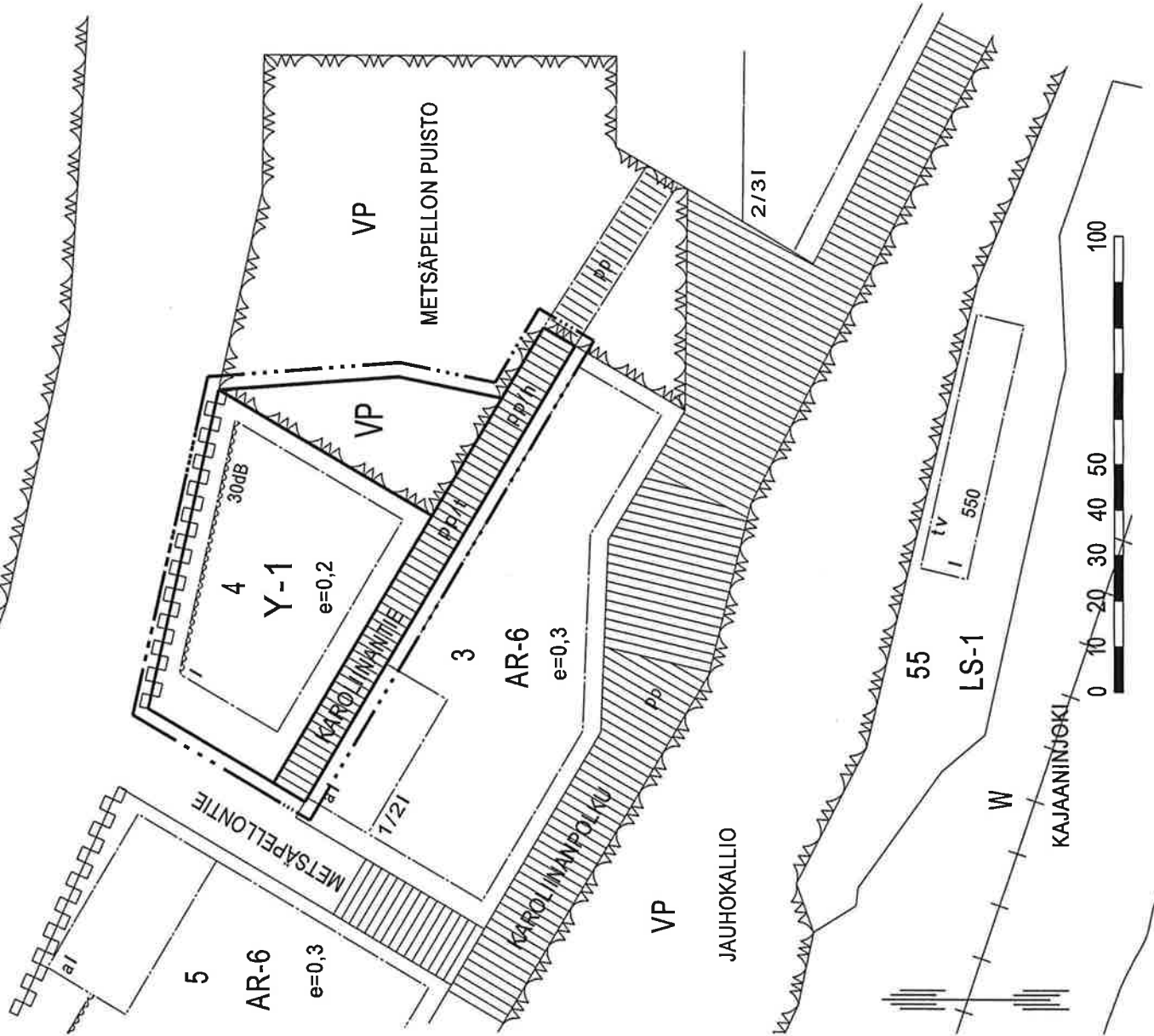
KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	15.1.2007				
PIIR.N:o	22/06				
MK	14000				
SUUNN.					
PIIRT.	RK				

PIRJO HONKANEN
KAAVOITUSARKKITEHTI

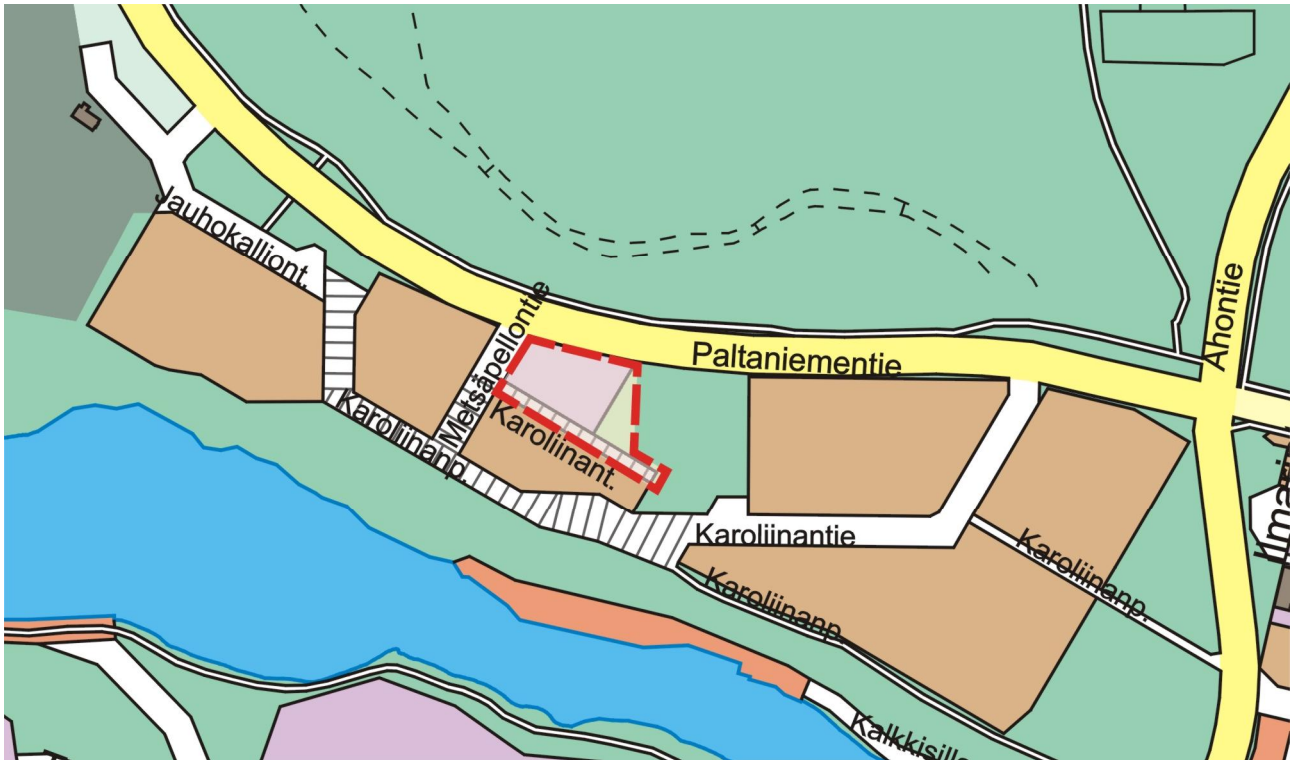
LIITE 5



Asemakaavan muutos Metsäpellontie 2

Kaupunginosa 10 Teppana, kortteli 4 sekä virkistys- ja katualuetta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Kajaanin Teppanassa noin kilometrin päässä keskustasta. Alue rajoittuu Metsäpellon puistoon, Paltaniementiehen, Metsäpellontiehen ja rakennettuun rivitalokortteliin.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoite on muuttaa valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä oleva yleisten rakennusten tontti asuinkäyttöön ja tontin rajaa tarkistetaan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2006-2009 (kv 18.10.2005) mukaan voidaan yhdyskuntarakennetta tiivistää muuttamalla rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaisiksi asuintalotonttien asemakaavoiksi.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

Alueella on voimassa 6.10.1986 vahvistettu asemakaava. Siinä alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-1 sekä puisto- ja katualuetta.

LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- | | |
|---|---|
| 0 | Asemakaavaa ei tehdä |
| 1 | Asemakaava laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti. |

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §), OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät kaava-alueen lähiympäristössä.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksen mukaisesti (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaaninjoen seudun liito-oravakartoitus, FM Eija Hurme 2001
- Kajaanin kaupunki Meluselvitys, Ramboll 2004
- Valtioneuvoston päätös ympäristömelun ohjearvoista (VN 993/92)

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä tarkempia selvityksiä asemakaavan muutoksen pohjaksi.

OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat ja asukkaat

Asukasyhdistykset, ym. yhteisöt

Tekninen verkosto: Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kainuun Energia Oy, Kajaanin Lämpö Oy, KPO, Sonera Oyj

Muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa

Suunnitteluryhmä: Ympäristötekkinen palvelukeskus, maankäyttö- ja kunnallistekniikka-tulosalueet

Kaupungin luottamuselimet:

päätöksenteko: ympäristötekhninen lautakunta,
kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset: Kainuun ympäristökeskus

YHTEYSHENKILÖT:

Kajaanin kaupunki, Ympäristötekhninen palvelukeskus, PL 132, 87101 Kajaani,
käyntiosoite: kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3. kerros
Fax 08-6155 2666
Sähköpostiti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Maankäyttö-tulosalue: kaavasuunnittelija Riitta Korhonen
p. 08-6155 2455 tai 044- 7100455
fax 08-6155 2666

kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen
p. 08-6155 2640 tai 044-7100 640

Kunnallistekniikka-tulosalue: suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara
p. 08-6155 2206, 044-7100 206
fax 08-6155 2590

ASEMAKAAVA ETENEE SEURAAVAN AIKATAULUN MUKAAN.

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

lehti-ilmoitus	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 25.-26.11. 2006 ja 10.-11.2. 2007.
	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat).
	Kaavaluonnosta valmistellaan ja mielipiteitä vastaanotetaan.
viranomais-neuvottelu	Kainuun ympäristökeskus 2.2.2007
Osallistumis-mahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään ympäristötekni- sen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy.
Luottamuselin- Käsittely	Ympäristötekni- nen lautakunta maaliskuu 2007: nähtävällepanopäätös.
lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävilläolosta Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk. Kaavaehdotus on esillä myös pääkirjastossa ja internetissä. Lausuntopyynnöt.
Osallistumis-mahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävilläoloaikana.
	Mikäli muistutuksia on, asia palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee.
Luottamuselin- Käsittely	Kaupunginhallitus kevät 2007 ellei muistutuksia.
Luottamuselin- Käsittely	Kaupunginvaltuusto kesä 2007. Hyväksymispäätös.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.
Osallistumis-mahdollisuus	Valitusaika 30 vrk Rakennus- ja toimenpidekielto.
	Mikäli valituksia on, ne käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavan lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.
lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.
	Asemakaava on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot päättyvät.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet).

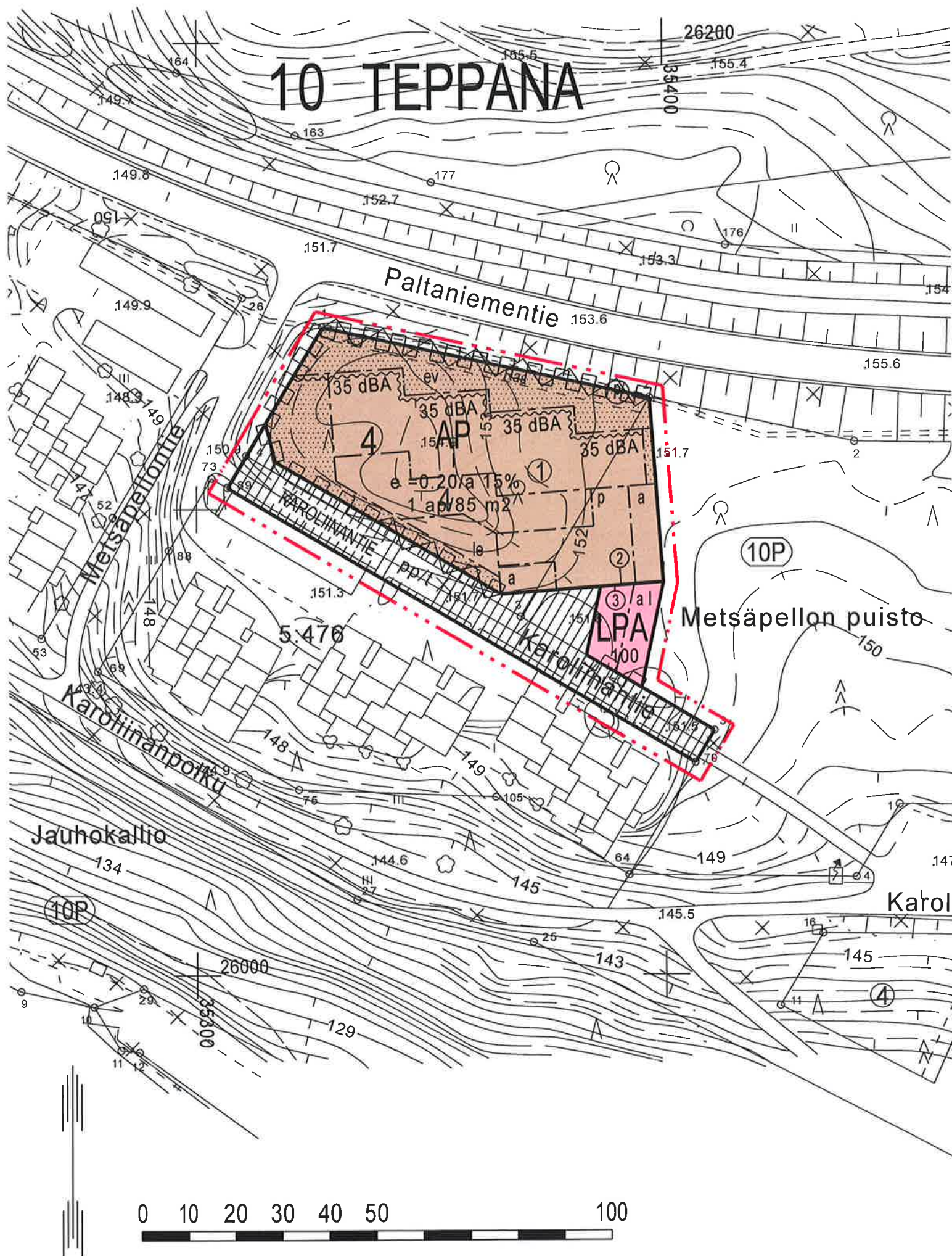
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lisätietoa kaavoituskatsauksessa, Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekni- set palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Kajaanissa 8.2.2007



Pirjo Honkanen, kaavoitusarkkitehti

10 TEPPANA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIIAKO

	Asuinpientalojen korttelialue.
	Autopaikkojen 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.
4	Korttelin numero.
KAROLIINANT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e =0.20/a 15%	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.

	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Suojaviheralueeksi istutettava alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.
1 ap/85 m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
YLEISET MÄÄRÄYKSET:	
Paltaniementien puolelle on sijoitettava melusuojaksi umpinainen aita.	
Paltaniementien puoleiseen rakennusosaan ei saa sijoittaa oleskelu- eikä makuutiloja meluhaitan vuoksi.	
Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melu ei saa yllittää päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/ 1992).	
Rakentaminen tulee sopeuttaa maaston muotojen mukaan.	

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELI 4

SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELI 4

SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 22.2.2007

PIIR.N:o 21/06

MK 1:1000

SUUNN. RK

PIIRT. RK

PIRJO HONKANEN
KAAVOITUSARKKITEHTI

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

VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.
KAUPUNGINGEODEETTI

TIMO SOININEN



RAKENTAMISOHJE

Kaupunginosa 10 Teppana, kortteli 4

Rakennusten sijoittamista tonteille ohjaavat asemakaavamääräykset sekä Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys.

Rakennusten tulee olla I-kerroksisia ja asuinrakennusten tulee polveilla ohjeellisen rakennusalan ja maaston mukaan. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0.20/$ a 15%. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.

Erilliset autotallit/ -katokset voi rakentaa rajaan kiinni siten, että toiseen talliin ajo on suoraan Karoliinantien kääntöpaikalta. Autopaikkoja on rakennettava 1ap/ 85 k-m².

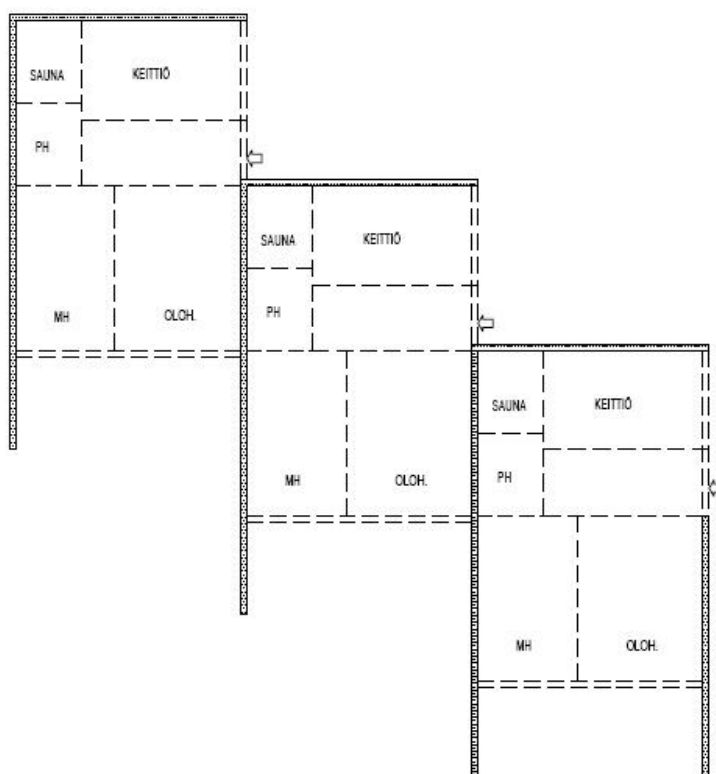
Paltaniementien puoleisella rajalla on suojaviheralueeksi istutettava tontin osa ev. Alueella on säilytettävä/ istutettava puita ja rakennettava melusuojaksi umpinainen aita, joka voi olla lomittain suojapuuston kanssa. Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melu ei saa ylittää päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992). Karoliinantien reunaan leikkiapaikan kohdalle tulee rakentaa aita.

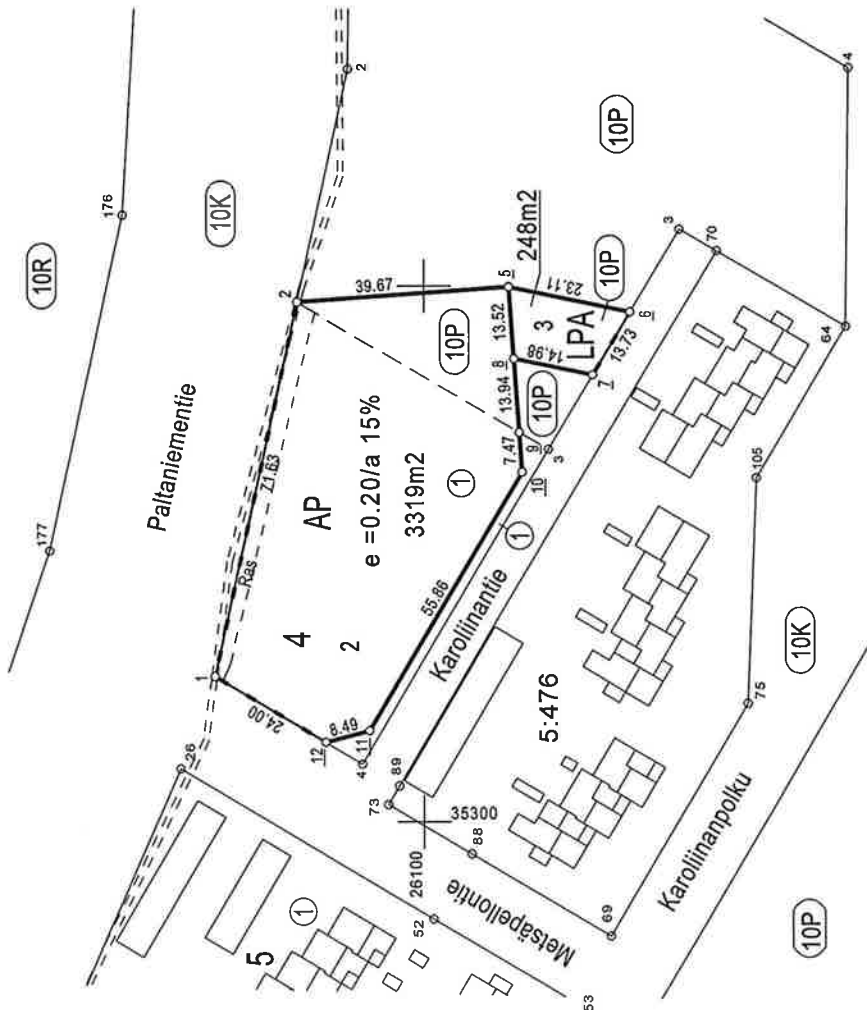
Rakentamisohje täydentää asemakaavaa:

- Rakennusten kattokaltevuus 1:2,5 – 1:4
- Katon väri mattapintainen harmaa tai tummanharmaa
- Asuinrakennusten julkisivujen yhtenäinen pituus saa olla enintään 15 metriä

Paltaniementien puoleiseen rakennusosaan ei saa sijoittaa oleskelu- eikä makuutiloja meluhaitan vähentämiseksi. Pohjapiirustus (alla) on yksi esimerkki huoneiden sijoittelusta.

Kajaanin kaupunki, ympäristötekniinen palvelukeskus 2.3.2007





KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	35327.012	26139.034
2	35396.993	26123.771
5	35399.820	26084.204
6	35395.060	26061.591
7	35383.247	26068.580
8	35386.332	26083.240
9	35372.424	26082.247
10	35364.976	26081.714
11	35316.900	26110.159
12	35314.791	26118.378

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
2	3319	2774	205-10-4-1
		545	205-10-9903-1
3	248	248	205-10-9903-1

TONTTILAJON MUUTOS	4-1000-	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	249	Karttalehti 26/34-35 C
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	10/4/1	23.4.1996
Pohjakartan hyväksyntä ja tonttijakon laati	2007	Kaupunginosa 10
Lask. HK		Kortteli 4
Piirt. M/		Tontti 2-3
Tark. JR	Timo Soininen	Muutt.tontti 1
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		Tj-kartta 10/4/2

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 24.04.07		
Dnro 195/07	Dmerk.	Ark.

1/3

Kajaanin kaupungin ympäristötekniinen lautakunta

MUISTUTUS

Koskien ASEMAKAAVAN MUUTOS kaupunginosa 10 Teppana, kortteli 4 sekä virkistys- ja katualuetta sekä sitovat tonttijaot 10-4-2 ja 10-4-3 (Metsäpellontie 2).

Kyseisen tontin asemakaavan muutos on perusteeton sekä aiheeton.

Kaavoitetun Y-1-tontin esitetty kaavamuutos vaikuttaa paljon Metsäpellontien ja Karoliinantien liikenteeseen.

Kaavaesityksessä perustettavan taloyhtiön sekä autopaikkojen korttelialueen kaikki liikenne tulee suuntautumaan edellä mainituille teille. Metsäpellontien ja Karoliinantien kulma on liikenteellisesti vaarallinen. Kyseisen teiden kulmauksen vaarallisuuteen vaikuttavat Metsäpellontie 2 tontin korkeus. Edellä mainittu tontti on Metsäpellontien puolelta erittäin korkea ja myöskin Metsäpellontie 4:n autotalli vaikuttaa näkyvyyteen teiden kulmauksessa. Kiinteistön tonttiliittymän liikenne suuntautuu myöskin samaan teiden kulmaukseen. Metsäpellontie 4 :ssä on yksitoista (11) asunto-osaketta.

Tällä hetkellä Karoliinantielle Metsäpellontien suunnasta kohdistuu liikennettä ainoastaan paikoitusalueelle joka on Kajaanin kaupungin puistossa. Paikoitusalueesta ei ole merkintää voimassaolevassa kaavassa.

Asemakaava muutoksessa esitetään Metsäpellontie 2:een rakennettavaksi seitsemän (7) kappaletta rivitaloasuntoja. Jos kyseisillä asukkailla on jokaisella kaksi autoa, joka on aivan mahdollista, että Metsäpellontielle ja Karoliinantielle kohdistuu neljäntoista (14) uuden ajoneuvon liikennerasitus. Myöskin esitetään perustettavaksi autopaikkojen korttelialue (autojen paikoitusalue) johon on suunniteltu kuusi (6) autopaikkaa.

Korttelialueen laajuuden huomioon ottaen, autopaikkoja voi olla todellisuudessa jopa kaksinkertainen määrä (12) joiden liikennerasitus kohdistuu kyseisiin teihin sekä risteysalueelle.

On myöskin huomioitava huoltoajo rakennettavaksi esitetylle Metsäpellontie 2 kiinteistölle. Jatkuva ja usein toistuvaa huoltoajoa tulee jätehuoltoajosta jota tällä hetkellä Karoliinantielle ei kohdistu. Jätehuollossa ajetaan jätteitä lajeittain omilla ajokerroillaan palava-, seka- ja biojäte. Näiden lisäksi tulee paperinkeräysajo. Tämä kaikki huoltoajo tapahtuu suurilla kuorma-autoilla ja on liikenteellisesti kaikkein vaarallisinta. Tulevaisuudessa jätehuoltomääräykset saattavat muuttua ja ajokertojen määrä tulee lisääntymään esim. metalli-, kartonki- yms. jätteiden keräys.

Liikenteellisesti paras vaihtoehto alkuperäistä kaavaa mahdollisesti joskus toteutettaessa on oman liittymän rakentaminen Paltaniementiehen.

Karoliinantie on jalankululle ja pyöräilylle varattu kevyen liikenteen katu, jolla tontille ajo on sallittu. Tällä hetkellä kadun ollessa kevyenliikenteen väylä jolla saa ajaa autolla se on järjestelyiltään erittäin huono ja vaarallinen. Vaikka väylää levennettäisiin ja sille annettaisiin mikä tahansa nimi sen vaarallisuus ei tule poistumaan jos samalla väylällä sallitaan ajoneuvoliikenne.

Kajaanissa on malleja huonosti toimivista järjestelystä esim. Eliaksentie joka on katkaistu ajoneuvoliikenteeltä, mutta rajoituksia rikotaan päivittäin.

Onnelan alueella on katuja merkitty asuntokaduiksi joilla on rajoituksia , mutta nämä toimivat erittäin huonosti.

Asemakaavan muutoksessa esitetään Metsäpellontie 2:n tonttia laajennettavaksi, tämä ja myöskin autopaikkojen korttelialueen vaatima maapohja otettaisiin Metsäpellon puistosta.

Kaavan muutoksen kuvauksessa mainitaan että, alueen rakennusoikeus suurenee vähän. Todellisuudessa rakennusoikeus suurenee huomattavasti, minkä lisäksi on huomioitava että tontin koko suurenee ja kokonaisuudessa kaavajärjestelyllä Metsäpellon puisto menettää maata alku-peräiseen tonttikokoon (y-tontti) verrattuna kolmasosan (1/3).

Metsäpellon puiston laajennusmaa käytettäisiin laajempaan rakentamiseen sekä autojen paikoitusalueeksi sekä autopaikkojen korttelialueeksi. Tällaisella järjestelyllä myöskin liikennerasitus kasvaa Metsäpellontiellä ja Karoliinantiellä.

Havainnepiirroksista on nähtävissä , että Metsäpellontie 2:n tontilta järeäpuusto kaadettaisiin rakentamisen tieltä. Myöskin autopaikkojen korttelialueen tieltä mahdollisesti poistetaan järeää puustoa.

Tehtyjen selvitysten perusteella on huomioitava, että alueella on liito-oravakanta joka asettaa esitetylle asemakaavan muutokselle lainsäädännöllisiä velvoitteita.

Kainuun ympäristökeskuksen lausunnon (KAI-2006-L-193-213) mukaan Metsäpellon puisto on keskeinen osa liito-oravien käyttämää reittiä Pöllyvaaran ja Kajaaninjoen alueiden välissä. Tarkasteltaessa liito-oravien mahdollista pääsyä Metsäpellon puiston kautta Pöllyvaaraan, on huomioitava Metsäpellon puiston korkeudellinen sijoittuminen Paltaniementiehen nähden. Metsäpellon puisto on paljon alempana tarkasteltaessa Paltaniementien korkeutta puiston maapohjan korkeuteen.

Lisäksi on huomioitava järeän puuston sijoittuminen kauas tienlaidasta. Jos lausunnossa tarkoitetaan todellakin liito-oravien pääsevän siirtymään Metsäpellon puistosta Pöllyvaaraan sitä tulee pitää erittäin vaikeana jopa mahdottomana huomioiden tien leveyden sekä järeän puuston sijoittumisen tien molemmiin puolin. Tarkasteltaessa mahdollisia liito-oravien siirtymisreittejä Pöllyvaaran puolelle on huomioitava Y-1-tontilla oleva kumpare Metsäpellontien laidassa. Tällä kumpareella on järeää puustoa joka nousee korkealle suhteessa Paltaniementiehen.

On myöskin huomioitava , että Pöllyvaaran puolella on samanlaista järeää korkealle nousevaa puustoa. Tässä kyseisessä kohdassa Paltaniementien leveys on sellainen , että liito-oravien on mahdollista siirtyä Pöllyvaaran puolelle ja mahdollistaa liikkumisen myöskin toiseen suuntaan. Liito-oravien liikkumisen liikkumisedellytyksien turvaaminen Metsäpellon puistosta Y-1-tontin puustolle tulisi kaavamääräyksillä turvata. Y-1-tontilla on Kelo joka on huomioitava kaava- ja suojelumääräyksillä ja mahdollisena tai jo olemassa olevana liito-oravien kolopuuna.

Luonnonsuojelulain mukaan pystyissä olevat Kelot ovat suojeltuja. Metsäpellon puiston ja Y-1-tontin lehtipuuston määrä tulisi säilyttää siinä mittakaavassa että liito-oravien ruokailualue olisi turvattu. Kaavapäätöstä tehtäessä on muistettava luonnonsuojelulain sekä EU-lainsäädännön ja direktiivien asettamat vaatimukset liito-oravien suhteen.

Asemakaavan muutosesityksen mukaan rakentamisohjeella tultaisiin täydentämään asemakaavaa. Tässä ohjeessa määrättäisiin kattokaltevuus, katon väri, julkisivun yhtenäinen pituus ja melun enimmäisarvot.

Jos melun enimmäisarvojen alle ei päästä, asemakaavan muutoksen kuvauksessa ei mainita millaisilla keinoilla sallitut ohjearvot saavutettaisiin.

Oltaisiinko Paltaniementien varteen mahdollisesti rakentamassa meluaita tai meluvallitus jollainen on nähtävissä Nakertajassa Paltaniementien varressa.

Rakentamishoje tulisi myös sisältää määräyksiä käytettävistä pintamateriaaleista sekä värityksestä, jotka pitäisi olla yhteneviä lähiympäristössä jo olevan kiinteistökannan kanssa.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa kerrotaan kaavamuutoksen yhtenä osallisena olevan perustettavan yhtiön lukuun tontin varannut henkilö. Selostuksessa kerrotaan myöskin autopaikkojen korttelialueesta, mutta kenelle tätä oltaisiin perustamassa ei kerrota. Kajaanin kaupungin tiedon mukaan, tätä oltaisiin perustamassa Metsäpellontie 4 kiinteistölle.

Käsittämättömäksi tilanteen tekee kaavamuutoksen tekemisen näiden yksittäisten toimijoiden lukuun. Onko tällainen kaavan muuttaminen ja suunnittelu jatkossa Kajaanin kaupungissa vallitseva linja?

Yleisen markkinatalouden periaatteiden mukaan tällaisissa tapauksissa järjestetään tarjouskilpailu. Jää nähtäväksi, miten kyseisessä tapauksessa järjestetään tarjouskilpailu siten, että sen läpinäkyvyys on taattu ja kansalaisten laillinen yhdenvertaisuus ja -perusoikeudet toteutuvat.

Jos tämä kaavamuutos toteutuu ja saa lainvoimaisuuden, Kajaanin kaupunki tulee varmaankin saamaan vaatimuksia jotka kohdistuvat kaupungin puistoalueisiin.

Tässä tapauksessa tullaan määrittelemään millaisella hinnalla tai vastikkeella puistoalueista tullaan antamaan maata sitä tarvitseville yksityisille tai yhtiöille.

Asemakaavan muutos, kohdassa arvioitavat vaikutukset, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen kerrotaan suoritettavan mm. seuraavien selvitysten pohjalta: Kajaaninjoen seudun liito-oravakartoitus, Kajaanin kaupunki Meluselvitys, Valtioneuvoston päätös ympäristömelun ohjeistoista.

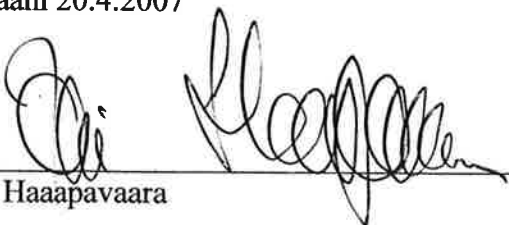
Mikään näistä edellä mainituista selvityksistä ei ole luettavissa Kajaanin kaupungin internet-sivustoilta.

Kajaanin kaupunki on harjoittanut ympäristönsuojelua ja luonnonsuojelua.

Luonnonsuojelulain mukaan kaupunki on omalla maallaan luonnonsuojelulain nojalla rauhoittanut vanhan männyn Paltaniemellä. Nyt kun kaupunki on saanut tietoonsa Metsäpellontie 2 tontilla olevan Kelon, kaupunki varmaankin tulee toimimaan siten, että Kelo saa luonnonsuojelulain mukaisen kohtelun ja merkinnän.

Esitän, että Kajaanin kaupungin ympäristötekninen lautakunta tekisi katselmuksen paikanpäällä kyseisellä tontilla kokonaistilanteen kartoittamiseksi.

Kajaani 20.4.2007


Jari Haaapavaara