

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010-2013
- Koko Kajaani 2020 aluerakenne- ja toimenpideohjelma
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueella, Kaja-
jaanin kaupunki, 2003
- Selvitys Kajaanin Heinisuon viitasammakkotilanteesta keväällä 2008, Jarmo
Saarikivi & Theresa Knopp
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2012

LIITEKARTAT

1. Viistokuva Peräläntieltä
2. Johtokartta
3. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
4. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on muuttaa alueen käyttötarkoitus paremmin nykytarpeita vastaavaksi. Kaavamuutosalue on Heinisuo teollisuusalueella n. 3 km koilliseen Kajaanin kaupungin ydinkeskustasta. Kaava-alue on kaupungin omistama. Alueella ei ole erityisiä maisemallisia tai kulttuuriarvoja eikä suojeltavia rakennuskohteita.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 5 tontti 1 on yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, YT-1. Alueelle saadaan sijoittaa kaavamääräyksen mukaan lämpökeskus. Korttelin tehokkuusluku $e=0,2$. Kortteli on rakentamaton. Korttelin 5 tontit 2-4 ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY-2, jossa tehokkuusluku $e=0,5$ ja kerrosluku kaksi. Tonteille on rakennettu yksikerroksisia teollisuus- ja varastohalleja. Suuri osa rakennusoikeudesta on käyttämättä. Kortteli 9 on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten korttelialuetta, TYA-1, jossa $e=0,3$ ja kerrosluku kaksi. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta 30 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Perälänpuistossa on ohjeellinen varaus leikki- ja oleskelualueelle (le).

Asemakaavamuutos tuli vireille 15.11.2012. Ympäristöteknisen toimialan maankäyttöpalvelut laati kaavaehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavaehdotus on Kajaanin keskustaajaman vahvistetun osayleiskaavan linjausten mukainen luokan ottamatta yhdyskuntateknisen huollon alueeksi merkittyä alueen osaa. Kaavamuutoksella yhdyskuntateknisen huollon ja asumisen toiminnot poistuvat ja käyttötarkoitus muuttuu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tehokkuusluku nousee $e=0,5$:teen koko kaavamuutosalueella.

Heinisuo teollisuusalueen tonttitarjontaa on jouduttu supistamaan, jotta on voitu suojella EU:n direktiivilajin viitasammakon elinympäristöjä. Rakennusoikeutta on perusteltua lisätä siellä, missä se on mahdollista ja missä on valmis yhdyskuntatekninen verkko. Kaavamuutos edistää alueen käyttöä yritysalueena.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voi rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Alue sijaitsee n. 3 km koilliseen Kajaanin kaupungin ydinkeskustasta. Alue rajoittuu luoteessa Viitasammakontiehen ja lounaispuolella Peräläntiehen. Koillispuolella on puistoa ja kaakkoispuolella rakennettu asuintontti. Peräläntien lounaispuolella on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten korttelialue.

Kaavamuutosalue on osa Heinisuon teollisuusaluetta. Muualla Heinisuolla on ajantasa-asemakaavassa liikerakennusten korttelialueita, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, lähivirkistysalueita sekä energiahuollon korttelialueita, jotka ovat osittain rakentuneita. Heinisuontien eteläpuolella on Kätönlahden pientaloalue.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on ollut 1970-luvulla pääosin peltoa metsäsaarekkeineen. Nykyään alue on rakentamattomilta osilta kasvamassa umpeen. Alueen reunaanilla on suurikokoisiakin puita mutta valtaosa kasvustosta on vielä matalahkoa taimikkoa. Alueella kasvaa sekä havu- että lehtipuita. (kartta 1)

Liito-oravia on kartoitettu alueella Kajaanin keskustaaajaman osayleiskaavan liito-oravakartoituksessa. Tuolloin liito-oravan ydinalue on rajattu noin sadan metrin etäisyydelle kaavamuutosalueesta kuusivaltaiselle metsäkuviolle.

Toista EU:n direktiivilajia, viitasammakkoa, on kartoitettu osana Kajaanin Heinisuon maankäyttösuunnitelmiin liittyvää luontoselvitystä vuoden 2008 keväällä. Selvityksessä viitasammakkoa eikä tavallista sammakkoa löytynyt kaavamuutosalueelta. Alueet eivät myöskään kuuluneet ehdotettuihin suojeltaviin viitasammakon elinalueisiin.

Alueella ei ole erityisiä maisemallisia tai kulttuurillisia arvoja. Alueella ei ole inventoituja rakennuskohteita.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä kaavamuutosalueella on pääosin hienoa hietaa ja koillispuolella maaperä muuttuu hiesuksi. Heinisuon teollisuusalueelta on tehty rakennettavuusselvitys, joka on ollut liitteenä voimassa olevassa asemakaavassa (5.2.1982). Maaperän rakennettavuutta on tuolloin selvitetty painokairauksin ja maanäytein. Selvityksessä maaperä on jaettu neljään rakennettavuusluokkaan. Kaavamuutosalueella maaperän rakennettavuus vaihtelee selvityksen mukaan luokkien I-III välillä. Sanallisesti nämä luokat vaihtelevat teollisuushallien rakentamiseen hyvin soveltuvista alueista teollisuushallien rakentamiseen välttävästi soveltuviin alueisiin. Selvityksessä on annettu suositukset perustamistaan eri luokkien alueilla. Maasto alueella on tasaista.

Rakennettu ympäristö

Peräläntien lounaispuolella olevan korttelin tontit ovat rakentuneet kaavamääräysten mukaisesti siten, että tonteilla on sekä asumista että teollisuusrakennuksia, kuten kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennuksia. Kaavamuutosalueella on kolme rakennettua tonttia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien rakennusten korttelialueella. Rakennusoikeutta on yhteensä 4307 k-m², josta on käytetty tällä hetkellä 1400 k-m². Rakennukset ovat yksikerroksisia teollisuus- ja varastohalleja. (kartta 1)

Kaavamuutosalueeseen ei kuulu katualuetta. Korttelit liittyvät päällystämättömään Peräläntiehen, jonka kautta kaavamuutosalue on yhteydessä Viitasamakontiehen. Se puolestaan kytkee alueen Heinisuon alueen katuverkkoon. Toinen pää Peräläntiestä liittyy suoraan Heinisuontiehen, joka on suurikokoi-

nen kokoojakatu. Se johtaa muualle kaupunkiin ja kaupungista pois johtaville väylille. Kaavamuutosalue sijoittuu siis hyvien liikenneyhteyksien äärelle.

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Talousvesijohto- ja jätevesiviemäriverkko jatkuvat Heinisuontieltä kortteleiden 5 ja 9 väliin. Vesi- ja viemärijohdot haarautuvat kortteliin 5 muodostaen rasitteen tonteille 2, 3 ja 4. Sähkö- ja puhelin-kaapelit sijaitsevat Peräläntien katualueella. Korttelissa 9 sijaitseva oja säilyy avo-ojana ja se tuleeekin huomioida varaamalla sille n. 8 metriä leveä alue (rasite), kun alueelle muodostetaan tontteja. (kartta 2)

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Kajaanin kaupunki.

Suunnittelutilanne

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

Kainuun maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta, A. Merkinnällä A osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne- virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Sille on suunnittelumääräys: Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottavaksi keskuksiksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 (kartta 3) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994) Siinä kaavamuutosalue on ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta, TY. Läntisin osa kaavamuutosaluetta on osayleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon aluetta, ET. Lisäksi pohjoisosassa on maa- ja metsätalousaluetta MU, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja.

Alueella on voimassa 5.2.1982 ja 15.8.1985 vahvistettu asemakaava (kartta 4). Korttelin 5 tontti 1 on voimassa olevassa kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, YT-1. Alueelle saadaan sijoittaa kaavamääräyksen mukaan lämpökeskus. Tehokkuusluku $e=0,2$ ja kerrosluku on kaksi. Kortteli on rakentamaton.

Korttelin 5 tontit 2–4 ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY-2. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti niille tonteille, jotka rajoittuvat puistoon ja muille tonteille 1

asunto. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla. Tehokkuusluku $e=0,5$ ja kerrosluku kaksi.

Kortteli 9 on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten korttelialuetta, TYA-1. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 1 asunto tonttia kohti. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla. Tehokkuusluku $e=0,3$ ja kerrosluku kaksi. Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten 30 %. Asuinrakentamiselle ja teollisuus- ja varastorakennuksille osoitetut rakennusalat on merkitty kaavaan siten, että puistonpuoleinen rakennusala on varattu asumiselle. Lisäksi kattokaltevuudeksi on määritetty 1/3. Kortteli on rakentamaton.

TY-2 ja TYA-1 korttelialueiden koillispuolella sekä kortteleiden välissä kapeana kaistaleena on puistoa, VP, jossa on ohjeellinen varaus leikki- ja oleskelualueelle (le). Kortteleiden reunoille on osoitettu istutettavia alueita ja istutettavia puurivejä. YT-1 ja TY-2 korttelialueiden koillisosaan on varattu alue maanalais- ja johtoa varten.

TY-2 ja TYA-1 kortteleita koskee yleinen autopaikkamääräys: teollisuus- ja varastotilat tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan 100 m² kohti.

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, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 10.10.2012. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000. Alueella ei ole rakennuskielto.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavahanke tuli vireille 15.11.2012. Ympäristötekniikan toimialan maankäyttöpalvelut laati kaavaehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 1) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Kajaanin Lämpö Oy:n kanssa neuvoteltiin lämpökeskustoiminnan siirtämisestä toisaalle, jolloin Kajaanin Lämpö luopuu korttelin 5 ET-tonttivarauksesta.

Asemakaavasta suoritettiin ennakkokuuleminen kirjeellä. Suullisten ja kirjallisten mielipiteiden esittämiseen oli aikaa kaksi viikkoa 31.11.2012 asti. Asemakaavasta saatiin yksi kirjallinen mielipide, joka ei vaikuttanut kaavaratkaisuun.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on muuttaa alueen käyttötarkoitus paremmin nykytarpeita vastaavaksi. Kaavamuutos edesauttaa alueen käyttöön ottoa ja eheyttää siten kaupunkirakennetta olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston piirissä ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS (kartta 5)

Kaavamutoksella alue muuttuu teollisuusrakennusten korttelialueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, TY. Asumisen ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnot poistuvat. Tehokkuusluku $e=0,5$ ja kerrosluku kaksi. Puistoalue säilyy.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 100 k-m² rakennettua teollisuus ja/tai varastorakennusta kohden.

Korttelialueet

Korttelissa 5 tontit 2, 3 ja 4 ovat jo rakennettuja. Rakennukset ovat sijoittuneet tonteille samansuuntaisesti, joten on perusteltua osoittaa vielä rakentumattomalle tontille nro 1 harjaviivan suunta. Tontin 1 osalta on osoitettu myös rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tontille 1 on merkitty alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Alue suojaa tonttia Viitasammakontietä vastaan ja toisaalta yhdistää aluetta Peräläntien toisella puolella sijaitsevaan Virtalanpuistoon. Kaavassa on osoitettu myös muilla tonteilla rakennusalat sekä istutettavat alueen osat. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy tonttien 2, 3 ja 4 koillisosassa rakennettujen johtojen mukaisena ja mahdollistaen jatkamisen tontille 1. Viitasammakontieltä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelissa 9 on rakennusala esitetty yhtenäisenä alueena, koska tonttijakoa ei muodosteta ja asuminen poistuu eikä aluetta ole senkään vuoksi tarpeen jakaa osiin. Avo-ojaksi jäävälle hulevesiojalle on merkitty aluevaraus. Tonttijaos- sa siitä muodostetaan rasite. Korttelin reunoilla on esitetty istutettavaa alueenosaa ja säilytettävä/ istutettava puurivi sekä kadun puolella että puiston puoleisilla sivuilla. Puustolla suojataan erityisesti Peräläntien toisella puolella sijaitsevaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten korttelialuetta teollisuusrakennusten korttelialueella (kortteli 9) tapahtuvalta toiminnalta.

Kortteliin 9 on laadittava erillinen sitova tonttijako. Muita tontteja (korttelissa 5) koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Muut alueet

Kangaspuron varren ohjeellinen leikkikentäksi varattu alue poistuu kaavamutoksen myötä. Paikka jää teollisuustonttien väliin, joten se jää asutuksesta erilliseksi puistoalueeksi eikä sitä siten ole enää järkevää säilyttää. Muutoinkaan paikka ei avo-ojien vuoksi ole erityisen turvallinen leikkipaikaksi. Alue säilyy osana Perälänpuistoa.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet >

kaavoituskatsaus). Kaavaehdotuksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-
aluetta.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia. Asemakaavan muutos on keskustaajan vahvistetun osayleiskaavan mukainen lukuun ottamatta yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Poikkeamista ei voi pitää merkittävänä, sillä kaavamuutoksen myötä alueen toiminta muuttuu vähemmän häiriötä aiheuttavaksi. Uusi toiminta sopeutuu alueen muuhun toimintaan.

Aiempien selvitysten lisäksi kaavamuutoksen laadintavaiheessa ei tehty lisäselvityksiä.

Korttelin 9 rakennusoikeus kasvaa ja asuminen poistuu. Rakennusoikeus ja kaavamääräys muuttuvat yhtenäisiksi viereisen teollisuusrakennusten kortteli-alueen kanssa.

Yritysvaikutusten arviointi: Heinisuo teollisuusalueen tonttitarjontaa on jouduttu supistamaan, jotta on voitu suojella EU:n direktiivilajin viitasammakon elinympäristöjä. Rakennusoikeutta on perusteltua lisätä siellä, missä se on mahdollista ja missä on valmis yhdyskuntatekninen verkko. Kaavamuutos edistää alueen käyttöä yritysalueena.

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä eikä sen käytön tehostaminen lisää merkittävästi liikennettä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voi rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kajaanissa 21. päivänä tammikuuta 2013



Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205	Täyttämispvm	30.10.2012
	Kajaani		
Kaavan nimi	Peräläntie, Heinisuo korttelin 5 tontit 1-4 ja kortteli 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1325	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1325

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	3,1325	100,0	13417	0,43	0,0000	3995
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3500	-700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,6834	85,7	13417	0,50	0,3500	4695
V yhteensä	0,4491	14,3			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
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	3,1325	100,0	13417	0,43	0,0000	3995
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3500	-700
YT					-0,3500	-700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,6834	85,7	13417	0,50	0,3500	4695
TY	2,6834	100,0	13417	0,50	1,8221	9111
TYA-1					-1,4721	-4416
V yhteensä	0,4491	14,3			0,0000	
VP	0,4491	100,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

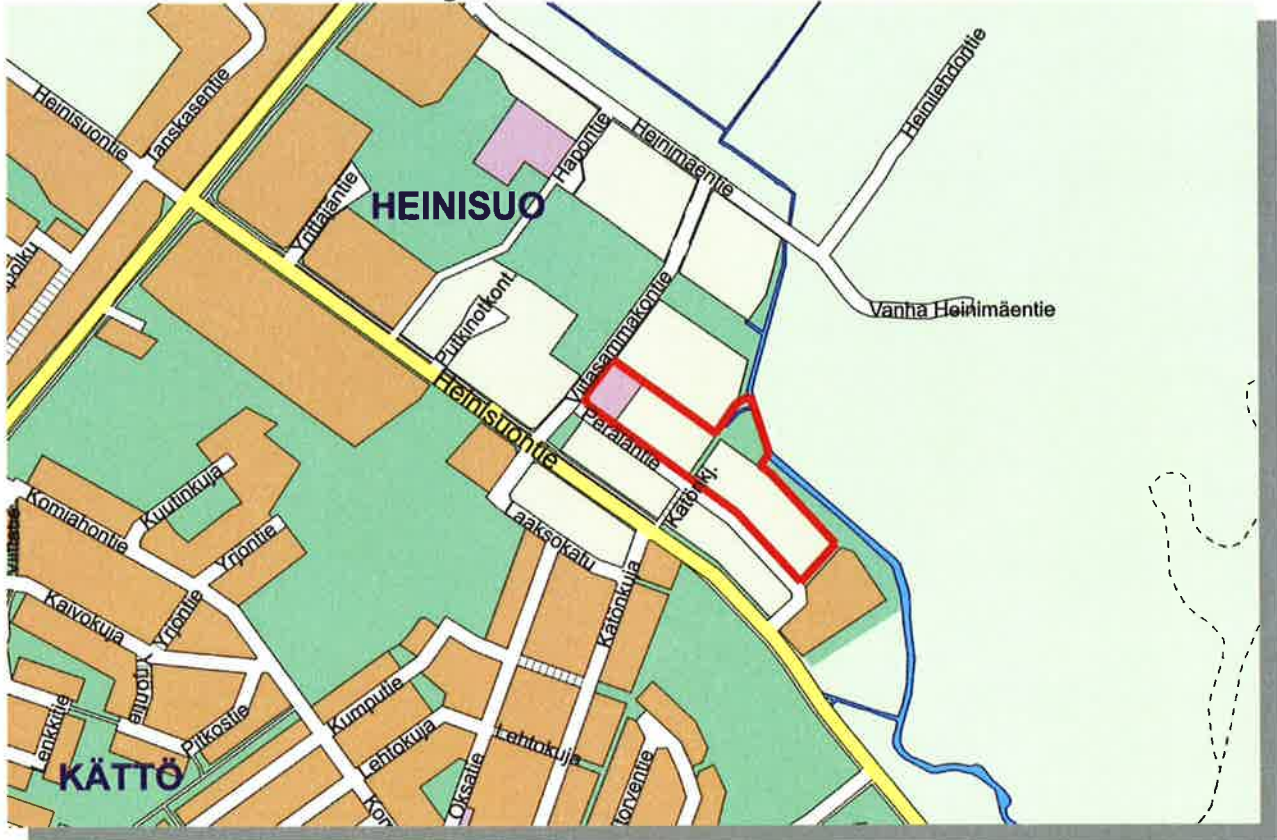
5.10.2012 PV

ASEMAKAAVAN MUUTOS

PERÄLÄNTIE

Kajaani kaupunginosa 15 Heinisuo, kortteli 9 (osa tilasta 22:1) ja korttelin 5 tontit 1 – 4 sekä puistoaluetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualue

Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue, jonka pinta-ala on n. 3,1 ha.

Asemakaavan muutos on vireillä Heinisuo kaupunginosassa n. 3 km koilliseen Kajaanin kaupungin ydinkeskustasta. Alue rajautuu luoteessa Viitasammakontiehen ja lounaispuolella Peräläntiehen. Koillispuolella on puistoa ja kaakkoispuolella rakennettu asuintontti. Peräläntien lounaispuolella on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten korttelialue. Korttelin tontit ovat rakentuneet kaavamääräysten mukaisesti siten, että tonteilla on sekä asumista että teollisuusrakennuksia, kuten kuluneuvojen suoja- ja huoltorakennuksia.

Tavoitteet

Tavoite on muuttaa alueen käyttötarkoitus paremmin nykytarpeita vastaavaksi.

Suunnittelun lähtökohdat

Kajaanin keskustaajaman oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2015 kaavamuuutosalue on ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta, TY ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta, ET sekä maa- ja metsätalousaluetta, MU, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 5 tontti 1 on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, YT-1. Alueelle saadaan sijoittaa kaavamääräyksen mukaan lämpökeskus. Korttelin 5 tontit 2–4 ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY-2. Kortteli 9 on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten korttelialuetta, TYA-1. Korttelien välissä ja koillispuolella on puistoa VP.

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 käy ilmi kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistumismahdollisuudet kaavaprosessin eri vaiheissa ja asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituskatsauksessa esitetyllä tavalla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Kaavoituskatsaus > Asemakaavoitus.

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

Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät
Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, E.ON Kainuun Sähköverkko Oy, Kajaanin Lämpö Oy, Kaisanet Oy, Eltel Networks Pohjoinen Oy/ TeliaSonera Finland Oy

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, maankäyttö ja ympäristö sekä kunnallistekniikka -tulosalueet

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus

YHTEYSTIEDOT:

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala

PL 133, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

MAANKÄYTTÖPALVELUT:

Kaavoitusarkkitehti

Piia Väyrynen p. 044 7148 285

KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö

Jari Kauppinen p. 044 7100 034

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja KotiseutuPlus-lehdessä. Lisäksi tiedotetaan Kajaanin kaupungin kaavoituksen internetsivuilla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Asemakaavat.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja ulottuvat lähiympäristöön. Kaavaprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen vaikutuksia mm. tehtyjen selvitysten pohjalta ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen 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:

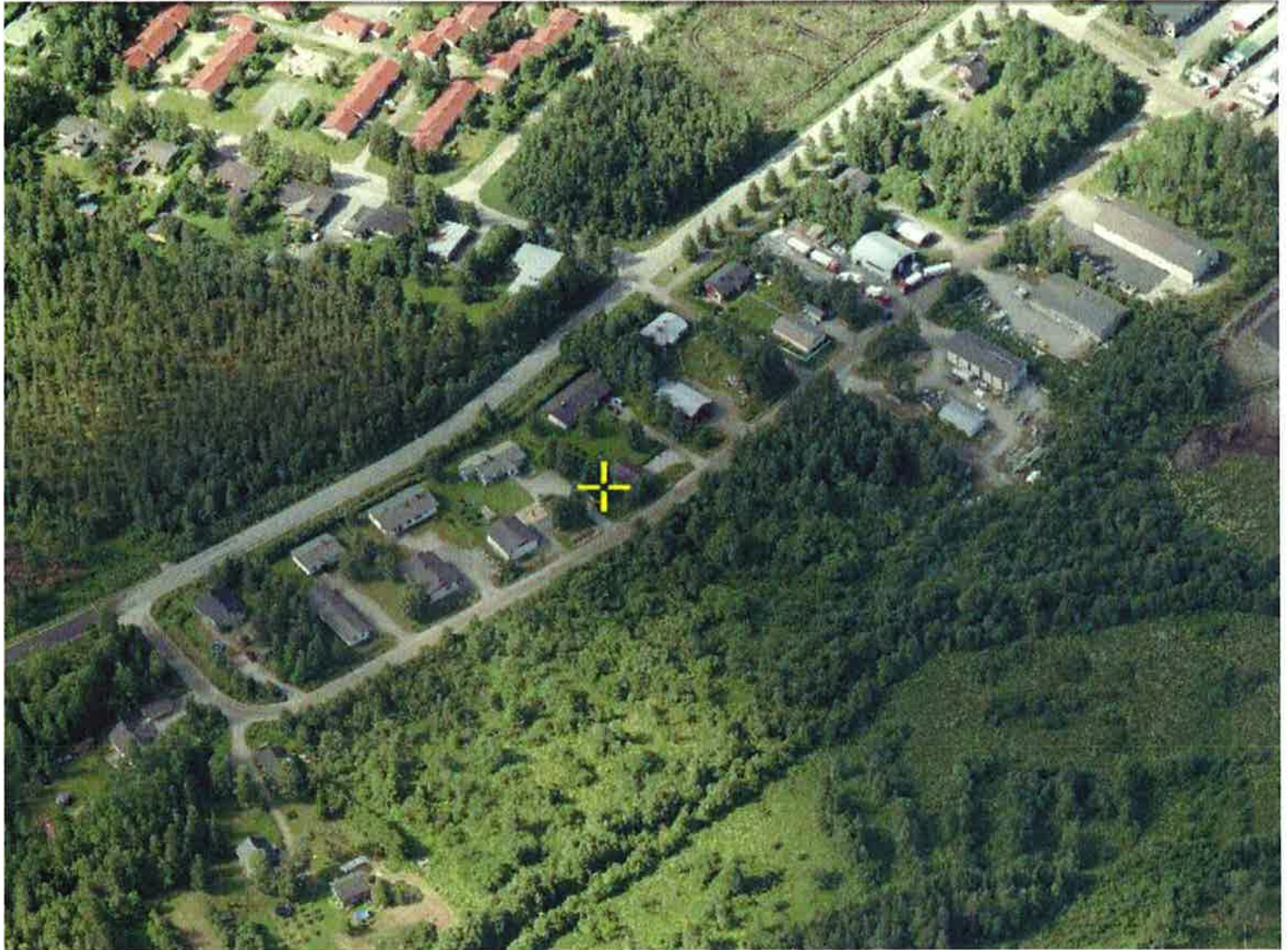
- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010-2013
- Koko Kajaani 2020 aluerakenne- ja toimenpideohjelma
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaaajaman osayleiskaava-alueella, Kajaanin kaupunki, 2003
- Selvitys Kajaanin Heinisuon viitasammakkotilanteesta keväällä 2008, Jarmo Saarikivi & Theresa Knopp
- Kajaanin keskustaaajaman meluselvitys, SCC Ramboll Tampere, 2004
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2012

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen pohjaksi.

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko**TAVOITEAIKATAULU****PERÄLÄNTIE****ASEMAKAAVAN MUUTOS**

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin ilmoitustaulu 15.11.2012 Lehti-ilmoitus KotiseutuPlus 15.11.2012 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon maankäyttöpalveluissa, pääkirjaston lukusalissa ja netissä www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaava-hankkeet > asemakaavat sekä kaupungintalon Infossa.	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	2012
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		Alkuvuosi 2013
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa : nähtävillöpanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
Nähtävillöolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu Lehti-ilmoitus KotiseutuPlus Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyynöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävillöolok aikana	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	Kevät 2013
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu Lehti-ilmoitus KotiseutuPlus Rakennus- ja toimenpidekielto on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös. Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valitus aika 30 vrk.	
Valitukset käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu Lehti-ilmoitus KotiseutuPlus		
Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.



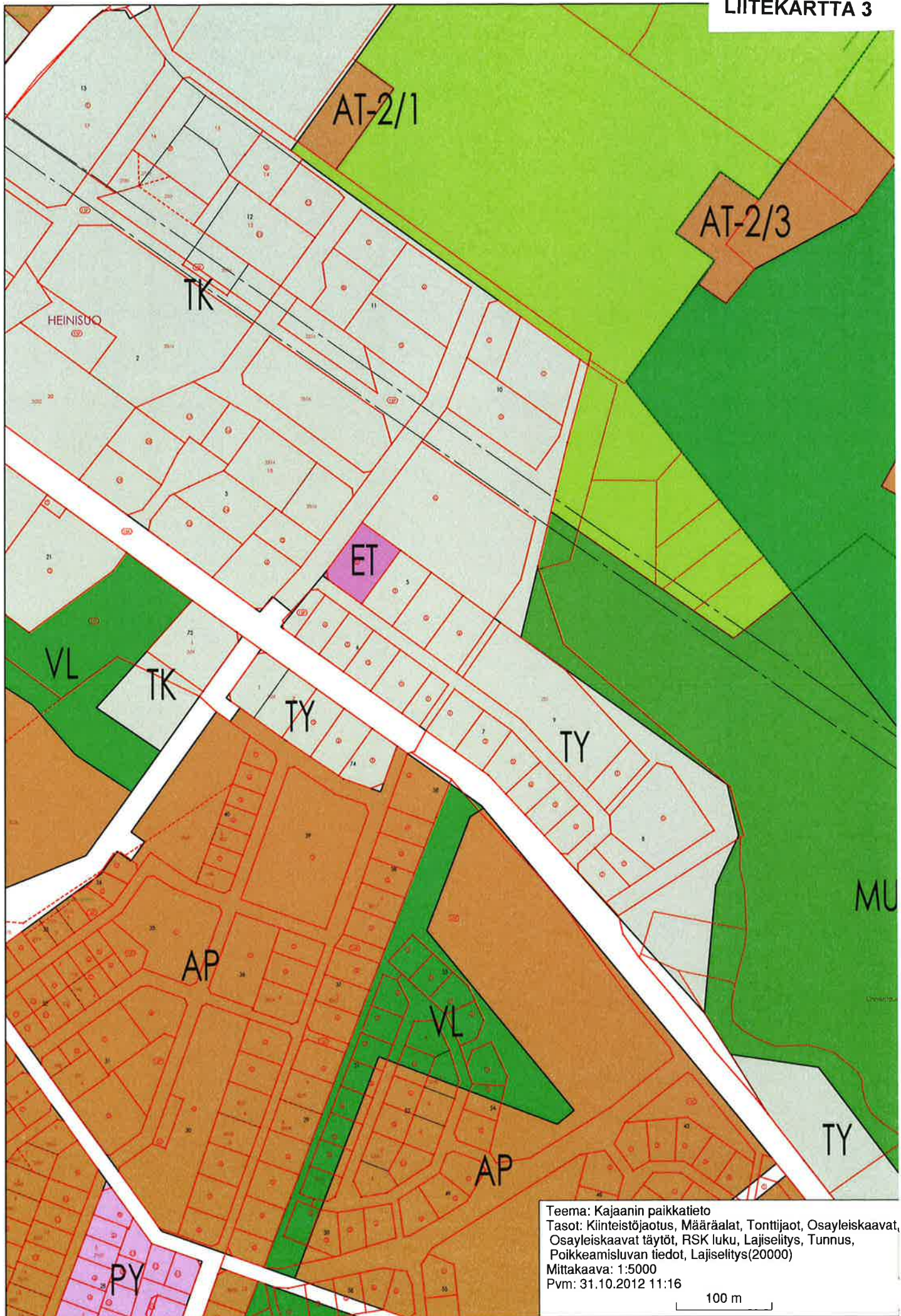
Viistokuva länteen. (BlomPictometry, 2008)



JOHTOKARTTA

KAUPUNGINOSA 15, HEINISUO

- E.ON ILMA- JA KAAPELIREITTI
- KPO:N ILMA- JA MAAREITTI
- SONERAN ILMA- JA MAAKAAPELIT
- JÄTEVESIVIEMÄRI
- TALOUSVESIJOHTO
- HULEVESIVIEMÄRI
- KAUKOLÄMPÖ



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

YT-1

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Alueelle saadaan sijoittaa lämpökeskus.

TY-2

Ympäristöhäiritäviä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti niille tonteille, jotka rajoittuvat puistoon ja muille tonteille 1 asunto. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.

TYA-1

Ympäristöhäiritäviä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 1 asunto tonttia kohti. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.

VP

Puisto.

3 m

sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

VITASAMMAK

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

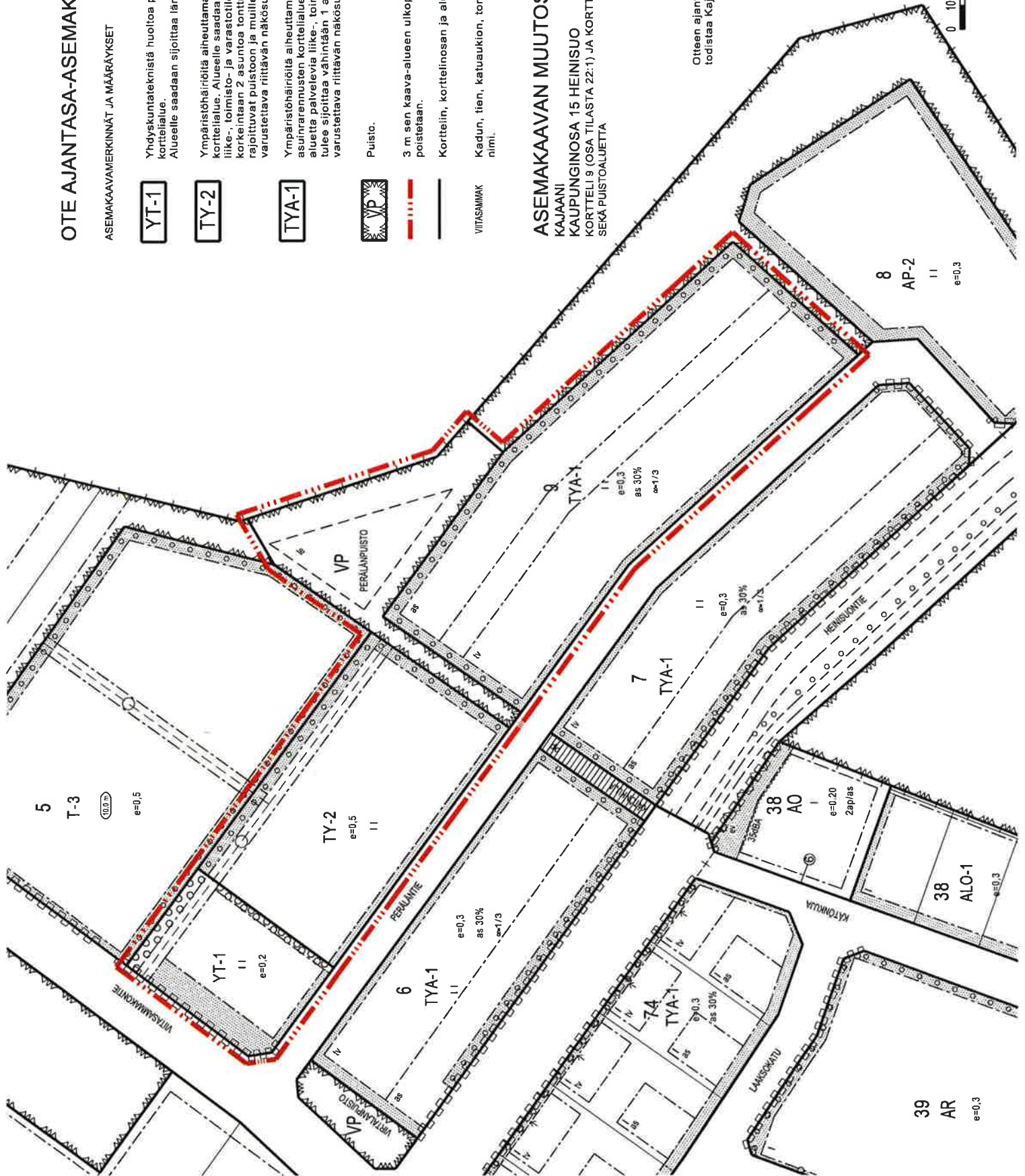
KORTTELI 9 (OSA TILASTA 22:1) JA KORTTELIN 5 TONTIT 1-4 SEKÄ PUISTOALUETTA

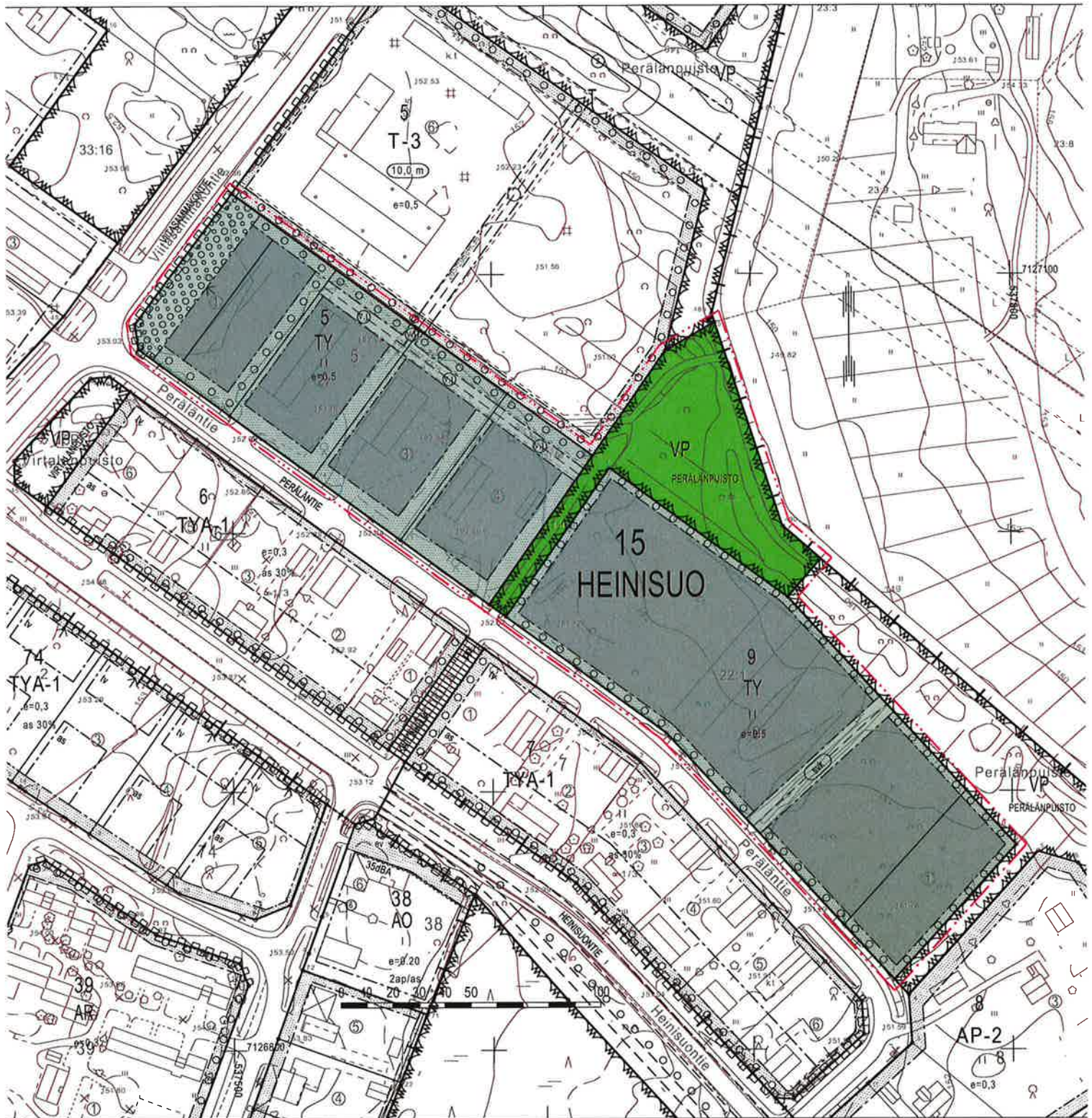
Oiteen ajantasa-asemakaaavasta oikeaksi todistaa Kajaanissa 29.10.2012

Marketta Moilanen

LIITEKARTTA 4

0 10 20 30 40 50 100





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

15
HEI
9

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

PERÄLÄNPUIS

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



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

e=0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



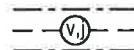
Istutettava alueen osa.



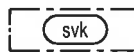
Säilytettävä/istutettava puurivi.



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



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



Korttelialueen sisäiseen sadevesien johtamiseen varattu korttelinosa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

KORTTELIIN 9 on laadittava erillinen sitova tonttijako. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

ULKOVARASTOJEN NÄKÖSUOJAKSI on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

AUTOPAIKAT: Teollisuus, varasto 1/100 k-m².

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

KORTTELI 9 (OSA TILASTA 22:1) JA KORTTELIN 5 TONTIT 1 - 4 SEKÄ PUISTOALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

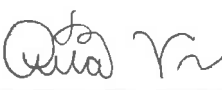
KORTTELI 9 JA KORTTELIN 5 TONTIT 1 - 4 SEKÄ PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS:

PVM	3.12.2012				
PIIR.N:o	4 / 2012	 PIIA VÄYRYNEN KAAVOITUSARKKITEHTI			
MK	4:1000				
SUUNN.	PV				
PIIRT.	PV				

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

VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000
KAUPUNGINGEODEETTI

TIMO SOININEN

LAINVOIMAINEN: