



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
KORTTELIN 22 TONTTI 2

Muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
KORTTELIN 22 TONTTI 2



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

VIREILLETULO	26.4.2017
SELOSTUS	15.5.2017
YMTK	23.8.2017

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan vähäinen käyttötarkoituksen muutos julkisten palveluasuntojen tontista pientalotontiksi. Tontilta on purettu entinen kehitysvammaisten ryhmäkoti keväällä 2016. Rakennukselle oli myönnetty poikkeaminen asuntolarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen asuin-käyttöön v.2014.

Tavoite on muuttaa kaupungin omistama rakentamaton palveluasuntojen tontti pientalotontiksi valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen alueella, lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Kaavamuutosalue on Kuurnan pientaloalueen keskellä (liite 1) Kätönkujan ja Kätönpolun risteyksen koilliskulmassa, noin 1,5 kilometriä kaupungin ydinkeskustasta koilliseen. Tontti on avoin alue, jonka pohjoisreunan kautta kulkevat vesi- ja jätevesiputket (liite 2). Tontin itäosassa on puustoa ja jyrkkä rinne, jossa korkeusero on kolme metriä. Tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen lähipalveluja ovat mm. alakoulu ja kunnallinen päiväkot.

Maankäyttöpoliittisen ohjelman 2014-2018 mukaan yhdyskuntarakennetta tiivistetään muuttamalla keskustaaajamassa rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaiseksi. Vaikutukseltaan vähäisen asemakaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla ja Kajaanin kaupungin tiedotuslehden kaavoituskatsauksessa 26.4.2017. Kaavaehdotus laadittiin ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalueen kaavoitus ja aluesuunnittelun yksikössä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (liite 3) tontti on julkisten palveluasuntojen korttelialuetta (YAS) julkisia palveluasuntoja sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevaa toimintaa varten. Tontin tehokkuusluku $e=0,25$ ja sallittu kerrosluku on kaksi. Tontilla on osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjansuunta. Rakennusalan pohjoispuolella on maanalaista vesi- ja viemärijohdot varten varattu alueen osa. Tonttia koskee autopaikkamääräys 1ap/150 m².

Tontti rajautuu lännessä Kätönkujan katualueeseen ja etelässä Kätönpolkuun, jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).

Korttelin 22 muut tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO), jonka sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,25$. Autopaikkamääräys on 2 autopaikkaa asuntoa kohti (2 ap/as). Myös Kätönpolun eteläpuolella on erillispientalojen korttelialuetta (AO), sallittu kerrosluku on yksi ja tehokkuusluku $e=0,25$.

Kätönkujan länsipuolella korttelissa 23 on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), jonka sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,3$. Tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata 15% autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen. Tontista saa käyttää rakentamiseen 20%.

Kaavamuutosalueelle muodostuu asuinpientalotontti, jonka kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,25$. **AP** on asuinpientalojen korttelialuetta, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tontilla on osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjansuunta. Tontin rakennusoikeus ei muutu ja se on 410 k-m^2 . Autopaikkoja on rakennettava erillispientaloissa 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja rivitaloissa 1ap/ 85 k-m^2 kohti. Kätönkujan puoleisella tontin rajalla on säilytettävä/ istutettava puurivi. Tontilla varataan leikki- ja oleskelualue **le** ja alue vesi- ja viemärijohdoille. (liite 4)

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset. Asuinrakentaminen sopeutuu ympäröivään pientaloasutukseen, ei lisää merkittävästi liikennettä, eikä aiheuta ympäristöhäiriöitä. Toteutuessaan kaavamuutos eheyttää kaupunkirakennetta, kun vajaakäyttöinen alue rakentuu ja otetaan käyttöön.

Yleiset määräykset:

Rakennusten sallitut kattomuodot ovat harja- ja pulpettikatto, joiden kattokaltevuus voi vaihdella välillä 1:4 – 1:6. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa, tummanruskea tai musta.

Rakennuksen julkisivut tulee olla pääosin vaaleaa tiiltä tai vaaleaa rapattua pintaa. Vähimmäiskorkeus vesikaton ja julkisivun leikkauskohtaan on oltava pääosin vähintään 6,0 metriä maanpinnan tasosta.

Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa. Rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon. Tontin rakentamattomalla alueella ei sallita suuria pengerryksiä eikä leikkauksia, vaan maanpinnan muoto tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisenä.

Tonttia 14-22-2 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Autopaikat: Erillispientalo 2ap/ asunto
Rivitaloasunto 1ap/ 85 k-m^2

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy ympäristötekkinen lautakunta. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Kajaanissa 15. päivänä toukokuuta 2017

Riitta Korhonen

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 205 Kajaani Täyttämispvm 16.05.2017
Kaavan nimi Kätönkuja 5a
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 26.04.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1642 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1642

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

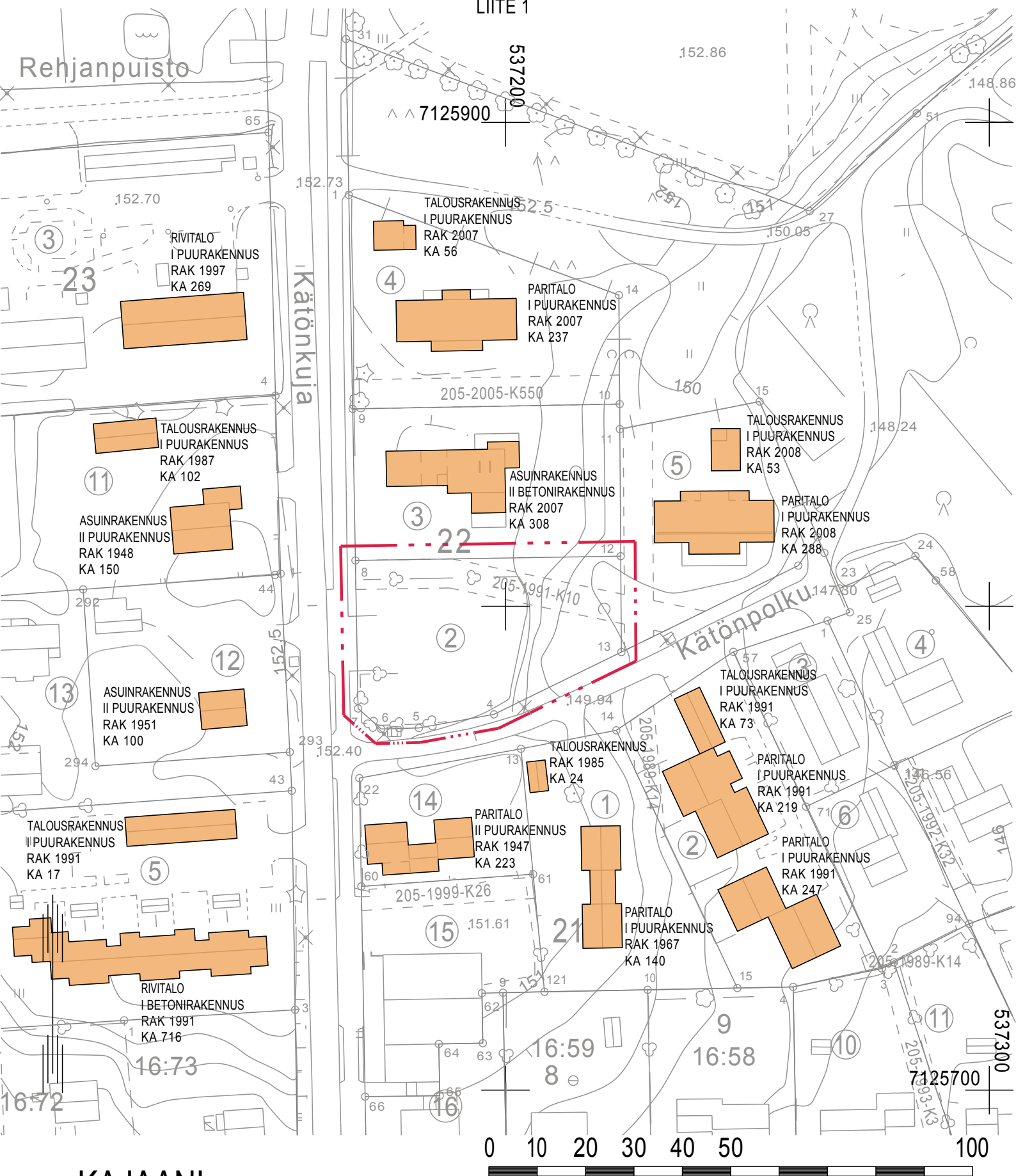
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1642	100,0	410	0,25	0,0000	0
A yhteensä	0,1642	100,0	410	0,25	0,1642	410
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1642	-410
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

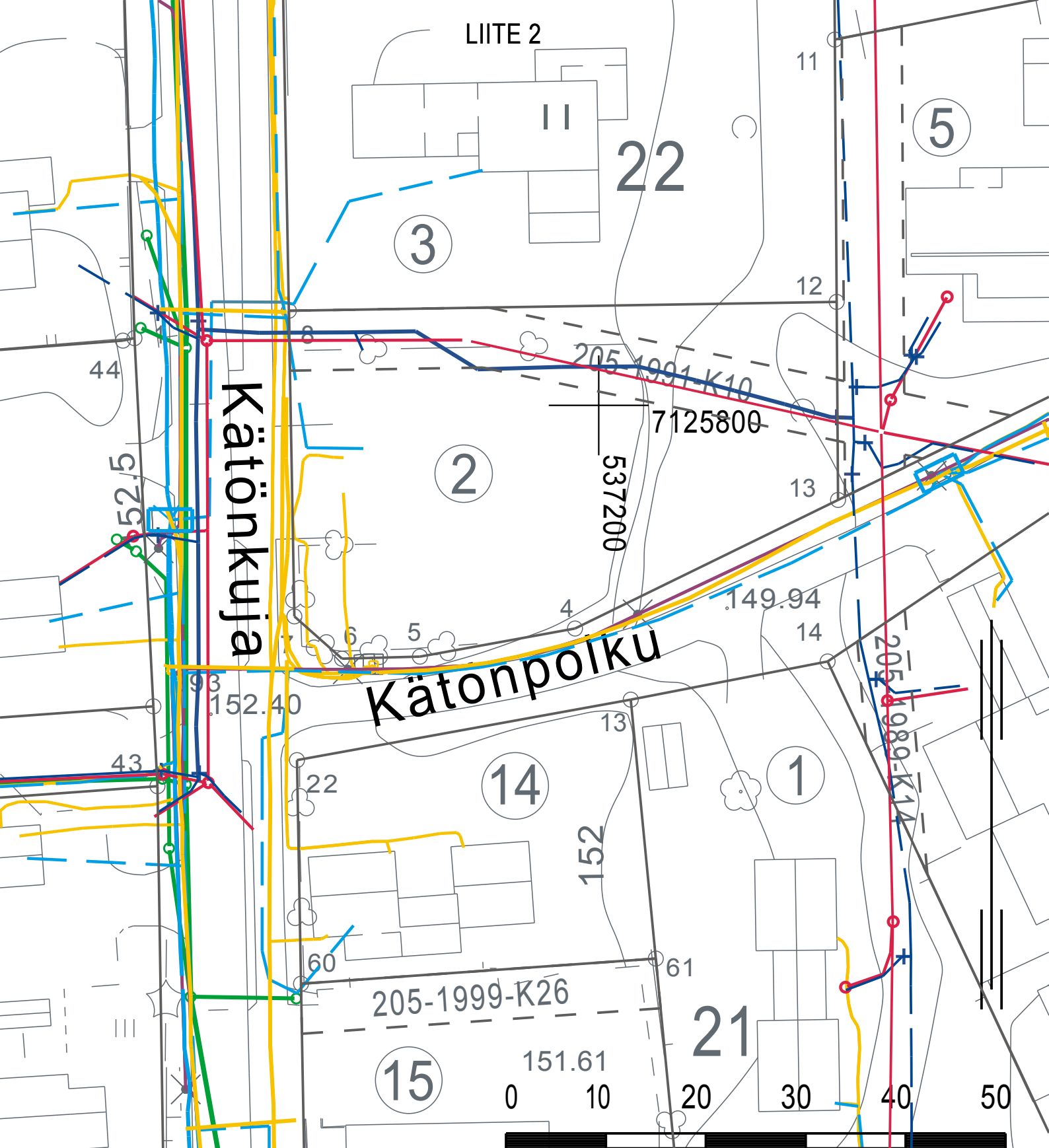
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	0,1642	100,0	410	0,25	0,0000	0
A yhteensä	0,1642	100,0	410	0,25	0,1642	410
AP	0,1642	100,0	410	0,25	0,1642	410
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1642	-410
YAS					-0,1642	-410
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





JOHTO- JA KAAPELIKARTTA 26.4.2017

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
KORTTELI 22 TONTTI 2

- KAJAANIN MAAKAAPELI JA JAKOKAAPPI
- LOISTEEN SÄHKÖKAAPELIREITTI, JAKOKAAPPI
- - - SONERAN MAAKAAPELI
- JÄTEVESIVIEMÄRI JA -KAIVO
- +— RUNKOVESIJOHTO JA VENTTIILI
- HULEVESIVIEMÄRI JA -KAIVO
- KAUKOLÄMPÖ



Julkisten palveluasuntojen korttelialue.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

stutettava puu

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

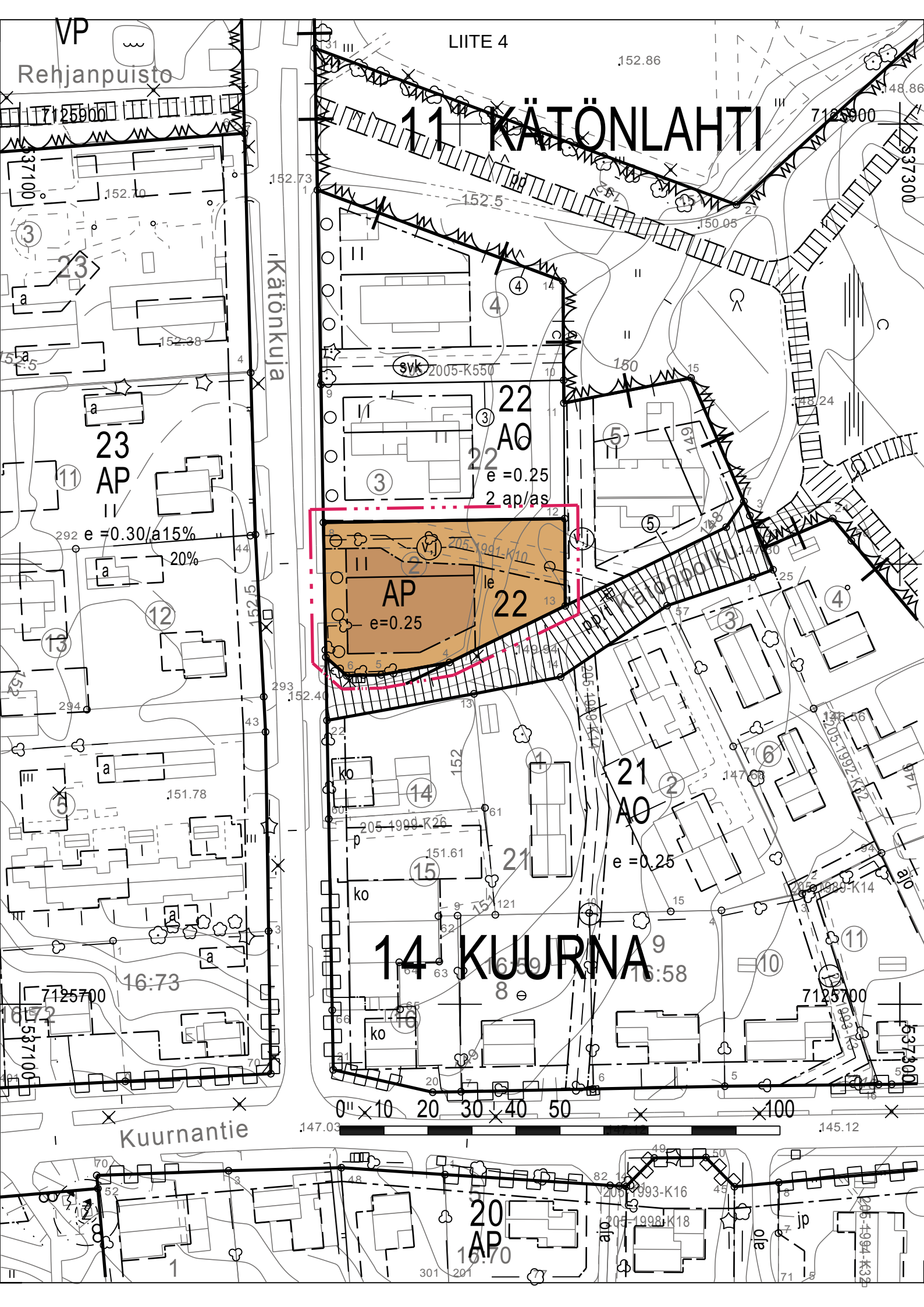
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Otteen ajantasa-asemakaavasta oikeaksi todistaa Kajaanissa 12.5.2017


Tuija Kaarakainen
karttoittaja

11 KÄTÖNLAHTI

14 KUURNA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

14
KUU
22

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

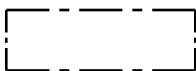
Korttelin numero.

II

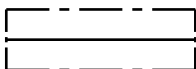
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.25$

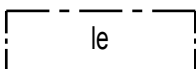
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



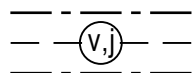
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten sallitut kattomuodot ovat harja- ja pulpettikatto, joiden kattokaltevuus voi vaihdella välillä 1:4 -1:6. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa, tummanruskea tai musta.

Rakennuksen julkisivut tulee olla pääosin vaaleaa tiiltä tai vaaleaa rapattua pintaa. Vähimmäiskorkeus vesikaton ja julkisivun leikkauskohtaan on oltava pääosin vähintään 6,0 metriä maanpinnan tasosta.

Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa. Rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon. Tontin rakentamattomalla alueella ei sallita suuria pengerryksiä eikä leikkauksia, vaan maanpinnan muoto tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisenä.

Tonttia 14-22-2 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Autopaikat: Erillispientalo 2ap/ asunto
Rivitaloasunto 1ap/ 85 k-m2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

KORTTELI 22, TONTTI 2

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

KORTTELI 22, TONTTI 2



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS:

PVM 15.5.2017

PIIR.N:o 1/17

MK 1:1000

SUUNN. RK

PIIRT. RK

Riitta Korhonen

RIITTA KORHONEN
KAAVASUUNNITTELIJA

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

VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA

POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN.
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000
KIINTEISTÖINSINÖÖRI

JARI SÄKKINEN

LAINVOIMAINEN: