

KAJAANI

JORMUA

OSAYLEISKAAVA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

- 1 JOHDANTO
- 2 LÄHTÖTIEDOT
 - 2.1 Suunnittelualue
 - 2.2 Suunnittelun pohjana olevat päätökset
 - 2.3 Käytettävissä oleva aineisto
 - 2.4 Väestö ja asuntokanta
 - 2.5 Maanomistus
 - 2.6 Rakennettu ympäristö
- 3 TAVOITTEET
- 4 OSAYLEISKAAVAN PERUSTEET
 - 4.1 Osayleiskaava 1:20 000
 - 4.11 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet
 - 4.12 Palvelut
 - 4.13 Teollisuus
 - 4.14 Loma-asutus
 - 4.15 Virkistys ja ympäristönsuojelu
 - 4.16 Liikenne
 - 4.17 Erityisalueet
- 5 YHDYSKUNTATEKNIikka
- 6 KAUPUNGIN TOTEUTTAMISTOIMENPITEET

LIITTEET

- Liite 1 Osayleiskaava-alueen sijainti
- Liite 2 Maanomistus
- Liite 3 Kylätoimikunnan muistio
- Liite 4 Osayleiskaava 1:20 000

1. JOHDANTO

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Jormualle on laadittava maankäyttöä ohjaava suunnitelma. Rakentaminen taa- ja-asutulla seudulla vaatii pääsääntöisesti poikkeusluvan sisäasiainministeriöltä tai lääninhallitukselta loma-asutuksen kyseessä ollessa. Poikkeuslupakäsittelyä helpottamaan ja nopeuttamaan on alueen kaavamuodoksi valittu ensimmäisen asteen osayleiskaava.

Osayleiskaavaa ei alisteta ministeriön vahvistettavaksi.

Suunnittelutyötä varten suoritettiin asukaskysely, jonka antaman aineiston perusteella on tehty johtopäätöksiä suunnittelutarpeesta eri alueilla. Kyselyjä lähetettiin 148:lle maanomistajelle. Vastauksia palautettiin 100 kpl, joten mielenkiintoa kyselyä kohtaan voitaneen pitää tyydyttävänä.

Osayleiskaava on laadittu Kajaanin kaupungin teknisen viiraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla. Osayleiskaavaluonnos on esitelty kyläkokouksessa ja kylätoimikunnan tekemien muutosesitysten pohjalta kaavaa on joiltakin osin tarkistettu (liite 3).

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Suunnittelualue

Osayleiskaava-alue käsittää Kajaanin kaupungin pohjoisimmat alueet rajoittuen Paltamon ja Sotkamon kuntiin. Alue sijaitsee noin 17 km keskustasta koilliseen Vt 5:n vaikutusalueella Jormuanlahden molemmilla puolilla. Alueen kokonaispinta-ala on 7 350 ha, josta vettä on noin 905 ha.

2.2 Suunnittelun pohjana olevat päätökset

Aluetta suunniteltaessa on otettu huomioon kaupungin hallintoelimissä hyväksytyt suunnitelmat ja päätökset.

2.3 Käytettävissä oleva aineisto

- Jormuan asukaskysely
- Maanomistusselvitys
- Asutustilanne
- Rakennusoikeustiedustelu- ja poikkeuslupahakemusten seurantakartta

2.4 Väestö ja asuntokanta suunnittelualueella

Väestöennuste perustuu tarkennettuun kokonaisväestösuunnitukseen

Suunnittelualue	1980	1985	1990	1995	2000
Jormua	438	445	465	475	485
osa Kulunta- lahden al.	17	15	15	15	15
Väestö yht.	455	460	480	490	500

Ympärivuotisten asuntojen rakennuspaikkoja v. 1980 oli alueella 127 kpl. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja oli vastaavana ajankohtana 117 kpl.

2.5 Maanomistus

Alueen maat ovat pääasiassa yksityisomistuksessa. Valtion omistuksessa on noin 50 ha ja Kajaanin kaupungin omistuksessa on noin 115 ha.

2.6 Rakennettu ympäristö

Loma-asutus muodostaa noin puolet alueen rakennuskannasta. Ympärivuotinen asutus on pääasiassa maaseutumaista haja-asutusta, joka on sijoittunut nauhamaisesti teiden varsille. Rakennuspaikoista 119 kpl sijaitsee lähempänä kuin 100 m rantaviivasta, niistä on 94 kpl loma-asuntoja. Alueella on tiheä liikenneverkko.

3 TAVOITTEET

Asukaspohjan säilyttämisellä ja ikärakenteen muutokset mahdollistavalla kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään alueen palveluvarustus ja elvyttämään uudelleen henkiin kaupan kiinteä päivittäistarvikkeiden palvelupiste. Kaupan palvelujen tukemiseksi lisätään myös loma-asutuksen määrää.

4 OSAYLEISKAAVAN PERUSTEET

Osayleiskaava-alue on maatalousvaltaista haja-asutusaluetta, jossa varsinaista yhtenäistä kylätaajamaa ei ole havaittavissa. Suunnitelmalla ei ole tarkoitus sanottavasti muuttaa olevaa tilannetta, mutta kylläkin mahdollistaa asuntorakentaminen alueella keskittämättä sitä kuitenkaan taajaja-asutukseksi. Osayleiskaava on laadittu mittakaavaan 1:20 000.

- 4.1 Osayleiskaava 1:20 000
 4.11 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Vuoteen 2000 mennessä asukasluvun oletetaan kasvavan nykyisestä 455 asukkaasta 500 asukkaaseen. Ympärivuotisten asuntojen lisäyksen poistuma mukaan luettuna arvioidaan olevan 28 asuntoa.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET (M)

Kaavamääräys:

Rakennuspaikan tulee olla vähintään 1 ha:n suuruinen. Alueelle ei saa rakentaa olemassa olevaa tilakeskusta lukuun ottamatta 50 m lähemmäksi rantaviivaa. Olemassa olevia 50 m lähempänä rantaviivaa sijaitsevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa, kuitenkin korkeintaan kaksiasuntoisiksi. Olemassa olevia loma-asuntoja saa peruskorjata ja laajentaa siten, että lomarakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 100 kerrosneliömetriä.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET, JOTKA SOVELTUVAT OMAKOTIASUMISEEN (MA 1)

Alue on rajattu ala-asteen koululaisten kuljetusvelvollisuuden etäisyysvaatimuksien perusteella, jolloin alle 3 km koulusta asuvia oppilaita ei ole pakko kuljettaa kouluun.

Kaavamääräys:

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, sitä palvelevien rakennusten rakentamiseen sekä haja-asutustyyppiseen omakotiasumiseen ja asumiseen liittyvän ympäristöhäiriöitä tuottamattoman pienteollisuuden rakennusten rakentamiseen. Omakotirakennuspaikan tulee olla vähintään 5 000 m²:n suuruinen. Alueella sallitaan vain maatilataloutta palvelevien rakennusten sijoittaminen 50 m lähemmäksi rantaviivaa. Olemassa olevia 50 m lähempänä rantaviivaa sijaitsevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa, kuitenkin korkeintaan kaksiasuntoisiksi. Olemassa olevia loma-asuntoja saa peruskorjata ja laajentaa siten, että lomarakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 100 kerrosneliömetriä.

4.12 Palvelut

Suunnitelma-alue säilyy luonteeltaan maa- ja metsätalousvaltaisena haja-asutusalueena.

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUEET (PY)

Jormuan koululle on varattu sen tarvitsema alue. Koulun yhteyteen on mahdollisuus sijoittaa lasten päivähoidon tarvitsemat tilat. Koulu jatkaa toimintaansa 3-opettajaisena. Kirjastopalvelut hoidettaneen nykyisen käytännön mukaisesti kirjastoautolla, joskin muiden palvelujen hyväksikäytön kannalta olisi toivottavampaa sivukirjaston perustaminen palvelukeskukseen tai koulun tiloihin.

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUEET (P)

Alueen palvelukeskus esitetään sijoitettavaksi Vt 5:n ja Tololantien risteykseen. Palvelukeskukseen voidaan sijoittaa kauppa, posti ja kaupan yhteydessä toimiva polttoaineen jakelupiste. Keskuksessa olisi lisäksi mahdollisuus kahvilan tai muun kokoontumistilan sijoittumiselle. Kunnallisista palveluista voisivat keskukseen sijoittua lasten päivähöito-, nuoriso- ja sivukirjastotilat. Palvelukeskus tulisi toteutuakseen olla joko kaupungin omistama kiinteistö tai osakeyhtiö, jossa kaupungin omistuksessa olisi osake-enemmistö.

4.13 Teollisuus

TEOLLISUUSALUEET (T)

Kaupungin omistamalle maalle Kulunnanpuron ja Myllypuron välisellä alueella on esitetty teollisuusaluevaraus.

TURKISTARHAUSALUEET (Tm)

Kaupungin omistamalle maalle on esitetty keskitetyn turkistarhauksen alue.

4.14 Loma-asuminen

Alueen vesipinta-ala on noin 905 ha ja rantaviivaa on yhteensä noin 30 400 m, joista Jormuanlahdella on noin 28 000 m. Vapaata rantaviivaa on noin 19 000 m. Loma-asuntoja on nykyisin 117 kpl. Loma-asuntoihin on luettu myös asumattomat tilojen päärakennukset.

Suunnitelmassa esitetään aluevarauksia 39 uutta loma-asuntoa varten, jolloin niiden yhteismäärä v. 2000 on 156 kpl. Loma-asuntorakentaminen tulee ohjata vain suunnitelmassa esitetyille alueille.

LOMA-ASUNTOALUE (RA)

Kaavamääräys:

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m²:n suuruinen. Rakennuspaikalle saa rakentaa kesäasunnon, saunan ja vajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 kerrosalaneliömetriä. Rakennusta ei saa rakentaa 30 m lähemmäksi säännöstelyluvan ylimmän vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tämä ei kuitenkaan koske yksikerroksista saunaa, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m². Saunan tulee kuitenkin sijoittua vähintään 10 m rantaviivasta. Rakennusten ja rannan väliselle alueelle on jätettävä tai istutettava riittävä suojapuusto.

4.15 Virkistys- ja ympäristönsuojelu

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUEET (VU)

Loikkalan alueella sijaitseva tanssilava esitetään virkistysalueeksi. Koulun tontille esitetään toteutettavaksi pallokenttä, jolloin koulun peseytymis- ja pukeutumistilat voivat palvella myös kentän käyttäjiä.

RETKEILY- JA ULKOILUALUEET (VR)

Pöyhölänniemeen Jormuanlahden pohjukassa ja Petäjänniemeen Mustanniemessä esitetään ulkoilualueet tukemaan rantautumispaikkoja. Pöyhölänniemeen esitetään lisäksi rakennettavaksi uimaranta. Koska ranta on matalaa uimarannan toteuttaminen vaatii pohjan ruoppaamista. Yhteishankkeena Pöyhölänniemeen esitetyn venesataman väylän ruoppaamisen kanssa päästään uimarannan toteuttamisessa taloudellisimpaan ratkaisuun, koska muualtakaan Jormuanlahden alueelta ei löydy riittävän syväpohjaista paikkaa, johon uimaranta voitaisiin sijoittaa. Uimarannan ja sataman läheisyys aiheuttaa veneilyyn eräitä rajoituksia.

4.16

Liikenne

Tieverkosto on alueen kattava. Linja-autoliikenteen yhteydet Vt 5:ttä Kajaaniin ja takaisin ovat lukumääräisesti riittävät, mutta aikataulumuutoksilla voitaisiin parantaa työssäkäyntimahdollisuuksia. Alueen sisäistä tieverkostoa käyttävä paikallisliikenne ei ole riittävä. Paikallisliikenteen yhteyksien ja liikennöinnin helpottamiseksi tulisi tärkeimmät yksityistiet, Savinniementie ja Sammakkolammentie muuttaa yleisiksi teiksi.

Tieliikenteen alueet

Suunnitelma-alueen halkaisee Vt 5, jolle on varattu sen tarvitsema liikennealue. Maantielle n:o 9011 sekä paikallisteille n:ot 19055, 19079, 19081, 19084 ja 19085 on varattu niiden tarvitsemat liikennealueet. Tärkeimmät yksityistiet on myös esitetty liikennealueina. Kevyen liikenteen yhteys on esitetty koululta asema-alueelle.

Rautatieliikenteen alueet

Kajaani - Kontiomäki rautatie asema-alueineen on esitetty rautatieliikenteen alueena. Rautatieliikenteen alueena on lisäksi esitetty puutavaran siirtoraide Kuluntalahdesta Jormuanlahteen.

VESILIIKENTEEN-ALUEET (LV)

Pöyhölänniemeen esitetään rakennettavaksi venesatama. Satamaan johtava väylä joudutaan ruoppaamaan. Ruoppauksen toteuttaminen yhteishankkeena uimarannan rakentamisen kanssa lienee taloudellisin ratkaisu. Uimarannan läheisyydestä johtuen joudutaan satama-alueella moottoreiden käyttö-rajoiituksiin ja nopeusrajoituksiin, jotka on huomioitava toteuttamisvaiheessa. Hyväksytyssä venesatamasuunnitelmassa on Pöyhölänniemeen esitetty 250 venepaikan kotisatamaa. Sataman suuruus tulee selvittää uudelleen.

4.17 Erityisalueet

Energiahuollolle on varattu suurjännitelinjojen vaatimat alueet.

MAA-AINESTEN-OTTOALUEET (EO)

Talkkikaivoksen alueet on esitetty maa-ainesten ottoalueeksi.

Eri maankäyttömuodot

P	PY	T	VU	VR	RA	LV	LM	LR	EO	MA ¹	M	YHT
0,5	3	70	2,5	13,5	75	4,5	100	40	24	996	5116	6445

5 YHDYSKUNTATEKNIikka

Veden hankinta ja jakelu

Alueen pohjavedet ovat riittävät, joskin paikoin erittäin rautapitoisia. Rakentamisessa tulee pyrkiä talokohtaisiin tai rakennusryhmien yhteisiin vedenhankintajärjestelmiin. Ennen rakennusluvan hakemista on hakijan selvitettävä rakennuspaikan puhtaan veden saantimahdollisuus.

Jätevesien käsittely

Rannoille sijoittuviin loma-asuntoihin tulee soveltaa tiukkoja vaatimuksia jätevesien käsittelyssä. Käymälänä tulee käyttää tiiviillä säiliöllä varustettua kuivakäymälää tai suorakompostointia. Pesuvedet imeytetään sakokaivojen ja imeytysojastojen kautta maahan. Muutoin alueella sovelletaan Kajaanin kaupungin laatimia haja-asutusalueiden vesija viemärintiöihjeita.

Liikenneverkko

Alue tukeutuu entiseen tieverkostoon. Asutuksen lisääminen ei aiheuta verkoston tihentämistä.

Energiahuolto

Suunnitelma-alue kuuluu kokonaisuudessaan Kainuun Valo Oy:n jakelualueeseen. Jakeluverkostoa laajennetaan tarvittaessa. Asuntojen lämmitys tapahtuu talokohtaisesti.

KAUPUNGIN TOIMENPITEET

Suunnittelu

- Neuvottelut sisäasiainministeriön kanssa alueelle vaadittavista kaavoista
- Alueellisen poikkeusluvan hakeminen

Palvelut

- Palvelukeskuksen perustamiseen vaikuttavat toimenpiteet
- Nuorisotilojen järjestäminen palvelukeskuksen toteuttamiseen saakka
- Uimarannan rakentaminen
- Venesataman rakentaminen
- Rantautumispaikkojen toteuttaminen
- Leikki- ja pallokenttien rakentaminen

Vesihuolto

- Avustaminen talokohtaisten puhdasvesiratkaisujen toteuttamisessa

Liikenne

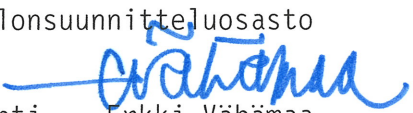
- Neuvottelut TVL:n kanssa tärkeimpien yksityisteiden muuuttamiseksi yleisiksi teiksi
- Neuvottelut liikennöitsijöiden kanssa paikallisliikenteen yhteyksien parantamiseksi

Kajaanissa 21 päivänä syyskuuta 1982

KAJAAANIN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO

Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto

Kaupunginarkkitehti



Erkki Vähämaa

RSa/ake

KAJAANI

JORMUA

OSAYLEISKAAVA

ALUEEN SIJAINTI

■■■■■ osayleiskaava-alueen raja

LIITE 1

KAJAANIN KAUPUNGIN
TEKNISEN VIRASTON
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

1: 200 000

5 km

0

10 km

KAJAANI JORMUA OSAYLEISKAAVA

MAANOMISTUS

1:50 000

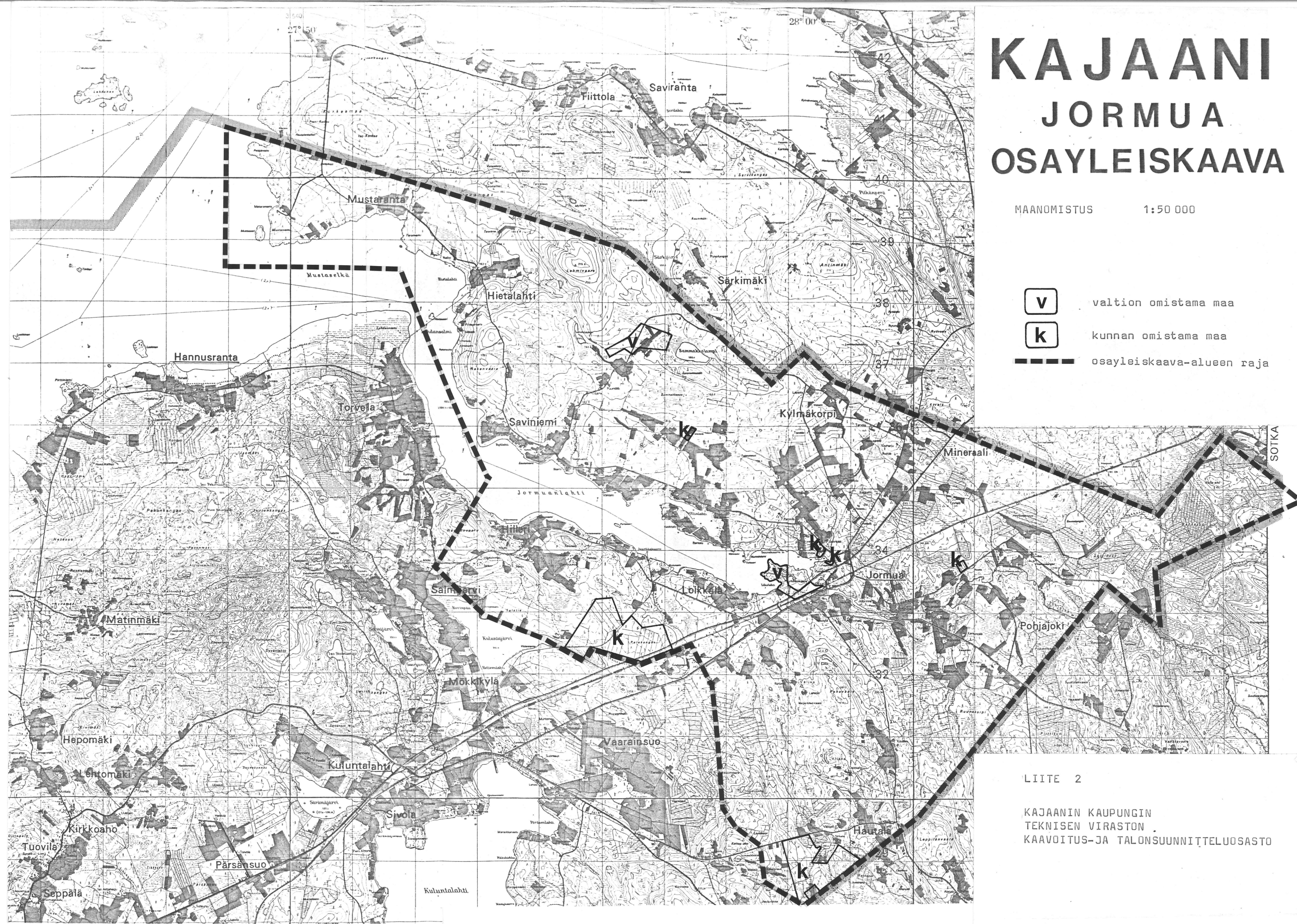


valtion omistama maa



kunnan omistama maa

----- osayleiskaava-alueen raja



LIITE 2

KAJAANIN KAUPUNGIN
TEKNISEN VIRASTON
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO