

k a j a a n i k u l u n t a l a h t i o s a y l e i s k a a v a

KAJAANIN KAUPUNGIN
TEKNISEN VIRASTON
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 suunnittelualueella
- 2.5 Maanomistus
- 2.6 Rakennettu ympäristö

3. TAVOITTEET

4. OSAYLEISKAAVAN PERUSTEET

- 4.1 Osayleiskaava 1:20 000
 - 4.11 Asuinalueet
 - 4.12 Palvelut
 - 4.13 Teollisuus
 - 4.14 Loma-asutus
 - 4.15 Virkistys ja ympäristönsuojelu
 - 4.16 Liikenne
 - 4.17 Erityisalueet
 - 4.18 Maa- ja metsätalousalueet

5. YHDYSKUNTATEKNIikka

6. KAUPUNGIN TOTEUTTAMISTOIMENPITEET

LIITTEET

- 1 Osayleiskaava-alueen sijainti
- 2 Maanomistus
- 3 Viemäri- ja vesijohtoverkosto
- 4 Osayleiskaava 1:20 000

1. JOHDANTO

Kuluntalahdessa tapahtunut rakennustoiminnan nopea virkistyminen ja kasvu ovat aiheuttaneet sen, että aiemmin laadittu maankäytön yleissuunnitelma on osoittautunut riittämättömäksi ohjaamaan rakentamista sisäasiainministeriötä tyydyttävällä tavalla.

Rakentaminen tapahtuu Kuluntalahdessa edelleenkin sisäasiainministeriön myöntämällä poikkeusluvilla ja siksi ministeriö vaatiikin alueelle osayleiskaavatasoista suunnitelmaa käsiteltävien poikkeulupien tueksi.

Osayleiskaavan maankäyttö perustuu pääasiassa aiemmin laadittuun ja hyväksyttyyn yleissuunnitelmaan, vaikkakin aluetta on laajennettu Leihuvaaran ja Torvelan suuntiin.

Osayleiskaavaa ei ole tarkoitus alistaa ministeriön vahvistettavaksi.

2. LÄHTÖTIEDOT

2.1 Suunnittelualue

Osayleiskaava-alue sijaitsee noin 10 km Kajaanin keskustasta koilliseen Oulujärven ja Nuasjärven erottavalla kannaksella. Alue rajoittuu itäosistaan Sotkamon kuntaan. (Liite 1)

Alueen kokonaispinta-ala on 5 755 ha, josta vettä on noin 896 ha.

2.2 Suunnittelun pohjana olevat päätökset

Aluetta suunniteltaessa on otettu huomioon kaupungin hallintoelimissä hyväksytyt suunnitelmat ja päätökset

- Kajaanin yleiskaava 2000
- Kainuun seutukaavat I ja II

2.3 Käytettävissä oleva aineisto

- Kajaanin yleiskaava kartta- ja tekstiaineisto
- Kuluntalahden asukaskysely
- Kuluntalahden yleissuunnitelma
- maanomistusselvitys
- liikenneverkko
- kunnallistekninen verkosto
- energiahuolto
- seurantakartta rakennusoikeustiedusteluista ja poikkeusluvista

2.4 Väestö ja asuntokanta suunnitelma-alueella

Väestösuunnite perustuu tarkennettuun kokonaisväestösuunnitteeseen

alue	1980	1985	1990	1995	2000
Kuluntalahti	786	815	843	872	900

Ympärivuotisten asuntojen rakennuspaikkoja v. 1980 oli alueella 215 kpl. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja oli vastaavana ajankohtana 105 kpl.

2.5 Maanomistus

Alueen maa-alasta omistavat valtaosan yksityiset. Valtion omistuksessa on noin 27 ha ja kaupungin omistuksessa on noin 297 ha.

2.6 Rakennettu ympäristö

Ympärivuotinen asutus on selvästi keskittynyt kahteen taajamaan Kuluntalahdelle ja Salmijärvelle. Muilla alueilla on verrattain harvaa haja-asutusta. Rakennuspaikoista 60 kpl sijaitsee Kuluntalahden taajamassa ja 35 kpl Salmijärvellä. Alle 100 m rantaviivasta sijaitsee 105 rakennuspaikkaa, joista 85 kpl on loma-asuntoja. Päätieverkko kattaa hyvin koko alueen.

3. TAVOITTEET

Alueen suhteellisen hyvää palveluvarustusta pyritään tukemaan väestöpohjaa kasvattamalla ja tarjoamalla mahdollisuus pysyvien työpaikkojen sijoittumiselle alueelle. Uudisrakentaminen on tarkoitus pääasiallisesti ohjata olevan ja suunnitellun kunnallistekniikan piiriin AP-alueille.

4. OSAYLEISKAAVAN PERUSTEET

Kuluntalahti on voimakkaasti kasvava alue, jonka palveluvarustus on suhteellisen hyvä, mutta vajaakäyttöistä. Koulu on äskettäin peruskorjattu ja laajennettu. Kaupan palvelutiloja ollaan myös saneeraamassa. Posti toimii uusissa tiloissa Kuluntalahden varikolla.

Hyvät liikenneyhteydet maanteitse ja rautateitse luovat edellytykset myös työpaikkojen sijoittumiselle alueelle.

4.1 Osayleiskaava 1:20 000

4.11 Asuinalueet

Asukasluvun ennustetaan kasvavan vuoteen 2000 mennessä 768 asukkaasta 900 asukkaaseen.

Liikenneyhteyksiensä puolesta Kuluntalahden ja Salmijärven taajamat ovat edullisia asutuksen sijoittumisalueita.

Suunnitelmassa on osoitettu ne alueet, jotka soveltuvat täydennysrakentamiseen. Näillä alueilla sallitaan pienempi rakennuspaikkakoko kuin muutoin maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla.

PIENTALOVALTAISET ASUNTOALUEET (AP)

Taaajama-alueet toteutetaan omakotialueina. Uudisrakentamisessa on pyrittävä alueita täydentäviin ratkaisuihin huomioimalla toteutettu ja suunniteltu kunnallistekniikka.

Kaavamääräys:

Alue on tarkoitettu erillisten 1 - 2 perheen omakotirakennusten rakentamiseen. Omakotirakennuspaikan tulee olla vähintään 2000 m^2 :n suuruinen. Rakennusten on oltava harjakattoisia. Autotalli on sijoitettava erilliseen talousrakennukseen muodostamaan pihapiiriä.

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

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 5000 m^2 :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.

Palvelut

Suunnitelma-alue säilyy luonteeltaan maa- ja metsätalousalueena.

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUEET (P)

Alueen palvelupiste sijaitsee Kuluntalahden taajamassa.

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUEET (PY)

Kuluntalahden koululle on varattu sen tarvitsema alue. Koulu on rakennettu viisiopettajaiseksi. Oppilaita oli vuonna 1982 lukuvuoden alkaessa 97 kpl. Ohjevuonna 2000 ennustetaan oppilaiden lukumääräksi 110. Koulun tontille voi sijoittua pallokenttä.

Salmijärvelle on varattu alueet kunnalliskotia ja Salmijärven sairaalaa varten. Sairaalassa on nykyisellään 297 potilaspaiikkaa, jotka saneerausvaiheen päätyttyä vuosikymmenen loppupuolella supistuvat 167 paikkaan. Sairaalan yhteydessä toimii postitoimisto 87930 Salmijärvi. Toppilan kunnalliskodissa on nykyisellään 64 hoitopaikkaa, jotka on tarkoitus säilyttää.

4.13

Teollisuus

Liikenteellisesti tarkasteltuna teollisuudelle on erittäin hyvät sijoitusmahdollisuudet, sillä alueen halki kulkevat rautatie ja valtatie nro 5. Tällä hetkellä teollisuudelle varatulla alueella toimii Metsähallinnon Kuluntalahden varikko.

TEOLLISUUSALUEET (T)

Teollisuusalueita on varattu Kuluntalahden ja vt 5:n väliselle alueelle sekä Riiveenmäen alueelta polttoaineiden varmuusvaraston läheisyydestä.

Teollisuuden vara-alue on esitetty vt 5:n ja Kuluntalajärven väliselle alueelle.

Kaikki teollisuusalueet ovat kaupungin omistuksessa.

4.14 Loma-asutus

Alueen vesipinta-ala on n. 895 ha ja rantaviivaa on yhteensä n. 36 000 m, josta Jormuanlahdella 5 000 m ja Kuluntalahdella 11 000 m.

Loma-asuntoja on nykyisin 105 kpl. Loma-asuntoihin on luettu myös asumattomat tilojen päärakennukset. Suunnitelmassa esitetään aluevarauksia 17 uutta loma-asuntoa varten. Loma-asuntorakentaminen tulee ohjata vain osayleiskaavassa tarkoitukseen varatuille alueille.

LOMA-ASUNTOALUEET (RA)

Kaavamääräys:

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään $2\,000\text{ m}^2$:n suuruinen. Rakennuspaikalle saa rakentaa kesäasunnon, saunan ja vajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 kerrosneliömetriä.

Rakennusta ei saa rakentaa 30 m lähemmäksi säännöstelyluvan ylimmän veden korkeuden mukaista rantaviivaa. Tämä ei kuitenkaan koske yksikerroksista saunaa, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m^2 . Saunan tulee kuitenkin sijoittua vähintään 10 m rantaviivasta.

Rakennusten ja rantaviivan väliselle alueelle on jätettävä tai istutettava riittävä suojapuusto.

RYHMÄPUUTARHA-ALUEET (RP)

Kuluntajärven rannalle kaupungin omistamalle maalle on varattu alue ryhmäpuutarhatoimintaa varten. Ennen alueen käyttöön ottoa alueelle on laadittava erillinen suunnitelma.

4.15 Virkistus ja ympäristönsuojelu

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUEET (VU)

Ravirata ja Saarijärven alue on varattu virkistyspalvelujen alueeksi.

RETKEILY- JA ULKOILUALUEET (VR)

Kuluntalahden ja Salmijärven rantaan on varattu uimaranta-alueet. Ulkoilureitti Kajaanista Saarijärvelle on esitetty periaatteellisena.

LUONNONSUOJELUALUEET (SL)

Kuluntajärvi on esitetty Kainuun seutukaavan mukaisesti linnuston pesimäalueena suojeltavaksi.

4.16 Liikenne

Päätieverkosto on riittävä turvaamaan sujuvan liikennöinnin alueella. Uudeksi paikallistien luokkaan kuuluvaksi tieksi suunnitelmassa esitetään Sammakkolammen tietä, joka nykyisellään on yksityistie. Tien luovuttamista yleiseksi tieksi pidetään tärkeänä, koska julkisen liikenteen yhteyksien

parantaminen niiltä osin ei ole muuten mahdollista.

Tieliikenteen alueet

Alueen halkaisee Vt 5, jolle on varattu sen tarvitsema liikennealue. Miettulassa siihen liittyvät Miettula - Pirtti-aho maantie ja Kuluntalahti - Sotkamo maantie. Paikallistiet n:ot 19053, 19084 ja 19129 sekä tärkeimmät yksityistiet on esitetty myös suunnitelmassa.

Kevyen liikenteen väylät on esitetty toteutettavaksi Vt 5:n yhteyteen Kajaanista Torvelan tien haaraan ja siitä edelleen Salmijärvelle ja Kuluntalahden koulun kautta Korvanniemen tien risteykseen.

Rautatieliikenteen alueet

Kajaani - Kontiomäki rautatie asema-alueineen, pistoraiteet Kuluntalahden varikolle ja polttoaineiden varmuusvarastolle sekä puutavaran siirtoraide Jormuanlahdelle on esitetty rautatieliikenteen alueena.

VESILIIKENTEEN ALUEET (LV)

Kuluntalahden rannalle uimarannan yhteyteen on esitetty venelaiturin tarvitsema aluevaraus.

4.17

Erityisalueet

Energiahuollolle on varattu suurjännitelinjojen tarvitsemat alueet.

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET (ET)

Mustikkamäen vedenottamoihin liittyvät alueet ja Riiveenmäen nestemäisten polttoaineiden varmuusvarastoalue on esitetty yhdyskuntateknisen huollon alueina.

MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUEET (EO)

Soran ottoon on esitetty Mustikkamäen alue siten rajattuna, että Salmijärveen, Juntulanlampeen, Syvälampeen ja molempiin Sivoslam-piin rajoittuvien harjujen lakialueita ei rikottaisi ja siten aiheutettaisi näille vesialueille avautuvan maiseman rumentumista. Kaikki nykyisin toiminnassa olevat soramontut sijaitsevat rajatulla alueella.

Maa-ainesten ottoalue sijaitsee pohjavesialueella, josta Kajaanin kaupunki tulevaisuudessa ottaa pääasiallisesti pohjavetensä. Soran otton tulee perustua tarkkoihin lain mukaisiin suunnitelmiin ja lupia myönnettäessä on erityistä huomiota kiinnitettävä pohjaveden puhtaana säilymiseen.

4.18 Maa- ja metsätalousalueet

MAA- JA METSÄTAALOUSVALTAISET ALUEET, JOTKA SOVELTUVAT OMAKOTIASUMISEEN (MA)

Ks. kohta 4.11.

MAA- JA METSÄTAALOUSVALTAISET ALUEET (M)

Kaavamääräys:

Rakennuspaikan tulee olla vähintään 1 ha:n suuruinen. Alueella ei saa rakentaa olemassa olevaa tilakeskusta lukuunottamatta 50 m lähemmäksi rantaviivaa. Olemassa olevia 50 m lähempänä rantaviivaa sijaitsevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa, kuitenkin korkeintaan kaksiasuntoisiksi.

Sisäasiainministeriössä ja maa- ja metsätalousministeriössä on laadittu alustava luettelo (27.1.1982) luonnon- ja maisemansuojelun sekä virkistyskäytön kannalta merkittävistä harjuista. Harju-alueet on tarkoitus toteuttaa pääasiassa luonnonsuojelulailla ja rakennuslailla. Korvausperusteet tulevat olemaan maa-aineslain tai rakennuslain mukaiset. Osalle suunnittelualuetta ulottuu em. suojeluohjelmaan sisältyvä Pekonkangas - Salmijärvi (784 ha). EO alueeksi on merkitty n. 22 ha tästä alueesta.

Olemassa olevia loma-asuntoja saa peruskorjata ja laajentaa siten, että lomarakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 100 kerrosneliömetriä.

Eri maankäyttömuodot hehtaareina

AP	PY	P	T	VU	VR	RA	RP	LV	ET	EO	SL	MA	M	YHT
72	31	1	44	36,5	1,5	100	7	0,2	14	96	27,3	149,5	4280	4860

5

YHDYSKUNTATEKNIikka

Veden hankinta ja jakelu (liite 3)

Kunnallinen vesijohtoverkosto on toteutettu Salmijärven ja Kuluntalahden keskeisillä alueilla. Verkostoa on tarkoitus laajentaa. Tulevaisuudessa alueella käytetään Mustikkamäen pohjavettä.

Jätevesien käsittely

Kaupungin omistama Salmijärven jätevesien puhdistuslaitos on mitoitettu 820 asukkaan jätevesille. Kuluntalahden jätevesien puhdistamo on mitoitettu noin 350 asukkaan jätevesille. Puhdistamo on rakennettu Kuluntalahden varikon toimesta ja sen hoito kuuluu Kajaanin kaupungille.

Niillä alueilla, missä jätevesien käsittely tapahtuu kiinteistökohtaisesti, on noudatettava Kajaanin kaupungin laatimia ohjeita haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä.

Kiinteitä jätteitä varten Riiveenmäellä on sijoitettu keräilylava, jonka tyhjentämisestä kaupunki toistaiseksi vastaa.

Liikenneverkko

Alue tukeutuu olevaan tieverkostoon. Asuntoalueiden sisäi-

set tiet tulee toteuttaa sorapintaisina. Toteutustapa ja toteuttaja tulee riippumaan vaadittavasta kaavamuodosta.

Energiahuolto

Suunnitelma-alue kuuluu kokonaisuudessaan Kainuun valo Oy:n jakelualueeseen. Jakeluverkostoa laajennetaan tarvittaessa.

6. KAUPUNGIN TOTEUTTAMISTOIMENPITEET

Suunnittelu

- Neuvottelut sisäasiainministeriön kanssa alueelle vaadittavista virallisista kaavoista ja alueellisesta poikkeusluvasta
- Vaadittavien kaavojen laatiminen

Maapolitiikka

- Asuntorakentamiseen soveltuvan maan hankkiminen Kuluntalahden ja Salmijärven alueilta

Vesihuolto

- Vesijohtoverkoston laajentaminen ja pohjavedenotto-
mon rakentaminen Mustikkamäkeen
- Viemäriverkoston laajentaminen AP-alueilla

Liikennejärjestelyt

- Kevyen liikenteen väylien toteuttamisen kiirehtiminen
- Sammakkolammen yksityistien muuttaminen yleiseksi tieksi

- Julkisen liikenteen aikataulu- ja reittitarkistukset

Palvelut

- Nuoriso- ja kokoontumistilojen järjestäminen
- Kiertävän päivähoitotoiminnan järjestäminen
- Terveystieteiden palvelujen järjestäminen

Kajaanissa 30 päivänä syyskuuta 1982

KAJAANIN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO

Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto

Kaupunginarkkitehti


Erkki Vähämaa

RSa/ake

Selostus korjattu nähtävillä olon jälkeen tehtyjen muutosten mukaiseksi 5.2.1983.

kajaani kuluntalahti osayleiskaava

ALUEEN SIJAINTI

--- OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

LIITE 1

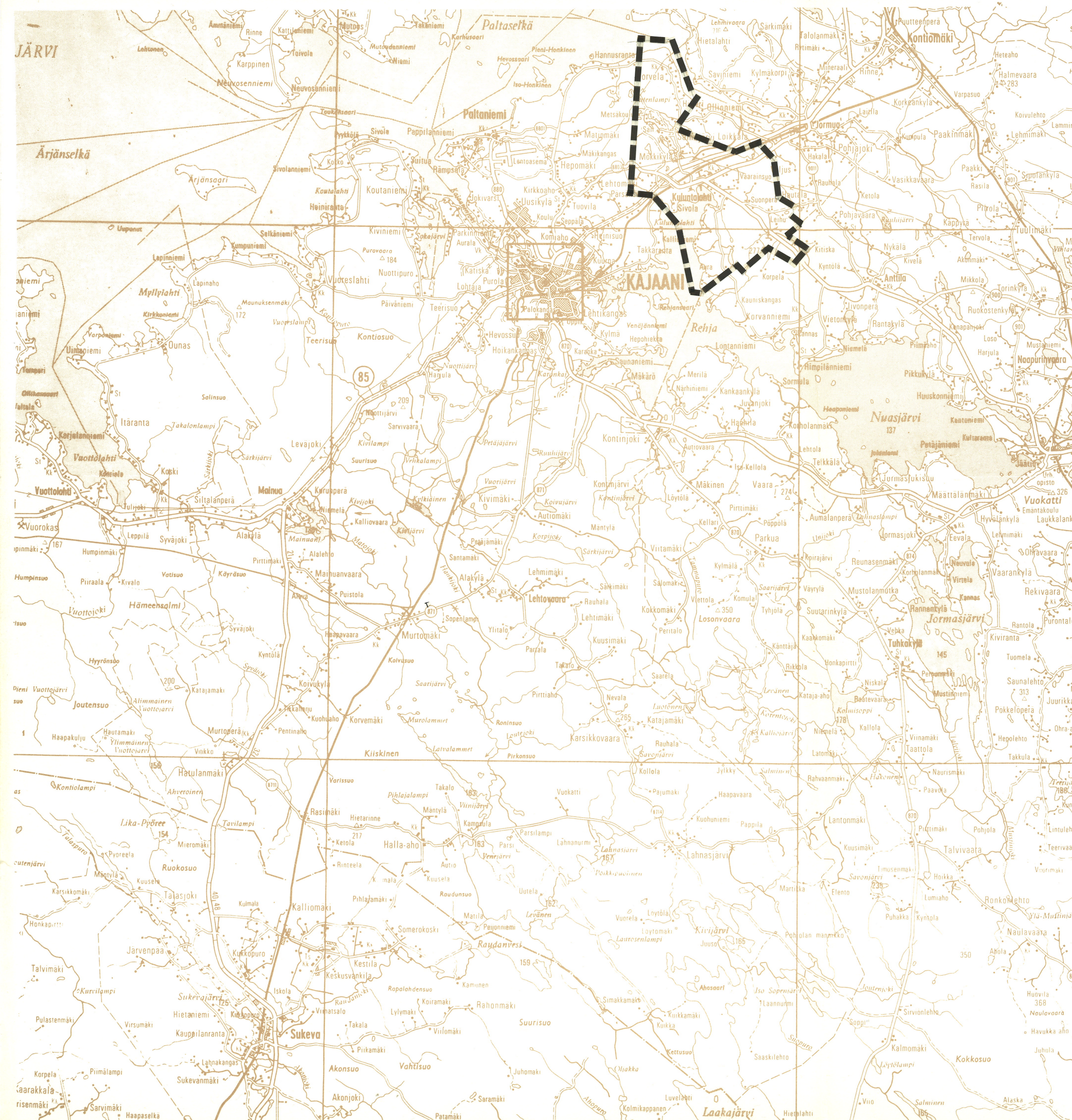
KAJAANIN KAUPUNGIN
TEKNISEN VIRASTON
KAAVOITUS-JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

1:200 000

5km

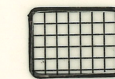
0

10km



kajaani kuluntalahti osayleiskaava

MAANOMISTUS 1:50 000



KUNNAN OMISTAMA MAA



VALTION OMISTAMA MAA

LIITE 2

KAJAANIN KAUPUNGIN
TEKNISEN VIRASTON
KAAVOITUS-JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

kajaani kuluntalahti osayleiskaava

VIEMÄRI-JA VESIJOHTOVERKOSTO

- VIEMÄRI
- VESIJOHTO
- NYKYINEN VEDENOTTAMO
- ▣ JÄTEVEDEN PUHDISTAMO
- SUUNNITELTU RUNKO VESIJOHTO
- SUUNNITELTU POHJAVEDENOTTAMO
- ◎ SUUNNITELTU PAINEENKOROTUSASEMA

LIITE 3

KAJAANIN KAUPUNGIN
TEKNISEN VIRASTON
KAAVOITUS-JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

1:20 000