

KAJAANI
MAINUA
OSAYLEISKAAVA

Kajaanin kaupungin 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 Päätökset ja suunnitelmat
- 2.3 Maanomistus
- 2.4 Väestö
- 2.5 Rakennettu ympäristö
- 2.6 Palvelut
- 2.7 Liikenne

3 TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET

4 OSAYLEISKAAVAN PERUSTEET

- 4.1 Osayleiskaava 1:10 000
 - 4.11 Kyläkeskus
 - 4.12 Asuntoalueet
 - 4.13 Loma-asuntoalueet
 - 4.14 Retkeily- ja ulkoilualueet
 - 4.15 Liikennealueet
 - 4.16 Erityisalueet
 - 4.17 Maa- ja metsätalousalueet
 - 4.18 Palvelut
 - 4.19 Eri maankäyttömuodot

5 YHDYSKUNTATEKNIikka

6 KAUPUNGIN TOTEUTTAMISTOIMENPITEET

LIITTEET

- 1 Osayleiskaava-alueen sijainti
- 2 Rekisterikartta
- 3 Vesijohtoverkosto
- 4 Rantojen luokitus
- 5 Oulun lääninhallituksen päätös rantakaavan tarpeellisuudesta

Mainualle laadittiin vuonna 1981 maankäytön yleissuunnitelma, jonka katsottiin siinä vaiheessa riittävästi ohjaavan rakentamista Mainuanjärven ympäristössä.

Oulun läänin maanmittauskonttori teki kuitenkin aloitteen rantakaavan tarpeellisuudesta Mainualla Oulun lääninhallitukselle.

Kuultuaan eri viranomaisia Oulun lääninhallitus päätti 11.10.1982, "että ennen uuden loma-asutuksen lisäämistä on rantakaava tarpeen koko Mainuanjärven ranta-alueille. Rantakaava voidaan laatia useammassa osassa sen mukaan kun alueelle muodostuu maankäytön suunnittelua edellyttävää loma-asutusta ottaen kuitenkin huomioon, että kukin rantakaava-alue on suunnitellullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi riittävän laaja ja että rantakaavoitus soveltuu Kajaanin kaupungin toimesta laadittavaan osayleiskaavaan".

Osayleiskaavassa on esitetty ne periaatteet, joilla suunnittelualueen täydennysrakentaminen ja loma-asuntojen rakentaminen on mahdollista.

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Suunnittelualue

Mainua sijaitsee n. 20 km Kajaanista lounaaseen valtatie nro 5:n ja maantie nro 85:n risteysalueen läheisyydessä. Suunnittelualueeseen on rajattu kuuluviksi Oulun lääninhallituksen rantakaavan tarpeellisuuspäätöksen mukaisen alueen lisäksi Mainuanjärven luoteispuolella vt 5:n ja voimalinjan välinen alue.

Alueen pinta-ala on 782 ha, josta vettä on 211 ha (liite 1).

2.2 Päätökset ja suunnitelmat

Aluetta suunniteltaessa on otettu huomioon seuraavat päätökset ja suunnitelmat:

- Mainuan yleissuunnitelma
- Oulun lääninhallituksen päätös rantakaavan tarpeellisuudesta
- Kainuun seutukaavat I ja II
- Oulun yliopiston tutkimukset Mainuanjoen valuma-alueen järvien ja lampien veden laadusta
- vesihuoltosuunnitelma
- seurantatiedot rakennusoikeustiedusteluista ja poikkeuslupahakemuksista
- valtuuston hyväksymät koko kaupunkia koskevat väestösuunnitteet.

2.3 Maanomistus

Alueen maat ovat yksityisomistuksessa.

Valtaosa tiloista on pieniä ja osa suuremmistakin tiloista on useissa eri palstoissa (liite 2).

2.4 Väestö

Suunnittelualueen väestösuunnite perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään kokonaisväestösuunnitteeseen.

1983	1985	1990	1995	2000
110	112	115	120	120

2.5 Rakennettu ympäristö

Alueella on pääasiassa maaseutumaista haja-asutusta. Runsaimmin asutusta on sijoittunut Mainuanniemen alueelle. Asuinrakennuksia on alueella n. 33 kpl.

Tiheimmät loma-asuntoryhmittymät sijoittuvat Peltoniemeen ja Vaaranlahteen.

Loma-asuntoja on alueella 35 kpl. Loma-asuntoihin on luettu kuuluviksi myös itsenäisten tilojen asumattomat päärakennukset.

2.6 Palvelut

Alueella toimii kaksiopettajainen peruskoulun ala-aste, jonka oppilasmäärä oli lukuvuonna 1983 - 84 16 lasta.

Kirjastoauto käy alueella nykyisin joka tiistai ja joka toinen perjantai.

Kansalaisopisto järjestää vuosittain kurssimuotoista aikuisopetusta.

Kaupallisista palveluista huolehtii alueella toimivan päivittäistavarakaupan lisäksi kolmen liikeryhmittymän myymälä-autot.

Alueen postipalvelut hoidetaan postipalveluautolla, josta voidaan hoitaa myös pankkiasioita.

2.7

Liikenne

Alue kuuluu valtatie nro 5:n vaikutusalueeseen.

Joukkoliikenneyhteydet Kajaaniin ovat lukumääräisesti riittävät.

3

TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET

Suunnittelun ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen alueella, jotta sen palveluvarustus pystyttäisiin säilyttämään.

Tavoitteena on lisäksi osoittaa ne alueet, jotka soveltuvat parhaiten loma-asuntojen rakentamiseen.

Loma-asuntojen lukumäärää määriteltäessä on käytetty seuraavanlaisia lähtötietoja ja arvosteluperusteita (liite 4).

Lähtötiedot on saatu tulkitsemalla ajantasalla pidettyä peruskartan suurennosta 1:10 000.

Järven koko vesipinta-ala on n.

211 ha

Rantaviivaa on yhteensä n.

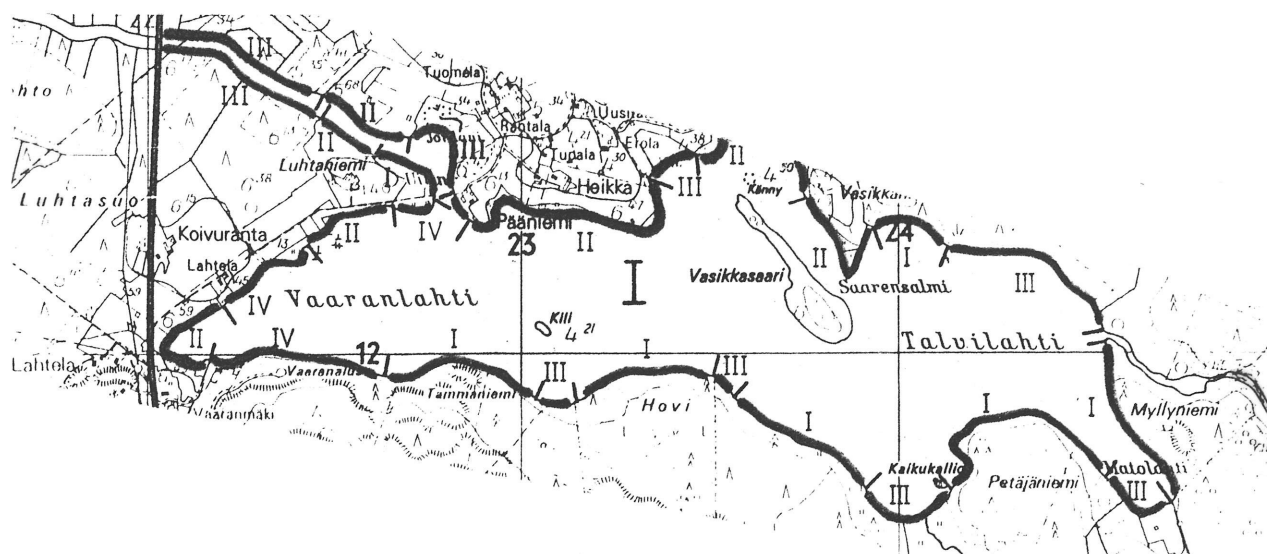
14800 m.

Järvi on jaettu kahdeksi suunnitteluperusteiltaan erilaiseksi lohkoksi veden vaihtuvuuteen perustuvan arvion mukaan.

Seuraavissa laskelmissa pyritään osoittamaan eri laskenta-perustein eri lohkojen loma-asuntojen enimmäismäärät.

LOHKO 1

Vaaranlahti - Talvilahti



Vesipinta-ala	127 ha
Rantaviivaa	8600 m
- vapaa, rakennuskelpoinen	3400 m
- vapaa, suoranta	2200 m
- vapaa, peltoranta	2200 m
- rakennettu	800 m.
 Oleva asutus	 15 rakennuspaikkaa
- alle 50 m rannasta	11 "
- 50 - 100 m rannasta	4 "

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä alle 50 m rannasta.

LASKENTAPERUSTE 1

3 vesihehtaaria/rakennuspaikka

123 ha : 3 ha/rakennuspaikka = 42 rakennuspaikkaa
 uusia rakennuspaikkoja 42 - 15 = 27 "

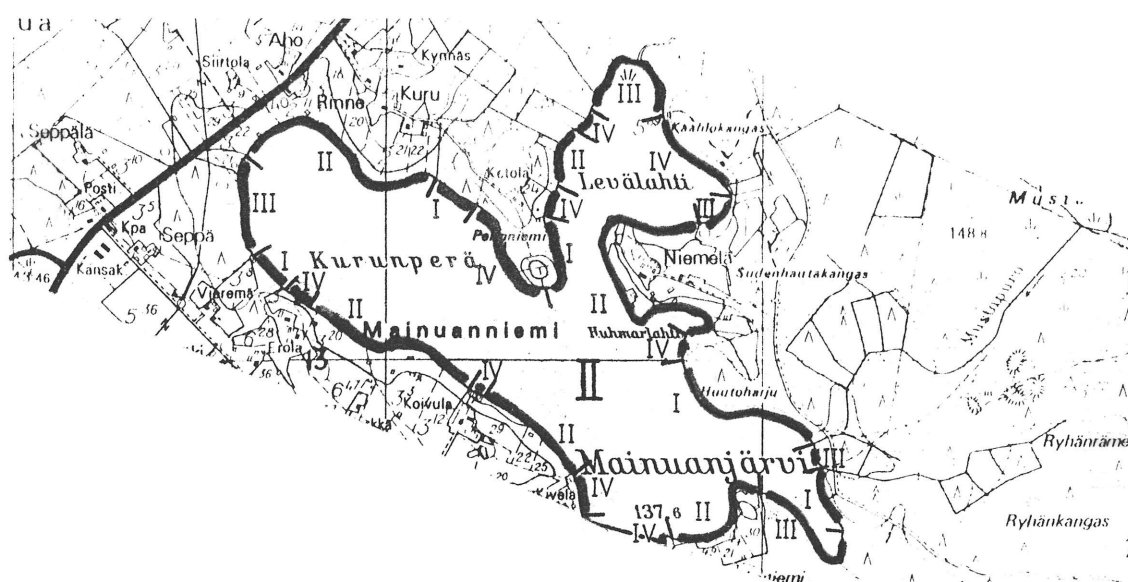
LASKENTAPERUSTE 2

4 - 5 rakennuspaikkaa/rantakilometri

8,6 km x 4 rakennuspaikkaa/km = 34 rakennuspaikkaa
 8,6 km x 5 rakennuspaikkaa/km = 43 "
 uusia rakennuspaikkoja 34 - 15 = 19 "
 43 - 15 = 28 "

LOHKO II

Kurunperä - Levälahti



Vesipinta-ala	84 ha
Rantaviivaa	6200 m
- vapaa, rakennuskelpoinen	1200 m
- vapaa, suoranta	1100 m
- vapaa, peltoranta	3000 m
- rakennettu	900 m.

Oleva asutus	29 rakennuspaikkaa
- alle 50 m rannasta	19 "
- 50 - 100 m rannasta	10 "

Rakennuspaikkojen enimmäismäärät alle 50 m rannasta.

LASKENTAPERUSTE 1

4 vesihehtaaria/rakennuspaikka

84 ha : 4 ha/rakennuspaikka = 21 rakennuspaikkaa
 uusia rakennuspaikkoja 21 - 29 = - "

LASKENTAPERUSTE 2

4 - 5 rakennuspaikkaa/rantakilometri

6,2 km x 4 rakennuspaikkaa/km = 25 rakennuspaikkaa
 6,2 km x 5 rakennuspaikkaa/km = 31 "
 uusia rakennuspaikkoja 25 - 29 = - "
 31 - 29 = 2 "

4

OSAYLEISKAAVAN PERUSTEET

Osayleiskaavan laatimisen lähtökohtana on ollut maaseutumaisen kyläilmeen säilyttäminen.

Asukaspohjan säilyminen vähintään nykyisellä tasolla edesauttaa olevien palvelujen pysymisen alueella.

Lääninhallituksen päätös rantakaavan tarpeellisuudesta loma-asutusta lisättäessä on aiheuttanut tiukkaa tarkastelua tasapuolisen ratkaisun löytämiseksi lisäämättä kuitenkaan voimakkaasti loma-asuntojen määrää alueella.

Oulun yliopiston maantieteen laitoksen suorittamien Kajaanin alueen pienvesistötutkimuksien yhteydessä tutkittiin mm. Mainuanjärven valuma-alueen järvien ja lampien veden laatua. Tutkimuksissa saadun aineiston perusteella on todettu mm., että haja-asutuksen vesistöjen kuormittava vaikutus voi tulla esille vain Mainuanjärven ja Nuottijärven yhteydessä. Lisääntyvä loma-asutus kohottanee lähivuosina haja-asutuksen aiheuttama vesistöjen kuormitusta.

Vesipiirin lausunnon mukaan tulvavaaran vuoksi kaiken uudisrakentamisen alin lattiataso saa olla N43 korkeusjärjestelmässä + 139,90.

Osayleiskaava on laadittu mittakaavaan 1:10 000.

4.1

Osayleiskaava 1:10 000.

4.11 Kyläkeskusalueet

Kyläkeskuksen alueeksi on osoitettu palvelupisteitä lähinnä sijaitsevat, täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Alueella on kunnallinen vesijohtoverkosto.

KYLÄKESKUKSEN ALUE (AT)

Kaavamääräys:

Alue on tarkoitettu 1 - 2 perheen omakotirakennusten sekä aluetta palvelevien palvelupisteiden rakentamiseen. Omakotirakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 m²:n suuruinen. Rakennusten on oltava harjakattoisia. Autotalli on sijoitettava erilliseen talousrakennukseen muodostamaan pihapiiriä. Rakennusten on muodoltaan, materiaaaliltaan ja väriykseltään sovelluttava ympäristöönsä.

4.12 Asuntoalueet

Alueen väkiluvun oletetaan kasvavan vuoteen 2000 mennessä nykyisestä 120 asukkaasta 150 asukkaaseen. Asuntoalueeksi varatuilla alueilla on vesihuollon runkolinja pääosin toteutettu.

PIENTALOVALTAISET ASUNTOALUEET (AP)

Kaavamääräys:

Alue on tarkoitettu erillisten 1 - 2 perheen omakotirakennusten rakentamiseen. Omakotirakennuspaikan on oltava vähintään 2000 m²:n suuruinen. Rakennusten on oltava harjakattoisia. Autotalli on sijoitettava erilliseen talousrakennukseen muodostamaan pihapiiriä.

Rakennusten on muodoltaan, materiaaaliltaan ja väriytykseltään sovelluttava ympäristöönsä.

4.13 Loma-asuntoalueet

Lohkossa I Vaaranlahti - Talvilahti esitetään uusia omarantaisia rakennuspaikkoja muodostettavaksi 21 kpl. Lomarakennusalueiden kaavoittaminen yhteisrantaaisiksi mahdollistaa rakennuspaikkojen lisäämisen 42 kpl:seen.

Lohkossa II on jo saavutettu sellainen alueellinen rakennuspaikkojen lukumäärä, ettei sinne laskennallisesti voitaisi enää lisätä niitä, mutta maanomistajien nykyistä tasapuolisemman kohtelun aikaansaamiseksi uusia omarantaisia rakennuspaikkoja esitetään kuitenkin 9 kpl.

Ennen kuin uudisrakentaminen loma-asuntoalueiksi merkityillä alueilla on mahdollista on niille laadittava rantakaava.

LOMA-ASUNTOALUE (RA)

Kaavamääräys:

Omarantaisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m²:n suuruinen. Rakennuspaikan rannan puoleisen rajan tulee olla vähintään 40 m pitkä. Rakennuspaikalle saa rakentaa kesäasunnon, saunan ja vajan, joiden yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 100 kerrosneliömetriä.

Rakennusta ei saa rakentaa 30 m lähemmäksi keskiveden mukaista rantaviivaa. 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.

4.14 Retkeily- ja ulkoilualueet

RETKEILY- JA ULKOILUALUE (VR)

Osayleiskaavassa on esitetty kaksi aluevarausta uimaranta-alueeksi. Lopullinen ratkaisu paikasta tehdään rakentamispäätöksen yhteydessä.

4.15 Liikennealueet

Alue kuuluu valtatie nro 5:n vaikutusalueeseen. Suunnitelmassa on varattu sen tarvitsema liikennealue, samoin kuin siitä erkanevalle maantie nro 85:lle.

Kevyen liikenteen väylä esitetään toteutettavaksi asunto-alueiden väliselle tieosuudelle.

4.16 Eritysisalueet

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET (ET)

Mainuan vesihuollon tarvitsemaa pohjavedenottamoa varten varattu alue.

MAA-AINESTEN OTTOALUEET (EO)

Turpeen nostoon varattu alue. Lisäksi on esitetty varaus kiviainesten ottoon Kivivaaran ja Lautavaaran alueelle.

4.17 Maa- ja metsätalousalueet

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET, JOTKA SOVELTUVAT OMAKOTIASUMISEEN (MA²)

Kaavamääräys:

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, sitä palvelevien rakennusten rakentamiseen sekä haja-asutustyyppiseen omakotiasumiseen.

Omakotirakennuspaikan tulee olla vähintään 5 000 m²:n suuruinen. Uudisrakennuksen tulee sijoittua vähintään 50 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Olemassa olevia 50 m lähempänä rantaviivaa sijaitsevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa, kuitenkin korkeintaan kaksiasuntoiseksi.

Olemassa olevia 50 m lähempänä rantaviivaa sijaitsevia loma-asuntoja saa peruskorjata ja laajentaa siten, että lomarakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 100 kerrosneliömetriä, josta varsinaisen loma-asuntorakennuksen kerrosala saa olla enintään 75 m².

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET (M)

Kaavamääräys:

Rakennuspaikan tulee olla vähintään 1 ha:n suuruinen. Alueella ei saa rakentaa 50 m lähemmäksi keskiveden mukaista 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, josta varsinaisen loma-asuntorakennuksen kerrosala saa olla enintään 75 m².

4.18 Palvelut

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE (PY)

Alue on tarkoitettu koulun käyttöön.

PALVELUJEN ALUE (P)

Alue on tarkoitettu liikennettä ja matkailua palvelevien rakennusten rakentamiseen.

4.19 Eri maankäyttömuodot hehtaareina

P	PY	AT	AP	RA	VR	ET	EO	MA	M	YHT.
1,7	1,2	22,8	7,8	18,3	0,5	0,5	28	48	470	592

YHDYSKUNTATEKNIikka

Veden hankinta ja jakelu

Kunnallinen vesijohtoverkosto on pääosiltaan valmis. Verkostoa laajennetaan tarvittaessa. Alueella käytetään pohjavettä.

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittely tapahtuu kiinteistökohtaisesti ja siinä noudatetaan Kajaanin kaupungin laatimia ohjeita haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä. Lähin kaatopaikka sijaitsee n. 15 km:n etäisyydellä.

Liikenneverkko

Alue tukeutuu olevaan tieverkkoon. Asuntoalueiden sisäiset tiet tulee toteuttaa sorapintaisina. Toteuttamistapa ja toteuttaja tulee riippumaan vaadittavista kaavamuodoista.

Energiahuolto

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Kainuun Valo Oy:n jakelualueeseen. Jakeluverkostoa laajennetaan tarvittaessa.

KAUPUNGIN TOTEUTTAMISTOIMENPITEET

Suunnittelu

- neuvottelut ympäristöministeriön kanssa alueelle vaadittavista virallisista kaavoista ja alueellisesta poikkeusluvasta
- vaadittavien kaavojen laatiminen.

Vesihuolto

- vesijohtoverkoston laajentaminen tarvittaessa.

Liikenne

- erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamisen
kiirehtiminen asuntoalueiden ja koulun väliselle
tieosuudelle.

Retkeily- ja ulkoilu

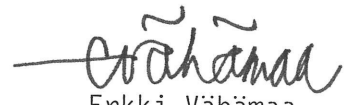
- uimarannan rakentaminen.

Kajaanissa 13.6.1984

KAJAANIN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO

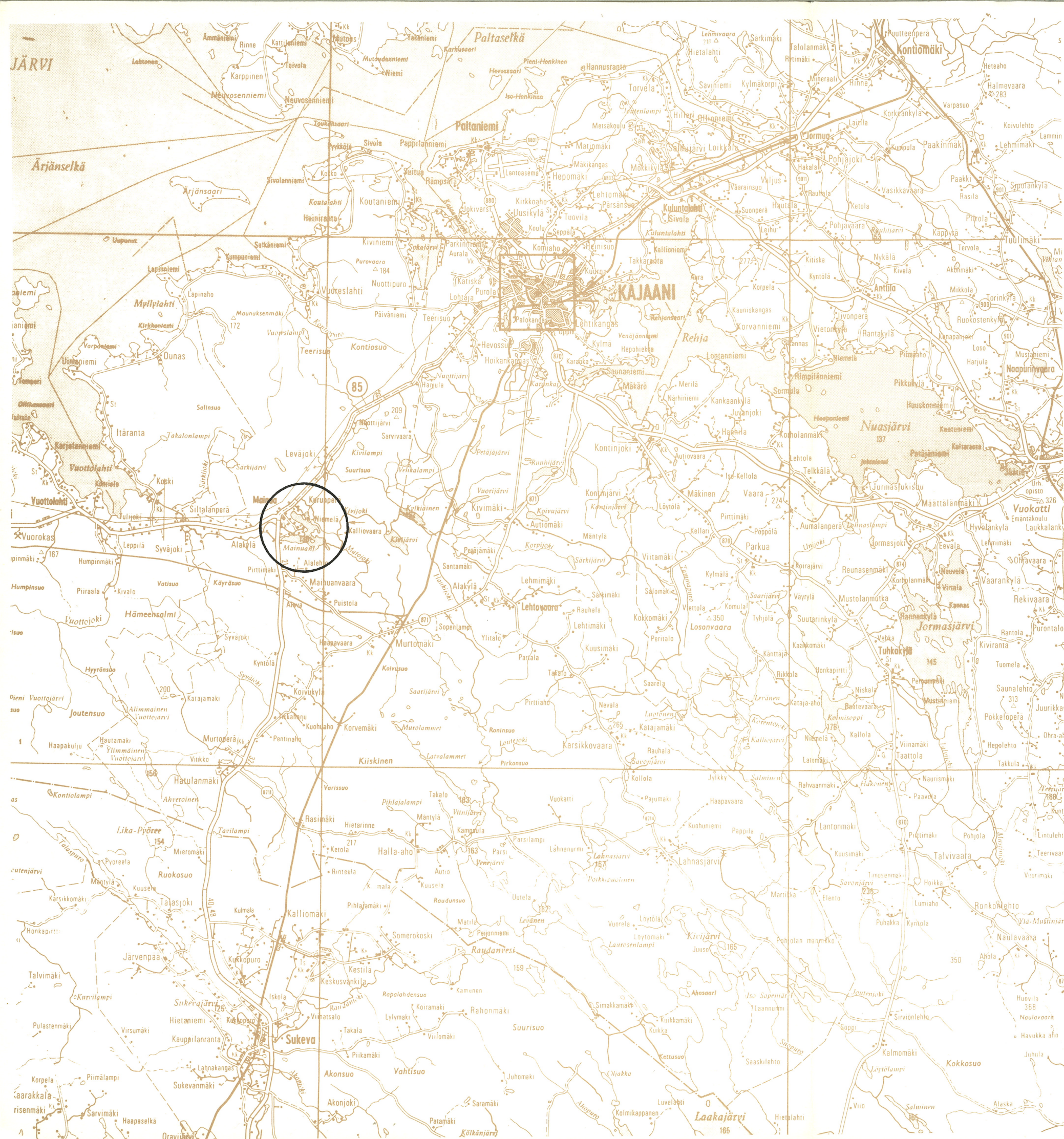
Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto

Kaupunginarkkitehti


Erkki Vähämaa

Teksti korjattu 3.1.1985 tehtyjä muutoksia vastaavaksi.

Teksti korjattu 10.4.1985 tehtyjä muutoksia vastaavaksi.



KAJAANI
MAINUA
OSAYLEISKAAVA

ALUEEN SIJAINTI

liite 1

1: 200 000

5 km

0

10 km

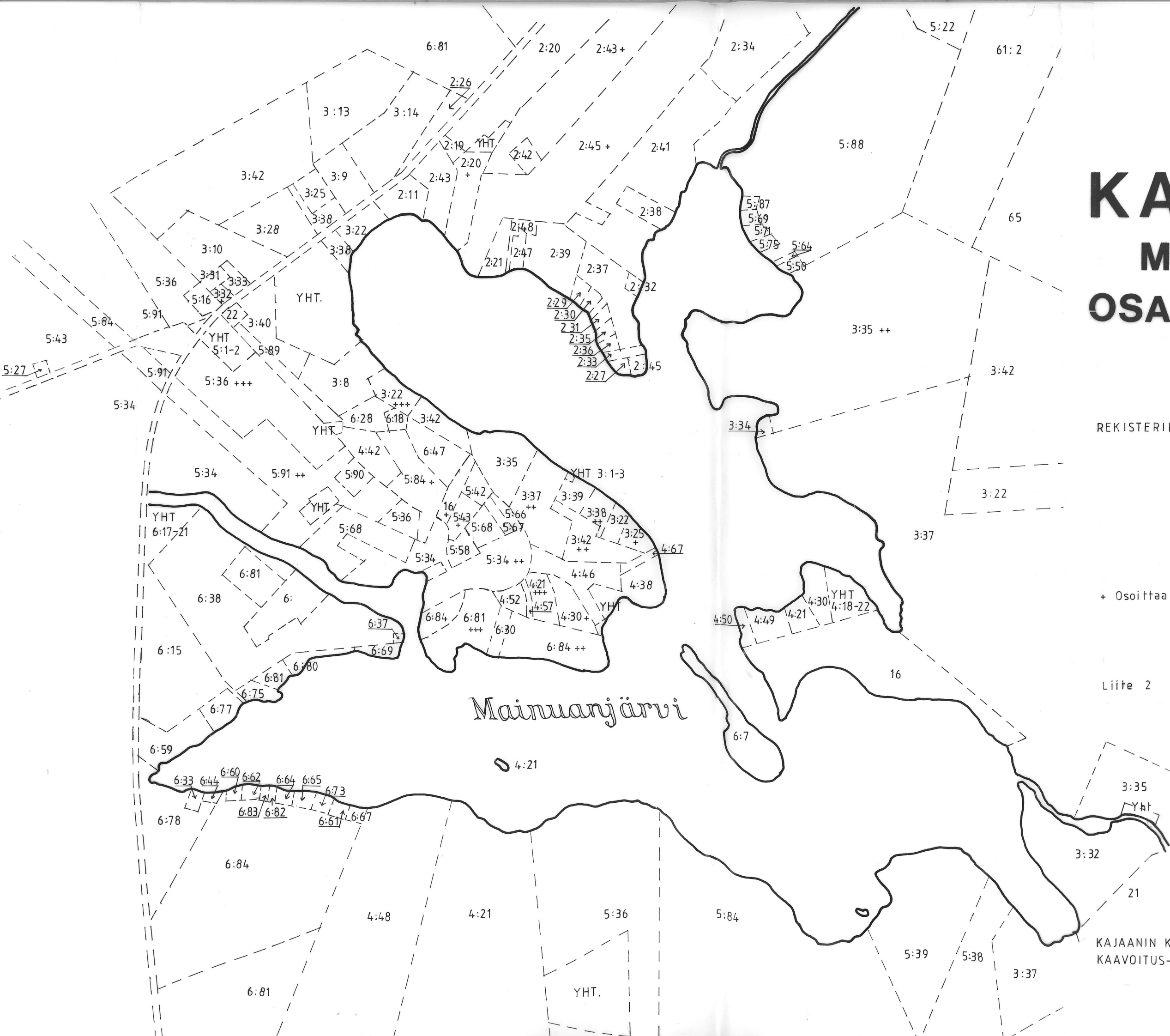
KAJAANI MAINUA OSAYLEISKAAVA

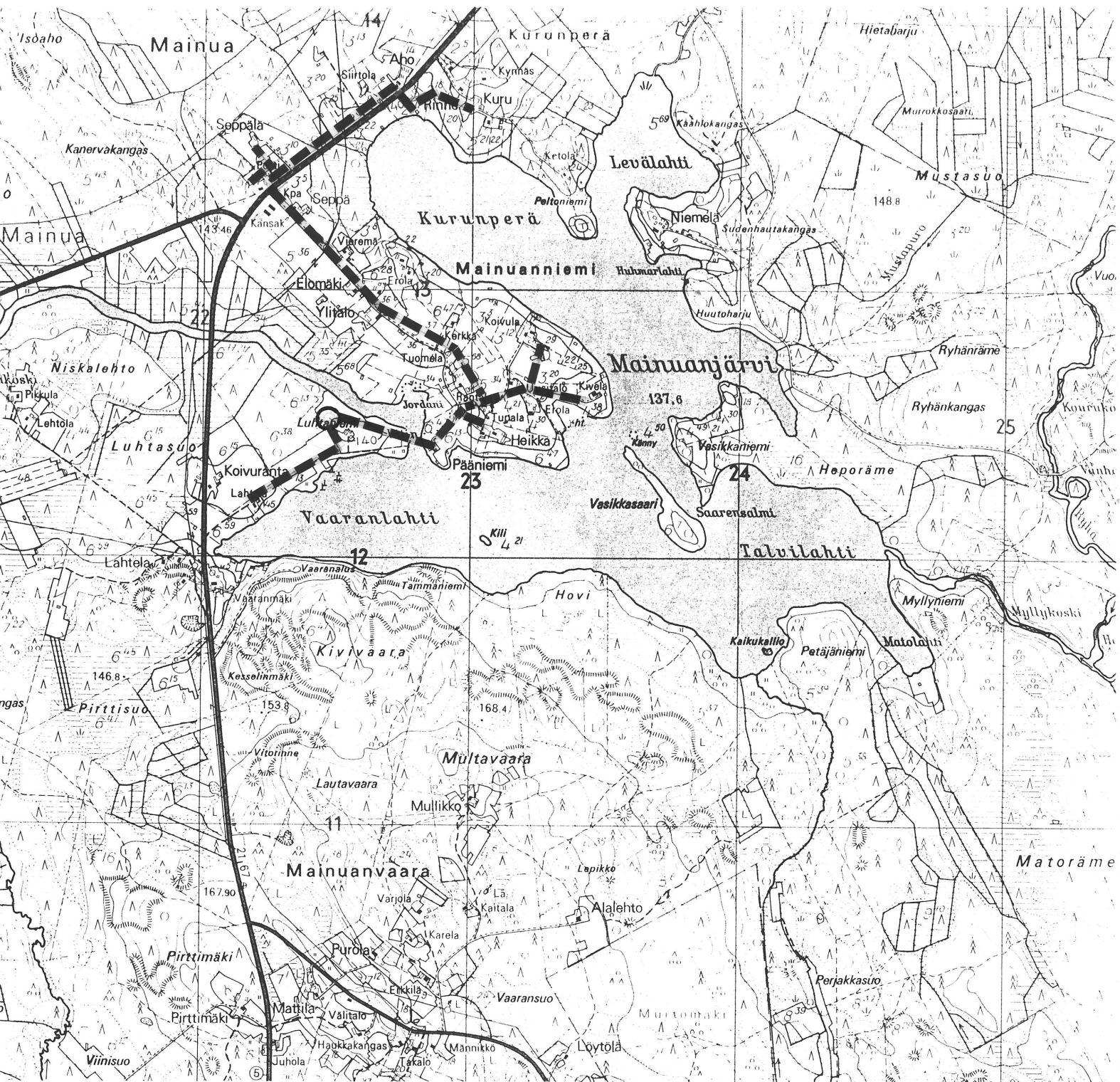
REKISTERIKARTTA 1:10000

+ Osoittaa tilan palstalukua suunnittelualueella.

Liite 2

KAJAANIN KAUPUNGIN TEKNISEN VIRASTON
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO



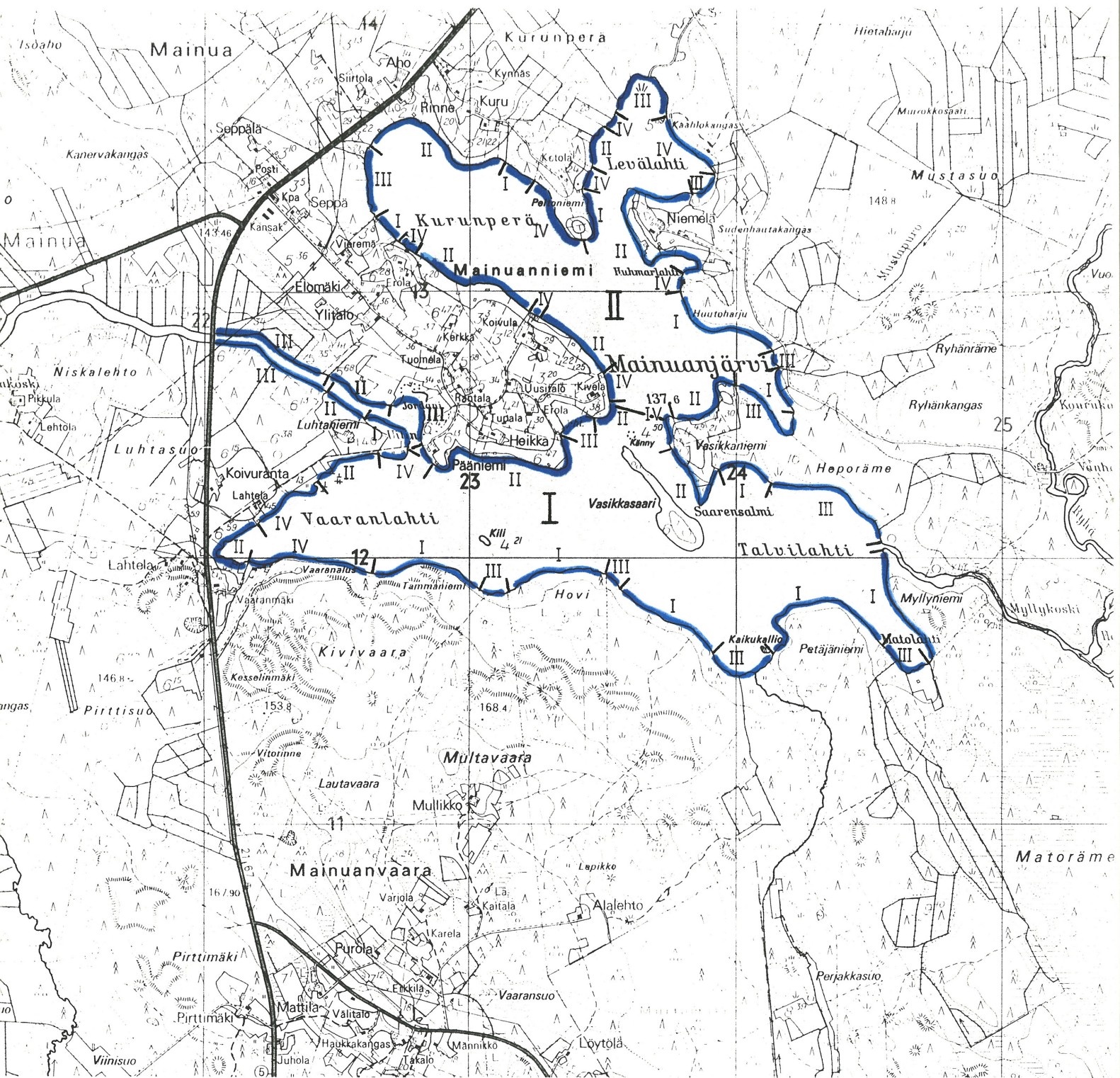


liite 3

MAINUA
OSAYLEISKAAVA

VESIJOHTOVERKOSTA 1 : 20000

- pohjavedenottamo
 — — — — — vesijohtolinja



liite 4

MAINUA
OSAYLEISKAAVA

RANTOJEN SOVELTUVUUS LOMA-ASUNTORAKENTAMISEEN 1 : 20000

Luokitus

- I vapaa , rakennuskelpoinen
- II vapaa , peltoranta
- III vapaa , suoranta
- IV rakennettu

I lohkon numero

KAJAANIN KAUPUNGIN TEKNISEN VIRASTON
kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto

Puol. viikoksi

NEVO

Jäljennös

N:o 2325 P

2491 301 77 P Oul

14. 10. 82

KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN LAUSUNTO	
Liikenne	Päiväys
696/82	15.10.82 <i>etc.</i>

O u l u n lääninhallituksen päätös rantakaavan tarpeellisuutta koskevas-
sa asiassa Kajaanin kaupungissa. An-
nettu Oulussa julkipanon jälkeen "
päivänä *lokakuuta* 1982.

Lääninhallitus on Oulun maanmittauskonttorin aloitteesta ra-
kennuslain 123 b §:n 3 momentin nojalla ottanut ratkaistavak-
seen kysymyksen rantakaavan tarpeellisuudesta Kajaanin kau-
pungin Mainuan järven ranta-alueilla.

Ehdotus alueeksi, jolla rantakaava saattaa olla tarpeen, on
ollut julkisesti nähtävänä rakennuslain 123 b §:n 4 momentin
mukaisesti 6.4. - 6.5.1982. Kyllikki ja Eljas Kallio ovat
jättäneet muistutuksensa, jossa he ilmoittavat hankkeen ole-
van heidän osaltaan tarpeettoman.

Kajaanin kaupunginhallitus, sisäasiainministeriön kaavoitus-
ja rakennusosasto, Kainuun seutukaavaliitto ja Kajaanin kau-
pungin maistraatti ovat antaneet lausuntonsa. Lausunnoissaan
kaupunginhallitus ja sisäasiainministeriön kaavoitus- ja ra-
kennusosasto katsovat, että alueella on rantakaava tarpeel-
linen. Kainuun seutukaavaliitto pitää rantakaavaa tarpeelli-
sena järven länsi- ja pohjoisosilla lukuunottamatta Mainuan-
niemen pysyvässä maatalouskäytössä olevia peltoalueita. Kau-
pungin maistraatti ei pidä rantakaavaa tarpeellisena tässä
vaiheessa.

Lääninhallitus on tutkinut asian. Mainuanjärven ranta-alueil-
la on siinä määrin loma-asutusta, että lääninhallitus hyläten
tehdyin muistutuksen rakennuslain 123 a §:n , 123 b §:n ja
toimivallan siirtämisestä eräissä kaavoitus- ja rakennusasi-
oissa annetun sisäasiainministeriön päätöksen (416/80) nojal-
la katsoo, että ennen uuden loma-asutuksen lisäämistä on ran-
takaava tarpeen koko Mainuanjärven ranta-alueilla. Alue on

Leimatta

Kajaanin kaupunginhallitus

rajattu tähän päätökseen liitettylle kartalle 1:10000.

Rantakaava voidaan laatia useammassa osassa sen mukaan kun alueelle muodostuu maankäytön suunnittelua edellyttävää loma-asutusta ottaen kuitenkin huomioon, että kukin rantakaava-alue on suunnittelullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi riittävän laaja ja että rantakaavoitus soveltuu Kajaanin kaupungin toimesta laadittavaan osayleiskaavaan.

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Korkeimmalta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava ja siihen tulee, milloin valittaja ei ole allekirjoittajana, sisältyä ilmoitus valituskirjan laatijan ammatista ja asuinpaikasta. Valituskirja, johon on liitettävä tämä päätös alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä, on viimeistään kolmantenakymmenentenä (30) päivänä tämän jälkeen tätä päivää lukuun ottamatta, valittajan tai hänen laillisesti valtuuttamansa asiamiehen annettava Korkeimpaan hallinto-oikeuteen tai lääninhallitukselle. Lähettäjän vastuulla voidaan valitusasiakirjat myös lähettää maksettuna postilähetyksenä tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät saapua perille yllä mainittuna määräpäivänä ennen virka-ajan päättymistä. Paikka ja aika edellämainitut.

Kansliapäällikön sijainen
lääninneuvos

Seppo Koskinen

Kaavoitus- ja rakennustoimen
tarkastaja

Mikko Huhtela

Jäljennöksen virallisesti oikeaksi todistaa:
Oulussa, lääninhallituksessa

11. 10. 1982

Kaavoitus- ja rakennustoimen
tarkastaja


Mikko Huhtela

