

KULUNTA LAHTI KAJAANI

OSAYLEISKAAVA



AIR-IX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY

Sepänkatu 9 A 7, 90100 OULU
puh. 08-883030
kristiina.strommer@airix.fi



KAJAANIN KAUPUNKI

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 28.3.2006

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2006

Vähäiset muutokset hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.6.2006

Kannen kuvat © YMPÄRISTÖTAITO OY / Kristiina Strömmer

Ylhäällä näkymä Kuluntalahdelle venesataman itäpuolelta
Alarivissä yksi kylän rannassa sijaitsevista kesämökeistä, esimerkki sodanjälkeen
rakennetusta omakotitalosta ja Kuluntalahden koulu sisäpihan puolelta.

Sisällys:

TIIVISTELMÄ	5
Kaavatyön taustasta ja tarkoituksesta	5
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus.....	6
Suunnittelun vaiheet ja päätöksenteko	7
I TAVOITTEET	9
II TYÖN LÄHTÖKOHDAT.....	11
2.1 Suunnittelutilanne	11
2.2 Luonnonympäristö	12
2.3 Maisemarakenne ja maisemakuva	16
2.4 Rakennettu ympäristö	17
2.41 Kulttuuriympäristö ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet	17
2.42 Nykyinen maankäyttö ja kyläkuva	17
2.43 Nykyiset virkistysalueet, -reitit, liikuntapaikat ja vesistöjen käyttö virkistykseen	19
2.44 Liikenne.....	19
2.45 Yhdyskuntatekninen huolto	20
2.46 Ympäristöhaitat	20
2.5 Väestö, elinkeinot ja palvelut.....	21
2.6 Maanomistus	21
2.7 Soveltuvuus rakentamiseen.....	22
III OSAYLEISKAAVA	23
3.1 Yleiskaavan mitoitukselta	23
3.2 Yleiskaavan rakenteesta.....	26
3.3 Vaihtoehdoista	27
3.4 Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot.....	29
3.41 Asumiseen varatut alueet ja palvelut sekä loma-asuminen	29
3.42 Arvokkaat alueet ja kohteet.....	29
3.43 Elinkeinot ja työpaikat	29
3.44 Palvelut	29
3.45 Virkistysalueet, reitit ja viheryhteydet	30
3.46 Maa- ja metsätalousalueet sekä vesialueet	30
3.47 Liikenne ja erityisalueet.....	30
3.48 Kunnallistekninen yleissuunnittelu	30
3.5 Kaavan vaikutusten arviointi	31
3.6 Kaavan toteuttaminen.....	39

Tämä yleiskaavaaluonnos sisältää selostuksen ja kaavakartan määräyksineen. Yleiskaavaan liittyy oleellisena osana erillinen Kuluntalahden vesihuollon yleissuunnitelma selostuksineen.

Kuvat

Valokuvat © YMPÄRISTÖTAITO OY / Kristiina Strömmer ja Aija Degerman.

Ilmakuvat © Kajaani kaupunki

Liitteet:

1. *Rakentamisen määrä osa-alueittain*
2. *Maanomistus-, rantaviiva ja rakentamisen määrä. Kantatilat 1969 ja 2004.*
3. *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*
4. *Tiivistelmä luonnoksen palautteesta (nähtävillä 19.4.-18.5.2005)*
5. *Muistiot viranomaisneuvotteluista*
6. *Ote alueen poikkeamislupakartasta*
7. *Tiivistelmä ehdotuksen palautteesta (nähtävillä 9.1.-10.2.2006)*
8. *Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt vähäiset muutokset ja tarkennukset*

Karttaliitteet:

1. *Nykytilanteen maankäyttö (Ympäristötaito Oy), 1:4000*
2. *Luontoselvitys (Ympäristötaito Oy), 1:4000*
3. *Maisemakuva-analyysi (Ympäristötaito Oy), 1:5000*
4. *Maisemarakenne, luonnos (Ympäristötaito Oy), 1:10 000*

Osayleiskaavaehdotus

Osayleiskaavamerkinnot ja määräykset

Erillisselvitykset

1. *Luontoselvitys, selostus (Ympäristötaito Oy)*
2. *Luontoselvityksen täydennys, selostus ja kartta (Ympäristötaito Oy)*
3. *Kuluntalahden vesihuollon yleissuunnitelma, selostus, kustannusarvio ja kartta (Air-Ix Ympäristö Oy)*
4. *Ekotehokkuus erilaisilla asuinalueilla (Ympäristöministeriö ja Sito Oy)*

Oulussa 4.1.2006

Air-Ix suunnittelu Ympäristötaito Oy

Kristiina Strömmer, arkkitehti YKS 260, ARK 790

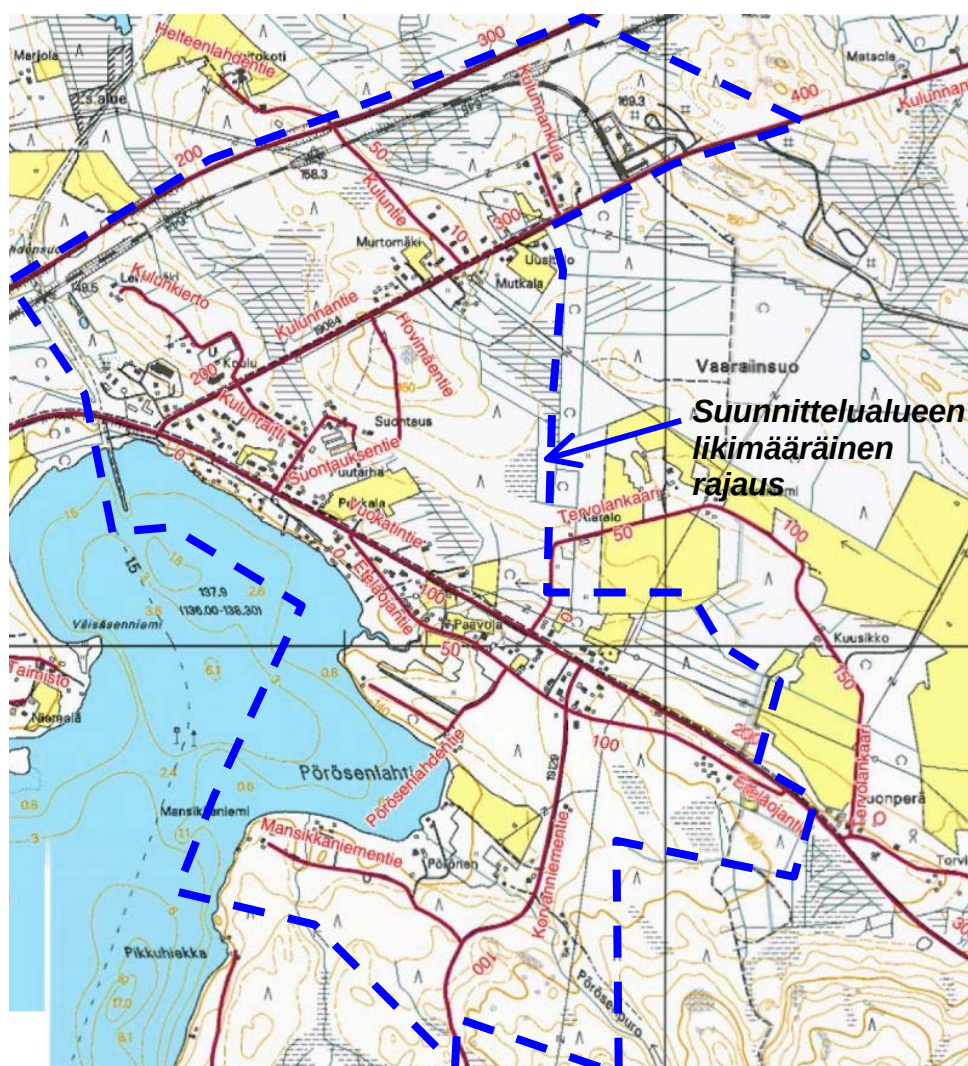
TIIVISTELMÄ

Kaavatyön taustasta ja tarkoituksesta

Kuluntalahti on elävä kylä lähellä Kajaanin kaupunkia. Kylälle on viime vuosina rakennettu useita omakotitaloja. Kylän keskusta ja koulu on viemäroity, mutta uudet asuinrakennukset on tehty jätevesihuollon toiminta-alueen ulkopuolelle. Rakentamispaineita on niin runsaasti, että kyläkaavan laatiminen on välttämätöntä asumisviihtyisyyden takaamiseksi, yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseksi ja naapureiden välisten ristiriitatilanteiden välttämiseksi. Kylätoimikunta on tehnyt kaavan laatimisesta aloitteita ja Kainuun ympäristökeskus on esittänyt kaavan uudistamista.

Kylän keskeiselle alueelle laaditaan ns. **kyläkaava oikeusvaikutteisena osayleiskaavana**. Oikeusvaikutteisuus tarkoittaa tässä tapauksessa sitä, että rakennusluvut voidaan myöntää suoraan kaavan perusteella (MRL 137 § 3 mom.). Saman aikaisesti laaditaan **yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelma**, jonka pohjalta kylälle perustettu vesihuolto-osuuskunta Kulunnan Vesi voi suunnitella vesihuollon ja viemäroinnin laajentamista kylällä kaupunginvaltuuston 25.6.2004 hyväksymän Kajaanin kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelman 2004-2010 mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt osayleiskaavan laatimisen aloittamisesta vuonna 2004 25.6.2002 § 16 hyväksyessään Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2002-2005.



Kuluntalahden kylä sijaitsee noin 10 km koilliseen Kajaanin keskustasta, valtatie 5 kaakkoispuolella, Nuasjärven Kuluntalahden pohjoisrannalla.

Suunnittelualue käsittää kylän keskeisen osan valtatie 5 ja Suonperän välillä. Alue on rajattu niin, että siihen kuuluu lännessä venesatama, pohjoisessa pistoraide ja varastoalue, idässä Tervolankaaren alkuosa ja Vuokatintien varsi Suonperään asti, sekä etelässä Pörösenlahti, Pörösenpuron ympäristö ja Mansikkaniemi.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Kuluntalahden kyläkaavassa suunnittelu tehdään tavanomaista yleiskaavaa jonkin verran tarkempaan kyläkaavana. Tavoitteena on ohjata kylän kasvua hallitusti, osoittaa mahdollisia uusia rakennuspaikkoja ja samanaikaisesti kuitenkin säilyttää ympäristön positiivisia ominaisuuksia, historiaa ja 'kylämaisyyttä' tuleville sukupolville. Kaikkea maaperältään rakennuskelpoista maata ei voida osoittaa rakennettavaksi ja kylämaista väljyyttä tulee säilyä erityisesti avoimilla peltoalueilla. Kylän rakennuspaikat tarjoavat vaihtoehdon tiiviimmille Kajaanin asemakaava-alueiden pientalotonteille.

Kaavaluonnos ja kaavaehdotus

Kaavaluonnoksessa on rakentaminen jaettu kahteen vaiheeseen, alkuvaiheessa toteutettaviksi suositeltuihin AP-pientaloalueisiin ja mahdollisesti myöhemmin toteutettaviin reservialueisiin A/res. Näin on saatu kaksi vaihetta tai vaihtoehtoa esitettyä samalla kartalla, maksimimallina. Koulu, kauppa ja pienteollisuusalue pääteiden risteuksen lähellä on osoitettu nykyisellään.

Kaavaluonnoksessa on *ensisijaisesti tiivistetty olevan viemäriverkoston piirissä olevia ja siihen painovoimaisesti viemäritäviä alueita* ja toissijaisesti muita täydennysalueita, jotka ovat olemassa olevan, korkeintaan 3 km:n pituisen pyörätie-tonttityhteyden tuntumassa sekä viemäritäivissä pumppaamojen avulla. Reservialueiksi on näytetty tiivistettävissä olevia alueita edellä mainittujen alueiden välissä ja rakennuspaikkoja sellaisten maanomistajien mailla, jotka eivät luultavasti lähivuosina myy tontteja sekä reuna-alueiden tontteja, joista osa on yli kolmen kilometrin päässä koululta tai joiden toteuttaminen edellyttäisi kevytliikenneyhteyden parantamista. Kaavalla on tarkoitus *tukea kylän jo nyt tiiviisti rakennetun osan vesihuollon järjestämistä*. Tässä tarkoituksessa rakennuspaikkoja ja reservirakennuspaikkoja on osoitettu suhteellisen paljon. Kyläkeskustan (koulu, kauppa) tuntumassa rakentamisen on tarkoitus olla tiiviimpää kuin laitamilla. Maaseutuhenkisen kyläkuvan säilyttämiseksi rakentamista on osoitettu enemmän metsäalueille kuin pelloille ja kylän rakenteeseen on pyritty jättämään väljentäviä näkymiä, erityisesti avointen peltöjen ja niittyjen kohdalle.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.4.-18.5.2005 ja sitä esiteltiin Kuluntalahden koululla 21.4.2005. Yleisin kannanotto oli toive lisärakennuspaikkojen osoittamisesta huomauttajan omistamalle tilalle. Eniten tiettyyn alueeseen kohdistuneita kannanottoja oli kapeaan Vuokatin-tien ja rannan väliseen alueeseen, jossa nykyisin on uimaranta ja lyhytaikaisten maanvuokrasopimusten perusteella rakennettuja pieniä rantasaunoja ja lomamökkejä. Aluetta esitettiin säilytettäväksi entisellään tai vaihtoehtoisesti osoitettavaksi kokonaan virkistyskäyttöön. Luonnosvaiheen palautteen pohjalta työstettiin **luonnos 2** ja edellä mainitun rantakaistan käytöstä esitettiin kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi kolme vaihtoehtoa. Vaihtoehtoja ja jatkokäytettyä luonnosta esiteltiin kaupunginhallitukselle 22.9.2005. **Kaupunginhallitus** päätti, että osayleiskaavan valmistelua jatketaan niin sanotun VR:n mökkirannan osalta vaihtoehto C:n pohjalta, jossa alue muutetaan loma-asuntojen ja asuinpienalojen alueeksi, kuten esillä olleessa luonnoksessa.

Jatkosuunnitteluun ovat vaikuttaneet em. kannanottojen lisäksi mm. luonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehty maastokäynnit, huhtikuussa 2005 tehdyn liito-oravakartoituksen tulos ja Talvivaaran kaivoshankkeen suotuista eteneminen – raskaat kuljetukset tulevat merkittävästi lisääntymään radalla ja asumista ei voi osoittaa aivan yhtä lähelle rataa kuin luonnosvaiheen suunnitelmassa.

Kyläkokouksessa esiteltiin jatkokäytettyä luonnosta 22.9.2005. Kyseisissä tilaisuuksissa ja luonnosvaiheen kuulemisessa saadun palautteen pohjalta täydennettiin luonnos 2 **kaavaehdotukseksi**. Kuulemisten, jatkosuunnittelun ja kunnallisteknisen suunnittelun myötä myös jako ensivaiheessa toteutettaviin ja reservialueisiin on tarkentunut ehdotusvaiheessa.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta 20.12.2005 ja päätti asettaa yleiskaavan ehdotuksena nähtäville, kuitenkin sillä muutoksella, että kyseinen ns. VR:n mökkiranta kaavoitetaan vaihtoehtoon A perustuen niin, että alue viemäroidään.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.1.-10.2.2006.

Suunnittelun vaiheet ja päätöksenteko

Hankkeen vireilletulo ja työvaiheet

Kunta valitsi keväällä 2004 kaavatyön konsultiksi Ympäristötaito Oy:n.

Suunnittelun aloitusvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas, liite 3), jossa on taulukkona esitetty työn vaiheet. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa toteutuneen aikataulun perusteella. Oheisessa otteessa jo tehty työvaiheet on näytetty mustalla ja tulevat vaiheet harmaalla.

Kaavatyön vaiheet

Työvaiheet, osallistumismahdollisuudet ja tärkeimmät päätökset	Ajankohta
Vireille tulosta ilmoitettu Kainuun Sanomissa, Koti-Kajaanissa ja ilmoitustaululla (MRL63§, MRA30§)	13.-14.11.2004
Perusselvitysten laatiminen alkaa. Luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriaselvitysten laatijat sekä kaavoittaja ovat maastokäynneillä suunnittelualueella syksyn ja alkutalven aikana.	Syyskuu 2004
Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville vireille tulosta ilmoitettaessa. Osallisilla on mahdollisuus esittää OAS:ista kirjallinen mielipide kaavoittajalle tai esittää Kainuun ympäristökeskukselle ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista neuvottelua suunnitelman riittävydestä. Huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä tulisi toimittaa 31.12.2004 mennessä Kajaanin kaupungintalon Neuvokkiin, jotta suunnittelutyössä voidaan riittävän aikaisessa vaiheessa ottaa huomioon osallisten tekemät huomiot.	Lokakuu 2004
Aloituskokous Kuluntalahden koulun ruokalassa. Asukkaat ja muut kylällä toimijat voivat esittää näkökantojaan ja tavoitteitaan. Tilaisuudessa on kaavoittajan ja yhdyskuntatekniikan suunnittelijan lisäksi mukana kaupungin edustajia.	18.11. 2004 klo 17
Ensimmäinen viranomaisneuvottelu, viranomaisten tavoitteet.	9.12.2004
Perusselvityskarttoja laaditaan maastokäyntien pohjalta. Määritellään kaavatyön alustavat tavoitteet.	Marras-joulukuu 2004
Alustavien luonnosten laatiminen alkaa	Joulukuu 2004
Luonnosten vaikutuksia arvioidaan ohjausryhmässä, joka voi tarvittaessa käyttää erityisasiantuntijoita. Luonnoksia muokataan ja vaihtoehtoja karsitaan saadun palautteen pohjalta.	Maaliskuu
Alustavia luonnosvaihtoehtoja esitellään ja niiden vaikutuksia arvioidaan asukastilaisuudessa	21.4.2005 koululla klo 18
Osayleiskaavaluonnos (tai luonnokset) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyydetään lausunnot viranomaisilta. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti esittää huomautuksia luonnossuunnitelmista nähtävillä oloaikana.	Luonnos nähtävillä 19.4. -18.5.2005
Luontoselvitysten täydentäminen (liito-oravat).	Toukokuu 2005
Osayleiskaavaa ja yhdyskuntateknistä yleissuunnitelmaa työstetään eteenpäin, luonnos 2.	Elo- syyskuu
Tavoitteet täsmennetään ja kaupunginhallitus käsittelee tavoitteita ja mitoitus. Luonnosvaiheessa saatu palaute käsitellään ja valitaan edelleen kehitettävä vaihtoehto.	KH 20.9.2005
Kuulemisen ja selvitysten pohjalta edelleen muokattua luonnosta 2 ja yhdyskuntateknistä yleissuunnitelmaa esitellään kyläkokouksessa	22.9.2005

Pyydetään viranomaisten kannanotto yleiskaavamerkintöihin ja määräyksiin	Viikko 41
Osayleiskaavaehdotusta ja yhdyskuntateknistä yleissuunnitelmaa laaditaan	Syys-lokakuu
Osayleiskaavaehdotus, kaavaselostus, vaikutusten arviointi ja yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma viimeistellään nähtävillä oloa varten	Loka-marraskuu
Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Uusi päätös kehitettävästä vaihtoehdosta ns. VR:n rannan osalta.	KH 20.12.2005
Osayleiskaavaehdotus ja yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma ovat nähtävillä (30 päivän ajan), josta kuulutetaan ilmoitustaululla ja lehti-ilmoituksella Kainuun Sanomissa ja Koti-Kajaanissa Osayleiskaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus osayleiskaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutus on osoitettava Kajaanin kaupunginhallitukselle, kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani, ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Niille suunnittelualan maanomistajille ja haltijoille, jotka eivät asu Kajaanissa, lähetetään ilmoitus osayleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta väestötietojärjestelmän perusteella.	Tammi-helmikuu 2006
Saadun palautteen käsittely ja viranomaisneuvottelu	Helmikuu 2006
Mikäli osayleiskaavaehdotukseen tehdään merkittäviä muutoksia, kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen uudelleen nähtäville (MRA 32§) Mikäli osayleiskaavaehdotukseen ei tehdä merkittäviä muutoksia, kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää valtuustolle sen hyväksymistä. Valtuusto käsittelee kaavan hyväksymistä. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRL 67§:n mukaisesti ja päätöksestä on mahdollisuus valittaa Oulun hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vrk. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.	Maaliskuu 2006
Osayleiskaava on lainvoimainen kun valitusajat ovat kuluneet umpeen ja mahdolliset valitukset on loppuun käsitelty. Lainvoimaisuudesta kuulutetaan ilmoitustaululla ja lehti-ilmoituksella Kainuun Sanomissa ja Koti-Kajaanissa	

I TAVOITTEET

Yleiskaavan tulee täyttää **maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset**. 'Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.'

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen sopivien alueiden riittävyys

Ranta-alueilla on lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaan otettava huomioon, että:

- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on edistää hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista alueiden käyttöä koskevissa päätöksissä. *Tavoitteita tai niiden kohteita ovat 'Eheytyvä yhdyskuntarakenne', 'Kulttuuri- ja luonnonperintö' ja 'Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto'.* Tavoite 'Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet' ei koske Kuluntalahden kylää.

Kuluntalahden kylän osayleiskaavoituksessa valtakunnallisten alueidenkäyttö tavoitteiden

*** eheytyvä yhdyskuntarakenne** tarkoittaa että:

- Elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään. Täydennetään yhdyskuntarakennetta olevasta rakenteesta lähtien ja vaiheistaen.
- Rakentaminen painottuu olevien palveluiden ja olevan kunnallisteknisen verkoston tuntuumaan, ja että kylän rakenne väljenee ja rakentamisen määrä vähenee suunnittelualueella sitä enemmän, mitä kauemmas kylän ytimeä edetään.
- Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään mm. kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksisuuteen, omaleimaisuuteen ja maisemakuvaan.
- Rakentamisesta vapaiden alueiden ja kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuuteen kiinnitetään huomiota.
- Toimintojen haittavaikutuksia ehkäistään (tässä tapauksessa tärkeimpänä asumisjätevesien viemärintitavoite).

*** kulttuuri- ja luonnonperintö** tarkoittaa että:

- Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelu- ja käyttötarpeet.
- Osoitetaan kaavakartalla ekologisesti merkittävät luontokohteet ja -alueet sekä kulttuurihistorian kannalta merkittävät kohteet, jotka pyritään säilyttämään. Luonnonalueet säilytetään mahdollisimman yhtenäisinä.

*** toimivat yhteysverkot ja energiahuolto** tarkoittaa että:

- Kiinnitetään huomiota liikennetarpeen vähentämiseen ja liikenneturvallisuuteen.

- Turvataan valtakunnallisesti merkittävien ratojen ja maanteiden kehittämismahdollisuudet.
- Edistetään joukkoliikennettä ja eri liikennemuotojen yhteistyötä.

Kainuun **maakuntakaavaluonnoksessa** Kuluntalahti on taajaman alakeskus - toisin sanoen kylä, jossa peruspalvelut säilyvät.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa jatkossakin uusien asuintalojen rakentaminen Kuluntalahteen ja säilyttää olevat palvelut ja kylän elinvoimaisuus. Kuluntalahti on hyvä asuinpaikka niille, jotka haluavat asua kylämaisessa ympäristössä. Peruspalvelut on mahdollista hoitaa kaupungista, jos ne sattuisivat kylältä katoamaa. Maalaiskylämaisyyden säilyttäminen on myös yksi suunnittelun keskeisistä tavoitteista.

Kaavan tärkeimpiä tavoitteita on asuntotonttitarjonnan monipuolistaminen niin, että yhdyskuntatekninen huolto ja palvelut saadaan toteutumaan haja-asutusratkaisuja varmemmin ja edullisemmin. Haasteena on tonttien kysynnän ja tarjonnan vaihtelu. Rakennuspaikkojen lisäämisellä tuetaan viemäröinnin laajentamista erityisesti nykyisin tiheähkösti rakennetuille alueille, lähinnä Eteläojantien varteen. Vesien suojelu ja olevan sekä uuden asutuksen saaminen viemäröinnin piiriin on yksi tärkeä tavoite. Asuinalueella on nykyisellään hajuhaittoja ja Kuluntalahdella merkkejä rehevöitymisestä.

Osallisten tavoitteet kerätään erilaisissa yleisölle tarkoitetuissa kaavakokouksissa. Tähänastisissa keskusteluissa maanomistajien tavoitteina ovat lähinnä olleet rakennuspaikkojen osoittaminen eri maanomistajien tiloille, yleensä rakennuspaikkojen lisääminen kylälle ja rantanäkymien ja rannan virkistysmahdollisuuksien tarjoaminen kyläläisille valtion maalla. Luonnoksen nähtävilläolon aikana tehtyyn kyselyyn halutusta asuinpaikasta ei tullut kuin kaksi vastausta, joissa pidettiin omarantaisia rakennuspaikkoja halutumpana kuin kuivan maan rakennuspaikkoja, mikä vastaa myös yleistä keskustelua asiasta.

Rakentamisoikeuksia rantavyöhykkeellä on tarkasteltu Nuasjärven osayleiskaavassa (KV. 26.2.2000, lainvoima 2004). Koska olevat asuinalueet halutaan saada viemärin piiriin, on voimassaolevan kaavan mitoitustavoitteita kylän keskeisillä alueilla hieman lievennetty, mm. lomarakennuspaikkoja voidaan muuttaa pysyviksi asuinpaikoiksi. Tavoitteena on kuitenkin, että jokaisella kantatilalla säilyy vapaata rantaa. Myös viranomaisneuvottelussa vapaan rannan säilymistä pidettiin yhtenä tärkeänä tavoitteena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisia tavoitteita ovat mm.:

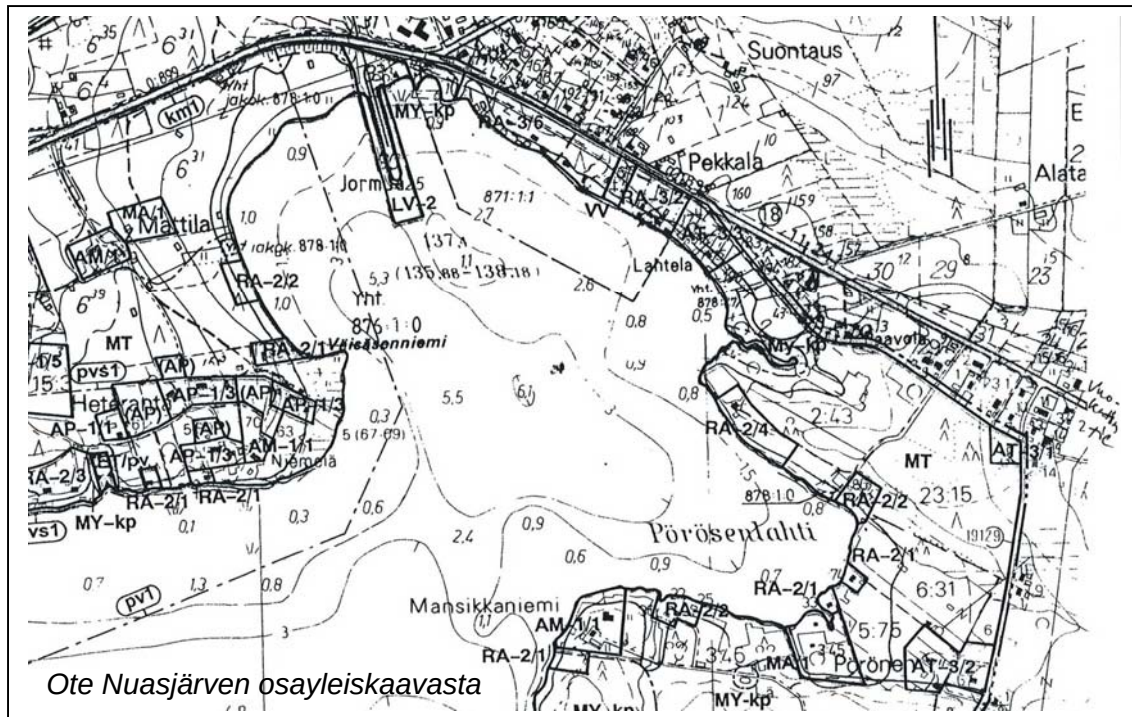
- hyvä asuinympäristön laatu
- viihtyisä, terveellinen ja turvallinen ympäristö
- monipuolistaa tonttitarjontaa Kajaanissa
- mahdollistaa 'ekotehokas elämänmuoto'
- edistää virkistäytymistä luonnossa ja turvata monipuoliset liikkumismahdollisuudet
- edistää nykyisten palveluiden säilymistä ja luoda mahdollisuuksia uusille
- edistää mahdollisuuksien mukaan myös kaavoituksen keinoin yhteisöllisyyttä ja kyläläisten yhteistoimintaa niin, että myös uudet asukkaat kotiutuvat
- säilyttää kylän omaleimaisuus ja sen nykyiset parhaat puolet
- korostaa maisemaelementtejä ja maiseman kohokohtia sekä avata ja säilyttää kauniita näkymiä vesistöön ja vaaramaisemaan
- vaalia kulttuurihistoriallisia arvoja
- säilyttää luonnonarvoiltaan tärkeät kohteet
- suojella vesistöä rehevöitymiseltä ja maaperää likaantumiselta
- huolehtia yhdyskuntatekniikan toimivuudesta
- tutkia kylän keskustan tiivistämismahdollisuuksia nykyisen viemärin piirissä olevalla alueella

Kaavatyön aluksi on tehty luontoselvitys ja maisematarkastelu, sekä kartoitettu alustavasti rakennuskantaa. Kainuun Museo kartoitti alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja teki maastossa arkeologisen inventoinnin. Kaavan tavoitteena on havaittujen ympäristöarvojen säilyttäminen.

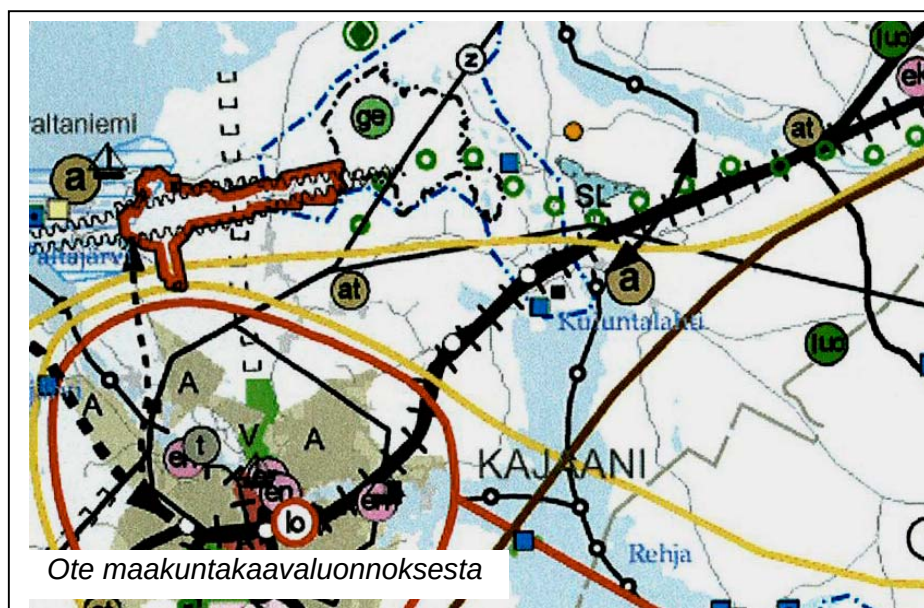
II TYÖN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

Suunnittelualue sisältyy 1980-luvun alussa laadittuun Kuluntalahden osayleiskaavaan (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 25.7.1983) ja rantavyöhykkeen osalta Nuasjärven osayleiskaavaan (KV. 26.2.2000). Tiehallinto ja Kajaanin kaupunki ovat yhteistyössä laatineen Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelman v. 2001. Kajaanin kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma 2004-2010 on hyväksytty valtuustossa 31.5.2004.



Kuluntalahden kyläyhdistys ry on tehnyt kyselyn ja kyläsuunnitelman v. 2004. Alue sisältyy yhtenä kohteena ympäristöministeriön laajan hankkeen Ekotehokas yhdyskunta tutkimukseen 'Asukastarpeita ja elämänvaiheita vastaavien elinympäristöjen ekotehokkaita ominaisuuksia'.



Kainuun liitto laatii paraikaa maakuntakaavaa. Kaavaluonnoksessa kylä on esitetty symbolilla **a**, mikä tarkoittaa taajaman alakeskusta jossa on peruspalvelut. Kylän pohjoispuolitse kulkee voimalinja ja yhteystavoitteena on esitetty veneväylän rakentaminen Kuluntalahdelta Oulujärven puolelle.

2.2 Luonnonympäristö

Yleiskaavatyön osana on tehty erillinen luontoselvitys liitekarttoineen. Luontoselvitystä täydennettiin liito-oravakartoituksella ennen ehdotusvaihetta.

Kallioperä ja maaperä

Mannerjäätikkö vetäytyi Nuasjärven seudulta vasta noin 9100-9400 vuotta sitten.

Selvitysalue kuuluu Itä-Suomen liuskealueeseen, jossa kallioperän kivilajikoostumus vaihtelee etelä-pohjoissuuntaisin vyöhykkein. Kuluntalahden itärannalla kallioperä on graniittia. Peruskallio on lähellä maanpintaa ja paikoitellen näkyvissäkin.

Maalajeista yleisin Nuasjärven rannoilla on moreeni. Soiden ja soistumien kohdalla maaperä on turvetta. Turvemaapohjaisia luhtarantoja on purojen suistoissa ja lahtien pohjukissa.

Kaavoitustyön yhteydessä ei ollut mahdollista tehdä kattavaa maaperä- ja kallioperäkartoitusta. Peruskartalta havaittuja kallioalueita tarkennettiin silmämääräisesti kaavoitustyön yhteydessä tehdyillä maastokäynneillä lähinnä niillä alueilla joiden tuntumaan oli esitetty rakentamista. Alueet, joilla kallio on hyvin lähellä maanpintaa on tarkoitus jättää pääosin rakentamisen ulkopuolelle.

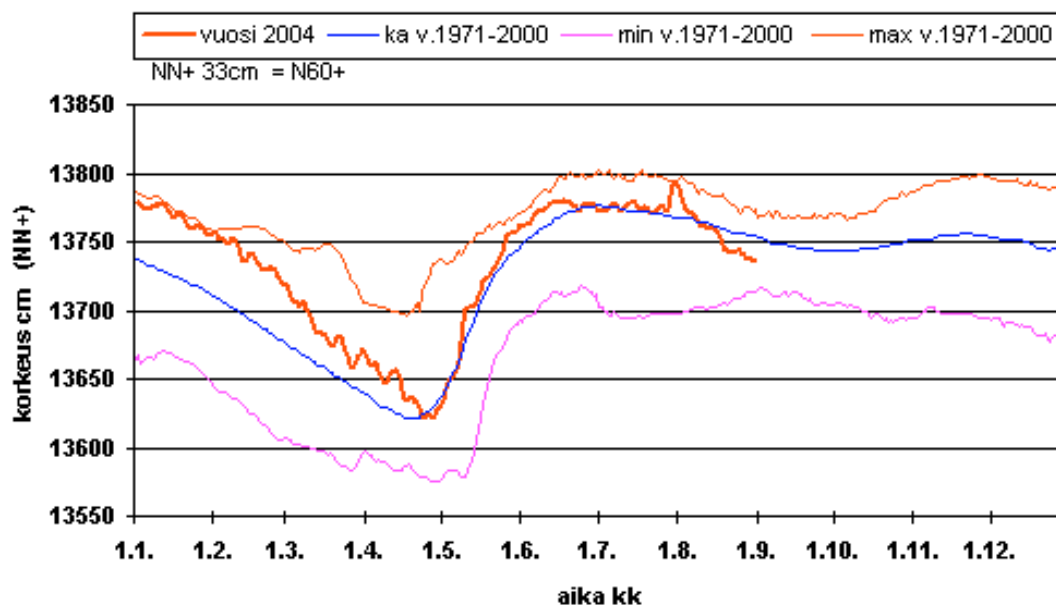


*Kuvassa osa laajahkoa kallio-
aluetta Kulunnantien luoteis-
puolella noin 400 metriä koululta
koululta itään. Alueelta on jäljistä
päättellen haettu kiviainesta
rakentamista varten.*

Vesistöt ja pohjavedet

Suunnittelualue sijaitsee Nuasjärven Pörösenlahden rannalla. Nuasjärvi on osa Oulujoen vesistöalueeseen kuuluvaa Sotkamon reittiä, joka laskee Oulujärveen ja edelleen Oulujokea pitkin Perämereen. Lähes kolmenkymmenen kilometrin pituinen Rehja - Nuasjärvi ulottuu Kajaanista Vuokattiin. Järven virkistysarvo on huomattava.

Nuasjärveä säännöstellään, säännöstelyväli on 2,3 m. Säännöstelyn yläraja on Vesistötoimikunnan 11.2.1960 antaman päätöksen lupaehtojen mukaan +138,31 (N60). Nuasjärven vedenkorkeus vuonna 2004 sekä keskiarvot ja minimi- ja maksimikorkeudet vuosien 1971 ja 2000 välillä on esitetty oheisessa kuvassa. Viimeisen 50 vuoden aikana yläraja on ylitetty muutamalla sentillä vain kahdesti, joten sitä voi pitää myös ylimpänä tulvakorkeutena (W50).



Metsä- ja maatalous, kalankasvatus ja taajamien jätevedet ovat ilmasta tulevan laskeuman lisäksi pääasialliset vesistöjen kuormittajat koko Kainuussa. Valuma-alueen ojituksen, rannan taajamien, maatalouden sekä Sotkamon Mondo Minerals Oy:n tehtaiden aiheuttama kuormitus ovat rehevöittäneet järveä. Vedenlaadultaan Nuasjärvi on melko humuspitoinen ja ravinteisuudeltaan vähäravinteisen ja keskiravinteisen välimailla. Kainuun ympäristökeskuksen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan Nuasjärven vedenlaatu kuuluu luokkaan II, eli hyvä. (Laatuluokat: I = erinomainen, II = hyvä, III = tyydyttävä, IV = välttävä ja V = huono).

Alueella ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita. Suunnittelualueella on maastotöissä havaittu kolme lähettä, joista kahdesta on otettu tai otetaan vettä. Lisäksi maanomistaja on ilmoittanut, että Kuluntien ja Kulunnankierto-tien välisen suon pohjoisreunalla on lähde, jota ei kuitenkaan ole etsitty maastossa.



Vasemmalla kuvassa lähde Mansikkaniementien eteläpuolella. Oikeanpuoleisessa kuvassa näkyy lähteen alapuolella oleva kostea painanne.

Suunnittelualueella Pörosenlahteen laskee Pahalammesta laskeva Pörosenpuro sekä kolme muuta puroa.

Kasvillisuudesta ja arvokkaista elinympäristöistä

Metsät suunnittelualueella ovat suurimmaksi osaksi nuoria talouskäytössä olevia metsiä. Yleisin metsätyyppi on mäntyvaltainen kuivahko kangas, jota on eniten alueen pohjoisosissa. Tuoretta kuusivaltaista kangasta on alueen eteläosassa, jossa on laajoja avohakkuuaukeita. Nuasjärven luonto- ja maisemaselvityksessä (1997) Mansikkaniemi on rajattu kasvillisuudeltaan arvokkaaksi alueeksi vanhan kuusimetsän ja luonnontilaisen puron vuoksi. Kuusikoita on hakattu vuoden 1997 jälkeen. Eri puolilla selvitysalueella on käytöstä poistuneita umpeenkasvavia peltoja ja Pörösenlahden rannalla on avoimia peltoja. Pörösenlahden etelärannalla on koivikkoa. Suot selvitysalueella ovat suurimmaksi osaksi ojitettuja

isovarpurämeitä tai ohutturpeisia soistumia. Kasvillisuudeltaan muita alueita monimuotoisempia ovat Nuasjärven laskevien purojen lehtomaiset puronvarret ja Pörösenlahden pohjoispuoleisen puron ja Pörösenpuron suulla olevat rantaluhdet. Nuasjärven rantaosayleiskaava-alueen luonto- ja maisemaselvityksen mukaan Nuasjärvi kuuluu kasvitieteellisistä järvityypeistä lähinnä selkävesiin (Phragmites –tyyppi, ruokojärvet), joilla ranta- ja vesikasvillisuus on melko niukkaa.



Pörösenpuro.



Kuusikkoa Korvanniementien länsipuolella

Eläimistöstä

Alueen eläimistöstä ei ole tehty erillisiä selvityksiä, liito-oravaselvitystä lukuun ottamatta. Luontoselvityksen yhteydessä on tehty havaintoja alueen eläimistöstä. Nisäkkäistä alueella on hirviä. Joutsenia havaittiin lepäilemässä Pörösenlahden pohjukassa. Nuasjärven luonto- ja maisemaselvityksen (1997) mukaan eläimistö Nuasjärven seudulla on tyypillistä järvisuomalaista nisäkäslajistoa, johon kuuluu hirven lisäksi piisami, metsäjänis ja kettu. Nuasjärven kalastoon kuuluvat mm. muikku, ahven, siika, taimen, hauki, made ja kuha. Nuasjärven linnusto

selvityksen (1998) mukaan järven linnusto on karulle vesistölle tyypillisesti vähälajista. Linnustoon kuuluvat mm. kala-, harmaa-, nauru- ja pikkulokki. Telkkä on sorsalinnuista runsaslukuisin. Tyypillisiä selkävesien lintuja ovat iso- ja tukkakoskelo. Ranta-alueilla rantasipi on yleinen laji. Metsissä yleisiä lajeja ovat mm. räkättirastas, pajulintu, metsäkirvinen, käpytikka ja peippo. Naurulokki on valtakunnallisen uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantunut (VU). Laulujoutsen on lintudirektiivin liitteen I laji.

Koska Kajaanin seudulla on suhteellisen paljon liito-oravia, tehtiin myös suunnittelualueella keväällä 2005 erillinen liito-oravakartoitus luontoselvityksen täydennykseksi. Liito-oravan esiintymistä kartoitettiin suunnittelualueen eteläosassa, jossa on lajille soveltuvia elinalueita. Liito-oravan jätöksiä löytyi runsaasti Mansikkaniemen alueelta (katso erillinen selvitys). Liito-oravalle soveltuva elinalue, varttunut kuusimetsä, jatkuu suunnittelualueen eteläpuolella. Liito-oravien liikkuminen muille alueille tulisi turvata.



Hirviä metsässä koulun takana.

Arvokkaat luontotyypit ja uhanalaiset lajit

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole suojelualueita eikä vesi- tai luonnonsuojelulain mukaisia kohteita. Pääosa alueen metsistä on tavanomaista metsätalousmaata ja suot on ojitettu.

Mansikkaniemestä löytyi liito-oravan lisääntymisalue. Liito-orava on EU:n luontodirektiivin mukaan yhteisön tärkeänä pitämä laji, jonka suojelutaso tulee säilyttää suotuisana. Suomen lainsäädännössä se on otettu huomioon niin, että liito-oravan selvästi havaittavan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 § mukaan kiellettyä. Suomen ympäristökeskuksen (Syke) vuoden 2000 uhanalaisuusselvityksessä liito-orava on luokiteltu vaarantuneeksi (VU).

Mahdollisia metsälain mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä ovat puronvarret, jotka ovat pienvesien välittömiä lähiympäristöjä ja joissa on ruoho- ja heinäkorpea, saniaiskorpea, lehtokorpea ja reheviä lehtolaikkuja. Puroja on varsinkin peltojen kohdalla kaivettu ojaksi. Purouoman muokkaus vähentää niiden luonnontilaisuutta. Mansikkaniemessä avohakkuu ulottuu puron rantaan saakka. Puron varressa kasvillisuus on kuitenkin rehevää. Pörösenlahden pohjoispuolella Nuasjärveen laskevan puron suulla on rantaluhta. Uhanalaisista kasvilajeista Kuluntalahden pohjoispohjukasta on löytynyt alueellisesti uhanalaiseksi luokiteltua tylppä-lehtivitaa.

2.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

Osayleiskaavan maisemarakennetta ja maisemakuvaa on tarkasteltu peruskarttaotteen ja ilmakuvan pohjalta. Alueelle on tehty lyhyt maastokäynti marraskuussa 2004, jonka aikana tarkasteltiin maiseman yleiskuvaa.

Maiseman korkokuva vaihtelee Nuasjärven pinnasta +137,9 (vaihteluväli 136,0 – 138,3) +165 – 170 metrin korkeuteen nouseville mäille. Maisema on selvästi kaakkois-luode suuntainen. Nuasjärveen laskevat kaksi puroa: Pörösenpuro ja Vuokatintien pohjoispuolen peltoaukealta laskeva puro (Eteläoja) jakavat purolaaksoina maiseman eteläosan kahteen eri osa-alueeseen. Muita purolaaksoja ovat Kuluntajärveen (+142,1 m) kyläkeskustan pohjoispuolelta laskeva puro ja Kulunnanpuro. Kaavakartalla on esitetty sekä luonnonuomat että valtaojat.

Asuminen on keskittynyt Nuasjärven rannalle, Jormuaan johtavan Kulunnantien varrella Murtomäelle ja Riiveenmäelle sekä Sotkamoon johtavan Vuokatintien varrella Suonerälle. Maatalousmaisemaa osayleiskaava-alueella on niukasti, asutuksen tuntumassa mäkien ylärinteillä ja laajempina laaksojen suoperäisinä peltolina.

Maisemakuva-analysissä on tulkittu alueelta käytettävissä olevia valokuvia ja ilmakuvakarttaa. Maisemakuva-analysissä on esitetty maisemakuvan kannalta merkittävät luonnon- ja kulttuurimaisematyypit, hyvät näkymät ja ongelma-alueet. Ongelma-alueista laajimmat ovat suuria hakkuu-alueita ja hyvät näkymät ovat pääasiassa näköaloja Nuasjärvelle.

Maisemahäiriöinä voidaan pitää leveitä voimalinjojen johtoaukeita, mastoja ja muita isoja kylämittakaavalle vieraita rakennuksia tai rakennelmia kuten isoa korjaamohallia sekä kauppapuutarhan valaistuja kasvihuoneita lämpökeskuksineen.



Yllä näkymä Kulunnantieltä koululle. Komeimmat näkymät avautuvat suunnittelualueen ulkopuolelta kohti Kuluntalahtea. Alla näkymä Kuluntalahdelle lännestä lähestyttäessä.



2.4 Rakennettu ympäristö

2.41 Kulttuuriympäristö ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet

Muinaisjäännöskohteita ei tunneta itse suunnittelualueelta, mutta kylläkin lähiympäristöstä. Kainuun Museon arkeologi Esa Suominen teki alueella tarvittavat maastotarkistukset kesällä 2005. Muinaisjäännöksiä ei löytynyt, mutta kylläkin yksi tervahaudan pohja Korvanniementien länsipuolelta. Tervahauta oli iso, halkaisija arviolta (askelmitalla mitattuna) n. 12-14 m metriä ja terväränni länsilounaan suuntaan noin 10 m.

Kainuun Museon selvityksen mukaan koulu-keskus on ainoa kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde alueella. Kuluntalahden koulun suunnitelmat ovat vuodelta 1952 ja suunnittelijana on Maaseudun keskus-rakennustoimisto, tyyppi "Jukka" B. Suunnitelmien allekirjoituskäsiala on epäselvä. (K. Multala?)



Kuluntalahden koulu maantieltä katsottuna.

Alla olevassa kuvassa tervahauta Korvanniementien länsipuolella. Kuvassa erottuu katajaa ja maitohorsmaa kasvava painanne ja länsireunan valli. Vallin itäreuna ei näy kuvassa.



2.42 Nykyinen maankäyttö ja kyläkuva

Kuluntalahden kylä on rakentunut pääosin toisen maailmansodan jälkeen, jolloin sinne muutti Karjalan siirtoväkeä ja asutustilallisia. Metsähallituksen ajoneuvovarikko rakennettiin 1940-luvun lopussa ja nykyinen koulu v. 1957. Asuinrakennuksista suuri osa on 60-luvulta, mutta myös rintamamiestaloja ja aivan uusia tai 90-luvun taloja on suhteellisen runsaasti. Oman miellyttävän leimansa kylälle antavat vaaramaisemat ja vesinäkyvät Nuasjävelle. Järvi kuuluu Sotkamon reittiin.

Nykyinen maankäyttö on esitetty perusselvityskartalla 1.



Kuluntalahden rakennuskantaa

Yllä olevissa kuvissa Metsähallituksen vuokrapalstoilla olevia lomamökkejä.

Vasemmalla Kuluntalahden koulu sisäpihan puolelta katsottuna.

Alla vasemmalla uudisrakennus Hovimäentien varresta.

Alla oikealla Metsähallituksen varikkoalueen rakennuksia



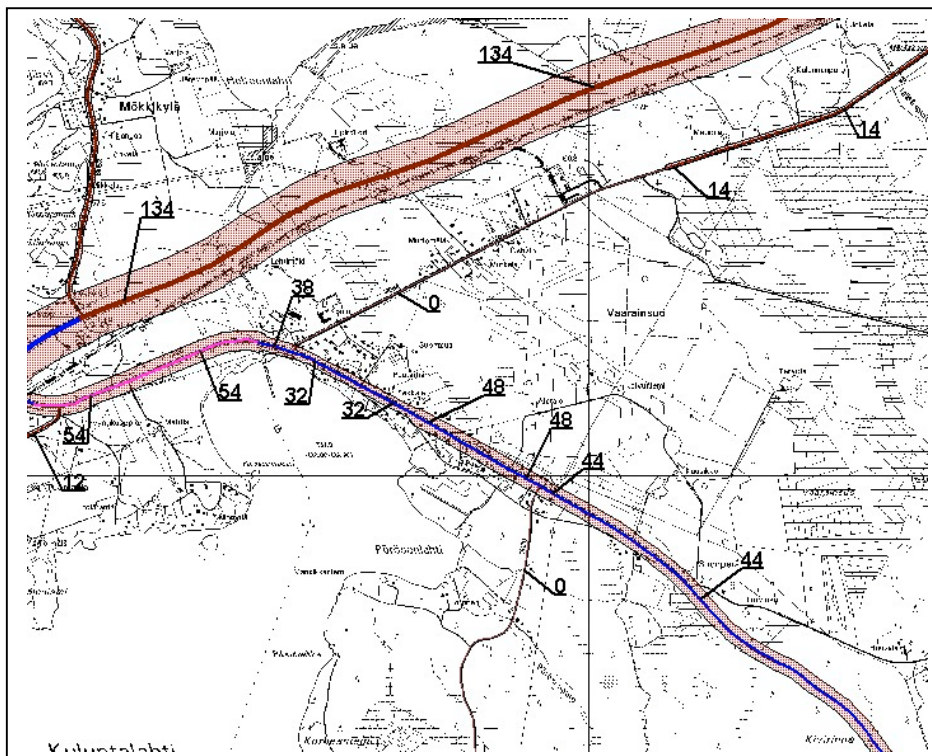
2.43 Nykyiset virkistysalueet, -reitit, liikuntapaikat ja vesistöjen käyttö virkistykseen

Kylän tärkeimmät liikuntapaikat ovat koulun sali ja urheilukenttä. Koulun vieressä on lyhyt latu/kuntorata laavuineen, pitempi latu lähtee koululta tienvartta pitkin ja kiertää siirtoradan vierestä rautatien reunaa pitkin voimalinjalle, jossa on kääntymäpaikka. Moottorikelkkaura kulkee em. siirtorataa pitkin rautatien ja valtatie alijärvelle.

Kylän rannassa entisen siirtoradan penkereellä on venesatama, josta pääsee vesitse mm. Kajaaniin ja Vuokattiin. Asukkaille tärkeitä virkistyspaikkoja ovat myös vapaat rannat, uimaranta, venerannat sekä ulkoilumetsinä asuinalueen läheiset kankaat. Marjastus ja metsästys tarjoavat hyötyliikuntaa kyläläisille.

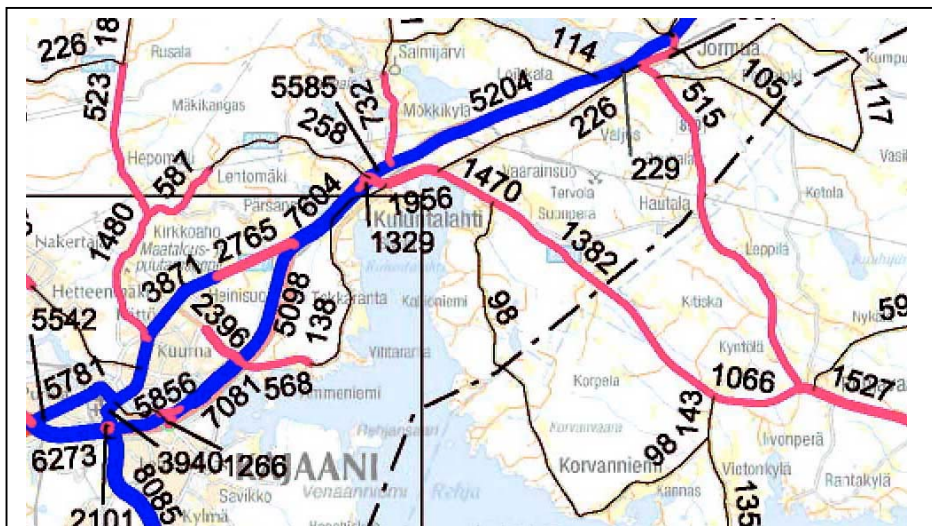
2.44 Liikenne

Tieverkon rungon muodostavat valtatie 5, jota täydentävät Vuokattiin ja Jormualle johtavat maantiet. Kajaanin kaupunkiin on pyörätieyhteys, matkaa kertyy noin 10 kilometriä. Alueen luoteisreunalla on rautatie, joka kuuluu Euroopan laajuiseen kehitettävään infrastuktuuri-verkkoon, eli ns. TEN-verkkoon (TransEuropean Network). Ratayhteys johtaa mm. Vartiuksen kautta Venäjälle ja Talvivaaran kaivoshankkeen toteutuessa radan liikenne tulee lisääntymään.



Viereisessä kuvassa on esitetty likimääräinen laskennallinen 55 dBA päivämelualue (ennuste vuodelle 2020). Valtatien liikennemelua merkittävämpi on rautatien melu ja mahdollisesti myös tärinä.

Alakuvassa on liikennemääräennusteet vuodelta 2004 2003 (kvl). Vuokatintie (1470 ajon./vrk) ja erityisesti sen länsipää (kvl 1956) on huomattavasti vilkkaampi kuin Jormuantie (kvl 226).



Kylältä on linja-autoyhteys Kajaaniin noin kymmenen kertaa päivässä (arkisin koulun lukuvuoden aikana). Kaukoliikenteen bussit mm. Ouluun kulkevat useimmiten kylän kautta.

2.45 Yhdyskuntatekninen huolto

Kylän keskusta ja koulun alue on viemäröity. Kylän kautta kulkee runkovesijohto Jormuaan. Oleva yhdyskuntatekninen verkosto on esitetty erillisessä suunnitelmassa.

Koulun länsipuolella on radiomasto ja suunnittelualueen pohjoisosan ylittää 110 kV:n voimalinja, jonka johtaukon leveys on 13+13 m. Voimalinja ja sen vaara-alue on esitetty yleiskaavakartalla (leveys 46m =23m keskilinjasta).

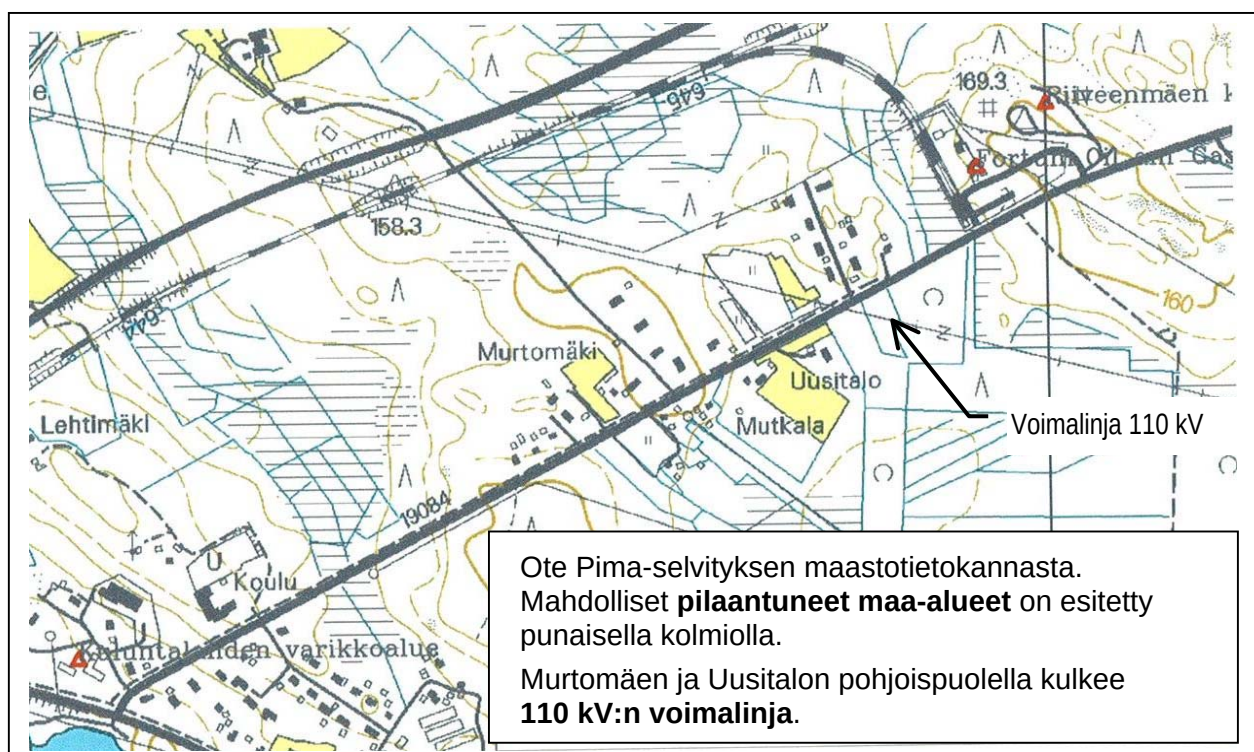
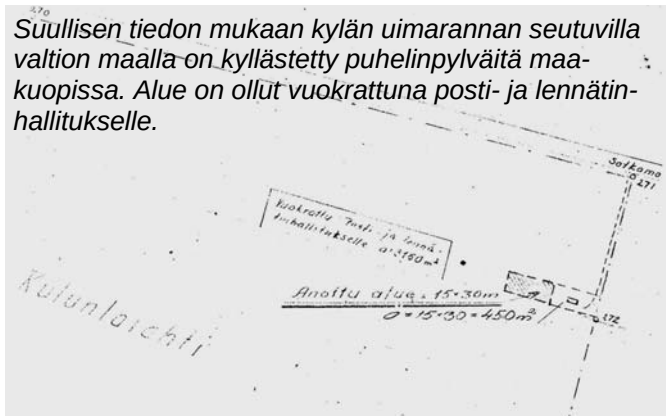
2.46 Ympäristöhaitat

Pilaantunutta maata saattaa olla teollisuus- ja varastoalueilla sekä entisellä puhelinpylväiden varastoalueella uimarannan kohdalla. Koulun lounaispuolen pienteollisuusalueen tai Riiveenmäen öljyvarastoalueen ja entisen kaatopaikan maaperää ei ole tutkittu, mutta on epäiltävissä, että maaperään on päässyt haitallisia aineita. Kainuun ympäristökeskus on laatinut selvityksen pilaantuneista maista Kainuussa (ns. Pima-selvitys).

Muita ympäristöhaittoja ovat viemäroidyn alueen ulkopuolella puutteellisesta jätevesien käsittelystä johtuva maaperän ja pintavesien pilaantuminen ja hajuhaitat, rautatieliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat, tieliikenteen aiheuttama melu Vuokatintieellä, sekä Kulunnan puutarhan kasvihuoneilta leviävä voimakas valo.

Lähinnä esteettisenä ympäristöhaittana voidaan pitää myös 110 kV:n voimalinjaa Riveenmäen eteläpuolella. Nykytutkimusten mukaan voimalinjojen magneetti- ja sähkökentillä ei pitäisi olla merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen.

WHO:n syöväntutkimuskeskus on todennut, että pitkäaikainen oleskelu asuinympäristössä yli 0,4 mikrotlesan (μT) magneettikentässä saattaa olla lapsille haitallista, mutta riskin lisäystä ei ole voitu epidemiologisesti osoittaa. Merkittäviä 50 Hz:n sähkökenttiä esiintyy vain voimajohtojen välittömässä läheisyydessä sekä sähköasemilla. Sähkö- ja magneettikenttä vaimenee nopeasti voimajohtojen etäälläntyessä. EU:n neuvosto suosittelee kohteisiin, joissa oleskellaan merkittäviä aikoja, korkeintaan 100 μT :n magneettikentän ja 5kV/m sähkökentän voimakkuutta. 50 metrin etäisyydellä 110 kV:n voimalinjasta sähkökentän voimakkuus on n. 0,1 kV/m ja magneettikentän voimakkuus n. 0,3 μT . Lähimmät olevat asuinrakennukset ovat n. 40 m etäisyydellä voimalinjasta, mikä täyttää suositukset ja jota voinee pitää minimietäisyytenä. Johtaukko ulottuu 13 m:n etäisyydelle linjasta. Etäisyys linjasta uusien tonttien reunaan on hyvä maisemallisistakin syistä olla vähintään 40 m (= rakennuksiin n. 45 m). Tällöin jää rakennusten ja linja-aukon väliin metsän ja tontin puolelle yli 30 metrin levyinen puustovyöhyke.



2.5 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Väestö

Kuluntalahti on alueena laajempi kuin suunnittelualue. Tilastopienalueen Kuluntalahti asukasluku oli vuoden 2003 lopulla 440 asukasta, joista suunnittelualueella oli noin puolet.

Elinkeinot



Työpaikkoja on koululla ja sen vieressä sijaitsevalla pienteollisuusalueella, kauppapuutarhalla sekä kaupalla. Kylältä käydään töissä Kajaanissa.

Vasemmalla kuva teollisuusalueen suurimmasta korjaamohallista. Hallin takana näkyy linkkimasto. Rinnettä on rakennusvaiheessa leikattu, mutta se on metsitetty onnistuneesti.

Palvelut

Suunnittelualueella toimii Kulunnan koulu luokkia 1-6 varten. Koulussa oli vuoden 2004 syksyllä 73 oppilasta ja 6 opettajaa. Lisäksi esikoulussa on yksi opettaja ja 8 oppilasta. Oppilasennusteiden mukaan oppilasmäärä säilyy tulevaisuudessa 70-80 välillä. Muutokset Kajaanin kouluverkossa vaikuttavat oppilasmääriin. Koulun tiloja käytetään iltaisin harrastustiloina ja maanantaisin keskipäivällä koululla käy kirjastoauto.

Pääteiden liittymässä on kyläkauppa, jossa on asiamiesposti.

2.6 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kajaanin kaupunki omistaa koulutontin, siirtorata-alueen sekä varmuusvaraston ympäristön, valtio omistaa em. varastoalueen ja VR:n hallinnasta Metsähallitukselle siirtyneen rantakaistan sekä varikkoalueen. Sen länsipuolella siirtorata-alueeseen asti on yhteisaluetta. Tilojen yhteisinä alueina on lisäksi kaksi pientä venevalkamaa.



Näkymä Pörsenlahden venevalkamasta

2.7 Soveltuvuus rakentamiseen

Soveltuvuutta rakentamiseen rajoittavat luonnonympäristöstä johtuvat asiat kuten maaperän laatu (esim. suot ja kalliit), arvokkaat luontotyypit, suojellut lajit (liito-orava), vesistön säännöstely, alavuus, sulamisvesipainanteiden ja uomien tulvaherkkyys, pienilmasto-olosuhteet (esim. jyrkähköt koillisrinteet) ja maisematekijät (esim. avoimet peltomaisemat, rantapuusto ja maiseman äärialueet, kuten laaksopainanteet, selänteen lakialueet ja rantavyöhykkeet).

Edellä mainittujen lisäksi rakentamista rajoittavat myös :

- Liikenteen aiheuttama melu. Valtatien 5 suunnalla rautatiemelu ja tärinä on merkitsevämpi kuin tieliikenteen aiheuttama melu. Rautatiemelu ja tärinä todennäköisesti lisääntyvät Talvivaaran kaivoshankkeen toteutumisen myötä.
- Mahdollisesti saastunut maaperä. Pilaantunutta maata on luultavasti Metsähallituksen omistamalla varikkoalueella, uimarannan seutuvilla, öljyn varmuusvaraston ympäristössä ja entisen Riiveenmäen kaatopaikan kohdalla.
- Sijainti kaukana palveluista etenkin jos turvallista kevytliikenneyhteyttä kyläkeskustaan ei ole olemassa.
- Viemäritävyuden kannalta kalliit alueet
- Toimintojen aiheuttamat häiriöt (korjaamo-, varasto- ja kasvihuonealueet)
- Maanomistajan haluttomuus käyttää aluettaan rakentamiseen
- Rakentamisesta vapaiden rantojen säilyttämistavoite
- Tasapuolisuus eri maanomistajien suhteen

Rakentamista edistävät muun muassa edullinen viemäritävyys, oleva pyörätieyhteys, lyhyt etäisyys koululle ja kaupalle, sekä maanomistajan halukkuus käyttää maata rakentamiseen.

III OSAYLEISKAAVA

Tämän yleiskaavan kanssa samanaikaisesti on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma. Suunnitelman selostus, kustannusarvio ja kartta ovat oma raporttinsa, joka tullaan asettamaan nähtäville samanaikaisesti yleiskaavan kanssa.

3.1 Yleiskaavan mitoituksesta

Rakentamisoikeuksia rantavyöhykkeellä on tarkasteltu Nuasjärven osayleiskaavassa (KV. 26.2.2000, lainvoima 2004). Nyt laadittavan yleiskaavan lähtökohdissa ja tavoitteissa on erilaiset painotukset kuin voimassa olevassa yleiskaavassa Nuasjärven rantaosayleiskaavassa tai muissa tavanomaisissa rantayleiskaavoissa. Erityistavoitteina on muun muassa:

- Saada oleva ja uusi asutus viemäroinnin piiriin. Ajatuksena on **tukea kunnallistekniikan toteutumista jo rakennetuilla alueilla**, erityisesti kylän keskeisillä alueilla Kulunnantien ja Eteläojantien varressa. Samalla tutkitaan keskustan tiivistämismahdollisuuksia nykyisen viemärin piirissä olevalla alueella.
- Tukea Kuluntalahden peruspalveluiden säilymistä ja kylän asemaa Kainuun maakunta-kaavaluonnoksen mukaisena **taajaman alakeskuksena**.
- Antaa mahdollisuus uusien asuinrakennusten rakentamiseen Kuluntalahteen ja monipuolistaa Kajaanin tonttitarjontaa.

Edellä mainitut tekijät vaikuttavat rakentamisen määrään erityisesti kylän keskeisillä alueilla. Koska olevat asuinalueet halutaan saada viemärin piiriin, on voimassaolevan kaavan rakennetta kylän keskeisillä alueilla tiivistetty ja tehostettu. Esimerkiksi aiemmin lomarakentamiseen osoitettuja alueita esitetään pysyviksi asuinpaikoiksi. Näin tehokas rakentaminen edellyttää liittymistä yleiseen viemäriverkostoon.

Yhdyskuntarakennetta täydennetään olevasta rakenteesta lähtien ja vaiheistaen – osa rakennuspaikoista on reservipaikkoja. Rakentaminen painottuu olevien palveluiden ja olevan kunnallisteknisen verkoston tuntumaan niin, että kylän rakenne väljenee ja rakentamisen määrä vähenee suunnittelualueella sitä enemmän, mitä kauemmas kylän ytimestä edetään. Tavoitteena on kuitenkin, että jokaisella kantatilalla säilyy vapaata rantaa. Myös viranomaisneuvottelussa vapaan rannan säilymistä pidettiin yhtenä tärkeänä tavoitteena.

Kuluntalahden osayleiskaavan olevien ja uusien rakennuspaikkojen määrät on kirjattu luetteloon, josta selviävät kantatilat rekisterinumeroineen, maanomistajat osoitetietoineen, rantaviivapituudet (todellinen ja muunneltu rantaviiva), tilan pinta-ala yleiskaava-alueella, sekä olevat ja uudet rakennuspaikat. (Liite2, Maanomistus-, rantaviiva ja rakentamisen määrä, kantatilat 1969 ja 2004.)

Tavanomaisissa rantayleiskaavoissa Kajaanissa on pyritty siihen, että vapaata muunnettua rantaviivaa on vähintään 250 metrin pituudelta ja vähintään 50 % rantaviivasta, ja että uusia rakennuspaikkoja osoitetaan niille kantatiloille, joilla on korkeintaan 4-5 rakennuspaikkaa/muunneltu rantakilometri. Tällä mitoituksella pyritään turvaamaan rannalle pääsy jokamiehenoikeuden kautta, säilyttämään rantamaisema luonnonmukaisena ja suojelemaan vesistöä maankäytön aiheuttamalta hajuormitukselta.

Nyt laadittavana olevassa osayleiskaavassa rakentamisen ulkopuolelle jäävän rannan osuus eri kantatiloilla (v.1969) vaihtelee jo aiemmin tapahtuneen rakentamisen vuoksi. Myös rannan laatu vaihtelee - on viljeltyä peltoa, luonnoltaan arvokasta puronsuukosteikkoja, tai kapea kaistale järven ja tien tai tonttien välissä.

Tässä yhteydessä tarkastellaan vapaan rannan määrää vuoden 1969 kantatiloilla. **Tiivistettävällä alueella** Vuokatintien ja Eteläojantien sekä rannan välissä vapaan rannan osuus on valtion maalla 37%, yksityisten tiloilla (v.1969 kantatilat) vapaata rantaa on 49% ja 9%. Yhdellä kantatiloista koko 45 m rantaosuus on rakennuspaikkana, joka on toteutettu ennen Nuasjärven yleiskaavan laatimista.

Kauempana kyläkeskuksesta, Pörsenlahden perukasta Mansikkaniemeen kantatiloilla on vapaata rantaa 43%, 54% ja 100%. Viimeksi mainitulla tilalla ranta on viljelyssä olevaa peltoa ja luontoarvojen ja maiseman kannalta arvokasta rantametsää, jonka taustamaastossa on loma-

asunnon rakennuspaikka. Myös tällä osalla on kaksi kantatilaa (toteutettu ennen Kuluntalahden yleiskaavan laatimista 1983), joilla koko rantaviiva on loma-asunnon rakennuspaikkana.

Kuluntalahden kaltaisia kyläkeskuksien rantayleiskaavoja ei Kajaanissa ole aiemmin ollut. Edellä mainittu tavanomaisen rantayleiskaavan tavoite vapaan rannan määrästä ja yhtenäisyydestä ei täyty, mutta toisaalta osa suunnittelualueesta on viemäroityä kyläkeskustaa, jossa rantaan pääsy on erikseen suunniteltu. Kyläkeskustan ulkopuolelle jäävällä osallakin uusien asuinrakennusten rakentamiseksi on niiden liittäminen yleiseen viemäriin. Samassa yhteydessä saadaan myös olevat asuin- ja lomarakennukset viemärin piiriin, mikä parantaa vesistön vedenlaatua. Kun asukkaiden ja tilojen käytössä olevat rannat ovat asutuksen tuntumassa, ne säilyvät siistimpänä kuin ilman sosiaalista kontrollia ja käytännössä ilman ympäristön hoitoa jäävät ranta-alueet. Kyläkeskustan sijainti tulee näkymään vesiltä katsottuna, mutta näin saa ollakin. Rakentamisen määrä rannan tuntumassa kuitenkin vähenee edettäessä kauemmas kyläkeskustasta ja luontokohteet ja maisemallisesti tärkeät niemenkärjet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Näillä perusteilla vapaan rannan määrää voi pitää vielä riittävänä.

Yleiskaavaehdotuksen mukainen vapaa rantaviiva kantatiloittain (v.1969 kantatilat)

Kantatilat 402-90:00 ja 33:00 (Kajaanin kaupungin maat), rantaviivaa yht 125 m, vapaata rantaviivaa **100 %**,

Kantatila 402-6:01 (valtion maat Rakennushallitus), rantaviivaa 160 m, vapaata rantaviivaa **100 %**,

Kantatilat 402-1:16 ja 1:17 (valtion maat Metsähallitus), rantaviivaa yht 545 m, vapaa 100 m, vapaata rantaviivaa **18 %**, **26 as/km**
(Huom! Rakennuspaikat ovat pieniä saunamökkirakennuspaikkoja!)

Valtion maalla keskimäärin **37%** rantaviivasta vapaata.

Kantatila 402-1:08(1:115, 1:177, 1:189, 1:190), rantaviivaa yht 165 m, vapaa 15 m, vapaata rantaviivaa **9%**, **24as/km**

Kantatila 402-2:29(2:44, 2:45, 2:46, 2:48, 2:49), rantaviivaa yht 610m, vapaa 300m, vapaata rantaviivaa **49%**, **8as/km**
(osa vapaasta rantaviivasta alavaa purosuuta)

Kantatila 402-23:04 (86:00, kartalla 860), rantaviivaa yht 45m, vapaa 0, vapaata rantaviivaa **0%**, **22 as/km**
(oleva pientalo)

Kantatila 404-5:46 (5:86, 5:87), rantaviivaa yht 70m, vapaa 30, vapaata rantaviivaa **43%**, **14 as/km**
(vapaa rantaviiva alavaa peltoa)

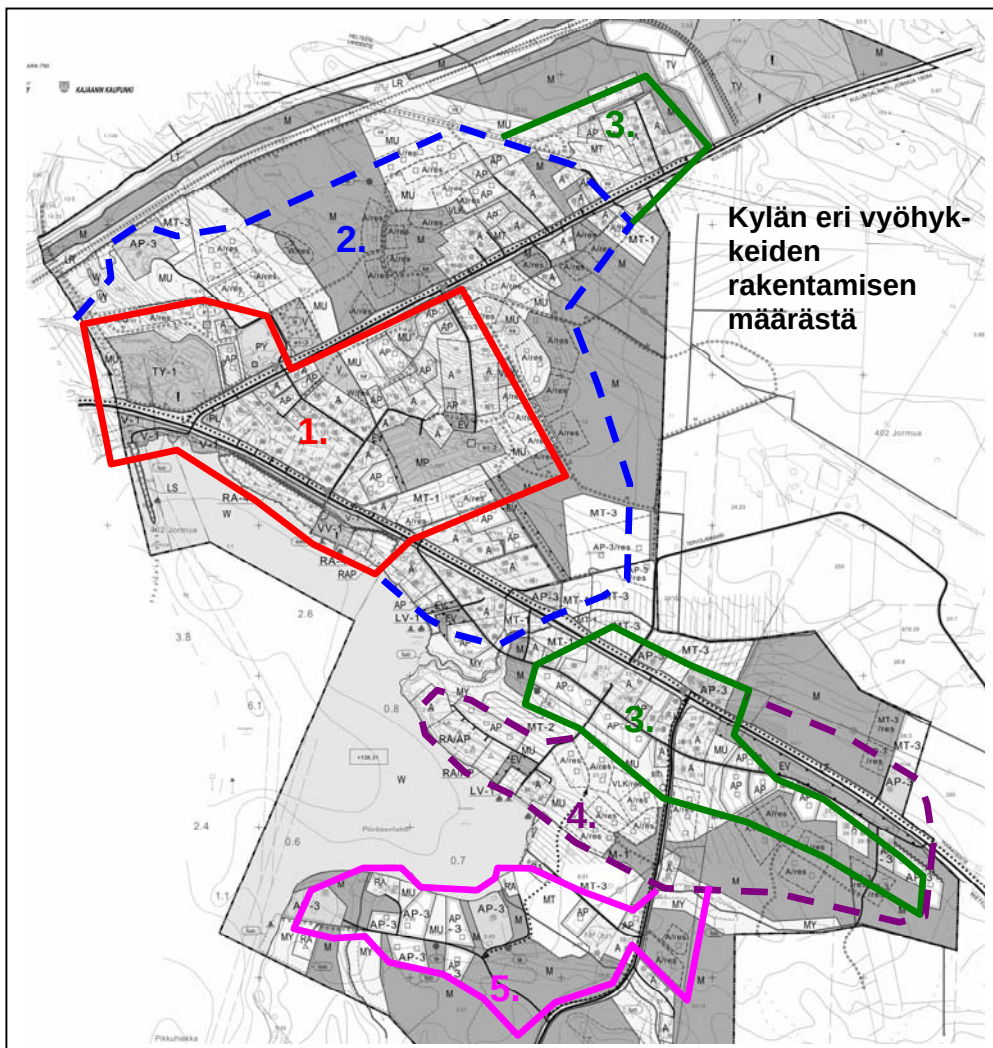
Kantatila 404-3:25 (3:25), rantaviivaa yht 30m, vapaa 0m, vapaata rantaviivaa **0%**, **33 as/km**

Kantatila 404-3:32 (3:32), rantaviivaa yht 40m, vapaa 0m, vapaata rantaviivaa **0%**, **25 as/km**

Kantatila 404-3:26 (3:33, 3:36, 3:45, 3:46), rantaviivaa yht 655m, vapaa 355, rakennettua 300 vapaata rantaviivaa **54%**, **8 as/km**
(60m vapaasta rantaviivasta alavia ja kapeita alle 30 m kaistoja)

Kantatila 404-6:10 (6:31), rantaviivaa yht 230m, ei rantarakentamista, vapaata rantaviivaa **100%**, (osa alavaa peltoa, osa arvokasta rantametsää, jossa lomarakennuspaikka taustalla)

Lisäksi alueella on kaksi tilojen yhteisrantaa. ▲



1. Kyläkeskusta ja siihen liittyvä välittömästi viemäroidäviissä oleva alue rakennetaan tehokkaimmin.
2. Kyläkeskustan tuntumassa olevat alueet, joilla on alle 1 km kouluun otetaan suhteellisen tehokkaasti käyttöön.
3. Alueet, jotka jo ovat suhteellisen tiheästi rakennettuja ja joilla on odotettavissa ongelmia jäteveden käsittelyn suhteen otetaan suhteellisen tehokkaasti käyttöön, niin että samalla tuetaan olevan asutuksen viemärointiähanketta.
4. Edellisen lievealue, jonne voidaan osoittaa lisää asumista.
5. Alue, jonne ei maisemallisesti, kunnallistekniikan korkeiden kustannusten ja puutteellisten kevytliikenneyhteyksien vuoksi tulisi lisätä asutusta, mutta jonne on ollut rakentamispaineita ja myönnetty rakennuslupia. Lisätään hieman rakennuspaikkoja ja varataan mahdollisuus toteuttaa turvallinen, alle 3 km pituinen kevytliikenneyhteys esim. toteutettava viemäriälinjaa pitkin.

Rakennettavista alueista rajataan lisäksi pois muun muassa:

- kosteikot, alavat alueet, veden valumispainanteet, tulva-alueet, puronvarret ja isoimpien ojien varret (jätettävä suojaluetta)
- luonnonympäristön kannalta arvokkaat alueet, (luo-alueet) ja kalliot
- alueet, joilla on mahdollisesti haittoja melusta, tärinästä ja pilaantuneista maa-alueista
- voimalinjan ja varastoalueen lähivyöhyke
- maisemallisesti tärkeät niemenkärjet ja pellot
- jyrkimmät rinteet, erityisesti pohjois-koillisrinteet
- kantatilojen rakentamisesta vapaaksi jätettävät ranta-alueet
- lisäksi erityisesti kauempana kylän keskustasta on pyritty jättämään metsää olevan ja uuden asutuksen väliin.

Tilan käyttöä rakentamiseen suosivat mm. olevat tieyhteydet ja lyhyehkö pyörätieyhteys koululle, sijainti muun rakentamisen lähistöllä ja peitteiset alueet (=metsäalue).

Eri kantatiloilla siis rakentamisen määrä vaihtelee riippuen siitä ovatko ne voimakkaimmin tiivistettävillä ydinalueilla ja minkälaiset alueen ominaisuudet muuten ovat. Tila, jolla on alavia alueita, rantoja ja peltoja sekä luonnonympäristön kannalta tärkeitä elinympäristöjä saa näiden periaatteiden mukaan vähemmän rakennuspaikkoja, kuin metsäisempi tila jolla ei ole alavia rantoja, arvokkaita luonto tai maisema-alueita - vaikka ne sijaitsisivat samalla alueella.

3.2 Yleiskaavan rakenteesta

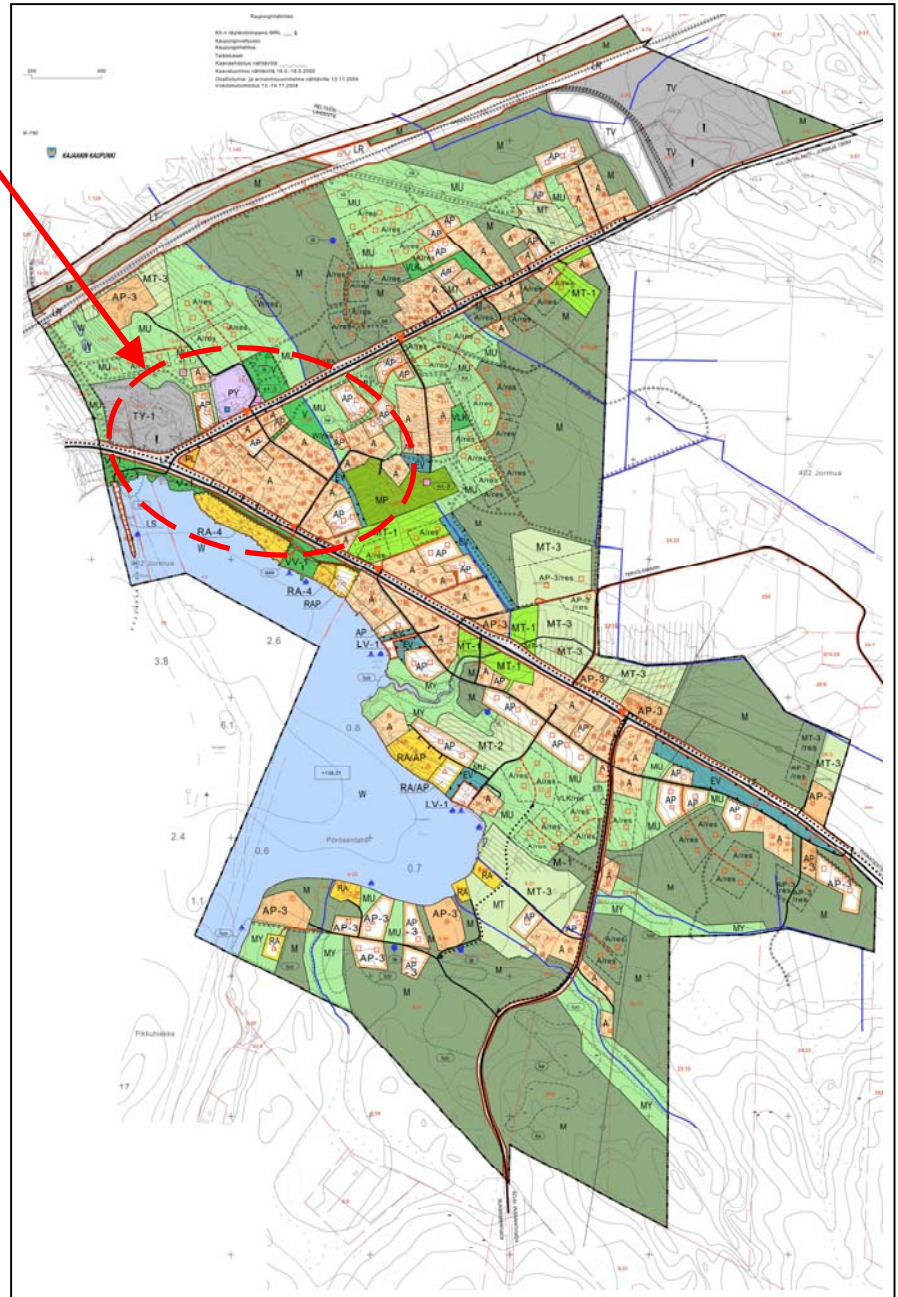
Yleiskaavan rakennetta on tiivistetty alueella, joka on mahdollista liittää suhteellisen edullisesti ilman pumppaamoja nykyiseen yleiseen viemäriin, sekä jo nyt tiiviikhösti rakennetuilla alueilla, joilla on ilmennyt tai odotettavissa ongelmia jätehuollon suhteen. Kaikki uudet alueet tulee kaavamääräyksen mukaan liittää yleiseen viemäriin, samoin kuin olevat rakennukset sitä mukaa kun alueelle rakennetaan viemäri.

Pienennys kaavakartasta.

Kylän keskusta (koulu, kauppa, tihein asuinalue ja pienteollisuus) sijaitsee maanteiden liittymän ympäristössä. Reservialueiden sijainti näkyy paremmin oikeaan mittakaavaan tulostetulta kaavakartalta.

Maaseutukylämäisyyden säilyttämiseksi kylän rakenne väljenee kaavassa keskustasta ulospäin. Kyläkuvallisista ja maisemallisista syistä rakentamista on enemmän peitteisillä alueilla (metsässä) kuin avoimilla pelloilla.

Rakentaminen on jaettu kahteen vaiheeseen, alkuvaiheessa toteutettaviksi suositeltuihin AP-pientalorakennuspaikkoihin (kaavakartalla valkopohjaiset alueet) ja myöhemmin toteutettaviin reservialueisiin A/res (merkitty mustalla katkoviivalla lähiajan käyttötarkoituksmerkinnän päällä). Näin on saatu kaksi vaihetta esitettyä samalla kartalla. Luonnosvaiheen kuulemisen ja kunnallisteknisen suunnittelun myötä jako ensivaiheessa toteutettaviin ja reservialueisiin tarkentui. Koulu, kauppa ja pienteollisuusalue pääteiden risteyksen lähellä on osoitettu nykyisellään ja lähellä sijaitseva saunamökkialue säilyy entisen kaltaisena.



Olevien pientalon rakennuspaikkojen sijainti on osoitettu punaisilla neliöillä ja uudet rakennuspaikat avonaisella neliöllä. Loma-asuntojen rakennuspaikat on osoitettu vastaavasti kolmioilla. Neliöiden ja kolmioiden osoittaman rakennuspaikkojen lukumäärä on sitova, mutta sijainti ohjeellinen. Uusia rakennuspaikkoja on kaiken kaikkiaan 161, joista 64 on ensisijaisesti toteutettavia ja 95 täydentäviä.

Tieverkko säilyy entisellään lukuun ottamatta uusille asuntoryypille tarvittavia pääsyteitä. Kevyen liikenteen verkkoa on mahdollista täydentää Mansikkaniemen suuntaan, kaavassa on annettu kaksi vaihtoehtoista yhteystavoitetta, joista halvempi (lyhyempi) kulkee suunniteltua viemäriinjaa pitkin.



Ote luonnosvaiheen suunnitelmasta keskeiseltä alueelta (maaliskuu 2005).

Jatkosuunnitteluun vaikuttivat mm. kesän 2005 aikana tehdyt maastokäynnit, liito-oravakartoitus, rakentamisen vaiheistaminen ja Talvivaaran kaivoshankkeen eteneminen, joka tulee lisäämään melu- ja värinähaittoja ja vähensi rakennettavia alueita rautatien läheisyydessä.

3.3 Vaihtoehtoista

Yleiskaavan keskeinen tavoite ja lähtökohta on, että nykyinen ja tuleva taajahko asutus saadaan yleisen viemäriin piiriin. Kiinteistökohtaiseen jätevesien keräämiseen tai käsittelyyn perustuvaa väljää vaihtoehtoa ei näistä lähtökohdista ajatellen ollut mielekästä laatia. Käytännössä yleisen viemäriin puuttuminen tarkoittaisi täysin erilaisia mitoitusperusteita ja rakentamisen määrän radikaalia vähentämistä verrattuna yleiseen viemäriintä perustuvaan vaihtoehtoon. Tiivistämissä mahdollisuuksia olisi tällöin lähinnä alueella joka voidaan liittää suoraan nykyiseen yleiseen viemäriin.

Yleiskaavassa rakentaminen on jaettu kahteen vaiheeseen, alkuvaiheeseen toteutettaviin ja myöhemmin toteutettaviin reservialueisiin (/res). Näin esitettiin luonnosvaiheessa tavallaan vaihtoehtoa esitetty samalla kartalla, maksimimallina.

Luonnosvaiheen palautteen pohjalta työstettiin **luonnos 2** ja valmisteluvaiheen kuulemisessa eniten keskustelua herättäneestä osa-alueesta - niin sanotun VR:n mökkirannasta – tehtiin käsivarapiirroksena kolme eri vaihtoehtoa, jotka esiteltiin kaupunginhallitukselle 22.9.

- A) Aluetta käytetään edelleen loma-asunto- ja sauna-alueena, jossa rakentaminen on pienimuotoista ja virkistysalueet säilyvät suurin piirtein ennallaan
- B) Alue varataan lähes kokonaan virkistysalueeksi, ja alueen itäosaan jäisi kaksi loma- tai ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkaa.
- C) Alue muutetaan loma-asuntojen ja asuinpienalojen alueeksi (RA/AP), kuten esillä olleessa luonnoksessa.

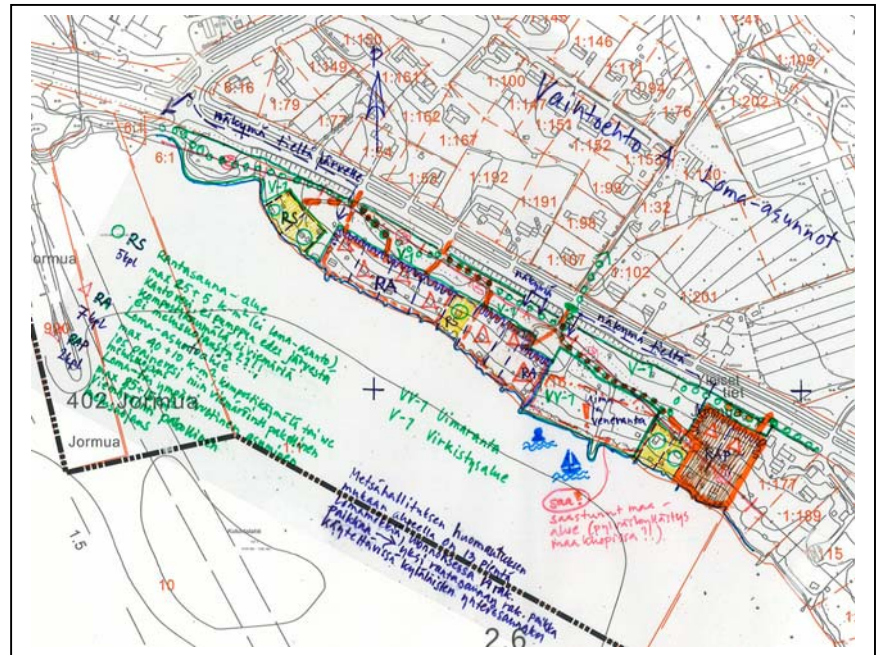
Kaupunginhallitus päätti, että osayleiskaavan valmistelua jatketaan vaihtoehto C:n pohjalta. Yleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä ranta-aluevaihtoehdot nousivat uudelleen esiin ja kaupunginhallitus päätti että ehdotus valmistellaan nähtäville niin, että nykyiset rantasaunat on mahdollista säilyttää, eli vaihtoehdon A pohjalta niin, että alue viemäroidään.

Vaihtoehto A Loma-asunnot

Alueella on 14 pientä loma-mökkiä vuokrapalstoilla.

Vaihtoehtoon jätettiin 14 pientä rakennuspaikkaa, joista kahdelle isoimmalle voi rakentaa joko loma-asunnon tai pienen omakotitalon, seitsemälle 40 k-m2 laajuisen loma-asunnon ja viidelle rantasaunan.

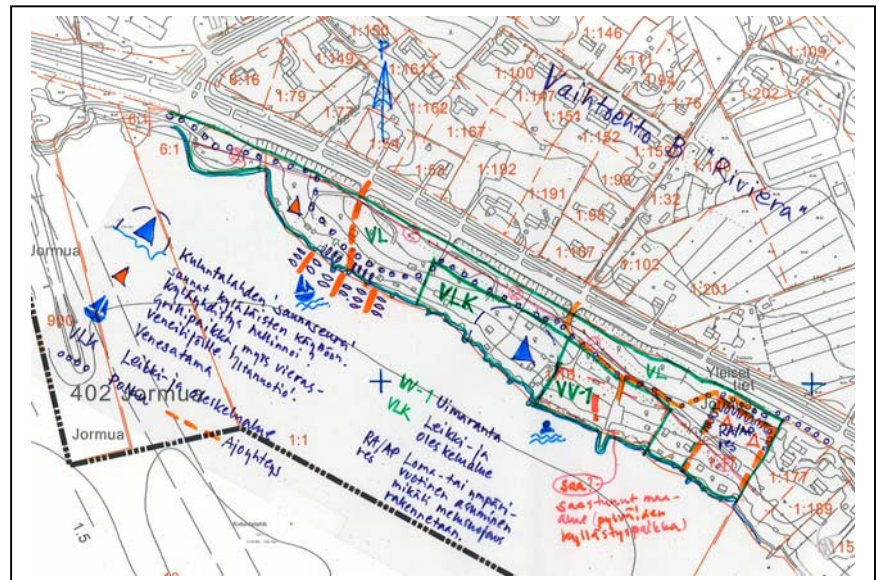
Vuokrapalstat ovat pieniä, rakentamisen kokonaismäärä ei voi kasvaa nykyisestä. Yleiseen viemäriin tulee liittyä ainakin, jos rakennuksessa on vesijohto tai veden pumppaus järvestä.



Vaihtoehto B Virkistys

Alue varataan pääosin yleiseen virkistyskäyttöön Kyläyhdistys rakentaisi mm. venerannan.

Kohdalle, jossa tien ja rannan välinen maakaistale on leveimmillään, varattiin kaksi pientalon rakennuspaikkaa olevaan omakotiasutukseen liittyen. Rakennuspaikat liitettävä yleiseen viemäriin.

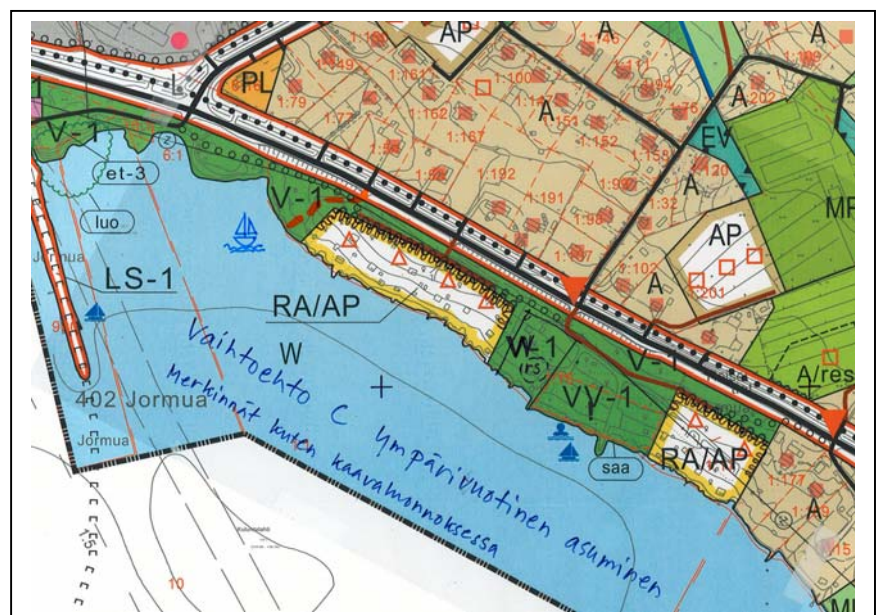


Vaihtoehto C Loma-asuntojen ja asuinpientalojen alue

Rantavyöhykkeellä on kuusi rakennuspaikkaa, jotka voi toteuttaa joko pientaloina ympärivuotiseen asumiseen tai loma-asuntoina. Rakennuspaikat on liitettävä yleiseen viemäriin.

Voimassa olevassa yleiskaavassa on kahdeksan rakennuspaikkaa, joille saa toteuttaa ainoastaan loma-asunnon.

Virkistytymiseen jää hieman enemmän ranta-aluetta kuin nykyisellään.



3.4 Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot

Kaavakartalla olevat rakennetut alueet on merkitty kokonaan värillisinä, uusilla rakennettavilla alueilla pohjaväri on valkoinen ja tunnusväri kiittää alueen reunoilla. Alue, jolla käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa ja joka samalla merkittävästi laajenee nykyisiin rakennuspaikkakokoihin verrattuna, on osoitettu uuden alueen merkinnällä (ns. VR:n rannan itäpään kaksi rakennuspaikkaa).

3.41 Asumiseen varatut alueet ja palvelut sekä loma-asuminen

Kaavaluonnoksessa on ensisijaisesti tiivistetty olevan viemäriverkoston piirissä olevia ja siihen painovoimaisesti viemäroitäviä alueita ja alueita jotka jo nykyisellä rakentamisen määrällä on syytä viemäroidä. Myöhemmin rakennettavaksi tarkoitettut reservialueet sijaitsevat niin, että viemärinti on alkuvaiheessakin mahdollista toteuttaa järkevästi ja vaiheittain. Alueiden käyttöönoton vaiheistaminen on hyvä myös siltä kannalta, että tonttitarjonta pysyy tasaisempana ja teitä rakennetaan vain tarpeen mukaan. Kaavassa on rakennuspaikkojen koon suhteen poikettu alaspäin rakennusjärjestyksen määräyksistä, koska tavoitteena on ollut viemärintin kannattavuuden parantaminen keskeisiä alueita tiivistämällä.

Kyläkeskustan (koulu, kauppa) tuntumassa rakentamisen on tarkoitus olla tiiviimpää kuin laitamilla. Maaseutuhenkisen kyläkuvan säilyttämiseksi rakentamista on osoitettu enemmän metsäalueille kuin pelloille. Peitteiset alueet (metsät) sietävät enemmän rakentamista kuin avoimet pellot tai niityt.

Asumiselle varatut alueet on osoitettu pääsääntöisesti pientalovaltaisina alueina (AP tai AP-3). Kukin rakennuspaikka on osoitettu neliösymbolilla (loma-asunnot kolmiolla), jotka ilmoittavat rakennuspaikkojen määrän. Jo rakennetut alueet on osoitettu asuinalueina (A). Kauppa on lähipalvelujen alueella (PL) ja koulu urheilukenttineen julkisten palveluiden ja hallinnon alueella (PY).

Alueen reunamille, olevien peltöjen tuntumaan on osoitettu muutamia maaseutumaiseen asumiseen tarkoitettuja välijä asuinpaikkoja (AP-3), joilla voi pitää vaikka hevosta tai koiratarhaa, kun maanomistajan rakennuspaikka ja/tai siihen liittyvä maa- ja metsätalousalue on riittävän laaja. Olevia loma-asuntoja voidaan RA/AP -alueilla muuttaa ympärivuotiseen asumiskäyttöön jos kaavassa asetetut ehdot täyttyvät. Oleva VR:n rannan saunamökkialue säilytetään (RA-4), tämän alueen itäpään kaksi rakennuspaikkaa, joita pystytään laajentamaan tielle päin osoitetaan kaavamerkinnällä RAP, joka sallii käyttötarkoituksen muutoksen ja lisärakentamista.

3.42 Arvokkaat alueet ja kohteet

Luonnonympäristö

Kaavakartalla on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) luontokartoituksessa löytyneitä merkittäviä kohteita. Avokallioalueet on osoitettu ka - merkinnällä. Tiedossa olevat lähteet on osoitettu pallosymboleilla.

Kulttuuriympäristö

Kaavakartalla on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena on osoitettu Kuluntalahden koulu. Alueelta löytynyt tervahauta on myös merkitty säilytettäväksi (sth).

3.43 Elinkeinot ja työpaikat

Teollisuusalue ja Kulunnan puutarhan alue on säilytetty entisellään. Kaupungin omistamalle maalle pistoraiten varteen on varattu tilaa varastoalueille.

3.44 Palvelut

Palveluille varatut alueet säilyvät. Olevalla teollisuusalueella (TY) voidaan kaavan mukaan osoittaa myös palveluita.

3.45 Virkistysalueet, reitit ja viheryhteudet

Kylän tärkeintä ulkoilumaastoa ovat lähimetsät. Ulkoilureittejä täydentävät kevyen liikenteen reitit teiden varsilla. Kaavassa osoitetaan latuyhteudet ja muut ohjeelliset ulkoilureitit koulun sekä kyläkeskustan suunnasta metsäalueille. Olevat reitit (ulkoilureitit, ladut, metsätiet, moottorikelkkaurat) on otettu huomioon. Kyläkeskustan uimaranta (VV) ja tilojen yhteiset venerannat on osoitettu entisille paikoilleen ja jokaisen kantatilan maalle on osoitettu rakentamisesta vapaata rantaa. Kaavakartalla on osoitettu symbolein uimarannat ja venevalkamat sekä oleva laavu.

Suhteellisen tiheästi rakennettuun kyläkeskustaan liittyvät viheralueet on merkitty alueiksi (V) tai (VLK), joista jälkimmäisiä on ajateltu kyläläisten ja lähiasukkaiden – erityisesti lasten - kohtaamispaikoiksi.

3.46 Maa- ja metsätalousalueet sekä vesialueet

Viljelyssä olevat pellot on osoitettu MT-1 -alueina. Kulunnan puutarhan alue on puutarha ja kasvihuonealuetta (MP). MT-3 -alueet sijaitsevat maaseutumaiseen asumiseen varattujen rakennuspaikkojen tuntumassa ja ovat yleensä entisiä pelloja tai paikoin hakkualueita, joita voidaan kunnostaa laidunkäyttöön.

Suurin osa maa- ja metsätalousalueista on osoitettu merkinnällä M – maa- ja metsätalousvaltainen alue. Tärkeiden luontokohteiden (purot, arvokas rantametsä) ympäristöt on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueet, joiden lähellä jo on tai tulee olemaan paljon kulkijoita (koulun ympäristö, olevan ladun ympäristö, uusien, voimakkaimmin rakennettavien kasvialueiden välit) on osoitettu merkinnällä MU, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Laajenemis- ja reservialueiden välissä on ojitettuja soita, joita rakentamisen myötä on tarpeen kuivattaa. Näille alueille on osoitettu W-1 merkinnällä rajaukseltaan ohjeellisia maisemalampia, jotka tehostavat kuivatusta. Lammet on tarkoitus toteuttaa vain siinä tapauksessa, että alueet rakennetaan.

3.47 Liikenne ja erityisalueet

Yleiskaava-alueen liikenneverkko pysyy pääosin entisellään. Uusien tonttien myötä luonnollisesti rakennetaan tonttiteitä tai pääsyteitä. Jos Mansikkaniemen suunnalle tulee uutta rakentamista, on tarpeen parantaa kevytliikenneyhteyksiä. Yhteystarpeelle on esitetty kaksi vaihtoehtoa, joko maantien varteen tai alueen sisäisenä kaavailtua viemäriinjaa pitkin, mikä on huomattavasti lyhyempi ja halvempi toteuttaa.

Rautatieliikenne tulee kasvamaan TEN-verkoston kehittämisen ja sähköistyksen myötä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on Talvivaaran kaivoshanke edennyt suotuisasti. Hankkeen toteutuminen tarkoittaa että raskas malmijunaliikenne tulee selkeästi lisääntymään myös Kuluntalahden kylän länsipuolella sijaitsevalla rautatiellä ja melu tai värinähäiriöt lisääntymään.

Kaavakartalla on osoitettu merkittävimmät sähkölinjat, mm. 110 kV:n voimalinja ja 20 kV:n linjat. Kaapeloitavia linjoja ei esitetä.

3.48 Kunnallistekninen yleissuunnittelu

Kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa koskeva selostus, kustannusarvio ja kartta on laadittu erillisinä asiakirjoina ja asetetaan nähtäville saman aikaisesti osayleiskaavaehdotuksen kanssa.

3.5 Kaavan vaikutusten arviointi

Yleisiä näkökohtia vaikutusten arvioinnista

Kaavaa laadittaessa arvioidaan merkittävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset siltä osin ja alueelta, johon kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavoitustyön kuluessa arvioidaan miten hyvin ympäristön todetut arvot ja hyvät ominaisuudet säilyvät, miten alueen suunnittelulle asetetut tavoitteet toteutuvat ja mitä ongelmia saattaa ilmetä.

Kaavan toteuttamisen vaikutuksia kuvataan sanallisesti ja verrataan nykytilaan tai nykytilan kehittymiseen, jos osayleiskaavaa ja kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa ei laadittaisi ja vanhat yleiskaavat jäisivät voimaan. Myös positiiviset vaikutukset tuodaan esiin. Arviointitekstissä plusmerkki (+) kuvaa myönteistä vaikutusta, miinusmerkki (-) kuvaa kielteistä tai haitallista vaikutusta ja nolla (0) kuvaa tilannetta, jossa hankkeella ei ole odotettavissa merkittävää vaikutusta. Kysymysmerkki (?) kuvaa tilannetta, jossa ei tiedetä hankkeen aiheuttaman vaikutuksen laatua. Arvioinnissa esitetään lisäksi mahdollisuuksia ehkäistä tai lieventää havaittuja haitallisia vaikutuksia ja ongelmia.

Tärkeitä arvioitavia tekijöitä ovat mm. yhdyskuntarakenne, asuinympäristön viihtyisyys, palveluiden saavutettavuus, ympäristön terveellisyys ja turvallisuus, luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen, liikenteen sujuvuus ja liikkumisen tasa-arvoisuus, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden säilyminen, kauniiden näkymien säilyminen ja rakennetun ympäristön laatu. Myös kestävän kehityksen edistäminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen tavoite.

Sosiaaliset vaikutukset liittyvät mm. eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin, asuinympäristön laatuun ja asumismuotoon, virkistysmahdollisuuksien riittävyyteen, palvelujen olemassaoloon, ja saavutettavuuteen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen, toimeentulomahdollisuuksiin sekä terveellisyteen ja turvallisuuteen.

Kaavan keskeisiä tavoitteita jotka tulee huomioida arvioinnissa

- monipuolistaa tonttitarjontaa Kajaanissa niin, että yhdyskuntatekninen huolto ja palvelut saadaan toteutumaan haja-asutusratkaisuja varmemmin ja edullisemmin
- pyritään tukemaan viemäroinnin laajentamista nykyisin tiheähkösti rakennetuille alueille
- suojella vesistöä rehevöitymiseltä ja maaperää likaantumiselta. Huolehtia yhdyskuntatekniikan toimivuudesta niin, että saadaan oleva ja uusi asutus yleisen viemäroinnin piiriin.
- tutkia kylän keskustan tiivistämismahdollisuuksia nykyisen viemäriin piirissä olevalla alueella
- hyvä asuinympäristön laatu
- viihtyisä, terveellinen ja turvallinen ympäristö
- mahdollistaa 'ekotehokas elämänmuoto'
- edistää virkistäytymistä luonnossa ja turvata monipuoliset liikkumismahdollisuudet
- säilyttää jokaisella kantatilalla rakentamisesta vapaata rantaa
- edistää mahdollisuuksien mukaan myös kaavoituksen keinoin yhteisöllisyyttä ja kyläläisten yhteistoimintaa niin, että myös uudet asukkaat kotiutuvat
- säilyttää kylän maaseutumaisuus, omaleimaisuus ja nykyiset parhaat puolet
- korostaa maisemaelementtejä ja maiseman kohokohtia sekä avata ja säilyttää kauniita näkymiä vesistöön ja vaaramaisemaan
- säilyttää havaitut ympäristöarvot, mm. luonnonarvoiltaan tärkeät kohteet, sekä vaalia kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja

Yleiskaavan toteutumisen ja nykytilanteen säilymisvaihtoehdon vaikutukset aihepiireittäin

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja elämisen laatuun, sosiaaliset vaikutukset

Väestöryhmien elinolot ja toimintamahdollisuudet jos uusi yleiskaava toteutuu

Sosiaaliset vaikutukset liittyvät moniin tekijöihin - mm. joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten parantaminen ja nykyisten palvelujen turvaaminen vaikuttavat huomattavasti eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin ja liikkumisen tasa-arvoisuuteen. Yleiskaava antaa reilusti uusia rakentamismahdollisuuksia erityisesti kylän ydinalueella, joten myös uusien asukkaiden elinolot tulee ottaa huomioon.

Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen pohjalta voidaan myöntää suoraan rakennusluvat – edellyttäen, että rakentamisen ehdoksi asetettu yleinen viemäri saadaan. Tämä selkiyttää tilannetta maanomistajan kannalta ja helpottaa myös rakennustarkastustoimintaa (+). Rakennettavat alueet ovat myös naapureiden ja muiden kyläläisten tiedossa, joten rakennushankkeet eivät tule yllätyksenä ja ristiriitojen määrä vähenee (+). Yleiskaavan toteuttamisen ehtona on yleisen viemärin rakentaminen (?).

Yleiskaava antaa kajaanilaisille mahdollisuuksia myös maaseutumaiseen asumiseen (+). Virkistysmahdollisuudet kylällä liittyvät toisaalta kyläkoulun tarjoamiin mahdollisuuksiin ja toisaalta mahdollisuuteen liikkua luonnossa (ulkoilu ja luonnon kokeminen, hiihto, marjastus, jne) ja päästä rantaan ja vesille (uimaan ja rannalle pääsy, mahdollisuus saada venepaikka, päästä rannalle onkimaan, mahdollisuus venepaikkaan jne). Yleiskaavan myötä rakennetut alueet laajenevat ja luonnonympäristö vähenee, mutta toisaalta yleiskaavan mukaisella rakentamisella ei ole tukittu kulkumahdollisuuksia metsämaastoon ja pääsy rantaan on turvattu, joten vaikutus lienee vähäinen (0?).

Kaavalla osoitetuilla rakennuspaikoilla lisätään kylän asukasmäärää ja pystytetään tukemaan olevien palveluiden – koulun, kaupan ja joukkoliikenteen - säilymistä (+). Koulupalvelujen säilyminen on kuitenkin enemmän kiinni Kajaanin kaupungin palvelustrategioista ja kustannuksista (?). Kaupan säilymiseen vaikuttaa merkittävästi se, käyttävätkö kyläläiset ja Vuokattiin menevät matkailijat kaupan palveluita (?).

Osayleiskaavan toteuttaminen Kulunnan Veden ja tiekuntien toimesta vaatii kyläläisiltä tahtoa ja kykyä yhteistoimintaan, sillä uusi asutus aiheuttaa myös ympäristön, toiminnallisten tarpeiden ja sosiaalisten suhteiden muutoksia (?). Epävarmuustekijänä on mm. miten uudet asukkaat otetaan vastaan ja miten he sopeutuvat kylälle (?). Jos kylälle saadaan tasaisesti myös nuoria asukkaita, on mahdollista saada tarvittaessa naapuriapua ja pitää kyläyhteisö vireänä (+).

Erilliskysymyksenä yleiskaavassa on ns. VR:n (Metsähallituksen) ranta, jossa on lyhyihin - nykykäytännössä vuoden mittaisiin - maanvuokrasopimuksiin pohjautuen rakennettu 14 pientä ja varustukseltaan vaatimatonta lomamökkiä tai rantasaunaa.

Alueelta on aikoinaan vuokrattu silloisille VR:n työntekijöille pieniä saunamökkipalstoja. Osa vuokrasuhteista on alueen vuokralaisten huomautusten mukaan alkanut jo 1961. Kaupunginhallitus päätti 20.12.2005, että kaavalla mahdollistetaan nykyisten saunamökkien säilyminen. Alueen rakentamistapa ja rakennuspaikkojen koko ei vastanne nykyajan loma-asuntoalueille ja niiden vesihuollolle asetettuihin vaatimuksiin. Ratkaisu on nykyisten vuokralaisten toiveiden mukainen (+), ja säilyttää mahdollisesti alueen nykyistä 60-luvun ilmettä (?+). Alueella saattaa jatkossa ilmetä lisäsunnittelua vaativia muutostarpeita sukupolven vaihdoksesta johtuen (?).

Väestöryhmien elinolot ja toimintamahdollisuudet ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Jos yleiskaavaa ei laadittaisi tämä tarkoittaisi, että tulevaisuudessa asuinrakentamismahdollisuudet Kuluntalahden kyläalueella olisivat merkittävästi vähäisemmät ja epävarmemmat kuin uudella yleiskaavalla ratkaistuna (-). Uusia ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja voisi tulla vain haja-asutustyyppisinä vähintään viidentuhannen neliön rakennuspaikalle Kuluntalahden osayleiskaavan MA1- alueelle. On kyseenalaista voiko rakennuspaikkoja lisätä kovinkaan monta niin, että haja-asutuksen kriteerit täytyvät. (?)

Uusien rakennuspaikkojen puute vaikuttaisi haitallisesti palveluiden turvaamiseen (-?) ja kunnallistekniikan järjestämismahdollisuuksiin (-). Uusia nuoria asukkaita saataisiin kylälle tulevaisuudessa huomattavasti vähemmän kuin uuden yleiskaavan kautta, mikä vaikuttaa ikärakenteeseen ja kylän vireyteen (-).

Nuasjärven osayleiskaavan alueella - eli Vuokatintien, Korvanniementien, Eteläojantien ja rannan rajaamalla alueella - jäisi voimaan kyseinen oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja sen mukaiset rakennuspaikat. Rakentamisesta vapaata rantaa jäisi keskimäärin enemmän kuin nyt laadittavalla yleiskaavalla (+). Niin sanotun VR:n rannan kohdalla voimassa olevan kaavan toteuttaminen kuitenkin vähentäisi yleisessä käytössä olevaa rantaa, eikä mahdollistaisi esimerkiksi soutuvenepaikkojen lisäämistä (-).

Maanteiden pohjois- ja itäpuolilla maankäytön pohjaksi jäisi voimaan Kuluntalahden osayleiskaava. Suoraan Nuasjärven osayleiskaavan pohjalta voisi myöntää vain Mansikkaniemessä yhden toteutumattoman loma-asunnon rakennusluvan ja ns. "VR:n mökkirannan" alueella loma-asunnon rakennusluvut kahdeksalle loma-asunnolle. Tämä tarkoittaisi käytännössä nykyisten mökkien korvaamista uusilla, koska voimassa oleva kaava on rakennuspaikkojen lukumäärän osalta ristiriidassa nykytilan kanssa, eikä kaavaa ei ole pystytty toteuttamaan. Rakennuspaikkoja ei ole osoittanut kaikille vuokrapalstalaisille (-?).

Voimassa olevaa yleiskaavaa tehokkaampaan rakentamiseen olisi vain erittäin vähäiset mahdollisuudet (?).

Asuin- ja työympäristön viihtyisyys jos yleiskaava toteutuu

Asukkaita ja rakentamista tulee reilusti lisää, minkä nykyiset asukkaat saattavat kokea häiritseväksi nykytilanteeseen verrattuna (-?). Rakentaminen tapahtunee useiden vuosien aikana vaiheittain, mikä lieventää muutosta. Rakentaminen kuitenkin vähentää luonnonmukaisen ulkoiluun käytetyn metsän määrää nykyisen asutuksen lähellä (-).

Osayleiskaavassa on viihtyisyyden turvaamiseksi jätetty uusille alueille rakentamisesta vapaita alueita ja näkymiä myös rantavyöhykkeelle, ja osoitettu sisäisiä kulkuyhteyksiä (+). Ulkoilureitteinä käytetään paljon olevia metsäpolkuja ja vähäliikenteisiä liityntäteitä (+). Koulun viereinen virkistysalue ja nykyinen uimaranta säilyvät, ja ovat tilojen yhteisrannat säilyvät (+). Metsähallituksen omistamalle kylän keskeiselle rannalle on mahdollisuus tehdä pieni veneranta ja muita yhteisoleskeluun liittyviä rakenteita (+). Jokaisella kantatilalla on säilytetty myös rakentamatonta rantaa (+), vaikkakin sen määrä joillakin kantatiloilla on jäänyt hyvin pieneksi (-). Metsähallituksen ranta-alueella (entinen VR:n alue) on mahdollista säilyttää nykyiset pienet saunamökit ja rannan syvimmällä osalla on mahdollista myöhemmin muuttaa kaksi saunamökki-rakennuspaikkaa pieniksi omakotitaloiksi. Pienet saunamökit on mahdollista uusia ja rakentaa kauemmas rannasta, joten alue vähitellen muuttuu. Rakentamisen määrää on kuitenkin rajoitettu nykyisen kaltaiseksi, joten alueen luonteen ei pitäisi kovin paljon muuttua (?). Kyseinen alue on edellytetty viemäroitaviksi seuraavan rakennuslupaa vaativan rakennustoimenpiteen yhteydessä ja kuitenkin viimeistään vuonna 2010. Viemäroinnin toteutuminen saunamökkirakennuspaikoilla on kuitenkin hieman epävarmaa, koska viemäriin liittyminen maksaa suhteellisen paljon verrattuna rakennusten arvoon (-?). Viemäroinnin toteutumista voi tällä alueella edesauttaa, jos myös Metsähallitus tulevissa vuokra- tai kauppaehdoissaan edellyttää viemäriin liittymistä.

Asuin- ja työympäristön viihtyisyys ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Ilman uutta yleiskaavaa - ja sen myötä tapahtuvaa viemäröidyn alueen laajentamista - jää rakentamisen määrä huomattavasti vähäisemmäksi kuin uudella yleiskaavalla. Myös asuinympäristön muutokset jäävät näin pienemmiksi ja luonnonmukaista metsätalousmaata säilyy enemmän, mitä nykyiset asukkaat luultavasti pitävät hyvänä (+).

Yleiskaava-alueelle jää runsaahkosti rakentamisesta vapaata rantaa erityisesti yksityismaalle (+). Uimarannan alue jää voimassa olevien yleiskaavojen toteutuessa nykytilannetta ja myös uudessa kaavassa ehdotettua huomattavasti kapeammaksi (-). Entisellä VR:n ranta-alueella voimaan jäävää rantakaavaa ei ole pystytty toteuttamaan, koska alueelle on osoitettu sen nykyisestä luonteesta poikkeavia tavanomaisia loma-asuntoja vähemmän kuin nykyisiä pieniä saunamökkejä. Rantamökit saattaisivat jäädä tässä epävarmassa tilanteessa huoltamatta, jolloin alue ränsistyisi (-)

Jo nykyinen asutus aiheuttaa ympäristöhaittoja ja rehevöittää pintavesiä. Voimassa olevat yleiskaavat eivät tue yleisen viemäröinnin laajentamista, joten todetut ympäristöhaitat tulevat jatkossa pahenemaan ja vaarantamaan ympäristön viihtyisyyttä (-).

Terveellisyys ja turvallisuus jos yleiskaava toteutuu

Mansikkaniemen suunnalta ei ole olemassa erillistä kevyen liikenteen yhteyttä, vaan jalan-kulkijat ja pyöräilijät (lapset) joutuvat kulkiessaan käyttämään Korvanniementietä (-). Osalta Mansikkaniemen rakennuspaikoista matka koululle on yli kolme kilometriä, mikä saattaa merkitä, että vanhemmat kuljettavat autolla lapsia harrastuksiin ja myös kouluun, jos kaupunki ei järjestä koululaiskyytiä (-).

Kevyen liikenteen yhteyksien parantamiseksi esitetään vaihtoehtoja ja yhteyksien turvallisuutta pyritään parantamaan mm. osoittamalla kevyen liikenteen yhteystarvevaihtoehdot Mansikkaniemen suunnasta (+). Yhteyksien toteutuminen on kuitenkin epävarmaa ja vaatii kylälaisten yhteistyötä ja talkoohenkeä, koska käytännössä valtion tai kaupungin rahoitusta ei kovin paljon saatane kohteelle, jossa liikenne- ja asukasmäärät ovat näin vähäiset (-?). Kylälaisten kannattaa kuitenkin kysyä suunnitteluapua ja rahoitusta Tiehallinnolta ja/tai kaupungilta.

Hyvät kevytliikenneyhteydet vähentävät henkilöauton käyttöä lyhyillä asiointimatkoilla. Uudet asuinpaikat on pyritty osoittamaan niin, että niillä ei olisi odotettavissa häiriötä liikenteen melusta. Rautatien puolella uutta rakentamista ei RHK:n lausunnon johdosta ole osoitettu yhtä lähelle rataa kuin luonnosvaiheessa, joten tärinä- ja meluhaittoja ei pitäisi ilmetä (0).

Kaupunki ei ole teettänyt maastomalliin ja tarkempiin liikenne-ennusteisiin perustuvia melulaskelmia tai -malleja, joten tarkkaa aluetta, jolla haittoja saattaa ilmetä ei tiedetä (0?). Olevaa asumista ja loma-asumista on luultavasti jonkin verran tieliikenteen melualueella (-?). Niin sanottu VR:n ranta on lähimpänä tietä ja siellä saattaa olla haittaa liikennemelusta (-). Kaavamerkinnoissa ja määräyksissä on rakentamiseen ryhtyvä kuitenkin velvoitettu selvittämään meluasiat ja ottamaan ne huomioon rakentamisessa ja pihatilojen suojaamisessa liikennemelulta (+).

Uusien rakennettavien alueiden käyttöönotto edellyttää niiden liittämistä yleiseen viemäriin, mikä parantaa hygieenisyyttä (+). Viemäröinti vähentää myös merkittävästi hajuhaittoja suhteellisen tiiviisti rakennetulla kyläalueella (+). Jos kaava tai vesihuollon yleissuunnitelma ei toteudu, ei edellä mainittuja ympäristöhaittoja saada korjattua (?).

Myös niin sanottu VR:n rannalla kaavassa on edellytetty alueen liittämistä yleiseen viemäriin tiettyyn ajankohtaan mennessä ja jo aiemminkin luvanvaraisiin rakennustoimenpiteisiin ryhdyttäessä (+). Tämä on nykyisen rakennuskannan arvoon nähden merkittävä kustannus ja saattaa olla epävarmaa toteutuuko tämän alueen viemäröinti ajatellulla aikataululla (?). Tällä ranta-alueella on myös mahdollisesti pilaantunutta maata nykyisen uimarannan kohdalla ja mahdollisesti myös yhdellä nykyisin yksityiseen saunamökkikäyttöön vuokratulla palstalla. Aikoinaan Posti- ja lennätinhallituksen käyttöön vuokratulla alueella on suullisen tiedon mukaan kyllästetty puhelinpylväitä maakuopissa (-?). Kyseisen vuokra-alueen kartta ei ole riittävän

tarkka eikä toiminnasta ole riittävästi tietoja ongelmakohtien määrittelymiseksi. On suositeltavaa, että nykyinen maanomistaja Metsähallitus tutkituttaa maanäytteen ennen rakennuspaikkojen uudelleen vuokrausta tai myyntiä.

Terveellisyys ja turvallisuus ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Kevyen liikenteen ja ulkoilureittien parantamismahdollisuuksia ei osoiteta yleiskaavalla, vaan ne pitäisi hoitaa erillisillä reittisuunnitelmilla, joiden toteutuminen on paljon epävarmempaa (-). Toisaalta Mansikkaniemen suuntaan tai Korvanniementien varteen ei myöskään osoiteta uusia rakennuspaikkojakaan, joten tältä suunnalta kouluun kulkevien koululaisten määrä ei merkittävästi kasva (+).

Olevaa asumista on luultavasti jonkin verran melualueella. Niin sanotulla VR:n rannalla säilyvät voimassa olevan yleiskaavan mukaiset kahdeksan loma-asuntojen rakennuspaikkaa, jotka ulottuvat selkeästi melualueelle (-). Meluhaittojen selvittäminen ja huomioon ottaminen rakentamisessa jäänee heikommalle pohjalle – toisaalta ei ole kyse ympärivuotisesta rakentamisesta (-?).

*Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole edellytetty, että uudet rakennuspaikat liitetään yleiseen viemäriin, joten hajuhaitat ja hygieniaongelmat tulevat luultavasti nykytilavaihtoehdossa jatku-
maan (-).*

Niin sanotulla VR:n ranta-alueella on mahdollisesti pilaantunutta maata nykyisen uimarannan kohdalla ja mahdollisesti myös yhdellä nykyisin yksityiseen saunamökkikäyttöön vuokratulla palstalla. Aikoinaan Posti- ja lennätinhallituksen käyttöön vuokratulla alueella on suullisen tiedon mukaan kyllästetty puhelinpylväitä maakuopissa. Voimassa olevassa yleiskaavassa kyseistä aluetta on nykyistä laajemminkin osoitettu loma-asumiseen (-?). Kyseisen vuokra-alueen kartta ei ole riittävän tarkka eikä toiminnasta ole riittävästi tietoja ongelmakohtien määrittelymiseksi. On suositeltavaa, että nykyinen maanomistaja Metsähallitus tutkituttaa maanäytteen ennen rakennuspaikkojen uudelleen vuokrausta tai myyntiä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Maa- ja kallioperä jos yleiskaava toteutuu

Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet on tuotu kaavakartalla esiin ja tiedoksi maanomistajille ja muille osallisille, eikä alueille ole osoitettu uusia asuinpaikkoja (+). (Katso tarkemmin kohta 'Terveellisyys ja turvallisuus'.)

Yleiskaavan tavoitteena ja toteuttamisen ehtona on yleisen viemärin järjestäminen nykyiselle asutukselle, mikä vähentää jätevesipäästöjä maaperään (+). Suunnittelualueella on monella paikalla kalliota lähellä maan pintaa. Nämä alueet on yleiskaavassa pyritty säilyttämään rakentamattomina (+). Kaavoituksen yhteydessä ei ole ollut mahdollista tehdä tarkkoja maaperätutkimuksia, rakennettavillekin alueille saattaa sattua paitsi kalliota, myös suota (?).

Maa- ja kallioperä ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita on Nuasjärven osayleiskaavassa osoitettu lomarakentamiseen (-). Katso myös kohta 'Terveellisyys ja turvallisuus'.

Yleistä viemäriä tuskin järjestetään kovin laajalti vain nykyiselle asutukselle, mikä merkitsee, että jätevesipäästöt maaperään eivät vähene ja haitat saattavat lisääntyä (-?). Suunnittelualueella on monella paikalla kalliota lähellä maan pintaa. Rakennuslupia saatetaan myöntää haja-asutustyyppisesti AP tai MA1 -alueiden kallioisille tai hyvin pehmeille ja märille kohdille (-?).

Pinta- ja pohjavedet jos yleiskaava toteutuu

Suunnittelualueella ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita, mutta tiedossa on neljä lähdettä. Lähteiden ympäristöt on kaavamääräyksellä esitetty säilytettäväksi, eikä niiden ympäristössä saa suorittaa maisemaa muuttavia toimenpiteitä ilman maisematyölupaa (+).

Suunnittelualueella on ilmennyt sade- ja sulamisvesien aiheuttamia ongelmia ojien varrella. Luonnolliset pintavesiuomat ja valtaojat on otettu huomioon ja niiden ympäristöön on mahdollisuuksien mukaan varattu suojaviher- tai maa- ja metsätalousaluetta, joilla varmistetaan ojan perkaushmahdollisuus ja rakentamisen suojaetäisyys (+). Nuasjärven rantavyöhykettä koskien on annettu määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta (+).

Pinta- ja pohjavedet ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Suunnittelualueella tiedossa olevista neljästä lähteestä on Nuasjärven voimassa olevassa Nuasjärven yleiskaavassa havaittu ja säilytettäväksi esitetty vain yksi, merkinnällä MY-kp. Voimassa olevat kaavat eivät suojele toista Pörösenlahden eteläpuolen lähdettä. Kahden muun lähteen lähialueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joten ne voivat säilyä. (0?)

Suunnittelualueella ilmenneet sade- ja sulamisvesien aiheuttamat ongelmat säilyvät entisellään (0). Nuasjärven rantavyöhykettä koskien on voimassa olevassa kaavassa annettu määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta (+).

Ilma ja ilmasto jos yleiskaava toteutuu

VR:n rannalla säilytetään nykyisen kaltainen rantamökkialue. Alueella on vähäinen lisärakentaminen mahdollista, lisäksi puita joudutaan kaatamaan tulevien viemäreiden kohdalla, mikä saattaa lisätä tuulisuutta (-?). Viemärointi on suunniteltu tehtäväksi niin, että kunkin kiinteistön jätevedet pumpataan kiinteistökohtaisesti olevan sähkölinjan viereen rakennettavaan viemäriin ja edelleen tien ali nykyiseen viemäriverkkoon, jolloin vaikutus puustoon ja tuulisuuteen lienee vähäinen (0?).

Uudet rakennuspaikat on pääosin sijoitettu ja suunnattu pienilmaston kannalta otollisen ilman-suuntaan (+). Kyläkeskustan tuntumassa olevalla 'Hovimäellä' pääosa uusista rakennuspaikoista on mäen länsi-kaakkoisrinteellä, mutta noin ¼ tarvittavan uudentien varressa suuntautuu itään, joten ne eivät ole yhtä lämpimiä kuin muut. Rinne ei näiden rakennuspaikkojen kohdalla kuitenkaan ole jyrkkä ja suuret tontit antavat mahdollisuuden sijoittaa rakennus pihan muodostamisen kannalta hyvin, joten vaikutus ei liene merkittävä (0?).

Ilma ja ilmasto ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

VR:n rannalla on voimassa olevan kaavan mukaan rakennusmahdollisuus kahdeksalle loma-asunnolle. Voimassa olevassa kaavassa ei ole otettu huomioon nykyisten rakennuspaikkojen rajoja, vaan on oletettu, että tonttijako muuttuu. Rakentamista tulisi muullekin kohdalle kuin nykyisten rakennusten paikalle, jolloin joudutaan kaatamaan puita rakennusten paikalta, mikä saattaa lisätä tuulisuutta tällä kohdalla (-?). Rakennuspaikkojen viemärointi on mahdollista tehdä niin, että jätevedet pumpataan kiinteistökohtaisesti olevan sähkölinjan viereen rakennettavaan viemäriin ja edelleen tien ali nykyiseen viemäriverkkoon, jolloin vaikutus puustoon ja tuulisuuteen lienee vähäinen. (0?) Viemäroinnin toteutuminen on epävarma, koska sitä ei voimassa olevassa kaavassa ole edellytetty (0?).

Voimassa oleva kaava mahdollistaa osalla alueesta rakentamisen mäkien pohjois- ja koillisrinteille. Omakotirakennuspaikkojen koon tulee kuitenkin olla vähintään 5000 m², rakennuspaikkoja ei ole paljon ja rakennukset pystyisi sijoittamaan niin, että pihat aukeavat aurinkoiseen suuntaan (0?).

Vaikutukset luontokohteisiin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Jos yleiskaava toteutuu

Merkittävät luonnonympäristökokonaisuudet on osoitettu kaavakartalla, eikä niillä saa suorittaa maisemaa muuttavia toimenpiteitä ilman maisematyölupaa (+). Kasvi- ja eläinlajien tärkeät elinympäristöt, mm. havaitut liito-oravan elinalueet jätettiin rakentamisen ulkopuolelle (+). Rakentamisen myötä luonnonympäristö vähenee (-). Viljelyssä olevia peltoja voidaan pitää luonnonvarana ja niiden reunapuusto lisää kulttuurivaikutteisen luonnon monimuotoisuutta. Osa peltoja otetaan asumiskäyttöön, jolloin reunavyöhykkeet muuttuvat ja muotoutuvat ajan kuluessa uudestaan (?).

Yleiskaavan peruslähtökohtana on, että kaikki uusi asutus tulee liittää heti alusta alkaen yleiseen viemäriin ja myös oleva asutus liitetään yleiseen viemäriin sitä mukaan kun viemäri alueelle tulee. Vesistöjä uhkaa viemäröimätön asutus ja peltujen tai metsien lannoitus. Vesistön (purojen ja järven) suojelu paranee kun olevat ja uudet alueet viemäröidään (+).

Jos nykytilan kehittyy ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Uutta rakentamista tulee huomattavasti vähemmän, joten luonnonmukaista ympäristöä säilyy enemmän (+). Nuasjärven osayleiskaavassa peltalueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle (+). Kuluntalahden osayleiskaavassa kyläkeskustaa väljentävät pikku pellot ovat MA1-aluetta mikä mahdollistaa vain haja-asutustyyppisen rakentamisen, joten peltoa saattaa säilyä (-?).

Vesistöjä uhkaa viemäröimätön asutus ja peltujen tai metsien lannoitus (-).

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Jos yleiskaava toteutuu

Maakuntakaavaluonnoksessa kylä on esitetty symbolilla **a**, mikä tarkoittaa taajaman alakeskusta, jossa on peruspalvelut. Kylä on niin lähellä kaupungin keskustaa (n. 10 km), että mikäli esimerkiksi koulupalvelut kylältä loppuisivat, voidaan ne suhteellisen hyvin korvata Kajaanin keskustan palveluilla. Kaavan toteuttaminen ei siis vaikuta negatiivisesti alue- ja yhdyskuntarakenteeseen (0), mutta saattaa kyllä lisätä kuljetuskustannuksia kaupungille, jos koulu lopetetaan tai kun järjestetään palveluita vanhuksille (?).

Liikenteen määrä kylällä tulee kasvamaan (-). Yhdyskunta- ja energiataloudellisesti olisi periaatteessa edullista keskittää asuminen niin, että työpaikat ja palvelut ovat mahdollisimman lähellä ja Kajaanissa rakentaminen keskitettäisiin kaupunkikeskustan tuntumaan. Aina on kuitenkin niitä ihmisiä, joiden elinkeino on sidoksissa maaseutuun tai jotka haluavat asua väljemmin. Jos harrastukset liittyvät luontoon on energiataloudellisestikin edullista, että harrastusmahdollisuudet ovat asuinpaikan lähellä, eikä tarvitse hankkia kesämökkiä ja ajaa sinne viikoittain harrastamaan. (?)

Jos nykytilan kehittyy ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Uutta rakentamista tulee huomattavasti vähemmän, joten kauppapalveluiden säilyminen on epävarmempaa (-). Näyttäisi siltä, että Kuluntalahden kouluun on mahdollista kerätä muiden kylien oppilaita, joten koulun säilyminen ei liene uhattuna (0?).

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja muinaisjäännöskohteisiin

Jos yleiskaava toteutuu

Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä vaalitaan esittämällä Kuluntalahden koulurakennus ja alueelta löytynyt tervahauta säilytettävänä kohteina kaavakartalla (+). Kylän historiaan liittyvä ns. VR:n mökkiranta säilyy pääosin entisen luonteisena, vaikkakin alueen rakennuskanta vähitellen uudistune (+).

Jos nykytilan kehittyy ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Kuluntalahden koulurakennuksen säilyminen ei ole uhattuna (0). Tervahaudan paikkaa ei ole voimassaolevissa yleiskaavoissa esitetty rakentamiseen (0), mahdollisissa suunnittelutarveratkaisuissa paikka saattaisi jäädä huomaamatta (?). VR:n mökkiranta tuskin säilyy pitkää aikaa entisen luonteisena, koska sinne on voimassa olevassa yleiskaavassa esitetty muutamia tavanomaisia loma-asuntoja nykyisestä vuokrapalstajaosta piittaamatta (-).

Vaikutukset kaupunki-/ kyläkuvaan, maisemaan, ja rakennettuun ympäristöön

Jos yleiskaava toteutuu

Kaavan yksi tärkeimmistä tavoitteista on asuntotonttitarjonnan monipuolistaminen niin, että Kuluntalahdella saadaan yhdyskuntatekninen huolto ja palvelut toteutumaan haja-asutusratkaisuja varmemmin ja edullisemmin. Tässä on haasteena on tonttien kysynnän ja tarjonnan vaihtelu. (?)

Kaava tiivistää merkittävästi rakennettua ympäristöä, mikä luo mahdollisuuksia jo rakennetun alueen ja uusien rakennuspaikkojen viemärointiin. Tämä kaavan yksi päätavoite on jossakin määrin ristiriitainen maisemallisten ja kyläkuvallisten tavoitteiden kanssa. Vaarana on, että kylämäinen ympäristö muuttuu liian tiheäksi, maalaiskylän avaruus kärsii ja maisemallisesti miellyttävät näkymät muuttuvat. Tällöin menetettäisiin osa niistä ominaisuuksista, joiden takia kylään ylipäättään halutaan asumaan (?).

Yleiskaavaehdotuksessa rakentamista on lisätty Eteläojantien varteen ja Pörösenlahden pohjoispuolelle, jossa pelloillekin tulee rakentamista (-).

Kylän historiaan liittyvä ns. VR:n mökkiranta säilyy pääosin entisen luonteisena, vaikkakin alueen rakennuskanta vähitellen uudistune (+).

Jos nykytilan kehittyy ilman uutta yleiskaavaa (=nykytilanne)

Kuluntalahteen tulee huomattavasti vähemmän rakentamista kuin uuden yleiskaavan kautta, joten kyläkuvaan, maisemaan ja rakennetun ympäristön muutokset ovat vähäisempiä. Nykyisetkin voimassa olevat yleiskaavat antavat vielä rakentamismahdollisuuksia esimerkiksi ns. VR:n rannassa, joten jonkin verran muutoksia tapahtuu (0?). Kyseinen mökkiranta tuskin säilyy pitkää aikaa entisen luonteisena, koska sinne on voimassa olevassa yleiskaavassa esitetty muutamia tavanomaisia loma-asuntoja nykyisestä vuokrapalstajaosta piittaamatta (-).

3.6 Kaavan toteuttaminen

Yleiskaavan toteuttavat yksityiset asukkaat ja kylälle perustettu vesiosuuskunta. Yleiskaavan toteuttaminen edellyttää viemäröintiä. Ensin rakennetaan ne täydennysalueet, jotka suoraanaisesti tukevat olevan asutuksen saamista yleisen viemäröinnin piiriin. Myös reservialueita on tarpeen jättää, koska kaikki alueet eivät voi toteutua mielekkäästi yhtä aikaa. Tällä perusteella on kaavaluonnoksen rakennuspaikkoja muutettu ehdotusvaiheessa reservialueiksi.

Laskennallisesti jos rakentamisen määrä on 6 pientaloa vuodessa, olisi kaikki ensisijaisesti rakennettavat rakennuspaikat käytetty kymmenessä vuodessa ja yhteensä rakennuspaikkoja riittäisi noin 27:ksi vuodeksi. Käytännössä rakentamisen vauhti luultavasti on alussa nopeampi ja reservipaikkoja aletaan toteuttaa reilusti alle kymmenessä vuodessa.

Toteuttamisessa tukeudutaan hyvin paljon uusitun rakennusjärjestyksen ohjeisiin. Erillisiä rakentamisohjeita ei kaavatyön yhteydessä laadita.

Oulussa 4.1.2006

Air-lx suunnittelu Ympäristötaito Oy
psta



Kristiina Strömmer, arkkitehti ARK-790, YKS-260

Kuluntalahden osayleiskaava Rakentamisen määrä osa-alueittain

Uudet rakennuspaikat

Uudet AP-rakennuspaikat on merkitty kartalle avoneliöllä ja RA/AP-rakennuspaikat avokolmiolla

	Ensisijaisesti toteutettaviksi ajatellut rakennuspaikat		Täydentävät rak. paikat	
OSA-ALUE	AP -, ja AP-3 -rakennuspaikat	RA/AP, RA ja RAP -rakennuspaikat	A/res -rakennuspaikat	Osa-alue yhteensä
Osa-alue 1, Kulunnantien pohjoispuoli	12-13 kpl	-	31 kpl	43- 44
Osa-alue 2, Kulunnantien ja Vuokatintien väli	21 kpl (joista 3 kpl AP-3)	-	34 kpl	55
Osa-alue 3, Vuokatintien eteläpuoli Pörösenlahden perukan peltolaaksoon asti	21 24 (joista 2 kpl AP-3)	* 3 2	27	* 51 53
Osa-alue 4, Pörösenlahden peltolaakson eteläpuoli	8 (joista 6 kpl AP-3)	1	3	12
Yhteensä	62 66	4 3	95	
	Ensisijaisesti toteutettavia yht. 66 69 (6 ap/v => n. 11 vuotta)		Täydentäviä yht. 95 (6 ap/v => 16 vuotta)	
Yhteensä kaikkiaan 161 164 rakennuspaikkaa (riittäisi 6 ap/vuosi rakentamisvauhdilla n. 27 vuotta).				
* Huom! Niin sanotun VR:n rantamökkialueen RA-4 rakennuspaikat (12 kpl) on laskettu oleviksi, mutta alueen itäpäässä sijaitsevien RAP-rakennuspaikkojen (2 kpl) aluetta on suurennettu merkittävästi ja rakennusoikeutta lisätty nykytilanteeseen verrattuna, joten ne on laskettu uusiksi rakennuspaikoiksi.				

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt vähäiset muutokset ja tarkennukset

Ehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt vähäiset muutokset ja oikaisuluonteiset tarkennukset perustuvat nähtävilläolon aikana maanomistajilta ja muilta osallisilta saatuun palautteeseen, niistä annettuihin vastineisiin ja kaupunginhallituksen 28.3.2006 tekemiin päätöksiin.

Kaavan selostukseen tehdyt vähäiset muutokset on nähtävilläoloaikaa lukuun ottamatta tehty yliväiväamällä muuttunut teksti. Selostuksen liite 2, 'Maanomistus-, rantaviiva ja rakentamisen määrä', on säilytetty nähtävillä olleessa muodossa (koska excel-tiedostoon ei voi tehdä yliväiväamällä muutoksia) ja muuttunut rakentamisen määrä on todettu alla olevassa luettelossa.

Kaavakartalle ja kaavamerkintöihin on tehty seuraavat muutokset:

- Tilalle 402-2-50 Mikko Mankisen omistamalle puron pohjoispuoleiselle osalle on varattu aluetta rantasaunaa varten ja tilalle 402-2-49 (Heimo Mankinen) on lisätty yksi rakennuspaikka Eteläojantien varteen jo osoitetulle AP- alueelle, ja rannalle osoitettu uusi RA/AP rakennuspaikka on muutettu suoraan rakennettavaksi AP-alueeksi. Tilat ovat kaavaluonnosvaiheessa olleet yhtä tilaa.
Muutoksena liitteeseen 2, tilojen 402-2-49 ja 402-2-50 uusien rakennuspaikkojen määrä on nyt yhteensä 10 ja kaikki rakennuspaikat ovat uutta pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Yhteenlaskettuna tilojen 402-2-49 ja 402-2-50 pinta-ala/rakennuspaikkojen lukumäärä on 0,84 ha ja kantatilan pinta-ala/rakennuspaikkojen lukumäärä on 0,8 ha, mikä tarkoittaa mitoituslukuna, että rakennuspaikkoja on 1,2 kpl yhtä hehtaaria kohden ja 1,3 kpl kantatilan yhtä hehtaaria kohden.
- Tilalla 1:190 (Tapani Tolonen) uuden rakennuspaikan viereinen suojaviheralue (ET) on muutettu M-alueeksi.
- Tilalle 22:10 (Mauno Kerkkä) on lisätty yksi uusi rakennuspaikka jo aiemmin osoitettujen jatkeeksi.
Muutoksena liitteeseen 2, tilan uusien rakennuspaikkojen määrä on nyt yhteensä 8. Tilalla pinta-ala/rakennuspaikkojen lukumäärä on 1,65 ha ja kantatilalla pinta-ala/rakennuspaikkojen lukumäärä on 1,3 ha, mikä tarkoittaa mitoituslukuna, että rakennuspaikkoja on 0,6 kpl tilan yhtä hehtaaria kohden ja 0,8 kpl kantatilan yhtä hehtaaria kohden.
- Tilan 1:206 (Eero Okkonen, Kari Ruokolainen ja Riikka Mulari) länsiosalla on jätetty pois lyhyehkö ohjeellinen ulkoilureitti (palloviivamerkintä)
- Tila 30:10 (Laini Komulaisen kuolinpesä), on osoitettu yhdeksi AP-rakennuspaikaksi. Rakentamisen sijoittuminen on näytetty ohjeellisella rakennuspaikkaa kuvaavalla neliösymbolilla luo -alueen ulkopuolelle.
Muutoksena liitteeseen 2, tilan uusien rakennuspaikkojen määrä on nyt 1, (uutta pientalovaltaista asuntoaluetta AP). Tilan pinta-ala/rakennuspaikkojen lukumäärä on 0,2 ha ja kantatilan pinta-ala/rakennuspaikkojen lukumäärä on 2,2 ha, mikä tarkoittaa mitoituslukuna, että rakennuspaikkoja on 5 kpl tilan yhtä hehtaaria kohden ja 0,44 kpl kantatilan yhtä hehtaaria kohden.
- Tilalla 1:16 (Metsähallitus-Laatumaa) esiintyviin kaavamerkintöihin RA-4 ja RAP on tehty lisäys rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta (RA-4 -rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 1000 m² ja RAP rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2500 m²). Pinta-alavaatimuksen johdosta on uimarannan itäpuoleisia RA-4 - RAP -alueita laajennettu tien suuntaan.

- Kuluntalahti-Jormua paikallistie 19084 (Kulunnantie) ja Korvanniementie 19129 on muutettu yleisen tien liikennealueesta (LT) liikennealueiksi (L). Liikennealue on lisätty myös kaava-merkintöihin.
- LT -alueen reunaan rajoittuvien tai alle 50 m päässä sijaitsevien jo rakennettujen pientalovaltaisten asuntoalueiden tienpuoleiseen reunaan on lisätty aaltoviivamerkintä, joka tarkoittaa meluntorjuntatarvetta.
Merkintä perustuu Tiehallinnon teoreettiseen melualueelaskelmaan. Laskentaperusteet ovat seuraavat:
 - tie on suora ja äärettömän pitkä
 - tiepenkereen korkeus on yksi metri
 - maasto on avoin ja tasainen
 - maaston pinta on pehmeä
 - laskentapisteen korkeus on kaksi metriä
 - Jos ympäristö poikkeaa laskennassa käytetystä tilanteesta (teoreettisesta ympäristöstä), niin myös melualueen leveys poikkeaa teoreettisen ympäristön mukaisesti lasketusta leveydestä.
- Erillinen viivamerkintä 'yhdystie' poistetaan tarpeettomana. Merkintä 'Ajoin ja liittymät liikennealueella' jää ja viivan tarkoitus ilmenee tästä merkinnästä.
- saa -merkinnän (Puhdistettava/kunnostettava maa-alue) viimeinen lause on tarkennettu muotoon: 'Maanomistajan tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuminen ja kunnostaa alue käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla.' Terveystietojen poistamistarve ulottuu uimarannan vieressä myös nykyiselle saunamökkien alueelle, joten uimarannalla oleva huutomerkki-symboli toistetaan myös tällä kohdalla.
- Suunnittelualueen itäpäässä pieni MT-3 /res alue on muutettu M -alueeksi.
- Täydennetty kaavakarttaan, merkintöihin ja selostukseen ehdotusvaiheen nähtävilläoloaika 9.1.-10.2.2006.

Kaavaselistukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Yliviivattu liikennemääriä koskeva väärä vuosi (s.19).
- Yliviivattu Lsl 49§ lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskeva vanhentunut kohta, eli sanat 'selvästi havaittava' (s. 15).
- Muutettu selostuksen liitteen 1 rakennuspaikkamäärät yliviivaamalla entiset luvut.

Oulussa 5.4.2006

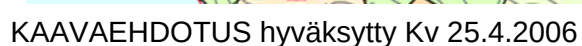
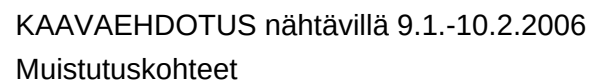
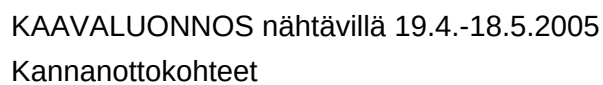
Air-lx Suunnittelu, Ympäristötaito Oy
psta

Kristiina Strömmer

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt vähäiset lisämuutokset

Kaupunginhallituksen 28.3.2006 tekemien päätösten jälkeen yleiskaavaa on edelleen käsitelty kaupunginhallituksessa 27.6.2006 ja kaupunginvaltuustossa samana päivänä 27.6.2006. Valtuusto päätti vielä vähäisistä muutoksista. Muutokset on siirretty kaavakartalle. Kaavan selostuksen varsinaiseen tekstiosaan ei ole tehty tämän johdosta muutoksia.

Päätöksen pohjana olleet liitekartat, joista selviävät suunnitteluvaiheet



Kaupunginvaltuusto päätti, että alue esitetään yleiskaavassa vaihtoehtoon B mukaisesti.

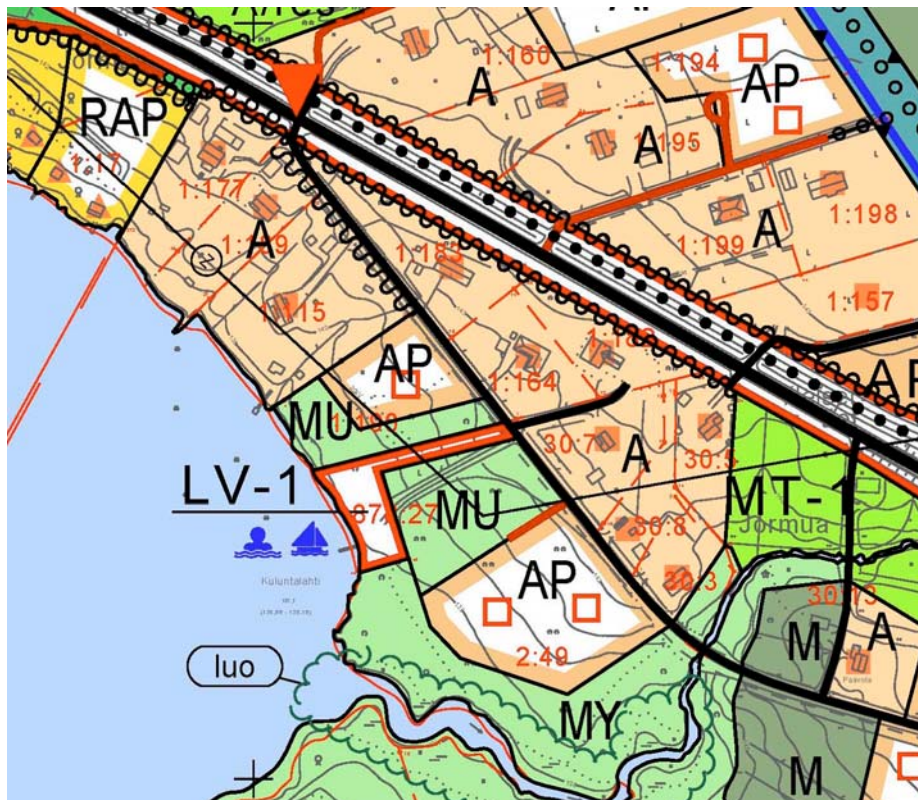
Vaihtoehto A



Vaihtoehto B



OTE VALTUUSTON PÄÄTÖKSEN 27.6.2006 MUKAISETI MUUTETUSTA KAAVAKARTASTA. (Ei mittakaavassa)



KULUNTALAHDEN OSAYLEISKAAVA MAANOMISTUS, RANTAVIIVA JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ KANTATILAT 1969 JA 2004							Rantaviiva			Rakennuspaikat olemassa olevat, huom RA- 4 paikat pieniä			Uudet rakennuspaikat				huom RA-4 rakennukset ovat pieniä saunamökkejä				Liite 2
Kantatila 1969	RN:o	Tilan nimi	Sukunimi	Etinimi	Osoite	Postitoimipaikka	U-paikk.	Todellinen	Muunnettu	Tilan pinta-ala kaava-alueella ha	RA, RA-4 tai RA/AP	A	niistä rannalla	RA, RA/AP tai RAP	AP	niistä rannalla	reservirakennuspaikka	Tilan pinta-ala / rakennus- paikkojen lkm	Rantaviiva/ranta- rakennuspaikka m	kpl hehtaarilla	rannalla kpl /km
402-0001-0008	402-0001-0115	Pellonpää	Kilpeläinen	Pentti ja Pirkko	Eteläojantie 9	87950 KULUNTALAHTI		65	65	0,62		1	1					0,62	65	1,60	15,4
402-0001-0008	402-0001-0157	Tasanne	Seppänen	Matti Kalevi	Faluvägen 52	78473 BORLÄNGE SVE	U			0,49		1						0,49		2,00	
402-0001-0008	402-0001-0160	Lahtela	Hietala	Esko ja Marja-Liisa	Vuokatintie 66	87950 KULUNTALAHTI				1,59		1			2			0,53		2,00	
402-0001-0008	402-0001-0164	Rantalehto	Kettunen	Mikko ja Kaija	Eteläojantie 18	87950 KULUNTALAHTI				0,29		1						0,29		0,29	
402-0001-0008	402-0001-0177	Kotoranta	Ketonen Markku	Tikkanen Tuula	Eteläojantie 1	87950 KULUNTALAHTI		30	30	0,33		1	1					0,33	30	0,33	33,3
402-0001-0008	402-0001-0182	Kipakka	Matero	Jari	Eteläojantie 20	87950 KULUNTALAHTI				0,24		1						0,24		0,24	
402-0001-0008	402-0001-0183	Koivurinne	Kärki	Erkki ja Jenni	Eteläojantie 12	87950 KULUNTALAHTI				0,42		1						0,42		0,42	
402-0001-0008	402-0001-0189	Ranta I	Karjalainen	Mikko ja Minna	Eteläojantie 3	87950 KULUNTALAHTI		30	30	0,28		1	1					0,28	30	0,28	33,3
402-0001-0008	402-0001-0190	Ranta	Kiinteistöyht. Tolonen	Tol. Hannu,Elina,Sanna	PL 174	87101 KAJAANI	U	40	40	0,53					1	1		0,53	40	0,53	25,0
402-0001-0008	402-0001-0194	Alkula	Kopperoinen	Juuso ja Minna	Vuokatintie 82 C	87950 KULUNTALAHTI				0,78		1			1			0,39		0,39	
402-0001-0008	402-0001-0195	Hannula	Heikkinen	Hannu Aarne Ilmari	Vuokatintie 82 A	87950 KULUNTALAHTI				0,77		1			1			0,39		0,39	
			Ohtonen	Jaana Marjut Anita	Vuokatintie 82 A	87950 KULUNTALAHTI															
402-0001-0008	402-0001-0198	Koivumaa	Kyllönen	Petri Juhani	Vuokatintie 82 D	87950 KULUNTALAHTI				0,5		1						0,50		0,50	
			Kuittinen	Riitta Hannele	Vuokatintie 82 D	87950 KULUNTALAHTI															
402-0001-0008	402-0001-0199	Lehtola	Hyvönen	Janne ja Henna	Vuokatintie 82 B	87950 KULUNTALAHTI				0,52		1						0,52		0,52	
402-0001-0008								165	165	7,36		12	3		5	1		0,43	41		24,2
402-0001-0010	402-0001-0010	Pekkala	Korhonen	Lauri	Vuokatintie 54	87950 KULUNTALAHTI				3,09		1					3	0,77		1,00	
402-0001-0012	402-0001-0012	Murtomäki	Fränti	Henrik Aslak Johannes	Airoparintie 5-7 H 42	00980 HELSINKI	U			17,33							15	1,16		0,90	
402-0001-0013	402-0001-0013	Laitila	Sonninen	Veikko ja Pirjo	Nakertajantie 34	87830 NAKERTAJA				2,97		2					2	0,74		1,30	
			Jauhiainen	Elsa Lyyli	Takakatu 7	87500 KAJAANI															
402-0001-0016	402-0001-0016	Rautatiealue	Valtio/Metsähallitus	VR:n ranta				460	460	0,8	12		12					0,07	38,33333	15,00	26,1
402-0001-0017	402-0001-0017	Rautatiealue	Valtio/Metsähallitus	VR:n ranta				85	85	0,45				2		2		0,23	42,5	4,00	23,5
402-0001-0018	402-0001-0018	Rautatiealue	Valtio/Metsähallitus	(nykyistä rautatiealuetta)						0,52											
402-0001-0019	402-0001-0019	Rautatiealue	Valtio/Metsähallitus	(nykyistä rautatiealuetta)						0,59											
402-0001-0032	402-0001-0032	Tenhola	Hänninen	Saimi perikunta	Suontauksentie 9	87950 KULUNTALAHTI				0,25		1						0,25		4,00	
402-0001-0041	402-0001-0041	Hietala	Hietala	Veikko Arttur	Suontauksentie 28	87950 KULUNTALAHTI				0,2		1						0,20		5,00	
402-0001-0043	402-0001-0043	Kivelä	Kumpulainen	Hannu Kalevi	Koulukatu 2	44200 SUOLAHTI	U			0,45		1						0,45		2,20	
402-0001-0044	402-0001-0044	Rautio	Parkkiseniemi	Mauri ja Sirpa	Kulunnantie 262	87950 KULUNTALAHTI				0,14		1						0,14		7,10	
402-0001-0045	402-0001-0184	Kemppainen	Kemppainen	Tarmo ja Aila	Kulunnantie 266 B	87950 KULUNTALAHTI				0,38		1						0,38		2,60	
402-0001-0045	402-0001-0185	Kieppi	Rautio	Jukka	Kulunnantie 266 A	87950 KULUNTALAHTI				0,32		1						0,32		3,10	
			Ruotsalainen	Tanja	Kulunnantie 266 A	87950 KULUNTALAHTI															
402-0001-0045	402-0001-0186	Murtomäki	Tervo Erkki perikunta	as.h. Tervo Janne	Kulunnantie 274	87950 KULUNTALAHTI				1,08		2			1			0,36		2,80	
402-0001-0045										1,78		4			1			0,36		2,80	
402-0001-0048	402-0001-0129	Kujansuu	Sirviö	Marja-Liisa	Hovintie 21	87950 KULUNTALAHTI				0,18											
402-0001-0053	402-0001-0053	Hannula	Meriläinen	Pertti ja Päivi	Vuokatintie 22	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0054	402-0001-0054	Heikkilä	Heikkinen	Kusti Olavi	Vuokatintie 18	87950 KULUNTALAHTI				0,2		1						0,20		5,00	
402-0001-0076	402-0001-0076	Kangaslehto	Nykänen	Aili Siviä	Kulunraitti 26	87950 KULUNTALAHTI				0,22		1						0,22		4,50	
402-0001-0077	402-0001-0077	Päivölä	Heikkinen	Katri	Vuokatintie 12	87950 KULUNTALAHTI				0,35		1						0,35		2,80	
402-0001-0079	402-0001-0079	Kärkelä II	Heikkinen	Tuomo Kalevi	Kulunnantie 181	87950 KULUNTALAHTI				0,22		1						0,22		4,50	
			Koistinen	Mirja Kaarina	Kulunnantie 181	87950 KULUNTALAHTI															
402-0001-0084	402-0001-0137	Pihala	Karjalainen	Reino ja Maija	Oksatie 51 26	87250 KAJAANI				3,21					1		5	0,54		1,90	
402-0001-0084	402-0001-0140	Kallio	Leppälä	Mauri Samuli	Tihliläntie 10	87950 KULUNTALAHTI				0,65											
402-0001-0084	402-0001-0141	Kivala	Karjalainen Antero kp.	as.h.Annikki Karjalainen	Suokatu 16 A 12	70100 KUOPIO	U			3,57							5				
402-0001-0084										7,43					1		10	0,67		1,50	
402-0001-0087	402-0001-0087	Harjula	Oulujärvi	Pirjo Helmi Susanna	Kulunnantie 203	87950 KULUNTALAHTI				0,19		1						0,19		5,20	
402-0001-0089	402-0001-0089	Leivola	Heikkinen	Toivo Amas	Kulunnantie 254	87950 KULUNTALAHTI				0,18		1						0,18		5,60	
402-0001-0090	402-0001-0090	Kulunnansuo II	Muttilainen	Erkki,as.h. Kyllikki	Kitkantie 34 C 24	93600 KUUSAMO	U			10,15					1		7	1,27		0,80	
402-0001-0094	402-0001-0094	Tapiola	Kyllönen	Eila Kaarina	Kulunraitti 22 B	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0097	402-0001-0206	Hovimäki	Okkonen	Eero	Suontauksentie 41	87950 KULUNTALAHTI				14,8					3		9	1,23		0,06	
402-0001-0097	402-0001-0207	Hallava	Kulunnan Puutarha Oy			87950 KULUNTALAHTI				3,05											
402-0001-0097	402-0001-0210	Mäntyrintne	Lillinen / Heikkinen	Marko Tapani / Anu	Hovimäentie 30	87950 KULUNTALAHTI				0,37		1						0,37		2,70	
402-0001-0097	402-0001-0211	Havumäki	Mäki	Kari ja Anne	Hovimäentie 14	87950 KULUNTALAHTI				0,58		1						0,58		1,70	
402-0001-0097	402-0001-0212	Miksula	Lappalainen	Mika ja Terhi	Hovimäentie 24	87950 KULUNTALAHTI				0,39		1						0,39		2,60	
402-0001-0097	402-0001-0214	Huvimäki	Kuosmanen	Anu ja Tero	Hovimäentie 19	87950 KULUNTALAHTI				0,5		1						0,50		2,00	
402-0001-0097	402-0001-0215	Hovirinne	Husso	Antti ja Virpi	Hovimäentie 31	87950 KULUNTALAHTI				0,27		1						0,27		3,70	
402-0001-0097	402-0001-0216	Ruusukallio	Kananen	Karri ja Marja-Liisa	Hovimäentie 23	87950 KULUNTALAHTI				0,51		1						0,51		2,00	

KULUNTALAHDEN OSAYLEISKAAVA MAANOMISTUS, RANTAVIIVA JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ KANTATILAT 1969 JA 2004							Rantaviiva			Rakennuspaikat olemassa olevat, huom RA-4 paikat pieniä			Uudet rakennuspaikat				huom RA-4 rakennukset ovat pieniä saunamökkejä				Liite 2
Kantatila 1969	RN:o	Tilan nimi	Sukunimi	Etinimi	Osoite	Postitoimipaikka	U-paikk.	Todellinen	Muunnettu	Tilan pinta-ala kaava-alueella ha	RA, RA-4 tai RA/AP	A	niistä rannalla	RA, RA/AP tai RAP	AP	niistä rannalla	reservirakennuspaikka	Tilan pinta-ala / rakennus- paikkojen lkm	Rantaviivaa/ranta- rakennuspaikka m	kpl hehtaarilla	rannalla kpl /km
402-0001-0097										20,47		6			3		9	1,14		0,90	
402-0001-0098	402-0001-0098	Hakala	Hakala	Kaarlo ja Riitta	Suontauksentie 8	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0099	402-0001-0099	Veikkola	Sorsa	Marita	Suontauksentie 12	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0100	402-0001-0100	Penttilä	Haapalainen	Esko ja Arja	Kulunraitti 11	87950 KULUNTALAHTI				0,25		1		1				0,13		8,00	
402-0001-0102	402-0001-0102	Nurkkala	Haapakoski	Heino ja Alli	Suontauksentie 1	87950 KULUNTALAHTI				0,26		1						0,26		3,80	
402-0001-0103	402-0001-0201	Lähtölä	Schroderus	Sisko Marja Liisa	Vuokatintie 48	87950 KULUNTALAHTI				0,82		1		2				0,27		3,66	
402-0001-0103	402-0001-0202	Vesala	Lukkari	Jorma ja Irma	Suontauksentie 25	87950 KULUNTALAHTI				0,28		1						0,28		3,60	
402-0001-0103	402-0001-0203	Suontaus	Okkonen	Eero Juhani	Suontauksentie 41	87950 KULUNTALAHTI				1,57		2		4				0,26		3,20	
402-0001-0103	402-0001-0213	Timola	Helttunen	Timo	Tervolankaari 64 as 1	87950 KULUNTALAHTI				0,25				1				0,25		4,00	
402-0001-0103										2,92		4		7				0,29		3,40	
402-0001-0107	402-0001-0107	Kangas	Sirviö	Aame ja Kerttu	Suontauksentie 4	87950 KULUNTALAHTI				0,22		1						0,22		4,50	
402-0001-0109	402-0001-0109	Penttilä	Karpinen	Aame Eevertti	Suontauksentie 32	87950 KULUNTALAHTI				0,25		1						0,25		4,00	
402-0001-0110	402-0001-0217	Havula	Karjalainen Ville ja	Pajari Tiina	Suontauksentie 38	87950 KULUNTALAHTI				0,26		1						0,26		3,80	
402-0001-0110	402-0001-0218	Toivola	Sarajärvi Tuomo ja	Korhonen Maire	Suontauksentie 40	87950 KULUNTALAHTI				0,27				1				0,27		3,70	
402-0001-0110										0,53		1		1				0,27		2,30	
402-0001-0111	402-0001-0111	Suojala	Kyllönen	Kalle ja Eine	Kulunraitti 22 A	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0112	402-0001-0151	Eerola	Karjalainen	Eero ja Soili	Kulunraitti 23	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0112	402-0001-0152	Jaakkola	Hämäläinen	Jorma ja Eevi	Kulunraitti 25	87950 KULUNTALAHTI				0,23		1						0,23		4,30	
402-0001-0112	402-0001-0153	Eikankulma	Mäkäräinen	Eerik ja Minna	Kulunraitti 27	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0112	402-0001-0161	Kotirinne	Huusko	Pentti Olavi	Kulunraitti 9 A	87950 KULUNTALAHTI				0,2		1						0,20			
402-0001-0112	402-0001-0162	Kuusela	Kosket	Tapio ja Annikki	Kulunraitti 9 B	87950 KULUNTALAHTI				0,23		1						0,23			
402-0001-0112	402-0001-0166	Kontula	Kärki	Reijo Benjam	Kulunraitti 19	87950 KULUNTALAHTI				0,21				1				0,21			
402-0001-0112	402-0001-0167	Kuusnotko	Kovalainen	Anne Marjatta	Kulunraitti 9 C	87950 KULUNTALAHTI				0,25		1						0,25			
402-0001-0112	402-0001-0168	Väyrylä	Järvi	Hilkka Liisa	Kulunnantie 193	87950 KULUNTALAHTI				3,07		1		3				0,77			
402-0001-0112										4,61		7		4				0,42		1,70	
402-0001-0120	402-0001-0120	Kulmala	Karppanen	Toivo ja Kirsti	Suontauksentie 17	87950 KULUNTALAHTI				0,49		1						0,49		2,00	
402-0001-0121	402-0001-0121	Santala	Hietala	Veikko Arttur	Suontauksentie 28	87950 KULUNTALAHTI				0,11											
402-0001-0143	402-0001-0143	Perttula	Parkkiseniemi	Mauri ja Sirpa	Kulunnantie 262	87950 KULUNTALAHTI				0,31		1						0,31		3,20	
402-0001-0145	402-0001-0145	Mäkimatti	Lähteenmäki	Matti Antero	Kulunraitti 10	87950 KULUNTALAHTI				0,31		1						0,31		3,20	
402-0001-0146	402-0001-0146	Varpula	Huotari	Reijo Ensio	Kulunraitti 18	87950 KULUNTALAHTI				0,31		1						0,31		3,20	
402-0001-0147	402-0001-0147	Rinne	Kärki	Reijo ja Liisa	Kulunraitti 19	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0149	402-0001-0149	Koivula	Leinonen	Yrjö Väinö Albert	Kulunnantie 185 A	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0150	402-0001-0150	Mäkelä	Laaksonen	Reijo ja Sirkka	Kulunnantie 185 B	87950 KULUNTALAHTI				0,21		1						0,21		4,70	
402-0001-0191	402-0001-0191	Tervola	Leinonen	Pasi Kalervo	Vuokatintie 34	87950 KULUNTALAHTI				0,37		2						0,19		2,70	
402-0001-0192	402-0001-0192	Uusitalo	Leinonen	Terttu Hilda	Vuokatintie 28	87950 KULUNTALAHTI				0,63		1						0,63		1,60	
402-0002-0029	402-0002-0044	Ritula	Pyykkönen	Veikko	Laidunpolku 4	87250 KAJAANI		60	60	0,4	1		1					0,40	60	2,50	16,7
402-0002-0029	402-0002-0045	Kyllikinranta	Rusanen	Reijo	Eteläojantie 71 E	87950 KULUNTALAHTI		60	60	0,39	1		1					0,39	60	2,60	16,7
402-0002-0029	402-0002-0046	Veikkola	Anttila	Artti ja Ritva	Eteläojantie 62	87950 KULUNTALAHTI		60	60	0,39	1		1					0,39	60	2,60	16,7
402-0002-0029	402-0002-0048	Alappala	Mankinen	Hanna Kaisa	Pörösenlahdentie 54	87950 KULUNTALAHTI		250	250	1,32		1	1					1,32	250	0,80	4,0
402-0002-0029	402-0002-0049	Jokipeltö	Mankinen	Heimo ja Leena-Maija	Mansikkaniementie 23	87950 KULUNTALAHTI		180	180	8,36				1	8	1		0,93		1,10	5,6
402-0002-0029								610	610	10,86	3	1	4	1	8	1		0,80	122	1,10	8,2
402-0003-0005	402-0003-0005	Rautatiealue	Valtio/Rakennushall./							3,28											
402-0003-0006	402-0003-0006	Mutkala	Sirviö Antti Oskari	as.h. Sirviö Eini	Kulunnantie 283	87950 KULUNTALAHTI				2,04		1					2	0,68		1,50	
402-0003-0007	402-0003-0080	Koivikko	Leinonen	Arto ja Noona	Kulunnantie	87950 KULUNTALAHTI				0,49		1						0,49		2,00	
402-0003-0007	402-0003-0081	Uusitalo	Ylikulju	Eino ja Kaino	Kulunnantie 293	87950 KULUNTALAHTI				1,68		1					1	0,84		1,20	
402-0003-0007										2,17		2					1	0,72		1,38	
402-0003-0009	402-0003-0009	Koskirimpilä	Hempan Nostot Oy							0,02											
402-0003-0053	402-0003-0053	Kulmala	Witikka	Mikko	Kulunnantie 290	87950 KULUNTALAHTI				0,2		1						0,20		5,00	
402-0003-0054	402-0003-0075	Katajakangas	Kangas	Tapani Kustaa	Kulunnankuja 4	87950 KULUNTALAHTI				0,39		1						0,39		2,60	
402-0003-0054	402-0003-0076	Väliilä	Karttunen Kyösti ja	Airo-Karttunen Eija-Riitta	Kulunnankuja 6	87950 KULUNTALAHTI				0,5		1						0,50		2,00	
402-0003-0054	402-0003-0077	Väliaho	Räisänen	Markku ja Senja	Kulunnankuja	87950 KULUNTALAHTI				0,5		1						0,50		2,00	
402-0003-0054	402-0003-0078	Ylätalo	Mauno	Timo Sakari	Kulunnankuja 18	87950 KULUNTALAHTI				0,5		1						0,50		2,00	
402-0003-0054	402-0003-0085	Kulmakangas	Witikka	Mikko Janne	Kulunnantie 290	87950 KULUNTALAHTI				0,45		1		1				0,23		4,30	
402-0003-0054	402-0003-0086	Lisämurtomäki	Tervo	Antti Juhani	Kulunnantie 274 B	87950 KULUNTALAHTI				2,23		1		1				1,12		0,86	
			Tervo	Janne	Samuelintie 8 A 2	87200 KAJAANI															
402-0003-0054	402-0003-0094	Mäntymäki	Angerman	Jukka ja Elina	Kulunnantie 292 A	87950 KULUNTALAHTI				0,51											
402-0003-0054										5,08		6		2				0,73		1,40	
402-0003-0066	402-0003-0091	Pahkala	Valtio/Rakennushall./	Huoltovarmuuskeskus						3,16											
402-0003-0066	402-0003-0093	Rantarimpilä	Kajaanin Kaupunki		Pohjolankatu 13	87100 KAJAANI				16,09				1				16,09		0,06	
402-0003-0066										19,25				1				16,09		0,05	
402-0003-0069	402-0003-0082	Kivikko	Vähäsöyrinki	Lilja	Kulunnankuja 19	87950 KULUNTALAHTI				0,33		1						0,33		3,00	

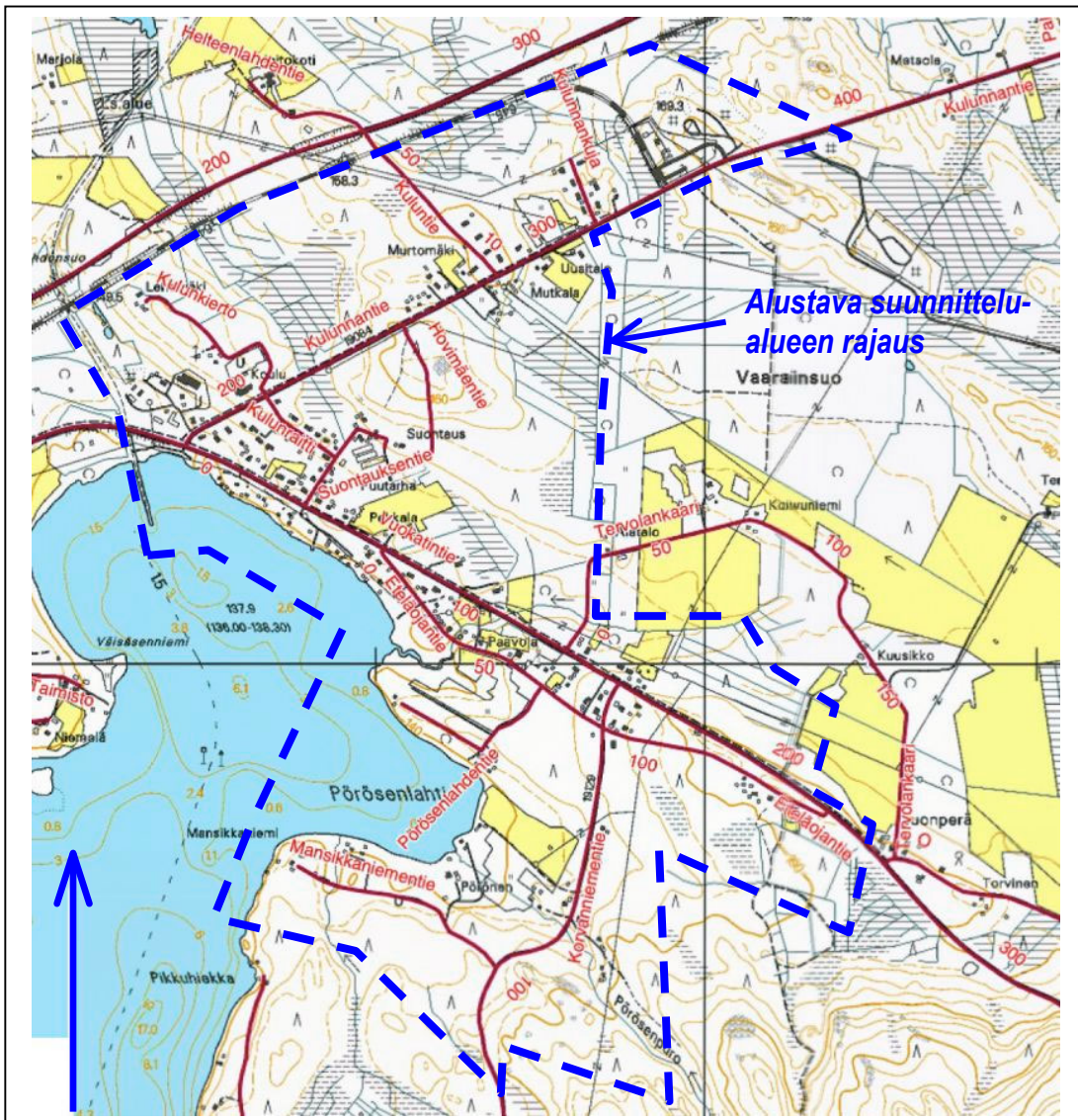
KULUNTALAHDEN OSAYLEISKAAVA MAANOMISTUS, RANTAVIIVA JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ KANTATILAT 1969 JA 2004							Rantaviiva			Rakennuspaikat olemassa olevat, huom RA- 4 paikat pieniä			Uudet rakennuspaikat				huom RA-4 rakennukset ovat pieniä saunamökkejä				Liite 2
Kantatila 1969	RN:o	Tilan nimi	Sukunimi	Etinimi	Osoite	Postitoimipaikka	U-paikk.	Todellinen	Muunnettu	Tilan pinta-ala kaava-alueella ha	RA, RA-4 tai RA/AP	A	niistä rannalla	RA, RA/AP tai RAP	AP	niistä rannalla	reservirakennuspaikat	Tilan pinta-ala / rakennus- paikkojen lkm	Rantaviivaa/ranta- rakennuspaikka m	kpl hehtaarilla	rannalla kpl /km
402-0003-0069	402-0003-0083	Kiviharju	Keränen	Veijo Kalervo	Kulunnankuja 7	87950 KULUNTALAHTI				0,33		1						0,33		3,00	
402-0003-0069	402-0003-0084	Mäntykumpu	Aittamaa	Paavo Kalevi	Kulunnankuja 5	87950 KULUNTALAHTI				0,28		1						0,28		3,60	
402-0003-0069										0,94		3						0,31		3,20	
402-0003-0070	402-0003-0070	Riivelä	Kaartinen	Jari ja Sirpa	Kulunnantie320	87950 KULUNTALAHTI				1		1						1,00		1,00	
402-0021-0001	402-0021-0001	Kuluntalahdenkou	Kajaanin Kaupunki		/ Toimitilat	87100 KAJAANI				2,65											
402-0021-0002	402-0021-0002	Martiskala	Kesti	Timo Juhani	Vasikkavaarantie 31	87970 JORMUA				0,25		1						0,25		4,00	
402-0021-0004	402-0087-0002	Mani	Haapalainen	Urho Juhani	Kulunkiertö 55	87950 KULUNTALAHTI				5,03					2		1	2,52			
402-0021-0005	402-0076-0004	Suoloso	Lokka Anni kp.	as.h. Lokka Niilo	Havstenavägen 16 C	54143 SKÖVDE ,SVE	U			0,5							1				
402-0021-0005	402-0076-0009	Heinikki	Seilonen	Lea Heinikki	Pirtapolku 26 F	87700 KAJAANI				1,5							1				
402-0021-0005	402-0076-0011	Hoppula	Hattunen	Jouko Kaarlo	Muotialantie 31 A 1	33800 TAMPERE	U			2,72							4				
402-0021-0005	402-0076-0016	Kuusirinne	Haapalainen	Urho Juhani	Kulunkiertö 55	87950 KULUNTALAHTI				5,19							2				
402-0021-0005										9,91							8	1,20		0,80	
402-0022-0000	402-0022-0001	Helteenkangas	Arffman	Aaro Anselm	Kuluntie 3	87950 KULUNTALAHTI				0,44		1						0,44		2,30	
402-0022-0000	402-0022-0002	Männikkö	Heikkinen	Tarmo Tuomo	Kuluntie 5	87950 KULUNTALAHTI				0,5		1						0,50		2,00	
402-0022-0000	402-0022-0006	Mäntylä	Oikarinen	Marko ja Minna	Kuluntie 11	87950 KULUNTALAHTI				0,51		1						0,51		2,00	
402-0022-0000	402-0022-0008	Rautatiealue				87950 KULUNTALAHTI				0,48										2,10	
402-0022-0000	402-0022-0009	Lehtola	Torvinen	Olli ja Eija	Kuluntie 19	87950 KULUNTALAHTI				0,55		1						0,55		1,80	
402-0022-0000	402-0022-0010	Helteenlahti	Palv.koti Suvi-Tuulia Oy	Kerkkä Mauno	Helteenlahdentie 21	87100 KAJAANI				13,21					5		2	1,89		0,50	
402-0022-0000										15,69		4			5		2	1,70		0,60	
402-0023-0001	402-0023-0001	Simola	Koivula	Mirja Anni	Eteläojantie 84	87950 KULUNTALAHTI				0,87		1			1			0,44		2,30	
402-0023-0003	402-0023-0003	Nurkka	Haataja	Eero Matti	Erätie 20 13	87200 KAJAANI				0,23		1						0,23		4,30	
402-0023-0004	402-0023-0007	Kukkala	Rimpiläinen	Kaarlo Su	Eteläojantie 139	87950 KULUNTALAHTI				0,23		1						0,23		4,30	
402-0023-0004	402-0023-0009	Tapiola II	Kujanpää	Viljo ja Kaino	Korvanniementie 46	87950 KULUNTALAHTI				0,05											
402-0023-0004	402-0023-0011	Juhala	Tolonen	Pentti Tapani	Korvanniementie 42	87950 KULUNTALAHTI				0,2		1						0,20		5,00	
402-0023-0004	402-0023-0012	Rantakoto	Nieminen	Ilma	Tiemiehenkatu 6	87250 KAJAANI				0,2		1						0,20		5,00	
402-0023-0004	402-0023-0014	Karinkulma	Kling	Pirjo	Korvanniementie 18	87950 KULUNTALAHTI				0,54		1						0,54		1,90	
402-0023-0004	402-0023-0015	Alatalo	Martiskainen	Martta Maija-Liisa	Koulukatu14	87100 KAJAANI				25					7		23	0,83		1,20	
			Nieminen	Ilma	Tiemiehenkatu 6	87250 KAJAANI															
402-0023-0004	402-0086-0000	Ranta	Mönttinen	Jarmo ja Anne	Kirkkoahontie 548B	87910 KAJAANI				0,32		1						0,32		3,10	
402-0023-0004										26,54		5			7		23	0,76		1,30	
402-0024-0002	402-0024-0018	Kanerva	Vilmi	Raimo ja Seijs	Eteläojantie 145	87950 KULUNTALAHTI				0,41		1						0,41		2,40	
402-0024-0002	402-0024-0019	Haapala	Helttunen	Timo Kalevi	Tervolankaari 64 as 1	87950 KULUNTALAHTI				0,41		1						0,41		2,40	
402-0024-0002	402-0024-0020	Kangasvuokko	Helttunen	Erkki Antero	Eteläojantie 157	87950 KULUNTALAHTI				0,41		1						0,41		2,40	
402-0024-0002	402-0024-0021	Metsäpiha	Ronkainen	Kaija Riitta	Koukkutie 5	87250 KAJAANI				0,45											
402-0024-0002	402-0024-0023	Eskola	Helttunen	Jaakko Juhani	Tervolankaari 64 as 2	87950 KULUNTALAHTI				16,6					2		2	4,15		0,24	
402-0024-0002										18,28		3			2		2	2,60		0,38	
402-0024-0003	402-0024-0003	Mäntylä	Mononen Arto ja	Partanen Maarit	Vuokatintie 161	87950 KULUNTALAHTI				0,3		1						0,30		3,30	
402-0024-0006	402-0024-0015	Marila	Mäkeläinen Sami ja	Korva-Mäkeläinen Airi	Vuokatintie 150	87950 KULUNTALAHTI				0,48		1						0,48		2,00	
402-0024-0006	402-0024-0016	Esala	Seppänen	Kirsti ja Tapani	Vuokatintie 150 B	87950 KULUNTALAHTI				0,49		1						0,49		2,00	
402-0024-0006	402-0024-0017	Yläpiha	Manninen	Hannu Tapio	Vuokatintie 150 C	87950 KULUNTALAHTI				1,1		1						1,10		0,90	
402-0024-0006										2,07		3						0,69		1,40	
402-0024-0007	402-0024-0007	Tasanko	Vuorela	Toivo Taavetti	Korvanniementie 9	87950 KULUNTALAHTI				0,25		1						0,25		4,00	
402-0024-0009	402-0024-0009	Risteys	Kinnunen	Niilo ja Vappu	Korvanniementie 3	87950 KULUNTALAHTI				0,07		1						0,07		14,00	
402-0024-0010	402-0024-0010	Välipiha	Kinnunen	Niilo ja Vappu	Korvanniementie 3	87950 KULUNTALAHTI				0,19		1						0,19		5,30	
402-0024-0011	402-0024-0011	Mutka	Schroderus	Kauko ja Ritva	Korvanniementie 6	87950 KULUNTALAHTI				0,27		1						0,27		3,70	
402-0024-0012	402-0024-0013	Nurkka	Anttonen	Veikko Einari	Eteläojantie 96	87950 KULUNTALAHTI				0,27		1						0,27		3,70	
402-0024-0012	402-0024-0014	Heikkilä	Schroderus	Reijo ja Maija	Eteläojantie 100	87950 KULUNTALAHTI				0,31		1						0,31		3,20	
402-0024-0012										0,58		2						0,29		3,40	
402-0025-0000	402-0025-0000	Koivuniemi	Puuronen	(Martta) Pentti	Kalliokatu 5 A 7	87100 KAJAANI				16					1		1	8,00		0,13	
402-0026-0000	402-0026-0003	Mäntyrinne	Vimpari	Mikko Tuomas	Vuokatintie 210	87950 KULUNTALAHTI				1,9		1						1,90		0,53	
402-0029-0000	402-0029-0001	Veikkola	Suutari	Jari ja Pia	Korvanniementie 70 A	87950 KULUNTALAHTI				0,2		1						0,20		5,00	
402-0029-0000	402-0029-0003	Pihlajapuro	Karhunen	Jaakko ja Pirjo	Heinäkuja 4	87500 KAJAANI				0,2		1						0,20		5,00	
402-0029-0000	402-0029-0004	Rauhanrinne	Kokkonen	Rauha Meeri	Korvanniementie 70 B	87950 KULUNTALAHTI				1,12		1						1,12		0,90	
402-0029-0000	402-0029-0008	Pikkurinne	Kainulainen	Seija Marjatta	Kuussalontie 5 A 4	36220 KANGASALA	U			16,1							1	8,00		0,06	
402-0029-0000	402-0029-0009	Jussila	Antila	Artti ja Ritva	Eteläojantie 62	87950 KULUNTALAHTI				0,96		2						0,48		2,10	
402-0029-0000	402-0029-0010	Rumpikko	Karppinen	Auvo Matti	Korvanniementie 61 A	87950 KULUNTALAHTI				0,55					1			0,55		1,80	
402-0029-0000	402-0029-0011	Takkula	Karppinen	Auvo Matti	Korvanniementie 61 A	87950 KULUNTALAHTI				0,59		1						0,59		1,70	
402-0029-0000										19,72		6			1		1	2,47		0,41	
402-0030-0001	402-0030-0001	Tapiola	Kujanpää	Viljo Matias	Korvanniementie 46	87950 KULUNTALAHTI				0,2		1						0,20		5,00	
402-0030-0003	402-0030-0003	Purola	Rimpiläinen	Saara	Eteläojantie 32	87950 KULUNTALAHTI				0,23		1						0,23		4,40	
402-0030-0005	402-0030-0005	Kunnas	Korhonen	Sirkka Sofia Helena	Vuokatintie 99 B	87950 KULUNTALAHTI				0,2		1						0,20		5,00	

KULUNTALAHDEN OSAYLEISKAAVA MAANOMISTUS, RANTAVIIVA JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ KANTATILAT 1969 JA 2004							Rantaviiva			Rakennuspaikat olemassa olevat, huom RA- 4 paikat pieniä			Uudet rakennuspaikat				huom RA-4 rakennukset ovat pieniä saunamökkejä				Liite 2
Kantatila 1969	RN:o	Tilan nimi	Sukunimi	Etnimi	Osoite	Postitoimipaikka	U-paikk.	Todellinen	Muunnettu	Tilan pinta-ala kaava-alueella ha	RA, RA-4 tai RA/AP	A	niistä rannalla	RA, RA/AP tai RAP	AP	niistä rannalla	reservirakennuspaikka	Tilan pinta-ala / rakennus- paikkojen lkm	Rantaviiva/ranta- rakennuspaikka m	kpl hehtaarilla	kpl /km rannalla
402-0030-0006	402-0030-0007	Sopukka	Tolonen	Tapani,Minna,Sanna	PL 174	87101 KAJAANI	U			0,29		1						0,29		3,40	
402-0030-0006	402-0030-0008	Purola II	Rimpiläinen	Saara	Eteläojantie 32	87950 KULUNTALAHTI				0,17		1						0,17		5,90	
402-0030-0006	402-0030-0010	Puronvarsi	Komulainen	Laini Eeva	Tomikuja 1	87500 KAJAANI				0,2											
402-0030-0006	402-0030-0012	Peltola	Malinen	Ari Tapio	Vuokatintie 95	87950 KULUNTALAHTI				1,45		1						1,45		0,70	
402-0030-0006	402-0030-0013	Paavola	Malinen	Eino ja Kerttu	Eteläojantie 50	87950 KULUNTALAHTI				20,53		2			1		3	3,42		0,29	
402-0030-0006										22,64		5			1		3	2,50		0,40	
402-0031-0000	402-0031-0001	Raivio	Jalonen	Mauri ja Meeri	Eteläojantie 74	87950 KULUNTALAHTI				0,59		1						0,59		1,70	
402-0031-0000	402-0031-0002	Tapio	Teiska	Heikki ja Sinikka	Vuokatintie 141	87950 KULUNTALAHTI				0,29		1						0,29		3,40	
402-0031-0000	402-0031-0003	Peltola	Holappa	Teuvo ja Eira	Tervolankaari 3	87950 KULUNTALAHTI				0,71		1						0,71		1,40	
402-0031-0000										1,59		3						0,53		1,90	
402-0090-0000	402-0090-0000	Sullirata	Kajaanin kaupunki		Pohjolankatu 13	87100 KAJAANI				1,7											
402-0878-0027	402-0878-0027	Venevalkama								0,34											
402-0878-0028	402-0878-0028	yht. maa-alue								1,65											
404-0003-0025	404-0003-0025		Karpinen	Reino Kalevi	Pakkaajankatu 25 5	87150 KAJAANI		30	30	0,2	1		1					0,20	30	5,00	33,3
			Heikkinen	Aino Inkeri	Heinirannantie 262 A	87100 KAJAANI															
404-0003-0026	404-0003-0053	Näverö	Laatikainen	Kari Vilho	Kotkankatu 9	87400 KAJAANI		60	60	0,3	1		1					0,30	60	3,30	16,7
404-0003-0026	404-0003-0036	Koivukumpu	Koski	Sinikka Kaarina	Kaskentie 4 A 6	05840 HYVINKÄÄ	U			0,2											
404-0003-0026	404-0003-0045	Kääpäkolo	Mankinen	Leena-Maija	Mansikkaniement 23 B	87950 KULUNTALAHTI		100	100	2,0		1	1					2,00	100	0,50	10,0
404-0003-0026	404-0003-0046	Mansikkaniemi	Okkonen	Arto	Rehjantie 10	87200 KAJAANI		500	500	5,95		1	1		3	2		1,49	167	0,70	6,0
404-0003-0026								660	660	8,45	1	2	2		3	3		1,40	132	0,70	7,6
404-0003-0032	404-0003-0032	Haukkalehto	Koski	Kaarlo Amas	Kruununkatu 55	05830 HYVINKÄÄ	U	40	40	0,2	1		1					0,20	40	5,00	25,0
404-0005-0021	404-0005-0021	Koskiniemelä	UPM							0,02											
404-0005-0046	404-0005-0086	Rantala	Salanne	Kauko Jaakko	Ketolanperäntie 449	90450 KEMPELE	U	40	40	0,32	1		1					0,32	40	3,10	25,0

KAJAANI KULUNTALAHTI



oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu kaavoitustyöhön ryhdyttäessä. Suunnitelmassa kerrotaan mm. mitä suunnitellaan, miten vuorovaikutus osallisten kanssa järjestetään ja miten suunnitelman vaikutuksia arvioidaan. Tämä suunnitelma on nähtävillä suunnittelutyön ajan ja sitä voidaan tarvittaessa täydentää suunnitteluajana.

1. Suunnittelualue

Kuluntalahden kylä sijaitsee noin 10 km koilliseen Kajaanin keskustasta, valtatie 5 kaakkoispuolella, Nuasjärven Kuluntalahden pohjoisrannalla. Suunnittelualue käsittää kylän keskeisen osan rautatien ja Suonperän välillä. Alue on alustavasti rajattu niin, että siihen kuuluu lännessä venesatama, pohjoisessa polttonesteiden varmuusvarasto, idässä Uusitalo ja Vuokatintien varsi Suonperään asti, sekä etelässä Pörsönsaari, Pörsönpuuron ympäristö ja Mansikkaniemi.

2. Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kuluntalahdessa on ala-asteen koulu ja kyläkauppa. Kajaaniin on hyvät liikenneyhteydet, jopa pyörätie. Kyläkeskusta on viemäröity, rakennettu alue on vesijohtoverkoston piirissä. Kuluntalahden kylä onkin vetovoimainen asuinpaikka.



Kylälle rakennetaan vuosittain omakotitaloja. Rakentaminen on niin taajaa ja runsasta, että yhteinen kyläkaavan laatiminen on välttämätöntä asumisviihtyisyyden säilyttämiseksi ja parantamiseksi, yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseksi ja naapureiden välisten ristiriitatilanteiden välttämiseksi. Kainuun ympäristökeskus onkin edellyttänyt yleiskaavan laatimista alueelle.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt osayleiskaavan laatimisen aloittamisesta vuonna 2004 25.6.2002 § 16 hyväksyessään Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2002-2005.

Tarkoitus on laatia kylän keskeiselle alueelle kyläkaava oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, jonka pohjalta rakennusluvut voidaan suoraan myöntää (MRL 137 § 3 mom.). Saman aikaisesti laaditaan yhdyskuntateknikan yleissuunnitelma, jonka pohjalta kylälle perustettava vesihuolto-osuuskunta tms. voi suunnitella vesihuollon ja viemäröinnin laajentamista alueelle kaupunginvaltuuston 25.6.2004 hyväksymän Kajaanin kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelman 2004-2010 mukaisesti.

Tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa jatkossakin uusien asuintalojen rakentaminen Kuluntalahteen ja säilyttää olevat palvelut, sekä kylän elinvoimaisuus ja että Kuluntalahti on hyvä asuinpaikka niille, jotka haluavat asua kylämaisessa ympäristössä.

Tavoitteita ovat mm.:

- hyvä asuinympäristön laatu
- viihtyisä, terveellinen ja turvallinen ympäristö
- monipuolistaa tonttitarjontaa Kajaanissa
- mahdollistaa 'ekotehokas elämänmuoto'
- edistää virkistytymistä luonnossa ja turvata monipuoliset liikkumismahdollisuudet
- edistää nykyisten palveluiden säilymistä ja luodaan mahdollisuuksia uusille
- edistää mahdollisuuksien mukaan myös kaavoituksen keinoin yhteisöllisyyttä ja kyläläisten yhteistoimintaa niin, että myös uudet asukkaat kotiutuvat
- säilyttää kylän omaleimaisuus ja sen nykyiset parhaat puolet
- korostaa maisemaelementtejä ja maiseman kohokohtia sekä avata kauniita näkymiä vesistöön ja vaaramaisemaan
- vaalia kulttuurihistoriallisia arvoja
- säilyttää luonnonarvoiltaan tärkeät kohteet
- suojella vesistöä rehevöitymiseltä ja maaperää likaantumiselta
- huolehtia yhdyskuntateknikan toimivuudesta
- tutkia kylän keskustan tiivistämismahdollisuuksia nykyisen viemärin piirissä olevalla alueella

3. Suunnittelun lähtökohtia

Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kajaanin kaupunki omistaa alueella koulutontin, siirtorata-alueen sekä varmuusvaraston ympäristön, valtio omistaa em. varastoalueen ja VR:n hallinnasta Metsähallitukselle siirtyneen rantakaistan ja varikkoalueen. Sen länsipuolella siirtorata-alueeseen asti on yhteisaluetta. Yhteisiä on lisäksi kaksi pientä venevalkamaa.

Perustietoja kylästä

Kuluntalahden kylä on rakentunut pääosin toisen maailmansodan jälkeen, jolloin sinne muutti Karjalan siirtoväkeä ja asutustilallisia. Metsähallituksen ajoneuvovarikko rakennettiin 1940-luvun lopussa ja nykyinen koulu v. 1957. Asuinrakennuksista suuri osa on 60-luvulta, mutta myös rintamamiestaloja ja aivan uusia tai 90-luvun taloja on suhteellisen runsaasti. Oman miellyttävän leimansa kylälle antavat vaaramaisemat ja vesinäkymät Nuasjärvelle. Järvi kuuluu Sotkamon reittiin. Kylän rannassa on venesatama, josta pääsee vesitse mm. Kajaaniin ja Vuokattiin.

Kuluntalahti on alueena laajempi kuin suunnittelualue. Tilastopienalueen Kuluntalahti asukasluku oli vuoden 2003 lopulla 440 asukasta, joista suunnittelualueella oli noin puolet.

Kuluntalahden koulussa on 73 oppilasta ja 6 opettajaa. Lisäksi esikoulussa on yksi opettaja ja 8 oppilasta. Oppilasennusteiden mukaan oppilasmäärä säilyy tulevaisuudessa 70-80 välillä. Koulun tiloja käytetään iltaisin harrastustiloina ja maanantaisin keskipäivällä koululla käy kirjastoauto. Kyläkaupassa on asiamiesposti.

Kylän keskustassa on pyörätiet Vuokattiin johtavan maantien ja Jormualle johtavan vanhan viitostien varressa. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi pyöräteitä tulisi jatkaa. Kajaaniin on hyvät tie- ja pyörätieyhteydet.

Tärkeimpiä yrityksiä suunnittelualueella ovat Kulunnan puutarha kasvihuoneineen ja entisellä varikkoalueella toimivat yritykset. Kyläkokouksissa on tarpeen saada lisätietoa olevista yrityksistä ja niiden toimintaedellytyksistä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Fortum Oil and Gas Oy:n varmuusvarastoalue. VT 5:n takana suunnittelualueesta luoteiseen on Kainuun ravirata ja Kajaanin hevosharrastekeskus.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

- Alue sisältyy 1980-luvun alussa laadittuun Kuluntalahden osayleiskaavaan (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 25.7.1983) ja rantavyöhykkeen osalta Nuasjärven osayleiskaavaan (KV. 26.2.2000).
- Tiehallinto ja Kajaanin kaupunki ovat yhteistyössä laatineen Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelman v. 2001
- Kuluntalahden kyläyhdistys ry on tehnyt kyselyn ja kyläsuunnitelman v. 2004
- Alue sisältyy yhtenä kohteena ympäristöministeriön laajan hankkeen Ekotehokas yhdyskunta tutkimukseen 'Asukastarpeita ja elämänvaiheita vastaavien elinympäristöjen ekotehokkaita ominaisuuksia'.
- Kajaanin kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma 2004-2010 (KV 13.9.2004)
- Suunnittelussa käytetään melualueiden määrittelyssä apuna Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten 2004 laadittua meluselvitystä, jota tarvittaessa täydennetään melutasojen mittauksilla suunnittelualueella.
- Kainuun ympäristökeskus on laatimassa selvitystä pilaantuneista maista Kainuussa.

Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueella selvitetään mm.:

- luontoarvot ja eri eliölajien arvokkaat elinympäristöt
- maisemarakenne ja maisemaelementit
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet
- olevat urheiluun ja muuhun virkistytymiseen käytetyt reitit ja alueet
- rakentamista edistävät tekijät, kuten alueiden viemäroitävyys ja turvallinen, lyhyehkö yhteys koululle ja kauppaan

- rakentamista rajoittavat tekijät, kuten melualueet ja maaperältään huonosti rakentamiseen sopivat alueet. Saastuneet maa-alueet selvittää ja niiden puhdistamisesta vastaa pääsääntöisesti maanomistaja. Selvitys on tarpeen erityisesti, jos saastuneeksi epäillylle alueelle tai sen tuntumaan suunnitellaan maankäytön muutoksia.

4. Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osayleiskaavaan voivat vaikuttaa asukkaat, yhdistykset, yritykset, maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alueen asukkaita, maanomistajia ja muita osallisia tullaan kuulemaan järjestettävissä kyläkokouksissa ja asettamalla suunnitelmat nähtäville luonnoksina ja lopullisena ehdotuksena. Kuulutukset suunnitelmien nähtävillä olosta julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla, Koti-Kajaanissa ja Kainuun Sanomissa. Kaavoitustyötä voi lisäksi seurata Kajaanin kaupungin kotisivuilla www.kajaani.fi/ajankohtaista/kaavahankkeet/osayleiskaavoitus.

Osallisia ovat mm.

- Asukkaat, loma-asukkaat ja maanomistajat
- Viranomaiset ja asiantuntijat
 - Kainuun ympäristökeskus
 - Kainuun liitto
 - Tiehallinto
 - Ratahallintokeskus
 - Kainuun Museo
 - Kajaanin kaupungin eri toimialat
- Alueella toimivat yritykset
 - Paikalliset yritykset: Dinfex Oy, Autohitsaus M.S. Huotari, Fin-Terpuu Oy, Kuluntalahden kauppa Merja Parviainen ja Kulunnan Puutarha Oy. Lisäksi kylällä toimii mm. kaupan, kuljetus- ja rakennusalan pienyrityksiä.
 - Seudulliset tai valtakunnalliset yhtiöt joiden toiminta-alueeseen Kuluntalahti kuuluu: Granging Kainuu Oy, Fortum Oil and Gas Oy, Sonera Oy
- Yhdistykset, mm.
 - Kuluntalahden asukasyhdistys
 - Urheilu- ja metsästysseurat, kalastuskunnat

5. Selvitettävät vaihtoehdot ja vaikutukset

Yleiskaavan ja luonnosvaiheessa laadittavien vaihtoehtojen toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan asukailta ja asiantuntijoilta saadun palautteen pohjalta ohjausryhmässä. Vertailukohtina pidetään ns. 0-kaavaa - eli tilannetta jossa yleiskaavaa ja yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelmaa ei laadittaisi - ja voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualueeseen kohdistuvien vaikutusten lisäksi arvioidaan tarvittaessa vaikutuksia laajemmalla alueella.

Arvioinnin kohteet

Vaikutukset ihmisiin ja asumiseen

Ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Liikenne

Näkökohtia arviointia varten

elinolot ja toimintamahdollisuudet
 viihtyvyys ja asuin ympäristön laatu
 sosiaalinen vuorovaikutus ja kulttuuri
 maisema, maaperä, vesistö
 eläimet ja kasvillisuus
 rakennettu ympäristö ja kulttuuriperintö
 melu, päästöt ja muut haitat
 erityispiirteet
 olevan rakenteen hyväksikäyttö, taloudellisuus
 asuminen ja palvelut
 elinkeinot ja työpaikat
 virkistys
 yhdyskuntatekninen huolto
 toimivuus ja turvallisuus eri liikennemuotojen kannalta (arvioinnissa painotetaan erityisesti kevyen liikenteen olosuhteita)

6. Alustava suunnittelun ja päätöksenteon aikataulu

Työvaiheet, osallistumismahdollisuudet ja tärkeimmät päätökset	Ajankohta
Vireille tulosta ilmoitettu Kainuun Sanomissa, Koti-Kajaanissa ja ilmoitustaululla (MRL63§, MRA30§)	13.-14.11.2004
Perusselvitysten laatiminen alkaa. Luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriaselvitysten laatijat sekä kaavoittaja ovat maastokäynneillä suunnittelualueella syksyn ja alkutalven aikana.	Syyskuu 2004
Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville vireille tulosta ilmoitettaessa. Osallisilla on mahdollisuus esittää OAS:ista kirjallinen mielipide kaavoittajalle tai esittää Kainuun ympäristökeskukselle ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista neuvottelua suunnitelman riittävyydestä. Huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä tulisi toimittaa 31.12.2004 mennessä Kajaanin kaupungintalon Neuvokkiin, jotta suunnittelutyössä voidaan riittävän aikaisessa vaiheessa ottaa huomioon osallisten tekemät huomiot.	Lokakuu 2004
Aloituskokous Kuluntalahden koulun ruokalassa. Asukkaat ja muut kylällä toimijat voivat esittää näkökantojaan ja tavoitteitaan. Tilaisuudessa on kaavoittajan ja yhdyskuntatekniikan suunnittelijan lisäksi mukana kaupungin edustajia.	18.11. 2004 klo 17
Ensimmäinen viranomaisneuvottelu, viranomaisten tavoitteet.	9.12.2004
Perusselvityskarttoja laaditaan maastokäyntien pohjalta. Määritellään kaavatyon alustavat tavoitteet.	Marras-joulukuu 2004
Alustavien luonnosten laatiminen alkaa	Joulukuu 2004
Alustavia luonnosvaihtoehtoja esitellään ja niiden vaikutuksia arvioidaan asukastilaisuudessa	Helmi-maaliskuu 2005
Luonnosten vaikutuksia arvioidaan ohjausryhmässä, joka voi tarvittaessa käyttää erityisasiantuntijoita. Luonnoksia muokataan ja vaihtoehtoja karsitaan saadun palautteen pohjalta.	Maaliskuu
Osayleiskaava luonnos (tai luonnokset) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyydetään lausunnot viranomaisilta. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti esittää huomautuksia luonnossuunnitelmista nähtävillä oloaikana.	Maalis- huhtikuu
Tavoitteet täsmennetään ja kaupunginhallitus käsittelee tavoitteita ja mitoitus. Luonnosvaiheessa saatu palaute käsitellään ja valitaan edelleen kehitettävä vaihtoehto.	Touko-kesäkuu
Toinen viranomaisneuvottelu	Toukokuu
Osayleiskaavaehdotusta ja yhdyskuntateknistä yleissuunnitelmaa laaditaan	Touko – syyskuu
Kaavan selostusta ja selvityksiä täydennetään mm. luontoselvitysten osalta.	Huhti- kesäkuu
Osayleiskaavaehdotusta, vaikutusten arviointia ja yhdyskuntateknistä yleissuunnitelmaa esitellään kyläkokouksessa	Elo-syyskuu
Osayleiskaavaehdotus, kaavaselostus, vaikutusten arviointi ja yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma viimeistellään nähtävillä oloa varten	Syyskuu
Osayleiskaavaehdotus ja yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma ovat nähtävillä (30 päivän ajan), josta kuulutetaan ilmoitustaululla ja lehti-ilmoituksella Kainuun Sanomissa ja Koti-Kajaanissa Osayleiskaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus osayleiskaavaehdotuksesta nähtävilläolokautena. Muistutus on osoitettava Kajaanin kaupunginhallitukselle, kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani, ennen nähtävilläolokautan päättymistä. Niille suunnittelualueen maanomistajille ja haltijoille, jotka eivät asu Kajaanissa, lähetetään ilmoitus osayleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta väestötietojärjestelmän perusteella.	Loka-marraskuu
Saadun palautteen käsittely ja kolmas viranomaisneuvottelu	Marraskuu
Mikäli osayleiskaavaehdotukseen tehdään merkittäviä muutoksia, kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen uudelleen nähtäville (MRA 32§) Mikäli osayleiskaavaehdotukseen ei tehdä merkittäviä muutoksia, kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää valtuustolle sen hyväksymistä. Valtuusto käsittelee kaavan hyväksymistä. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRL 67§:n mukaisesti ja päätöksestä on mahdollisuus valittaa Oulun hallinto-oikeuteen. Valitusajaksi on 30 vrk. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.	Joulukuu 2005
Osayleiskaava on lainvoimainen kun valitusajat ovat kuluneet umpeen ja mahdolliset valitukset on loppuun käsitelty. Lainvoimaisuudesta kuulutetaan ilmoitustaululla ja lehti-ilmoituksella Kainuun Sanomissa ja	

Yhteystiedot

Kajaanin kaupunki, Tekninen palvelukeskus / Maankäyttöpalvelut

PL 132, 87101 Kajaani, Käyntiosoite Kaupungintalo, Pohjankatu 13, III kerros
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@kajaani.fi, fax 08-6155 2666

Kaavahankkeen ohjausryhmä

Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka, p. 08-6155 2267, 044-7100 267
Rakennustutkija Päivi Tervonen, p. 08-6155 2414, 044-7100 444
Ympäristönsuojelutarkastaja Paula Malinen, p. 08-6155 2597, 044 7100 597
Apulaisrakennustarkastaja Heikki Juntunen, p. 08-6155 2246, 044-7100 246
Vesihuoltopäällikkö Juha Nurminen, p. 08-6155 2258, 044-7100 258
Kaavatutkija Jyrki Ruhanen, p. 08-6155 2577, 044-7100 577

Kaavasuunnittelu ja perusselvitykset

Air-Ix Suunnittelu Ympäristötaito Oy, Sepänkatu 9 A 7, 90100 Oulu, p. 08-88 30 30
Arkkitehti Kristiina Strömmer, p. 08- 88 30 330, etunimi.sukunimi@airix.fi

Yhdyskuntatekninen yleissuunnittelu

Air-Ix Ympäristö Oy, Sepänkatu 9 A 7, 90100 Oulu
DI Antti Tabell, p. 08- 88 30 336, etunimi.sukunimi@airix.fi

Kajaanissa 29.10.2004

Kajaanin kaupunki

Air-Ix Suunnittelu Ympäristötaito Oy

Irmeli Hanka, kaupunginarkkitehti

Kristiina Strömmer, arkkitehti



Syksyinen näkymä Kuluntalahdelle, venesatamasta itään.

KAJAANIN KAUPUNKI KULUNTALAHDEN OSAYLEISKAAVA

Liite 4

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana 19.4. - 18.5.2005 tehdyt kirjalliset huomautukset,
lausunnot ja niistä annetut vastineet 8.9.2005

Vastineet on jaettu neljään osa-alueeseen A-D oheisen liitekartan mukaan. Nähtävilläolon jälkeen tulleet kannanotot tunnuksella E.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
A1	404-13-5 402-87-2	Juhani Haapalainen, Kulunkiertä 55 87950 Kuluntalahti
		Juhani Haapalainen, esittää huomautuksissaan mm. seuraavia asioita: - Tilat Mani, Kuusirinne ja Lehtimäki jätetään maa- ja metsätalousmaaksi. - Koulun ja varikon väliselle alueelle haluaa kaksi rakennuspaikkaa. - Kulunnansuo II tulisi jättää metsätalousmaaksi (lähde, routiva maaperä). - Harkitsee hevosharrastustoiminnan aloittamista (ratsastus ja sen vaatimat reitistöt). - Yleiseen käyttöön suunniteltu metsälampi aiheuttaa häiriöitä. - Ei liity vesi- ja viemäriolosuhteeseen. - Tiloille ei saa rakentaa vesi- ja viemäriputkistoja eikä uutta tietä. - Yleisiä moottorikelkalla ja latukoneella avattavia latu-uria ei saa sijoittaa Mani- Kuusirinne ja Lehtimäki tiloille. - Lammet ja savusauna puuttuvat kartalta. - Maanomistaja esittää yleistä kritiikkiä, jonka mukaan mm. rakentamisen tulisi olla väljempää ja luonnollisen kehityksen mukaista sukupolven vaihdoksiin liittyvää, ja että koulun maastoliikunta ja maastotunnit suunnitellaan yksipuolisesti Lehtimäen tilalle päin. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Huomautuksen tekijän omistamat tilat koulun lähellä voidaan jättää pääosin maa- ja metsätalousmaaksi. Uutena maankäyttöön vaikuttavana ajatuksena on luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tullut esille ratsastusharrastustoiminta. Toiminta sopii hyvin Kuluntalahden kylään ja korostaa sen maaseutumaisena -kylällä on jo ravitali, mutta ei varsinaista järjestettyä ratsastusmahdollisuutta. Tilalle on luonnoksessa varattu uusia asuinpaikkoja AP- ja A/res –merkinnällä. Asuinpaikat voidaan osoittaa maanomistajan esittämällä tavalla (2 uutta rakennuspaikkaa koulun ja TY-1 -alueen väliin, ei muita rakennuspaikkoja). Nykyisen tilan talouskeskuksen alue on syytä merkitä maaseutumaiseen asumiseen tarkoitetuksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (luonnoksessa merkintä AP-3) ja uudet tontit AP-alueeksi. Huomauttaja on toivonut lisää väljyyttä suunnitelmaan ja oman maansa lähiympäristöön. Luonnosvaiheen lausunnoissa tuli esille, että kaavaillut uudet kaivoshankkeet lisäävät raskasta junaliikennettä Kajaanista pohjoiseen. Tästä mahdollisesti aiheutuvien melu- ja värinähaittojen johdosta uusia rakennuspaikkoja ei ehdotusvaiheessa esitetä aivan yhtä lähelle rautatietä kuin luonnoksessa, jolloin asutuksen määrä huomauttajan lähiympäristössä vähenee. Jäljelle jäävät AP-rakennuspaikat voidaan jättää tulevan vuosikymmenen reservimahdollisuudeksi, jolloin neuvoteltaisiin uudestaan esimerkiksi tien ja viemärin rakentamismahdollisuuksista huomauttajan maan poikki. Tällöin myös kankaan reunojen kuivattamiseksi osoitettu maisemalampi jätettäisiin reservimerkinnäksi ja rajataan niin, että se ei ulotu huomauttajan maalle. Lampi on tarkoitettu mahdollisten asukkaiden maisemalammeksi ja sen toteuttaminen on ollut ajatus sitoa nimenomaan rakennuspaikkojen käyttöönottoon, joten sen merkitseminen reservialueeksi on perusteltu. Huomauttajan maalla on pieniä lampia ja savusauna, joiden koko ja sijainti eivät ilmene kartalta. Ilmakuva avulla voi hahmottaa lampien paikan, joten ne voidaan rajoittaa ohjeellisesti piirtää kaavakartalle. Ehdotusvaiheessa harkitaan, onko savusaunaa tarpeen erikseen merkitä metsätalousalueelle. Maastokäynnin (kesäkuu 05) yhteydessä ei huomauttajan mainitsemaa lähdeä havaittu. Suon viereisen kankaan pohjoislaita maastomuodoiltaan loiva, joten ilmansuunta ei haittaa rakentamista ja pihajärjestelyä. Suon reunamien ojapenkoissa maaperä näyttäisi rakentamiskelpoiselta, mutta varsinaista maaperäkarttaa tai -tutkimusta alueelta ei ole, eikä sellaista näillä näkymin tulla laatimaan. Ko. alueet sijaitsevat lähellä koulua ja kauppa, mutta eivät kuitenkaan ole maisemaltaan tai luonnonoloiltaan kylän houkuttelevinta osaa. Alueen käyttöönotto edellyttää myös keskusteluja ja niiden pohjalta yhteistyötä ja yhteisymmärrystä maanomistajien kesken, joten on perusteltua osoittaa se myöhemmin rakennettavaksi reservialueeksi. <u>Kaavoittajan esittämät muutokset huomauttajan maalla</u> Osoitetaan rakennuspaikat huomauttajan esittämällä tavalla ja otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon maanomistajan kaavailema ratsutallitoiminta ja alueelle jo rakennetut lammet. Lampien tarkkaa rajaa ei pysty esittämään olevan ilmakuva-aineiston pohjalta. Koulun taakse naapurin maalle esitetty pientalorypäs osoitetaan kokonaisuudessaan reservialueeksi ja reservipaikkoja vähennetään ratahallintokeskuksen lausunnon perusteella.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
A2	402-3-86	Antti Tervo, Kulunnantie 274 A 87950 Kuluntalahti
		Antti Tervo toivoo tilalle 1-2 uutta rakennuspaikkaa MU-alueelle, omaan käyttöön. <u>Vastine</u> Huomauttajan maa sijaitsee Murtomäen pohjoispuolella kylän laidalla. Tilalla on yksi oleva rakennuspaikka. Alkuperäisestä kantatilasta on aikoinaan erotettu runsaasti rakennuspaikkoja. Tilan käyttöä rajoittaa sen poikki kulkeva voimalinja ja tilan pohjoisreunassa on huomioon otettava 20 kV:n sähkölinja. Mahdollinen lisärakennuspaikka on hyvä yhdistää olevaan asutukseen. Paikkana voi olla joko voimalinjan eteläpuoli suhteellisen lähellä Kulunnantietä (mihin myös naapuripalstalle 3:85 on osoitettu rakennuspaikka) – taikka voimalinjan ja sähkölinjan välinen alue siten, että sinne ajetaan Kulunnankujan kautta. <u>Kaavoittajan esittämät muutokset</u> Osoitetaan yksi lisärakennuspaikka Kulunnankujan puolelta. Tarvittava kulkuyhteys otetaan huomioon kääntämällä Kulunnankujan jatke sähkölinjan pohjoisreunaa pitkin ja muotoilemalla uudet rakennuspaikat Kulunnankujan päässä tiloilla 22:10 ja 3:93 tähän tielinjaukseen sopiviksi.
A3	402-3-70	Jari ja Sirpa Kaartinen, Kulunnantie 320 87950 Kuluntalahti
		Jari ja Sirpa Kaartinen esittävät, että tontin metsämaaksi suunniteltu osa kaavoitetaan tonttimaaksi. <u>Vastine</u> Huomauttajan omistama tila sijaitsee kylän pohjoisreunalla mäen rinteellä. Tila on syvä ja sen perä-osa viettää pohjoiseen, varastoalueelle tulevan pistoradan suuntaan. Rakentaminen ja nykyinen pihapiiri sijaitsee Kulunnantien puoleisessa päässä, mihin myös rakentamiseen tarkoitettu alue (merkintä AP) on osoitettu. Kulkuyhteyden järjestäminen tontin perälle on vaikeaa eteen rakennetun autotallin vuoksi. Tilan peräosaa ei edellä mainituista syistä voi pitää hyvänä asuinpaikkana. Tila on entiseen tapaan huomauttajan asuinpiiriä kaavamerkinnästä riippumatta, eikä merkintä rajoita alueen nykyistä käyttöä. Huomautus ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.
A4	402-3-85	Mikko Witikka, Kulunnantie 290 87950 Kuluntalahti
		Mikko Witikka esittää tilalle kahta rakennuspaikkaa. <u>Vastine</u> Tila on pienehkö, alle 5000 m2. Suunnittelussa on ollut periaatteena että kylän rakenne harvenee keskustasta poispäin. Koska ei ole kyse kylän ydinalueesta, tämän kokoiselle tilalle on syytä laittaa vain yksi rakennuspaikka. Huomautus ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
B1	402-1-192	Terttu Leinonen, Vuokatintie 28 87950 Kuluntalahti
		Terttu Leinosen mukaan Vuokatintien ja Kuluntalahden välisen kapeahkon ranta-alueen kaavoittaminen aiheuttaa kohtuutonta haittaa. Rannalta tuleva tuuli lisääntyy, mikäli nyt suojana toimiva puusto kaadetaan. Rannan rakentaminen rikkoisi alueen luonnonmaisemaa. Kyseinen ranta-alue tulisi säilyttää ennallaan, eikä muuttaa sitä vakituiseen asumisen alueeksi. <u>Vastine</u> <i>Syynä siihen, että kyseistä pienimuotoiseen loma-asumiseen tällä hetkellä vuokrattua aluetta esitetään kaavaluonnoksessa vakituiseen asumiseen on, että näin alueen jätevedet tulisivat varmemmin viemäroityä. Toisena syynä ovat maanomistajan jo aiemmin suunnittelemat maankäyttövaihtoehdot ja niistä kaupungin kanssa käydyt neuvottelut, joissa pysyvä asuminen on noussut voimakkaasti esille. Loma-asumisvaihtoehtoaan ei ole vielä täysin suljettu pois ja eri vaihtoehdot viedään kaupunginhallituksen ratkaistavaksi. On hyvä, että puuston säilyttämiseen ja pienilmasto-oloihin otetaan kantaa tässä vaiheessa, kun esimerkiksi viemäroinnin järjestämisessä ei ole vielä lyöty lukkoon lopullista vaihtoehtoa.</i> <i>Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon maisemallisesti tärkeät, muuttuvat tai rakennettavat alueet kuten em. rantakaista ja Pörösenlahden pohjoisranta. Alueen käyttötarkoitus on loma-asuminen, mutta rakennukset saadaan muuttaa myös vakituiseen asumiskäyttöön (RA/AP). Rakennusoikeus on määritetty pienemmäksi kuin tavanomaisilla pientaloalueilla, korkeintaan 10 %:iin rakennuspaikan pinta-alasta, kun tavanomaisilla pientalotonteilla maksimimäärä on 15% rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi kokonaiskerrosalan maksimi on 250 k-m2, josta päärakennuksen osuus saa olla korkeintaan 150 k-m2. Luonnosvaiheessa kyseisellä rantaosalla on ilmennyt lisäksi melusuojaustarve.</i> <i>Rakennusjärjestyksessä annettuja määräyksiä ei voi aivan suoraan soveltaa tällä alueella. Toteuttaminen vaatii vielä tarkemmat rakentamisohteet, jotka laaditaan ehdotusvaiheessa. Puuston säilyttämisestä, rakennustavasta jne. annettavilla ohjeilla lievennetään pelättävissä olevia haitallisia vaikutuksia. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle.</i> <u>Kaavoittajan esittämät muutokset</u> <i>Kaavaluonnokseen tehtävät muutokset riippuvat kaupunginhallituksen kannanotoista. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.</i>
B2	402-1-102	Alli Haapakoski, Suontauksentie 1 87950 Kuluntalahti
		Veden virtaus ohjattava pois rajalla olevasta ojasta. <u>Vastine</u> <i>Pintaveden virtauksia ei pystytä ratkaisemaan yleiskaavan avulla, vaan asia riippuu pääsääntöisesti maaston muodoista. Rakentamattomilla alueilla painannekohtiin pyritään jättämään reilu suojavihervyöhyke, mutta tässä tapauksessa kyseessä on jo rakennettu alue.</i> <u>Kaavoittajan esittämät muutokset</u> <i>Väärinkäsitysten välttämiseksi yleiskaavaehdotuksesta poistetaan ojien virtaussuuntaa osoittavat nuolet.</i>

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
B3	402-1-12	Henrik Fränti, Airoparintie 5-7 H 42 00980 Helsinki
		Esitetty 1-2 rakennuspaikkaa lisää kartalla esitettyyn kohtaan. <u>Vastine</u> Tilalla 1:12 on kaavaluonnoksessa jo 10 ensi vaiheessa toteutettavaksi ajateltua pientalon rakennuspaikkaa ja 5 reservipaikkaa. Määrä on suuri, eikä sitä tule enää lisätä. Rakennuspaikoiksi esitetty alue liittyy suoraan laajempaan metsätalousalueeseen ja on hyödynnettävissä metsätalousmaana. Metsässä kulkeva sähkölinja ja sen aukkoon esitetty hiihtoladun paikka ei estä metsätalouskäyttöä. Huomauttajan huonon mallisena pitämä reservirakennuspaikka voidaan ulottaa sähkölinjan tuntumaan ja lähiympäristön tiet voidaan muotoilla uudelleen. <u>Kaavoittajan esittämät muutokset</u> Edellä mainittu rakennuspaikka ja tieyhteydet Hovimäen koillis-pohjoispuolella muotoillaan uudelleen, jolloin rakennuksetkin saadaan hieman paremmalle paikalle.
B4	402-1-217	Ville Karjalainen, Suontauksentie 38 87950 Kuluntalahti
		Maanomistaja ei hyväksy tien tekoa, koska talojen pihapiirit muuttuvat levottomiksi. Pyörätie myöskin tarpeeton, koska on polku. (Tilan numeroa ei löydy kartasta?) <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Muutetaan tieyhteys Hovimäentieltä Suontaustantielle 'kevyen liikenteen reitti' –merkinnäksi. Itse merkinnässä ei oteta kantaa siihen minkälaisena yhteys rakennetaan, polkukin saattaa riittää. Tältä kohdalta täytyy kuitenkin päästä kulkemaan esimerkiksi kaupan, koulun ja rannan suuntaan.
B5	Hovimäentie	Kari Mäki, Karri Kananen, Tero Kuosmanen, Terhi Lappalainen, Marko Lillinen, Antti Husso, Eero Okkonen
		Hovimäentien varren asukkaat esittävät, että Hovimäentien itäpuolelle suunniteltua tietä ei yhdistetä eteläpäästään Hovimäentiehen muutoin kuin kevyen liikenteen väylänä, ja että Hovimäentieltä Suontaustielle suunniteltu yhdystie toteutetaan ainoastaan kevyen liikenteen väylänä. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Muutetaan tieyhteydet Hovimäentieltä uudelle asuntokadulle ja Suontaustantielle 'kevyen liikenteen reitti' -merkinnäksi. Ehdotusvaiheessa muutetaan samalla Hovimäentien länsipuolelle esitetty avoneliöllä merkityn rakennuspaikan länsiraja korttelin muiden rakennuspaikkojen rajan jatkeeksi.
B6	402-1-203 402-1-206	Eero Okkonen, Suontauksentie 41 87950 Kuluntalahti
		Omakotitontteja lisää karttaliitteeseen x merkittyyn kohtaan, johon myös kunnallistekniikan vetäminen on halvempaa kuin kovaperäiselle alueelle. Tie voisi kulkea rajaa pitkin. Läpiajomahdollisuutta alueella tulisi huomauttajan mielestä rajoittaa. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Huomauttajan omistamasta tilasta 1:203 on ennen kaavoituspäätöstä myyty jo 7 pientalotonttia ja kaavaluonnoksessa on osoitettu 17 uutta rakennuspaikkaa, joista 2 on maaseutumaiseen asumiseen sopivia (AP-3). Loput ovat tavanomaisia pientalon rakennuspaikkoja, joista 9 on ajateltu toteutettavaksi ensivaiheessa ja 6 reservitonttia myöhemmin. Yhden rakennuspaikan toteuttaminen vaatii yhteistyötä naapuritilan 1:168 kanssa. Koska maanomistajat ovat ilmoittaneet, että eivät aio tehdä yhteistyötä, jätetään tämä yksi asuinpaikka ja kyseinen AP-rypäs pois. Yhteensä maanomistajan maalla on siis 24 rakennuspaikkaa, joista yksi jää jatkossa pois. Rakennuspaikkojen määrää ei ole syytä lisätä, mutta Hovimäen kaakkoispuolen muutamia reservipaikkoja voidaan hieman suurentaa. Läpiajon välttämiseksi Hovimäentien eteläpäässä osa teistä muutetaan 'kevyen liikenteen reitti' –merkinnäksi. Alin AP-paikka muutetaan reservitontiksi. Kyseinen rakennuspaikka yhdistyy luontevammin /res –ryppäaseen, joka lisäksi on alempana maastossa, mikä on maanomistajan mukaan viemäritävyydeltään parempaa aluetta.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
B 7	402-1-202	Tuulikki ja Jorma Lukkari, Suontauksentie 25 87950 Kuluntalahti
		Huomautuksessa toivotaan pieniä tontteja. Luonnoksessa osoitettua tonttikokoa ja rakennettavien ryppäiden ympärille jätettyä väljyyttä pidetään onnistuneena, koska tavallisilla ihmisillä ei ole varaa ostaa kovin isoa tonttia. Huomautuksessa todetaan, että ranta on tärkeä kyläläisille ja toivotaan pienimuotoisen rakentamisen ja pienten 'tonttien' säilyttämistä. Hovimäentien taakse toivotaan enemmän pientaloja kuin kaavaluonnoksessa nyt on. <u>Vastine</u> Syynä siihen, että kyseistä pienimuotoiseen loma-asumiseen tällä hetkellä vuokrattua rantaa esitään kaavaluonnoksessa vakituiseen asumiseen on, että näin alueen jätevedet tulisivat varmemmin viemäröityä. Toisena syynä ovat maanomistajan jo aiemmin suunnittelemat maankäyttövaihtoehdot ja niistä kaupungin kanssa käydyt neuvottelut, joissa pysyvä asuminen on noussut voimakkaasti esille. Muitakaan vaihtoehtoja ei kuitenkaan ole vielä täysin suljettu pois ja kaupunginhallitus viime kädessä ratkaisee minkä vaihtoehdon pohjalta kaavaehdotuksessa edetään. Hovimäentien taakse ei näillä näkymin olla lisäämässä rakennuspaikkoja koska kaavaluonnoksessa esitetyt uudet rakennuspaikat riittävät pitkälle tulevaisuuteen. Vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja on runsaahkosti tarjolla useilla eri maanomistajilla, joten hintataso pysynee kohtuullisena. Huomautus ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.
B 8	402-1-201	Marja Schroderus, Vuokatintie 48 87950 Kuluntalahti
		Halutaan 3 uutta rakennuspaikkaa, viheraluetta ei tarvitse. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Huomauttajan omistama tila on aktiiviviljelyksestä pois jäänyttä entistä peltoa ja sijaitsee kylän keskustan ja olevan kunnallisteknisen verkoston välittömässä tuntumassa. Em. perusteella esitän huomauttajan maalle kolme rakennuspaikkaa. Kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän mukaan, ei maanomistajan lähettämän liitekartan mukaan.
B 9	402-1-160	Esko Hietala, Vuokatintie 66 87950 Kuluntalahti
		Ehdotetaan liittymään jyrkempää käännöstä vasemmalle ja että tielinja kulkisi tilan 1:10 puolella takarajalle saakka. A/res -tontit muutettava kolmeksi AP tontiksi. V-alue poistettava. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Alueen sijainti ja koko huomioon ottaen ei rakennuspaikkojen määrää huomauttajan maalle lisätä, eikä koko tilaa osoiteta rakennuspaikoiksi. Tieyhteys uusille rakennuspaikoille tehdään jyrkemmin mutkaten. Tien toteuttaminen on maanomistajien asia. Koska molemmat naapurit saavat rakennuspaikkoja ja hyötyvät tiestä, olisi kohtuullista, että tiemaana on kummankin tilan maata. Rakennuspaikat voidaan ottaa käyttöön ensivaiheessa ja osoitetaan AP-alueena. Uudet tontit alkaisivat suoraan rakennetun pihapiirin rajalta. Tilan peräosalle osoitetaan suojajaluetta esimerkiksi suojaviheralueena ja V-kaista olevan ja uuden rakennuspaikan väliltä jätetään samalla pois. Tilan takarajalla on alueen kuivatuksenkin kannalta tärkeää olla riittävästi tilaa.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
B 10	402-1-198 402-1-199	Petri Kyllönen ja Riitta Kuittinen, Vuokatintie 82 D 87950 Kuluntalahti Janne ja Henna Hyvönen, Vuokatintie 82 B 87950 Kuluntalahti
		esittää huomautuksessaan mm. seuraavia asioita: - Runkoviemäriä pitäisi rakentaa nykyisen tien kohdalle, siten että se ei pienennä tonttia. - Tilalle 1:195 ja 1:194 suunnitellut rakennuspaikat liian pieniä. (Kaavoittajan huomautus! Ko. rakennuspaikat sijaitsevat naapurin maalla.) - Toivotaan, että teistä ei suunnitella läpiajopaikkoja. - Tonttien koon pitäisi olla yleisesti vähintään 5000 m². - Toivotaan, että uudet tiet suunnitellaan tontin perällä olevalle maa- ja metsätalousalueelle, naapurin puolelle. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Yleiskaavaluonnoksessa ja siihen liittyvässä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa ei vielä tarkasti määritellä viemärin paikkaa, vaan tämä tapahtuu tarkemman kunnallisteknisen rakentamissuunnitelun yhteydessä. Yleiskaavasunnittelu perustuu siihen, että kaikki uudet rakennuspaikat viemäroidään, jolloin tonttikokovaatimus ei ole yhtä suuri kuin jos jätevedet käsiteltäisiin tonttikohtaisesti. Rakennuspaikkojen vähimmäiskokoa ei ole kaavan tavoitekeskusteluissa lyöty lukkoon, joten uusia alle 5000 m² rakennuspaikkoja on tulossa. Varsinkin kylän keskustaan ja sen tuntumaan tulee pienempiä rakennuspaikkoja. Rakentamisen määrä riippuu rakennuspaikan koosta. Teiden linjauksia tarkistetaan yleiskaava-alueella. Läpiajoa ei tarpeettomasti suosita. Käytännössä jos pistotiet halutaan aurata, tulee niiden päähän järjestää auralle kääntöpaikka niin, ettei tarvitse kääntyä kenenkään pihalla. Huomauttajan rakennuspaikan (1:198) perältä voidaan jättää uusi ajotievaraus pois. Liikenne voidaan hoitaa nykyisen tieyhteyden kautta. Tilan perällä on oja, jonka reuna on syytä jättää suojavyöhykkeeksi johon ei tule rakentamista. Ojaa pitää myös päästä tarvittaessa avaamaan ja raivaamaan.
B 11	402-30-12	Ari Malinen, Vuokatintie 95 87950 Kuluntalahti
		Peltomaaksi merkitty alue tulisi muuttaa asuinalueeksi. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Asuinalueeksi toivottu entinen pelto sijaitsee puronuoman tuntumassa suhteellisen alavassa paikassa. Maastokäynnillä 1.9. rakennuspaikka todettiin liian alavaksi rakentamista ajatellen. Huomautus ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.
B 12	402-23-15	Markku Martiskainen, Kirkkokatu 13 as 18 87100 Kajaani
		Markku Martiskainen esittää AP-3 tonttia lisättäväksi Martta Martiskaisen omistamalle palstalle. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Martiskaisen omistama entinen pelto sijaitsee Vuokatintien pohjoispuolella vähän ennen Korvan- niementien liittymää. Alueen halki kulkee 20 kV:n sähkölinja ja sen pohjoisreunassa on puro. Vuokatintien pohjoispuolella on lähistöllä olevia asuinrakennuksia. Vuokatintien liikennemelu todennäköisesti haittaa alueella asumista. Melumittauksia tai maastomalliin perustuvaa melumallia ei alueella tulla yleiskaavatyössä tekemään, joten epäilyttävälle kohdalle ei voi lisätä rakennuspaikkoja. Uudisrakentamista maanomistajan esittämällä alueella haittaavat liikennemelu ja liittymäjärjestelyt - palstalle pääsee ajamalla vähän matkaa pyörätietä pitkin. Huomautus ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.
B13	402-1-13	Sirkka Partanen, Tiemiehenkatu 1 A 1 87250 Kajaani
		Toivotaan, ettei viemärointi kulkisi tontin kautta. <u>Vastine</u> Yleiskaavaluonnoksessa ja siihen liittyvässä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa ei vielä tarkasti määritellä viemärin paikkaa, vaan tämä tapahtuu tarkemman kunnallisteknisen rakentamissuunnitelun yhteydessä. Huomautus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
C 1	404-6-31 404-6-39	Veikko Rimpiläinen, Karhunpolku 19 D 87300 Kajaani Toivotaan, että vapaa-ajan asunnon rakennusoikeus palautettaisiin kartassa merkittyyn kohtaan. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> <i>Huomauttaja omistaa suunnittelualueella kaksi erillistä maa-aluetta kylän eteläpuolella. Kuten huomauttaja kertoo, on nyt kyseessä olevien tilojen maalla jätetty myös rakentamattomia rantaosuuksia. Tästä yritetään pitää kiinni muidenkin maanomistajien kohdalla.</i> <i>Syksyllä 2004 laaditussa luontoselvityksessä oli todettu Mansikkaniemen rantametsä suhteellisen arvokkaaksi. Tästä syystä pidettiin mielekkäänä, että loma-asunnon rakentamisoikeus korvattaisiin osoittamalla vakituksia asuinpaikkoja kyseisen arvokkaan metsän ulkopuolelta. Mansikkaniementien varten osoitettiin reservirakennuspaikkoja ympärivuotista asumista varten niin, että niiltä olisi alle 3 km matkaa koululle.</i> <i>Yhteensä kaavaluonnoksessa osoitettiin kahdelle eri palstalle yhteensä 7 uutta omakotitalon rakennuspaikkaa korvaamaan aiemman kaavan yksi loma-asunnon paikkaa! Kaksi näistä rakennuspaikoista edellyttää tilusvaihtoa tilan 23:15 omistajan kanssa. Yleensä katsotaan että yhtä rantarakennuspaikkaa vastaa kaksi kuivanmaan rakennuspaikkaa ja että pysyvään asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat ovat arvokkaampia kuin loma-asunnon rakennuspaikat. Loma-asunnon rakennuspaikka oli siis korvattu enemmän kuin riittävästi.</i> <i>Luontoselvityksiä on täydennetty keväällä 2005 koska syksyllä ei kaavoituksen alkamisajankohdan johdosta voitu kaikkea selvittää. Tilanne on muuttunut niin, että myös A/res rakennuspaikoiksi osoitetulta alueelta löytyi luonnonarvoja, joiden huomioon ottamiseksi suunnitelmaa on syytä muuttaa. Ajatuksena on nyt, että 3 kpl vakituksia asuinpaikkoja osoitetaan Mansikkaniementien eteläpuolen hakkuuaukiolle, jossa ei luontoarvoja ole ja joka maisemallisesti vain paranee jos se rakennetaan ja istutetaan. Nämä rakennuspaikat voivat olla heti rakennettavissa olevia AP-3 -paikkoja. Tämän lisäksi säilytetään mahdollisuus rakentaa loma-asunto rannan tuntumaan ja toisella palstalla kaksi rakennuspaikkaa, joiden toteuttaminen vaatii yhteistoimintaa viereisen maan omistajan kanssa. Varsinainen rakennettava alue osoitetaan niemeen niin, että rannalle ja viereisen rakenteilla olevan omakotitalon puolelle jää reilusti suojapuustoa.</i> <i>Ympärivuotiseen asumiseen varattujen rakennuspaikkojen tuleville asukkaille pitäisi myös varata rantaanpääsymahdollisuus, mielellään ko. kantatilan alueelle. Tätä varten osoitetaan polkuyhteys ja uimapaikka Mansikkaniemen rantaan.</i>

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
C 2	404-3-46	Arto Okkonen, Takojankatu 5 87400 Kajaani
		Arto Okkonen toivoo että Mansikkaniementien varren tontit osoitetaan rakennuspaikoiksi, ei reservi-alueeksi. Lisäksi esitetään 20 m leveää rakentamisesta vapaata aluetta Heimo Mankisen ja huomauttajan maan välille ja tonttien määrää lisättäväksi kolmesta neljään sekä, että jätetään yhteys rantaan loma-asunnolle menevän tien kohdalle. <u>Vastine</u> Kantatilalla 404-3 on ollut vanha rakennuspaikka Mansikkaniemen kärjessä. Tilasta on aikoinaan myyty kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa ja yksi omarantainen omakotitalon rakennuspaikka. Kaavaluonnoksessa vanha rakennuspaikka on osoitettu olevaan pihapiiriin ja sen vieressä oleva entinen pelto on metsätalousaluetta. Maanomistajalla on tarkoitus ottaa pelto uudelleen käyttöön. Tällä hetkellä kantatilan maasta on yksityisrantaa Mansikkaniemen kärjestä ensimmäinen loma-asuntorypäs mukaan lukien noin 380m (sisältää loma-asuntojen rannan ja myös entisen pellon rannat, jotka kaavaluonnoksessa ovat M-aluetta). Tämän jälkeen on vapaata rantaa noin 190 m ja jälleen rakennuspaikkojen yksityisrantaa noin 110 m. Vapaan rannan osuus on siis noin 27% Yleensä rantayleiskaavojen mitoituksessa tulee vapaata rantaa jättää kunkin kantatilan maalle vähintään puolet rantaviivasta, ellei ole kyse aivan kyläkeskustasta. Tätä mitoitusperiaatetta ajatellen tilan rantavyöhykkeelle ei enää tulisi rakentaa lisää. Lähteen alapuolella on märkä painanne johon tulee pintavesiä, eikä ko. kohtaa ole syytä osoittaa rakennuspaikaksi. Mansikkaniemen alue on tietä pitkin mitattuna yli 3 km etäisyydellä koululta. Näin kaukana kylän keskustasta ei aluetta tule ottaa kokonaan tonteiksi vaan metsäaluetta ja myös yhtenäistä vapaata rantaviivaa tulee jättää. Kuluntalahden yleiskaavoituksessa on kuitenkin tavoitteena saada alueella jo olevat pientalot viemärin piiriin. Viemäröintikustannusten tasaamiseksi ja kohtuullistamiseksi on suunnittelualueelle kaavaluonnoksessa lisätty kolme reservirakennuspaikkaa. <u>Kaavoittajan esittämät muutokset</u> Rakennuspaikkojen määrää ei lisätä. Tontit voidaan osoittaa AP-3 rakennuspaikoiksi koska viemäri rakennettaneen ensivaiheessa myös tänne ja maanomistajalla on tarkoitus myydä tontit lähitulevaisuudessa. Suurehkot tontit ja naapurin puolelle jätettävä suojakaista mahdollistavat maaseutumaisen asumisen (AP-3). Maanomistajan toiveesta Mankisen puoleiselle rajalle jätetään parinkymmenen metrin rakentamaton vyöhyke. Tämän johdosta tontteja muotoillaan uudestaan. Rantakaistalle jää tilaa kaavaluonnoksessa esitetyille kolmelle tontille. Vapaata yhtenäistä rantaa jää loma-asuntojen itäpuolelle noin 70 metriä, mikä on vain noin 10% rantaviivasta. Muut vapaat kohdat ovat noin 25, 20 ja 15 metrin levyisiä tonttien välikaistoja ja ojan suita. Vapaata rantaviivaa jää nämä kapeat kaistat mukaan lukien noin 130 m, eli 18,6% kantatilan maasta.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
C 3	404-5-87	Jukka Pöppönen ja Satu Hirvelä, Korvanniementie 71 87950 Kuluntalahti
		Vastustetaan tilan peltojen läpi suunniteltua kevyen liikenteen väylää. Tiestä aiheutuu haittaa rannan virkistyskäytölle sekä rauhattomuutta ja ilkeävaltaa. Katsotaan, että Korvanniementielle suunniteltu kevyen liikenteen väylä on riittävä. <u>Vastine</u> Pörösenlahden perältä ja Mansikkaniemestä tulisi saada turvallinen, alle 3 km pituinen kevyen liikenteen yhteys koululle ja kylän keskustaan. Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteystarve palloviivalla jonka päissä on nuolet. Tarve on olemassa. Korvanniementie on mutkainen ja mäkinen ja sillä on myös raskasta liikennettä. Yhteystarvemerkinä ei vielä määrittele tarkkaa paikkaa, eikä sitä että yhteys todella saadaan. Toteuttaminen riippuu kokonaan maanomistajista ja rahoituksesta. Kaavalla annetaan tässä tapauksessa siis mahdollisuus toteuttaa reitti kahteen vaihtoehtoisen paikkaan, mutta ei pakoteta. Melko varmaa on, että tiepiirillä tai kaupungilla ei ole rahoitusta kevytliikennereitin rakentamiseen Korvanniementien varteen. Tiellä on suhteellisen vähän liikennettä ja veromarkkoja on vähän. Määrärahat käytetään tärkeämmiksi katsottuihin kohteisiin joissa on paljon asukkaita ja liikennettä. Maantienvarren pyörätietä paljon lyhyemmän polun saisi tehtyä halvemmalla esimerkiksi suunnitellun viemäriin kohdalle. Viemäriin kaivetaan joka tapauksessa auki ja reitin voisi tehdä ulkoilupolkuna, jolloin myös sen hinta €/jm on huomattavasti pyörätietä halvempi. Tiepiiri edellyttää yleensä maantienvarren pyöräteiltä korkeaa laatua, joka maksaa. Jos turvallinen kävely-yhteys halutaan saada aikaan, on kehiteltävä yhteistyökuvioita, joissa myös kyläläisten talkootyöpanoksen pitää olla merkittävä. Osana jalankulkureittejä käytettäisiin silloin uusia tonttiteitä ja Eteläojantietä. Tällaiseen yleisen tien liikennetarpeita korvaavan yhteyden toteuttamiseen voi kysyä osarahoitusta tai suunnitteluapua myös tiepiiriltä. Jos yhteyden rakentaminen säästää koululaiskuljetuksissa, saattaa kaupungillakin olla kiinnostusta avustaa hanketta. <u>Kaavoittajan esittämät muutokset</u> Säilytetään kaavassa kevyen liikenteen yhteystarvemerkinä. Merkinän selitykseen lisätään, että reitin toteuttaminen edellyttää sopimusta maanomistajan kassa. Lisäksi esitän, että tilan rakennuspaikat osoitetaan merkinnällä AP-3, koska ne ovat suhteellisen väljiä, sijaitsevat maatalousalueen tuntumassa ja sopivat näin maaseutumaiseen asumiseen.
C 4	404-5-86	Kauko Salanne, Ketolanperäntie 449 90450 Kempele
		Viemäriinjalalle suunniteltu kevyen liikenteen väylä tarpeeton. Korvanniementien viereen suunniteltu kevyen liikenteen väylä riittää. <u>Vastine</u> Pörösenlahden perältä ja Mansikkaniemestä tulisi saada turvallinen, alle 3 km pituinen kevyen liikenteen yhteys koululle ja kylän keskustaan. Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteystarve palloviivalla jonka päissä on nuolet. Tarve on olemassa. Korvanniementie on mutkainen ja mäkinen ja sillä on myös raskasta liikennettä. Yhteystarvemerkinä ei vielä määrittele tarkkaa paikkaa, eikä sitä että yhteys todella saadaan. Toteuttaminen riippuu kokonaan maanomistajista ja rahoituksesta. Kaavalla annetaan tässä tapauksessa siis mahdollisuus toteuttaa reitti kahteen vaihtoehtoisen paikkaan, mutta ei pakoteta. Melko varmaa on, että tiepiirillä tai kaupungilla ei ole rahoitusta kevytliikennereitin rakentamiseen Korvanniementien varteen. Tiellä on suhteellisen vähän liikennettä ja veromarkkoja on vähän. Määrärahat käytetään tärkeämmiksi katsottuihin kohteisiin joissa on paljon asukkaita ja liikennettä. Maantienvarren pyörätietä paljon lyhyemmän polun saisi tehtyä halvemmalla esimerkiksi suunnitellun viemäriin kohdalle. Viemäriin kaivetaan joka tapauksessa auki ja reitin voisi tehdä ulkoilupolkuna, jolloin myös sen hinta €/jm on huomattavasti pyörätietä halvempi. Tiepiiri edellyttää yleensä maantienvarren pyöräteiltä korkeaa laatua, joka maksaa. Jos turvallinen kävely-yhteys halutaan saada aikaan, on kehiteltävä yhteistyökuvioita, joissa myös kyläläisten talkootyöpanoksen pitää olla merkittävä. Osana jalankulkureittejä käytettäisiin silloin uusia tonttiteitä ja Eteläojantietä. Tällaiseen yleisen tien liikennetarpeita korvaavan yhteyden toteuttamiseen voi kysyä osarahoitusta tai suunnitteluapua myös tiepiiriltä. Jos yhteyden rakentaminen säästää koululaiskuljetuksissa, saattaa kaupungillakin olla kiinnostusta avustaa hanketta. <u>Kaavoittajan esittämät muutokset</u> Säilytetään kaavassa kevyen liikenteen yhteystarvemerkinä. Merkinän selitykseen lisätään, että reitin toteuttaminen edellyttää sopimusta maanomistajan kassa.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
C 5	404-3-53	Kari Laatikainen, Kotkankatu 9 87400 Kajaani
		Ei hyväksy kevyen liikenteen väylää viemäriinjoille Pörösenlahteen. <u>Vastine</u> Pörösenlahden perältä ja Mansikkaniemestä tulisi saada turvallinen, alle 3 km pituinen kevyen liikenteen yhteys koululle ja kylän keskustaan. Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteystarve palloviivalla jonka päissä on nuolet. Tarve on olemassa. Korvanniementie on mutkainen ja mäkinen ja sillä on myös raskasta liikennettä. Yhteystarvemerkinä ei vielä määrittele tarkkaa paikkaa, eikä sitä että yhteys todella saadaan. Toteuttaminen riippuu kokonaan maanomistajista ja rahoituksesta. Kaavalla annetaan tässä tapauksessa siis mahdollisuus toteuttaa reitti kahteen vaihtoehtoisen paikkaan, mutta ei pakoteta. Melko varmaa on, että tiepiirillä tai kaupungilla ei ole osoittaa rahoitusta kevytliikennereitin rakentamiseen Korvanniementien varteen. Tiellä on suhteellisen vähän liikennettä ja veromarkkoja on vähän. Määrärahat käytetään tärkeämmiksi katsottuihin kohteisiin joissa on paljon asukkaita ja liikennettä. Maantieveran pyörätietä paljon lyhyemmän polun saisi tehtyä halvemmalla esimerkiksi suunnitellun viemäriinjo kohdalle. Viemäriinjo kaivetaan joka tapauksessa auki ja reitin voisi tehdä ulkoilupolkuna, jolloin myös sen hinta €/jm on huomattavasti pyörätietä halvempi. Tiepiiri edellyttää yleensä maantienvaran pyöräteiltä korkeaa laatua, joka maksaa. Jos turvallinen kävely-yhteys halutaan saada aikaan, on kehiteltävä yhteistyökuvioita, joissa myös kyläläisten talkootyöpanoksen pitää olla merkittävä. Osana jalankulkureittejä käytettäisiin silloin uusia tonttiteitä ja Eteläojantietä. Tällaiseen yleisen tien liikennetarpeita korvaavan yhteyden toteuttamiseen voi kysyä osarahoitusta tai suunnitteluapua myös tiepiiriltä. Jos yhteyden rakentaminen säästää koululaiskuljetuksissa, saattaa kaupungillakin olla kiinnostusta avustaa hanketta. <u>Kaavoittajan esittämät muutokset</u> Säilytetään kaavassa kevyen liikenteen yhteystarvemerkinä. Merkinän selitykseen lisätään, että reitin toteuttaminen edellyttää sopimusta maanomistajan kanssa. Tilan numeroa ei ole kartalla! (3:33 ?)
C 6	404-29-10	Matti Karppinen, Korvanniementie 61 A 87950 Kuluntalahti
		Karppinen toivoo, että tilasta pojalle lohkoitu määräala esitetään kaavassa rakennuspaikaksi. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Määräala sijaitsee Korvanniementien varressa. Esitetään uusi rakennuspaikka kiilamaisen tilan leveämpään päähän, olevan rakennuspaikan viereen.
C 7		Raija Rusanen, Pörösenlahdentie 50 87950 Kuluntalahti
		Kannanotto: MY-alue jossa puro laskee Kuluntalahteen on vasta rauhoitettu, kuitenkin maanomistaja on ruopannut aluetta jo kevättalvella 2003, näin ollen osa arvokkaasta lintupesimäalueesta on tuhoutunut. Eikö ympäristökeskus ole ollut toiminnassaan ajan tasalla, kun on antanut luvan ko. toimenpiteeseen? <u>Vastine</u> Luultavasti toimenpiteelle ei ole lupaa kysytty. Puron varsi on periaatteessa aina arvokas ja monimuotoinen ympäristö, ja linnusto voi aikaa myöten palata alueelle kunhan kasvillisuus vuosien mittaan palautuu luonnonmukaisemmaksi.
C 8	402-23-12	Irma Nieminen, Tiemiehenkatu 1 A 6 87250 Kajaani
		Esitetään, että tilan Rantakoto ja AP-alueiden väliin tulee jäädä vähintään 50 m suojavyöhyke kapeimmastakin kohdasta. Kevyen liikenteen väylä siirtyisi noin 20 m etäisyydelle tontin rajalta. <u>Vastine ja kaavoittajan esittämät muutokset</u> Kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteystarve palloviivalla jonka päissä on nuolet. Yhteystarvemerkinä ei vielä määrittele tarkkaa paikkaa, eikä sitä että yhteys todella saadaan. Yhteystarvemerkinä siirretään pohjoispäästään kauemmas (yli 20m päähän Rantakoto-tilasta) ja käytetään siinä hyväksi uusia tonttiteitä. Muotoillaan korttelit uudelleen niin, että tonttitiet ovat juohevammin käytettävissä osana kulkuyhteyttä.
C 9		Hannes ja Klaudia Mönttinen, Brahenkatu 12 as 14 87100 Kajaani
		Toivotaan, että mökin vieressä oleva alue säilyy luonnontilassa, niin kuin se on tähänkin asti ollut. <u>Vastine</u> Alue säilyy luonnoksen mukaan kyläläisten käytössä kuten tähänkin asti, eikä tontteja ole tarkoitus tuoda rantavyöhykkeellä luonnoksessa esitettyä lähemmäs.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
C 10	402-2-50 402-2-49	Heimo Mankinen
		Heimo Mankinen esittää, että Pörösenniemeen, tilalle 2:49 rakennetaan 14 uutta omakotitaloa, joista kolme omarantaisia. Lisäksi huomautuksessa esitetään uusien omakotitalojen väliin yhteiskäyttöistä puutarha- ja oleskelualueita. Tonttien reunoissa on kylälaisten uinti- ja veneenpitopaikat, jotka riittävät. Mankinen esittää V ja VV-1 merkintöjä poistettavaksi, omistaman pellon keskialuetta yhteispuutarhaksi ja Pörösenlahden rannalle yhteismaan viereen kapeaa kaistaa myytävien tonttien vene- ja uimarannaksi. <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Huomautuksesta saattaa saada käsityksen, että huomauttajan maalla olisi kylälaisten uinti- ja veneenpitopaikat. Näin ei kuitenkaan ole. Kyseessä on kaksi pientä, noin 30 ja 55 m levyistä ja 25-30 m syvyistä vilkkaassa käytössä olevaa yhteismaapalstaa. Kyseisillä yhteismaapalstoilla oli keväällä 2005 runsaasti veneitä. Järven pohja on näillä alueilla hiekkaa ja ranta soveltuu myös uimiseen.</i> <i>Kaavaluonnoksessa tilan alueella on 8 uutta rakennuspaikkaa - viisi AP-rakennuspaikkaa, kaksi A/res rakennuspaikkaa ja yksi RA/AP-rakennuspaikka. Lisäksi tilasta on erotettu omakotitalon rakennuspaikka (2:48), joka ei enää ole huomauttajan omistuksessa. Rannalla rakennuspaikoista on kolme: kyseinen erotettu pientalo (2:48), yksi RA/AP ja yksi AP-rakennuspaikka, joka ei ylety aivan rantaviivaan asti. Mankisen alueen kautta virtaa järveen puro, jonka alajuoksu on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta ja tällaiseksi myös kaavaluonnoksessa osoitettu.</i> <i>Alkuperäisestä kantatilasta 402-2 on lisäksi aikoinaan erotettu rantavyöhykkeeltä kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kantatilan rantaviivasta (n. 555 m) on jo rakennettu n. 74% (noin 410 m, sisältää aiemman omistajan myymät RA -rakennuspaikat ja pientalopalstan(2:48) koko rantaviivan, josta niemenkärki on osoitettu MY-alueeksi). Yleensä rantayleiskaavassa kantatilan maista tulee noin puolet jättää rakentamattomiksi. Tällä perusteella kantatilan rantaviivalle ei enää tulisi lisätä rakennuspaikkoja.</i> <i>Kuitenkin koska kaavan tavoitteena on tukea olevien asuin- ja lomarakennusten viemärintiä, on huomauttajan tilalle 2:49 kaavaluonnoksessa esitetty aiemmin mainitut rakennuspaikat, joista rannalla tai rannan välittömässä tuntumassa on kaksi. Jokaisen kantatilan alueella pitää jäädä riittävästi yhtenäistä vapaata rantaa ja mielellään sellaisella kohdalla jossa ihmiset muutenkin käyvät, tässä tapauksessa siis yhteisrantojen vieressä. Kylän yhteisiä ei voi laskea ko. kantatilan vapaaksi ranta-alueeksi. Huomauttajan maalle jää nyt vapaata rantaa yhteismaan rno 10 viereen 50 m ja yhteismaan rno 878:27 viereen 45 m. Tilan 2:48 maalla jää lisäksi rakentamattomaksi omakotitalon pihan perältä maisemallisesti arvokas niemenkärki, noin 150 m.</i> <i>Uusia tontteja ei pidä tuoda luonnoksessa esitettyä lähemmäs kylän yhteisrantaa, jotta riittävä väljyys säilyisi ja yhteisranta olisi käytettävissä ilman ristiriitoja.</i> <i>Alueen käyttötarkoituksmerkinnät tarkennetaan – käytännössä yhteisrannan lähialueet ovat maa- ja metsätalousaluetta ja maanomistajan esityksen mukaan myös myytävien omakotitalojen asukkaiden käytettävissä. Niemeen johtavan tien pohjoispuolelle (pellon puolelle) voidaan lisätä yksi rakennuspaikka niin, että vapaa ranta ei jää piiloon rakennuspaikan taakse. Uusien rakennuspaikkojen välinen peltoalue osoitetaan maatalousalueeksi, jota voidaan maanomistajan niin halutessa käyttää myös uusien asukkaiden puutarha-alueena.</i>

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
C 11	402-1-190	Tapani Tolonen, PL 174 87101 Kajaani
		Halutaan tontille vastaava rakennusoikeus kuin lähinaapureiden tonteilla. Rantaosuus säilyy edelleenkin yksityisenä Kaksi asuinrakennuspaikkaa lähelle Eteläojantietä ja kaksi rantasaunan rakennuspaikkaa rantaan <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Tapani Tolonen omistaa kantatilan 402-1-8 viimeisen vapaan rantaosuuden Kuluntalahdella (n.50 metriä). Jokaisen kantatilan alueella pitää jäädä riittävästi vapaata rantaa ja mielellään sellaisella kohdalla jossa ihmiset muutenkin käyvät, tässä tapauksessa siis yhteismaan vieressä. Kaavaluonnoksessa kyseiselle alueelle on esitetty yksi omakotitalon rakennuspaikka siten, että aivan rantaan ei kuitenkaan rakenneta. Kyseinen ranta on luonnoksessa merkitty samalla kaavamerkinnällä kuin Tolosen ja Mankisen tilojen väliin jäävä kylän yhteisalue (VV-1).</i> <i>Kaavamerkintä voidaan tältä osin muuttaa sellaiseksi että se edesauttaa puuston säilymistä rantavyöhykkeellä (esimerkiksi MU). Omakotitalorakennuspaikkojen määrää ei lisätä kaavaluonnokseen verrattuna.</i>
C 12	402-30-13	Juhani Malinen, Eteläojantie 50 87950 Kuluntalahti
		Toivotaan omakotitalotontti Eteläojantie 44-50 väliin, Eteläojan ja Kuluntalahti-Vuokatti tien väliin ja Korvanniemen tielle. <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Eteläojantien varteen on osoitettu täydennysrakentamista tukemaan alueen viemäröintiä. Lisätään huomauttajalle yksi rakennuspaikka Eteläojantie 44-50 väliin. Rakennuspaikkaa ei voi olla kovin syvä, koska maasto laskee voimakkaasti ojaan ja Vuokatintietä kohti ja liikennemelu alkaa haitata lähempänä maantietä.</i> <i>Toista rakennuspaikkaa oli esitetty lähemmäs Vuokatintietä, mutta tällä kohdalla liikennemelu haittaa selvästi asumista ja purolaakson on alava. Kyseinen paikka ei sovellu rakennuspaikaksi.</i> <i>Korvanniementien varteen huomauttajalle on kaavaluonnoksessa jo esitetty kaksi reservirakennuspaikkaa, joiden viereen voidaan lisätä vielä yksi reservirakennuspaikka.</i>
C13	402-23-1	Mirja Koivula, Eteläojantie 84 87950 Kuluntalahti
		Toivotaan kaksi tonttia lisää. <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Kyseiselle tilalle on jo osoitettu yhden olevan pientalon lisäksi yksi uusi rakennuspaikka Eteläojantien varteen. Tila on suhteellisen pieni (noin 8400 m2). Vuokatintien puoleisella alueella liikennemelu haittaa selvästi asumista, joten sinne ei tule uutta asumista osoittaa. Melualueen laajuutta ei pysty tarkalleen osoittamaan ilman melumittauksia tai maastomalliin perustuvia laskelmia, joita kaavatyön yhteydessä ei ole tarkoitus tehdä. Melualueen suhteen tulee olla siis korostetun varovainen.</i> <i>Huomautus ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.</i>
C 14	402-25	Pentti Puuronen, Kalliokatu 5 A 7 87100 Kajaani
		Toivotaan Eteläojantien varteen merkityn rakennuspaikan lisäksi kaksi rakennuspaikkaa. <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Tila on Vuokatinsuuntainen ja kiilamainen ja siitä suurin osa on tien melualue. Myös oleva sähkölinja rajoittaa tilan suunnittelua. Tilalle on jo osoitettu kiilan leveämpään osaan yksi uusi rakennuspaikka, jossa siinäkin saattaa tiemelu häiritä. Melualueen laajuutta ei pysty tarkalleen osoittamaan ilman melumittauksia tai maastomalliin perustuvia laskelmia, joita kaavatyön yhteydessä ei ole tarkoitus tehdä. Melualueen suhteen tulee olla siis korostetun varovainen, joten uusia rakennuspaikkoja ei esitetä. Jo esitettyyn rakennuspaikkaan asetetaan velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta.</i>

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
C 15	402-24-24	Riitta Ronkainen, Koukkutie 5 87250 Kajaani
		Huomautetaan, että tontin rajat eivät ole oikein. Toivotaan kaksi rakennuspaikkaa. <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Alueelle on rakennettu yksi omakotitalo. Liikennemelu saattaa aiheuttaa alueella haittaa asumiselle. Merkitään tontti yhtenäisenä AP-3 rakennuspaikkana. Ostettua aluetta voi käyttää rakennuspaikan lisämaana.</i>
C 16	402-24-26	Jukka Kemppainen, Kirkkoahontie 900 87950 Kuluntalahti
		Vaaditaan tilalle heti käyttöön otettavaa rakennuspaikkaa omakotitalolle. <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Huomauttaja on toivonut rakennuspaikkaa Eteläojantien itäpään viimeiseksi taloksi. Lähimpään rakennettuun taloon on matkaa noin 150 m. Toivomus on tarkemmin kohdistettu alueelle, jossa Vuokatintien liikennemelu käytännössä estää uudisrakentamisen. Rakennuksen voisi sijoittaa kauemmas tiestä. Viemärointi vaatii mahdollisesti yhteisen pumppaamon viereisen uuden rakennuspaikan kanssa.</i> <i>Kyseinen tila sijaitsee aivan suunnittelualueen itäpäässä, jossa kylän rakenteen tulisi jo harveta. Rakennuspaikkoja ei tulisi tänne enää lisätä, mutta yksi tilalle osoitettu reservirakennuspaikka voidaan siirtää ensi vaiheessa toteutettavien ryppääseen ja merkitä AP-3. Samalla on syytä muistuttaa, että kaikkien uusien rakennuspaikkojen rakentamisessa edellytetään viemärin rakentamista, joten 'heti käyttöön otettava' voi toteutua vasta kun viemäri on rakennettu.</i>
C 17	402-24-25	Maarit Helttunen ja Pertti Kemppainen, Eteläojantie 155 87950 Kuluntalahti
		Halutaan, että tila muutetaan MT-alueeksi, jättäydytään osayleiskaavan ulkopuolelle. <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Jätetään tila kaava-alueen ulkopuolelle.</i>
D 1	Mökkialue	Kuluntalahden kyläyhdistys, Osuuskunta Kulunnan Vesi
		Molemmat ovat tehneet identtisen huomautuksen. Huomautuksessa halutaan, että venesataman ja uimarannan väli jää kylälaisten käyttöön siinä tapauksessa, että nykyiset mökkiläiset joutuvat luovuttamaan tonttinsa ja purkamaan mökkinsä. Yksityisten omistamia alueita ei oteta yhteisiksi alueiksi. <u>Vastine ja muutosesitys</u> <i>Metsähallitus hallinnoi kyseessä olevaa ranta-aluetta. Metsähallitukselta on edellytetty, että se hankkii rahaa suojeluohjelmien toteuttamiseen kaavoittamalla ja myymällä mm. rantarakennuspaikkoja. Tästä syystä myös Metsähallitusta käsitellään kaavoituksessa yhtenä maanomistajana, jonka rakennusmahdollisuudet selvitetään samaan tapaan kuin yksityisillä maanomistajilla tai yhtiöillä. Valtion maille on kuitenkin useimmiten osoitettu uimarantoja ym. yhteisalueita, koska kyseessä on kuitenkin suuri maanomistaja, jonka ainoat maat eivät ole kulloinkaan kyseessä olevalla suunnittelualueella.</i> <i>Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelussa kävi ilmi, että Vuokatintien liikennemelu haittaa pahasti alueen rakentamista – niin loma-asutusta kuin pysyvääkin asutusta. Jos alueelle esitetään rakennuspaikkoja, asetetaan maanomistajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta.</i> <i>Tämän entisen mökkirannan maankäytöstä tehdään vielä lisäluonnoksia kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi. Näissä luonnoksissa yhtenä mallina voi olla koko ranta-alueen jättäminen vapaa-alueeksi.</i>

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
D 2	Mökkialue	Metsähallitus-Laatumaa PLK 81 90101 Oulu
		Alueella on 13 pientä lomamökkiä joiden rakennuspaikkojen hallinta perustuu vuoden kerralla voimassaoleviin vuokrasopimuksiin. Alueen maankäyttöä ohjaa Nuasjärven rantaosayleiskaava, jonka perusteella mainitulla ranta-alueella voi olla korkeintaan 8 rakennuspaikkaa. Vallitsevan tilanteen ja kaavan välillä on siis ristiriitaa. Alue soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin pysyvään asutukseen Kuluntalahden kylän välittömässä läheisyydessä. Siksi kaavoittajan ratkaisu tuntuu hyväksyttävältä. Esitetään, että tutkitaan mahdollisuutta käyttää aluetta tehokkaammin ja lisätä alueelle 1-3 rakennuspaikkaa. Tämä helpottaisi vesihuollon toteutusta, koska kustannuksia olisi jakamassa useampi yksikkö. <u>Vastine</u> Nuasjärven osayleiskaavassa osoitetut kahdeksan rakennuspaikkaa on tarkoitettu loma-asumiseen. Nyt laaditussa kaavaluonnoksessa on esitetty, että rakennuspaikat voi ottaa vakituiseen asumiskäyttöön. Yleensä ranta-alueiden kaavoituksessa on katsottu kahden loma-asunnon vastaavan yhtä pysyvää rakennuspaikkaa, mikä Nuasjärven rantayleiskaavaa muunnettaessa tarkoittaisi tälle alueelle vain neljää vakituiseen asumiseen käytettävää rakennuspaikkaa. Muilta osapuolilta kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asunto-alueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa nyt vuokrattuna olevan alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Lisäksi alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta. Kaava-alueelle ei olla kaupungin toimesta tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän ja riittävän melusuojauksen rakentamistavan selvittäminen tulee jäämään maanomistajan asiaksi. Melusuojaus saattaa olla hankala toteuttaa ja vaatia maisemallisesti arveluttavan korkeita meluaitoja. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet. Viimemainitussa vaihtoehdossa osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja.
D 3	Mökkialue	Helena Rissanen, Paavo Kiven katu 13 87200 Kajaani
		Toivotaan, että Vuokatintie 12A tontilla olevat rakennukset säilyisivät. Halutaan edelleenkin jatkaa ranta-asumista kyseisessä mökissä. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Kaavamerkintä ei vielä sinällään vaikuta vuokrasopimuksiin ennen kuin joku ryppään rakennuspaikoista myydään, mutta estää kaavasta poikkeavan rakentamisen. Alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta. Kaava-alueelle ei olla kaupungin toimesta tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän ja riittävän melusuojauksen rakentamistavan selvittäminen tulee jäämään maanomistajan asiaksi. Melusuojaus saattaa olla hankala toteuttaa ja vaatia maisemallisesti arveluttavan korkeita meluaitoja. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
D 4		Katri Heikkinen, Vuokatintie 12 87950 Kuluntalahti
		Koska suunnitellun rannan uudelleen rakentaminen, rannalla olevan metsän kaataminen muuttaa oleellisesti jo rakennettua ympäristö ja luonnonmukaisuutta, tällaiseen toimenpiteeseen ei pidä ryhtyä. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta. Kaava-alueelle ei olla kaupungin toimesta tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän ja riittävän melusuojauksen rakentamistavan selvittäminen tulee jämään maanomistajan asiaksi. Melusuojaus saattaa olla hankala toteuttaa ja vaatia maisemallisesti arveluttavan korkeita meluaitoja. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärinti perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.
D 5	Mökkialue	Heidi Väyrynen, Kylmäkatu 1 C 25 87500 Kajaani
		Halutaan lunastaa tontti itselle. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta. Kaava-alueelle ei olla kaupungin toimesta tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän ja riittävän melusuojauksen rakentamistavan selvittäminen tulee jämään maanomistajan asiaksi. Melusuojaus saattaa olla hankala toteuttaa ja vaatia maisemallisesti arveluttavan korkeita meluaitoja. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärinti perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
D 6	Mökkialue	Eino, Inkeri Jari ja Lea Kaakinen, Kylmäkatu 1 C 27 87500 Kajaani
		Mökkiläisten omaisuus tuhoutuu. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Kaavamerkintä ei vielä sinällään vaikuta vuokrasopimuksiin ennen kuin joku ryppään rakennuspaikoista myydään, mutta estää kaavasta poikkeavan rakentamisen. Alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta. Kaava-alueelle ei olla kaupungin toimesta tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän ja riittävän melusuojauksen rakentamistavan selvittäminen tulee jäämään maanomistajan asiaksi. Melusuojaus saattaa olla hankala toteuttaa ja vaatia maisemallisesti arveluttavan korkeita meluaitoja. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.
D 7	Mökkialue	Pirjo ja Matti Haataja
		Entiset VR:n ranta-alueen tontit pitää ehdottomasti säilyttää nykyisellään. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Kaavamerkintä ei vielä sinällään vaikuta vuokrasopimuksiin ennen kuin joku ryppään rakennuspaikoista myydään, mutta estää kaavasta poikkeavan rakentamisen. Alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta. Kaava-alueelle ei olla kaupungin toimesta tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän ja riittävän melusuojauksen rakentamistavan selvittäminen tulee jäämään maanomistajan asiaksi. Melusuojaus saattaa olla hankala toteuttaa ja vaatia maisemallisesti arveluttavan korkeita meluaitoja. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
D 8	Mökkialue 402-1-191	Sirpa ja Pasi Leinonen, Vuokatintie 34 87950 Kuluntalahti
		Metsähallituksen omistamalla alueelle olevat vuokratontit pitää ehdottomasti säilyttää, joko vuokraamalla tai ostamalla. Nämä loma-asunnot eivät ole ympäristölle haitta jätevesien takia. Jos viemäriin pitää rakentaa, niin se voi kulkea sähkölinjan kohdalle. Ranta-aluetta ei pitäisi rakentaa, koska uudisrakennukset tulisivat aivan tien laitaan ja viemäriverkosto täytyisi tehdä rannan puolelle (suurin osa puustosta tulee häviämään). Ei ole mitään järkeä rakentaa kaunista maalaismaisemaa täyteen taloja. Kuluntalahdessa ei ole tonttipulaa. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Kaavamerkintä ei vielä sinällään vaikuta vuokrasopimukseen ennen kuin joku ryppään rakennuspaikoista myydään, mutta estää kaavasta poikkeavan rakentamisen. Alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta. Kaava-alueelle ei olla kaupungin toimesta tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän ja riittävän melusuojauksen rakentamistavan selvittäminen tulee jämään maanomistajan asiaksi. Melusuojaus saattaa olla hankala toteuttaa ja vaatia maisemallisesti arveluttavan korkeita meluaitoja. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.
D 9	Mökkialue	Martti Eskelinen, Käpykatu 15 87500 Kajaani
		Tähän asti mökkiläiset ovat pitäneet rannanhyvässä kunnossa. Toivotaan, että mökkialue säilytetään. Esitetään, että rannan tonttien rajat tarkennetaan ja pidetään ennallaan. Uimarannan puhdistaminen olisi suotavaa ja uimakoppien uusiminen tarpeen. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Kaavamerkintä ei vielä sinällään vaikuta vuokrasopimukseen ennen kuin joku ryppään rakennuspaikoista myydään, mutta estää kaavasta poikkeavan rakentamisen. Alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojauksesta. Kaava-alueelle ei olla kaupungin toimesta tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän ja riittävän melusuojauksen rakentamistavan selvittäminen tulee jämään maanomistajan asiaksi. Melusuojaus saattaa olla hankala toteuttaa ja vaatia maisemallisesti arveluttavan korkeita meluaitoja. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.

Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
D 10	Mökkialue	Ulla Kovalainen, Kunnaksentie 11 as 9 88400 Ristijärvi
		Vastustaa uutta kaavasuunnitelmaa. Haluaa, että vuokrasopimus pysyy ennallaan. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Kaavamerkintä ei vielä sinällään vaikuta vuokrasopimukseen ennen kuin joku ryppään rakennuspaikoista myydään, mutta estää kaavasta poikkeavan rakentamisen. Lisäksi alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojaukseen. Kaava-alueelle ei olla tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän selvittäminen tulee jättämään maanomistajan asiaksi. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.
D 11	Mökkialue	Reijo Kyllönen, Ahtelantie 6 A 1 87200 Kajaani
		Halutaan, että alue säilyisi edelleen vuokratonttina. Omat viemäroinnit lakien mukaan. Kuluntalahdessa on riittävästi tontteja. Rantamaisema kärsii, jos rakennetaan omakotitaloja, vähäinen puusto häviäisi. Jos tontin koko 1700 m2, niin lähes jokaiselle ranta-alueen vuokraajalle riittäisi oma tontti ostettavaksi, eikä rantamaisema muuttuisi. Virkistysalueeksi venesatamasta kaupan kohdalle oleva alue. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavasta saadussa palautteessa on kritisoitu sekä alueen muuttamista loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen (suurimmalla osalla alueen vuokralaisista ei ole mahdollisuutta lunastaa alueen mökkiään, luonnosratkaisu lisää rakentamisen määrää ja tausta-alueiden tuulisuutta), että alueen rakentamista yleensäkin (kyläyhdistys ja suulliset kannanotot). Voimassa oleva rantakaavakaan ei säilytä olevaa mökkialuetta - siinä on vähemmän rakennuspaikkoja kuin nykytilanteessa. Kaavamerkintä ei vielä sinällään vaikuta vuokrasopimukseen ennen kuin joku ryppään rakennuspaikoista myydään, mutta estää kaavasta poikkeavan rakentamisen. Lisäksi alue on niin lähellä Vuokatintietä, että rakennuspaikkojen kaavamääräykseen tullaan asettamaan rakentajalle velvoite huolehtia rakennuksen ja piha-alueen melusuojaukseen. Kaava-alueelle ei olla tekemässä melumittauksia eikä laatimassa maastomalliin perustuvaa melumallia. Luonnoksessa ollut melualue-merkintä tullaan poistamaan, koska se on vain laskennallinen, eikä maaston muodoista johtuen anna oikeaa kuvaa melun määrästä. Melun määrän selvittäminen tulee jättämään maanomistajan asiaksi. Kaupunginhallituksen päätöksenteon pohjaksi on em. syistä päätetty laatia kolme eri vaihtoehtoa – pysyvän asutuksen mahdollistava vaihtoehto, koko rantaosuuden jättäminen kylän yhteiseksi virkistysalueeksi ja loma-asumisvaihtoehto, jossa olisi suhteellisen pienet tontit ja rakennusoikeudet ja osa nykyisistä vuokramökkien paikoista olisi pelkkiä rantasaunan rakennuspaikkoja. Mikäli alueelle rakennetaan ja se viemäroidään, viemärointi perustuisi näillä näkymin kiinteistökohtaiseen pumppaukseen ja kokoojalinja tulisi tonttitien alle, ei rantaan.

	Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen saadut huomautukset	
Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
E 1	Keskusta 1:191	Pasi Leinonen, Sirpa Leinonen, Vuokatintie 34 87200 Kajaani
		Tontin koko on 3600 m2, koko tontti on käytössä oleskelu- ja viljelyalueena. Kuluntalahdessa on suurempiakin tontteja, joita ei ole esitetty jaettavaksi. Huomauttaja ei halua, että tontti jaetaan kahdeksi, eikä tule myymään tontin takaosaa. <u>Vastine ja muutosesitys</u> Kaavoituksen aloituspalaverissa Kajaanin kaupungin kanssa asetettiin tavoitteeksi rakenteen tiivistäminen kylän keskustassa, joka on olevan viemärin piirissä. Samalla tarjottaisiin kyläkeskusten maanomistajille lisärakentamismahdollisuus niillä suurimmilla rakennuspaikoilla, joille oli kohtuullisesti osoitettavissa ajotie. Yleiskaava ei velvoita erottamaan ja myymään kyseistä rakennuspaikkaa, mutta antaa siihen myöhemmin maanomistajan niin halutessa mahdollisuuden. Muistuttajan rakennuspaikka sijaitsee kylän keskustassa olevan viemärin piirissä. Rakennuspaikan (pinta-ala 3600 m2) perälle on kaavaluonnoksessa osoitettu uusi rakennuspaikka. Ajoyhteys on osoitettu naapurin maan kautta. Kajaanin kaupunki on myös selvittänyt mahdolliset veroseuraamukset verottajalta. Yleiskaavassa osoitetuista uusista rakennuspaikoista ei mene ylimääräistä veroa niin kauan kuin tonttia ei myy. Jos maanomistajalle on yleiskaavassa osoitettu useita uusia rakennuspaikkoja, aletaan niitä verottaa rakennuspaikkoina sen jälkeen kun ensimmäinen on myyty. Vaikka täydennysrakentaminen alueella on mahdollista ja jopa perusteltua esitän, että kyseinen täydennysrakennuspaikka poistetaan, koska myöskään naapuri ei halua käyttää aluettaan rakentamiseen.
E 2	Keskusta 1:52	Terttu Leinonen
		Maanomistaja haluaa, että tontin takaosa ja sivu pidetään peltomaana (niittynä), eikä tälle alueelle kaavoiteta rakennuspaikkoja. <u>Vastine</u> Tilalle 1:52 ei ole osoitettu lisärakennuspaikkoja. Huomautus kohdistunee viereisen rakennuspaikan (1:191, omistajat Pasi ja Sirpa Leinonen) peräosaan osoitettuun uuteen rakennuspaikkaan. Huomautus ei näin anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta huomauttajan maalla. Katso tonttia 1:191 koskeva vastine.

	Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen saadut huomautukset	
Nro	Tilan RN:o	Tiivistelmä huomautuksesta tai lausunnosta sekä vastine
E 3	Keskusta 1:168	Kannanotto, jossa ei ole nimeä. Tilan omistajaksi on merkitty Hilikka Järvi, Kulunnantie 193
	Lampi pois ja tontit kokonaan omalle puolelle. Äidin tilalla VLK, –vastustaa. Tarkistettava rakennuskelpoisuus. <u>Vastine</u> <i>Kaavoituksen aloituspalaverissa Kajaanin kaupungin kanssa asetettiin tavoitteeksi rakenteen tiivistäminen kylän keskustassa, olevan viemärin piirissä. Hilikka Järven omistama tila (1:168) sijaitsee kyläkeskustassa ja sen tuntumassa. Maanomistajalle on tässä yleiskaavassa osoitettu Kulunraitti-tien eteläpuolelle kaksi uutta AP-rakennuspaikkaa ja yksi käytössä oleva, hieman vajaasti rakennettu rakennuspaikka.</i> <i>Näiden lisäksi maanomistajalle ja hänen pohjoispuolellaan olevalle rajanaapurille (1:203, Eero Okkonen) on luonnoksessa osoitettu 'Hovimäen' lounaisrinteelle yhteensä kolme rakennuspaikkaa sisältävä AP-alue, joka sijaitsee niin, että 2/3 alueesta on huomauttajan äidin maalla ja 1/3 naapurin maalla. Alueen toteuttaminen edellyttää yhteistyötä rajanaapurin kanssa ja tilusvaihtoa. Kannanotossa kiinnitetään aivan oikein huomiota kyseisen Hovimäen lounaisrinteen rakennuskelpoisuuteen. Huomauttajan maa on tällä alueella alavaa ja pääosin suoperäistä. Sitä ei ole mahdollista rakentaa ilman tehokasta kuivatusta ja rakennusten sijoittamista hieman ylemmäs maastoon, käytännössä naapurin rajalle. Yleiskaavan yhteydessä ei ole päätetty tehdä tarkempia maaperätutkimuksia.</i> <i>Kantatila 402-1-8 sijaitsee kylän keskustassa ja siitä on aikojen kuluessa erotettu lukuisia rakennuspaikkoja. Kyseisen kantatilanumeron alla on yhteensä 40 rakennuspaikkaa tai tilaa. Koska kylän keskusta on tiiviisti rakennettu ja rakennuspaikkoja vielä jaetaan tai lisätään, tulee asukkaiden viihtyisyyden turvaamiseksi keskustan tuntumaan jäädä myös rakentamatonta metsäaluetta.</i> <u>Muutosesitys</u> <i>VLK-alue voidaan liittää viereiseen uuteen rakennuspaikkaan, koska kantatilan maalla säilyy muualla rakentamatonta metsää.</i> <i>Maanomistajat eivät aio tehdä yhteistyötä lammen ja sen pohjoispuoleisen rakennusryppään toteuttamiseksi. Kyseinen alue on myös maastokäynnillä alkusyksyllä 2005 todettu alavaksi, joten rypäs poistetaan kaavasta.</i>	

	Tiivistelmä viranomaisten lausunnoista ja kaavoittajan vastine
Ratahallintokeskus	Osayleiskaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee valtatie 5 ja lisalmi – Kajaani rautatie. Rautatie on tällä kohtaa vilkas henkilö- ja tavaraliikenteen rataosa. Mikäli Taivalvaaran kaivostoiminta käynnistyy, todennäköisesti tavaraliikenne tällä rataosuudella kasvaa. Raskas tavaraliikenne lisää tärinävaikutusta. Uutta pysyvää asutusta ei tällä kohtaa tulisi osoittaa 100 metriä lähemmäs rautatietä (katso liitekartta). Jos asutusta halutaan sijoittaa lähemmäs, edellytetään kaavan laatimisen yhteydessä melun ja tärinän osalta lisäselvityksiä ja mahdollisesti melun ja tärinän torjuntaratkaisuja rakennusten seinärakenteille ja perustamistavalle. Rakennettavan sähkönsyöttöaseman alue tulisi osoittaa kaavassa LR-alueeksi. Kaava-alueelle osuu kaksi rautatien tasoristeystä, jotka tulee merkitä kaavaan niin, että niitä ei ole. <u>Vastine ja muutokset</u> <i>Kaupungin toimesta ei olla laatimassa liikenteen melu- tai tärinäselvityksiä kaava-alueella. Jätetään raskaan liikenteen lisääntymisen vuoksi lisääntyvistä mahdollisista melu- ja tärinävaikutuksista johtuen rataa lähimmäs osoitetut reservirakennuspaikat pois kaavaehdotuksesta tai siirretään kauemmas.</i> <i>Sähkönsyöttöaseman alue liitetään LR-alueeseen. Rautatien tasoristeys ei kaavaluonnoksessa ole osoitettu, joten luonnoksessa jo otetaan kanta jonka mukaan tasoristeys poistuvat.</i>
Kainuun museo	Esitetään, että kaavaan merkitään sr-merkinnällä kulttuurihistoriallisesti merkittävänä rakennuksena Kuluntalahden koulu. Museon arkeologi suorittaa oman alansa maastokatselmuksen erikseen. <u>Vastine ja muutokset</u> <i>Koulu on kaavaluonnoksessa esitetty sr-merkinnällä. Rakennuksen merkitys tullaan tuomaan esille myös kaavaselostuksessa.</i> <i>Museon arkeologi on sähköpostitse ilmoittanut, että alueelta ei maastokatselmuksessa löytynyt muinaisjäännöksiä. Korvanniementien tuntumasta löytyi tervahaudan pohja. Sovittiin että se merkitään säilytettäväksi.</i>
Graninge Kainuu Oy	Yhtiöllä ei ole huomautettavaa osayleiskaavaluonnoksesta.
Kajaanin kaupunki Ympäristötekn.ltk	Pientalotarjonnan monipuolistamista viemäroidyllä kyläasutuksella pidetään hyvänä tavoitteena. Oyk:n laatiminen tarjoaa mahdollisuuden asuntotonttitarjonnan monipuolistamiseen Kajaani. Haasteena on tonttien kysynnän arvaamaton vaihtelu ja todennäköisesti vain kohtuullinen vuotuinen tarve. Valmiutta uuden asutuksen ja uusien asukkaiden aiheuttamaan ympäristön, toiminnallisten tarpeiden ja sosiaalisten suhteiden muutokseen ei välttämättä ole. Oyk:n toteuttaminen kyläläisten muodostamien osuus- ja tiekuntien toimesta vaatii tahtoa ja kykyä yhteistoimintaan. <u>Vastine ja muutokset</u> <i>Lausunnossa on tuotu hyvin esiin, että uudisrakentaminen, viemärointi ja uudet asukkaat vaativat kyläläisiltä valmiuksia muutokseen, mikä on pidettävä mielessä kaavaa laatiessa. Lausunto ei suoranaisesti anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.</i>
Kainuun ympäristökeskus	Kainuun ympäristökeskus ei ole jättänyt lausuntoa kaavaluonnoksesta. Luontoselvitysten täydennys tulee kuitenkin ottaa huomioon kaavan viimeistelyssä. <u>Vastine ja muutokset</u> <i>Luontoselvityksen täydennyksessä löydettyistä luontoarvoista johtuen muutetaan rakennuspaikkoja Mansikkaniemen alueella.,</i>
Fotum	Fortum Hannu Karppinen totesi puhelinkeskustelussa, että Nuasjärven säännöstelyväli tulee ottaa huomioon rannan tuntumaan rakennettaessa.. Kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alin rakennuskorkeuden tulee olla vähintään +1m ylimmästä säännöstelykorkeudesta. <u>Vastine ja muutokset</u> <i>Lisätään alin rakentamiskorkeus kaavamääräyksiin.</i>

VIRANOMAISNEUVOTTELU

MRL 66 § 2 mom.

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittäviä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen.

Alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Edellä tarkoitettuun neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kainuun ympäristökeskus – Kajaanin kaupunki - muistio

To 16.6.2004 klo 9:00-13.15 Kaupungintalo III krs Lönnrot

Osanottajat:

Pertti Perttola, Kainuun ympäristökeskus
Alpo Liuski

Hannu Heikkinen, Kainuun liitto

Jussi Sääskilahti, Tiehallinto

Irmeli Hanka, Kajaanin kaupunki
Pirjo Honkanen
Paula Malinen
Inkeri Neuvonen
Heikki Juntunen

Juha Nurminen, Kajaanin Vesi klo 10 alkaen

Kristiina Strömmer, konsultti, Ympäristötaito Oy klo 10.00 alkaen

Poissa Antti Mäkinen, Timo Soininen

1. **Avaus ja järjestäytyminen:** puheenjohtajaksi ja muistion laatijaksi Irmeli Hanka. Muistion allekirjoittaa sekä kaupungin että ympäristökeskuksen edustaja

2. Asemakaavoitus - vireillä olevat ja tulevat hankkeet

Pirjo Honkanen esitteli vireillä olevia hankkeita

Todettiin lainvoiman saanut Kätönlahden 1. vaihe, jonka kunnallistekniikan rakentaminen alkaa talvella 2005-06 ja talonrakennus kesällä 2006. Kätönlahden 2. vaiheen kaava laaditaan tarpeen mukaan.

Ehdotuksina nähtävillä ovat 8.8.2005 asti Komilan S-market ja Vanhan Teppanan Ahtelantiehen rajoittuvat korttelit.

Luonnoksia esiteltiin seuraavista kohteista:

- Keskustan korttelista 5 (Anttila ym), jonka liikenne- ja paikoitusasiat todettiin vaativiksi. Hankkeella kehitetään keskustan toiminnallista ja kaupunkikuvallista vetovoimaisuutta.
- Nakertajan laajennuksesta, joka monipuolistaa tonttitarjontaa ja varaa uuden kokoojakadun Uudenkyläntieltä kohti Paltaniementietä.
- Samoojantien rakentamaton rivitalokortteli muutetaan omakotitaloiksi ja päätetään näin Huuhkajanvaaran rakentaminen.
- Myötärinteentien muutoksesta, joka lisää tonttitarjontaa. Tarjouspyyntöön yhtiömuotoisesta pientaloasuntorakentamisesta ei tullut asiallista vastausta, vaikka sellaisen kysyntää väitettiin olevan.

Vähäisten kaavamuutosten kuulutuksissa ja kirjeissä (=ilmoituksissa) annetaan osalliselle selkeät toimintaohjeet ja lisäksi OAS korvataan nettiviitteellä kaavoituskatsauksen kaavoitusmenettelytekstiin.

Ympäristökeskus katsoi, että prosessin virheettömyyden kannalta OAS:n laatiminen kutakin hanketta varten on tarpeellista. OAS voi olla suppea hankkeen vaikuttavuuden mukaan. Vireille tulon Ilmoittaminen kaavoituskatsauksessa on menettelynä vähäisissä hankkeissa sen sijaan riittävä.

Todettiin, että menettelyyn tyytymätön voi esittää ennen ehdotuksen nähtäville asettamista ympäristökeskukselle OAS:n laatimista/ täydentämistä. Se järjestää osallisten ja kaupungin kanssa neuvottelun: asia ratkaistaan tapauskohtaisesti ja arvioidaan uudelleen.

3. Kuluntalahden kylän osayleiskaava ja yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelma

Kristiina Strömmer esitteli kaavaluonnosta ja siitä saatua palautetta.

Yleiskaavan tavoitteena on tukea olevan asutuksen viemärointiä, joten erityisesti Eteläojantien varteen on lisätty rakennuspaikkoja. Kylälle on perustettu osuuskunta Kulunnan Vesi. Neuvottelut olevan vesi- ja/tai viemäriverkoston mahdollisesta siirtymisestä osuuskunnalle on kesken.

Luonnos on ollut nähtävänä 19.4.-18.5.2005 ja siitä on saatu 46 muistutusta ja 4 lausuntoa. Kaupunginhallitus käsittelee palautteen syyskuun alussa. Kyläkokous on alustavasti sovittu pidettäväksi 22.9.

Ratahallintokeskus on ottanut kantaa melu- ja värinähaittoihin, mikä vaikuttaa myös rakennuspaikkoihin. Talvivaara-hanke lisää liikennettä myös radalla, mikä lisää tärinää.

Tyypillinen muistutus on pyyntö saada lisää rakennuspaikkoja, yleinen on myös pelko kulkemisen ja uusien naapureiden aiheuttamasta häiriöstä. Pintavesien johtaminen on ilmeisen ongelmallista ja vesihuollon siirtymiseen Kajaanin vedeltä Kulunnan vedelle otettiin kantaa.

Visainen kysymys on VR:n vanha mökkiasutus, jonka alue on siirtynyt Metsähallituksen Laatumaan omistukseen, ja joka on esittänyt käytön tehostamista muuttamalla se pientalotonteiksi.

Alueen käytön ongelmana on sen kapeus, liikennemelu ja tuulisuus. Asiasta saatiin 11 kannanottoa. Asiasta on käyty erillinen neuvottelu mökkiläisten kanssa 13.6.2005.

Neuvottelussa pidettiin sopivana menettelynä tuottaa alueesta kaupunginhallituksen kokoukseen (6.9.2005) arvioitavaksi kolme vaihtoehtoa:

1. Mökkiasutus jatkuu ja kehittyy vanhalta pohjalta: osalle muodostetaan loma-asuntotontti ja osalle pienempi ja huokeampi saunatupatontti, näin kokonaismoitus pysyy kohtuudessa. Alue liitetään viemäriin ja rakennuskanta uusiutuu vähitellen. Yleiselle virkistykselle alueet, kuten Nuasjärven osayleiskaavassa.
2. Mökit puretaan ja alue varataan kokonaan yleiseen virkistykseen
3. Mökkiasutus korvataan ranta-asuntotonteilla, joilla on rajoitettu rakennusoikeus, ja yleisen virkistysalueen aluetta laajennetaan vähän Nuasjärven osayleiskaavassa varattuna.

Viranomaisneuvottelussa todettiin menettely sopivaksi. Ehdotusta näytteille asettaessaan kaupunginhallitus viimeistään tekee vaihtoehtoista valinnan.

Liito-oravaselvitys luovutettiin tulosteena Pertti Perttolalle toimitettavaksi edelleen. Se aiheuttaa muutoksia kaavaluonnokseen ja vaatii muotoilemaan kaavamääräyksen, jossa hankkeeseen ryhtyvän on kaavan selvityksen perusteella syytä päivittää liito-orava tilanne erikseen. Uhanalaisten lajien elinalueet merkitään kaavakartalle pelkällä luo-merkinnällä.

Kainuun Museon edustaja on tarkastanut kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennuskohteet. Koulu todettiin kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Ympäristökeskus kiinnitti huomiota vapaan rannan määrään ja ettei sitä voisi vähentää Nuasjärven osayleiskaavaan verrattuna.

Yhdyskuntatekniikan (vesijohto- ja viemäri) rakentaminen ja yksityiskohtaisempi kaava antaa mahdollisuuden arvioida tilanne käytön ja käyttötarpeen näkökulmasta uudelleen.

Hannu Heikkinen (Kainuun liitto) totesi kaavaluonnoksen hyvin vastaavan maakuntakaavan ajatuksiin Kuluntalahdesta asuin- ja palvelukylänä ja ohjaavan rakentamista sinne haja-alueen sijaan. Vesiliikenteen yhteystarve on Oulujärven ja Nuasjärven välillä, yhteystarve ei kohdistu suoraan Kuluntalahteen.

Jussi Sääskilahti (Tiehallinto) totesi, että melualueen rajaaminen kaavaan esitetyllä tavalla hyvin karkein perustein johtaa väärinkäsityksiin ja siitä tulee luopua. Melusuojaukseen on kuitenkin kiinnitettävä huomiota.

Yhdessä katsottiin, että Sotkamontien varteen rantakaistalle rakentaminen edellyttää erillistä meluselvitystä ja sen mukaista meluntorjuntaa, joka voidaan vaatia kaavamääräyksellä joka on yhdenmukainen Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen vastaavan määräyksen kanssa.

Tavoitemerkinnät kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseksi ovat perustelluilla paikoilla. Nopeusrajoituksen muutos tiheään kylän alueella on mahdollinen, tästäkin syystä on hyvä, että kylä on selvärainen. Kulunnantielle on mahdollista saada lisää liittymiä.

Sovittiin työtavaksi, että konsultti lähettää muokatut kaavamääräykset kommentoitavaksi ennen ehdotusvaihetta.

Kaava on kyläkokouksessa esiteltävänä 22.9. 2005 ennen ehdotuksen nähtäville viimeistelyä.

Ympäristöministeriön hankkeen **Asumisen ekotehokkaat käytännöt** yhtenä kohteena on ollut Kuluntalahden kylä – julkaisu valmistuu syksyllä 2005.

4. Vireillä olevat muut osayleiskaavat

Hannusranta ja Jormuanlahti ovat KHO:ssa ja Laakajärvi Oulun hallinto-oikeudessa. Kaupungin puolesta todettiin, ettei sillä ole pitkään aikaan mahdollisuutta uusien em. kaavaprosesseja, mikäli kaavat kumotaan. Ympäristökeskus totesi, että siinä tapauksessa mitoitushankkeena käytetään 3 loma-asuntoa/ rantakilometri.

Keskustaajaman osayleiskaava ei ole edistynyt olennaisesti kevään 2005 aikana. Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston syventävien opintojen kurssi on laatinut kolmena työryhmänä maankäyttöluonnoksia Huuhkajanvaaralle, Hevossuolle, Maastolle ja Teerisuolle ja Oulun yliopiston ym. **Ekosukat**-hankkeessa on muutoin tutkittu Huuhkajanvaaran ja Hevossuon asumista, tutkimus julkaistaan syksyllä 2005.

Talvivaaran kaivoshanketta varten ei ympäristökeskuksen kanssa 25.2.2005 käydyn neuvottelun mukaan ole tarpeen käsitellä Sotkamon ja Kajaanin yhteisellä osayleiskaavalla. Rakentamista varten Sotkamo tekee asemakaavan keskeisille alueille.

Keskustelussa todettiin, että kaivoshankkeen liikenne-, kuljetus- ja energiaratkaisut ovat vielä varsin alustavia.

Paltaniemen osayleiskaavan uusimisessa välttämätön pohjakartan täydennys joudutaan kustannussyistä jaksottamaan useammalle vuodelle. Hankkeen edistämiseksi Irmeli Hanka ehdotti, että ympäristökeskus laatisi alueen kulttuuriympäristön käyttö- ja hoitosuunnitelman kuten ympäristökeskus on tehnyt useaan Kainuun kuntaan kulttuuriympäristöohjelman yhteistyössä kunnan kanssa. Se loisi hyvän pohjan ja jouduttaisi kaavan uusimista. Tänä kesänä ympäristökeskus kunnostaa Paltaniemellä käytöstä poistuneita talousrakennuksia yhteistyössä omistajien kanssa.

5. Kainuun maakuntakaavan tilanne

Maakuntahallitus on antanut 13.6.2005 vastineet luonnoksesta annettuihin huomautuksiin ja lausuntoihin. Vastineessa on jätetty Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavassa tutkittavaksi Sotkamon aloite lentokenttäyhteyksien parantamisesta samoin aloite jätekuljetusmatkan lyhentämisestä Kuhmon suunnasta. Maakuntakaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä ja pyritään käsittelemäänkin jo tänä vuonna.

6. Muut asiat

Jussi Sääskilahti kiinnitti huomiota lupaprosesseja varten laadittujen ympäristövaikutusarviointien heikkouteen. Erityisesti liikennesuoritteet on arvioitu alakanttiin tai ainakaan arvioinnissa esitettyjen määrien perusteella liikenneinvestointiesitykset eivät ole relevantteja. Asiassa tarvitaan viranomaisyhteistyötä.

Pertti Perttola esitti huolensa Klasilan ja Nygårdin tapauksista. Edellisestä viedään viesti rakennustarkastaja Hannu Leskille ja jälkimmäistä ympäristötekniikan lautakunnan lupajaosto käsittelee jo 22.6.2005.

Pertti Perttola antoi uudelleen Helena Korhosen 3.2.2004 laatiman koosteen toimivallan jakautumisesta ranta-alueille. Todettiin, että ympäristötekniikan lautakunnan lupajaosto on ilmeisesti ylittänyt toimivaltansa 8.6.2005 ranta-asemakaava-alueelle myöntämässään poikkeamisluvassa. Kaikki suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamislupien valmistelu on ollut poikkeuksellisesti kaupunginarkkitehdin ja rakennustarkastajan tehtävänä. Asia oikaistaan seuraavassa lupajaoston kokouksessa 22.6.2005.

7. **Seuraava neuvottelu päätettiin pitää syksyllä, kun Kuluntalahden** osayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävänä ja vastineet muistutuksiin on valmisteltu.

Kehittämiskeskustelun 2005 yhteydessä joulukuussa käsitellään Kajaanin keskustaaajama 2020 luonnosta.

Muistion laati

Ympäristökeskuksen edustaja

Irmeli Hanka
Kaupunginarkkitehti

Pertti Perttola
arkkitehti

KAJAANI

Kajaanin vireillä olevat kaavatyöt Kuluntalahden kylän osayleiskaava

Viranomaisneuvottelu

Aika: torstai 9.12.2004 klo 12.00 – n. 13.50

Paikka: Kajaanin kaupungintalo, kokoushuone Brahe

Läsnä	Jouko Saastamoinen	Kainuun ympäristökeskus
	Pertti Perttola	Kainuun ympäristökeskus
	Alpo Liuski	Kainuun ympäristökeskus
	Martti Juntunen	Kainuun Liitto
	Jussi Sääskilahti	Tiehallinto
	Irmeli Hanka	Kajaanin kaupunki
	Timo Soininen	Kajaanin kaupunki
	Pirjo Honkanen	Kajaanin kaupunki
	Päivi Tervonen	Kainuun Museo
	Paula Malinen	Kajaanin kaupunki
	Kristiina Strömmer	Ympäristötaito Oy

1 Kokouksen avaus

Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka toivotti läsnäolijat tervetulleeksi.

Sovittiin, että puheenjohtajana toimii Irmeli Hanka ja muistion laatii Kristiina Strömmer.

Todettiin läsnäolijat

Kuluntalahden kylän osayleiskaava ja yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma

Kristiina Strömmer esitteli kaavoituksen lähtökohtia ja etenemistä.

Esillä olivat osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tähän mennessä tehdyt perusselvitykset, selvitysten täydentäminen. Mm. seuraavia asioita tuli esille:

- Oas on valmis ja nähtävillä mm. kaupungin nettisivuilla, jonne sitä täydennetään mm. aikataulun osalta. Luonnos olisi nähtävillä maaliskuun huhtikuulla ja kaavaehdotus päätöksenteossa loppuvuodesta 2005.
- Suunnittelualue on rajattu kylän keskeisille alueille.
- Aloitustilaisuuden tiedotustilaisuus on pidetty 18.11.2004 ja tilaisuudessa koulun ruokalassa oli ahdasta, 64 henkeä. Seuraava tilaisuus on keuhkokuumeella isommassa tilassa – koulun liikuntasalissa.
- Kylälle on perusteilla viemäriosuuskunta, joka vastaa viemäriverkoston laajentamisesta. Alustava kokous on ollut kylällä 2.12.2004 ja kunnallisteknisestä yleissuunnittelusta vastaava konsultin edustaja DI Antti Tabell (Air-lx Ympäristö Oy) on ollut kokouksessa läsnä.
- Maisemarakenne-kartta ja luontoselvitys, sekä luontoselvitykseen liittyvä raporttiluonnos on pääosin tehty. Täydennystarpeita on mm. kasvillisuuden osalta, koska päätös kaavakonsultista tehtiin vasta syksyllä ja maastoon päästiin vasta kasvukauden jälkeen, syyskuun lopulla. Arvokkaita luontokohteita, mm. lain määrittelemiä arvokkaita elinympäristöjä löytyi pääasiassa purojen varsilta, ja iäkstä kuusikkoa Mansikkaniemestä.
- Vesien suojelu ja olevan sekä uuden asutuksen saaminen viemäroinnin piiriin on yksi tärkeä tavoite. Kuluntalahdella on merkkejä rehevöitymisestä.
- Alkuseuravien kanssa samanaikaisesti on alustavasti hahmotettu asuinrakentamiseen soveltuvia vyöhykkeitä.
- Rakennuskantaa on valokuvattu tueksi mahdollista rakennusinventointia varten.
- Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, vaikka niitä on muutama suhteellisen lähellä suunnittelualueita. Arkeologi Esa Suominen on alustavasti arvellut, että ehtisi tarkistaa ainakin rakennettavaksi osoitettavat alueet maastossa keuhkokuumeella-kesäällä.
- Käytiin läpi ensimmäisessä kuulemistilaisuudessa ja muissa yhteyksissä esille tulleet maanomistajien toiveet. Kuluntalahdella on rakentamispaineita.
- Asuinrakentamista rajoittavat mm.
 - Luontoarvot, kosteikot
 - Mahdollisesti saastunut maaperä (ent. VR:n nykyään Metsähallituksen omistama varikkoalue ja öljyn varmuusvaraston ympäristö)
 - Viemäritävyuden kannalta kalliit alueet
 - Toimintojen aiheuttamat häiriöt (korjaamo-, varasto- ja kasvihuonealueet)
 - Melu (rautatie melu merkitsevämpi vt 5 suunnalla)
 - Maanomistajan haluttomuus käyttää aluettaan rakentamiseen
 - Lisäksi otettava huomioon
 - Vapaiden rantojen säilyminen kaikkien asukkaiden käyttöön
 - Ulkoiluyhteyksiä metsiin ja rannoille ei saa katkaista. Myös koululta tulee olla nämä yhteydet.
 - Tasapuolisuus eri maanomistajien suhteen
- Asuinrakentamista edistävät mm.
 - Edullinen viemäritävyys

- Oleva pyörätieyhteys
- Lyhyt etäisyys koululle ja kaupalle
- Maanomistajan halukkuus käyttää maata rakentamiseen. Myös kaupungin maan käyttöä tutkitaan (öljyvaraston lähellä kaupungin maata joka voisi sopia tuotannolliseen toimintaan tai varastoalueeksi).

Kuluntalahden kylän oyk:sta käydyssä yleiskeskustelussa tuli esille mm. seuraavia asioita

- Vapaat rannat ovat arvokkaita luonnon ja taustalla asuvien kyläläisten kannalta. Paineita rannalle rakentamiseen on. Rantavyöhykkeellä on hyvä tarkastella tasapuolisuutta eri maanomistajien ja kantatilojen kannalta.
- Rannat on tällä osa-alueella käytännössä rakennettu jo tehokkaammin kuin mikä on Nuasjärven rantaoyk:n mitoitusluku (muualla Nuasjärvellä 7-8 loma-asuntoa/ km).
- Kaupunki on vuokrannut VR:lta nyk. Metsähallitukselta rantaa uimarannaksi. Uimaranta-alue on syytä säilyttää.
- Jätevesien imeyttäminen (maaperäkäsittely) ei ole alueella onnistunut. Viemärointi tarvitaan sekä nykyiselle että uudelle asutukselle. Metsähallituksen alueella olevien pikkumökkien vuokratontit ovat pieniä (n. 400 m²), eikä pesuvesien imeytys niillä onnistu. Olevan viemäriin alueella on hyvä tutkia lisärakentamismahdollisuuksia.
- Rakentamismahdollisuus ja rakennuspaikan koko on syytä kytkeä viemäriin rakentamiseen.
- Kuluntalahti on haluttu asuinpaikka. Paltaniemen lisäksi tämä on toinen alue johon halutaan asumaan. Paltaniemi on pulmallisempi ja kulttuurimaiseman ym. suhteen arvokkaampi alue. Kuluntalahti on lähellä Kajaanin keskustaa, joten palvelut on helppo hoitaa, vaikka kylältä palvelut katoaisivat. Tässä mielessä Kuluntalahti sopii hyvin asuinpaikaksi, vaihtoehtona keskustan kaava-alueille, joten tontteja on hyvä saada lisää.
- Kuluntalahti on maakuntakaavaluonnoksessa a-kohde, taajaman alakeskus.
- Maanomistajien toiveita on jo kuultu. Nyt sovitetaan toiveita yhteen. Tonttikoko voisi olla reunoilla isompi kuin keskeisemmällä alueella.

Talvivaaran osayleiskaava - ennakkotieto

Irmeli Hanka esitteli hanketta.

- Kyseessä on kaivostoimintaan liittyvä Kajaanin ja Sotkamon yhteistyönä tehtävä kaavahanke, jolla riittävällä tarkkuudella osoitetaan alueen käyttö ja myöskin ympäristön käytön rajoitukset mm. lupa-asoiden valmistelun pohjaksi.
- Kaivoksen YVA on käynnissä ja valmistuu syksyyn 2005 ja se tuottaa kaavan perusselvitykset ja vaikutusten arviointia.
- Kaivoksen vaikutusalue ulottuu Oulun hallinto-oikeudessa valitettuna olevan Laakajärvi - Kivijärvi - Iso-Soppi osayleiskaavan tuntumaan.

Kajaanin keskustaajama 2020 osayleiskaavan tilannekatsaus

Irmeli Hanka esitteli hanketta.

- Oas on valmis ja nähtävillä mm. kaupungin nettisivuilla, jonne sitä täydennetään mm. aikataulun osalta. Luonnos on tarkoitus olla nähtävillä keväällä ja kaavaehdotus aikaisintaan loppuvuodesta 2005.

- Syksyn 2004 vuorovaikutus – 3x2 'tupailtaa' on pidetty yhteistyössä Kaukametsäopiston kanssa kohteena jokikeskustan ulkopuoliset asunto- ja lievealueet Pohjoinen, Lounas ja Kaakko. Ensiksi pidettiin esittelytyyppinen tilaisuus ja toisessa tupaillassa kysyttiin, mitä osalliset haluavat alueelle.

Keskustelussa todettiin, että keskustaajaman mahdollisissa laajenemismahdollisuuksissa on yhteensovittamista nähtävänä olevan maakuntakaavaluonnoksen A-alueiden kanssa. Kaupunki antaa lausunnon.

3 Asemakaavoitus

Kätönlähti

Pirjo Honkanen esitteli kaavoituksen lähtökohtia ja etenemistä.

- Oas on toimitettu ympäristökeskukselle ja löytyy myös netistä.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 30.8.2004
- Luonnos on tekeillä ja suunnittelu etenee aikataulun mukaisesti.
- Kaupunki omistaa valtaosan alueen maista.
- Rakentamaan on tarkoitus päästä v. 2006.
- Kätönlähteen tulee pääasiassa asuntoaluetta. Alustava tavoite 60-70 uutta pientalotonttia, mutta niitä näyttää tulevan jopa enemmän. Alueelle tulee myös kaksi pääkadun jatketta – Komiahontie ja Kätönlahdentie jatkuvat Heinisuontiehen.
- Alue tukeutuu nykyisiin lähipalveluihin Kisatien-Puutavaratien risteyksessä sekä Kätönlahden kouluun, jossa myös yläaste.
- Keskustan palvelut ovat n. 2 km etäisyydellä.
- Lähinnä maaperä, joka huomattavalla osalla aluetta ei sovellu pientalorakentamiselle, ja liikennemelu aiheuttavat rajoituksia alueen rakentamiseen.
- Alueen käyttöönottojärjestyksestä on ollut esillä kaksi vaihtoehtoa,
 - joko aloitetaan helpoimmin viemäritästä länsireunasta, jolloin kaupungin tontteja on aika vähän alkuvaiheessa rakennettavan Komiahontien jatkeen piirissä (harkinnassa urheilualueeksi varatun maaperältään varsin hyvän alueen käyttäminen rakentamiseen, jolloin tontteja tulisi enemmän) tai
 - aloitetaan kaakkoiskulmalta rakentamalla tilapäinen pumppaamo ja Kätönlahdentietä.
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus vaikutusten arvioimiseksi pidetään maanantaina 13.12. Kätönlahden koululla.

Keskustelussa Tiehallinto esitti, että Heinisuontie kaavoitetaan kaduksi. Lisäksi keskusteltiin perustamisolosuhteista ja melualueiden suojaamisesta tai käyttämisestä vähemmän meluherkkien toimintojen alueena.

Komila Shell

Pirjo Honkanen esitteli kaavahanketta

- Oas on tehty, suunnittelu ja käsittely yhtä matkaa Kätönlahden kaavan kanssa. Hankkeiden yhteinen yleisötilaisuus on 13.12.

- Osuuskauppa Maakunta rakentaisi 1900 k-m² elintarvikeliikkeen entiselle huoltamotontille. Ympäristökeskus myönsi hankkeelle poikkeamisluvan, mutta Oulun hallinto-oikeus kumosi sen. Päätöksestä on hakija valittanut KHO:hon.
- Maaperä on puhdistettu ja polttoainejakelurakenteet purettu. Tontilla säilytettäisiin kuitenkin mahdollisuus polttoaineen jakeluun (pohjoisosan pj - merkintä), sillä sijainti on hyvä eikä toiminnasta tässä olisi häiriötä asutukselle.
- Viereinen valoristeys toimii, koska liikennemäärät ovat varsin pienet.
- Kevytliikennejärjestelyjä ja tontin laajentamista olevan ojan päälle tutkitaan.

Keskustelussa todettiin, että liikennejärjestelyjen yleissuunnitelma on tehty ja katualueet ovat riittävät myös kanavoinnille ja muille muutoksille. Poikkeamisluvan ehtona oli, että liikenteen toimimista seurataan. Kanavointi muuttaisi tontin Ahontien liittymän suuntaisliittymäksi. Pysäköimispaikkojen määrää tutkitaan vielä jatkotyössä.

Maxi Makasiini

Kyseessä on olevan vähittäiskaupan suuryksikön huomioon ottaminen kaavassa ja sen ajanmukaistaminen.

Irmeli Hanka totesi, että hanke on teknisen lautakunnan esityslistalla nähtäville asettamista varten.

Pertti Perttola totesi, että ympäristökeskus on 29.11.2004 ilmoittanut, ettei sillä ole huomauttamista kaavan suhteen.

4 Kokouksen päättäminen

Irmeli Hanka päätti kokouksen noin klo 13.50.
Seuraavan neuvottelun ajankohtaa ei sovittu.
Kokouksen päätteeksi oli kahvitarjoilu.

Oulussa 10.12.2004

Muistiin merkitsi

Kristiina Strömmer
Ympäristötaito Oy

Lisäys muistioon:

Tilaisuuden jälkeen puhelinkeskustelussa 17.12.2004 Pertti Perttola esitti kaava-alueen rajausta niin, että se ulottuisi rautatien sijaan VT 5:een eikä näin Kuluntalahden kylän ja Jormuanlahden osayleiskaavojen väliin jäisi kaavatonta aluetta.

VIRANOMAISNEUVOTTELU

MRL 66 § 2 mom.

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittäviä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen.

Alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Edellä tarkoitettuun neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kainuun ympäristökeskus – Kajaanin kaupunki

Ke 22.2.2006 klo 9:00-12.30 Kaupungintalo III krs Leino

Osanottajat:

Pertti Perttola, Kainuun ympäristökeskus
Alpo Liuski
Jouko Saastamoinen
Jari Pesonen

Hannu Heikkinen, Kainuun liitto
Jussi Sääskilahti, Tiehallinto

Hannu Leskinen, Kajaanin kaupunki
Heikki Juntunen
Päivi Tervonen
Irmeli Hanka,
Pirjo Honkanen

Kristiina Strömmer, konsultti, Ympäristötaito Oy

Poissa:
Ilkka Saari, Ratahallintokeskus

1. Avaus, järjestäytyminen ja työjärjestys

Puheenjohtaja ja sihteerinä toimi Irmeli Hanka, muistion allekirjoittaa ympäristökeskuksen puolesta Pertti Perttola

2. Kätönlahden 2. vaihe

OAS www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavoitus

Pirjo Honkanen esitteli asemakaavaluonnosta, tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia toteuttamiselle.

Maanomistajien kanssa neuvotellaan maankäyttösopimuksista. Jos sopimuksia ei synny kaupunki käyttää maankäyttöpoliittisen ohjelmassa hyväksytyn periaatteen mukaan MRL 12 a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

Ratahallintokeskukselta pyydetään luonnoksesta lausunto, jossa mukana arvio junaliikenteen melu- ja värinävaikutuksista.

Jussi Sääskilähti liikennemeluun vaikuttaa olennaisesti nopeus, jota voidaan alentaa, kun tarve alentamiseen on syntynyt. Uuden Heinisuontien muuttaminen kaduksi on syytä tehdä yhdessä menettelyssä, kun Kätönlahden 3. vaihe on asemakaavoitettu. Silloin nopeusrajoitus on kokonaan kaupungin päättävällä. Kevyttiikennejärjestelyt ovat onnistuneet, eivät johda VT 5:lle.

Hannu Heikkinen totesi, että Oulun seudulla on kokemusta värinäongelmasta ja kysyi, onko alueella asuvilta tullut kommentteja melusta tai värinästä.

Päivi Tervonen tarkistaa vielä Kainuun museon maakunta-arkelogilta, onko alueella muinaismuistoja ja iloitsi, että luonnoksen mukaan alueella olevat jälleenrakennuskauden pihapiirit on mahdollista säilyttää.

Ympäristökeskus:

Jouko Saastamoiselle kerrottiin, että luontoselvitykset on tehty jo edellisen kaavavaiheen yhteydessä ja samalla arvioitu vaikutukset luonnonympäristöön. Lisäksi hän käynnisti keskustelun sähkölinjasta ja sen vaikutuksista ihmisten terveyteen, jota esitti selvittävän.

Pertti Perttola edellytti melu-, värinä- ja suurjännitelinjan vaikutusten selvittämistä.

Pirjo Honkanen kertoi Fingrid Oy:ltä saamistaan ohjeista ja materiaalista, www.fingrid.fi, joissa on myös Tampereen teknillisen yliopiston selvitys sähkömagneettisen säteilyn terveysvaikutuksista. Kätönlahden suurjännitelinja on Kainuun Energian, jolta pyydetään ohjeita sovellettavaksi myös muilla alueilla.

Jari Pesoselle kerrottiin, että alueella olevat vanhat kiinteistöt liittyvät vesijohto- ja viemäriverkoston.

Säädösten ja toteutuneen käytännön mukaan asemakaavan ja vesihuoltoverkoston laajeneminen aiheuttaa Kajaanin Veden toiminta-alueen laajennuksen ja kiinteistöille veloitteen liittyä viemäriin.

Heikki Juntunen toivoi rakennusvalvonnan puolesta yksikäsitteisiä määräyksiä suurjännitelinja-alueelle.

Kaavaehdotus on tarkoitus saada nähtäville huhtikuussa, lausuntojen ja mahdollisten muistutusten saamisen jälkeen pidetään Kätönlahden 2. vaiheesta vielä viranomaisneuvottelu.

3. Kuluntalahden kylän osayleiskaava ja vesihuollon yleissuunnitelma

Ehdotus on ollut nähtävänä 9.1.-10.2.2006 ja siitä on saatu 10 muistutusta ja 6 lausuntoa. (Luonnosvaiheessa saatiin 46 muistutusta ja 4 lausuntoa.)

Muistutusten sisältö:

- Seitsemässä (7) muistutuksissa esitetään 1-4 lisärakennuspaikkaa, yhteensä 12 uutta paikkaa
- Kolmessa (3) muistutuksessa vastustetaan viemärilinjalle osoitettua ohjeellista kevytliikenneväylää ja kevyenliikenteen yhteystarvetta, joille luontaisesti muodostuisi oikopolku, mutta joiden toteutus jää maanomistajien sopimusten varaan
- Yhdessä vaaditaan (1) täsmennysesityksiä RA-4 ja RAP kortteleiden määräyksiin
- Yhdessä vastustetaan EV-merkintää ja esitetään, että sen käyttö on kaavassa yleensäkin epäasiallista
- Kahta esitettyä AP-paikkaa esitetään muutettavaksi omarantaisiksi (alava ranta-alue MY.)

Edellytykset lisäpaikkoihin ja muutoksiin vaihtelevat: ratkaistava tapauskohtaisesti.

Viranomaisneuvottelu käytiin annettujen lausuntojen pohjalta.

Kainuun maakunta – kuntayhtymä (9.2.2006):

Sosiaalihuolto, terveydenhoito, ympäristöterveys ja maakuntakaava
Linjassa maakuntakaavaluonnoksen kanssa. Ei huomauttamista.

Todettiin, että kaupungin tekemä lausuntopyyntö oli ensimmäinen, jossa on otettu huomioon kuntayhtymän luonne ja joka on johtanut lausunnon valmisteluprosessiin uusimiseen: Lausuntopyyntö voidaan osoittaa suoraan suunnittelujohtajalle, joka vastaa lausunnon kokoamisesta niin, että sosiaalihuollon ja terveydenhoidon sekä tarvittaessa nuorisosaasteen koulutuksen kannanotot tulevat mukaan.

Tiehallinto (27.1.2006):

Teiden luokitus: valtatie 5 ja yhdystie 8990 ovat teitä, joille voidaan osoittaa yleisientien liikennealue, muut on osoitettava katualueiksi, joiksi ne muuttuisivat kuitenkin vasta asemakaavalla (, jota ei ole tarkoitus tehdä).

Todettiin, että yleiskaava merkinnöissä ei ole oikein osuvaa merkintää paikallistielle, joka on tarkoitus pitää sellaisena. Uusi Maantielaki annettu merkintäohjeen laatimisen jälkeen.

Merkintätapa-asioita: joko alue tai viivamerkintä, täsmällisempiä selityksiä
Melusuojaustarve syytä osoittaa myös nykyisille rakennuspaikoille
Selostukseen melualueen laskentaperusteiden kuvaus
Liikennemääräennuste korjattava selostukseen.

Kainuun museo (7.2.2006):

Museo on laatimisen aikana esittänyt rakennussuojelua koululle ja esittää lisäksi suojeltavaksi vuonna 1956 tiilestä rakennettua korjaamo-varastorakennusta.

Otetaan yhteys kiinteistön omistajaan ja pyritään sopimaan suojelumerkinnästä. Ilman sopimusta saattaa aiheuttaa uudelleen nähtäville asettamisen tarpeen ja tarkoituksenmukaisuutta on silloin harkittava. Rakennus säilyy ilman suojelumerkintöjä niin kauan kuin sillä on käyttöä ja siitä pidetään huolta.

Sivistyslautakunta (13.2.2006):

Koulun käyttöaste on 50 % - ei huomauttamista.

Ympäristötekkinen lautakunta (22.2.2006):

Ei huomauttamista.

Kainuun ympäristökeskus (13.2.2006):

- Linjassa maakuntakaavaluonnoksen kanssa – taajaman alakeskus
- Maaseutumaisuus ei osuvasti luonnehdi aluetta.

Todettiin, että kylämäinen on parempi ilmaus.

- Selostus ristiriitainen: Runsaasti rakentamispaineita – oikeusvaikutteinen osayleiskaava, vaikka sillä perusteella tulisi tehdä asemakaava, mutta ei asemakaavaa, kun rakentamispaine alueella on vähäistä.

Todettiin, että rakentamispaine on runsasta haja-alueeksi, vähäistä verrattuna asemakaava-alueisiin. Kaavamuuotokeskustelun aloittaminen on myöhäistä ehdotusvaiheessa.

- Kaikki rakennuspaikat olisi esitettävä samalla tavoin toteutuvina paikkoina. Keskustelussa Pertti Perttola lopulta esitti, että res-alueet pitää merkitä valkealla pohjalla.

Todettiin, että kaupunki menetettäisi kokonaan mahdollisuuden ohjata rakentamista ja vesihuollon toteuttamisjärjestystä: ensin olevat kiinteistöt ja täydentäminen, sitten uusia vesihuollon rakentamisen ja kysynnän mukaan. Ottaen huomioon väestö- ym. seikat res-rakennuspaikat ovat kysynnästä riippuen mahdollisia ja alueina vaihtoehtoisia, mikä vaikuttaa mm. hinnanmuodostukseen. Luonnosvaiheessa ei ole esitetty kritiikkiä res-alueista ja niiden merkintätavasta.

- Rakennustapaohjeet tarpeen, osayleiskaava ja rakennusjärjestys eivät riitä ohjeeksi.

Rakennustapaohjeiden tekemistä ei ole aiemmissa lausunnoissa tai neuvotteluissa edellytetty.

Todettiin, että yleispiirteiset ohjeet eivät olisi vaikuttavia ja soveliaitakaan kaava-alueen vaihtelevissa tilanteissa ja ympäristöissä ja yksityiskohtaiset edellyttävät asemakaavatasoista suunnittelua. Lisäksi kylään hakeutumalla

rakentajat hakevat väljyyttä ja vapautta. Kuluntalahden rakennuskanta on ennestään vaihtelevaa ja ajallisesti kerrostunutta.

- Oltava yksikäsitteinen määräys liittymisestä vesi- ja viemäriverkkoon

Todettiin, että vesihuoltoa koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

- A ja AP-3, RA/AP olevat: liitettävä, jos verkosto on tai rakennetaan
- A ja AP-3 uudet:: rakentaminen edellyttää viemärointiä,
- RA/AP käyttötarkoituksen muutos edellyttää viemärointiä,
- RA-4 ja RAP sidottu paineveteen ja rakennuslupatarpeeseen/ viimeistään vuonna 2010

- Saa-alue tutkittava ennen kaavan hyväksymistä

Todettiin, että vaatimusta tutkimisesta ennen kaavan käsittelyä ei ole aikaisemmin esitetty eikä tutkimiseen ole varauduttu.

saa-alueen kaavamääräys on seuraava jo luonnoksessa:

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Mahdollisesti saastuneen alueen ohjeellinen raja. Maanomistajan tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuminen. Maanomistaja vastaa maaperän puhdistamisesta alueen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

- Selostukseen lisää kuvausta alueen sisäisestä tiestöstä
Keskustelussa Pertti Perttola täsmensi, että kaavassa tulisi antaa ohjeita tien ja ympäristön rakentamisesta kyläkuvaan sopivaksi.

Todettiin, että yleispiirteiset ohjeet osayleiskaavan osana eivät ole soveliaat vaihtelevissa tilanteissa ja ympäristöissä ja yksityiskohtaiset ohjeet edellyttävät asemakaavatasoista suunnittelua.

- Palvelujen tilavarauksia syytä pohtia – palvelutarve kasvaa, jos kaava toteutuu

Kaavan rakennuspaikat ovat toistensa vaihtoehtoja ja niistä toteutuu vain osa. Palveluja voi sijoittua PL-alueen lisäksi PY- ja TY-1 alueelle sekä pienpalveluina asumisen yhteyteen.

- Luontoselvitys on tehty huonoon vuoden aikaan – liitteenä ollut selostus niukka, liito-oravaselvityksen laajuus ja perusteet laajuudelle eivät ilmene. Luo merkinnän olemusta tarkistettava. Onko liito-oravaselvitys ulottunut mökkirannalle. Laissa ei enää edellytetä, että liito-oravan tulee olla selvästi havaittava, jotta sen asuin ja lisääntymisalueita ei tuhota..

Kaavaselostuksen liitteenä on vain luontoselvityksen yhteenvetokartta ja muu materiaali on selostuksen erillisliite, niin kuin vesihuollon yleissuunnitelmakin. Luontoselvitystä on täydennetty myöhemmin havaintojen mukaan.

Liito-oravaselvitys on tehty keväällä 2005 metsätyypin perusteella alueilta, joilla sitä voi odottaa esiintyvän. Ympäristökeskus ei ole aiemmin välittänyt kaavanlaatijalle tai kaupungille saamaansa tietoa mökkirannan liito-oravista.

Todettiin, että riippumatta kaavamääräyksistä on hankkeeseen ryhtyvän luonnonsuojelulain mukaan selvitettävä liito-oravien tilanne, mikä on varsin haastavaa, kun se voi nopeastikin muuttua.

- TY-1 alueella oleva tiilirakennus myös suojelukohteeksi.

Vrt. Kainuun museo.

- Mitoitus on havainnollisesti esitetty.
Perusteita tilan 402-1-190 rakennuspaikalle on esitettävä – kantatilan mitoitus huikea ja vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Tilan 402-1-190 kielteisen poikkeamislupapäätöksen perustelu oli yksi kaavahankkeeseen ryhtymisen syy.

- MT-3 res varmaan virhe?

Merkintä oikaistaan – MT.

Ympäristöministeriön julkaisu Asumisen ekotehokkaat käytännöt , jossa yhtenä kohteena on Kuluntalahden kylä, ilmestyy vasta keväällä 2006.

Oikaisuluontoiset korjaukset tehdään selostukseen ylivetona ja korjauksena ja lisäykset kootaan selostuksen jatkoksi.

2. Kainuun maakuntakaavan tilanne

Maakuntahallitus asettanee maakuntakaavaehdotuksen nähtäville huhtikuussa 2006.

3. Muut asiat

Talvivaaran kaivoksen liikenneyhteydet ja kuljetusreitit esiselvitys on valmistunut.

5. Seuraava neuvottelu tiistaina 21.3.2006 klo 9.00

Kajaanin asemanseutu
Kuluntalahti tarvittaessa

Muistion vakuudeksi

Pertti Perttola
Kainuun ympäristökeskus

Irmeli Hanka
Kajaanin kaupunki

KULUNTALAHDEN OSAYLEISKAAVA

Ehdotusta koskeviin nähtävilläoloaikana 9.1. – 10.2.2006 tehtyihin muistutuksiin ja lausuntoihin annettavat vastineet

Muistutukset

Nro **Tilan RN:o ja Nimi**
 Muistutuksen tekijä

(Luonnosvaiheen huomautuksen numero suluissa).

1. **402-23-15 Alatalo**
(B12) **A. Martiskaisen perikunta plsta Pekka Martiskainen**

Hakijan mielestä Vuokatintien varteen olisi mahdollista lisätä yksi rakennuspaikka, koska vesi- ja viemäriverkosto rakennetaan alueelle ensimmäisessä vaiheessa, kevyen liikenteen väylä kulkee alueen editse ja sen leveys tiensuunnassa on 80 m.

Kaava-alueella 55 ha:n tilasta on n. 25 ha. Kaavaehdotuksessa uusia asuinrakennuspaikkoja 7 kpl ja reservipaikkoja 23 kpl.

Vastine

Tilalle on yleiskaavassa jo osoitettu runsaasti uusia rakennuspaikkoja. Niitä on riittävästi myös suhteessa muihin tiloihin, jotka sijaitsevat vastaavalla etäisyydellä kylän keskustasta.

Yleiskaavan tavoitteena on laadukkaat rakennuspaikat. Muistuttajan esittämä rakennuspaikka on huono, koska se olisi maantieliikenteen melualueella ja rinteessä, joka viettää luoteen ja pohjoisen välille. Vieressä on muutamia olevia rakennuspaikkoja, jotka ovat selvästi melualueita. Kauempana maantiestä tilaa halkoo sähkölinja, jonka pohjoispuoleinen alue on alavaa ja puron kevättulvauhan alaista aluetta.

Kaavoittajan esitys on, että kyseiseen paikkaan ei yllä mainituista syistä osoiteta lisärakennuspaikkaa.

2. **402-2-50 Kuusiranta**
 Mikko Mankinen

Hakija haluaa, että alue kaavoitetaan rantaan ulottuvaksi asuntoalueeksi, jolla on 2-4 rakennuspaikkaa.

Alueelle osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa.

Vastine

Tila on kaavoitusvaiheessa erotettu kantatilasta. Kantatilalle on yleiskaavassa osoitettu runsaasti uusia rakennuspaikkoja, yhteensä 13, joista kolme on aiemmin rakennettuja loma-asuntoja ja yksi rakennettu omakotitalo. Rakennuspaikkoja on riittävästi myös suhteessa muihin tiloihin, jotka sijaitsevat vastaavalla etäisyydellä kylän keskustasta.

Ranta, johon muistuttaja esittää lisää rakennuspaikkoja, on osittain luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta (luo) ja tulvauhan alaista puron rantaa. Myös järven ranta on tällä kohdalla alavaa. Suunnittelussa on voimayhtiön suosituksen ja yleisen käytännön mukaisesti pidetty uuden rakennuspaikan kriteerinä, että alue on metrin korkeammalla kuin säännöstelyn yläraja. Tämä on myös koko yleiskaava-aluetta koskevana kaavamääräyksenä. Muistuttajan tilalle jo esitetyt rakennuspaikat onkin osoitettu korkeammalle maastoon AP-alueelle.

AP-aluemerkintä osoittaa alueen, jolla rakentamisen tulisi tapahtua. Yli puolet luo -alueen ja alavan tai tulvauhan alaisen alueen ulkopuolelle jäävästä maasta on jo osoitettu rakentamiseen. Maata voi omistaa, myydä ja käyttää laajemmalti kuin mitä on osoitettu varsinaisesti rakennettavaksi AP-alueeksi. Suojaviheralue (EV) ja maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), eivät ole yleisiä virkistysalueita, vaan niillä voi esimerkiksi kasvattaa puustoa nykyiseen tapaan.

Kaavoittajan esitys on, että ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja ja rakentaminen ohjataan AP-alueeksi osoitetulle alueelle, jota muotoillaan niin, että yhdelle rantasaunalle tulee rakentamismahdollisuus.

3. 402-2-49 Jokipelto
(C 10) Heimo Mankinen

Hakija haluaa, että alueelle kaavoitetaan asuinrakennuspaikkoja n. 0,5 ha:n tonteille; yksi rantaan, viisi Eteläojantien varteen ja neljä Pörösenlahdentien varteen. Hakija haluaa asian otettavan uuteen käsittelyyn.

Alueelle osoitettu 7 uutta rakennuspaikkaa, josta yksi on omarantainen ensisijaisesti loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka. Kantatilalle on osoitettu Pörösenpuron pohjoispuolelle kaksi uutta rakennuspaikkaa Mikko Mankisen omistamalle maalle. Kantatilalla on lisäksi yksi rakennettu omakotitalo ja tilasta on lisäksi aikoinaan erotettu kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Vastine

Kantatilalla on yleiskaavassa yhteensä 13 rakennuspaikkaa, joista kolme on aiemmin rakennettuja loma-asuntoja, yksi rakennettu omakotitalo ja kaksi on siirtynyt Mikko Mankisen omistukseen (alue Pörösenpuron pohjoispuolella). Yksi uusista rakennuspaikoista on rannalla olevien loma-asuntojen vieressä.

Rakennuspaikkoja on riittävästi suhteessa muihin tiloihin, jotka sijaitsevat vastaavalla etäisyydellä kylän keskustasta. Rakennuspaikkojen lisääminen yhden maanomistajan maalle aiheuttaa usein muiden maanomistajien vaatimuksen lisärakennuspaikoista. Koska maanomistaja kuitenkin tässä tapauksessa varaa ranta-aluetta myös yhteiskäyttöön, voidaan tällä perustella rakennusoikeutta lisätä yhdellä asuinrakennuspaikalla Eteläojantien varressa.

Kaavoittajan esitys: Eteläojantien varren AP-alueelle osoitetaan yksi rakennuspaikka lisää: Samalla voidaan rannalle jo osoitettu uusi rakennuspaikka merkitään suoraan pientalon rakennuspaikaksi (AP), koska luultavasti viereiset loma-asunnotkin muutetaan pysyviksi asunnoiksi kaavan sen salliessa.

4. 402-1-90 Ranta
(C 11) Tapani Tolonen

Hakija vaatii, että alueelle muodostetaan kaksi rakennuspaikkaa ja EV-merkintä poistetaan.

Alueelle on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu yksi asuinrakennuksen rakennuspaikka.

Vastine

Kantatilalle on yleiskaavassa osoitettu runsaasti uusia rakennuspaikkoja. Niistä on jo olevia, rakennettuja asuinpaikkoja 12 kpl (joista rannalla 3 kpl) ja uusia asuinpaikkoja 5 kpl, joista yksi on rannalla palstalla 402-1-90. Kantatilan maat ovat jo nyt ylitehokkaasti rakennetut. Yleiskaavassa on tästä jo olevasta rakentamisesta huolimatta osoitettu tilalle 402-1-90 yksi uusi omarantainen rakennuspaikka. Suunnittelualueella on samoilla maanomistajilla jo kaksi rakennuspaikkaa.

Muistuttaja on laskenut pinta-alan, joka hänen omistamastaan tilasta on jäänyt jäljelle aiemman rakentamisen jälkeen. Millään tilalla tällä yleiskaava-alueella ei rakentamisen mitoituksen perustana ole ollut jakaa koko tila kokonaan tietyn kokosiin osiin, jotka olisivat suoraan rakennuspaikkoja. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi näin ei voi menetellä.

Kantatilalla on rantaviivaa 165 m. Yleiskaavan mukaisen lisärakennuspaikan toteuttamisen jälkeen rakentamisesta vapaata rantaviivaa jää vain 15 m (mikä tarkoittaisi mitoituslukuna huikeaa 24 rakennuspaikkaa/rantakilometri). Ympäristökeskus on lausunnossaan huomauttanut ylimitoituksesta kyseisen kantatilan alueella ja todennut, että kyseisen rakennuspaikan salliminen edellyttää perusteluja ja erityisiä syitä. Ainoana perusteluna jo osoitetulle uudelle rakennuspaikalle on, että Eteläojantien varsi on saatava viemäroityä jo nykyisistä jätevesistä aiheutuvista ympäristöhaitoista johtuen, mistä syystä, viemäroinnin taloudellisen pohjan tukemiseksi, Eteläojantien varteen on lisätty muutamia rakennuspaikkoja.

Maanomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta ei tätä kantatilaa voi vapauttaa tavoitteesta jättää jokaisen kantatilan rannalle myös rakentamaton jakso. Tässä tapauksessa rakentamisesta vapaaksi jätettävä kohta on merkitty suojaviheralueeksi. Rakennuspaikan rakennukset voidaan hyvin toteuttaa kaavan AP-alueelle yli 15 metrin etäisyydelle kantatilojen yhteisrannalle johtavasta tiestä. EV -merkintä tuo hyvin esiin tavoitteen, että alueella säilyisi puustoa näkösuojana kyseisen tilojen yhteisrantaan johtavan tien vieressä.

Muistuttaja on kirjoittanut, että merkintää on käytetty virheellisesti ja että EV -merkinnällä osoitetaan esimerkiksi liikenneväylien varrella viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita haitoilta ... Muistuttaja väittää virheellisesti, että lähde olisi Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Lainauksen lähteenä on Ympäristöministeriön laatima opasjulkaisu "Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset, opas 11", jossa kuvataan kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia. Kyseessä on siis opasjulkaisu, jossa annetaan esimerkkejä, mutta ei toisteta kaikkia ajateltavissa olevia käyttömahdollisuuksia. Suojaviheralue ei ole yleinen virkistysalue. Suojaviheraluemerkintää on käytetty muuallakin tällä yleiskaava-alueella vastaavassa tarkoituksessa.

Kaavoittajan esitys on, että muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta. Anottu lisärakentaminen vaarantaa alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun edellytykset ja olisi kohtuuton muita maanomistajia kohtaan.

**5. 402-22-10 Helteenlahti
Mauno Kerkkä**

Hakija esittää, että tilalle muodostetaan lisäksi kaksi asuinrakennuspaikkaa liitteen mukaisesti.

Alueelle on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa viisi uutta asuinrakennuspaikkaa ja kaksi reservipaikkaa. Kantatilasta on lisäksi aiemmin erotettu neljä rakennuspaikkaa.

Vastine

Kantatilalle on yleiskaavassa osoitettu neljä olevaa rakennuspaikkaa, ja seitsemän uutta rakennuspaikkaa, joista kaksi on viemäröinnin edistymisen mukaan myöhemmin toteutettavia ns. reservirakennuspaikkoja. Kantatilan pinta-alan verrattuna rakennuspaikkoja on n. 1kpl/ 1,4 ha.

Muistuttajan tila (402-22-10) on suhteellisen iso. Tilasta osa on alueella, jolla saattaa esiintyä rautatien melu- ja värinähaittoja ja osa tilasta on 110 kV:n voimalinjan alla. Tila ei siis ole kokonaisuudessaan rakentamiseen sopiva. Tilalle on yleiskaavassa osoitettu seitsemän uutta rakennuspaikkaa, joista kaksi on reservirakennuspaikkoja.

Tilan lounaisosalle osoitetut uudet rakennuspaikat ovat olevan pääsytien varressa tai lähituntumassa (5 kpl, noin 0,8 km koululta). Kaksi uutta rakennuspaikkaa on osoitettu tilan koillispuolelle, mihin maanomistaja esittää lisärakennuspaikkoja (n. 1,1 km koululta). Tieyhteys tälle alueelle ja naapurimaanomistajalle osoitetulle uudelle rakennuspaikalle on toteutettavissa olevaa pääsytieta jatkamalla ja koululle on olemassa turvallinen jalankulkuyhteys kevytliikenneväylää pitkin. Kun otetaan huomioon, että suuri osa tilasta ei ole rakentamiseen sopivaa, voidaan maanomistajien tasapuolista kohtelua vaarantamatta varata yksi lisärakennuspaikka naapurin rakennuspaikkaa vastapäätä.

Kaavoittajan esitys on, että lisätään yksi lisärakennuspaikka naapurin uutta rakennuspaikkaa vastapäätä.

6. Eero Okkonen esittää poistettavaksi Hovimäentiestä lounaaseen lähtevän tien päästä lähtevän kevyen liikenteen reitin.

7. Kari Ruokolainen ja Riikka Mulari esittävät saman kuin edellä.

Vastine

Poistettavaksi esitetty polku palvelisi lähinnä Hovimäen länsi-, pohjois- ja koillisosan uusien rakennuspaikkojen asukkaita uimarannan suuntaan. Koska vaihtoehtoisia, hieman pidempiä kulkuyhteyksiä on olemassa, voidaan tämä ohjeellinen ulkoilureitti poistaa yleiskaavakartasta.

Kaavoittajan esitys on, että muistutuksen kohteena oleva ohjeellinen ulkoilureittimerkintä poistetaan.

8. 404-5-87 Pörönen
(C 3) Satu Hirvelä ja Jukka Pöppönen (metsäyht.)

Hakija vastustaa tilan läpi suunniteltua kevyen liikenteen väylää. Lisäksi he esittävät rantakaistalleen kaavoitettavaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Alueelle on yleiskaavaehdotuksessa esitetty yksi uusi asuinrakennuspaikka yhden olemassa olevan lisäksi.

Vastine

Yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Mansikkaniemen ja kylän keskustan välille. Mansikkaniemeen ja myös muistuttajan maalle tulee uusia rakennuspaikkoja, joilta tulisi taata turvallinen kevyen liikenteen yhteys kylän keskustaan, jossa sijaitsee koulu ja kauppa. Turvallinen kävely-yhteys kylän keskustaan lisää näin muistuttajan maalle kaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan arvoa. Alueen luonne on joka tapauksessa muuttumassa kun sinne lisätään asuinrakennuspaikkoja. Jos yhteyttä ei saada aikaan, joutuu kevyt liikenne tällä suunnalla kulkemaan maantietä pitkin, jota ajetaan lujaa ja tiellä on raskasta puutavararekkaaliikennettä. Tämä on vaarallista lasten ja muiden autottomien kannalta. Kulkijoita ei ole paljon ja yhteystarvemerkinneen etäisyys pihapiireistä on riittävä. Ei tuottane kohtuutonta haittaa, nähdä kauempaa naapurin tai lapsen kulkevan. Pelko merkittävästä ilkevästä kylällä lienee turha.

Merkintä ei suoraan johtaisi toteuttamiseen vaan on kehittämistavoitemerkintä, joka osoittaa kevyen liikenteen yhteystarvetta. Yhteystarvemerkinne on osoitettu kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan: Lyhyempi reittivaihtoehto on sijoitettu kaavaillulle kokoojaviemäriin, mikä olisi halvempi ratkaisu. Yhteys olisi pidempi ja kalliimpi maantien varteen toteutettaessa. Tiehallinto ei aio jatkossa pitää Korvanniementietä yllä yleisenä tienä, joten valtio ei tule toteuttamaan kevytliikennetä. Myös kaupunki kohdistanee kevytliikennereittien rakentamisen kohteisiin, joissa on enemmän kulkijoita ja joissa on vilkkaampi ajoneuvoliikenne. Hankkeen toteuttaminen jää siis maanomistajien ja kyläläisten keskeiseksi hankkeeksi, johon tällä yleiskaavalla on haluttu antaa kaksi vaihtoehtoa.

Kantatilalla on yksi olemassa oleva asuinrakennuspaikka ja lisäksi rannalla yksi loma-asunnon rakennuspaikka, joka on erotettu tilasta. Kaavaehdotuksessa on kantatilalle esitetty näiden lisäksi yksi uusi asuinrakennuspaikka, siis yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Kantatilalla on rantaviivaa 70 metriä, josta yli puolet (40m) on olevan loma-asunnon rantaa. Maanomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta ei tätä kantatila voi vapauttaa tavoitteesta jättää jokaisen kantatilan rannalle myös rakentamisesta vapaa jakso. Rakentamisesta vapaaksi, kahden olevan loma-asunnon väliin, on jäänyt n. 30 m.

Metsäyhtymä Hirvelä, Pöppösen omistamalle tilalle on yhden olevan asuinrakennuspaikan lisäksi osoitettu yksi uusi asuinrakennuspaikka. Tilan maat järven rannassa ovat alavaa, kosteaa peltoa, jolle ei tule rakentaa. Vapaaksi jäävää rantaa voidaan käyttää omistajien maalle osoitettujen uuden ja olevan rakennuspaikan rantana.

Kaavoittajan esitys on, että muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

9. 402-3-70 Riivelä
(A 3) Sirpa ja Jari Kaartinen

Hakija esittää, että M-alueen rajaa siirrettäisiin siten, että A-aluetta suurennettaisiin. Muistuttajien tarkoituksena on viljellä tilan peräosaa ja mahdollisesti toteuttaa sinne kasvihuone.

Vastine

Alueella sijaitsee yksi asuinrakennus ja osa 1 ha:n tilasta on esitetty M – alueeksi.
Vastine

M-merkintä ei rajoita viljelystä tilan peräosalla, eikä mahdollisen kotitarvekasvihuoneen sijoittamista. Aluetta voi käyttää vapaasti piha-alueena tai viljelyyn.

Kaavoittajan esitys on, että muistutus ei anna aihetta muutoksiin.

10. 402-30-10 Puronvarsi
Laini Komulaisen kuolinpesä, plsta Merja Tapaninen

Hakija vaatii kaavaa muutettavaksi siten, että merkinnäksi tulee AP – asuinrakennuspaikka.

Alue on merkitty kaavaehdotuksessa MY -alueeksi.

Vastine

Kyseessä oleva tila sijaitsee luontoselvityksessä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi arvioidulla alueella (luo) puron alajuoksulla, jossa kasvillisuus on monimuotoisempi kuin yläjuoksulla. Yleiskaavaehdotuksessa alueen käyttötarkoituksmerkintä on metsätalous (MY, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Uusia rakennuspaikkoja yleiskaavaan sijoitettaessa tämän tyyppisiin pienvesiin jätetään yleensä reilusti etäisyyttä. Myöskään puron yläjuoksulle ei ole lisätty uusia rakennuspaikkoja puron varteen ja yläjuoksun ulkoilureitit ovat olevia metsäpolkuja ja metsäteitä. Myös ajoyhteys olevalle rakennuspaikalle on jo olemassa.

Tilalle ei ole koskaan myönnetty poikkeuslupaa, koska sitä ei ole koskaan haettu. Muistuttajan tilalla luo-alueen ulkopuolelle jää niin pieni osa tilasta, että se ei ole mielekkäästi hyödynnettävissä rakennuspaikkana. Aluetta voidaan käyttää edelleen metsätalousmaana kuten tähän astikin. Toinen luonteva käyttömahdollisuus olisi viereisen tilan ja rakennuspaikan lisämaana. Näitä käyttömahdollisuuksia varten ei kaavamerkintöjä tarvitse muuttaa.

Kaavoittajan esitys on, että muistutus ei anna aihetta muutoksiin.

11. Metsähallitus – Laatumaa

esittää seuraavia muutoksia RA-4 ja RAP –kortteleita koskeviin määräyksiin:

1. teksti "Kaikki rakennukset, joissa on vesijohto tai joissa käyttövesi pumpataan järvestä tulee liittää yleiseen viemäriin ... korvataan "Kaikki korttelin kiinteistöt tulee liittää yleiseen viemäriin ...
2. Lomarakennustonttien minimipinta-ala vahvistettaisiin kaavaselostuksessa ja/tai varmistetaan muuten ettei synny ristiriitaa rakennusjärjestyksen tonttien kokomääräysten ja todellisten lohkomismahdollisuuksien välille.

Vastine

Kiinteistö on juridinen yksikkö, joten siinä mielessä sanamuoto voitaisiin muuttaa. Epäselväksi kuitenkin jää, takaisiko tekstimuutos rantasaunojen ym. liittämisen viemäriin, jos niihin pumpataan vesi järvestä – vai kävisikö niin, että vain päärakennus tulee viemärin piiriin? Alueella on niin paljon pikku saunoja, että niidenkin pesuvedet on syytä viemäroidä.

AP- ja RA –merkinnöissä on haluttu kertoa kaikille maanomistajille mahdollisimman havainnollisesti ja samalla tavalla veloitteesta liittyä yleiseen viemäriin. Merkinnän sanamuotoa ei ole syytä muuttaa.

Rakennusjärjestyksen mukaan uuden viemäriverkostoon liitettävän rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m². Oleville rakennuspaikoille, joista alueella on kysymys, tonttikoko voidaan määrätä suhteuttaen se rakennusoikeuteen ja liikkumisen ja paikoituksen ym. vaatimaan alaan, joka ei kasva rakennusoikeuden mukaan.

Rakennuspaikan, jonka rakennusoikeus on 60 m² (RA-4), pinta-alan tulee olla vähintään 1000 m² ja tontin, jonka rakennusoikeus on 150 m²+100 m² (RAP) pinta-alan tulee olla vähintään 2500 m². Yleiskaavan kiinteistöraja voi poiketa käyttötarkoituksirajasta. Asemakaavassa tämä ei ole mahdollista. Osayleiskaava antaa mahdollisuuden lohkoa alue tarkoituksenmukaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän puitteissa ja sisällyttää niihin myös rasitteeksi tulevia tiealueita. Rakennuspaikkojen lohkomisessa tarvitaan maanomistajan ja vuokralaisten/ostajien välisiä neuvotteluja.

Kaavoittajan esitys on, että viemämääräyksen osalta muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta, mutta rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on määrättävä. Kaavamääräystä muutetaan siten, että RA-4 rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 1000 m² ja RAP –rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2500 m².

Lausunnot

Kainuun maakunta – kuntayhtymä

Kaavaehdotus on linjassa maakuntakaavaluonnoksen kanssa. Ei huomautettavaa.

Tiehallinto

Tiehallinto huomauttaa lausunnossaan seuraavat pääkohdat:

- Vain valtatie 5 ja yhdystie 8990 teitä, joille voidaan osoittaa yleisen tien liikennealue, muut tiet tulisi osoittaa katualueiksi.
- Lausunnossa esitetään aluemerkinän sisällä olevan havainnollistavan viivamerkinän osoittamista yhdystie/kokoojakatu –nimellä tai vaihtoehtoisesti viivan poistamista.
- Melusuojaustarve syytä osoittaa myös nykyisille rakennuspaikoille.
- Selostukseen tulisi lisätä melualueen laskentaperusteiden kuvaus
- Liikennemääräennuste tulee korjata selostukseen.

Vastine

Ohjeet ja määräykset kaavojen merkintätavoista on annettu ennen uuden maantielain voimaantuloa, siten Kulunnantien ja Korvuanniementien tiealueiden merkitseminen kaavaan on vaikeaa. Tiehallinnon mukaan ne tulisi merkitä katualueiksi, joiksi ne muuttuisivat vasta asemakaavalla. Kaupungilla ei ole aikomusta laatia kylälle asemakaavaa, joten katualueeksi merkitseminen antaisi asukkaille väärän kuvan kunnossapito- ja rakentamisvelvoitteista. Järkevintä on osoittaa alueet pelkkinä liikennealueina, joka ei viittaa kunnossapitoon yleisenä tienä. Aluemerkinän sisälle on osoitettu ajorata ja liittymät tie- ja liittymäjärjestelyjen havainnollistamiseksi 1:4000 -mittakaavaan sopivalla tavalla. Viivan merkinnän selityksessä voidaan käyttää kaavamerkintäoppaan mukaista yhdystie/kokoojakatu –nimitystä.

Kaavoittajan esitys on, että muutetaan Kulunnantie ja Korvuanniementie liikennealueiksi ja lisätään melusuojaustarve kaavakartalle myös jo toteutettujen rakennuspaikkojen kohdalle. Viivamerkinän selitykseen lisätään yhdystie-sanana lisäksi kokoojakatu. Kaavaselostukseen täydennetään teoreettisten melualueiden laskentaperusteet erillisenä liitteenä ja korjataan liikennemäärävuodeksi 2003 (ei ennuste vuodelle 2004).

Kainuun museo

Museo on laatimisen aikana esittänyt rakennussuojelua koululle ja esittää lisäksi suojeltavaksi vuonna 1956 tiilestä rakennettua korjaamo-varastorakennusta.

Vastine

Lisätään suojelumerkintä esitetyle korjaamo-varastorakennukselle. Merkinän lisääminen edellyttää maanomistajan kuulemista. Maanomistaja ei ole vastannut kirjeseen.

Sivistyslautakunta

Koulun käyttöaste on 50 % - ei huomauttamista.

Ympäristötekkinen lautakunta

Ei huomauttamista.

Kainuun ympäristökeskus

Ympäristökeskus huomauttaa lausunnossaan seuraavista asioista:

- Maaseutumaisuus ei osuvasti luonnehdi aluetta.
- Selostus ristiriitainen: Toisaalta runsaasti rakentamispaineita, mutta ei asemakaavaa sillä perusteella, että rakentamispaine alueella on vähäistä. Selostukseen lisää kuvausta alueen sisäisestä tiestöstä
- Kaikki rakennuspaikat pitäisi merkitä samalla tavalla toteutuvina paikkoina.
- Rakennustapaohjeet olisivat tarpeen.
- Oltava yksikäsitteinen määräys liittymisestä vesi- ja viemäriverkkoon
- Mahdollisesti pilaantunut maa-alue (saa-alue) on tutkittava ennen kaavan hyväksymistä
- Palvelujen tilavaroja syytä pohtia
- Luontoselvitys on tehty huonoon vuoden aikaan – liitteenä ollut selostus niukka, liito-oravaselvityksen laajuus ja perusteet laajuudelle eivät ilmene. Luo merkinnän olemusta tarkistettava. Onko liito-oravaselvitys ulottunut mökkirannalle. Laissa ei enää edellytetä, että liito-oravan tulee olla selvästi havaittava, jotta sen asuin ja lisääntymisalueita ei tuhota.
- TY-1 alueella oleva tiilirakennus myös suojelukohteeksi.
- Perusteita tilan 402-1-190 rakennuspaikalle on esitettävä – kantatilan mitoitus huikea ja vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.
- MT-3 res varmaan virhe?

Vastine

Kuluntalahdessa rakentamispaine on runsasta haja-alueeksi, mutta vähäistä verrattuna asemakaava-alueisiin.

Kaavan tavoitteena on ohjata rakentamista ja vesihuollon toteuttamisjärjestystä. Tätä tarkoitusta varten kaavassa on esitetty ensisijaisesti toteutettavat rakennuspaikat ja res-rakennuspaikat selvästi toisistaan erottuvalla tavalla.

Rakennustapaohjeiden tekemistä ei ole aiemmissa lausunnoissa tai neuvotteluissa edellytetty. Kylään hakeutumalla rakentajat hakevat väljyyttä ja vapautta ja Kuluntalahden rakennuskanta on ennestään erittäin vaihtelevaa ja ajallisesti kerrostunutta. Yleispiirteiset ohjeet osayleiskaavan osana eivät sovellu vaihteleviin ympäristöihin ja yksityiskohtaiset ohjeet edellyttäisivät asemakaavatasoista suunnittelua, joten rakennustapaohjeita ei ole päätetty laatia.

Vesihuoltoa koskevat kaavamääräykset ovat yksiselitteiset ja havainnolliset. Määräykset on liitetty suoraan kaikkiin kaavan rakennettavien ja rakennettujen alueiden merkintöihin, jotta kaikki maanomistajat ne huomaisivat.

Tasainen asuinrakentaminen vuosikymmenten aikana tukee kauppapalveluiden säilymistä, mikä ei ole itsestään selvää. Kyläkauppa tarvitsee karkeasti arvioiden n. 500 h väestöpohjan kannattaakseen, ja asukkaiden pitäisi ostaa kyläkaupasta noin puolella ostovoimastaan. Palveluja voi sijoittaa PL-alueen lisäksi PY- ja TY-1 alueelle sekä pienpalveluina asumisen yhteyteen.

Kaavaselostuksen liitteenä on vain luontoselvityksen yhteenvetokartta ja muu materiaali on erillisenä raporttina. Luontoselvitystä on täydennetty myöhemmin havaintojen mukaan. Liito-oravaselvitys on tehty keväällä 2005 metsätyypin perusteella alueilta, joilla sitä voi odottaa esiintyvän. Selvitys on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Perusteena tilan 402-1-190 rakennuspaikalle on Eteläojantien varren viemärin rakentamisen tukeminen. Tilalle on jätetty vähäinen osuus rakentamatonta rantaa.

Kaavoittajan esitys on, että kaavaehdotusta muutetaan lausunnon johdosta seuraavasti: Lsl 49§ vanhentunut muoto ylliviivataan selostustekstistä ja korvataan uudella muodolla. MT-3 res merkintä oikaistaan – MT:ksi ja vanha tiilinen teollisuusrakennus merkitään säilytettäväksi rakennukseksi, jos asiasta päästään sopimukseen maanomistajan kanssa. Muilta osin lausunto ei anna aihetta muutoksiin.

Kaikkissa vastineissa esitetyt oikaisuluontoiset korjaukset tehdään selostukseen ylivetona ja korjauksena ja lisäykset kootaan erilliseen luetteloon selostuksen jatkoksi.

Oulussa 20.3.2006

Air-lx Suunnittelu Ympäristötaito Oy

Psta Kristiina Strömmer

KULUNTALAHTI

KAJAANI OSAYLEISKAAVA

NYKYTILANNE
1:4000

0 40 80 120 160 200 400

OULUSSA 3.3.2005.

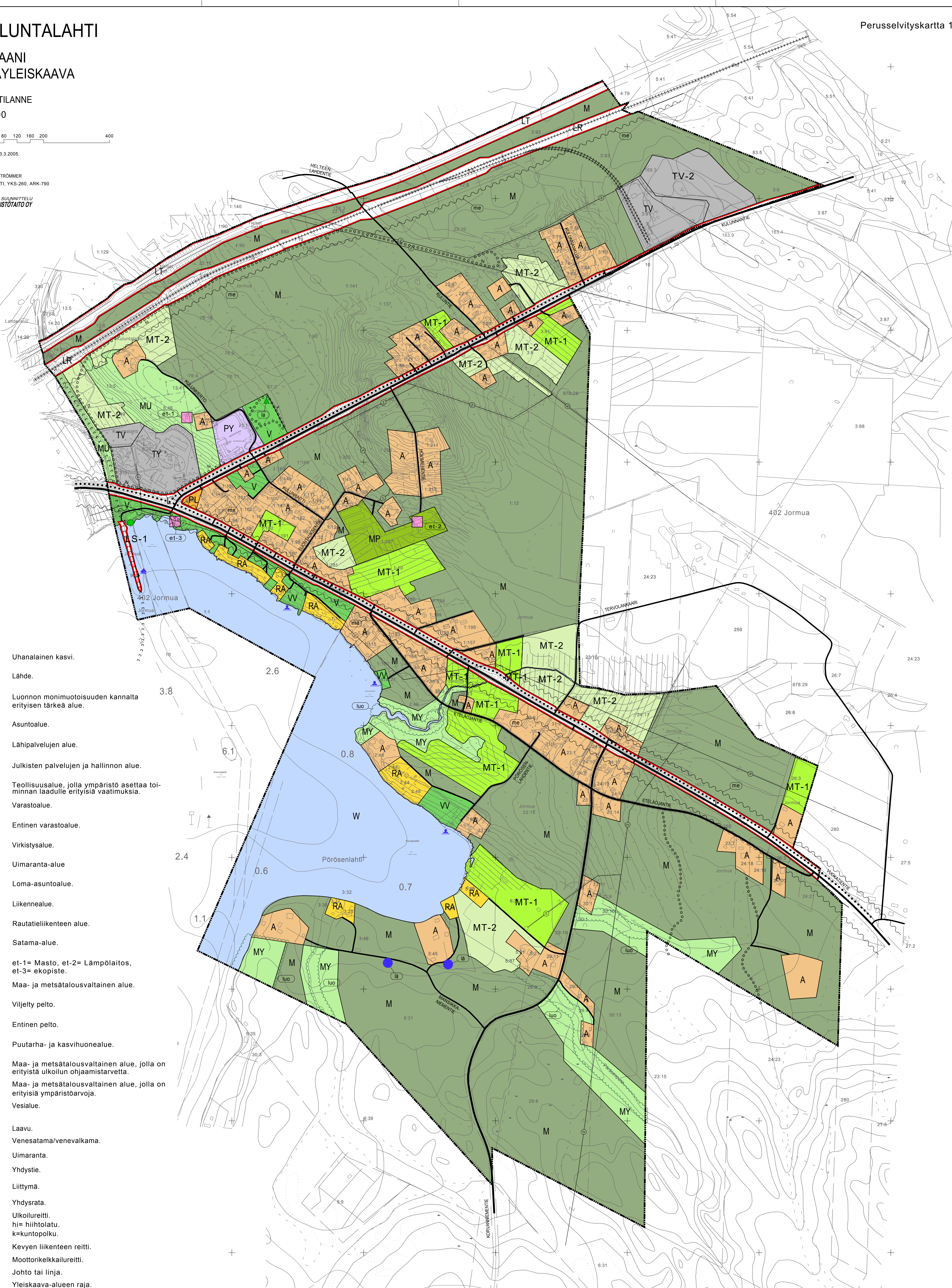
KRISTINA STRÖMMER
ARKKITEHTI, YKS-260, ARK-790

AIR-JX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY

Perusselvityskartta 1

Merkinnät:

- Uhanalainen kasvi.
- Lähde.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- Asuntoalue.
- Lähipalvelujen alue.
- Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- Varastoalue.
- Entinen varastoalue.
- Virkistysalue.
- Uimaranta-alue
- Loma-asuntoalue.
- Liikennealue.
- Rautatieliikenteen alue.
- Satama-alue.
- et-1= Masto, et-2= Lämpölaitos, et-3= ekopiste.
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
- Viljelty pelto.
- Entinen pelto.
- Puutarha- ja kasvihuonealue.
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
- Vesialue.
- Laavu.
- Venesatama/venevalkama.
- Uimaranta.
- Yhdystie.
- Liittymä.
- Yhdysrata.
- Ulkouureitti.
- hi= hiihtolatu.
- k=kuntopolku.
- Kevyen liikenteen reitti.
- Moottorikelkkailureitti.
- Johto tai linja.
- Yleiskaava-alueen raja.
- Alueen raja.

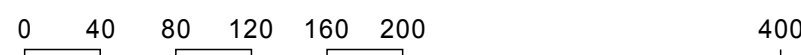


KULUNTALAHTI

KAJAANI
OSAYLEISKAAVA

LUONTOSELVITYS

1:4000



OULUSSA 15.4.2005.

AJJA DEGERMAN, FM

AIR-IX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY

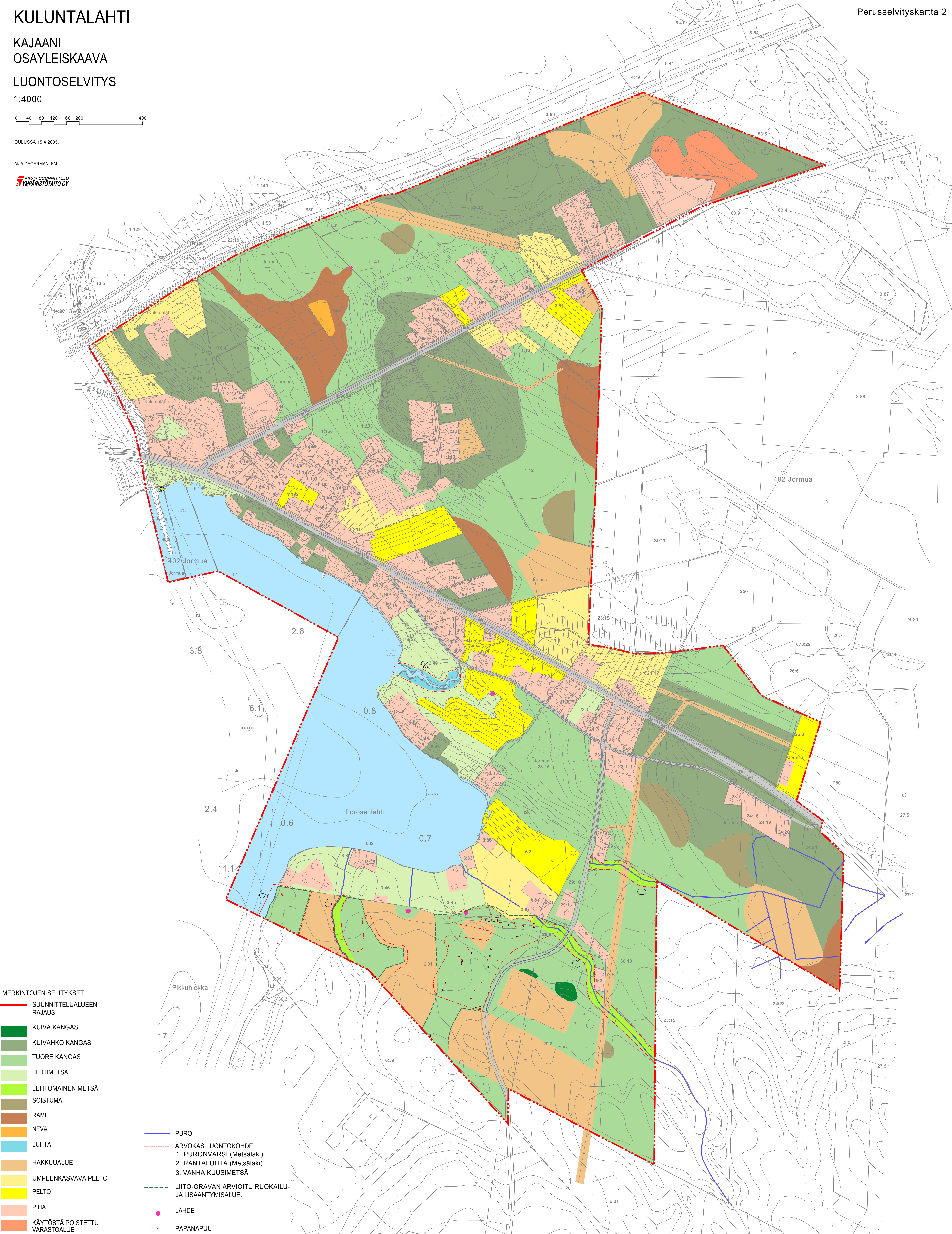
Perusselvityskartta 2

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

SUUNNITTELUALUEEN
RAJAUS

- KUIVA KANGAS
- KUIVAHKO KANGAS
- TUORE KANGAS
- LEHTIMETSÄ
- LEHTOMAINEN METSÄ
- SOISTUMA
- RÄME
- NEVA
- LUHTA
- HAKKUUALUE
- UMPEENKASVAVA PELTO
- PELTO
- PIHA
- KÄYTÖSTÄ POISTETTU
VARASTOALUE

- PURO
- ARVOKAS LUONTOKOHDE
1. PUURONVARS (Metsäläki)
2. RANTALUHTA (Metsäläki)
3. VANHA KUUSIMETSÄ
- LIITO-ORAVAN ARVIOITU RUOKAILU-
JA LISÄÄNTYMISALUE.
- LÄHDE
- PAPANAPUU



KULUNTALAHTI

KAJAANI OSAYLEISKAAVA

MAISEMAKUVA-ANALYYSI

1:5000

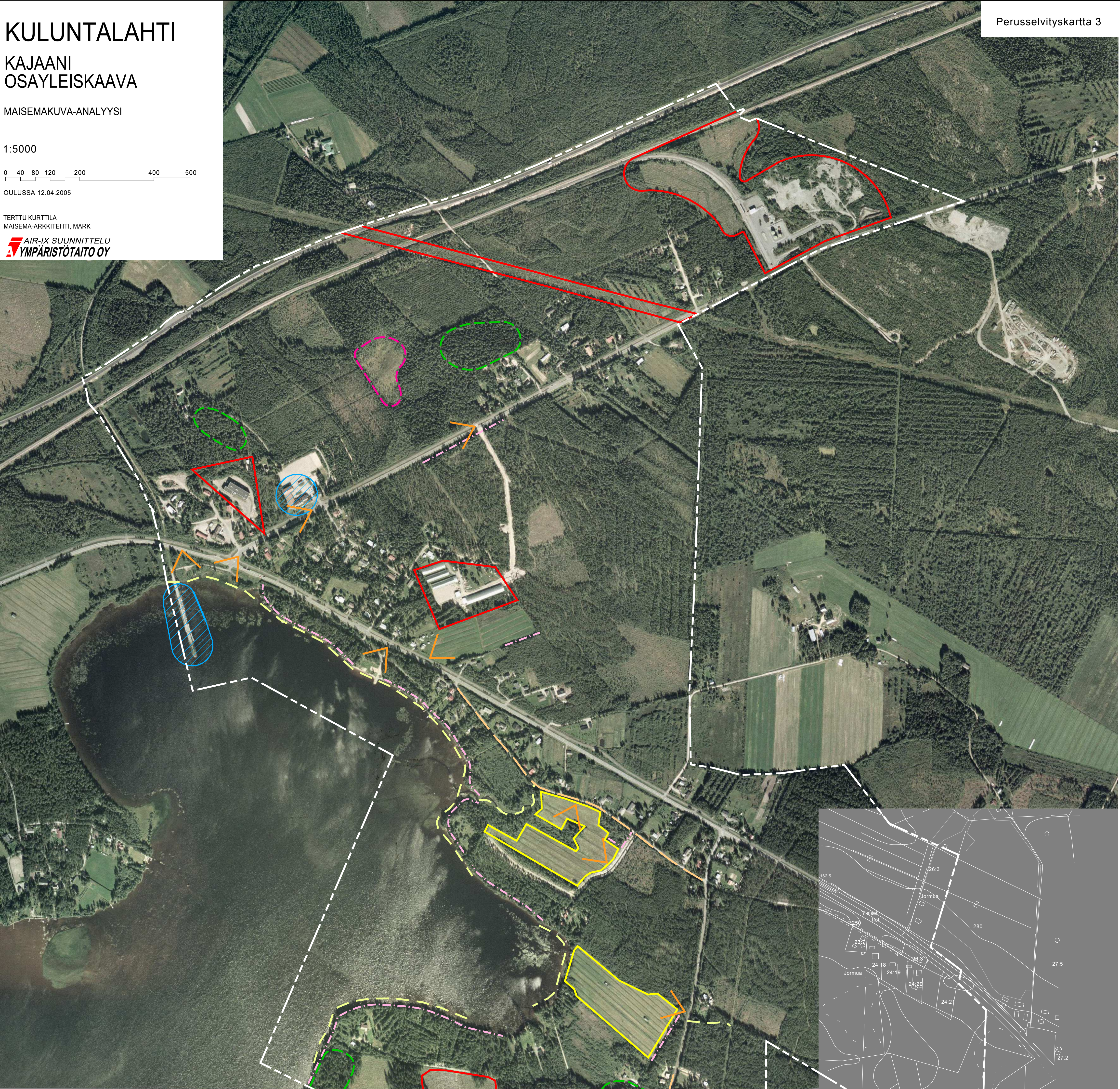
0 40 80 120 200 400 500

OULUSSA 12.04.2005

TERTTU KURTILA
MAISEMA-ARKKITEHTI, MARK

AIR-IX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY

Perusselvityskartta 3



MERKINNÄT:

-  MAISEMAN KANNALTA ARVOKAS AVOIN NIITTY / PELTO.
-  MAISEMAN KANNALTA ARVOKAS REUNAVYÖHYKE.
-  MAISEMAN KANNALTA ARVOKAS METSÄ / METSIKKÖ / PUUSTO.
-  MAISEMAN KANNALTA ARVOKAS SUO / KOSTEIKKO.
-  MAISEMAN KANNALTA ARVOKAS RANTAVYÖHYKE. (JÄRVI, PURO)
-  MAISEMAN KANNALTA MERKITTÄVÄ TIEJAKSO.
-  MAAMERKKI / MAISEMAN SOLMUKOHTA.
-  SELVITYSALUEEN RAJA.
-  HYVÄ, TÄRKEÄ NÄKYMÄ.
-  MAISEMAKUVAN ONGELMA-ALUE, SUURI HAKKUUALUE, SÄHKÖLINJA VARASTOALUE, TMS.

KULUNTALAHTI

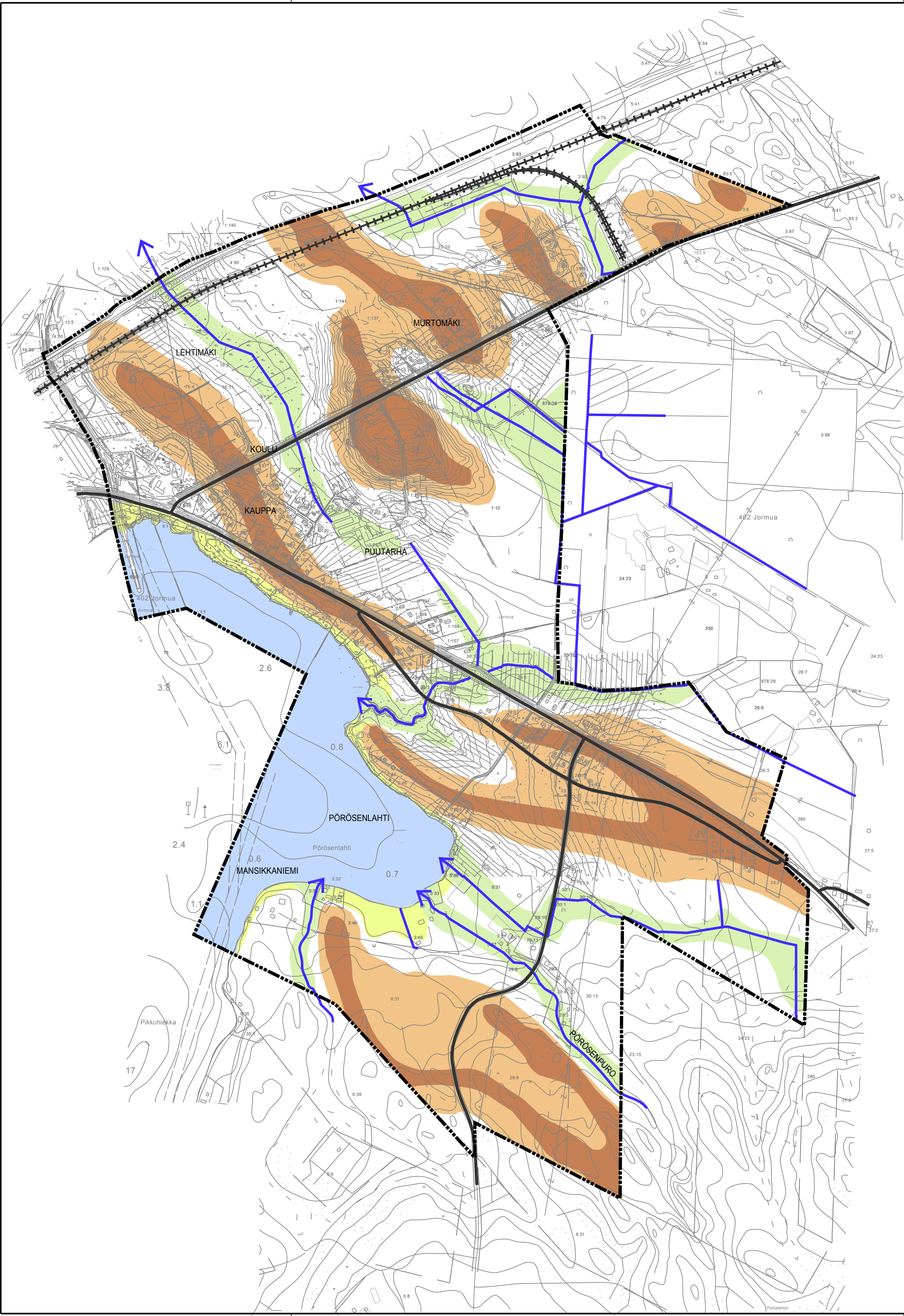
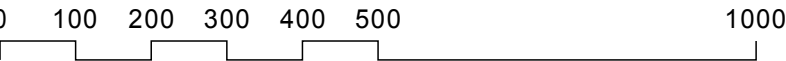
KAJAANI

OSAYLEISKAAVA

MAISEMARAKENNE

LUONNOS 1

1:10 000



OULUSSA 21.3.2005.

TERTTU KURTTILA
MAISEMA-ARKKITEHTI, MARK



MERKINNÄT:

SELVITYSALUEEN RAJA.

ÄÄRIALUEET, JOITA EI SUOSITELLA RAKENTAMISEEN

SELÄNTEEN LAKIALUE JA VEDENJAKAJA.

LAAKSON PAINANNE JA VIRTAAVA PIENVESI.

JÄRVEN RANTAVYÖHYKE.

RAKENTAMISEEN SOVELTUVAT ALUEET

MAISEMARAKENTEEEN MUKAAN HYVÄ RAKENNUSPAIKKA ON KULUNTALAHDEN ALUEELLA YLÄRINTEELLÄ. RAKENNUSPAIKAN TULEE OLLA VÄLJÄ JA YLEISILME METSÄINEN.