

KAJAANI

AMMENIEMI - VIHTANIEMI
OSAYLEISKAAVA

Kirkkoaho – Takkaranta - Pärsänsuo –
osayleiskaavan muutos ja Kajaanin
keskustaajama 2015 osayleiskaavan muutos



Vireilletulosta on ilmoitettu	17.-18.5.2008
Hyväksytty kaupunginhallituksessa muutoksia	23.11.2010, § 198
Ehdotus nähtävillä	26.11.2010-3.1.2011
Hyväksytty kaupunginhallituksessa	15.2.2011, § 42
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	15.3.2011, § 24
Kaupunginvaltuuston päätös hyväksymis- päätöksen voimassa pysyttämisestä	13.6.2011, § 54

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

AIRIX Ympäristö Oy
Mäkelininkatu 17 A
90100 OULU
Puhelin 010 241 4600
Telefax 010 241 4601
www.airix.fi



KAJAANIN KAUPUNKI

*Valokuvat © Hannele Kelavuori ja Kristiina Strömmer/AIRIX Ympäristö Oy,
(ellei kuvan yhteydessä muuta mainita)*

Ilmakuvat ja viistoilmakuvat © Kajaanin kaupunki

Kaavan pohjakartta © Kajaanin kaupunki

Sisällysluettelo

1 JOHDANTO.....	2
2 LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET.....	3
2.1 Kaupunkirakenne	3
2.2 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja maisema.....	4
2.3 Virkistysalueet ja reitit	5
2.4 Luonnonympäristö, vesistöt, kallioperä.....	5
2.5 Liikenne ja yhdyskuntatekniikka	7
2.6 Maanomistus	8
2.7 Aluetta koskevat suunnitelmat ja valtakunnalliset intressit.....	9
2.8 Asuminen, palvelut, työpaikat ja sosiaaliset olot.....	12
2.9 Suunnittelun yhteydessä laaditut selvitykset, maisemaselvitys.....	12
3 TAVOITTEET	16
4 YLEISKAAVA.....	25
4.1 Maankäyttövaihtoehdot	25
4.2 Yleiskaavan keskeinen sisältö.....	26
4.2.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus	26
4.2.2 Kuvaus toiminnoittain	27
4.3 Virallinen nähtävillespano, lausunnot ja muistutukset, päätökset	29
5 YLEISKAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET.....	30
5.1 Vaikutusten arvioinnista ja arviointimenetelmistä	30
5.2 Vaikutukset, epävarmuustekijät ja vertailu nykytilaan	31
5.3 Haittojen vähentämistoimenpiteet	37
6 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA.....	38
7 SUUNNITTELUN VAIHEET	39

Tämä selostus liittyy 1.4.2010 päivättyyn kaavakarttaan. Kaupunginhallitus hyväksyi 23.11.2010, §198 nähtävillä olleeseen ehdotukseen vastineiden ja neuvotteluiden pohjalta muutoksia ja tarkennuksia, minkä johdosta kaava asetettiin uudelleen nähtäville 26.11.2010-3.1.2011. Kaupunginhallitus on 15.2.2011, § 42 hyväksynyt ehdotuksen vähäisin muutoksin. Kajaanin kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 15.3.2011 §:n 24 osayleiskaavakartan, -merkinnät ja määräykset. Kajaanin kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.6.2011 §:n 54 pysyttää hyväksymispäätöksen voimassa.

Liitteet:

1. Kantatilaselvitys ja mitoitus (Kajaanin kaupunki)

Erilliset liitteet:

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- OAS (Kajaanin kaupunki)
- Kysely: lomake, vastausten yhteenveto ja kartta (AIRIX-Ympäristö)
- Luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen vastineet (AIRIX-Ympäristö ja Kajaanin kaupunki)
- Viranomaisneuvottelumuistiot (Kajaanin kaupunki)

Selvitykset:

- Luontoselvitys, selostus ja kartta (Sari Leinonen 2005-2007)
- Maisemarakenne-kartta (AIRIX-Ympäristö)
- Maisemakuva-kartta (AIRIX-Ympäristö)

Yhteystiedot:

Kajaanin kaupunki

- Yleiskaava-arkkitehti Irmeli Hanka, puh.08-6155 2267, etunimi.sukunimi@kajaani.fi

- Kaavatuksija Jyrki Ruhanen, puh. 08-6155 2577, etunimi.sukunimi@kajaani.fi

AIRIX Ympäristö Oy, Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu, puh. 010 2414600

- Arkkitehti Kristiina Strömmer, etunimi.sukunimi@airix.fi

Muut yhteyshenkilöt, katso osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1 JOHDANTO

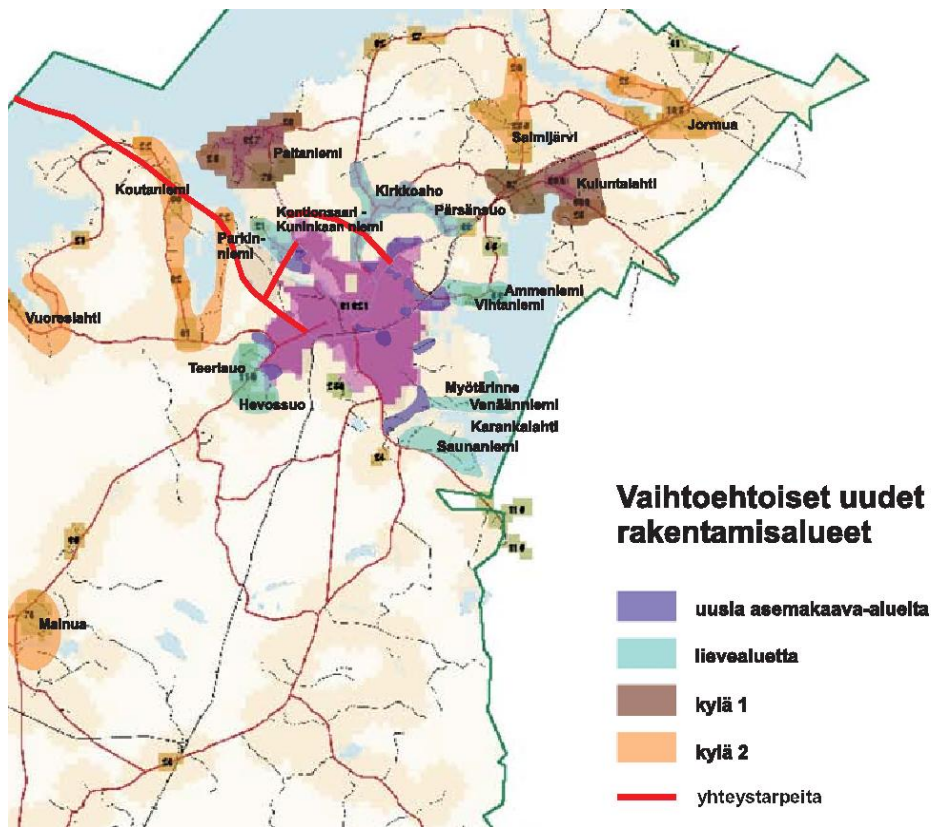
Ammeniemi – Vihtaniemi -alueella on pysyvää asutusta ja rantaan tukeutuvaa loma-asumista ja halukkuutta muuttaa nykyiset loma-asunnot ympärivuotisiksi asunnoiksi. Alue on haluttu asuinpaikka ja sinne on rakennettu lähes vuosittain uudisrakennuksia.

Kajaanin asukasmäärän pieneneminen on pysähtynyt. Maaseutuasutus kuitenkin vähenee väestön vanhetessa ja perinteisten maaseutuelinkeinojen hiipuesssa. Palvelut ja työpaikat keskittyvät kaupungin keskustaan. Väljätkin asuinpaikat pitäisi siis löytää entistä lähempää kaupunkikeskustaa. Riittävän palveleva linja-autoliikenne on harvaanasuilla alueilla poikkeuksellista, käytännössä kaikki asiointi perustuu henkilöautoliikenteeseen. Tämä on erityisen haitallista lasten omatoimisen kulkemisen ja vanhojen ihmisten liikkumisen, sekä vanhuksille kotiin tarjottavien hoiva- ja terveyspalveluiden kannalta.

Kajaanin kaupunginhallitus on 30.1.2007 (§ 34) päättänyt yleiskaavojen muutosten laatimisesta. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisina. Suunnittelualueella ovat voimassa Kirkkoaho – Takkaranta - Pärsänsuo – osayleiskaava (Kainuun ympäristökeskus vahvistanut 25.6.1998, lainvoima Kainuun ympäristökeskuksen päätöksellä 30.7.1998) ja Kajaanin keskustaaajama 2015 osayleiskaava (Oulun lääninhallitus vahvistanut 31.5.1993, lainvoima KHO:n päätöksellä 12.8.1994.) Lisäksi alueella on voimassa vanhoja ranta-asemakaavoja ja niiden muutoksia, jotka eivät täysin ole toteutuneet, ja ne on rinnakkaisena prosessina tarkoitus kumota. Kumottavat ranta-asemakaavat ovat R1 Koivuniemi-Lehtoniemi, R2 Ammeniemi, R4 Ammelahti, R7 Koivuniemi-Lehtoniemi rakennuskaavan muutos ja R10 Vihtaniemi.

Kajaanissa on tehty ”**Koko Kajaani 2020**” aluerakenneselvitys, jonka yhdeksi tavoitteeksi on noussut tavanomaisten asemakaavatonttien lisäksi tarjota vaihtoehtoisia asuinpaikkoja ja -tapoja kaupunkirakenteellisesti hyviltä alueilta, mahdollisesti jopa vesistön läheisyydestä. Kaupungissa on kysyntää tavanomaista väljemmille tonteille ja alueille. Jos tarjontaa ei ole kaupunkikeskustan läheisyydessä, väljää ja luonnonläheistä rakennuspaikkaa etsitään etäämmältä, jolloin palveluiden saavutettavuus huononee merkittävästi. Tällaisia asemakaavatonteille vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja etsitään nyt Kajaanin keskustan tuntumasta, ja sellaiselta etäisyydeltä koulusta, että koululaisten omatoiminen kulkeminen jalan tai pyörällä on mahdollista.

Suunnittelua ohjaavaan työryhmään kuuluivat kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka, suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara, rakennustarkastaja Vesa Koskinen ja kaavatutkija Jyrki Ruhanen. Lisäksi asiantuntijoina ovat olleet ympäristönsuojelusuunnittelija Inkeri Neuvonen, sekä Kainuun museolta rakennustutkija Rauni Laukkanen ja maakunta-arkeologi Esa Suominen, sekä maankäyttöinsinööri [Sanna Seppänen](#). Konsultin edustajana työryhmän kokouksissa on arkkitehti Kristiina Strömmer / AIRIX Ympäristö Oy.



Ote Koko Kajaani 2020-kartasta. Ammeniemi on lievekylä, joka ei liity nykyisiin asemakaavoitettuihin alueisiin.

2.2 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja maisema

Alue on maantien varteen rakentunut hajanainen kylä, johon on ranta-asemakaavalla lisätty loma-asutusta. Rakentaminen on tapahtunut pitkän ajan kuluessa - rakennuksia on eri vuosikymmeniltä. Alueella on yksi paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, Vihtaniemi.

Museoviraston Muinaisjäänösportaalin mukaan alueella ei ole muinaisjäänöskohteita.



Vihtaniemi. Maisemallisesti erityisen vaalimisen arvoisia ovat niemen kärjet. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskohde Vihtaniemi, sijoittuu kuvassa keskelle.

Maisemallisesti erityisen vaalimisen arvoisia ovat pääosin suunnittelualueen ulkopuolella oleva Takkarannan peltoaukea vanhoine talouskeskuksineen ja vesistöltä katsottuna erityisesti niemiä kärkeä. Suunnittelualueelta on tehty erillinen maisemaselvitys (kts. kohta 2.9).

2.3 Virkistysalueet ja reitit

Nuasjärven/Rehjan ranta on alueen merkittävin virkistytymispaikka. Suunnittelualueella on ranta-
asemakaavassa osoitettu useita venevalkamia (LV) ja uimapaitkoja (VV) mm. Ammeniemessä ,
Koivuniemen länsipuolella, Lehtoniemessä, Vihtaniemen pohjoisrannalla ja Takkalahden perukassa.
Ranta-asemakaavoissa on myös muita virkistysalueita merkinnöillä VU ja VP.

Suunnittelualueen metsiä polkuineen ja teineen käytetään ulkoiluun, metsästykseseen ja
marjastukseen. Laajat avohakkuut vähentävät metsien virkistysarvoa. Suunnittelualueen
pohjoispuolella olevaa Mustikkamäkeä käytetään ulkoiluun. Lähin kuntopolku sijaitsee
suhteellisen kaukana Kätönlahden-Heinimäen ulkoilualueella n. 3-5 km päässä. Keskustan
tarjoamat virkistyspalvelut ovat tätä kauempana.



Ranta-asemakaavassa
varatut vene- ja
uimarannat Vihtaniemi –
Takkaniemi-välillä.

2.4 Luonnonympäristö, vesistöt, kallioperä

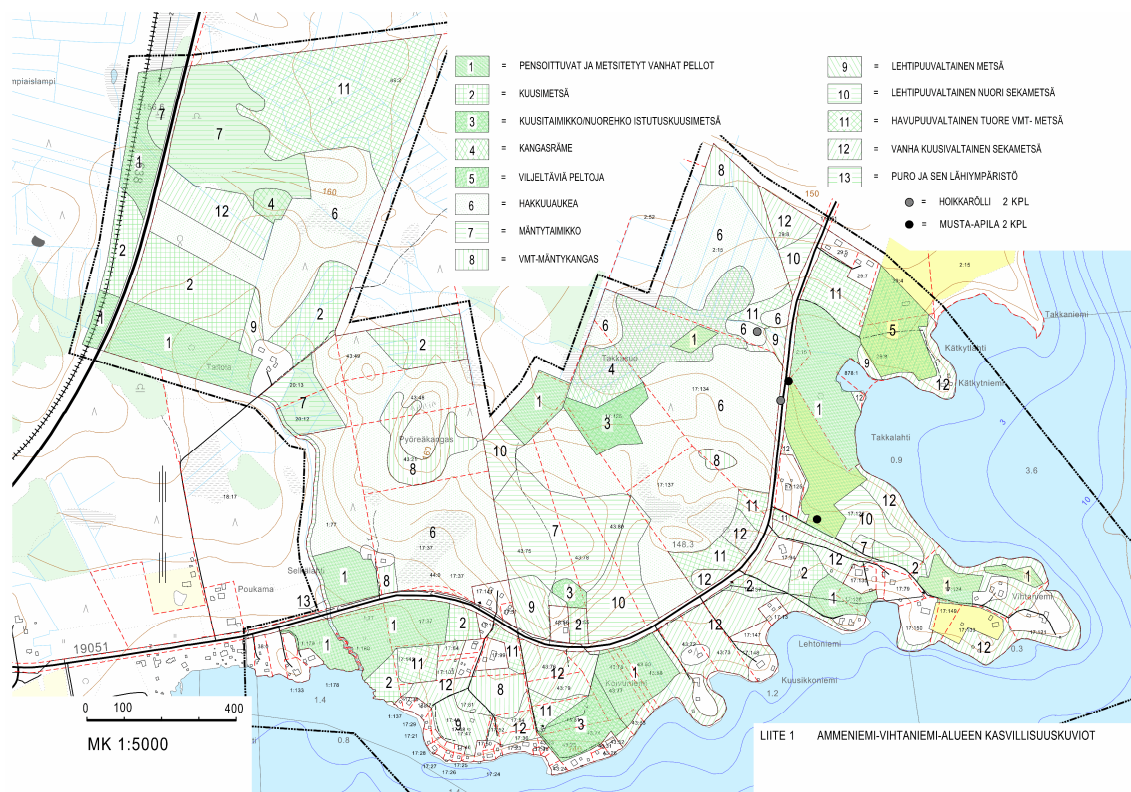
Kajaanin kaupunki on teettänyt suunnittelualueilta **erilliset luontoselvitykset** (Sari Leinonen 2005-2007). Selvitystyö sisältää **kasvillisuuskuviot, linnustokartoituksen ja liito-oravan esiintymisen selvittämisen**. Suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontoarvoja ovat luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain arvokkaat elinympäristöt, EU:n luontodirektiivin liitteen I lajit, EU:n luontodirektiivin IV (a) liitteen lajit, joiden havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on ls -lain 49§:n mukaan kielletty.

Alueelta löytyi **liito-oravan** papanapuita, joista päätellen erityisesti Selkälahteen laskevan puron varsi, Lehtoniementien ja Vihtaniementien välinen alue, sekä Vihtaniemen kärki ovat liito-oravan esiintymisalueita (luontodirektiivin IV (a) liite). Liito-oravien esiintymisalueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja metsien käsittelyssä tulee turvata liito-oraville tärkeiden pesäpuiden ja niitä suojaavien puiden sekä liikkumisen kannalta riittävän puuston säilyminen. **Linnuston** osalta alueella esiintyviä suojeltavia lajeja ovat pyy, laulujoutsen, palokärki, kapustarinta, kalatiira sekä teeri (liitteen I lajeja), sekä naurulokki (VU), ja silmälläpidettävät (NT) teeri, tuulihaukka, kivitasku ja metsähanhi. Selvityksessä ei ole rajattu lintujen esiintymis- tai pesimisalueita.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatiin suullinen tieto, että alueella on tavattu myös ilveksiä.

Kasvillisuuskartoituksessa löytyi hoikka-eröllin (VU) ja musta-apilan (NT) esiintymät. Lisäksi reheviä kuusivaltaisia sekametsiä ja kookkaita havu- ja lehtipuita, sekä kelo- ja lahopuita tulisi edellä mainittujen lajien ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi säästää.

Suunnittelualue sijaitsee laajan **Nuasjärvi - Rehja vesistön rannalla**. Nuasjärvi on Kajaanin ja Sotkamon välissä. Järven pinta-ala on 67 km², joten järvi on Suomen 61. suurin. Jos Rehjanselkä lasketaan samaksi järveksi, on sijoitus 47. ja pinta-ala nousee 96,33 neliökilometriin. Järven keskimääräinen pinnankorkeus on 137,9 metriä vaihteluvälin ollessa 136,0–138,3 metriä. Selkälahteen laskeva luonnontilaisen kaltainen **puro** alueen länsirajalla on metsälain mukainen arvokas elinympäristö.



Kasvillisuuskuvio ja uhanalaiset kasvilajit

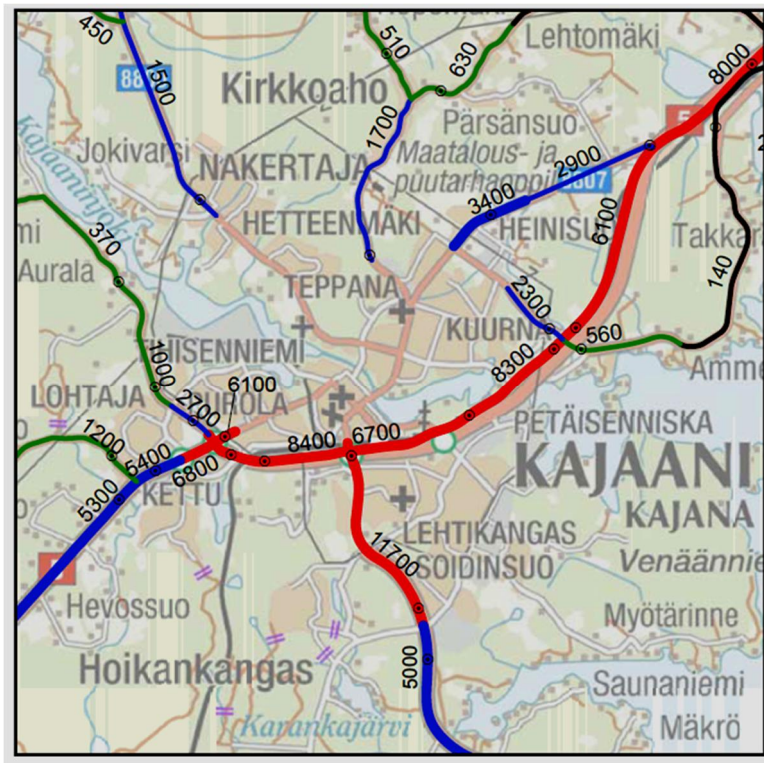
Alueen kallioperä on selvitetty aiemman yleiskaavoituksen yhteydessä. Kallio on migmaattista leukotonaliitti – leukogranodireettigneissä, jossa on metadiabaasijuonia. Kallioperä on suurella osalla aluetta hyvin lähellä maanpintaa, jopa näkyvissä.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialuetta, eikä maa-ainestenottoalueita. Ammeniemessä on lähde, joka on merkitty kaavakarttaan luonnosvaiheen kuulemisessa saadun suullisen tiedon perusteella.

2.5 Liikenne ja yhdyskuntatekniikka

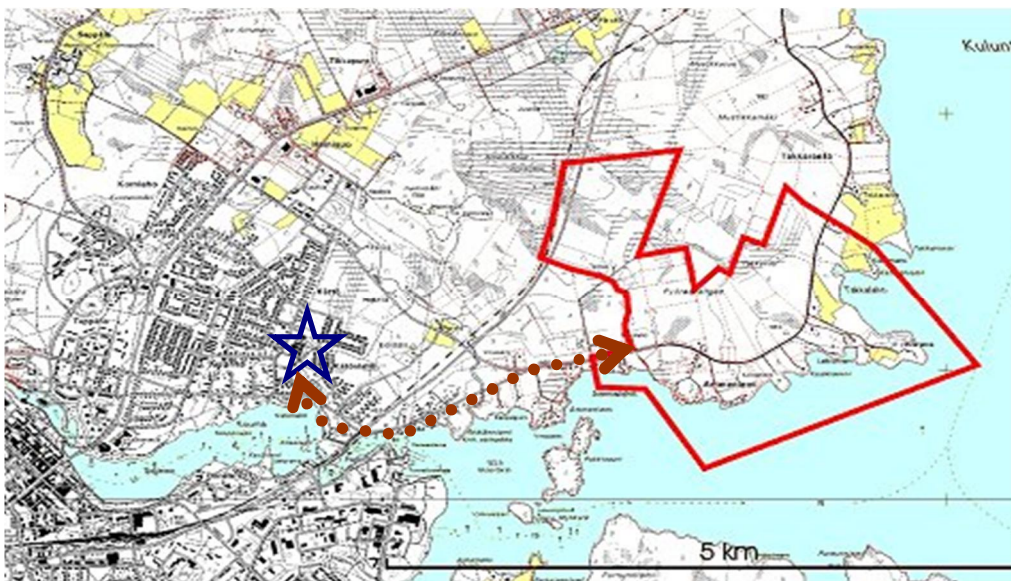
Ammeniemi sijaitsee valtatie ja rautatie itäpuolella. **Ajoneuvoyhteydet** valtatie 5 länsipuolella sijaitsevaan Kajaanin keskustaan hoituvat Kuurnantien alikulun kautta. Toinen pääyhteys on valtatie ja Takkarannantien tasoliittymän kautta.

Kokoojatie toimii maantie. Takkarannantiellä on koululaiskuljetukseen perustuvaa **bussiliikennettä** lukuvuoden aikana. Tien **keskimääräiset liikennemäärät** ovat suhteellisen pieniä; Kalliokoskentieltä länteen 560 ja itään 140 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus edellisestä on koko tiejaksolla keskimäärin 24 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Tiehallinnon Oulun tiepiirin liikennemääräkarta Kajaanin keskeisiltä alueilta, vuodelta 2008.

Kevyt liikenne koululle ja keskustaan käyttää Takkarannantietä ja Kuurnantietä, joka alittaa valtatie ja rautatie. Erillinen kevyenliikenteen väylä alkaa heti valtatie länsipuolella.



Peruskoululle (sininen tähti) on järjestettävissä turvallinen, alle 5 km pituinen kevytliikenneyhteys valtatie ja rautatie alikulkujen kautta.

Liikenteen aiheuttama meluhaitta ei suunnittelualueella estä asumisen lisäämistä Takkarannantien läheisyyteen. Nykyliikennemäärillä teoreettisen laskelmaan perustuvat melualueen leveydet Ammeniemien kohdalla sijaitsevalta Kalliokoskentieltä länteen ovat 55 dB raja 45 m ja 45 dB 60 m tien keskilinjasta. Kalliokoskentieltä itään 55 dB raja on vain 16 m, ja 45 dB 50 m tien keskilinjasta. Erityisesti tien eteläpuolella on mahdollisuus järjestää melulta hyvin suojaan jäävä piha. Valtatien varteen ei tule lisätä asumista nykyistä maatilatalouskeskusta lähemmäksi.

Tiehallinnon laskelma perustuu seuraaviin lähtöoletuksiin; 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, niin myös melualueen leveys poikkeaa teoreettisen ympäristön mukaisesti lasketusta leveydestä.

Suunnittelualue on keskeisiltä osiltaan **vesihuollon** piirissä. Alueella toimii yksityinen vesihuolto-osuuskunta, joka on kesällä 2008 toteuttanut viemärin Ammeniemien ja Vihtaniemen pohjoispuolella olevaan Takkarantaan asti. Alueen kiinteistöt ovat liitettävissä ja osin jo liittyneet tähän viemäriin.

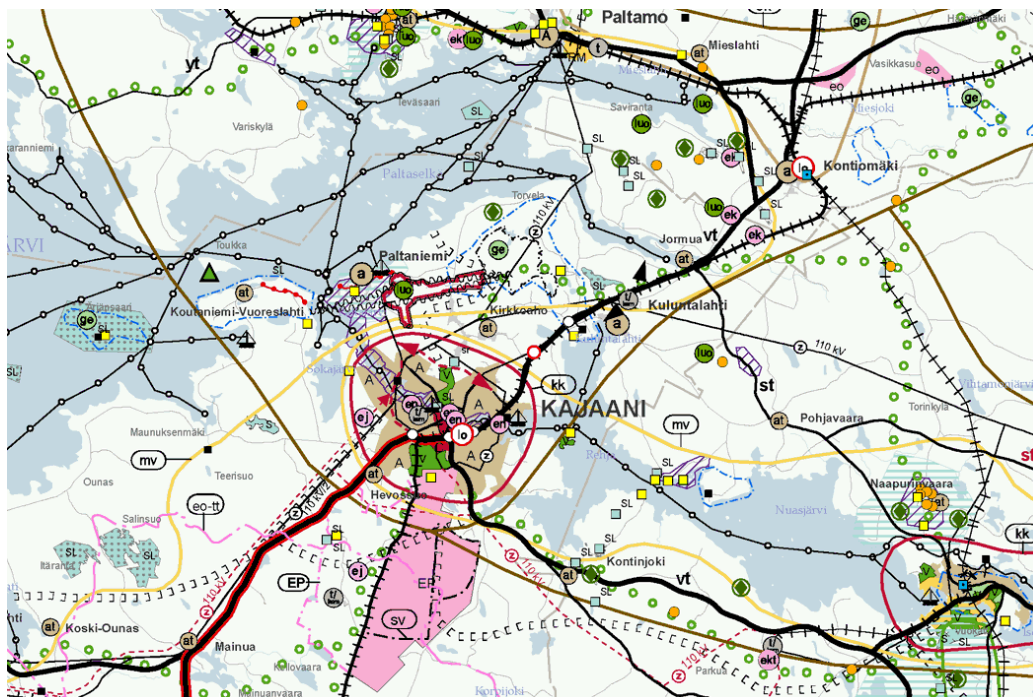
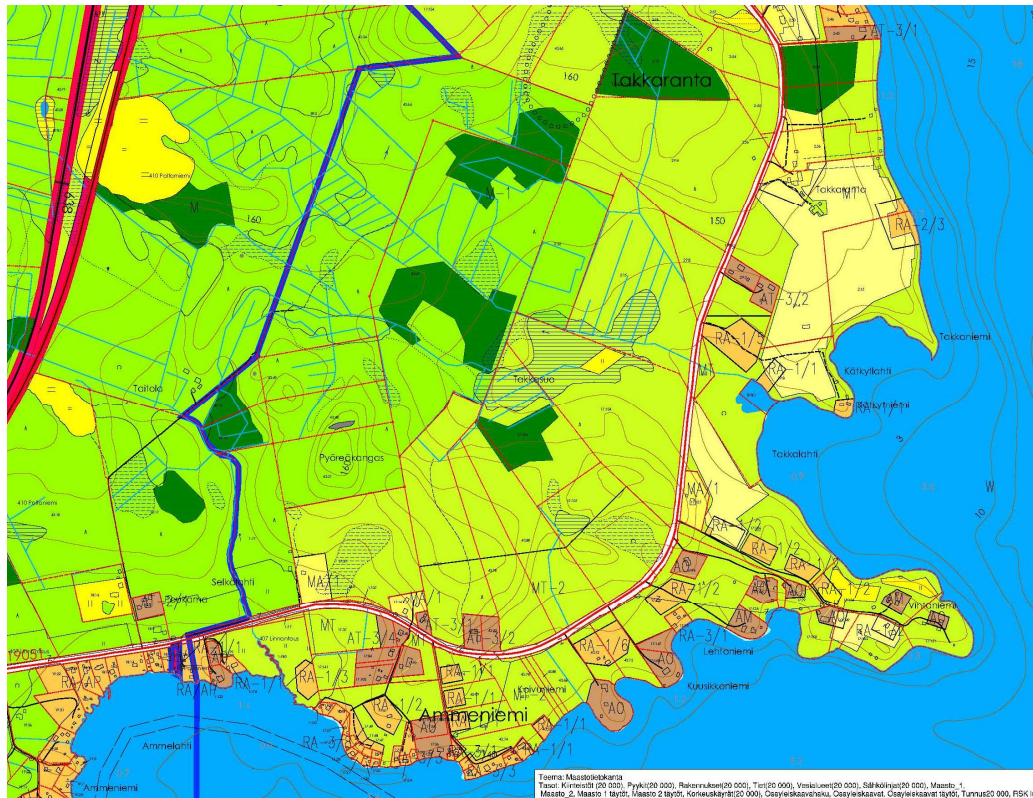
2.6 Maanomistus

Suunnittelualueella on noin 150 maanomistajaa. Koko alue on yksityisomistuksessa lukuun ottamatta maantiealuetta ja länsiosalla sijaitsevaa, kaupungin omistamaa pientä uimaranta-aluetta.

Suunnittelutyössä on ollut käytettävissä maanomistajaluettelo ja kantatilaselvitys (kantatilat vuodelta 1969).

2.7 Aluetta koskevat suunnitelmat ja valtakunnalliset intressit

Koko suunnittelualue on yleiskaavoitettu. Alueen keskeisellä osalla on voimassa Kirkkoaho-Takkaranta- Pärsänsuo -osayleiskaava ja alueen länsipäässä Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaava.



Kainuun maakuntakaavassa 2020 suunnittelualue sijaitsee matkailun vetovoimavyöhykkeellä (mv) ja Oulu-Kajaani- Vartius –käytävällä (ok), kaupunkikehittämisen kohdealue-

merkinnän (kk) tuntumassa. Suunnittelualue ei ole liikenneverkosta johtuen aivan näiden vyöhykkeiden ytimessä, mutta ainakin virkistys- ja matkailupalveluiden kehittäminen on otettava huomioon.

mv "Matkailun vetovoimamerkinnällä on osoitettu maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus. Kainuun maakuntakaavassa matkailun vetovoima-alueeksi on merkitty Oulujärvi ympäristöineen, Kajaani-Sotkamo Nuasjärven alue ... "

" Alueen vetovoima rakentuu monipuolisten matkailukeskusten lisäksi vetovoimaiseen luonnon- ja kulttuuriympäristöön. ..."

ok "Oulu-Kajaani-Vartius –käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin sekä liikenneympäristön laatuun. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantie- rautatie- ja lentoliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle."

kk "Kehittämismerkinnällä osoitetaan Kainuun maakuntakeskuksena yhteisesti kehitettäviä Kajaanin ja Sotkamon keskustaajamien aluetta. ..." Suunnittelumääräyksessä todetaan, että "... Aluetta kehitetään valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-ajanpalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseen. Vesiliikennettä varten tulee varata riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja."

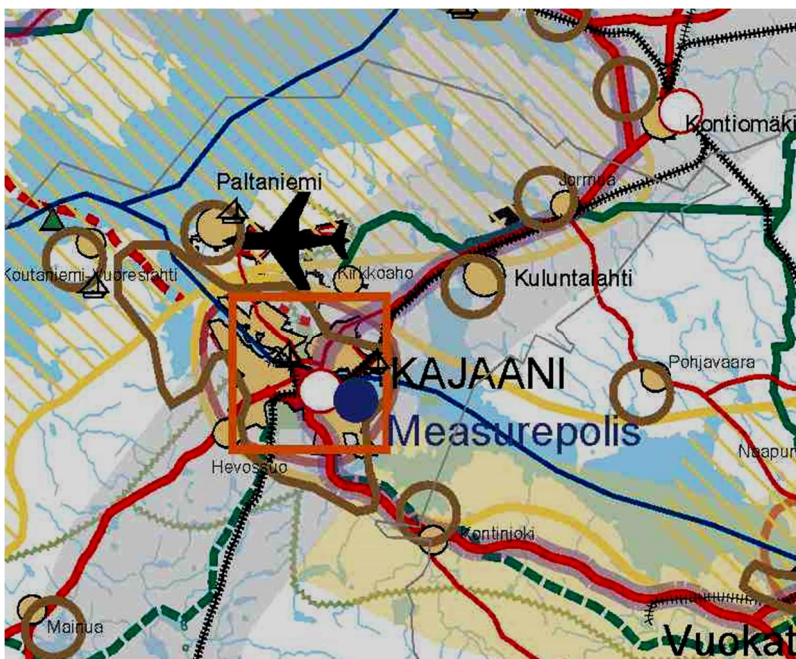
Yleisissä suunnittelumääräyksissä esitetään kaavaselistuksessa mainittaviksi tavoitteiksi seuraavia asioita:

"Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon luonnon- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen sekä maanomistajien välinen tasapuolisuus. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan riittävä vapaan rantaviivan määrä, viihtyisyys sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet."

" Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikenneympäristön saavuttamiseen."

" Liito-oravien esiintymisalueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja metsien käsittelyssä tulee turvata liito-oraville tärkeiden pesäpuiden ja niitä suojaavien puiden sekaliikkumisen kannalta riittävän puuston säilyminen."

Aluetta sivuaa myös Oulu-Kajaani kehittämisvyöhyke 2010 -suunnitteluhanke, jossa suunnittelualueelle ei ole annettu erityistä roolia.



Ote Oulu-Kajaani -kehittämisvyöhykkeen maankäyttöstrategiakartasta, jossa suunnittelualueelle ei ole annettu erityistä roolia.

11

2.8 Asuminen, palvelut, työpaikat ja sosiaaliset olot

Suunnittelualueella on pysyvää asutusta pääosin vanhan maantien ja rannan välissä. Asukkaita alueella on noin 73.

Alueella ei ole palveluita eikä työpaikkoja, vaan se tukeutuu Kajaanin keskustan palveluihin. Tätä lähempänä ovat Kuurnan päiväkoti ja Kätönlahden koulu n. 3-5 km etäisyydeltä.



Pysyvää asutusta maantien ja rannan välissä Koivuniemen ja Kuusikkoniemen kohdalla

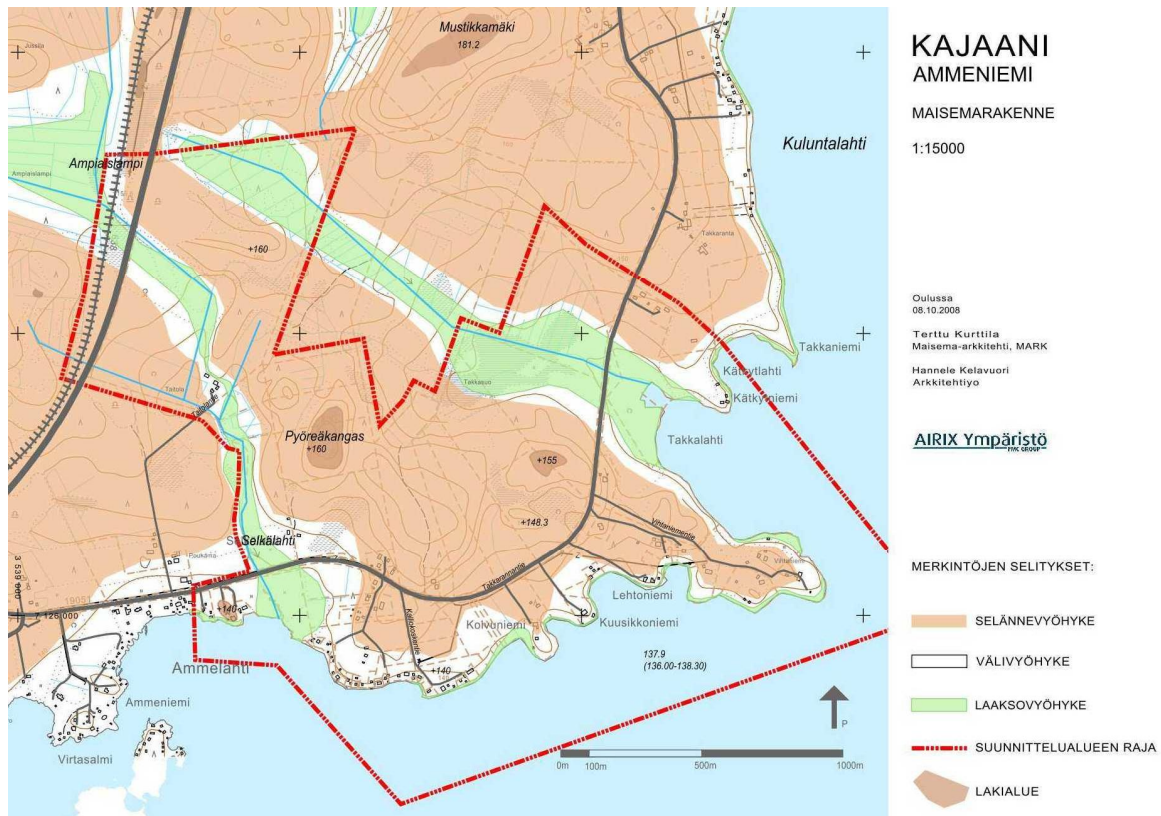
2.9 Suunnittelun yhteydessä laaditut selvitykset, maisemaselvitys

Kaupunki on laatinut Koko Kajaani 2020 -aluerakenneselvityksen ja suunnittelualueen luontoselvityksen (Sari Leinonen, 2005-2007).

Työn aloitusvaiheessa todettiin tarve tehdä maisemaselvitys ja kysely maanomistajille. Kyselyn tulokset ovat erillisessä liitteessä Osallistuminen ja vuorovaikutus.

Maisemaselvitys

Maisemarakenteellisesti suunnittelualue on kahden purolaakson välinen, kallioinen selänne. Lännempi, luonnontilaisen kaltainen puro laskee Ammeniemen länsipuolelle ja toinen kuivatusojaksi kaivettu vesiuoma laskee Takkalahteen. Viimemainitun koillispuolella kohoaa Mustikkamäen selänne. Maisemarakenteen kannalta tarkasteltuna rakentamisen ulkopuolelle tulee jättää alava laaksovyöhyke. Näin varaudutaan myös ilmastonmuutoksen mahdollisesti myöhemmin aiheuttamiin tulvaongelmiin. Myös korkeimmat lakialueet tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle.



Kuva Vihtaniemen yli kohti Kajaanin keskustaa

Maisemakuvan kannalta erityisen herkkiä alueita ovat niemet, laajat peltoaukeat ja komeat varttuneet metsät. Maisemallisesti arvokkaille pelloille ja rakentamattomina säilyneisiin niemenkärkiin ei tule rakentaa. Vanhat pensoittuvat pellot tulisi palauttaa avoimiksi niiltä osin kun on mahdollisuus säilyttää tai avata vesistönäköaloja ja tukea maaseutumaista elämäntapaa – muussa tapauksessa metsittäminen luonnonmukaiseksi on järkevä vaihtoehto.

[illegible]

14



Takkarannantie puron uoman kohdalta itään. Kuva Hannele Kelavuori.



Takkaniemi hoidettuine peltoineen, Kätkytniemi ja Vihtaniemi koillisesta katsottuna.

3 TAVOITTEET

Kajaanin kaupungin tavoitteista ja aluerakenteesta

Koko Kajaani 2020 aluerakenneselvityksessä on todettu ekotehokkuuden ja palvelurakenteen kannalta Kajaanin vahvuudeksi se, että keskustaajamassa ja sen lähistössä asuu lähes 90% kaupungin asukkaista. Vesistöjen rannat ovat asuinpaikkoina vetovoimaisia, ja ovat olleet sitä esihistoriallisista ajoista alkaen.

Näihin aluerakenteellisiin lähtökohtiin peilaten kaupungissa haetaan vetovoimaisia ja tavanomaisille kaavatonteille ja asemakaava-alueille vaihtoehtoisia alueita, joille palvelut ovat vielä hyvin järjestettävissä. Kajaanin keskustan tuntumassa on suhteellisen hyvin saavutettavissa olevia kyläalueita, jotka sijaitsevat alle 5 km etäisyydellä olevista koulupalveluista, ja joita ei tulla asemakaavoittamaan.

Asutuksen lisääminen suunnitellusti lähimmille kyläalueille osuuskuntamuotoisen yhdyskuntatekniikan varaan ei hajauta yhdyskuntarakennetta siinä määrin kuin tapahtuisi ilman ohjausta.

Esimerkiksi Ammeniemen alueella kaupunki ei omista maata ja asemakaavoitetut alueet ovat valtatie keskustan puolella, joten asemakaavan laatiminen ei tule kysymykseen. Alueelle on suhteellisen vähäisin toimenpitein järjestettävissä turvalliset kevytliikenneyhteydet koululle.



Ammeniemi-Vihtaniemen alueen sijainti kaupungin keskustasta katsottuna

Kaupunki on määritellyt suunnittelun tavoitteita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Ammeniemä-Vihtaniemi yleiskaavan tärkeimpiä tavoitteita on asuntotonttitarjonnan monipuolistaminen niin, että yhdyskuntatekninen huolto ja palvelut saadaan toteutumaan haja-asutusratkaisuja varmemmin ja edullisemmin. Vesien suojeleminen ja olevan sekä uuden asutuksen saaminen viemäroinnin piiriin on yksi tärkeä tavoite.

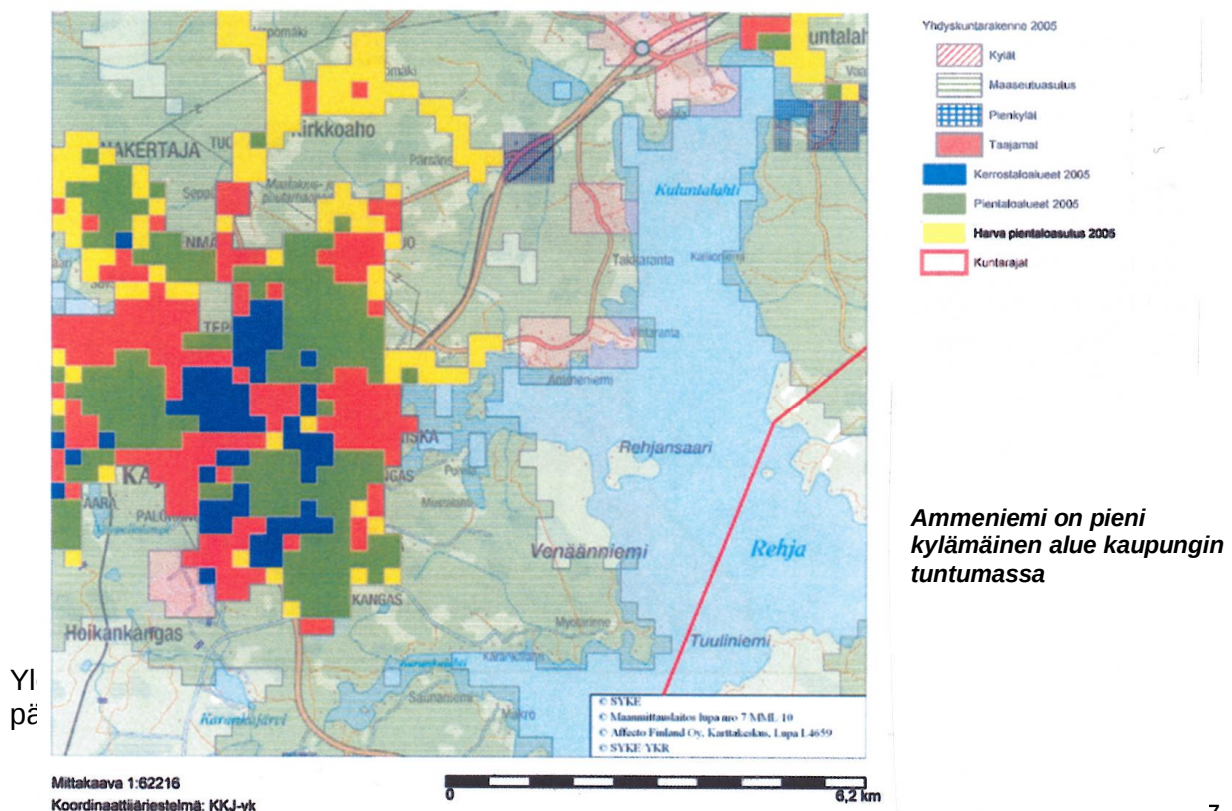
Tavoitteena on täydentää väljää pientaloasutusta valmiiden teiden ja vesijohdon sekä viemärihankkeiden vaikutuspiiriin ottaen huomioon virkistys-, sekä luonnon- ja kulttuuriympäristönsuojelun tarpeet.

Kaupunginjohtajan ilmaiseman vision mukaan tavoitteena on: "Luovuuden, osaamisen ja vaivattoman arjen kaupunki. Päämääränä on, että kaupungin asukkaat ovat onnellisia ja voivat elää vaivatonta arkipäivää.

Paikan henki on tärkeä. Ihmiset luovat paikkoja ja paikat luovat ihmisiä. Pienen suomalaisen kaupungin elinvoimaisuuden ehto on elävä "hengen valta", luova ihmisilmapiiri. Pienen suomalaisen kaupungin voima ja mahdollisuus menestymiseen ovat sivistyksessä ja uskottavassa osaamisessa. Me voimme tehdä monia muita järkevämmin mahdolltomalta näyttävän mahdolliseksi. Arkipäivän luovuutta on se, että ihminen tekee sitä, mitä osaa ja uskoo tekemäänsä."

Tärkeää on pohtia tavoitteita kuntatalouden, tavoitellun yhdyskuntarakenteen ja asukkaiden hyvän ja sujuvan arjen kannalta. Kunnan ja sen veronmaksajien kustannukset nousevat - ja myös asukkaalle palveluiden hakeminen on aina kalliimpaa - kun etäisyys asuinalueilta keskustaan kasvaa. Nykyisten megatrendien perusteella voi sanoa että ilmastonmuutos ja energian hinnan nousu on otettava kustannuksia lisäävänä tekijänä entistä paremmin huomioon kaikessa maankäytön suunnittelussa. Julkinen liikenne ja kevyen liikenteen yhteydet tulisi järjestää mahdollisimman palveluvaksi. Täydentyvä pientaloasutus suunnittelualueella tukee osaltaan julkisen liikenteen reitin säilymistä ja kevyenliikenteen yhteyksien muodostumista alueen läpi.

Ympäristöministeriö on teettänyt tutkimuksen hajarakentamisen vaikutuksista kuntatalouteen. Kunnat voivat säästää menoistaan rakennuspaikkojen valinnalla. Tiivis rakentaminen on kunnille edullisempaa kuin hajarakentaminen taajamien ulkopuolelle. Ympäristöministeriön mukaan hintaero voi olla 30 vuoden aikana yli 5 000 euroa asukasta kohti. (Kaleva, Kotimaa 17.10.2008). Kolmilapsisessa perheessä kustannusero olisi siis noin 25 000 €.



Rakennusoikeus määrittää kiinteistökohtaisesti MRL 44§:n vaatimalla tarkkuudella ja tarvittaessa käytetään emätilatarkastelua. Rakentamisen määrää arvioitaessa käytetään pinta-alan muuntokertoimia, jotka pohjautuvat mm. rakennettavuuteen, viemäritävytyteen, ympäristöarvoihin, etäisyyteen välttämättömistä koulupalveluista, maantiestä ja viemäristä, emäkiinteistön pinta-alaan, sekä tilakohtaiseen sitoutumiseen siihen, että jätetään alueita yhteiseen käyttöön ja venerannoiksi. Tämä on tärkeää erityisesti kuivanmaan asukkaiden kannalta.

Tavoitteena on myös jättää vielä riittävä väljyys mahdolliselle vuosikymmenten päästä tapahtuvalle tarkemmalle suunnittelulle ja tiivistämiselle. Tämä tiivistäminen tapahtuu aikanaan asemakaavan tai oikeusvaikutteisen tarkemmassa mittakaavassa laadittavan yleiskaavan avulla.

Yleisiä, hyväksi katsottuja suunnittelutavoitteita ja periaatteita ovat kestävän kehityksen periaatteiden laaja-alainen noudattaminen, hyvän, toimivan elinympäristön luominen, rantojen virkistyskäytön turvaaminen ja arvokkaaksi todettujen alueiden säilyttäminen.

Valtakunnalliset 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

Vuonna 2009 voimaan tulleella **Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella (44§)** on haluttu lisätä joustavuutta aikaa vievään ja kustannuksia aiheuttavaan kaavoitus- ja lupamenettelyyn. Lakimuutos sopii hyvin Kajaanin tyyppisten taantuvilla alueilla olevien ja väkiluvultaan laskevien kaupunkien lähialueilla sovellettavaksi, koska rakentamispaine on luonnostaan kohtuullinen.

Lakimuutos MRL 44§ Yleiskaavan käyttö rakennuslupan perusteena.

Yleiskaavan käytöstä rakennuslupan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on edistää hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista alueiden käyttöä koskevissa päätöksissä. Tarkasteltavia asioita ovat *'Eheytyvä yhdyskuntarakenne'*, *'Kulttuuri- ja luonnonperintö'* ja *'Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto'*. Tavoite *'Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet'* ei koske tässä suunniteltavia alueita.

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 tuntumaan, ja että rakenne väljenee ja rakentamisen määrä vähenee suunnittelualueella sitä enemmän, mitä kauemmas palveluista ja kunnallisteknisistä verkostoista ja olevista kulkuyhteyksistä edetään. Rakentaminen tulisi ohjata palveluiden saavutettavuuden mukaan niin, että esimerkiksi peruskoulu ilta-aktiviteetteineen on alle viiden kilometrin etäisyydellä uusista asuinpaikoista. Tämä on myös laissa määritelty etäisyys, jota kauempana asuvien koululaisten kuljetus kunnan on järjestettävä.
- 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 viemäröintitavoite).

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

- Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojele- 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, kevyttä liikennettä ja eri liikennemuotojen yhteistyötä.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistuksesta

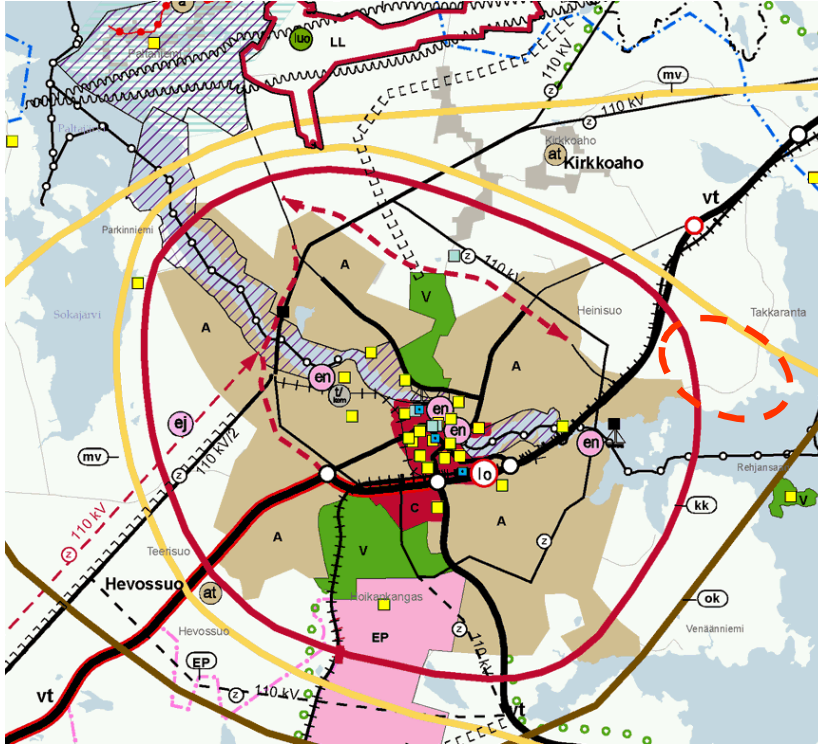
13.11.2008. Päätös on tullut voimaan 1.3.2009. Tarkistustarpeet ovat johtuneet ensisijaisesti tavoitteesta hillitä ilmastonmuutosta, sopeutua siihen ja ottaa sen vaikutukset huomioon alueidenkäyttöä suunniteltaessa. Keskeiset tarkennukset koskevat *yhdyskuntarakenteen eheyttämistä*, Helsingin seudun asuntotuotannon, liikenteen ja maankäytön kokonaisuutta sekä *alueidenkäytön energiakysymyksiä*.

Ilmastonmuutoksen hillinnässä keskeinen rooli on liikenteen ja asumisen järjestelyillä. Yksityisautoilun tarvetta tulee vähentää parantamalla joukkoliikennettä. Erityisesti kaupunkiseuduilla yhdyskuntarakenteen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti ehyttä ja tiivistä rakennetta. Haaste koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja. Vain järkevä kaupunkirakenne tarjoaa mahdollisuudet toimivalle joukkoliikenteelle. Lisäksi uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä vauhditetaan, sekä kaukolämmön ja jäteperäisen polttoaineen käyttöä edistetään. Tarkistuksessa tavoitteisiin on lisätty ilmastonmuutokseen sopeutumista koskevat alueidenkäytön velvoitteet.

Maakunnalliset tavoitteet

Kainuun **maakuntakaavassa suunnittelualueet ovat taajaman matkailun vetovoima-alue (mv)**, sekä kansainvälistä **Oulu - Kajaani - Vartius -liikennekäytävää (ok)**. Ammeniemien alue ulottuu hieman maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle A, joka ohjeistaa mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, viihtyisyyteen ja kevytliikenneyhteyksien sekä liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Matkailun vetovoima-alueella osoitetaan matkailu- tai virkistysalueita, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita. Alueen vetovoima rakentuu monipuolisten matkailukeskusten lisäksi vetovoimaiseen luonnon- ja kulttuuriympäristöön. Matkailun kehittämisessä vetovoima-alueilla tulee mm. edistää suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavakartalla on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

Maakuntakaavan tavoitteita koskevat merkinnät on selostettu tarkemmin kohdassa 2.7 "Aluetta koskevat suunnitelmat ja valtakunnalliset intressit"

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteita on selvitetty kyselyssä ja kaavan nähtävillä oloon liittyvissä yleisötilaisuuksissa.

Tavoitevaiheen kyselyyn tuli runsaasti vastauksia. Pääosa vastauksista käsitteli vastaajan omia maita ja lisärakentamistoiveita tai lomamökin muuttamista pysyvään asutukseen, mutta toivottiin myös alueen säilymistä rauhallisena ja maaseutumaisena, sekä yleisten ranta-alueiden järjestämistä asukkaiden käyttöön.

Muutamalla maanomistajalla oli toiveissa erillisen piha-/rantasaunan rakentaminen. Linja-autoyhteyden säilyminen koettiin tärkeäksi. Viemäröintiä esitettiin pakolliseksi imeytykseen huonosti sopivan maaperän johdosta. Rakennuspaikan kooksi toivottiin yleensä 5000 m² tai n. 3000-7500 m². Tämä tarkoittaa jo sitä, että osa tästä alueesta jää metsämaaksi hoidetun pihapiirin ulkopuolelle. Pari vastaajaa esitti rakennuspaikan kooksi 2000 m² ja yksi 10 000 m². Ranta-asemakaavan loma-asumiseen kaavoitetuilla alueilla pidettiin pienempääkin rakennuspaikan kokoa (600-700 m²) riittävänä.

Pelkona tuotiin esille se, että liika tiivistäminen huonontaa viihtyisyyttä ja saattaa "slummiuttaa" Ammeniemien tiheää loma-asuntoaluetta.

Tunnistettuja hyviä puolia ovat mm. että alue on järven rannalla lähellä kaupunkia ja riittävän väljä. Kyselyssä tuli ilmi myös asukkaiden tärkeinä pitämiä alueita ja yhteyksiä, kuten esimerkiksi rantoja, kauniita näkymiä ja ulkoilu-/latuyhteyksiä. Näitä tekijöitä on esitetty kyselykartalla.

Kyselyssä kysyttiin myös miten loma- ja pysyvät asukkaat aikovat järjestää palvelunsa nyt ja 10-15 vuoden kuluttua. Vastauksessa todettiin tarve vanhusten kotihoidolle ja talonmiespalveluille. Terveystieteiden esitettiin keskusteluissa haaste: hoitaja soittaisi määräajoin ja kysyisi miten menee, sekä toisi tarvittaessa lääkkeitä. Myös ruokapalvelua, ruokaostoskuljetusta ja sairaskuljetuksia todettiin tarvittavan.

Kyselyn tarkemmat tulokset ovat erillisessä liitteessä.

Muut tavoitteet

Liikenneturvallisuutta tulee parantaa, erityisesti kevyen liikenteen kannalta. Liittymien määrä tulee pitää vähäisenä rakennuspaikkojen lisääntymisestä huolimatta.

Palvelut

On tärkeää että oleva linja-autoyhteys ja maaseutumaiset virkistysmahdollisuudet säilyvät ja että niitä kehitetään, esimerkiksi järjestämällä ranta-alueita asukkaiden käyttöön.

Tavoiteltu maltillinen asukasmäärän lisäys ei mahdollista lisäpalveluita suunnittelualueelle. Alue tukeutuu Kajaanin keskustan ja Kätönlahden palveluihin.

Virkistäytyminen, reitit

Tiivistämisen vastapainona tulee huolehtia viheryhteyksien ja yleisessä käytössä olevien metsä- ja ranta-alueiden säilyttämisestä sekä lisäämisestä asukasluvun kasvaessa. On tärkeää, että uusille "kuivanmaan" asukkaille varataan vene- ja uimarannat ja muutenkin rantaanpääsymahdollisuus lähellä kotia. Virkistäytyminen perustuu kyläalueella pääosin jokamiehenoikeuksiin. Kuntoreittien ja latujen varaamiseen on tarvetta, ja nämä myös mahdollistavat kaiken ikäisille asukkaille myös turvallisen kävely-yhteyden muualla kuin maantiellä.

Luonnonympäristö, maisema ja kyläkuva

Tavoitteena on säilyttää maisemallisesti herkäät alueet ja luonnonympäristön tärkeät kohteet. Näitä ovat esimerkiksi liito-oravan elinympäristöt, uhanalaisten kasvien esiintymät, luonnonmukaiset purojen ympäristöt, maisemallisesti arvokkaat pellot ja herkäät niemet - erityisesti vesistön suunnasta tarkasteltuna.

Mitoituksesta ja siihen vaikuttavista tekijöistä

Osayleiskaavalla voidaan **käytännössä** suunnitella vain huomattavasti maltillisempaa ja väljempää maankäyttöä kuin asemakaavalla. **Yleiskaavan esitysmittakaava ja pohjakartta-aineisto rajoittavat suunnittelun yksityiskohtaisuutta ja vaikuttavat tätäkin kautta käytännössä rakentamisen tiiveyteen.** Tiheimmilläkin alueilla tulee säilyttää mahdollisuus tiivistää aluetta myöhemmin - **yleiskaavan ohjevuoden 2030 jälkeen** - asemakaavalla. Ammeniemien alueen ja nykyisen asemakaavan väliin - alle 3 km etäisyydelle koulusta - jää tulevaisuudessa asemakaavalla suunniteltavaa aluetta.

Lähtökohtana suunnittelulle on, että jokaisella kantatilalla säilyy rakentamatonta rantaviivaa ja rakentamattomia metsätalousalueita, jotka turvaavat alueen luonnonmukaisuuden ja perinteisen, jokamiehenoikeuteen perustuvan marjastus-, sienestys- ja ulkoilumahdollisuuden, sekä rantaan pääsyn myös uusille asukkaille (mm. venerannat, mahdollisuus rantaautumiseen, mahdollisuus uintiin). Käytännössä rannat on jo rakennettu voimassa olevien yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen pohjalta, joten tavoitteena voi pitää nykyisten vapaiden rantaosuuksien säilyttämistä, sekä venevalkamien ja uimapaikkojen osoittamista. Lisärakentamista osoitetaan etäämmälle

rannasta, erityisesti niiden maanomistajien alueille, joiden maalle sijoitetaan vene- tai uimarantoja. Rakentamisesta vapaat metsäalueet ja vene- ja uimarannat pyritään sovittamaan naapuritilan kanssa yhdeksi laajemmaksi kokonaisuudeksi.

Mitoitus lähtee edullisuusvyöhykeajattelusta; mitä lähempänä koulu- ym. palveluita, maantietä tai kokoojatietä sekä kunnallisteknisiä verkostoja ollaan, sitä enemmän rakentamista voidaan osoittaa. Rakenne harvenee kauemmas siirryttäessä niin, että yli viiden kilometrin päähän peruskoulupalveluista ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja muuten kuin voimassa olevan yleiskaavan rakentamisalueille, olevan pysyvän asutuksen viereen. Rakentaminen edellyttää lisäksi turvallista kevytliikenneyhteyttä koululle, tai ainakin tällaisen yhteyden varaamista yleiskaavassa ja suunnittelualueen ja kaupunkikeskustan nykyisen asemakaava-alueen välille myöhemmin laadittavaan asemakaavaan.

Alueen länsipäässä on luonnontilaisen kaltainen purolaakso ja alavia ranta-alueita, jotka eivät sovi rakentamiseen. Tästä edelleen itään on rannan tuntumassa pysyvien asuntojen rakennuspaikkoja.

Olevat loma-asuntojen rakennuspaikat, joilta etäisyys nykyistä tietä pitkin ala-asteen koululle on alle 5 km, voidaan osoittaa pysyvään asumiseen, jos ne viemäroidään ja ne ovat riittävän suuria (vähintään 2000 m²) ja niillä on riittävästi rakennusoikeutta. Osa rakennuksista jäänee edelleen loma-asuntokäyttöön. Pysyvät asunnot ovat usein huomattavan suuria, jolloin on tärkeää, että rakennuspaikat ovat riittävän kokoisia puuston säilyttämisen ja vesiltä tarkastellun maiseman kannalta. Vain näin voidaan turvata loma-asumisen viihtyvyys ja antaa mahdollisuus rantavyöhykkeen säilyttämiseen luonnonmukaisena.

Työssä pyritään osa-alueittain maanomistajien tasapuoliseen kohteluun pinta-alapohjaisen tarkastelun avulla, kuitenkin alueen ominaisuudet ja virkistysmahdollisuudet huomioon ottaen. Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan yhdyskuntarakenteen, viemäroinnin, maiseman ja luontoarvojen kannalta järkeville paikoille, hyvälle rakennusmaalle.

Maisemarakenteesta, koulu- ym. palvelujen saatavuudesta, ja asumisen sekä teknisen huollon ja yhteyksien rakentamisesta, sekä kunnossapidon kustannuksista johtuen alueelle muodostuu neljä vyöhykettä:

- 1) Länsiosa. Alueelta on koululle 3-4 km.
Koululaisten omatoiminen kulkeminen on vielä mahdollista, vaikka kävellen koulumatkaan menee noin 45-60 minuuttia (n. 4 km/h) ja pyörällä noin 12-16 min (n. 15 km/h).
Tälle alueelle osoitetaan alle 300 m etäisyydelle maantiestä enemmän rakennuspaikkoja kuin muille, palveluista kauempana oleville alueille.
Olevat loma-asunnot voidaan muuttaa pysyviksi asuinpaikoiksi, jos niiden koko ja rantaviivan määrä ovat riittävät. Tämä koskee myös yli 300 m etäisyydellä tiestä olevia loma-asuntoja (vyöhyke 1b).
Alueen tulee jäädä niin väljäksi, että joskus tulevaisuudessa asemakaavalla tiivistäminen on vielä mahdollista. Kuivanmaan asukkaillekin osoitetaan vene- ja uimapaidat, sekä hyvät yhteydet rantaan.
- 2) Keskiosa. Alueelta on koululle n. 4-5 km. Koululaisten omatoiminen kulkeminen on jo aika hankalaa. Reippaasti kävellen koulumatkaan menee noin 60-75 minuuttia ja pyörällä noin 16- 20 min
Tälle alueelle lisättäisiin jonkin verran rakennuspaikkoja niille sopiville paikoille, alle 300 m etäisyydelle maantiestä. Olevat loma-asunnot tai voimassaolevan kaavan mukaiset loma-asunnon rakennuspaikat voidaan muuttaa pysyviksi asuinpaikoiksi suhteessa, jos niiden koko ja rantaviivan määrä ovat riittävät. Tämä on vielä

tiivistettävää vyöhykettä, joten kun kaksi loma-asuntoa vastaa mitoituksellisesti yhtä pysyvää asuntoa, niin alueen arvon ja rakennusoikeuden voidaan katsoa kaksinkertaistuvan. Kuivanmaan asukkaillekin osoitetaan vene- ja uimapaidat, sekä hyvät yhteydet rantaan.

- 3) Itä- ja pohjoisosa. Alueelta on yli 5 km kouluun tai maantielle on yli 300 m. Yli 5 km etäisyydeltä koululaisten omatoiminen kulkeminen ei ole nykykäsityksen mukaan mahdollista. Reippaasti kävellen koulumatkaan menee n 1h 15 min ja pyörällä yli 20 min. Kaupungilla on velvollisuus järjestää verovaroin koululaiskuljetukset.

Tälle vyöhykkeelle ei pääsääntöisesti osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Poikkeuksena on voimassa olevan yleiskaavan mukainen asuinpaikka tai loma-asunto, joka on rakentamatta. Olevat loma-asunnot voidaan muuttaa pysyviksi asuinpaikoiksi sille etäisyydelle asti, jolla nyt on viimeinen voimassa olevan yleiskaavan mukainen pysyvä asuinpaikka. Kuivanmaan asukkaillekin osayleiskaavassa osoitetaan vene- ja uimapaidat, sekä hyvät yhteydet rantaan.

- 4) Luoteisosa valtatie varressa. Alueelta on koululle n. 4-4,5 km ja maantielle noin 600-1400 m, tulevaisuudessa mahdollisesti asemakaavoitettavan alueen läpi. Alueella on viemäroity vanha maatila, jota käytetään hevos- ja kennetilana. Koululaisten omatoiminen kulkeminen on hieman hankalaa. Reippaasti kävellen koulumatkaan menee noin 60 minuuttia ja pyörällä noin 20 min.

Tälle alueelle osoitetaan rakennuspaikkoja erityistarkoituksiin, alle 250 m etäisyydelle alueelle kulkevasta pääsytistä. Rakentamisen määrä pidetään suhteellisen vähäisenä. Rakennuspaikkojen tulisi olla vähintään 1 ha, jotta niillä voi pitää kenneliä ja/tai harrastehevosia.

Osa suunnittelualueesta on jo melko syrjäistä ajatellen tavanomaista omakotitaloasutusta. Maantielle ja linja-autolle on matkaa yli 0,5 – 0,6 km tai koulupalveluihin yli 4 km, joten näitä alueita ei ole hyvä osoittaa tavanomaisen omakotiasutuksen laajenemisalueiksi. On kuitenkin olemassa asuminen erityistarpeita, joille ei yleensä löydy tilaa pientaloalueilta. Näitä ovat esimerkiksi kennel tai hevostalli taikka muu kotieläintenpitomahdollisuus, ja viljely ekoasumiseen liittyen. Nämä toiminnot tarvitsevat reilusti tilaa ja saattavat aiheuttaa häiriötä lähinaapureille.



Vasemmalla ranta-asemakaavalla rakennettua Ammeniemien loma-asuntoaluetta



Vihtaniemen pysyvää asutusta, taustalla näkyy Kätkytniemi ja suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva Takkaniemi.

Rakennuspaikan koko

Uuden omakotirakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3000 m².

AT-1 rakennuspaikoilla, joilla saa rakentaa kotieläinten hoitoon liittyviä rakennuksia, tulee rakennuspaikan koon rakennusjärjestyksenkin mukaan olla yli 1 ha. Kotieläinten pidossa rakennuspaikan kokoon voidaan laskea ne viereiset maa- ja metsätalousalueet, jotka ovat rakennuspaikan omistajan omistuksessa tai hallinnassa.

Vanhojen loma-asuntorakennuspaikkojen tulee täyttää 2000 m² kokovaatimus, jos ne aiotaan muuttaa pysyviksi asuinpaikoiksi. Tämä säilyttää riittävän väljyyden rakennuksia mahdollisesti laajennettaessa ja vähentää lähiympäristön loma-asutukselle aiheutuvia häiriöitä alueella, jonne ihmiset ovat hakeutuneet virkistäytymään.

Kaikki uudet rakennuspaikat tulee lisäksi liittää vesi- tai viemäriosuuskunnan ylläpitämään yleiseen viemäriin. Myös olevien rakennuspaikkojen omistajien tulee täyttää uuden lain mukaiset vesi- ja jätehuollolle asetetut vaatimukset. Tämä toteutuu parhaiten liittymällä osuuskunnan ylläpitämään viemäriverkostoon.

Tavoitteiden käsittely

Tavoitteita on käsitelty kaupungin päättävissä elimissä mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisten yhteydessä, viranomaisten kanssa käydyissä keskusteluissa ja asukastilaisuuksissa sekä luonnos- ja ehdotusvaiheen palautteessa.

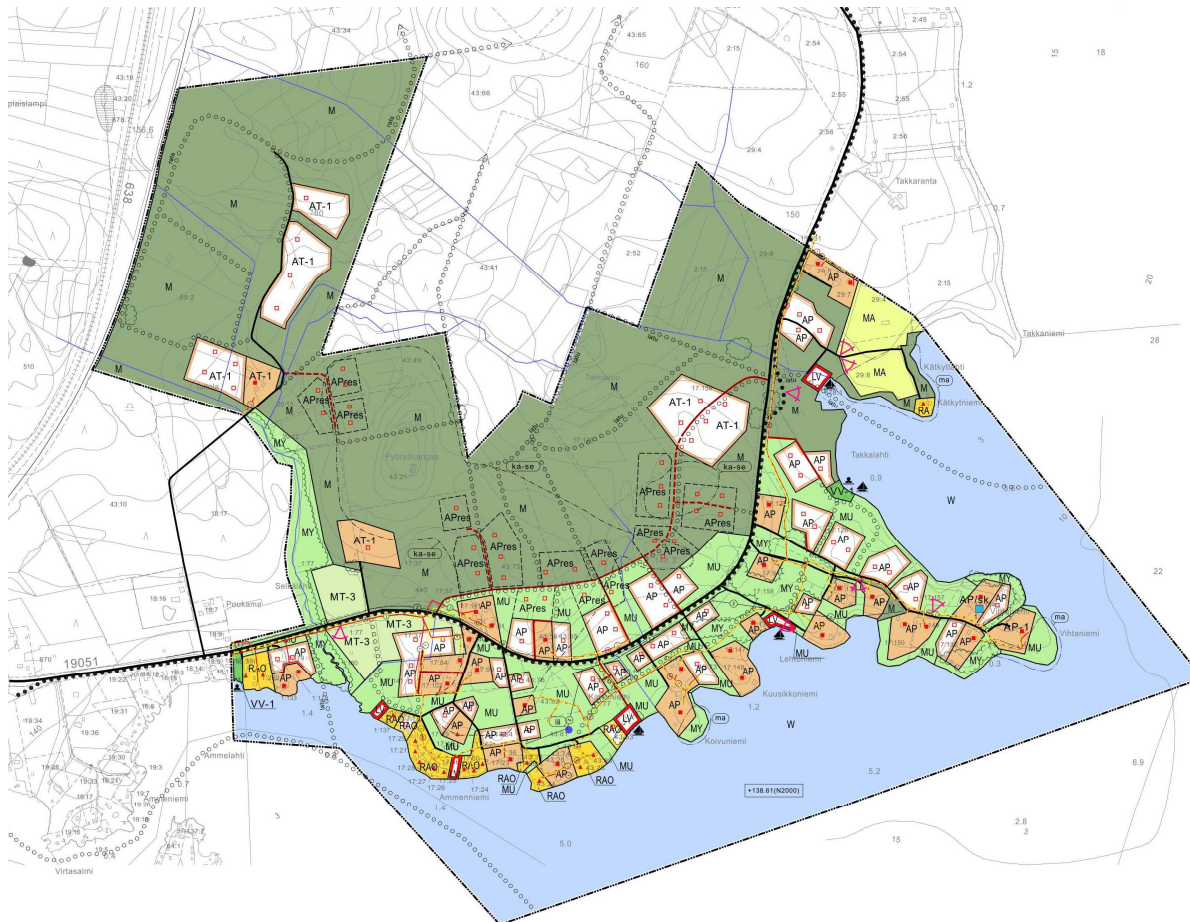
4.2 Yleiskaavan keskeinen sisältö

4.2.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus

Kaavan rakenne perustuu nykyiseen tiestöön ja asutukseen. Aluetta tiivistetään uusilla AP-rakennuspaikoilla, sekä varataan asumisen reservialuetta alueelle, jonka viemärointimahdollisuudet ovat muuta aluetta heikommalla (kallioperäinen alue). Reserviasutus on osoitettu uuden, maantien suuntaisen kokoojatien varteen, joka toimii samalla kevyen liikenteen yhteytenä.

Mitoitus perustuu vyöhykejakoon, jonka määrää etäisyys palveluista, maantiestä ja viemäristä, sekä pinta-alapohjaiseen emätilamitoitukseen (Liite 1). Rannan osalta on tarkasteltu tilakoh-
taisesti uudelleen myös muunnetun rantaviivan pituus yhtä rakennuspaikkaa kohti käyttäen Etelä-Savon Seutukaavaliiton kehittämiä rantaviivan muuntokertoimia, jossa lahdet ja niemet leveydestä riippuen pienentävät rantaviivan määrää. Vanhojen rantakaavojen alueet pienine loma-asunnon rakennuspaikkoineen muodostavat tässä selvän tihentymän ja poikkeaman.

Yleiskaavan yhteydessä on tehty aiempiin laadittuihin kaavoihin verrattuna tarkemmat luonto- ja maisemaselvitykset, tarkasteltu alavia alueita, sekä maa- ja metsätalousalueena säilyviä kokonaisuuksia. Rakennettavat alueet on pyritty sijoittamaan niin, että nämä tekijät otetaan aiempaa paremmin huomioon. Tämä tarkoittaa, että jossakin tapauksessa voimassa olevan kaavan rakennuspaikkoja on siirretty esimerkiksi pois alavalta paikalta.



Valtuuston hyväksyttäväksi viety yleiskaavakartta, johon kaupunginhallitus on hyväksynyt vastineiden ja neuvotteluiden pohjalta vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

4.2.2 Kuvaus toiminnoittain

Kaavamerkinnot ja niiden tarkka sisältö on esitetty kaavakartalla.

Asuminen (AP, APres) ja loma-asuminen (RA, RAO), sekä maaseutumainen asuminen, johon voi liittyä yritys- ja harrastustoiminta (AT-1)

Olevat asuinrakennuspaikat on esitetty kaavakartalla punaisella neliösymbolilla ja loma-asunnon rakennuspaikat punaisella kolmiosymbolilla. Uudet rakennuspaikat on esitetty vastaavilla symboleilla, joiden keskikohta on jätetty värittämättä.

AP

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu maantien ja sen eteläpuolella kulkevan viemärin lähelle, muutamaa erityistapausta lukuun ottamatta. Liito-oravan reviirit on mahdollisuuksien mukaan jätetty uudisrakentamisen ulkopuolelle. Rakennuspaikkojen lukumäärä käy ilmi kaavakartalta. Osa uusista rakennuspaikoista on voimassa olevan kaavan mukaisia isoja loma-asunnon rakennuspaikkoja, *jotka ovat jääneet toteuttamatta*.

AP-1

Kyseessä on oleva rakennuspaikka, joka on toteutettu voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjalta paritalona.

APres

Erityisesti maantien pohjoispuolella on alueita, joilla kallio on lähellä maanpintaa, mikä vaikuttaa viemärintikustannuksiin ja -mahdollisuuksiin. Näille alueille on yhdyskuntarakenteen kannalta sopivalle paikalle osoitettu rakennusmahdollisuus reservialueena (APres). Rakennuspaikkojen lukumäärä käy ilmi kaavakartalta.

RA

Kätkyntien oleva loma-asunto säilyy nykyisessä käytössä. Alue on yli 5 km etäisyydellä koulusta ja erillään muusta asuinrakentamisesta, eikä sovellu muutettavaksi pysyväksi asuinpaikaksi. Alueilla on rakennettu rakennuspaikkoja 1 kpl.

RAO

Ammeniemessä ja Vihtaniemessä on ollut halukkuutta muuttaa loma-asuntoja ja rakentamatta jääneitä loma-asunnon rakennuspaikkoja pysyväan asumiseen. Osa ranta-asemakaava-alueiden loma-asukkaista on ostanut viereisen loma-asunnon rakennuspaikan tai muuta lisämaata muuttaakseen loma-asunnon pysyväksi asunnoksi. Tämä mahdollisuus on osoitettu Ammeniemien pienillä ja ahtailla loma-asunnon rakennuspaikoilla merkinnällä RAO. Vihtaniemessä, *ei-omaratantaiset* loma-asunnon rakennuspaikat on osoitettu suoraan pientalotonteiksi ja samalla suurennettu rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkojen lukumäärä käy ilmi kaavakartalta.

AT-1

Alueelta – muusta asutuksesta hieman erilleen - on haluttu varata rakennuspaikkoja maaseutumaiselle asumiselle – esimerkiksi kennelin pidolle, hevosseudelle tai muun omavaraisen, ”ekohenkisen elämäntavan” soveltamiseen haja-asutusalueen rakennuspaikalla (AT-1). Esimerkiksi kenneltoiminta ja hevosseud on Suomessa elinkeino- ja harrastustoimintaa, joka kasvaa koko ajan. AT-1 -alueiden sijoittamisessa on otettu huomioon alueella jo olevat toiminnot ja turvataan riittävät vapaa-alueet ja yhteydet hevosella liikkumista varten.

Vuoden 2007 lopussa Suomessa oli 70 000 hevosta, n. 35 000 hevosenomistajaa ja n. 15 000 tallia. Ratsastusta harrasti v. 2007 n. 140 000 henkilöä ja harrastus on kasvanut erityisesti kaupunkien läheisyydessä. Hevosseudella on positiivisia aluetaloudellisia, ympäristöllisiä ja sosiaalisia vaikutuksia.

Rakennuspaikkojen lukumäärä käy ilmi kaavakartalta. Yksi uusista rakennuspaikoista korvaa maaperän kosteusongelmista kärsineen vanhan rakennuspaikan.

Ammeniemen loma-asuntoalueen sallitaan nyt pala palalta muuttuvan pysyvän asumisen alueeksi. Rakennuspaikat ovat Ammeniessä pieniä ja kapeita, ja väliin jää loma-asuntoja, joita tulisi voida sellaisenaan käyttää jatkossakin. Myös ympäristön tulisi säilyä virkistäytymiseen sopivana.

Kaavamerkinnoissa on annettu suurin sallittu kerrosala (AP-rakennuspaikoilla max 15% rakennuspaikan pinta-alasta, RAO -rakennuspaikoilla kuitenkin enintään 10%). Kokonaiskerrosala saa AP-rakennuspaikoilla olla kuitenkin enintään 600 k-m², ja RAO-rakennuspaikoilla enintään 250 k-m². Tästä asuinrakentamiseen käytetty pinta-ala saa olla enintään 350 k-m² (RAO -rakennuspaikoilla kuitenkin enintään 200 k-m²).

Maa- ja metsätalous

M

Tehometsätalousalueena hoidetut metsät joita on erityisesti alueen pohjoisosalla, on osoitettu tavanomaisena metsätalousalueena. Tällä alueella on yksittäiset harvinaisten kasvilajien esiintymispaikat merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueen osiksi.

MA

Maisemallisesti arvokas peltoalue säilytettävine näkymineen on osoitettu Takkarannan yhtenäisen peltoalueen eteläosaan, mikä ulottuu kaavanmuutosalueelle.

MT-3

Vanhoja, osin pensoittuneita ja metsitettyjäkin peltoja on osoitettu maaseutumaiseen asumiseen (AT-1) liittyen otettavaksi uudestaan käyttöön esimerkiksi avoimena hakamaana tai niittynä. Tällainen käytettäväksi ja hoidettavaksi suositeltu maatalousalue sijaitsee kylän alkupäässä ja toimisi siinä kyläalueen porttina ja avaisi näkymiä järven suuntaan. Merkintä ei ole pakottava, vaan osoittaa mahdollisuuden.

MU

Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta, on osoitettu tiheimmin rakennettavalle alueelle, maantien ja rannan tuntumaan. Asuntojen lähellä on väistämättä niitä, jotka haluavat liikkua luonnossa. Alueella tapahtuvaa kulkemista on hyvä ohjata esimerkiksi latuteille, samalle kohtaa viemärikaivannon kanssa.

MY

Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, on osoitettu liito-oravien papanapuiden alueelle ja puron varteen, maantien ja rannan välille. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä, joka ei ole vaikutukseltaan vähäinen, ilman maisematyölupaa. Osalla ranta-alueesta esiintyvä liito-orava ei estä rannan käyttöä esimerkiksi vene- tai uimapaikkana, mutta pesäpuut ja niiden välitön ympäristö tulee säilyttää.

Lähimpänä pysyvää asutusta on osoitettu reservirakennuspaikkoja metsätalousalueille (M, MU).

Luonto- ja maisemakohteet

MY merkinnän lisäksi kaavassa on käytetty luo ja ma -merkintöjä, lähteen likimääräisen sijainnin näyttävää kohdemerkintää, sekä ka-se -merkintää osoittamaan luonto- ja maisemakohteita. Suunnittelun alueen länsiosan puro ja liito-oravan papanapuita sisältävät alueet lähiympäristöineen ovat arvokkaita elinympäristöjä, ja ne on merkitty kaavakartalle luo-merkinnällä.

Merkintöjen mukaan luo-alueella, lähteen ympäristössä tai niiden lähellä ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa. Alueelle ei ole osoitettu uudisrakennuksen paikkoja, mutta on mahdollista, että kun liito-oravametsän läpi on viety johtoja tai linjoja, saattaa jokin tärkeä puu osua linjan kohdalle.

Maisemallisesti herkäät, laajalle näkyvät niemenkärjet tärkeimmillä paikoilla ja Takkarannan pellot on merkitty selvitysten pohjalta maisemallisesti arvokkaiksi. Ne jäävät uuden rakentamisen ulkopuolelle, ja maisemaa merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyölupa.

Tärkeimmät näkymät maantieltä ja pääsyeiltä on osoitettu kaavakartalla Kehitettävä tai säilytettävä näkymä -merkinnällä.

Kallioalueet ovat maisemassa näkyviä elementtejä. Alustavassa tarkastelussa kallioisimmaksi osoittautunut alue on osoitettu ka-se -merkinnällä. Tarkastelua vaikeutti lohcareiden suuri määrä. Kallion sijainti on hyvä selvittää vielä tarkemmin reservirakennuspaikkojen suunnittelussa mm. viemäröinnin kulujen pienentämiseksi ja komeimpien kallioiden säilyttämiseksi.

Virkistäytyminen

Tärkeimmät virkistäytymisen kannalta ovat vene- ja uimapaikat, ja niille johtavat reitit metsäalueilla rannan ja maantien välissä. Kyselynkin perusteella voi sanoa, että metsiä käytetään tällä alueella virkistäytymiseen ja kulkemiseen jokamiehen oikeuden nojalla. Veneily ja talvella hiihto järven jäällä ovat merkittäviä virkistäytymistapoja. Viemärin rakentamisessa metsäalueelle syntynyttä aukkoa voidaan helposti käyttää kulkemiseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus, erityisesti kevyen liikenteen kannalta

Takkarannantie säilyy kokoojatienä. Olevan asutuksen liittymiä maatielle ei ole kaavoituksen yhteydessä pystytty vähentämään. Esimerkiksi Vihtaniemestä on kaksi tonteille johtavaa tietä lähekkäin. Uusi asutus on koottu ryhmiin tai osoitettu liittymään olevien teiden kautta maantielle.

Ammeniemen kevyenliikenteen olosuhteita on mahdollista parantaa yksityistiejärjestelyin - uusilla maantien suuntaisilla ulkoilureiteillä ja reservialueiden rakentamisen myötä tontiteillä, jotka ovat myös kevyen liikenteen käytössä. Tavoitteena on esitetyn kevyen liikenteen väylän toteutuminen maantien varteen vaikka ELY-keskusten kevytliikenneyhteyksien rahoitusmahdollisuudet ovat rajalliset. Toteuttamista varten tulisi kehittää yhteistyötä alueen asukkaiden, kaupungin ja ELY-keskuksen välille.

4.3 Virallinen nähtävillesano, lausunnot ja muistutukset, päätökset

Luonnosvaiheen nähtävillesanoa aikana 20.2.-13.3.2009 saatiin 21 mielipidettä ja niihin laadittiin vastineet. Viranomaislausuntoja ei saatu, koska todettiin viranomaisneuvottelun korvanneen lausunnot.

Virallinen ehdotusvaiheen nähtävillesano asettaminen pidettiin 16.4.-24.5.2010 välisenä aikana. Muistutuksia saatiin 11 ja lausuntoja 6 kappaletta. Kaupunginhallitus hyväksyi 23.11.2010 § 198 nähtävillesano olleeseen ehdotukseen vastineiden ja neuvotteluiden pohjalta muutoksia ja tarkennuksia. Ehdotus asetettiin uudelleen nähtävillesano 26.11.2010-3.1.2011, missä yhteydessä ehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta.

Vastineet muistutuksiin on esitetty erillisessä liitteessä Osallistuminen ja vuorovaikutus.

Kajaanin kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 15.3.2011 §:n 24 osayleiskaavakartan, kaavamerkinnot ja määräykset. Kajaanin kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.6.2011 §:n 54 pysyttää hyväksymispäätöksen voimassa.

5 YLEISKAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutusten arvioinnista ja arviointimenetelmistä

Kaavan vaikutusten arvioinnilla on tarkoituksena selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavoitustyössä arvioidaan miten ympäristön todetut arvot ja hyvät ominaisuudet säilyvät, miten alueen suunnittelulle asetetut tavoitteet toteutuvat ja mitä ongelmia saattaa ilmetä. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia verrataan nykytilaan tai nykytilan kehitysvaihtoehtoon, jos osayleiskaavan muutosta ei laadittaisi. **Nykytilavaihtoehtoon** ja **kaavamutoksen toteutumisen** vaikutukset erotellaan erivärisin fontein. Myös positiiviset vaikutukset tuodaan esiin. Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteita mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

Selvitysten ja muiden lähtötietojen pohjalta arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alueen yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Arvioitavia vaikutuksia ovat ympäristövaikutusten lisäksi sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Arvioinnissa tuodaan esiin nykytilanteeseen aiheutuvia muutoksia silloin, kun osayleiskaava on toteutunut ja verrataan sitä voimassa olevan kaavan toteuttamisen vaikutuksiin. Vaikutuksia tarkastellaan kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä koskevana ja tarpeen mukaan koko kaupunkia koskevana.

Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvoina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, sekä maastokäyntejä ja vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Vaikutusten yhteydessä on kuvattu myös niiden merkittävyyttä sekä myönteisyyttä/kielteisyyttä oheisilla merkinnöillä:

Arvioinnissa käytetyt symbolit:

Plusmerkki (+) kuvastaa myönteistä vaikutusta.

Miinusmerkki (-) kuvaa kielteistä tai haitallista vaikutusta.

Eriyksen merkittävät vaikutukset kuvataan kahdella symbolilla (++ tai --).

Nolla (0) kuvaa tilannetta, jossa suunnitelman tai hankkeen toteuttamisella ei ole odotettavissa merkittävää vaikutusta.

Kysymysmerkki (?), jos vaikutuksen laatua tai määrää ei tiedetä, tai on runsaasti epävarmuustekijöitä.

5.2 Vaikutukset, epävarmuustekijät ja vertailu nykytilaan

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, sekä taloudelliset vaikutukset (yhdyskunta- ja energiatalous)

Suunnittelualueen nykyinen asuntojen määrä on suhteellisen pieni. Asuintonttien määrä tulee reservirakennuspaikkojenkin toteuduttua olemaan nelinkertainen nykyiseen verrattuna.

Alueen kannalta muutos on iso, mutta koko Kajaanin asukasmäärään suhteutettuna vähäinen. Yhdyskuntarakenteen ja yhdyskuntatalouden kannalta on kuitenkin merkittävää, että voidaan tarjota näin paljon isoja, maaseutumaisia rakennuspaikkoja suhteellisen läheltä palveluita – verrattuna siihen tilanteeseen, että alueelle asumaan asettuvat hajaantuisivat kauemmas palveluista. (++)

Rakentaminen on vaiheistettu. Näin hallitaan muutoksen nopeutta ja tasataan esimerkiksi koulupalveluita tarvitsevien lasten määrää ja tästä kaupungille aiheutuvia kustannuksia pidemmälle ajalle. (++)

Rakennettuja AP- ja AT-tontteja oli kaavaa laadittaessa olemassa yhteensä 31 kpl. Uusia rakennuspaikkoja tulee 95 kpl (yhteensä 126 kpl).

Näistä entisiä toteutuneita tai toteuttamattomia RA- rakennuspaikkoja on 27 kpl, joten nettolisäystä on 68 kpl. Tämä lisäys on vaiheistettu niin, että kalleimmin viemäroittävät rakennuspaikat 30 kpl on osoitettu reservialueena. Alkuvaiheessa rakennettavissa on 38 rakennuspaikkaa.

Loma-asuntojen-rakennuspaikkoja tulee lopputilanteessa olemaan 27 kpl vähemmän kuin nykytilanteessa, mikäli kaikki RAO -alueiden rakennuspaikat pystytään laajentamaan riittävän suuriksi ja otetaan pysyvän asumisen käyttöön.

Virkistytymiseen käytettävissä olevia alueita on osoitettu riittävästi asukaslukuun suhteutettuna (+).

Takkarannantien liikenne tulee lisääntymään ja liittymiä tulee lisää, mikä vaikuttaa haitallisesti liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen (-). Olevia liittymiä on hyödynnetty uusien rakennuspaikkojen liittyminä ja osoitettu kevyen liikenteen yhteys maantien varteen (+). Kaavassa on myös osoitettu maantien suuntainen tonttitie pohjoispuolelle ja ulkoilureitti eteläpuolelle tietä. Nämä ovat käytettävissä kevytliikenneyhteytenä ennen kevytliikenneväylän rakentamista (+). Lisääntyvä asukasmäärä tukee jonkin verran koululaisliikenteeseen perustuvan joukkoliikenteen säilymismahdollisuuksia (+ 0).

Pääosa palveluista, jotka sijaitsevat n. 5-7 km etäisyydellä, haetaan yksityisautoilla (-). Tämä ei ole energiataloudellisesti, eikä asukkaidenkaan talouden kannalta hyvä ratkaisu. Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito jää asukkaiden aktiivisuuden varaan. Asukasmäärä on nykyistä suurempi, joten kustannusten jakajia on suhteellisen runsaasti (+?). Lisääntyvä myytävien rakennuspaikkojen määrä on taloudellisesti erittäin merkittävä asia maanomistajille, vaikka rantavyöhykkeen rakentamismahdollisuudet on jo aiemmassa yleiskaavassa jaettu kantatilojen kesken, eikä uusia omarantaisia asuinrakennuspaikkoja ole tulossa verrattuna voimassaolevissa ranta-asemakaavoissa jo osoitettuihin rakennuspaikkoihin (+). Kaavassa on haluttu noudattaa periaatetta, että uusille asukkaille tarjotaan hyvät virkistytymismahdollisuudet myös rannassa, mikä lisää kuivanmaan pientalorakennuspaikkojen myyntiarvoa (+).

Kaavoitusprosessin eteenpäinvieminen on edellyttänyt sitä, että alueen maanomistajat ovat sitoutuneet viemäroinnin järjestämiseen, joten tämä ei aiheuta kaupungille kustannuksia (+). Kaupungin tuottamien palvelujen toimittaminen vanhenevalle väestölle aiheuttaa enemmän kustannuksia kuin jos sama väkimäärä asuisi aivan keskustassa – mutta kuitenkin

vähemmän kuin palveluiden toimittaminen sivukylille. (+?) On vaikea ennakoida houkuttelevatko uudet rakennuspaikat eläkeikää läheneviä vai lapsiperheitä.

Nykytilanteen kehittyminen, jos yleiskaavan muutosta ei laadittaisi:

Asukasmäärä jäisi pieneksi, eikä syntyisi uusia, asemakaavatonteille vaihtoehtoisia luonnonmukaisen elämäntavan mahdollistavia rakennuspaikkoja. Yhdyskuntatalouden kannalta olisi haitallista, jos asukkaat hakisivat tällaisia rakennuspaikkoja selvästi kauempana keskustasta (-).

Suunnittelutarvratkaisujen kautta tapahtuisi jonkin verran hajanaista uudisrakentamista ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle (-). Toteuttamattomat – ei omarantaiset - loma-asunnon rakennuspaikat jäisivät luultavasti edelleen rakentamatta (-). Joitakin loma-asuntoja muutettaisiin luultavasti pysyviksi asuinpaikoiksi.

Virkistytymiseen käytettävissä olevia alueita olisi runsaasti asukaslukuun suhteutettuna (++)).

Liikennemäärät säilyisivät lähes entisellään ja uusia liittymiä maantielle tulisi hyvin vähän (+). Pyörätielle ei osoitettaisi paikkaa maantien varresta (-). Koululaiskuljetuksiin perustuva bussiliikenne saattaisi vähitellen hiipua ja muuttua taksiliikenteeksi (-?).

Pääosa palveluista, jotka sijaitsevat n. 5-7 km etäisyydellä, haetaan yksityisautoilla. Tämä ei ole energiataloudellisesti hyvä ratkaisu (-). Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito jää vähenevien asukkaiden aktiivisuuden varaan (-?). Kaupungin tuottamien palvelujen toimitaminen vanhenevalle väestölle aiheuttaa enemmän kustannuksia kuin jos sama väkimäärä asuisi aivan keskustassa – mutta kuitenkin vähemmän kuin palveluiden toimittaminen sivukylille (+?).

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Kasvi- ja eläinlajit, arvokkaat elinympäristöt, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Suunnittelussa on otettu huomioon alueella tavatut uhanalaiset kasvilajit ja merkitty ne kaavakartalle luo -merkinnällä. Merkinnän mukaan alueella tai sen lähiympäristössä ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa. Näiden alueiden päälle ei ole osoitettu uutta rakentamista (+).

Alueella tavatun liito-oravan elinalueet on kartoitettu luontoselvityksen yhteydessä ja ne on merkitty kaavakartalle luo -merkinnällä. Näiden alueiden päälle ei ole osoitettu uutta rakentamista (+), mutta voimassa olevassa yleiskaavassa esitetyt tai jo rakennetut rakennuspaikat, saattavat mennä osittain päällekkäin sen alueen kanssa, mistä papanoita on löytynyt (?). Myös Koivuniemen länsipuolella olevalta ja laajennettavalta venevalkama-alueelta on löytynyt merkkejä liito-oravasta. Venevalkaman käyttö ei kuitenkaan edellytä mahdollisten pesäpuiden tai niiden lähipuiden kaatamista, eikä näin vaarantane liito-oravan mahdollista alueella pesimistä (0?).

Suunnittelualueen länsiosan puro lähiympäristöineen on arvokas elinympäristö ja se on merkitty kaavakartalle luo -merkinnällä. Alueelle ei ole osoitettu rakentamista. Merkintöjen mukaan luo -alueella tai sen lähiympäristössä ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa. (+)

Kaavan toteuttaminen ei juurikaan vaikuta luonnon monimuotoisuuteen, koska arvokkaat alueet on suunnittelussa säästetty rakentamiselta (0). Asutuksen lisääntyminen vähentää luonnonmukaisen metsän määrää ja lisää kulutusta metsäalueilla (-). Vaikutus ei ole erityisen merkittävä, kun ottaa huomioon tehometsätalouden menettelytavat, joilla metsiä on tälläkin alueella hoidettu (0).

Nykytilanteen kehittyminen, jos yleiskaavan muutosta ei laadittaisi:

Kasvi- ja eläinlajeista ja arvokkaista elinympäristöistä ei olisi saatu täydentävää tietoa, eikä näitä tietoja olisi merkitty kaavakartalle, maanomistajien huomioon otettavaksi (-).

Mahdolliset suunnittelutarveratkaisut saattaisivat sijoittua arvokkaille alueille (-?).

Asukasmäärä ja uusien rakennuspaikkojen määrä jäisivät pieneksi, eivätkä vähentäisi metsätalousmaan osuutta, ja luonnossa liikkujien määrä jäisi entiselleen (+).

Maa- ja kallioperä, vesiolosuhteet, sekä luonnonvarojen käyttö

Yleiskaavassa edellytetään kaikkien rakennusten, joissa on vesijohto liittämistä yleiseen viemäriin. Tämä vähentää maaperän ja pintavesien likaantumista. Yksityinen vesiosuuskunta on jo rakentanut runkoviemärin, johon pääosa olevista rakennuspaikoista on liittynyt. (++)

Rakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon luonnollisten pintavesiuomien sijainti ja merkitty pääuomat kaavakartalle. Alaville alueille voimassa olevissa kaavoissa sijoittuneet rakennuspaikat (mm. puronsuussa) on pyritty siirtämään paremmalle paikalle. Tämä on tärkeää mahdollisten talvitulvien yleistyessä. Myös maanomistajalta saadun tiedon mukaan lähteisellä alueella sijainnut ja tästäkin syystä purkukuntoon mennyttä taloa vastaava rakennuspaikka on osoitettu paremmalle paikalle. (+)

Alue ei ole pohjavesialuetta. Ammeniemessä on lähde, joka on merkitty kaavakarttaan luonnosvaiheen kuulemisessa saadun suullisen tiedon perusteella. Merkintöjen mukaan lähteen ympäristössä ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa (+).

Nykytilanteen kehittyminen, jos yleiskaavan muutosta ei laadittaisi:

Alueen jätevesihuolto on järjestetty siten että yksityinen vesiosuuskunta on rakentanut runkoviemärin, mihin pääosa rakennuspaikoista on jo liittynyt (+).

Alaville paikoille aiemmin osoitetut rakennuspaikat jäisivät entiselle kohdalle, ja mahdollinen suunnittelutarveratkaisujen kautta rakentaminen sijoittuisi sattumanvaraisesti (-).

Asukasmäärä ja uusien rakennuspaikkojen määrä jäisivät pieneksi, eivätkä vähentäisi metsätalousmaan osuutta, ja luonnossa liikkujien määrä jäisi entiselleen (+).

Vaikutukset maisemaan, kyläkuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisemallisesti herkäät niemenkärjet tärkeimmillä paikoilla ja Takkarannan pellot on merkitty selvitysten pohjalta maisemallisesti arvokkaiksi. Ne jäävät uuden rakentamisen ulkopuolelle. (+) Tärkeimmät näkymät maantieltä ja pääsyeiltä on osoitettu kaavakartalla. On todennäköistä että ko. kohteet säilyvät (+).

Suunnittelualueen nykyinen asukas- ja tonttimäärä on suhteellisen pieni. Asuintonttien määrä tulee reservirakennuspaikkojenkin toteuduttua olemaan nelinkertainen nykyiseen verrattuna, joten ympäristö muuttuu suhteellisen tiiviiksi kyläksi. Alueen kannalta muutos iso ja asettaa haasteita rakennusvalvonnalle riittävän yhtenäisen ja sopusointuisen kyläkuvan saavuttamisessa ja rauhallisen ympäristön säilyttämisessä. Kajaanin rakennusjärjestys sallii hyvin isot rakennusoikeudet, ja mahdollistavat rivitalomaisen tai linnamaisen rakentamisen tavannoimaisten omakotitalojen väliin. Kaavassa on määriteltä suurin sallittu kerrosala ja rajoitettu asuinrakentamisen osuus maaseutukylään sopivaksi (+?) Ei ole täysin selvää onko erityisesti Ammeniemien RAO -rakennuspaikkojen rakennusoikeus riittävän pieni ympäristön viihtyisyyden säilyttämiseksi (-?).

Erityisiä haasteita on Ammeniemien loma-asuntoalueella, jonka nyt sallitaan pala palalta muuttuvan pysyvän asumisen alueeksi. Rakennuspaikat ovat Ammeniemessä pieniä ja kapeita, ja väliin jää loma-asuntoja, joita tulisi voida sellaisenaan käyttää jatkossakin. Myös ympäristön tulisi säilyä virkistäytymiseen sopivana. Tämä tarkoittaa, että naapuri ei saisi peittää loma-asunnon näkökenttää järvelle, vaikka etäisyys olisikin 8 m mökin ikkunoista. Ilman rakennustapaohjeita ja tarkempaa naapurit ja heidän pihankäyttönsä huomioon ottavaa suunnittelua rakennettu ympäristö kärsii (-). Kaavakartalle on nähtävilläolon jälkeen lisätty rakennustapaa koskevia ohjeita (+). Muilta osin rakentamisen laatu valvotaan rakennuslupamenettelyssä. Ammeniemien lomarakentamisalueella on varattu taustamaastoa rakennuspaikkojen laajentamiseksi niin, että ne täyttävät asetetun 2000 m² pinta-alavaatimuksen (+). Yhtenä epävarmuustekijänä voidaan mainita, että lisämaan hankkiminen jää yksityisten sopimusten varaan, eikä toteutune kaikilla nykyisillä loma-asunnon rakennuspaikoilla (?).

Alueella oleva kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokas kohde on esitetty kaavassa säilytettäväksi (rakennuksia ei saa purkaa) (+).

Nykytilanteen kehittyminen, jos yleiskaavan muutosta ei laadittaisi:

Maisema, kyläkuva ja rakennettu ympäristö säilyisivät lähes muuttumattomina (0).

Mahdollinen suunnittelutarveratkaisujen kautta rakentaminen sijoittuisi sattumanvaraisesti ja luultavasti poikkeaisi enemmän muusta rakennuskannasta kuin kaavalla ohjattuna (-).

Alueella oleva kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokas kohde jäisi kaavalla suojelematta(-)

Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Imago, taloudellinen hyöty

Alueen tunnettavuus ja arvo kasvaa yleiskaavan muutoksen ja lisääntyvien rakennuspaikkojen myötä (+). Rakentaminen on vaiheistettu. Näin hallitaan muutoksen nopeutta ja tasataan esimerkiksi koulupalveluita tarvitsevien lasten määrää ja kaupungilla on mahdollisuus järjestää palvelut paremmin. (++) Vaiheistaminen antaa myös nykyisille asukkaille sopeutumisaikaa (+).

Nykytilanteen kehittyminen, jos yleiskaavan muutosta ei laadittaisi:

Ei paranna alueen imagoa, eikä taloudellisia hyödyntämismahdollisuuksia (0).

Palveluiden saavutettavuus, yhteisöllisyys

Uudet, nuoret asukkaat lapsineen saattavat lisätä yhteisöllisyyttä samankaltaisten perheiden kanssa, ja saattavat tarjota turvaa ikääntyneille asukkaille (+?). On kuitenkin mahdollista, että nykyiset – mahdollisesti iäkkäämmät – asukkaat kokevat joutuvansa vähemmistöön ja jotenkin altavastaajiksi koska yleiskaavan muutos mahdollistaa jopa asukasmäärän nelinkertaistumisen sitten kun reservialueetkin rakentuvat (?). Kaavaprosessin yhteydessä järjestetyt kysely ja yleisötilaisuudet lisäävät yhteisöllisyyttä, herättävät keskustelemaan kylän tulevaisuudesta ja antavat vaikuttamismahdollisuuden (+). Toisaalta prosessi saattaa herättää turhautumisen tunteita, kun kaikki esitetyt (rakennuspaikka) toiveet eivät toteudu. Toisaalta maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta on välttämätöntä, että ne jotka

hyötyvät uusien tonttien muodossa kaavoituksesta, järjestävät asukkaiden käyttöön myös yhteisiä ranta-alueita ja jättävät vapaata rantaa.

Alueella ei ole koulupalveluita, kauppapalveluita tai vanhusten hoivapalveluita, vaan ne on haettava lähempää kaupunkikeskustaa noin 3 (koulu) -7 km päästä. Koulupalvelut ovat vielä saavutettavissa ilman koulukuljetuksia (+). Kuitenkin jos tänne asettuvat ihmiset hakeutuisivat väljille tonteille muille Kajaanin kyläalueille, olisivat palvelut vielä kauempana (+).

Palveluiden saavutettavuuden takaamiseksi ja viemäröinnin mahdollistamiseksi uutta asutusta ei viedä yli 300 m etäisyydelle maantiestä (+).

Nykytilanteen kehittyminen, jos yleiskaavan muutosta ei laadittaisi:

Väljiä rakennuspaikkoja ja luonnonläheisyyttä kaipaavat hakeutuisivat luultavasti asumaan kyläalueille vielä kauemmas palveluista (-?).

Virkistäytyminen, koettu luonnon- ja kulttuuriympäristö, esteettisyys, rauhallisuus

Loma- ja asuinympäristön muuttuessa entistä rakennetummaksi luonnonympäristön määrä ja alueen rauhallisuus vähenevät (-). Luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot ja merkittävät näkymät maantieltä ja tonttiteiltä on kartoitettu kaavaprosessin myötä ja merkitty kaavakartalle, joten merkittävät arvot todennäköisesti säilyvät hyvin (+).

Alueelle ei muodostu turvallisuutta ja terveyttä uhkaavaa maankäyttöä, eikä ilman laatu tai melu lisäännä (+). Maantieliittymien määrä kasvaa uuden asutuksen myötä, mutta jäänee vielä suhteellisen turvalliselle tasolle (0?). Kevyen liikenteen turvallisuudesta tulee kuitenkin huolehtia nykyistä paremmin, koska alueelle luultavasti muuttaa myös lapsiperheitä. On epävarmaa saadaanko erillisen maantien varren kevytliikennereitin toteuttamiseen määrärahoja. Voi olla että turvallisen reitin toteuttaminen jää asukkaiden tehtäväksi, mielellään kuitenkin suunnitteluyhteistyössä kaupungin ja Tiehallinnon kanssa (-?).

Nykytilanteen kehittyminen, jos yleiskaavan muutosta ei laadittaisi:

Virkistäytymismahdollisuudet, turvallisuus ja rauhallisuus säilyvät entisellään (0).

Kevytliikenneyhteyksiä ei parannettaisi. Vanhusten turvallisuus saattaa vähetä, jos uusia auttamishaluisia naapureita ei tule alueelle (-?).

Osayleiskaavan suhde seudullisiin ja valtakunnallisiin tavoitteisiin (mm. alueidenkäyttötavoitteet)

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Tähän kohtaan voidaan laskea kuuluvan myös aluerakenteen muutosta kyläalueilla helpottava MRL 44§:n uudistaminen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä.

Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin. Taajamia kehitettäessä viheralueita hyödynnetään siten, että niistä muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja vaikutuksia ehkäistään.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.

Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

Kaavamuutos tiivistää aluerakennetta ja tarjoaa rakennuspaikkoja Kajaanin lievekylällä, jossa koulu- ja keskustapalvelut ovat vielä suhteellisen hyvin saavutettavissa. Kaavamuutos tukee alueen vesihuollon järjestämistä ja bussiliikenteen säilymistä, sekä tarjoaa riittävät mahdollisuudet kevytliikenneverkoston täydentämiseen ja virkistykseen (+).

Voimassa oleva yleiskaava ei hyödynnä alueen tarjoamia mahdollisuuksia (-).

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden välillä edistetään mahdollisuuksien mukaan.

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisen laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Kaavamuutos tukee tavoitteiden toteutumista (+).

Voimassa oleva yleiskaava säilyttää tavoitteiden toteuttamismahdollisuudet (0+).

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään liikenne- ja kuljetustarpeen vähentämiseen sekä liikenneturvallisuuden ja ympäristöystävällisten liikennemuotojen käyttöedellytysten parantamiseen.

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Kaavamuutos tukee tavoitteiden toteutumista (+).

Voimassa oleva yleiskaava säilyttää tavoitteiden toteuttamismahdollisuudet (0+).

5.3 Haittojen vähentämistoimenpiteet

Haittojen vähentämistoimenpiteitä on kuvattu kohdassa 6, Yleiskaavan toteuttaminen ja seuranta.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

Vaiheittaisuus

Toteuttaminen tulee vaiheistaa teknisten verkostojen ja yhteyksien rakentamismahdollisuuksien perusteella. Reservialueena on yleiskaavassa osoitettu ne rakennuspaikat, jotka on tarkoitettu toteutettavaksi vasta sitten kun viemärin rakentaminen kallioalueelle tien pohjoispuolelle on yksityisen vesiosuuskunnan kannalta taloudellisesti mahdollista ja järkevää.

Virkistätymismahdollisuudet

Suunnittelussa on lähdetty siitä tavoitteesta, että kuivanmaan asukkaille tarjotaan läheltä kotia hyvät rantaan pääsy- ja käyttömahdollisuudet, kuten vene- ja uimaranta, sekä oleskeluun liittyviä rakenteita, kuten grillikatos. Yhteiseen käyttöön tarkoitettun ranta-alueen esittäminen kaavakartalla on ollut yhtenä mitoitukseen vaikuttavana tekijänä. Nämä seikat tarkoittavat, että sellaisen maanomistajan, jonka alueelle on osoitettu vene- tai uimaranta, tulee rakennuspaikkaa myydessä kauppakirjassa ja maanmittaustoimituksessa mainita oikeus yhteisiin uima- ja veneranta-alueisiin ja muodostaa ao. rasitteet.

Ympäristön laatu

Osa rakentamiseen tai reservialueeksi osoitusta alueesta on avohakkuualueita. Viihtyyden, maisemakuvan ja pienilmaston kannalta tällaisen rakennuspaikan ympäristö tulee metsittää hyvissä ajoin – mielellään vuosia ennen rakentamiseen ryhtymistä. Metsittämisessä on suositeltavaa käyttää alueelle luontaisesti menestyvää sekapuustoa.

Yleiskaavakartalla on esitetty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita, [uhanalaisten lajien säilymisen kannalta tärkeää rantametsää \(MY\)](#), lähde ja maisemallisesti tärkeitä alueita, jotka ovat pääosin niemen kärkiä. Maisemaa muuttavat toimenpiteet tarvitsevat näillä alueilla maisematyöluvan (toimenpiderajoitus MRL 43§). Ohjeita luvanhakuun saa ympäristöviranomaisilta.

Maisemallisesti tärkeät niemenkärjet tulee jättää puustoisiksi ja rakentamatta. Kylmille tuulille alttiiden asuinpaikkojen lähellä muutkin rantametsät on hyvä pitää puustoisina erityisesti isojen järvenselkien puolella.

Tarkempi suunnittelu ja toteutus

Suunnittelua ja toteutusta koskevia määräyksiä ja ohjeita on annettu kaavakarttaan liittyvissä yleiskaavamääräyksissä. Rakennusvalvonta seuraa toteuttamisen ja syntyvän ympäristön laatua lupa- ja rakentamisvaiheessa.

Seuranta

Ympäristöviranomaiset ja Kajaanin kaupunki seuraavat alueen toteuttamista ja sen vaikutuksia.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavatyön vaiheet ja aikataulu ilmenevät liitteenä olevasta Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista, jotka ovat nähtävillä kaupungin nettisivuilla, ja joita on päivitetty ja päivitetään tarvittaessa.

Kajaanin kaupunginhallitus päätti 30.1.2007 (§ 34) yleiskaavan muutoksen laatimisesta. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisina. Suunnittelualueella ovat voimassa Kirkkoaho – Takkaranta - Päräsuo – osayleiskaava (Kainuun ympäristökeskus vahvistanut 25.6.1998, lainvoima Kainuun ympäristökeskuksen päätöksellä 30.7.1998) ja Kajaanin keskustaaajama 2015 osayleiskaava (Oulun lääninhallitus vahvistanut 31.5.1993, lainvoima KHO:n päätöksellä 12.8.1994.) Lisäksi alueella on voimassa vanhoja ranta-asemakaavoja ja niiden muutoksia, jotka eivät täysin ole toteutuneet, ja ne on rinnakkaisena prosessina tarkoitus kumota.

Vireilletuloilmoitus julkaistiin Koti-Kajaanissa 17. – 18.5.2008. Samaan aikaan on lähetetty osallisille kirjeet, joissa oli kysely ja kutsu yleisötilaisuuteen. Vireilletulokokous pidettiin 27.5.2008 klo 18.00 kaupungintalon valtuustosalissa. Vastaukset kutsukirjeen yhteydessä lähetettyyn kyselyyn pyydettiin toimittamaan kaupungintalolle viimeistään 30.6.2008.

Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä Kajaanin kaupungintalon Neuvokissa ja netissä 20.2. – 13.3.2009, ja siihen liittyvä yleisötilaisuus (vaikutusten arviointitilaisuus, luonnoksen esittely ja osallisten keskustelu) pidettiin 19.2.2009 klo 18.00 kaupungintalolla.

Ehdotus oikeusvaikutteiseksi osayleiskaavaksi oli julkisesti nähtävänä (MRL 65 §) Kajaanin kaupungintalon Neuvokissa 16.4.-24.5.2010 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja 11 muistutusta. Muistutusten johdosta kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia.

Kaavaprosessin aikana on käyty viranomaisneuvottelut 15.10.2008, 2.12.2008 ja 15.10.2010 ja 18.1.2011.

Oulussa 1.4.2010

Kaupunginhallitus hyväksyi 23.11.2010 § 198 nähtävillä olleeseen ehdotukseen vastineiden ja neuvotteluiden pohjalta muutoksia ja tarkennuksia. Ehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 26.11.2010-3.1.2011. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta.

Kaupunginhallitus on 15.2.2011, § 42 hyväksynyt nähtävillä olleeseen ehdotukseen vastineiden ja neuvotteluiden pohjalta vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Kajaanin kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 15.3.2011 §:n 24 osayleiskaavakartan, kaavamerkinnot ja määräykset. Kajaanin kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.6.2011 §:n 54 pysyttää hyväksymispäätöksen voimassa.

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP



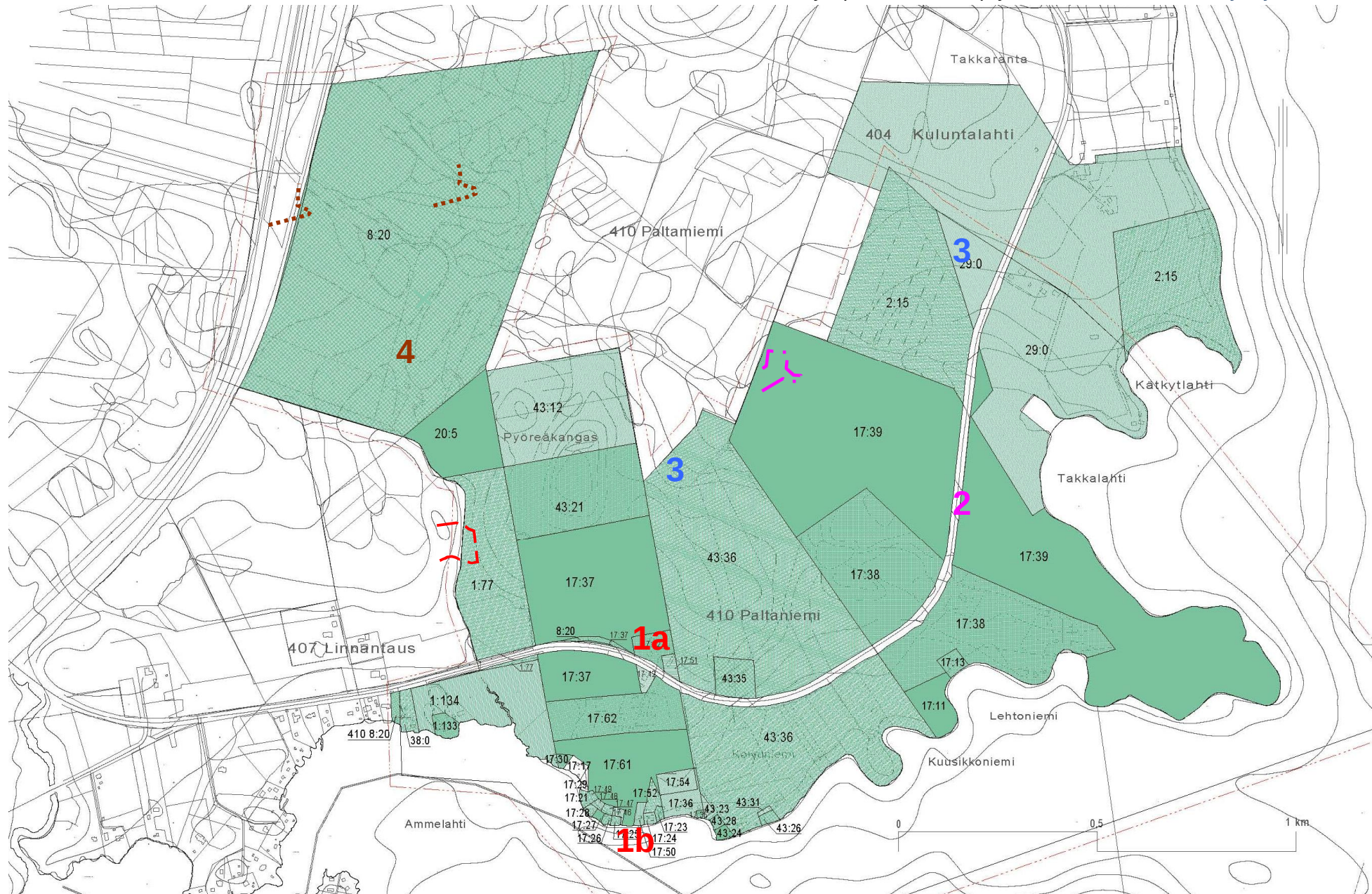
Kristiina Strömmer
arkkitehti, ARK-790, YKS-260

KAJAANIN KAUPUNKI



Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

Liite 1 Mitoitusvyöhykkeet (AIRIX Ympäristö), kantatilaselvitys ja mitoitus (Kajaanin kaupunki)



Suunnittelualueen kantatilat (Kajaanin kaupunki) ja mitoitusvyöhykkeet (AIRIX Ympäristö) HUOM! Ei mittakaavassa!

1a. Alle 4 km koululta ja alle 300 m maantieltä

1b. Iomarakenuspaikat alle 5 km koululta

2. Alle 5 km koululta ja alle 300 m maantieltä, poikkeuksena jo viemäroity Vihtaniemi

3. Yli 5 km koululta tai yli 300 metriä maantieltä

4. Maaseutumaisen elämäntavan erityisvyöhyke alle 5 km koululta. Olevan maatalon (kennel) ja sen pääsytien varsi n. 250 metrin etäisyydelle tiestä

Rantarakennusoikeudet on käytännössä jo jaettu aiemmilla ranta-asemakaavoilla. Mitoituksessa tarkastellaan emätiloja pinta-alapohjaisesti vyöhykkeittäin. Vyöhykejako muodostuu etäisyydestä koululle ja etäisyydestä maantiestä sekä rakennetusta viemäristä. Mitoituksessa on pidetty oikeudenmukaisena, että kaikki ne maanomistajat, joille osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, tarjoavat myös ranta-alueita uusien asukkaiden käyttöön.

Mitoituksessa kahden loma-asunnon katsotaan vastaavan yhtä pysyvään asumiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa.

VYÖHYKKEET

1a, 1b. Alueelle, josta koululle on 3- 4 km ja joka on alle 300 m etäisyydellä maantiestä, osoitetaan muuta aluetta enemmän rakennuspaikkoja). Tällä etäisyydellä olevat loma-asunnot voi muuttaa pysyviksi asunnoiksi, jos rakennuspaikan pinta-ala täyttää kaavassa pysyvälle asumiselle asetetun minimin ja jos rakentaminen muuten sopii paikalle. (Mm. tontilla on riittävästi leveyttä. Rakentamisen tiiveys ei muutenkaan saa vaikuttaa alueen viihtyisyyteen tai näkymiin järveltä katsottuna erityisen haitallisesti.)

2. Jos etäisyys koululle on 4-5 km, uusia rakennuspaikkoja osoitetaan alle 300 m etäisyydellä maantiestä edellistä vähemmän. Vihtaniemi jo viemäröitynä alueena luetaan tähän vyöhykkeeseen. (2)

3. Yli 5 km kävelymatkan päähän koulusta tai yli 300 m päähän maantiestä, Vihtaniemeä lukuun ottamatta, ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja muuten kuin erityistarkoituksiin.

4. Maaseutumaisen elämäntavan vyöhyke, jolle varataan isoja rakennuspaikkoja erityistarkoituksiin, kuten kennelille ja muuhun eläinten pitoon. Alle 5 km koululta, ja alle. 250 metrin etäisyydellä olevan maatalon (kennel) ohi johtavasta pääsytiestä.

KANTATILASELVITYS JA MITOITUSLASKELMAT (KAJAANIN KAUPUNKI)

Selvitys sisältää seuraavat dokumentit

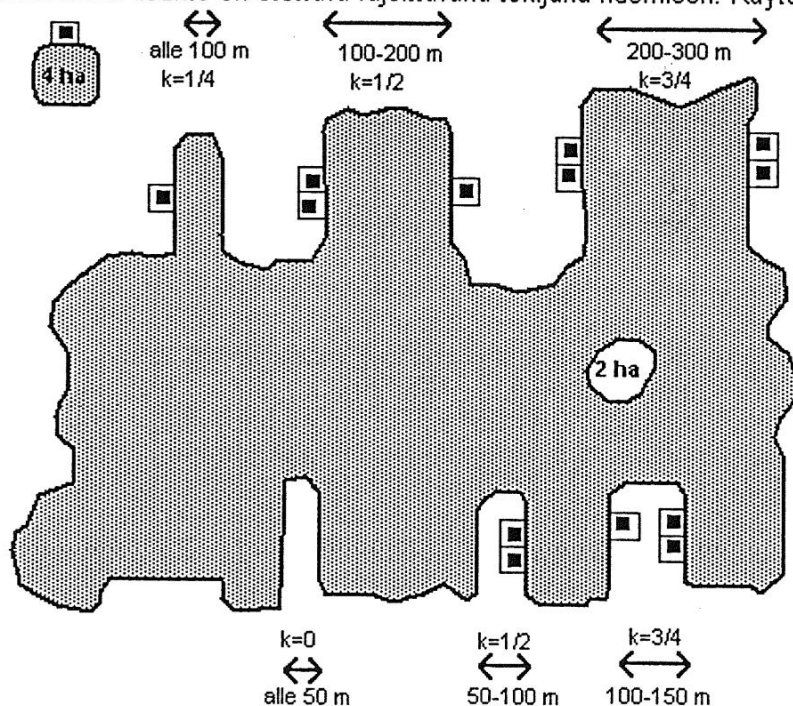
- Mitoituksessa käytetty muunnetun rantaviivan laskemisperuste
- Ranta-asemakaavojen toteutuminen
- Ammeniemmen-Vihtaniemen ranta-alueen rakennuspaikat
- Kantatilasevitys, kartta
- Ammeniemmi-Vihtaniemi osayleiskaava, maanomistus ja mitoituslaskelmat
- Ammeniemmen-Vihtaniemen rakentamisen ohjaus osayleiskaavalla ja rakennusjärjestyksellä

MUUNNETTU RANTAVIIVA

- Rantaviiva mitataan numeeriselta 1:10 000 kartalta.
- Yleensä muunneltu rantaviiva saadaan oikomalla rantaviiva 50 m pitkiin osiin.
- Lahtien, salmien, pienten vesistöjen ja jokien sekä niemien, kannasten ja saarien osalta muunneltu rantaviiva määritellään alla esitetyllä tavalla.
- Murtoluku k = kerroin, jolla rannan pituus muutetaan muunnetuksi rannan pituudeksi.

LAHDET, SALMET, PIENET VESISTÖT JA JOET

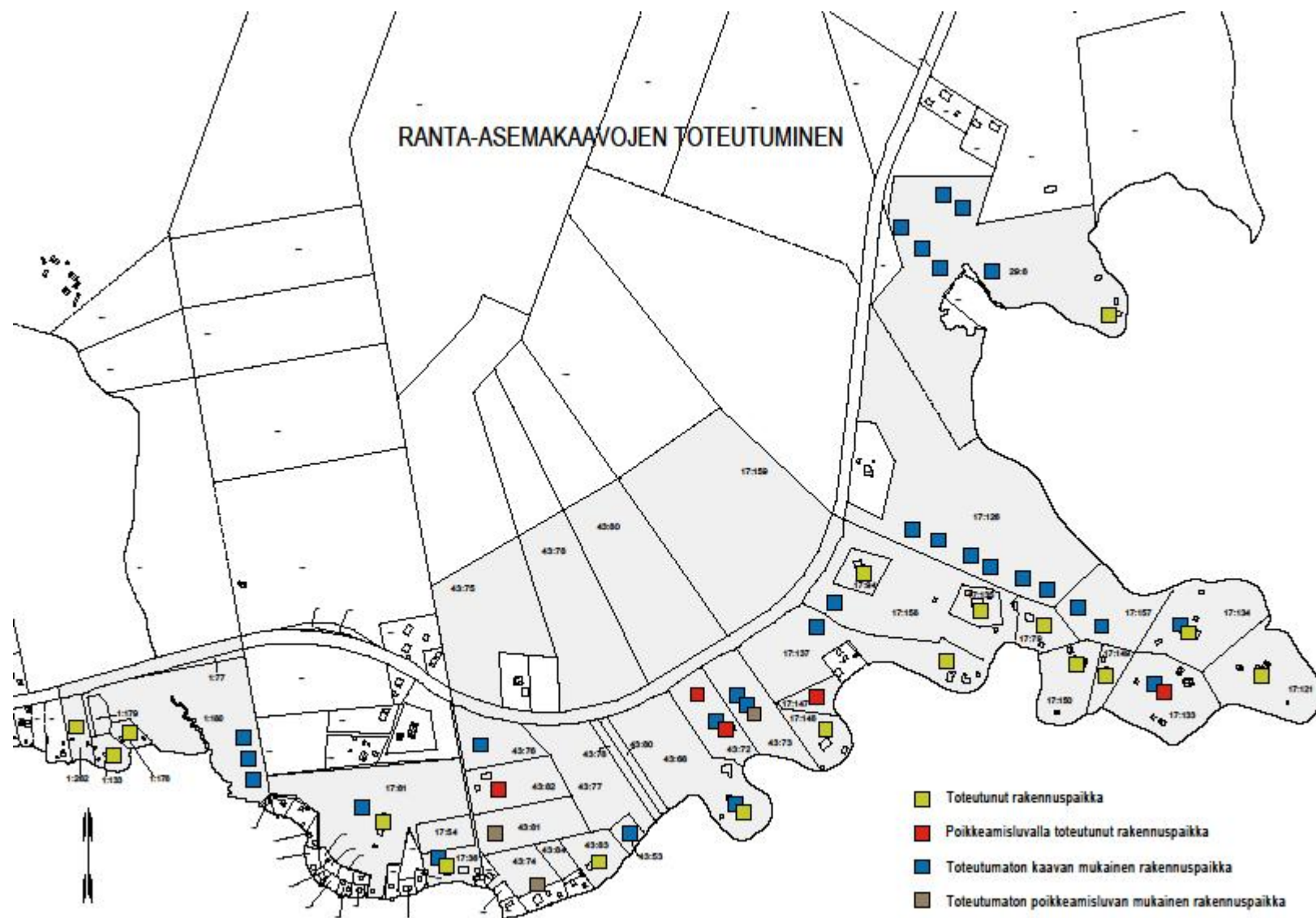
- Alle 100 m leveissä lahdissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Käytetään kerrointa $1/4$.
- 100 - 200 m leveissä lahdissa ja salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta, on vastarannan edut turvattu. Käytetään kerrointa $1/2$.
- Käytännössä ja myös oikeus tapauksissa on voitu havaita, että vielä 200 - 300 m:n päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa $3/4$.

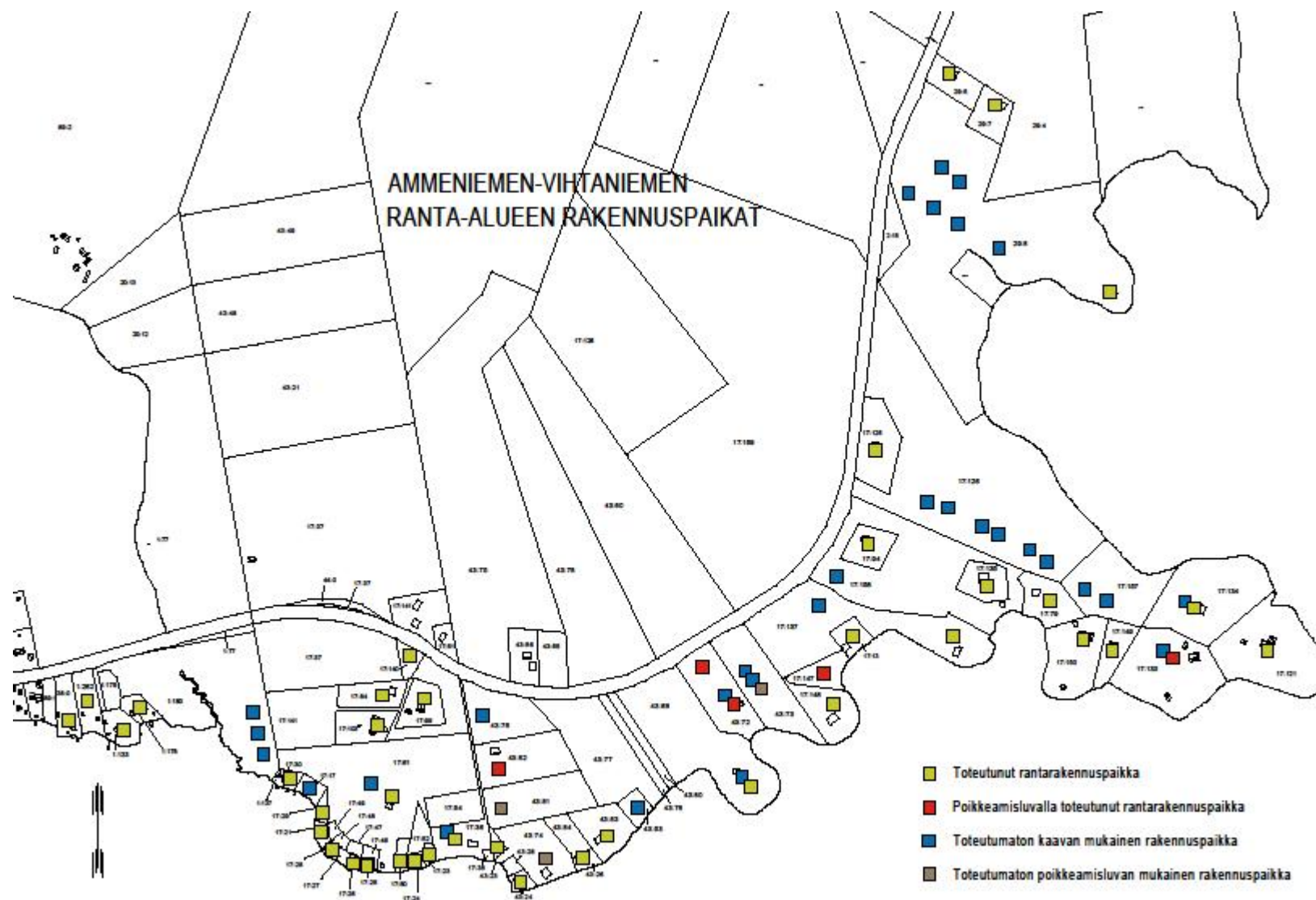


NIEMET, KANNAKSET JA SAARET

- Alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. Kerroin = 0.
- 50 - 100 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Käytetään kerrointa $1/2$.
- 100 - 150 m leveissä niemissä, kannaksissa ja saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmissa käytetään kerrointa $3/4$.

Kuva 1





AMMENIEMI - VIHTANIEMI OSAYLEISKAAVA MAANOMISTUS

kantatila	rek.nro (tummennetut sijaitsevat ranta- alueella*)	Tilan nimi	osuus	Sukunimi	Etunimi	Osoite	postitoimipaikka	Ulkopaikkakuntalainen	Rantaviiva		tilan pinta-ala kaava- alueella (ha)	Rakennetut rak.paikat				Uudet rak.paikat				tilan p-ala /rak.paikk.lkm	rantaviiva (m) / rantarak.paikka	kpl / ha	rannalla kpl / km
									todellinen (m)	muunnettu (m)		RA, RAO	AP, AT myös AO, AM, MA	omarrantaiset	ranta-alueen ei- omarrantaiset***	RA, RAO	AP, AT	oma rantaiset (kaavan/luvan mukaisia**)	ranta-alueen ei- omarrantaiset***				
404-0002-0015	404-0002-0015	KOIVURANTA	1/1	Tikkanen	Hemmi Erkki	k.9.9.1998		-	-	12,50									-	-	-	-	
404-0029-0000								685	412	16,60	1	2	1	2		4	3	1	2,37	92	0,42	10,92	
	404-0029-0004	TAKKARANTA 2	1/4	Piironen	Ritva Kyllikki	Rantamäentie 5	36240 Kangasala	x	-	-													
	404-0029-0004	TAKKARANTA 2	1/4	Piironen	Kai Tapani	Rantamäentie 5	36240 Kangasala	x															
	404-0029-0005	VEIKKOLA	1/2	Karppinen	Timo Mikael	Jounilantie 4	87250 Kajaani	-	-	0,50		1		1					0,50	-	2,00	-	
	404-0029-0005	VEIKKOLA	1/2	Karppinen	Eija Inkeri	Jounilantie 4	87250 Kajaani																
	404-0029-0007	JOUNILA	1/1	Juntunen	Jarmo Tapio	Jounilantie 10	87250 Kajaani	-	-	0,50		1		1					0,50	-	2,00	-	
	404-0029-0008	KÄTKYNIEMI	1/1	Tikkanen	Matti Iivari	k.		685	412	14,00	1			1		4	3	1	2,80	103	0,36	9,71	
				Tikkanen	Kaija Liisa	Dagmarinkatu 8 C 45	00100 Helsinki	x															
407-0001-0133	407-0001-0133	PÖYRÖÖ	1/2	Repo	Veijo Kalervo	Ammelahdentie 10	87250 Kajaani		98	98	0,30		1	1					0,30	98	3,30	10,20	
407-0001-0134								310	310	4,95	1	1	2			2	1	1	1,23	89	0,82	11,29	
	407-0001-0178	HOPEARANTA	1/2	Korhonen	Pentti Johannes	Ammelahdentie 2	87250 Kajaani		40	40	0,21		1	1					0,21	40	4,80	25,00	
	407-0001-0178	HOPEARANTA	1/2	Korhonen	Sinikka Tuulikki	Ammelahdentie 2	87250 Kajaani																
	407-0001-0179	KENTTÄLÄ	1/2	Repo	Mari Annikka	Joupinpuisto 5 B	02760 Espoo	x	-	-	0,21					1		1	0,21	-	4,70	-	
	407-0001-0262	LOHI	1/1	Kärkkäinen	Timo Mikael	Kortepolku 4	87500 Kajaani		45	45	0,43	1		1					0,40	45	2,50	22,22	
	407-0001-0180	SELKÄNIEMI	1/1	Mustonen	Olavi Johannes	k.19.6.2004																	
				Mustonen	Markku Jarmo Olavi	Myllärinkatu 15 C 13	78200 Varkaus	x	225	225	4,10					1	1		4,10	225	0,24	4,44	
				Mustonen	Ahti Aulis Tapio	Varuskunta rak. 66 as 8	04300 Tuusula	x															
407-0001-0077	407-0001-0077	LISÄ-SELKÄNIEMI	1/1	Mustonen	Olavi Johannes	k.19.6.2004		-	-	7,10													
				Mustonen	Markku Jarmo Olavi	Myllärinkatu 15 C 13	78200 Varkaus	x															
				Mustonen	Ahti Aulis Tapio	Varuskunta rak. 66 as 8	04300 Tuusula	x															
410-0043-0021	410-0043-0021	LISÄ-SELKÄNIEMI 2	1/1	Mustonen	Olavi Johannes	k.19.6.2004		-	-	6,30													
				Mustonen	Markku Jarmo Olavi	Myllärinkatu 15 C 13	78200 Varkaus	x															
				Mustonen	Ahti Aulis Tapio	Varuskunta rak. 66 as 8	04300 Tuusula	x															
407-0020-0005								-	-	3,70								2	1,85	-	0,54	-	
	407-0020-0012	KUUSIKKO II	1/1	Kulju	Eino	Kuurnantie 111	87250 Kajaani	-	-	1,80								1	1,80	-	0,55	-	
	407-0020-0012	KUUSIKKO II	1/2	Pitkänen	Maria Petra Kaarina	Messeniuksentie 51	87200 Kajaani																
	407-0020-0012	KUUSIKKO II	1/2	Pitkänen	Pekka Anssi Ilmari	Messeniuksentie 51	87200 Kajaani																
	407-0020-0013	KANGASPURO	1/1	Loikkanen	Aino	Kuurnantie 109	87250 Kajaani	-	-	1,90								1	1,90	-	0,52	-	
407-0038-0000	407-0038-0000	KOIVULAHTI	1/1	Kuittinen	Eino Henrik	Takkarannantie 99	87250 Kajaani		46	46	0,36	1		1					0,36	46	2,80	21,74	
410-0017-0013	410-0017-0013	HIEKKALAHTI	1/1	Tertsunen	Leena Aulikki	Heinätie 12 C31	01350 Vantaa	x	57	29	0,25		1	1					0,25	29	4,00	34,48	
410-0017-0017	410-0017-0017	PÄIVÖLÄ	1/1	Kaj. Ammatill. Paik.järj	Niiranen Lauri	Uudenkyläntie 20	87830 Nakertaja		55	55	0,18					1		1	0,18	55	5,70	18,18	
410-0017-0021	410-0017-0021	PÄIVÄNPUOLI	1/1	Ohtonen	Aila Helena	Erätie 13 A3	87200 Kajaani		46	46	0,10	1		1					0,15	46	6,70	21,74	
410-0017-0049	410-0017-0049	PÄIVÄNPUOLI I	1/1	Ohtonen	Aila Helena	Erätie 13 A3	87200 Kajaani	-	-	0,05									lisämaa				
410-0017-0023	410-0017-0023	AINOLA	1/28	Okkonen	Mauri Kalevi	Tontunkuja 40	87700 Kajaani		22	22	0,07	1		1					0,07	22	10,00	45,45	
	410-0017-0023	AINOLA	1/28	Okkonen	Matti-Jussi	Aitakatu 6	66900 Upyy	x															
	410-0017-0023	AINOLA	1/28	Okkonen	Martti Sakari	Loukkutie 3	87200 Kajaani																
	410-0017-0023	AINOLA	1/28	Okkonen	Irja Marjatta	Niskantie 13 A3	87100 Kajaani																
	410-0017-0023	AINOLA	1/28	Lappalainen	Merja Aino Annikki	Koivukatu15	87150 Kajaani																
	410-0017-0023	AINOLA	1/28	Kananen	Marja-Liisa	Hovimäentie 23	87950 Kuluntalahti																
	410-0017-0023	AINOLA	1/28	Fordell	Mirja Marjatta	Kontinjärventie 110	87100 Kajaani																
	410-0017-0023	AINOLA	3/4	Okkonen	Irja Marjatta	Niskantie 13 A3	87100 Kajaani																

kantatila	rek.nro	Tilan nimi	osuus	Sukunimi	Etunimi	Osoite	postitoimipaikka	Ulkopaikkakuntalainen	Rantaviiva		tilan pinta-ala kaava-alueella (ha)	Rakennetut rak.paikat			Uudet rak.paikat				tilan p-ala /rak.paikk.lkm	rantaviiva (m) / rantarak.paikka	kpl / ha	rannalla kpl / km	
									todellinen (m)	muunnettu (m)		RA, RAO	AP, AT myös AO, AM, MA	oma rantaistet ranta-alueen ei-omarantaiset***	RA, RAO	AP, AT	oma rantaistet (kaavan/luvan mukaisia) ranta-alueen ei-omarantaiset***	reservirakennuspaikat					
410-0017-0024	410-0017-0024	SIINTOLA	1/2	Immonen	Raija Helena	Kuurnantie 5 B 19	87200 Kajaani		30	30	0,08	1		1					1,29	30	0,78	33,33	
	410-0017-0024	SIINTOLA	1/2	Immonen	Osmo Paavo	Kuurnantie 5 B 19	87200 Kajaani																
410-0017-0052	410-0017-0052	SIINTOLA I	1/2	Immonen	Raija Helena	Kuurnantie 5 B 19	87200 Kajaani	-	-		1,21							lisämaa					
	410-0017-0052	SIINTOLA I	1/2	Immonen	Osmo Paavo	Kuurnantie 5 B 19	87200 Kajaani																
410-0017-0025	410-0017-0025	HAAPARANTA	1/2	Marjomaa	Reijo Heikki Johannes	Onnelantie 4 A 15	87100 Kajaani		25	25	0,05	1		1					0,12	31	8,33	33,33	
	410-0017-0025	HAAPARANTA	1/2	Marjomaa	Rakel	Onnelantie 4 A 15	87100 Kajaani																
410-0017-0046	410-0017-0046	HAAPARANTA I	1/2	Marjomaa	Reijo Heikki Johannes	Onnelantie 4 A 15	87100 Kajaani		6	6	0,07								lisämaa				
	410-0017-0046	HAAPARANTA I	1/2	Marjomaa	Rakel	Onnelantie 4 A 15	87100 Kajaani																
410-0017-0047	410-0017-0047	KOIVIKKO I	1/1	Eronen	Lauri Tapio	Hoikankangas 3 E 30	87600 Kajaani	-	-		0,58								lisämaa				
410-0017-0026	410-0017-0026	KOIVIKKO	1/1	Eronen	Lauri Tapio	Hoikankangas 3 E 30	87600 Kajaani		26	26	0,50	1		1					1,33	40	0,75	25,00	
410-0017-0027	410-0017-0027	LEPIKKO	1/2	Eronen	Lauri Tapio	Hoikankangas 3 E 30	87600 Kajaani		14	14	0,25								lisämaa				
	410-0017-0027	LEPIKKO	1/2	Siimes	Markku Kalevi	Kurjentie 3 F	06100 PRV	x	14	14	0,25								lisämaa				
410-0017-0028	410-0017-0028	KUUSIKKO	1/1	Siimes	Markku Kalevi	Kurjentie 3 F	06100 PRV	x	23	23	0,50	1		1					0,75	37	1,33	27,03	
410-0017-0048	410-0017-0048	KUUSIKKO I	1/1	Siimes	Markku Kalevi	Kurjentie 3 F	06100 PRV	x															
410-0017-0029	410-0017-0029	KAISALA	1/2	Mähönen	Alpo Feliks Kalevi	Brahenkatu 18 as 2	87100 Kajaani		25	25	0,09	1		1					0,09	25	11,10	40,00	
	410-0017-0029	KAISALA	1/2	Mähönen	Arja Sinikka	Brahenkatu 18 as 2	87100 Kajaani																
410-0017-0030	410-0017-0030	SAUNALA	1/1	Karjalainen	Aino Sofia	Väinämöisenkatu 15 B23	87100 Kajaani		18	18	0,11	1		1					0,14	44	7,40	22,73	
407-0001-0134	407-0001-0137	SAUNALA II	1/1	Karjalainen	Aino Sofia	Väinämöisenkatu 15 B23	87100 Kajaani		26	26	0,04								lisämaa				
410-0017-0035	410-0017-0035	KOUKKELO	1/6	Immonen	Raija Helena	Karoliinantie 2 a D15	87200 Kajaani		16	16	0,03	1		1					0,90	16	1,11	62,50	
	410-0017-0035	KOUKKELO	1/6	Mannermaa	Risto Jarmo Johannes	Vihtaniementie 69 as 2	87250 Kajaani																
	410-0017-0035	KOUKKELO	1/6	Mannermaa	Reijo Tapani	Siepontie 1	30100 Forssa	x															
	410-0017-0035	KOUKKELO	1/6	Mannermaa	Raimo Juhani	Vihtaniementie 69 as 1	87250 Kajaani																
	410-0017-0035	KOUKKELO	1/6	Mannermaa	Raili Tuulikki	Josafatinkatu 11 A 22	00510 Helsinki	x															
	410-0017-0035	KOUKKELO	1/6	Kauppinen	Riitta Anneli	Tervaraitti 4 A 4	90100 Oulu	x															
410-0043-0023	410-0043-0023	KOUKKELO II	1/6	Mannermaa	Raimo Juhani	Vihtaniementie 69 as 1	87250 Kajaani	-	-		0,87								lisämaa				
	410-0043-0023	KOUKKELO II	1/6	Mannermaa	Reijo Tapani	Siepontie 1	30100 Forssa	x															
	410-0043-0023	KOUKKELO II	1/6	Kauppinen	Riitta Anneli	Tervaraitti 4 A 4	90100 Oulu	x															
	410-0043-0023	KOUKKELO II	1/6	Mannermaa	Risto Jarmo Johannes	Vihtaniementie 69 as 2	87250 Kajaani																
	410-0043-0023	KOUKKELO II	1/6	Mannermaa	Raili Tuulikki	Josafatinkatu 11 A 22	00510 Helsinki	x															
	410-0043-0023	KOUKKELO II	1/6	Immonen	Raija Helena	Karoliinantie 2a D15	87200 Kajaani																
410-0017-0036	410-0017-0036	MÄNNISTÖ	1/1	Kalliokoski	Juha Olavi	Kalliokoskentie 27	87250 Kajaani		88	88	0,65		1	1					0,65	59	1,54	17,05	
410-0017-0054	410-0017-0054	MÄNNISTÖ I	1/1	Kalliokoski	Juha Olavi	Kalliokoskentie 27	87250 Kajaani	-	-		0,50					1	1		0,50	-	2,00	-	
410-0017-0037	410-0017-0037	SELKÄLAHTI	1/1	Mustonen	Olavi Johannes	k.19.6.2004		-	-		12,40		1			2	2	3	2,07	-	0,48	-	
				Mustonen	Markku Jarmo Olavi	Myllärinkatu 15 C 13	78200 Varkaus	x															
				Mustonen	Ahti Aulis Tapio	Varuskunta rak. 66 as 8	04300 Tuusula	x															
410-0017-0050	410-0017-0050	LEPOLA	1/2	Immonen	Osmo Paavo	Kuurnantie 5 B 19	87200 Kajaani		28	28	0,11	1		1					0,11	28	9,09	35,71	
	410-0017-0050	LEPOLA	1/2	Immonen	Raija Helena	Kuurnantie 5 B 19	87200 Kajaani																
410-0017-0051	410-0017-0051	TUOHELA	1/1	Karjalainen	Eljas Sulo	Takkarannantie 170	87250 Kajaani	-	-		0,19		1						0,19	-	5,26	-	
410-0017-0061	410-0017-0061	AMMENIEMI	1/1	Ania	Anna-Liisa	Antilantie 44 as 1	61310 Panttila	x	31	31	4,23		1	1		2	2		1,41	21	0,71	48,39	
410-0017-0062								-	-		4,30		4	3		3	3		0,61	-	1,63	-	
	410-0017-0084	LÄNSIRINNE	1/1	Matilainen	Jouko Kalervo	Ammeniementie 9	87250 Kajaani	-	-		0,50		1	1					0,50	-	2,00	10,68	

kantatila	rek.nro	Tilan nimi	osuus	Sukunimi	Etunimi	Osoite	postitoimipaikka	Ulkopaikkakuntalainen	Rantaviiva			tilan pinta-ala kaava-alueella (ha)	Rakennetut rak.paikat				Uudet rak.paikat				tilan p-ala /rak.paikk.lkm	rantaviiva (m) / rantarak.paikka	kpl / ha	rannalla kpl / km
									todellinen (m)	muunnettu (m)			RA, RAO	AP, AT myös AO, AM, MA	oma ranta-alueen ei-omaraantaiset***	RA, RAO	AP, AT	oma ranta-alueen ei-omaraantaiset***	reservirakennuspaikat					
	410-0017-0099	KANERVA	1/2	Kankkunen	Paavo Ensio	Ammeniementie 12	87250 Kajaani	-	-	-	0,52		1		1				0,52	-	1,92	-		
	410-0017-0099	KANERVA	1/2	Kankkunen	Anja Annikki	Ammeniementie 12	87250 Kajaani																	
	410-0017-0103	KALLIO	1/1	Kemppainen	Kauko Kalervo	Ammeniementie 17	87250 Kajaani	-	-	-	0,55		1		1			0,55	-	1,81	-			
	410-0017-0141	HETEKALLIO	1/1	Heikkinen	Lauri Johannes	Takkarannantie 168	87250 Kajaani	-	-	-	2,73		1				3	0,68	-	1,47	-			
410-0017-0039									1582	1405	46,24		7	6	1		17	10	2	2	1,78	80	0,56	12,46
	410-0017-0079	MÄNTYNURMI	1/2	Aranne	Heikki Jussi	Aranteentie 37 as 2	87250 Kajaani																	
	410-0017-0079	MÄNTYNURMI	1/2	Aranne	Sirkka Liisa	Aranteentie 37 as 1	87250 Kajaani		52	26	0,67		1	1				0,67	26	1,49	38,46			
	410-0017-0121	RUORI	1/2	Mannermaa	Raimo Juhani	Vihtaniementie 69 as 1	87250 Kajaani		375	243	2,02		1	1				2,02	243	0,50	4,12			
	410-0017-0121	RUORI	1/2	Mannermaa	Risto Jarmo Johannes	Vihtaniementie69 as 2	87250 Kajaani																	
	410-0017-0125	KOTIRINNE	1/2	Leinonen	Timo Antero	Takkarannantie 267	87250 Kajaani	-	-	-	0,95		1		1			0,95	-	1,05	-			
	410-0017-0126	PERKKIÖ	1/1	Hilama	Senja Mirjami	Särämäntie 498	87950 Kuluntalahti		312	312	21,25						8	6	2	1	2,36	45	0,42	22,44
	410-0017-0133	RETKIRANTA	2/3	Ronkainen	Pekka Martti Tapio	Vihtaniementie 61	87250 Kajaani		248	248	1,89		1	1			1	1		1,89	124	0,53	8,06	
	410-0017-0133	RETKIRANTA	1/3	Ronkainen	Carola Elisabeth	Revontultentie 8 A	96500 Rovaniemi	x																
	410-0017-0134	VIHTANIEMI	1/1	Tertsunen	Elsa Mirjami	k.14.4.2001			206	206	2,07		1	1			1	1		1,04	103	0,97	9,71	
	410-0017-0149	VIHTARANTA	1/2	Kovalainen	Raija Elina	Vihtaniementie 55	87100 Kajaani		32	32	0,49		1	1					0,49	32	2,04	31,25		
	410-0017-0150	PIKKU-VIHTANIEMI	1/2	Väisänen	Ulla-Maija Kaarina	Vihtaniementie 49	87250 Kajaani		202	183	1,05		1	1					1,05	183	0,95	5,46		
	410-0017-0150	PIKKU-VIHTANIEMI	1/2	Väisänen	Hannu Sakari	Vihtaniementie 49	87250 Kajaani																	
	410-0017-157	HIEKKA	1/1	Pollari	Sinikka Anneli	Linnankatu 17 A 3	87100 Kajaani		155	155	1,63						2	2		0,82	78	1,23	12,90	
	410-0017-159	VARPURINNE	1/3	Pollari	Sinikka Anneli	Linnankatu 17 A 3	87100 Kajaani	-	-	-	14,23						5		1	2,37	-	0,42	-	
			1/3	Tertsunen	Leena Aulikki	Heinätie 12 C 31	01350 Vantaa	x																
			1/3	Tertsunen	Juha Paavo	Aranteentie 27A	87250 Kajaani																	
410-0017-0038									363	220	15,75		3	1	2		3	1	1	8	1,13	63	0,89	15,91
	410-0017-0094	PEKKALA	1/2	Moilanen	Erkki Jooseppi	Aranteentie 5	87250 Kajaani	-	-	-	0,50		1		1				0,50	-	2,00	-		
	410-0017-0094	PEKKALA	1/2	Moilanen	Leena-Marja	Aranteentie 5	87250 Kajaani																	
	410-0017-0135	LEHTOLAHTI	1/1	Tertsunen	Juha Paavo	Aranteentie 27a	87250 Kajaani	-	-	-	0,50		1		1				0,50	-	2,02	-		
	410-0017-0158	KESÄLAHTI	1/1	Tertsunen	Juha Paavo	Aranteentie 27a	87250 Kajaani		89	45	3,91						1	1		3,92	45	0,26	22,22	
	410-0017-0137	LEHTONIEMI	1/1	Tertsunen	Elsa Mirjami	k.14.4.2001			274	175	2,96		1	1			1		1	1,48	117	0,68	8,57	
	410-0017-159	VARPURINNE	1/3	Pollari	Sinikka Anneli	Linnankatu 17 A 3	87100 Kajaani	-	-	-	7,89						1		8	0,88	-	1,14	-	
			1/3	Tertsunen	Leena Aulikki	Heinätie 12 C 31	01350 Vantaa	x																
			1/3	Tertsunen	Juha Paavo	Aranteentie 27A	87250 Kajaani																	
410-0017-0042	410-0017-0140	KULMALA	1/2	Seppänen	Sulo Johannes	Takkarannantie 167	87250 Kajaani	-	-	-	0,18		1		1				0,18	-	5,56	-		
	410-0017-0140	KULMALA	1/2	Seppänen	Martta Kaarina	Takkarannantie 167	87250 Kajaani																	
410-0017-0011									191	80	1,00		2	2					0,50	40	2,00	25,00		
	410-0017-0147	SUVIRANTA	1/2	Huurinainen	Matti Benjam	Sepänkatu 1	87150 Kajaani		63	16	0,36		1	1					0,36	16	2,77	62,50		
	410-0017-0147	SUVIRANTA	1/2	Huurinainen	Aino Inkeri	Sepänkatu 1	87150 Kajaani																	
	410-0017-0148	KUUSIKKONIEMI	1/1	Luostarinen	Raimo Henrik	k.28.7.2004			128	64	0,64		1	1					0,64	64	1,56	15,63		
				Karppanen	Kristiina	Ramsinniementie 5b C 26	00980 Helsinki	x																
				Bedersen	Leena	9210 Vestre Jakobsålv	NORGE	x																
				Luostarinen	Mervi	Punahilkantie 14 B 12	00820 Helsinki	x																
				Frisk	Anne			x																
				Luostarinen	Heikki																			
				Luostarinen	Jaakko	Luvvantie 23	02620 Espoo	x																
410-0043-0024	410-0043-0024	SOMMELO	1/1	Koskinen	Irma Annikki	Lohtajankatu 13 A 6	87150 Kajaani		77	77	0,10	1		1					0,94	102	1,06	12,99		
410-0043-0028	410-0043-0028	SOMMELO II	1/1	Koskinen	Irma Annikki	Lohtajankatu 13 A 6	87150 Kajaani		25	25	0,84								lisämaa					

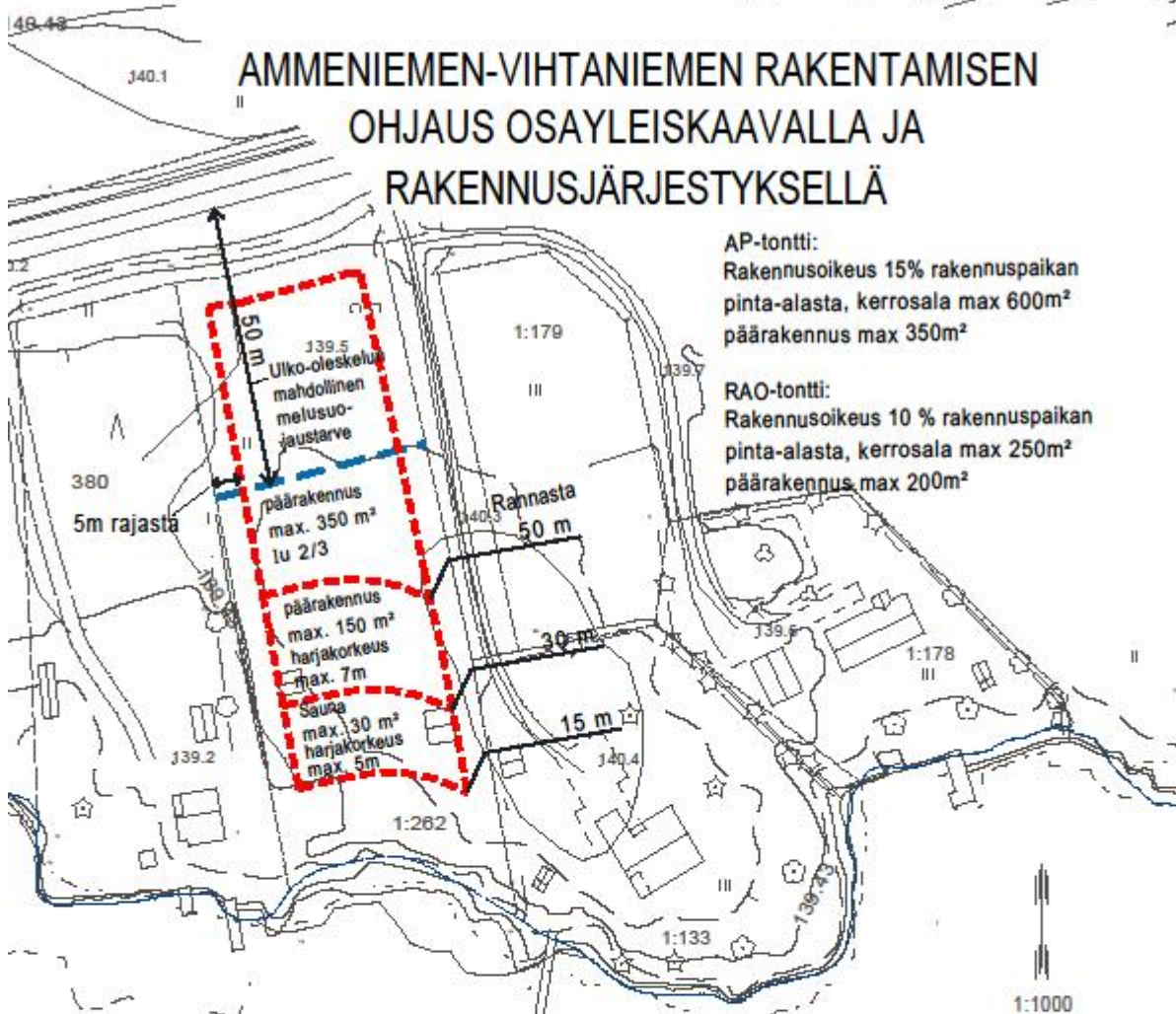
									Rantaviiva			Rakennetut rak.paikat				Uudet rak.paikat								
								Ulkopaikkakuntalainen																
kantatila	rek.nro	Tilan nimi	osuus	Sukunimi	Etunimi	Osoite	postitoimipaikka		todellinen (m)	muunnettu (m)	tilan pinta-ala kaava-alueella (ha)	RA, RAO	AP, AT myös AO, AM, MA	oma rantaiset	ranta-alueen ei-omarantaiset***	RA, RAO	AP, AT	oma rantaiset (kaavan/luvan mukaisia)	ranta-alueen ei-omarantaiset***	reservirakennuspaikat	tilan p-ala /rak.paikk.lkm	rantaviiva (m) / rantarak.paikka	kpl / ha	rannalla kpl / km
410-0043-0026	410-0043-0026	ANTTILA	1/2	Grönfors	Heikki Juhani	Kärpantie2 as 2	87150 Kajaani		48	48	0,12	1		1							0,42	48	2,38	20,83
410-0043-0036	410-0043-0084	ANTTILA 3	1/2	Grönfors	Heikki Juhani	Kärpantie2 as 2	87150 Kajaani		-	-	0,30										lisämaa			
410-0043-0012											8,40									4	2,10	-	0,48	-
	410-0043-0048	KUUSIKKO III	1/1	Kulju	Eino	Kuurnantie 111	87250 Kajaani		-	-	4,20									2	2,10	-	0,48	-
	410-0043-0049	KANGASPURO 2	1/1	Loikkanen	Aino	Kuurnantie 109	87250 Kajaani		-	-	4,20									2	2,10	-	0,48	-
410-0043-0035											1,00		1				1				0,50	-	2,00	-
	410-0043-0055	MÄKIRINNE I	1/1	Lakkala	Leena Kaarina	Koulutie 70	87100 Kajaani		-	-	0,50						1				0,50	-	2,00	-
	410-0043-0056	MÄKIRINNE II	1/2	Karjalainen	Tommi Ilkka Antero	Takkarannantie 190	87250 Kajaani		-	-	0,50		1								0,50	-	2,00	-
	410-0043-0056	MÄKIRINNE II	1/2	Karjalainen	Maarit Leena Sisko	Takkarannantie 190	87250 Kajaani																	
410-0043-0036									763	492	36,69	1	4	4	1	1	14	3	7	10	1,22	44	0,45	22,36
	410-0043-0053	PENALIA	1/1	Juppi	Pentti	k.7.10.1999			45	45	0,22					1		1			0,22	45	4,55	22,22
				Juppi	Maija Annikki Sofia	Otonpolku 2 C	11120 Riihimäki	x																
				Juppi	Jaana Marketta	Työmiehenkatu 2 B 31	00180 Helsinki	x																
				Väisänen	Satu Hannele	Poimulehdentie 3 A	01300 Vantaa	x																
	410-0043-0068	KOIVUNIEMI-SATUMAA	1/1	Hentunen	Katja Susanna	Takkarannantie 213	87250 Kajaani		350	178	3,00		1	1			2	1	1		1,00	71	1,00	14,04
	410-0043-0072	KOIVULAHTI	1/2	Väisänen	Arttur Tapio	Takkarannantie 213b	87250 Kajaani																	
	410-0043-0072	KOIVULAHTI	1/2	Väisänen	Kaisa Marjatta	Takkarannantie 213b	87250 Kajaani		38	10	1,20		1	1			1		1		1,20	7	0,83	150,00
	410-0043-0073	KUUSIKKOLAHTI	1/1	Heikkinen	Ari Tuomo Juhani	Kauppakatu 9 A 9	87100 Kajaani		112	41	1,55						2	1	1		0,78	27	1,29	36,59
	410-0043-0074	OMARANTA	1/1	Kärki	Arto Kalervo	Kätönkuja 1a as 2	87250 Kajaani		73	73	0,98		1	1							0,98	73	1,02	13,69
	410-0043-0075	POHJANTÄHTI	1/1	Juppi	Pentti	k. 7.10.1999, jakamattoman kuolinpesän osakkaat/			-	-	9,94						1			6	1,42	-	0,70	-
				Juppi	Jaana Marketta	Työmiehenkatu 2 B 31	00180 Helsinki	x																
				Juppi	Maija Annikki Sofia	Otonpolku 2 C	11120 RMK	x																
				Väisänen	Satu Hannele	Poimulehdentie 3 A	01300 Vantaa	x																
	410-0043-0076	METSÄTÄHTI	1/1	Juppi	Pentti	k. 7.10.1999, jakamattoman kuolinpesän osakkaat/			-	-	1,10						1		1		1,10	-	0,91	-
				Juppi	Jaana Marketta	Työmiehenkatu 2 B 31	00180 Helsinki	x																
				Väisänen	Satu Hannele	Poimulehdentie 3 A	01300 Vantaa	x																
				Juppi	Maija Annikki Sofia	Otonpolku 2 C	11120 Riihimäki	x																
	410-0043-0077	KAJATÄHTI	1/1	Juppi	Pentti	k. 7.10.1999, jakamattoman kuolinpesän osakkaat/			29	29	2,04						2		2		1,02	-	0,98	-
				Juppi	Jaana Marketta	Työmiehenkatu 2 B 31	00180 Helsinki	x																
				Juppi	Maija Annikki Sofia	Otonpolku 2 C	11120 RMK	x																
				Väisänen	Satu Hannele	Poimulehdentie 3 A	01300 Vantaa	x																
	410-0043-0078	KOIVUNIEMI	1/1	Juppi	Yrjö Joel	Vellamontie 21 as 9	04230 Kerava	x	16	16	6,05						2		2		1,51	-	0,66	-
	410-0043-0082	VAAKSAUS	1/2	Halttu	Jaakko Eelis Anteronpo	Kalliokoskentie 16	87250 Kajaani		-	-	1,30		1		1						1,30		0,77	
	410-0043-0082	VAAKSAUS	1/2	Rusanen	Virve Johanna	Kalliokoskentie 16	87250 Kajaani																	
	410-0043-0080	METSÄMAA	1/1	Noponen	Irma	Kalevantie 6 C 10	15870 Hollola	x	15	15	7,31						2		2		1,83	-	0,55	-
	410-0043-0081	YRJÖLÄ	1/1	Kärki	Arto Kalervo	Kätönkuja 1a as2	87250 Kajaani		-	-	1,30						1		1		1,30	-	0,77	-
	410-0043-0083	TUULANTEI	1/1	Karjalainen	Hannu Kalevi	Suksikatu 10 as 2	87150 Kajaani		85	85	0,70	1		1							0,70	85	1,43	11,80
410-0008-0020									24	24	52,43		1				8				5,83	-	0,17	-
	410-0044-0000	VIHTANIEMEN TIE 2	1/1	Kajaanin kaupunki		Pohjolankatu 13	87100 Kajaani		-	-	0,24													
	410-0089-0001	RANTATAITO	1/1	Kajaanin kaupunki		Pohjolankatu 13	87100 Kajaani		24	24	0,19													
	410-0089-0002	TAITOLA	1/2	Määttä	Helvi Annikki	Takkarannantie 91	87250 Kajaani		-	-	52,00		1				8				5,78	-	0,17	-
	410-0089-0002	TAITOLA	1/2	Määttä	Reijo Kalervo	Takkarannantie 91	87250 Kajaani																	

Yhteensä kaikki									4762	3759	241,63	16	32	32	11	2	57	19**	20	29	1,77	56,53	0,56	17,69
Yhteensä Ammeniemien vanhat tilat									524	524	6,18	12	0	12	0	1	0	1**	0	0	0,48	40,31	2,10	24,81
Yhteensä muut									4238	3235	235,45	4	32	20	11	1	57	18**	20	29	1,91	60,47	0,52	16,54

*Tilat, joiden rek.numerot ovat tummennetut, sijaitsevat ranta-alueella. MRL 72 §:n mukaisesti rakennusluvut voidaan myöntää ranta-alueella suoraan yleiskaavan perusteella.

**Kaikki omarantaiset rakennuspaikat perustuvat ranta-asemakaavaan tai poikkeamislupaan.

***Rantamitoituslaskelmissa kaksi ei-omarantaista rakennuspaikkaa vastaa yhtä omarantaista rakennuspaikkaa



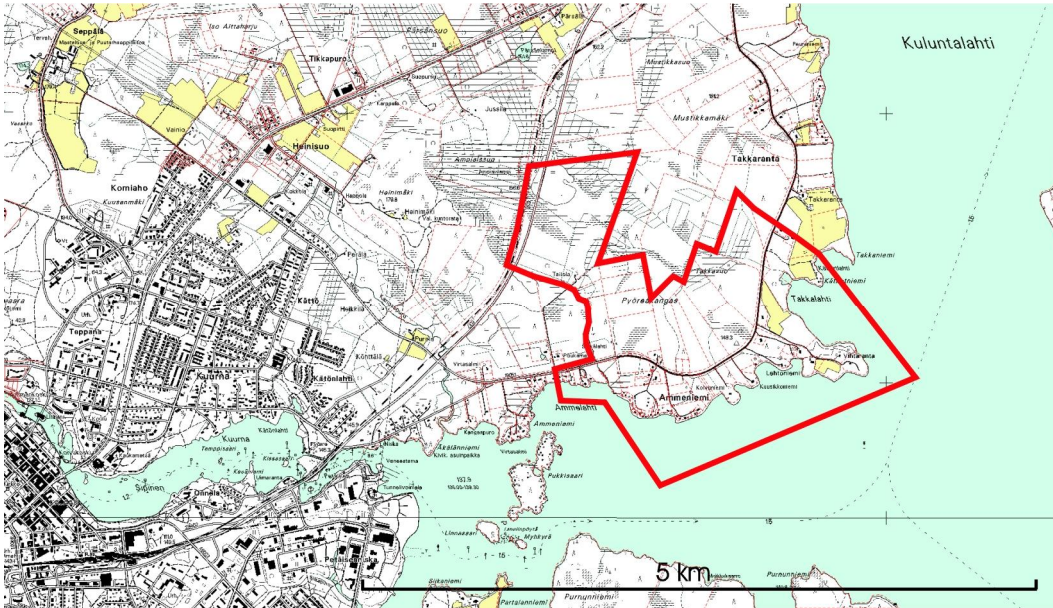
Yleiskaavan muutos

AMMENIEMI – VIHTANIEMI OSAYLEISKAAVA

korvaa osia Kajaanin keskustaajama 2015 ja

Kirkkoaho – Takkaranta – Pärsänsuo osayleiskaavoista

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



SUUNNITTELUALUE

Yleiskaavan muutos on vireillä Ammeniemen – Vihtaniemen alueella n. 5 km kaupungin keskustasta koilliseen Takkarannantien varressa Rehjan rannalla karttaan rajatulla alueella, jonka pinta-ala on n. 248 ha ja rantaviivan pituus n. 5,1 km.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoite on täydentää alueen väljää pientaloasutusta valmiin yleisen tien ja osuuskunnan vesijohto- ja viemärijohtojen vaikutuspiirissä ottaen huomioon virkistykseen sekä luonnon ja kulttuuriympäristön suojelun tarpeet.

Täydentyvä pientaloasutus tukeutuu Kätönlahden ja keskustan palveluihin ja osaltaan tukee julkisen liikenteen reitin säilymistä ja kevyenliikenteen yhteyksien muodostumista alueen läpi.

Yleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena ja niin, että siihen perustuen voidaan päättää rakennus- ja toimenpideluvista ilman suunnittelutarve- ja poikkeamismenettelyjä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kyseessä on Koko Kajaani 2020 aluerakenneselvitykseen ja sen tavoitteeseen, että kaupungissa on tarjolla vaihtoehtoisia asuinpaikkoja ja -tapoja, perustuva yleiskaavan muutos. Alue ei liity välittömästi asemakaava-alueeseen, vaan väliin jää tulevaisuudessa tarpeen mukaan asemakaavoitettava keskustaajaman laajennusalue. Alueella on n. 90 yksityisten omistamaa tilaa.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteiset Kajaanin keskustaajama 2015 ja Kirkkoaho - Takkaranta – Päräsänsuo osayleiskaavat sekä vanhoja ranta-
asemakaavoja ja niiden muutoksia, jotka eivät sellaisina ole toteutuneet, ja ne on rin-
nakkaisena prosessina tarkoitus kumota. Kajaanin kaupunginhallitus on päättänyt
yleiskaavamuutoksen laatimisesta 30.1.2007 § 34.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §), OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄR- JESTÄMINEN

Yleiskaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0- Muutosta ei tehdä = voimassa olevat kaavat ja oleva tilanne jää voimaan

1- Yleiskaava muutetaan em. tavoitteiden mukaisesti, mikä kumoaa voimassa olevat
kaavat, kun hyväksymispäätös saa lain voiman.

Yleiskaavamuutoksen vaikutukset ympäristöön ovat merkittävimmät kaava-alueella ja
sen lähiympäristössä.

Yleiskaavan muutoksen vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen jär-
jestetään kaavoituskatsauksen mukaisesti (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötek-
niset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin kaupunki, meluselvitys, Ramboll 2004
- Maaperäkartoituksia, Kajaanin kaupunki 2006-2007
- Ammeniemä-Vihtaniemi alueen luontoselvitys, Sari Leinonen 2007
- Koko Kajaani 2020 aluerakenneselvitys ja toimenpideohjelma valmistuu 2008

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan tarve tehdä tarkempia selvityksiä.

YHTEYSTIEDOT

Kajaanin kaupunki, Ympäristötekkinen palvelukeskus, PL 132, 87101 Kajaani, käyn-
tiosoite: kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3. kerros
Fax 08-6155 2666
Sähköpostit: etunimi.sukunimi@kajaani.fi
Suunnitteluavustaja Anja Hyrkäs, p. 08-6155 2343

TYÖRYHMÄ:

kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka, p. 08-6155 2267 tai 044-7100 267
suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara, p. 08-6155 2206 tai 044-7100 206
valvoja/ vesihuolto-osuuskunta Tommi Karjalainen, p. 08-6155 2495 tai 044-7100 495
rakennustarkastaja Kari Huusko, p. 08-6155 2246 tai 044-7100 246
kaavatutkija Jyrki Ruhanen, p. 08-6155 2577 tai 044-7100 577
lisäksi asiantuntijoina:
ympäristönsuojelusuunnittelija Inkeri Neuvonen, p. 08-6155 2574 tai 044-7100 574
rakennustutkija Rauni Laukkanen, p. 08-61552414 tai 044-7100414
maakunta-arkeologi Esa Suominen, p. 08-61552675

KAAVASUUNNITTELU:

AIRIX Ympäristö Oy, Sepänkatu 9 A 7, 90100 Oulu
Arkkitehti Kristiina Strömmer, p. 010 2414614 (vaihde 010 2414600)

YLEISKAAVAN MUUTOS ETENEE SEURAAVAN AIKATAULUN MUKAAN.

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

lehti-ilmoitus kirjeet	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 17.-18.5.2008. Kirjeet, kysely ja kutsu yleisötilaisuuteen osallisille
	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat).
yleisötilaisuus	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman , lähtökohtien (mm. tehtyjen selvitysten) ja tavoitteiden (mm. alustava luonnos) esittely ja osallisten keskustelu Ti 27.5.2008 klo 18.00 kaupungintalossa.
	Kaavaluonnosta valmistellaan ja mielipiteitä vastaanotetaan. Mahdolliset lisäselvitykset, maastokäynnit syksy 2008
Osallistumis- mahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet. Vastaukset kutsukirjeen yhteydessä lähetettyyn kyselyyn 30.6.2008.
viranomais- neuvottelu	Kainuun ympäristökeskus, Kainuun museo ja Tiehallinto, 15.10.2008 ja 2.12.2008.
Lehti-ilmoitus	Lehti-ilmoitus yleisötilaisuudesta Koti-Kajaanissa helmikuu 2009.
yleisötilaisuus	Vaikutusten arviointitilaisuus , luonnoksen esittely ja osallisten keskustelu To 19.2.2009 klo 18.00 kaupungintalossa. Kaavaluonnos nähtävillä Neuvokissa ja netissä 20.2.-13.3.2009
Osallistumis- mahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet 13.3.2009.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään kaupungin hallituksen esityslis- talle. Ennakkokuuleminen päättyy.
Luottamuselin- käsittely	Kaupunginhallitus syksy 2009: nähtävillä pano päätös.
Lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävillä olost Kainuun Sanomissa ja Koti-Kajaanissa.
	Kaavaehdotus nähtävillä Kaupungintalon Neuvokissa 30 vrk. Ehdotus on esillä myös pääkirjastossa ja internetissä. Lausuntopyyynnöt.
Osallistumis- mahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävillä oloaikana.
	Mikäli muistutuksia on, asia palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee.
Luottamuselin- käsittely	Kaupunginhallitus syksy 2009.
Luottamuselin- käsittely	Kaupunginvaltuusto syksy 2009. Hyväksymispäätös.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.
Osallistumis- mahdollisuus	Valitusaika 30 vrk. Rakennus- ja toimenpidekielto.
	Mikäli valituksia on, ne käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavan lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.
lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.

OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat ja asukkaat

Asukasyhdistykset, ym. yhteisöt: Kuurnan kyläyhdistys, Kätönlahden koulu

Tekninen verkosto: Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kainuun Sähköverkko Oy, Kainuun Puhelinosuuskunta, TeliaSonera Finland Oyj , alueen vesihuolto-osuuskunnat ja tiekunnat

Muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa

Kaupungin luottamuselimet:

päätöksenteko: kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

lausunnot: sivistyslautakunta
ympäristötekkinen lautakunta ja lupajaosto

Viranomaiset: Kainuun ympäristökeskus, Tiehallinto, Kainuun museo, Kainuun pelastuslaitos, Kainuun maakuntakuntayhtymän terveysturvallisuus

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä yleiskaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet). Lisätietoa kaavoitusmenettelystä myös (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekkinet palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava allekirjoittaneelle 30.6.2008, jotta ne voidaan suunnittelutyössä ottaa riittävän aikaisessa vaiheessa huomioon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömyydestä voi tehdä oikaisupyynnön, joka on toimitettava Kainuun ympäristökeskukselle (Kalliokatu 4, 87100 Kajaani) ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

17.6.2009

17.11.2008

Kajaanissa 14.5.2008

Kajaanin kaupunki

AIRIX Ympäristö Oy

Irmeli Hanka,
kaupunginarkkitehti

Kristiina Strömmer
Kristiina Strömmer, arkkitehti



OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET ALUEILLA

* MYÖTÄRINNE – VENÄÄNNIEMI

* AMMENIEMI - VIHTANIEMI

LÄHETE JA KUTSU YLEISÖTILAISUUTEEN

Hyvä asukas tai maanomistaja!

Kajaanin kaupungin keskustan itäpuolisille alueille Myötärinne-Venäänniemi ja Ammeniemi-Vihtaniemi ollaan laatimassa osayleiskaavan muutosta. Tarkistustarve on tullut ajankohtaiseksi, sillä alueille on rakentamispaineita, maanomistajat ovat perustaneet viemäriolosuuskunnat ja suunnitelleet viemäröintiä.

Suunnittelua koskeva **tavoitevaiheen yleisötilaisuus** pidetään Kajaanin kaupungintalon xxx tilassa 27.5.2008, klo 18.00 alkaen.

Ohessa on **osallistumis- ja arviointisuunnitelma** sekä **kyselylomake**, joka on tarkoitettu alueen asukkaille, loma-asukkaille ja maanomistajille. Vastaajia pyydetään kertomaan tilansa tiedot sekä tulevaisuudensuunnitelmat ja toiveet. Lisäksi lomakkeessa on kysytty muutamia yleisempiä kysymyksiä alueesta. Rakennuspaikkojen määrä pyritään mitoittamaan luonto- yms. arvot huomioon ottaen tasapuolisesti maanomistajien kesken. - kuitenkin niin, että ne maanomistajat jotka luovuttavat ranta-alueitaan kaikkien asukkaiden yhteiskäyttöön ja yhdessä kunnossapidettäväksi saisivat muita runsaammin rakennuspaikkoja, esimerkiksi kauempaa rannasta.

Vastaukset käsitellään luottamuksellisesti, ja toiveet huomioidaan kaavatyössä mahdollisuuksien mukaan. Perheen kaikkien jäsenten – myös lasten – mielipiteet ovat tärkeitä! Täytetyn lomakkeen voi lähettää Kajaanin kaupungille alla olevaan osoitteeseen tai kaupungintalon Neuvokin palautelaatikkoon **30.6.2008** mennessä.

Seuraavan internet-linkin alta löytyy yleistä tietoa osayleiskaavoituksesta ja kartta kaava-alueesta.
www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > osayleiskaavat

Tervetuloa keskustelutilaisuuteen!

Vastauksista ja yhteistyöstä kiittäen,

Kajaanin kaupunki / maankäyttöpalvelut / Irmeli Hanka
PL 132, 87101 Kajaani
puh.

Kaavoitusta koskeviin kysymyksiin vastaa myös
Air-Ix Ympäristö Oy / Kristiina Strömmer
Sepänkatu 9 A 7, 90100 Oulu
puh. 010 2414 600

MYÖTÄRINNE-VENÄÄNNIEMI

☐

AMMENIEMI-VIHTANIEMI

☐**TILAN OMISTAJA (OMISTAJAT) TAI PERIKUNNAN YHDYSHENKILÖ**

Nimi: _____

Osoite ja puhelin: _____

Kuinka monta asukasta talouteenne kuuluu? _____, joista alle 18-vuotiaita _____

1. OMISTAMANNE TILAN NIMI, REKISTERINUMERO, PINTA-ALA JA KÄYTTÖTARKOITUS

Nimi	r:no	pinta-ala, n. ha	asunto	loma- asunto	viljelys- maa	metsä	muu, mikä:
_____	_____						_____
_____	_____						_____
_____	_____						_____
_____	_____						_____

2. ONKO TEILLÄ TILAA TAI SEN ASUMISKÄYTTÖÄ KOSKEVIA SUUNNITELMIA?

Nykytila säilyy mikä _____ r:nro _____
Uudisrakennus mikä / milloin: _____ r:nro _____
Peruskorjaus / laajennus mikä / milloin: _____ r:nro _____
Muu mikä / milloin: _____ r:nro _____

Onko teillä aikeita muuttaa suunnittelualueelle tai sieltä pois?

☐ kyllä, en asu alueella mutta aion muuttaa sinne, milloin : _____☐ kyllä, asun alueella ja aion muuttaa pois☐ ei, asun alueella ja nykytila säilyy ☐ ei, en asu alueella enkä aio muuttaa sinne☐ ei, tila on kesäasuntokäytössä tai muussa käytössä**3. TOIVOTTEKO TILALLENNE UUSIA ASUIN- TAI LOMARAKENNUSPAIKKOJA?**

Onko tilallanne mielestänne hyviä rakennuspaikkoja? Merkitse kartalle.

Onko tilallanne mahdollisuus järjestää yhteiskäyttöalueita, kuten uimaranta tai venevalkama?
Merkitse kartalle. _____

Kuinka suuri rakennuspaikan pitäisi mielestänne olla? _____

4. MITKÄ MIELESTÄNNE OVAT SUUNNITTELUALUEEN VAHVUUDET JA PARHAAT OMINAISUUDET ASUIN- TAI LOMAYMPÄRISTÖNÄ**5. MITÄ MIELESTÄNNE KAUNIITA TAI ARVOKKAITA ALUEITA TAI KOHTEITA SUUNNITTELUALUEELLA ON? Merkitse alueet ja kohteet myös kartalle.**

Onko yleiskaava-alueella mielestänne alueita, johon rakentamista ei tulisi sallia? Miksei? Merkitse alueet kartalle.

6. OLETTEKO LIITTYNUT VESIOSUUSKUNTAAN? ONKO TEILLÄ ONGELMIA TALOUSVEDEN SAANNISSA JA/TAI JÄTEVESIEN KÄSITTELYSSÄ?

Minkälaisia ongelmia?

7. PALVELUT

Ammieniem-Vihtaniemen lähimmät koulu- ja kauppapalvelut sijaitsevat Kätönlahdessa ja Myötärinne-Venäänniemen palvelut Lehtikankaan alueella. Osa palveluista haetaan myös Kajaanin keskustasta. Millaisia palveluita Te ja perheenne sekä lähiympäristönne asukkaat tarvitsette ja käytätte arkielämässä tällä hetkellä? Entä 10–15 vuoden kuluttua? Millaisella etäisyydellä peruspalvelut saavat sijaita? Miten järjestätte elämisen kun alueen palvelut ovat kaukana?

8. LIIKENNE

Takkarannantie on tiehallinnon ylläpitämä paikallistie, muut tiet Myötärinteentie mukaan lukien ovat tiekunnan ylläpitämiä yksityisteitä. Ovatko liikenneyhteydet tällä hetkellä riittävän hyvällä tasolla ja miten niitä tulisi kehittää?

9. VIRKISTYS

Mitkä ovat tärkeitä alueita ja toimintoja virkistykseen, viihtymiseen ja vapaa-ajan kannalta Teille ja lähiympäristönne asukkaille nyt ja tulevaisuudessa (10–15 vuoden kuluttua)? Minkälainen vedenlaatu on virkistykseen kannalta? Merkitse kartalle ladut, polut, moottorikelkkareitit, venerannat ja -reitit, kalastuspaikat, uimarannat, muut vastaavat alueet ja reitit, sekä rehevöityneet rannat. Kerro miksi jokin paikka on hyvä esim. uimarantana tai venevalkamana. Merkitse kartalle hiekkarannat ja kivikkorannat.

10. MUITA IDEOITA SUUNNITTELUALUEEN KEHITTÄMISEKSI

[illegible]

KARTTA

Lopuksi pyydämme Teitä merkitsemään kartalle seuraavia asioita (voitte merkitä kaikki tai vain osan). Käyttäkää merkinnoissa kirjaimia seuraavasti:

- K Km kaunis paikka, kaunis maisema ja sen avautumissuunta
- R mielipaikka tai –reitti
- M maamerkki (esim. ikihonka, iso siirtolohkare jne. kirjoita mikä)
- V vaarallinen paikka
- X muutosta kaipaavat alueet (hakkuuaukea, epäsiisti alue, levää kasvava ranta yms)
- ΔΔΔΔ kivikkoranta ~~~~ mutaranta +++ hiekkaranta
- S alueet jotka tulisi säilyttää tai jättää rakentamatta(esimerkiksi puronvarsi, avosuo, uimapaikka, venevalkama, retkijohde tvst., mikä)
- ooooo tärkeä polkuyhteys, latu, kelkkareitti tai vastaava
- A mielestäni asumiseen sopiva paikka (hyvä maaperä, lämmin paikka, kulkuyhteydet järjestettävissä jne)
- Y yhteiskäyttöön sopiva paikka (uimapaikka, venevalkama, yhteinen kokkoranta tai muu kohtaamispaikka), kirjoita mikä, perustele miksi sopiva

KAJAANI AMMENIEMI-VIHTANIEMI ASUKASKYSELYN YHTEENVETO

2. TILAA TAI SEN KÄYTTÖÄ KOSKEVIA SUUNNITELMIA? (lueteltu tilat joilla toiveita)

410-17-52: toiveena uusia rakennuspaikkoja
410-17-17: omakotitontti, milloin?
410-17-24 peruskorj. tai laajennus, 410-17-52 uudisrakennus (nyk. tontti)
Eronen Lauri, 410-17-26, 410-17-27, 410-17-47: talo lähiakoina
410-17-35: omakotitalo lähitulevaisuudessa. Tontin vieressä oleva Haminamaa ei ole käyttökelpoinen ja tulisi liittää kaavassa tonttiin. (keskusteltu omistajan kanssa)
17:54: rakennuskelpoinen, mutta ei suunnitelmia rakentaa
410-17-16: toive: 3 asuinkäyttöön tarkoitettua ja 1 lomarakennuspaikka.
410-17-79: tilaa toiselle asuinrakennukselle on (1-2 kpl)
410-17-133: toive että tilalle saisi rak.oik. OK-talolle /300m2) ja rantasaunalle. Tilalla lähes 1 ha vapaa et-pohj. suuntainen rantaan rajoittuva rak.paikka. Yhteiskäyttö: ei ole mahdollista, ellei vapaalle alueelle kaavoiteta kahta tonttia, joista toisella olisi rantaoikeus.
17-134: toive: 2-3 asuinrakennuspaikkaa.
205-410-17-35,17-136,17-134,17-137: toive: muutama ympärivuotisia asuinpaikkoja.
17:137,17:13:toive:yksi asuinrak.paikka.
17:141:toive uusia rakennuspaikkoja.
17:148 toive: Lisää rakennusoikeutta; esim. rivi(?)talo tai muu yhteiskäyttörakennus
17:149: uudisrakennus ja piharakennus vuonna 2008, toivoo rantasaunaa ja lisärakennusoikeutta.
43:26,43:31: suunnitelma: laajennus, heti
43:52:toiveena lisää rakennusoikeutta (laajennus lähivuosina)
43:76,43:77,43:75,43:53: toiveena uusia rakennuspaikkoja(rivi/pari/omakotitaloille).
43:78: toive: 6 pysyvään asumiseen tarkoitettua omakotitalotonttia
43:80: toive: 6 pysyvään asumiseen tarkoitettua omakotitalotonttia
410-0043-0068 suunnitelma: peruskorjaus/laajennus talo 2003-2008, toive 2 kpl uusia rakennuspaikkoja.
410-43-72: suunnitteilla rantasauna. toiveena uusia rakennuspaikkoja
410-89:2: toiveena uusia asuinrakennuspaikkoja.

Yhteiskäyttöalue: mahdollisesti pieni venevalkama suppeaan käyttöön (Tertsunen, 17:137,17:13)

Rakennuspaikan koko: 2000-3000m2, 5000m2 (useita), >3000m2 II, 200m2 (?), 4000-5000m2, 3000-5000m2, 0,5ha-0,7ha, 2000m2, 0,5ha-1ha, 5000-7500m2,>5000m2, 3000m2

4. SUUNNITTELUALUEEN VAHVUUDET JA OMINAISUUDET?

Riittävä tila

Ei saa pienentää rakennusoikeuksia/tonttikokoa(?) nykyisistä luonnonkauneus ja rauha. Ei saa rakentaa täyteen.

Kaupungin läheisyys, ohitustien helppo käyttö, maaperä, rinne/ilmansuunnat, vesi, viemäri ja sähkö

Alue ei ole slummiutunut (?)

Lähellä kaupunkia ja järveä

luonto

isot tontit, vesiosuuskunta, ranta, tie perille

hyvä maapohja rakentamiselle

rakentamattomat ranta-alueet, vanhat metsät ja liito-oravien esiintymisalueet

Takkarannantilan peltoaukeama ja lahti
järvimaisemat
reilut matkat naapureihin

5. KAUNIIT / ARVOKKAAT ALUEET (PÄÄOSA MERKINNÖISTÄ LIITEKARTALLA)

-Puronsuu
-Kalliorinne (näköala)
Pyöreäkankaan ja Mustikkamäen monipuolinen metsäalue
Nuasjärven ranta kauttaaltaan

Rakentamatta jätettävät
-rannat (2 kpl)

6. VESIOSUUSKUNTAAN LIITTYMINEN

En ole 6 kpl
Kyllä 20 kpl

Ongelmia
Lehtoniemessä kaivon vesi vähissä ajoittain, kun pohjaveden pinta alhaalla. (17:137)

7. PALVELUT

Nykyiset palvelut riittävät 8 kpl
peruskoulun ala- ja yläasteen säilyminen Kätönlahden alueella tärkeää.

Palveluiden etäisyys:
5km
tarpeeksi lähellä (useita)
Palveluetäisyydet ei saa kasvaa.

Miten liikkuminen järjestyy?
Autolla, auto välttämätön (useita)

Tulevaisuudessa:
vanhusten huolto.
Linja-autovuorojen säilyminen keskustaan/tehostaminen. (useita)

Palvelut riittävät kesäasukkaana, en muuttaisi alueelle pysyvästi jos palvelut kaukana. (useita)

8. LIIKENNE

katuvalot
Ohikulkutien ja Takkarannantien liittymä ajoittain ruuhkainen
Kuurnantien loppupään huono kunto
pyörätie ja riittävä valaistus (>10 kpl)
Takkarannantie vaarallinen, koska ei kevyenliik. väylää.
Alueella myös ulkopuolisia tienkäyttäjiä; lenkkeilijät ja pyöräilijät
joukkoliikenne voisi olla parempaa. (Ei palvele työssäkäyviä)
linja-autopysäkki Koivuniemen tienhaaraan.

9. VIRKISTYS (KARTTA)

Puronsuu – talvisin paljon virkistyskäyttöä, ladut

ei tarvetta yleiselle uimarannalle eikä venevalkamalle. Tulee jättää metsäalueita marjastusta, metsästystä yms. varten. Nuorjärvi ollut vedenlaadultaan hyvä ennen kaivoksia.

Nuasjärvi

Talvella jälle merkitty hiihtolatu on hyvä

Alueelta puuttuu yhteisranta, jossa veneenpito mahdollisuus, uimaranta jne.

järvi ja marjametsä

Kajaanin ammatillisen paikallisjärjestön tontti on käyttämätön ja olisi hyvä uima- ja venepaikkana. 17:17?

Takkalahden pohjukassa perinteiset kulkupaikat järvelle

oma ranta

10. MUITA IDEOITA ALUEEN KEHITTÄMISEKSI

nuotiopaikka Puronsuuhun: tarve myös parkkipaikalle (hiihtämään lähdetään talvella tästä) ja tarve uusille venepaikoille

pelikenttä

Alue pitäisi muuttaa omarantaiseksi omakotialueeksi (nykyiset mökit)

Julkisenliikenteen tarpeen kartoittaminen. Käykö alueella kirjastoauto, jossa olisi myös internet yhteys?

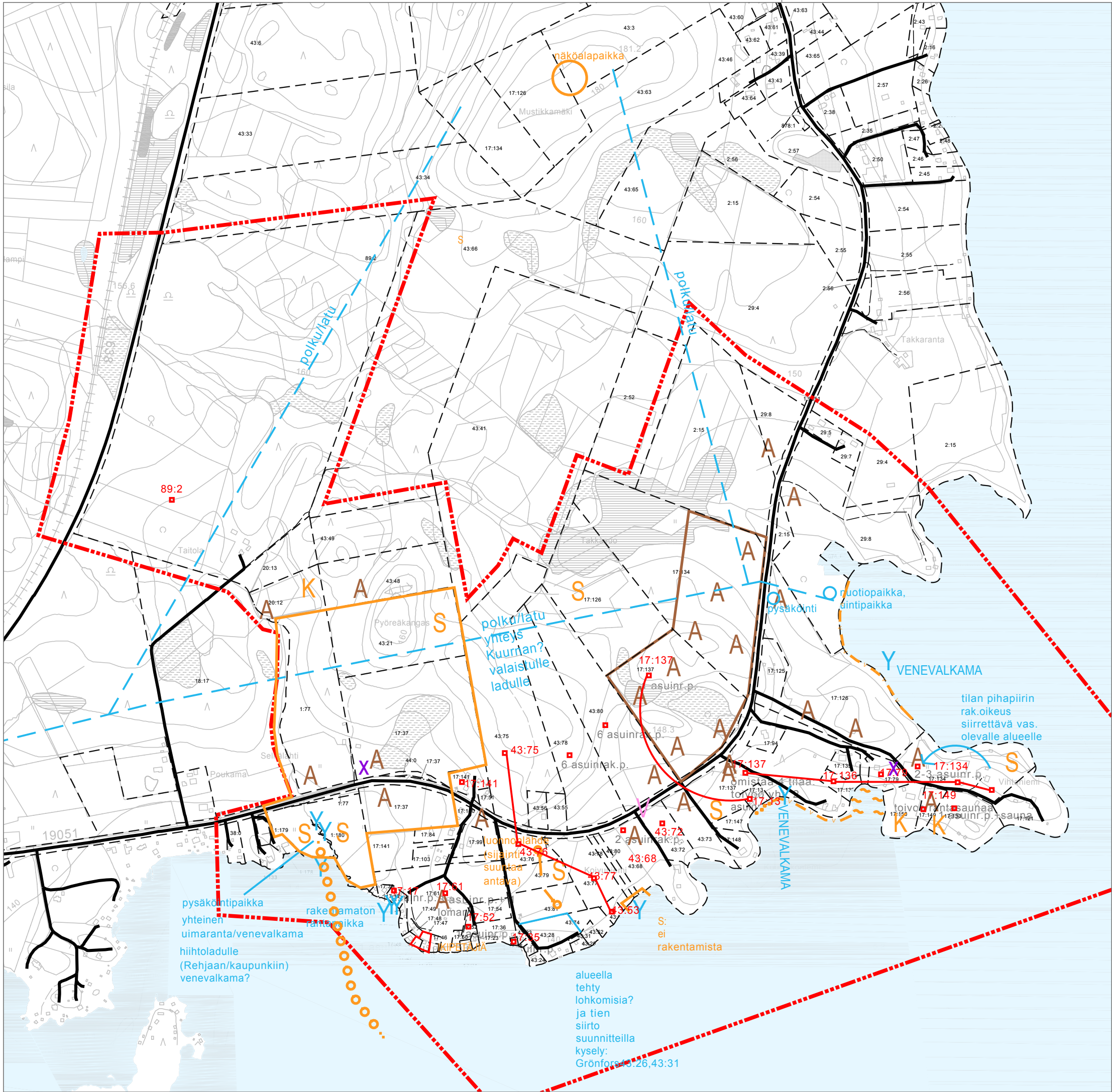
Tonttien rakennusoikeutta tulisi lisätä alueilla, joille kulkuyhteydet ja jotka ovat vesihuollon piirissä.

Alueelle ei saa rakentaa moottorikelkka reittejä lähialueille.

Kehittämistä painotettava vakituiseen asumiseen. Vesi ja viemärilinjat tulo vahvistaa vakit. asumista. Kaavoituksessa pitäisi huomioida lisärak. mahdollisuus antamalla isojen tonttien omistajille lisärak.oikeutta. Kaavoituksella pitäisi mahdollistaa rakentaminen ranta-alueelle.

Rak.oikeuksia lisäämällä voidaan ranta-asumista tarjota useammalle.

Takkarannantien länsipuolelle kaavoitettavat (ei rannan puoli) voitaisiin toteuttaa ilman yhteiskäyttö ranta-alueita.



YHTEENVETO AMMENIEMEN ASUKASKYSELYN TULOKSISTA

- Y Yhteiskäyttöön sopiva paikka. (Kehittämistarve)
- V Vaarallinen paikka.
- A Asumiseen soveltuvat paikat.
- S Alueet, jotka tulisi säilyttää tai jättää rakentamatta.
- K Kaunis paikka, maisema
- Yksi tai useampi rakennuspaikkatoive asukaskyselyssä.
- Kivikkoranta.
- +++ Hiekkaranta.
- ~ Mutaranta.
- --tärkeä polkuyhteys, latu tms.
- X Muutosta kaipaavat alueet.

Hannele Kelavuori
10.07.2008

Laajennustarpeita ei ole merkitty kartalle. Rakennuspaikka toiveet, neliöt, on ainoastaan merkitty tilalle, neliöt eivät ole sijainniltaan tarkkoja paikkoja. Viivoilla yhdistetyt tilat ja toiveet koskevat samaa vastaajaa (vastaaja omistaa useamman tilan).

Kajaani**AMMENIEMI - VIHTANIEMI OYK****LUONNOSVAIHEEN VASTINEET**

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatiin yhteensä 0 lausuntoa ja 21 mielipidettä.

Yleistä linjanvetoa viranomaisten aiemmin esittämiin kannanottoihin

Rantasaunaongelma: Yleensä pyritään siihen, että laajennetaan rakennuspaikkoja sen verran että saadaan erillinen rantasauna kohtuullisen matkan päähän rannasta (yleensä n. 30 – 70 m ellei varsinainen rakennuspaikka ole kovin etäällä rannasta).

Mitoituslaskelmat: Kaavakarttaan liittyvät Kajaanin kaupungin laatimat mitoituslaskelmat, jotka perustuvat vuoden xxxx tilanteeseen. (Rajapyykkinä aika ennen rakentamisen merkittävää vilkastumista.)

Mitoitusperiaatteena on, että 3-4 km päässä koululta maantien ympäristössä mitoitus on isompi kuin 4-5 km päässä koululta. Kaikilla alueilla mitoituksen tulee olla sen verran väljä, että aluetta voidaan tarvittaessa tiivistää asemakaavalla tulevana vuosikymmeninä.

Yli 5 km etäisyydelle koululta ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja muuten kuin olevien omakotitalojen lähelle viemärin varteen tilalle, jolla olisi tällä alueella vanhan kaavan mukaisia toteuttamattomia loma-asunnon rakennuspaikkoja.

Maisema ja rantametsät: Pyritään siihen, että rannoilla säilyy suojapuusto, erityisesti koillistuu-
lia vastaan. Varsinainen rakennuspaikka (AP-alue) osoitetaan tilalla yleensä irti rannasta. Tärkeimpiin niemenkärkiin

Oulussa 17.4.2009
KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Oulun yksikkö

Kristiina Strömmer
arkkitehti

Mielipiteet, sekä niistä annettavat vastineet (luonnos)

1) Ritva ja Kai Piironen, tilat 29:4, 29:8, 2:15

Mielipiteen pääkohdat

Mielipide koskee venevalkama-aluetta tilalla 29:8. Alue vain kantatilasta 209:0 muodostettujen tilojen käyttöön. Halutaan pienentää aluetta koillisreunalta, mutta voidaan lisätä alueen syvyyttä toiseen suuntaan (luoteeseen).

Ei haluta yhteisen rantasaunan rakentamismahdollisuutta. Venelaituri ja verkkovaja halutaan.

Kevytliikenneväylä ei saa viedä enemmän tilaa kuin nyt osoitettu vesijohto-/viemärilinjalle.

Vastine

Muutetaan aluetta mielipiteen huomioon ottamiseksi.

Kaavamerkinnän sisältö ranta-alueen MU-1 merkinnöissä (rantasaunamahdollisuus) pitänee olla yhtenevä koko alueella.

Mielipiteessä on paljon asiaa, joka ei liity kaavaan.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Oulun yksikkö

Kristiina Strömmer
arkkitehti

2) Ahti Mustonen, tilat 43:21, 1:77, 17:37, 1:180

Mielipiteen pääkohdat

Maanomistaja ei halua myydä tontteja suvun ulkopuolisille.

Tilalle 43:21

- Ei osoiteta mitään rakennuspaikkoja. Kallioinen alue.

Tilalle 1:37

- Nykyisen päätilan kohta on veden vaivaamaa maata, pohjavesi on "syönyt" maan vanhan talon perustusten alta. Vieressä lähde.

- AT-1 "pääpaikka" jätetään tämän pohjoispuolelle, mutta sitä pitäisi laajentaa pohjoiseen ja länteen tilan 1:77 puolelle. Talon paikka jää luonnoksessa vesisuonen kohdalle, joten sitä pitää siirtää. Tilalle jää kolme APres -paikkaa.

- Maantien eteläpuolen uusille rakennuspaikoille suora liittymä maantieltä.

Tila 1:77

Tila 1:180

- Ei venevalkamaa, eikä sinne johtavaa tietä. Uutta rakennuspaikkaa suurennettava.
- VV-1 alue muutettava MU-1 alueeksi Halutaan suvun rakennuspaikoille yhteinen rantasauna ja uimapaikka "syvään" niemeen. Luo-merkintää laajennetaan puronsuussa. (Mielipiteessä mainittu "pilviviivan (luo) laajentaminen: on kutsuttu viivaa erheellisesti mvu, koska merkintä on ollut huonosti luettavassa paikassa luonnoskartalla.)

Vastine

Tila 1:180 on pääosin alavaa puronvarsialuetta ja sillä on erityisiä ympäristöarvoja ja uhanalaisen lajin esiintymiä, eikä se näiltä osin sovellu rakentamiseen. Tila 43:21 kalliota, ja soveltuu huonosti rakentamiseen hankalan viemäroidävyytensä puolesta, kuten maanomistajakin toteaa.

Vähennetään rakennuspaikkoja kalliopohjaiselta ja lähteiseltä (vetiseltä) maalta, ja muutetaan rakennuspaikkojen sijaintia.

Laajennetaan perusrakennuspaikkaa AT-1 ja muutetaan sen sijainti korkeammalle maastoon (korvaa nykyisen perustuksiltaan hajonneen lähteiselle alueelle rakennetun pääpaikan). Järjestely mahdollistaa maaseutumaisen ekoasumisen ja myös eläinten pidon.

Siirretään puronsuuhun osoitettu venevalkama Ammeniemen loma-asuntoalueen puolelle ja pienennetään sitä. Jätetään "syvän"niemen luoteisosa suvun yhteisen rantasaunan paikaksi. (Osoitetaan rantasauna samaan tapaan kohdemerkintänä kuin Laakajärven yleiskaavassa.)

Tilalla 1:180 on aiemmassa yleiskaavassa ollut alavalla, huonosti rakentamiseen sopivalla alueella kolme ei omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa. Tilalla 1:37 maantien eteläpuolinen rakennettava alue AT-3/4 on ulottunut osittain huomauttajan maalle. Alueelle on toteutettu mitoituksen mukaiset 4 pientaloa. (Ilmeisesti tilan rakennusoikeudet on käytetty kantatilasta lohkotuilla osilla.)

Tilan 1:180 ja tilan 1:37 maantien eteläpuolella säilytetään nyt laaditussa luonnoksessa esitetyt 1+2 AP-rakennuspaikkaa ja laajennetaan niitä jonkin verran, että rakentaminen voidaan tehdä kauemmas naapurista. Näillä rakennuspaikoilla pystytään samalla korvaamaan liian alavalle maalle aiemmassa kaavassa osoitetut lomarakennuspaikat. Koska suunnittelun yhtenä tavoitteena on vähentää/pitää kurissa maantiellä suorien tonttiliittymien määrä, niin rakennuspaikoille ei osoiteta suoraa liittymää, vaan tieyhteys nykyisen liittymän kautta.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Oulun yksikkö

Kristiina Strömmer
arkkitehti

3) Aulikki Tertsunen, tilat 17:137(Lehtoniemen kantatila) ja 17:13

Mielipiteen pääkohdat

Toivotaan venevalkama-alueen pienentämistä. Venevalkama vain kantatilan alueen rakennuspaikkoja varten.

Lisäksi tulee käyttöpaineiden tasaamiseksi esittää venevalkama Vihtaniemen kantatilan (17:126) puolelle Takkalahden keskiosaan, missä uusia rakennuspaikkojakin.

Vastine

Pienennetään venevalkama-aluetta ja muutetaan siihen kuuluva teksti muotoon, 17:38 kantatila ja siitä erotettu kiinteistö.

Vihtaniemen puolella on osoitettu uimaranta-aluetta, jota voinee käyttää myös veneiden pitoon. Lisätään ranta-alueille venevalkamasyölyt ja muutetaan hieman VV-rajauksia vastikään muuttuneista maanomistusoloista johtuen.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

4) Immonen, Kauppinen, Mannerman, tilat 17:35 ja 43:23

Mielipiteen pääkohdat

Ei venevalkamaa. Toimitusinsinööri ollut sitä mieltä että ei voi lisätä kulkurasitteita. Puuttuu merkintä olevasta asuinrakennuksesta.

Vastine

Loma-asunto tarvitsee lisämaata, jotta sitä voi käyttää pysyvästi asumiseen. Nyt maanomistajan kahdella tilalla on pinta-alaa vain 1220 m². Varataan lisämaata naapurin puolelta, jolloin merkintä voidaan mahdollisesti muuttaa RAO-merkinnäksi. Pysyvän asunnon luvan ehtona on lisämaan hankinta.

Korvataan venevalkama-alue nykyisten loma-asunnon ja naapurin loma-asunnon välisellä kaapealla MU-1 kaistalla. Merkinnän selitykseen lisätään, että ovat rasitteet kuten venepaikat säilyvät.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

5) Anna-Liisa Ania (mielipide puhelimitse), tila 17:61**Mielipiteen pääkohdat**

Esittää tilalle kolmatta rakennuspaikkaa. Maanomistajalle on kerrottu naapureiden lisämaan tarpeesta.

Vastine

Tila on suhteellisen iso ja alue sijaitsee alle 4 km etäisyydellä koulusta, mikä puoltaisi yhden rakennuspaikan lisäämisen. Lisäämistä pitäisi kuitenkin tarkastella vielä kantatilamitoituksella. Tilasta on ilmeisesti aikoinaan erotettu koko ranta-alueen tiivis loma-asutus, mutta tämä on tapahtunut ennen kaupungin valitsemää mitoituksen rajavuotta. Tilannetta pitäisi ehkä tarkastella eri rajavuodella, koska esimerkiksi Vihtaniemen aiemman kaavan uudet rakennuspaikat eivät näy mitoituskartalla samaan tapaan kuin huomauttajan maalla.

Tilalla on rantasauna loma-asuntoalueella (kaavaluonnoksessa MU-alueella). Mikäli MU-merkinnästä jätetään pois rantasaunan rakentamismahdollisuus, osoitetaan tämän saunan paikka kohdemerkinnällä (samaan tapaan kuin Laakajärven yleiskaavassa).

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

6) Heikki ja Sirkka-Liisa Aranne), tila 17:79**Mielipiteen pääkohdat**

Eivät hyväksy AP-merkinnän rajausta, eikä MU-merkintää tilansa osalta. Piha on laajempi. Merkinnät tulee korvata M-merkinnällä ja AP-merkinnän laajennuksella.

Tonttia vastapäätä on lisätty paikka neljälle rakennukselle, mikä loukkaa asukkaiden yhdenvertaisuutta.

Vastine

Rakennuspaikka on osoitettu yleensä voimassa olevan yleiskaavan laajuusena. Huomauttajan rakennuspaikkaa on jo luonnosvaiheessa laajennettu voimassaolevaan yleiskaavaan verrattuna. Myös tien toisella puolella olevat rakennuspaikat ovat jo voimassa olevassa yleiskaavassa, tosin loma-asuntojen rakennuspaikkoina.

Laajennetaan rakennuspaikka rantaan, koska sinne on jo rakennettu piharakennuksia. Muutetaan tilan muu osa metsätalousalueeksi M.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer
arkkitehti

7) Jouko ja Helinä Matilainen, tila 17:84

Mielipiteen pääkohdat

Asuntokortteleille johtava tie on teennäinen (kiertotie). Pitää olla suora yhteys Takkarannantietä. Naapurin laitimaista tonttia pitäisi siirtää maanteille päin. Suunnittelun yhteisrannan paikka on matala. Luonnollinen yhteisrannan paikka on Ammenimentien päässä, jota ne joilla ei ole omaa rantaa ovat käyttäneet maanomistajan luvalla jo vuosikymmenten ajan.

Vastine

Suunnittelun yhtenä yleistavoitteena on vähentää olevia tonttiliittymiä maantieltä tai ainakin pitää niiden määrän lisääntyminen kurissa. Tästä syystä naapurille ei esitetä kahden tontin liittymiä maatalousliittymän kautta, vaan käytetään tilusjaossa ilmeisesti tilan 17:141 kulkuyhteydesti jätettyä välmää ko. tilan ja sen naapuritilan uusille rakennuspaikoille.

Naapuriin tulevaa tonttia suurennetaan sen verran, että rakennukset voidaan tehdä hieman etäämmälle huomauttajan rakennuspaikan rajasta.

Vaikka Ammenimentien päässä olevaa rantaa on käytetty maanomistajan luvalla, on kyseessä ranta-asemakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, jota ei voi omistajaa kuulematta osoittaa yleiseksi rannaksi. Jos omistajalta haetaan tähän suostumus, niin vene- ja uimaranta voidaan osoittaa ko. paikalle.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer
arkkitehti

8) Paavo Kankkunen, tila 17:99**Mielipiteen pääkohdat**

Suunnitellun yhteisrannan paikka on mutaranta. Parempi paikka uimarannalle olisi Kajaanin Ammatillisen paikallisjärjestön omistama tontti.

Kaava-alueelle on suunnitteilla aivan liian paljon ympärivuotiseen asumiseen tulevia tontteja. Onko alueesta tarkoitus tehdä sillipurkin tapainen alue?

Vastine

Kajaanin Ammatillisen paikallisjärjestön omistama tontti ranta-asemakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, jota ei voi omistajaa kuulematta osoittaa yleiseksi rannaksi. Jos omistajalta haetaan tähän suostumus, niin vene- ja uimaranta voidaan osoittaa ko. paikalle.

Kaava-alueella jotkin loma-asunnon rakentaneet ovat halunneet ympärivuotista asuinpaikkaa, ja tähän ollaan kaupungin suunnalla myöntymässä, koska ympärivuotisen asumisen vaatimat palvelut ovat vielä tältä etäisyydeltä saavutettavissa. Jos tämä mahdollisuus annetaan yhdelle loma-asunnon omistajalle, niin se pitäisi antaa kaikille, joilla näin lähellä palveluita on loma-asunto.

On totta että pysyvä asuminen vaatii enemmän tilaa. Erityisesti rannan tuntumassa on tungosta, koska osa lomatonteista on todella kapeita. Siksi rajoitteena onkin, että loma-asunnon omistajan tulee vaikkapa lisämaata tai naapuritontin ostamalla hankkia käyttöönsä vähintään 2000 m²:n alue, ennen kuin omakotitalolle voi myöntää luvan. Näin osa on jo tehnytkin. Lisäksi kunkin rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja isommillakin rakennuspaikoilla korkeintaan 250 m², josta päärakennus korkeintaan 200 k-m². Kaikki eivät varmaan ole edes halukkaita muuttamaan kesämökkiään pysyväksi asuinpaikaksi, joten ihan näin tehokkaana tämä alue ei luultavasti toteudu.

Huomautus ei anna aihetta muutoksiin.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer
arkkitehti

9) Jouko ja Helinä Matilainen, tila 17:84**Mielipiteen pääkohdat**

Asuntokortteleille johtava tie on teennäinen (kiertotie). Pitää olla suora yhteys Takkarannantietä. Naapurin laitimmaista tonttia pitäisi siirtää maanteille päin. Suunnittelun yhteisrannan paikka on matala. Luonnollinen yhteisrannan paikka on Ammenimentien päässä, jota ne joilla ei ole omaa rantaa ovat käyttäneet maanomistajan luvalla jo vuosikymmenten ajan.

Vastine

Suunnittelun yhtenä yleistavoitteena on vähentää olevia tonttiliittymiä maantieltä tai ainakin pitää niiden määrän lisääntyminen kurissa. Tästä syystä naapurille ei esitetä kahden tontin liittymiä maatalousliittymän kautta, vaan käytetään tilusjaossa ilmeisesti tilan 17:141 kulkuyhteyden jätettyä välmää ko. tilan ja sen naapuritilan uusille rakennuspaikoille.

Naapuriin tulevaa tonttia suurennetaan sen verran, että rakennukset voidaan tehdä hieman etäämmälle huomauttajan rakennuspaikan rajasta.

Vaikka Ammenimentien päässä olevaa rantaa on käytetty maanomistajan luvalla, on kyseessä ranta-asemakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, jota ei voi omistajaa kuulematta osoittaa yleiseksi rannaksi. Jos omistajalta haetaan tähän suostumus, niin vene- ja uimaranta voidaan osoittaa ko. paikalle.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer
arkkitehti

11) Pekka Ronkainen, tila 17:133**Mielipiteen pääkohdat**

Naapuritilalle osoitettu laajennusvaraus poistettava. Alue halutaan omaan käyttöön, joko uudeksi rakennuspaikaksi tai nykyisen asuinpaikan laajennukseksi.

Vastine

Laajennetaan nykyistä rakennuspaikkaa.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

12) Juha Tertsunen, tila 17:134 ja 17:137**Mielipiteen pääkohdat**

Kiinteistöltä on poistunut rakennusoikeutta. Jos liito-orava-alue on esteenä, niin esitetään rakennusoikeus siirrettäväksi vanhalle pellolle.

Lapsille tulisi saada rakennuspaikat. Venevalkama-alue on liian suuri.

Vihtaniemen päärakennukselle tulee saada rantasauna.

Vastine

Osoitetaan aiemman kaavan rakennuspaikkaa korvaava uusi rakennuspaikka pellolle, ei liito-orava-alueelle.

Pienennetään venevalkamaa.

Laajennetaan vähän nykyistä Vihtaniemen rakennuspaikkaa, jolloin suhteellisen lähelle rantaa saa rantasaunan. Tällä koillis-/pohjoisrannalla, laajan järvenselän puolella on syytä huolehtia riittävästä tuulensuojapuustosta.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

13) Sirkka Pollari, tila 17:134, josta lohkottu tila 17:157**Mielipiteen pääkohdat**

Tilalla tapahtunut uusi lohkominen, jota ei ole otettu huomioon. Ranta kuten muilla niemen ton-teilla, niin että VV-alue siirretään pois rakennuspaikan kohdalta.

Vastine

Otetaan uusi lohkominen huomioon ja siirretään VV-1 -rantaa itäänpäin. MU-1 -ranta osoitetaan kuten naapurirakennuspaikoilla.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

14) Raija Kovalainen, tila 17:149**Mielipiteen pääkohdat**

Halutaan rantasaunan rakennusoikeus.

Vastine

Laajennetaan vähän nykyistä rakennuspaikkaa, jolloin kohtuulliselle etäisyydelle rannasta saa rantasaunan.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Oulun yksikkö

Kristiina Strömmer
arkkitehti

15) Irma Koskinen, tila 43:24 ja 43:28**Mielipiteen pääkohdat**

Vastustaa tilan lähelle osoitettua LV-aluetta ja esittää sen poistoa.

Vastine

Poistetaan LV-alue ja osoitetaan se MU-1 –alueena. Merkinnän selityksen lisätään, että oleva rasitteet (veneenpito-oikeudet) säilyvät. Niitä ei voi poistaa kaavalla.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Oulun yksikkö

Kristiina Strömmer
arkkitehti

16) Annikki Juppi, tilat 43:53 ja 43:75**Mielipiteen pääkohdat**

Halutaan vielä yksi lisärakennuspaikka.

Vastine

Huomauttajan maalla on jo useita rakennuspaikkoja.

Kantatilaa tulisi vielä tarkastella kokonaisuutena ja ottaa huomioon kantatilan maalla oleva venevalkama, mutta näyttäisi siltä että tila on mitoitusperiaatteet huomioon ottaen saanut oman osuutensa.

Ei anna aiheutta muutokseen.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

16) Ari ja Katja Hentunen tila 43:68**Mielipiteen pääkohdat**

Halutaan venevalkama pois huomauttajien omistamalta maalta, vaikka se tarkoittaisi lisärakennuspaikkojen poistamista.

Vastine

Pienennetään venevalkama huomauttajien maan osalta puolta pienemmäksi. Huomauttajan maalle osoitettuja rakennuspaikkoja ei ole pakko myydä, jos ei haluta antaa niille rantaan-pääsymahdollisuutta.

(Tästä voisi vielä keskustella paikallisesti.)

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

18) Kaisa ja Tapio Väisänen, tila 43:72**Mielipiteen pääkohdat**

Eivät halua ohjeellista ulkoilureittiä maalleen.

Vastine

Huomauttajan maalle on kaivettu talon ja maantien väliselle alueelle viemäriinj , jota luonnoksessa käytettiin ulkoilureittinä. Muutetaan ulkoilureitti tällä välillä laduksi.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

19) Joel Juppi, tilat 43:78 ja 43:80**Mielipiteen pääkohdat**

Suunnitelmaan kokonaisuutena ei ole huomauttamista. Esitetään, että APres-merkinnällä esitetty paikka muutetaan AP-merkinnäksi, koska se on lähellä viemäriä. Toivotaan lisäksi molemmille tiloille yksi APres-paikka lisää. Tilat ovat suuria ja niillä on venevalkama-alue ja kevyen liikenteen väyliä. .

Vastine

APres-merkinnät perustuvat vesihuolto-osuuskunnan käsitykseen siitä että vain maantien varren rakennuspaikat saadaan ilman louhintatöitä liitettyä viemäriin. Vaikka tilat ovat suuria, niin ne ulottuvat kauas maantiestä kalliopohjaiselle alueelle, eivätkä näin ole rakentamisen kannalta otollisia. Tiloille on jo annettu useita uusia rakennuspaikkoja. Kantatila tulisi vielä tarkastella kokonaisuutena ja ottaa huomioon kantatilan maalla oleva venevalkama, mutta näyttäisi siltä että tila on mitoitusperiaatteet huomioon ottaen saanut oman osuutensa.

Yhden AP-alueessa kiinni olevan AP-res –merkinnän voi muuttaa ensivaiheessa käyttöön otettavaksi AP-merkinnäksi, vain jos osuuskunta ei totea sillä olevan lisääntyneitä viemäröintikutannuksia osuuskunnalle.

Huomautus ei anna tässä vaiheessa aihetta muutokseen.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

20) Jaakko Halttu, tila 43:82**Mielipiteen pääkohdat**

haluaa, että hänen tilalleen osoitetaan venevalkama-alue. Nykyinen yhteiskäyttöön tarkoitettu uimaranta-alue on muutettu metsätalousalueeksi, eli se on poistunut.

Vastine

Kaava ei vaikuta rantaa-alueen rasitteisiin, ne eivät poistu yleiskaavalla. Venevalkama-alueeseen on luonnoksessa merkitty niiden tilojen numerot joiden mailla se on. Ehdotusvaiheessa lisätään LV-alue tekstiin "kantatila XX:X ja siitä erotettu kiinteistö" ja liitetään huomauttajan tilan numero luettelon perään. Lisäksi entinen uimapaikka merkitään MU-1 alueeksi, jonka selitetekstiosan loppuun liitetään lause "Olevat rasitteet, kuten venepaikat säilyvät."

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

21) Annikki ja Reijo Määttä, tila 89:2**Mielipiteen pääkohdat**

Kyselyn mielipidettä ei ole otettu huomioon. Uudet rakennuspaikat saavat olla. Ruskea AT-1 on oleva asuinrakennus. MT-1 alue on istutettu kuuselle ja muutettava AP:ksi, mvu on tarpeeton.

Vastine

Lisätään yksi uusi AT-1 rakennuspaikka MT-alueelle. Alue on jo suhteellisen kaukana tiestä, ja se on otettu mukaan yleiskaavaan, jotta saataisiin vaihtoehtoinen väljä maaseutumainen alue, jolla on mahdollista esimerkiksi kotieläinten pito. Rakentamista ei muutenkaan ole syytä viedä lähemmäs tieliikenteen melualueita. Merkinnällä mvu on annettu lisää mahdollisuuksia tilalle, sitä ei ole pakko toteuttaa, sille voi rakentaa esimerkiksi tallin tai muita eläinurheiluun liittyviä rakennuksia.

Oulussa 17.4.2009

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Oulun yksikkö
Kristiina Strömmer
arkkitehti

.

.

Kajaani

AMMENIEMI - VIHTANIEMI OYK

EHDOTUSVAIHEEN VASTINEET

6.10.2010

Ehdotusvaiheen kuulemisessa saatiin yhteensä 6 lausuntoa ja 11 muistutusta.

Luonnos- ja ehdotusvaiheen yleistä linjanvetoa viranomaisten aiemmin esittämiin kannanottoihin

Rantasaunaongelma: Yleensä pyritään siihen, että laajennetaan rakennuspaikkoja sen verran että saadaan erillinen rantasauna kohtuullisen matkan päähän rannasta. Maisemallisista ja pienilmastollisista syistä päärakennus on suotavaa sijoittaa edemmäs rannasta. Rantasaunan kanssa siitä muodostuu hyvin väljä pihapiiri. Kuitenkaan riskiä, että rantasaunat lohkottaisiin omiksi rakennuspaikoiksi, ei esitetyillä kaavamerkinnöillä ole.

Mitoituslaskelmat: Kaavakarttaan liittyvät Kajaanin kaupungin laatimat mitoituslaskelmat, joita täydennetään ehdotusvaiheessa saadun palautteen pohjalta. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2030. Mitoitusajankohtana käytetään ajankohtaa ennen v.1969 niin kuin muissakin Kajaanin rannoille laadituissa osayleiskaavoissa. Myös rantaviivan muuntamisen periaate on sama.

Ammeniemessä on 13 kpl vanhoja alkujaan hyvin pieniä lomarakennuspaikkoja, joiden mitoitus on poikkeava (24,81 rp/muunnettu ranta-km), ja jossa on jo mukana tehtyjä lisämaajärjestelyjä. Ilman tätä aluetta mitoitus on 12,06 rp/ km. Ammeniemi mukaan lukien rakennuspaikkoja on 13,57 rp/ km. Myös alueelle tehtyjen ranta-asemakaavojen – haja-alueita 4-5 rp/km - tiiviimpi mitoitus vaikuttaa kokonaisuuteen. Rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen lukumäärä ei kasva edelliseen yleiskaavaan ja rantakaavoihin verrattuna, mutta käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeus kasvaa rakentamisen edellytysten täytyessä.

Mitoitusperiaatteena on, että 3-4 km etäisyydellä koululta maantien ympäristössä mitoitus on isompi kuin 4-5 km etäisyydellä koululta. Kaikilla alueilla mitoituksen tulee olla sen verran väljä, että aluetta voidaan tarvittaessa tiivistää asemakaavalla tulevana vuosikymmeninä, yleiskaavan ohjevuoden jälkeen.

Yli 5 km etäisyydelle koululta ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja muuten kuin olevien omakotitalojen lähelle viemäriin varteen tilalle, jolla on tällä alueella ranta-asemakaavan mukaisia toteuttamattomia loma-asunnon rakennuspaikkoja.

Maisema ja rantametsät: Pyritään siihen, että rannoilla säilyy suojapuusto, erityisesti koillistuu-
lia vastaan. Varsinainen rakennuspaikka (AP-alue) osoitetaan tilalla yleensä irti rannasta. Mai-
semallisesti tärkeimpiin niemenkärkiin jätetään rakentamatonta aluetta, jota tulee hoitaa (vesoa,
harventaa, ottaa polttopuuta jne.) niin kuin lähimetsää.

Yleiskaavamääräyksissä on annettu joitakin rakennusjärjestystä täydentäviä määräyksiä mm.
alimmasta rakentamiskorkeudesta, viemäröinnistä, metsien käsittelystä ja rakennusten väri-
tyksestä. Erillisiä rakennustapaohjeita ei laadita.

Oulussa 6.10.2010

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Oulun yksikkö

Kristiina Strömmer
arkkitehti

Lausunnot, sekä niistä annettavat vastineet

1) Kainuun ELY-keskus 24.5.2010:

Lausunnon pääkohdat

ELY-keskuksen mukaan osayleiskaavaehdotus ei sovellu käytettäväksi rakennusluvan myöntämisperusteena ranta-alueen ulkopuolella, koska aluetta ei voida pitää MRL 44.2 §:n tarkoittamana kyläalueena, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Kyseessä on suoraan kaupunkirakenteeseen ja sen tarjoamiin palveluihin liittyvä lievealue. Rakentamispaine ja rakentamisen määrä voisivat olla jo nykyisellään peruste alueen ainakin osittaiseen asemakaavoittamiseen. Kaavaselostuksessa myös mainitaan alueen myöhempi tiivistäminen asemakaavoituksella. Koska kaavaehdotus on näiltä osin lainvastainen, tulee ehdotusta muuttaa hyväksyttävään muotoon.

Ranta-alueiden rakennuspaikkoja koskeva ratkaisu on riittämättömästi perusteltu. Rakennuspaikan perusteeksi on selvitettävä rannan pituus ja rakennusoikeuteen oikeuttavan ns. muunnetun rannan pituus. Rannalle osoitettavan rakentamisen mitoituksella tarkoitetaan rakennuspaikkojen lukumäärää muunnettua rantakilometriä kohti. Muunnetun rantaviivan pituus ja sen mukaan kantatiloittain laskettu rantarakennusoikeuden määrä puuttuu.

Kaavaan osoitettavan rakennuspaikan perusteena voi olla myös se, että kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka (vanhat rantakaavat). Sillä voidaan perustella poikkeaminen vallitsevien oikeuskäytäntöjen mukaisesta rantamitoituksesta.

Kaavasta tulee käydä ilmi se, miltä osin osayleiskaava tulee olemaan MRL 72 §:n mukaisesti rantarakentamista ohjaava yleiskaava. Sillä alueella ei ole myöskään tarpeen noudattaa 10 vuoden voimassaolomääräaikaa.

Rantamitoitusta ja kantatilataulukkoa koskevia huomautuksia

- Kantatilataulukosta tulee käydä ilmi myös kiinteistön todellinen rantaviivan pituus.
- Aineistosta ei käy ilmi, minkä periaatteen mukaan rantaviivan muuntaminen on tehty.
- Em. puutteet on korjattava, jotta rannan rakennuspaikkojen olemassaolon perusteet olisivat niiltä osin tuotu riittävästi julki.

Rantamitoitusta ja kantatilataulukkoa tulee täydentää niin että siitä käy ilmi todellisen rantaviivan pituus ja muuntamisperiaate ja kuinka monta rakennuspaikkaa rantamitoitus mahdollistaa kiinteistölle. Vallitsevien oikeuskäytäntöjen ohittavat uudet rantarakennuspaikat on poistettava kaavaratkaisusta.

Lausunnossa on lisäksi kantatilataulukkoa ja sen yksittäisiä kiinteistöjä koskevia huomautuksia koskeva luettelo, jossa käydään läpi mm. puuttuvia tietoja ja virheitä.

Muille kuin R- ja A- alueille osoitettu rakentaminen rannalla

MU-1 –merkinnän kaavamääräyksestä on poistettava rakentamisen mahdollisuus. Myös erilliset rantasaunat muodostavat rantamitoitukseen luettavan erillisen rantarakennuspaikan.

VV-1 ja LV –merkinnän kaavamääräyksestä on poistettava rakennusoikeutta muodostavan rakentamisen mahdollisuus.

RA-alueen rakennusoikeus on määrättävä kaavamääräyksellä. Viittaus rakennusjärjestykseen on poistettava.

MU ja MU-1 –alueilla metsänkäsitteilyltä tulisi edellyttää maisematyölupaa. Luontoselvitys kaavaselostuksen liitteeksi.

Rakennustapaohjeistus suotava ja oltava nähtävillä ennen kaavan hyväksymistä. Kasvillisuuden käsittelystä määräyksiä rannan rakennuspaikoilla ja liikenneväylien varrella. Rannalle rakentamisen ohjeet ja etäisyydet kaavamääräyksiin – ei viittauksia rakennusjärjestykseen.

Selostuksesta

- Poistettava lakiin perustumaton väite osayleiskaavan ja asemakaavan mitoitusperusteista. (s. 21)
- Alueen asukasluku puuttuu. (s. 12)
- VE0:ssa todettava, että rantakaavat jäävät voimaan. (s. 25)
- Käyttötarkoitus muutos edellyttää poikkeamislupaa – ei suunnittelutarveratkaisua
- Väite ei uusien omarantaisten väärä (s. 31)
- Viranomaisneuvottelu 15.10.2008 puuttuu samoin muistiot ja lausunnot (s. 39)
- /-res määräyksen vaiheistus määrättävä täsmällisemmin

Viranomaisneuvottelu (MRA 18 §) saadusta palautteesta ja jatkotoimista

Vastine

Suunnittelualue ei liity suoraan kaupunkirakenteeseen, eikä asemakaavan laajeneminen lähialueille ole näköpiirissä pitkälle tulevaisuuteen. Alue on Suomen Ympäristökeskuksen laatimassa yhdyskuntarakennetta kuvaavassa kartassa (SYKE/YKR) osoitettu Ammeniemien ja Vihtaniemen käsittäväksi kaksiosaiseksi kyläksi – samaan tapaan kuin Takkarantakin on kylä. Yhdyskuntarakennekartassa kyläalueen ja taajama-alueen välillä on maaseutuasutuksen aluetta ja harvaa pientaloasutusta. Palvelut toki haetaan Kajaanin keskustasta, kuten varmaan muuallakin, alle puolen tunnin ajomatkan päässä Kajaanista tapahtuu. Rakentamispainetta alueella ei voi pitää voimakkaana. Vuodesta 2000 alkaen alueella on käsitelty 14 poikkeamishakemusta koskien 10 eri rakennuspaikkaa. Määrä ei ole suuri ottaen huomioon, että alueella on yleinen tie, vesi- ja viemärijohdot ja alueen sijainti.

Kaavaehdotusta ei yllämainituin perustein voi pitää lainvastaisena. Kajaanin kaupungilla ja Kainuun ELY-keskuksella on tältä osin lain tulkinnasta erimielisyyksiä.

Kaavaselostuksessa mainitaan tavoitteena seuraavaa: "Tavoitteena on myös jättää vielä riittävä väljyys mahdolliselle vuosikymmenten päästä tapahtuvalle tarkemmalle suunnittelulle ja tiivistämiselle. Tämä tiivistäminen tapahtunee aikanaan asemakaavan tai oikeusvaikutteisen tarkemmassa mittakaavassa laadittavan yleiskaavan avulla." Tällä siis varaudutaan vuosikymmenten päähän, seuraavan yleiskaavan laatimisen jälkeiseen aikaan ja mahdollisesti tilanteeseen, jossa Kajaanin asukasmäärä on kasvanut merkittävästi. Tässä yleiskaavassa ei osoiteta asemakaavoitettavia alueita. Kaupungin tavoitteena on säilyttää kylä edelleen kylämäisen väljänä.

Kaavaehdotusta ei tämän väljyystavoitteen johdosta voitane pitää lainvastaisena. Lausunto ei tältä osin aiheuta muutoksia.

Kaavan nimiöosaan lisätään kaavan ohjevuosi 2030 ja tarkennetaan, että tämä osayleiskaava ohjaa MRL 72§:n mukaisesti rantarakentamista Takkarannantien ja rannan välisellä ranta-alueella ja MRL 44 §:n mukaisesti muulla kyläalueella.

Reservialueiden rakentamista ei ole haluttu vaiheistaa muuten kuin toteamalla merkinnässä, että alue otetaan käyttöön vasta sitten kun ensivaiheen viemäröidyt rakennuspaikat on pääosin rakennettu. Rakennusjärjestyksen nykyiset määräykset kirjoitetaan tarvittaessa auki kaavamerkintöihin ja määräyksiin tai viittaus poistetaan. Ohjeet ja täsmennykset voidaan vaihtoehtoisesti soveltuvien osien lisätä kaavaselostukseen. Kylän asukasluku, 73, täydennetään selostukseen. Nämä eivät ole merkittäviä muutoksia vaan selvennyksiä, joiden johdosta kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaselostuksessa on lausuttu, että osayleiskaavalla voidaan suunnitella vain huomattavasti maltillisempaa ja väljempää maankäyttöä kuin asemakaavalla. Tämä lause ei perustu - eikä sen ole tarkoituskaan perustua - lakiin vaan se perustuu käytännön kokemukseen: tiivis rakentaminen vaatii tarkempaa suunnittelua ja ympäristön sekä naapureiden huomioon ottamista kuin maaseutumainen kyläasutus. Myös yleiskaavan esitysmittakaava ja pohjakartta-aineisto rajoittavat suunnittelun yksityiskohtaisuutta ja vaikuttavat tätäkin kautta käytännössä rakentamisen tiiveyteen. Lausetta voidaan selvittää selostuksessa.

Selvityskartat ovat olemassa isommassa mittakaavassa. Selostukseen on vain otettu pienennökset havainnollistamaan, mitä selvitystöitä on tehty. Erillisselvityksistä tehdään luettelo sisällysluettelon yhteyteen. Lausunto ei muilta osin aiheuta muita muutoksia.

Kasvillisuuden käsittelystä rannan rakennuspaikoilla ja liikenneväylien varrella sekä rakennusten sijoittumisesta mm suhteessa rantaviivaan annetaan riittävästi ohjeita kaavamääräyksissä ja rakennusjärjestyksessä ottaen huomioon alueen ajallisesti kerrostuneen rakennuskannan, kyläkuvallisen vaihtelun ja väljyyden, joten rakennustapaohjeita ei laadita. Lisäksi rakennusten ohjeelliset likimääräiset paikat on esitetty symboleilla. Lausunto ei tältä osin aiheuta muutoksia. Mahdollista melusuojaustarvetta koskevat ohjeet lisätään suoraan kaavamääräyksiin.

MU -alueilla maisematyö lupa on edellytetty niillä alueen osilla, joihin merkittävät arvot kohdistuvat: maisemallisesti arvokkailla alueilla (ma), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla sekä lähteen ympäristössä. MY- alueilla maisematyö lupa on jo edellytetty. Lausunto ei tältä osin aiheuta muutoksia. Merkinnästä voidaan kuitenkin poistaa viittaus MRL 128 pykälään, koska pykälä 43 sisältää tarvittavan informaation ja viittauksen 128 pykälään.

MU-1 -merkinnässä oleva rantasaunan rakentamismahdollisuus korvataan laajentamalla rakentamiseen tarkoitettuja alueita rantaan päin. Tämä ei aiheuta mitoitusteknisiä ongelmia. Samalla MU-1 merkintä muutetaan pelkäksi MU –merkinnäksi. RA-rakennuspaikan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus kirjoitetaan kaavamerkintöihin.

LV ja VV-1 alueilla on kaavamerkinnöissä sallittu vain yhteiskäyttöön tulevien rakennusten (sauna-grillikatos) rakentaminen. Tällä ei siis muodosteta rakennuspaikka vaan annetaan alueelle käyttötarkoitukseen sopiva rakentamismahdollisuus samaan tapaan kuin VU-alueille on mahdollista toteuttaa rakennuksia urheilukäyttöön. Lausunto ei tältä osin aiheuta muutoksia.

Kaavaselostukseen liittyvät Kajaanin kaupungin laatimat mitoituslaskelmat, joita täydennetään ehdotusvaiheessa saadun palautteen pohjalta. Jos tarkistettu mitoitus aiheuttaa selkeitä muutostarpeita, niin kyseiset muutokset voidaan kaavakartalle tehdä ja tiedottaa erikseen kyseiselle maanomistajalle. Jos rakennuspaikkoja lisätään, tulee tiedottaa myös naapurille, jolloin kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaproessin osalta selostuksessa viitataan liitteenä olevaan OA -suunnitelmaan. Selostusta täydennetään mainitsemalla 15.10.2008 käyty viranomaisneuvottelu ja että 0-vaihtoehdossa rantakaavat jäisivät voimaan. Vastineet luonnosvaiheen mielipiteisiin ovat kaavaselostuksen liitteenä, mutta luonnoksesta ei annettu lausuntoja. Muistiot ja lausunnot on käsitelty erikseen ja niistä tehdään erillinen liite, mistä lisätään maininta erillisiä liitteitä koskevaan luetteloon. Puutteet korjataan lopullisiin asiakirjoihin.

Muilta osin lausunto ei anna aiheutta muutoksiin.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer
arkkitehti

2) ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaa, liikenne ja infra -vastuualue

Lausunnon pääkohdat

ELY-keskus Pohjois-Pohjanmaa toteaa lausunnossaan 28.4.2010 seuraavaa:

Takkarannantien liikennemäärä on noin 590 ajoneuvoa/vrk valtatie 5 ja Kuurnantien välillä ja 140 ajoneuvoa/vrk Särämäjoen kohdalla. Yleiskaavaehdotuksessa esitetty rakentamiskaavojen määrä käytännössä tarkoittaa ajoneuvoliikenteen osalta vähintäänkin liikennemäärien kaksinkertaistumista. Tämä edellyttää Takkarannantien varteen kevyenliikenteen väylää, jonka toteuttamiseen Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksella ei ole mahdollisuutta. Rakennuspaikkojen määrän pienentämistä tulisi harkita.

Melualueen leveys kasvaa ja melusuojaus jää rakennushankkeiden toteuttajien vastuulle.

Takkarannantien merkintä tulee muuttaa yhdystie/kokoojakaduksi.

Vastine

Liikennemäärä on suunnittelualueella noin 140 ajoneuvoa/vrk Särämäjoen kohdalla ja suunnittelualueen ulkopuolella noin 590 ajoneuvoa/vrk valtatie 5 ja Kuurnantien välillä. Etäisyys suunnittelualueen länsipäästä valtatie 5:n länsipuolelle Kätönlahden koululle olevia teitä, katuja ja niiden varren kevytliikenneväyliä pitkin on samanpituisen, hieman vajaat 3 km. Koululaisten oma- toiminen kulkeminen tulee turvallisuuksista ohjata Kuurnantien alikulun kautta, ei Takkarannantien kautta.

Kun kaavaehdotuksen reservirakennuspaikatkin on toteutettu, Takkarannantien liikennemäärä vähintäänkin kaksinkertaistuu, kuten lausunnossa todetaan. Liikennemäärä olisi silloin kylän kohdalla yli 280 ajon/vrk. Jos koko tämä liikennemäärä kulkisi välillä klo 7-21, tämä tarkoittaisi keskimäärin $\geq$ 20 ajoneuvoa tunnissa (nykytilanne samalla laskutavalla 10 ajon/h). On vaikea sanoa missä vaiheessa kevyen liikenteen tilanne muuttuu erityisen hankalaksi koululaisten kannalta, jos kehitystä ei analysoida esimerkiksi Koululiitu-menetelmällä. Koska liikennemäärät kuitenkin ovat suhteellisen pieniä, ei rakennuspaikkojen määrää tästä syystä vähennetä lausunnon johdosta.

Yleiskaavaehdotuksessa on haluttu varata kevyen liikenteen yhteys tien varteen, vaikka ELY-keskusten kevytliikenneyhteyksien rahoitusmahdollisuudet ovat rajalliset. Kaavaselostuksessa olisi ehkä hyvä informatiivisessakin mielessä kertoa asiasta ja esittää toteuttamista varten yhteistyön kehittämistä asukkaiden, kaupungin ja ELY-keskuksen välille. Kevyen liikenteen yhteydellä voisi olla laajempaakin merkitystä mm. liikunnan, virkistytymisen sekä Takkarannan ja Kuluntalahden asukkaiden kannalta.

Ammeniemen ja Vihtaniemen muodostaman kylän keskeisillä alueilla on varattu maantien pohjoispuolelle rinnakkainen pääsytie APres –rakennuspaikoille, Tätä vähäliikenteisempää tonttietä voidaan toteuttamisen loppuvaiheessa käyttää kevyen liikenteen yhteytenä, mikä parantaa kevyen liikenteen olosuhteita. Samoin voidaan tien eteläpuolelle kaivetun viemäriinjan viereen osoitettua, tonttiet yhdistävää ulkoiluyhteyttä käyttää kevytliikenneyhteytenä lumettomaan aikaan.

Kaavan toteuttamisaste ja -ajankohta vaikuttavat myös liikennemääriin. Kaikki yleiskaavaehdotuksessa varatut rakennuspaikat ja reservirakennuspaikat tuskin toteutuvat tai toteutuvat hyvin pitkän ajan kuluessa. Maanomistajat ovat tältäkin alueelta toivoneet rakennuspaikkoja mm. lapsilleen, jos heillä joskus sattuisi olemaan rakentamistarpeita. Näitä rakennuspaikkoja ei ihan ensitilassa myydä ulkopuolisille ja niiden toteutuminen riippuu mm. siitä mihin päin Suomea lapset asettuvat töihin, juurtuvatko he omine lapsineen uusille paikkakunnille, ja haluavatko he eläkkeellä palata takaisin Kainuuseen.

Nykyliikennemäärillä teoreettisen laskelmaan perustuvat melualueen leveydet Ammeniemen kohdalla sijaitsevalta Kalliokoskentieltä länteen ovat 55 dB raja 45 m ja 45 dB 60 m tien keskilinjasta. Kalliokoskentieltä itään 55 dB raja on vain 16 m, ja 45 dB 50 m tien keskilinjasta. Erityisesti tien eteläpuolella on mahdollisuus järjestää melulta hyvin suojaan jäävä piha. Melualueen leveys kasvaa ja melusuojaus jää rakennushankkeiden toteuttajien vastuulle. Tämä tieto lisätään kaavamerkintöihin informatiivisessa mielessä.

Takkarannantien merkintä muutetaan yhdystie/kokoojakaduksi.

Esitetyt vähäiset informatiiviset tarkennukset eivät aiheuta tarvetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

3) Kainuun maakunta -kuntayhtymä

Lausunnon pääkohdat

Kainuun maakunta -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan 21.5.2010 seuraavaa:

Osayleiskaavan selostukseen esitetään maakuntakaavamääräyksiä koskevia täydennyksiä ja täsmennyksiä selostuksen kohtiin, joissa on esitelty tärkeimmät maakuntakaavan asettamat intressit ja tavoitteet. Maakuntakaavassa on lisäksi annettu rantojen käyttöä, liikenneturvallisuutta ja liito-oravien esiintymispaikkoja koskevia määräyksiä, jotka toivotaan esitettävän tavoitteina karttamerkintöjen lisäksi. Maakuntakaavassa ei osoiteta taajamien lievealueita.

Vaikutusten arviointi on selkeä ja havainnollinen.

Vaiheittain toteuttaminen on mm. kuntateknisten verkostojen ja liikenneyhteyksien toteuttamiskustannusten vuoksi tarkoituksenmukaista.

Vastine

Täydennetään maakuntakaavassa esitettyjä intressejä ja määräyksiä lausunnon pohjalta pääkohdat referoiden kaavaselostuksen tavoiteosaan sekä vertailuun, ja poistetaan maininta lievealueesta. Lievealue -käsitettä on selostuksessa käytetty arkikielisenä kuvauksena alueen sijainnille suhteessa keskustaaajamaan. Muutokset ovat informatiivisia, eivätkä aiheuta tarvetta asettaa kaavaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

4) Kainuun Museo

Lausunnon pääkohdat

Kainuun Museo toteaa lausunnossaan 24.5.2010 seuraavaa:

Vihtaniemen vanhinta rakennuskantaa edustava kulttuurihistoriallisesti merkittävän pihapiirin kaavamerkintä ja -selostus ovat riittäviä. Pihapiirin lähialueen maisemakohteet on merkitty siten, että alueen avoisuus säilyy. Kainuun Museolla ei ole huomautettavaa.

Vastine

Kainuun Museolla ei ole huomautettavaa. Ei aiheuta muutoksia.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

5) Kajaanin kaupunki, sivistyslautakunta

Lausunnon pääkohdat

Sivistyslautakunta kertoo lausunnossaan 17.5.2010 yksityiskohtaisesti kouluverkkouudistuksesta ja koulujen lopettamisesta, jonka johdosta tulevaisuudessa jäljelle jäävät koulut ovat erittäin tehokkaassa käytössä. Päivähoitotarpeen kasvun jatkuessa trendien mukaisesti, tulee kaupungissa harkita lisätilojen rakentamista ja/tai käyttöönottoa. Ammeniemä-Vihtaniemi -yleiskaavan muutoksessa tulee huomioida kaupungin tasainen tonttitarjonta.

Vastine

Yleiskaavaehdotuksessa on lähdetty siitä, että alue toteutuu mm. yksityisen maanomistuksen vuoksi pitkän ajan kuluessa rakennuspaikka kerrallaan. Alueille, jotka eivät ole nykyisen viemäriverkoston piirissä tai siihen välittömästi helposti liitettävissä, on osoitettu vain reservirakennuspaikkoja.

Kaavan toteuttamisaste ja -ajankohta vaikuttavat myös palvelutarpeeseen. Kaikki yleiskaavaehdotuksen rakennuspaikat ja reservirakennuspaikat tuskin toteutuvat tai toteutuvat hyvin pitkän ajan kuluessa. Vaikutuksen kaupungin tasaiseen tonttitarjontaan voi katsoa olevan suhteellisen vähäinen, tavoite onkin monipuolisuuden lisäämisessä. Maanomistajat ovat toivoneet rakennuspaikkoja mm. lapsilleen, jos heillä joskus sattuisi olemaan rakentamistarpeita. Näitä rakennuspaikkoja ei ihan ensitilassa myydä ulkopuolisille ja niiden toteutuminen riippuu mm. siitä mihin päin Suomea lapset asettuvat töihin, juurtuvatko he omine lapsineen uusille paikkakunnille, ja haluavatko he esim. eläkkeellä palata takaisin Kainuuseen.

Kaavaehdotuskarttaan voidaan informatiivisessa mielessä lisätä ns. ohjeluusi – oletus siitä missä vaiheessa kaava toteutetaan tai sen ajanmukaisuus ja muutostarpeet tulisi arvioida.

Muutos on informatiivinen, eikä aiheuta tarvetta asettaa kaavaa uudelleen ehdotuksena nähtävälle.

Oulussa 9.9.2010

KAJAAIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

6) Kajaanin kaupunki, Ympäristötekniinen lautakunta

Lausunnon pääkohdat

Ympäristötekkinen lautakunta toteaa lausunnossaan 19.5.2010 kaavoituksen tavoitteiden ja mitoitusperusteiden olevan tarkoituksenmukaiset. Uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen on määräytynyt luonto- ja maisemaselvitysten perusteella. Koska rannan MU-1 alueille on sallittu vähäinen rakentaminen, kaavassa vapaan rannan osuus määräytyy MY-alueille, joita on varsin vähän. Rakennusoikeus tulee määrätä tilan riittävän rantaviivan perusteella tai sitten mitoittaa ja merkitä kaavakarttaan tilakohtainen rakennusoikeus. Rantarakentamisen sijoittuminen lähinnä rantaviivaan nähden tulee myös määrittää.

RAO-alueilla tulee tarkistaa rakennusoikeuden määrää ja rakennusten vähimmäisetasyyttä rantaan. Kaavoittamattoman tilan perusrakennusoikeus (10%) on vähäinen ja johtanee turhien poikkeuslupien käsittelyyn. Kokonaisrakennusoikeuden tulisi olla 350 m² josta päärakennus enintään 250 m². Muodostettavan rakennuspaikan minimivaatimus 2000 m² asuntokäyttöön on perusteltu. Alueella on vain yksi RA-rakennuspaikka ja yksi sk-rakennuspaikka. Näiden rakennusoikeus olisi tarkoituksenmukaista määrittää suoraan kaavakarttaan. AT-1 alueen eläinurheiluun tai kotieläinten hoitoon liittyvän rakennuspaikan määrittelyssä olisi tarkennettava, että viereiset maa- ja metsätalousalueet tarkoittavat rakennuspaikkaan rajoittuvia viereisiä alueita.

Maanomistustaulukossa tulee korjata rakennuspaikkojen tunnuksat vastaamaan kaavakartan merkintöjä ja luo-alueen rajaas vastaamaan luontoselvityksen kartoitusta.

Vastine

Rakentamisesta vapaata rantaa on MY ja M-alueilla, sekä MU-alueella.

Lausunnon mukaan MU-1 alueen rakennusoikeus tulee määrätä tilan riittävän rantaviivan perusteella tai sitten mitoittaa ja merkitä kaavakarttaan tilakohtainen rakennusoikeus. Rantarakentamisen sijoittuminen lähinnä rantaviivaan nähden tulee myös määrittää.

MU-1 merkinnällä on pyritty vastaamaan rantasaunan rakentamistoiveisiin ja varaamaan tiloilta kauempaa rannasta myytävälle tonteille ja niiden asukkaille monipuolinen rannan käyttömahdollisuus grillikatoksineen ja mahdollisesti jopa pienine rantasaunoineen. Tämä jäänee vain haaveeksi, koska ilmeisesti tällainen rantasauna käsitettäisiin jatkossa omaksi muusta tilasta lohkotavissa olevaksi rakennuspaikaksi. Ratkaisuna voisi olla, että niiltä osin kun rantasaunan rakentamistoive on vain tällä kohtaa olevan yksittäisen maanomistajan toive, levitetään ko. rakennuspaikkaa joltakin sivulta n. 20 m päähän rantaviivasta.

MU-1 merkintä muutetaan pelkäksi MU -merkinnäksi. (Vaihtoehtoisesti: Niillä kohdilla missä tilalle on osoitettu useita kuivanmaan rakennuspaikkoja, osoitettaisiin MU-1 merkinnässä kyseisen kantatilan rakennuspaikkojen yhteiselle rantasaunalle kerrosalaa yhteensä enintään 20 m²+1 m²/ rakennuspaikka.)

Kaavaselostukseen liittyvät Kajaanin kaupungin laatimat mitoituslaskelmat, joita täydennetään ehdotusvaiheessa ELY-keskukselta saadun palautteen johdosta. Jos tarkistettu mitoitus aiheuttaa selkeitä muutostarpeita, niin kyseiset muutokset voidaan kaavakartalle tehdä ja tiedottaa erikseen kyseiselle maanomistajalle. Jos rakennuspaikkoja lisätään, tulee tiedottaa myös naapurille, jolloin kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Tässä yhteydessä voidaan tarkistaa MU-1 -alueen mitoitusperusteet. Riippuen ratkaisutavasta, yllä esitetyt muutokset saattavat aiheuttaa tarpeen asettaa yleiskaavaehdotus uudelleen nähtäville.

AT-1 merkinnän rakennuspaikan laajuudessa huomioon otettavan lisämaan ajatuksena on tarjota riittävästi tilaa eläinten tarhaukseen, joten lisämaan liittyminen suoraan rakennuspaikkaan ei ole aivan välttämätöntä, vaikkakin ehdottomasti kätevintä. Määräys voidaan täydentää esitetyllä tavalla. Muutos ei aiheuta tarvetta asettaa yleiskaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

RAO -rakennuspaikkojen leveys rantaviivan kohdalta on pääsääntöisesti vain noin 25 m. Tarvitavat lisämaat pientalon rakennuspaikaksi muutettaessa on osoitettu nykyisen rakennuspaikan takaa ja lisämaa saattaa olla yhtä kapea kaistale. Tällöin rakennuspaikka olisi muodoltaan noin 25x80 m, jossa kapea pää on rantaviivaa. Rantarakentamisen tiiviyttä ajatellen ei tällä alueella ja tämänkaltaisilla rakennuspaikoilla ole mahdollista sallia näin suuria rakennusoikeuksia ilman, että ranta muuttuu tiheimmäksi kuin kaupungin keskustan tiiviit omakotikorttelit. Ei ole tarkoitus, että näistä rakennuspaikoista muodostuisi täysin samanarvoisia rakennusoikeuden suhteen alueen muiden AP-rakennuspaikkojen kanssa. Alueen muuttaminen pientaloalueeksi ympärivuotiseen käyttöön on mahdollista vähäisin rajoituksin. Näillä rajoituksilla pyritään pitämään huolta siitä, että alue ei muodostaisi liian tiiviisti rakennettua slummiä ja että myös naapureiden vastaavia rakentamismahdollisuuksia ei pilata rakentamalla liian lähelle rajaa tai maisemallisesti epäsovivasti

Havainnollistava esimerkki: Kun ajatellaan, että sijoitetaan **250 m² asuinrakennus yksikerroksisena** ko. alueelle, tämä tarkoittaisi n. 10x25 tai n. 12x20,7 m kokoista rakennusmassaa. Luultavaa on, että rakentajat haluavat pidemmän julkisivun (eniten huoneiden pääikkunoita) rannan suuntaan ja rakennuksen mahdollisimman lähelle rantaa. Rakennuksesta pitää olla naapurin rajalle vähintään 4 m ja jopa enemmän, jos naapuri on saanut rakentaa esimerkiksi talousrakennuksen lähemmäs rajaa. Rakennuksen leveys rannan suunnassa voi siis maksimissaan olla 17 m (=25-8 m). **Kaavassa mahdollistetaan kerrosluvuksi enintään lu2/3**, mikä toteutuu rakentamalla esim. n. 10x13 m kokoinen alakerta ja 13x5,5 m kokoinen yläkerta. Esteettömyys huomioon ottaen tämä ei ole yhtä hyvä ratkaisu kuin yksikerroksisena rakentaminen.

Sen sijaan jos päärakennus on enintään 200 m², kuten kaavaehdotuksessa määrätään, niin rakennusmassa olisi yksikerroksisena 10x20 (mihin tonttileveys ei riitä) tai 12x16 m. Runkoleveyden ollessa 10 m, jouduttaisiin maksimikerrosalan saavuttamiseksi tekemään vintti- tai parvihuonetilaa n.10x3 m.

Päärakennuksen rakennusoikeuden määrää ei tulisi yllä mainituista syistä nostaa rakennuspaikkojen erityisominaisuudet huomioon ottaen yli 200 m². Kun tämä rajoitus on suoraan sanottu kaavamerkinnässä ja siitä pidetään yllämainituin perustein kiinni, ei sen pitäisi aiheuttaa kovin paljon turhia poikkeuslupakäsittelyjä.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

Muistutukset, sekä niistä annettavat vastineet

1) Annikki ja Reijo Määttä, Taitolan tila RNo 89:2

Muistutuksen pääkohdat

Muistutuksessa esitetään MT-3 alueen muuttamista metsämaaksi, koska alue on metsitettyä peltoa. Kokonaan poistettavaksi esitetään mvu -alue. Esitetään AT-1 alueen laajentamista MT-3 alueelle niin, että se käsittää n. yli 2 ha:n alueen ja kyseiselle alueelle 4-6 rakennuspaikkaa. Etäisyys 5-tiehen olisi 100 m.

Esityksen perusteluina on mm: Tilalle on rakennettu viemärijärjestelmä pumpppaamoinen ja se on mitoitettu 10 taloutta varten. Järjestelmä kuuluu Takkarannan vesiosuuskunnan alueeseen. Viemärin rakentamisen yhteydessä on itse kustannettu vesiputken rakentaminen. Taitolan tilalta on hyvät yhteydet mm. kouluun ja tila soveltuu erinomaisesti väljään maaseutumaiseen asumiseen.

Vastine

Taitolan tilalle on osoitettu alkuperäisen talouskeskuksen lisäksi viisi uutta rakennuspaikkaa, mitä voidaan pitää mitoituksellisestikin täysin riittävänä, huomioon ottaen myös noin kilometrin pituinen matka maantieltä tilan uusille rakennuspaikoille. Tila sopii tämän vuoksi maaseutumaiseen asumiseen, joka antaa mahdollisuuden esimerkiksi koiratarhan tai harrastehevosen pitoon.

Poistetaan M-alueelle osoitettu mvu –rakentamismahdollisuus (talli tai muu eläinurheiluun liittyvä rakentaminen AT-1 rakennuspaikkoihin liittyen), koska maanomistaja ei sitä halua.

Vanha metsittynyt/metsitetty pelto merkitään Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) maanomistajan toivomuksen mukaan.

Ei aiheuta muita muutoksia. Muutokset eivät aiheuttane tarvetta asettaa kaavaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

2) Kari Korhonen, tila 205-410-17-134

Muistutuksen pääkohdat

Muistuttaja sanoo seuraavaa: ”Pyydän huomioimaan, että Vihtaniemen osayleiskaavassa ei ole huomioitu kesämökkien rakennuspaikkoja omakotitalojen rakennuspaikkojen yhteydessä. Alueella on rakennus-

luvalla rakennettuja rantasaunoja, eikä niistä ole merkintää tulevaan osayleiskaavamerkintään. Lisäksi olevassa ranta-asemakaavassa kyseiset luvat on yleensä myönnetty.

Samoin tasavertaisuuden vuoksi vaadin rantasaunan rakennuspaikkamerkintää tulevaan kaavaan kiinteistöille 205-410-17-134, jossa on huomioitu omakotitalon rakennuspaikka, mutta rantasaunamerkintä puuttuu / esisopimus vanhan maatilan vieressä n. 9500 m2.”

Vastine

Vakinainen ja loma-asuminen on jo nykyisellään lomittunut ja tulevaisuudessa loma-asunnot vähitellen mm. perusparannus- ja uudisrakentamistarpeen myötä muuttuvat vakinaisiksi.

Rakennusluvalla rakennetut rantasaunat pyritään saamaan asuntoaluerajauksen sisäpuolelle, muutoin uudisrakentamistarpeen myötä ne tulee sijoittaa kaavan mukaisesti.

Laajennetaan tilan 205-410-17-134 rakennuspaikkaa rannan suuntaan niin, että rantasaunan voi rakentaa ko. tilalle n. 25-30 metrin etäisyydelle ylimmästä rantaviivasta. Rakennuspaikan laajennusta ei osoiteta liito-oravan tunnetulle esiintymisalueelle. Tämän lisäksi sijoitettaessa on varmistettava, että pesäpuita ja liikkumisväyliä ei vaaranneta.

Ei aiheuta muita muutoksia. Muutokset eivät aiheuttane tarvetta asettaa kaavaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

3) Ritva ja Kai Piironen, tilat 28:8 ja 29:4

Muistutuksen pääkohdat

Muistutus koskee tilan 29:8 alueelle suunniteltua venevalkama-aluetta: sen kokoa sekä sen käyttöoikeutta. Venevalkamalle varattu alue on kohtuuttoman suuri. Esitämme alueen puolittamista niin, että venevalkama-alueeksi jää vain rantaan rajoittuva puolisko. Vaadimme kaavaan merkittäväksi että rasiteoikeus on vain kantatilasta 29:0 peräisin olevilla kiinteistöillä.

Vastine

*Venevalkaman kokoa pienennetään muistuttajan esittämällä tavalla. Luonnosvaiheen kartassa oli työnaikaista tarkastelua varten kirjoitettu suoraan kaavakartalle venevalkaman lähelle mui-
tiin ko. kohdan kantatilan tilanumero ja kolme pistettä ilmaisemaan, että tilanumeroita mahdollisesti puuttuu. Kyseessä oli rekisteritieto. Venevalkama-alueen kaavamerkinnän selitys on sisäl-
löltään nyt ehdotusvaiheessa sama kuin kaavaluonnosvaiheessa, eikä merkinnän selitys ole
koskaan sisältänyt tilanumeroita. Ainoa muutos tässä on sanojen sauna ja grillikatos välillä ol-*

leen pilkun korvaaminen ja-sanalla. Koska kaavan laatijalla ei ole riittävästi tietoa esimerkiksi rasilteista venevalkama-alueilla, ei ole syytä tehdä epätäydellistä tilaluetteloa venevalkamamerkintään liittyen.

Rasiteoikeudet muodostuvat kiinteistötoimituksissa. Kaavassa edellytetään, että ns. kuivamaan rakennuspaikoille myyjä huolehtii rasiteoikeudesta veneenpitoon ym. omalle maalleen tai siitä omistajan kanssa asianmukaisesti sopien.

Ei aiheuta muita muutoksia. Venevalkama-alueen pienentäminen ei aiheuttane tarvetta asettaa kaavaa uudelleen ehdotuksena nähtäville, koska valkama säilyy vesialueen kohdalla.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

4) Eino Kuittinen, tila 407:38:0

Muistutuksen pääkohdat

Muistuttaja vastustaa kaavaehdotuksessa kaupungin omistamalle tontille 40:89:1 sijoitettua yleistä uimarantaa rakennuksineen. Tontille ei saa rakentaa mitään. Kaavasuunnitelma aiheuttaisi merkittävää häiriötä ja arvon alentumaa naapuritonteille. Muistuttaja ei myöskään tule sallimaan tiensä käyttöä.

Vastine

Kaupungin tehtäviin kuuluu huolehtia asukkaiden virkistäytymismahdollisuuksista. Uimapaikan järjestäminen on tärkeää niille kylän asukkaille, joilla ei ole omaa rantaa. Suunnittelun yhtenä tavoitteena on ollut tarjota vaihtoehtoisia luonnonläheisempiä ja maaseutumaisempia asuinpaikkoja kuin mitä kaupungin asemakaavatontit tarjoavat. Tässä mielessä on erittäin tärkeää, että tälle alueelle osoitetaan uimapaikka kaupungin omistamalle maalle.

Muistuttajalle ja kaupungin palstalle on osoitettu liittymän paikka tilojen väliselle rajalle. Liikenneturvallisuuden kannalta tärkeänä tavoitteena on, että liittymien määrää pikemminkin vähennetään kuin lisätään. Liittymätie näyttäisi karttatietojen mukaan olevan maantien puoleisesta päästään ainakin osittain kaupungin puolella ja on hyvä, että täällä on vain yksi liittymä.

Ei aiheuta muutoksia

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

5) Ari ja Katja Hentunen, Koivuniemen tila 43:68

Muistutuksen pääkohdat

Muistuttaja esittää, että tilan kaksi rakennuspaikkaa osoitetaan Takkarannantien varteen, eikä Koivuniemessä olevaan pihapiiriin. Ratkaisun perusteena esitetään, että rakennuspaikka tien varressa on maisemallisesti ja rakennuspaikkana parempi. Takkarannantien ympäristö kestää uudisrakentamista herkkää rantavyöhykettä paremmin.

Muistutuksessa esitetään koko niemen muuttamista AP-alueeksi. Lisäksi esitetään naapurin maalla ko. kantatilan uusien rakennuspaikkojen käyttöön varatun venevalkaman siirtoa kauemmas tai poistamista kokonaan kaavasta.

Muistuttaja pahoittelee, että kaavaselostusta ei ollut netistä saatavissa, ja että selostuksen sai vasta Neuvokista pyytämällä.

Vastine

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa Koivuniemessä on kahden rakennuspaikan sijoittamismahdollisuus, mikä ei näy voimassaolevassa yleiskaavassa. Näistä toinen on toteutettu. Koivuniemen kärki on maisemallisesti arvokas ja hyvin järveltä näkyvä, joten rakennuspaikkaa ei voi sijoittaa nykyisen pihapiiriin ja järven väliin – alueelle, joka muistuttajankin mukaan on maisemallisesti herkkä. Koko niemeä ei myöskään tule merkitä AP-alueeksi, koska tällöin on vaarana, että jossakin myöhemmässä vaiheessa herkkään niemenkärkeen rakennettaisiin.

Siirretään rantapalstan toinen voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka Takkarannantien varteen, jossa tilalle on jo osoitettu yksi uusi rakennuspaikka. [Etäisyys uudelta rakennuspaikalta peruskoululle olisi alle 5 km.](#) Venevalkaman poisto tai siirto ei valitettavasti onnistu, koska se on nyt osoitettu juuri niiden maanomistajien maalle, joiden uusia kuivanmaan rakennuspaikkoja varten venevalkama tarvitaan. Myös näille uusille tilasta 43:68 erotettaville rakennuspaikoille on osoitettava samalle tilalle veneenpitopaikka.

Ei aiheuta muita muutoksia. Koska tien varressa siirretyn rakennuspaikan lähiympäristössä ei nykytilanteessa asu ketään, ei rakennuspaikan siirto aiheuttane tarvetta asettaa kaavaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut asianmukaisesti nähtävillä ja selostuksen on saanut Neuvokista, missä kaavakarttakin oli nähtävillä. Selostuksesta monine liitteineen tulee liian suuri tiedosto netin kautta jaettavaksi ja vaatisi erillisen toimittamisen niin laajaa julkisuutta varten.

Myös näille uusille tilasta 43:68 erotettaville rakennuspaikoille on osoitettava samalle tilalle veneenpitopaikka.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI

AIRIX Ympäristö Oy

Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

Kristiina Strömmer
arkkitehti

6) Sinikka Pollari, tila Hiekka 17:157

Muistutuksen pääkohdat

Muistuttaja esittää tontteja omarantaisiksi tai vaihtoehtoisesti VV-1 aluetta siirrettäväksi liitteenä olevan piirroksen mukaisesti kauemmas Vihtaniemen tilasta ja ulkoilureittiä siirrettäväksi tilan luoteisrajalle.

Vastine

Vihtaniemen pohjoisrannalla ei muillakaan maanomistajilla ole esitetty rakennuspaikkaa, joka ulottuisi rantaan asti. Siirretään rakennuspaikan rajaa suurin piirtein samalle etäisyydelle kuin Vihtaniemen tilan kohdalla ja jätetään samantyyppinen suojametsä järven rantaan. Uimaranta-merkintä poistetaan tältä kohtaa ja ulkoilureitti rantaan osoitetaan lähempää Takkarannantietä.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer
arkkitehti

7) Osmo ja Raija Immonen, Siintola 17:24, Siintola 1 17:52 ja Lepola 17:50

Muistutuksen pääkohdat

Muistuttaja esittää tilat muutettavaksi AP-alueeksi. Alueella on tällä hetkellä kaksi vapaa-ajan asuntoa, jotka on tarkoitus muuttaa ympärivuotiseen käyttöön. Alueella on vesi ja viemärijohto ja muistuttajat ovat liittyneet osuuskuntaan. Alueen koko riittäisi kahdelle 2000 m² tontille.

Vastine

Kaavaehdotuksessa olevat loma-asunnot on esitetty loma-asuntoalueena, jonka luonne voi muuttua. Alueen muuttaminen pientaloalueeksi ympärivuotiseen käyttöön on mahdollista vähäisin rajoituksin. Näillä rajoituksilla pyritään pitämään huolta siitä, että alue ei muodostaisi liian tiiviisti rakennettua slummiä ja että myös naapureiden vastaavia rakentamismahdollisuuksia ei pilata rakentamalla liian lähelle rajaa tai maisemallisesti epäsopivasti.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI
Irmeli Hanka

AIRIX Ympäristö Oy
Kristiina Strömmer

yleiskaava-arkkitehti

arkkitehti

8) Raimo, Reijo, Risto ja Raili Mannermaa, Riitta Kauppinen, Raija Immonen tilat 17:35 ja 43:23

Muistutuksen pääkohdat

Perikunta esittää, että MU-1 merkintä pitää muuttaa MU-merkinnäksi, koska alue on niin pieni, ettei sille voi rakentaa saunaa tai grillikatosta. MU-1 alueella on nyt rasite, joka tulisi siirtää LV-alueelle koska alue on niin kapea.

Vastine

Muutetaan merkintä MU-merkinnäksi. Rasitteiden siirrosta voivat maanomistajat sopia keskenään ja teettää tarpeelliset maanmittaustoimitukset. Niihin ei oteta kantaa tässä kaavatyössä muutoin kuin, että kylän rannattomille rakennuspaikoille tulee varata mm. veneenpitopaikka myyjän toimesta.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI*Irmeli Hanka*

yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy*Kristiina Strömmer*

arkkitehti

9) Raimo Ruori ja Risto Mannermaa, 17:12

Muistutuksen pääkohdat

Esitetään, että ma-merkintä tulee poistaa, koska otamme alueelta polttopuuta - tietenkin luonnonsuojellisesti (ei avohakkuita). Rantakaavassa alue on M-merkinnällä. AP-alueen rajat tulee muuttaa, koska rantasaunat ovat rantakaavassa 14 m päässä rannasta. MY-merkintä tulee poistaa, koska vesijohtotömaa on tuhonnut maisemalliset arvot ja liito-oravien pesimäpuut. Vesijohdon ja viemärin paikka tulee tarkistaa. Ohjeellinen ulkoilureitti tulee poistaa, koska kukaan ei anna hiihtää tai ratsastaa omalla tontilla. VV-1 merkintä tulee poistaa koska alueelle on tulossa liian paljon vene- tai uimarantoja. Mitä vähemmän veneitä sitä vähemmän vesistö saastuu. Kaikki rantatontin omistajat haluavat pitää veneen omassa rannassa.

Muistuttajien omistama tila on karttaotteen mukaan 17:121.

Vastine

Laajennetaan rakennuspaikkaa niin, että rantasaunan mahtuu rakentamaan omalle tontille. Niemen kärjessä olevaa ma-merkintää ei tule poistaa. Maanomistajat eivät aio avohakata ja haluavat suojella luontoa, joten mitään merkittävää ristiriitaa ei tämän suhteen ole. Maisemahoidolliseen polttopuiden ottoon ei ole estettä. Ranta-asemakaavoja aikoinaan laadittaessa ei ole otettu huomioon luonto- ja maisema-arvoja siten, kuin nykyään edellytetään. Myös MY-merkintä on tarpeen, koska vesijohdon rakentaminen koskettaa vain pientä uraa ja ilman sitä ei

liito-oravien pesimäpuita ehkä huomattaisi varoa, kuten muistuttajakin kirjeessään toteavat. Vesi- ja viemäriinjohtajat olivat nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa hyväksytyjen rakennussuunnitelmien mukaiset, linjaukset korjataan kaavakarttaan toteutuneen mukaisesti.

Muistuttajien maalle ei ole esitetty ohjeellista ulkoilureittiä. Reitti on yleensä latureitti ja ratsastusreittiä (=reitit viereen on kirjoitettu rats.) on vain Taitolan tilaan liittyen. Muistutus lienee tältä osin aiheeton.

VV-1 –merkintää on käytetty turvaamaan erityisesti niiden alueen uusien asukkaiden pääsy rantaan, joille nykyiset maanomistajat myyvät tontteja. Vene- ja uimapaiikkoja on haluttu varata useita, jotta niistä mahdollisesti koituvaa rasitusta jakaantuisi kaavasta hyötyä saaville. Tilalle 17:121 tai 17:12 ei ole merkitty uimapaiikkoja tai venerantoja. Veneiden tai veneilyn ei voi katsoa saastuttavan vesistöä.

Levitetään AP-aluetta maisemalliset ja vesiensuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen niin, että saunat voi paremmin rakentaa lähemmäs rantaa. Poistetaan samalla MU-1 –merkinnästä indeksi 1 tarpeettomana, koska rantasaunojen rakentaminen nyt mahdollistuu AP-alueelle. Ei muita muutoksia.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer
arkkitehti

10) Pekka Ronkainen, 17:133

Muistutuksen pääkohdat

Kaavaehdotus vaikuttaa mietityltä ja asialliselta kokonaisuudelta. Koen kuitenkin, että tilan 17:133 osalta ei tasapuolisuuden näkökulma ole toteutumassa. Retkiranta- ei ole alueen pienimpiä ja sillä on muusta rakennuskannasta erillään oleva n. 6300 m² kokoinen peltosarka, jolla on 54 m rantaviivaa. Toivon tälle alueelle AP-rakennuspaikkaa. Vihervyöhyke voidaan varata naapurin rajaa vasten.

Vastine

Kaavaselostukseen liittyvät Kajaanin kaupungin laatimat mitoituslaskelmat, joita vielä täydennetään ehdotusvaiheessa ELY-keskukselta saadun palautteen johdosta. Jos tarkistettu mitoitus aiheuttaa selkeitä muutostarpeita, niin kyseiset muutokset voidaan kaavakartalle tehdä ja tiedottaa erikseen kyseiselle maanomistajalle ja naapureille. Muistuttajan esille ottama toive tarkistetaan tässä yhteydessä: koska tila on riittävän suuri ja sillä on myös rantaviivaa voidaan ranta-asemakaavan toinenkin rakennuspaikka tasapuolisuuden vuoksi osoittaa tilalle yleiskaavanmuutoksessa. Etäisyys uudelta rakennuspaikalta peruskoululle olisi n. 5 km.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer
arkkitehti

11) Veijo Repo, 17:133

Muistutuksen pääkohdat

Muistuttaja vastustaa rantakaavan muutosta, joka antaa rakennusluvan Timo Kärkkäiselle. Liitteenä Hallinto-oikeuden päätös, josta saatte tietoa rantarakentamisesta Kajaanissa.

Vastine

Kyse on tilan 1:255 käyttämisestä pysyvään asumiseen. Tila on lohkottu vuonna 2007 tilasta 1:180. Alueella on voimassa v. 1986 vahvistettu Ammelahden rantakaava, jossa osa alueesta on ollut RA-alueita. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan haetun poikkeamisen myöntämiseen ei ole ollut oikeudellisia edellytyksiä ranta-asemakaavan perusteella eikä lupajaostolla toimivaltaa.

Kaavaselostukseen liittyvät Kajaanin kaupungin laatimat mitoituslaskelmat, joita vielä täydennetään ehdotusvaiheessa ELY-keskukselta saadun palautteen johdosta. Jos tarkistettu mitoitus aiheuttaa selkeitä muutostarpeita, niin kyseiset muutokset voidaan kaavakartalle tehdä ja tiedottaa erikseen kyseiselle maanomistajalle ja naapureille. Muistuttajan esille ottama toive tarkistetaan tässä yhteydessä.

Oulussa 9.9.2010

KAJAANIN KAUPUNKI

Irmeli Hanka
yleiskaava-arkkitehti

AIRIX Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer
arkkitehti

VIRANOMAISNEUVOTTELU

MRL 66 § 2 mom.

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka

- 1) koskee valtakunnallisia tai
- 2) tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka
- 3) muutoin on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä taikka
- 4) valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen.

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

MRA 18 § 26 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa,

- 1) ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä
- 2) tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.
- 3) Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset
- 4) valtakunnalliset ja
- 5) tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet,
- 6) valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä
- 7) viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta.

Viranomaisten tulee esittää käsityksensä kaavaa koskevista tutkimus- ja selvitystarpeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Kainuun ympäristökeskus – Kajaanin kaupunki

Ke 15.10.2008 klo 9:00-15:30 Kaupungintalo 2. krs Karvonen

Osanottajat:

Pertti Perttola, Kainuun ympäristökeskus
Jouko Saastamoinen, Kainuun ympäristökeskus
Jussi Sääskilähti, Tiehallinto § 2 ja 3

Timo Soininen, Kajaanin kaupunki, tekninen johtaja § 2
Rauni Laukkanen, Kainuun museo
Inkeri Neuvonen, Kajaanin kaupunki, ympäristövalvonta
Kari Huusko, Kajaanin kaupunki, rakennusvalvonta § 2
Irmeli Hanka, Kajaanin kaupunki
Pirjo Honkanen, Kajaanin kaupunki
Anne Siltavuori, Kajaanin kaupunki
Jyrki Ruhanen, Kajaanin kaupunki

Kristiina Strömmer, Airix Ympäristö § 3 ja 4

1. Avaus, järjestäytyminen ja työjärjestys

Irmeli Hanka toimii puheenjohtajana ja sihteerinä.

Muistion allekirjoittaa myös Pertti Perttola Kainuun ympäristökeskuksen puolesta.

2. Asemakaavan muutos Heinisuo

Materiaali toimitettu ennakkoon 30.9.2008

Pirjo Honkanen esitteli luonnokset VE1 ja VE2

Asemakaavan muutos ei ole vielä vireillä.

Viitasammakko –selvityksessä esitetty suotuisan suojelutasovaatimuksen mukainen alue on osoitettu kokonaan VL:ksi. Lisäksi on tarkoitus merkinnällä luo -2 osoittaa informaation vuoksi käyttörajoitusten syy – viitasammakko.

Osa alueen maanomistajista on esittänyt omistamiensa maiden varaamista pientaloasumiseen, mikä on viety luonnoksiin.

Timo Soininen toi esiin kaupungin velvollisuuden huolehtia asemakaavan ajanmukaisuudesta. Muuttuneessa tilanteessa, kun teollisuusalueeksi 1980-luvulla kaavoitetulta alueelta on löytynyt suojelua vaativa direktiivilaji, kaupungin on muutettava kaavaa, jotta sen jäljellä olevat maankäyttömahdollisuudet voidaan käyttää hyväksi ja viitasammakon olosuhteet järjestää tarpeen mukaisesti. Esiintymislaajuudesta on tehty ympäristökeskuksen vaatima asiantuntijaselvitys. Koko prosessin lähtökohtana on ollut jo rauennut hanke rautakappatoiminnan laajentamisesta viereisen sahan tontille, jolla on maisemallisista syistä annettu s-määräys.

Tiehallinto esitti toivomuksen, että Puutavarantie kaavoitettaisiin kaduksi viimeistään, kun sen toiselle puolen laaditaan asemakaava.

Ympäristövalvonta toi esiin, että luonnonsuojelulain tulkinnanvaraisuuden vuoksi vireillä oleva korvausasia tulisi käsitellä loppuun ennen kaavamutosta.

Kainuun ympäristökeskus

Jos rakennusoikeutta ei voida käyttää (viitasammakon suojelun johdosta) saattaa syntyä korvausvelvollisuus. Ympäristökeskus ei hyväksy kaavamutosta, jos siitä aiheutuu valtiolle korvausvelvollisuus. Nykyinen kaava turvaa riittävästi viitasammakon suojelun eikä sitä ole tarpeen muuttaa.

Sekä luonto- että erityiset viitasammakkoselvitykset ovat kaavatyön kannalta riittävä ja kaavavarauksen VL -merkintä on sopiva, mutta rajattu alue on liian väljä. luo-2 merkinnällä tulisi esittää tarkemmin rajattuja alueita, lammikoita ja kulkuyhteyksiä.

Ympäristökeskus esittää, että kaavoittaja kysyy asiantuntijoilta, voiko rajauksia täsmentää, ja esittää sitten asiasta ympäristökeskukselle kirjallisen lausuntopyynnön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei tyydytä.

Pertti Perttola toimittaa muistion kaupungille 17.10.2008 mennessä. (24.10.2008)

Asumista ei tule osoittaa uutena maankäyttömuotona nykyisten toimintojen sekaan.

3. Yleiskaavan muutos Ammeniemä – Vihtaniemi

OAS ja luontoselvitys on luovutettu ympäristökeskukselle kehittämiskeskustelussa 3.6.2008 ja toimitettu uudelleen 5.9.2008.

Vesihuolto-osuuskunnat ovat rakentamassa alueelle vesijohtoa ja viemäriä, joiden käyttöä kaavamuutoksella tehostetaan.

Kristiina Strömmer esitteli maisemakuva- ja -rakenneselvityksen, tehdyn maanomistajakyselyn ja sen tuloksia sekä alustavan vain viranomaiskäyttöön laaditun luonnoksen.

Muutosalueen etäisyys koulusta on 3 - 5 km ja se on koulukuljetusreitillä varrella. Sen ja asemakaavoitetun alueen väliin jää keskustajaman asemakaavoitettava laajenemisalue.

Liito-oravan esiintyminen, alavat laaksoalueet, korpimainen kasvillisuus ja uhanalaiset kasvit on pyritty ottamaan huomioon samoin kulttuurimaisema.

Asutuksen on tarkoitus harveta vyöhykkeittäin niin, että reuna-alueelle tulevat maaseutumaisen asutuksen tontit. Rakentamisen määrä ja tiheys ovat olennaiset kysymykset. Voimassa oleva kaava on rantaosayleiskaava ja tässä hankkeessa on kyse sen täydentämisestä muuttuneen tilanteen mukaan kuitenkin säilyttäen rakenne kylämaisena.

Irmeli Hanka esitti, että tavoitteena ei ole kaavoittaa kaupunginosaa eikä rakentamisen paine ole sellainen, että olisi tarve tehdä asemakaavaa.

Tiehallinto esitti huomautuksia liikennealue merkinnöistä ja niiden tarkoituksenmukaisuudesta: liittymien ja linja-autopysäkkien merkitseminen kaavoissa aiheuttaa häiriötä ja niistä päätetään eri menettelyissä. Kevytiliikenneyhteyden tarve-merkintä on skemaattinen. Pohjakartassa on puutteita.

Kainuun ympäristökeskus:

OAS – kehittämisestä kaupunki saa erillisen muistion.

Luonto- ja maisemaselvitykset ovat kaavatyön pohjaksi riittävät.

Alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen on tarpeen esittää selostuksessa. Kaava-alueen rajan tulisi olla asemakaavoitetussa alueessa.

Joukkoliikenteen huomioon ottaminen tarpeen. Vaikutusten arvioinnissa tarvitaan mm. liikenneselvitystä.

Voimassa olevien kaavojen rakennuspaikkoja voidaan tarpeen mukaan perustellusti siirtää. Rantarakentaminen edellyttää yleensä kantatilatarkastelua.

Käytiin keskustelua tarkoituksenmukaisesta tonttikoosta (rakennuspaikka/ pihapiirin rakennettu alue/ kiinteistön koko) ja alueen luonteesta.

4. Yleiskaavan muutos Myötärinne – Venänniemi

OAS ja luontoselvitys on luovutettu ympäristökeskukselle kehittämiskeskustelussa 3.6.2008 ja toimitettu uudelleen 5.9.2008

Alueen tiestön ja vesihuollon parantamisesta ei ole vielä sellaista varmuutta, että kaavan sisältö ja mitoitus voidaan ratkaista.

Kristiina Strömmer esitteli maisemakuva- ja -rakenneselvityksen, tehdyn maanomistajakyselyn tuloksia ja erittäin alustavaa käsin piirrettyä luonnosta.

Yleiskaavamuutosalueet ovat niin erilaiset, että niitä ei ole syytä tätä alkua ja lähtökohtien hakemista pitemmälle viedä rinnakkain.

Kristiina Strömmer esitti, että 5 km kauemmas koulusta ei pitäisi osoittaa vakituista asumista, kun alueelta ei ole muuta kuin henkilöauton käyttöön perustuvat yhteydet palveluihin.

Kaupunki (maataloussihteeri) selvittää tiedot viljellyistä pelloista, toimivista maataloista ja kotieläimistä. alueella on ainakin yksi hevostalliyritys.

Ympäristövalvonta: murskaamolta saadaan meluseurantatieto helmikuussa 2009.

Irmeli Hanka: murskaamon toiminta on kaupungille ja sen rakentamiselle tärkeää mm. kustannusten kannalta eikä häiriintyviä toimintoja voida sen vaikutusalueelle tuoda eikä se ole myöskään tarpeellista esim. rakentamispaineen vuoksi.

Kaavamuutosalueen ja asemakaavoitetun alueen väliin jää keskustaajaman asemakaavoitettava laajenemisalue.

Aluerakenneselvitys on luonnosvaiheessa. Sen pohjalta esitetään liittyminen kaupunkirakenteeseen.

Kainuun ympäristökeskus:

OAS – kehittämisestä kaupunki saa erillisen muistion.

Luonto- ja maisemaselvitykset ovat muutoin kaavatyön pohjaksi riittävät, mutta vuonna 2005 vireillä ollut ranta-asemakaavaa varten tehty liito-oravaselvitystä tulee täydentää kaavassa rakentamisen piiriin tulevilla alueilla, jotta tarpeelliset luomerkinnät saadaan kohdalleen.

Alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen on tarpeen esittää selostuksessa. Kaava-alueen rajan tulisi olla asemakaavoitetussa alueessa.

Tiestön ja reitistön toimivuudesta tulee olla selvitys, samoin julkisen liikenteen edellytyksistä, mikäli alueelle osoitetaan merkittävässä määrin uutta asutusta.

Käytiin keskustelua tarkoituksenmukaisesta tonttikoosta (rakennuspaikka/ pihapiirin rakennettu alue/ kiinteistön koko) ja alueen luonteesta.

5. Asemakaavan muutos Vanha Teppana

OAS ja alustava luonnos lähetetty 10.12.2007

- säilytettävillä rakennuksilla suojelumääräys: sr-14:
Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksenmuutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
- uusille kaavassa rakennustapaohjeita samaan tapaan kuin viereisen korttelin rakennuksille on annettu.

Kainuun museo on lausunnossaan 17.12.2007 esittänyt, että sr-14 on sopiva määräys kaikille suojeltaville rakennuksille.

Ympäristövalvonta esittää saa -määräyksen antamista AP -tontille sillä olleen polttoainetankin vuoksi niin, että mahdollinen pilaantuminen tutkitaan ja rakennustyön yhteydessä puhdistetaan.

Kainuun museolla eikä ympäristökeskuksella ollut huomautettavaa luonnoksesta. Kaavaehdotus lähetetään nähtäville pantaessa tiedoksi, jotta tarvittaessa museo/ ympäristökeskus voi antaa siitä lausunnon.

6. Asemakaavan muutos Kirjastokortteli

OAS ja alustava luonnos lähetetty 10.12.2007

- säilytettävillä rakennuksilla suojelumääräys: sr-14
- uusille rakennuksille kaavassa rakennustapaohjeita

Kainuun museo on lausunnossaan 17.12.2007 esittänyt, että sr 14 on sopiva määräys suojeltavalle rakennukselle.

Kainuun museolla eikä ympäristökeskuksella ollut huomautettavaa luonnoksesta. Kaavaehdotus lähetetään nähtäville pantaessa tiedoksi, jotta tarvittaessa museo/ ympäristökeskus voi antaa siitä lausunnon.

7. Asemakaavan muutos Linnanlukio

Alustava luonnos esiteltiin kokouksessa.

- säilytettävillä rakennuksilla suojelumääräys: sr-14
- säilytettävä lisäksi ltkumuuri ja maisemassa merkittäviä puita ja puuryhmiä
- uusille rakennuksille kaavassa rakennustapaohjeita

Kainuun museolla eikä ympäristökeskuksella ollut huomautettavaa luonnoksesta. Kaavaehdotus lähetetään nähtäville pantaessa tiedoksi, jotta tarvittaessa museo/ ympäristökeskus voi antaa siitä lausunnon.

8. Seuraava viranomaisneuvottelu 2.12.2008 klo 9:00 Brahessa, Kaupungintalo 3. krs

Asioina ainakin yleiskaavan muutokset Ammeniemä-Vihtaniemi ja Myötärinne-Venänniemi.

9. Muut asiat

Asemakaavan muutos Petäisenranta vaihe 1

Anne Siltavuori esitteli alueen toimijoiden kanssa laadittua asemakaavan muutosuunnosta

OAS (lähetetty viimeksi 1.9.2008)

Muistion tarkastaminen

tekniset syyt estivät muistion tarkastamisen suunnitelman mukaisesti kokouksen päätteeksi.

Kajaanissa 22.1.2009



puheenjohtaja/ sihteeri
Irmeli Hanka
Kajaanin kaupunki



Pertti Perttola
Kainuun ympäristökeskus

VIRANOMAISNEUVOTTELU

MRL 66 § 2 mom.

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka

- 1) koskee valtakunnallisia tai
- 2) tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka
- 3) muutoin on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä taikka
- 4) valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen.

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

MRA 18 § 26 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa,

- 1) ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä
- 2) tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.
- 3) Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset
- 4) valtakunnalliset ja
- 5) tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet,
- 6) valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä
- 7) viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta.

Viranomaisten tulee esittää käsityksensä kaavaa koskevista tutkimus- ja selvitystarpeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Kainuun ympäristökeskus – Kajaanin kaupunki

Ke 2.12.2008 klo 9:00- Kaupungintalo III krs Brahe

Osanottajat:

Pertti Perttola, Kainuun ympäristökeskus
Jouko Saastamoinen, Kainuun ympäristökeskus
Timo Soininen, Kajaanin kaupunki, tekninen johtaja
Rauni Laukkanen, Kainuun museo
Kari Huusko, Kajaanin kaupunki, rakennusvalvonta
Vesa Koskinen, Kajaanin kaupunki, rakennusvalvonta
Irmeli Hanka, Kajaanin kaupunki
Jyrki Ruhanen, Kajaanin kaupunki

Kristiina Strömmer, Airix Ympäristö

1. Avaus, järjestäytyminen ja työjärjestys

puheenjohtaja Timo Soininen
sihteeri Irmeli Hanka

2. Yleiskaavan muutos Ammeniemä – Vihtaniemi

OAS ja luontoselvitys on luovutettu ympäristökeskukselle kehittämiskeskustelussa 3.6.2008 ja toimitettu uudelleen 5.9.2008.

Päivitetty OAS 17.11.2008 lähetetty KAI:lle ja nettiin, neuvokkiin ja kirjastoon

Kaavaluonnos 26.11.2008 lähetetty/ jaettu

Lähtökohdat ja tavoitteet s-postina 1.12.2008

Vesihuolto-osuuskunnat ovat rakentamassa alueelle vesijohtoa ja viemäriä, joiden käyttöä kaavamuutoksella tehostetaan.

Liito-oraviin liittyviä määräyksiä samoin rantojen MU/MY aluerajauksia täsmennetään. Asemakaavoitetun ja yleiskaavan muutoksen välisen alueen käyttöä selostetaan aluerakenneselvityksen perustuen, kaupunginvaltuustossa 9.12.2008. Mitoitusperusteena vyöhyke- ja sovellettu kantatilatarkastelu.

Ranta-asemakaavojen kumoaminen pannaan vireille rinnakkaisena prosessina.

Muualla kuin ranta-alueella yleiskaavan perusteella mahdollisuus myöntää rakennuslupia ilman suunnittelutarveratkaisua: MRL 137 § muotoilua ja tulkintaa seurataan.

3. Yleiskaavan muutos Myötärinne – Venäänniemi

OAS ja luontoselvitys on luovutettu ympäristökeskukselle kehittämiskeskustelussa 3.6.2008 ja toimitettu uudelleen 5.9.2008

Päivitetty OAS 25.11.2008 lähetetty KAI:lle ja nettiin, neuvokkiin ja kirjastoon

Kaavaluonnos 14.11.2008 lähetetty/ jaettu

Lähtökohdat ja tavoitteet s-postina 1.12.2008

Liito-oraviin liittyviä määräyksiä samoin rantojen MU/MY aluerajauksia täsmennetään.

Asemakaavoitetun ja yleiskaavan muutoksen välisen alueen käyttöä selostetaan aluerakenneselvityksen perustuen, kaupunginvaltuustossa 9.12.2008. Mitoitusperusteena vyöhyke- ja sovellettu kantatilatarkastelu.

Muualla kuin ranta-alueella yleiskaavan perusteella mahdollisuus myöntää rakennuslupia ilman suunnittelutarveratkaisua: MRL 137 § muotoilua ja tulkintaa seurataan.

4. Seuraava viranomaisneuvottelu/ kehittämiskeskustelu maliskuussa.2009

Muistion laati



Irmeli Hanka
Kajaanin kaupunki

Pertti Perttola
Kainuun ympäristökeskus

VIRANOMAISNEUVOTTELU

MRL 66 §

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee

- **valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita** tai joka
- muutoin on **yhdyskuntarakenteellisten** vaikutusten, **luonnonarvojen** tai **kulttuuriympäristön** kannalta erityisen merkittävä taikka
- **valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden** kannalta tärkeä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen.

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

Viranomaisneuvottelusta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

MRA 18 § ja MRA 26§

järjestetään **kaavaa valmisteltaessa** ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen sekä **tarvittaessa** sen jälkeen kun, **kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä** ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta.

Viranomaisten tulee **esittää käsityksensä** kaavaa koskevista tutkimus ja selvitystarpeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Kunnan tulee sopia alueellisen ympäristökeskuksen kanssa neuvottelun järjestämisestä ja toimittaa neuvottelua varten aineisto.

Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.
Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat.

Kainuun ELY-keskus – Kajaanin kaupunki

Pe 15.10.2010 klo 12:00-14.30 Kaupungintalo 2. krs Komulainen

Osanottajat:

Pertti Perttola, Kainuun ELY-keskus
Irmeli Hanka, Kajaanin kaupunki
Jyrki Ruhanen, Kajaanin kaupunki
Sanna Seppänen, Kajaanin kaupunki

1. Avaus, järjestäytyminen ja työjärjestys

Puheenjohtaja ja sihteeri: muistion allekirjoittavat Pertti Perttola ja Irmeli Hanka.

2. Ammeniemä Vihtaniemi osayleiskaava

Alueen ranta-asemakaavojen kumoaminen on eri hankkeena ehdotuksena nähtävillä 2.11.2010 asti ja etenee prosessin mukaisesti.

Kaavaehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu 6 lausuntoa ja 11 muistutusta, joista laadittu tiivistelmä kaava-asiakirjoissa

Kainuun ELY-keskuksen lausunnon johdosta esitettävät muutokset:

Kaikki MU-1 merkinnät muutetaan MU -merkinnöiksi paitsi tilaan 17-61 kuuluva alue RAO - alueiden välissä olevalta osalta muutetaan kuitenkin LV-alueeksi tilan kolmea RAO - paikkaa varten.

Rannalla olevien AP-paikkojen rajausta tarkistetaan niin, että saunan saa kohtuullisen etäisyyden päähän rannasta. Merkintä luo osoittaa kuitenkin tarvittaessa maankäyttörajoitusta: luontoarvoja (liito-oravan pesäpuut ja reitit) ei saa heikentää.

Rajauksen vieminen Vihtaniemessä kohti rantaa on ongelma – alueella on kuitenkin ranta-asemakaavassa ollut rantasaunat.

Kaavan nimiöön merkitään tavoitevuosi 2030.

Rakennusoikeuden määrä ja peruste kirjoitetaan kaikkiin kaavamääräyksiin.

Yleisiin määräyksiin etäisyys- ja pinta-alamääräykset rannalla

Tilan 17-121 kaksi rakennuspaikkaa muutetaan toteutuneen mukaisesti paritaloksi AP-1.

AT-1 -merkintään kirjataan mahdollisuus tarvittaessa (eläinten tarhaus ym.) laajempaan rakennuspaikkaan.

Selostukseen liitteineen (mm. maanomistustaulukko, todellinen ja muunneltu rantaviiva sekä muuntamisperuste, , kantatilojen rantaviivan pituus ja rakennuspaikat rakennuspaikkojen lukumäärä muunnettua rantakilometriä kohti) tehdään korjauksia ja täydennyksiä lausuntojen johdosta ja saatetaan yhtäpitäviksi selostus, liitteet ja liitekartat sekä kootaan vuorovaikutuksesta kertyneet asiakirjat.

myös liite 1: virheitä ja puutteita asiakirjoissa – asiakirjat korjataan

Alueella/kylässä on 73 asukasta.

LV ja VV alueelle sallittu vain alueen käytön edellyttämät rakennukset ja rakennelmat. Sauna ei ole mahdollinen, verkkokoppi/varasto, kota, grilli tms. mahdollinen.

Kyläkaavan (MRL 44 §:n) käyttö ei mahdollista – suunnittelutarveratkaisu tarpeen ja sillä voidaan varmistaa infran tarkoituksenmukainen rakentuminen.

72 § mukainen alue on Takkarannantien ja rannan väli. Ei-omarantaiset omalla merkinnällä taulukkoon – taustaväri sen mukaan taulukkoon.

Maisematyöluvan vaatimisen laajuus OK. Olisi hyvä, jos myös MU-alueella.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus liikenne ja infra –vastuualueen lausunnon johdosta esitettävät muutokset:

Melusuojaustarvetta koskevat ohjeet kirjataan kaavamääräyksiin.

Takkarannantien merkintä muutetaan yhdystie/kokoojakaduksi.

Muistutusten johdosta esitettävät muutokset:

- 1) Tila 89-2: poistetaan mvu-rakentamismahdollisuus, ja MT-3 muutetaan M-alueeksi.
- 2) Tila 17-134: Rakennettavan alueen rajausta tarkistetaan, liito-oravien osalta on varmistettava, että pesäpuita ja liikkumisväyliä ei vaaranneta. Tilalla on ranta-
asemakaavassa ollut kaksi rakennuspaikkaa, tila on suuri (2,07 ha) ja sillä on riittävästi
rantaviivaa 206 m verrattuna alueen muihin tiloihin.
- 3) Tilat 29-8 ja 29-4: LV-aluetta pienennetään ja niiden käyttö perustuu tilasta uusille
rakennuspaikoille muodostettaviin rasiteoikeuksiin ja *sijainti tarkistetaan*.
- 4) Tila 89-1 (muistuttaja 38-0): Kaupungin omistama tila varataan edelleen uimarannaksi,
ei muutosta. Naapuri voi hakea tienpitäjältä omaa liittymää, mutta kaupunki sallii liittymisen
oman tilansa kautta.
- 5) Tila 43-68: Toinen voimassaolevan kaavan mukainen rakennuspaikka siirretään
Takkarannantien varteen, missä on ennestään tilalle osoitettu uusi rakennuspaikka.
Maanomistajan/myyjän on osoitettava uusille rakennuspaikoille tilalleen veneenpito-
oikeus.
- 6) Tila 17-157: VV- alue poistetaan tilalta ja AP-aluetta laajennetaan rantaan päin, polku
poistetaan.
- 7) Tilat 17-24, 17-52 ja 17-50: Ei muutosta. Tilat ovat osa vanhojen pienten loma-
asuntotonttien riviä, jossa edellytysten rakennuspaikkakohtaisesti täytyessä
käyttötarkoitus voi muuttua vakinaiseen asumiseen vähäisin rajoituksin RAO.
- 8) Tilojen 17-35 ja 43-23 välistä MU-1 merkintä muuttuu MU merkinnäksi, niin kuin
muuallakin. Rasitteiden (veneenpito) siirrosta voivat maanomistajat ja oikeudenhaltijat
sopia keskenään ja teettää tarpeelliset maanmittaustoimitukset.
- 9) Tila 17-121: Rakennuspaikkaa laajennetaan ja annetaan sille oma kaavamääräys AP-1,
jossa oleva iso paritalo ja sen vastaavat talousrakennukset otetaan huomioon. Liito-
oravien osalta on varmistettava, että pesäpuita ja liikkumisväyliä ei vaaranneta.
Informaationa olevat merkinnät vesijohto ja viemäri muutetaan toteutuneen mukaisiksi.

10) Tila 17-133: Tilalle osoitetaan tasapuolisen kohtelun vuoksi toinenkin rakennuspaikka, joka sillä on ollut ranta-asetemakaavassa: tila on suuri (1,89 ha) ja sillä on riittävästi rantaviivaa (248 m) verrattuna alueen muihin tiloihin.

11) Tila 1:262 (aikaisemmin 1:255 ja määrä-ala tilasta 1:180, pinta-ala 0,43 ha) Muistuttaja 1:133: Ei muutosta. Ranta-asetemakaavassa tilalla loma-asunto- ja rakennuspaikka. Kaikki vastaavat rakennuspaikat on muutettu RAO-paikoiksi, joissa edellytysten rakennuspaikkakohtaisesti täyttyessä käyttötarkoitus voi muuttua vakinaiseen asumiseen.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. ELY-keskus antaa siitä muutetusta ehdotuksesta lausunnon.

4. Neuvottelun päättäminen klo 14.30.

Muistion allekirjoitukset



Pertti Pertola
Kainuun ELY-keskus



Irmeli Hanka
Kajaanin kaupunki

VIRANOMAISNEUVOTTELU

MRL 66 §

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee

- **valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita** tai jolla
- **muutoin on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä taikka**
- **valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä,**

on oltava yhteydessä ELY-keskukseen.

ELY-keskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien **valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.**

Viranomaisneuvottelusta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella MRA 18 § ja MRA 26§

järjestetään **kaavaa valmisteltaessa** ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen sekä **tarvittaessa** sen jälkeen kun, **kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä** ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset **valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet** ja muut keskeiset tavoitteet, **valtion toteuttamisvelvollisuuden** kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta. Viranomaisten tulee **esittää käsityksensä** kaavaa koskevista tutkimus ja selvitystarpeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Kunnan tulee sopia alueellisen ELYkeskuksen kanssa neuvottelun järjestämisestä ja toimittaa neuvottelua varten aineisto. Neuvotteluun kutsuttane viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

Kainuun ELY-keskus – Kajaanin kaupunki

Ti 18.1.2011 klo 13:00- 14.30 Kaupungintalo 3. krs Lönnrot

Osanottajat:

Pertti Perttola, Kainuun ELY-keskus
Sirpa Lyytinen, Kainuun ELY-keskus
Irmeli Hanka, Kajaanin kaupunki
Jyrki Ruhanen, Kajaanin kaupunki
Sanna Seppänen, Kajaanin kaupunki

1. Avaus, järjestäytyminen ja työjärjestys

Puheenjohtaja ja sihteeri: muistion allekirjoittavat Pertti Perttola ja Irmeli Hanka.

Käsittelyn pohjana/työjärjestyksenä on 11.1.2011 toimitettu (s-postina 12.1.2011)

Luonnos: YHTEENVETO LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ VASTINEET NIIHIN (liite 1)

2. Ammeniemä Vihtaniemi osayleiskaava

Alueen ranta-asemakaavojen kumoaminen on eri hankkeena hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2010 ja lainvoimaisuuskuulutus tammikuussa 2011.

Kaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävänä 3.1.2011 ja siitä on saatu 1 lausunto ja 2 muistutusta, joista laaditaan yhteenveto ja vastineet liitettäväksi kaava-asiakirjoihin. Asiakirjan luonnos on tämän neuvottelun työjärjestyksenä.

Kainuun ELY-keskuksen lausunto ja vastine:

Rakennuspaikkoihin liittyvä mitoitus ja huomautuksia niihin

ELY-keskuksen mukaan oikeus omarantaisiin rantarakennuspaikkoihin voi olla niillä kiinteistöillä, joille se on osoitettu kumotuissa ranta-asemakaavoissa ja vanhassa osayleiskaavassa tai jos kantatilamitoitukseen liittyvät edellytykset täyttyvät. Perusteluna on rantarakentamista ohjaava lainsäädäntö ja siihen liittyvät oikeuskäytännöt.

Kaupunki katsoo, että yleiskaavanmuutos antaa mahdollisuuden saattaa rakentamisen ohjaus ajanmukaiseksi ja korjata voimassa olevien kaavojen ja toteutuneen lupakäytännön ilmeisiä epäkohtia esim. maanomistajien tasavertaisessa kohtelussa, luonnon-, kulttuuri- ja maisema-arvojen huomioonottamisessa ja käyttökelpoisten virkistysalueiden järjestämisessä mukaan lukien veneenpitomahdollisuudet.

Kaavaehdotuksessa ei ole yhtään uutta omarantaista rakennuspaikkaa verrattuna voimassa olevan kaavan omarantaisiksi lohkottaviin ja sellaisina käytettäviin rakennuspaikkoihin.

Keskustelua käytiin seuraavista lausunnon ja vastineluonnoksen kohdista/ tiloista

1:180

ELY-keskuksen tiedossa ei ole oikeusvaikutteisia perusteita, joiden mukaan kyseiselle tilalle olisi muodostunut oikeus omarantaiseen rantarakennuspaikkaan. Rakennuspaikan sijainti ja muoto ehdotuksessa esitetyllä tavalla tekevät siitä omarantaisen rakennuspaikan. Aiemmassa kantatilaan kohdistuneessa kaavoituksessa rakennuspaikkojen ja rannan välissä ollut maa-alue oli osoitettu uimaranta-alueeksi (VV) ja lisämerkinnällä yk oli korostettu alueen yhteiskäyttöä. Rakennuspakkojen edustan uimaranta-alueella ei ollut rakennusoikeutta. ELYkeskus vastustaa Selkäpuron itärannalle siirretyn omarantaisen rakennuspaikan rakennettavan alueen ulottamista niin lähelle rantaa, että sille voi rakentaa rantasaunan.

Kaupunki pitää kohtuullisena, että kolmesta omarantaiseksi lohkottavasta paikasta, joiden ranta kaavassa on kapeaa (15-50 m) yhteiskäyttöaluetta (VV/yk), muodostuu yksi omarantainen ja kaksi ei omarantaista rakennuspaikkaa saman maanomistajan toiselle tilalle. Erityisesti kun ratkaisulla muodostuu samalle tilalle voimassa olevaa kaavaa laajempi yhtenäinen virkistys- ja luonnon monimuotoisuuden suojelualue (MY/MU/MT-3/LV-alue) puron suuhun. Kokonaisuutena edistetään yleistä etua. Lähialueen kaikilla muilla omarantaisilla rakennuspaikoilla on rantasaunamahdollisuus. Kaupunki täsmentää perusteluja vastineluonnoksessa esitetylle ratkaisulle.

17:121

ELYkeskus vaatii poistettavaksi paritalolle osoitetun toisen rantasaunan olevan venevalkaman läheisyydestä. Kyseessä on yksi rakennuspaikka, mutta ehdotuksen mukaisella järjestelyllä muodostuisi kaksi omarantaista rantarakennuspaikkaa. Aiemmassa ranta-asemakaavassa oli tutkittu samaa nyt ehdotettua ratkaisua, mutta siinä oli todettu, että kahdelle erilliselle saunarakennukselle ei ole perusteita. Olosuhteissa tai lainsäädännössä ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden perusteella olisi syntynyt oikeus lisätä rantarakennuspaikkojen lukumäärää. Rakennuspaikan laajuutta on laajennettu perusteettomasti rantaa kohti.

Kaupunki toteaa, että tilan kokoon (2,2 ha/ todellinen rantaviiva 375 m, muunnettu rantaviiva 243 m), rantaa säästävän rakennustavan (paritalo vrt kaksi taloa pihoiheen) ja maisemanhoitovelvoitteen (ma) on kohtuullista sallia sille toinen saunamahdollisuus. Ratkaisu ei loukkaa yleistä etua eikä pienennä virkistysaluetta. Mitoitus tilan osalta: 4,1 rakennuspaikkaa (joilla 8,2 saunaa) / muunnettu rantakm. Kaupunki täsmentää perusteluja vastineluonnoksessa esitetylle ratkaisulle.

17:126

ELY-keskuksen tiedossa ei ole oikeusvaikutteisia perusteita, joiden mukaan rakennuspaikkoja voisi venyttää ranta kohti. Aiemman rantakaavoituksen perusteella yhteisen rantasaunan osoittamiseen voi olla edellytyksiä.

Kaupunki katsoo, että rantasaunamahdollisuuden osoittaminen rantaa säästäen rakentamisaluetta kapeampana molemmille rakennuspaikoille ei loukkaa yleistä etua eikä pienennä virkistysaluetta. Kaupunki täsmentää perusteluja vastineluonnoksessa esitetylle ratkaisulle.

17:134

ELY-keskus pitää perusteltuna, että osayleiskaavaehdotuksessa kiinteistön oleva rantarakennusoikeus säilyy. Kiinteistölle muodostettava toinen asuinpienentalorakennuspaikka ei voi olla mitoituksen eikä aiemman kaavoituksen perustella oikeutettu omarantaiseen rakentamiseen. Muodostuvaa uutta rakennuspaikan rakennusaluetta ei tule ulottaa rantaa kohti ja rantaan tukeutuvaksi. Ehdotuksen ratkaisua on muutettava siten, että uutta rakennuspaikkaa ei voi tulkita omarantaiseksi rantarakennuspaikaksi. Molemmille rakennuspaikoille ei saa osoittaa omaa rantasaunamahdollisuutta.

Kaupunki katsoo, että rantasaunamahdollisuuden osoittaminen rantaa säästäen rakentamisaluetta kapeampana molemmille rakennuspaikoille ei loukkaa yleistä etua eikä pienennä virkistysaluetta. Rantaviivaa tilalla on todellisena ja muunnettuna 206 m ja sitä koskevan luonnonsuojelu- ja maisemanhoitovelvoitteen (MY ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue) vuoksi on kohtuullista sallia molemmille rakennuspaikoille rantasaunamahdollisuus. Kaavaratkaisu säästää rantavyöhykettä. Kaupunki täsmentää perusteluja vastineluonnoksessa esitetylle ratkaisulle.

17:157

ELY-keskuksen tiedossa ei ole oikeusvaikutteisia perusteita, joiden mukaan rakennuspaikkoja voisi venyttää ranta kohti. Aiemman rantakaavoituksen perusteella yhteisen rantasaunan osoittamiseen voi olla edellytyksiä.

Kaupunki katsoo, että rantasaunamahdollisuuden osoittaminen rantaa säästäten rakentamisaluetta kapeampana molemmille rakennuspaikoille ei loukkaa yleistä etua eikä pienennä virkistysaluetta. Rantaviivaa tilalla on todellisena ja muunnettuna 155 m ja suurta osaa siitä koskee maisemanhoitovelvoite: kehitettävä tai säilytettävä näkymä. Kaupunki täsmentää perusteluja vastineluonnoksessa esitetyille ratkaisulle.

17:158

ELY-keskuksen mukaan ehdotuksenmukaisen rakennuspaikan sijainnille rantavyöhykkeellä ei ole riittäviä perusteita. Rakennuspaikan olemassaolon perusteena oli kumotun ranta-asetuksen mukainen lomarakennuspaikka rantavyöhykkeen ulkopuolella. ELY-keskus muistutti kaavoittajaa vaihtoehtoisen rakennuspaikan osoittamisesta saman maanomistajan maille. Liito-oravakuusikosta siirrettäväksi aiottu rakennuspaikka ei voi sijaita rantavyöhykkeellä.

Kaupunki katsoo, että tilan pinta-ala (3,9 ha) huomion ottaen sille on osoitettava tasavertaisen kohtelun vuoksi rakennuspaikka, joka sillä on ollut jo voimassa olevassa kaavassa. Samalla maanomistajalla on myös rakennettu rakennuspaikka tilalla 17:135 (pinta-ala 0,5 ha). Tilalla eikä samalla maanomistajalla merkittävän liito-oravan pesimisalueen suojeluvuorituksen vuoksi ole muuta paikkaa. Rakennuspaikkojen rakennettava alue on 30 m ja 90 m maanomistajan rantaviivasta, jonka todellinen pituus on 89 m ja muunnettu 45 m.

ELYkeskus nosti lausunnossaan mainittujen tilojen lisäksi neuvotteluun tilat **43:72 ja 43:73**, joiden rakennettavan alueen se katsoo ulottuvan liian lähelle rantaa verrattuna ranta-asetukseen, jonka pohjalta alueet on määriteltävä.

Kaupunki katsoo, että rantasaunamahdollisuuden osoittaminen lahden pohjukassa oleville molemmille rakennuspaikoille ei loukkaa yleistä etua eikä pienennä virkistysaluetta. Ranta-asetuksessa aluetta varten oli osoitettu yhteisen saunan rakentamismahdollisuus kuudelle rakennuspaikalle. Kaupunki täsmentää perusteluja vastineluonnoksessa esitetyille ratkaisulle.

Lisäksi ELYkeskus katsoi, että tilalle **17:133** nähtävillä olleessa ehdotuksessa esitetyllä toisella rakennuspaikalla ei ole rantarakennusoikeutta. Sen rakennusala ei tule laajentaa rantaa kohti kumotun ranta-asetuksen rakennusalaan poikkeavalla tavalla.

Kaupunki toteaa, että tilan kokoon (1,89 ha/ todellinen ja muunnettu rantaviiva 248 m), ja luonnonsuojelu- ja maisemanhoitovelvoitteen (MY ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue) on kohtuullista sallia sille toinen saunamahdollisuus. Kaavaratkaisu säästää rantavyöhykettä. Ratkaisu ei loukkaa yleistä etua eikä pienennä virkistysaluetta. Kaupunki täsmentää perusteluja vastineluonnoksessa esitetyille ratkaisulle.

Yhteisesti todettiin, että AP-alueilta puuttuu selkeästi ilmaistu vähimmäispinta-ala.

Kaavamääräyksen ympäristöviranomaisen käsite täsmennetään luonnonsuojeluviranomaiseksi.

Kysymys, johon neuvottelussa ei saatu tyydyttävää vastausta:

Miksi yleiskaavan muutoksessa ei voida poiketa kumotun ranta-asetuksen ja sen pohjalta laaditun voimassa olevan osayleiskaavan rantarakentamislinjauksista (rantasaunat ja rakennettavien alueiden etäisyys rannasta), kun kuitenkin ei poiketa omarantaisten rakennuspaikkojen lukumäärästä, pidetään huoli luonnon-, kulttuuri- ja maisema-arvoista eikä vähennetä virkistysaluetta, joka on jokamiehen oikeudella käytettävissä eikä kenenkään pihaa tai sen lähialuetta?

Mitoitus on korkea, mutta sillä on perusteensa alueen rakentamis- ja kaavoitushistoriassa. Lisäksi kyse on kaupungin tuntumassa olevasta kylästä, jonka alueen tehostaminen – käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta vakinaiseen asumiseen ja lisärakentamismahdollisuuden varaaminen – eheyttää kaupunkirakennetta (verrattuna rakentamiseen pitkin Oulujärven ja Nuasen rantoja) ja jonne asukkaat ovat toteuttaneet osuuskuntana vesijohdon ja viemärin ja jonka läpi vie yleinen tie, jonka kautta voi olla julkista liikennettä.

Muistutukset ja niiden johdosta esitetyt muutokset:

ELY-keskuksen tiedossa ei ole oikeusvaikutteisia perusteita, joiden mukaan kiinteistöllä **17:149** olisi rantarakennusoikeus. Siitä syystä johtuen rakennusala ei tule laajentaa rantavyöhykkeelle. Kiinteistön **17:150** rakennusalueen rajaa ei tule laajentaa rantavyöhykkeellä aiemman kaavoituksen osoittamia rakentamisalueita laajemmalle. Alueen korkea mitoitus edellyttää rantojen käytössä erityistä säästeliäisyyttä.

Kaupunki neuvottelee asianomaisten kanssa sekä lisää ja täsmentää perusteluja vastineluonnoksessa esitetyle ratkaisulle.

ELY-keskus pitää luonnoksessa tilalle **89:2** Taitola neuvoteltua muutosta hyväksyttävänä.

3. Neuvottelun tulos

Kaupunki viimeistelee luonnoksen YHTEENVETO LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ VASTINEET NIIHIN (liite 1) ja vie osayleiskaavan vähäisin tarkistuksin kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

4. Neuvottelun päättäminen klo 14.30.

Muistion allekirjoitukset

3.2.2011



Pertti Perttola
Kainuun ELY-keskus



Irmeli Hanka
Kajaanin kaupunki

Oikaisukehotus

MRL 195§

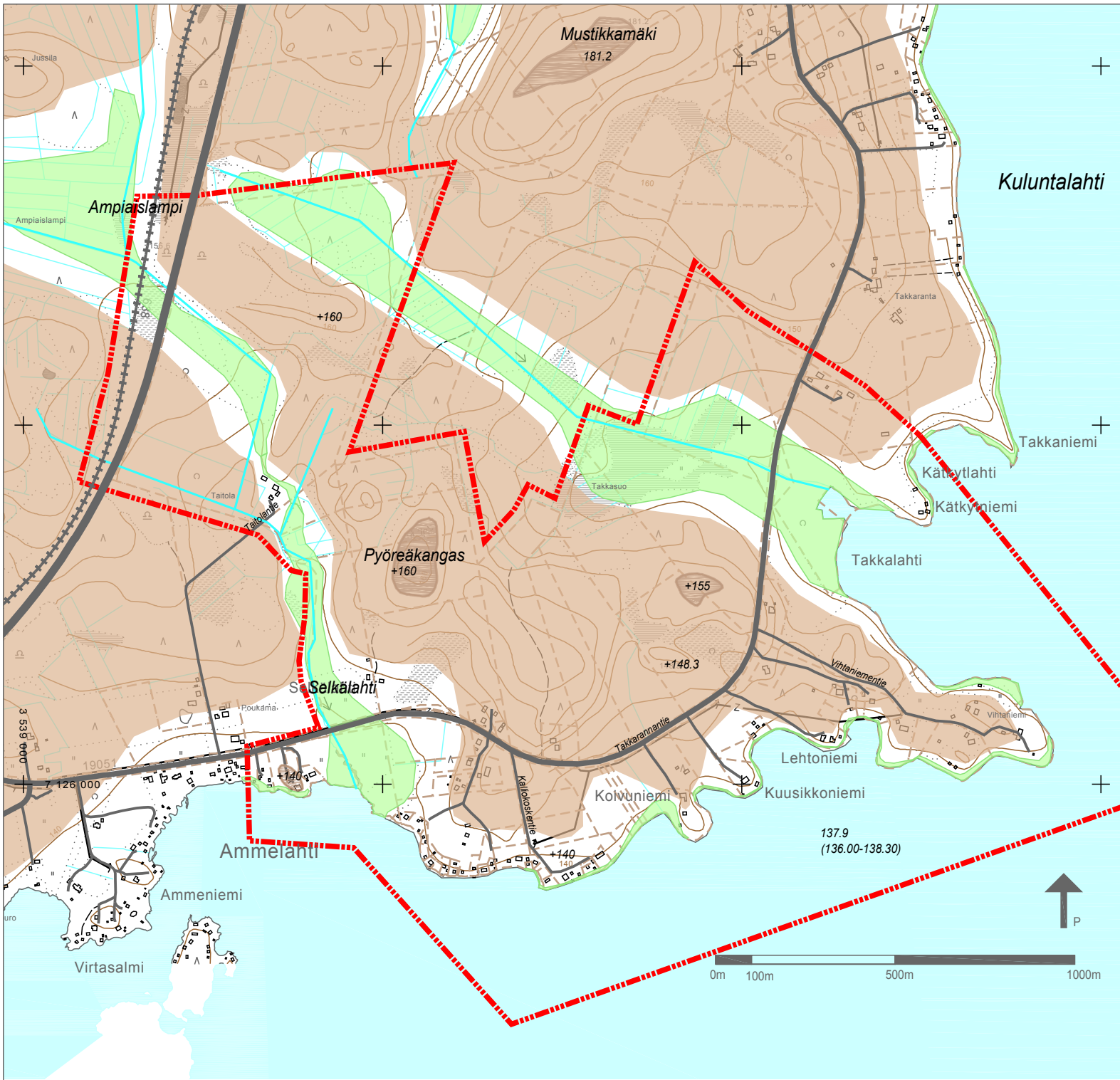
Sen estämättä mitä tässä laissa säädetään muutoksenhausta, ELYkeskus voi kunnan hyväksyttyä yleiskaavan tai asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi.

Oikaisukehotus on tehtävän kaavaa koskevan valitusajan puitteissa. Oikaisukehotuksen antamiseen ei saa valittamalla hakea muutosta. ELYkeskuksen on ilmoitettava oikaisukehotuksen tekemisestä hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden on ilmoituksen saatuaan lähetettävä kunnalle tiedot päätöksestä tehdyistä valituksista. Hallinto-oikeuden tulee myös ilmoittaa valittajille tehdystä oikaisukehotuksesta.

Oikaisukehotuksen johdosta kunnan valtuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

MRA 91§

Oikaisukehotuksessa on esitettävä, miltä osin kaavaa laadittaessa ei ole otettu huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai miltä osin kaavan katsotaan muutoin olevan lainvastainen.



KAJAANI AMMENIEMI

MAISEMARAKENNE

1:15000

Oulussa
08.10.2008

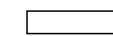
Terttu Kurttila
Maisema-arkkitehti, MARK

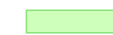
Hannele Kelavuori
Arkkittehtiyo

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

 SELÄNNEVYÖHYKE

 VÄLIVYÖHYKE

 LAAKSOVYÖHYKE

 SUUNNITTELUALUEEN RAJA

 LAKIALUE

KAJAANI
AMMENIEMI-VIHTANIEMI
MAISEMAKUVA
1:7500

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

MAISEMATYYPIT:

- Suljettu maisema.
- havumetsä (vrt. mäntykangas, havupuuvaltainen tuore vnt-metsä, kuusimetsä)
- vanha kuusivaltainen sekametsä
- lehtipuuvaltaiset metsät (lehtipuuvaltainen metsä, lehtipuuvaltainen nuori sekametsä)
- kosteikot (kangasränni, puro ja sen lähialue)
- taimikot (huusimetsä, huusimetsä, mätymäntymä)
- Puoliavoin maisema (kangasränni, pensoituvat ja metsittyvät vanhat pellot, mätymäntymä, lehtipuuvaltainen nuori sekametsä)
- Avoin maisema
- hakkuuaukeat
- pellot

(Lähde: Ammeniemi-Vihtaniemi luontoselvitys, ilmakuvat ja maastokäynti)

RANTATYYPIT:

- Kivikkoranta
- Hiekkaranta
- Niittyraanta

(Lähde: Ilmakuvatulkinta)

SUOJELUARVOT:

- Luonnonsuojelu
 - Liito-oravan esiintymisalue
 - Uhanalaista kasvillisuutta
- Uhanalaisluokituksessa vaarantuneet ja silmälläpidettävät lajit
 - Hoikkarölli
 - Musta-apila

(Lähde: Ammeniemi-Vihtaniemi luontoselvitys)

MUUT MERKINNÄT:

- Tarkastelualue
- Tie
- Rakennus ja pihapiiri
- Maiseman pääte (metsän reuna)
- Alueella arvokkaita yksittäisiä vanhoja puita
- Kallio lähellä maanpintaa
- Puurivi
- Merkittävä näkymä

SUOSITUS:

- Maisemakuvallisesti merkittävä, säilyttämisen ja kehittämisen arvoinen alue
- Maisemakuvallisesti heikko, kehitettävä ja korjattava alue
- Avattava näkymä

Terttu Kurttila, maisema-arkkitehti, MARK
Hannele Kelavuori, arkkiti yo
08.10.2008

AIRIX Ympäristö

Tiedot on koottu ilmakuvien, luontoselvityksen ja maastokäynnin pohjalta.



137.9
(136.00-138.30)