



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 32, 13.02.2018**

**Kaupunginhallitus, § 72, 21.04.2020**

**§ 72**

**Kajaani keskustaajama 2015 ja Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta osayleiskaavojen muutos ja osayleiskaava, Tikkapuro - Heinimäki - Pärsänsuo alue**

KAJDno-2018-147

**Kaupunginhallitus, 13.02.2018, § 32**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Osmo Nuutinen  
osmo.nuutinen@kajaani.fi  
Kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Liite OAS-Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo

Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaisalueella on valmistunut 31.1.2018 päivätty Kajaani keskustaajama 2015 osayleiskaavan muutoksen ja osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka koskee Kajaanin keskustasta noin 4 kilometriä koilliseen sijaitsevaa Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo aluetta. Osayleiskaavan muutoksella uudistetaan Kajaani keskustaajama 2015 osayleiskaavan alue, joka on rajattu laadittavana olevan Kajaani keskustaajama 2035 osayleiskaavan ulkopuolelle erilliseksi yleiskaavahankkeeksi. Tavoitteena on päivittää alueen maankäytön olemassa oleva tilanne ja tutkia mahdollisuutta täydentää alueen pientaloasutusta. Nykyisen valtatie 5:n (Särämäntie) ja vanhan valtatie (Vanha Viitostie) liittymään on tarkoitus osoittaa aluevaraus, joka mahdollistaa liikenneturvallisuutta ja liikenteellistä toimivuutta parantavat toimenpiteet. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 650 ha. Se rajautuu Vanhan Viitostien pohjoispuolella Heinisuon halki kulkevan 110 kV:n voimalijan ja Särämäjärven välisellä alueella Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta osayleiskaavaan. Itäpuolelta alue rajautuu Särämäjärven ja Heinisuontien välisellä alueella Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta, Ammeniemi-Vihtaniemi ja Äkälänniemi osayleiskaavoihin. Etelä-länsi suunnalla alue rajautuu asemakaavaan. Suunnittelualueeseen kuuluu Pärsänlammen ja Särämäjärven välillä oleva noin 170 ha kokoinen kaavoittamaton alue, joka tulee nyt kaavoitettavaksi. Tikkapuron läheisyydessä Vanhan Viitostien pohjoispuolelle kaavoitettavan alueen sisällä on noin 4,3 ha:n kokoinen asemakaavoitettu alue. Kajaanin Veden ja Kirkkoahon seudun viemäriolosuuskunnan toiminta-alueet ulottuvat Vanhan Viitostien ja Särämäntien risteyksen ympäristöstä Pärsänsuontielle saakka ja siitä tien vartta Kirkkoaholle. Kajaanin Veden toiminta-alue jatkuu Vanhan Viitostien vartta pitkin kohti keskustaa. Kaavoitusta varten kevään ja syksyn 2018 aikana tehdään olemassa olevien selvitysten lisäksi mm. luonto- ja muinaismuistolain mukaiset selvitykset. Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

osayleiskaavana niin, että siihen perustuen voidaan päättää rakennus- ja toimenpideluvusta ilman suunnittelutarve- ja poikkeamis-lupamenettelyä.

Liite: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### **Ehdotus**

Esittelijä: Jari Tolonen, Kaupunginjohtaja

Kajaanin kaupunginhallitus päättää aloittaa kaavoituksen ja laittaa vireille Kajaani keskustaajama 2015 osayleiskaavan muutoksen ja osayleiskaavan, joka koskee Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo aluetta.

### **Päätös**

Hyväksyi.

---

## **Kaupunginhallitus, 21.04.2020, § 72**

Valmistelija / lisätiedot:

Osmo Nuutinen

osmo.nuutinen@kajaani.fi

Kaavasuunnittelija

### Liitteet

1 THP\_Kaavaluonnos\_240320.pdf

2 THP\_Kaavaselostus\_liitteinen\_2403\_2020.pdf

Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalueella on valmistunut 24.3.2020 päivätty Kajaani Keskustaajama 2015 ja Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta osayleiskaavojen muutosluonnos ja osayleiskaava, joka koskee keskustasta noin kolme kilometriä koilliseen sijaitsevaa Vanhan Viitostien pohjoispuolisen lähialueen ja Särämäntien (Vt-5) välistä aluetta Heinisuon ja Särämäjärven välillä. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavoituksen aloittamisesta 13.2.2018, § 32. Vireilletulon jälkeen kaavaan on liitetty alueen itälaidalla n. 15 ha kokoinen alue, joka muodostuu rautatie-, valtatie- ja metsämaa-alueesta sekä 650 metriä pitkä Särämäjärveen liittyvä kapea vesiuoma. Molemmat alueet ovat Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta osayleiskaavaa.

Osayleiskaavan muutoksella uudistetaan Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavaan kuuluva Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo alue, joka rajattiin Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta erilliseksi osayleiskaavahankkeeksi. Tavoitteena on päivittää kaava vastaamaan olemassa olevaa maankäyttöä ja tutkia mahdollisuutta alueen pientaloasutuksen täydentämiseen.

Samalla kaavoitetaan vuonna 1998 voimaantulleesta Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta kaavasta vahvistamatta jätetty Pärsänlammen ja Särämäjärven välinen noin 170 ha alue. Vanhan Viitostien ja Särämäntien nykyiselle liittymäalueelle ja sen ympäristöön



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

osoitetaan aluevaraus, joka mahdollistaa liittymän liikenneturvallisuutta ja liikenteellistä toimivuutta parantavat toimenpiteet. Muilta osin alue kaavoitetaan vastaamaan olemassa olevaa maankäyttöä.

Kaavoitettavan alueenpinta-ala on noin 655 ha ja rantaviivaa on vajaa 2,6 km, josta suurin osa, noin 2 km, on pohjoisessa kaava-alueeseen rajautuvan Särämäjärven etelärantaa.

Kaava-alueella on 83 vakituisen asumisen rakennuspaikkaa ja asukkaita noin 230. Suurin osa asutuksesta on keskittynyt kaavoitettavan alueen länsiosaan Aleksintien, Villentien ja Evakkotien ympäristöön ja pohjoisosaan Pärsänsuontien sekä Vanhan Viitostien ja Särämäntien liittymän läheisyyteen.

Tikkapuron kohdalla Vanhaan Viitostiehen rajautuen tien pohjoispuolella on noin 4,3 ha kokoinen asemakaava-alue, teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue merkinnällä. Tällä hetkellä alueella toimivat autoliike ja autopurkaamo.

Pärsänlammen läheisyydessä Vanhan Viitostien molemmin puolin on voimassa olevien ympäristölupien mukaista maa-ainesten otto- ja varastointitoimintaa.

Kajaanin Veden ja Kirkkoahon seudun viemäriolosuuskunnan toiminta-alueet kattavat pohjoisosassa viitosteitten liittymäalueen ja Pärsänsuontien varren lähiympäristöt, Vanhan Viitostien varren eteläpuolen lähialueen ja Tikkapuron asemakaavoitetun alueen sekä Aleksintien, Villentien ja Evakkotien alueet.

Kaavamuutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain § 44 mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana niin, että siihen perustuen voidaan päättää rakennus- ja toimenpideluvista ilman suunnittelutarve- ja poikkeamismenettelyä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.3.2020.

#### Kantatilaselvitys ja mitoitus:

Kaavaa varten on tehty kantatilaselvitys, jonka leikkausvuosi on Kajaanin kaupungin yleiskaavoituksessa käyttämä 1969 (Kh, 21.10.1996, § 280). Rakennusoikeuksia laskettaessa on huomioitu vuoden 1969 tilusjakoa vastaavat maanomistussuhteet maanomistajien tasapuolista kohtelua arvioidessa. Kantatilat ja niistä muodostuneet lohkotilat ja rakennuspaikat on kirjattu kaavaselostuksen liitteenä olevaan kiinteistöluetteloon.

Kaavassa on käytetty samaa mitoitusta kuin Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta osayleiskaavassa. Samalle maanomistajalle kuuluvia alueita on käsitelty yhtenä yksikkönä. Rakennusoikeuksien siirtoja on voitu tehdä tilalta toiselle.

Perusrakennusoikeus: yksi rakennuspaikka, jokaiselle kantatilalle, jonka pinta-ala on 0,3 ha -5 ha.

Lisärakennusoikeus: jokaisesta täydestä alkavasta 10 ha:sta yksi lisärakennuspaikka.

#### Muut selvitykset:

Arkeologinen inventointi tehtiin kesällä 2018. Siinä todettiin Särämäjärven etelärannalta kiinteä muinaisjäännös, tervahauta.

Kohde on merkitty kaavaan sm-merkinnällä. Ympäristö on osoitettu maa- ja metsätalousmaana.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

Luontoselvitys tehtiin vuoden 2018 aikana. Siinä paikannettiin suunnittelualueen arvokkaat luontotyypit, selvitettiin alueen linnuston yleispiirteet ja mahdolliset uhanalaiset sekä EU:n luonto- ja lintudirektiivien mukaisen kasvi- ja eläinlajiston esiintymät.

Tikkapuron ja Kangaspuron luontokohteet ja liito-oravan ydinalueet on rajattu luonnoksessa luo-3 merkinnällä ja liito-oravan ydinalueet Heinimäellä luo-2 merkinnällä.

Meluseelvitys 2014 on tehty kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen toimesta. Siinä on selvitetty mm. maantie-, katu- ja raideliikenteen melualueet tekohetkellä ja ennustetilanteessa 2040.

Ennustetilanteen mukaiset meluarvot on huomioitu uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Meluarvot ovat vaikuttaneet siihen, ettei kaikkia mitoituksen mahdollistamia rakennuspaikkoja ole osoitettu kaavaluonnokseen.

#### Uudet rakennuspaikat:

Kaavaluonnoksessa on 21 uutta rakennuspaikkaa. Mitoitus mahdollistaisi alueelle 40 uutta rakennuspaikkaa. Osa rakennuspaikoista sijoittuu melualueelle, osa alueille, joiden läheisyydessä on asumisviihtyvyyteen vaikuttavaa toimintaa ja osalle kulkuyhteyksien järjestäminen olisi maasto-olosuhteiden ja etäisyyksien vuoksi vaikeaa ja kallista. Edellä mainituista syistä niitä ei ole esitetty luonnokseen. Uusista rakennuspaikoista 21 sijoittuu Kirkkoahon seudun viemäriosuuskunnan ja Kajaanin Veden toiminta-alueitten ulkopuolelle.

#### Vaikutukset yritystoimintaan:

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta alueella olevien yritysten toimintaedellytyksiin. Kaavassa ei osoiteta sellaista maankäyttöä, joka mahdollisesti heikentäisi tai estäisi nykyistä kaava-alueella olevaa yritystoimintaa. Alueella tapahtuva maa-ainestenotto perustuu voimassa oleviin ympäristölupuihin. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kyseistä toimintaa palvelevalle rakentamiselle ja kaava mahdollistaa toiminnan jatkumisen erityislainsäädännön ohjaamana.

Kaava-alueella olevan autoliikkeen ja purkaamon kaavoituksen mahdollistamat asiat ratkeavat kyseisen alueen asemakaavalla.

Yleiskaavaluonnoksessa alueen kaavamerkintä on TK, teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten alue.

Uudet rakennuspaikat toteutuessaan työllistävät hankkeiden aikana vähäisessä määrin talon- ja maanrakennusalaa.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jari Tolonen, Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää asettaa yleisesti nähtäville 24.3.2020 päivätyn Kajaanin Keskustaajama 2015 ja Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta osayleiskaavojen muutosluonnoksen ja osayleiskaavan, joka koskee Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo aluetta.

Samalla kaupunginhallitus pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot Kajaanin kaupungin ympäristötekniiseltä lautakunnalta, Kajaanin kaupungin sivistyslautakunnalta, Kajaanin



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

Vesi -liikelaitokselta, Kirkkoahon seudun viemäriolosuuskunnalta, Kainuun sote -kuntayhtymän ympäristöterveydenhuolloilta, Kainuun ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelta, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne ja infra vastuualueelta, Kainuun liitolta, Kainuun museolta, Kainuun pelastuslaitokselta ja Väylävirasto Väylältä.

**Päätös**

Hyväksyi.