



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI JA TONTTI 167:1

MUODOSTUU:

KORTTELI JA TONTIT 167:4,5



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
19.5.1983

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

- 1 Perustiedot
- 2 Tavoitteet
- 3 Asemakaavan muutos ja sen perustelut
- 4 Toteuttaminen
- 5 Suunnitteluvaiheet

TILASTOT

LIITTEET

- 1 Uusien aluepalvelujen perustamistarve vuosina 1981 - 2000

LIITAKARTAT

- 2 Ote yleiskaavan tarkistuksesta
- 3 Voimassa olevat asemakaavat
- 5 Rakennettu ympäristö
- Kaukolämpöverkosto
- 6 Luonnonympäristö, perustamisolosuhteet
- 7 Asemakaavanmuutos määräyksineen
- 8 Poistokartta
- 10 Havaintokuva + vesihuoltosuunnitelma

TILASTOLOMAKE	pinta-ala	kortteli	kerrosala	kerrosalan
OSA 1	ha	tehokkuus	k-m ²	muutos
AK-11	0,7201	0,4	2881 3384,5	- 35 1260,6
OSA 2	Ohjevuoden asukasluku 1990	autopaikkojen lukumäärä	kerrosala asukas k-m ²	
AK-11	59	4	39	

1) 90 % kokonaiskerrosalasta

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17. päivänä toukokuuta 1983 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki

Kaupunginosa 5 Lehtikangas

Kortteli 167, tontti 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki

Kaupunginosa 5 Lehtikangas

Kortteli 167, tontit 4 ja 5

Kaava-alue sijaitsee 2,7 km keskustasta eteläkaakkoon, Laajankaan asuntoalueen keskiosassa (kansilehti).

- | | |
|----|--------------------|
| 1 | PERUSTIEDOT |
| 11 | Suunnittelutilanne |

Kaava-alue on valtuuston 26.4.1982 hyväksymässä yleiskaavassa varattu asuntotarkoituksiin.

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.10.1975 vahvistama asemakaava.

Tonttijako on vahvistettu 29.3.1977 ja tontti merkitty tonttirekisteriin 19.5.1977. Kaupunginhallitus on varannut tontin 16.8.1976 lähtien Salpa Oy:lle, joka on 26.5.1982 anonut asemakaavan muutoksen tekemistä, jotta nykyinen tontti olisi mahdollista jakaa rakennettavan kahden asuinrakennuksen kesken. Tontin vuokrasopimus on tehty 1.10.1982.

Asuntolaina-anomuksista annetuissa kaupunginhallituksen lausunnoissa on todettu, että kaavan muutos on mahdollinen. Yhdelle 1 100 k-m² suuruiselle asuinrakennukselle huoltotiloineen on rakennuslupa saatu 2.12.1982 ^{rakentaminen on mahdollista aloittaa} välittömästi, mutta tonttijakoa ei voida tehdä ilman kaavanmuutosta.

Pohjakartta alueelle on hyväksytty 31.12.1962 ja sitä on täydennetty vuosittain kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittausosaston toimesta.

12 Maanomistus

Tontin omistaa Kajaanin kaupunki.

13 Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

14 Rakennettu ympäristö

Kainuun seutukaavaliiton ja Kajaanin kaupungin kanssa yhteistyössä laaditussa "Kajaanin päätaajaman keskukset ja palvelut" -nimisessä keskusverkkosuunnitelmassa vuodelta 1981 (liite 2) on esitetty rautatien eteläpuolelle kaksi aluekeskusta (Lehtikangas - Variskangas ja Palokangas - Laajankangas), joilla molemmilla tulisi suunnitelman mukaan olla mm. oma neuvola/sivuterveysasema ja kerhotalo (300 - 400 h-m²). Neuvola/sivuterveysasema on päätetty kuitenkin rakentaa yhteiseksi palvelemaan molempia aluekeskuksia.

Soidinsuon lähikeskuksen alueella tarvitaan lisäksi kaksi kaupungin kerhotilaa (lähipalvelu, á 100 - 200 h-m²), joista toista vastaavat kaupunginhallituksen 9.3.1981 tekemän päätöksen sisältämä nuorisotilat, jotka tullaan sijoittamaan todennäköisesti kortteliin 133.

Alueella ovat kaikki yhdyskuntatekniset verkostot.

15 Luonnonympäristö

Alue on tasaista suoperäistä peltoa, jonka ojissa kasvaa vähäistä vesakkoa. Perustamisolosuhteet ilmenevät oheisesta liitekartasta 6.

2 TAVOITTEET

Kaavan muutoksen tavoitteena on tehdä mahdolliseksi toteuttaa rakentaminen alueella vaiheittain.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla on rakennusoikeutta 2 700 asuinkerrosalaneliömetriä ($e = 0,375$) ja 8 % palvelutiloja sen lisäksi, yhteensä $2\,916\text{ k-m}^2$ ja kolme kerrosta. Kaavan muutoksella rakennusala on jaettu kahteen osaan ja rakennusoikeus muutettu tehokkuusluvulla ilmaistuksi rakennusoikeudeksi, jolloin tehokkuudeksi tulee pyöristettynä 0,4 (asuntojen osuus $e = 0,3742$). Tehokkuus- ja prosenttilukujen pyöristyksien johdosta on palvelukerrosala pienentynyt 14 m^2 ja asuinkerrosala 21 m^2 . Jos tontille rakennetaan esitetyn suuruiset kaksi asuinkerrostaloa, tulee käytetyksi rakennustehokkuudeksi muodostumaan $e = 0,310$.

- AK-11 asuinkerrostalojen korttelialue, vähintään 7 % rakennusoikeudesta tulee varata sosiaali- tai palvelutilojen rakentamiseen, joiden käyttö ei saa olla asumista häiritsevää ja jotka saadaan sijoittaa kellariin tai ullakolle, autopaikkoja käyttötarkoituksen perusteella, 1 ap $\approx 85\text{ k-m}^2$ kohti, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Yhtään kokonaan maanpäällistä kellari-kerrosta ei saa rakentaa. Vähintään 80 % kokonaiskerrosalasta tulee varata asumiseen.

Kaavassa on istutettavien alueiden lisäksi määrätty puistopuoleiselle puolelle istutettavaksi puarivi. Kaavan muutoksen tulia tulisi ottaa huomioon, jotta puistopuoleisella puolella ei rakenneta, jotta puistopuoleisella puolella ei rakenneta, jotta puistopuoleisella puolella ei rakenneta.

Suunniteltujen rakennusten koko on niin suuri ($3\,665\text{ m}^3$), että se edellyttää talokohtaisia väestönsuojia. Kaava-alueen laskettua asukasmäärää varten riittää yksi S1-luokan väestönsuoja, mutta koska 300 m säteelle mahtuu myös osa läheisestä omakotialueesta, tulisi kaupungin varata tonttien uudelleen-vuokrauksen yhteydessä oikeus sijoittaa toiseen rakennuksista lisäksi ainakin yksi S1-luokan väestönsuoja (45 m^2) kaupungin 22.2.1983 hyväksymän väestönsuojelusuunnitelman mukaisesti. Tilat voidaan vuokrata asuntojen irtaimistovarastoiksi tai käyttää kerhotiloina.

4 TOTEUTTAMINEN

Ensimmäinen asuinrakennus tullaan toteuttamaan keväällä 1983, ja toinen seuraavana talvena.

Kaupungin tulee ryhtyä välittömästi tontin muodostustoimenpiteisiin sekä perustaa tarvittavat rasitteet kaavan mukaisina sekä tehdä sopimus yhteisen väestönsuojan rakentamisesta vuokrasopimusten yhteydessä.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

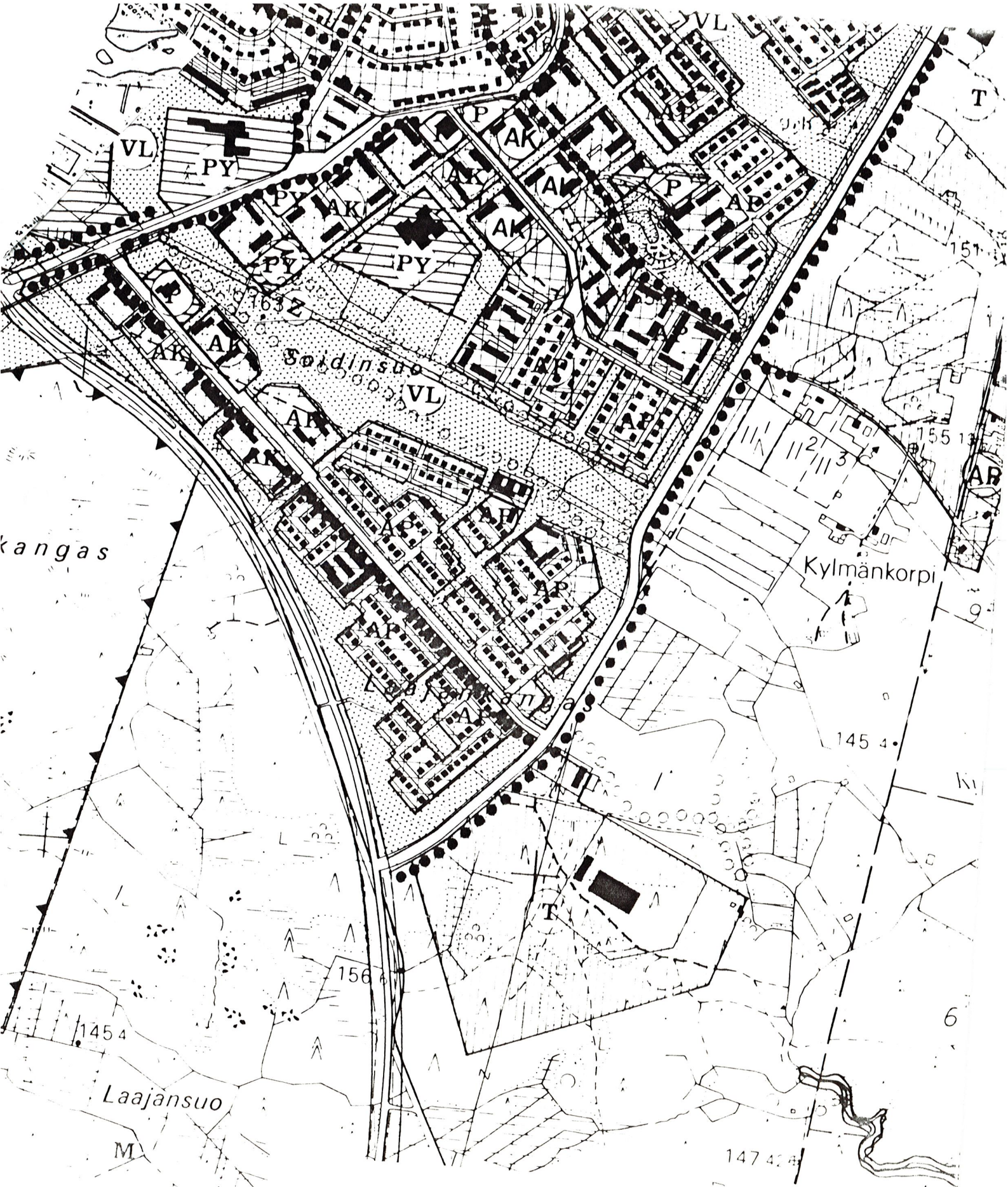
Kaupunginhallitus hylkäsi 26.4.1983 aikaisemmin laaditun 8.9.1982 päivätyn kaavanmuutosehdotuksen, jolla olisi tehty mahdolliseksi vielä kolmannen asuinkerrostalon rakentaminen alueelle myöhemmin.

Tästä kaavaehdotuksesta on myös neuvoteltu Salpa Oy:n edustajan kanssa ja sen on laatinut Kajaanin kaupungin teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto yhteistoiminnassa kiinteistö- ja mittausosaston kanssa.

Kajaanissa 19. päivänä toukokuuta 1983

Asemakaava-arkkitehti

Maija Savolainen

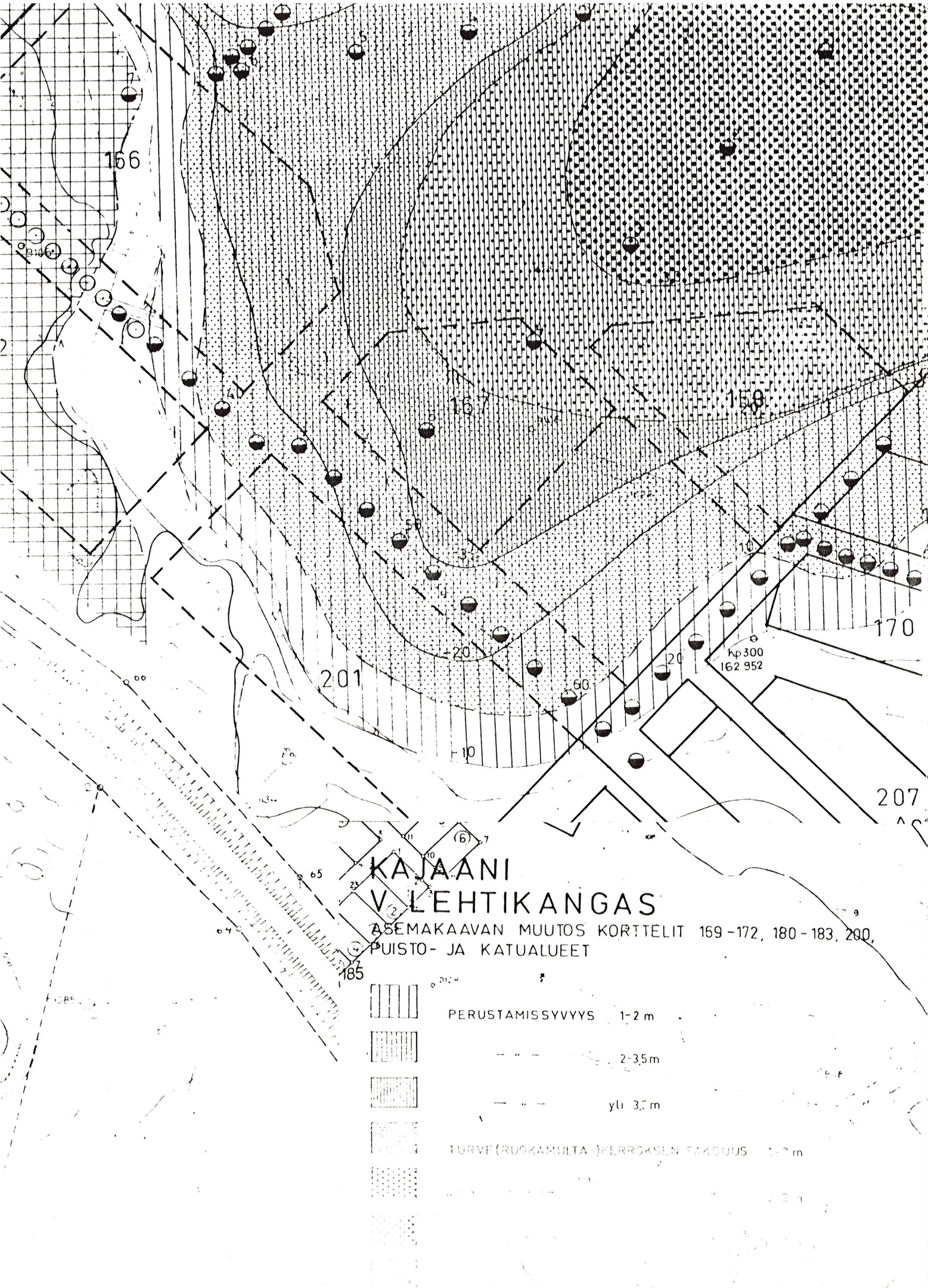


Ote yleiskaavan tarkistuksesta 1:10000
 Valtuusto hyväksynyt 26.4.1982



KAUKOLÄMPÖVERKOSTO

- KUNTA KESKUS
- SIIRRETTÄVÄ KESKUS
- PAKETTIKÄYTTÖ KAUROLÄMPÖJÄRJELMÄ



-Kokoustilat niihin liittyvine muine yleisötiloineen: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 15 m² kohti.

-Muut tilat: Rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskentaperusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamisvelvollisuuteen korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan 30% asemakaavassa asuntoja ja 50% muita tiloja varten määrätystä autopaikkojen määrästä sen mukaan kuinka paljon pienemmäksi lähiaikojen autopaikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen myöhemmälle rakentamiselle ole esteitä ja että autopaikat kulloinkin riittävät tontilla asuvien, työskentelevien, asioivien ja vierailijoiden tarpeisiin. Jos lykkäystä myönnetään kokoustilojen osalta, saadaan tarvetta arvioitaessa ottaa huomioon tontin läheisyydessä olevat yleiset pysäköintipaikat kaupunginhallituksen suostumuksella.

Jos useamman kuin 4 auton pysäköintialue on kohtisuoraan 15 m lähempänä asuinhuoneiden ikkunaseinää tulee alueen olla vähintään 1 m asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiiviillä aidalla suojattu ja jos se on 8 m lähempänä, vähintään 2 m alempana ja autopaikat varustettuna katoksella.

5 m lähempänä leikki- tai oleskelualueita olevat autopaikat, jotka eivät ole vähintään 1 m sitä alempana tulee suojata riittävän tiiviillä aidalla.

Tontilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Alue tulee suojata istutuksilla ja tarvittaessa aitaamalla ajoneuvoliikenteestä, jätteen säilytys- ja vaatteiden tomutuspaikoista.

Tontilla tulee olla kasvavia, vähintään 3 m korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti sekä pensaita.

Tontilla olevien autonsäilytyspaikkojen edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 m pituinen vapaa tila tontilla. Autopaikat on sijoitettava tontin kadunpuoleiseen päähän, ellei rakennuslupaviranomainen erityisistä syistä myönnä poikkeusta tai ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

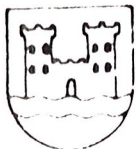
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI JA TONTTI 167:1

MUODOSTUU:

KORTTELI JA TONTIT 167:4 JA 5



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

Maija Savolainen
MAIJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

PYM	19.5.1983
PIIR No	29/83
PK.	1:1000
KUVAUS	KS
Y	SH

SÄILYTYS:

TÄMÄ ASEMAKAAVAMUUTOS ON KAJAANIN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTON KOKOAMINEN.

AK-11

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeudesta on vähintään 80% varattava asumiseen ja 7% palvelu- ja sosiaalityötilojen rakentamiseen, joiden käyttö ei saa olla asumista häiritsevää. Ne saadaan sijoittaa myös kellariin tai ullakolle. Rakennuksiin ei kuitenkaan saa tehdä yhtään kokonaan maanpäällistä kellarikerrosta. 1 m lähempänä maanpinnan tasoa olevien asuinhuoneiden edessä tulee olla vähintään 5 m levyinen istutettu tontinosa.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen kautta kulkevia rajoja ei saa aidata niin, että alueen yhtenäiselle käytölle aiheutuu haittaa.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Asuntopalvelujen ja varastotilojen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Puurivi.

Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

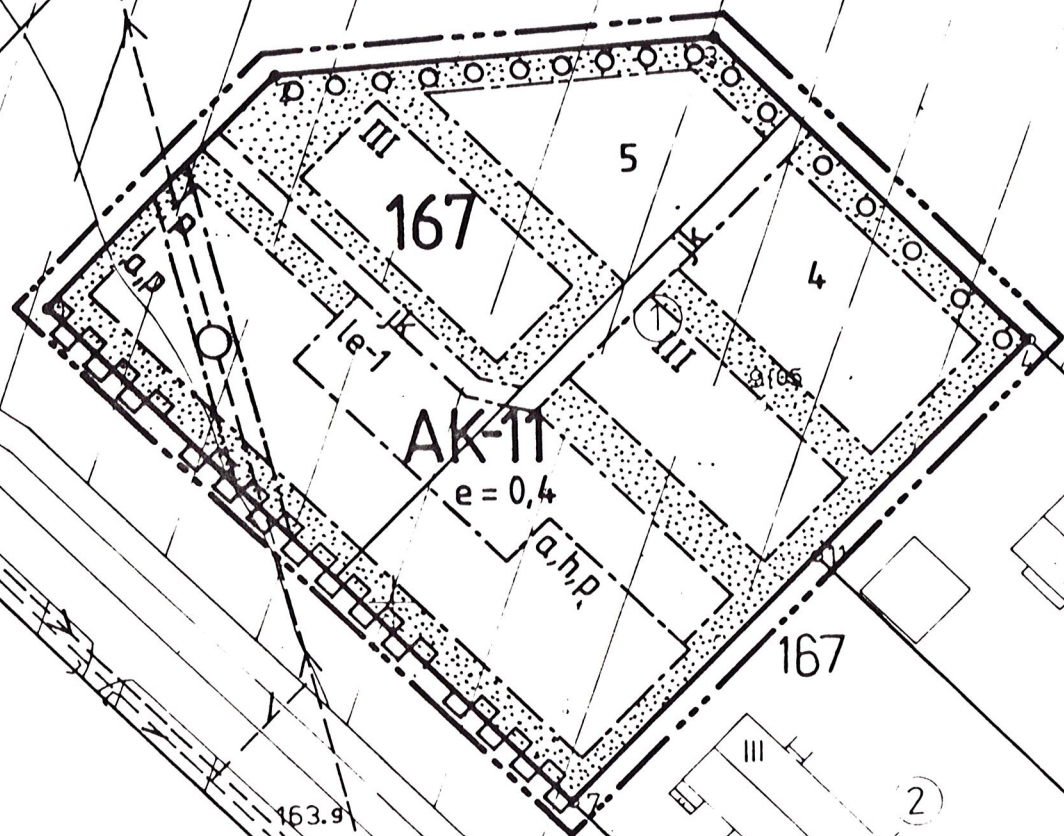
YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tontilla tai sen pysäköintiin varatuilla alueilla tulee olla vähintään seuraavien perusteiden mukaan laskettu määrä autopaikkoja.

Asunnot muissa rakennuksissa kuin enintään kahden asunnon asuinpienaloissa: 1 autopaikka jokaista asuinkerrosalan alkavaa 25 m² kohti, lisäksi vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

Käytävät, liitelyalueet tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista tontin alkavaa 10 m² kohti.

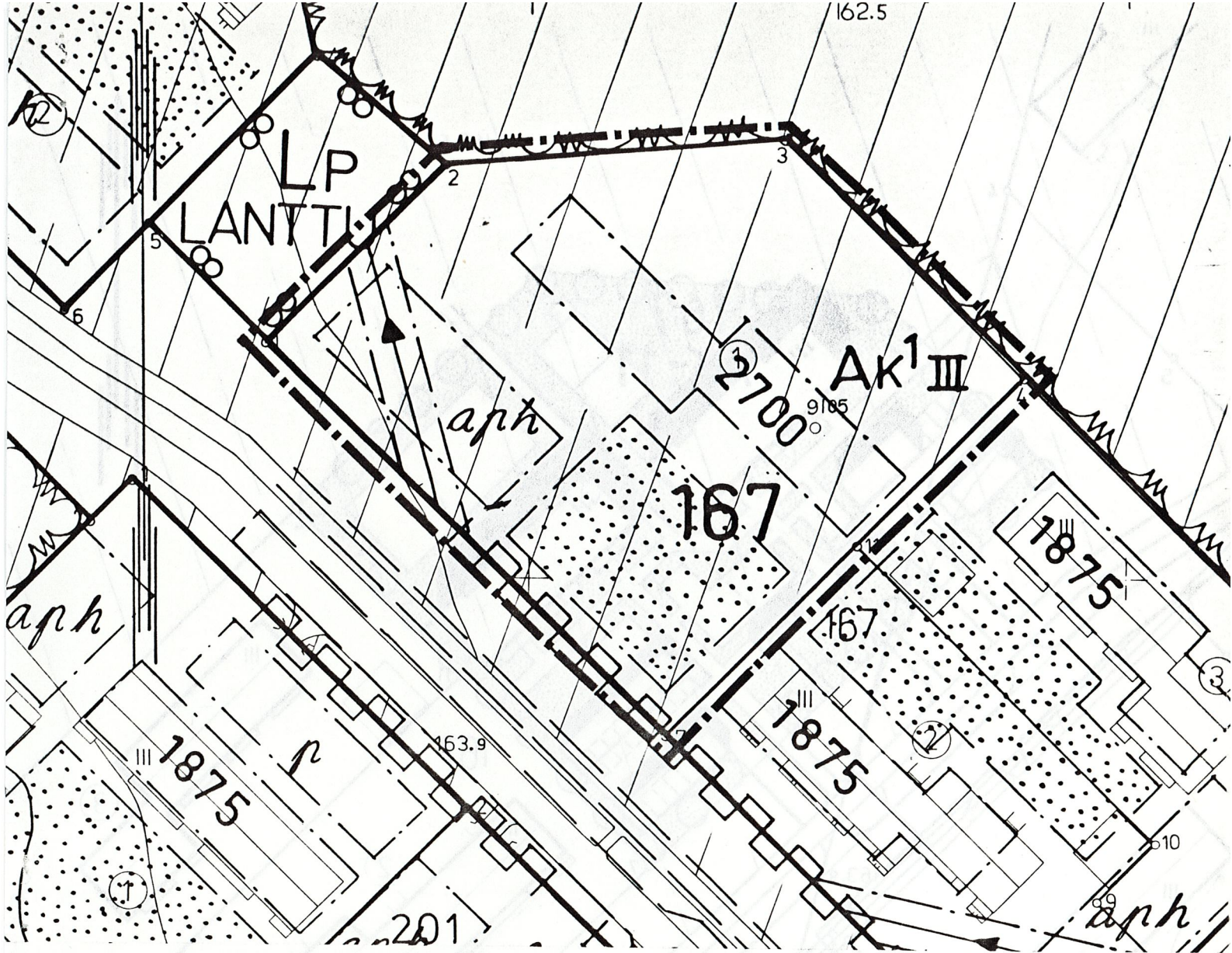
5 LEHTIKANGAS



201

0 10 20 50 100m

1:1000



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI JA TONTTI 167:1

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

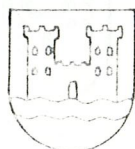
■ ■ ■ ■ ■ 3 m sen alueen ulkopuolella oleva viiva jonka merkinnät poistetaan.

Otteen voimassaolevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa Kajaanissa 9.9.1982

Aulis Reini

AULIS REINI
KAUPUNGINGEODEETTI

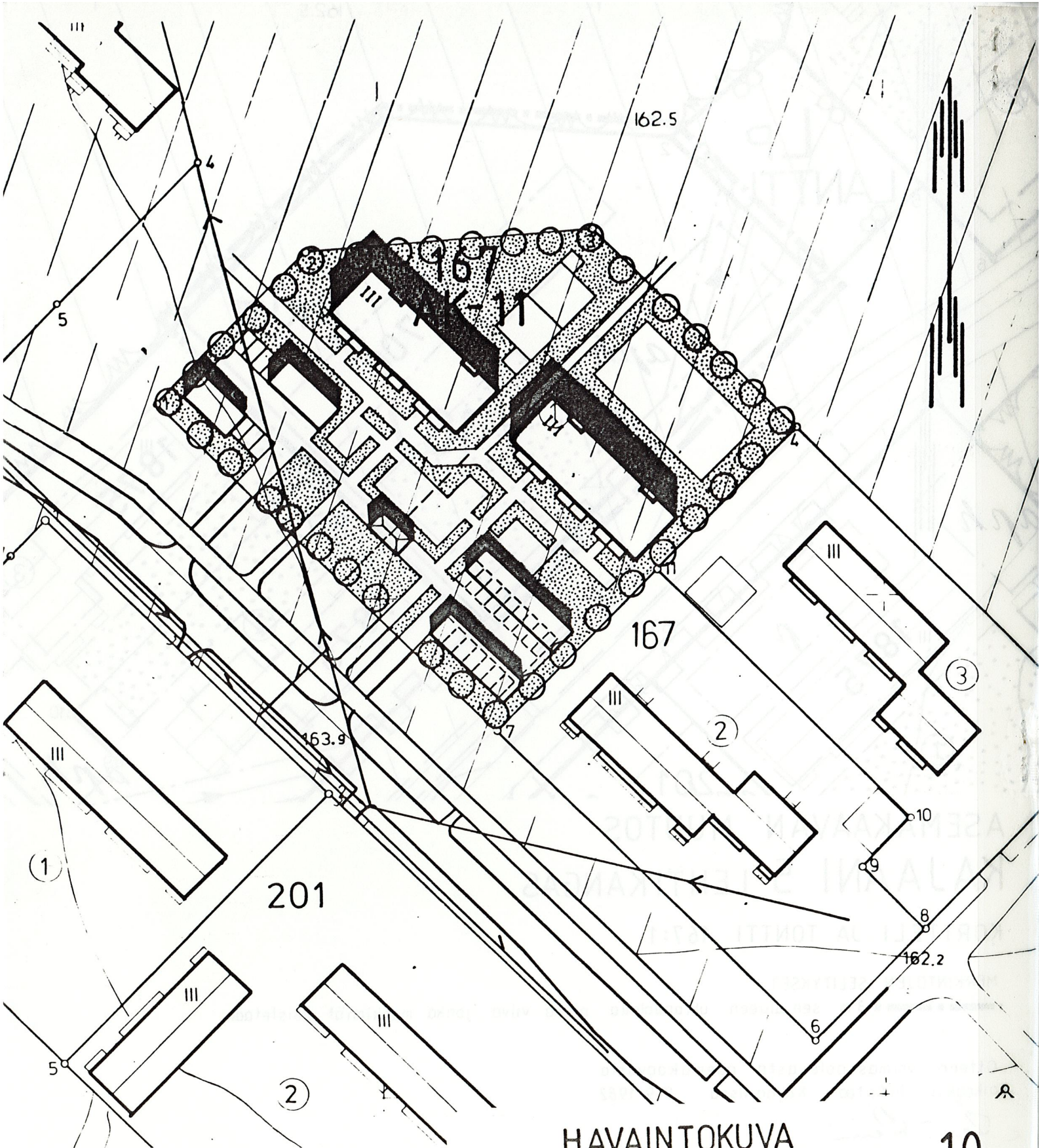
POISTOKARTTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAYOITUS- JA TALOUSUUNNITTELUOSASTO

PVM 19.5.1983
Pöytäkirja 23/82
Sivu 11/19
KAAVAMÄÄRÄS

U. Soderin



ASEMAKAAVAN MUUTOS

HAVAINTOKUVA

10

KAJAANI

5 LEHTIKANGAS

KORTTELI JA TONTIT 167: 4,5



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	19.5.1983
P.R.N:o	30/83
SK.	1:1000
W. N:o	MS
W. N:o	17

[Signature]
M. SAVOLAINEN
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO