

Varp 9.1.1987 15/ta1

254



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS (VESITORNINMÄKI)

KORTTELIT 138 - 140 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA
(LAHJOITUSMAA N:O 1)

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 138-140 SEKÄ PUISTO-, KATU- JA LP-ALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
9.12.1985

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- 1 Autopaikkalaskelma 19.5.1985
- 2 Rasitteet ja niihin tehtävät muutokset
- 3 Kaavaesittelyn osallistujaluettelo 6.11.1986

LIITEKARTAT

- 2 Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:25 000
- 3 Voimassa oleva asemakaava
- 5a Rakennettu ympäristö : Nykyinen maankäyttö
- 5b Hyväksyttyjen rakennuslupien mukainen ympäristö
- 5c Kaukolämpöverkosto
- 7 Kaavakartta määräyksineen
- 8 Poistokartta
- 10 Havaintokuva
- 11 Korttelisuunnitelma 5:140

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9. päivänä joulukuuta 1985 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5, Lehtikangas
Korttelit 138 - 140 sekä
katu- ja puistoaluetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5, Lehtikangas
Korttelit 138 - 140 sekä
katu- ja puistoaluetta.

Kaava-alue sijaitsee n. 1,6 km keskustasta etelään
Sotkamontien itäpuolella.

1 PERUSTIEDOT
11 Suunnittelutilanne
11.1 Seutukaava

Kainuun seutukaavaliitto on laatinut virkistys- ja suojelualueiden vaihekaavan v. 1979, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihekaavan II, joka sisältää taajamaat, teollisuuden, loma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä retkeilyreitit.

11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden I-asteen yleiskaavan (liitekartta 2a).

11.3 Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.2.1961, 3.2.1967 ja 3.8.1973 vahvistamat asemakaavat. Korttelit 138 ja 139 on kaavoitettu IV-kerroksisia asuinkerrostaloja varten tehokkuudella $e = 0,7$ ja kortteli 140 on osoitettu I-kerroksiselle huoltorakennukselle tehokkuudella $e = 0,3$.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijaot alueella on vahvistettu 18.9.1973 ja tontit merkitty tonttirekisteriin 25.7.1974. Tonttijako korttelissa 139 ei ole asemakaavan mukainen, koska tonteille 5 ja 6 ei ole tarkoitettu rakennettavaksi kaavan mukaisia asuinkerrostaloja. Yleiset alueet ovat maarekisterissä merkinnällä Lahjoitusmaa nro 1.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa lukuun ottamatta tontteja 5:139:5 ja 6, joilla tonttijako ei ole asemakaavan mukainen.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kajaanin Talonhoito Oy on anonut asemakaavan muutosta kortteliin 140, koska huoltorakennusta ja päiväkodin piha-alueita on tarpeen laajentaa. Asukkaiden taholta on lisäksi vuosien kuluessa tullut kaavoittajan tietoon useita eri toivomuksia autopaikkojen uudelleen järjestelyksi niiden asuinkiinteistöjen osalta, joita huoltorakennuksen tontti osaltaan palvelee. Tästä syystä on tarpeen ottaa kaavan muutokseen mukaan koko alue.

12

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Tontit 138:1 ja 2 sekä 139:1, 2 ja 5 on vuokrattu Kiinteistö Oy Palohaka:lle, tontti 138:3 Asunto-osakeyhtiö Kajaanin Tornitie 2:lle, tontti 138:4 Kiinteistö Oy Kajaanin Tornitie 4:lle, tontti 139:3 Kiinteistö Oy Kajaanin Koulukuja 5:lle, tontti 139:4 Asunto-osakeyhtiö Kajaanin Koulukuja 7:lle, tontti 139:6 näille kahdelle yhteisesti ja tontti 140:1 Lehtikankaan Talonhoito Oy:lle (nykyään Kajaanin Talonhoito Oy) vuoteen 2033 asti.

13

Väestö ja työpaikat

Alueella on vuoden 1984 henkikirjoituksen mukaan 587 asukasta. 24-paikkaisessa päiväkodissa on 11 ja Talonhoito Oy:llä 2 työpaikkaa.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Alueella on puistovyöhykkeen ympäröimä kahdeksan asuinkerrostalon muodostama asuntosolu huoltorakennuksineen.

14.2

Maankäyttö

Alueella sijaitsevat IV-kerroksiset asuinkerrostalot on rakennettu vuosina 1974 - 77². Rakennettua asuin-kerrosalaa on yhteensä 13 883 m² sisältäen 202 asuntoa. Tontilla 140:1 sijaitsee v. 1974 rakennettu peltikuorinen puurakenteinen huoltorakennus, 152 m² ja v. 1975 rakennettu päiväkotirakennus, 204 m³, joi-
ta yhdistää vähäinen katos ja varastokoppi. Päiväkodin leikkialue sijaitsee pääasiassa viereisellä puistoalueella ja se on kaupungin ylläpitämä. Loppuosalla tonttia sijaitsee autopaikkoja perustettujen rasitteiden mukaisesti.

Rakennuslupien mukaisista autopaikoista on alueella yhteensä rakentamatta 44 kpl ja lähes kaikki leikkialueet.

14.3

Palvelut

Alueella oleva päiväkotikoti kattaa päivähoitosuunnitelman mukaisen keskimääräisen laitospaikkatarpeen, 0,02 paikkaa asukasta kohti, kaksinkertaisena ja kokopäivätarpeen kolminkertaisena, eli palvelee myös ympäröivää pientaloasutusta. Muita yhteiskunta- tai kaupallisia palveluja alueella ei ole. Lähin peruskoulun ala-aste sijaitsee 100 metriä alueesta itään ja yläaste välittömästi alueen eteläpuolella. Lähin elintarvikemyymälä on 200 metriä alueesta länteen Sotkamontien länsipuolella. Alueen itäpuolella on kehitettävä laaja lähipuisto ja pohjoispuolelta alkava puistovyöhyke päättyy n. 0,5 km:n etäisyydessä hyvin varustettuun kaupunginosapuistoon.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kaukolämpö- ja muut tarvittavat yhdyskuntatekniset verkostot sekä asuntojen tarvikkeet väestönsuojat.

15

Luonnonympäristö

Rakentamattomat tontin osat ovat pääasiassa luonnon-tilassa. Alueella kasvaa havumetsää ja se viettää voimakkaasti länteen ja eteläosasta etelään. Maaperä on ohuehkon louhikkoisen silttimoreenikerroksen peittämää kalliota.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita. Erityispiirteinä voidaan pitää sitä, että rakennukset on sijoitettu maaston mukaisesti jyrkkään rinteeseen, mutta katu- kaltevuus Tornitiellä nousee jaksoittain 12 %:iin.

17

Ympäristön häiriötekijät

Maaston kaltevuudesta, irtomaakerroksen ohuudesta ja havupuuvalltaisuudesta johtuen maaperän kulutuskestävyys on huono.

2

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saattaa kaavamääräykset vastaamaan alueiden nykyistä käyttöä ja tehdä mahdolliseksi huoltorakennuksen ja sen piha-alueen laajennus sekä rakentaa osalle asuintonteista tonttikohtaisia autopaikkoja.

3

31

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT
Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavanmuutoksen lähtökohtana on ollut yhteistyö asukkaiden, tontinhaltijoiden, sosiaaliviranomaisten ja kaavoittajan kesken. Ehdotus perustuu olevien rakentuneiden tehokkaampaan käyttöön ja asuin ympäristön rakenteiden parantamiseen ja virkistyspalvelujen rakentamiseen.

32

Maanomistus

Koska kaikkien kiinteistöosakeyhtiöiden isännöinti- ja huoltotehtävistä vastaa Kajaanin Talonhoito Oy, on yhtiön toimesta neuvoteltu valmiiksi mahdollisuus hoitaa uudelleenjärjestelyihin ja piha-alueiden täydennysrakentamiseen liittyvät toimenpiteet. Maanomistajana joutuu kaupunki kustantamaan kaavan muutoksen.

33

Kokonaismitoitus

Koska alueelle ei ole tarkoitus rakentaa lisää asuinkerrosalaa tulee väestömäärä tulevaisuudessa jonkun verran vähenemään. Ilmoitetun väestömäärän mukaan saavutetaan mitoituskannan olevan 1 ap/asunto mukainen autoistumisaste 336 ha/1 000 asukasta ennusteen mukaan vuoden 1987 aikana. Vuoden 1984 lopussa on autoistumisaste Kajaanissa ollut 320/1 000 asukasta. Mikäli päiväkodissa ei tulevaisuudessa tarvita nyt käytössä olevia kaikkia kokopäiväpaikkoja, voidaan osa niistä muuttaa puolipäiväpaikoiksi ja koululaisten päiväkerho- tai vanhusten päiväkerhotiloiksi.

34
34.1

Rakennettu ympäristö Kokonaisrakenne

Huoltorakennuksen korttelialue sijaitsee keskeisesti asuntoihin nähden joskin sitä ympäröivät ajoneuvo-liikenneväylät. Koulutonttien läheisyydestä johtuen aluetta risteää sekä pohjois-etelä että itä-länsi suunnassa runsaasti yleistä kevyttä liikennettä.

34.2
34.21

Maankäyttö Korttelialueet

Huoltorakennuksen korttelialueella on rakennusoikeudesta vielä yli puolet käyttämättä, mutta rakennusta ei voida laajentaa tontin rajojen sisäpuolella. Siitä syystä on korttelialuetta laajennettu puistoon päin. Päiväkodin leikkialuetta voidaan tällöin myös suurentaa tontin sisällä. Autopaikkojen uudelleenjärjestelyn lähtökohtana on ollut alunperin Kajaanin oloissa kaukana asunnoista (150 - 200 m) olleiden autopaikkojen siirtäminen niin lähelle käyttäjiä, että luvaton pysäköinti jalankululle tarkoitetuilla piha-alueilla poistuisi. Kauimpana sekä vaaka- että pystysuunnassa asunnoista sijaitseva tontti 139:5 on osoitettu lähinnä vain Palohaka Oy:n vieraspaikoiksi. Tontille voidaan kyllä tarpeen mukaan myöhemmin rakentaa n. 15 ap. lisää. Tontille 139:4 on annettu mahdollisuus sijoittaa kaikki autopaikat omalle tontille ja Tornikujan päästä sekä osasta tonttia 138:1 on muodostettu uusi pysäköintitontti kahden lähimmän kiinteistön käyttöön. Huoltorakennuksen tontista on erotettu erillinen pysäköintitontti, jonka nykyisistä autopaikoista lähinnä sisäänajoa ja päiväkotia olevat on määrätty istutettavaksi, etteivät autot ja lumivallit varjosta liikaa päiväkodin huoneita ja näkyvyyttä. Korttelialueille on merkitty rakennusalat ja rakennusluvan mukaiset leikkialueet. Korttelin sisäisiä jalankulkurasitteita on lisätty ja sijaintipaikkoja tarkistettu.

- AH-2, asuntohuolto- ja sosiaalityötilojen korttelialue, korkeintaan 1 kerros ja 1 asunto, e = 0,3, autopaikkoja käyttö-tarkoituksen mukaan, 1 ap/2 tp

- AK-7, asuinkerrostalojen korttelialue, korkeintaan neljä kerrosta, $e = 0,53 - 0,69$, korkeintaan 10 % toimisto- tai sosiaalipalveluja, vähintään 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto, tarvittaessa erillisellä LPA-korttelialueella
- LPA, autopaikkojen korttelialue, suluissa oleva merkintä osoittaa, minkä korttelialueen käyttöön paikat on tarkoitettu. Korttelitehokkuus AK + LPA -alueella yhteensä $e = 0,56$.

34.22

Katu- ja liikennealueet

Tarpeettoman pitkistä tonttikaduista on Tornikujan päästä erotettu pysäköintitontti, johon on liitetty osa viereisestä korttelialueesta. Koulukujan päästä on erotettu pysäköintialue yleistä pysäköintiä varten. Autopaikkojen uudelleen järjestely ei edellytä näillä alueilla lisärakentamista. Sen sijaan esitetään, että Tornitien pohjoispuolelle ja Koulukujan eteläpuolelle rakennetaan jalkakäytävät tai kevyen liikenteen väylät. Koulukujan kevyen liikenteen väylää varten on tilaa varattu osittain rasittena korttelialueella.

34.23

Virkistysalueet

Ympäröiviä puistoalueita on otettu kaavaan mukaan osittain sen johdosta, että alueelle on saatu vahvistettavaksi uudet merkintätavat ja nimet ja osittain siksi, että Tornitien varrelle on esitetty kioskipaikan rakennusala. Virkistyspalvelu ja leikkipaikka sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Kioskipaikkaa vastustavia mielipiteitä on asukkaiden taholta esitetty sen johdosta, että on katsottu sopivampia paikkoja löytyvän Sotkamontien länsipuolelta ja myös siksi, että kioski saattaisi lisätä lähimpien tonttien läpikulkevaa kevyttä liikennettä. Puistovyöhykettä on jäsennelty siten, että tärkeimmät kevyen liikenteen väylät on erotettu puistoalueesta ja muut merkitty ohjeellisina tai rasittena korttelialueella.

34.3

Palvelut

Kaupungin ja seutukaavaliiton yhdessä tekemän palveluselvityksen 1982 perusteella Vesitorninmäen ja Palokankaan yhteisellä lähipalvelualueella puuttuu palveluista kaupungin kerhotila. Koska Palokankaan väestömäärä on 50 % suurempi kuin Vesitorninmäen, tulisi tämä tila sijoittaa ensisijaisesti Sotkamontien länsipuolelle, mutta antaa kaava mahdollisuuden sijoittaa kerhotilan myöskin tälle kaava-alueelle.

34.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Ks. kohta 14.4.

35

Luonnonympäristö

Kaavan muutoksen toteuttaminen ei edellytä huomattavia rakennustoimenpiteitä. Uusia pysäköinti- ja leikkialueita rakennettaessa tulee mahdollisuuksien mukaan välttää leikkauksia ja huomattavia pengerryksiä.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Maaston jyrkkyyden takia tulee tonttikatujen ja -liittymien välisten näkemäalueiden puhtaanapitoon kiinnittää erityistä huomiota.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Huoltorakennuksen ja päiväkodin piha-alueen laajennukset sekä tontin 139:4 uusien autopaikkojen rakentaminen tullaan todennäköisesti toteuttamaan kuluvan vuoden aikana. Muiden täydentävien pysäköintialueiden ja korttelin sisäisten leikkialueiden suunnittelu ja rakentaminen tulisi myös käynnistää mahdollisimman pian.

42

Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Kaupungin tulee kaavan vahvistamisen jälkeen

- tehdä uudet tonttijaot, uudet vuokrasopimukset sekä tarkistettava vanhoja, perustettava uudet tonttirasitteet sekä tarkistettava vanhoja (kiinteistö- ja mittausosasto)
- suunniteltava ja rakennettava jalkakäytävä ja kevyen liikenteen väylän jatke Tornitielle ja tonteille 139:1 ja 5 (kunnallistekninen suunnitteluosasto, rakennusosasto)
- tarkistettava päiväkodin vuokrasopimus (sosiaalivirasto, kiinteistö- ja mittausosasto)
- pidettävä katselmus kaavan sisältämällä korttelialueilla ja todettava vuokrasopimukseen perustuen ne toimenpiteet, joihin tontinhaltijoiden tulee ryhtyä, jotta tonttien käyttö vastaisi myönnettyjä rakennuslupia (rakennusvalvontatoimisto, kiinteistö- ja mittausosasto, katselmusmiehet).

43

Muiden toteuttajien toimenpiteet

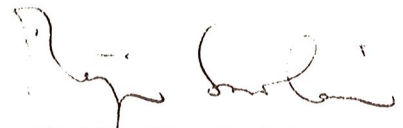
Kajaanin Talonhoito Oy:n tulee ryhtyä toimenpiteisiin uusien tonttijakojen, vuokrasopimusten ja rasitteiden tekemiseksi. Sen tulee myös hallitsemiensa alueiden osalta vastata tonttien suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteistä. Tonttia 139:4 hallitseva asunto-osakeyhtiö huolehtii tonttiansa autopaikkojen rakentamisesta kun sen rahoituksesta on päästy sopimukseen. Autopaikka- ja pihajärjestelyt muilla asuntotonteilla lähtevät purkautumaan näiden autopaikkojen valmistuttua. Puuttuvien autopaikkojen ja leikkialueiden rakentamisesta vastaavat kiinteistöyhtiöiden perustaja, -rakentajat. Suurin osa autopaikoista saadaan ottamalla pysäköintikäyttöön jo valmiiksi tasattuja piha- ja katualueita. Vain em. tontin 139:4 autopaikat ovat kokonaan uusia ja myös tontille 138:2 on ehkä tarpeen rakentaa uusia autopaikkoja.

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutos on tehty yksityisen aloitteesta mutta se on myöskin kaupungin etujen mukainen. Ehdotus on tehty Kajaanin Talonhoito Oy:n kanssa yhteistyössä ja siitä on neuvoteltu päiväkodin johtajan, kaupungingeodeetin, kaupunginpuutarhurin, energialaitoksen ja kunnallisteknisen suunnitteluosaston ja rakennusosaston kanssa. Kaavaluonnosta esiteltiin asunto-osakeyhtiöiden edustajille ja kiinteistöyhtiöiden asukastoimikuntien edustajille 6.11.1985.

Kajaanissa 9. päivänä joulukuuta 1985

Asemakaava-arkkitehti



Maija Savolainen

MSa/tp

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Kortteli- tehokkuus ek	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
A								
AK -7	2,3333	92,4		14965	0,64		-0,2638	-3215
AP								
AR								
AO								
AL								
AH	0,1923	7,6		577	0,30		-0,0653	-196
AM								
AV								
A yhteensä	2,5256	100	38,3	15542	0,62		-0,3291	-3411
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	2,5256			15542			-0,3291	-3411
Kadut, tiet	0,9461	59,7					+0,2009	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY	0,0765	4,8					+0,0765	
LPA	0,5619	35,5		1280	0,23		+0,5619	+1280
Muut liikennealueet								
Yhteensä	1,5845	100	24,0	1280	0,23		+0,8393	
VP, VL, VK	2,4843	100					-0,5102	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	2,4843		37,7					
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	6,5944		100	16822	0,25		+0	-2131
Viemärit								
Vesijohdot								

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	2000		k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m/k-m ²	
A								
AK	468		32	(ei sisällä autotalleja)				202
AP								
AR								
AO								
AL								
AH		16		27	(tot.ol. 75 %)			9
AM								
AV								
A yhteensä				(Autopaikat osittain LPA-alueilla)				211
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.								
Viemärit								
Vesijohdot								

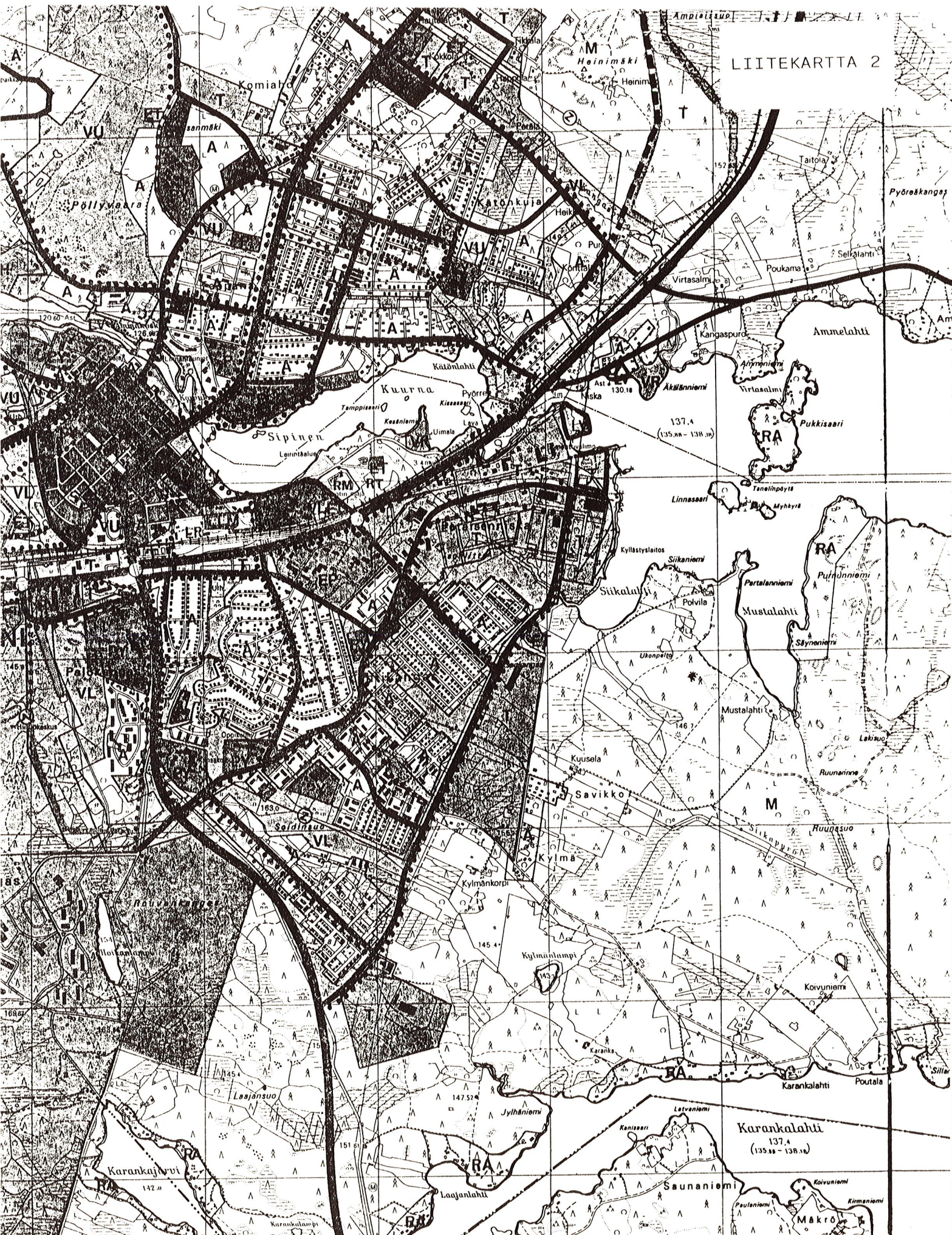
VESITORNINMÄKI/AUTOPAIKKALASKELMA/TARKISTETTU 10.5.1985 M.S.

Autopaikat: Tontin n:o	Rak.luvan mukaan			Rakennetut(käytänn.)			Ehdotus			
	Tontilla	Muu	Missä	Tontilla	Muu	Missä	Tontilla	Muu	Missä	Huomautuksia
138:1	31	-	-	17	-	-	6	4	139:5	1)
2	-	30	140/LPA	-(8)	30	140/LPA	8	21	138/LPA	1)
3	13	18	140/LPA	13(17)	18	140/LPA	11	4	139:5	1)
4	19	11	140/LPA	19(17)	11	140/LPA	15	11	138/LPA	1)
139:1	-	20	139:5	-	10	139:5	-	7	140/LPA	Entiset 16+2
2	-	20	139:5	-	10	139:5	-	18	140/LPA	2)
3	-	20	139:6	-	20	139:6	-	4	139:5	3)
4	-	20	139:6	-	18	139:6	20	9	140/LPA	3)
140:1	4	2	140/LPA	-	2	140/LPA	5	4	139:5	4)
yht.	67	141	=208	49	119	=168	69	16	140/LPA	4)
				(59)	(117)	=176		4	139:5	4)
								16	139:6	5)
								20	139:6	5)
								-		
								4	140/LPA	Osa asiakas- paikkoja 6)
140/LPA		61			61	(59)	54			5 ap korvataan istutusluiskal- la
138/LPA		40			20		32			21 entisellä katualueella
139:5		40			20		20			
139:6		40			38		36			
		141			119		142			

- 1) Kullekin Kiinteistö OY Palohakan taloille on osoitettu 4 ap tontilta 139:5 138/LPA on muodostettu katualueesta ja osasta tonttia 138:1. Alueelle voidaan tehdä tallipaikkoja 15 autolle. Tällöin syntyy vielä 12 ylimääräistä autopaikkaa. Tontille 138:2 voidaan rakentaa ap-alueelle 6-18 autopaikkaa tai sama 8 auton pito pahalla kuten nyt. Tontilla 140/LPA on säilytetty 7 ap.
- 2) 10 autotallipaikkaa mahdollista omalla ja 10 140/LPA-tontilla, jossa 2 ap uudesta paikasta.
- 3) 12 autoatllipaikkaa mahdollista omalla ja 5 140/LPA-tontilla entisellä paikalla, 2 paikkaa uudelle paikalle omalla tontilla ja 2 pois 140/LPA-tontilla
- 4) Siirretään tontin 139:2 16 ap tontilta 139:5 tontille 139:6 ja tontin 139:1 16 ap tontilta 138:2 vapautuvalle paikalle 140/LPA-alueelle, joista 5 tallipaikkaa
- 5) Tontille 139:6 mahtuu 38 kpl 5x2,2 m tai 34 5x2,5 m paikkaa, (alueella puita) talleja korkeintaan 32 kpl
- 6) Autopaikkoja puuttuu Kiinteistö Oy Palohakalta 4 huoltorakennuksen ja 36 asuntojen paikkoja , ehdotettu rakennettavaksi 20 tontille 139:4, 2 tontille 138:4 ja 4 huoltorak. laajennuksen yhteydessä, sekä leikkialueita joka tontille.

Koavaesityksen tiedotustilaisuus
6. 11. 1985 klo 18.30 osallistumis kriteeli

Nimi	osoite
Sirén Antti	Tornike 2C31
Häkkinen Talo	- " - 2C23
Saksen Sander	- " - 3B17
Liljeblom Tielimus	Tornikuja 5C23
Pihla Lindqvist	Tornikuja 5B20
Eero Näsä	Koulukuja 7
Arvo Rönkänen	Koulukuja 7
Antti Linjala	Koulukuja 1171
Raimo Kärnä	Koulukujan 1B11
Markku Paari	Koulukuja 5B18
Juhani Kuitinen	Tornika 4.B15



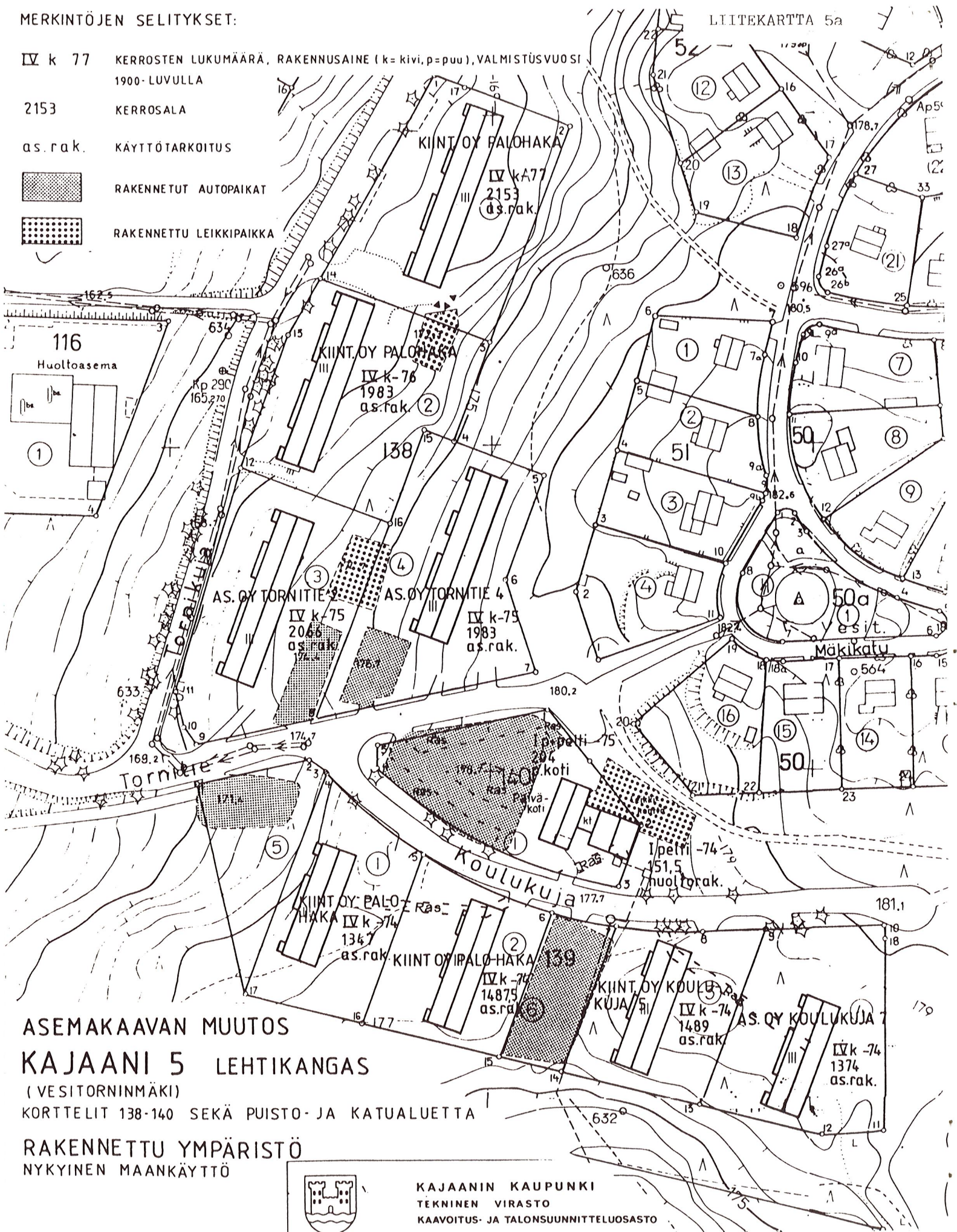
OTE YLEISKAAVAN TARKISTUKSESTA 1:25 000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

IV k 77 KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ, RAKENNUSAINE (k=kivi, p=puu), VALMISTUSVUOSI
 1900-LUVULLA
2153 KERROSALA
as.rak. KÄYTTÖTARKOITUS

 RAKENNETUT AUTOPAIKAT
 RAKENNETTU LEIKKIPAikka



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

(VESITORINMÄKI)

KORTTELIT 138-140 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

NYKYINEN MAANKÄYTTÖ



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	912 1985				
PIIR.N:o	79/85				

n - c d

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYS JA MUUTOSTYÖ

Korttelin, korttelinosa ja alueen nimi

Ohjeellinen korttelin nimi

Ohjeellinen rakennus- ja asemakaavakartan korttelin nimi

Liikennelaitoksen osan nimi, jos liikennelaitoksen osan nimi

Korttelin numero

2

139

Liikennelaitoksen osan nimi, jos liikennelaitoksen osan nimi

Korttelin nimi

IV

0+070

AK

AH

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

AK

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ
HYVÄKSYTTYJEN RAKENNUSLUPIEN
MUKAINEN YMPÄRISTÖ

AK-7

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Tontille saadaan sijoittaa tiloja toimisto-, sosiaali- tai palvelutoimintaa varten korkeintaan 10 % sallitusta kerrosalasta. Toiminta ei saa olla asumista häiritsevää. Autonsäilytyspaikkoja varten osoitettua rakennusoikeutta saadaan käyttää ainoastaan tontin omaan käyttöön tarkoitettujen autopaikkojen rakentamiseen.

AH

Asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue.

VP

Puisto.

LP

Yleinen pysäköintialue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

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

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Tontin numero.

Yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ tai alueen pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.

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

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Katu

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.

Ajoneuvoliikenteelle varattu korttelin osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.

Jalankululle varattu alueen osa.

Merkintä korttelialueella, joka osoittaa mille alueelle tonttia varten varattavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.

Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelialueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Vaara-alueen raja.

Tontilla, rakennuspaikalla tai niiden pysäköintiin varatuilla alueilla tulee olla vähintään seuraavien perusteiden mukaan laskettu määrä autopaikkoja.

- Asunnot enintään kahden asunnon asuinpientaloissa: 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

- Asunnot muissa rakennuksissa kuin enintään kahden asunnon asuinpientaloissa: 1 autopaikka jokaista asuinkerrosalan alkavaa 85 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

Toimistot, liikkuhuoneistot tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m² kohti.

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

- Lasten- ja vanhainkodit tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 100 m² kohti.

- Kioskit tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 4 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 lähiöiden 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 leikkiä ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Alue tulee suojata istutuksilla ja tarvittaessa aitaamalla ajoneuvoliikenteestä, jätteiden säilytys- ja vaatteiden toimituspaikoista.

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 osaan, ellei rakennuslupaviranomainen erityisistä syistä myönnä poikkeusta tai ellei kaavassa ole tontin osoitettu.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

(VESITORNINMÄKI)

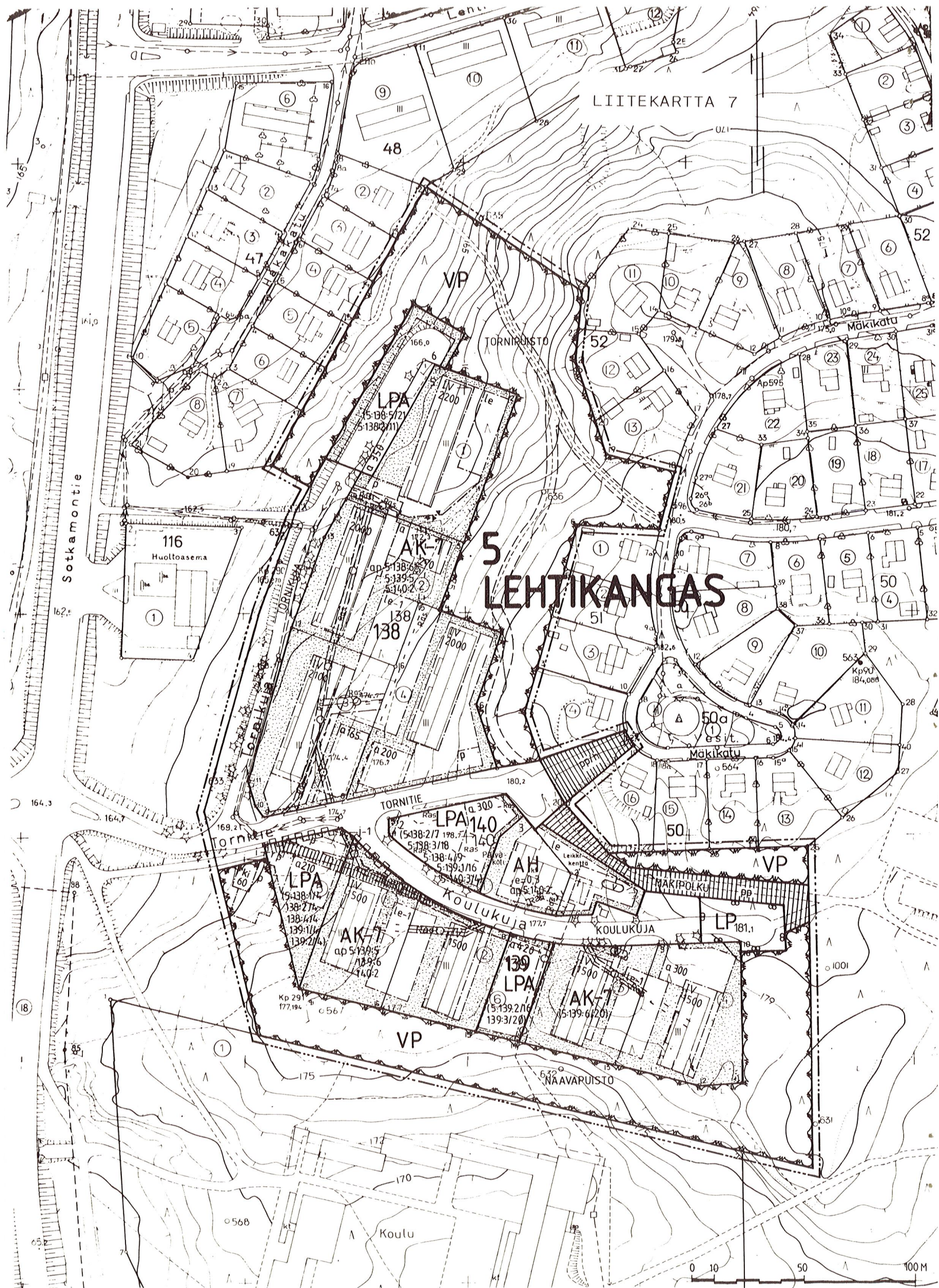
KORTTELIT 138-140 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA (LAHJOITUSMAA N:0 1)

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 138-140 SEKÄ PUISTO-, KATU- JA LP-ALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO		SÄILYTYKSEN	
PVM	912.1985	 MAIJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI		VAHVISTETTU	
PIIR N o	76/84			YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ	
MK	11000			N O	
SUUNN	MS			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSISSAAN PÖYTÄKIRJAN 4 N KOHDALLA TE	
PIIRIT	KK			KEMAN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN	
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 91/80 MUKAINEN KARTTOITUS ON SUORITETTU V.1982, TÄYDENNYSKARTTOITUS V.19		 AULIS REINI		TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄNÄ 198	
KAUPUNGINGEODEETTI				VIRAN PUOLESTA HANNU LESKINEN KAUPSIHT	



ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 5 LEHTIKANGAS
KORTTELIT 138-140 SEKÄ PUISTO-, KATU- JA LP-ALUETTA

HAVAINNEPIIRROS

		KAJAANIN KAUPUNKI
		TEKNINEN VIRASTO
		KAAVOITUS- JA TALOUSUNNIT.
PVM	9.12.1985	
PIIR.H.	78/85	
MK	11/100	
SOUM.	1/5	
PIINT.	1:500	
		M. J. SAVOLAINEN
		ASEMAKAAVA-ARKKI

5 LEHTIKANGAS

