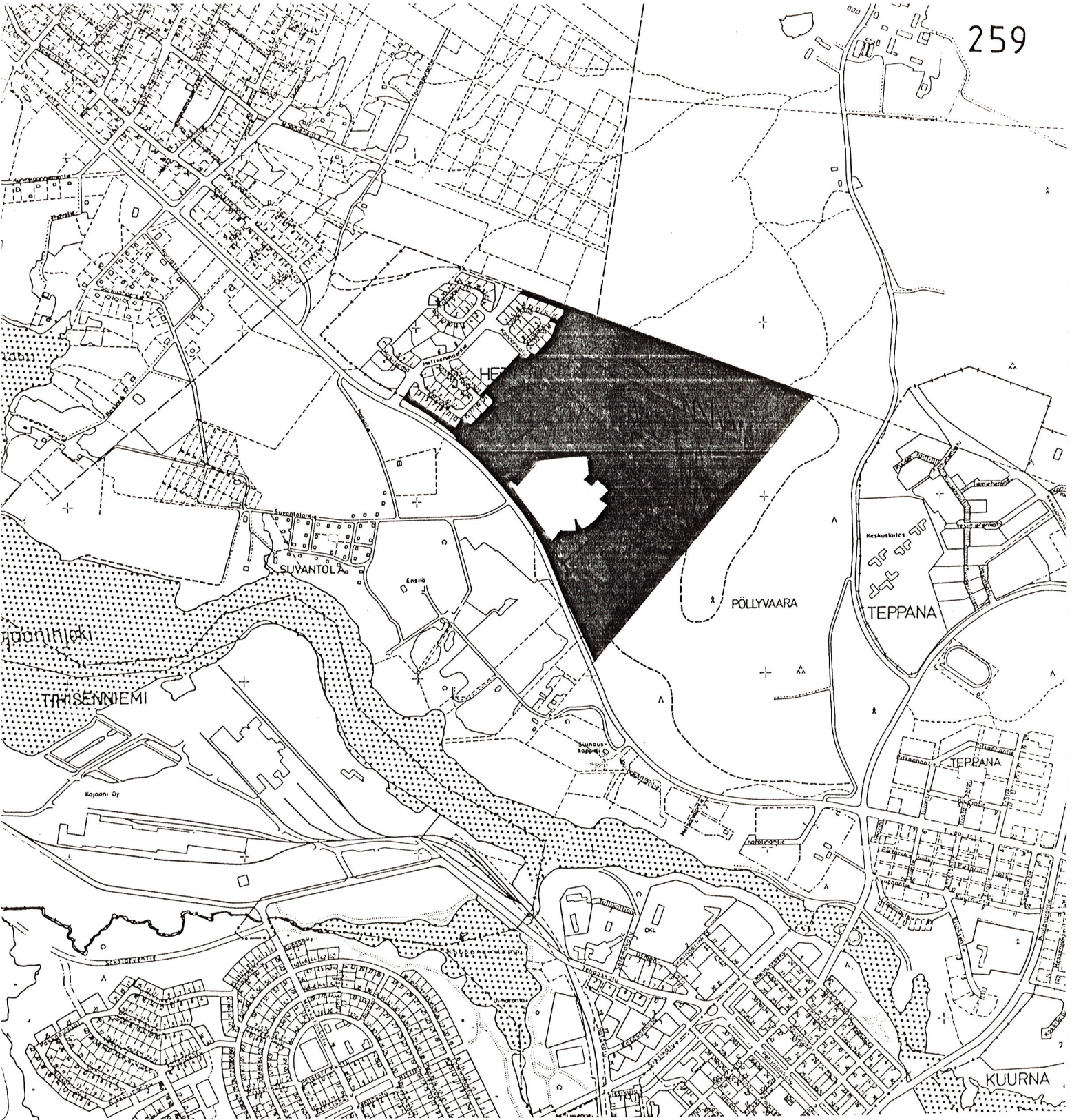




ASEMAKAAVA JA MUUTOS KAJAANI 13, HETTEMÄKI (HETTEMÄKI III)

ASEMAKAAVA KOSKEE:

TILAA 6:79 JA OSIA TILOISTA 5:78 JA 6:80.

MUUTOS KOSKEE: KAJAANI 13 HETTEMÄKI VIRKISTYS- JA KATUALUETTA.

MUODOSTUU KORTTELIT: 17...35 SEKA VIRKISTYS- JA KATUALUETTA.



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO

SUUNNITTELUKESKUS OY

11.9.1986

20.11.1986

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

1	PERUSTIEDOT
11	Suunnittelutilanne
11.1	Seutukaava
11.2	Yleiskaava
11.3	Asemakaava
11.4	Rakennusjärjestys
11.5	Kiinteistörekisterit
11.6	Rakennuskiellot
11.7	Päätökset ja suunnitelmat
11.8	Pohjakartta
12	Maanomistus
13	Väestö ja työpaikat
14	Rakennettu ympäristö
15	Luonnonympäristö
16	Erityispiirteet ja suojelukohteet
17	Ympäristön häiriötekijät
2	TAVOITTEET
3	ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT
31	Yleisperustelu ja kuvaus
32	Mitoitus
34	Rakennettu ympäristö
34.1	Kokonaisrakenne
34.2	Maankäyttö
34.3	Palvelut
34.4	Yhdyskuntatekninen huolto
35	Luonnonympäristö
36	Erityispiirteet ja suojelukohteet
37	Ympäristön häiriötekijät
38	Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja
39	Sovellutukset ja suositukset
4	TOTEUTTAMINEN
5	SUUNNITTELUVAIHEET
51	Aloite ja ohjelmointi
52	Suunnittelu

TILASTOLOMAKKEET

LIITEKARTAT

Alkuperäinen mittakaava

	Kansikuva (sijaintikartta)	1:15 000
1	Seutukaava 1. ja 2. määräyksineen	1:200 000
2a	Yleiskaava, keskeiset alueet 1982	1:25 000
2b	Osayleiskaava, Hetteenmäki 1980	1:2000
2c	Osayleiskaava, Hetteenmäki, toimintakaavio	1:2000
4	Maanomistus	1:2000
6	Luonnonympäristö, peitteisyys	1:2000
7	Asemakaava, kartta määräyksineen	1:2000
9	Vesihuoltosuunnitelma	1:2000
10	Asemakaava, havainnepiirros	1:2000
3	Voimassa oleva asemakaava	
8	Poistokartta	

LIITTEET

1	Kaavoitus sopimus
2	Katupoikkileikkauksia
3	Suosittelun rakennustyyppien leikkaus

ASEMAKAAVAN JA MUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 11. päivänä syyskuuta 1986 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA KOSKEE

KAJAANI

Linnantaus, 6:79 ja osia tiloista 6:78 ja 6:80

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

KAJAANI 13 HETTEENMÄKI

viritys- ja katualuetta.

ASEMAKAAVALLA JA MUUTOKSELLA MUODOSTUU

KAJAANI 13, HETTEENMÄKI

(Hettemmäki III)

korttelit 17...35 sekä viritys- ja katualuetta.

Alue sijaitsee kahden kilometrin etäisyydellä keskustasta luoteeseen linnuntietä (kansikuva).

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava (Liitekartta 1)

Kainuun seutukaavaliitto on laatinut viritys- ja suojelualueiden vaihekaavan vuonna 1976, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihekaavan II, joka sisältää taajamat, teollisuuden, loma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä retkeilyreitit. Alue on taajama- ja viritysalue.

11.2 Yleiskaava (Liittekartat 2a, b, c)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden I-asteen yleiskaavan. Hettemmäen I-asteen osayleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 27.10.1980. Alue on asuinpienalojen aluetta.

11.3 Asemakaava

Osalla aluetta (Salopuisto) on voimassa 25.2.1981 vahvistettu asemakaava. Muulla osalla aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai rakennuskaavaa. Alueen sisälle on vahvistettavana kaupunginvaltuuston 24.3.1986 hyväksymä asemakaava (Hettemmäki II).

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963. Kajaanin maalaiskunnan rakennusjärjestys, joka on voimassa tällä alueella, on vahvistettu 11.2.1963.

11.5 Kiinteistörekisterit

Kaava-alue on maarekisterissä lukuunottamatta Kannonkadun katu-alueetta, joka on yleisten alueiden rekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

11.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kuntasuunnitelmassa 1985-89 on kaupunginvaltuusto päättänyt Hetteenmäen asemakaavan laadinnasta.

Kaupunki on 21.5.1979 laatinut sopimusluonnoksen Kajaani Oy:n omistamien maiden kaavoittamisesta Hetteenmäen, Pöllyvaaran ja Teppanan alueilla (liite 1). Kajaani Oy on hyväksynyt sopimuksen, valtuuston määränemistön äänin. Sopimusta ei kuitenkaan ole koskaan virallisesti allekirjoitettu valituksen johdosta. Valitus koski hyväksymismenettelyä.

11.8 Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 1978, ja se on hyväksytty 14.12.1979. Karttaa täydennetään vuosittain.

12 Maanomistus

Alueen omistaa Kajaanin kaupunki ja Kajaani Oy. (Liitekartta 4)

13 Väestö ja työpaikat

Kaava-alueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

14 Rakennettu ympäristö

Alueen koillisreunalla kulkee Kajaanin kaupungin sähkölaitoksen ja Kainuun Valo Oy:n 10 kW:n sähkölinjat yhteisissä H-pylväissä.

Paltaniemen maantie on vastikään peruskorjattu ja kestopäällystetty ja sillä on erillinen jalankulku- ja pyörätie ja valaistus.

Länsipuolinen kaava-alue on rakennettu koillisinta asuntokatu-tenkkiä lukuunottamatta.

Alueen kaakkoisosassa on valaistu kuntopolku ja -latu, joka kiertää alueen eteläosassa olevan lammen.

Alueen sisään jäävä Hettemmäki II on rakenteilla alueellisen poikkeusluvan perusteella.

Alueen maasto on pääasiassa lounaaseen laskevaa rinnettä, joka on eri suuntaan viettävien kalliokukkuloiden rikkomaa. Kovan pohjan (kallio tai louhikko) syvyys vaihtelee yleensä 1...2,5 metriin. Yli 2,5 m syvät hietakerrokset sijaitsevat alueen itäpäässä entisellä peltoalueella. Muualla maaperä on kalliota tai moreenia.

Alueella on jokseenkin yhtenäinen puusto kalliopaljastumia ja entisiä peltoja lukuunottamatta. Alueen koillisosassa puusto on tiheämpää, kuusivaltaista ja länsiosassa mäntyvaltaista, harvempaa. Alueen eteläosassa olevan pienen lammen ympäristö on rehevää, lehtomaista.

Vallitseva tuulensuunta Kajaanissa on etelä ja länsi, mutta Pöllyvaaran läheisyydestä johtuen virtaukset tällä alueella kääntyvät enemmän kaakon ja etelän välille, alhaalta ylöspäin. Joen ja kaupunkitaajaman läheisyyden ansiosta nämä virtaukset ovat yleensä lämpimiä. Nousevat virtaukset aiheuttavat talvisin runsaslumisuuksia ja laskevat tyynellä säällä talvisin kovia pakkasia. Kylmän ilman taskuja ei kuitenkaan alueelle pääse syntymään.

Kaava-alue on kaupunkilaisten virkistysaluetta. Siellä kasvaa sekä marjoja että sieniiä ja alueella on helppo liikkua harvahan puuston ansiosta. Lampi ympäristöineen muodostaa vehmaudessaan vastakohdan Pöllyvaaran ja Hetteenmäen karuudelle. Alueella on ns. "kivi- eli pirunpeltoja".

Osa kaava-alueesta on seutukaavalla vahvistettu virkistysalueeksi, joka on tarkoitettu pääasiassa lähiulkoilua ja virkistyskeskuksia varten. Koko vahvistetun alueen pinta-ala on 135,8 ha, josta 23,5 ha sisältyy tähän kaava-alueeseen.

Alueen vieressä olevan kaatopaikan käyttö on lopetettu 1972, eikä sen voida nykyisellään havaita tuottavan häiriötä, mutta maisemallisesti se sopeutuu huonosti ympäristöönsä.

Paltaniemen maantie aiheuttaa alueelle meluhaittoja. Tien liikennemääräksi on yleiskaavan tarkistuksessa arvioitu vuonna 1990 3540 aj/vrk. Liikennemäärässä on kaavoitettavan alueen aiheuttama lisäys otettu huomioon. Tällä liikennemäärällä 55 dB ulkomelutason raja ulottuu 42 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta ja 30 dB eristystehoinen seinärakenne (3-kertaisilla laseilla varustettu) riittää vielä 25 metrin etäisyydelle pitämään sisämelun tason alle 35 dB suuruisena tiensuuntaisissa huonetiloissa, jotka voivat olla jopa 16 metrin korkeudella tienpinnasta.

Vallitsevista tuulista johtuen Kajaani Oy:n Tihisenniemen tehdas aiheuttaa alueella ajoittain savu- ja nokiheittoja.

Kaavan tavoitteena on toteuttaa aluetta koskevat päätökset, Nakerajan palvelujen väestöpohjan lisäys ja kaupunkirakenteen tasapainottaminen, ottaen huomioon alueen luonnonolosuhteet sekä taloudellisessa että ympäristöviihtyisyyksimielessä, ja laadittu Hetteenmäen osayleiskaava.

ASEMAKAAVA JA MUUTOS SEKÄ NIIDEN PERUSTELUT

Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaava ja muutos koskee osayleiskaava-alueen itäosaa lukuunottamatta aiemmin kaavoitettua Hetteenmäki II:n asemakaavaa. Länsiosa on kaavoitettu aiemmin. Kokoojakadun uuden linjauksen takia on osalle tätä kaavaa esitetty vähäinen katu- ja puisto-alueen muutos.

Rivitalotonttien korttelitehokkuutta on vähennetty ja omakotitonttien kokoa suurennettu osayleiskaavaan ja Hetteenmäki I:n verrattuna vaikean maaston takia.

Mitoitus

Omakotiasuntojen lukumäärä alueella edellyttäen, että joka tontille rakennetaan vain yksi asunto, tulisi olemaan 69 ja rivitaloasuntojen 163 (huoneistokoko 85 k-m²). Asukkaita alueella olisi 683, joista omakotitaloissa 276 (4 asukasta/ tontti) ja rivitaloissa 403 asukasta (40 k-m²/asukas).

Omakotitonttien koko vaihtelee 780 - 1200 m² keskikoon ollessa noin 994 m². Pienimmät tontit rajoittuvat laajaan ulkoilualueeseen.

Rakennettu ympäristö

Kokonaisrakenne

Asemakaavassa on noudatettu osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita. Asuntoalueet sijaitsevat kokoojakadun molemmin puolin.

Omakotialueet on sijoitettu kokoojakadun ulkokehälle siten, että tonttikadut saadaan ympäriajettaviksi renkaiksi vähintään kevyen liikenteen väylän kautta.

Maankäyttö

Korttelialueet

Alueita on varattu seuraavasti:

- AR, kytkettyjen pientaloasuntojen korttelialue, e = 0.25, 1-, 1/2 1- tai 2 kerrosta, 1 ap/85 k-m²
- AO, omakotitalojen korttelialue, e = 0.25, 1-, 1/2 1-, 2 kerrosta, 2 ap/asunto

- Y, yleisten rakennusten korttelialue, $e = 0.25$, 1/2 1-kerrosta, 1 ap/100 k-m²
- KL-1, liikerakennusten korttelialue, 30 % kerrosalasta on varattava päivittäistavaramyymälätiloiksi, ei polttoaineen jakeluasemaa, $e = 0.25$, 1-kerrosta, 1 ap/50 k-m².

34.22 Katu- ja liikennealueet

Alueen liikenneverkko on suunniteltu siten, että kokoojakatu tuo joukkoliikennepalvelut mahdollisimman lähelle käyttäjiään, etäisyys korkeintaan 400 m. Kokoojakadun leveydessä, 24...30 m on varauduttu joko erilliseen kevyen liikenteen väylään tai jalkakäytäviin molemmiin puolin.

Tonttikatujen pituudet vaihtelevat maastosta johtuen. Katualueen leveys on 14 m, ei kevyen liikenteen väyliä.

Jalankulku- ja muita kevyen liikenteen väyliä puistoalueelle on esitetty runsaasti. Reittejä osoitettaessa on huomioitu turvallinen pääsy keskustaan, Nakertajan koululle ja ulkoilualueelle johtaville väylille.

34.23 Virkistysalueet

Kaatopaikan kohdalle mahtuu noin 50 x 80 metrin kokoinen ja "lampipuiston" viereen 30 x 50 kokoinen kenttä. Kentät toimivat talvisin luistinratoina. Pienpallokenttiä (lento-, sulka- ja koripallo) voidaan sijoittaa myös korttelileikkipaikkojen yhteyteen. Korttelileikkipaikkoja on osoitettu kolme edellä mainittujen lähileikkipaikkojen lisäksi.

Lähivirkistysaluetta tulisi olla 40 m²/asukas ja ulkoilualuetta, jonka ei tarvitse sisältyä kaava-alueisiin, 80 m²/asukas. Tällä kaava-alueella virkistysaluetta on 390 m²/asukas. Alue rajoittuu itäosassa Pöllyvaaran ulkoilualueeseen.

34.24 Vaara-, erityis- ja muut alueet

Alueen sisälle jääviä sähköjohtoja varten on varattu suoja-alueet.

34.3 Palvelut

Nakertajassa, alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta, sijaitsevat peruskoulun ala-aste, lasten päiväkoti ja sivukirjasto. Puolentoista kilometrin etäisyydellä on posti, seurantalo ja seurakuntakoti. Kilometrin etäisyydellä sijaitsevaa vanhaa koulua käytetään osittain mm. aikuisopetustilana.

Nakertajassa oleva päiväkoti on rakennettu 12 + 20 paikkaiseksi. Käytännössä siellä on 20 + 20 lasta, joista vain 3 on Teppanasta, joten Hetteenmäen tulevista asukkaista voi vielä 150 käyttää Nakertajan päiväkodin palveluja (Hettemäki I:een on kaavoitettu 355 asukasta, Hettemäki II:een 54 asukasta ja koko Hettemäen alueelle 1092 asukasta).

Hetteenmäen lähipalvelut sijoittuvat Kannonkadun ja Paltaniemen maantien risteykseen. Sinne voidaan sijoittaa myymälätiloja (esim. elintarvikeliike ja kioskki) sekä esim. päiväkotia- ja nuorisotiloja.

Kaupallisten palvelujen tilantarpeen arvioinnissa on otettava huomioon kaupunkikeskuksen läheisyys, joka vie noin 50 % osto-voimasta.

Liikerakennusten (KL-1) korttelialueen rakennusoikeus on 975 k-m² ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueen rakennusoikeus on 2275 k-m².

Nakertajaa pidetään alueen pääkeskuksena, eikä Hetteenmäen alueella tarvita edellä mainittuja suurempia aluevarauksia.

Kaupunki joutuu vastaamaan alueen asukkaiden tarvitsemien väestönsuojien rakentamisesta, vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on tutkittu nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolelta Hetteenmäestä.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Käyttövesi saadaan Matinmäestä tulevasta runkojohdosta Nakertajan vesijohtoverkoston kautta ja Kuusanmäen ylävesisäiliöltä. Kannonkatu on rakennettu nyt kaavoitettavaa osaa lukuunottamatta.

Alue saadaan luonnollisella laskulla liitettyä Suvantolan kautta kulkevaan runkoviemäriin, johon liityntäjohto on jo rakennettu Kannonkadun molempiin päihin.

Suora sähkölämmitys täydennettynä kiinteätä polttoainetta käytävällä tulisijalla on tällä alueella sekä kaupungin että rakentajien kannalta edullisin vaihtoehto. Alue soveltuu hyvin myös kokeilevaan ja passiiviseen aurinkoenergian käyttöön.

35 Luonnonympäristö

Kadut ja ohjeelliset rakennusalat on sijoitettu niin, että vältytään suuremmilta maastonmuokkauksilta. Katujen linjauksessa ja korttelien rajauksessa on kiinnitetty erityistä huomiota keväisten sulamisvesien johtamiseen pois alueelta. Kannonkadun rakentamisen yhteydessä on sen varten rakennettava riittävät niska-ojastot pintavesille.

Puistot sijoittuvat pääosin kulutusherkille kukkuloiden lakialueille. Keskeisimpien käyttöpuistojen kulutuksenkestävyyttä tulee parantaa istutuksin ja ohjaamalla liikkumista kevein aidantein. Rivitalojen keskelle jäävä Välimaan puisto vaatii tehokkaampaa suunnittelua ja runsaampia istutuksia, jotta yksitotisesta harvasta männiköstä saadaan kulutusta kestävä ja monipuolinen puistoalue. Liikenneväylien läheisyydessä tulisi riittävästi suorittaa suoja- ja koristeistutuksia. Korttelialueelle jäävä puusto olisi riittävän ajoissa tarpeen mukaan koulittava.

Koska pienilmasto-olosuhteita ei alueella ole kartoitettu, eikä suoritettu muitakaan ekologisia selvityksiä, olisi tilanteen kehitystä kaavoituksen ja rakentamisen edistyessä tiiviisti seurattava ja ryhdyttävä sen vaatimiin toimenpiteisiin, kuten esim. sadevesien kuluttavan vaikutuksen estäminen humuskerrosta ja kasvillisuutta lisäämällä.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kaava-alueen itäosassa on kuntopolkuun liittyviä ulkoilupolkuja. Ne voidaan korvaata alueen pohjoispuolella, sähkölinjan alueelle sijoitettavilla poluilla. Varsinkin kulutusherkimmillä alueilla tapahtuva kevyt- ja ulkoiluliikenne on riittävästi kanavoitava. Alueen huomattavin pirunpelto sijoittuu Salopuiston alueelle.

37 Ympäristön häiriötekijät

Yleisen rakennuksen korttelialueen rajalla on ulkomelun taso 62 dB. Suurin osa korttelista on kuitenkin yli 55 dB:n rajan ulkopuolella. Lähin asunto on 105 metrin etäisyydellä melun aiheuttavan Paltaniementien keskilinjasta.

Välimaan puistossa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan kaato-
paikka-alueen madaltamista 1 - 2 m tulisi tutkia ja ainakin urheilualueen rakentamisen yhteydessä sen reuna-alueet siistiä.

Suvantolaan mahdollisesti kaavoitettavan teollisuusalueen yksityiskohtaisessa kaavoituksessa on Hetteenmäen asuntoalueen läheisyys otettava huomioon kaavamääräyksiä laadittaessa.

38 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Liikerakennusten (KL-1) korttelialueen rakentamisesta on annettu tarkempia määräyksiä. Niillä halutaan taata, että tontista muodostuu alueen palvelukeskus. Sinne sijoittuu päivittäistavarakauppa ja kioski, ehkä muitakin pieniä kaupallisia palveluja. Polttoaineaseman ja ulkovarastojen sijoittaminen alueelle on kielletty.

Kaavassa on ohjeellisella merkinnällä merkitty varsinaisen asuinrakennuksen ala ja t-rakennusallalla erillisen autotallin ja/tai varistorakennuksen ala.

Vaaraintien alkupäässä on tien eteläreunalla rakennusallat kiinni kadunrajassa tonttien viemäroinnin varmistamiseksi.

39 Sovellutukset ja suositukset

A0-korttelialueet voidaan jakaa toisinkin tontteihin kuin mitä ohjeellisin tontinrajoin kaavaan on merkitty. Tonttijaon ja rakentamisen pohjana tulisi kuitenkin olla hyväksytyt korttelisuunnitelmat.

Tontit ovat rinnetontteja, mikä tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa. Vain harvalle tontille voidaan sijoittaa rakennus tasamaaratkaisuna. Jotta rakennukset istuisivat maastossa hyvin ilman pengerryksiä, tulisi rakennuksen sisällä olla tasoeroja. Yleensä tasoeroa rakennuksen eri laidoilla tulisi olla 0,5...1 metriä. (Liite 3)

4

TOTEUTTAMINEN

Kaupunginvaltuuston tulee tämän kaavan käsittelyn yhteydessä hyväksyä uusi sopimus Kajaani Oy:n liitteessä 1 mainittujen maiden kaavoittamisesta.

Rakentaminen voidaan aloittaa vuonna 1987, jos asemakaava on vahvistettu, tontit mitattu ja rekisteröity sekä tarvittava kunnallistekniikka rakennettu. Asuntotuotanto-ohjelman mukaan alueen rivitalot on rakennettu 4 - 5 vuodessa ja omakotitalot kolmessa vuodessa.

Kaupungin tulee tehdä tonttijaot ja laatia korttelisuunnitelmat ennen rakennuslupien myöntämistä.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite ja ohjelmointi

Katso kohta 11.7

Asemakaavaehdotus on Kajaani Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa periaatteessa hyväksytty. Kaavaluonnosta on esitelty itsesuunnittelukokouksissa.

52.

Suunnittelu

Kaava on laadittu Suunnittelukeskus Oy:n Oulun aluetoimistossa yhteistoiminnassa Kajaanin kaupungin teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosaston ja kunnallisteknisen suunnittelutoimiston ja energialaitoksen kanssa.

Oulussa 11. päivänä syyskuuta 1986

SUUNNITTELUKESKUS OY
Oulun aluetoimisto


Jorma Kuivas
arkkitehti, SAFA

Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla on tehty vähäisiä teknisiä tarkistuksia rakennusalojen rajoihin ja kortteleissa 18 ja 33 olevien rasitealueiden merkintöihin ja määräyksiin.

Kajaanissa 20. päivä marraskuuta 1986

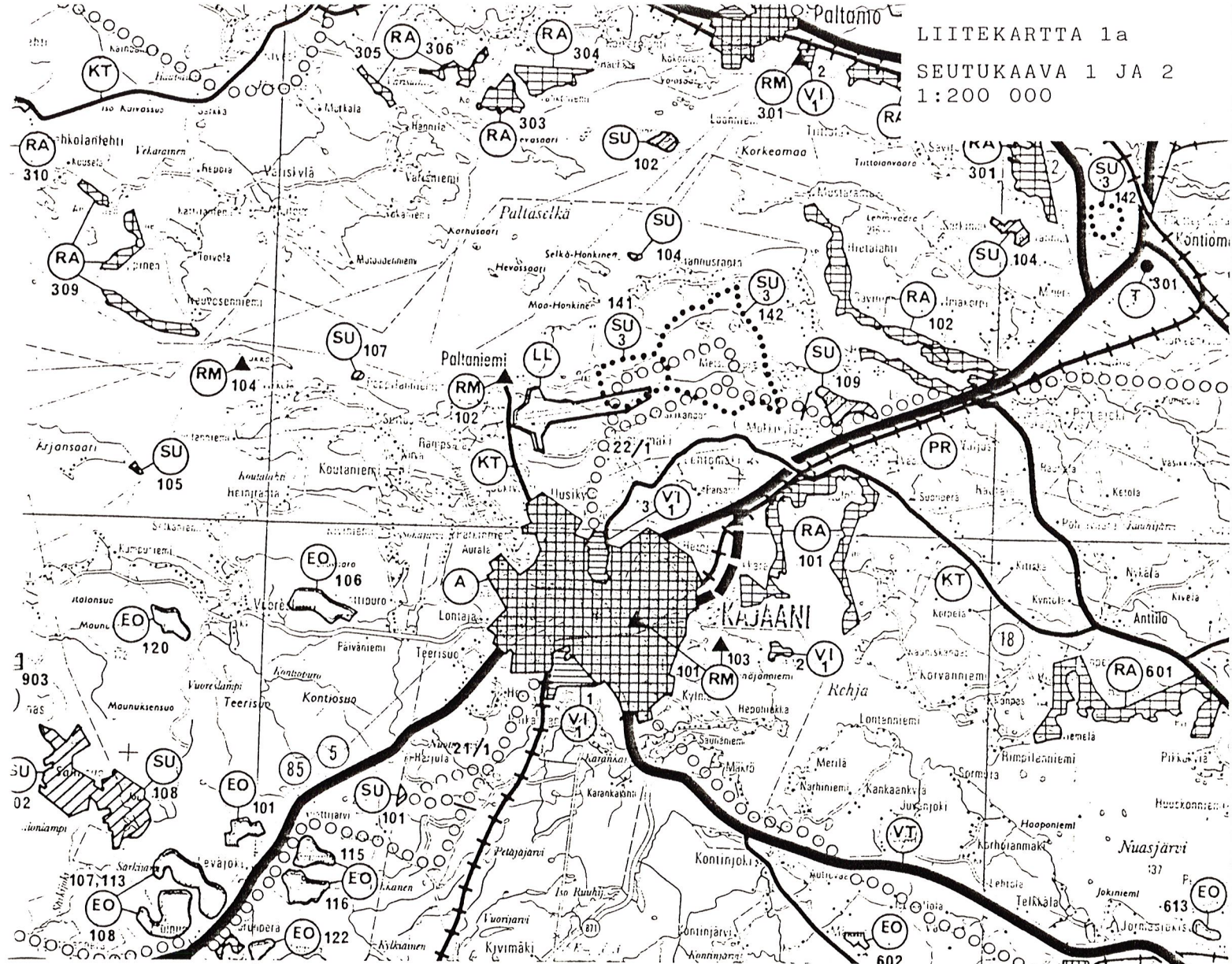
Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

MSa/pp

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehokkuus ek	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
A								
AK								
AP								
AR								
AO 69x1004,3 m ²	6.45	48.2	14.2	16125	0.25		+ 6.45	+16125
	6.93	51.8	15.3	17325	0.25		+ 6.93	+17325
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	13.38	100	29.5	33450			+13.38	+33450
Y	0.91	100	2.0	2275	0.25		+ 0.91	+ 2275
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	0.91	100	2.0	2275			+ 0.91	+ 2275
K	0.39	100	0.9	975	0.25		+ 0.39	+ 975
KL								
KT								
K yhteensä	0.39	100	0.9	975			+ 0.39	+ 975
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	14.68		32.4	36700			+14.68	+36700
Kadut, tiet	3.79	100	8.3				+ 3.70	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	3.79	100	8.3				+ 3.70	
VP, VL, VK	26.95		59.3				+26.10	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	26.95		59.3				+26.10	
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	45.42		100	36700	1)		+44.48	+36700
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	enintään
A								
AK								
AP								
AR	403		40					161
AO 4 as/tonntti	276		40					138
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	679							299
Y	4	23		50	(TOT.OL. 50 %)			23
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	4	23						23
K		15		50	(TOT.OL. 75 %)			20
KL								
KT								
K yhteensä		15						20
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä	683	38						
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.	683	38						342
Viemärit								
Vesijohdot								



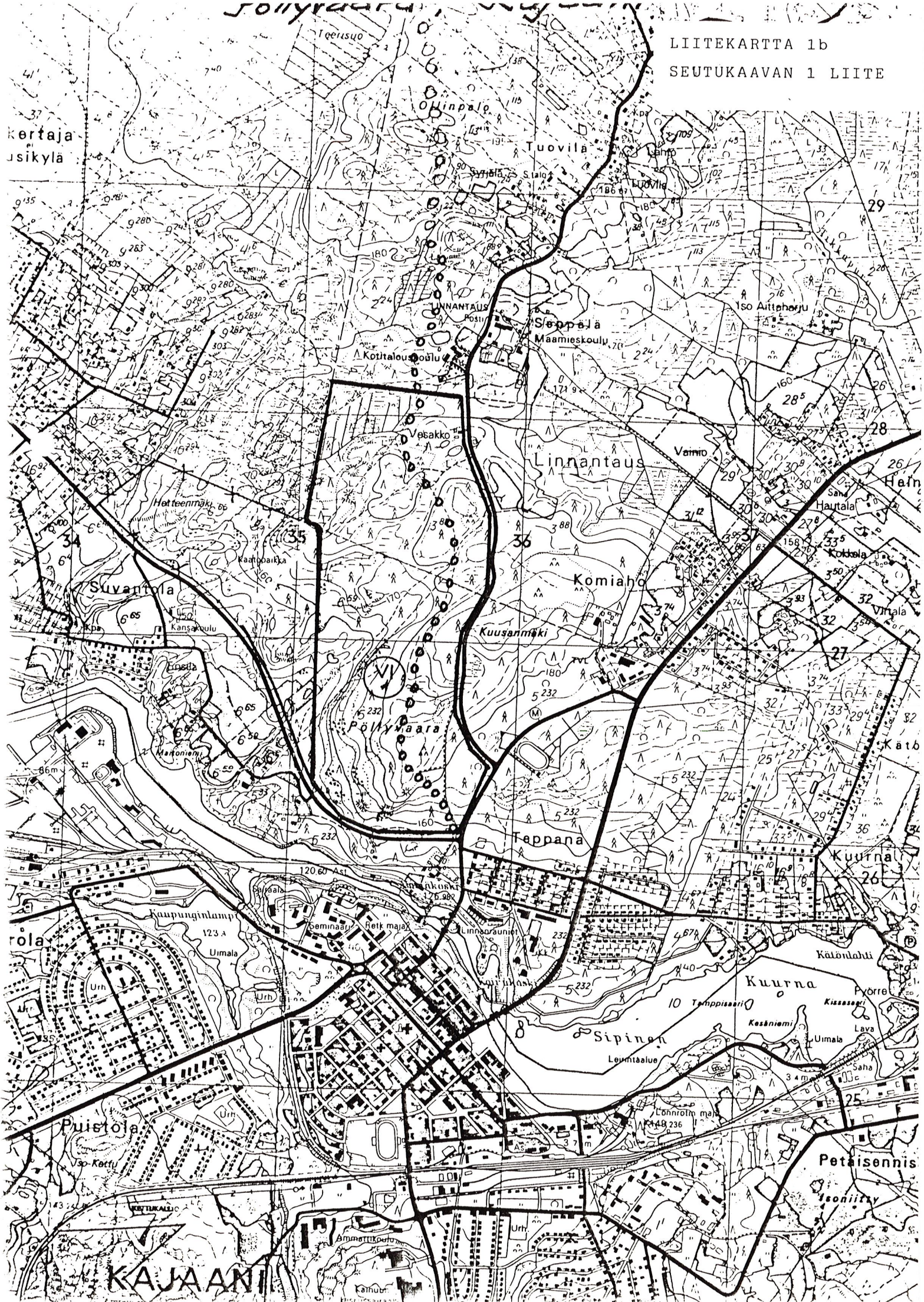
- TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
- TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE
- LENTOLIIKENTEEN ALUE
- MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUE, POLTTOTURVESUOT
- RETKEILY- JA ULKOILUALUE
- LOMA-ASUNTOALUE
- MATKAILUPALVELUJEN KOHDE
- TEOLLISUUSTOIMINTOJEN KOHDE
- VALTATIE TAI KANTATIE
- TIELIIKENTEEN YHTEISTARVE, TIEN SIJOITUS AVOIN
- SEUDULLINEN TIE
- KOKOOJATIE
- PÄARATA
- YHDYSRATA
- SIVURATA
- RETKEILYREITTI
- SELOSTUKSEEN VIITTAVA ALUEEN NUMERO

- MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, joka on tarkoitettu erityisesti ulkoiluun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen
- VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa lähiulkoiluja ja virkistyskeskuksia varten
- VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta retkeilytoimintaa varten
- SUOJELUALUE, joka on pääasiassa luonnonsuojelulainsäädännön, muinaismuistolainsäädännön, kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön, vesilainsäädännön tai rakennuslainsäädännön perusteella muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue
- SUOJELUALUE, joka on luonnonsuojelulainsäädännön nojalla muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue
- SUOJELUKOHDE, joka on muinaismuistolainsäädännön ja kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu kohde
- SUOJELUALUE, joka on vesilainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue

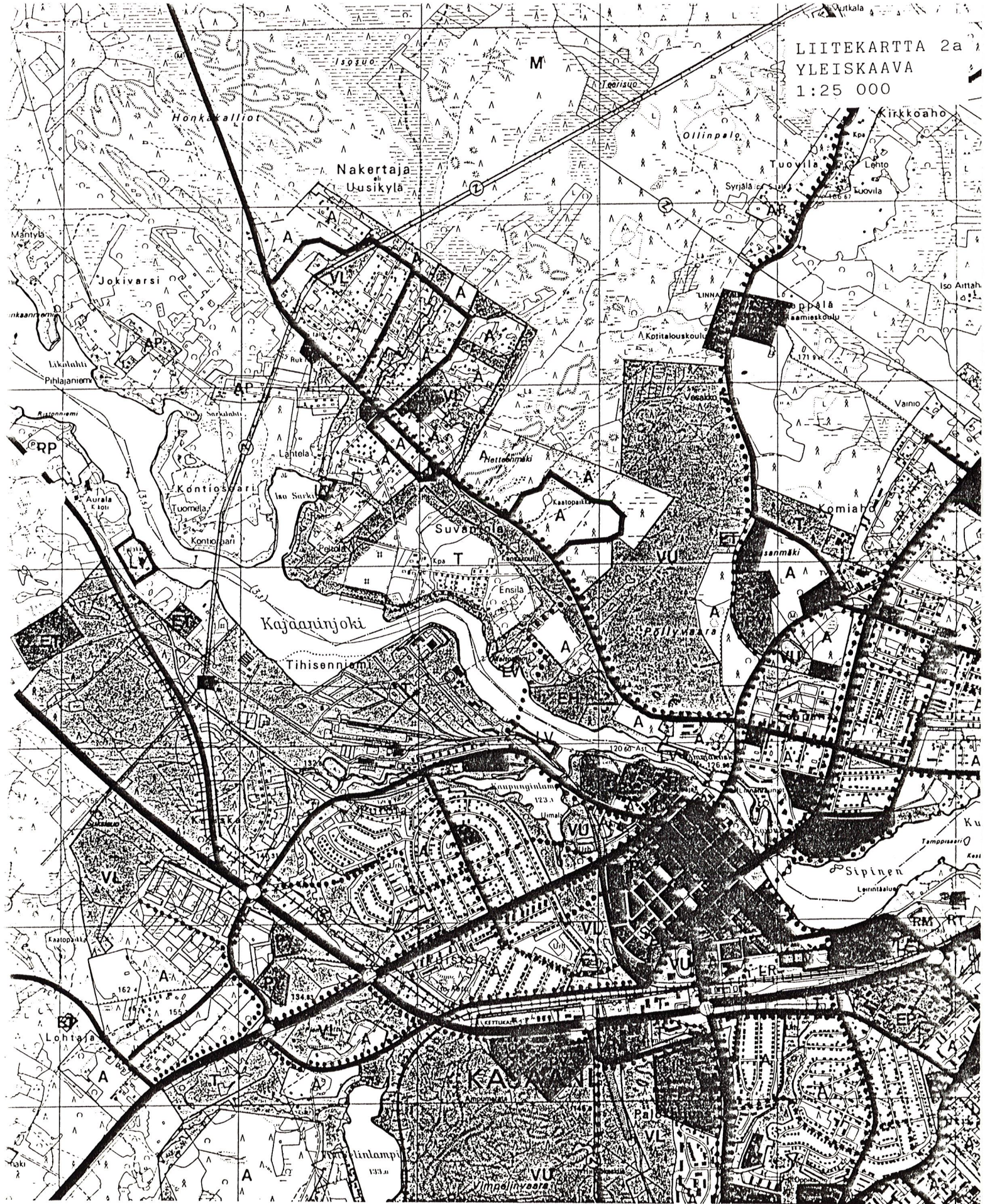
21/1
0000000
OHJEELLINEN ULKOILU- JA RETKEILYREITTI

ALUEEN, VIIVAMERKINNÄN TAI KOHTEEN NUMERO

1- 10	VI1-alueet
11- 20	VI2-alueet
21- 30	Retkeilyreitit
31- 40	MM2-alueet
101-120	SU-alueet
121-130	SU1-alueet
131-140	SU2-alueet
141-150	SU3-alueet
151-160	MM2-alueet



LIITEKARTTA 2a
YLEISKAAVA
1:25 000



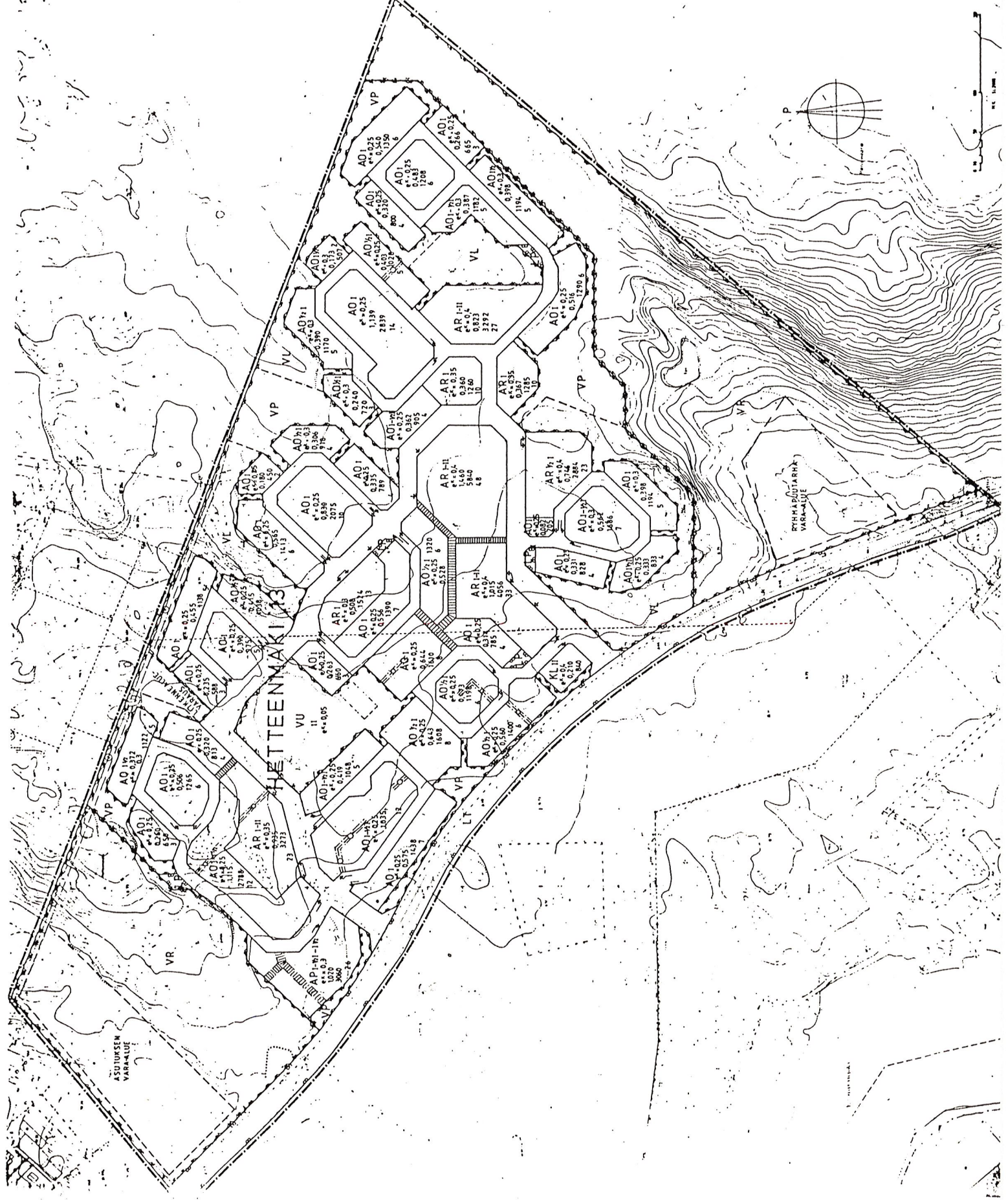
CTE YLEISKAAVAN TARKISTUKSESTA 1:25 000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982

KAJAANI 13
HETTEENMAKI
OSAYLEISKAAVA
NAKAVUORO

- HEIKKILÄINEN SIVILISSÄ
 AO FOLIOPIENTALOJEN KORTTELIALUE
 AP ASUMPIENTALOJEN KORTTELIALUE
 AR BIVIALOJEN JA MUUN KÄYTTÖTAVAN ASUMRAKENNUSTEN KORTTELIALUE
 KL LUOKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE
 VP VILJELMÄN PYSÄKINTIALUE
 LT LAUTAKATUKU- JA SIJAINKULUJEN SUOJA- JA KÄYTTÖALUE
 VL LAHVIIRIKSTYSALUE
 VP PUUSTO
 VR RETKEILY- JA UIKOALUE
 VU URMELU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE

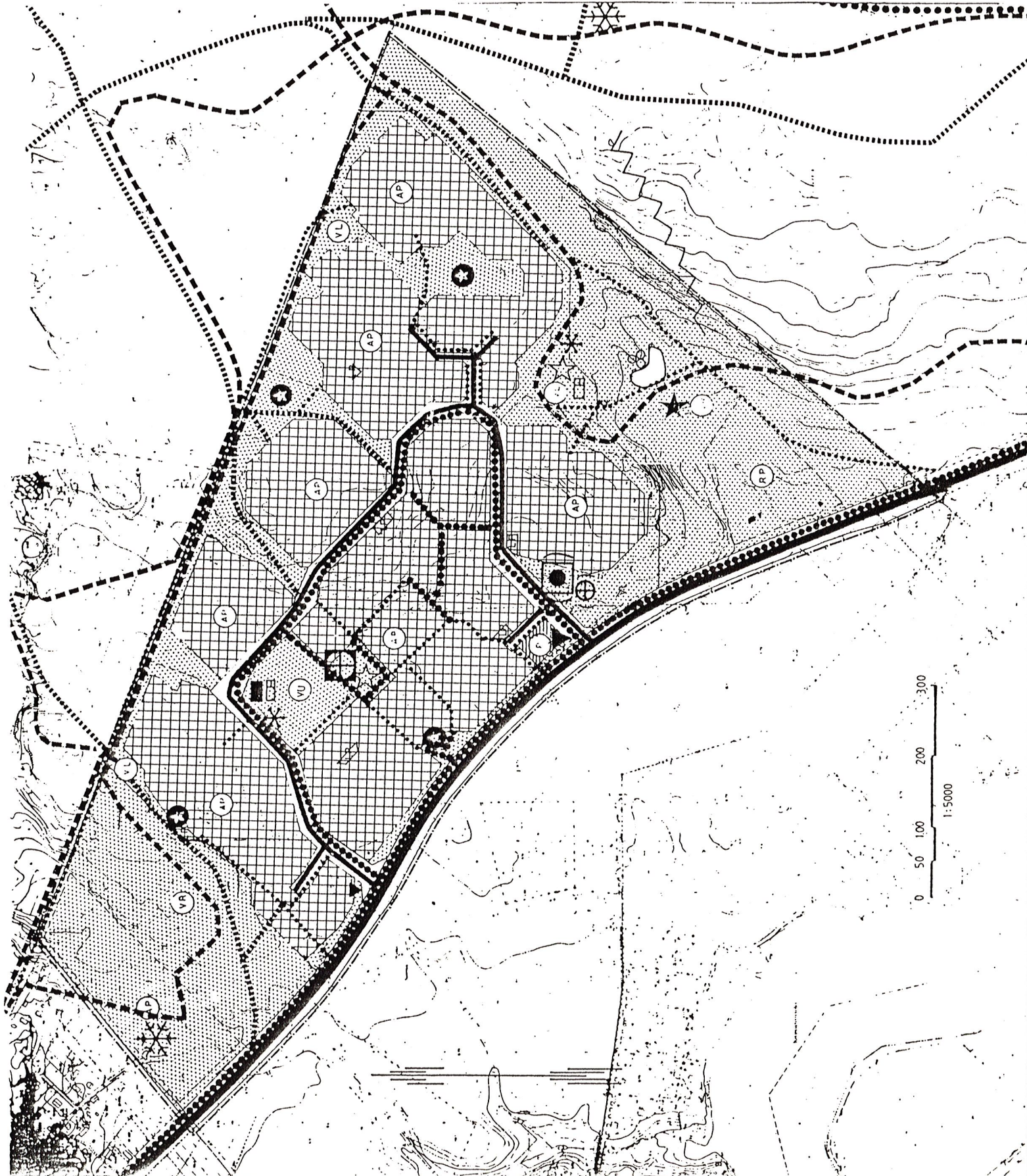
- II KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ
 0.25 KORTTELITEN LUKUMÄÄRÄ
 0.25 PINTA-ALA, M²
 1500 SALLITTU KERROSLA
 27 ASUMIOJEN LUKUMÄÄRÄ TOTEUTUKSEKSI OLEVIEN KERROSLA
 27 KERROSLA LASKETTUUNA (AOI TAI ION)
 LUKUMÄÄRÄ (AOI)
 5% KAIVAA-ALUEEN UKKOPELLE OLEVA RAJA
 ALUEEN RAJA
 OHJEELLINEN ERI KAIVAA-ALUEIDEN ALAISEN OJEN VÄLILINJA
 JALANKULUUN VÄLILINJA
 VEIKSELLE JALANKULUUN VÄLILINJA
 SÄHKÖJÄRJESTELMÄN VÄLILINJA
 SÄHKÖJÄRJESTELMÄN VÄLILINJA
 MAAILMAISELLE JÄRJESTELMÄN VÄLILINJA
 KORTTELIN RAJA, JONKA KOKONAISUUS
 ON SALLITTU.



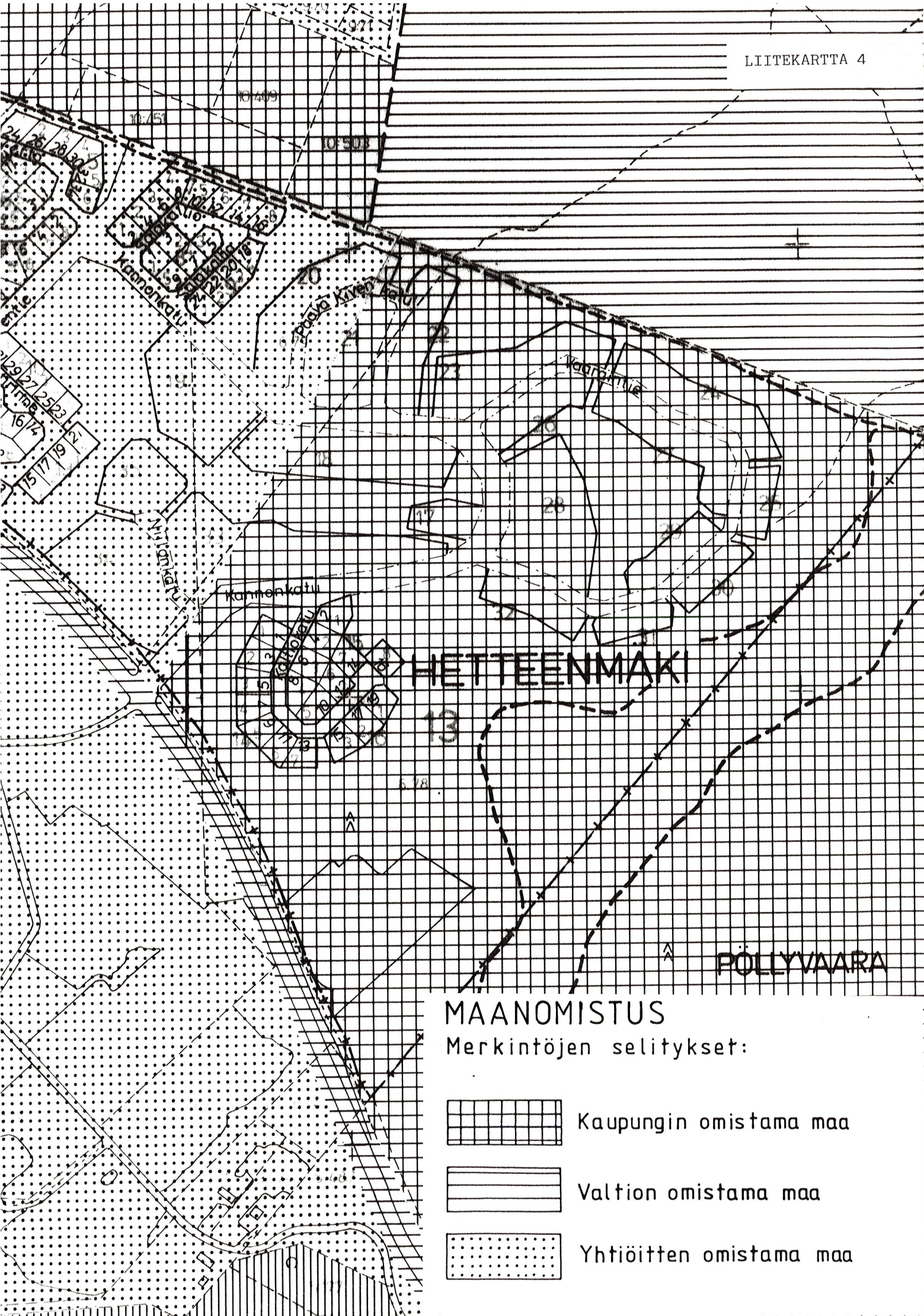
MERKINTÖJEN SELITYKSET:

- ALUEELLINEN PAAVAYLA
- KEVYEN LIIKENTEEN PAAVAYLA
- KOKOAJAKATU
- MUU KEVYEN LIIKENTEEN VAYLA
- ULKOILUREITTI
- VALAISTU LATU
- MERKITTY LATU
- PIENTALOVALTAINEN ASUNTO-
ALUE
- PALVELUJEN JA HALLINNON
ALUE
- URHEILU- JA VIRKISTYSPALVE-
LUJEN ALUE
- LAHIVIRKISTYSPALVE
- RETKEILY- JA ULKOILUALUE

- KAUPUNGINOSA (RYHMÄ) PUISTO
- ASUNTOALUEPUISTO
- KORTTELILEIKKIPAikka
- PALLO (JALKA-)KENTTA
- PIENPALLOKENTTÄRÄHMÄ
- TALVIURHEILUKENTTA
- HIIDON TUKIKOHTA
- HYPPYRIMAKI
- LASKETTELURINNE
- LUONNONSUOJELUKOHDE
- LASTEN PAIVAKOTI
- VARAUS
- VAPAA-AIKAKESKUS
- PAIVITTAISTAVARANTYMÄLA
- KIOSKI



0 50 100 200 300
1:5000

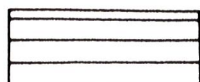


MAANOMISTUS

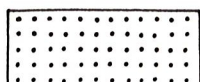
Merkintöjen selitykset:



Kaupungin omistama maa



Valtion omistama maa



Yhtiöitten omistama maa

LUONNONYMPÄRISTÖ
PEITTEISYYS

MAKINTÖJEN SELITYKSET



NIITTY JA NIIRIKKOO



TAIMIKKOO



PENSAIKKOO JA LEHTIPUUTA



HARVA PUUSTO



TIHEÄ PUUSTO, KUUSIVALTAINEN



KALLIOPALJASTUMA



KAATOPAikka



AUKKOHAKKAUS



KUVATTU KOHDE JA VALOKUVAN NUMERO



AR-5

A0-3

Y

KL-1



+

13
HETT
27

SALOPUIS

I

1/2 I

e=0.20

t

t

↓

le

le

pp

pp

pp

p

up

②

②

skv

jk

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKEN-
NUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAADAAN RAKENTAA
RIVITALOJA JA/TAI YHDISTETTYJÄ ASUNOKERROS-
JA RIVITALOJA. RAKENNUSTEN ETÄISYYDEN TONTIN
RAJASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 3 M ELLEI RAKEN-
NETÄ KIINNI. MUUN KUIN YLEISEN ALUEEN RAJALLA
OLEVA SEINÄ ON TEHTÄVÄ AUKOITTOHAKSI. KOHTISUO-
RAAN 8 M LÄHEMMÄS TOISELLA TONTILLA OLEVAA RA-
KENNUSALAA, 5 M LÄHEMMÄS MUUN KUIN YLEISEN
ALUEEN RAJAA JA 10 M LÄHEMMÄS SAMALLA TONTILLA
OLEVIA ASUINHUONEIDEN PÄÄIKKUNOITA SAA TEHDÄ
VAIN SELLAISIA IKKUNOITA, JOIDEN ALAREUNAN KOR-
KEUS ON VÄHINTÄÄN 160 CM LATTIASTA. JOKAISessa
ASUNNOSSA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 1 ASUINHUONE,
JONKA PÄÄIKKUNAN EDESSÄ ON VÄHINTÄÄN 16 M RA-
KENTAMATONTIA TILAA, JOS SE ON 1 KERROKSESSA JA
20 M, JOS SE ON 11 KERROKSESSA. 1 M LÄHEMMÄS
MAANPINNAN TASOA SAA SIIJOITTAA VAIN VÄHINTÄÄN
5 M LEYVISELLE ISTUTETULLE TONTINOSALLE SUUN-
TAUTUVIA ASUINHUONEITA. LEIKKI- JA OLESKELUALU-
EIDEN KAUTTA KULKEVIA TONTINRAJOJA EI SAA AIDA-
TA SITEN, ETTÄ ALUEIDEN YHTEISELLE KÄYTÖLLE AI-
HEUTUU HAITTAA. VÄHINTÄÄN 15 % SALLITUSTA KER-
ROSALASTA TULEE VARATA AUTONSÄILYTYS-PAIKKOJEN
TAI NIIHIN VERRATTAVIEN TILOJEN RAKENTAMISEEN.

ENINTÄÄN 2-ASUNTOISTEN ASUINPIENTALOJEN KORT-
TELIALUE. RAKENNUSTEN ETÄISYYDEN TONTINRAJOIS-
TA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 2 M ELLEI RAKENNETA
KIINNI. MUUN KUIN YLEISEN ALUEEN RAJALLA OLEVA
SEINÄ ON TEHTÄVÄ AUKOITTOHAKSI. KOHTISUORAAN 8 M
LÄHEMMÄS TOISELLA TONTILLA OLEVAA RAKENNUSALAA
JA 5 M LÄHEMMÄS MUUN KUIN YLEISEN ALUEEN RAJAA
SAA TEHDÄ VAIN SELLAISIA IKKUNOITA, JOIDEN ALA-
REUNAN KORKEUS LATTIASTA ON VÄHINTÄÄN 160 CM.

YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. RAKENNUSOIKEU-
DESTA ON VÄHINTÄÄN 30 % VARAITTAVA PÄIVITTÄIS-
TAVARAMYYMÄLÄTILOIKSI, YHDEN TÄLLÄISEN MYYMÄ-
LÄN KERROSALA SAA KUITENKIN OLLA KORKEINTAAN
600 K-M².
ALUEELLE SAADAAN SIIJOITTAA MUITA KUIN ALUETTA
PALVELEVIA TOIMISTO- JA VARASTOTILOJA KORKEIN-
TAAN 10 % RAKENNUSOIKEUDESTA. ALUEELLE EI SAA
SIIJOITTAA ULKOVARASTOJA EIKÄ POLTTOAINEEN JA-
KELUASEMAA. ALUEELLE SAADAAN SIIJOITTAA KORKEIN-
TAAN 1 ASUNTO TONTTIA KOHTI.

PUISTO.

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA,
JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.

KAUPUNGINOSAN RAJA.

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLI-
NEN RAJA.

OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALU-
EENOSIEN, RAKENNUSALAN TAI AJONEUVOLIIKENTEEL-
LE VARATUN KATUALUEEN RAJA.

OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

KAUPUNGINOSAN NUMERO.

KAUPUNGINOSAN NIMI.

KORTTELIN NUMERO.

YLEISEN ALUEEN NIMI.

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RA-
KENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KER-
ROSLUVUN.

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAA
KELLARIKERROKSESSA JA JÄLJESSÄ ULLAKKOKERROK-
SESSA SALLITUN, KERROSALAAN LASKETTAVAN RAKEN-
NUSOIKEUDEN.

TONTTI- TAI ALUETEHOIKUUSLUKU ELI KERROSALAN
SUHDE TONTIN TAI ALUEEN PINTA-ALAA.

OHJEELLINEN RAKENNUSALA.

RAKENNUSALA, LYHYT POIKKIVIIVA RAJALLA OSOIT-
TAA TARVITTAESSA RAKENNUSALAN PUOLEISTA OSAA.

OHJEELLINEN TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA.

NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RA-
KENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

OHJEELLINEN LEIKKIPAIKKA VARTEN VARATTU ALU-
EEN OSA.

KATU.

JALANKULULLE JA POLKYPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.

OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKU-
PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.

YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.

OHJEELLINEN PYSÄKKIMISPAIKKA.

OHJEELLINEN PALLOILU- JA LIIKUNTA-ALUEEKSI VA-
RATTU ALUEEN OSA.

MUUNTAMOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ②= sähköjohto

KORTTELIALUEEN SISÄISEN SADEVESIEN JOHTAMI-
SEEN VARATTU KORTTELINOSA.

KORTTELIN JA ALUEEN RAJA, JONKA KOHDALTA AJO-
NEUVOLIIKENNE ON KIELLETTY.

ALUEEN SISÄISELLE JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TONTILLA TAI SEN PYSÄKKIINTIIN VARATUILLA ALU-
EILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN SEURAAVIEN PERUSTEI-
DEN MUKAAN LASKETTU MÄÄRÄ AUTOA-PAIKKOJA.

- ASUNNOT ENINTÄÄN KAHDEN ASUNNON ASUINPIENTA-
LOISSA: 2 AUTOA-PAIKKAA ASUNTOA KOHTI.

- ASUNNOT MUISSA RAKENNUKSISSA KUIN ENINTÄÄN
KAHDEN ASUNNON ASUINPIENTALOISSA: 1 AUTO-
PAIKKA JOKAISTA ASUINKERROSALAN ALKAVAA 85 M²
KOHTI.

- TOIMISTOT, LIIKEHUONEISTOT JA NIIHIN VERRAT-
TAVAT: 1, AUTOA-PAIKKA JOKAISTA KERROSALAN ALKA-
VAA 50 M² KOHTI.

- KOKOUSTILAT NIIHIN LIITTYVINE MUINE YLEISÖ-
TILOINEEN: 1, AUTOA-PAIKKA JOKAISTA ALKAVAA KER-
ROSALAN 15 M² KOHTI.

- OPPILOITOKSET JA NIIHIN VERRATTAVAT: 1 AUTO-
PAIKKA JOKAISTA ALKAVAA KERROSALAN 100 M²
KOHTI.

JOS USEAMMAN KUIN 4 AUTON PYSÄKKIINTIALUE ON KOH-
TISUORAAN 15 M LÄHEMPÄÄ ASUINHUONEIDEN IKKUNA-
SEINÄÄ, TULEE ALUEEN OLLA VÄHINTÄÄN 1 M ASUIN-
HUONEIDEN LATTIATASOA ALEMPANA TAI RIITTÄVÄN
KORKEALLA TIIVIILLÄ AIDALLA SUOJATTU JA JOS SE
ON 8 M LÄHEMPÄÄ, VÄHINTÄÄN 2 M ALEMPANA JA AU-
TOPAIKAT VARUSTETTUNA KATOKSELLA.

5 M LÄHEMPÄÄ LEIKKI- JA OLESKELUALUETTA OLEVAT
AUTOA-PAIKAT, JOTKA EIVÄT OLE VÄHINTÄÄN 1 M SITÄ
ALEMPANA, TULEE SUOJATA RIITTÄVÄN TIIVIILLÄ AI-
DALLA.

TONTILLA ON VARAITTAVA YHTENÄISTÄ LEIKKIIN JA
OLESKELUUN SOVELTUVA ALUETTA VÄHINTÄÄN 0,15 M
JOKAISTA ASUINKERROSALANELIOMETRIÄ KOHTI. ALUE
TULEE SUOJATA ISTUTUKSILLA JA TARVITTAESSA AI-
TAAMALLA AJONEUVOLIIKENTEESTÄ, JÄTTEIDEN SÄILY-
TYS- JA VAATTEIDEN TOIUTUSPAIKOISTA.

TONTILLA TULEE OLLA KASVAVIA VÄHINTÄÄN 3 M KOR-
KUISIA PUITA VÄHINTÄÄN 1 KPL JOKAISTA TONTIN
ALKAVAA 250 M² KOHTI SEKÄ PENSAITA.

TONTILLA OLEVIEN AUTONSÄILYTYS-PAIKKOJEN EDESSÄ
KULKUSUUNNASSA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 5 M PITUI-
NEN VAPAA TILA. AUTOA-PAIKAT ON SIIJOITETTAVA TON-
TIN KADUNPUOLEISEEN OSAAN, ELLEI RAKENNUSLUPA-
VIRANOMAINEN ERITYISISTÄ SYISTÄ MYÖNNÄ POIKKE-
USTA TAI ELLEI KAAVASSA OLE TOISIN OSOITETTU.

ASEMAKAAVA JA MUUTOS KAJAANI 13, HETTEENMÄKI (HETTEENMÄKI III)

ASEMAKAAVA KOSKEE:
TILAA 6:79 JA OSIA TILOISTA 6:78 JA 6:80.

MUUTOS KOSKEE: KAJAANI 13 HETTEENMÄKI VIR-
KISTYS- JA KATUALUETTA.

MUODOSTUU KORTTELIT: 17...35 SEKÄ VIRKISTYS-
JA KATUALUETTA.

OULUSSA 11. PÄIVÄNÄ SYYSKUU 1986

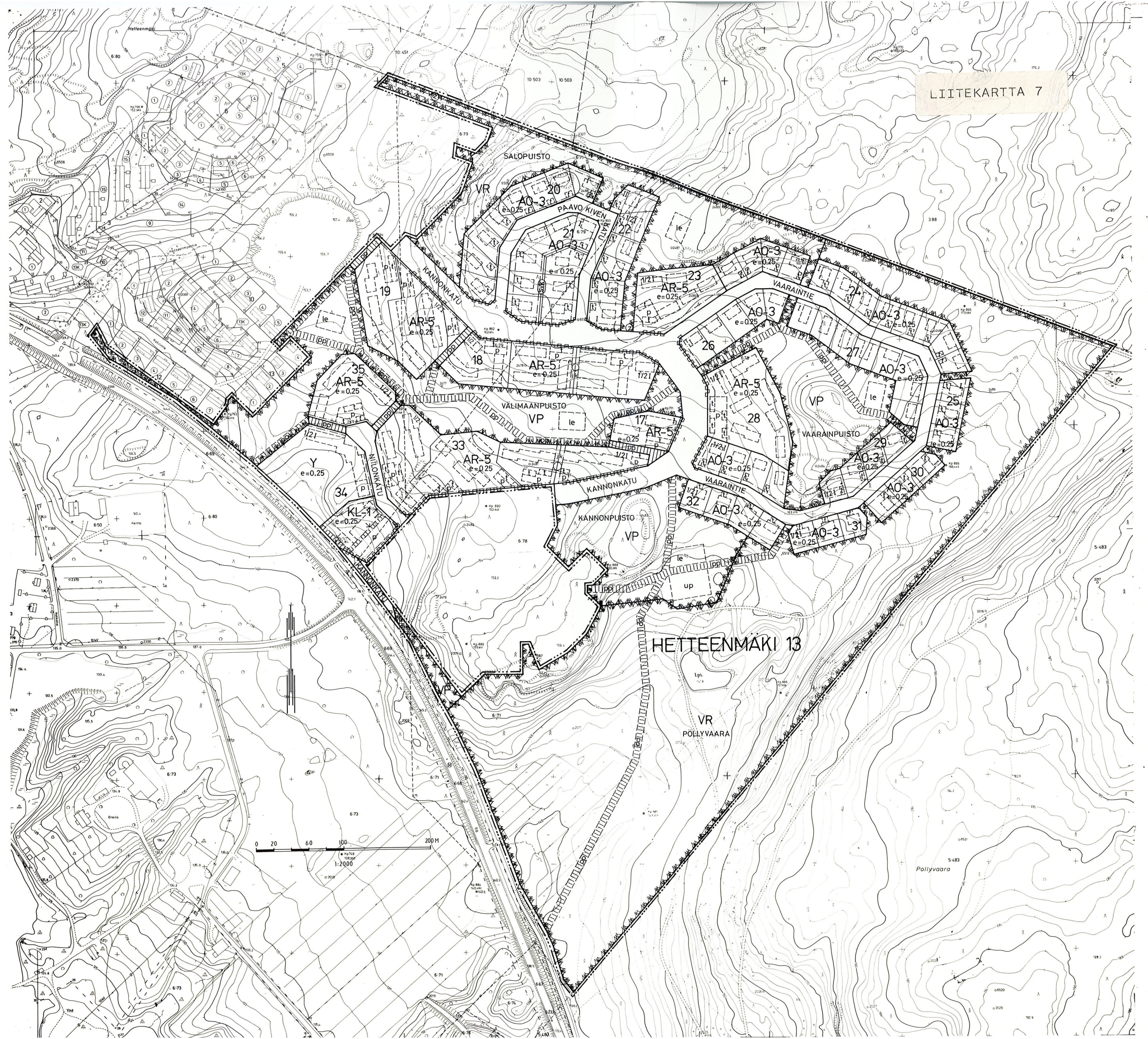
SUUNNITTELUKESKUS OY

Jorma Kuivas
JORMA KUIVAS
ARKKITEHTI, SAFA

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO		SÄILYTYS:
PVM	20.11.1986			VAHVISTETTU YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ N:O
PIIR.N:o	63 / 86			
MK	1:2000			
SUUNN.	JK			
PIIRT.		MAIJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI		TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN 5:N KOHDALLA TE- KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. KUUN PÄIVÄNÄ 198 VIRAN PUOLESTA: HANNU LESKINEN, KAUP.SIHT.
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 91/80 MUKAINEN. KARTOITUS ON SUORITETTU V.1962, TÄYDENNYSKARTOITUS V. 1984				
KAUPUNGINGEODEETTI		AULIS REINI		

LIITEKARTTA 7

LIITEKARTTA 7

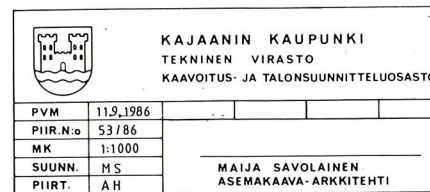


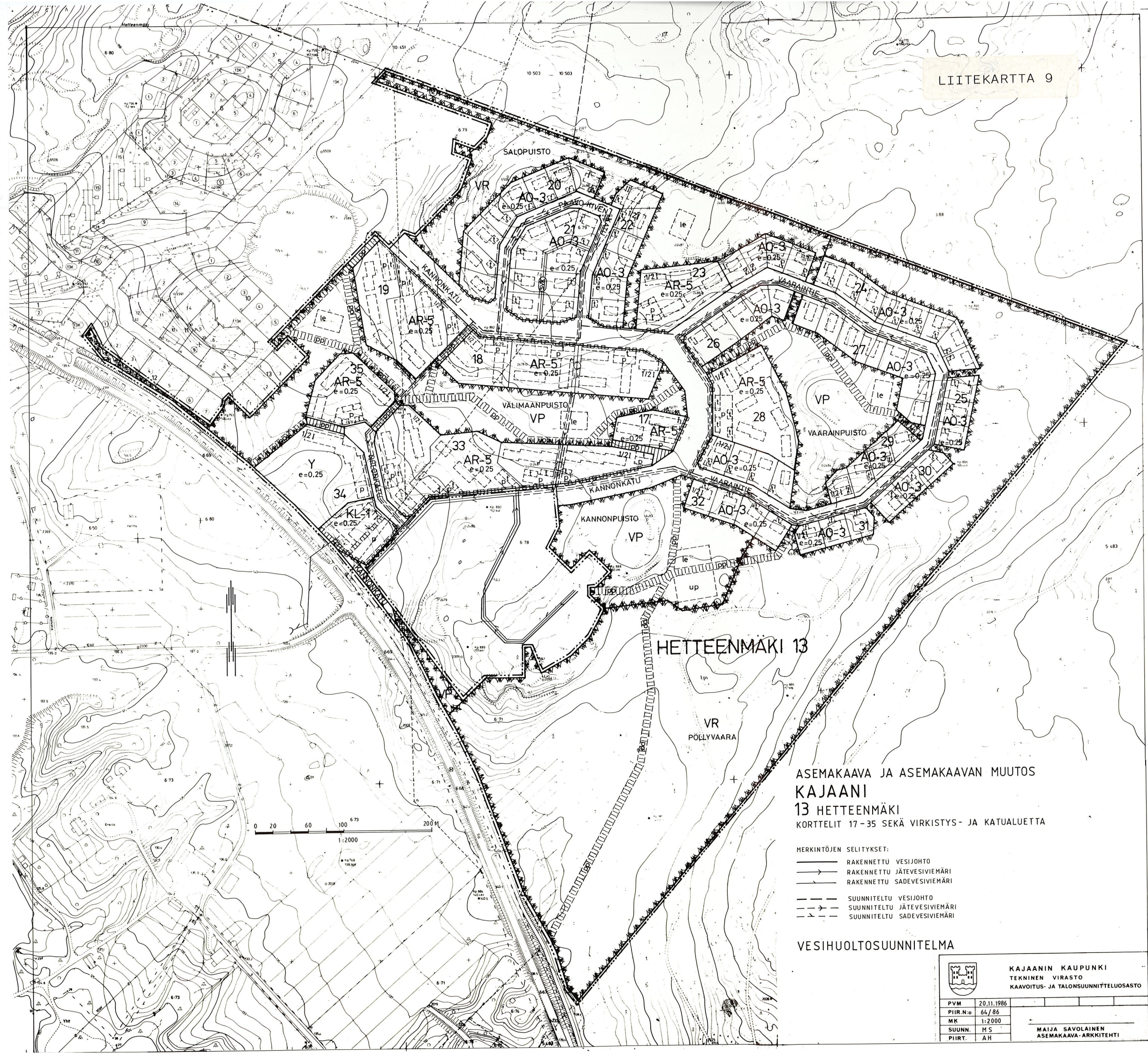
MERKINTÖJEN SELITYKSET:

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

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 11.9.1986 
Aulis Reini
Kaupungingeodeetti

POISTOKARTTA





ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI
13 HETTEENMÄKI
KORTTELIT 17-35 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

	RAKENNETTU	VESIJOHTO
	RAKENNETTU	JÄTEVESIVIEMÄRI
	RAKENNETTU	SADEVESIVIEMÄRI
	SUUNNITELTU	VESIJOHTO
	SUUNNITELTU	JÄTEVESIVIEMÄRI
	SUUNNITELTU	SADEVESIVIEMÄRI

VESIHUOLTOSUUNNITELMA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAARVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PYM	20.11.1986				
PIIR.N:o	64/86	MAIJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:2000				
SUUNN.	M S				
PIIRT.	AH				

LIITE 10
ASEMAKAA
HAVAINNE
1:4000

KAJAANI
HETTEMÄKI III
HAVAINNEPIIRROS

SIUNNITTELUKESKUS OY
SIUNNITTELUKESKUS OY
SIUNNITTELUKESKUS OY
SIUNNITTELUKESKUS OY

Proj. JORMA KUIVAS
Päiväys 11.09.1986
arkkitehti SAFA

SIUNNITTELUKESKUS OY
 HELSINKI 15-17 • ETOKE KULU • PÄIVÄN N° 175 577
 Pöytä 11.09.1986
 Yhteyshenkilö: JORMA KUIVAS
 Nimi: arkkitehti SAFA

KAAVOITUSSOPIMUS

Kajaaninkaupunki laatii Hetteenmäen - Pöllyvaaran-
Teppanan osa-alueiden asemakaavat. Kaavoitettava alue
käsittää muunohella Kajaani Oy:n omistamat, Karolineburg
nimiseen tilaan Rn:o 5:458, Klemu nimiseen tilaan Rn:o 6:
ja Ensilä nimiseen tilaan Rn:o 6:73 kuuluvat, oheisiin
karttoihin 1-3 merkityt noin 39,5 ha:n suuruiset alueet
D, E ja F Kajaanin kaupungin Linnantauskylässä.

Asemakaavojen toteuttamisen edistämiseksi Kajaanin kaupunki
ja Kajaani Oy sopivat täten sopimusalueiden kaavallisesta
maankäytöstä, kunnallisteknisten töiden suorittamisesta
sekä asemakaavojen mukaisten puisto- ja katualueiden luo-
vuttamisesta ja tonttijaosta seuraavaa:

1. Kaupunki laatii edellä mainitut kaavat siten,
että kaupunginvaltuusto on ne hyväksynyt ja ne
on alistettu vahvistettaviksi viimeistään seura-
vasti: alueelle F 31.12.1980, alueelle D
31.12.1982 ja alueelle E 31.12.1984.
2. Kaavoitus tapahtuu kaupungin kustannuksella.
3. Sopimusalueiden osalta asemakaavojen laatimi-
nen ja toteuttaminen suoritetaan yhteistoimin-
nassa sopijapuolten kesken. Pääperiaatteina
kaavojen laatimisessa ja toteuttamisessa ovat
alueella F:
 - asuntojen enimmäismäärä on 185 kpl, joista
vähintään 115 kpl on omakotiasuntoja. Mikäli
rakentaminen toteutetaan pelkästään yhden
asunnon omakotitaloina, on asuntojen enimmäis-
määrä 150 kpl.
 - omakotitonttien ohjeellinen koko on 900 m².

- omakotitonttien tehokkuusluku on 0,20.
- AOR-tonttien tehokkuusluku on 0,25.
- kerrosluku on maastosta riippuen I-II.

ja alueilla D ja E:

- kerrostaloalueelle D sijoitetaan kerrosalaa 7500 m² ja alueelle E 10000 m². Tehokkuusluku näillä alueilla on 0,5.

4. Sopijapuolet toteavat tarkoituksena olevan, että sopimusalueiden rakentaminen voidaan aloittaa alueella F viimeistään syksyllä vuonna 1982, alueella D vuonna 1984 ja alueella E vuonna 1986.
5. Kaupunki ilmoittaa huolehtivansa siitä, että sopimusalueiden kunnallistekniikka on valmis ennen edellä mainittuja rakentamisaikoja. Kunnallisteknisten töiden suorittamista varten Kajaani Oy on velvollinen ilmoittamaan kaupungille vuosittain huhtikuussa arvion seuraavan vuoden kunnallistekniikan rakentamistarpeesta. F-alueen kunnallistekniikka rakennetaan siten, että Kajaani Oy:lle kaavoitetuista tonteista voidaan rakentaa vuosittain enintään 1/5.
6. Kaupunki laatii ja hyväksyy tonttijaot sitä mukaa kun tarve vaatii.
7. Kajaani Oy sitoutuu luovuttamaan korvauksetta kaupungille asemakaavojen vahvistamisen jälkeen sopimusalueella olevat kaavojen mukaiset puisto- ja katualueet. Alueet luovutetaan kiinnityksistä vapaana. Kaikki osuudet yhteisiin jäävät Kajaani Oy:lle.
8. Kaupunki ei käytä sille kuuluvaa lunastusoikeutta sopimusalueella.

9. Kajaanin kaupunki ja Kajaani Oy sopivat täten periaatteesta, että myydessään tai vuokratessaan vuodesta 1979 lähtien omakotitontteja omistamiltaan alueilta Kajaanin kaupunki tulee luovuttamaan niitä myös Kajaani Oy:n nimeämille Kajaani Oy:n palveluksessa oleville henkilöille samoin ehdoin kuin muille rakentajille siten, että tontteja luovutetaan yhteensä 150 kpl ja enintään 10 kpl vuodessa, kuitenkin niin, että vuosina 1979, 1980 ja 1981 luovutetaan enintään 20 tonttia.
10. Tämän sopimuksen tulkinnasta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan välimiesmenettelystä annetun lain säätämässä järjestyksessä.
11. Tämä sopimus tulee voimaan heti kun se on allekirjoitettu.

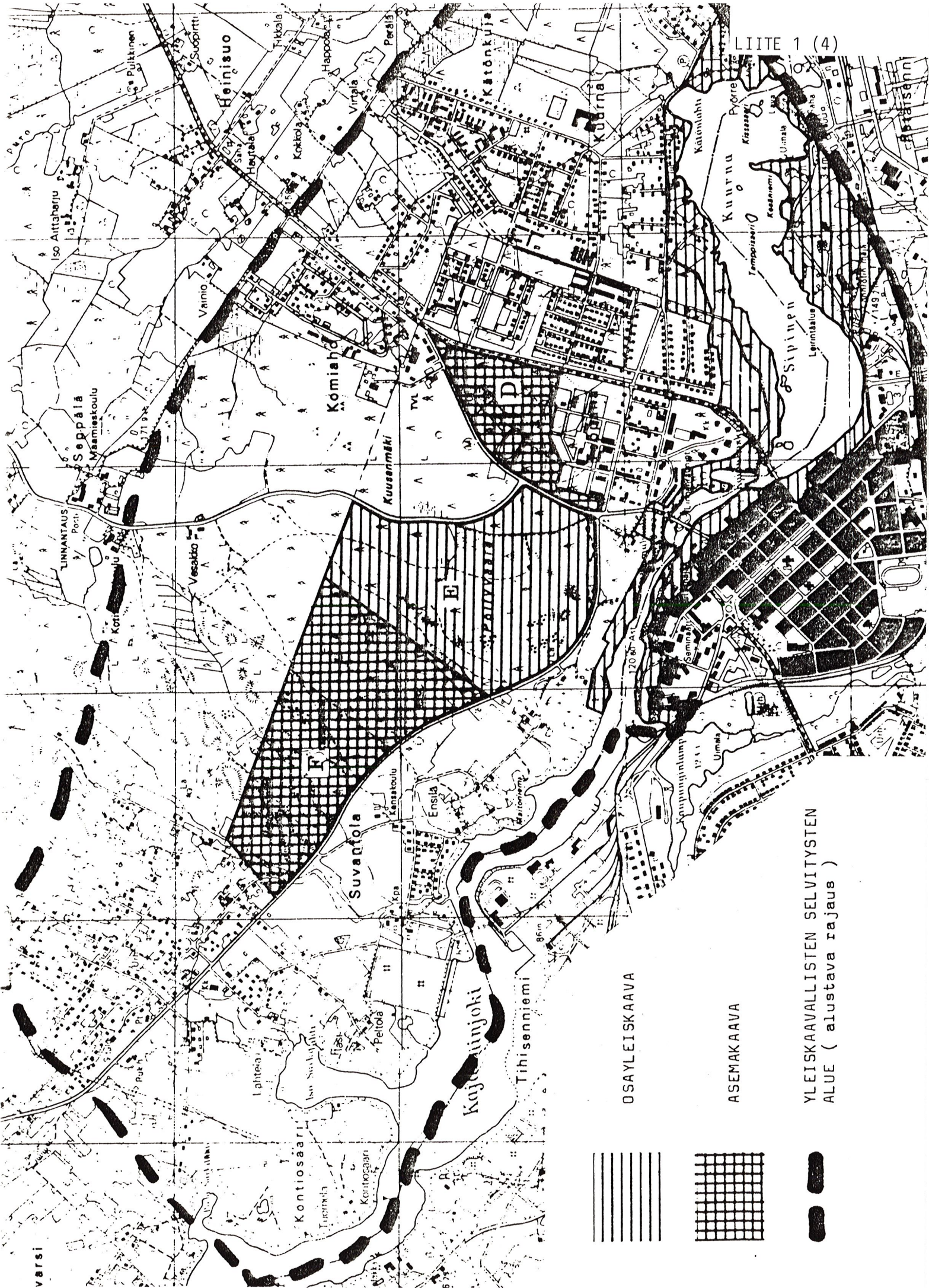
Kaupunginhallitus sitoutuu panemaan kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöön mahdollisesta valituksesta huolimatta, mikäli kaupunginhallitus katsoo päätöksen syntyneen laillisessa järjestyksessä.

Tämä sopimuskirja on tehty kolmena kappaleena, yksi kaupungille, yksi Kajaani Oy:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

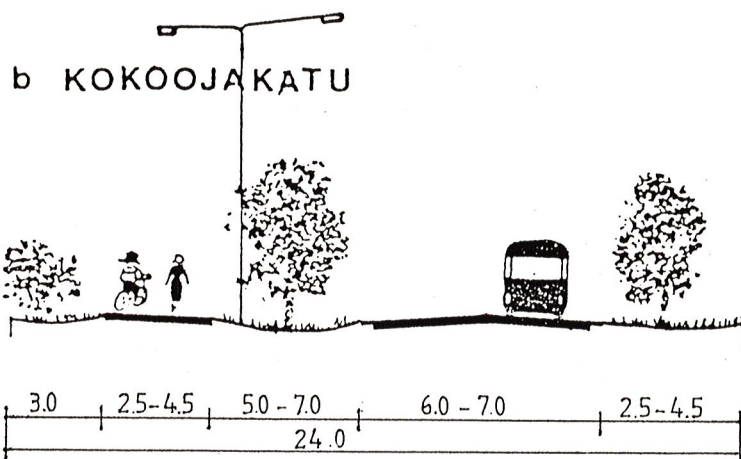
Kajaanissa

päivänä

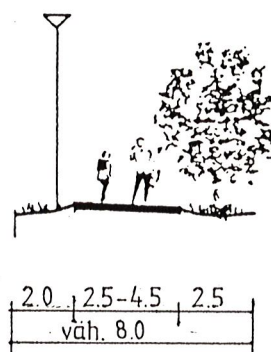
kuuta 1979



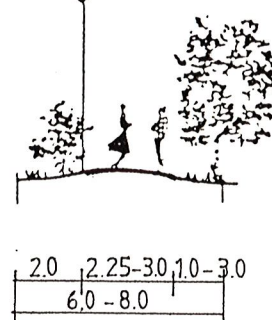
KATUPOIKKILEIKKAUKSIA



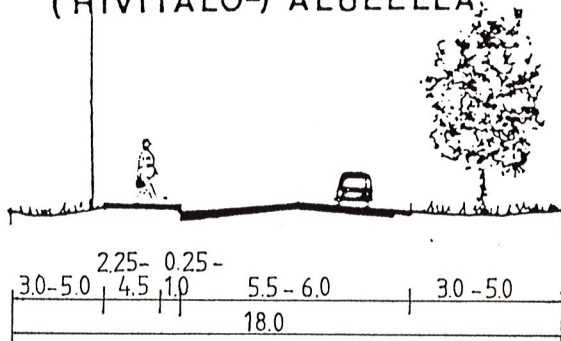
n RAITTI



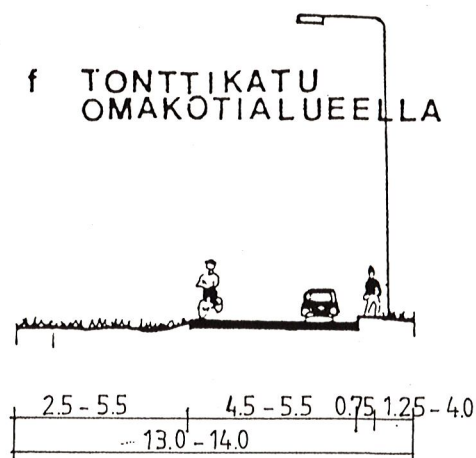
o PUISTO-KÄYTÄVÄ



d TONTTIKATU KERROSTALO (RIVITALO-) ALUEELLA



f TONTTIKATU OMAKOTIALUEELLA



Alue on perustamisolosuhteiltaan vaikeaa ja kallista. Kallio on pinnassa tai maanpinta muodostuu suurista kivenlohkareista. Suositeltavaa olisi käyttää rossipohjaratkaisua, josta on esimerkki alla. Etuna normaaliin perustamistapaan on edullisuus ja ympäristöystävällisyys.

