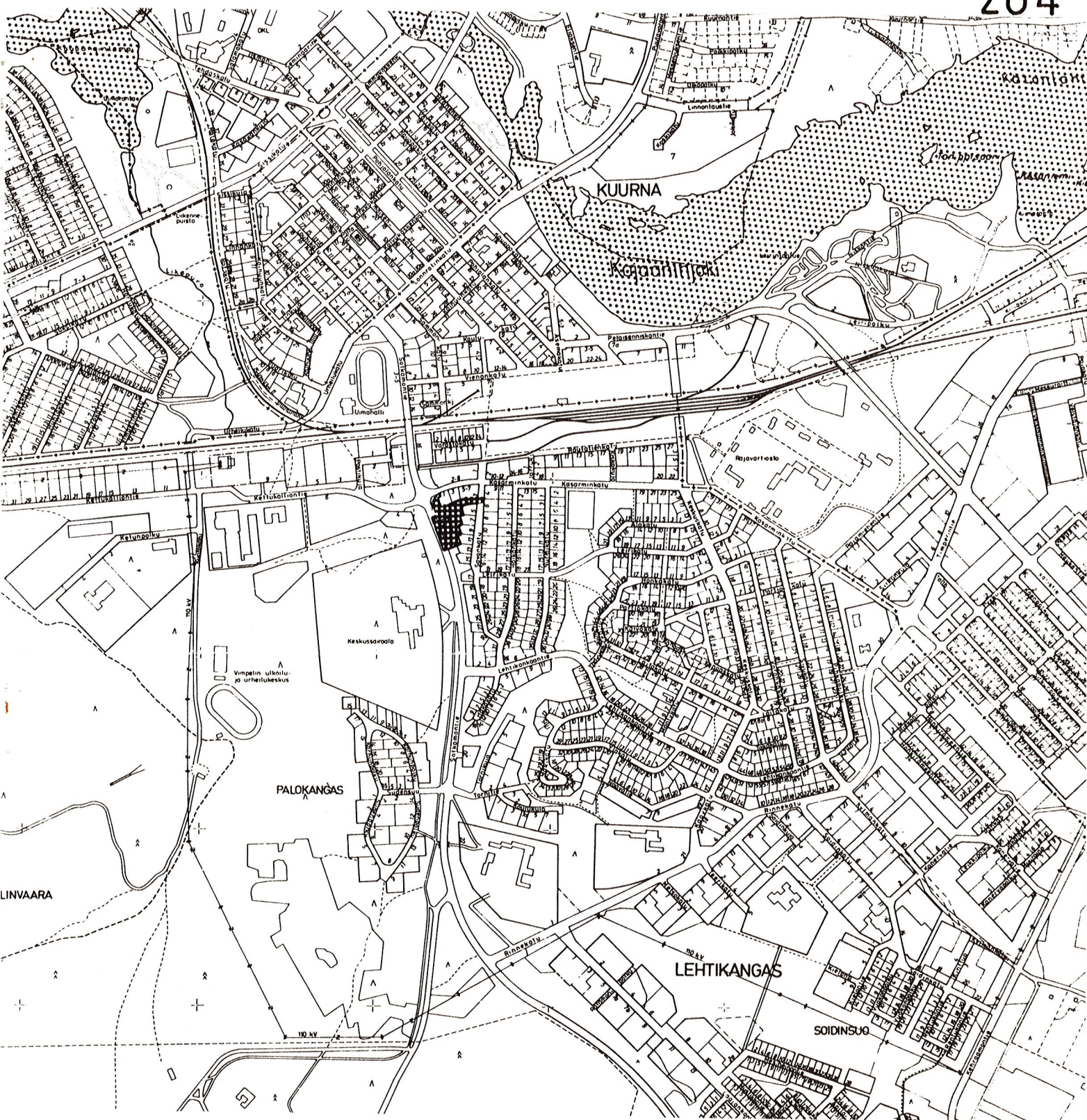




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA
MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
23.4.1986

SISÄLLYSLUETTELO

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

Tilastotiedot

Liitteet

- 1 Kaupunginvaltuuston 25.7.1983 hyväksymä asemakaavan muutosehdotus
- 2 25.7.1983 hyväksytyn asemakaavan havainnepiirros
- 3 Kaupungin valitus ympäristöministeriön 21.12.1984 tekemästä päätöksestä (ilman liitteitä)
- 4 TVH:n kirje 16.1.1985
- 5 Oy Shell Ab:n sitoumus
- 6 Ote viher- ja virkistysaluesuunnitelmasta
- 7 Tontin 5:86:1 vuokrasopimus 27.12.1979 ja lisäys 13.10.1980
- 8 Huoltoaseman pohjapiirros ja julkisivut
- 9 Valokuvia suunnittelualueelta
- 10 Puustokartoitus
- 11 Näkymiä suunnittelualueelta

Liitekartat

- 2a Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:25 000
- 2b Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:10 000
- 3 Voimassa olevat asemakaavat
- 5a Rakennettu ympäristö
- vesihuoltoverkosto (myös suunniteltu)
- 5b Rakennettu ympäristö
- kaukolämpöverkosto
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Poistokartta
- 10 Havainnepiirros
- 11 Huoltoasematontin ja sen lähiympäristön maisemasuunnitelma liitteineen

Kaava/päiväys Kajaani 5 Lehtikangas kortteli 86 sekä katu- ja puistoaluetta 23.4.1986

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 ±
Kadut, tiet	0,1690	40,8					-0,0047	
LH	0,2445	59,2		300			+0,2445	+300
AM							-0,1200	-240
Yhteensä	0,4135		42,8	300			+0,1198	+ 60
VP	0,5520		57,2				-0,1198	
Koko kaava-alue	0,9655			300			+ 0	+ 60

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23. huhtikuuta 1986 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5 Lehtikangas
Kortteli 86
sekä katu- ja puistoaluetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5 Lehtikangas
Kortteli 86
sekä katu- ja puistoaluetta.

Alue sijaitsee n. 1,5 km:n etäisyydellä keskustasta etelään.

1
11
11.1

PERUSTIEDOT
Suunnittelutilanne
Seutukaava

Kainuun Seutukaavaliitto on v. 1976 laatinut virkistys- ja suojelu-alueiden vaihekaavan, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihekaavan II, joka sisältää taajamat, teollisuus-, loma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä retkeilyreitit.

11.2

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden I-asteen yleiskaavan (liitekartat 2a ja 2b).

11.3

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.2.1961 ja 21.11.1966 vahvistamat asemakaavat (liitekartta 3).

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu 11.2.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 5:86 tonttijako on vahvistettu 29.6.1961 ja tontti 1 on merkitty tonttirekisteriin 26.7.1981. Muu osa suunnittelualueesta on maarekisterissä (Lahjoitusmaa nro 1).

11.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.7.1983 suunnittelualueelle asemakaavan muutosehdotuksen, jonka mukaan huoltoasemalle osoitettua kortteli- aluetta laajennettiin liikenteellisistä syistä lähinnä itään ja etelään (liite 1 ja 2). Ympäristöministeriö ei kuitenkaan lähiympäristön asukkaiden valituksiin yhtyen vahvistanut tätä asemakaavan muutosta perustellen 21.12.1984 tekemäänsä kielteistä päätöstään häiriöillä, joita laajennettu huoltoasema-alue aiheuttaisi läheiselle leikkipaikalle ja lähiasutukselle: "Asemakaavan muutos merkitsee puistoalueen pienentämistä ja huoltoasemalla tapahtuvan liikenteen siirtymistä lähemmäksi asutusta ja puistossa sijaitsevaa lasten leikkikenttää. Ottaen huomioon puistoalueen merkityksen erityisesti lasten leikkialueena ja muutoksen vaikutuksen leikkialueen käyttöön, on katsottava, ettei lain edellyttämää erityistä syytä puistoalueen supistamiseen ole esitetty. Tämän vuoksi ympäristöministeriö on hyväksyen valituksen jättänyt kaupunginvaltuuston päätöksen vahvistamatta".

Kajaanin kaupunki valitti ympäristöministeriön päätöksestä korkeimman hallinto-oikeuteen (liite 3), joka piti kuitenkin ympäristöministeriön päätöksen voimassa (KHO 4.11.1985).

Kuten kaupungin valituksessa on seikkaperäisesti todettu, on korttelissa 86 olevan huoltoaseman nykyiset liittymät siirrettävä Opintien kohdalle. Käydyissä neuvotteluissa TVH:n edustajat eivät ole hyväksyneet raskaan liikenteen eikä edes huoltoasemalle polttoaineita tuovien säiliöautojen ajoa nykyisen liittymän kautta suoraan Sotkamontielle perusteluna mm. valo-ohjattujen liittymien toiminnan vaikeutuminen, turvallisuusriski Sotkamontien kevyen liikenteen väylän käyttäjille sekä huoltoajon lisäksi todennäköisesti syntyvä luvaton ajo Sotkamontielle jos se teknisesti olisi mahdollista. Tämän vuoksi raskaan huoltoliikenteen (säiliöautot) on pakko ajaa huoltoasemarakennuksen ympäri voidakseen palata takaisin Sotkamontielle (TVH:n kirje 16.1.1985, liite 4).

Koska huoltoaseman toiminnan jatkuminen nykyisellä paikallaan on kaikissa yhteyksissä, mm. vuokrasopimuksen jatkamisen yhteydessä, ollut sekä kaupungin että yrityksen pyrkimyksenä, ja tältä pohjalta huoltoasema on rakennettu uudelleen v. 1983, tekninen virasto on päättänyt ympäristöministeriön edustajien kanssa 25.2.1986 neuvottelun tuloksena yrittää muuttaa asemakaavaa niin, että tässä uudessa asemakaavan muutosehdotuksessa vähennetään huoltoaseman ympäröivälle asutukselle aiheuttamia häiriöitä 25.7.1983 hyväksyttyä kaavaehdotusta tehokkaammin ja sitovammin: huoltoaseman pihatason, suoja-aidan ja puistoon rakennettavan maavallin korkeudet sekä istutukset määrätään asemakaavassa.

Huoltoasematontin vuokraaja (Oy Shell Ab) on laadituttanut huoltoaseman lähiympäristön maisemasuunnitelman (liitekartta 11) sekä sitoutunut rakentamaan suunnitelman mukaisen suoja-aidan sekä vastaamaan puistoalueelle tulevien istutusten kustannuksista ja säilymisestä kolmen vuoden aikana (sitoumus, liite 5).

Parhaillaan on laadittavana Kajaanin viher- ja virkistysaluesuunnitelma (liite 6), jossa käsitellään osa-alueittain lähinnä puistoalueelle rakennettavat leikki- ja urheilukentät, virkistysreitit jne.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962 ja teknisen viraston kiinteistö- ja mittausosasto on täydentänyt sitä vuosittain.

12

Maanomistus

Suunnittelualue on Kajaanin kaupungin omistuksessa. Tontti 5:86:1 on vuokrattu Oy Shell Ab:lle, vuokra-aika päättyy 31.7.1996. Vuokrasopimukseen myöhemmin tehdyssä lisäyksessä on kohta, jossa kaupunki sitoutuu vuokraamaan Oy Shell Ab:lle uusien liikennejärjestelyjen edellyttämän n. 600 m²:n lisäalueen (liite 7, vuokrasopimus 27.12.1979 ja lisäys 13.10.1980).

13

Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Alueella olevalla huoltoasemalla on viisi työpaikkaa.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella Kasarminkadun, Savonkadun ja Lehtikankaantien varsilla on II - III-kerroksisia kerrostaloja.

Suunnittelualan lounaispuolella on Kainuun keskussairaalan alue. Suunnitteluala rajautuu lännessä Sotkamontie-nimiseen pääkokoojakatuun, joka on suunniteltu muutettavaksi yleiseksi tieksi.

14.2 Maankäyttö

Suunnittelualueella oleva huoltoasemarakennus on rakennettu v. 1983 (liite 8).

5-tien rakentamiseen liittyvä Sotkamontien uudisrakentaminen on parhaillaan käynnissä.

Suunnittelualueeseen sisältyvällä puistoalueella on pieni korttelileikkipaikkatasoinen leikkipaikka, jonka välineistö on vähäinen (hiekkalaatikko, keinu ja karuselli). Leikkikenttä on suhteellisen vähäisessä käytössä eikä sitä pidetä talvella puhtaana (liite 9, valokuvia suunnittelualueelta).

14.3 Palvelut

Keskustapalvelut ovat suhteellisen lähellä, n. 0,7 - 1,5 km pohjoiseen. Alueella on huoltoasema, jonka yhteydessä toimii myös kahvila.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka ja viestintäpalvelut. Huoltoasema ja Kasarminkadun varrella olevat kerrostalot sekä pari kiinteistöä Savonkadulta on liitetty kaukolämpöverkostoon (liitekartat 5a ja 5b).

14.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualan maasto laskee loivasti koilliseen. Puistoalueella huoltoaseman itä- ja eteläpuolella on mäntymetsää (liite 10, puustokartoitus ja liitekartta 10, havainnepiirros).

Suunnittelualan maaperä on moreenia.

2

TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata alueella vuodesta 1964 saakka olleen huoltoaseman toiminta laajentamalla kortteli- aluetta vuokrasopimuksen mukaisesti ahtaan piha-alueen saattamiseksi toimivammaksi. Toisaalta 5-tien rakentamiseen liittyvät liikennejärjestelyt edellyttävät huoltoaseman liittymän siirtämistä 25 - 50 m etelämmäksi Opintien ja Sotkamontien risteyksen kohdalle.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Sotkamontien varrella olevaa huoltoasemarakennusten korttelialuetta on toimivan piha-alueen aikaansaamiseksi laajennettu pohjoiseen ja itään. Uudet liittymäjärjestelyt edellyttävät alueen laajentamista myös etelään.

Rakennusoikeutta on voimassa olevaan asemakaavaan nähden hieman lisätty (60 k-m² enemmän), jolloin huoltamorakennusta voidaan jatkaa n. 6 metriä etelään. Rakennukseen on tarkoitus sijoittaa pesuhalli I-kerrokseen ja kellarikerrokseen varastotiloja, jolloin piha-aluetta ei tarvitse käyttää tarpeettomasti varastointiin, mikä tekee mahdolliseksi piha-alueen yleisilmeen säilyttämisen siistimpänä. Rakennusala ei ulotu nykyistä tonttia laajemmalle.

Huoltoaseman piha-alueen ja sillä tapahtuvan liikenteen erottamiseksi viereisestä puistoalueesta ja lähiasutuksesta on asemakaavassa määritetty piha-alueen korkeusasema sekä suoja-aitauksen ja puistoalueelle rakennettavan maavallin korkeusasemat. Lisäksi puistoalueelle on määrätty istutettavaksi vähintään viiden metrin levyinen istutusvyöhyke (ks. liitekartta 10 havainnepiirros ja liitekartta 11, huoltoaseman lähiympäristön maisemasuunnitelma). Näillä toimenpiteillä huoltoasema toimintoiheen ei juurikaan näy puisto-alueella olevalta leikkipaikalta eikä läheisten kerrostalojen piha-alueilta (liite 11, valokuvaseitteitä suunnittelualueelta).

Suojaistutusvyöhyke on sijoitettu korttelialueen ulkopuolelle puistoalueelle, mikä varmistaa istutusten säilymisen myös tulevaisuudessa. Olemassa olevia puita joudutaan kaatamaan muutama vain nykyisen korttelialueen eteläpuolelta, jonne jää vielä pääosa alueella olevasta mäntymetsiköstä. Kajaanin kaupunki tulee suorittamaan maisemasuunnitelman mukaiset muut istutukset puistoalueella.

Puistoalueella oleva pieni leikkipaikka vaatisi välittömästi kunnostustoimenpiteitä, mitkä tehtäen muun puistorakentamisen yhteydessä. Viher- ja virkistysaluesuunnitelmassa ei leikkipaikan tasoa ole esitetty nostettavaksi, koska se sijaitsee Sotkamontien saaste- ja melualueella (melutaso alimmillaan 45 - 55 dB ja ylimmillään 70 - 75 dB, mittaukset 11. ja 14.1.1984). Sotkamontien puisto on viher- ja virkistysaluesuunnitelmassa esitetty kehitettäväksi Sotkamontien ja Ala-Lehtikankaan välisenä suojaviheralueena.

Jätehuolto on kaupungissa kiinteistökohtainen. Jätteet kerätään kaupungin kaatopaikalle. Kaupunginvaltuuston 28.2.1963 tekemän päätöksen mukaan jätehuoltolain 13 §:n mukaiseen järjestettyyn jätteidenkuljetukseen on siirrytty 1.4.1983.

Huoltoaseman pohjoispuolelle uuden korttelialueen ulkopuolelle on suunniteltu uusi vesihuoltolinja välillä Kasarminkatu - Opintie (liitekartta 5a). Huoltoaseman nykyinen talohaarajohto jää käyttöön. Asemakaavaan on merkitty rasite osittain korttelialueelle jäävää kaukolämpöjohtoa varten. Sotkamontien suuntaista pintavesiviemäriä varten rasiitetta ei ole merkitty kaavaan.

4

TOTEUTTAMINEN

Uuden 5-tien rakentamiseen liittyen on Sotkamontien rakentaminen korttelin 5:86 kohdalla käynnissä. 5-tien ramppijärjestelyihin sisältyvä Opintie on jo valmis. Huoltoaseman liittymä tulisi voida siirtää Opintien liittymän kohdalle viimeistään Sotkamontien uusien liikennejärjestelyjen valmistuttua ja liikennevalojen käyttöönoton jälkeen todennäköisesti syksyllä 1986.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavaehdotus on laadittu teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla yhteistoiminnassa kunnallisteknisen suunnitteluosaston kanssa. Huoltoasemakorttelin vuokraaja on laadi-
tuttanut korttelialuetta ja sitä ympäröivää Sotkamontien puiston osaa koskevan maisemasuunnitelman, jonka on laatinut Maa ja Vesi Oy:n Oulun toimisto.

Huoltoaseman lähiympäristön asukkaille järjestettiin asiasta rakennusasetuksen 154 §:n mukainen kuulemistilaisuus 13.2.1986. Asiaa esiteltiin ympäristöministeriön edustajille 25.2.1986.

Kajaanissa 23. päivänä huhtikuuta 1986

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

Puisto

Huoltoasemarakennusten 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.

Yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa arvittaessa rakennusalan puoleista osaa.

Istutettava alueen osa, jolla tulee olla vähintään 3 m korkuisia puita korkeintaan 8 m välein sekä pensaita yhtenäisenä sijoitukseksi.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

VLFIST MÄÄRÄYKSET:

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

- Toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m² kohti.
- Auto- ja tarvikemyymälät sekä ravitsemusliikkeet tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 25 m² kohti.
- Moottoriajoneuvojen korjaus- ja huoltotilat: 3 pysäköintipaikkaa jokaista korjaus- ja huoltopaikkaa kohti, kuitenkin vähintään 5 pysäköintipaikkaa tonttia kohti.
- Muut tilat: Rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskentaperusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamis- velvollisuuden korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan 30% asemakaavassa asuntoja ja 50% muita tiloja varten määrättyä auto- paikkojen määrästä sen mukaan kuinka paljon pienemmäksi lähiäiskojojen auto- paikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen myöhemmälle rakentamiselle ole esteitä ja että autopaikat kulloinkin riittävät tontilla asuvien, työskentelevien, asioivien ja vierailijoiden tarpeisiin.

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 osaa, ellei rakennuslupaviranomainen erityisistä syistä myönnä poikkeusta tai ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAROTUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	4.5.1983	7.7.1983
PIIR. N:o	23/83	
MK.	1:1000	
SUUNN.	ML	
PIIRT.	RV	

MAMA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

SÄILYTYS:

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 91/60 MUKAINEN.
KARTTOITUS ON SUORITETTU V 1962. TAYDENNYSKARTTOITUS V 19

KAUPUNGINGEODEETTI

AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
PUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN 25.7.
PÖYTÄKIRJAN 288 §:N KOHDALLA TEHEMÄN
TÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANIN ELO KUUN 9 PÄI
1983
VIRAN PUOLESTA VEIKKO JUHTILA, APUL. KAL

32 708

1536

~~SOTKAMONTIENPUISTO~~

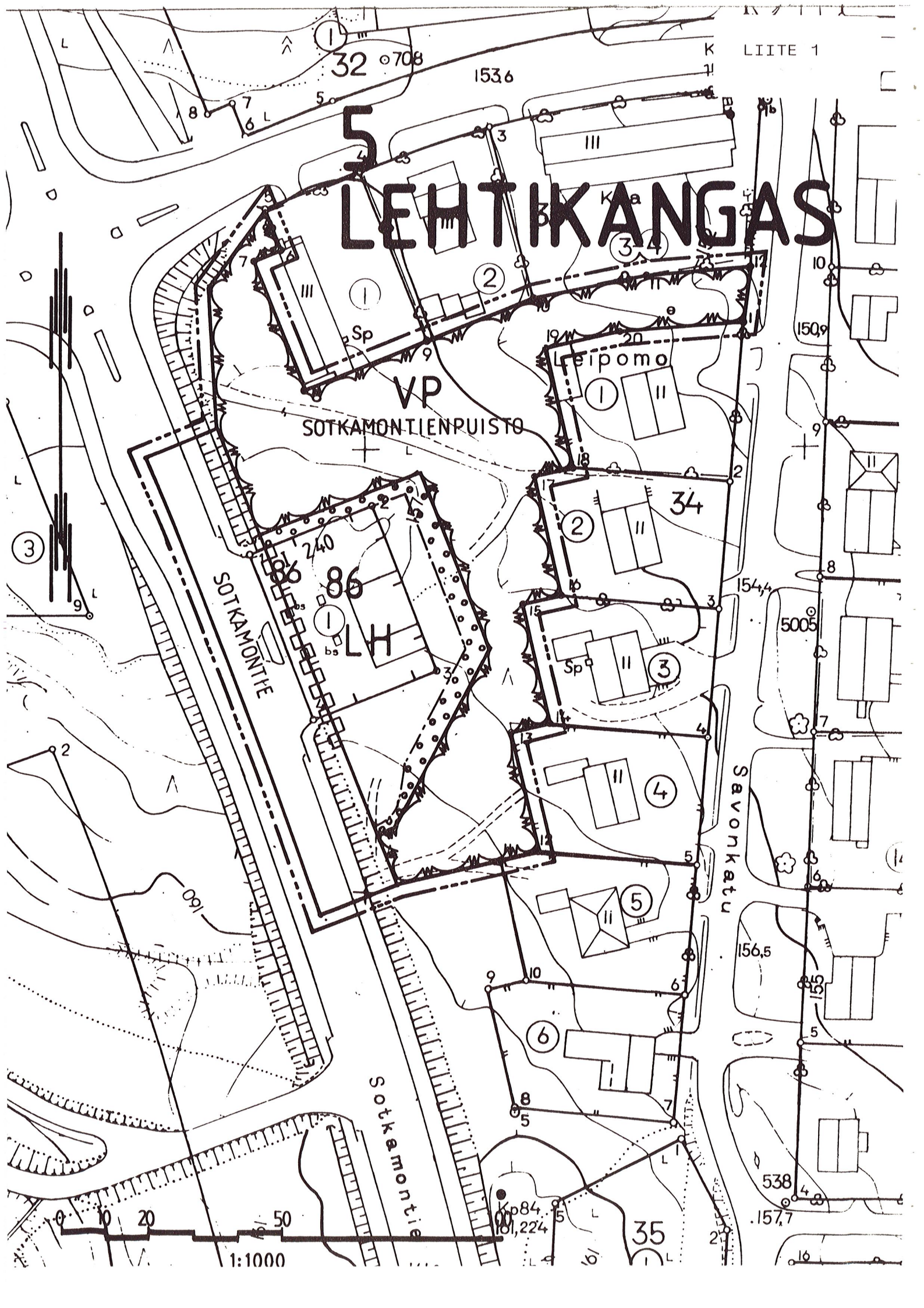


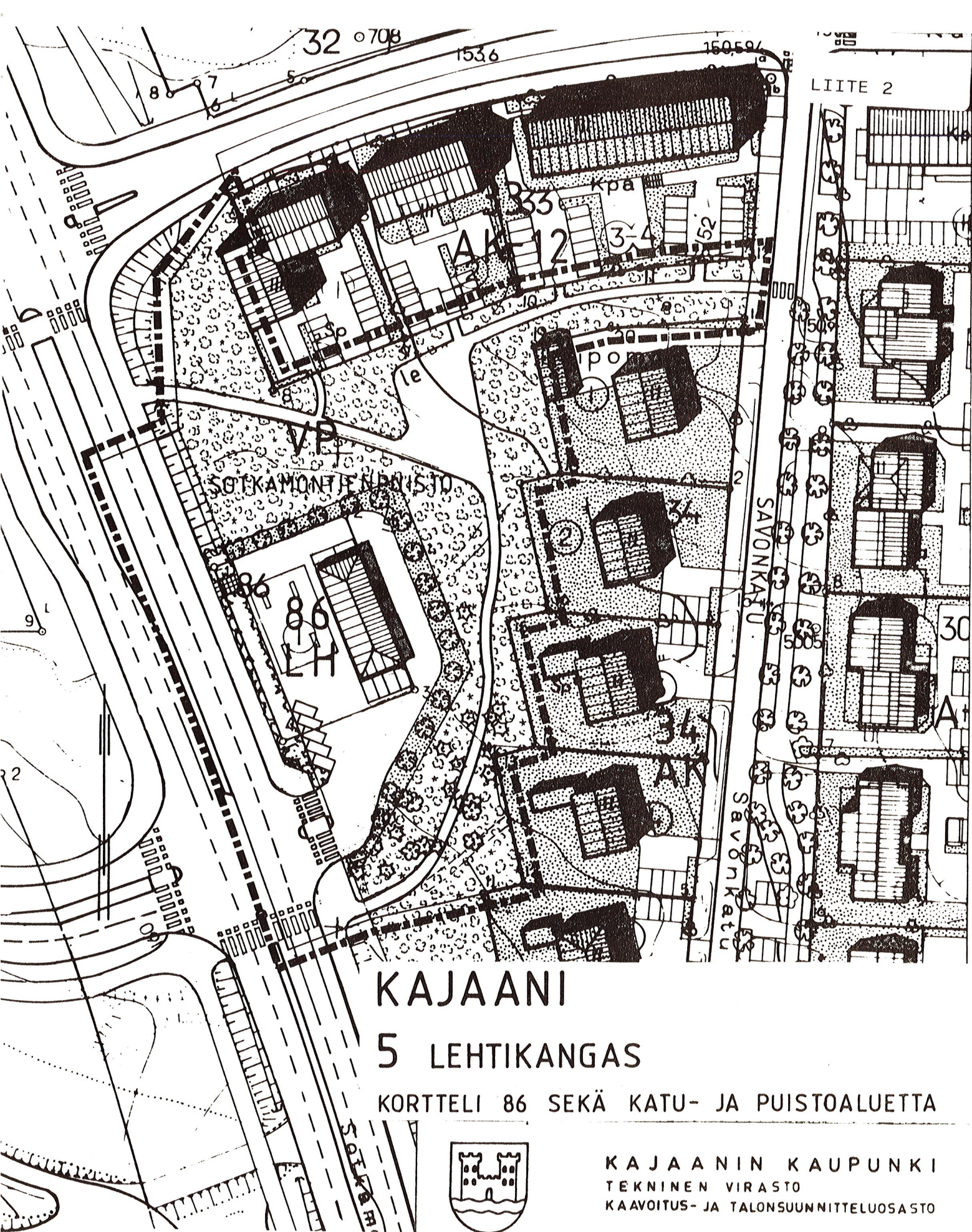
Sokamontie

Savonkatu

35

1:1000





KAJAANI

5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

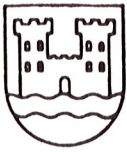
HAVAINNEPIIRROS

PVM	4.5.1983
PIIR. No	24/83
MK.	1:1000
SUUNN.	ML
PIIRT	RV

7.7.1983

Maija Savolainen

MAIJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI



KAJAANIN KAUPUNKI
KAUPUNGINHALLITUS
PL 133
87101 Kajaani 10

Virkakirje n:o 544

LIITE 3/1

18.1.1985

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Asia: Valitus

Valittaja Kajaanin kaupunginhallitus

Valituksenalainen päätös:

Ympäristöministeriön päätös 21.12.1984 nro 960, 961/524/83 koskien Kajaanin kaupunginvaltuuston 25.7.1983 tekemään päätöstä Kajaanin kaupungin 5. kaupunginosan kortteliä nro 86 ja kortteliin liittyvää katu- ja puistoaluetta koskevaksi asemakaavan muutokseksi.

Valittajan vaatimus:

Korkein hallinto-oikeus kumoo ympäristöministeriön valituksenalaisen päätöksen.

Valituksen perustelut:

Kyseessä oleva asemakaavan muutos on viimeisin niistä asemakaavoista, jotka ovat välttämättömiä valtatie nro 5 tie- ja katusuunnitelmien toteuttamiselle. Tiesuunnitelma, katupiirustukset ja muut asemakaavat on vahvistettu säännösten mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston 25.7.1983 hyväksymän, mutta ympäristöministeriön 21.12.1984 vahvistamatta jättämän asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena oli myös turvata alueella vuodesta 1964 toimineen ja vuonna 1983 uudelleen rakennetun huoltoaseman toiminta ottaen huomioon uuden 5-tien rakentamiseen liittyvät liikennejärjestelyt. Huoltoaseman uudelleen rakentaminen käynnistyi työsuojeluviranomaisten esittämien sosiaalilavaatimusten pohjalta. Tilojen sijoittaminen vanhaan, huonokuntoiseen rakennukseen ei ollut tarkoituksenmukaista. Uudella rakennuksella pystyttiin poistamaan myös entisen rakennuksen käytössä ilmenneet öljy- ja muut jätehuollolliset ympäristöhaitat.

Huoltoaseman toiminta pyrittiin turvaamaan laajentamalla korttelialuetta 13.10.1980 uusitun vuokrasopimuksen (liite nro 1) mukaisesti n. 30 m etelään uuden liittymän rakentamiseksi sekä n. 13 m itään ja 3 m pohjoiseen, jotta huoltamorakennuksen ympäriajo, mikä on välttämätöntä nykyisten liittymien poistussa käytöstä, olisi vuokrasopimuksen mukaisesti mahdollista.

Korttelin em. laajennusalueisiin on sisällytetty uusien liikennejärjestelyiden vaatiman tilan lisäksi myös suojaistutusvyöhykkeet. Tontin haltija on sitoutunut toteuttamaan kaupungin 18.9.1984 ympäristöministeriölle antamaan lisäselvitykseen (liite nro 2) liittyvän istutussuunnitelman mukaiset istutukset laajennetulla korttelialueellaan.

Kajaanin kaupungin mielestä Sotkamontiepuisto -nimisen puistoalueen su-pistaminen ei vähennä oleellisesti puistoalueen merkitystä virkistyskäytölle tai suojaviheralueena. Kuten em. kaupungin lisäselvityksessä todetaan, ei kyseisellä puistoalueella ole tällä hetkelläkään sanottavaa merkitystä virkistyskäytölle puistoalueen kapeuden takia. Siksi alueelle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa eikä v. 1984 laaditussa "Kajaanin viher- ja virkistysaluesuunnitelmassa" osoitettu leikkipuistoa tms. virkistystoimintaa. Alueella oleva vaatimaton leikkipaikka on nykyisinkin lähes käyttämätön siksi, että se toisaalta on liian lähellä vilkasta Sotkamontietä ja on siksi suoritettujen mittauksen mukaan meluinen (melutaso alimmillaan 45 - 55 dB ja ylimmillään 70 - 75 dB, mittaukset 11. ja 14.1. 1984) ja epäviihtyisä myös visuaalisesti (ympäristöltään). Suhteellisen lähellä puistokaistaa sijaitsevat korkeatasoinen Raatosuonpuisto leikki- ja urheilukenttineen (n. 300 m) ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet tarjoava Vimpelinlaakson ulkoilu- ja urheilukeskus (alle 1 km). Savonkadun varresta on näille alueille turvalliset kevyenliikenteen yhteydet. Sotkamontienpuistossa oleva korttelileikkipaikkatasoinen (vaatimaton) leikkipaikka on lähes tarpeeton ja vajaakäytössä myös siksi, että sen lähellä olevat asuinrakennukset ovat nimenomaan kerrostaloja, jolloin niiden piha-alueella on yleensä välineistöltään suunnilleen samantasoiset leikkipaikat.

Sotkamontienpuiston pinta-ala suunnittelualueella on nykyisellään 6560 m². Huoltoasemarakennuksen ympäriajon mahdollistava tontin laajennus istutusvyöhykkeineen pienentää ympäristöministeriölle jätetyssä valituksessa leikkipaikaksi kuvailtua puiston osaa n. 680 m². Kun otetaan huomioon, että näin vähäisellä puistoalueen pienentämisellä voidaan hoitaa korttelin sisäinen liikenne ja turvata liikeyrityksen toiminta, ei vähäinen puistoalueen pienentäminen voi Kajaanin kaupungin mielestä olla riittävä peruste asemakaavan muutoksen vahvistamatta jättämiselle.

Valtatien nro 5 parantaminen välillä Pyykönpuro - Kuluntalahti (radan vartinen 5-tie) tiesuunnitelman laatiminen Kajaanissa käynnistyi v. 1979 valmistuneen yleissuunnitelman pohjalta kahdessa vaiheessa liikenneministeriön 11.7.1980 ja 22.6.1981 tekemien päätösten mukaisesti. Yleissuunnitelmassa valtatie oli johdettu Sotkamontien alitse liitekartassa L1/1 esitetyllä tavalla nykyisen Kasarminakdun kohdalla liikekorttelin nro 32 ja asuinkerrostalokorttelin nro 33 välistä. Kasarminkatua korvaava katu-yhteys oli osoitettu Savonkadulta Sotkamontielle kortteleiden nro 33 ja nro 34 välistä puistoalueen kautta ja tällöin huoltoasematontin korttelissa nro 86 liittymä voitiin ottaa tämän kadun kautta. Yleissuunnitelman mukainen ratkaisu aiheutti vastustusta ja tämän vuoksi tie- ja vesirakennushallitus sekä Kajaanin kaupunki laativat heti tiesuunnitelman alkuvaiheissa Sotkamontien kohdalla vaihtoehtoselvityksen, jossa tutkittiin kaikkiaan kuusi erilaista tapaa järjestää yleisen tien ja Sotkamontien risteily (Liitteet L1/1 ja L1/2). Tutkituissa vaihtoehtoisissa ainoastaan vaihtoehdossa 1 jouduttiin katu rakentamaan huomattavissa määrin puistoon välittömästi Sotkamontien itäpuolella. Muissa vaihtoehtoisissa puistoon jouduttiin osoittamaan vain huoltoasematonttia korttelissa 86 palveleva katuliittymä kiertoajomahdollisuuksineen.

Tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä tuotettiin myös Sotkamontien katupiirustus.

Liite: Ote Sotkamontien katupiirustuksesta liite L 2.

Oleellista Sotkamontien suunnittelussa oli se, että 5-tien rampin liit-

tymän pl. n. 340, Kasarminkadun liittymän pl. n. 510 ja Opintien liittymän pl. n. 650 liittymäväli saatiin sellaiseksi, että liittymät muodostavat liikennevalo-ohjauksessa yhden yhteen kytketyn liittymän. Tällöin Opintien liittymä jouduttiin sijoittamaan nykyisestä Kasarminkadun liittymästä n. 140 metriä (tavoite 150 metriä) etäisyydelle eli nyt suunnitelmassa osoitetulle paikalle.

Kortteliin nro 86 on rakennettu liitepiirustuksissa osoitettu uusi huoltamorakennus jakelukenttineen.

Liitteet L3/1, L3/2 ja L3/3.

Liitteessä L3/1 on osoitettu korttelin nro 86 nykyinen tonttiliittymä Sotkamontielle kaksoisliittymänä paaluille n. 600 ja n. 625. Radan vartisen 5-tien rakentamisen yhteydessä kaupunki joutuu parantamaan Sotkamontien sekä rakentamaan Opintien liittymän Sotkamontiehen valo-ohjattuina liittymänä suunnitelman mukaisesti pl:lle n. 650. Korttelin nro 86 tonttiliittymät pl:illa n. 600 ja n. 625 eivät voi jäädä liikenneturvallisuuksista yhteenkytkettyjen valo-ohjattujen liittymien väliin. Opintie on jo lähes loppuun rakennettu ja kaikki vahvistetun katupiirustuksen mukaiset suuret kalliolouhintatyöt on tehty, joten Opintien katuliittymä tulee suunnitelman mukaiselle paikalleen eli n. pl:lle 650.

Liitteessä L4/1 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne. Korttelin nro 86 tonttiliittymät eivät edellä selostetuista syistä voi jäädä entiselle paikalleen ja tämän vuoksi on ryhdytty asemakaavan muutostoimenpiteisiin. Korttelin nro 86 tonttiliittymä on liikenneturvallisuuksista Sotkamontien liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi saatava vastakkain Opintien valo-ohjatun liittymän kanssa ja toimimaan myös valo-ohjauksessa. Kaikki korttelin nro 86 liikenne on ohjattava tämän uuden valo-ohjatun liittymän kautta. Korttelin sisäisen liikenteen järjestämisessä tämä edellyttää ehdottomasti sitä, että liikenne pääsee huoltoasemarakennuksen ympäri.

Liitteet L4/2 ja L4/3.

Kajaanin kaupungin 5. kaupunginosan (Lehtikangas) korttelia nro 86 koskevalle asemakaavan muutokselle on siis olemassa erittäin tarkkaan tutkitut liikenteelliset perusteet. Korttelin nro 86 liikennetarkaisu ei vaikuta yksinomaan kaupungin vilkkaimpaan katuun Sotkamontiehen ja sen myöhemmän kehittämiseen yleiseksi tieksi, vaan ratkaisulla on oleellinen vaikutus myös radan vartisen 5-tien ja kaupungin välisen pääliittymäjärjestelyn toimintaan.

Tie- ja vesirakennushallituksen tekemässä kaupungin tie- ja katuverkon luokittelussa Sotkamontie on merkitty yleiseksi tieksi, jonka liikennealueen päätekohta sovitaan kaupungin kanssa erikseen. Koska kaupungin ja TVH:n yhteinen pyrkimys on muuttaa Sotkamontie korttelin nro 86 kohdalla yleiseksi tieksi ja koska valtatie nro 5 rakentamiseen liittyvät katurakentamiset koskevat tätäkin kohtaa, on kaupunginhallitus katsonut aiheelliseksi pyytää TVH:n lausunnon korttelin nro 86 liikennejärjestelyistä. TVH:n liikennejärjestelykannanotto on esitetty kirjeessä nro Sts-16/X2239/13/82/C.2.2.9.4/16.1.1985, joka on tämän valituskirjelmän liitteenä nro 3.

Kaupunginhallitus liittää vielä valituksensa oheen karttaliitteen, josta ilmenee, että kyseessä olevan alueen välittömässä läheisyydessä on nimenomaan rakennettu lasten leikkipuisto (liite nro 4). Lisäksi liitetään asiakirjoihin Kajaanin kaupunkia esittelevä karttaliite, josta ilmenevät samat asiat (liite nro 5). Kaupunginhallitus katsoo, että levikkipäällikkö Jussi

Turusen valitus kokonaisuutena on perusteeton, ja samalla katsoo myös, että ympäristöministeriön päätös perustuu nähtävästi tunteeseen eikä vallitseviin tosiasioihin. Lausunnon perusteella kaupunginhallitus uudistaa jo edellä esittämänsä vaatimuksensa siitä, että ympäristöministeriön päätös on kumottava.

KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUS

Apulaiskaupunginjohtaja


Eero Kaksonen

Kaupunginlakimies




Sakari Korhonen

Helsinki 16.1.1985

Nro Sts-16 /X2239/13/82/C.2.2.9.4
Vite Kaupunginhallituksen kirje nro
330/11.1.1985

Kajaanin Kaupunginhallitus

Asia Sotkamontien liikenteellisen
toimivuuden turvaaminen Lehti-
kankaan kaupunginosan 5 korttelin
86 kohdalla, Kajaani

KAJAAIN KAUPUNGIN KAUPUNGINHALLITUS	
Kesk. 17. 01. 85	
Diastilinumero	Diastilimekkinä
192/85	93.53/56

Kaupunginhallituksen kirjeestä ilmenevästi ovat suunnitelmat valtatie 5 ja siihen välittömästi liittyvien katujen osalta lainvoimaiset lukuunottamatta asiakohdan tarkoittamaa Sotkamontien kohtaa. Ympäristöministeriö ei ole vahvistanut korttelin 86 asemakaavan muutosta, koska lain edellyttämää erityistä syytä puistoalueen supistamiseen ei ole esitetty.

Kaupunginhallitus pyytää arviota siitä, "mihin toimenpiteisiin, pitäen mielessä yhteisen pyrkimyksen Sotkamontien muuttamiseksi yleiseksi tieksi myös korttelin nro 86 kohdalla, olisi ryhdyttävä, jotta Sotkamontien liikenteellinen toimivuus voitaisiin turvata."

Tie- ja vesirakennushallitus esittää lausuntonaan seuraavaa.

Sotkamontien liittymäjärjestelyjen suunnittelun yhtenä reunaehtona huoltoasemakorttelin kohdalla on ollut huoltoaseman säilyttäminen. Kun päätavoite on ollut Sotkamontien sekä sen liittymien (ramppi 1, Kasarminkatu ja Opintie) liikenteellisen toiminnan turvaaminen myös pitkällä tähtäyksellä, on eri vaihtoehtoja tutkimalla päädytty katusuunnitelman mukaiseen ratkaisuun, joka on päätavoite huomioon ottaen tyydyttävä tältä osin myös yleisenä tienä. Opintien/huoltoaseman liittymän suhteen ainoa mahdollinen vaihtoehto on ratkaisu, jossa Opintien liittymä on sijoitettu huoltoasematontin pohjoispuolelle (liittymä ei ole mahdollinen huoltoaseman kohdalla). Myös tämä ratkaisu edellyttää huoltoaseman liittymän ja kiertotien sijoittamisen

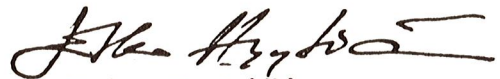
Vastauksessa pyydetään viittaamaan kirjelmän numeroon ja päiväkseen

puistoon. Päättävöitteen kannalta tämä vaihtoehto on kuitenkin ratkaisevasti huonompi kuin katusuunnitelmassa esitetty (Kasarminkadun liittymän läheisyys, huoltoaseman liittymätie sijoittuu puiston keskeisimpään osaan).

Kun kokemuksen perusteella tiedetään, että oikeat liikennetekniset ratkaisut takaavat sujuvan liikenteen ohella parhaan turvallisuuden niin auto- kuin myös kevyelle liikenteelle sekä yleensä ympäristölle pienimmän haitan, on edellä esitetyn perusteella täysin selvää, että jatkosuunnittelussa tulisi pyrkiä korttelin 86 kohdalla joko päättävöitteen toteuttavaan katusuunnitelman mukaiseen ratkaisuun tai luopumaan huoltoaseman säilyttämisestä korttelissa 86.

Valtatiestä 5 ja siihen liittyvistä katujärjestelyistä riippumatta Sotkamontien kasvavan liikenteen turvallinen hoitaminen edellyttää huoltoaseman liittymien järjestelyä, mikä ei ole mahdollista korttelialuetta laajentamatta. Sotkamontien keski-saran katkaiseminen nykyisten huoltoaseman liittymien kohdalta ei ole mahdollista. Perustelu on kadun liikennemäärä 14000 ajon/vrk v. 1990 sekä valo-ohjatun liittymän läheisyys.

Toimiston päällikön po:ssa
jaostopäällikkö


Esko Hyytiäinen

TIEDOKSI:

Sts

Stie

Tv

Kainuun piiri

Hyytiäinen

Karvinen

SaKa/TMH

SITOUMUS

HUOLTOASEMATONTIN 5:86:1 LÄHIYMPÄRISTÖN ISTUTUSTÖIDEN
KUSTANNUSTEN SUORITTAMINEN

Yhtiömme sitoutuu vastaamaan liitteenä olevan, 7.3.1986 päivätyn Maa ja Vesi Oy:n laatiman maisemasuunnitelman mukaisten istutustöiden (puut ja pensaat) kustannuksista liitteeseen rajatulla alueella sekä huolehtimaan kasvilisuiden säilymisestä 3 vuoden ajan istutushetkestä, samalla yhtiömme sitoutuu rakentamaan maisemasuunnitelman mukaisen suoja-aidan kustannuksellaan.

Helsingissä päivänä huhtikuuta 1986

oy S h e l l a b

KAJAANI

VIHERALUESUUNNITELMA

1984-93

PUISTOJEN KEHITTÄMINEN:

VANHA LEHTIKANGAS,
VARISKANGAS, SOIDINSUO,
LAAJANKANGAS, PALOKANGAS

③ RAKENNETTU PUISTO, NUMERO VIITTA
TEKSTIIN ss. 41-60

4 RAKENTAMATON PUISTO

● OLEVA LEIKKIALUE

○ TULEVA LEIKKIALUE

ASUNTOALUEEN SISÄINEN
KESKUSPUISTO

SOIDINSUONPUISTO = KAUPUNGINOSAPUISTO

... TAVOITTEELLINEN PUISTOPOLKUJEN
VERKOSTO (sis. myös olevat)

--- UUDET LATUOSUUDET

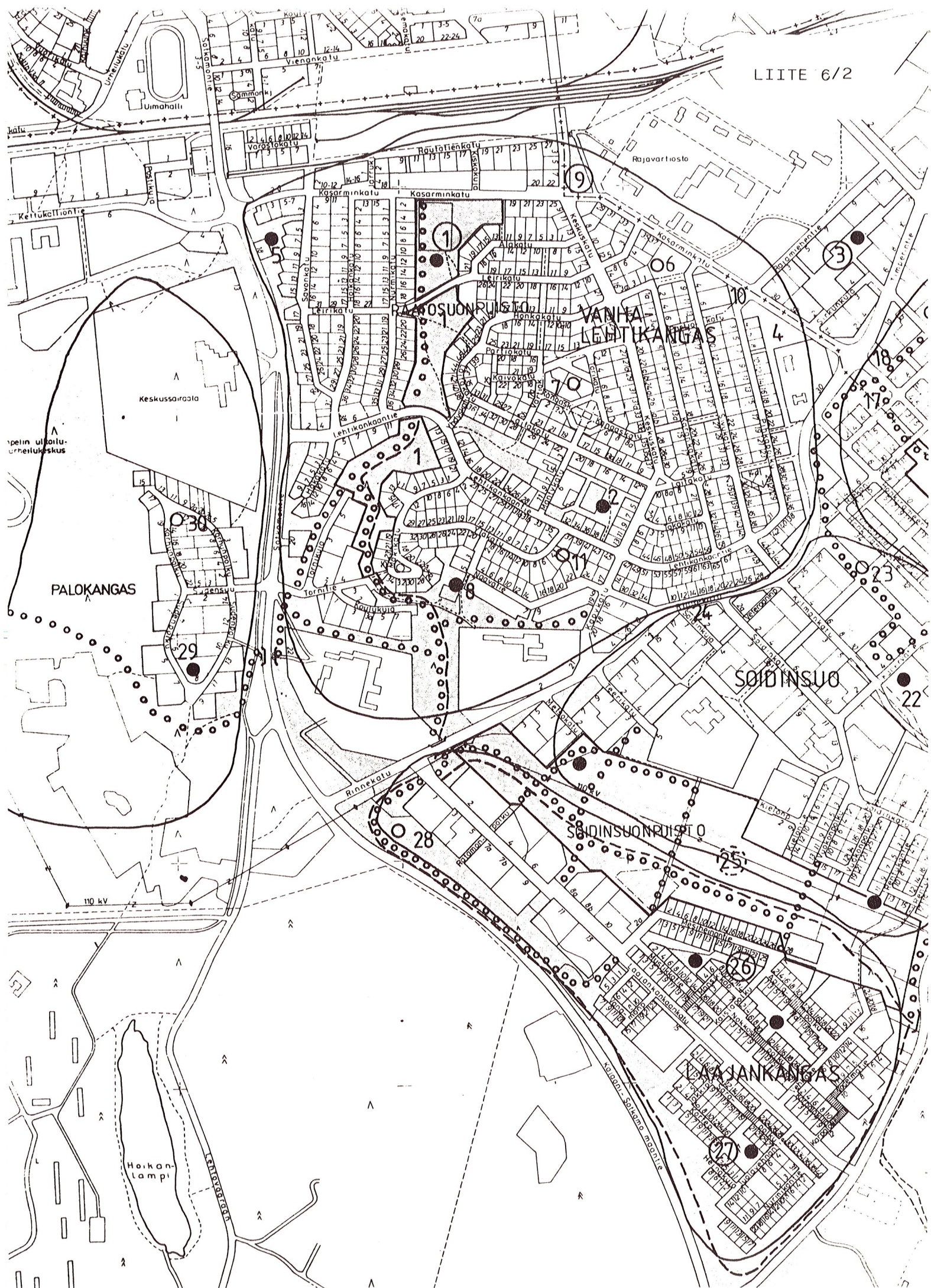
){ OLEVA ALIKULKU

){ TULEVA ALIKULKU

②5 RAKENTAMINEN KESKEN

0 50 100 500

MK: 1:10 000





1960

LIITE 7/1

V u o k r a s o p i m u s .

Tällä vuokrasopimuksella Kajaanin kaupunki luovuttaa vuokralle työnjohtaja Unto Huttuselle V kaupunginosan korttelissa № 86 olevan tontin № 1 autohuoltotontiksi pinta-alaltaan 1.200 m² seuraavilla ehdoilla:

1) Vuokrakausi alkaa heinäkuun 1 päivänä 1961 ja päättyy heinäkuun 31 päivänä 1966. Vuokraaja saa vuokra-alueen hallintaansa heinäkuun 1 päivänä 1961.

2) Vuokramaksu on 55 markkaa neliömetriltä eli yhteensä 66.000 markkaa vuodessa. Vuokramaksun suuruus on kuitenkin riippuvainen sosiaalisen tutkimustoimiston samalla tavoin kuin vuonna 1947 laskemasta virallisesta elinkustannusindeksistä.

Jos tämän keskiarvo jonakin vuonna on vähintään 10 % mainittuna vuonna laskettua perusindeksiä 700 ylempänä tai alempana, vuokramaksun suuruus sitä seuraavalta kalenterivuodelta on oleva niin monella täydellä 10 %:lla korotettu tai alennettu, kuin keskimääräinen elinkustannusindeksi on taysissä 10 %:ssa jo mainittua perusindeksiä korkeampi tai alempi. Tontin perusvuokra kohooa kadun kestopäällystämisen jälkeen 10 markalla neliömetriltä, joten lopullinen vuokramaksu tulee olemaan 65 markkaa neliömetriltä vuodessa edellämainitun tavoin indeksiin sidottuna.

Vuokramaksu on suoritettava kaupungin rahatoimistoon vuosittain joulukuun kuluessa.

3) Alueelle saa vuokraaja rakentaa korkeintaan tonttitehokkuuslukua 0,2 vastaavasti siihen asianmukaiset luvat saatuaan vahvistetun asemakaavan ja asemakaava- y.m. määräysten puitteissa. Rakenteet on varustettava kulloinkin uudenaikaisia vaatimuksia vastaavilla turvallisuuslaitteilla palo-, räjähdys- ja vuotovaaraa vastaan, ja niiden piirustuksille on annettava kaupunginhallituksen hyväksyminen ja maistraatin vahvistus.

4) Vuokraaja ei ole oikeutettu johtamaan tai päästämään jätteitä, jätevesiä y.m.s. veteen jokeen tai maahan, vaan on jätevesien kokoamiseksi ja viemäriverkon puhdistamiseksi ja suodattamiseksi hankittava sellaiset laitteet, jotka kunnan terveydenhoitoviranomaiset heti alussa tai myöhemmin antavat tarpeelliliksi. Kikili kaupunki

menton omien viemärijärjestelmän vuokra-alueen kohdalle, vuokraaja on velvollinen siihen liittyvien ja itse kustantamaan tästä muutoksesta aiheutuvat menot.

5) Vuokraaja on velvollinen teettämään ja kunnossapitamaan rakennustoimiston mallin mukaisen aidan katurajaa ja yleistä paikkaa sekä naapurin aluetta vastaan. Ellei muuta ole sovittu, ottavat naapurit kumpikin puoleksi osaa yhteiselle rajalle määrätyn aidan teettämiseen kuitenkin niin, ettei kaupungilla ole aidantekovelvollisuutta semmoisen alueen puolesta, jota kaupunki ei vielä ole luovuttanut hallustaan.

6) Vuokraajalla on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen haltuunsa, sikäli kuin se uudestaan samaan tarkoitukseen vuokralle luovutetaan.

Viimeistään kolme vuotta sitä ennen on kaupunginhallituksen vuokraajalle ilmoitettava, tuleeko alue uudelleen vuokrattavaksi ja millä ehdoilla.

Jos vuokraaja haluaa käyttää etuoikeuttaan saada tontti edelleen vuokratuksi, tehköön siitä viimeistään vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupunginhallitukselle ilmoituksen, uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Mikäli kaupunki vuokrakauden kuluessa tai sen päättyessä on halukas myymään vuokra-alueen, on vuokraajalla etuoikeus sen lunastamiseen.

7) Vuokrakauden päättyessä on vuokraaja velvollinen omalla kustannuksellaan siirtämään vuokra-alueelta kaikki rakennukset ja laitokset sekä saattamaan alueen siistiin kuntoon.

8) Vuokraaja on oikeutettu kaupunkia kuulematta toiselle luovuttamaan vuokraoikeuden. Kuitenkin on vuokraaja velvollinen vuokrakauden kuluessa luovutuksesta esittämään alkuperäisen leimamerkeillä säädettyyn määrään varustetun luovutuskirjan kaupunginhallitukselle jättämällä samalla myöskin vuokra-oikeuden siirron merkitsemistä varten oikeaksi todistetun jäljennöksen luovutuskirjasta.

Tontin osaa alkuperäisen vuokramies toisen hallintaan luovuttako.

9) Vuokraaja vastaa kaikesta vahingosta, jonka alueen tarkoitukseen luovuttaminen ja sen, kuin myös siinä olevien rakennusten ja laitteiden käyttäminen voi aiheuttaa kaupungille tai yksityisille.

10) Vuokraaja on velvollinen edellä olevan lisäksi noudattamaan kulloinkin voimassaolevia ja kaupungin viranomaisien tulonvaaran, terveydenhoidon y.m. suhteen antamia määräyksiä.

11) Kaupunki pidättää itselleen oikeuden sijoittaa tarpeelliset johdot vuokramaahan tai sen yli. Vuokraajalle tästä koituva erikoinen vahinko on korvattava arvion mukaan.

12) Vuokraaja on velvollinen suorittamaan ja kustantamaan alueen osalta kadun tai tien kunnossa- ja puhtaanapidon sekä poistamaan siitä lumen. Kaupungille pidätetään oikeus ottaa vastedes toimitettavakseen katujen kunnossa- ja puhtaanapito kaupunginvaltuuston määräämistä vuokramiehen suoritettavasta maksusta.

13) Vuokraaja on velvollinen pitämään tontilla olevat rakennukset ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan asianomaisen tarkastusviranomaisen siinä kohden antamia määräyksiä.

14) Asunnontarkastuksen toimittamista varten on vuokraaja velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn rakennuksiin.

15) Joka kolmas vuosi tahi useammin, jos tarpeelliseksi katsotaan, toimittaa rakennustoimisto kesä-syyskuulla katselmuksen alueella, jotta saadaan selville sen kunto ja onko vuokraehdot täytetty, ja on vuokraajalle hyvissä ajoin edeltäpäin ilmoitettava semmoisen toimituksen ajasta.

16) Jos vuokraaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan vuokraaja velvoittaa kaupungille maksamaan paitsi vahingonkorvausta, vähintään 500, enintään 20.000 markkaa sovinnaisakkoa.

17) Tässä sopimuksessa mainitut arviointit sekä 16. kohdassa mainitut kysymykset ratkaisee lopullisesti kolmijäseninen sovintolautakunta, johon kaupunginhallitus ja vuokraaja kumpikin valitsevat yhden ja siten valitut yhteisesti kolmannen jäsenen, joka on lautakunnan puheenjohtaja. Ellei puheenjohtajan vaalissa päästä yksimielisyyteen, tai jos asianomaiset laiminlyövät valita jäsenen lautakuntaan 14 päivän kuluessa kehoituksen saamisesta, toimittaa Kajaanin kaupungin maistraatti vaalin.

18) Vuokraaja ei ole oikeutettu vaatimaan teitten, vesi- ja viemärijohtojen y.m. rakentamista ennekuin kaupunki katsoo voivansa kustantaa sellaiset.

19) Kajaanin kaupunki on oikeutettu vuokramiestä kuulematta hakemaan vuokratonttiin ja sille oleviin rakennuksiin ensimmäisen kiinnityksen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi.

Näitä vuokrasopimuksia on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokramiehelle.

Kajaanissa heinäkuun 5 päivänä 1961.



Kaupunginhallituksen puolesta:

Teuvo Kivi

Helmi Rautio

Edellänäkyvään vuokrasopimukseen tyydyn ja sitoudun sen ehdot tarkoin täyttämään.

Kajaanissa, heinäkuun 5 päivänä 1961.

Unto Huttunen

Todistavat:

Piira Rautio

Emma Meilander

Siirretään Oy Shell Ab:lle lokakuun 31 päivänä 1978 allekirjoitetun kauppakirjan ja joulukuun 20 päivänä 1979 allekirjoitetun sopimuksen perusteella.

Kajaanissa, joulukuun 27 päivänä 1979

Unto Huttunen

Unto Huttunen
entinen liikkeenharjoittaja
Kajaanin kaupungista

Todistavat:

Kaija Räihä

Kaija Räihä

Ritva Rautio

Ritva Rautio

Vuokraoikeuden siirto merkitty Oy Shell Ab:lle. Saanut vuokraoikeuden Unto Huttuselta kauppakirjalla 31.10.1978, ja sopimuksella 20.12.1979. Todistaa Kajaanissa, kaupunginkansliassa, 30 päivänä tammikuuta 1980

Kaupunginsihteeri

Kalervo Koukkari
Kalervo Koukkari

Lisäyksenä tähän vuokrasopimukseen osapuolet Kajaanin kaupunki ja Oy Shell Ab ovat sopineet seuraavaa:

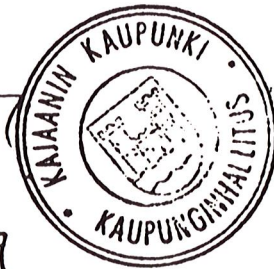
- tontin vuokra-aikaa jatketaan heinäkuun 31 päivään 1996 saakka. Nykyisen vuokrasopimuksen mukaiselta vuokra-ajalta eli 31.7.1986 saakka peritään vuokrasopimuksen mukainen vuokra,
- ajalta 1.8.1986 - 31.7.1996 peritään uusien vuokraehtojen mukainen uuteen elinkustannusindeksiin sidottu vuokra seuraavasti:
- tontin pinta-ala on 1200,0 m² ja rakennusoikeus 240,0 m² kerrospinta-alaa,
- tontin vuokra indeksissä 544 on 5342:30 markkaa vuodessa, ja vuokraa laskettaessa vakauttamiskauden aikaista indeksin nousua ei ole otettu huomioon,
- vuokraan ei sisälly korvausta viemärin rakentamisesta tontin edustalle sekä
- vuokraaja suostuu sopeutumaan niihin liikennejärjestelyihin, joita Kajaanin kaupunki tulee tulevaisuudessa esittämään tontille tapahtuvaan liikenteeseen nähden, kuitenkin seuraavin edellytyksin:
- että Kajaanin kaupunki mainitussa vaiheessa vuokraa Oy Shell Ab:lle noin 600 m²:n lisäalueen sekä sallii sisäänajoliittymän rakentamisen Sotkamontieltä kaupunginhallituksen päätökseen liittyvän piirroksen mukaisesti. Huoltoaseman ympäriajoa varten rakennetaan vuokraajan toimesta aseman taakse liittymä-

tie, joka vaihtoehtoisesti myöskin voisi olla vuokrattava
lisäalue. Mainitut lisäalueet vuokrataan kaupunginhalli-
tuksen 27.2.1979 tekemässä päätöksessä mainituilla ehdoil-
la jatkettun vuokra-ajan kohdalla.

Kajaanissa 13. päivänä lokakuuta 1980

KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUS

Jens Olo
Antti Penttinen



Edelläolevan lisäyksen hyväksymme. Paikka ja aika edellämainitut.

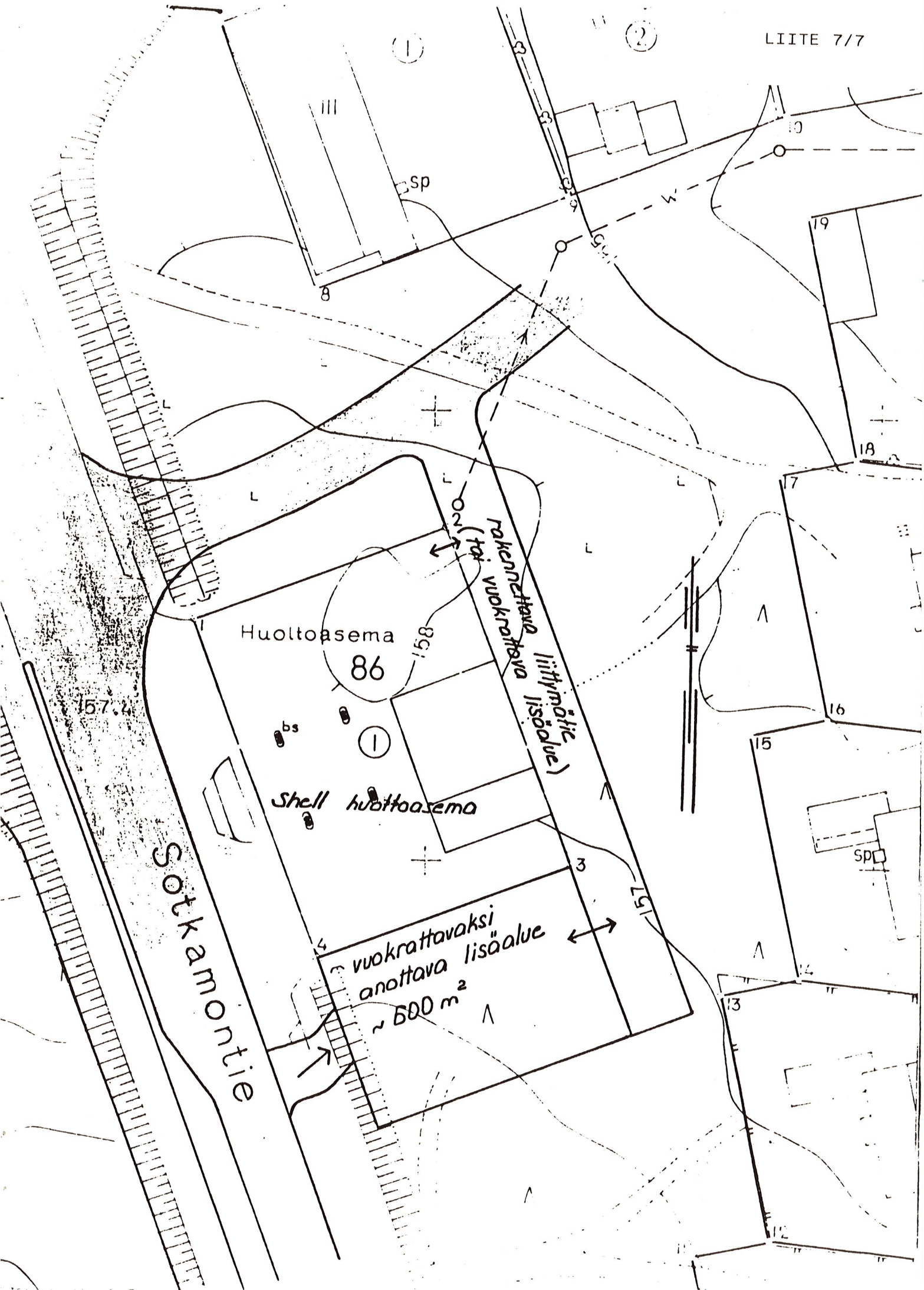
Oy Shell ab

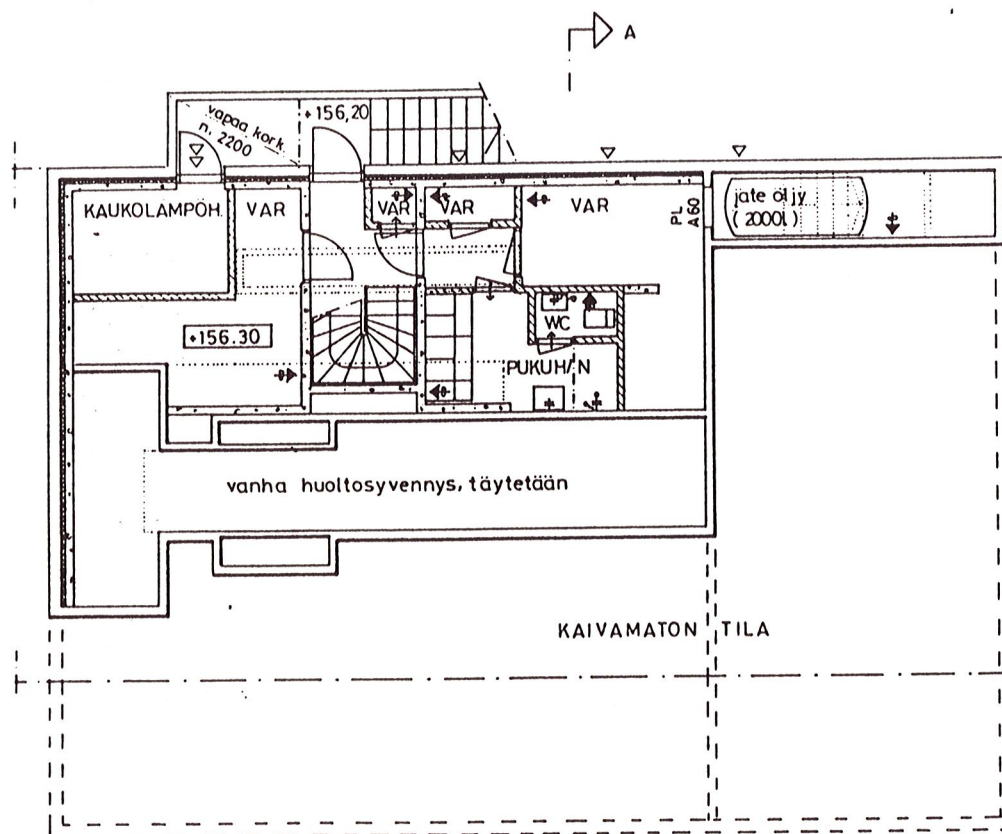
[Signature] *A. Kuitunen*

Todistavat:

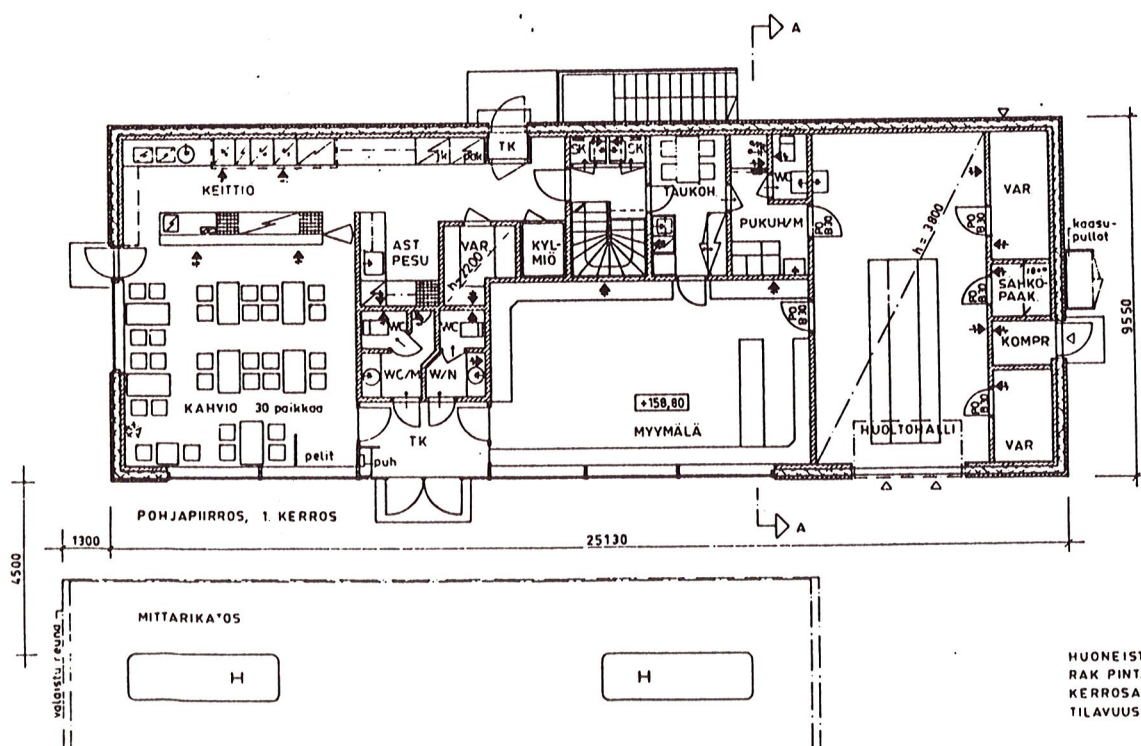
Raimo Hiltunen

Cecilia Salo

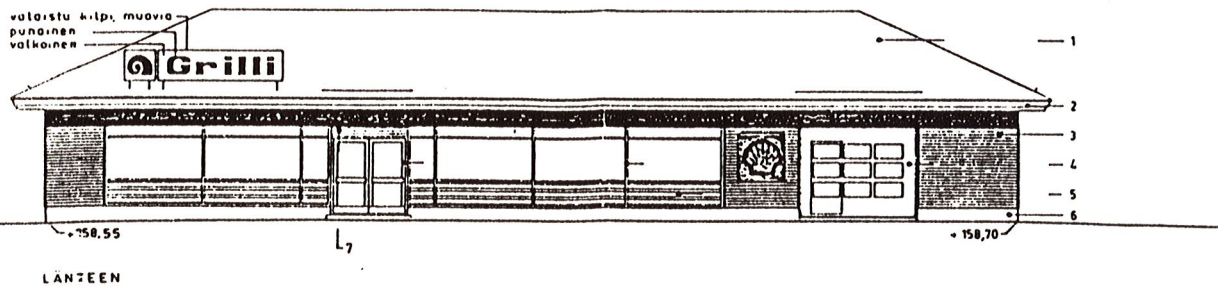




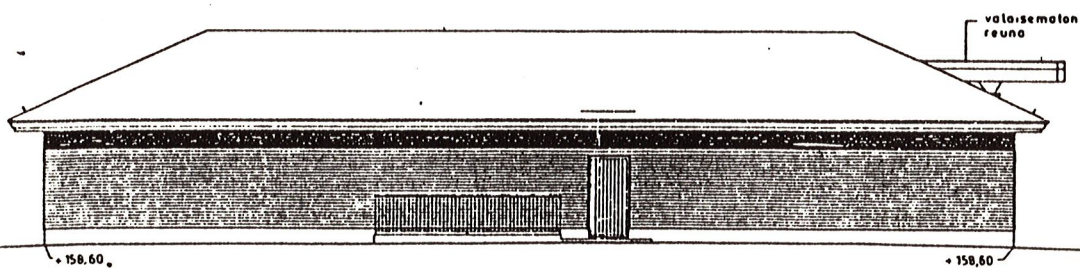
KELLARI



HUONEISTOALA	206,5 m ²
RAK PINTA - ALA	240,0 m ²
KERROSALA	240,0 m ²
TILAVUUS	1020 m ³

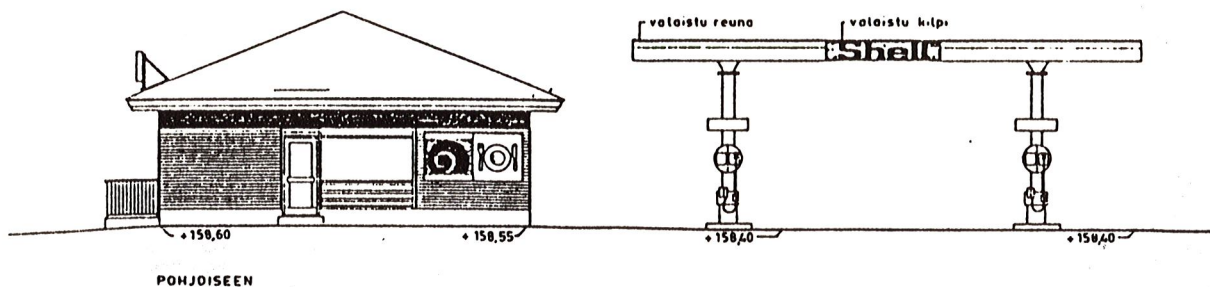


LÄNTIEN

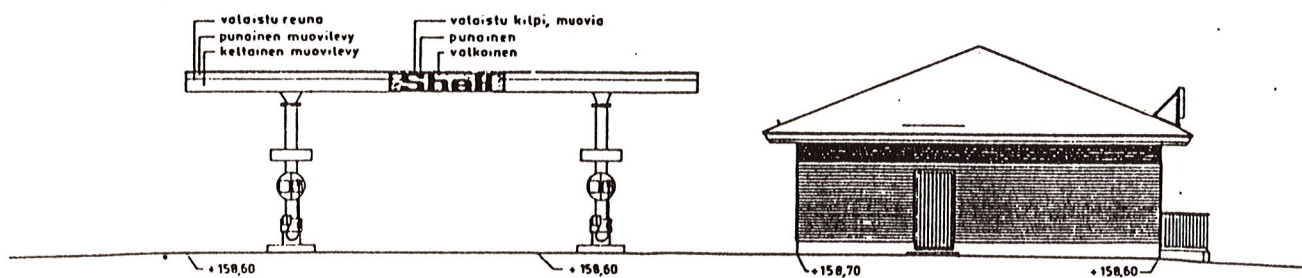


ITÄÄN

- 1 betonikattolatti,
ruskea
- 2 lauta, valkoinen
- 3 poltettu tiili,
punahirjave
- 4 ikkunat ja ovet,
luonnonvärinen alumiini,
umpiovet, Pinofex 9,
tumma ruskea
- 5 muovipinnoitettu,
profiiloitu pelti,
tumma punainen
- 6 betoni, harmaa
- 7 luonnonvärinen
alumiiniristila



POHJOISEEN



ETELÄÄN



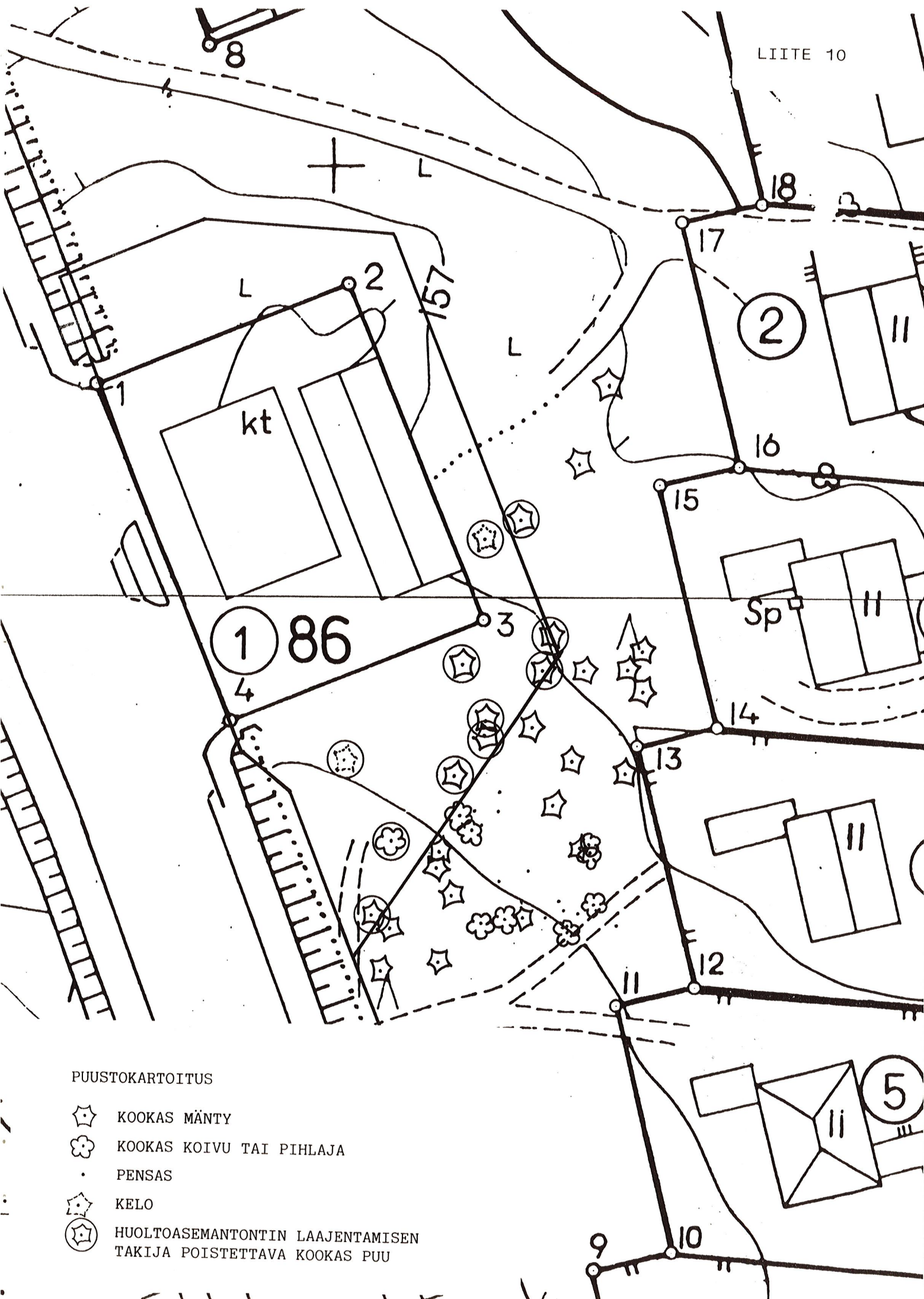
Huoltoasema idästä (tontin 5:34:2 pihalta)



Huoltoaseman tausta etelästä

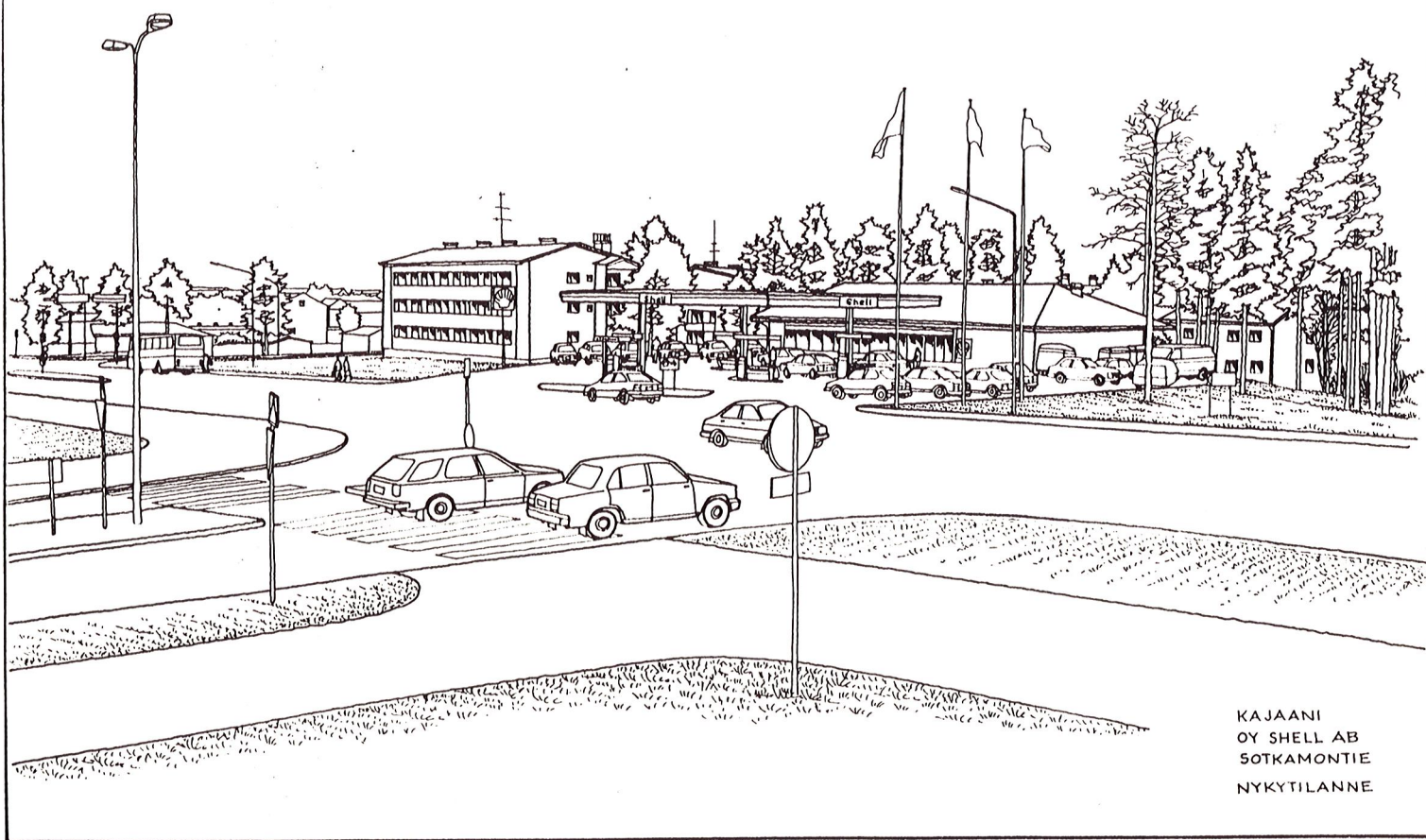


Leikkialue huoltoaseman suunnasta

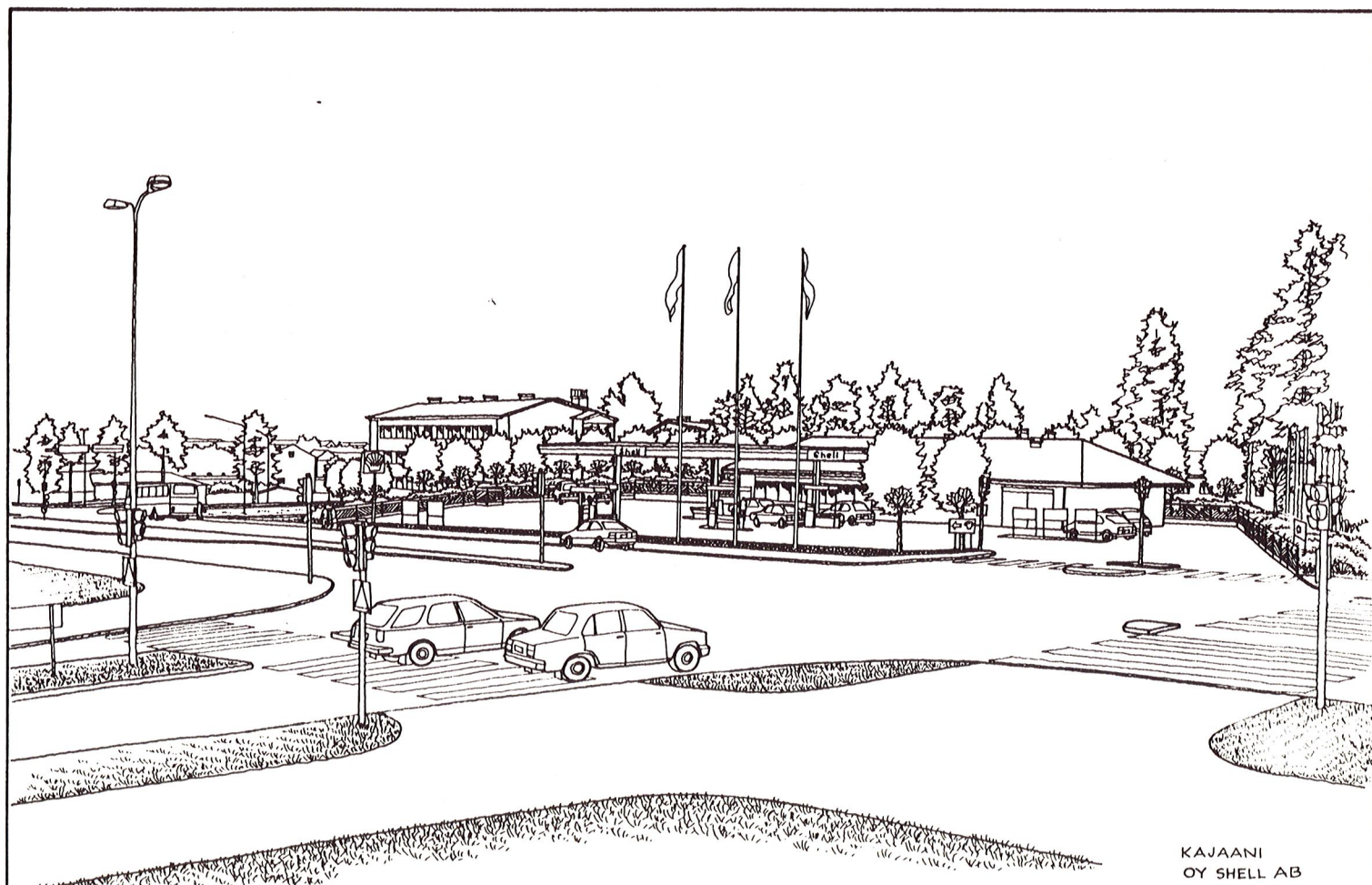


PUUSTOKARTOITUS

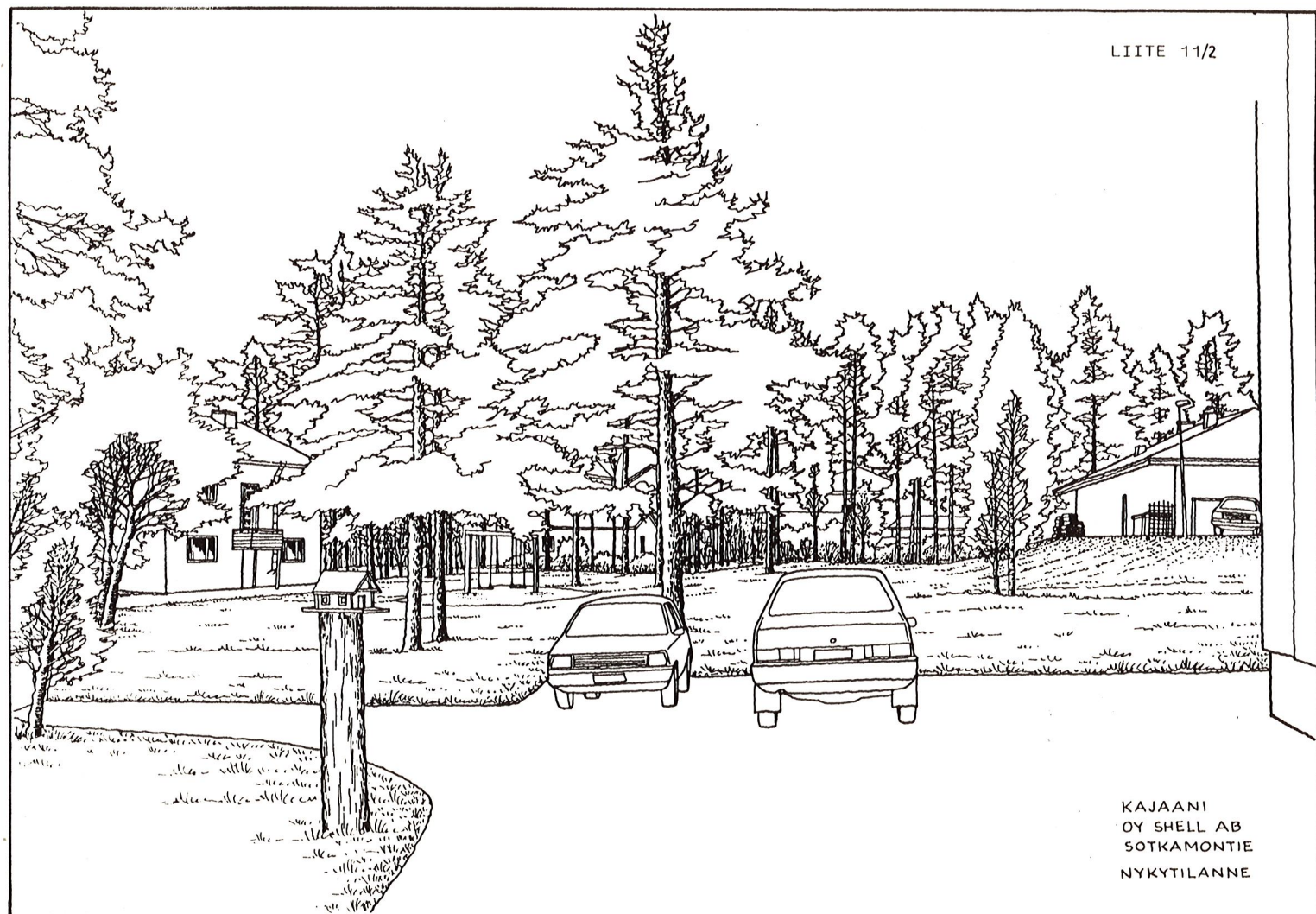
-  KOOKAS MÄNTY
-  KOOKAS KOIVU TAI PIHLAJA
-  PENSAS
-  KELO
-  HUOLTOASEMANTONTIN LAAJENTAMISEN
TAKIJA POISTETTAVA KOOKAS PUU



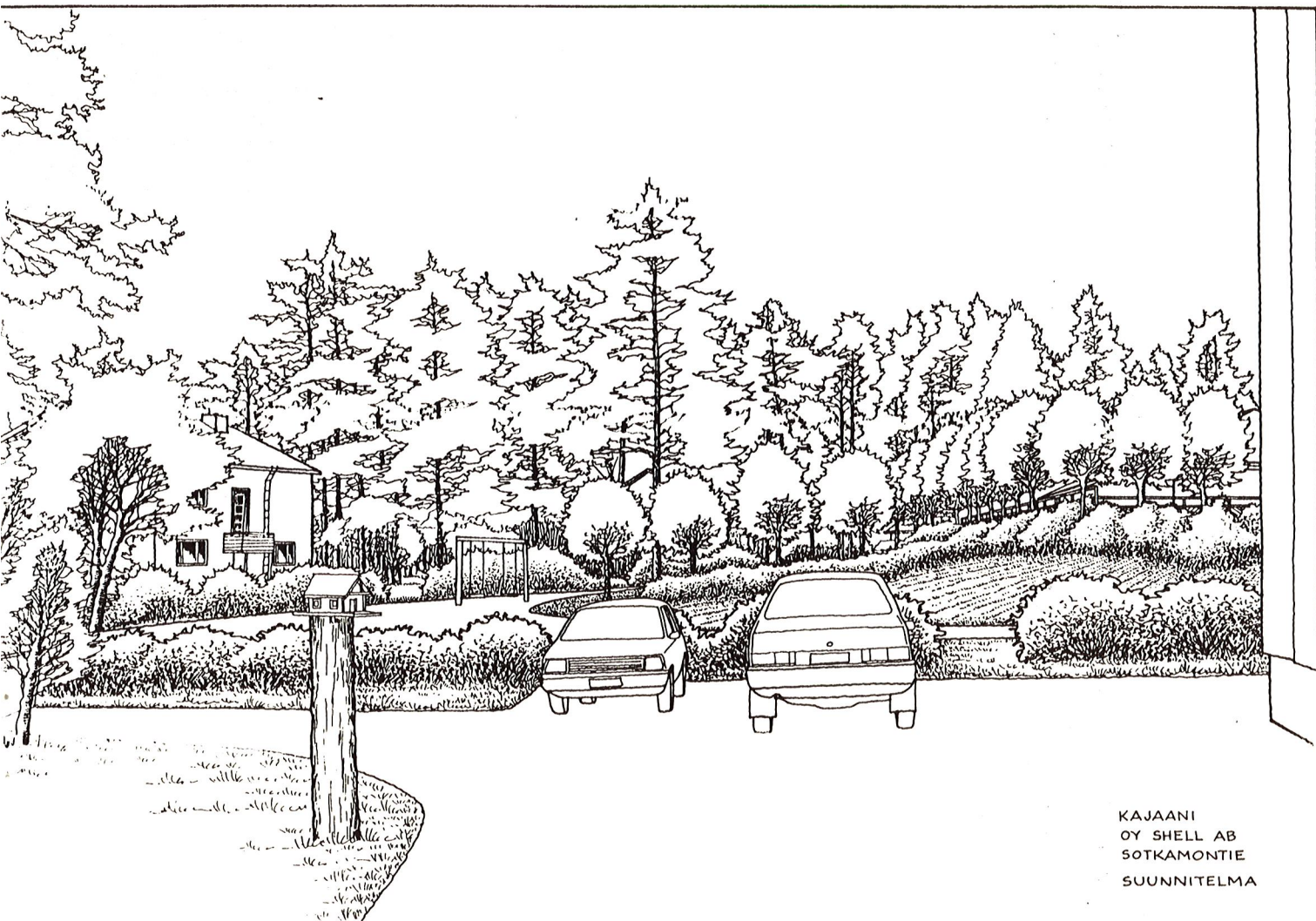
KAJAANI
OY SHELL AB
SOTKAMONTIE
NYKYTILANNE



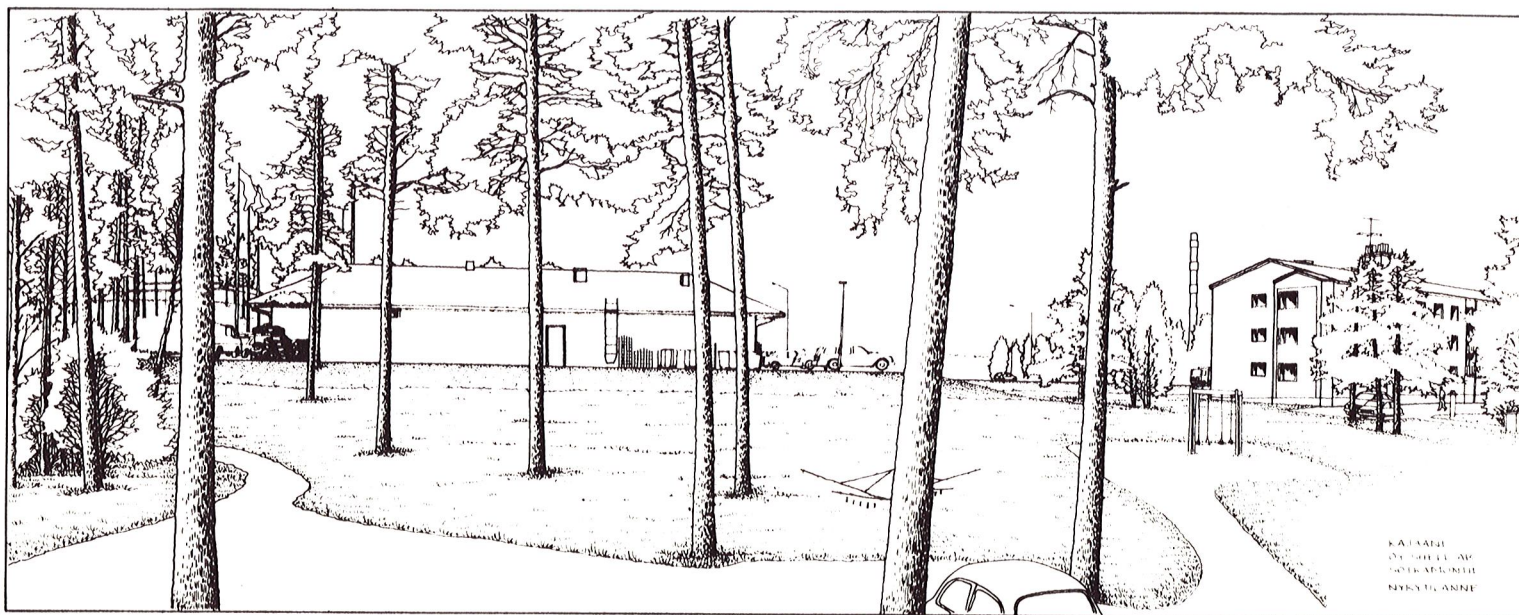
KAJAANI
OY SHELL AB



KAJAANI
OY SHELL AB
SOTKAMONTIE
NYKYTILANNE



KAJAANI
OY SHELL AB
SOTKAMONTIE
SUUNNITELMA





RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

RAKENNETTU JA SUUNNITELTU VESIHUOLTO

**KAJAANIN KAUPUNKI****TEKNINEN VIRASTO****KUNNALLISTEKNINEN SUUNNITTELUOSASTO**

Nr 60	Pvm 24. 5. 1985
Pirstuksen sisältö Asemapiirros 1:500	
Lainnut <i>[Signature]</i>	
Tarkastanut <i>[Signature]</i>	
Hyväksynyt <i>[Signature]</i>	

Nimi

**VESIHUOLTOLINJA KASAR-
MINKATU - OPINTIE**

Muutettu

LINJAUSTA VÄLILLÄ 0-4+6 11. 6. 1985

MUUTETTU VESIJOHTOJEN LIITÄNNÄT KASARMINKADULLA 25. 2. 1986

MUUTETTU LINJAUS PL 1-25 7. 3. 1986

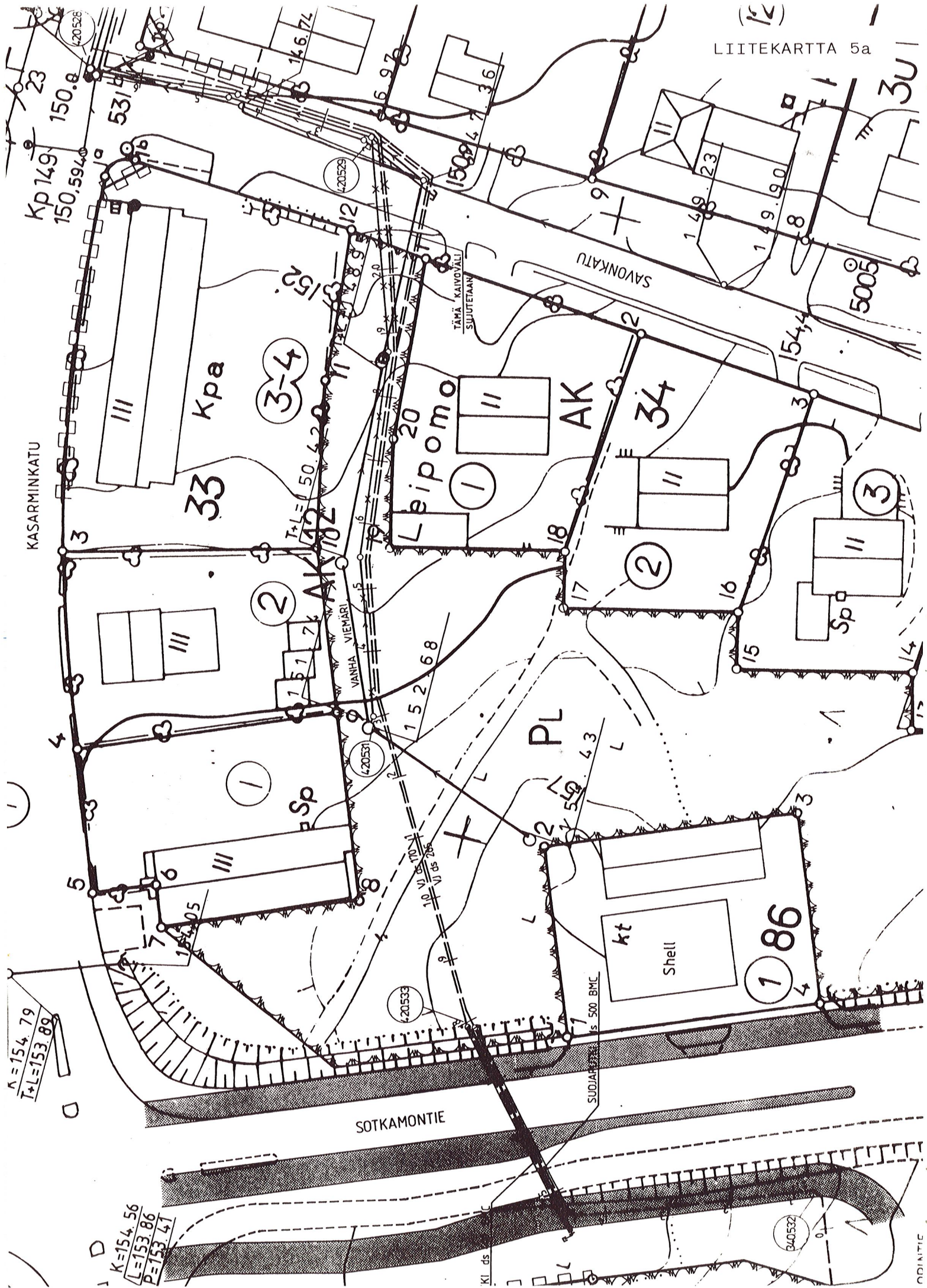
Vahvistettu

HYVÄKSYTTY 5. 8. 1985.

10.8/10.8

10.8

10.8





Kp84



Puisto.



Huoltoasemarakennusten 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.



Korttelin numero.

SOTKAMONT.

Yleisen alueen nimi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

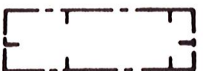
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+158.6

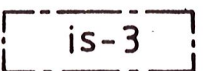
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+160.0

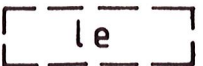
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa rakennusalan puoleista osaa.



Istutettava alueen osa, jonka korttelialueeseen rajoittuvan osan tulee olla vähintään 0,5 m korttelialueen pihatason yläpuolella. Korttelialueeseen rajoittuvalla osalla tulee olla vähintään 3 m korkuisia puita korkeintaan 8 m välein sekä pensaita vähintään 5 m leveänä yhtenäisenä suojaistutuksena.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



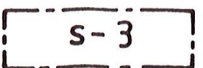
Katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



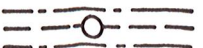
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava alue. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet on sallittu. Korttelialueeseen rajoittuvalla osalla tulee olla pensaita yhtenäisenä suojaistutuksena.



Umpinaisen aidan yläpinnan korkeusasema.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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

- Toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m² kohti.
- Auto- ja tarvikkemyymälät sekä ravitsemusliikkeet tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 25 m² kohti.
- Moottoriajoneuvojen korjaus- ja huoltotilat: 3 pysäköintipaikkaa jokaista korjaus- ja huoltopaikkaa kohti, kuitenkin vähintään 5 pysäköintipaikkaa tonttia 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.

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 toisin osoitettu.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA
MUODOSTUU:

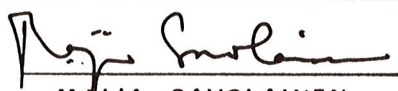
KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

PVM	23.4.1986				
PIIR.N:o	23/86	 MAIJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	ML				
PIIRT.	RR				

VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N:O

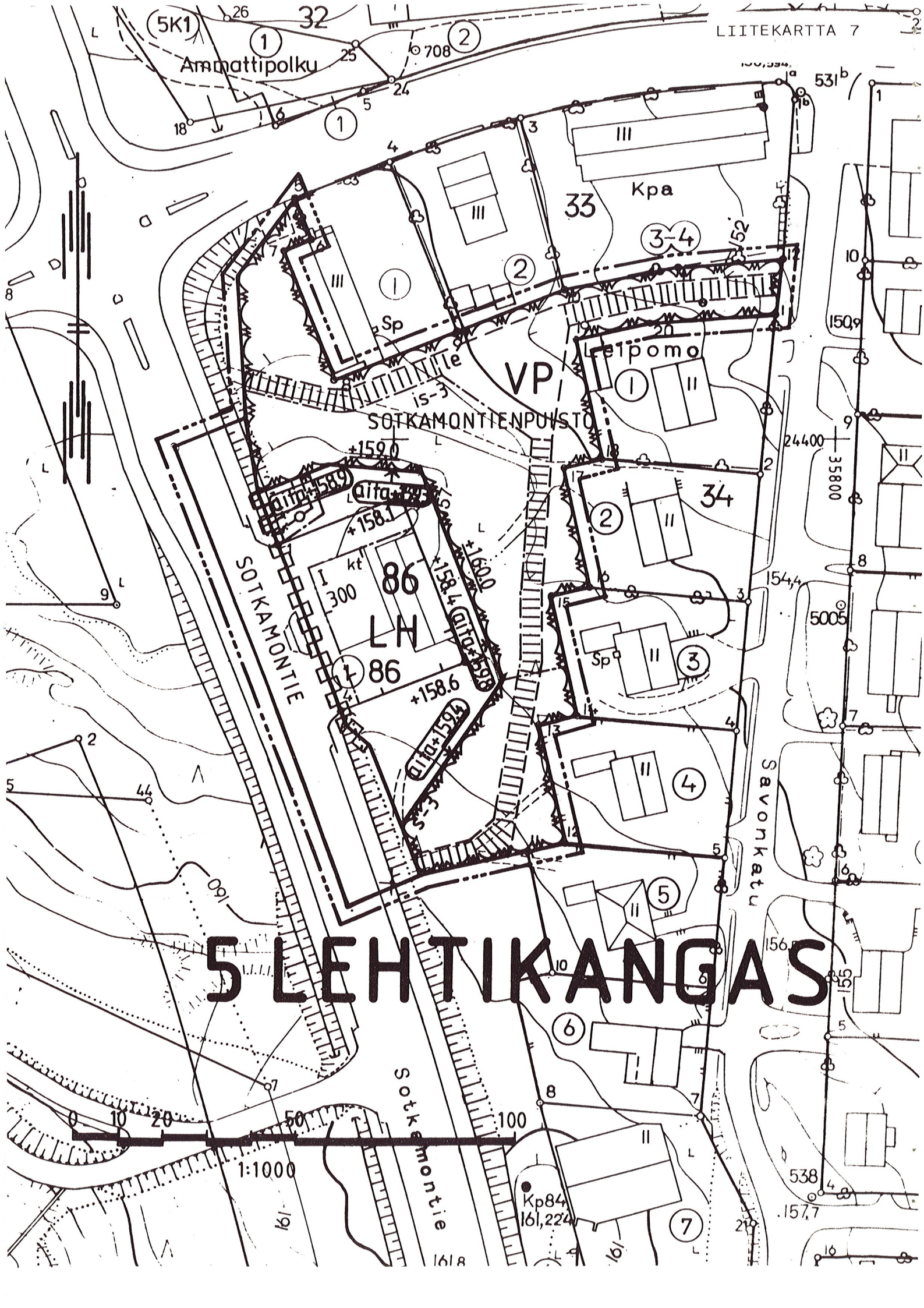
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 91/60 MUKAINEN.
KARTOITUS ON SUORITETTU V.1962, TÄYDENNYSKARTOITUS
V. 19

KAUPUNGINGEODEETTI

AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:N KOHDALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄN
198

VIRAN PUOLESTA: HANNI IESKINEN KAUPUNGIN



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

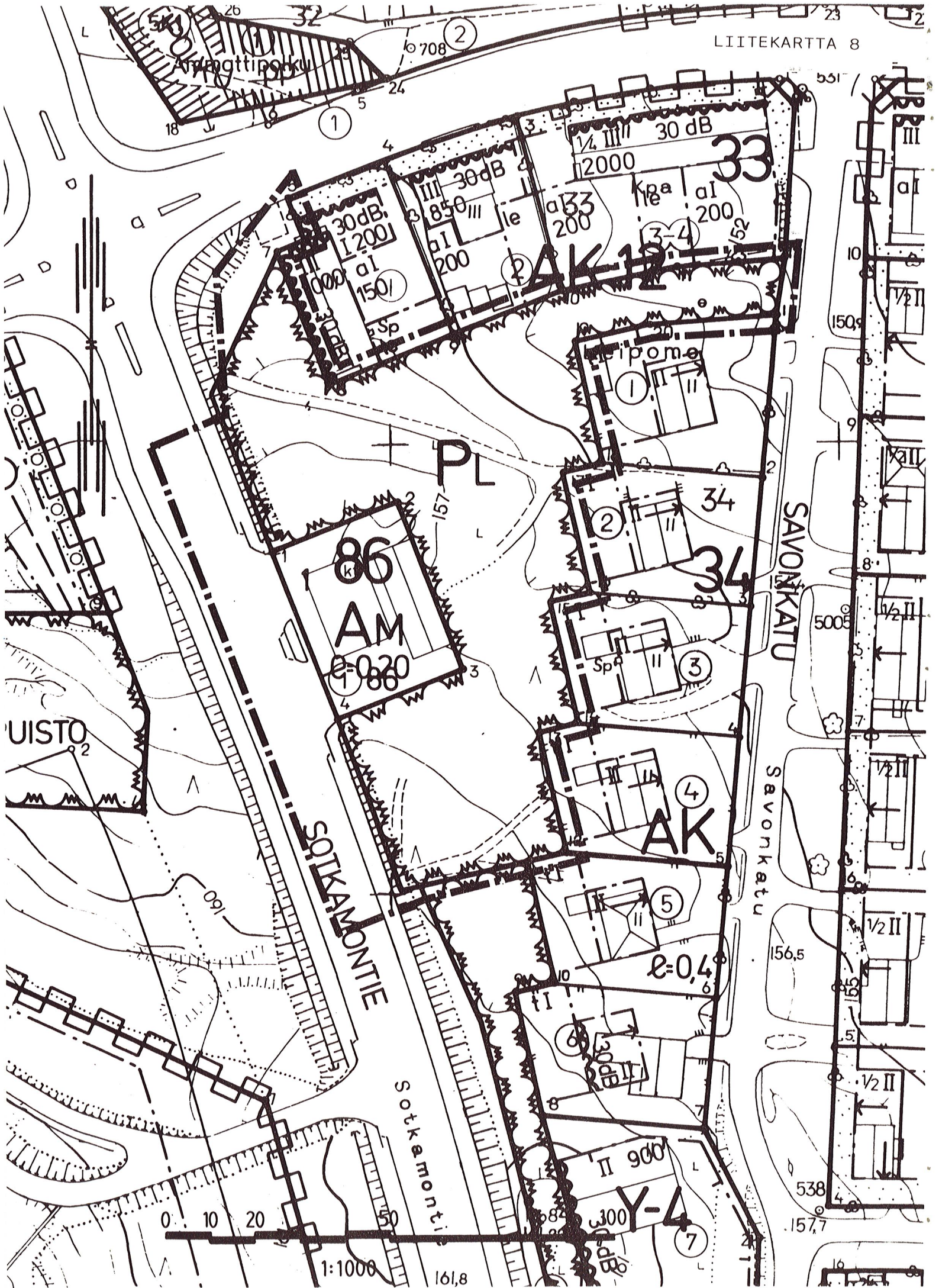
■■■■■ 3 m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa

Aulis Reini
kaupungeingeodeetti

POISTOKARTTA

		KAJAANIN KAUPUNKI			
		TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO			
PVM	23.4.1986				
PIIR.N:o	24/86				
MK	1:1000				
SUUNN.	ML				
		MARJA SAVOLAINEN			



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 86 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA

HAVAINNEPIIRROS



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	23.4.1986				
PIIR.N:o	25/86				
MK	1:1000				
SUUNN.	ML				

MAIJA SAVOLAINEN

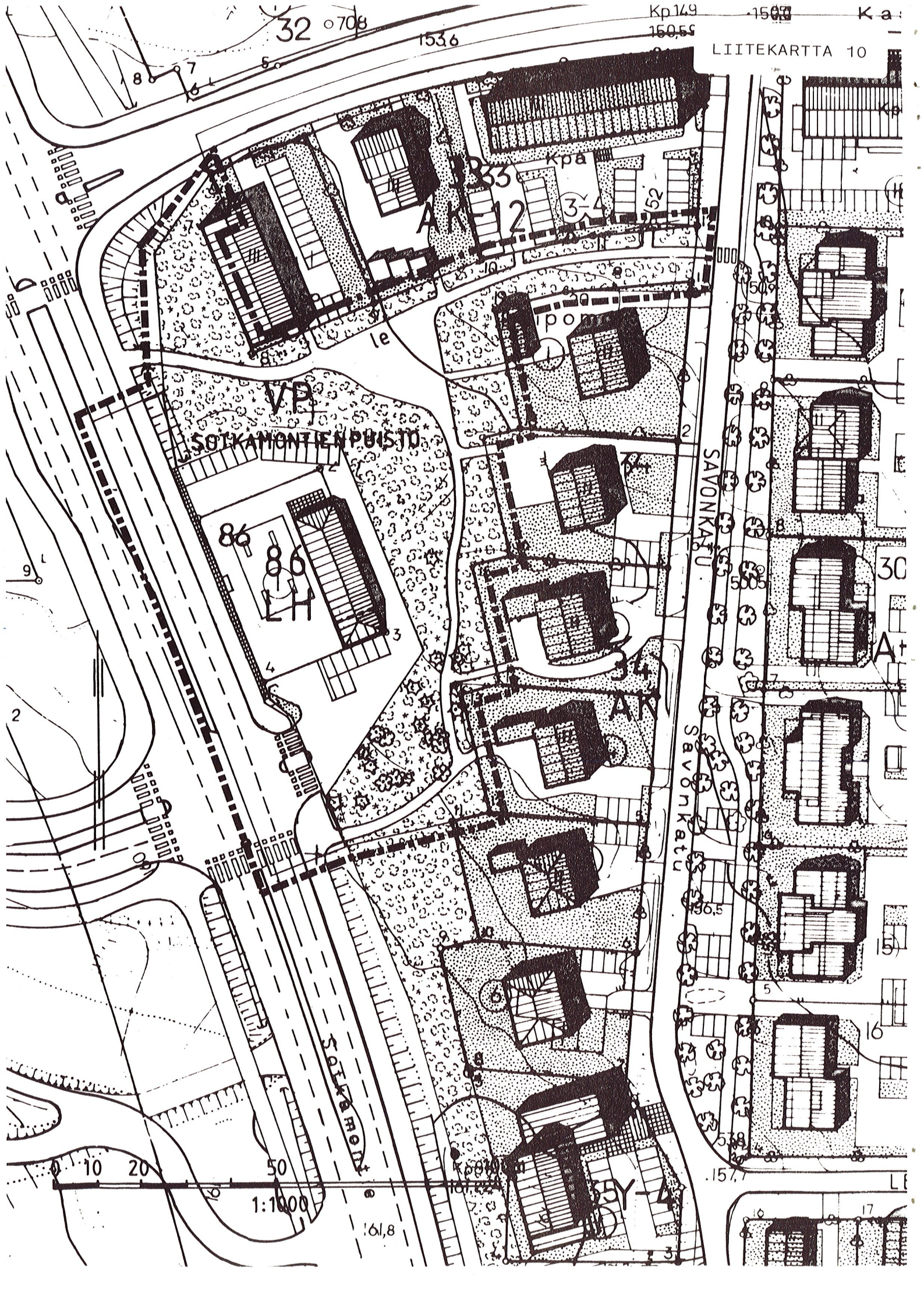
32 0708

153.6

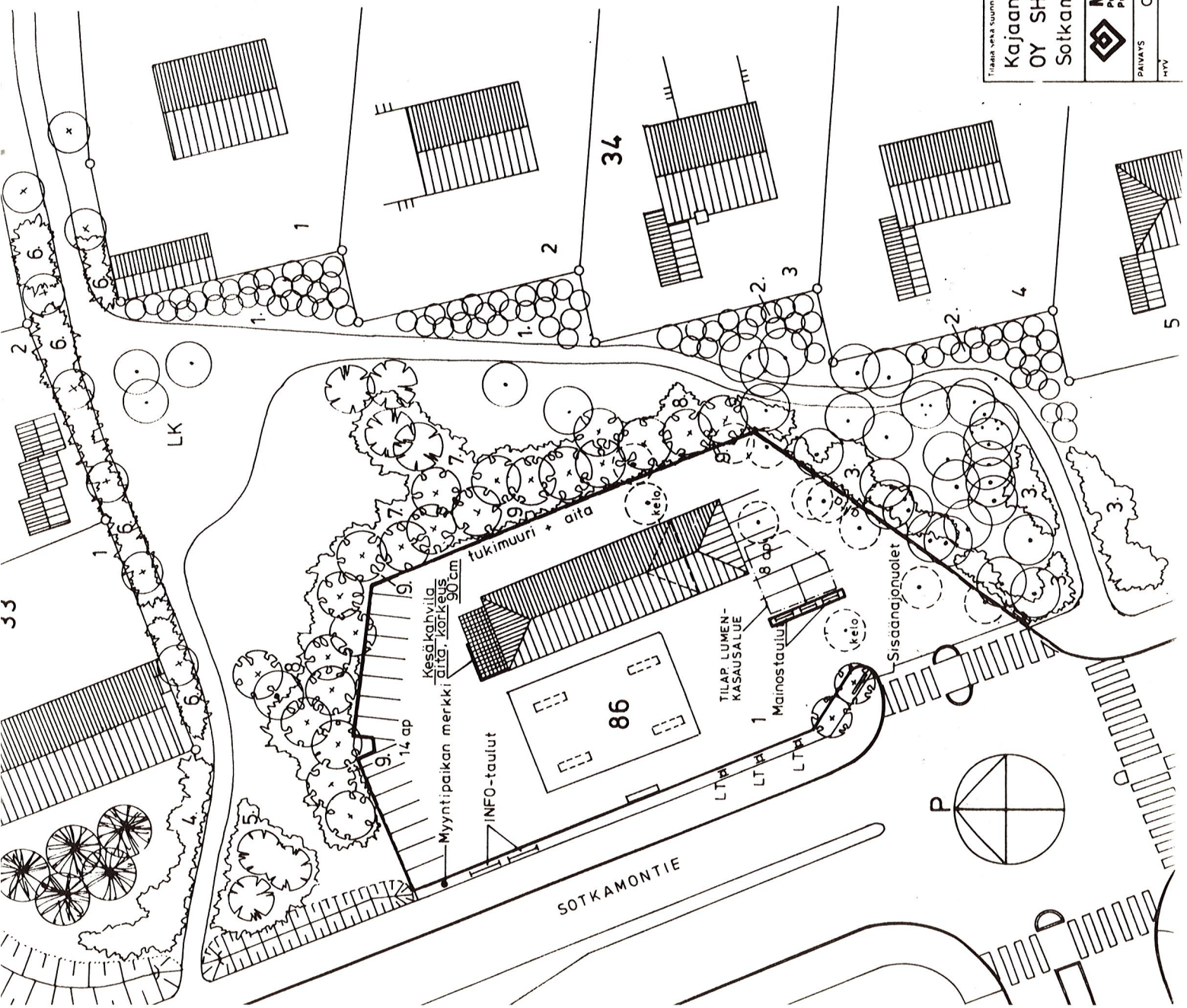
Kp 149
150.55

LIITEKARTTA 10

K a



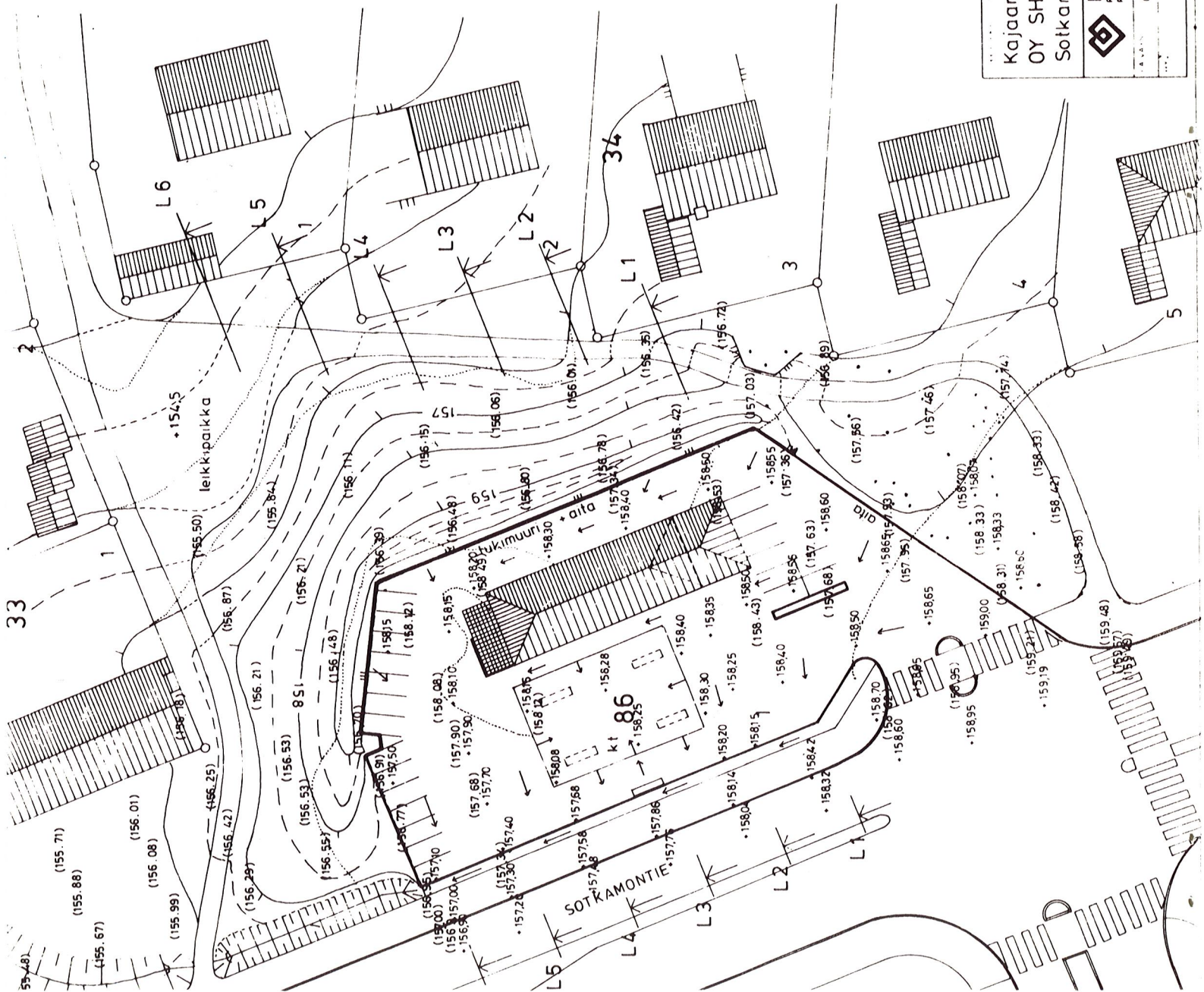
- Poistuva puusto
- Säilyvä puusto
- Rauduskoivu
Betula pendula
- Sembramänty
Pinus cembra
- Pihlaja
Sorbus aucuparia
- Marjaomena
Malus
1. Unkarin syreeni
Syringa josikaea
2. Rusokuusama
Lonicera tatarica
3. Pensashanhiikki
Potentilla fruticosa
4. Kurttulehtiruusu
Rosa rugosa
5. Punalehtiruusu
Rosa glauca
6. Korallikannukka
Cornus alba sibirica
7. Taikinamarja
Ribes alpinum
8. Norjan angervo
Spirea greifheim
9. Aronia
Aronia melanocarpa
- LK Leikkikenttä



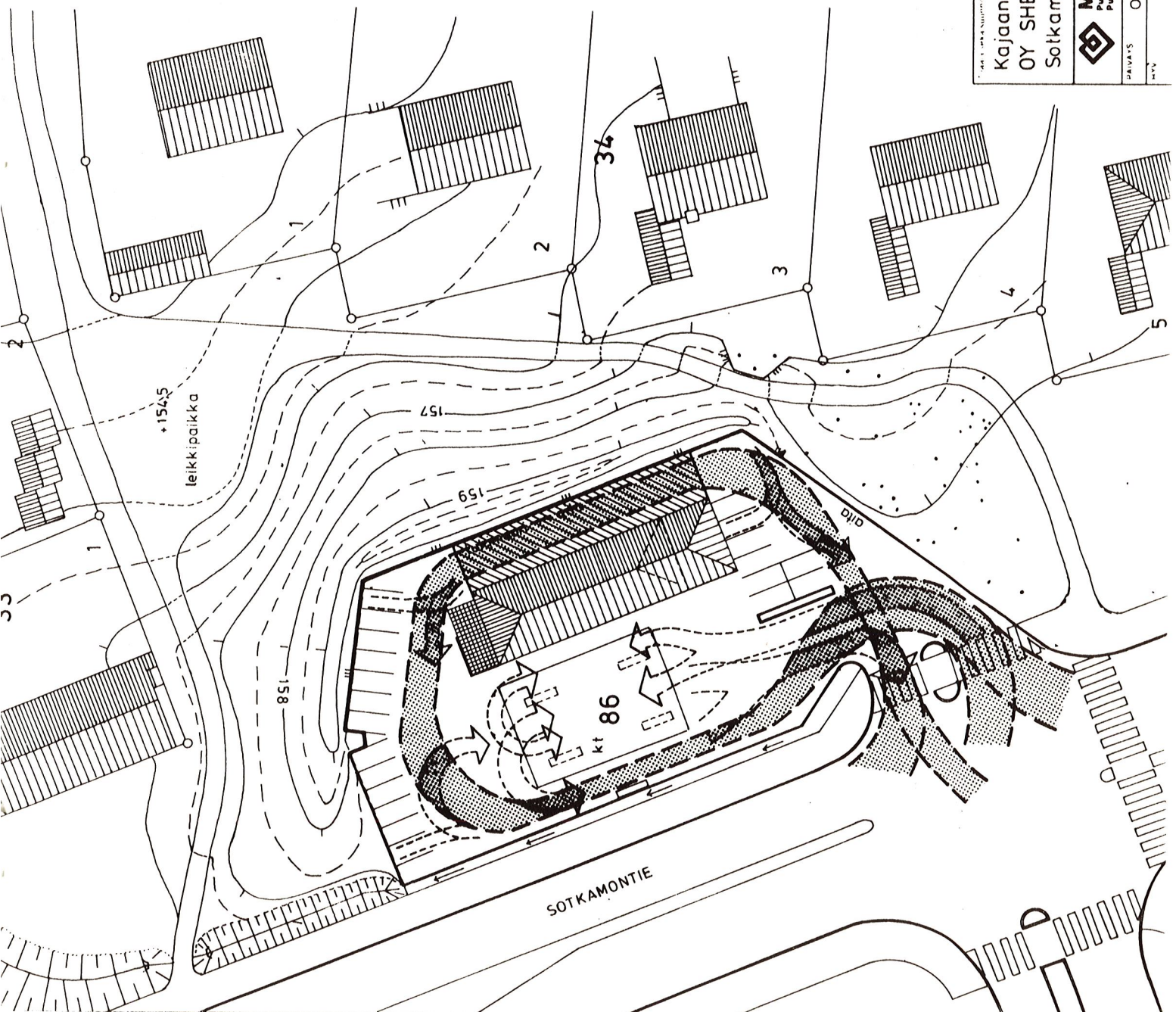
Tilaaja sekä suunnittelukriteerit, nimi ja osoite		Pirstutuksen sisäilma		MITTAKAUDET	
Kajaani 5 / 86 / 1		ISTUTUSSUUNNITELMA		1: 500	
OY SHELL AB		PIIRIT		AMK	
Sotkamontie		SUUNN		AMK	
Puh. 981-225644		Tyon ja pirstutuksen n:o		Muutos	
PÄIVÄYS		OULU		7.3.1986	
HYV.		TARK.		060946.121	

MAA JA VESI OY
Puh. 981-225644

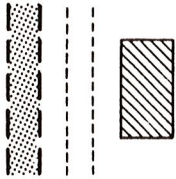
- (155.71)
• 157.50
- nykyinen maanpinnan korkeus
uusi maanpinnan korkeus
- nykyinen korkeuskäyrä (1m)
uusi korkeuskäyrä (1m)
uusi korkeuskäyrä (0.5m)
- ← pintavesien valumissuunta
Mittarikatoksen alueelta vedet johdettu
öljynerotuskaivoon.



Kajaani 5 / 86 / 1 OY SHELL AB Sotkamontie	MAANPINNAN KORKEUDET	1:500
MAA JA VESIOY Puhelin 34 47 90120 Oulu 12 Puh 981-225644	AMK	
OULU 7.3.1986	AMK	
		060946.1

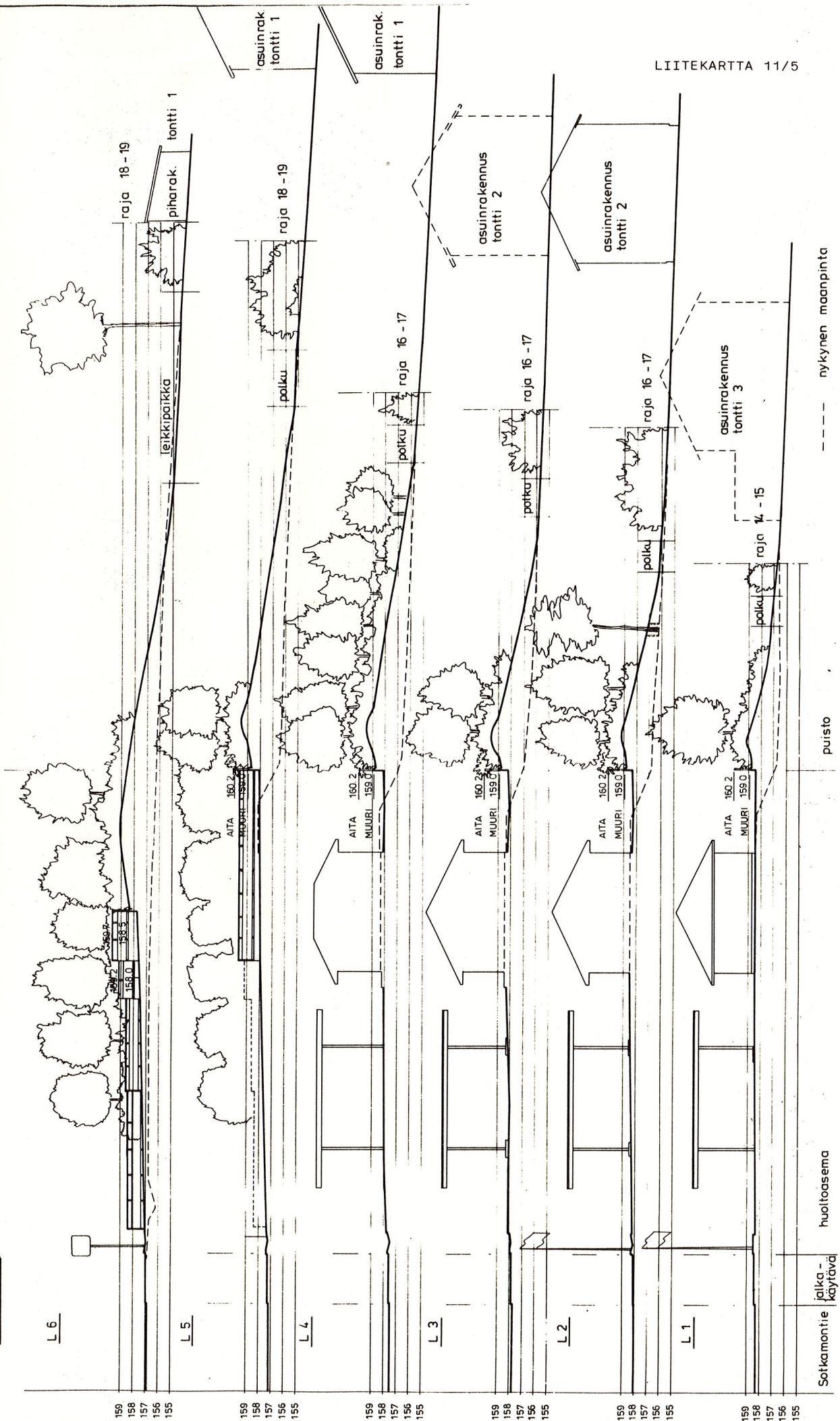


raskasliikenne
huoltoliikenne
henkilöautoliikenne
vain huoltoajo sallittu



Kajaani 5 / 86 / 1 OY SHELL AB Sotkamontie	LIIKENNESUUNNITELMA 1:500
MAA JA VESI OY Pustokatu 34 A 7 - 90120 Oulu 12 Puh. 981-225644	060946. 122

Leikkauksia



----- nykyinen maanpinta

Sotkamontie jalka-
käytävä huoltoasema

Liikenne- ja rakennusministeriö Kajaani 5/86 / 1 OY SHELL AB Sotkamontie	Pääsuojan vuosi LEIKKAUKSIA 1 200 Työn alustuksen n:o MAA JA VESI OY Puustatu 24. A. 80120 Oulu 12 Puh. 080-255044 SUUNN. AAK OULU 17.3.1986 0 60946.2
--	---