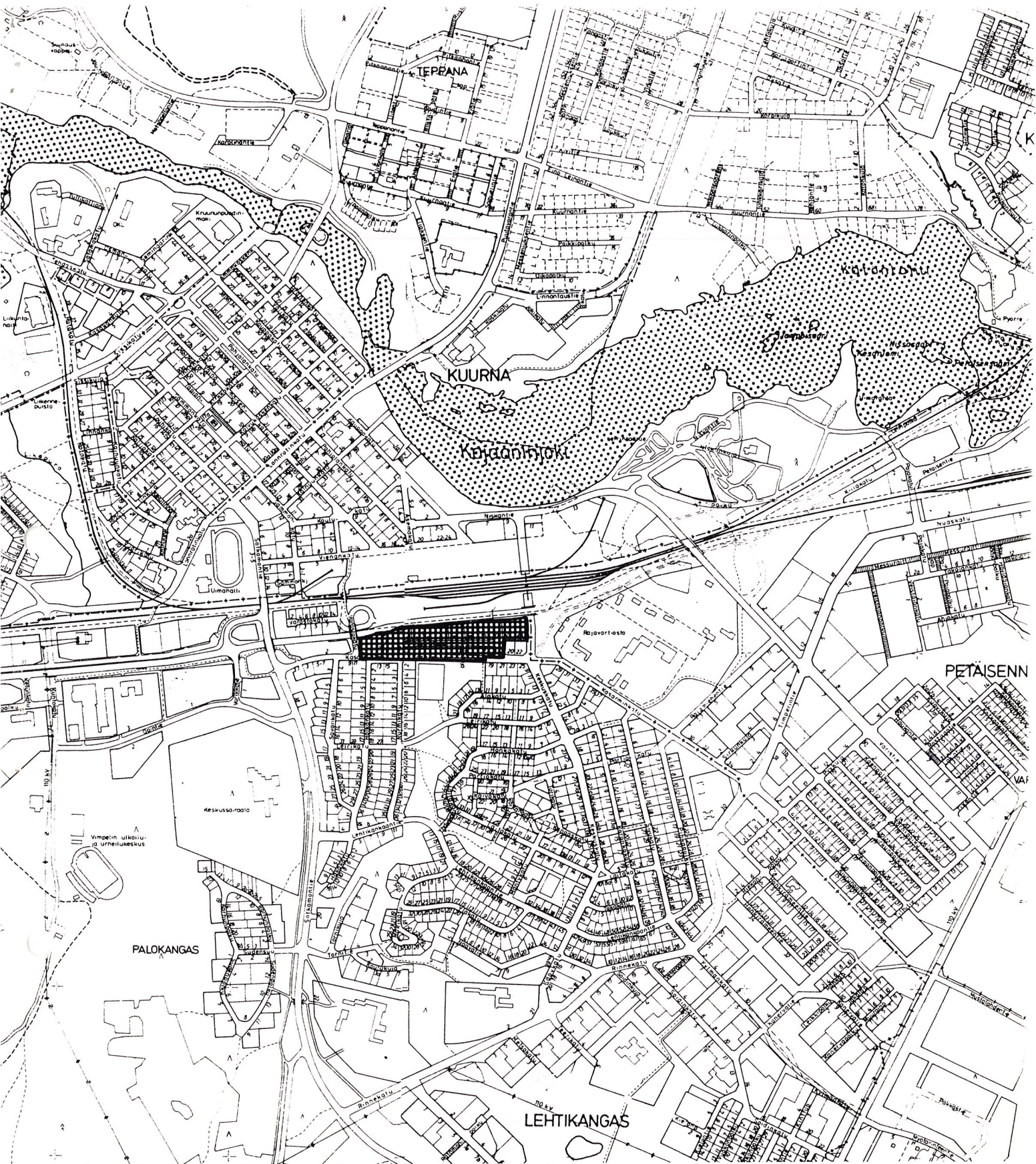




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS
KORTTELIT 26, 217 JA 218 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 26 JA 217 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
9.5.1991

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

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

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- 1 Maanomistajaluettelo
- 2 Paavo Saastamoisen/Suomen Makasiinit Oy
anonus asemakaavan muuttamiseksi
- 3 Pekka Saastamoisen/Rockseri Ky anomus tont-
tien vuokraamiseksi

LIITEKARTAT

- 2 Ote Kajaanin keskeisten alueiden yleiskaa-
vasta n. 1:10 000
- 3 Poistokartta / voimassa oleva asemakaava
- 5 Rakennettu ympäristö
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9. päivänä toukokuuta 1991 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5 Lehtikangas, korttelit 26, 217 ja 218 sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5 Lehtikangas, korttelit 26 ja 217 sekä katualuetta.

Kaava-alue sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta etelään.

1

PERUSTIEDOT

Kainuun seutukaavaliiton vaihekaava I on vahvistettu 29.4.1980 ja vaihekaava II 3.11.1983. Vaihekaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden I-asteen yleiskaavan (liitekartta 2). Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta.

Alueella on voimassa 27.10.1983 ja 7.12.1990 vahvistetut asemakaavat (liitekartta 3).

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

Alue on tonttikirja-aluetta.

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

Alueen omistaa pääosin kaupunki, kuusi tonttia omistaa yksityiset (liite 1).

Alueella asuu n. 30 asukasta ja sillä on n. 25 työpaikkaa.

Alueella on uusia liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia, kaksi asuinpienkerrostaloa ja kymmenen asuinpientaloa, joista osa on huonokuntoisia. Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä (liitekartta 5).

Alueen vierellä kulkee VT 5.

Paavo Saastamoinen on 28.1.1991 anonut asemakaavan muuttamista tontilla 5-217-5 Oy Suomen Makasiinit Ab:n toimitilan laajentamiseksi (liite 2) ja Pekka Saastamoinen on 10.1.1991 anonut vuokrata kaupungin omistamia tontteja 5-26-20 ja 5-218-1 Rockseri Ky:n toimitilojen laajentamiseksi, mitkä edellyttävät asemakaavan muuttamista (liite 3).

2

TAVOITTEET

Asemakaavamuutos on laadittu muutosaloitteita laajempaan maanomistajien ja -haltijoiden tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi ja alueen käytön tehostamisen edistämiseksi.

Siirtämällä Jarrukujan länsipää liittymään Kasarminkatuun T-liittymänä nykyisen kevyenliikenteen väylän kohdalle pyritään selkeyttämään alueen liikennejärjestelyjä ja parantamaan tonttien käyttökelpoisuutta.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3) alue on jaettu käyttötarkoituksen mukaan kolmeen:

K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue),

KLT-1 (Liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m². Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 1 asunto sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän tiiviillä aidalla.)

TY-2 (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti niille tonteille, jotka rajoittuvat puistoon, ja muille tonteille 1 asunto. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.)

Korttelialueiden käyttötarkoitus pysyy aiemman kaavan mukaisena, mutta asemakaavamääräyksiä on yksinkertaistettu ja merkitty ne kaavakarttaan sanallisen määräyksen sijaan (liitekartat 7 ja 8).

K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue)

KLT (liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue)

TYV (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue)

Rakennusaloja on tarkistettu, istutus-, aitaus- ja liittymämääräyksiä on muutettu.

Tontin 5-217-5 rakennusoikeutta on nostettu toimitilan parantamiseksi erityisesti tavarankäsittelyn ja sosiaalitilojen osalta.

Olemassa olevien asuinrakennusten käytön ja korjaamisen turvaava asemakaavamääräys on yksinkertaistettu. Määräys sr-8 (Rakennusala, jolla olevia rakennuksia saadaan korjata ja vähäisessä määrin laajentaa uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontille sijoitettavien asuntojen lukumäärästä. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa rakennusallalla aiemmin sijainneen rakennuksen pääasiallisia julkisivumateriaaleja, kattokaltevuutta, räystäskorkeutta ja rakennustapaa.) on muutettu merkinnäksi ko (Rakennusala, jolla olevan ennen 9.5.1991 rakennusluvan saaneen rakennuksen saa korjata rakennusluvan mukaisena.). Alueen mahdollisen asumiskäytön vuoksi on annettu asuinhuoneiden melusuojelua tarkoittava asemakaavamääräys.

4

TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutokseen liittyvät maankäyttösopimukset tulee käsitellä kaavamuutoksen yhteydessä. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla yhteistoiminnassa kunnallisteknisen suunnitteluosaston kanssa. Asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 21.3.1991.

Kajaanissa 9. päivänä toukokuuta 1991

Asemakaava-arkkitehti


Irmeli Hanka

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Kortteli- tehokkuus e _k	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
A								
AK								
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä		100						
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K	0,4607	37,5		2650	0,57		±0	+300
KLT	0,7664	62,5		3955	0.5-0,53		+0,0514	+1053
KT								
K yhteensä	1,2271	100	28,8	6605			+0,0514	+1353
T								
TT								
T'Y							-2,0919	-10460
TYV	2,0585	100		10293	0,5		+2,0585	+10293
T yhteensä	2,0585	100	48,3	10293				
Yhteensä	3,2856			16898			+0,0180	+1186
Kadut, tiet	0,9756	100					-0,0180	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	0,9756	100	22,9					
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	4,2612		100	16898	¹⁾		±0	+1186
Viemärit								
Vesijohdot								

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	v. 2000	v. 2000	k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m/k-m ²	
A								
AK								
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä								
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								
K		27		100				53
KLT		40		100,1				60
KT								
K yhteensä		67						113
T								
TT								
TY								
TYV	12	65	50	150				124
T yhteensä	12	65						124
/hteensä	12	132						237
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.	12	132						237
Viemärit								
Vesijohdot								

MAANOMISTAJALUETTELO

5-26-1	T:mi Makkonen, Iisalmi
5-26-4	As.Oy Jarrukuja 6
5-26-6	Kärkkäinen, Toimi
5-26-7	Huotarinen, Veli, Antti ja Sisko
5-26-9	Harakka, Lempi
5-26-17	Niiranen, Mauno

Kajaanin kaupunki:

5-26-8	vuokraaja v. 2000	Nuutinen, Taisto
5-26-15	vuokraaja v. 2000	Eskelinen, Eero
5-26-16	vuokraaja v. 2000	Oy Suomen Makasiinit
5-26-18		
5-26-19	vuokraaja v. 2000	Karjalainen, Antti ja Katri
5-26-20		
5-217-5	vuokraaja v. 2016	Oy Suomen Makasiinit
5-217-2	vuokraaja v. 2016	Rockseri Ky
5-217-4	vuokraaja v. 2016	Kiint.Oy Kasarminkadun Kauppapaikat
5-218-1		

KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUS

KAJAANI

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 28.01.91		
D.nro 152/91	D.merk. 9051	Ark.merk.

119/91	29.1.91	Ch.
--------	---------	-----

KAAVAMUUTOSHAKEMUS

Pyydämme, että Kajaanin kaupunginhallitus päättäisi muuttaa asemakaavaa hallinnassamme olevalla tontilla siten, että rakennusoikeuden tehokkuusluku muutettaisiin $e = 0,6$. Perusteluiksi esitämme seuraavaa:

- naapurikorttelissa n:o 25 on tehokkuusluku $e = 0,6$.
- toimintamme turvaaminen vaatii laajennusta myymälä, tavarankäsittely ja sosiaalitoimoihin.
- asemakaavamuutoksella on hallinnassamme oleva tontti muutettu liikerakennusten korttelialueeksi.
- voimme osoittaa hallinnassamme olevalta viereiseltä tontilta n:o 16 korttelissa 26 autoparkkipaikkoja yli kaavan vaatiman määrän ja suostumme siihen, että autopaidat rasittavat tonttiamme.

Kunnioittavasti

Oy Suomen Makasiinit Ab



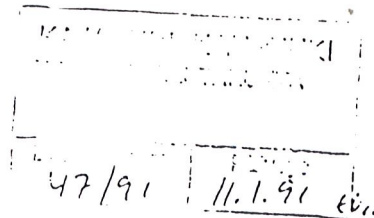
Paavo Saastamoinen
toimitusjohtaja

ROCKSERI KY
Kasarminkatu 8
87100 KAJAANI
puh. 986-121 111

ANOMUS

LIITE 3

10.01.1991



KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUS

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 1 1. 01. 91		
D.nro 57/91	D.merk. 9364	Ark.merk.

KAUPUNGIN VUOKRATONTTI

Yrityksemme toiminnan laajentuessa, tarvitsemme lisärakennuksia varten kaupungin omistamia vuokratontteja toimitilojemme välittömässä läheisyydessä Kasarminkadulla.

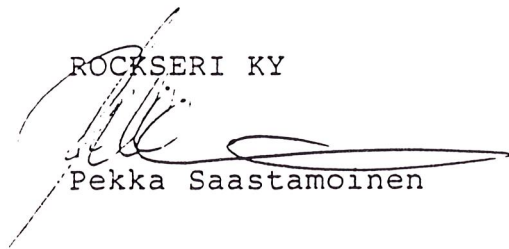
Kaupunginosa 5 kortteli 218 tontti 1, osoite Jarrukuja 2, tulisi tuotantotiloja yrityksellemme.

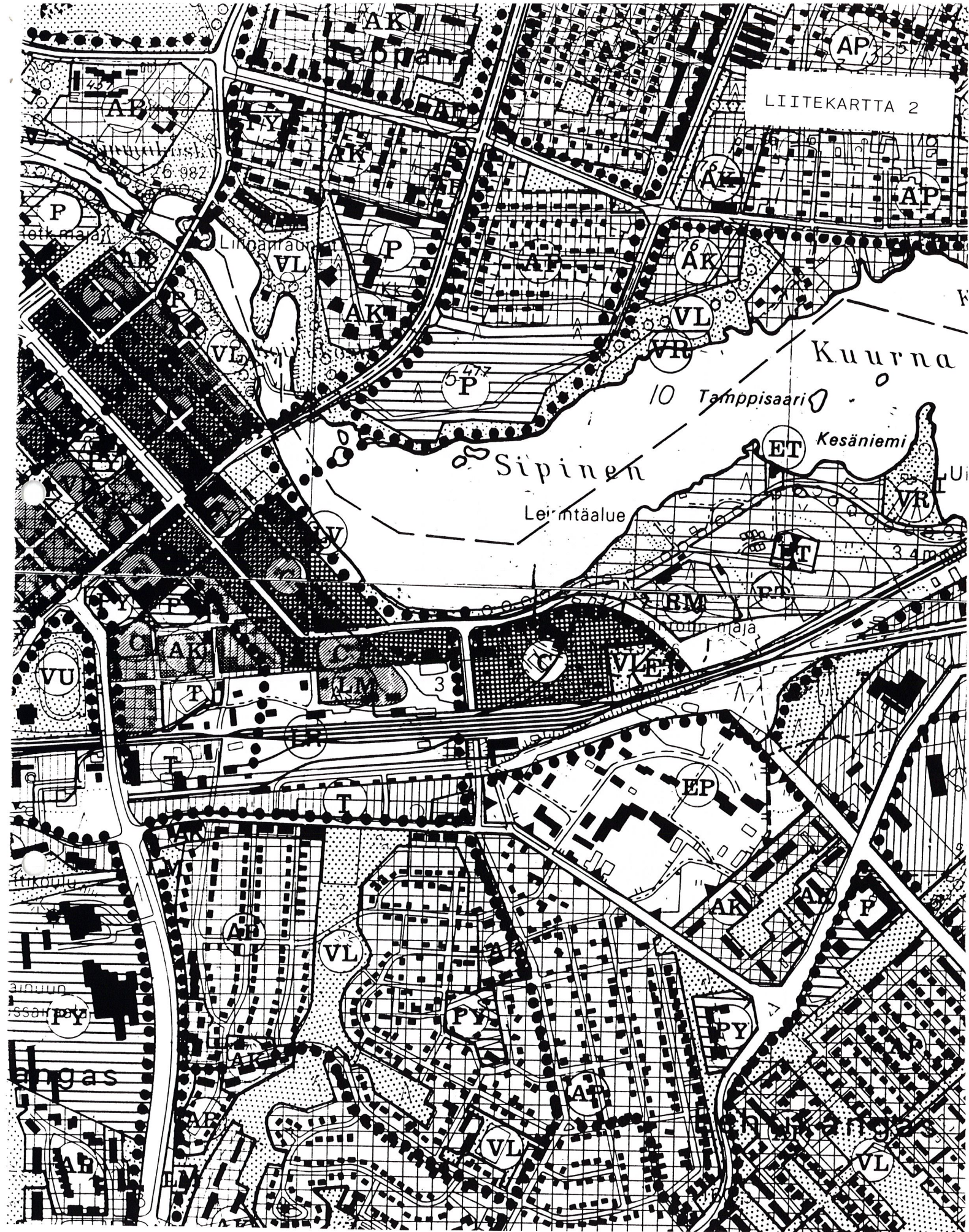
Kaupunginosa 5 kortteli 26 tontti 20, osoite Jarrukuja 8, varastotiloja n. 700m².

Toivomme myönteistä suhtautumista anomukseemme.

Kunnioittavasti

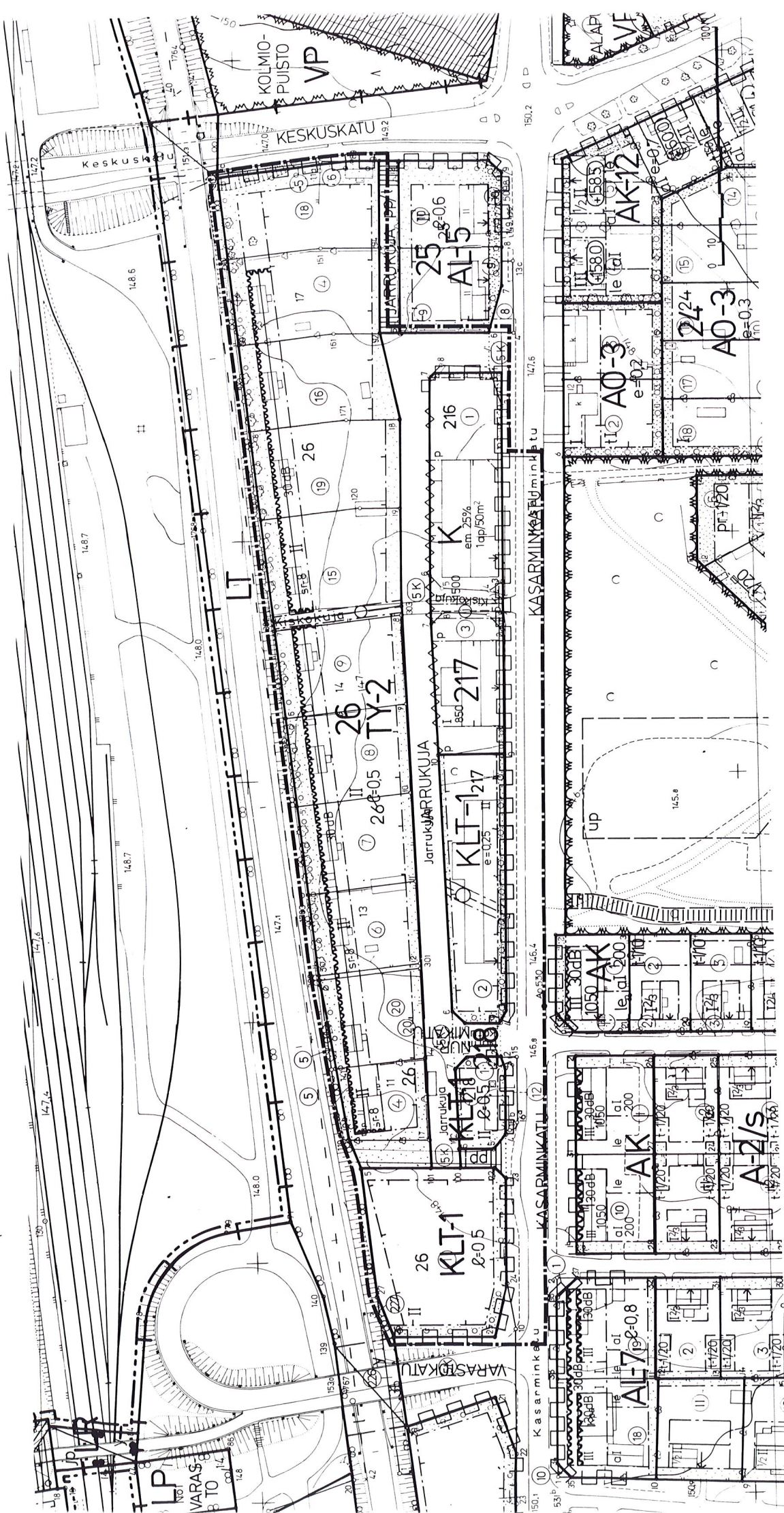
ROCKSERI KY


Pekka Saastamoinen



OTE KAUPUNGINVALTUUSTON 26.4.1982 HYVÄKSYMÄSTÄ KAJAANIN YLEISKAAVASTA 2000

1:10 000



ASEMAKAAVAN MUUTOS

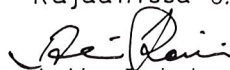
KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 26, 217 JA 218 SEKÄ KATUALUETTA

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

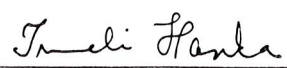
■■■■■ 3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan

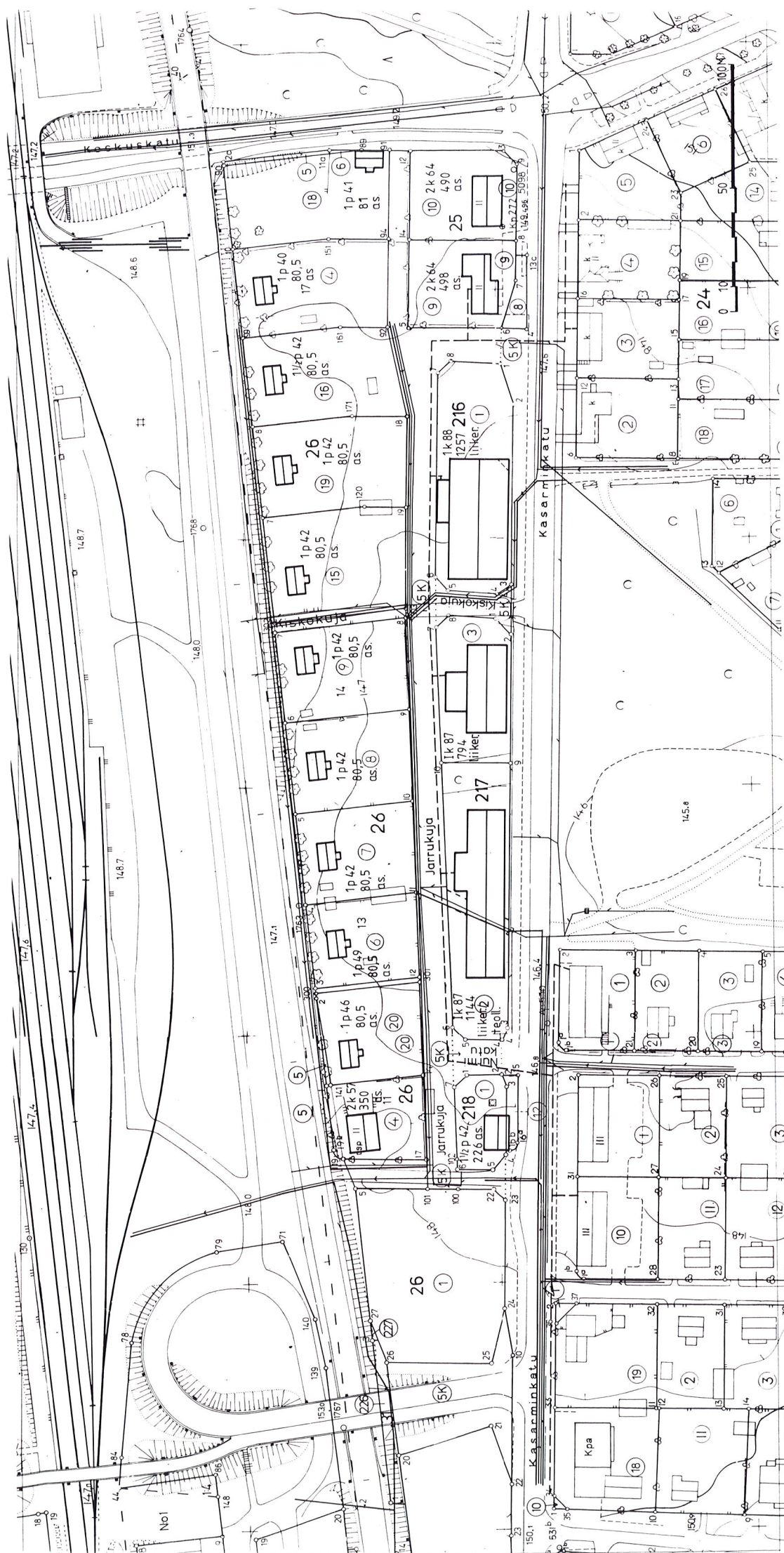
Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta oikeaksi todistaa
Kajaanissa 8.5.1991


Aulis Reini
kaupungeodeetti

POISTOKARTTA

		KAJAANIN KAUPUNKI			
		TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO			
PVM	9.5.1991				
PIIR.N:o	20/91				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
PIIRT.	AK				


 IRMELI HANKA
 ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

—————	RAKENNETTU	VESIJOHTO
—————>	— " —	JÄTEVESIVIEMÄRI
—————v	— " —	SADEVESIVIEMÄRI
—— — — —	— " —	KAUKOLÄMPÖ

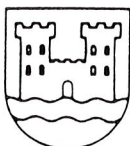
1 k p te 42 KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ, RAKENNUSAINE (k=kivi p=puu te=teräs)
VALMISTUMISVUOSI 1900-LUVULLA

80,5 KERROSALA

as. KÄYTTÖTARKOITUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS KORTTELIT 26, 217 JA 218 SEKÄ KATUALUETTA

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ NYKYINEN MAANKÄYTTÖ VESIHUOLTOVERKOSTO



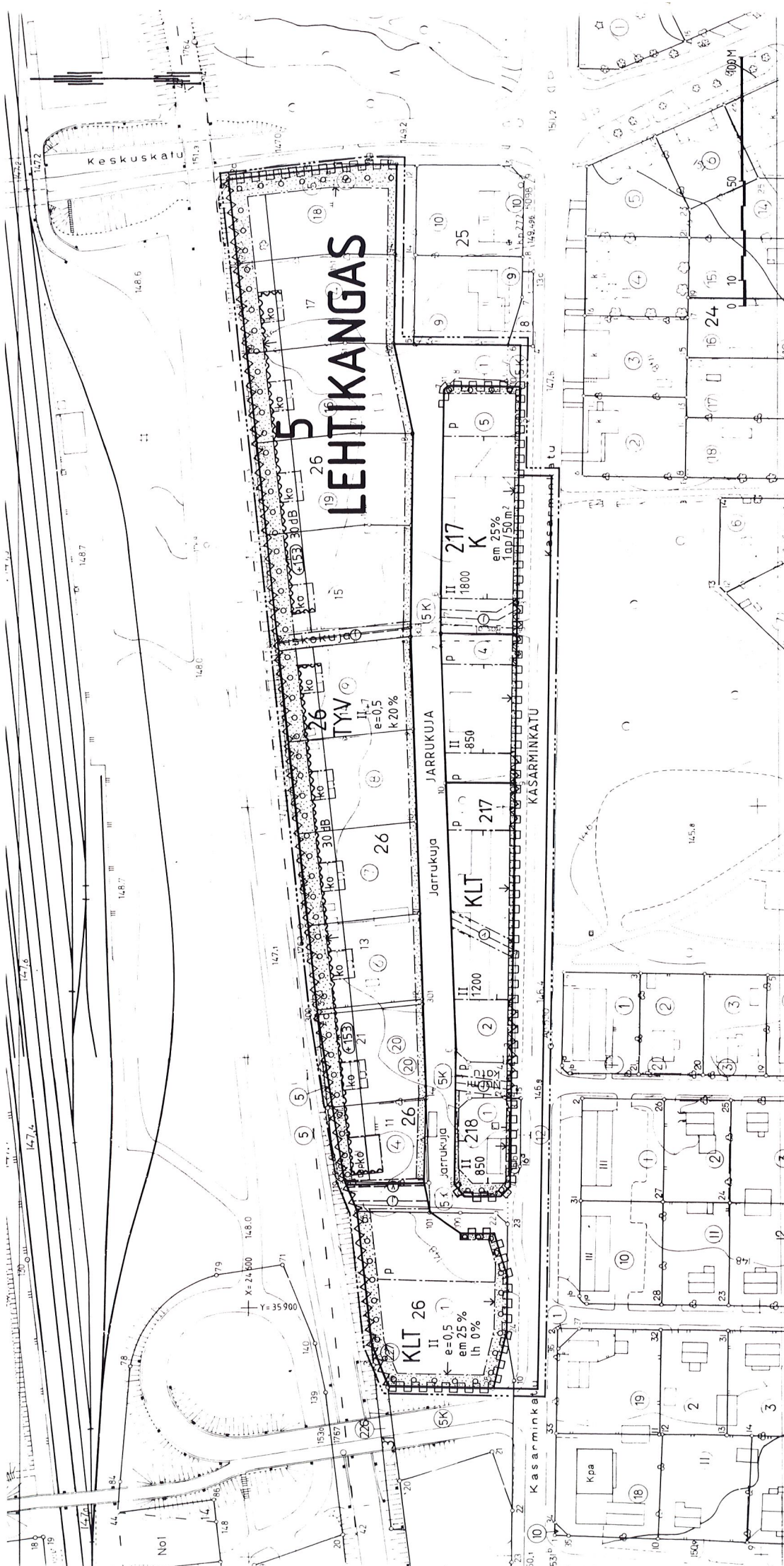
KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	9.5.1991				
PIIR.N:o	22 / 91				
MK	1:1000				
SUUNN.	I H				

Irmi Hanka

IRMELI HANKA

ASEMAKAAVAN ARKITEHTI



K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

KLT

Liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

TYV

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - -

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

—————

Ohjeellinen tontin raja.

5

Kaupunginosan numero.

LEH

Kaupunginosan nimi.

26

Korttelin numero.

JARRUKUJA

Yleisen alueen nimi.

850

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

em 25 %

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää elintarvikemyymälän rakentamista varten.

k 20 %

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

II

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

e=0,5

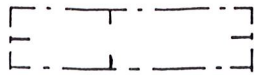
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

lh %

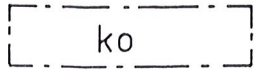
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää huoltoaseman rakentamista varten.

+153

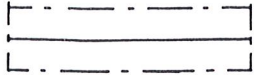
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



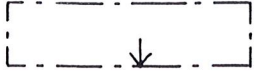
Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvittaessa rakennusalan puoleista osaa.



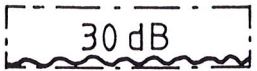
Rakennusala, jolla olevan ennen 9.5.1991 rakennusluvan saaneen rakennuksen saa korjata rakennusluvan mukaisena.



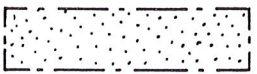
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen asuinhuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A).



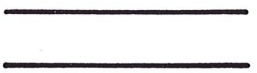
Istutettava alueen osa.



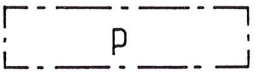
Istutettava puurivi.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.



Katu.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
j= jätevesiviemäri, v= vesijohto ja l= kaukolämpö.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/50m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Toimisto- ja liiketila	1/50 k-m ²
Teollisuus, varasto	1/100 k-m ²

ASEMAKAAVAN MUUTOS

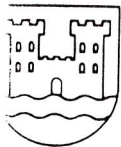
KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 26, 217 JA 218 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

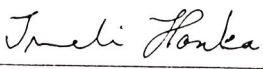
KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 26 JA 217 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

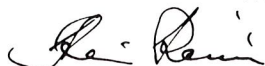
SÄILYTYS:

VM	9.5.1991				
IIR.N:o	19/91	 IRMELI HANKA ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
K	1:1000				
UUNN:	IH				
IIRT.	AK				

VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N:O

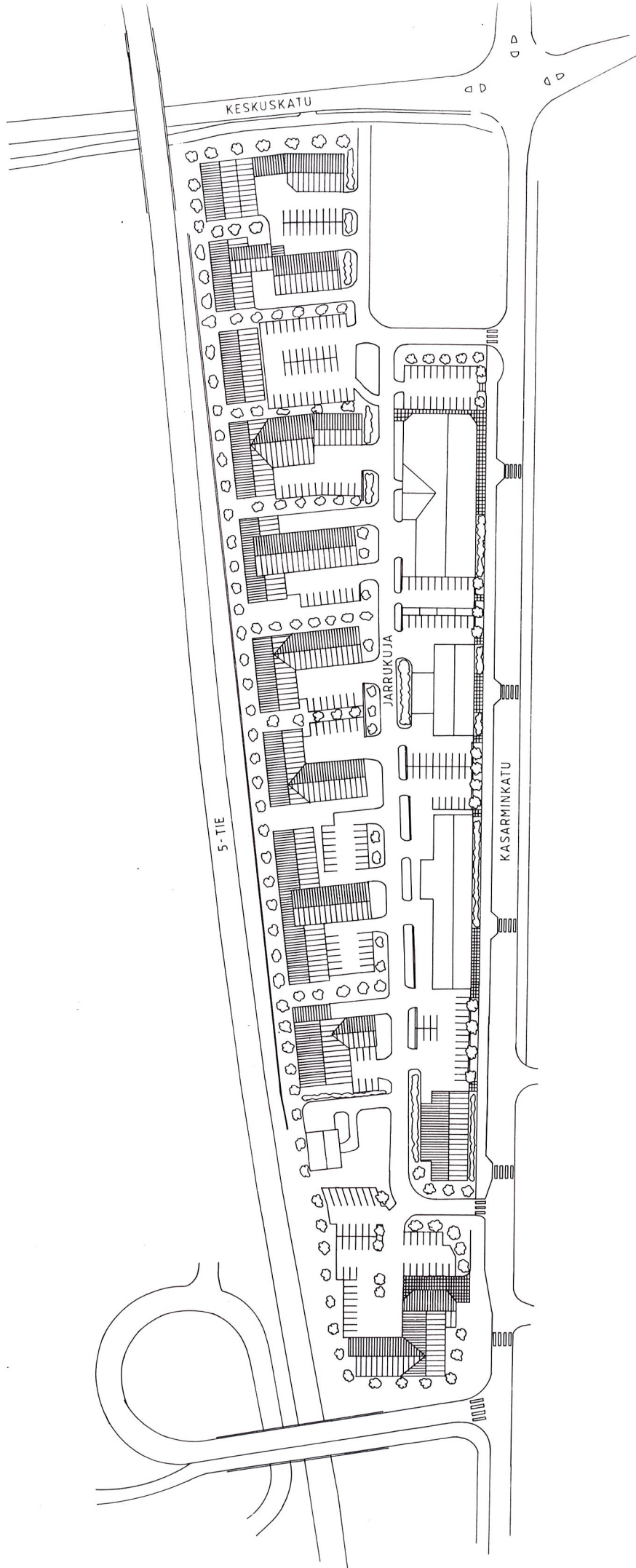
OHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN.
KARTTOITUS ON SUORITETTU V. 1962. TÄYDENNYSKARTTOITUS
19

KAUPUNGINGEODEETTI



AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN S:N KOHDALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄNÄ
19
VIRAN PUOLESTA: TIMO HALONEN KAUP.SIHT



LIITEKARTTA 8

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 5 LEHTIKANGAS
 KORTTELIT 26 JA 217 SEKÄ KATUALUETTA

HAVAINNEPIIRROS



KAJAANIN KAUPUNKI
 TEKNINEN VIRASTO
 KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	9.5.1991				
PIIR.N:o	21/91				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				

Irmi Hanka

IRMELI HANKA

ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI