



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 18

MUODOSTUU:

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 18 JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
8.8.1991

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 Kajaanin kaupungin ja Biohit Oy:n välinen sopimus teollisten toimitilojen rakentamiseksi (kv 27.5.1991 § 107)

LIITEKARTAT

- 2b Ote Kajaanin keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:10 000
- 2c Suvantorannan osayleiskaavaluonnos 1:2 000
- 2d Suvantorannan osayleiskaavaluonnoksen havainnekuva 1:2 000
- 3 Poistokartta / voimassa oleva asemakaava
- 5 Rakennettu ympäristö
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen

Kaava/päiväys Kajaani 2 kortteli 18 ja katualuetta

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 ±
TK-2	1,2164	99,8		16500	1,36		-0,0525	+ 8767
katualue	0,0525	0,2					+0,0525	
koko kaava-al.	1,2189	100		16500			± 0	+ 8767

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku v. 2000	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas k-m ²	Kerrosala työpaikka k-m ²	Pinta-ala asuinkerrosala m ² /k-m ²	Pituus m	Pituus kerrosala m/k-m ²	Autopaikkojen lukumäärä
TK-2		200						

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8. päivänä elokuuta 1991 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 2
kortteli 18.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 2
kortteli 18 ja katualuetta.

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa.

1
11
11.1

PERUSTIEDOT

Suunnittelutilanne
Seutukaava
(liitekartta 1)

Kainuun seutukaavaliiton vaihekaava I on vahvistettu 29.4.1980, vaihekaava II 3.11.1983 ja vaihekaava III 15.3.1991. Vaihekaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

11.2

Yleiskaava

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

Suunnittelualue sisältyy Suvantorannan osayleiskaava-alueeseen. Osayleiskaavan laatiminen on vireillä, ja se valmistunee syksyn 1991 aikana. Osayleiskaavaluonnoksessa (liitekartat 2c ja 2d) suunnittelualue on KTY-korttelialuetta, jossa kerrosluku on enintään viisi. Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen katu.

11.3

**Asemakaava
(liitekartta 3)**

Alueella on voimassa 2.5.1985 vahvistettu asemakaava.

11.4

Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.4.1991.

11.5

Tonttijako ja -rekisteri

Alue on tonttikirja-aluetta.

- 11.6 Rakennuskiellot
- Alueella ei ole rakennuskieltoa.
- 11.7 Päätökset, suunnitelmat
- Kaupunginvaltuusto on 27.5.1991 § 107 hyväksynyt sopimuksen Biohit Oy:n teollisuustilojen rakentamiseksi (liite 1).
- 11.8 Pohjakartta
- Alueen pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962 ja teknisen palvelukeskuksen maa- ja mittaus - vastuualue on täydentänyt sitä vuosittain.
- 12 Maanomistus
- Alueen omistaa Kajaanin Teknokiinteistö Oy.
- 13 Väestö ja työpaikat
- Alueella ei ole asukkaita. Työpaikkoja on noin 50.
- 14 Rakennettu ympäristö
(liitekartta 5)
- Tontille 2-18-216 on rakennettu v.1954 kaksikerroksinen asuin- ja yksikerroksinen autotallirakennus, joka on tällä hetkellä vuokrattu liiketiloiksi. Tontille 2-18-217 on rakennettu vuosina 1954, 1964 ja 1973 yksi- ja kaksikerroksinen tuotanto- ja varastorakennus toimisto- ja liiketiloineen, joka on tällä hetkellä vuokrattuna Biohit Oy:n toimitiloiksi. Rakennuksen eteläpuolelle on rakennettu pistoraide. Tontti 2-18-2 on rakentamaton.
- 14.2 Maankäyttö
- Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3) kortteli 18 on liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jossa kerrosluku on enintään kaksi ja tehokkuus $e=0,75$ ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jossa kerrosluku on enintään kaksi ja tehokkuus $e=0,3$.
- Alueelle on rakennettu asemakaavan mukaisesti. rakennusoikeutta on käyttämättä noin 2500 k-m^2 .
- Korttelialue rajoittuu itäpuoleltaan Asemanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katualueeseen, joka on rakennettu asemakaavan mukaisesti.
- 14.4 Yhdyskuntatekninen huolto
(liitekartta 5)
- Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

2

TAVOITTEET

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että Biohit Oy:n toimitilojen ensimmäiset vaiheet voidaan toteuttaa kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT
(liitekartta 7)

33

Kokonaismitoitus

Alueelle rakennetaan 16 500 k-m². Työpaikkoja on ensimmäisen rakennusvaiheen toteuttamisen jälkeen 100 ja toisen vaiheen jälkeen 200.

34

Rakennettu ympäristö

34.2

Maankäyttö

34.21

Korttelialueet

TK-2

Teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus- ja varastorakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu häiriötä ympäröivälle asutukselle. Alueelle ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää eikä polttoaineen jakelua. Ulkova-rastot on suojattava yleisiä alueita vastaan riittävän näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla.

Alueelle saa rakentaa neljä asuntoa.

Rakennusoikeus on 16 500 k-m². Kerrosluku on IV 1/2. Vienankadun puolella rakennukset on rakennettava kiinni tontin rajaan. Neljä kerrosta ylittävä rakennusmassa ei saa ulottua 5 metriä lähemmäksi tontin rajaa.

Korttelialueen itäosa on rakennusalan ulkopuolella myöhemmin tehtävien liikennejärjestelyjen mahdollistamiseksi.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/50 liike- ja toimisto-k-m², 1 ap/100 teollisuus-k-m², 1 ap/200 varasto-k-m² ja 1 ap/asunto. Autopaikat voidaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Sallitun kerrosalan lisäksi kellaritiloja voidaan käyttää myös varastointiin.

34.22

Katu- ja liikennealueet

Vienankadun katualuetta on levennetty korttelin 18 kohdalla neljä metriä. Ajoneuvoliittymiä Vienankadulle on rajoitettu.

4

TOTEUTTAMINEN

Kaupunginvaltuuston 27.5.1991 § 107 päätöksen mukaisen sopimuksen Biohit Oy:n teollisten toimitilojen rakentamiseksi lähtökohtana on ollut yrityksen taholta esitetyt näkemykset. Kaupunginvaltuusto on päättänyt oikeuttaa kaupunginhallituksen päättämään sopimusluonnoksen periaatteita noudattaen sopimukseen mahdollisesti tehtävistä täsmennyksistä ja muutoksista.

Biohit Oy on allekirjoittanut suostumuksen, jonka mukaan tässä asemakaavan muutoksessa toteutuu 16 000 k-m² Kajaanin kaupungin ja Biohit Oy:n välillä 27.6.1991 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesta rakennusoikeudesta (22 500 k-m²), ja että loppuosa (6 000 k-m²) sovitusta rakennusoikeudesta kaavoitetaan vuoden 1994 loppuun mennessä.

Kajaanin Teknokiinteistö Oy:n kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka tulee käsitellä asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Ensimmäinen rakennusvaihe, joka käsittää 6000 k-m², toteutetaan vuoden 1992 loppuun mennessä ja toinen rakennusvaihe 8000 k-m² ajalla 1994-1995.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen kaupunkirakenne - vastuualueella. Asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 1.8.1991.

Kajaanissa 8. päivänä elokuuta 1991

Asemakaava-arkkitehti

Irmeli Hanka
Irmeli Hanka

Kv nro 14

KAJAANIN KAUPUNGIN JA BIOHIT OY:N VÄLINEN SOPIMUS
TEOLLISTEN TOIMITILOJEN RAKENTAMISEKSI

841/91

Kajaanin kaupungin ja Biohit Oy:n, joka harjoittaa jo Kajaanin kaupungissa teollista toimintaa Kajaanin Teknokiinteistö Oy:ltä vuokraamissaan toimitiloissa, kesken on neuvoteltu uusien teollisten toimitilojen rakentamisesta yhtiölle. Näiden neuvottelujen pohjalta on laadittu seuraava sopimusluonnos ja arvioitu sopimuksen taloudellisia vaikutuksia.

Liitteet 1 ja 2 Nro 5 A

Palvelutoiminnan kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi oheisen sopimuksen teollisuustilojen rakentamiseksi.

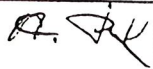
Lisäksi kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen päättämään sopimusluonnoksen periaatteita noudattaen sopimukseen mahdollisesti tehtävistä täsmennyksistä ja muutoksista.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

Kaupunginjohtaja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginlakimies Sakari Korhonen ja elinkeinoasiamies Raija Makkonen selostivat asiaa kokouksessa.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet



Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa ____/____19____

Pöytäkirjanpitäjä _____

Kaupunginvaltuusto: Hyväksyi. Merkittiin pöytäkirjaan, ettei kaupunginjohtaja Pentti Hakulinen osallistunut asian käsittelyyn.

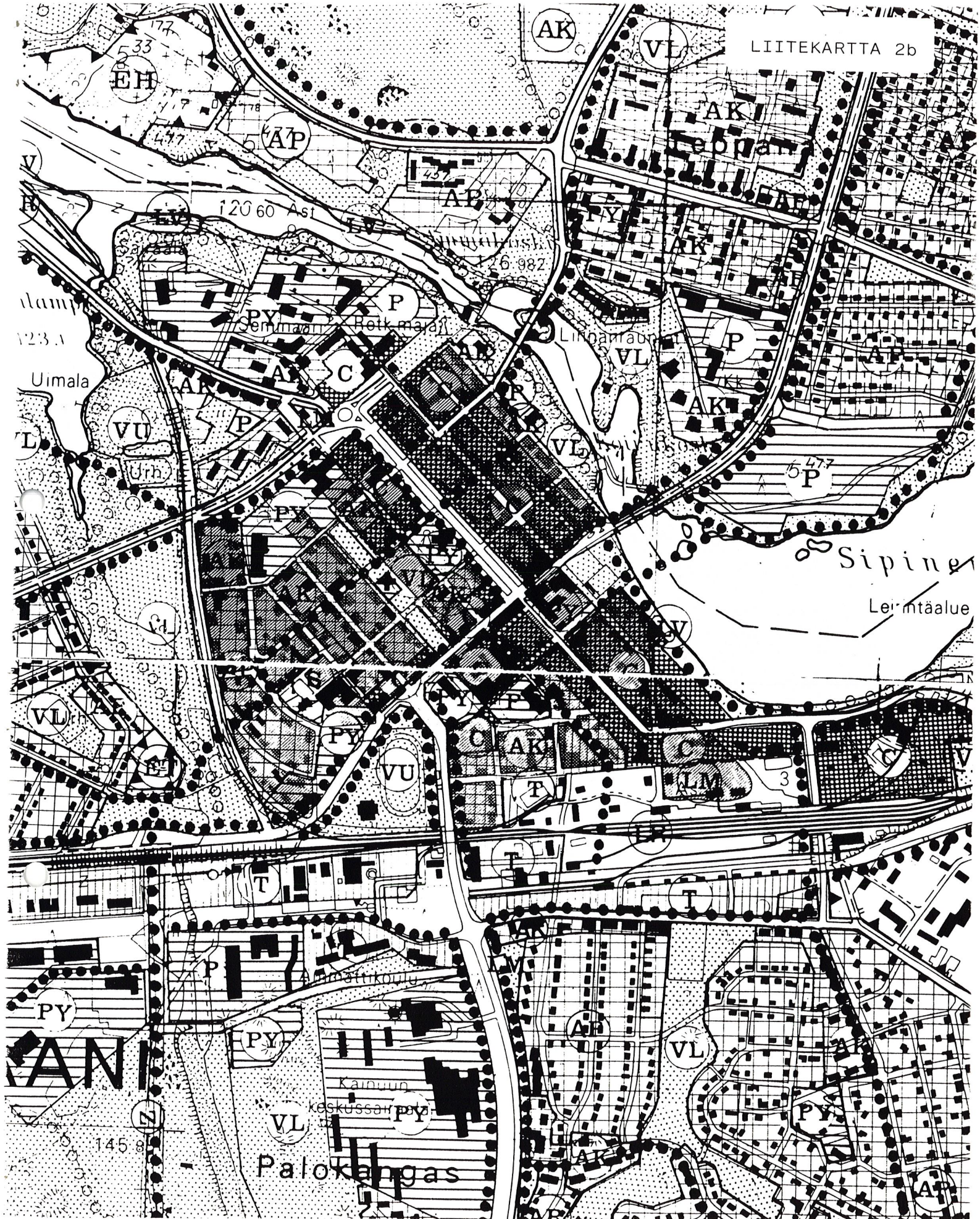
Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

RRQ

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa

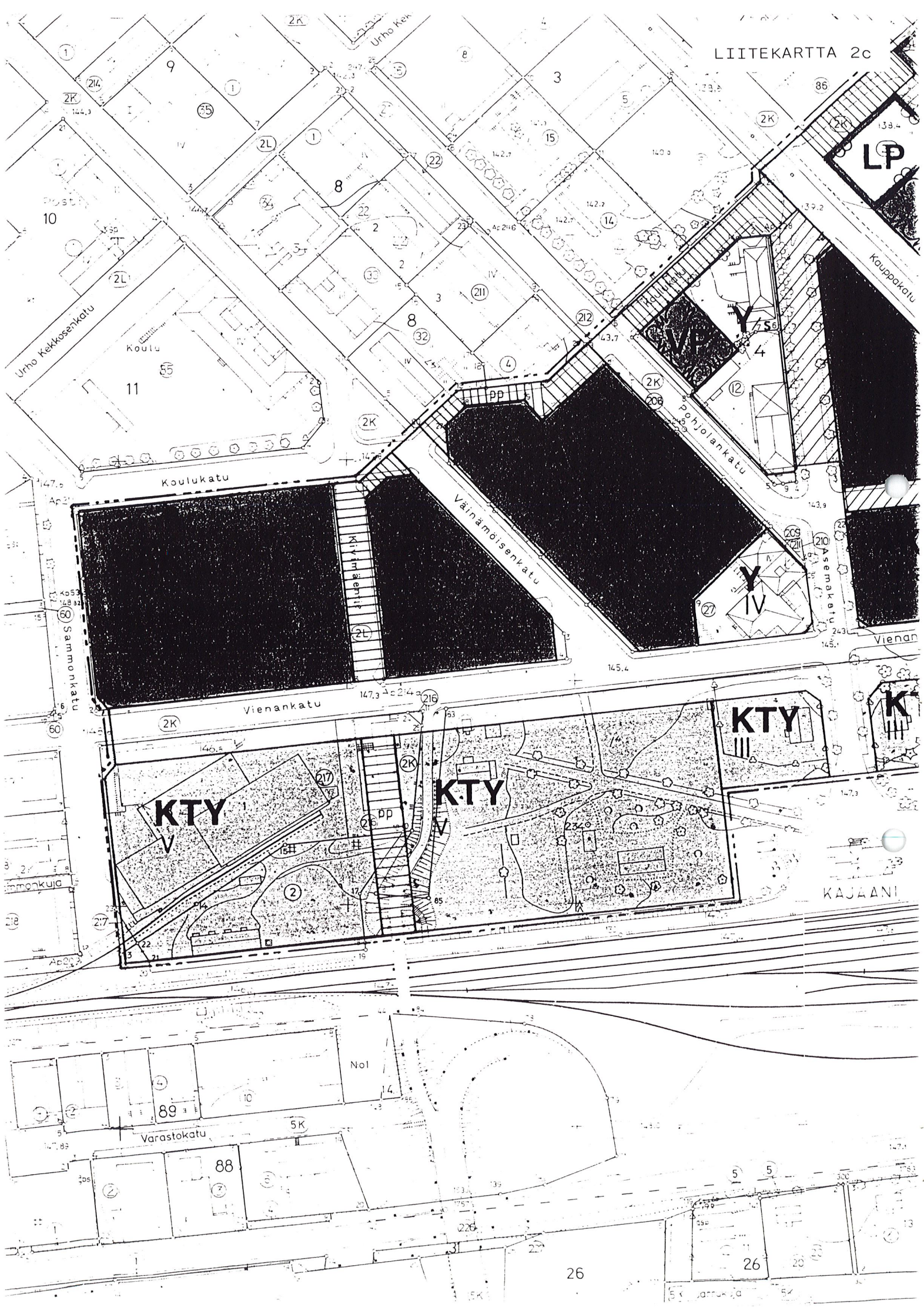
Kajaanissa ____/____19____

Pöytäkirjanpitäjä _____



OTE KAJAANIN KESKEISTEN ALUEIDEN YLEISKAAVASTA 1:10 000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982.



KAJAANIN KAUPUNKI SUVANTORANNAN OSAYLEISKAAVA 1/2000

KAAVAMERKINNÄT:



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE



YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE



HUVI- JA VIIHDETARKOITUKSIA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE



LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE



LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN, SEKÄ YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE



PUISTO



UIMARANTA-ALUE



MATKAILUA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

NIVI

LV

LP

ET

VENESATAMA/ VEVEVALKAMA

YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE

KAAVA-ALUEEN RAJA

—

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA

5000

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ

III

ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN

III+ a

MERKINTÄ SALLII RAKENNUKSEEN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN LISÄKSI MAANPÄÄLLISEN AUTOTALLI- TAI KELLARIKERROKSEN

/s

INDEKSI OSOITTAA KORTTELIN, JONKA RAKENNUKSET TULEE SÄILYTTÄÄ

////

PIHAKATU

|||| dp ||||

JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU

|||| dp/h ||||

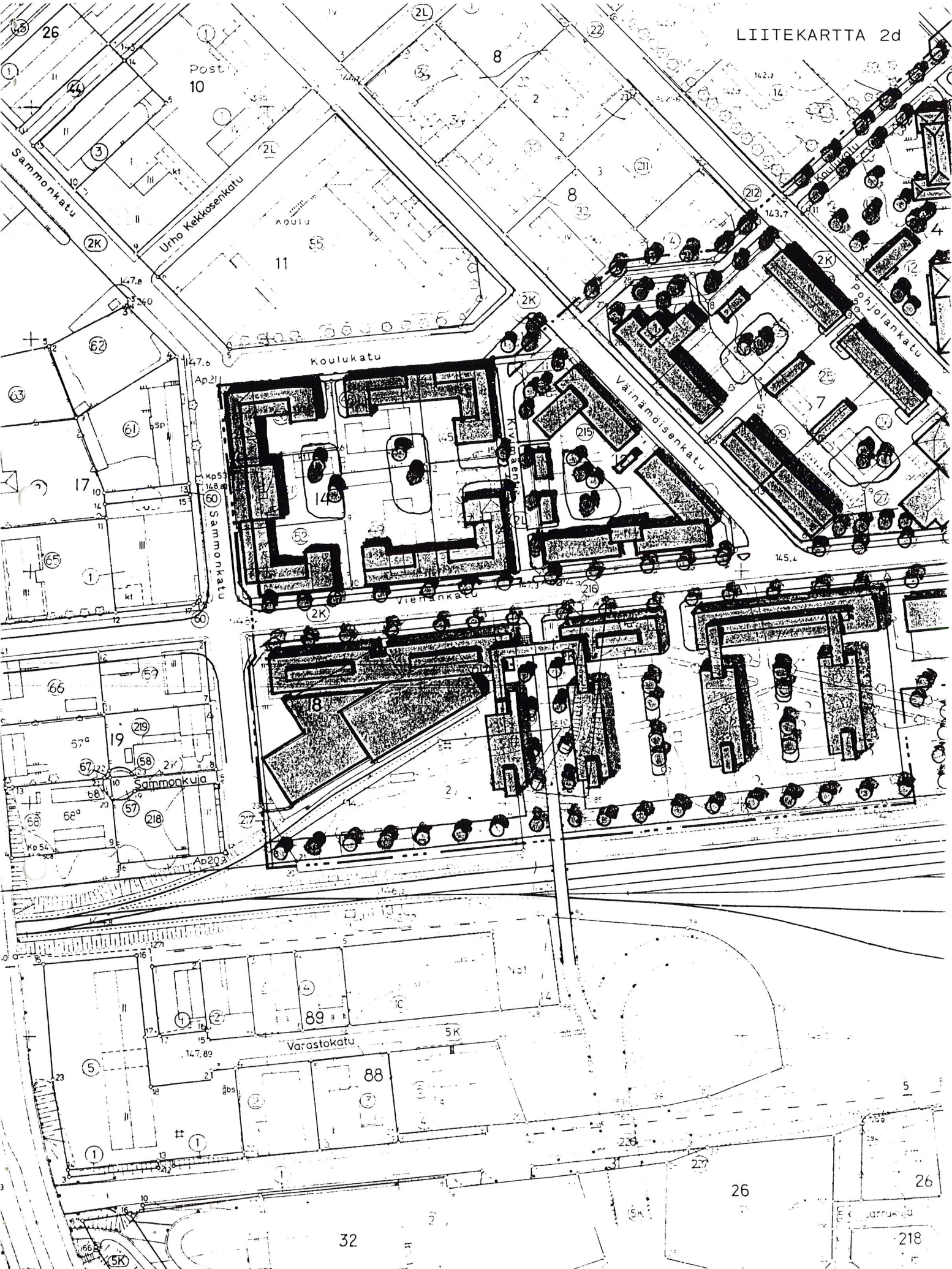
JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU, JOLLA HUOLTOAJA ON SALLITTU

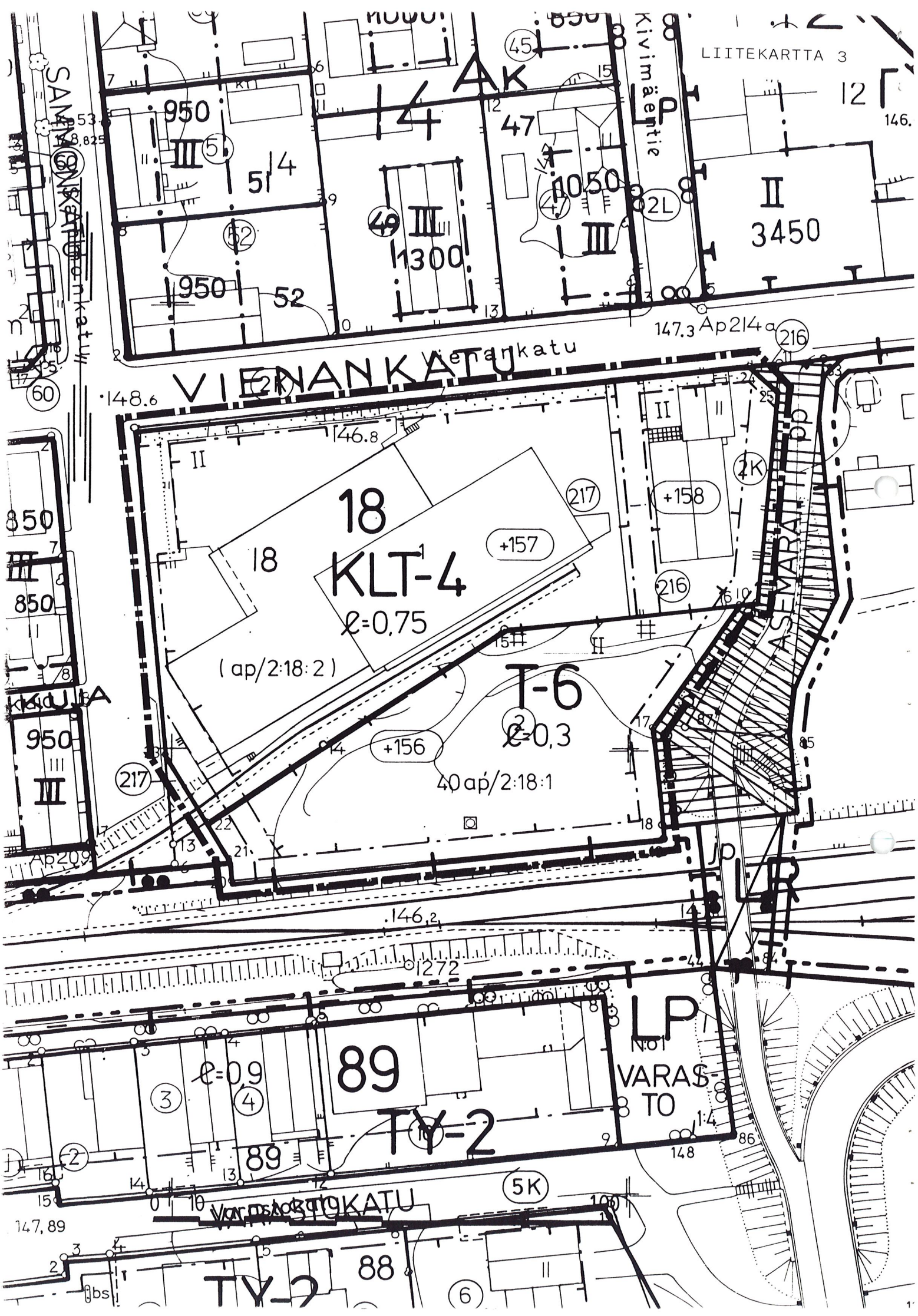
JULUSSA 29.5.1991

yke

OULUN YMPARISTÖKEHITYS OY
ASEMAKATU 20 - HUOLTO - OULUN PIKKU 201940

90102





ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 18

MERKINTÖJEN SELITYKSET

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

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa

Aulis Reini
kaupungingeodeetti

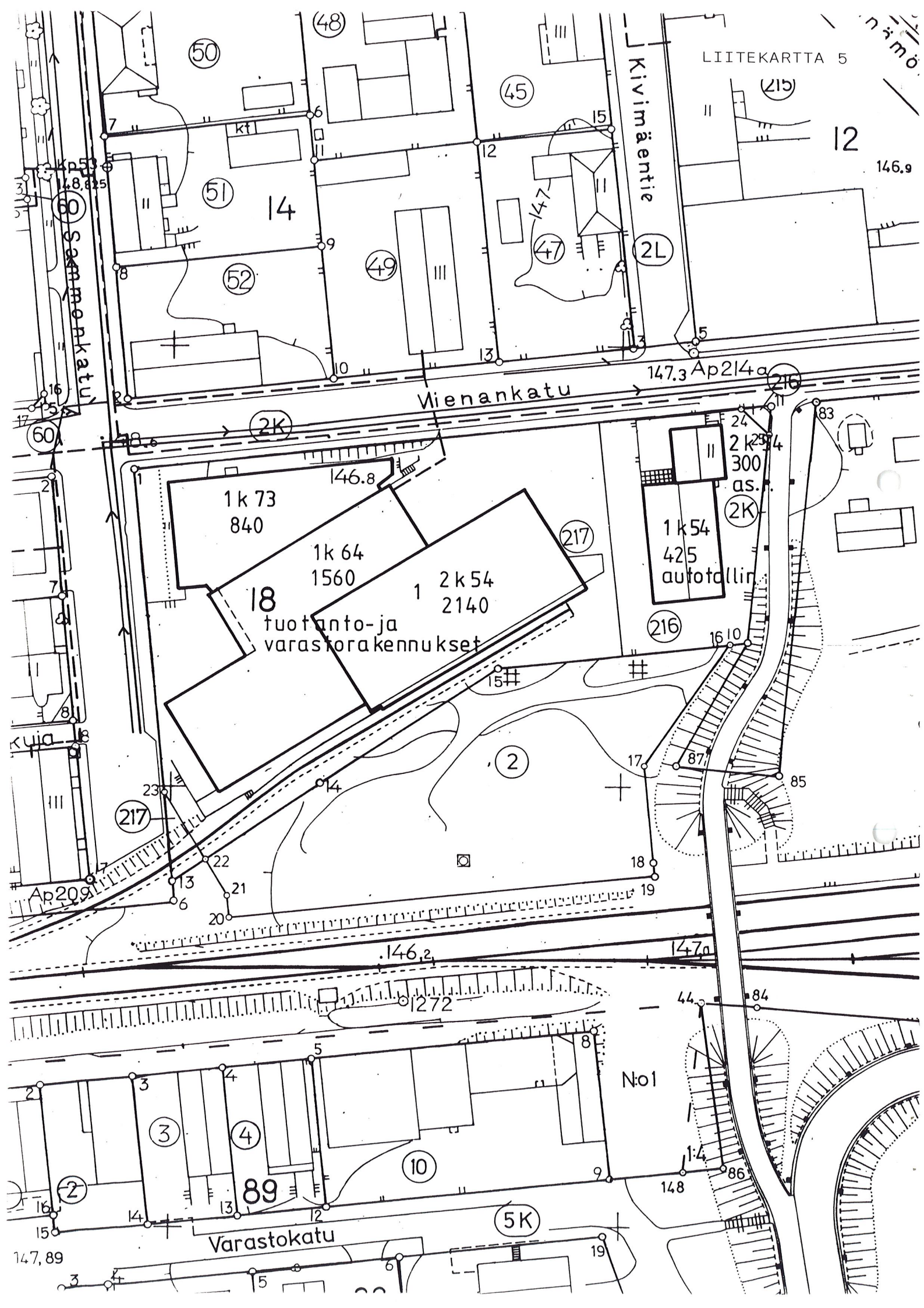


KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	8.8.1991				
PIIR.N:o	55 / 91				
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				
PII.T	DD				

Irneli Hanka

IRMELI HANKA
ASEMAKAAVA- ARKKITEHTI



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

—————	RAKENNETTU VESIJOHTO
—————>	————— " ——— JÄTEVESIVIEMÄRI
—————/	————— " ——— SADEVESIVIEMÄRI
—— — — — —	————— " ——— KAUKOLÄMPÖJOHTO

2 k 54 KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ, RAKENNUSMATERIAALI (k= kivi), VALMISTUMIS -
 425 VUOSI 1900- LUVULLA
 as.rak. KERROSALA
 KÄYTTÖTARKOITUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KÖRTTELI 18

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ
 NYKYINEN MAANKÄYTTÖ
 VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖ-
 VERKOSTO

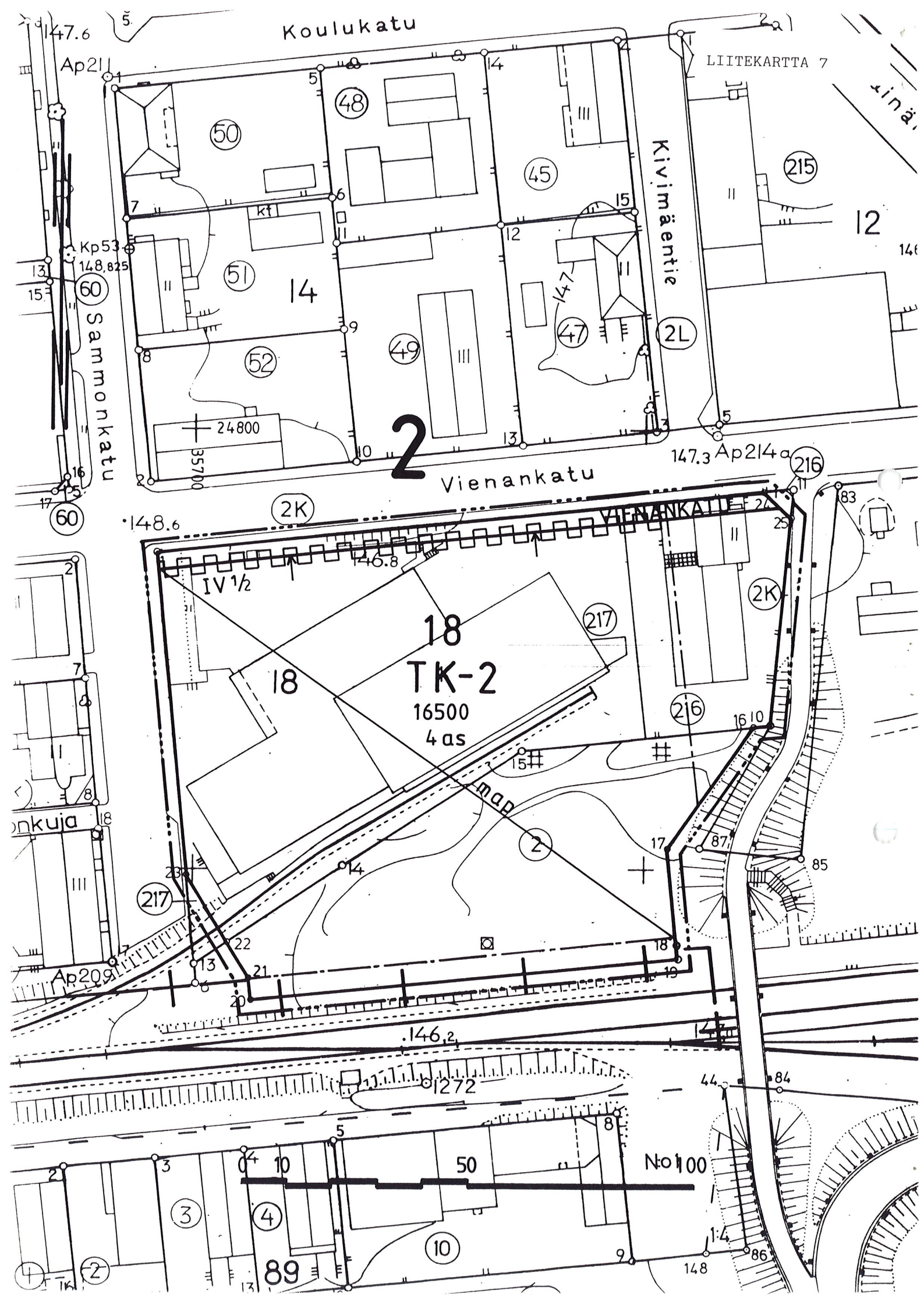


KAJAANIN KAUPUNKI
 TEKNINEN VIRASTO
 KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	8.8.1991				
PIIR.N:o	56 / 91				
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				

Irmeli Hanka

IRMELI HANKA
 ASEMAKAAVAN ARKKITEHTI



TK-2

Teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus- ja varastorakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu häiriötä ympäröivälle asutukselle. Alueelle ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää eikä polttoaineen jakelua. Ulko-varastot on suojattava yleisiä alueita vastaan riittävän näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla.



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



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

2

Kaupunginosan numero.

18

Korttelin numero.

VIENANKATU Yleisen alueen nimi.

16500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

IV½

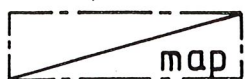
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Maanalainen autojen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

4 as

Luku osoittaa kuinka monta asuntoa tontilla saa olla.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Toimisto- ja liiketila

1 ap/50k-m²

Teollisuus

1 ap/100 k-m²

Varasto

1 ap/200 k-m²

1 ap/asunto

Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Sallitun kerrosalan lisäksi kellaritiloja voidaan käyttää myös varastointiin.

IV kerrosta ylittävä rakennusmassa ei saa ulottua 5 metriä lähemmäksi tontin rajaa.

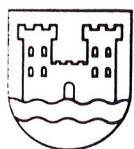
ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 18

MUODOSTUU:

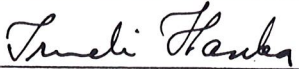
KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 18 JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

PVM	8.8.1991				
PIIR.N:o	54/91	 IRMELI HANKA ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
YK	1:1000				
SUUNN.	PH				
PIIRT.	RR				

VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N:O

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

KAUPUNGINGEODEETTI

AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN S:N KOHDALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.

TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄN
19

VIRAN PUOLESTA: TIMO HALONEN KAUP.SIH7

KAJAANI
KAUPUNGINOSA 2
KORTTELI 18
HAVAINNEPIirros
1:1000 8.8.1991

