



ASEMAKAAVA

KAJAANI LAHJOITUSMAA N:O 1

MUODOSTUU:

KAJAANI 7 TIHISENNIEMI

KORTTELIT 4-8 JA LR-,EV-,EV-1 SEKÄ KATU-
JA VESIALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
3.01.1990 27.3.1990

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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

LIITE

- 1 Esisopimus Pohjan Sellu Oy:n tarvitseman tontin luovutuksesta

LIITEKARTAT

- 1 Ote seutukaavasta
- 2a Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta
1:25 000
- 2b Tihisenniemen osayleiskaavaluonnos
- 3 Asemakaava (kumoaminen vireillä)
- 4 Maanomistus
- 5a Rakennettu nykytila
- 5b Rakennettu tekninen huolto
- 6a Korkeussuhteet, osat
- 6b Maaperäselvitys
- 7 Asemakaava
- 8 Asemakaavan havainnepiirros
- 9 Suojavihervyöhykkeet

Asemakaavan selostus, joka koskee 3. päivänä tammi-
kuuta 1990 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA KOSKEE
Kajaanin kaupunki
Lahjoitusmaa nro 1.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 7 Tihisenniemi
korttelit 4 - 8 ja LRT-, EV-, EV-1- sekä katu- ja
vesialuetta.

Kaava-alue sijaitsee joen eteläpuolella 3,5 - 5 km:n
etäisyydellä keskustasta länteen.

1 PERUSTIEDOT

11 SUUNNITTELUTILANNE
11.1 Seutukaava (liitekartta 1)

Kainuun seutukaavaliitto on vuonna 1976 laatinut
virkistys- ja suojelualueiden vaihekaavan, jonka
sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980.
Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihe-
kaavan II, joka sisältää taajamat, teollisuus-, lo-
ma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä
retkeilyreitit. Vaihekaavassa alueen käyttötarkoi-
tusta ei ole määritetty.

11.2 Yleiskaava (liitekartat 2a ja 2b)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeis-
ten alueiden I-asteen yleiskaavan.

Yleiskaavassa alue on osaksi maa- ja metsätalous-
valtaista aluetta ja osaksi teollisuus- ja varas-
toaluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta.
Yhtä aikaa asemakaavan kanssa on laadittavana Tihi-
senniemen osayleiskaava. Asemakaava on osa osa-
yleiskaava-aluetta.

11.3 Asemakaava (liitekartta 3)

Alueen eteläosassa on 5.9.1985 vahvistettu Tihisen-
niemen asemakaava. Kaava esitetään kaupunginval-
tuustolle tammikuussa 1990 kumottavaksi.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1983.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on maarekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

11.7 Päätökset ja suunnitelmat (liite 1)

Kaupunginvaltuusto on 25.7.1988 § 258 hyväksynyt esisopimuksen Pohjan Sellu Oy:n tarvitseman tontin luovutuksesta. Päätöksestä on valitettu.

Tie- ja vesirakennuslaitos on esittänyt oikotien rakentamista Ouluun. Tie kulkisi Oulujärven yli ja heti tämän kaava-alueen eteläpuolelta. Päätöstä tien rakentamisesta ei ole tehty. TVL:n Kainuun piiri on saanut luvan tien suunnitteluun.

Sellutehtaan rakentaminen edellyttää ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseen liittyviä hallintolupa- ja ilmoitusmenettelyjä. Terveyslautakunnan valvontajaosto on myöntänyt 10.10.1989 sijoitusluvan sulfaattiselluloosatehtaalte. Se pidätti itsellään kuitenkin oikeuden asettaa myöhemmin myönnettyä lupaa täydentäviä ehtoja.

Pohjan Sellu Oy on tehnyt ilmansuojeluilmoituksen lääninhallitukselle. Ilmoituksesta ovat lausunnon antaneet Kajaanin ympäristölautakunta, terveyslautakunnan valvontajaosto ja Kainuun vesi- ja ympäristöpiiri.

Pohjan Sellu Oy laatii parhaillaan jätehuoltosuunnitelmaa, jossa kaatopaikka sijoitetaan Olliskannan nykyisen kaatopaikan yhteyteen. Suunnitelman vahvistaa lääninhallitus ja Kajaanin ympäristölautakunta antaa siitä lausunnon.

Vesioikeus antaa luvan ryhtyä vesistön pilaantumista aiheuttavaan toimenpiteeseen. Pohjan Sellu Oy on jättänyt hakemuksen.

Naapuruussuhdelain tarkoittama perustamislupa haetaan tässä tapauksessa lääninhallitukselta. Lausunnon hakemuksesta antavat Kajaanin rakennuslautakunta ja ympäristölautakunta. Pohjan Sellu Oy ei ole vielä tehnyt perustamislupahakemusta.

Kaikki hallinto- ja ilmoitusmenettelyt valmistunevat vuoden 1990 aikana.

11.8 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 14.2.1979, 1.10.1981, 23.12.1982, 13.12.1984 ja 26.1.1989.

12 Maanomistus (liitekartta 4)

Alue on kaupungin omistuksessa. Oulujoen Uittoyhdistykselle on vuokrattu telakkatoimintaa varten 2,1 ha 31.12.1989 saakka. Merenkulkuhallitukselle on vuokrattu väylänhoitotukikohdan rakentamista varten telakka-alueelta 6001 m² 31.7.2019 saakka. As. Oy Kajaanin Sokaselle on vuokrattu asuntotarkoituksiin 2891 m² 31.3.1998 saakka.

13 Väestö ja työpaikat

Kaupunginpuutarhan yhteydessä on neljän perheen pienkerrostalo ja telakan yhteydessä yksi asunto. Aukkaita alueella on alle 20. Työpaikkoja on jätevedenpuhdistamolla, kaupunginpuutarhalla ja telakalla ympärivuotisesti n. 5 kesäisin 15.

14 Rakennettu ympäristö (liitekartat 5a ja 5b)

Auralassa on kaksikerroksinen neljän perheen peruskorjattu asuinrakennus. Telakan alueella on omakotitalo.

Auralassa toimii kaupunginpuutarha. Alueella on kasvihuone, huoltorakennus ja taimitarhoja. Uittoyhdistyksen telakalla on korjauspajana toimiva vanha tiilirakennus, vajarakennuksia ja laiturirakennelmia. Telakan viereen on parhaillaan rakenteilla Merenkulkuhallituksen väylänhoitotukikohta laitureineen.

Alueella sijaitsee kaupungin jätevedenpuhdistamo, johon kerätään kaupungin jätevedet. Puhdistamon läheisyyteen on rakennettu kompostointikenttä, jossa puhdistamon lietteestä ja puutarhajätteistä kompostimalla tuotetaan multaa kaupungin viherrakentamista varten.

Liikennettä alueella välittää vasta uudelleen rakennettu ja päällystetty Sokajärventie.

Alueen läpi kulkee Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n yksityiselle Olliskannevan kaatopaikalle kapea tie.

Tulevan Pohjan Sellu Oy:n tontin läpi kulkee Kainuun Valon 20 kW:n linja. Myös ranta-alueella Sokajärventien suuntaisena kulkee sähkölinja. Osa rantapelloista on edelleen aktiivisessa viljelykäytössä.

15 Luonnonympäristö (liitekartat 6a ja 6b)

Koko alue viettää loivasti pohjoiseen joen suuntaan. Joen pinnan taso on + 121,6. Loivasti viettävässä alueessa on selvästi erottuva kumpare Peurakallio alueen eteläosassa. Sen pohjoisrinne on varsin jyrkkä.

Alue on pääosin metsää. Ranta-alueella on veden muovaamia selviä raviini-muodostumia. Länsiosa on pääosin kuivaa kangasta. Peurakallion jyrkän pohjoisrinteen juurella on soistuneita alueita.

Alueelle on 1980-luvun alussa tehty yleispiirteinen maaperäkartoitus. Maaperä on pääosin moreenia (siltti-, hiekka- ja soramoreenia). Peurakalliolla kallio on pinnassa.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kontiosaarta vastapäätä olevassa niemessä on nikkarityylinen huvila vuosisadan alkupuolelta. Kajaaninjoen veden laatuluokka käyttötarkoituksen perusteella on alueen kohdalla huono tai välttävä. Veden laatuluokka paranee alajuoksua kohti.

17 Ympäristön häiriötekijät

Viereinen Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n tehdasalue aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Tehdasalueella sijaitsee myös Kajaanin kaupungin ja tehtaan yhteinen lämpövoimalaitos. Häiriö koostuu melusta, hajusta ja erilaisista hiukkaspäästöistä. Kaupungin jätevedenpuhdistamo aiheuttaa lähialueelleen hajuhaittoja. Eräänlainen häiriö on suuri sähkömuuntoasema ja sinne tulevat monet sähkölinjat varsinkin pohjoisesta joen yli.

2 TAVOITTEET

Asemakaavan lähtökohta on kaupunginvaltuuston päätös esisopimuksesta Pohjan Sellu Oy:n tarvitseman tontin luovuttamisesta. Yhtä aikaa asemakaavan kanssa on

laadittu Tihisenniemen osayleiskaava. Asemakaava on osa osayleiskaava-aluetta. Asemakaavalla mahdollistetaan Pohjan Sellu Oy:n rakentaminen.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT (liitekartta 7)

Pohjan Sellu Oy:n tehdasalue sijoittuu Oulun oikotielinjauksen ja Sokajärventien väliin. Ranta-alue on osoitettu pääosin suojaviheralueeksi.

Alueelle on mahdollista sijoittaa lähes 400 työpaikkaa. Todennäköinen työpaikkamäärä vuonna 2010 on n. 225, joista 95 % on Pohjan Sellu Oy:n tontilla. Rakennusoikeutta alueelle on n. 118 000 k-m^2 , josta 85 % sijoittuu Pohjan Sellu Oy:n tontille. Asukkaita alueella on vuonna 2010 alle 20.

Liikennöinti Pohjan Sellu Oy:n tontille tapahtuu Oulun oikotieltä (asemakaava-alueen eteläpuolella) ja Sokajärventieltä. Rautatie tulee idästä Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n teollisuusalueen läpi. Muille korttelialueille liikennöidään Sokajärventieltä.

Korttelialueet

T-9 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa selluloosatehtaan, puuhiomon, paperi-, pahvi-, kartonki- ja puukuitulevytehtaan sekä edellä mainittujen toimintojen edellyttämän jätevesikäsittelylaitoksen kompostointialueen sekä ulko- ja sisävarastoinnin.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka aiheuttama äänitaso ympäristön asuntoalueella ylittää ekvivalenttitason $L_{Aeq} = 55 \text{ dB}$. Rakennusoikeus on $e_t = 0,05$.

RA-5 loma-asuntojen korttelialue

Alueelle saa sijoittaa kokous-, koulutus- ja saunatiloja. Jätevedet tulee hoitaa tonttikohtaisesti. Rakennusoikeus on $e_t = 0,10$ ja kerrosluku 1. Kortteliin saa sijoittaa yhden asunnon.

LS-2 sataman korttelialue

Jätevedet tulee hoitaa tonttikohtaisesti. Kortteliin saa sijoittaa yhden asunnon. Rakennusoikeus on $e_t = 0,20$ ja kerrosluku 2.

ET yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Rakennusoikeus on $e_t = 0,20$ ja kerrosluku 2.

MP-1 puutarha-alue

Jätevedet tulee hoitaa tonttikohtaisesti. Rakennusoikeus on $e_t = 0,05$ ja kerrosluku 2. Kortteliin saa sijoittaa yhden asunnon.

Alueelle ei ole esitetty palveluja. Lähellä sijaitsee Lohtajan palvelukeskus, joka tarjoaa alueella työskenteleville palveluja kohtuullisella etäisyydellä.

35 Luonnonympäristö

Kajaaninjoen rannat säilyvät rakentamattomina lukuun ottamatta telakan ja väylänhoitotukikohdan aluetta sekä Pohjan Sellu Oy:n virkistyspaikaksi varattua aluetta. Muulla osalla aluetta, jos kaikki toteutuu suunnitellusti, luonnontila muuttuu olennaisesti. Varsinkin Pohjan Sellu Oy:n tontilla luontoa joudutaan muokkaamaan runsaasti. Osa suurta tonttia säilynee kuitenkin pitkään luonnontilaisena.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Vanha huvila ja Auralan asuinrakennus on varustettu ko- merkinnällä. Määräys mahdollistaa rakennusten korjaamisen ja säilyttämisen nykyisessä käyttötarkoituksessa.

37 Ympäristön häiriötekijät (liitekartta 9)

Pohjan Sellu Oy aiheuttaa ympäristöönsä erilaisia häiriöitä: melua, hajua ja hiukkaspäästöjä. Häiriöt pyritään minimoimaan hallintolupa- ja ilmoitusmenettelyllä (kohta 11.7). Kaavassa on teollisuustontti ympäröity suojaviheralueilla. Tontin sisällä sen ulkorajoilla on 50 metriä leveä suojaviheraluevyöhyke. Joen ranta-alueet on merkitty pääosin suojaviheralueeksi, myös osa kaupunginpuutarhan korttelialueesta. Myös itärajalla tontin ulkopuolella on suojaviheraluevyöhyke. Kaavan ulkopuolella jäävän Oulun oikotielinjauksen ja tontin väliin on osayleiskaavassa varattu 100 metriä leveä suojaviheraluevyöhyke.

Pohjan Sellu Oy:n tontilla on erillinen määräys melusta. Tontille ei saa sijoittaa laitosta, jonka aiheuttama äänitaso ympäristön asuntoalueella ylittää ekvivalenttitason $L_{Aeq} = 55$ dB. Taso on Terveystieteiden tutkimuskeskuksen ohjeen mukaan suurin sallittu melutaso asuntoalueella ulkotiloissa.

38

Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Kaavassa ei ole määräyksiä autopaikkojen määrästä. Rakennusoikeuden alhaisuuden ja korttelien käyttötarkoituksen perusteella määräystä ei ole pidetty tarpeellisena. Kortteleissa 6, 7 ja 8 on määräys, että jätevedet tulee hoitaa tonttikohtaisesti. Korttelit ovat hajallaan. Niiden liittäminen kaupungin viemäriverkostoon tulisi kalliiksi. Korttelien rakennusoikeus on alhainen ja ne sijaitsevat etäällä toisistaan, jolloin jätevesien hoitaminen tonttikohtaisesti on mahdollista.

Pohjan Sellu Oy:n itäpuolella on EV-1 vyöhyke (suojaviheralue) ulottuen rantaan asti. Tämä suojaviheralue toimii samalla varauksena tulevaisuuden tienlinjausta varten. Osayleiskaavassa on tällä paikalla uusi joen ylittävä tie. Pohjan Sellu Oy:n tontilla on suojaviheralueen osa (ev-1), jolle saa sijoittaa ilmakuljettimia, rautatien ja teitä. Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n ja Pohjan Sellu Oy:n välillä on erilaisia materiaalikuljetuksia myös ilmateitse. Tältä kohdalta tulee rautatie ja puukuljetukset teollisuustontille.

EV-1 ja katualueella on alueen osa (ilk-merkintä), johon saa sijoittaa ilmakuljettimia.

39

Sovellutukset ja suositukset (liitekartta 9)

Kaavassa ranta-alueet on varattu pääosin suojaviheralueiksi. Osayleiskaavassa myös Pohjan Sellu Oy:n tontin ja oikotien väliin sekä teollisuusalueen ja Purolan ja Lohtajan asuntoalueiden väliin on varattu suojaviheralueet. Näiden alueiden olevat metsät tulee hoitaa tuuheana melua ja päästöjä ehkäisevinä vyöhykkeinä. Aukeat alueet näillä vyöhykkeillä tulee jo varhaisessa vaiheessa metsittää, jotta niiden suojaava vaikutus saadaan nopeasti aikaan.

4

TOTEUTTAMINEN

Kun Pohjan Sellu Oy:n rakentamisesta tehdään lopullinen päätös ja rakentamisajankohta varmistuu, aloitetaan välittömästi liikenneyhteyksien rakentaminen. Kaavan havainnekuvasta ilmenee rakentamistilanne, kun Pohjan Sellu Oy on valmistunut. Tässä vaiheessa on Oulun oikotie rakennettu Pohjan Sellu Oy:n portille ja Sokajärventie liitetty T-liitetyllä siihen. Rautatie Pohjan Sellu Oy:lle kulkee Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n teollisuusalueen läpi.

SUUNNITTELUVAIHEET

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.7.1988 esisopimuksen Pohjan Sellu Oy:n tarvitseman tontin luovutuksesta. Päätöksen jälkeen muodostettiin suunnittelutyöryhmä. Työryhmässä on ollut edustajia Pohjan Sellu Oy:stä, Yhtyneet Paperitehtaat Oy:stä (Kajaani), Tie- ja vesirakennuslaitoksesta, Valtionrautateiltä ja Kajaanin kaupungista. Pääpaino työryhmän työskentelyssä on ollut maantie- ja rautatieyhteyksien järjestämisessä. Viatek Oy on laatinut kaupungin toimesta raide- ja tieliikenteen yleissuunnitelman alueelle.

Lisäksi on kokoontunut toinen kaupungin virkamiehistä muodostunut työryhmä, jossa on ollut kaupungin I eläinlääkäri, palopäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelusihteeri ja asemakaava-arkkitehti. Asemakaavan laadinnan vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 31.8.1989 ja yleisölle on järjestetty luonnoksen esittelytilaisuus 20.12.1989.

Kajaanissa 3.1.1990

Asemakaava-arkkitehti

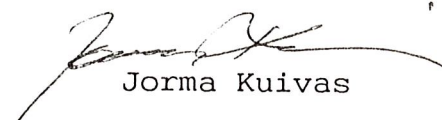

Jorma Kuivas

JKu/tp

Nähtävilläolon jälkeen on korttelin 4 etelärajalla olevaa ev-1-aluetta siirretty 20 metriä kaakkoon päin.

Kajaanissa 27.3.1990

Asemakaava-arkkitehti


Jorma Kuivas

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	v.2010	v.2010	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								
KL								
KT								
K yhteensä								
T -9		214		300	(tot.oletus 65%)			
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä		214						
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
LS-2	3	9		300	(tot.oletus 50%)			
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet	3	1						
Yhteensä								
Erityisalueet								
ET		3		1000	(tot.oletus 50%)			
MP-1	3	18		200	(tot.oletus 50%)			
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	9	245						
Viemärit								
Vesijohdot								

ESISOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA

	pvm	§
Kh		
Kv	25.7.1965	255

Kajaanin kaupunki ja Pohjan Sellu Oy sopivat täten alempana yksilöidyn kiinteistökaupan tekemisestä seuraavaa:

Kajaanin kaupunki myy Pohjan Sellu Oy:lle oheiseen liitekarttaan (liitekartta 1) merkityn noin 212 ha suuruisen määrän (myöhemmin tontin) tilasta Lahjoitusmaa n:o 1 Kajaanin kaupungissa seuraavin ehdoin

- 1 Kauppahinta on yksi (1) markka/m². Kauppahinta maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.
- 2 Tontin hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät ostajalle heti, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu. Ostajalla on kuitenkin oikeus tehdä aikaisemminkin maaperätutkimuksiin ja rakentamistutkimuksiin liittyviä töitä tontilla.
- 3 Tontti myydään kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.
- 4 Tontin tarkka muoto määräytyy alueelle laadittavan asemakaavan mukaisesti. Kaupunki sitoutuu laatimaan asemakaavan siten, että kaava on valmis lopullisen kaupan tekohetkellä. Asemakaavassa tontti osoitetaan teollisuustontiksi, joka sisältää myös jätteenkäsittelyalueet.

Tonttiin liittyvien alueiden asemakaavassa osoitetaan tehtaan toiminnan mahdollisesti tarvitsemat yhteydet vesistöön samoin kuin yhteydet Tihisenniemellä oleviin teollisuuslaitoksiin sekä yhteydet VR:n rautatieverkostoon.

- 5 Tontin tarvitsemat yhteydet yleisiltä teiltä järjestetään asemakaavassa katuyhteyksinä.

- 6 Kaupungilla on oikeus kustannuksellaan poistaa tontilta se puusto, joka rakentamisen vuoksi joudutaan poistamaan, sekä se puusto, jota kaupungin harkinnan mukaan ei tarvita alueella maisemallisista tai suojauksellisista syistä.

Tämänhetkisen arvion mukaan maisemointihakkuilla poistettaisiin eri puulaatuja seuraavasti:

mäntytukkipuuta	1.100 m ³
kuusitukkipuuta	1.100 m ³
mäntykuitupuuta	940 m ³
kuusikuitupuuta	1.110 m ³
lehtikuitupuuta	530 m ³

Siitä puutavarasta, joka tontille jää avohakkuiden ja maisemointihakkuiden jälkeen kaupunki saa korvauksena miljoona (1.000.000) markkaa, mikä suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Puusto on poistettava tontilta siten, ettei poistaminen viivästytä rakentamistöitä eikä haittaa tontin käyttöä. Maisemointihakkuut on tehtävä vuoden 1994 loppuun mennessä.

- 7 Osapuolet selvittävät yhteistoiminnassa, onko teknisesti ja taloudellisesti mahdollista toteuttaa osapuolten jätevesien yhteinen pyhdistäminen. Samoin osapuolet myös selvittävät, voidaanko kaupungin kompostointilaitoksen alueelle toimittaa käsiteltäväksi lietetettä selluloosatehtaan puhdistamosta.

Kaupunki saa korvauksetta käyttää edelleenkin luovutettavalle alueelle jäävää kompostointilaitostaan liitekarttaan (liitekartta 2) merkityllä alueella vuoden 1992 loppuun saakka, ellei tehtaan rakentaminen tai tehdasalueen muu käyttö vaadi kompostointilaitoksen siirtämistä pois. Ostaja korvaa puolet kompostointilaitoksen siirtoajankohdan jäljellä olevasta investointikustannuksesta. Jäljellä oleva kustannus lasketaan siten, että 2 milj. markan hankintahinnasta vähennetään vuodesta 1987 alkaen 200.000 markkaa vuosittain.

- 8 Ostajalla on oikeus jätevesien johtamiseen tontilta vesistöön kaupungin alueen kautta. Kaupunki ei esitä yhtiötä vastaan mitään korvausvaatimuksia yhtiön jätevesien laskulupaehdojen määrittämisen yhteydessä niistä oletettavista vahingoista tai haitoista, joita jätevesien laskemisesta määrittävien lupaehtojen mukaisesti kaupungin maa- ja vesialueille ehkä aiheutuu.

- 9 Kauppa ei koske irtaimistoa eikä siitä ole tehty erillistäkään sopimusta.

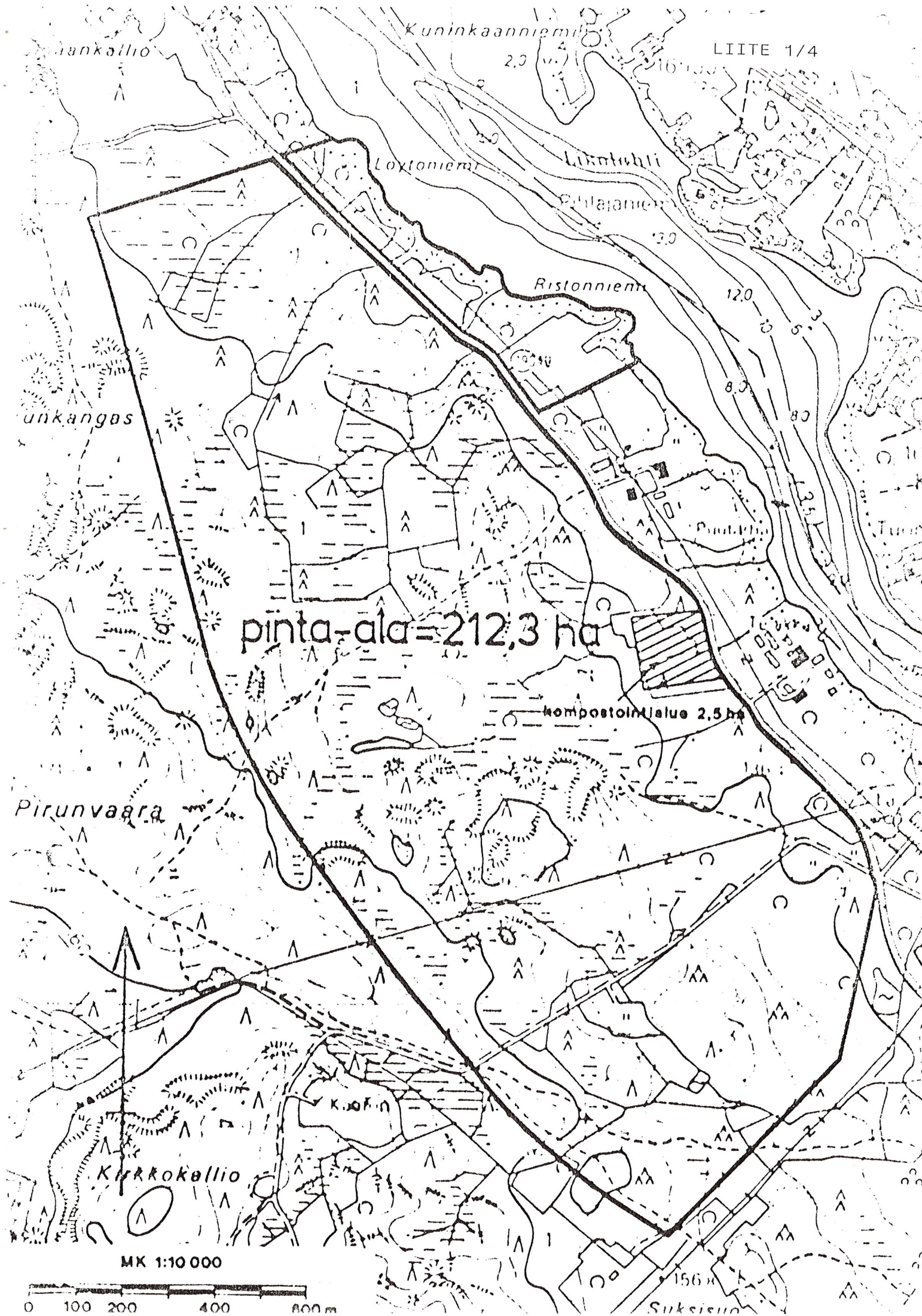
- 10 Kauppa tehdään heti, kun Pohjan Sellu Oy:n hallitus on tehnyt sellutehtaan rakentamisesta lopullisen päätöksen.

- 11 Mikäli edellisen kohdan mukaisesti kauppaa ei olisi tehty vuoden 1995 loppuun mennessä, niin tämä osto-sopimus raukeaa.

pinta-ala=212,3 ha

kompostointialue 2,5 ha

MX 1:10 000





Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
TV	VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
TY	YMPÄRISTÖHAIRIDITA AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
VP	PUISTO.
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.
LS	SATAMA-ALUE.
LH	HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
ET	YHDYSKUNTATEKNISTA HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
EK/M	KAATOPAIKKA- MAA- JA METSATALOUSALUE. LEHIAIKOJEN KÄYTTÖTARKOITUS/LOPULLINEN KÄYTTÖTARKOITUS.
EV	SUOJAVIEREALUE.
MP	PUUTARHA-ALUE.
W	VESIALUE.

ALUEEN RAJA.

VALTATIE / PÄÄKATU.

KOKOOJAKATU.

TONTIN SISÄINEN TÄRKEÄ AJOPYTEYS.

KEVYEN LIIKENTEEN VAYLA.

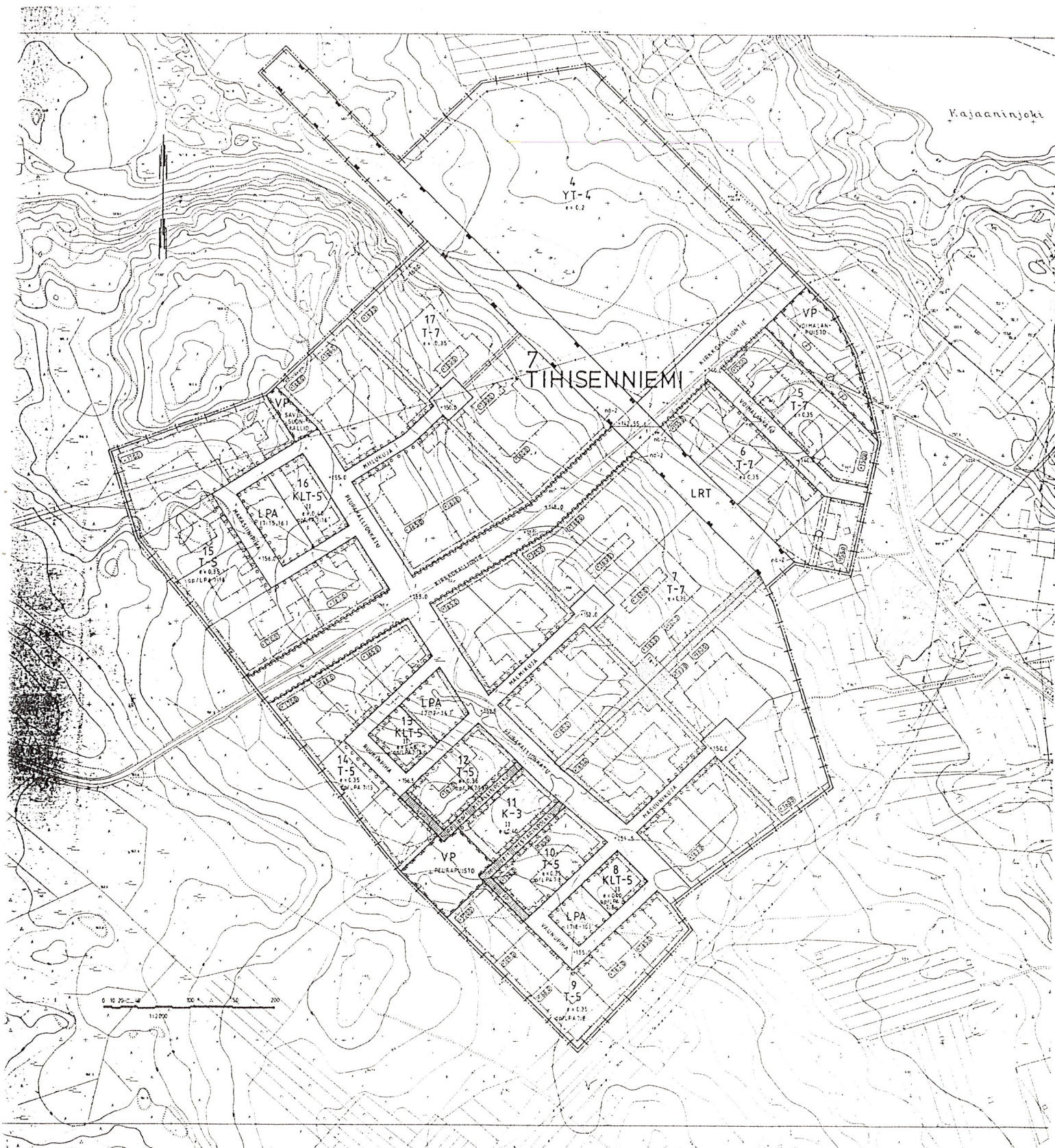
ULKOILUREITTI.

RAUTATIE.

ERITASOLIJITTYMA.

TIHISENNIEMEN OSAYLEISKAAVA

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAARVOTUS- JA TALONLUNNATTELUS
PVM		
P. O. N. S.	01.05.2019	
M. V.	01.05.2019	
S. O. N. S.	01.05.2019	
P. O. N. S.	01.05.2019	



YT-4

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa kaukokäyttöjärjestelmät ja siihen liittyviä laitteita. Alueella saa käyttää ulko-varastointiin, joka ei tuota kohtuutonta haittaa ympäröivien alueiden toiminnalle.

K-3

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot.

KLT-5

Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus saadaan käyttämään kokonaan johonkin edellä mainittuun tarkoitukseen. Alueelle ei saa sijoittaa polttoainetankkiasemaa ja päivittäistavaramyymälän kerrosalaa saa olla korkeintaan 600 k-m². Alueelle saa sijoittaa rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Ulko-varastot on varustettava riittävään näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla. Tontin kaavamääräysten mukaisista autopaikoista on vähintään 50 % sijoitettava tarkoitukseen osoitetulle LPA-alueelle.

T-5

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja sekä rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Alueella saa käyttää ulko-varastointiin, joka ei tuota kohtuutonta haittaa ympäröivien alueiden toiminnalle. Ulko-varastot on varustettava riittävään näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla. Tontin kaavamääräysten mukaisista autopaikoista on vähintään 50 % sijoitettava tarkoitukseen osoitetulle LPA-alueelle.

VP

Puisto.

LRT

Teollisuusraidealue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

3 m

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

+

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

7

Kaupunginosan numero.

TIHI

Kaupunginosan nimi.

10

Korttelin numero.

HITASRINKU Yleisen alueen nimi.

II

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

e=0,35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+150,0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

TES-D

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa rakennusalan puoleista osaa.

le-1

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

Istutettava alueen osa.

o o o o

Puurivi.

Katu.

PP

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

PP/1

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

①

Sähkölaitteita varten varattu alueen osa.

I

Liikenteen tasoristeys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Vaara-alueen raja.

op/LPA 7:8

Merkintä korttelialueella, joka osoittaa mille alueelle tonttia varten varattavat autopaikat tai osa niistä sataan sijoittoa.

T-7

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja sekä rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Alueella saa käyttää ulko-varastointiin, joka ei tuota kohtuutonta haittaa ympäröivien alueiden toiminnalle. Ulko-varastot on varustettava riittävään näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla.

Maanoloista johtoa varten varattu alueen osa.

(7:8-10)

Suulissa oleva merkintä osoittaa korttelialueet, joiden autopaikat, o soa alueelle sijoittoa.

no-2

Rautatien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Tasapainoinen kaupunkikuvan aikaansaamiseen tulee alueen rakennusten suunnittelusta kiinnittää erityistä huomiota rakennusjärjestelmien ja -materiaalien sekä värien valintaan samoin kuin rakennusten sijoittamiseen kaavan ja havainnekuvien osoittaman piha-ajatuksen mukaisesti. Alueelle rakennettavat aidat, vajat ym. piharakenteet on tehtävä yhtenäisiksi.

Tonttien luovuttamisen yhteydessä on pyrittävä muodostamaan osakokonaisuus, josta yritysten toimintaluonteesta ja -vaatimusten pohjalta on olemassa edellytykset tasapainoisen kaupunkikuvan aikaansaamiselle. Luovutuskirjoihin on sisällytettävä tästä aiheutuvat ehdot.

Jos yhtenäinen rakennusala jaetaan tonttialueella useampaan osaan, on rakennukset sijoitettava vähintään 4 metrin päähän tonttien välisestä rajasta ja tontinrajalle on talloin istutettava yhtenäinen puurivi, jollei aluetta käytetä yhtenäiseen kulkutienä.

Pysäköinti ja muut pihajärjestelyt:

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

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

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

- Toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerroksen alkavaa 50 m² kohti.

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

- Auto- ja ravintolamöykät sekä ravintolamöykät tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerroksen alkavaa 25 m² kohti.

- Moottoriajoneuvojen korjaus- ja huoltotilat: 3 pysäköintipaikkaa jokaista korjaus- ja huoltopaikkaa kohti, kuitenkin vähintään 5 pysäköintipaikkaa tonttia kohti.

- Teollisuus- ja varastotilat tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerroksen alkavaa 100 m² kohti.

- Kioskit tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerroksen alkavaa 4 m² kohti.

- Muut tilat. Rakennuslupaviranomaisen harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskentaperusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäyset autopaikkojen rakentamisvelvollisuuteen korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan 30 % asemakaavassa asuntoja ja 50 % muita tiloja varten määrätystä autopaikkojen määrästä sen mukaan kuinka paljon pienemmäksi lähiöalueiden autopaikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen myöhemmälle rakentamiselle ole esteitä ja että autopaikat kulloinkin riittävät tontilla asuvien, työskentelevien, asioivien ja vierailijoiden tarpeisiin.

Jos lykkäystä myönnetään kokoustilojen osalta, saadaan tarvetta arvioitaessa ottaa huomioon tontin läheisyydessä olevat yleiset pysäköintipaikat kaupunginhallituksen suostumuksella.

Jos useamman kuin 4 auton pysäköintialue on kohtisuoraan 15 m lähemmäs asuinhuoneiden ikkunaseinää tulee alueen olla vähintään 1 m asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiiviillä aidalla suojattu ja jos se on 8 m lähempänä, vähintään 2 m alempana ja autopaikat varustettuna katoksella.

5 m lähempänä leikki- ja oleskelualueita olevat autopaikat, jotka eivät ole vähintään 1 m sitä alempana tulee suojata riittävän tiiviillä aidalla.

Tontilla on varattava yhtenäistä leikkiä ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinhuoneiden lattiapinta-ala kohti. Alue tulee suojata istutuksilla ja tarvittaessa aidalla ajoneuvoliikenteestä, jätteiden säilytyksestä ja vaatteiden toimituksesta.

Tontilla tulee olla kasvavia, vähintään 3 m korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti sekä pensaita.

ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

KAJAANI 7 TIHISENNIEMI

KORTTELIT 4-17 SEKÄ PUISTO-,KATU- JA LRT-ALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYKSE:

PVM 8.12.1989
PIIRIN 75/89
MK 1:2000
SUUNN. JK
PIIRT. AK

JORMA KUIVAS
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

YHÄYSTETTY
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N O

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN.
KARTTOITUS ON SUORITETTU V. 1982. TÄYDENNYSKARTTOITUS
V. 1982-83

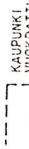
KAUPUNGINGEODEETTI

AULIS REINI

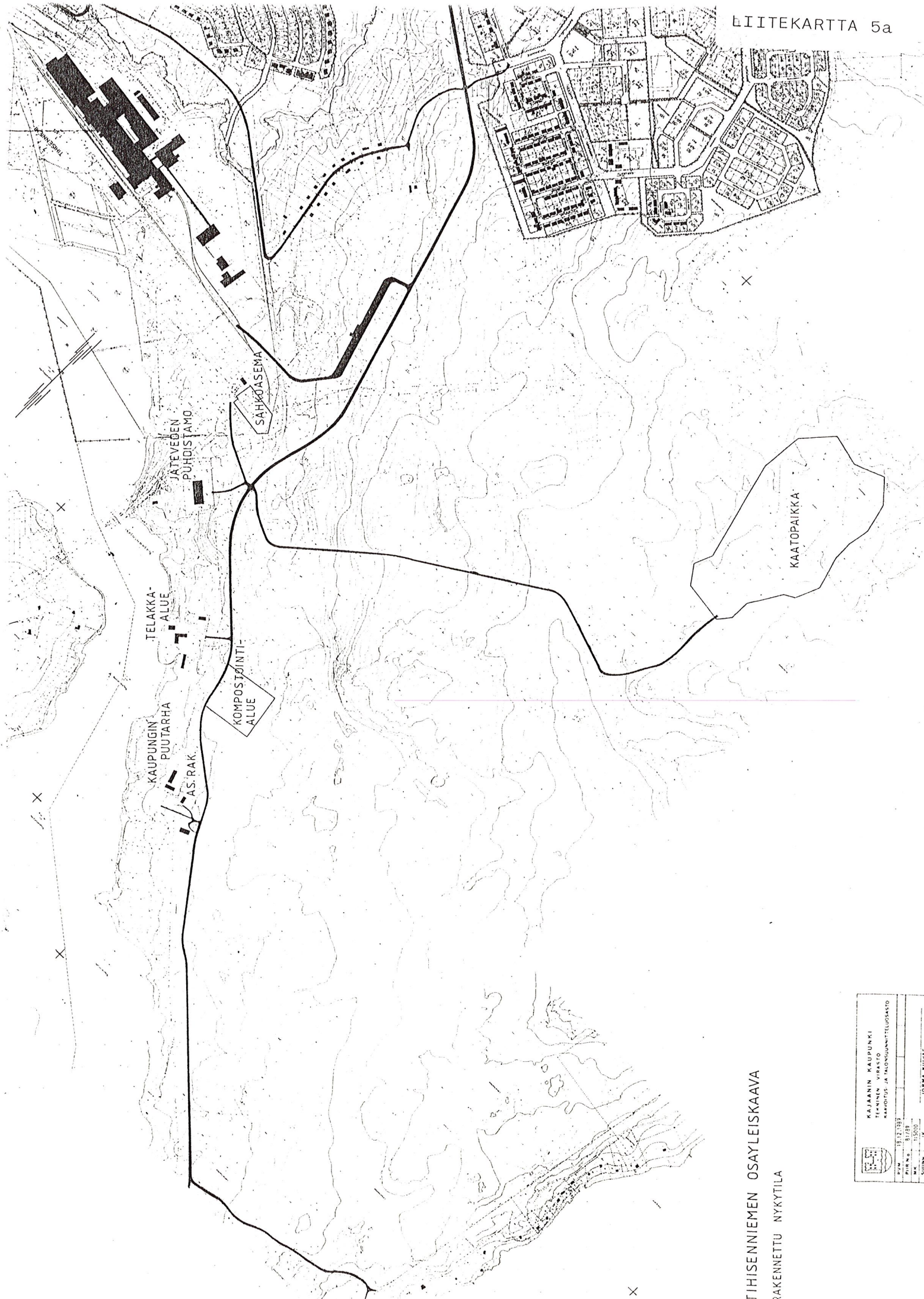
TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN 1:N KOKDALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄNÄ
19
VIRAN PUOLESTA TIMO HALONEN KAUP.SINT.



TIHISENNIEMEN OSAYLEISKAAVA
LAANOMISTUS

-  KAUPUNKI
-  KAUPUNKI VUOKRATTU
-  KAJAANI OY
-  YKSITYISET

	
KAJAANIN KAUPUNKI	
TEKNINEN VIRASTO	
KAUDETUS JA TALOUSNÄITTELYKESKUS	
Pvm	13.12.1999
Plu	18/85
Mk	15/02
Suunn	1/4
JORMA TUOVAS	



TIIHSENNIEMEN OSAYLEISKAAVA
RAKENNETTU NYKYTILA

KAJAANIN KAUPUNKI	
TEKNINEN VIRASTO	
KAUDETUS JA TALOUSUUNNITELUOSASTO	
WPM	18.12.1933
PIIRI N:o	81/193
M.K.	155000
SUUNN.	24
JORMA KUITAS	



TIIHISENNIEMEN OSAYLEISKAAVA

EKINEN HUOLTO

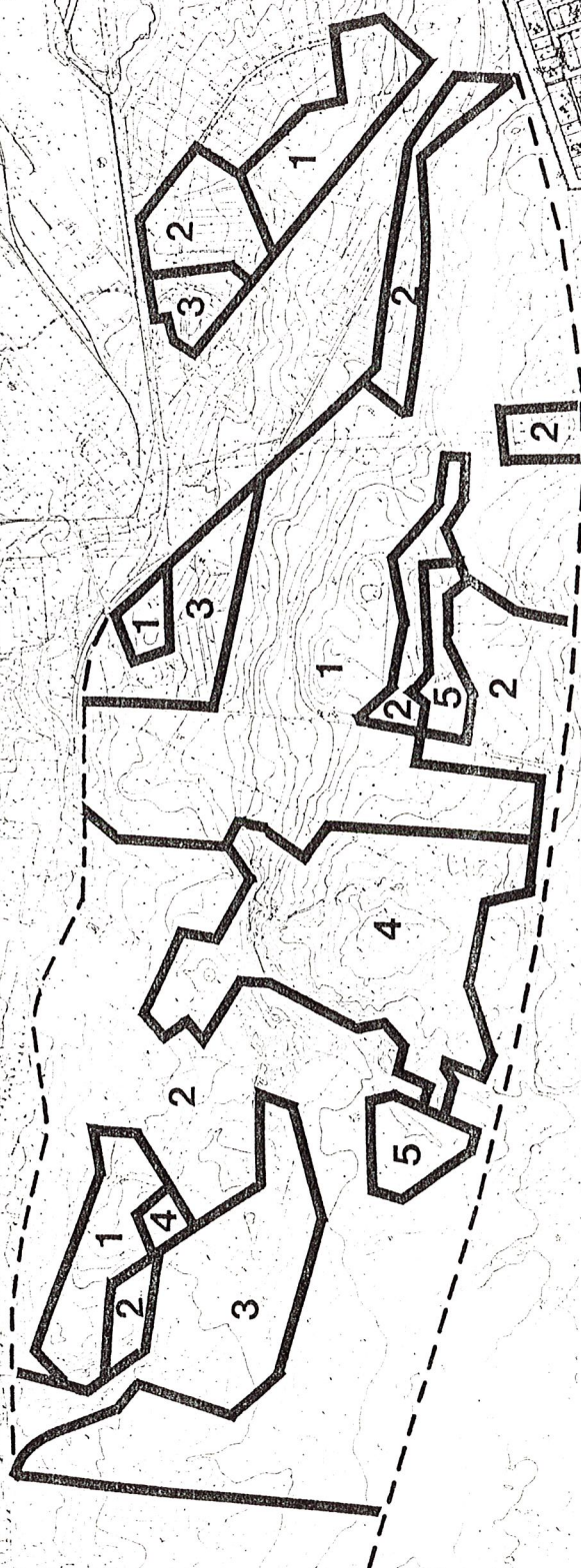
- VIEMÄRI
- SAHKOLINJA
- PUMPPAAMO

KAJAANIN KAUPUNKI	
TEKNINEN VIRASTO	
MAAKORTTI JA TALOUSNÄYTTELUKAARTTI	
PVM	12.12.1982
PIIRIN N:o	72/89
MA	1:5000
SUUNN.	J.K.
JOHANNA RUUSKA	

×

KORKEUSSUHTEET, OJAT

	KAJAANIN KAUPUNKI TIEHEN VUORO KAJUTON JA TALOUSNIMITELOUNASTO	PÄIVÄ 18.12.1982 KLO 17.00 MYYNTI 15.00 LÖNNÄ JK JORMA KUUSAN
---	--	--

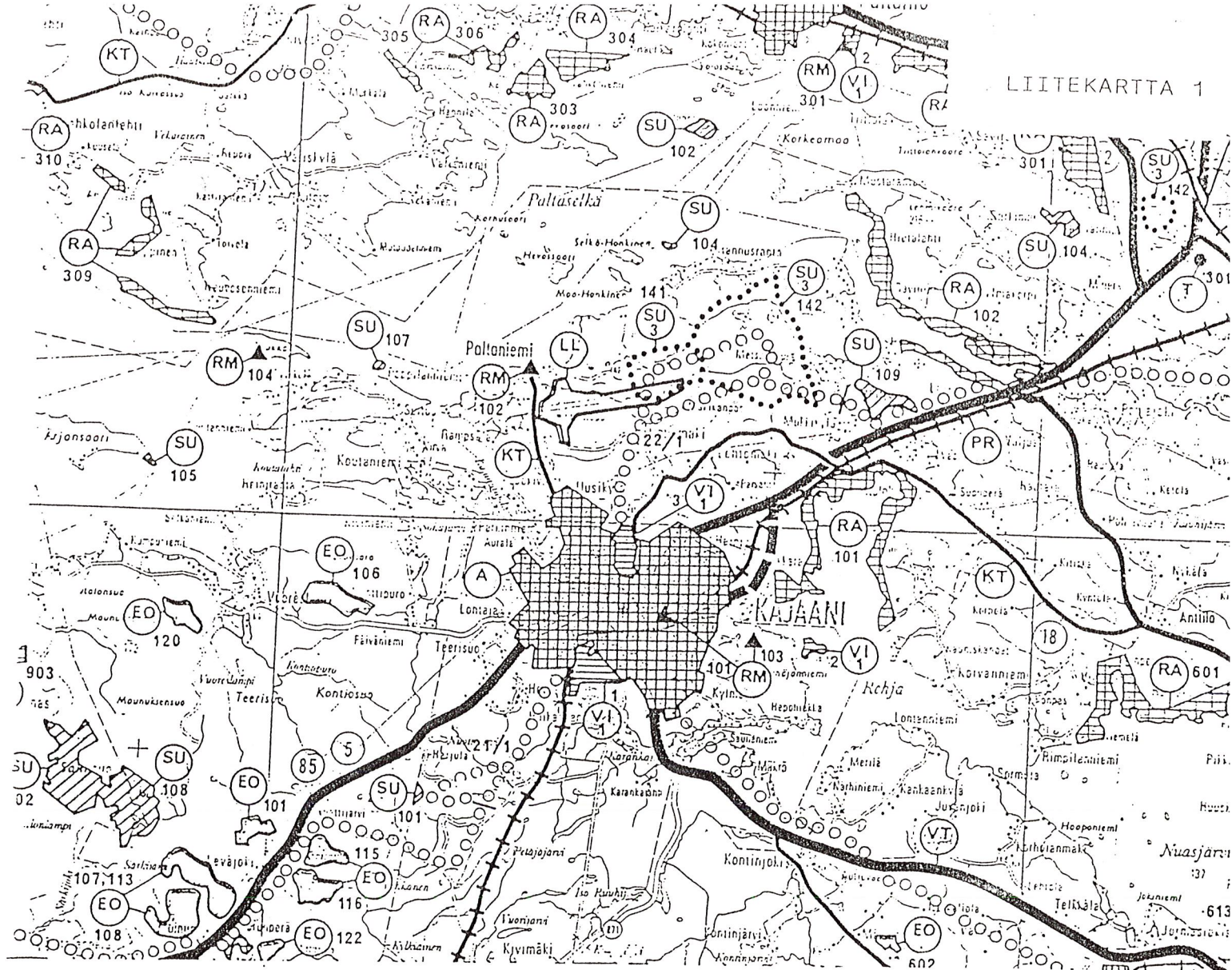


MÄRKINTÖJEN SELITYKSET:

- 1 LUOKKA: kantava moreeni (siltti-, hiekkajä soramoreeni).
 2 LUOKKA: kantava moreeni. Pinnassa turvetta n. 0,5...1,0 m.
 3 LUOKKA: keuhkivivistä tai löyhää silttiä ja silttimoreenia. Tiivis pohjamoreenin tai kalliin svvyys vaihtelee 2...6 m. Pintaosassa on turvetta tai liejua paikoin yli 1,0 m paksuudelta.
 4 LUOKKA: kalliopeura, joka esiintyy pinnassa tai n. 1,0 m paksuudelta.
 5 LUOKKA: tutkimusalueen heikointa rakennus- ja pohjajärjestyksen edellyttämät teräsoja tutkimuksia.

TIHISENNIEMEN OSAYLEISKAAVA
 MAAPERÄSELVITYS

KAJAANIN KAUPUNKI	
TEKNINEN VIRASTO	
KAAVOITUS- JA TALOUSUUNNITTELUOSASTO	
PVM	15.12.1983
PIIRIN:o	83/89
MK	1:10000
SUUNN.	JK
PIIRT.	AK
JOSMA KUVAS	
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI	



 TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

 TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE

 LENTOLIIKENTEEN ALUE

 MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUE, POLTTOTURVESUOT

 RETKEILY- JA ULKOILUALUE

 LOMA-ASUNTOALUE

 MATKAILUPALVELUJEN KOHDE

 TEOLLISUUSTOIMINTOJEN KOHDE

 VALTATIE TAI KANTATIE

 TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE, TIEN SIJOITUS AVOIN

 SEUDULLINEN TIE

 KOKOOJATIE

 PÄÄRATA

 YHDYSRATA

 SIVURATA

 RETKEILYREITTI

 SELOSTUKSEEN VIITTAVA ALUEEN NUMERO

 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, joka on tarkoitettu erityisesti ulkoiluun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maan- ja metsätalouden harjoittamiseen

 VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa lähiluokijua ja virkistyskeskuksia varten

 VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta retkeilytoimintaa varten

 SUOJELUALUE, joka on pääasiassa luonnonsuojelulain-säädännön, muinaismuistolainsäädännön, kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lain-säädännön, vesilainsäädännön tai rakennuslain-säädännön 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 lain-säädännön nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu kohde

 SUOJELUALUE, joka on vesilainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue

 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	SU1-alueet
121-130	SU1-alueet
131-140	SU2-alueet
141-150	SU3-alueet
151-160	MM2-alueet

