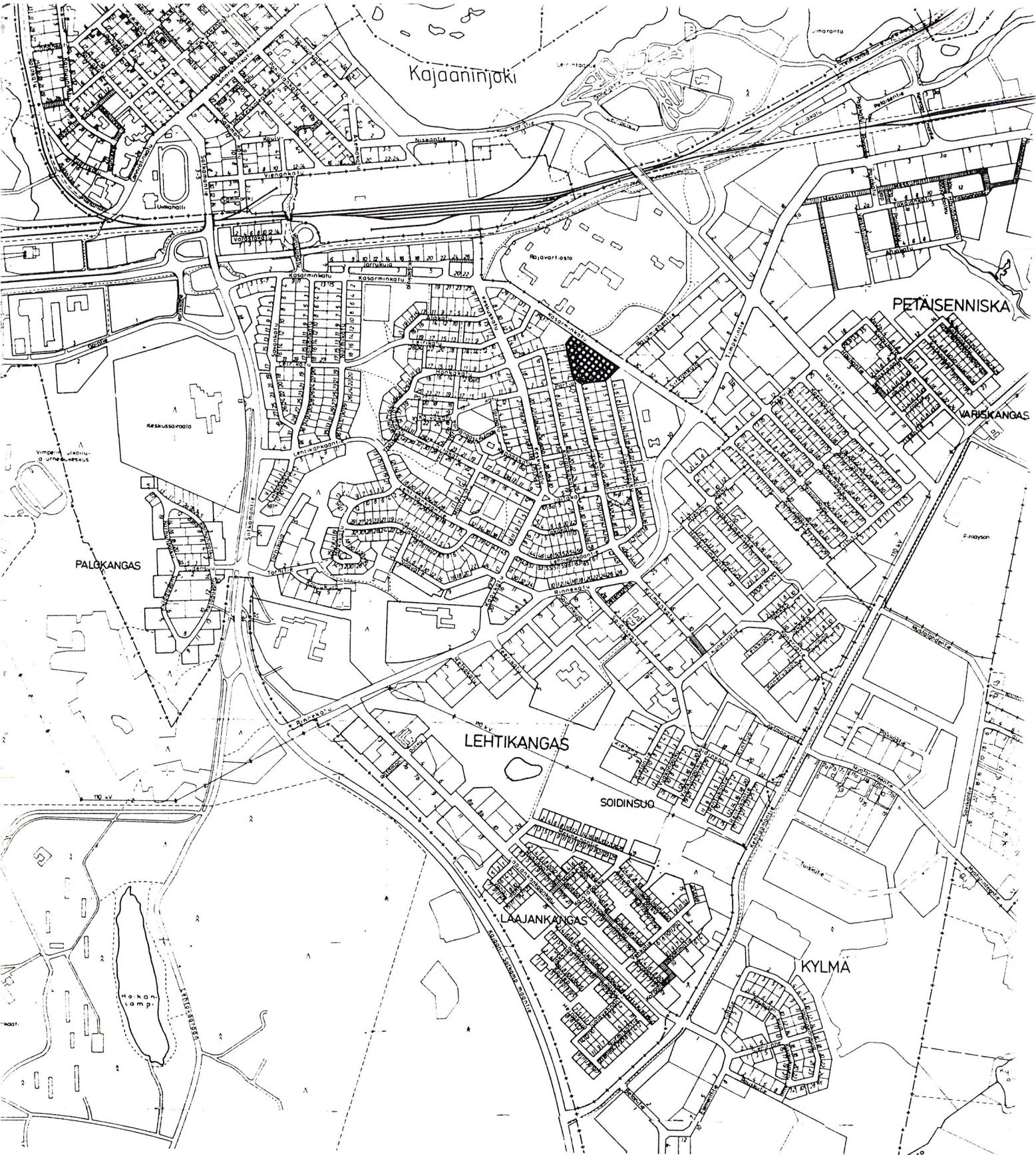




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 65 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 65 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS
KAUPUNKIRAKENNE-
VASTUUALUE
 3.5.1994

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

Rakennus M. Karjalaisen kirje 9.4.1994

LIITEKARTAT

- 2 Ote Kajaanin keskustaajaman yleiskaavasta 1:10 000
- 3 Poistokartta / voimassa oleva asemakaava
- 3a Kaavoitustilannekartta
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros

Kaava/päiväys Kajaani 5 Lehtikangas kortteli 65 sekä katu- ja puistoalue

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehokkuus ek	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
KLT	0,6307			2523	0,40		+0,0320	+ 128
VP	0,2085						+0,2008	
katualue	0,3009						-0,2328	
koko alue	1,1401			2523			± 0	+ 128

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3. päivänä toukokuuta 1994 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5 Lehtikangas
kortteli 65
katu- ja puistoaluetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5 Lehtikangas
kortteli 65
katu- ja puistoaluetta

Kaava-alue sijaitsee n. 1,3 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon.

1

PERUSTIEDOT

Kaupunginvaltuuston 21.9.1992 hyväksymän keskustaaajan osayleiskaavan on Oulun lääninhallitus vahvistanut 31.5.1993. Päätöksestä on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, valitus ei koske kaava-aluetta. (liitekartta 2) Yleiskaavassa alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on pientalovaltainen asuntoalue.

Alueella on voimassa 25.11.1988 vahvistettu asemakaava. (liitekartta 3a)

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.4.1991.

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin. Alueen pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962 ja teknisen palvelukeskuksen maa- ja mittaus -vastuualue on täydentänyt sitä vuosittain.

Alueen omistaa Kajaanin kaupunki. Rakennus M.Karjalaisella on tontin 5-65-5 vuokrasopimus vuoden 2000 ja Kajaanin Kuljetus Oy:lla tontin 5-65-6 vuoden 1994 loppuun. Tontit poikkeavat muodoltaan ja pinta-alaltaan voimassa olevasta asemakaavasta.

Tontilla 5-65-3 on v. 1956 rakennettu pientalo, v.1952 rakennettu korjaamohalli ja tontilla 5-65-6 v.1965-1975 rakennettu varastohalli, lisäksi se on asfaltoitu lähes laidasta laitaan.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Sivukadulle ja Pihkapolulle on rakennettu ajorata. Partiokadulla on kevyenliikenteen väylä, joka jatkuu Pihkapolulla Kasarminkadulle, muutoin Partiokatu on sankkaa pajukkoa.

Rakennus M. Karjalainen on 9.4.1994 anonut asemakaavan muuttamista (liite 1) ja poikkeuslupaa 11.4.1994 hallitsemalleen vuokratontille. Kaupunginhallitukselle on esitetty hanketta koskeva maankäyttösopimus 9.5.1994.

Kasarminkadun-Pihkapolun risteykseen on haettu asemakaavan muutosta asuinpientalotontin muodostamista varten. Kaupunginhallituksen suunnittelu- ja maankäyttöjaosto päätti 5.2.1992, että asia ratkaistaan korttelin 5-65 kaavamutoksen yhteydessä.

Toiminta tontilla 5-65-6 - Kajaanin Kuljetus Oy:n varikko - aiheuttaa ympäristölle huomattavaa häiriötä. Sen vuokrasopimus päättyy vuoden 1994 lopussa ja alueen käyttö on järjestettävä uudelleen.

Kasarminkadulla ajoi syksyn 1993 katuverkon liikennelaskennan mukaan 3250 ajoneuvoa/vrk.

2

TAVOITTEET

Tavoitteena on teollisuus- ja varastokorttelin uudelleen rakentaminen liike- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden käyttöön pääliikenneväylän varteen.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3) kortteli 5-65 on varattu

KLT-6 Liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus-, varasto- ja korjaamorakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Erillisiä liike- ja toimistotiloja saa olla korkeintaan 50 % sallitusta kerrosalasta. Alueelle saadaan sijoittaa enintään 2 asuntoa vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on suojattava riittävän näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuavalla aidalla. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaroiden myyntitiloja eikä polttoaineenjakeluasemaa.

Kerrosluku on I ja tonttitehokkuus $e=0,4$, liittymäkielto Kasarminkadulta ja kortteli ympäröity istutettavalla alueella ja puuriveillä.

Asemakaavaa muutetaan siten, että (liitekartat 7 ja 8) korttelin 5-65 muoto palautetaan osittain edellisen kaavan mukaiseksi ja aluevarausta pelkistetään:

KLT-7 Liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Alueelle sijoitettava toiminta ei saa aiheuttaa häiriötä ympäröivälle asuntoalueelle. Alueelle saadaan sijoittaa toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Ulkovarastot on suojattava riittävän näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla.

Rakennusalan merkitsemisellä rajataan rakennusten koko ja sijoittaminen lähiympäristön rakennuskantaan sopeutuvaksi, kerrosluvulla II jätetään tontille vapaa-alaa käytettäessä koko rakennusoikeus - tontti-tehokkuus on edelleen $e=0,40$.

Partiokadun alue varataan asuntoaluetta suojaavaksi Partiopuistoksi **VP** ja Pihkapolun katualuetta laajennetaan, jotta muun katurakennustyön yhteydessä voidaan tarkistaa sen liittymisen Kasarminkatuun. Sivukadulle varataan kääntymisalue läpiajon välttämiseksi.

Kasarminkadun-Pihkapolun risteykseen Rinnekouluun liittyvälle suojaviheralueelle ei ole tarkoituksenmukaista muodostaa tonttia, vaan istuttaa alue ja rakentaa polku olevan kulun paikalle. Pihkapolun asukkaat ovat vastustaneet tontin muodostamista.

4

TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutosta ei ole alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Muutos on vähäistä merkittävämpi, kaupunginvaltuuston hyväksyttävä.

Alueelle on jätetty kaavaehdotuksen mukainen poikkeuslupahakemus liikerakennuksen rakentamiseksi.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen kaupunkirakenteen vastuualueella yhteistoiminnassa maa ja mittaus -vastuualueen kanssa.

Asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Koti-Kajaanissa 16.4.1994.

Kajaanissa 3. päivänä toukokuuta 1994

Asemakaava-arkkitehti



Irmeli Hanka

R A K E N N U S

M.KARJALAINENRAKENNUS M. KARJALAINEN OY
SAMMONKATU 10 A1, 87100 KAJAANI
P. (986) 130 049 FAX (986) 130 627**Kajaanin kaupunginhallitus**
Pohjolankatu 13
87100 Kajaani

09.04.1994

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 11.04.94		
D.nro 491/94	D.merk 93.69	Ark.merk

Kaupunginosa 5, kortteli 65, tontit 5 ja 6 sekä Kasarminkatu - Pihkapolku maa-alue.

Rakennusliikkeellämme on hallinnassa Kajaanin kaupungin korttelissa 65 tontti numero 5: n vuokraoikeus, jonka osalta esitämme, että Kajaanin kaupunki vaihtaisi kanssamme vuokraoikeutemme oikeuttavan uuden asemakaavan mukaan katualueella olevan maa-alan kaupungin omistamaan maa-alaan Kasarminkadun ja Sivukadun kulmassa.

Samalla esitämme, että Kajaanin kaupunki vuokraisi rakennusliikkeellemme perustettavan yhtiön lukuun kaupungin omistaman maa-alan, joka sijaitsee Kasarminkadun ja Pihkapolun kulmassa.

Samalla esitämme, että kaupunginhallitus varaisi ja vuokraisi käyttöömmme samassa korttelissa olevan tontti numero 6: n, joka on Kajaanin Kuljetus Oy:n hallinnassa vuoden 1994 loppuun saakka, tontin osasta on Kajaanin Kuljetus Oy: n suostumus 25.03.1994.

Rakennusliikkeellämme on tarkoitus aloittaa rakennustyöt asemapiirrosluonnoksemme mukaisesti heti, kun kaupunginhallitus on käsitellyt esittämämme asiat, asemakaava-osastonne on laatinut kaavan ja lupa-asiat ovat kunnossa. Rakennustyöt aloitettaisiin elokuussa 1994 ja rakennukset olisivat valmiit marras- joulukuussa 1994. Tontin 6 loppuosalle rakennustyöt aloitettaisiin myöhemmin.

Esitämme, että kyseisille tonteille suoritettaisiin tonttijaot, jotka olisivat asemakaavan ja rakennushankkeidemme tarpeitten mukaisia.

Toivomme esittämillemme asioille myönteistä suhtautumista, jotta rakennustyöt voisivat käynnistyä rakennushankeohjelmamme mukaan.

Kunnioittaen

Rakennus M.Karjalainen Oy

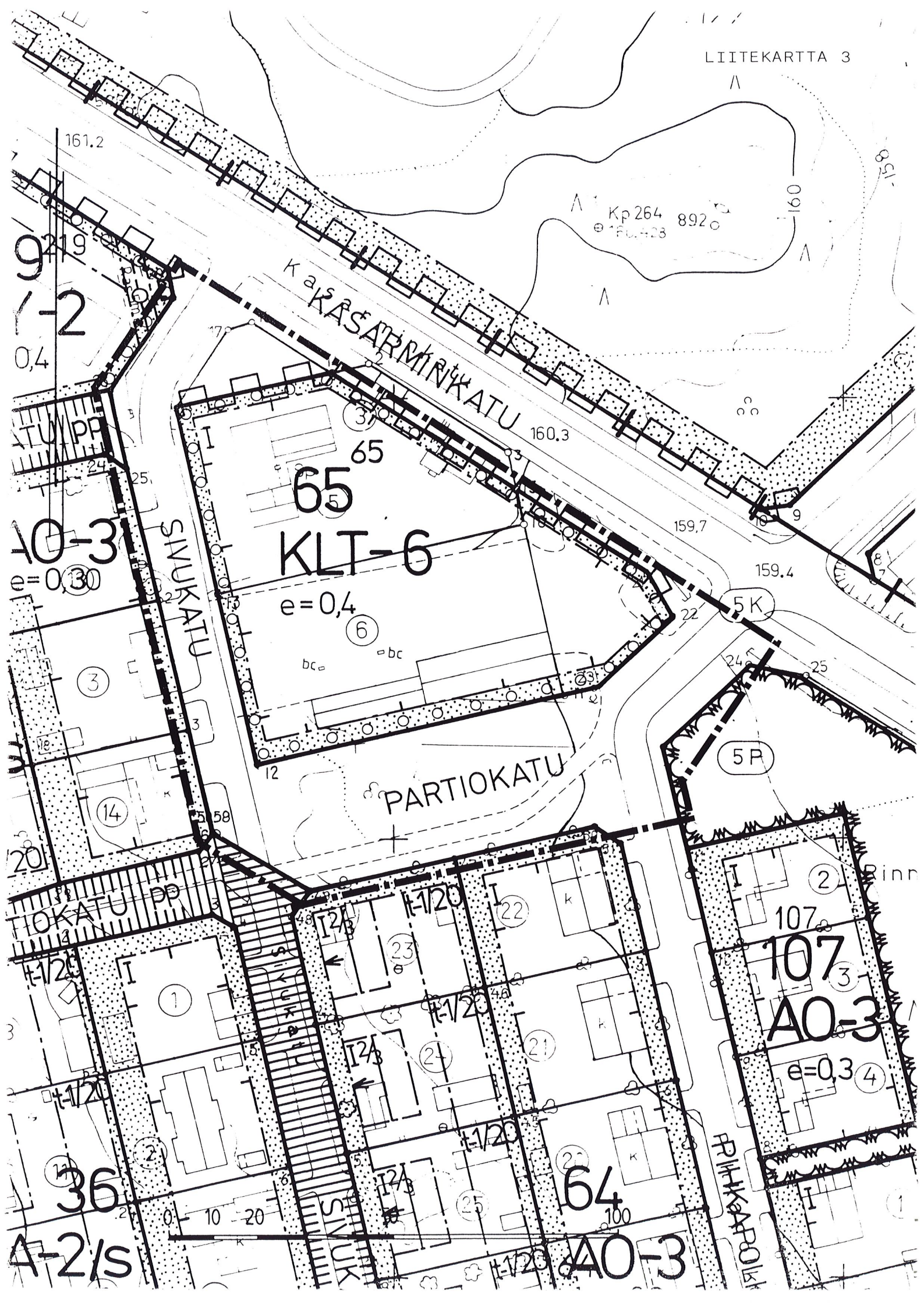

Liitteet:

Asemakaava korttelista 65

Kirje 25.03.1994 Kajaanin kaupunginhallitukselle Kajaanin Kuljetus Oy

Asemapiirrosluonnos 1: 500 toteutuksestamme





ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 65 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUE

MERKINTÖJEN SELITYKSET

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

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 4.5.1994

Timo Soininen
kaupungingeodeetti



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

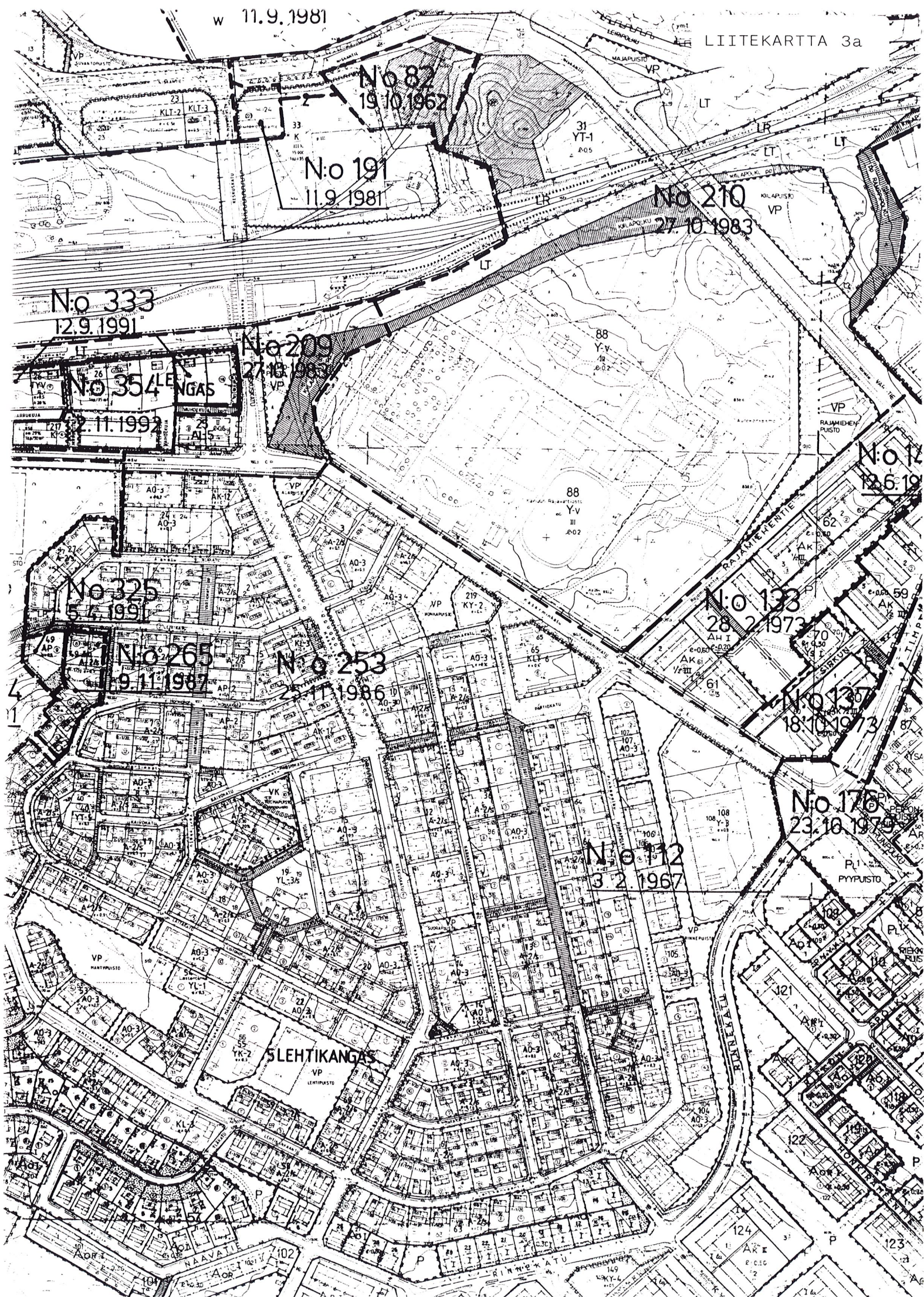
PVM	3.5.1994				
PIIR.N:o	11/94				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				

Irmeli Hanka

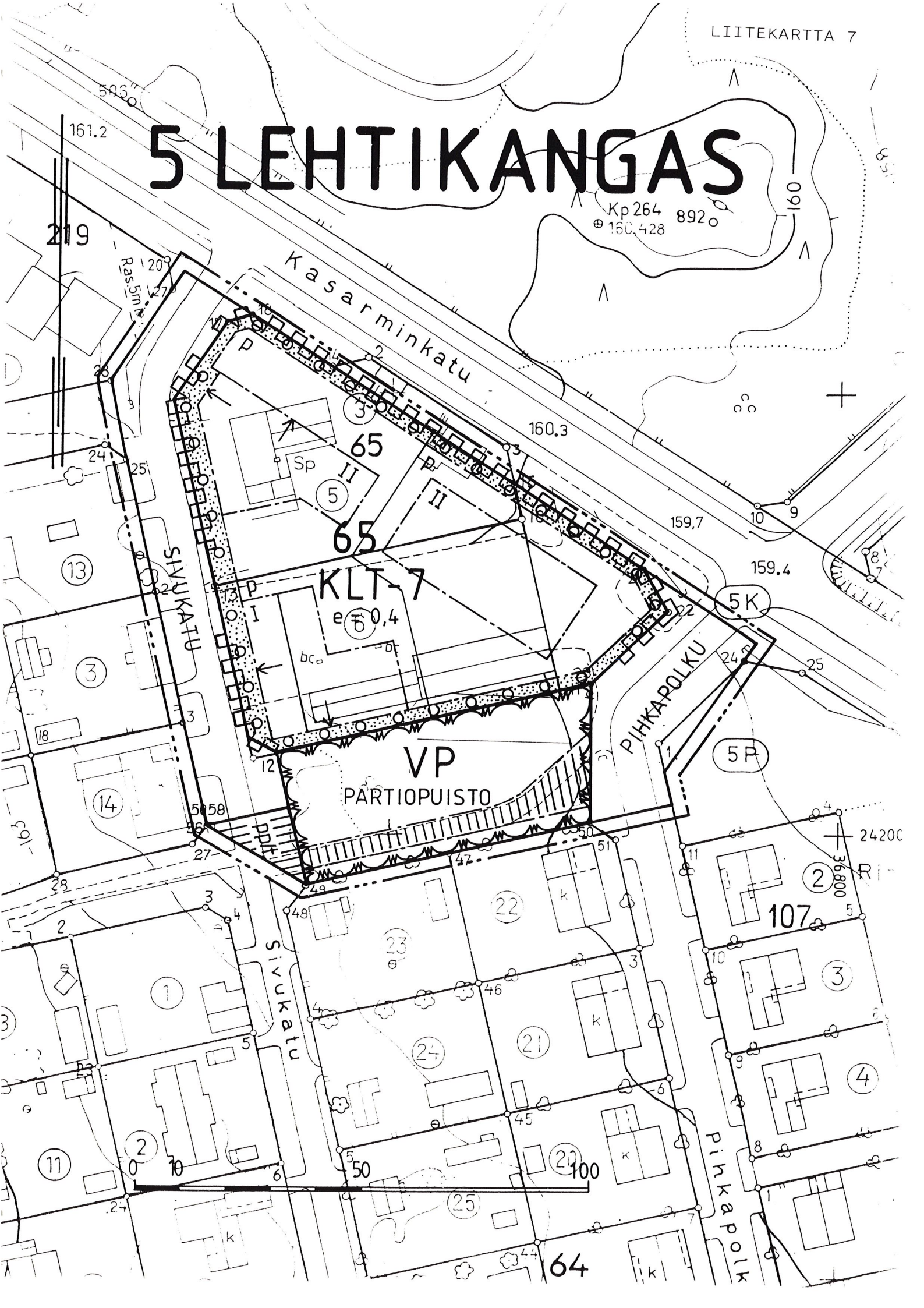
IRMELI HANKA
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

w 11.9.1981

LIITEKARTTA 3a



5 LEHTIKANGAS



KLT-7

Liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle sijoitettava toiminta ei saa aiheuttaa häiriöitä ympäröivälle asuntoalueelle. Alueelle saadaan sijoittaa toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Ulkovarastot on suojattava riittävän näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla.



Puisto.



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
LEH

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

65

Korttelin numero.

SIVUKATU

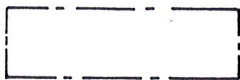
Yleisen alueen nimi.

II

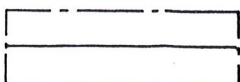
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0,4

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



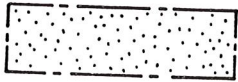
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



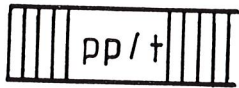
Istutettava alueen osa.



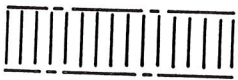
Istutettava puurivi.



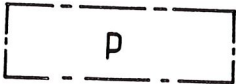
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Autopaikat:

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 65 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 65 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

PVM	3.5.1994				
PIIR.N:o	10/94	 IRMELI HANKA ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
PIIRT.	RR				

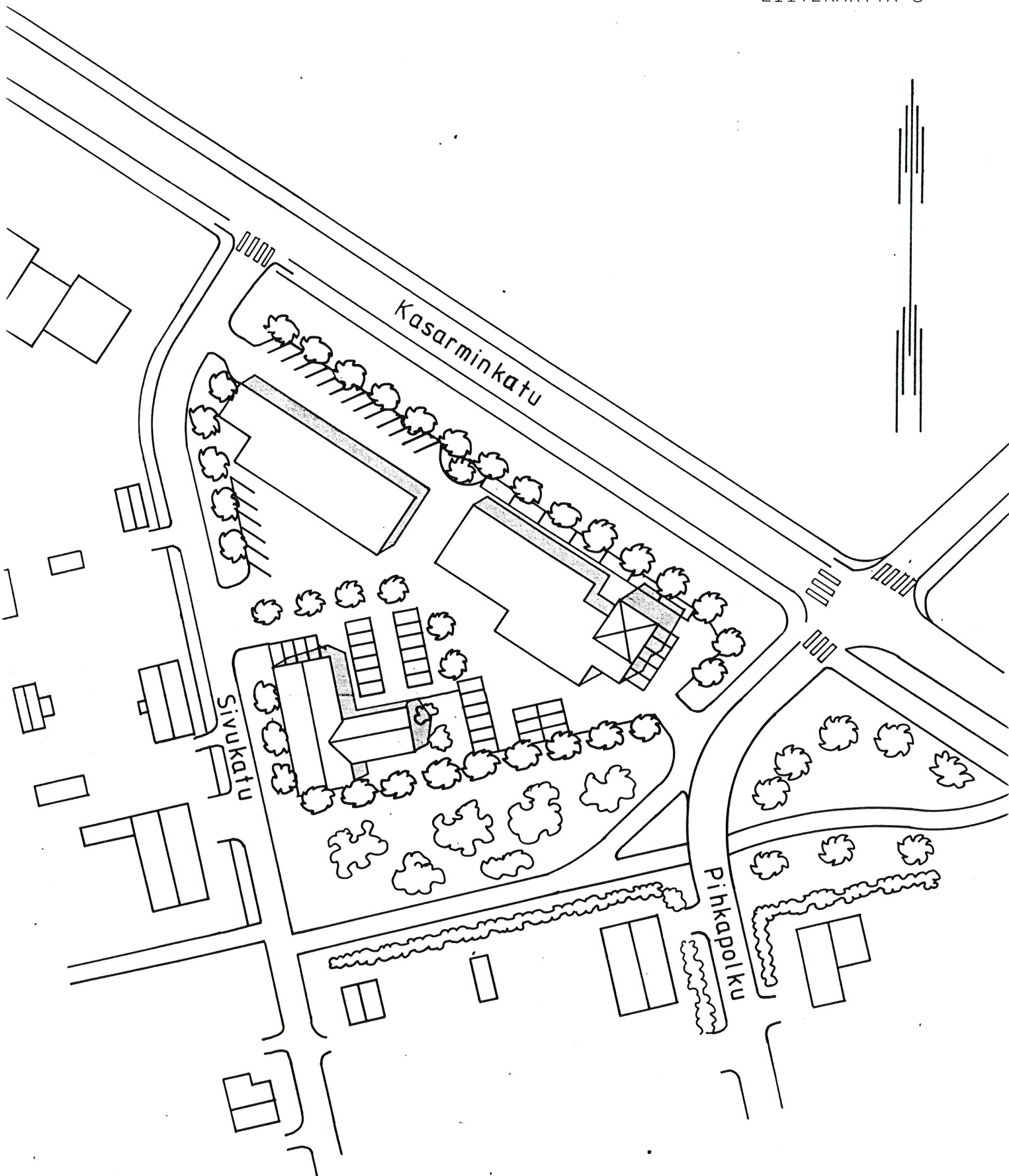
VAHVISTETTU
LÄÄNINHALLITUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ
N:O

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

KAUPUNGINGEODEETTI

TIMO SOININEN

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN.
PÖYTÄKIRJAN 5:N KOHDALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄN
19
VIRAN PUOLESTA: TIMO HALONEN, KANSLIAPÄÄ



HAVAINNEPIIRROS

1:1000

PIIR.NO 12/94