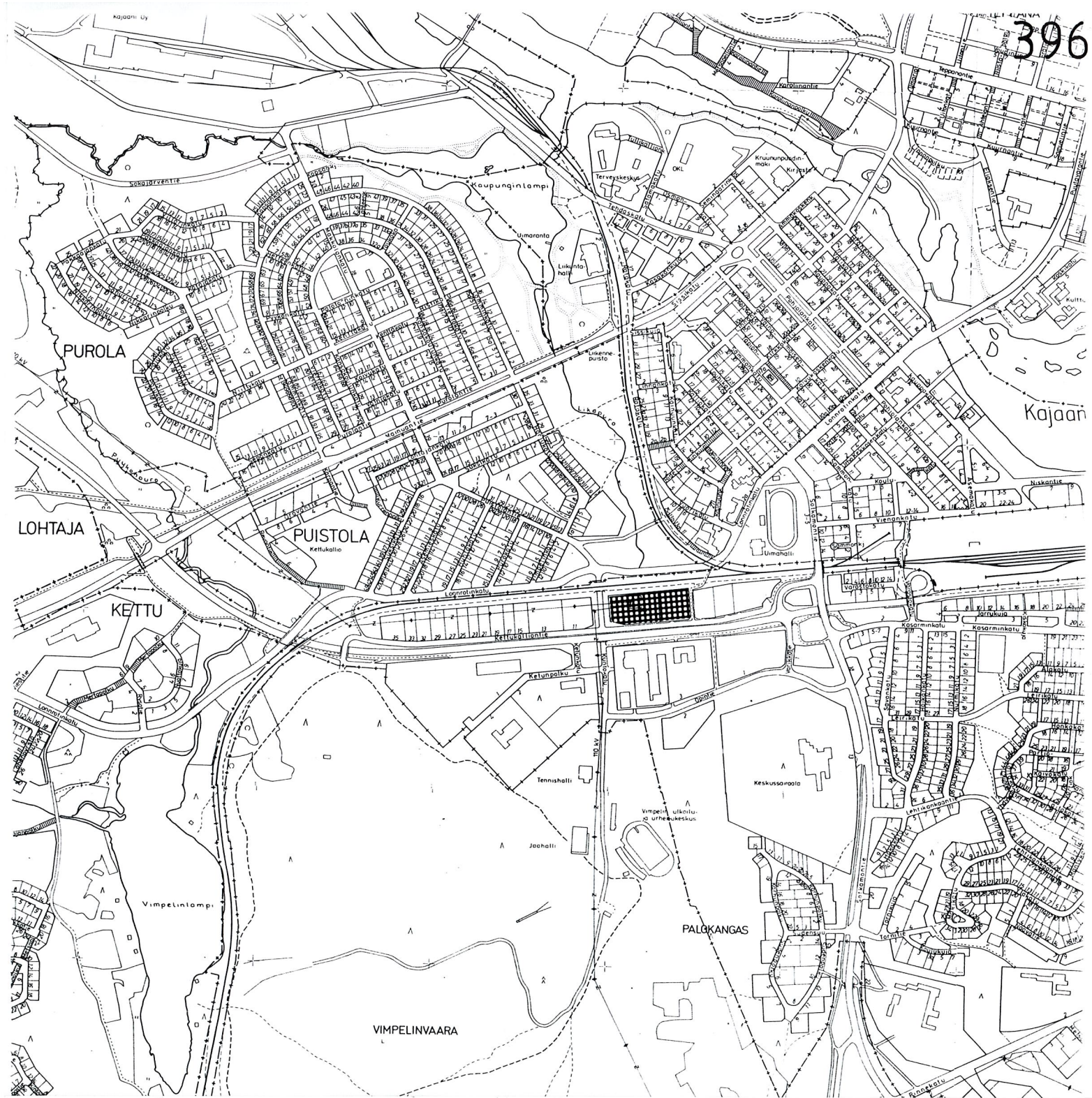




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 84 SEKÄ LIIKENNE- JA ERITYIS-
ALUETTA (LAHJOITUSMAA N:O 1)

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 84 SEKÄ LIIKENNEALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS
11.12.1996

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 Asemakaavan muutoksen ympäristövaikutukset
- 5 Toteuttaminen
- 6 Suunnitteluvaiheet

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- 1 Maankäyttösopimus

LIITEKARTAT

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

Kaava/päiväys _____

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus ek	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
KLT	1,4241	67.8		7120	0,50		+1,4241	+ 7120
ET-z	0,2932	14.0		586	0,20		+0,2932	+ 586
LP	0,3811	18.2					+0,3811	
ET							-1,3170	
T-3							-0,7814	- 3907
koko alue	2,0984	100		7706	0,37		±0	+ 3799

KAJAANIN KAUPUNKI
Tekninen palvelukeskus

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 11. päivänä joulukuuta 1996
päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5 Lehtikangas
kortteli 84 sekä liikenne- ja erityisaluetta
(Lahjoitusmaa n:o 1).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 5 Lehtikangas
kortteli 84 sekä liikennealuetta.

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

1

PERUSTIEDOT

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.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Alueelle laadittavia osayleiskaavan mukaisia asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia ei tarvitse alistaa ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Osayleiskaavassa alue on teollisuus-, varasto- ja liikerrakennusten aluetta. (liitekartta 2)

Alueella on voimassa 27.10.1983 vahvistettu asemakaava (liitekartta 3a). Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.4.1991. Alue on merkitty kiinteistörekisteriin. Alueella ei ole rakennuskieltoa. Alueen pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962 ja 1.7.1992 ja tekninen palvelukeskus on täydentänyt sitä vuosittain.

Alueen omistaa Kajaanin kaupunki. ET-alueelta on vuokrattu 2200 m²:n suuruinen määräala Kainuun Sähkö Oy:lle ja korttelista 84 Kiinteistö Oy Kajaanin Kettukalliontie 7:lle 500 m²:n suuruinen määräala, molemmat 31.12.1997 saakka.

ET-alueella on sähköaseman vaatimat rakennelmat ja laitteet sekä varastoaluetta. Korttelissa 84 on kaksi kaksikerroksista rakennusta sekä niiden pysäköintialueet ja kulkuyhteydet. Korttelin 84 alueella on säilynyt vähän puustoa. Alueen yleisilme on vajaakäyttöinen ja hoitamaton.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. ET-alueen kautta kulkevat viemäri- ja sadevesiviemäriverkoston runkojohdot.

Kaupunginhallitus on päättänyt 13.5.1996 § 137, hyväksyä Kainuun Sähkö Oy:n maankäyttösopimusluonnoksen ja laatia siihen liittyvän asemakaavan muutoksen kortteliin 5-84 ja sen vieressä olevalle erityisalueelle sähköaseman tontin muodostamiseksi. Sopimus on allekirjoitettu 27.5.1996 (liite 1).

2

TAVOITTEET

Tavoitteena on muodostaa sähköaseman toimintaan sopiva tontti ja edistää kaupungin sisääntulo- maisemaa muodostavan, rautatien ja valtatie välissä olevan alueen rakentamista ja ympäristön paranemista.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3b) kortteli 84 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3), jolle saa 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 sekä aluetta palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla. Kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,5$.

Kuntokadun ja Kettukalliontien risteyksessä on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Ajoneuvoliittymää Kuntokadulle ei sallita.

Kortteli- ja ET-alueen sekä rautatien välissä on kaupungin omistama, voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealueeksi (LR) merkitty maakaista.

Asemakaavaa muutetaan (liitekartat 7 ja 8) siten, että sähköasemaa varten muodostetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue sähkölaitosta varten (ET-z), jossa kerrosluku on yksi ja tehokkuus $e=0,2$.

Ajoyhteys sähköasemalle on yleisen pysäköintialueen (LP) kautta, jonka ajoneuvoliittymä on vain Kettukalliontieltä. Yleinen pysäköintialue palvelee sekä Vimpelinlaakson urheilukeskuksen, oppilaitosten että Kettukalliontien yritysten linja- ja kuorma-autojen pysäköintitarvetta.

Muu osa korttelista 84 on liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT), jossa kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,5$. Rakennukset on rakennettava ensisijaisesti Kettukalliontien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni harjansuunta Kettukalliontien suuntaisena. Autopaikkoja tulee rakentaa toimisto- ja liikehuoneistoja ja niihin verrattavia tiloja varten $1 \text{ ap}/50 \text{ k-m}^2$ ja teollisuus- ja varastotiloja varten $1 \text{ ap}/100 \text{ k-m}^2$.

Korttelialueella ja yleisen pysäköintialueen reunassa on vyöhykkeitä, joilla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.

Aiemmin asemakaavassa rautatiealueeksi merkitty kaupungin omistama maakaista liitetään kortteli- ja LP-alueisiin.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos parantaa sähköaseman toimintaedellytyksiä nykyisellä paikallaan ja tehostaa valmiin kunnallistekniikan piirissä olevan alueen käyttöä.

Alueen sijainti lähellä kaupungin keskustaa ja valtatie liittymää voidaan hyödyntää tilaa vievän ja raskaan tavarankäytön kauppakeskittymänä. Alue näkyy kaupungin keskeiselle sisääntuloväylälle ja rautatielle antaen vaikutelman kaupungin luonteesta, joten sen suunnittelun ja rakentamisen laatuun sekä kunnossapitoon on erityisesti panostettava.

5

TOTEUTTAMINEN

Koska asemakaavan muutos poikkeaa vahvistetusta osayleiskaavasta, se on alistettava ympäristökeskuksen vahvistettavaksi.

Korttelista 84 on varattu 5.12.1996 tontti keilahallin rakentamista varten.

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

6

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen maankäyttö-vastuualueella yhteistyössä kunnallistekniikka-vastuualueen ja Kainuun Sähkö Oy:n kanssa.

Asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Koti-Kajaanissa 7-8.12.1996.

Kajaanissa 11. päivänä joulukuuta 1996

Vt. kaupunginarkkitehti


Irmeli Hanka

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet:

1. Kajaanin kaupunki, ly-tunnus: 0214958-9, osoite: Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani
2. Kainuun Sähkö Oy, ly-tunnus: 0185353-1, osoite: Ahontie 1, 87250 Kajaani

Sopimuksen tarkoitus:

Kajaanin kaupungin energialaitoksen ja Kainuun Valo Oy:n toimintojen yhdistämiseen liittyen on sopijapuolten välillä allekirjoitettu alasopimus kiinteistöjen ja maa-alueiden vuokraamisesta. Alasopimuksen mukaan kaupunki vuokraa Palokankaan sähköaseman alueen Kainuun Sähkö Oy:lle 31.12.1995 saakka, johon mennessä Kainuun Sähkö Oy:n on siirrettävä sähköasema ns. Ketunpuiston tontille nro 5-70-1. Tarvittaessa vuokra-aikaa voidaan jatkaa. Tämän alasopimuksen mukainen määräalan vuokrasopimus on allekirjoitettu Kajaanin kaupungin ja Kainuun Sähkö Oy:n välillä 28.11.1994. Tekninen lautakunta on jatkanut määräalan vuokra-aikaa siten, että se päättyy 31.12.1997. Kainuun Sähkö Oy:n teettämässä sähköaseman sijoitusvaihtoehtosuunnitelmassa on todettu uuden sähköaseman rakentaminen tontille nro 5-70-1 erittäin kalliiksi. Vaihtoehtoisen ratkaisun kustannukset eli uuden sähköaseman rakentaminen Kuntokadun ja Kettukalliontien kulmaukseen on todettu huomattavasti edullisemmaksi.

Kajaanin kaupungin tavoitteena on saada vajaassa käytössä oleva Kuntokadun ja Kettukalliontien välinen alue tehokkaampaan käyttöön ja samalla siistiä alue kaupunkikuvaan paremmin sopivaksi.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia toimenpiteistä, joilla edellä mainitut sopijapuolten tavoitteet saadaan samanaikaisesti toteutettua.

Sopimuksen ehdot:

1. Kajaanin kaupunki laatii sopimuksen liitekarttaan merkitylle alueelle yhteistyössä Kainuun Sähkö Oy:n kanssa asemakaavan ja tonttijaon muutoksen, jossa Palokankaan sähköaseman paikka osoitetaan Kuntokadun reunaan. Asemakaavan muutos alistetaan vahvistettavaksi vuoden 1996 loppuun mennessä. Kaupunki sitoutuu puoltamaan asemakaavan muutoksen mukaisen hankkeen poikkeuslupaa.
2. Kainuun Sähkö Oy sitoutuu kustannuksellaan teettämään asemakaavan muutoksen edellyttämän sähköaseman hankesuunnittelun valmiiksi 30.6.1996 mennessä. Suunnitelussa otetaan erityisesti huomioon sähköaseman sopiminen kaupunkikuvaan.
3. Kainuun Sähkö Oy sitoutuu siirtämään nykyisen Palokankaan Sähköaseman alueelle varastoidut sähköasemaan kuulumattomat tavaransa pois 30.9.1997 mennessä.
4. Tämän sopimuksen allekirjoittamisella Kainuun Sähkö Oy luopuu tontin nro 5-70-1 varauksesta.

5. Kainuun Sähkö Oy sitoutuu:

a) Maksamaan kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa asemakaavan ja tonttijaon muutuskuluina Kajaanin kaupungille valtuuston vahvistaman taksan mukaisesti yhteensä kolmetoistatuhatta (13.000) markkaa. Tähän summaan sisältyy kuulutuskulut.

b) Ostamaan Kajaanin kaupungilta asemakaavan muutoksessa sähköaseman tontiksi varatun alueen kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavan muutoksen laillistumisesta valtuuston vahvistamalla Radanvarren hinta-alueen teollisuustontin hinnalla, joka vuonna 1996 on vuoden 1995 keski-indeksissä 1390 52,33 mk/m². Muut kauppaehdot ovat valtuuston hyväksymän teollisuustontin kauppakirjalomakkeen mukaiset.

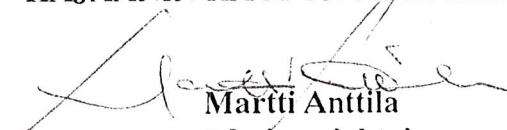
c) Rakentamaan kaupunkikuvaan sopivan sähköaseman valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen laillistumisesta. Tarvittaessa jatketaan Palokankaan vanhan sähköaseman vuokrasopimusta siten, että se on voimassa edellä mainitun rakentamisajan.

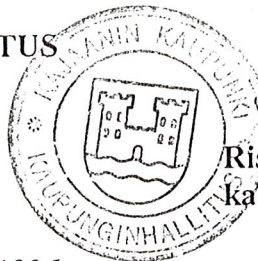
6) Tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet käsitellään Kajaanin käräjäoikeudessa.

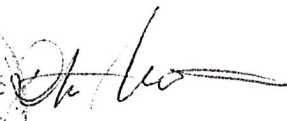
Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Kajaanissa 14. päivänä toukokuuta 1996

KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUS

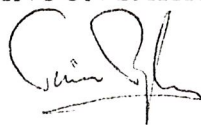

Martti Anttila
tekninen johtaja




Risto Hämäläinen
kansliapäällikkö

Kajaanissa 29. päivänä toukokuuta 1996

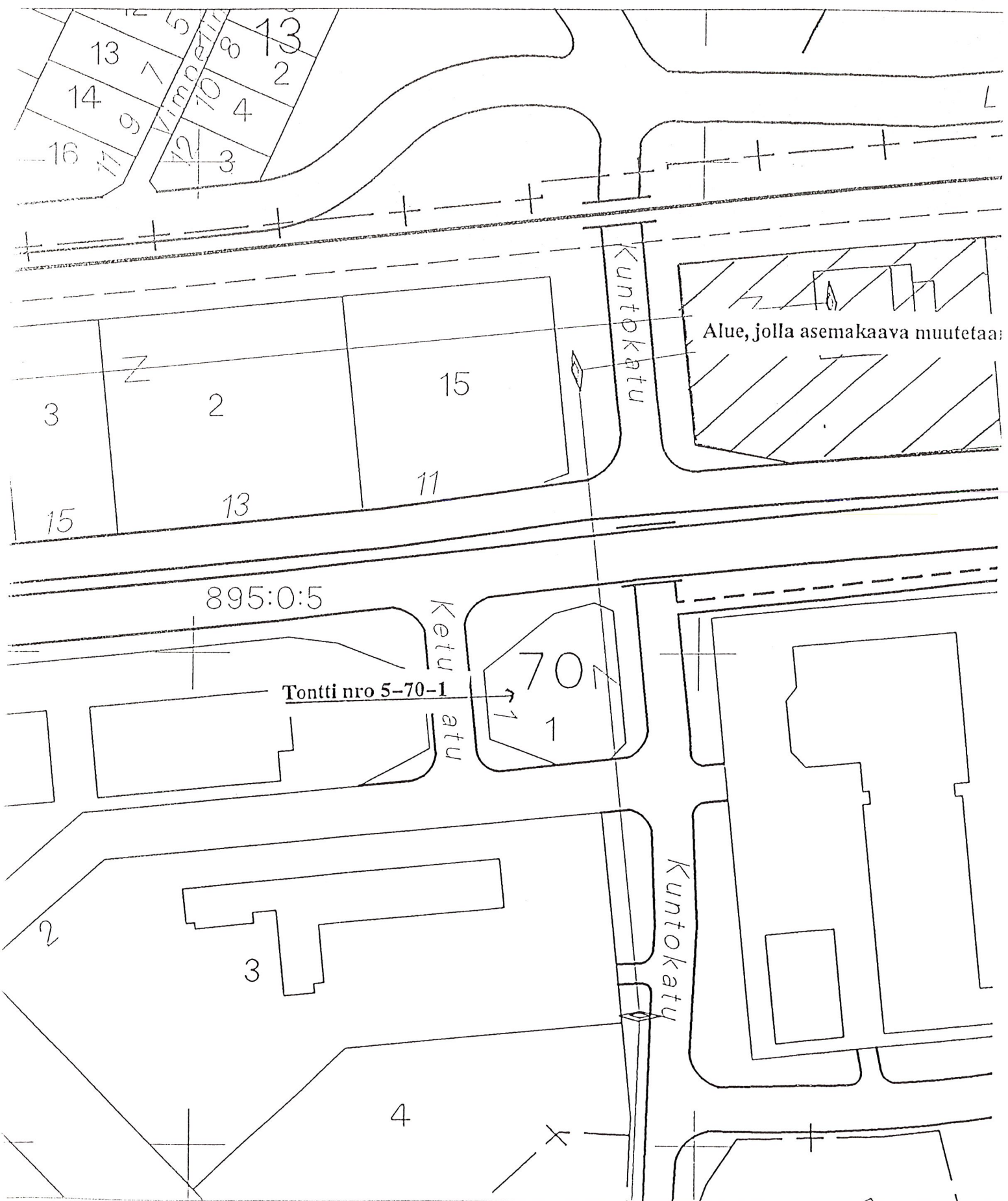
KAINUUN SÄHKÖ OY



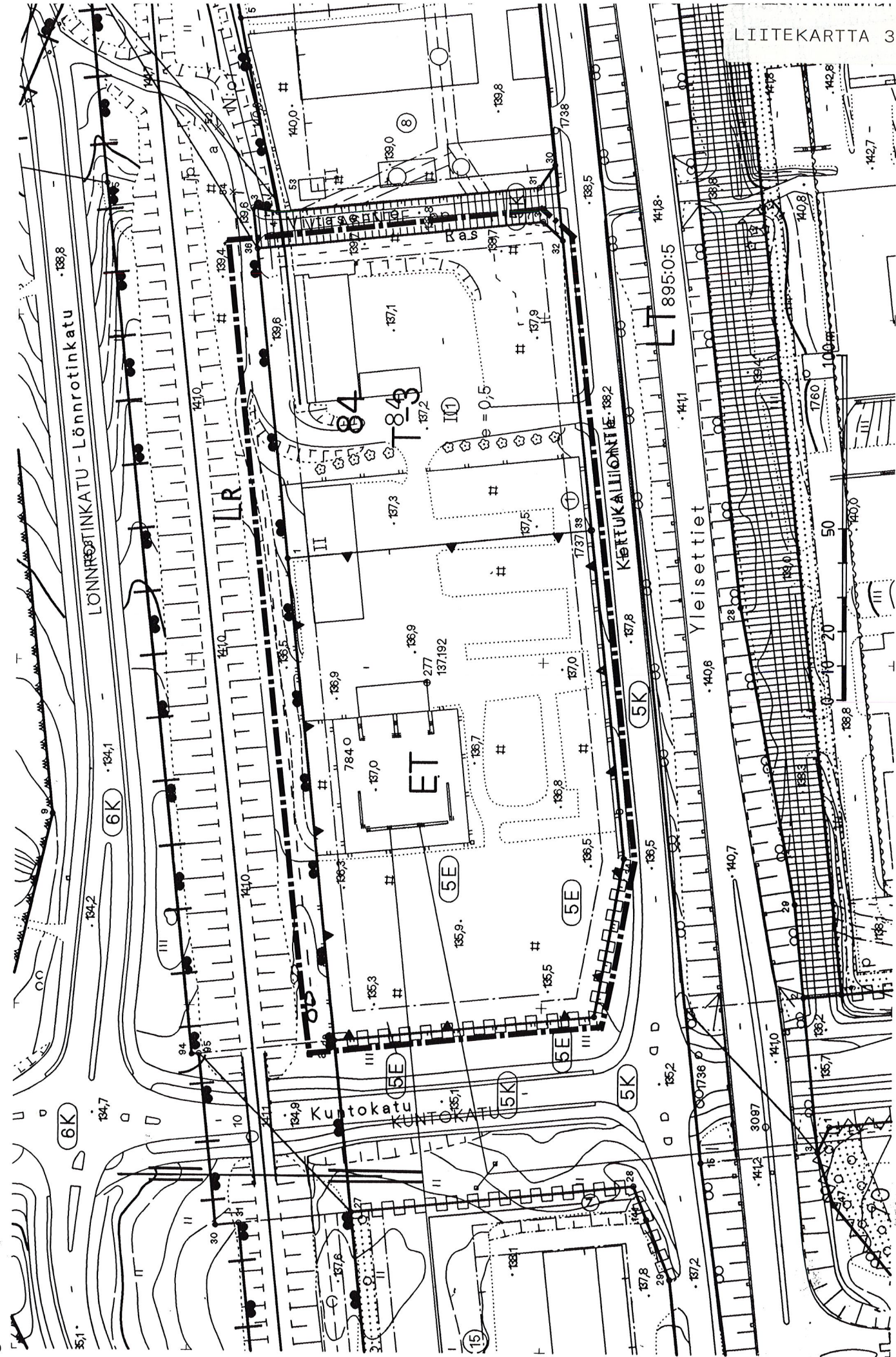
Allekirjoitukset oikeaksi todistavat:



Liitekartta Kajaanin kaupungin ja Kainuun Sähkö Oy:n väliseen
maankäyttösopimukseen







ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

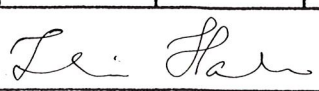
KORTTELI 84 SEKÄ LIIKENNE- JA ERITYISALUETTA
(LAHJOITUSMAA N:O 1)

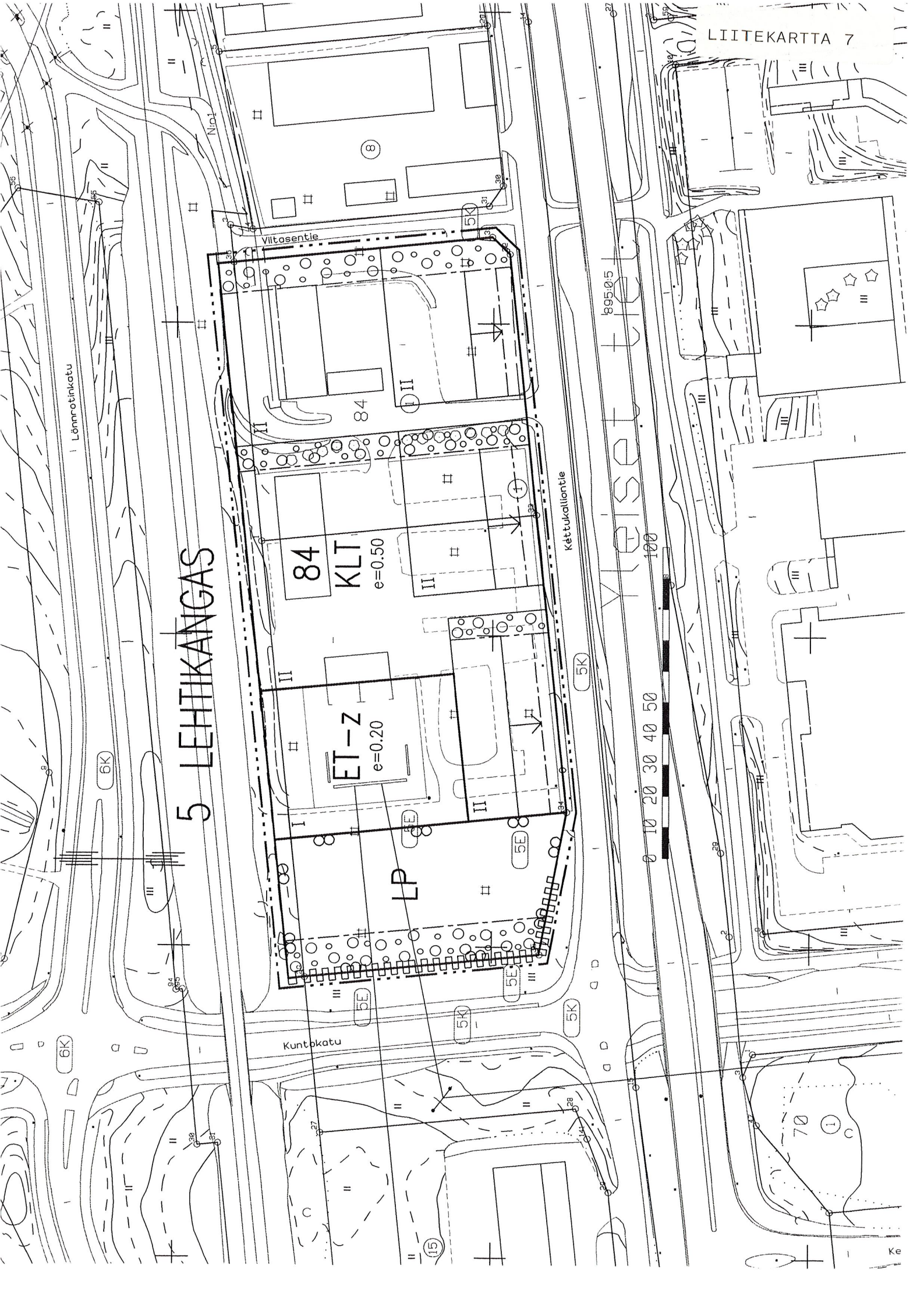
Merkintöjen selitykset:

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

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 17.12.1996


Timo Soininen
kaupungingeodeetti

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS			
PVM	11.12.1996				
PIIR.N:o	34 / 96	 IRMELI HANKA VT. KAUPUNGINARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				
PIIRT.	RR				



5 LEHTIKANGAS

84

KLT

$e=0.50$

ET-Z

$e=0.20$

LP

Kätkäalliontie

Viltasentie

Länrotinkatu

Kuntokatu

0 10 20 30 40 50 100

KLT

Liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

LP

Yleinen pysäköintialue.

ET-Z

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue sähkölaitosta varten.

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.

84

Korttelin numero.

I

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

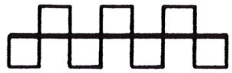
 $e=0.50$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

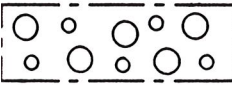
Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Toimisto- ja liiketila
Teollisuus, varasto

1/50 k-m2
1/100 k-m2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 84 SEKÄ LIIKENNE- JA ERITYISALUETTA (LAHJOITUSMAA N:O 1)

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

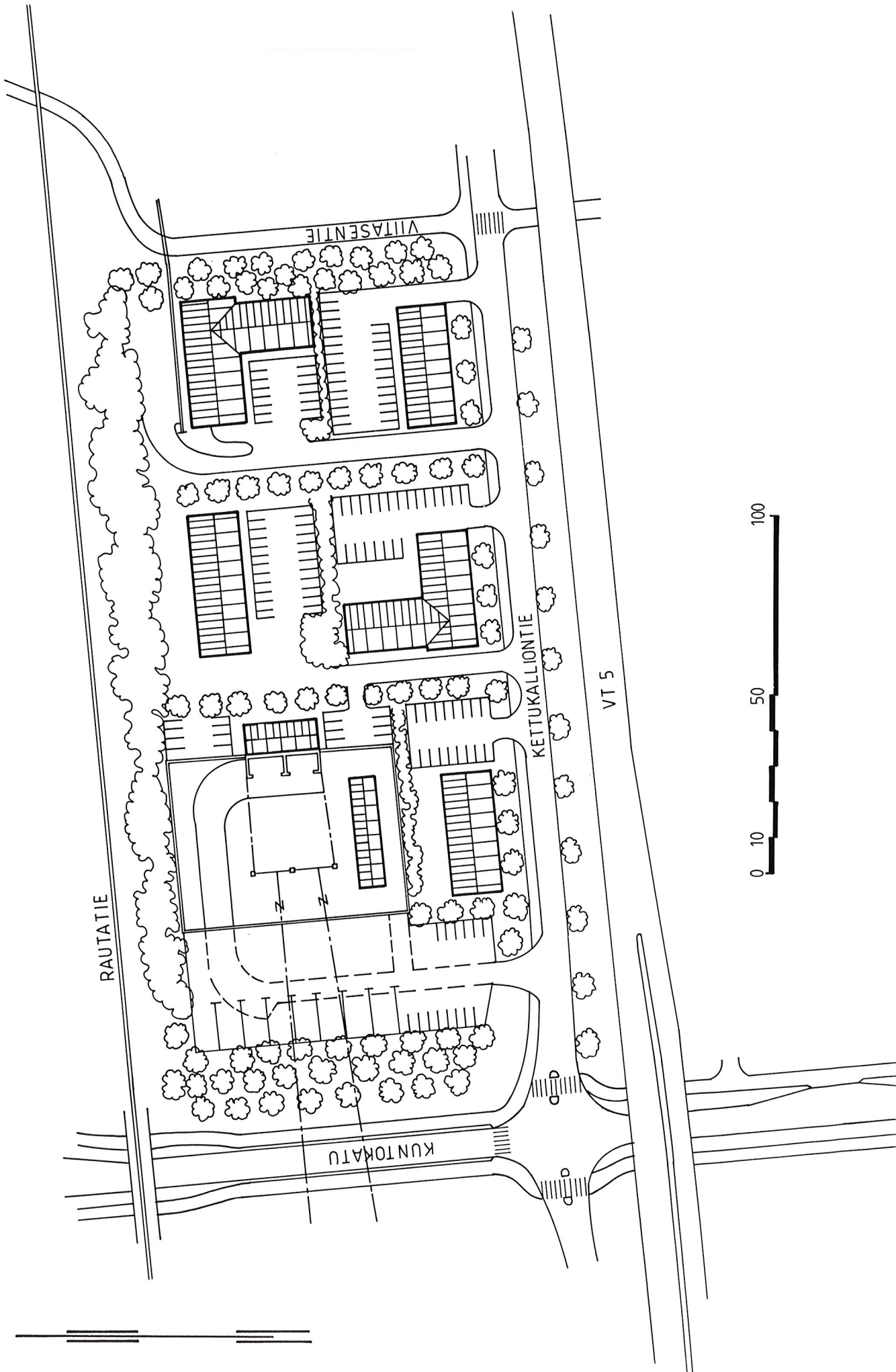
KORTTELI 84 SEKÄ LIIKENNEALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

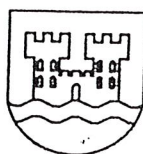
SÄILYTYS: V 30 II/ Ia:

PVM	11.12.1996					TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA
PIIR.N:o	33 / 96	 IRMELI HANKA VT. KAUPUNGINARKKITEHTI				VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSLIAPÄÄLLIKKÖ
MK	1:1000					
SUUNN.	PH					
PIIRT.	RR					
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI						VAHVISTETTU LÄÄNINHALLITUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ N:o
TIMO SOININEN						



ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 5 LEHTIKANGAS
KORTTELI 84 SEKÄ LIIKENNEALUETTA

HAVAINNEPIIRROS



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

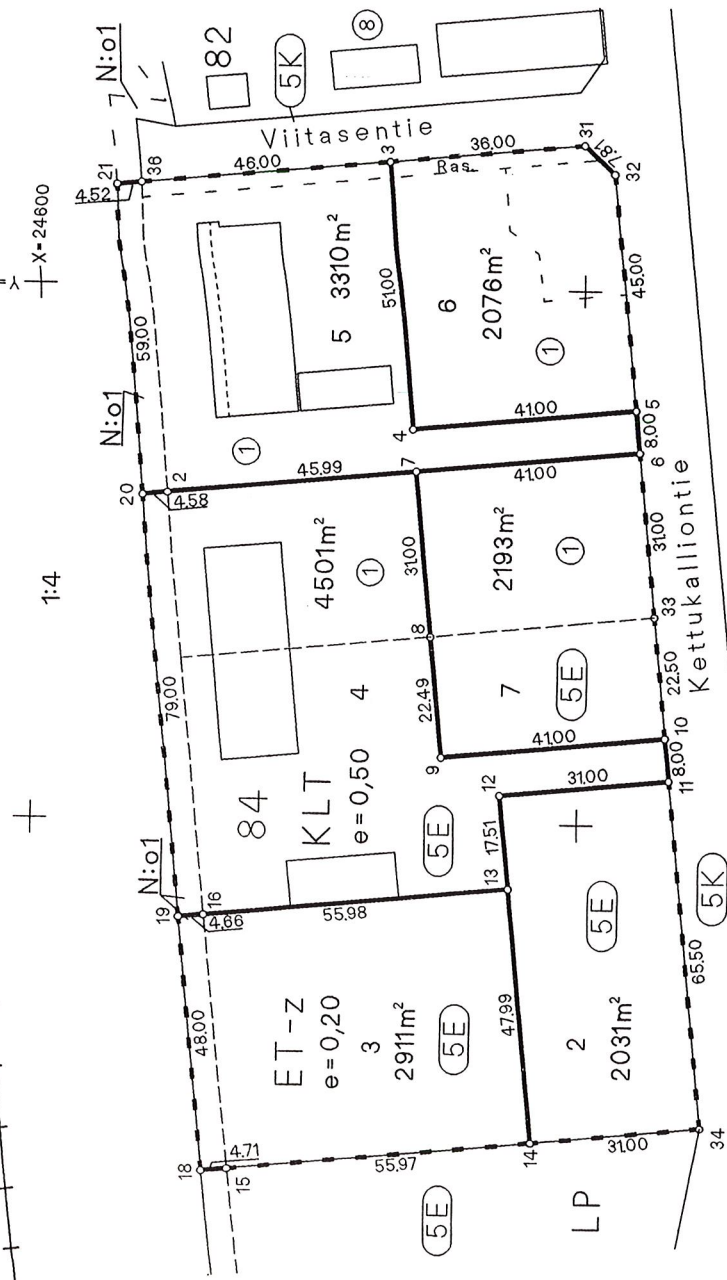
PVM	11.12.1996				
PIIR.N:o	35 / 96	IRMELI HANKA VT. KAUPUNGINARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				
PIIRT.	RR				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X	N:o	Y	X
2	35160.906	24576.051	14	35040.240	24507.479
3	35224.269	24536.279	15	35034.561	24563.164
4	35173.536	24531.111	16	35082.313	24568.034
5	35177.692	24490.322	18	35034.083	24567.846
6	35169.733	24489.511	19	35081.841	24572.669
7	35165.572	24530.299	20	35160.441	24580.608
8	35134.731	24527.157	21	35219.142	24586.536
9	35112.352	24524.877	31	35227.922	24500.466
10	35116.508	24484.089	32	35222.460	24494.883
11	35108.549	24483.278	33	35138.892	24486.369
12	35105.407	24514.118	34	35043.386	24476.639
13	35087.987	24512.343	36	35219.601	24582.038

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht. m ²	Osat m ²	Kiinteistöt
2	2031	2031	205-5E
3	2911	224 2687	205-401-1 205-5E
4	4501	366 2710 1425	205-401-1 205-5E 205-5-84-1
5	3310	268 3042	205-401-1 205-5-84-1
6	2076	2076	205-5-84-1
7	2193	1271 922	205-5-84-1 205-5E



Yleiset tiet 895:0:5

TONTTIJAKO JA TONTTIAJON MUUTOS	1: 1000	KAJAANI
Asemakaavan vahvist. nro ja pvm		On maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist. nro ja pvm. 208	27. 10. 1983	Karttalehti
Edellinen tonttijako vahvist. nro ja pvm. 5/84/1	17. 12. 1984	24/34-35A, B, C ja D
Pohjakartan hyväksyntä ja		
Lask. TH tonttijalon laati		Kaupunginosa 5
Piirt. MV		Kortteli 84
Tark. YH Kiinteistöinsinööri		Tontit 2-7
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	Timo Solinen	Muutt. tontit 1
Ympäristökeskus vahvistanut		Tj-kartta 5/84/2