



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

TILAT RN:O 9:274, 9:290, 9:314, 9:318, 9:396, 9:397
JA OSA TILASTA 9:319 PALTANIEMIEN KYLÄSSÄ

18 KYLMÄ

KORTTELIT 6- 11 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA
KATUALUETTA (LAHJOITUSMAA N:O 1 TILAT 11:1,
11:2, 11:4 JA 11:5)

MUODOSTUU:

KAJAANI 18 KYLMÄ

KORTTELIT 6- 11, 39- 45 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS-
JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

2.12.1998

18.02.1999

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

- | | |
|---|---|
| 1 | Perustiedot |
| 2 | Tavoitteet |
| 3 | Asemakaava, asemakaavan muutos ja niiden perustelut |
| 4 | Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ympäristövaikutukset |
| 5 | Toteuttaminen |
| 6 | Suunnitteluvaiheet |

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- | | |
|---|---|
| 1 | Maanomistajaluettelo |
| 2 | 2.12.1998 päivätty asemakaavakartta määräyksineen |

LIITEKARTAT

- | | |
|----|---|
| 2 | Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta 1:10 000 |
| 3a | Kaavoitustilannekartta |
| 3b | Poistokartta /voimassa oleva asemakaava |
| 4 | Maanomistus |
| 5 | Rakennettu ympäristö |
| 6 | Rakennettavuuskartta |
| 7 | Asemakaavakartta määräyksineen |
| 8 | Havainnepiirros |

KAJAANIN KAUPUNKI

Tekninen palvelukeskus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2. päivänä joulukuuta 1998 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Paltaniemen kylän
tilat R:no 9:274, 9:290, 9:314, 9:318, 9:396, 9:397 ja osa tilasta 9:319

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 18 Kylmä
korttelit 6–11
sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 18 Kylmä
korttelit 6–11, 39–45
sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta.

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

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

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 keskustaajama 2015 osayleiskaava 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 pientalovaltaista asuntoaluetta, retkeily- ja ulkoilualue, julkisten palvelujen aluetta ja suojaviheraluetta. **(liitekartta 2)**

Alueella on voimassa 19.6.1985, 20.9.1989 ja 1.2.1991 vahvistetut asemakaavat. **(liitekartta 3a)**

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 30.3.1998.

Alueesta osa (mitatut ja rekisteröidyt tontit ja yleiset alueet) kuuluu kiinteistörekisteriin, muutoin alue on maarekisterissä.

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Asemakaavan puuttuminen osalta aluetta on sijainnin vuoksi rajoittanut rakennus- ja poikkeuslupien käsittelyä.

Alueen pohjakartta on hyväksytty 21.3.1983 ja tekninen palvelukeskus on täydentänyt sitä vuosittain.

12 Maanomistus

Kajaanin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. **(liite 1, liitekartta 4)**

13 Väestö, työpaikat ja palvelut

Alueella on 12 asuntoa, joissa asuu 36 henkeä. Alueella ei ole työpaikkoja. Palvelut (peruskoulut, terveysasema, päiväkotit, kirjasto ja kaupat) ovat Soisinsuolla ja Laajankankaalla n. kilometrin etäisyydellä alueesta.

14 Rakennettu ympäristö

Alueella on perusparannettu Myötärinteentie, jolla on erillinen kevyenliikenteen väylä. Sen varrella on vesijohto ja jätevesiviemäri. Alueen kaakkoisosan poikki kulkee vesi- ja viemäriverkoston runkojohdot.

Kehräämöntien varrella on Kainuun Sähkö Oyj:n 10 kV:n sähkölinja.

Alueella on kuusi 1950-luvulla rakennettua, myöhemmin peruskorjattua tilakeskusta, joilla osalla on puolitoistakerroksisten ns. rintamamiestalojen lisäksi alkuperäisiä talousrakennuksia. Korttelissa 10 on kuusi v.1985–1991 rakennettua omakotitaloa talousrakennuksineen. **(liitekartta 5)**

Lisäksi alueella on yhden tilakeskuksen rauniota.

15 Luonnonympäristö

Alue on loivaa etelään viettävää rinnettä, rakennettavuus on hyvä, perustamissyvyys 0–0,5 m, laakson pohjalla rakennettavuus heikkenee. **(liitekartta 6)**

Alue on rakentamattomalta osaltaan entistä viljelysaluetta: mänty- ja lehti-metsää sekä vesoittunutta peltoa. Kahdella tilalla pellot ovat viljelyksessä, pienimuotoisempaa puutarhaviljelyä on useimmilla tiloilla/tonteilla.

17 Ympäristön häiriötekijät

Kehräämöntie on raskasta liikennettä palveleva kokoojakatu. Sen liikennemäärä on varsin vähäinen, mutta lisääntyy tulevaisuudessa Kainuun prikaatin laajenemisen myötä. (V. 1997 1750 ajoneuvoa/vrk).

Säteilyturvakeskus on tehnyt alueella vuonna 1991 radonselvityksen, jonka mukaan alueen irtaimet maalajit harvoin aiheuttavat yli 200 Bq/m³ radonpitoisuuden huoneilmaan. Ympäristötoimiston tekemä radonkartoitus (Säteilyturvakeskuksen radonmittauspurkki neljässä asuinrakennuksessa) on tulokseltaan yhtenevä, radonpitoisuus alle 200 Bq/m³. Rakentamisessa käytettävän täytesoran kanssa voi kuitenkin muodostua niin suuri radonlähde, että ohjearvo ylittyy. Siten radon on syytä ottaa huomioon rakentamisessa, mm. alapohjan tiiveydessä.

18 Päätökset, suunnitelmat

Alueen asemakaavan muutoshanke raukesi 1980-luvun lopussa. Uudelleen hanke käynnistyi 1995 laajemman alueen osana. Maanomistajien kanssa on kaavan laatimisen rinnalla tehty toteuttamista edistäviä maankäytösopimuksia.

2 TAVOITTEET

Tavoitteena on muuttaa rakentamaton asemakaavassa teollisuudelle varattu alue pientaloalueeksi ja tehostaa palvelujen saavutettavuuden kannalta kohtuullisen hyvän kunnallisteknisen runkoverkoston piiriin kuuluvan alueen käyttöä.

3 ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA NIIDEN PERUSTELUT

Voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuutta ei alueelle ole rakentunut, eikä katuja ja puistoja ole toteutettu. Aluetta on vain osittain käytetty kaavan mukaisena kasvitarha-alueena.

Perinteinen omakotirakentaminen on jatkuvasti haluttua ja tällä alueella se on ympäristön luonteen ja palvelujen kohtuullisen hyvän saavutettavuuden vuoksi perusteltua.

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3b)

Myötärinteentien ja Kehräämöntien kulmassa on toteutumaton

KY-1 Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineen jakelu-
asemaa. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 1 asunto tonttia
kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo pai-
kalla on välttämätön.

Siihen liittyy Kehräämöntien varressa **yleinen pysäköintialue (LP)** Tuisku, jolle
on varattu ajoyhteys Soidinkadun liittymää vastapäätä.

Myötärinteentien varressa on kolme

AP-2 Asuinpientalojen korttelialuetta.

Alueelle saadaan rakentaa erillisiä ja/tai kytkettyjä pientaloasun-
toja. Rakennusten etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 3
m ellei rakenneta kiinni. Muun kuin yleisen alueen rajalla oleva
seinä on tehtävä aukottomaksi. Kohtisuoraan 8 m lähemmäs toi-
sella tontilla olevaa rakennusala, 5 m lähemmäsmuun kuin yleisen
alueen rajaa ja 10 m lähemmäs samalla tontilla olevia asuinhuo-
neiden pääikkunoita saa tehdä vain sellaisia ikkunoita, joiden
alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiasta. Jokaisessa
asunnossa tulee olla vähintään 1 asuinhuone, jonka pääikkunan
edessä on vähintään 16 m rakentamatonta tilaa, jos se on I ker-
roksessa ja 20 m, jos se on II kerroksessa. Vähintään 15 % salli-
tusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin
verrattavien tilojen rakentamiseen.

Tonttitehokkuus on $e=0,25-0,30$, kerrosluku I 2/3 ja tien varteen sijoittuvan
autotallin kerrosluku I.

Niiden eteläpuolella rinteessä on

AV-1 Asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan yksi asunto tonttia kohti.

Omin ajoyhteyksin varustettuja tontteja on kuusi. Asuinrakennuksen raken-
nusoikeus on 250 k-m² ja **av-1** (rakennusala, jolle saa sijoittaa kasvihuoneita
ja muita kasvitarhaviljelyä palvelevia rakennuksia. Rakennukset on liitettävä
yleiseen viemäriverkkoon kiinteistökohtaisen pumppaamon välityksellä.) ra-
kennusoikeus 1000 k-m², kerrosluku I.

Alempana rinteessä voimassa olevaan kaavaan on varattu Kehräämöntieltä
Myötärinteentielle kaartava Tuiskutie, ja sen varteen varattu neljä eri kokoista
korttelia:

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 1 asunto.

Väli tilat on osoitettu **puistoiksi (VP)**, Elementtipuisto ja Tuiskupuisto, sekä Kylmän golfkentän paikoitus ja huoltorakennusalueeksi.

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelualue, joka on varattu golfkenttää varten.

Muilta osin Kylmän golfkenttäalueen kaavaa ei muuteta tässä yhteydessä, vaan Karankalahden lähivirkistysalueen suunnitteluun liittyen.

Asemakaavassa ennestään kaavoittamattomalle osittain jo 1950-luvulla rakentuneelle alueelle Myötärinteentien varressa muodostetaan **asuinpientalokortteli (AP)**, jonka varsin suurten tonttien (pinta-ala 1.629–3.454 m²) rakennusoikeus on 300 k-m² ja kerrosluku I 3/4. Rakentamismahdollisuus rajoittuu viemäröinnin vuoksi Myötärinteentien varteen tonttien yläreunaan. Muilta osin tonteilla on luontevaa jatkaa "viljelytonttiperinnettä". Tontteja muodostuu kaavan yhteydessä tehtävällä tonttijaolla 9, asukasmäärä voi kasvaa 22–30.

Maaston matalimpaan osaan tiloista on erotettu **lähivirkistysalue (VL)** la-tua/polkureittiä varten. Myötärinteentien katualue on varattu niin leveänä, että ojat vierialueineen ovat katualuella ja erillisen kevyenliikenteen väylän jatkaminen tulevaisuudessa on mahdollista.

Asemakaavaa muutetaan (liitekartat 7 ja 8) siten, että alueen käyttötarkoitus on asuminen siihen liittyvine puisto-, katu- ja palvelualueineen.

33 Kokonaismoitus

Alueelle muodostuu osittain myöhemmin tehtävästä tonttijaosta riippuen omakotitontteja 47–55 kpl, joista uusia kaupungin omistamia tontteja on 37 kpl. Asukasmääräarvio 150, joista uusia 120. Lisäksi varataan kolme asuinpientalokorttelialuetta, kerrosala yhteensä 7501 m², asukkaita 150–180 ja yksi rivitalokorttelialue, kerrosala 3275 m², asukkaita 65–80.

Palveluja varten varattavalle ALY-korttelialueelle, kerrosala 1163 m², asukkaita voi sijoittua toteutuksessa täsmentyvistä käyttötarkoituksesta riippuen 2–25.

34 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kortteli 10 varataan olevan tilanteen mukaisesti **erillispientalojen korttelialueeksi (AO)**, samoin kuin korttelit 6, 39, 40, 41 ja 42. Tonttitehokkuus on e=0,25, kerrosluku rakennetun tilanteen ja/tai maaston mukaisesti I 2/3, I tai ½ I.

Uusien omakotitonttien rakennusalat ja rakennusten harjansuunnat on määritetty rakentamisen ohjaamiseksi – tarjolla on sekä kadun suuntaisia ja kohtisuoraan katuja olevia että maastoon sopeutettavia rakennusten paikkoja. Aurinkoisen piha-alueen varmistamiseksi yhdeksällä tontilla on määritetty rakennusalan raja, johon on rakennettava kiinni.

Asuntorakentamismahdollisuuden monipuolistamiseksi kortteli 8 varataan **riivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)** ja korttelit 9, 43 ja 44 varataan **asuinpientalojen korttelialueiksi (AP)**, tonttitehokkuus $e=0,30$, alueesta saa kuitenkin käyttää rakentamiseen 20 %, kerrosluku II. Korttelissa 9 edellytetään sijoittamaan rakennukset niin, että ne suojaavat piha-aluetta ja kadunpuoleisten seinärakenteiden ja ikkunoiden ääneneneristävyyden tulee olla 30 dB.

Tonttien kadunpuoleiselle sivulle määrätään istuttamaan puita riviin yhtenäistämään katunäkymiä. Se antaa myös mahdollisuuden vaihtelevaan rakennustapaan ja alueen tukee väljyyden vaikutelmaa.

Kehräämöntien ja Myötärinteentien risteykseen varataan yksityisiä ja julkisia palvelutarpeita, joihin saattaa liittyä myös asumista, varten **asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue (ALY)**, jonka tonttitehokkuus on $e=0,25$ ja kerrosluku I, melusuojaus, kuten korttelissa 9. Korttelialue liittyy sekä Myötärinteentiehen että Hankitiehen.

Kehräämöntien ja Tuiskutien risteykseen varataan **liikerakennusten korttelialue (KL)**, jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 100 k-m², lähinnä kioskia varten.

Molempien palvelukorttelialueiden yhteyteen varataan pienet **yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue kierrätystä varten (ET-k)**. Palveluiden ja kierrätyspisteiden sijainnilla tavoitellaan hyvää ja luontevaa saavutettavuutta sekä kannattavaa toimintaa.

34.22 Katu- ja liikennealueet

Kaavamuutoksessa tarkistetaan Myötärinteentien katualueen pohjoisreuna **suojaviiheralueineen (EV)**.

Asuntoalueen sisäinen pääväylä on **Tuiskutie**, joka johtaa Kehräämöntieltä hieman takaperoisena Myötärinteentielle Pakkastien liittymää vastapäätä. Tuiskutiehen liittyy molemmista päistään **Hankitien** katulenkki. Molemmat kadut ovat luonteeltaan vähäliikenteisiä asuntokatuja.

Myötärinteentien ja Hankitien välille ja edelleen Hankitieltä Soidinkadun liittymään varataan kevyenliikenteen katu **Myötämäki**. Kevyenliikenteen reitti jatkuu alas Hankitien vartta kohti Kehräämöntien alikulkua, josta pääsee Soidinsuon puistoon.

34.23 Virkistysalueet

Alarinne varataan osaksi **Karankalahden lähivirkistysaluetta (VL)**, jossa osoitetaan ohjeelliset jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat **Tuiskupolku, Karjalaisenpolku ja Tattipolku sekä osia Myötämäestä, Hanki- ja Kinospoluista**.

Alueen **lähileikki- ja oleskelupaikaksi** varataan korttelien 8, 39 ja 40 väliin jäävä metsäinen rinne **Hankipuisto (VK)**, jonka läpi osoitetaan ohjeelliset osat Hanki- ja Kinospolkuja.

34.24 Vaara-, erityis- ja muut alueet

Myötärinteentien ja Tuiskutien Kehräämöntien puoleiseen päähän varataan palvelukorttelien yhteyteen **yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue kierrätystä varten (ET-k)**.

Kehräämöntien varteen ja Myötärinteentien pohjoispuolelle varataan **suojavaerialueet (EV)**.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan rinnalla on suunniteltu alueen yhdyskuntatekninen huolto, joka sijoittuu pääosin katualueille.

Tuisku- ja Hankitien yhdyskuntateknisen huollon ensivaiheen kustannukset ovat ilman viimeistelyä ja päällystämistä 2.880.000 mk ja myöhemmän vaiheen, jossa kumpaakin katua rakennetaan tarpeen vaatiessa lisää 175 m, n. 900.000 mk. Kevyenliikenteen kadun rakentamiskustannukset valaistuksineen ovat n. 90.000 mk.

Puistopolkujen hinta toteutettuna tavanomaisin rakentein on 500.000 mk ja puolelle siitä valaistus maksaa n. 300.000 mk. Pienen lähileikkipaikan hinta varusteineen on n. 200.000 mk.

Kustannukset yhdyskuntateknisestä huollosta ja ympäristörakentamisesta alueella ovat yhteensä vähintään 4.870.000 mk.

35 Luonnonympäristö

Virkistysalueiksi varattavat alueet ovat luonnonympäristöinä vaihtelevia eikä niitä ole tarkoitus eikä tarpeen voimakkaasti muokata, vaan käyttää hyväksi niiden luontaisia ominaisuuksia ja siten säilyttää alueella luonnonympäristöä.

37 Ympäristön häiriötekijät

10 kV sähköjohtoalue on Kehräämöntien varren **suojaviheraluella (EV)**. Liikennemelun todennäköisen kehityksen vuoksi Kehräämöntien varteen sijoituvien rakennusten rakennusalat ovat yli 30 m tien keskilinjasta ja tien puoleiset ulkoseinät, ikkunat ja muut rakenteet vaaditaan rakennettavaksi ääntä eristävinä (dB 30). Rakennusten sijoittaminen tontin Kehräämöntien puoleiseen tontinosaan suojaa myös piha-alueita.

Rakennusvalvonta ohjaa rakentajat ottamaan riittävästi huomioon radonhaitan.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Alueen käyttöä jäsentämällä ja edistämällä luodaan asumismuodoiltaan monipuolista pientaloista muodostuvaa kaupunkirakennetta muun asutuksen ja olevien palvelujen tuntumaan halutulle asuntoalueelle.

Alueen käytön tehostuminen aiheuttaa kohtuullista liikennemäärien kasvua Kehräämön- ja Myötärinteenteillä, jotka on rakennettu kokoojakatuina ja varustettu erillisillä kevyenliikenteen väylillä.

Liikennesuorite ei kaupungissa ratkaisun johdosta välttämättä kasva, koska asuntoalue on kohtuullisen etäisyyden päässä palveluista ja tärkeistä työpaikka-alueista (Petäsenniska, Keskussairaala, Prikaati, Pakkastie). Asumisen vaihtoehtoinen sijoittuminen kaupunkirakenteen ulkopuolelle lisäisi merkittävästi liikennesuoritetta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee alueen asutustilojen mahdollisuutta säilyttää luonteenomaiset piirteensä: rakennukset ja väljän rakennustavan sekä viljelymahdollisuudet, ja lisää niitä vastaavia rakennuspaikkoja sekä pitää yllä ja parantaa olevan rakenteen arvoa.

Alueen käytön tehostaminen lisää olevien palveluden käyttöä ja turvaa niiden säilymistä ja kehittymistä.

Alueella ei ole suojeltavia luontokohteita. Kaavaratkaisu säilyttää ja käyttää yleisen virkistyksen hyväksi luonnonympäristön piirteitä.

Ympäristön häiriötekijöistä liikennemelun vaikutuksia on vähennetty kaavamääräyksillä ja suojaviheralueilla. Alueen radonhaitta on selvitetty.

5 TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyvät sopimukset tulee käsitellä kaavan yhteydessä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on keskustajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen, joten sitä ei tarvitse alistaa ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

6 SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen maankäyttö-vastuualueella yhteistyössä kunnallistekniikka-vastuualueen, ympäristötoimen, Kainuun Sähkön Oyj:n ja Kajaanin Lämpö Oyj:n kanssa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Koti-Kajaanissa 26.3.1995 laajemman alueen yhteydessä ja luonnoksen tarkistuksen jälkeen 6.9.1998. Kaavahankkeesta on järjestetty Kylmän kylätöimikunnan kanssa esittely- ja keskustelutilaisuus 18.3.1995. Hankkeesta prosessin aikana käyty keskustelu alueen omistajien ja alueesta asuntoalueena kiinnostuneiden kanssa on vaikuttanut ratkaisuihin.

Kajaanissa 2. päivänä joulukuuta 1998

Kaupunginarkkitehti

Irmeli Hanka

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut virallisesti nähtävänä 22.1–15.2.1999.

Muistutuksen ja käytyjen keskustelujen johdosta muutetaan korttelin 6 kerrosluvuksi I2/3 ja korttelien 40, 41 ja korttelin 42 kadunsuuntaisesti rakennettavien tonttien kerrosluvuksi I ja harja kohtisuoraan katua rakennettavien tonttien kerrosluvuksi I2/3. Samalla tarkistetaan korttelin 42 pohjoisimman tontin rakennusalan raja suorakulmaiseksi.

Kajaanissa 18. päivänä helmikuuta 1999

Kaupunginarkkitehti

Irmeli Hanka

MAANOMISTAJALUETTELO**LAHJOITUSMAA N:O 1**

11:1 Koivikko	Kajaanin kaupunki
11:2 Tupala	Kajaanin kaupunki
11:4 Juhola	Hietakangas Jorma Myötärinteentie 19, 87500 Kajaani
11:5 Jukkala	Sistonen Toivo ja Leea Myötärinteentie 15, 87500 Kajaani

PALTANIEMEN KYLÄ

9:274 Toivela	Kemppainen Tero Myötärinteentie 87, 87500 Kajaani Laatikainen Petra Paulatie 1 C 8, 80170 Joensuu
9:290 Pehkola	Rautiainen Erkki Myötärinteentie 83, 87500 Kajaani
9:314 Pehkola II	Rautiainen Erkki
9:318 Toivela II	Kemppainen Tero Myötärinteentie 87, 87500 Kajaani Laatikainen Petra Paulatie 1 C 8, 80170 Joensuu
9:396 Koivula	Karjalainen Jouni Myötärinteentie 59, 87500 Kajaani
9:397 Ojala	Yrjö Karjalaisen perikunta: Hilja Karjalainen, Sammonkatu 26 B12, 87100 Kajaani Simo Karjalainen, Puukiipijäntie 9, 90450 Kempele Risto Karjalainen, Santoja, 08500 Lohtaja AS. Heikki Karjalainen, Rantatie 1, 02730 Espoo Riitta Rainio, PL 427, 95440 Kyläjoki Eero Karjalainen, Kulunraitti 23, 87950 Kuluntalahti Senja Karjalainen, Menninkäisentie 1 C 49, 90550 Oulu
9:319 Hilska II	Kajaanin kaupunki

KAUP. OSA 18

10:1	Korhonen Aarne ja Sirkka Myötärinteentie 7A, 87500 Kajaani
10:2	Halonen Mirja Myötärinteentie 7B, 87500 Kajaani
10:3	Alasalmi Juha ja Kirsti Myötärinteentie 7 C, 87500 Kajaani
10:8	Hietakangas Alpo ja Ester Myötärinteentie 17A, 87500 Kajaani
10:9	Kettunen Pertti Myötärinteentie 17B, 87500 Kajaani
10:10	Leskinen Asko ja Järvinen Maritta Myötärinteentie 11 A, 87500 Kajaani
10:11	Järvinen Hannu, Kuusanraitti 6 E 42, 87250 Kajaani Järvinen Marja-Liisa, Myötärinteentie 11 B, 87500 K:n Kainuun Talopiste Ky

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- tehokkuus ek	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos ha +	Kerrosalan muutos k-m2 +
A								
AK								
AP	4,7683	37.8		10202	0,30		+3,6622	+ 7284
AR	1,0916	8.6		3275	0,30		+1,0916	+3275
AO	6,2799	49,9		15699	0,25		+6,2799	+15699
ALY	0,4654	3.7		1163	0,25		+0,4654	+1163
AH								
AM								
AV-1							-2,6193	-6250
A yhteensä	12,6052	100	42,1	30338			+8,2859	+19920
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K								
KL	0,1295			100			+0,1295	+ 100
KY							-0,6108	-2443
K yhteensä		100	0,43	100			-0,4812	-2343
T								
TT								
TV								
TY-2							-8,3046	-32348
T yhteensä		100						
Yhteensä	12,7348		42,5	30438	0,24		-0,4999	-14771
Kadut, tiet	4,7710						+7345	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY							-0,5138	
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	4,7710	100	16,0				+0,2207	
VP, VL, VK	11,5179						+3,1663	
Muut virkistysalueet							-0,5759	
Loma- ja matkailual.								
Yhteensä	11,5179		38,5				+2,5904	
Erityisalueet	0,9330		3.2				+0,9330	
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	29,9567		100	30438	0,10		+3,2442	-14771
Viemärit								
Vesijohdot								

1) aluetehtokkuus

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpienalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.



Liikarakenusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Leikkikenttä.



Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue kierrätystä varten.



Suojaviheralue.



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 eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Kaupunginosan numero.



Korttelin numero.



Korttelin numero.

TUSKUPOLKU

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

20%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

II

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

1/21

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

12/3

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

e = 0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolla olevan ennen 2.12.1998 rakennusluvun saaneen rakennuksen saa korjata rakennusluvun mukaisena.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 DB (A).

O O O O

Istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



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



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköintipaikka.



Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jokevesi, l= kaukoliämpö, s= sadevesi, v= vesi)



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAKAT:

Erillispientalo	2 ap/asunto
Kerros- ja rivitaloasunto	1/85 k-m ²
Toimisto- ja liikela	1/50 k-m ²
Museo, kirjasto, näyttelytila	1/130 k-m ²
Kokous- ja harrastetila	1/25 k-m ²

Useamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäismitoituksia asuinhuoneiden ikkunoista ja leikkialueesta

- jos kohtisuora etäisyys on alle 15 metriä, tulee alueen olla vähintään 1 metrin asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiivillä aidalla suojattu,
- jos kohtisuora etäisyys on alle 8 metriä, tulee alueen olla 2 metriä alempana tai autopaikat varustettuna katokseilla,
- jos kohtisuora etäisyys on alle 5 metriä leikkialueesta, tulee pysäköinti-alueen olla vähintään 1 metri sitä alempana tai suojattu riittävän tiivillä aidalla.

AO- JA AP-KORTTELIT:

Ellei toisin ole rakennuslalla osoitettu, on noudatettava seuraavia rakennuksen vähimmäismitoituksia ja ikkunoahtoja:

- 2 metriä katu-, liikenne- tai virkistysalueen rajoista. Seinässä saa olla ikkunoita
- 3 metriä naapuritontin rajoista
- 3-5 metrin pöytä naapuritontin rajoista saa olla vain sellaisia ikkunoita, ei kuitenkaan asuinhuoneiden pääikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiatasosta
- 5 metriä naapuritontin rajoista saa olla asuinhuoneiden pääikkunoita
- jokaisessa osuudessa tulee olla 1 asuinhuone, jonka pääikkunan edessä on yksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 16 metriä ja kaksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 20 metriä vapaata tilaa
- samalla tontilla olevien huoneistojen asuinhuoneiden pääikkunan kohtisuora etäisyys tulee olla yli 10 metriä. Lähempänä asuinhuoneen pääikkunaa saa olla vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiatasosta
- tontilla autonäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

ASUINRAKENNUSTEN ENIMMÄSKORKEUDET:

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet vesikatot ja julkisivupinnan leikkaus-kohtaan ovat:

- 1 kerrokseen oikeuttavalla rakennuslalla 3,5 m
- 2 kerrokseen oikeuttavalla rakennuslalla 7 m
- Autotall- ja varastorakennukset asuintontilla 2,5 m.

KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Asuintontilla tulee olla kasvavia puita 1/ 125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita on varattava tontilla 0,15 m² asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

TILAT RN:O 9:274, 9:290, 9:314, 9:318, 9:396, 9:397
JA OSA TILASTA 9:319 PALTANIEMEN KYLÄSSÄ

18 KYLMÄ

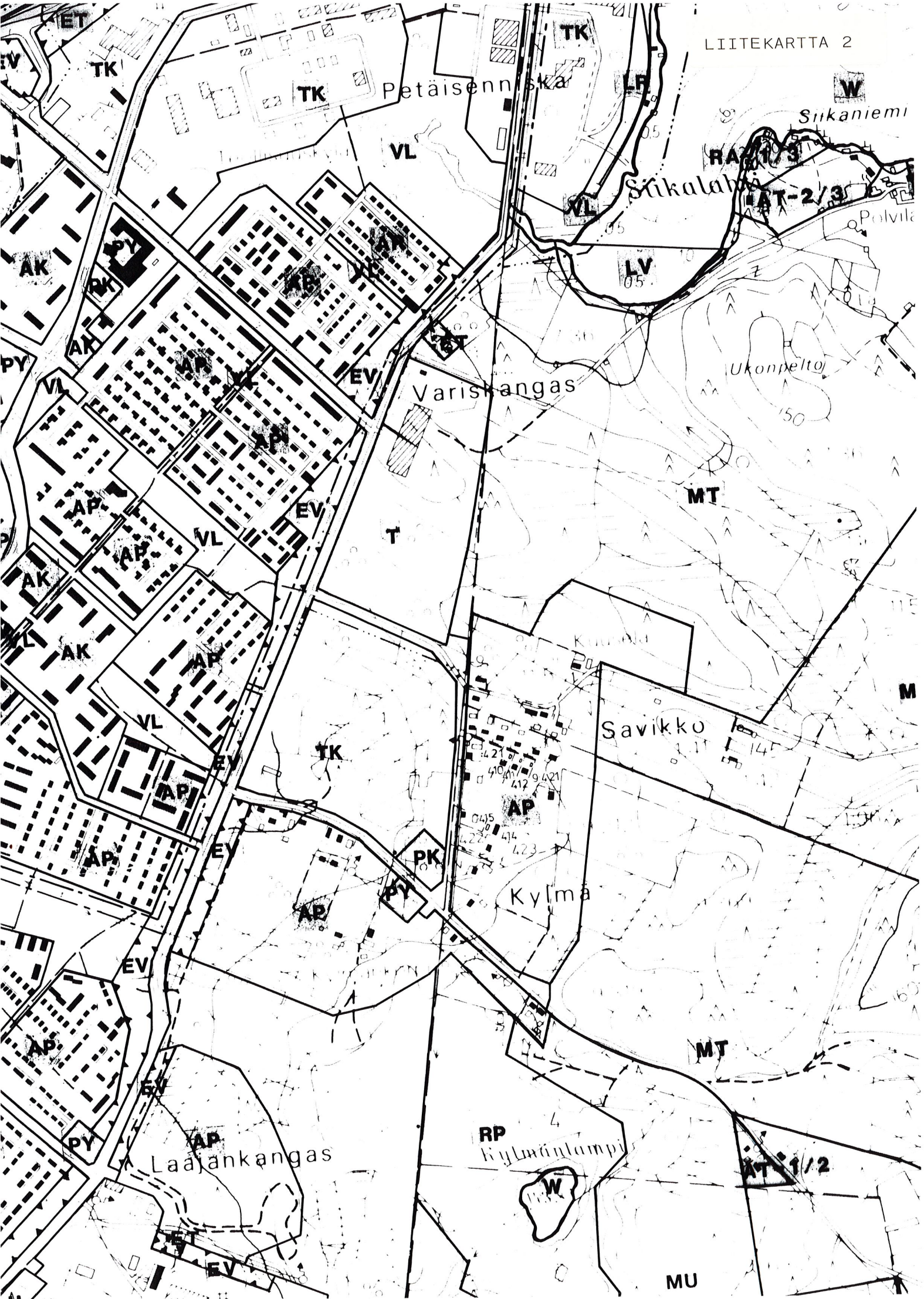
KORTTELIT 6- 11 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA
(LAHJOITUSMAA N:O 1 TILAT 11:1, 11:2, 11:4 JA 11:5)

MUODOSTUJ:

KAJAANI 18 KYLMÄ

KORTTELIT 6- 11, 39- 45 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYS- JA KATUALUETTA

KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS				SÄILYTYK:
PVM	2.12.1998			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN TOISTAA KAJAANISSA
PUR N:o	5/98			
MK	1:1000			
SUUNN	BH			
PURT	RR			
PÖNÄKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN. KAUPUNGINKEHOITUS				VAHVISTETTU YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ N:o
TIMO SONNINEN				



N:o 176
23.10.1979

N: 0178
25.9.1980

N:O 144
 1271974

V.0156
1871977

N:o 393
13.11.1997

N:o 178
25.9.1980

N:o 236
19.6.1985

N:o 289
20.9.1989

N:o 235
19.6.1985

N:o 317
1.2.1991

N:o 329
27.5.1991

ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 18 KYLMÄ

KORTTELIT 6-11 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

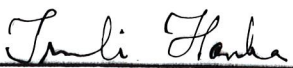
(LAHJ. MAA N:O 1 TILAT 11:1, 11:2, 11:4 JA 11:5)

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

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

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 11.1.1999

Timo Soininen
kaupungeingeodeetti

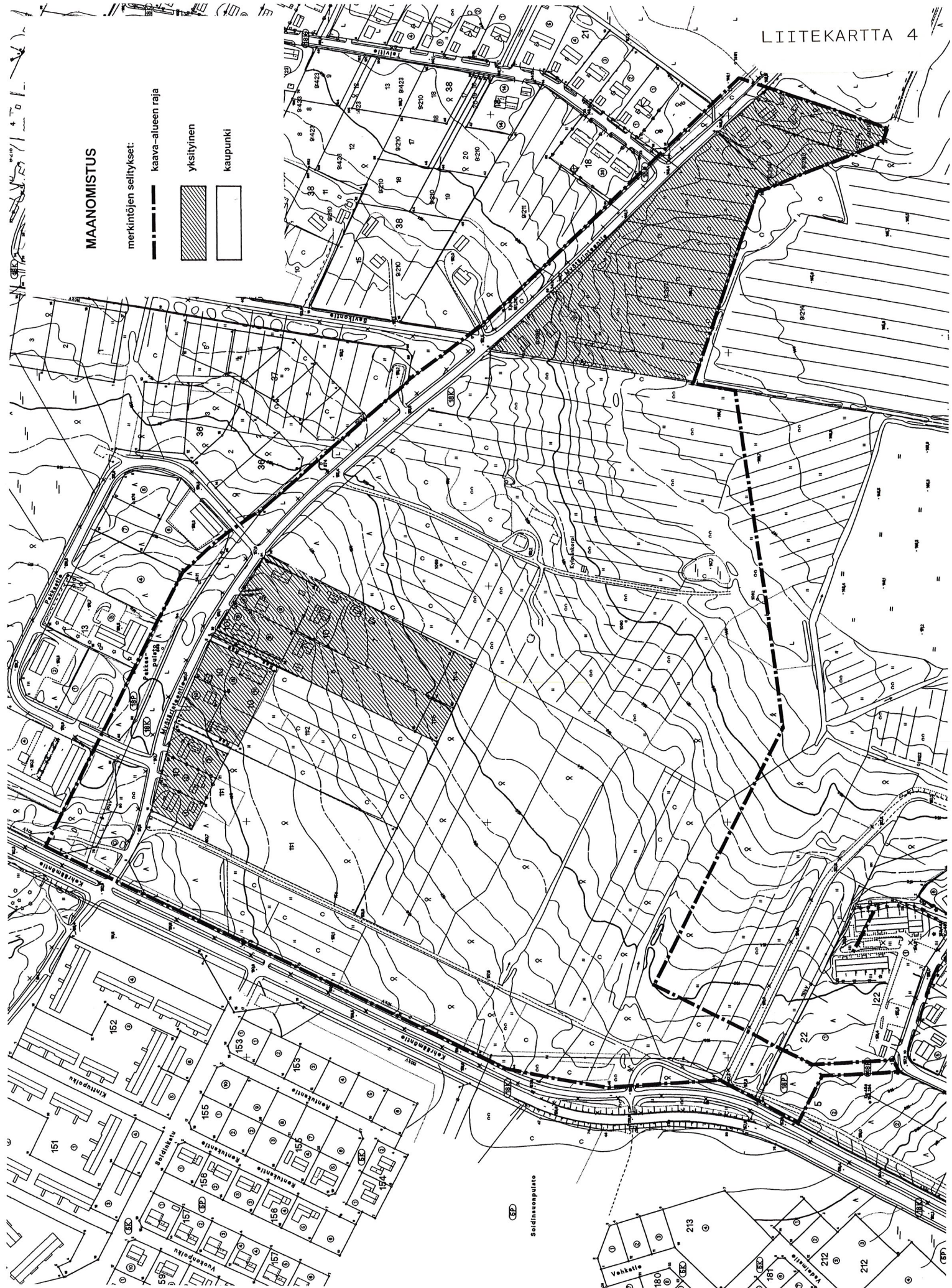
		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS			
PVM	2.12.1998				
PIIR.N:o	6 / 98	 IRMEI HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
PIIRT.	RR				

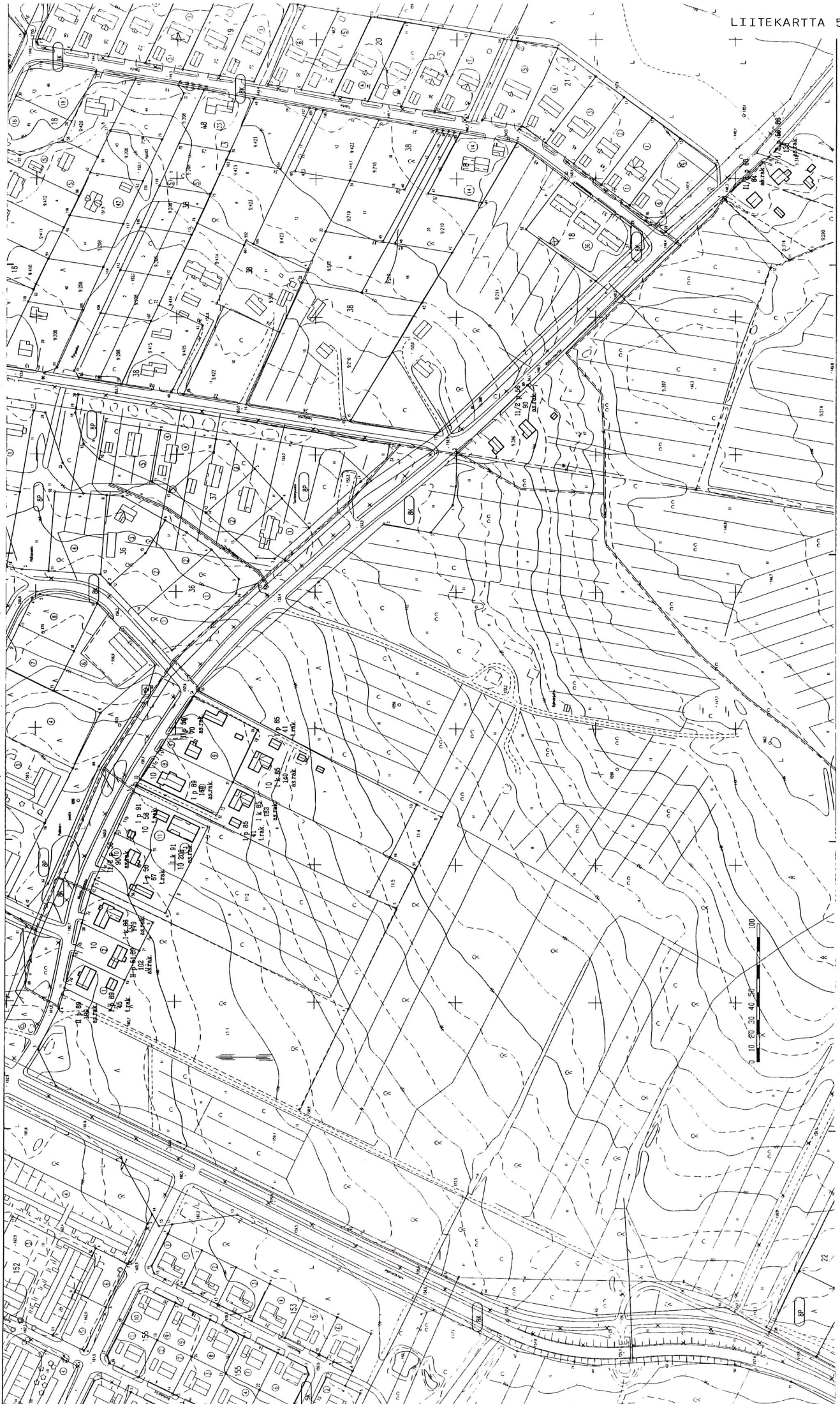
merkintöjen selitykset:

kaava-alueen raja

yksityinen

kaupunki





l p 50 Kerrosten lukumäärä, rakennusmateriaali (p=puu, k=kivi)
rakentamisvuosi 1900-luvulla

70 Kerrosala

as.rak. Käyttötarkoitus

----- Vesijohto

← Jätevesiviemäri

↘ Sadevesiviemäri

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

TILAT RN:O 9:274, 9:290, 9:314, 9:318, 9:396, 9:397 JA
OSA TILASTA 9:319 PALTANIEMEN KYLÄSSÄ

18 KYLMÄ

KORTTELIT 6– 11 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA
(LAHJOITUSMAA N:O 1 TILAT RN:O 11:1, 11:2, 11:4 JA 11:5)

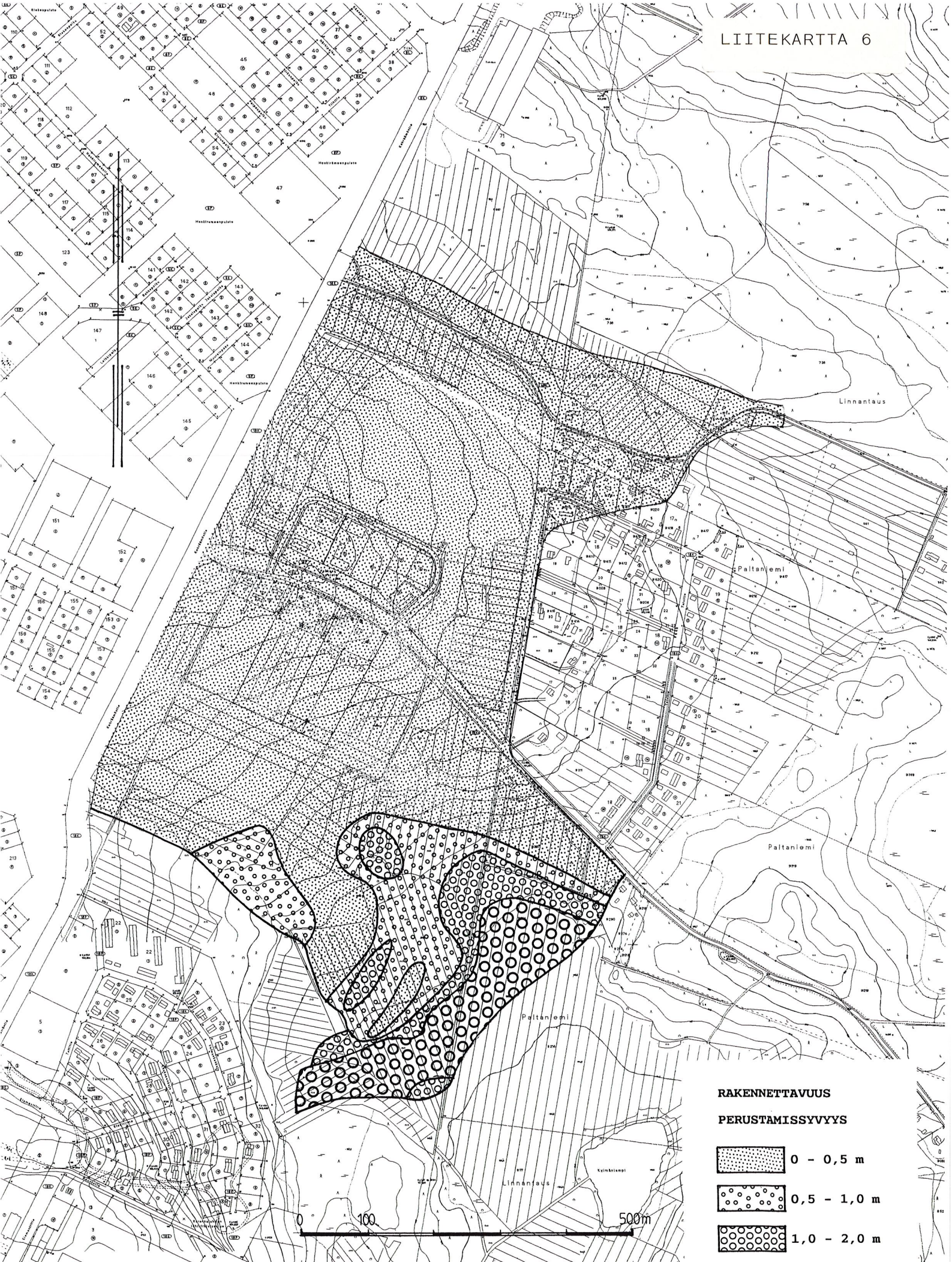
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

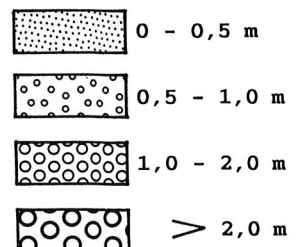
PVM	2.12.1998
PIIR.N:o	7/98
MK	1:1000
SUUNN.	II
DIIDT	RR


IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI



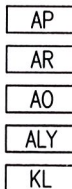
RAKENNETTAVUUS

PERUSTAMISSYVYYS





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpienalojen korttelialue.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue.



Lähiaviristysalue.



Leikkikenttä.



Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue kiertäytystä varten.



Suojaviheralue.

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



Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

TUISKUPOLKU

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

20%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

II

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

1/2I

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

12/3

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.

e = 0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolla olevan ennen 2.12.1998 rakennusluvun saaneen rakennuksen saa korjata rakennusluvun mukaisena.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dB (A).



Istutettava puuriivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



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



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköintipaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, s= sadevesi, v= vesi)



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT:

Erillispientalo 2 op/asunto
 Kerros- ja rivitaloasunto 1/85 k-m²
 Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m²
 Museo, kirjasto, näyttelytila 1/130 k-m²
 Kokous- ja harjoittelutila 1/25 k-m²

Useamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäismitoituksia asuinhuoneiden ikkunoista ja leikkialueesta
 - jos kohtisuora etäisyys on alle 15 metriä, tulee alueen olla vähintään 1 metrin asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiivillä aidalla suojattu,
 - jos kohtisuora etäisyys on alle 8 metriä, tulee alueen olla 2 metriä alempana tai autopaikat varustettuna katoksella,
 - jos kohtisuora etäisyys on alle 5 metriä leikkialueesta, tulee pysäköinti-alueen olla vähintään 1 metriä siitä alempana tai suojattu riittävän tiivillä aidalla.

AO- JA AP-KORTTELIT:

Ellei toisin ole rakennusallalla osoitettu, on noudatettava seuraavia rakennuksen vähimmäisetäisyyksiä ja ikkunohtoja:

- 2 metriä katu-, liikenne- tai virkistysalueen rajasta. Seinässä saa olla ikkunoita
- 3 metriä naapuritontin rajasta
- 3-5 metrin päässä naapuritontin rajasta saa olla vain sellaisia ikkunoita, ei kuitenkaan asuinhuoneiden pääikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiatasosta
- 5 metriä naapuritontin rajasta saa olla asuinhuoneiden pääikkunoita
- jokaisessa asunnossa tulee olla 1 asuinhuone, jonka pääikkunan edessä on yksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 16 metriä ja kaksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 20 metriä vapaita tilaa
- samalla tontilla olevien huoneistojen asuinhuoneiden pääikkunan kohtisuora etäisyys tulee olla yli 10 metriä. Lähempänä asuinhuoneen pääikkunaa saa olla vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiatasosta
- tontilla autonsäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

ASUINRAKENNUSTEN ENIMMÄISKORKEUDET:

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohtaan ovat:

- 1 kerrokseen oikeutavalla rakennusallalla 3,5 m
 - 2 kerrokseen oikeutavalla rakennusallalla 7 m
- Autotalli- ja varastorakennukset asuintontilla 2,5 m.

KASVILLISUUS, AITAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Asuintontille tulee olla kasvavia puita 1/ 125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolelta aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita on varattava tontilla 0,15 m² asuintokerosalaneliömetriä kohti.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

TILAT RN-O 9:274, 9:290, 9:314, 9:318, 9:396, 9:397
 JA OSA TILASTA 9:319 PALTANIEMEN KYLÄSSÄ

18 KYLMÄ

KORTTELIT 6- 11 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA
 (LAHJOITUSMAA N:O 1 TILAT 11:1, 11:2, 11:4 JA 11:5)

MUODOSTUU:

KAJAANI 18 KYLMÄ

KORTTELIT 6- 11, 39- 45 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA KATUALUETTA

KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYS:
PVM 2.12.1998 PIR N:o 5/98 MK 1:1000 SUUNN BH PIIRI RR	18.02.1999 IRMELI HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI	TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN 8:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN TODISTUS KAJAANIS- VIRAN PUOLESTA RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSIAPÄÄLLIKKÖ VARMISTETTU YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ N:o
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN KAUPUNGINGEODEETTI TIMO SONINEN		

KAJAANI 18 KYLMÄ

KORTTELIT 6-11, 39-45 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS-
JA KATUALUETTA

2.12.1998

PMR

PMR-N:o

MR

SIUNN.

PIIRI

IRJALLI HANNA
KAUPUNGINMÄKKEITÄ

8 / 5
111000
14
48

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKINEN PALVELUKESKUS

