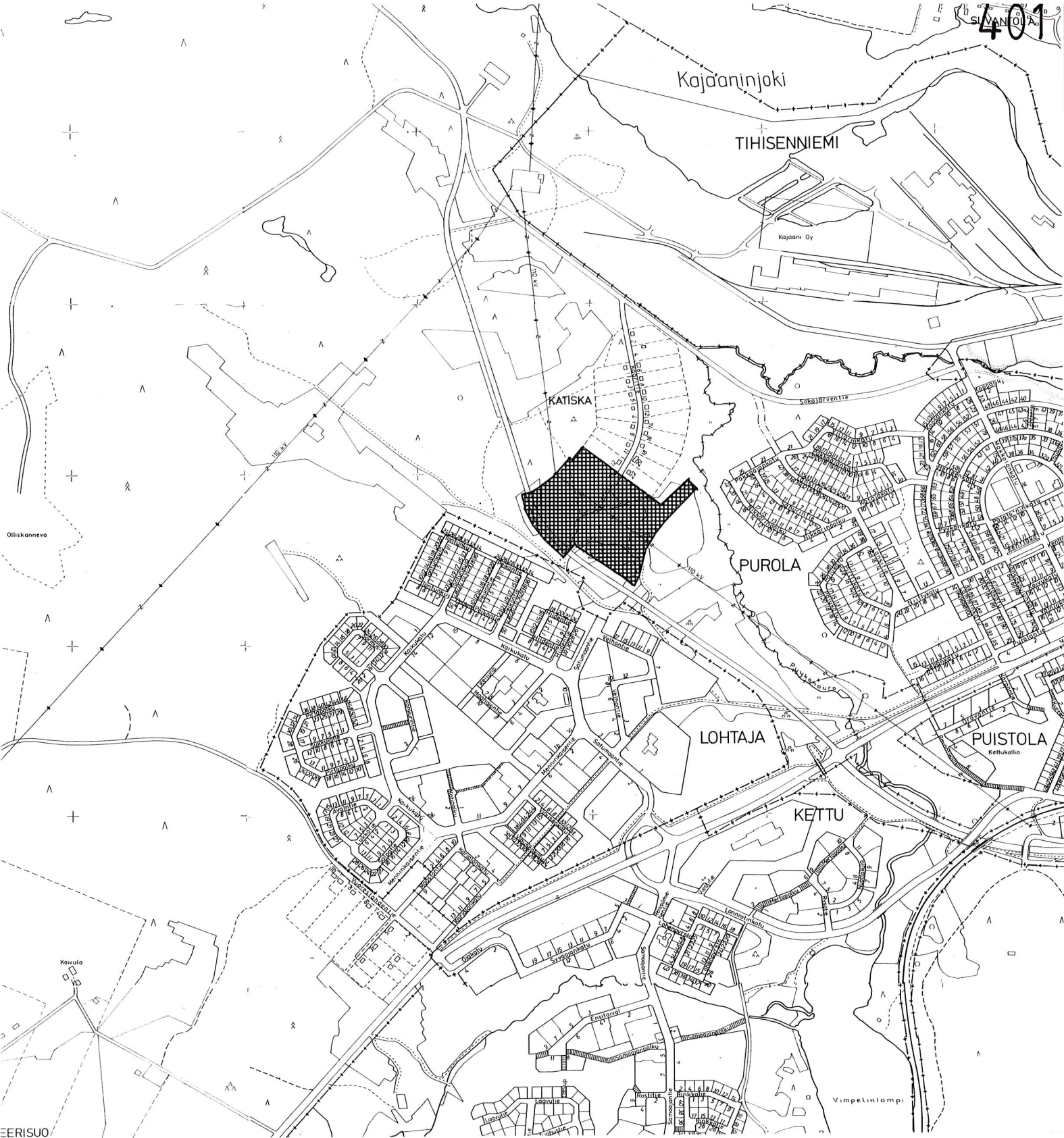




ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI LAHJOITUSMAAN KYLÄSSÄ TILA 1:43
9 LOHTAJA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 7 TIHISENNIEMI

KORTTELIT 9 JA 10 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE-, ERITYIS- JA KATUALUETTA



**KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS**

17.5.1999 24.8.1999

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 Kajaanin Rauhaniyhdistys r.y.:n kirje 11.6.1998
- 2 Maankäyttösopimus 29.1.1999
- 3 Kajaanin Rauhaniyhdistys ry:n lausunto 23.6.1999

LIITEKARTAT

- 2 Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
- 3a Kaavoitustilannekartta
- 3b Poistokartta / voimassa oleva asemakaava
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Kajaanin Rauhaniyhdistyksen toimitalon asemapiirrosluonnos

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 ±
TY	3,6757	38,4		11027			+3,6757	+11027
YK-3	1,8002	18,8		1600			+1,8002	+ 1600
ET-z	0,2349	2,4		470			+0,2349	+ 470
EV-1	0,1989	2,1					+0,1989	
VL	0,2951	3,1					+0,2951	
LYS	1,0017	10,5					+1,0017	
KADUT	2,3632	24,7					+0,9188	
KOKO ALUE	9,5697	100		13097			+8,1253	+13097

KAJAANIN KAUPUNKI

Tekninen palvelukeskus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17. päivänä touko-
kuuta 1999 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA KOSKEE

Kajaanin kaupunki, Lahjoitusmaan kylässä tila 1:43

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 9 Lohtaja
katualuetta

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 7 Tihisenniemi
korttelit 9 ja 10 sekä virkistys-, liikenne-, erityis- ja katualuetta.

Kaava-alue sijaitsee n. 3 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta länteen Satumaan-
tien ja Sokajärventien risteyksen pohjoispuolella.

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 keskustaajama 2015 osayleiskaava on vahvistettu 31.5.1993 (KHO
12.8.1994). Alueelle laadittavia osayleiskaavan mukaisia asemakaavoja ja asema-
kaavan muutoksia ei tarvitse alistaa ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Osayleis-
kaavassa alue on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta, teollisuus-,
varasto- ja liikerakennusten aluetta, huoltoasema-aluetta, yhdyskuntateknisen huollon
aluetta, lähivirkistysaluetta, kokoojakatualuetta, sähkölinjan vaara-aluetta ja rautatie-
liikenteen vara-aluetta. (**liitekartta 2**)

Alueella on Satumaantien katualuetta, ja alue rajautuu Sokajärventien liikennealuee-
seen, joiden asemakaava on vahvistettu 30.1.1995 (**liitekartta 3a**). Muu osa alueesta
on asemakaavoittamatonta. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Alueen omistaa Kajaanin kaupunki. Alueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt
30.3.1998. Satumaantien katualue on yleisten alueiden rekisterissä ja muu alue maa-
rekisterissä. Alueen pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962 ja 13.12.1984 ja tekninen
palvelukeskus on täydentänyt sitä vuosittain.

Rakennettu ympäristö

Alue on Lohtajan, Purolan ja Katiskan asuntoalueiden välistä rakentamatonta maastoa. Em. asuntoalueet eivät vahvistetun osayleiskaavan mukaan laajene. Katiskan vanha asuntoalue on osayleiskaavassa pienteollisuusaluetta, koska se sijaitsee välittömästi Tihisenniemen suurteollisuusalueen vieressä ja sen melualueella.

Alue on yleisen tien ja kokoojakadun risteyksessä hyvin saavutettavissa. Linja-autoreitti keskustasta Purolan kautta Lohtajalle kulkee Satumaantietä. Kevyen liikenteen reitti on erillisenä Satumaantien eteläreunalla. Lähimmät palvelut ovat läheisillä Lohtajan ja Purolan asuntoalueilla.

Satumaantien katualueella ja Kaaritiellä on vesijohto ja jätevesiviemärin runkojohto. Kaava-alueella on 110 kV sähkölinja ja sähköasema sekä 10 kV maakaapeleita ja ilmajohto. Lohtajalla on kiinteä kaukolämpökeskus.

Sokajärventieltä kaava-alueen länsiosasta (148 m mpy) maasto laskee itään kohti Satumaantietä (134 m mpy). Maaston kaltevuus on suurin lähellä Satumaantietä. Kaava-alue on pääosin havupuuvältaista kasvavaa metsää.

Tihisenniemen tehdasalue aiheuttaa ympäristöhäiriötä, joka koostuu melusta, hajusta ja hiukkaspäästöistä. Tehdasalueen raskas liikenne Sokajärventiellä aiheuttaa melua.

Päätökset, suunnitelmat

Kajaanin Rauhanyhdistys r.y. on kirjeessään 11.6.1998 anonut tonttia ja asemakaavan muuttamista laadittamansa luonnoksen mukaisesti uuden toimitalon rakentamista varten siten, että rakentaminen voitaisiin aloittaa 1.6.1999 (**liite 1**). Neuvottelussa 18.12.1998 Rauhanyhdistyksen edustajat ilmoittivat rakentamisen aloitusajankohdaksi 1.5.2000.

Kaupunginvaltuusto on 2.11.1998 §79 päättänyt ryhtyä Rauhanyhdistyksen anomaan asemakaavan laatimiseen.

Kajaanin kaupunki ja Kajaanin Rauhanyhdistys r.y. ovat tehneet 29.1.1999 maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan asemakaavan laatimisesta, tontin luovuttamisesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta (**liite 2**).

2 TAVOITTEET

Tavoite on saattaa rakentamaton ja kaavoittamaton alue rakennusvalmiuteen Kajaanin Rauhanyhdistys r.y.:n toimitilan toteuttamista varten. Samalla laaditaan asemakaava välittömään ympäristökokonaisuuteen liittyvälle alueelle.

3 ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA NIIDEN PERUSTELUT (liitekartta 7)

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta poiketaan varaamalla alueelle kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Alueen uusi katuyhteys

johtaa asemakaavassa vain Kaaritielle, kun se osayleiskaavassa yhdistää Satumaantien ja Sokajärventien. Muuten asemakaava on osayleiskaavan mukaisesti pääosin ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialuetta.

Maanomistus

Kajaanin kaupunki omistaa kaavoitettavan alueen. Kajaanin Rauhanyhdistys r.y.:lle luovutetaan tonttialue maankäyttösopimuksen mukaan. Muu alue markkinoidaan ja luovutetaan normaalikäytännön mukaisesti rakentajille.

Kokonaismitoitus

Kaavoitettava alueen pinta-ala on noin 9,6 ha. Siitä noin 1,8 ha osoitetaan Rauhan-yhdistyksen toimitilan alueeksi, 3,7 ha pienteollisuusalueeksi, 0,3 ha virkistysalueeksi, 1,0 ha liikennealueeksi, 0,4 ha erityisalueeksi ja 2,4 ha katualueeksi.

Kokonaisrakenne

Satumaantieltä järjestetään uusi katuyhteys, Katiskatie, joka johtaa Kaaritielle. Asemakaava ei estä toteuttamasta myöhemmin mahdollista Oulujärven oikotietä, teollisuusraidetta sekä niiden vuoksi tarpeellista Sokajärventien ja Satumaantien risteyskeskeiseksi muuttamista. Väylämuutosten aluevaraukset sisältyvät liikenne-, suoja- viher- ja katualueille.

Maankäyttö

Korttelialueet

Rauhanyhdistyksen toimitilaa varten varataan korttelialuetta Satumaantien ja Katiskatien risteyskeskeisen tuntumasta (**liitekartta 8**).

YK-3

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan sijoittaa yksi asunto sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen paikallaolo on välttämätön:

Kerrosluku on **enintään II** ja rakennusoikeus **1700 k-m²**.

Rakennusalueelle sijoitettavan rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään **35 dB**.

Toiminnan vaatima suuri ajoittainen pysäköintitarve vaatii tontille runsaasti pysäköintialuetta, jolla ei ole vuorottaiskäyttöä. Pysäköintialue on kahtena yksikkönä rakennusalan molemmin puolin.

Alueella on suurjännitelinjan johtoaukea. Uuden kadun rakentaminen sen viereen laajentaa avointa tilaa. Siksi kadun reunaan tontille on **istutettava puurivi**.

Satumaantielle ja osalle Katiskatietä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tontille tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavan meluaidan tai -vallin, Kajaanin Rauhanyhdistys r.y. toteuttaa kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti omalla kustannuksellaan.

TY Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet:

Kerrosluku **enintään II**, rakennusoikeus **e=0,30**, autopaikkamääräys **1ap/100 m²**. Pysäköintialueet sijoittuvat suurjännitelinjan johtoaukealle. Johtoaukean lisäksi korttelialueilla on vesijohtoa ja viemäriä sekä sähköjohtoa varten varattua aluetta.

Korttelissa 10 on varattu **ajoyhteys** sähköasemalle.

Kortteli 9 liitetään Kaaritien runkoviemäriin. Korttelista 9 ei saa järjestää ajoneuvoliittymää kaavakarttaan merkityllä Katiskatien osalla.

ET-Z Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue sähkölaitosta varten:

Kerrosluku **enintään I** ja rakennusoikeus **e=0,2**. Alue on **aidattava**. Sähköasemalle on ajoyhteys TY-korttelialueen kautta.

Katu- ja liikennealueet

Uusi katuyhteys Satumaantieltä Kaaritielle on **Katiskatie**. Uuden kadun rakentamisen yhteydessä suoritetaan tarpeelliset vesijohto-, viemäri- ja sähkölinjamuutokset. Maankäyttösopimuksen mukaan kaupunki rakentaa Katiskatietä aluksi noin 80 metriä, ensimmäiseen tonttiliittymään saakka.

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3b) Satumaantie on katualuetta, johon on merkitty ohjeellisena nykyinen Kaaritien liittymä.

Asemakaavaa muutetaan (liitekartta 7) siten, että Kaaritien liittymä siirtyy ja muuttuu Katiskatien liittymäksi. Asemakaavan muutosalueella oleva osa Satumaantien katualuetta liitetään Tihisenniemen kaupunginsoaan.

Sokajärventie on raskaasti liikennöity paikallistie, joka on pääyhteys Tihisenniemen teollisuusalueelle. Tien liikennemäärä on noin 3000 ajon./vrk, josta raskaan liikenteen osuus on runsaat 20%. Asemakaavassa Sokajärventie on

LYS Yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen:

Rakennuslain 36§:n mukaan liikennealueille voi järjestää tonttiliittymän vain siihen erikseen osoitetusta kohdasta. Tässä asemakaavassa sitä mahdollisuutta ei ole.

Virkistysalueet

Satumaantien ja korttelin 9 välinen notkelma on **Katiskapuisto**, joka on luonteeltaan

VL Lähivirkistysalue.

Vaara-, erityis- ja muut alueet

Asemakaavassa huomioidaan mahdollisesti myöhemmin toteutettavat Oulujärven oikotie, teollisuusraide sekä niistä johtuva tarve muuttaa Sokajärventien ja Satumaan-tien risteys eritasoiseksi. Väylämuutosten aluevaraukset sisältyvät liikenne- ja katu-alueiden aluevarausten lisäksi suojaviheralueelle.

EV-1 Suojaviheralue, joka toimii samalla varauksena tulevaisuuden tie-linjausta varten.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Kaava-alue on Tihisenniemen teollisuusalueen (paperitehtaita, saha ja kaukolämpö-laitos) läheisyydessä ja muuttumassa yleiskaavan linjauksen mukaisesti pienteolli-suusalueeksi. Tehdasalue aiheuttaa ympäristöhäiriötä, joka koostuu melusta, hajusta ja hiukkaspäästöistä.

Sokajärventie on raskaasti liikennöity paikallistie, joka on pääyhteys Tihisenniemen teollisuusalueelle. Tien liikennemäärä on noin 3000 ajon./vrk, josta raskaan liikenteen osuus on runsaat 20%. Liikenne aiheuttaa ympäristöön meluhaittaa. Tuleva Rauhan-yhdistyksen toimitalon sijainti lisää ajoittain runsaasti Sokajärventien ja Satumaantien liikennemääriä.

Asemakaavassa huomioidaan tilavarauksina mahdollisesti myöhemmin toteutettavat Oulujärven oikotie, teollisuusraide sekä niistä johtuva tarve muuttaa Sokajärventien ja Satumaantien risteys eritasoiseksi. Myös suurteollisuusalueen laajeneminen voi tule-vaaisuudessa olla mahdollinen. Nämä hankkeet lisäävät toteutuessaan alueen ympä-ristöhäiriötä.

Asemakaavamääräyksellä kiinnitetään huomiota rakennuksen ääneneristävyyteen YK-korttelialueella. Mahdollisiin tulevaisuudessa toteutettaviin tie- ja rautatiehankkeiden meluhaittoihin varautuminen meluidan tai -vallin rakentamisena on huomioitu val-tuuston päätöksessä, maankäyttösopimuksessa ja kaavaselostuksessa.

Alue on yleisen tien ja kokoojakadun risteyksessä hyvin saavutettavissa eri kulku-muodoilla. Alueen käyttöönotto ei lisää merkittävästi lähialueen palvelutarvetta. Alue on vähin toimenpitein liitettävissä valmiiksi rakennettuun kunnallistekniikkaan, mutta asemakaavan toteuttaminen edellyttää uuden liittymän ja kadun rakentamista.

Alueen käyttöönotto muuttaa nykyisen luonnonympäristön rakennetuksi ympäristöksi. Rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa ei saa muuttaa ympäristöä liian avoi-meksi eikä muokata maaston muotoja tarpeettomasti. Maaston kaltevuudesta johtuen on erityisesti huomioitava viemärintimahdollisuudet sekä rakennusten sijoitus ja sopivuus tonteille.

5 TOTEUTTAMINEN

Asemakaava ja asemakaavan muutos poikkeaa vain vähän vahvistetusta osayleiskaavasta, joten sitä ei tarvitse alistaa ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Asemakaavan muutoksen hyväksymiseksi riittää kaupunginvaltuuston päätös.

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy kaupunginvaltuuston päätös ja maankäyttösopimus, joiden mukaan kaupunki rakentaa Katiskatietä aluksi noin 80 metriä, Rauhanyhdistyksen ensimmäiseen tonttiliittymään saakka. Muu osa alueesta toteutetaan tonttien kysynnän ja toteutuvien rakennushenkkeiden vaatimassa aikataulussa.

6 SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen maankäyttö-vastuualueella yhteistyössä Rauhanyhdistyksen, ko. toimitilan suunnittelijan, kunnallistekniikka-vastuualueen, ympäristötoimen, Kainuun Sähkö Oyj:n ja Tielaitoksen kanssa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Koti-Kajaanissa 10.2.1999.

Kajaanissa 17. päivänä toukokuuta 1999



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

PHo

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on Kajaanin Rauhanyhdistys ry antanut lausunnon (**liite 3**), jonka perusteella **korttelin 10 YK-3-tontin rakennusoikeudeksi muutetaan 1600 m²**. Muutos on merkitty kaavakarttaan ja kaavaselostuksen tilastolomakkeeseen.

Kajaanissa 24. päivänä elokuuta 1999



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Kajaanin Rauhanyhdistys r.y.
Ridellinkuja 6
87100 Kajaani

11.6.98

Kajaanin kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 133
87101 Kajaani

15.06.98

J-78/98

Asia Kaupungin omistaman maa-alueen ostaminen

Kajaanin Rauhanyhdistys r.y on tehnyt periaatepäätöksen uuden toimitalon rakentamiseksi. Toimitalon kokonaispinta-ala on n.1700 k-m2. Rakennushankkeen aikataulussa pysyminen edellyttää, että esisopimus tontista tehdään elokuussa 1998 ja rakentaminen aloitetaan keväällä 1999. Tonttivaihtoehtoja on ollut useita eri puolella kaupunkia. Myös Kajaanin kaupungin kanssa on neuvoteltu kahdesta vaihtoehdosta.

Varauksessa ollut Velhontien tontti on osottautunut maapohjan suhteen erittäin huonoksi, joten siitä tonttivaihtoehdosta olemme pakotetut luopumaan.

Tammikuussa -98 käydyssä neuvottelussa kaupungingeodeetti Timo Soininen esitti Kaaritien viereistä maa-aluetta yhdeksi vaihtoehdoksi. Kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen alueelle on piirretty kaava-luonnos sopimuksen mukaisesti. Kajaanin Rauhanyhdistyksen johtokunnassa asiaa on käsitelty ja johtokunta on päättänyt esittää koskien Kaaritien vaihtoehtoa seuraavaa:

1. Esitämme, että Kaaritiellä sijaitsevasta maa-alueesta lohkaistaan 1.8 ha:n kokoinen tontti oheisen kaava-luonnoksen mukaisesti (Liite1). Kaavallinen valmius muodostettavalle tontille tulisi toteuttaa niin, että rakentaminen pääsisi alkamaan 1.6.99 alkaen.

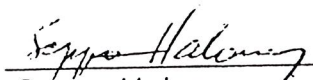
2. Kauppahinnaksi esitämme 270.000 mk (1,8 ha:n tontista).

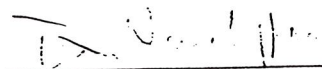
3. Esitämme myös, että kaava-luonnoksen tehnyt arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta ky on valmis tekemään konsulttityönä yhdistyksemme kustannuksella kaavoitukseen liittyvät työt, mikäli kaupungilla ei ole tähän mahdollisuutta.

Liite1 Kaavaluonnos

Kajaanissa 11. kesäkuuta 1998

Kajaanin Rauhanyhdistys r.y:n johtokunta


Seppo Halonen, pj.


Timo Haukipuro, siht.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet:

- 1. Kajaanin kaupunki, jäljempänä Kaupunki, osoite: Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani**
- 2. Kajaanin Rauhanyhdistys ry, ly-tunnus: 0185563-3, osoite: Ridellinkuja 6, 87100 Kajaani**

Sopimuksen tarkoitus:

Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n uuden toimitalon tontin asemakaavan laatimisesta, tontin luovuttamisesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Sopimus perustuu Kajaanin kaupunginvaltuuston päätökseen 2.11.1998, § 79, ja Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n Kajaanin kaupungille 20.10.1998 osoitettuun kirjeeseen.

Sopimuksen ehdot:

1. Kaupunki laatii kustannuksellaan sopimuksen liitekarttaan nro 1 merkitylle alueelle Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n toimitalon tonttia varten asemakaavan, joka hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuoden 1999 aikana. Kajaanin Rauhanyhdistys ry on aktiivisesti mukana asemakaavan laadinnassa suunnittelemalla omaa rakennushankettaan samanaikaisesti ja sovittamalla sen laadittavaan asemakaavaan.

2. Asemakaavan laillistuttua kaupunki rakentaa kustannuksellaan sen kunnallistekniikan, minkä Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n tontti Satumaantie puoleiseen ensimmäiseen tonttiliittymäänsä saakka tarvitsee. Kaupungin kustannuksella rakennettava kunnallistekniikka on merkitty sopimuksen liitekarttaan nro 2 ohjeellisesti vaiheena I seuraavasti:

a) Kokoojakadun ajorata- ja kevytliikenneväylä rakennetaan Satumaantiestä alkaen noin 80 metrin matkalle Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n tontin ensimmäiseen tonttiliittymään saakka. Kadun kulutuskerros rakennetaan AB- tai muulla vastaavalla päällystämateriaalilla sidottuna.

b) Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n tontin vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymispiste on liitekarttaan nro 2 merikityssä "vesijohto ja jv-viemäri" paikassa.

Mikäli Kajaanin Rauhanyhdistys ry haluaa, että kunnallistekniikkaa rakennetaan enemmän kuin edellä on mainittu, Kajaanin Rauhanyhdistys ry maksaa Kajaanin kaupungille tämän ns. lisäkunnallistekniikan rakentamiskustannukset.

3. Kuukauden kuluessa siitä, kun tämän sopimuksen mukainen asemakaava on laillistunut, Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n tulevan toimitalon tontti on merkitty kiinteistörekisteriin ja edellä sopimuskohdan kohdan 2. kunnallistekniikka on valmis, kaupunki ja Kajaanin Rauhanyhdistys ry sitoutuvat allekirjoittamaan toimitalon tonttia koskevan kauppakirjan tai tontinvuokrasopimuksen, seuraavin ehdoin:

Tontin hinta tai vuosivuokra:

Yleinen periaate on se, että tontin alue jaetaan kahteen osaan ns. "omakotitalotontiksi" ja ns. "teollisuustontiksi".

Omakotitalotontin osuus lasketaan seuraavasti: Asemakaavassa tontille osoitettu rakennusoikeus jaetaan 0,3, joka vastaa Lohtajan alueen keskimääräisen omakotitalotontin rakennusoikeutta. Näin saatu tontin osa hinnoitellaan luovutushetkellä kaupunginvaltuuston vahvistaman Lohtajan alueen omakotitalotontin neliömetrihinnan mukaan. Loppuosa tontista (= ns. teollisuustontti) hinnoitellaan luovutushetkellä kaupunginvaltuuston vahvistaman Heinisuon teollisuustontin neliömetrihinnan mukaan.

Esimerkki:

Eletään vuotta 1998, jolloin valtuuston vahvistamat tonttien hinnat lasketaan vuoden 1997 elinkustannusindeksin (1951=100) keskipisteluvussa 1415.

Koko Rauhanyhdistyksen tontin ala on 1,8 ha = 18.000 m². Asemakaavan mukainen tontin rakennusoikeus on 1700 k-m². Ns. "omakotitalotontin" osuus lasketaan koko tontista seuraavasti: 1700 k-m²/0,3 = 5.667 m², joka hinnoitellaan omakotitalotontin hinnalla. Loppuosa tontista (= 12.333 m²) hinnoitellaan Heinisuon teollisuustontin mukaan.

Eli siis:

Tontin hinta vuonna 1998:

Omakotitalotontin osuus: 5.667 m² x 48,52 mk/m² = 274.962,84 mk

Loppuosa: 12.333 m² x 26,62 mk/m² = 328.304,46 mk

Yhteensä: 603.267,30 mk

Tontin lopullinen hinta lasketaan edellä olevan laskukaavan perusteella vahvistetun asemakaavan mukaisesta tontin rakennusoikeudesta ja pinta-alasta.

Jos Rauhanyhdistys haluaa vuokrata tontin, tontin vuosivuokra lasketaan 4,5 prosenttina tontin hinnasta.

Jos Rauhanyhdistys maksaa kaupantekotilaisuudessa käteisellä koko kauppahinnan tai ns. omakotitalotontin osuuden kauppahinnasta, lasketaan omakotitalotontin osuudesta kymmenen (10) prosentin alennus.

Ns. teollisuustontin osuudelle kauppahintaa voidaan kaupantekotilaisuudessa myöntää yhden (1) vuoden koroton maksuaika.

Ns. meluvalliehto:

Mahdollisesti tontille tarvittavan aidan tai meluvallin rakentaa Kajaanin Rauhanyhdistys ry kustannuksellaan.

Muut ehdot:

Kauppakirjan tai vuokrasopimuksen muut ehdot ovat kaupunginvaltuuston hyväksymän teollisuustontin kauppakirja- tai vuokrasopimuslomakkeen mukaiset.

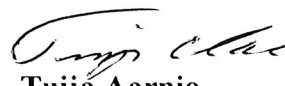
5. Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuneet riitaisuudet ratkaistaan Kajaanin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kolme samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kajaanissa 28. päivänä tammikuuta 1999

KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUS

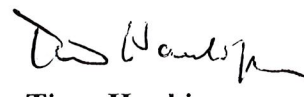

Martti Anttila
tekninen johtaja


Tuija Aarnio
kaupunginlakimies



KAJAANIN RAUHANYHDISTYS RY


Seppo Halonen
puheenjohtaja


Timo Haukipuro
sihteeri

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Kajaanin kaupunki ja Kajaanin Rauhanyhdistys ry sopijapuolina ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen, ja että he ovat olleet yhtäaikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

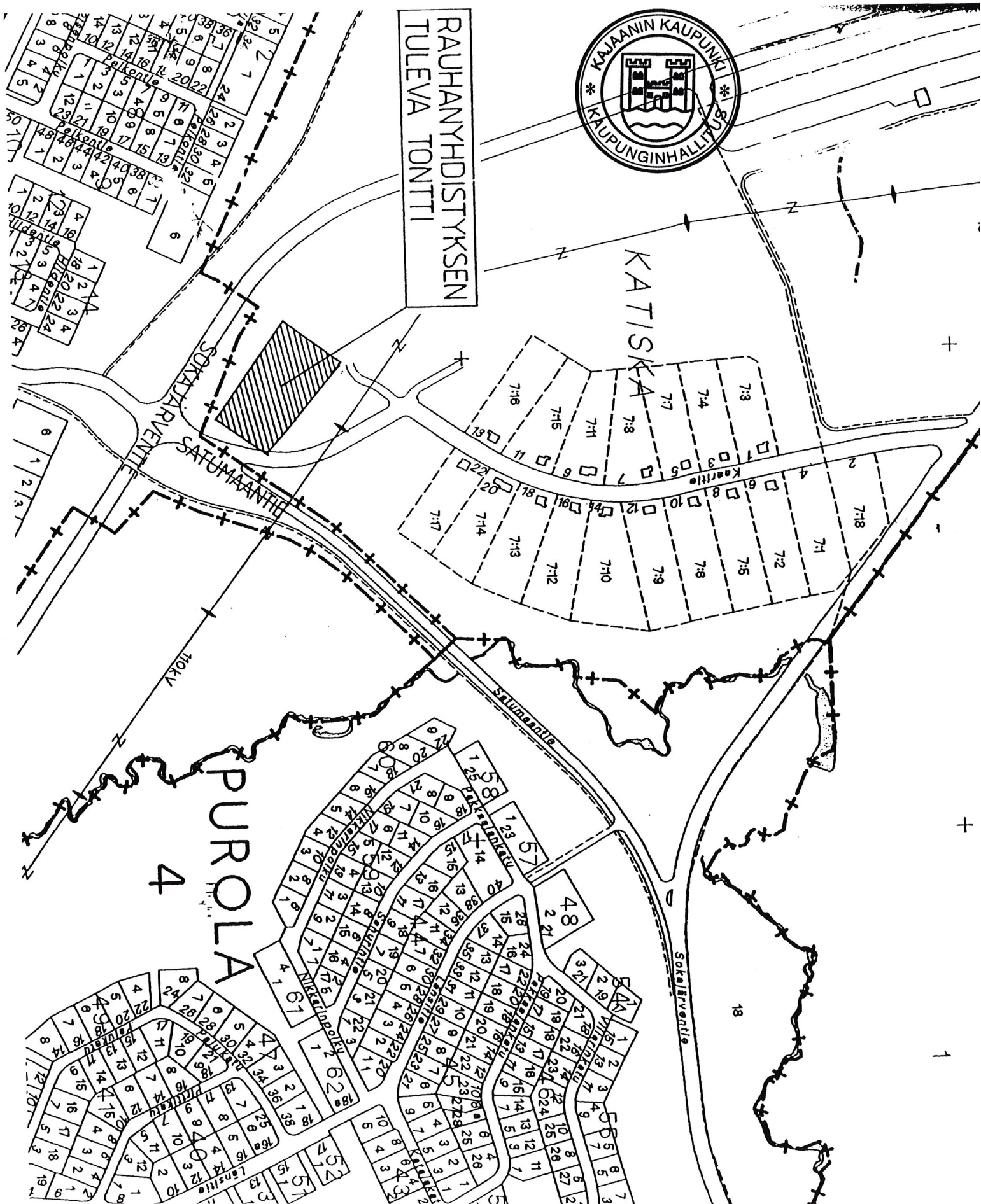
Kajaanissa 29. päivänä tammikuuta 1999

Kajaanin kaupungin
kiinteistöinsinööri

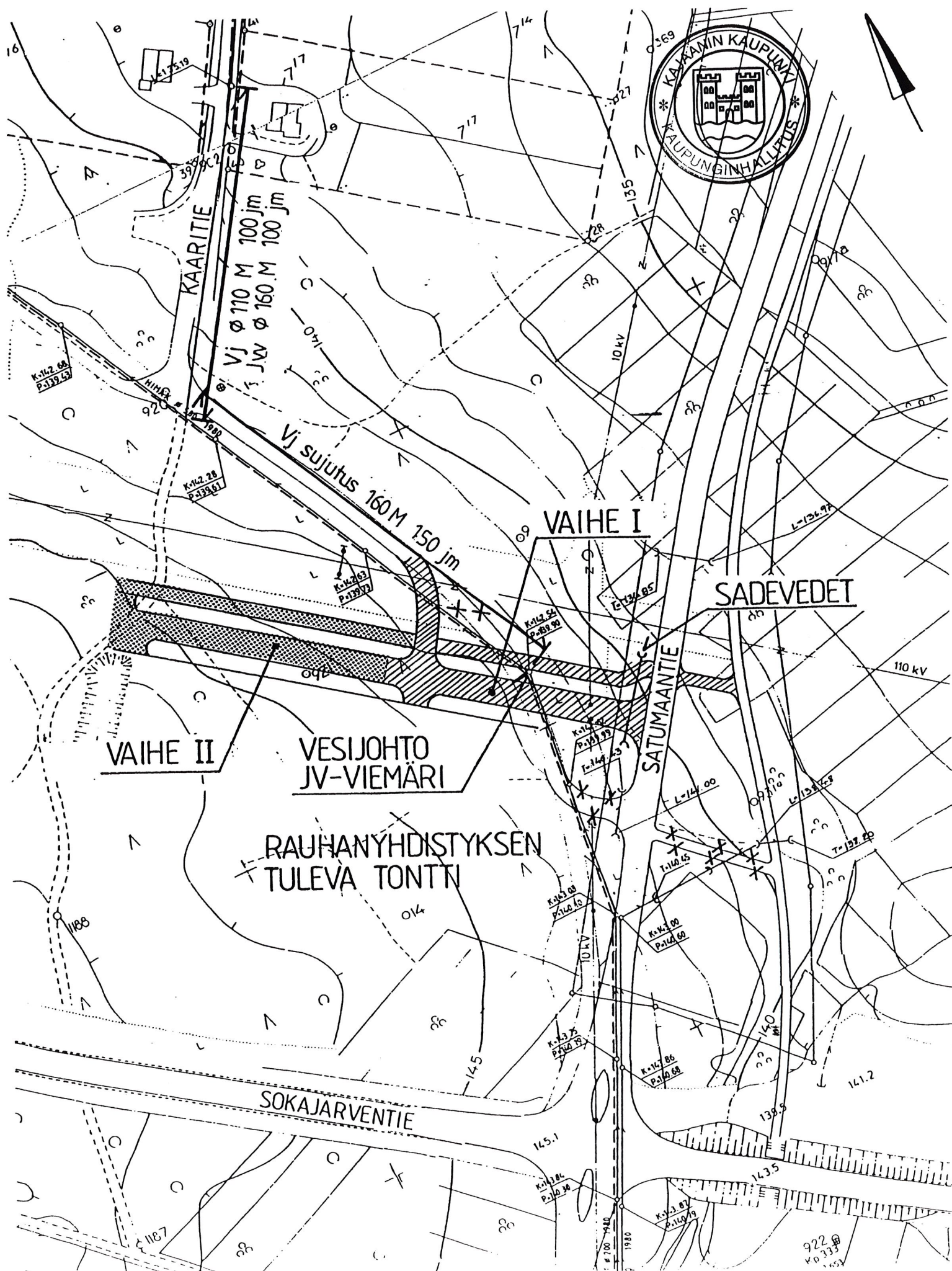

Timo Soininen

kaupanvahvistajan tunnus: 2055/1

Liitekartta nro 1 Kajaanin kaupungin ja Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n väliseen
maankäyttösopimukseen

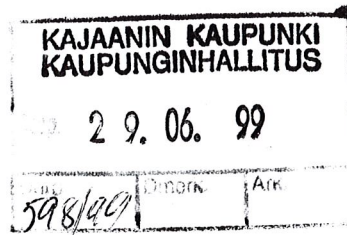


Liitekartta nro 2 Kajaanin kaupungin ja Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n väliseen maankäyttösopimukseen



Kajaanin Rauhanyhdistys ry

Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus
kaavoitusarkkitehti Pirkko Honkanen



Lausunto Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n asemakaavaehdotuksesta

Esitetty asemakaavaehdotus vastaa pääosin Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n toiveita ja on aikaisemmin neuvoteltujen sopimusten mukainen.

Esitämme kaavaan seuraavia tarkennuksia:

1. Rakennusoikeudeksi esitämme merkittäväksi 1600 k-m². Tämä mahdollistaa riittävästi rakennushankkeen mitoituksen elämisen jatkosuunnittelun aikana.
2. Esitämme Katiskatien vastakkaiselle puolelle kadun varteen TY -tonteille istutettavaa puuriviä tai viherkaistaa, mikäli sähkölinjan vuoksi puurivi ei ole mahdollinen.
3. 35 dB vaatimus tulisi olla vain Sokajärventien puoleisella sivulla.

Kajaanissa 23. kesäkuuta 1999

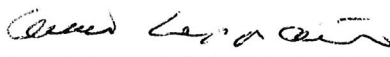
A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Alpo Ollikainen', written over a dotted line.

Kajaanin Rauhanyhdistys ry
Alpo Ollikainen
Kulunnantie 299
87950 Kuluntalahti

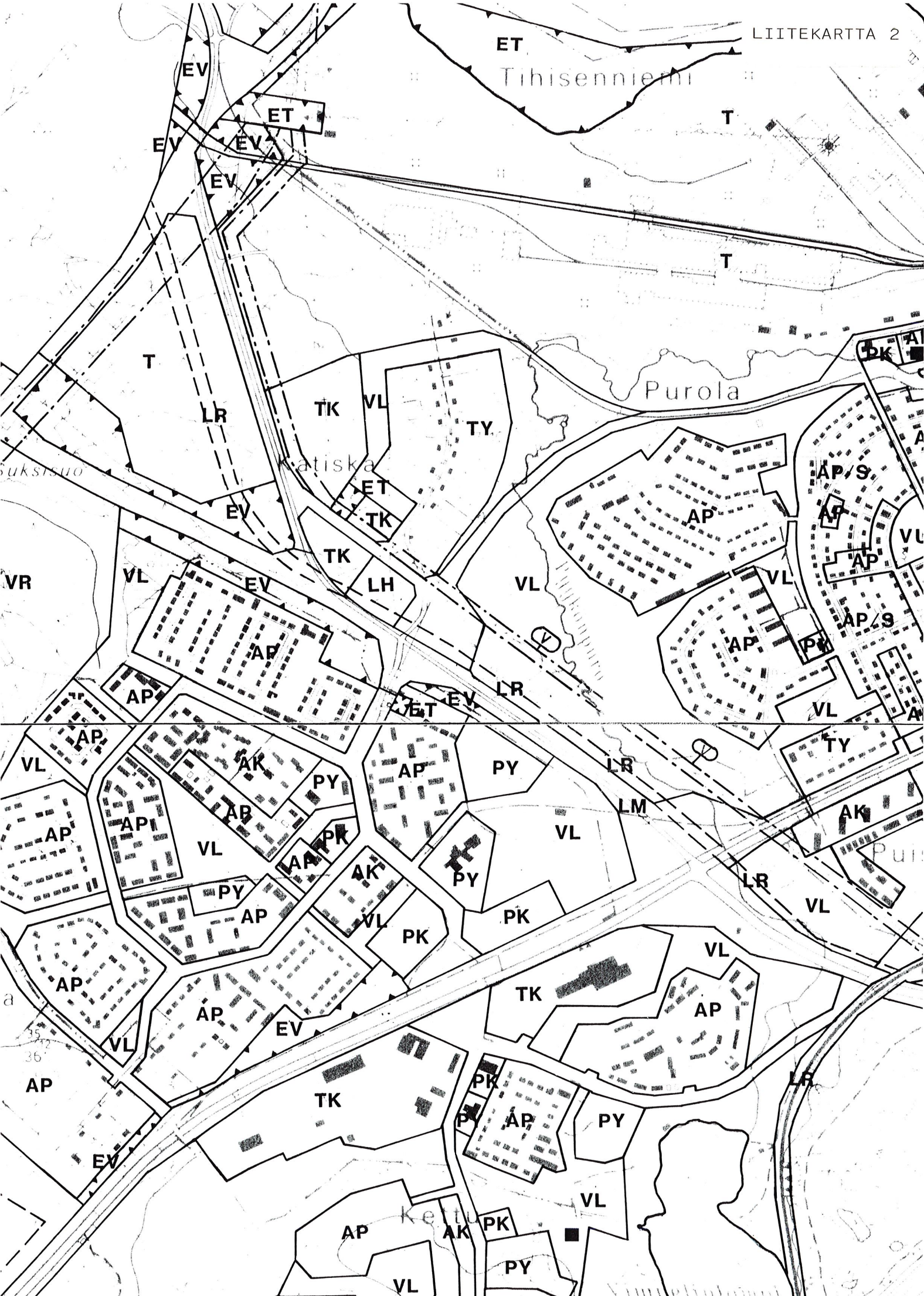
V A L T A K I R J A

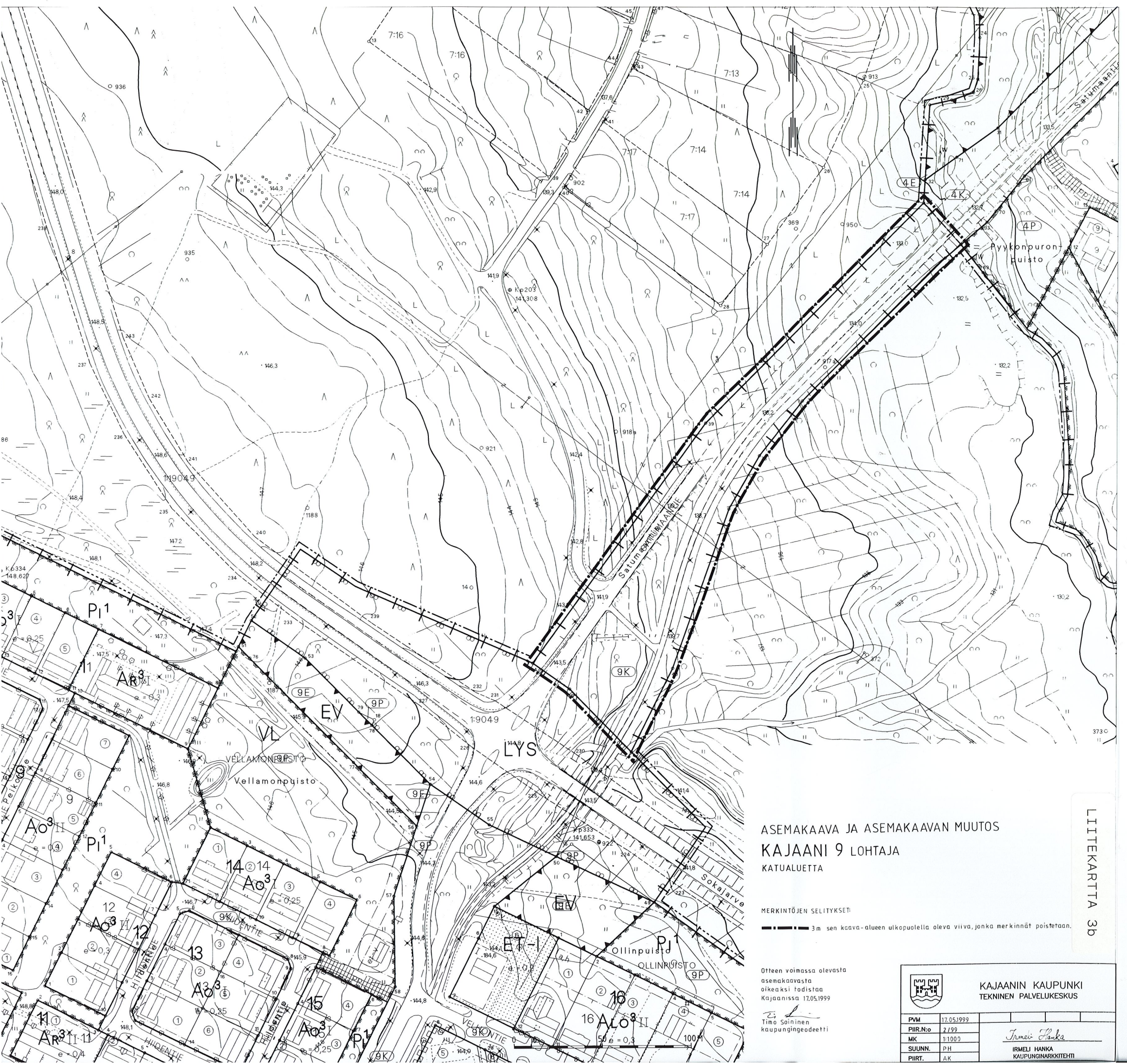
Täten valtuutamme Alpo Ollikaisen allekirjoittamaan Kajaanin Rauhanyhdistys ry:n puolesta muistutuksen, joka koskee Kajaanin kaupungin Kajaanin Rauhanyhdistys ry:lle varaaman tontin asemakaavaehdotusta.

Kajaanissa, 23/8. 1999


Osmo Leppänen puh. joht.


Irja Saarinen siht.





ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 9 LOHTAJA
KATUALUETTA

MERKINTÖJEN SELITYKSET:
- - - - - 3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

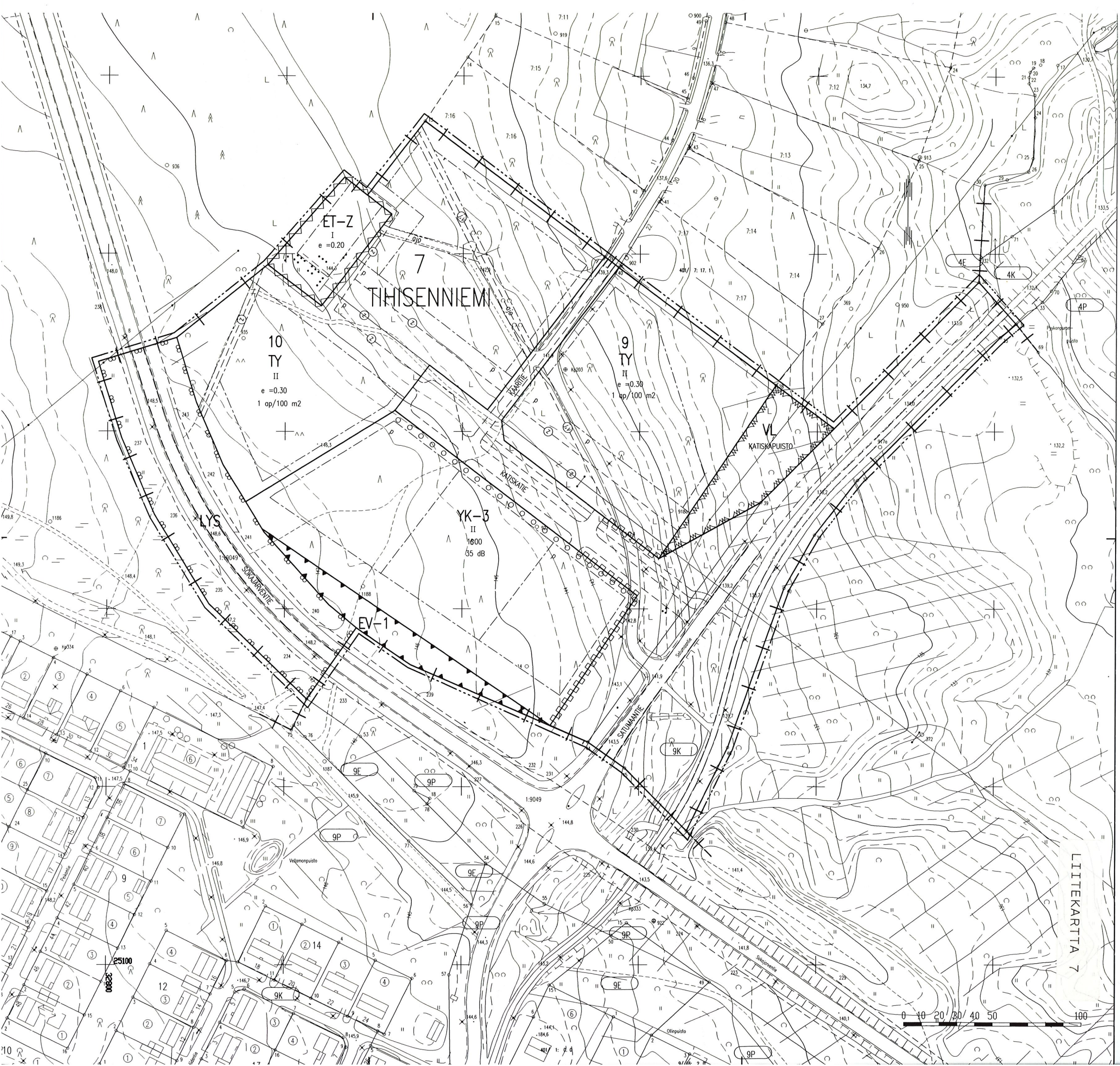
Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 17.05.1999
Timo Soininen
kaupungeedeetti



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	17.05.1999
PIIR.N:o	2/99
MK	1:1000
SUUNN.	PH
PIIRT.	AK

Irmele Hanka
IRMELE HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI





Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa yksi asunto sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen paikallaolo on välttämätön.



Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue sähkölaitosta varten.



Suojaviheralue, joka toimii samalla varauksena tulevaisuuden tielinjausta varten.



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.

7

Kaupunginosan numero.

TIH

Kaupunginosan nimi.

10

Korttelin numero.

SATUMAANTIE

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

1600

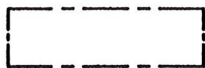
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

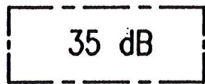
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



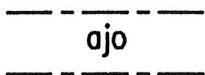
Rakennusala, jolle sijoitettavan rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



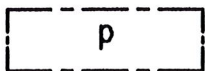
Istutettava puurivi.



Katu.



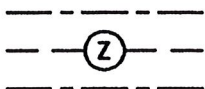
Alueella oleva ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

1 ap/100 m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI LAHJOITUSMAAN KYLÄSSÄ TILA 1:43

9 LOHTAJA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 7 TIHISENNIEMI KORTTELIT 9 JA 10 SEKÄ VIRKISTYS-,
LIIKENNE-, ERITYIS- JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 17.05.1999

24.08.1999

PIIR.N:o 1/99

MK 1:1000

SUUNN. PH

PIIRT. AK

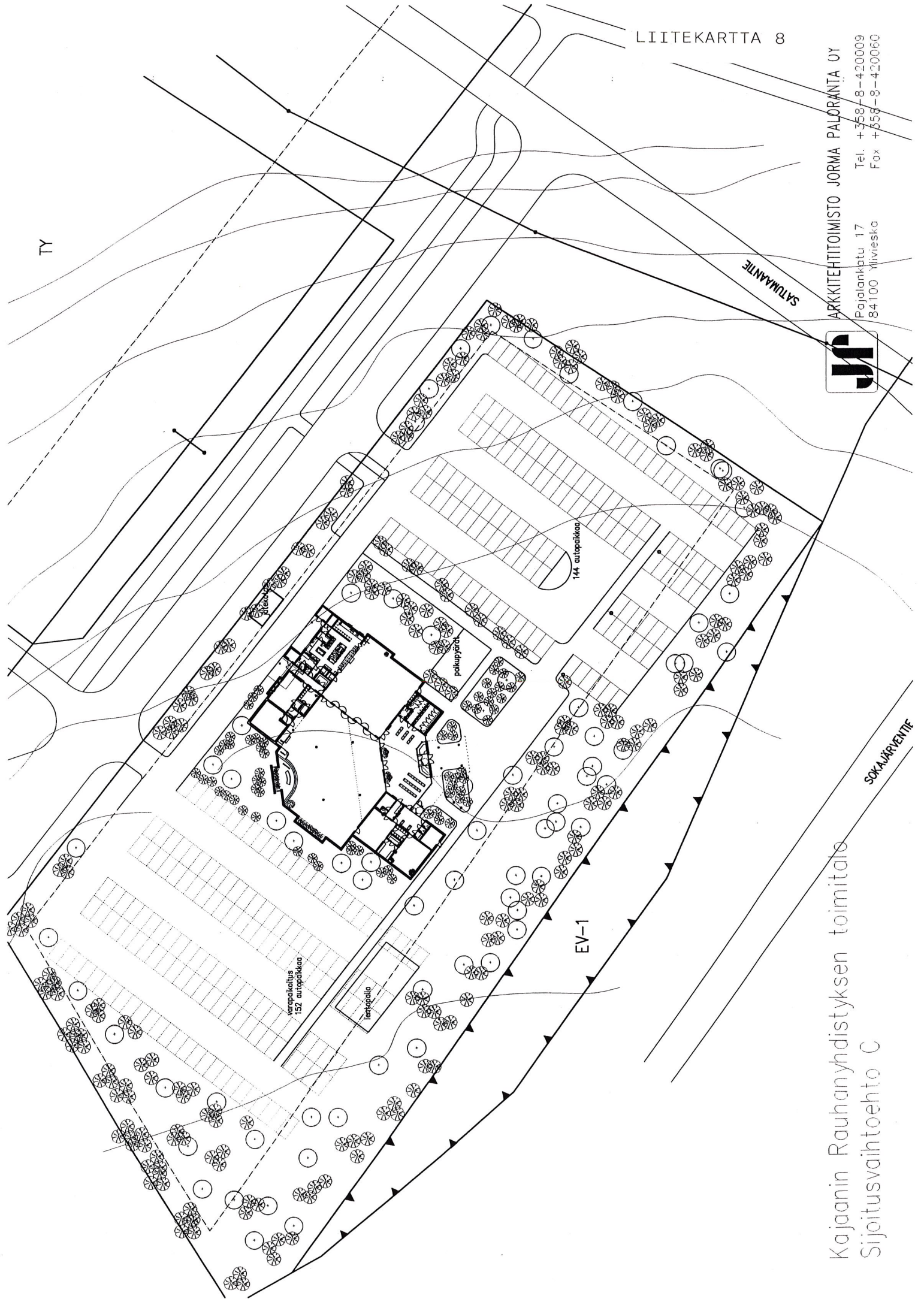
IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

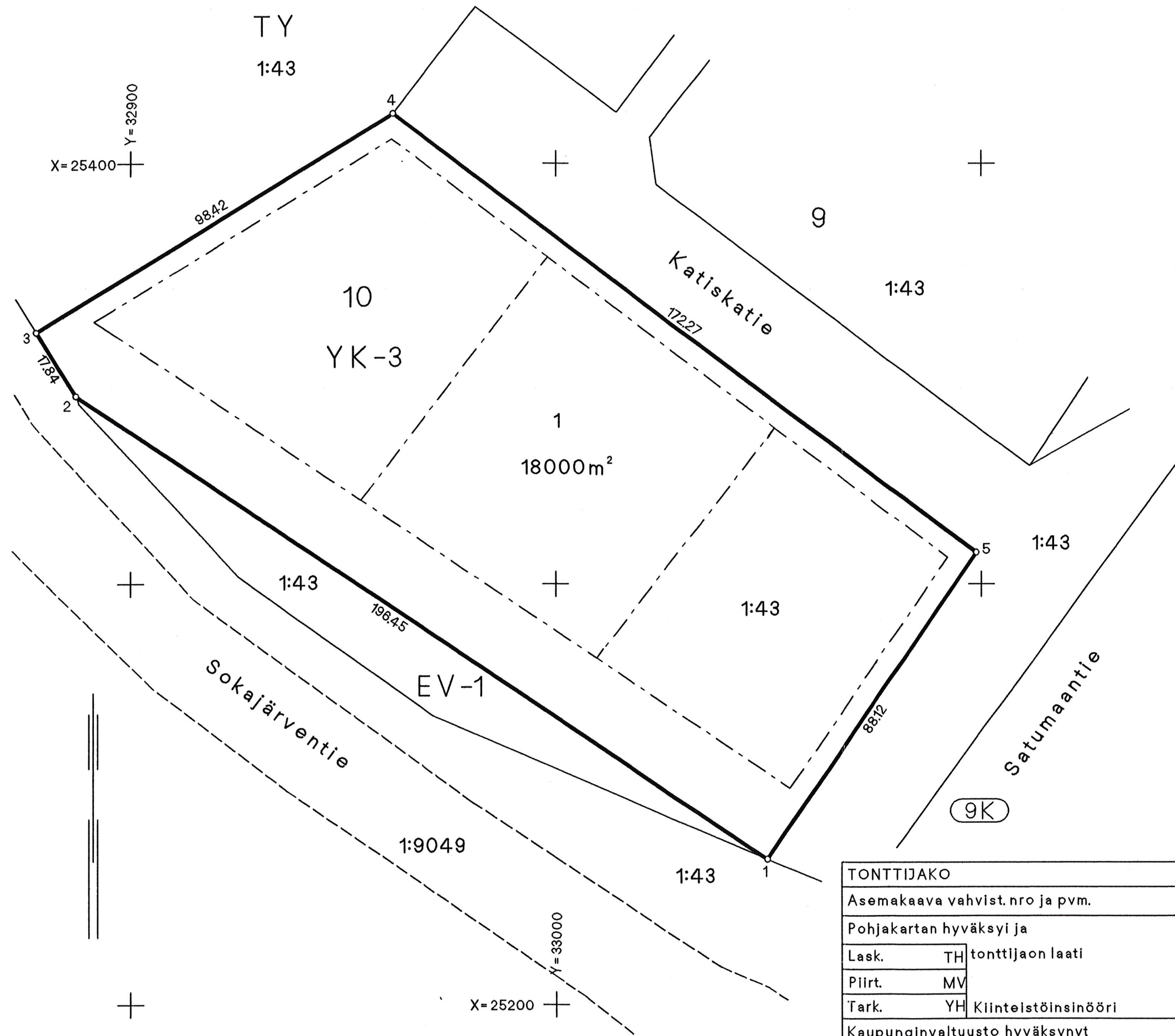
VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSLIAPÄÄLLIKKÖ

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN.
KAUPUNGINGEODEETTI

VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ



TY



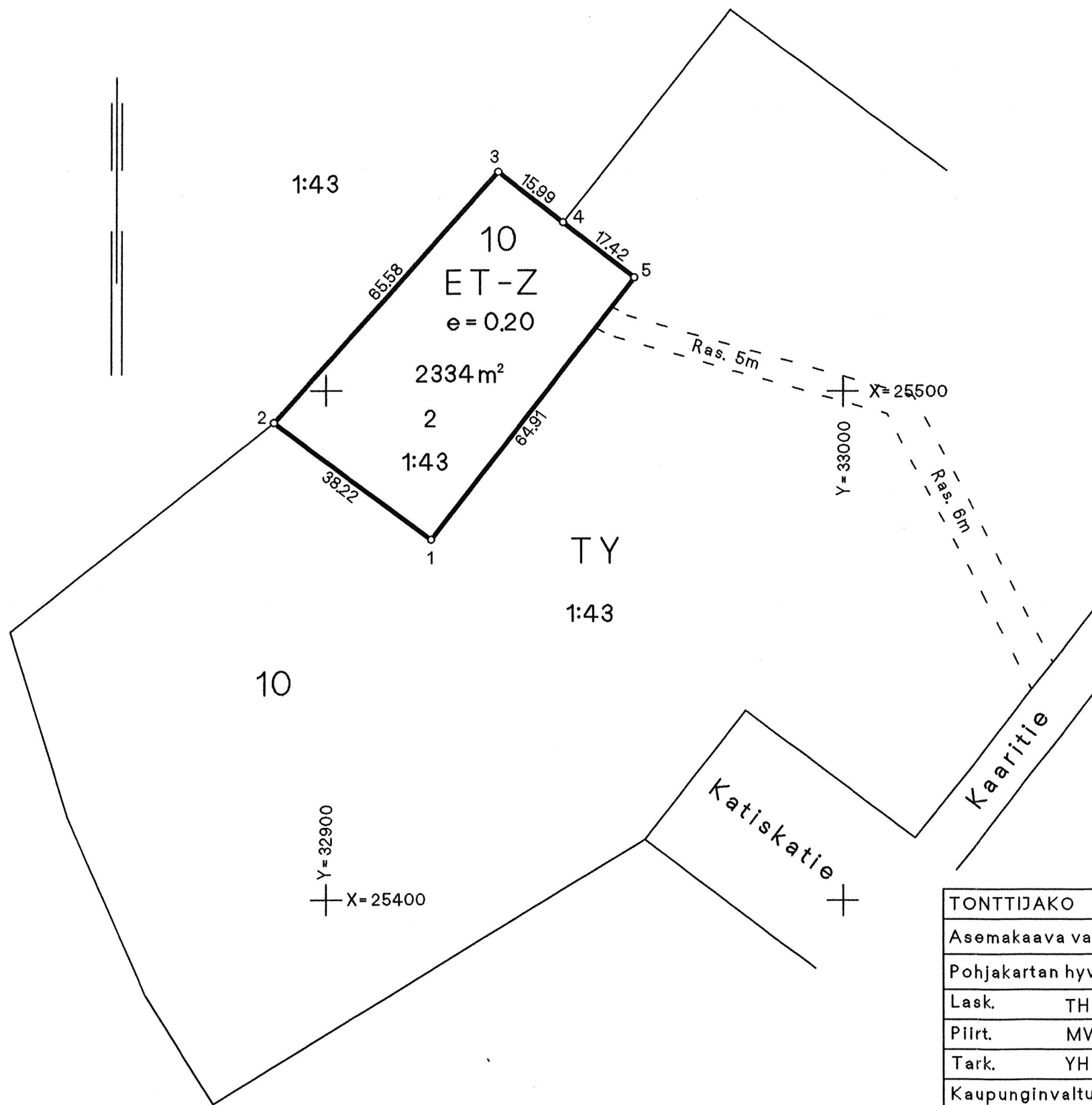
KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	33049.701	25234.447
2	32887.297	25344.973
3	32877.957	25360.172
4	32961.705	25411.872
5	33098.836	25307.599

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht. m²	Osat m²	Kiinteistö
1	18000	18000	205-401-1-43

TONTTIJAKO		1:1000	KAJAANI	
Asemakaava vahvist. nro ja pvm.			On maarekisterialuetta	
Pohjakartan hyväksyi ja			Karttalehti 25/32-33 A ja C	
Lask.	TH	tonttijakon laati	Kaupunginosa 7	
Piirt.	MV		Kortteli 10	
Tark.	YH		Tontti 1	
Kiinteistöinsinööri			Timo Soininen	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt			Tj-kartta 7/10/1	



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X	N:o	Y	X
1	32920.303	25470.610	4	32945.896	25532.944
2	32889.826	25493.667	5	32959.638	25522.242
3	32933.286	25542.782			

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht. m²	Osat m²	Kiinteistö
2	2334	2334	205-401-1-43

TONTTIJAKO	1:1000	KAJAANI
Asemakaava vahvist. nro ja pvm.		On maarekisterialuetta
Pohjakartan hyväksyi ja		Karttalehti 24/36-37 A ja B
Lask. TH tonttijaonm laati		Kaupunginosa 7
Piirt. MV		Kortteli 10
Tark. YH Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen	Tontti 2
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt		Tj-kartta 7/10/2