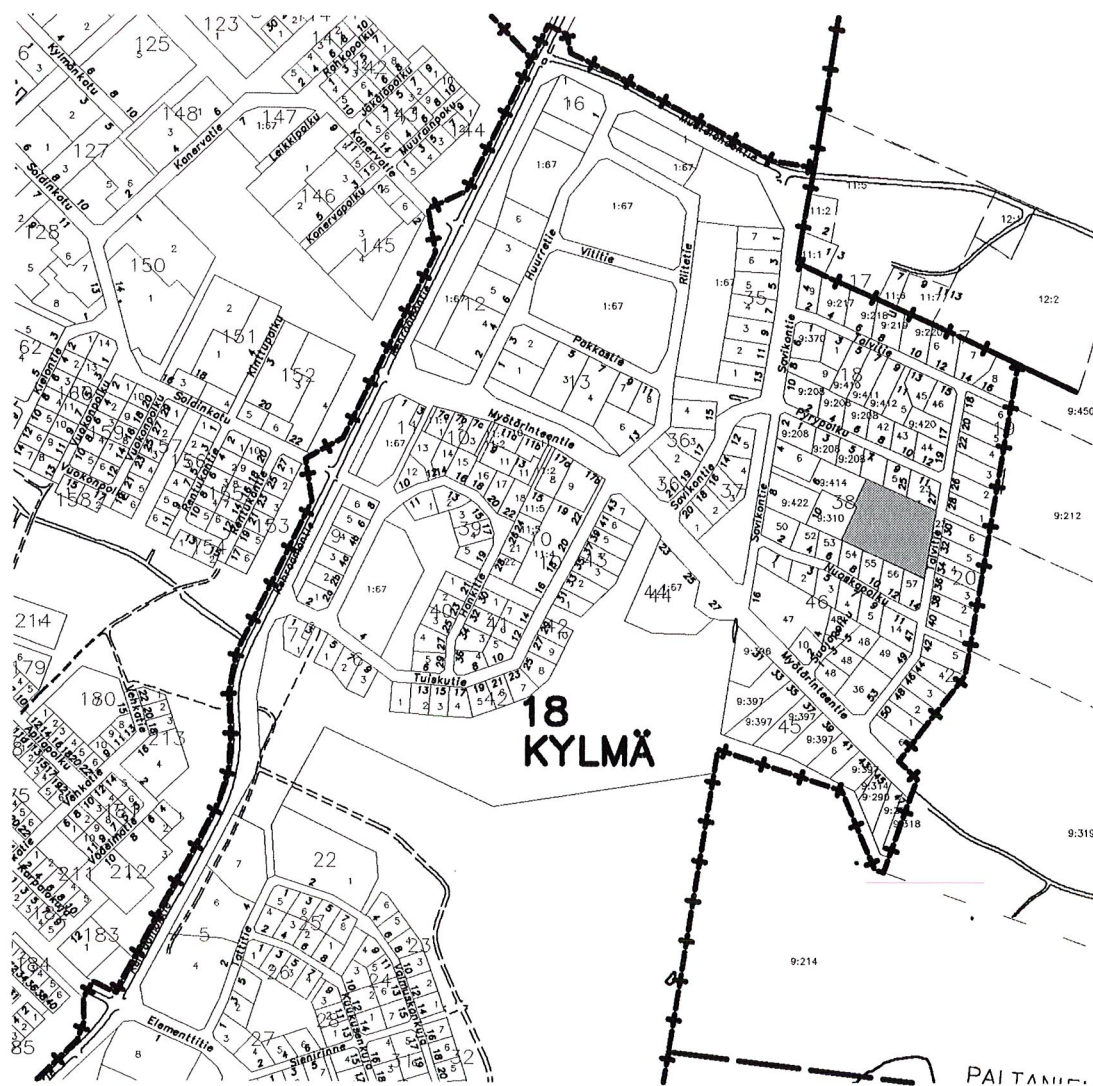




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 18 KYLMÄ

Osa korttelia 38

(tila Rn:o 9:423 Paltaniemen kylässä)

muodostuu::

KAJAANI 18 KYLMÄ

Osa korttelia 38 ja katualuetta

KAJAANIN KAUPUNKI

Tekninen palvelukeskus

Pl 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO

18.08.2002

SELOSTUS

16.08.2002

TEKN.LTK

21.08.2002

25.09.2002

KAUP.HALLITUS

KAUP.VALTUUSTO

Asemakaavan selostuksen sisältöluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
2. TIIVISTELMÄ
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
3. LÄHTÖKOHDAT
 - 3.1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.2 Suunnittelutilanne
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET
 - 4.1.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
 - 4.1.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
 - 4.1.3 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.1.4 Asemakaavan tavoitteet
 - 4.1.5 Asemakaavaehdotuksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
 - 5.1.1 Kaavan rakenne
 - 5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
 - 5.1.3 Aluevaraukset
 - 5.1.4 Kaavan vaikutukset
 - 5.1.5 Ympäristön häiriötekijät
 - 5.1.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.1.7 Nimistö
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

2. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta 1:10 000
- 3a Kaavoitustilannekartta
- 3b Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Maanomistus
7. Asemakaavakartta määräyksineen
8. Havainnepiirros
9. Rakennustapaohjeet
10. Sitova tonttijako

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala m ²	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Korttelitehokkuus ek	Alueväljyys luku	Pinta-alan muutos m ²	Kerrosalan muutos k-m ²
AO	8351	88	1650			-1129	-22,8
Katualue	1129	12				1129	
Koko alue yhteensä	9480	100	1650	0,17		0	-22,8

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee

12. päivänä elokuuta 2002 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 18 Kylmä
Osa korttelia 38
(tila RN:o 9:423 Paltaniemen kylässä).

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 18 Kylmä
Osa korttelia 38, sekä katualuetta.

Kaava-alue sijaitsee vajaan 4 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon.

KYLMÄ: Nietospolku 1 - 6 asemakaavan muutoksen tarkoitus

on edistää pientaloalueen rakentamista muuttamalla asemakaavaa siten, että tarpeellinen katualue erotetaan korttelialueesta ja rakentamista ohjataan niin, että alueen vaihteleva rakennuskanta täydentyy luontevasti.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kajaanin kaupunki osti tilan Rn:o 9:243 helmikuun 14 päivä 2002, josta myyjä pidätti määräalan, joka on lohkottu tontiksi 18-38-58 (Nietospolku 2)
Kaavavaihtoehtoja esiteltiin 16.5.2002 Soidinsuon koululla, jonne oli kutsuttu 20 perhettä lähinaapurustosta. Paikalle saapui kuusi lähinaapuria. Kokous valitsi kaavavaihtoehtoista ns. umpitie- vaihtoehtoon.
Asemakaavan muutoshankkeen katsotaan olevan niin vähäinen, ettei siitä laadita erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.
Lehti-ilmoitus vireille tulosta on julkaistu Koti-Kajaanissa 18.8.2002, mistä alkaen kaavaluonnos on ollut nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa ja pääkirjaston lukusalissa. Lisäksi kaavahanke on ollut esillä Internetsivuilla www.kajaani.fi/kaupunki/tekninen/kaavoitus.htm päivityksestä 17.8.2002 alkaen.

2.2 Asemakaava

Muodostuva pientalokorttelin osa on pieni osa laajempaa pientaloaluetta, joka rajautuu virkistysalueisiin ja jonka asukkaiden tarvitsemat palvelut ovat n. 1 km:n etäisyydellä. Rakennuskannaltaan vaihteleva ympäristö täydentyy erilaisilla rakennusryhmillä. Kulkuyhteyksiä ja yhdyskuntatekniikan rakentamista varten erotetaan katualue (Nietospolku).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontit tulevat rakennuskelpoisiksi, kun kaava on lainvoimainen ja katualue on rakennettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alue on loivaa kaakkoon viettävää rinnettä. Myyjä on harventanut alueella kasvaneen sekametsän. Katurakentamisessa (Nuoskapolku, Pyrypolku) saadun tiedon perusteella alueen rakennettavuus on hyvä. Lähialueella tehtyjen radonselvitysten (Sienirinne ja Hankipuisto) perusteella rakennettaessa on syytä noudattaa radonhaitat huomioonottavaa rakennustapaa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kajaanin keskustajama 2015 osayleiskaavassa (vahvistettu 31.5.1993, KHO 12.8.1994) alue on asuinpientaloaluetta. (Liitekarta 2)

Alueelle on alunperin laadittu 20.9.1989 vahvistettu asemakaava, jossa se on osoitettu pientalorakentamiseen varaamatta alueelle katuja. Asemakaavaa on muutettu laatimalla asemakaaval n:o 406. (Liitekarta 3a)

Kajaanin kaupunki on ostanut osan tilasta 9:423 ja tehnyt myyjän pidättämästä määräalasta jo vahvistuneen tonttijaon (205-18-38-58).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelle rakentaminen ilman katualueita on osoittautunut liian vaikeaksi. Samoin on havaittu tarve asemakaavassa ja muutoin antaa riittävät ohjeet rakentamiselle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu käynnistyi, kun tilan 9:423 osakkaat tarjosivat tilaa kaupungin ostettavaksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Alustavia kaavaluonnoksia on esitelty 16.5.2002 Soidinsuon koululla pidetyssä neuvottelu- ja esittelytilaisuudessa.

Lehti-ilmoitus vireille tulosta on julkaistu Koti-Kajaanissa 18.8.2002, mistä alkaen kaavaluonnos yhteystietoineen on ollut nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa ja pääkirjaston lukusalissa. Lisäksi kaavahanke on ollut esillä Internetissä www.kajaani.fi/kaupunki/tekninen/kaavoitus.htm päivityksestä 17.8.2002 alkaen.

Ilmoituksissa on kerrottu, että asemakaavan muutoshankkeesta ei laadita erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sen vähäisyyden vuoksi. Kaavahanke on oikeusvaikutteista Kajaanin keskustajama 2015 osayleiskaavaa ja voimassa olevaa asemakaavaa tarkentava, joten tarvetta viranomaisyhteistyöhön ei ole ollut.

Rakennusvalvonta on osallistunut kaavamääräysten ja rakennusvalvonnan käyttöön tehtävän rakennustapaohjeen laatimiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on edistää rakentamista muuttamalla asemakaavaa siten, että tarpeelliset katualueet erotetaan korttelialueista ja korttelialueilla täsmennetään määräyksiä.

Kaupungin tavoite on tarjota rakentamiskelpoisia pientalotontteja valmiin palvelurakenteen ja yhdyskuntatekniikan piirissä ja ohjata rakentamista niin, että alueen rakennustavaltaan vaihteleva rakennuskanta täydentyy luontevasti.

4.5 Asemakaava ehdotuksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Voimassaolevan asemakaavan mukainen ratkaisu (Liitekartta 3b), jossa alueen sisäinen yhdyskuntatekniikka on jätetty kunkin rakentajan itse toteutettavaksi rasitteina ja 'kirvesvarsina', on osoittautunut epätarkoituksenmukaiseksi sekä rakentamis- ja käyttökustannuksiltaan kalliiksi eivätkä alueen keskiosat siksi ole rakentuneet.

Katualueiden erottaminen korttelialueista ja valmis tonttijako edistää rakentamista ja riittävät määräykset ohjaavat rakentajia ja antavat heille mahdollisuuden ennakoida tulevaa asuinympäristöä (Liitekartta 7).

Rakentamisen määrä ja vaikutukset kummassakin vaihtoehdossa ovat vastaavat, mutta rakentamisen ja ylläpidon kustannukset jakautuvat rakentajan ja kaupungin kesken eri tavoin. Kokonaiskustannukset kerralla rakennetusta kadusta/kulkuyhteydestä ja yhdyskuntatekniikasta ja sen ylläpidosta ovat kuitenkin alhaisemmat. Toisaalta kaupunki saa investointinsa takaisin tonttien myynnistä/vuokraamisesta sekä maksuina ja rakentamisen myötä karttuvina veroina.

Vaikka alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on palvelujen, virkistysalueiden ja työpaikkojen suhteen hyvä, voimassaolevan kaavan toteutuminen on hidasta ja epävarmaa. Siksi kaava-alue ja yhdyskuntatekniikkaa olisi tonttitarjonnan turvaamiseksi laajennettava aikaisemmin, jos kaavaa ei muuteta rakentamista edistäväksi.

Kaavaluonnosta laadittaessa maanomistajat/ myyjät ovat tehneet erityisesti omaa aluettaan koskevia ehdotuksia, jotka on otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alue on pieni osa laajempaa pientaloaluetta, joka rajautuu virkistysalueisiin ja jonka asukkaiden tarvitsemat palvelut ovat n. 1 km:n etäisyydellä, ja muodostuu siksi vain asuinpientalokorttelialueesta ja kadusta. Tontteja muodostuu yhteensä 6 kpl.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuskannaltaan vaihteleva ympäristö täydentyy erilaisilla pientalojen ryhmillä, joissa rakennuksilla on yhteisiä piirteitä: mm. kerrosluku ja harjansuunta. Pihatilojen muodostumista on myös edistetty.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialue on varattu erillispientaloille (AO).

Katu on lyhyt jalankulkukatu, jolla tontille ajo on sallittu. Se on kääntöpaikalla varustettu umpikuja, jolta on pääsy kuudelle tontille.

5.4 Kaavan vaikutukset

Alue todennäköisesti rakentuu lähivuosina ja yhdyskuntarakenne siltä osin hajoamisen sijaan eheytyy.

Yhtenäisenä verkostoon sopivaksi suunniteltu ja katualueelle asianmukaisesti toteutettu yhdyskuntatekniikka on luotettavampaa ja vaikutukset ympäristöön paremmin hallittavissa kuin erillisratkaisuin tehdyn tekniikan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asuinpientaloalueen tavanomaisesta elämästä poikkeavia häiriötekijöitä ei ole.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kerrosluku on Talvitien varressa myyjän pidättämän tontin osalta lu3/4. Lisäksi viereinen tontti voidaan rakentaa yhtä kerrosta korkeampana. Muiden tonttien kerrosluku on I. Rakennusoikeudet vaihtelevat tonttien koon mukaan 250 k-m² – 300 k-m². Katuvarsiin on osoitettu istutettavat alueen osat, rakennusalat on määrätty sopivien etäisyyksien turvaamiseksi ja päärakennusten harjansuunnat on määrätty ryhmittäin vaihtelun ja yhtenäisyyden varmistamiseksi.

5.7 Nimistö

Kylmän kaupunginosan talviaiheista nimistöä täydennetään nimellä Nietospolku.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnepiirros (liitekartta 8) kuvaa yleispiirteisesti kaavan toteuttamista. Asemakaavan rinnalla on yhdessä rakennusvalvonnan kanssa laadittu rakentamistapaohje (liite 9), jolla ohjataan ja ennakoidaan naapuruston muodostumista. Hyvään tulokseen pääsemiseksi tulee käyttää päteviä suunnittelijoita ja työnjohtoa sekä oltava yhteydessä rakennusvalvontaan hankkeen alusta asti.

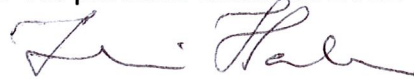
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Nietospolun rakentaminen voi alkaa asemakaavan muutoksen saatua lain voiman. Rakentamisen tapahtuessa 2003 kevättalvella, talonrakentaminen voitaisiin aloittaa kesällä 2003.

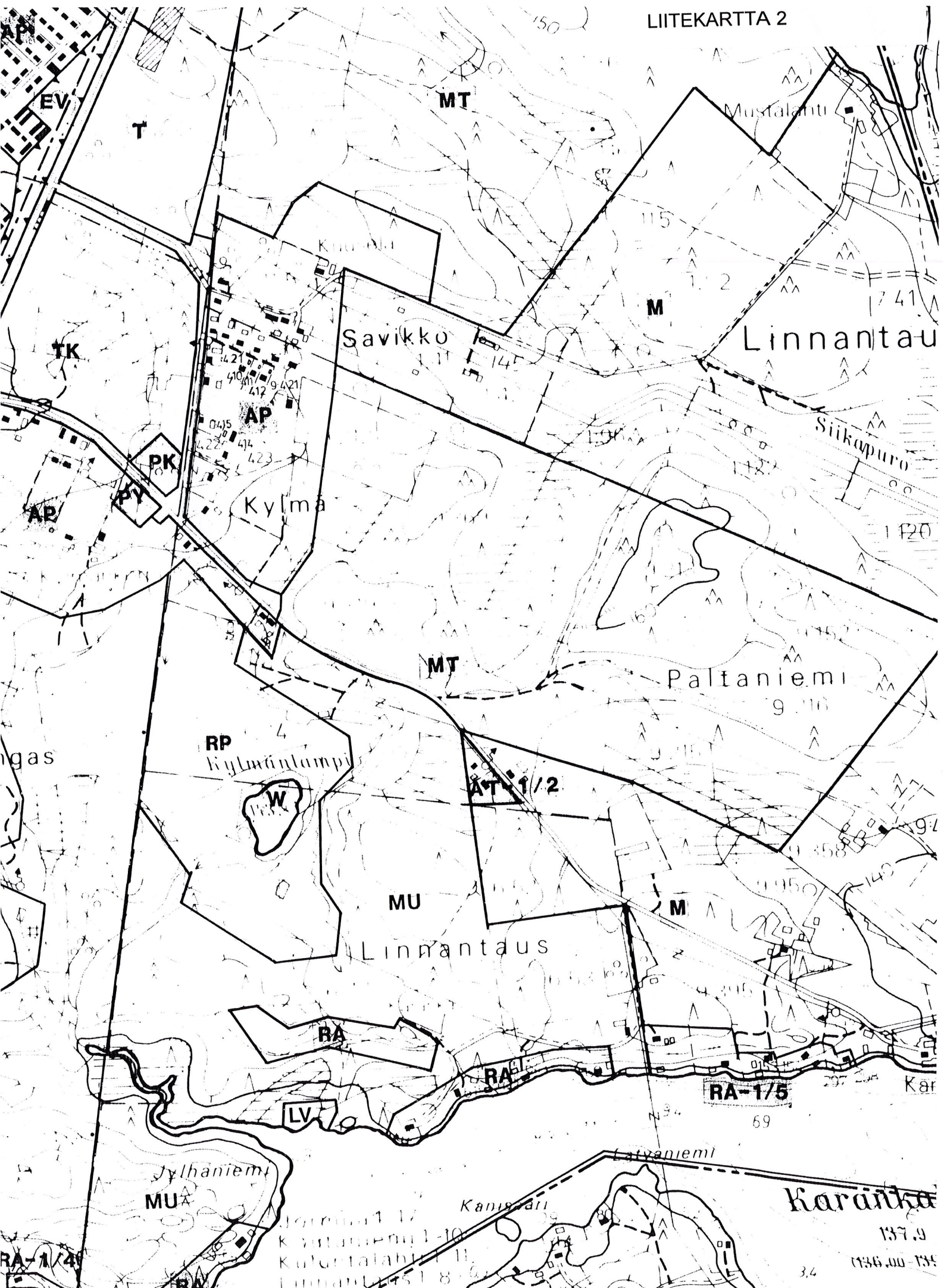
6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta lupakäsittelyllä ja tonttipalvelut tontinluovutuksella seuraavat kaavan toteutusta.

Kajaanissa 16. päivänä elokuuta 2002

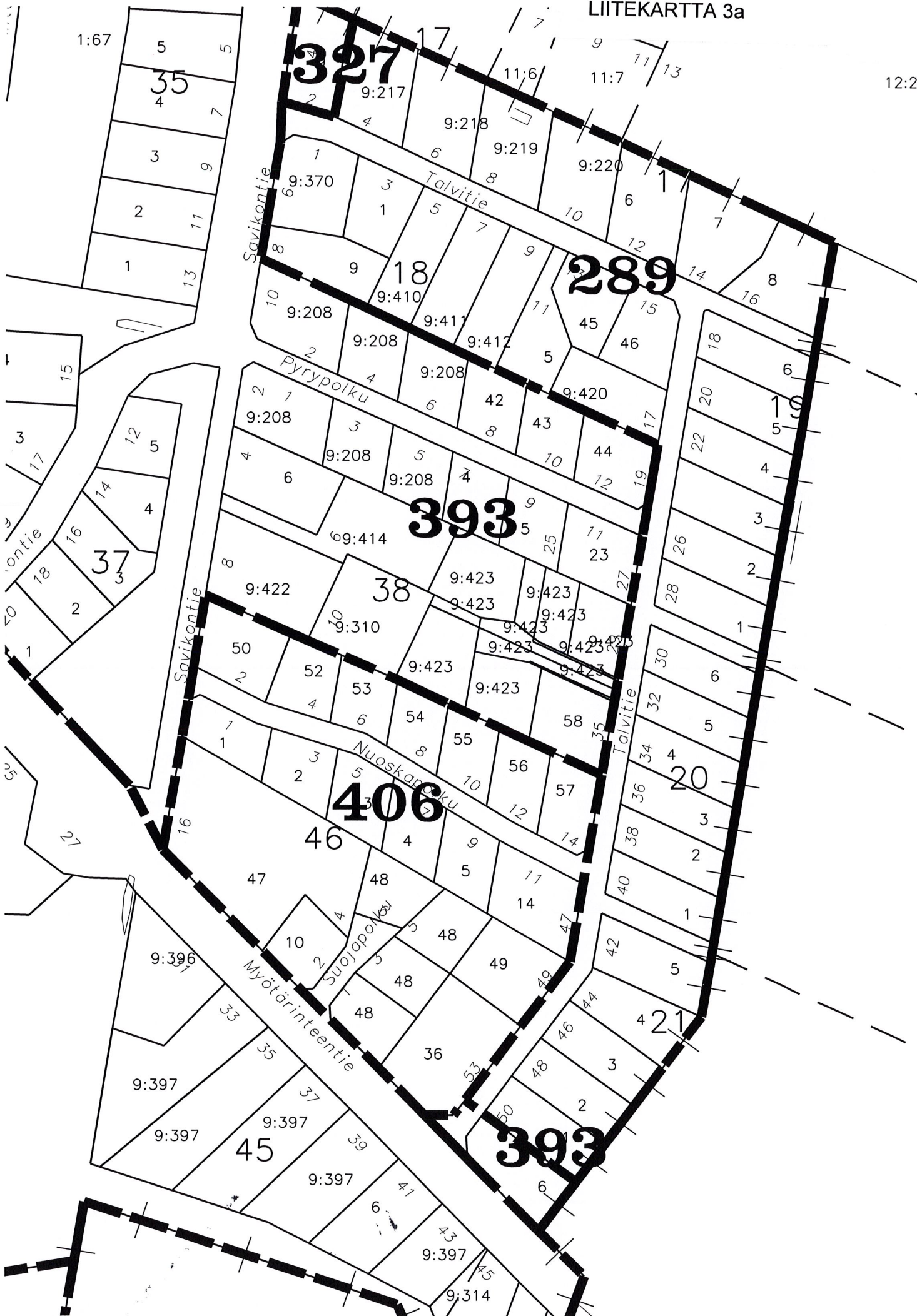


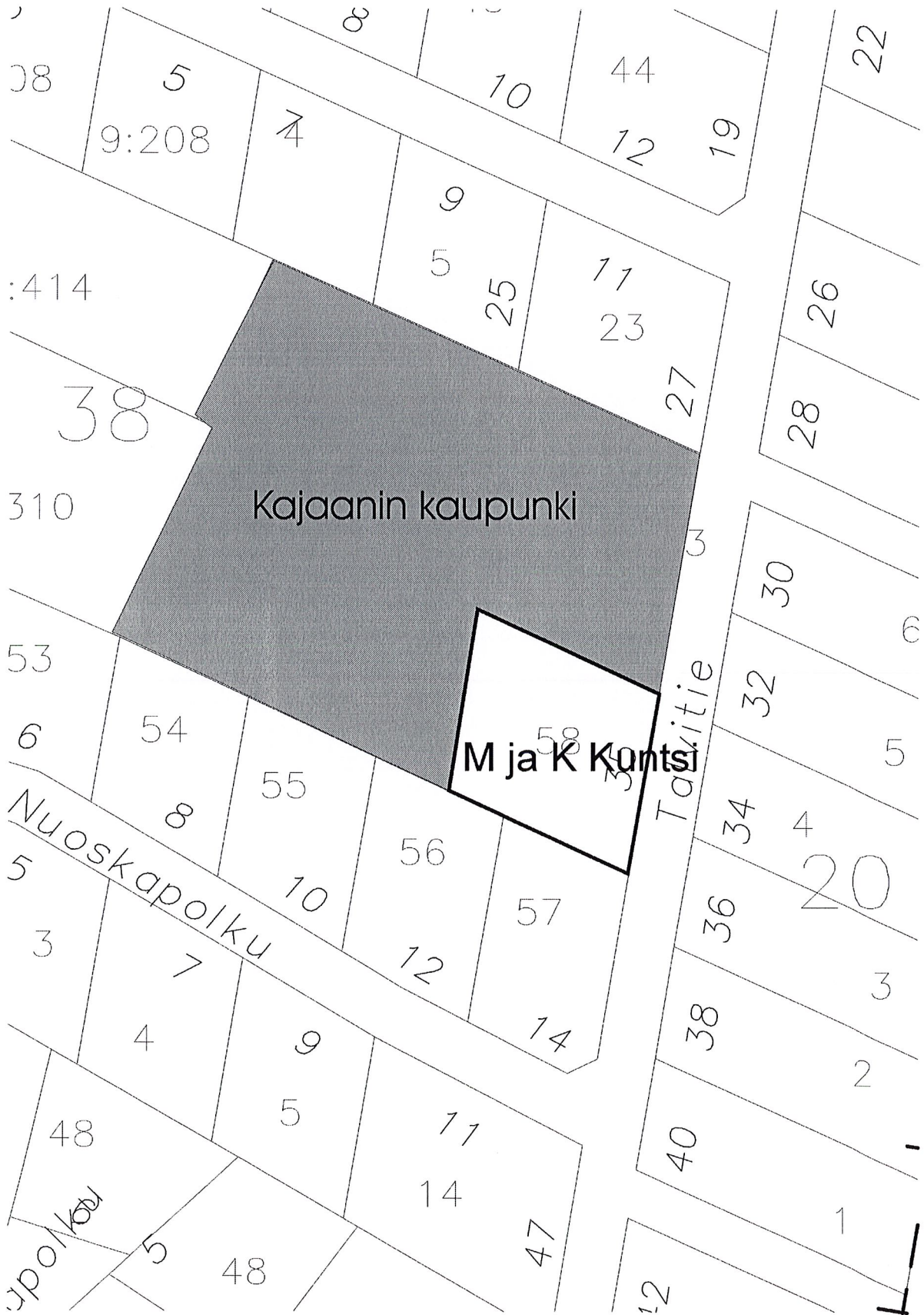
Irmeli Hanka
Kaupunginarkkitehti



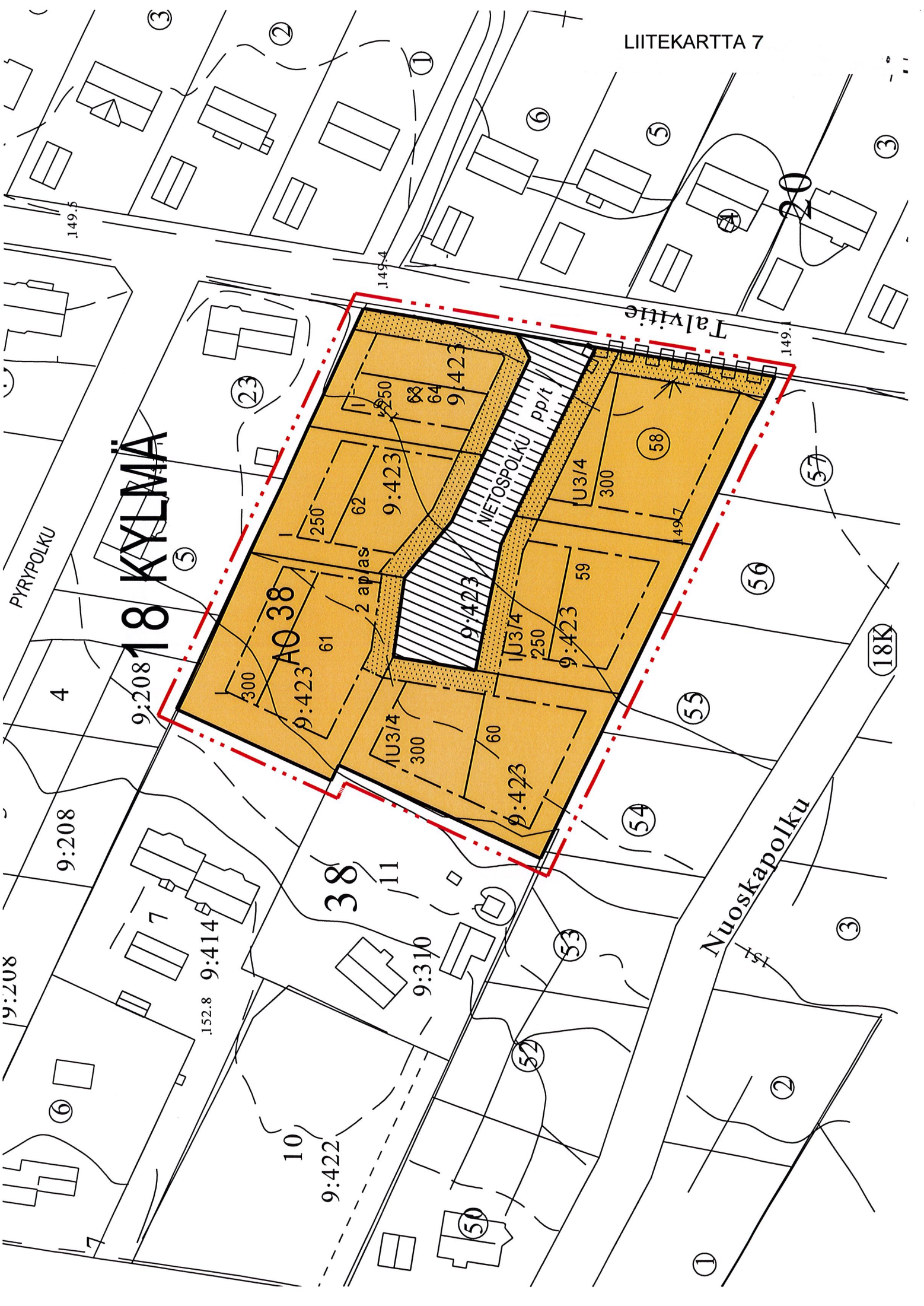
LIITEKARTTA 3 b







18 KYLMÄ



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Erillispientalojen korttelialue.



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.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

18
KYL
38

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

64

Tontin numero.

PYRYPOLKU

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

250

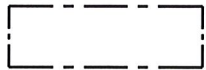
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

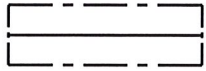
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IU3/4

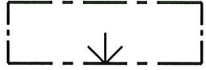
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



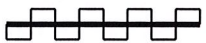
Istutettava alueen osa.



Katu.



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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

ASUINRAKENNUSTEN ENIMMÄISKORKEUDET:

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohtaan ovat:

- 1 kerrokseen oikeuttavalla rakennusallalla 3,5m
- 2 kerrokseen oikeuttavalla rakennusallalla 7,0m

Autotalli- ja varastorakennukset asuintonteilla 2,5m

KELLARIKERROS, KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Asuintonteilla tulee olla kasvavia puita 1/125 m².

Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadunpuolella aidattava aidalla tai pensasaidalla.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 18 KYLMÄ

OSA KORTTELIA 38

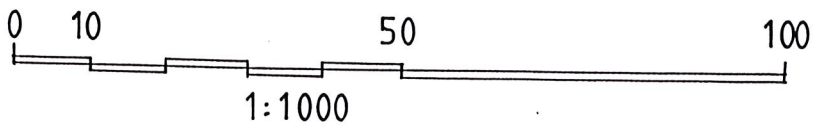
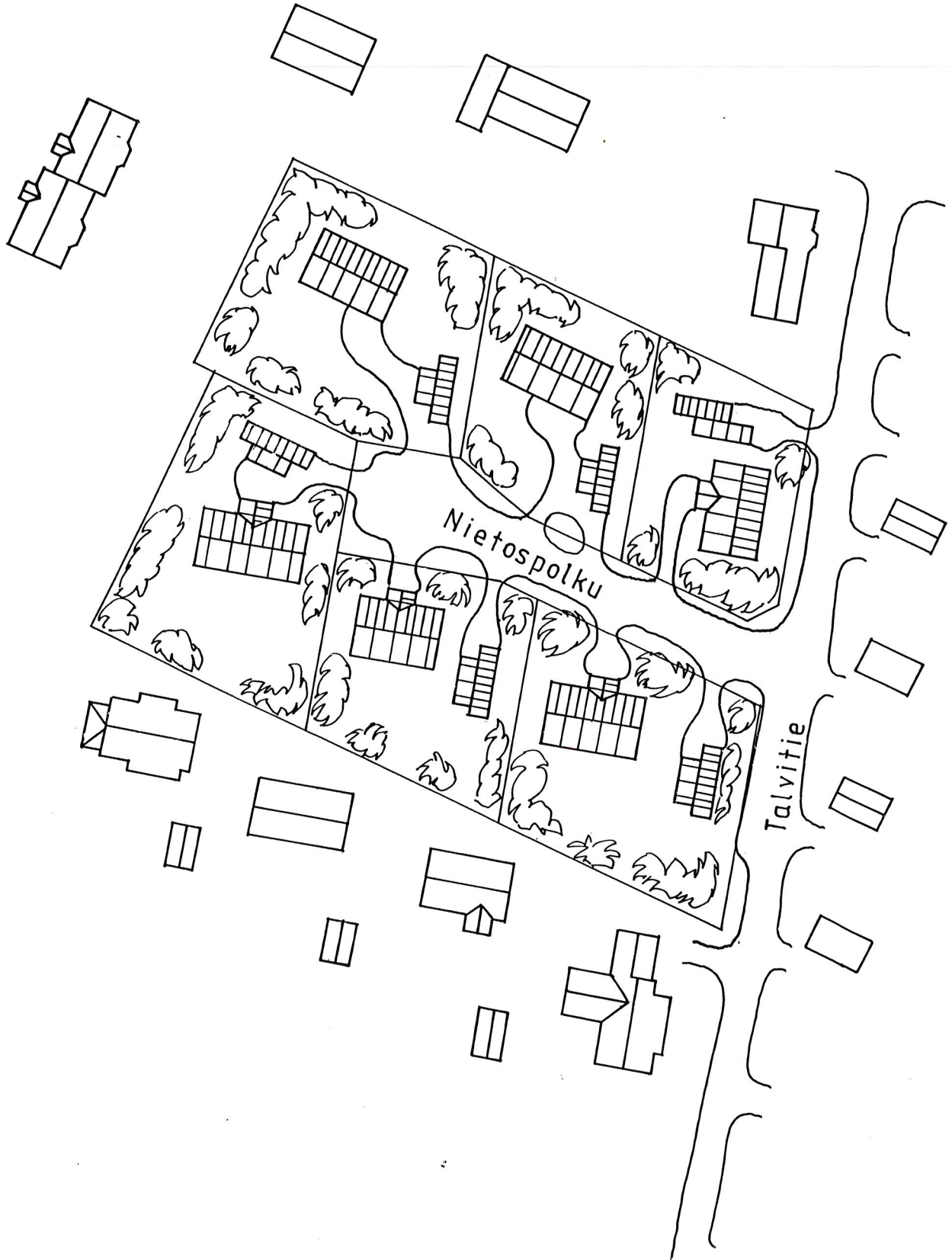
(TILA RN:O 9:423 PALTANIEMEN KYLÄSSÄ)

MUODOSTUU:

KAJAANI 18 KYLMÄ

OSA KORTTELIA 38 SEKÄ KATUALUETTA

 KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS						SÄILYTYS:	
PVM	16.08.2002					TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN TEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN 25.09.2002 PÖYTÄKIRJAN 177 §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA 15.11.2002	
PIIR.N:o	1/2002	IRMELI HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI					
MK	1:1000						
SUUNN.	I.H.						
PIIRT.	J.R.						
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI						VIRAN PUOLESTA: MARTTI ANTILA, TEKNINEN JOHTAJA	
TIMO SOININEN							



Nietospolku osa KORTTELI 38

AO **Erillispientalojen korttelialue (1-2 asuntoa)**
=omakotitalo, paritalo

kerrosluku I - I3/4

**asuinrakennuksen katon harja suunta määrätty,
erillinen autotallirakennus suotava
kadun varteen istutuksia, myös puita**

pinta-ala **1096-1645 m²**

rakennusoikeus **250-300 k-m²**

Asuinrakennus tulee sijoittaa rakennusalan pohjoisosaan ja erillinen talousrakennus rakennusalan itälaitaan rajaamaan etelään ja lounaaseen avautuvaa pihatilaa.

Kadun puoleisessa päässä autotallimassan leveys saa olla enintään 4 metriä ja leveimmillään se saa olla 7 metriä. Suositellaan autotallin ajoa suoraan kadulta pihatilan säästämiseksi.

Vesihuolto-, sähkö- ja puhelinlinjoja sekä sadevesiviemäreitä saattaa olla tonttirasitteina. Tekniset tilat on hyvä sijoittaa asuinrakennukseen teknisten liittymien puoleiseen pätyyn. Liittymä paikat on esitetty katupiirustuksessa.

Puurivi voi koostua erilaisista puista, jotka istutetaan niiden koon vaatimin välein (5-8 metriä): pihlajia, koivuja, hopeapajuja, vaahteroita, lehmuksia, havupuita.

Puurivin istutustarvetta ei ole, mikäli tontilla säilyy riittävästi puustoa.

Materiaali: lauta tai tiili

Kattomuoto/-kaltevuus:

I3/4-kerroksisissa harjakatto tai harjakattoihin sopeutuva pulpettikatto, kattokaltevuus 1:1,5, autotallien katot 1:3.

Talvitien varressa ja I-kerroksisissa kattokaltevuus 1:2,5 autotallin katto 1:3

Väriyty: **seinät** vaaleat, sävy vaihteleva viereisen tontin rakennusten väristä sopivasti poikkeava, tehostevärinä valkoinen
katto tummanharmaa tai musta

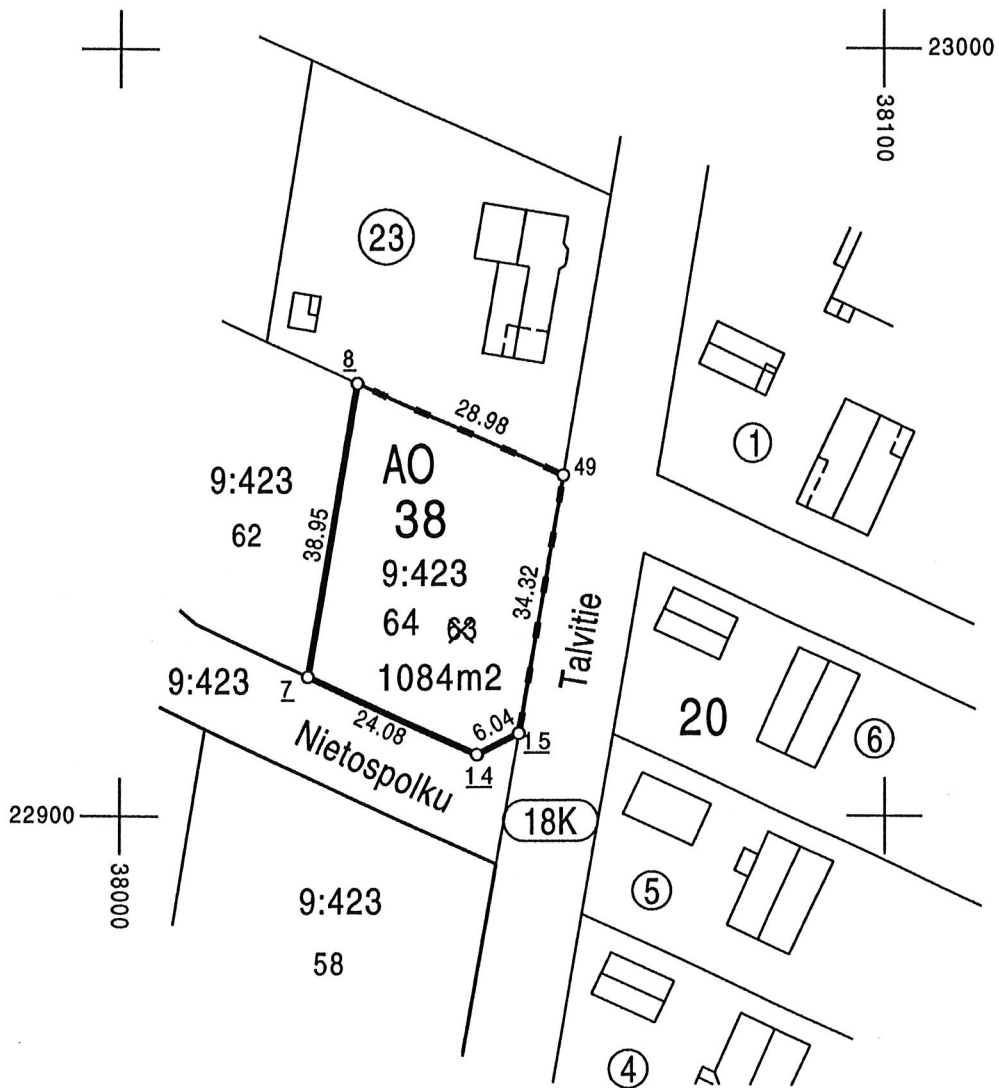
KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
<u>7</u>	38024.892	22918.397
<u>8</u>	38031.357	22956.806
<u>14</u>	38046.676	22908.132
<u>15</u>	38052.029	22910.931
49	38057.726	22944.775

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
64	1084	1084	205-410-9-423

TONTTIAON MUUTOS				1:2000	KAJAANI	
Asemakaava vahvist.nro ja pvm.					Ei ole maarekisterialuetta	
					Karttalehti 22/38-39 B	
Kallinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		289	20.9.1989			
		393	13.1.1997			
Kallinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		18/38/6	19.4.2002			
		18/38/2	9.4.1997			
Kaupunkikartan hyväksyi ja					Kaupunginosa	18
K.	JR	tonttijaon laati		2002	Kortteli	38
t.	MV				Tontti	64
K.	YH	Kiinteistöinsinööri		Timo Soininen	Muutt.tontti	63
Kallinen lautakunta hyväksynyt					Tj-kartta	18/38/7





KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	37971.349	22888.575
2	37979.699	22938.183
3	37997.392	22935.757
4	38003.105	22969.697
4	37934.561	22905.909
5	38010.103	22925.365
6	38004.979	22914.514
7	38024.892	22918.397
8	38031.357	22956.806
10	37976.661	22920.120
12	38049.130	22893.710
13	38051.199	22906.001
33	37961.956	22893.001
34	37998.742	22875.667
35	38042.613	22854.995
44	38004.805	22872.810
45	38011.322	22911.525
49	38057.726	22944.775
53	37936.124	22905.173
54	37962.865	22892.573
55	37989.605	22879.972
56	38016.306	22867.391
74	37967.897	22985.761
75	37988.873	22976.191
76	38019.475	22962.228
100	38049.336	22894.934
101	38050.169	22899.884
102	38051.003	22904.834
103	38013.602	22964.908
106	37952.997	22944.948
552	37955.422	22950.083
661	37951.966	22951.777

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
58	1580	1580	205-410-9-423
59	1293	1293	205-410-9-423
60	1645	1645	205-410-9-423
61	1629	1629	205-410-9-423
62	1133	1133	205-410-9-423
63	1096	1096	205-410-9-423

TONTTIJAON MUUTOS				1:1000	KAJAANI
Asemakaava vahvist.nro ja pvm. 393 13.1.1997					On maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm. 289 20.9.1989					Karttalehti 22/36- 37D; 22/38 - 39B
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm. 18/38/2 9.4.1997					
Pohjakartan hyväksyi ja					Kaupunginosa 18 Kortteli 38 Tontti 58- 63 Muutt.tontti
Lask.	JR	tonttijaon laati 20.3.2002			
Piirt.	JR				
Tark.	YH	Kiinteistöinsinööri Timo Soininen			
Kaupungingeodeetin päätös 19.4.2002					Tj-kartta 18/38/6