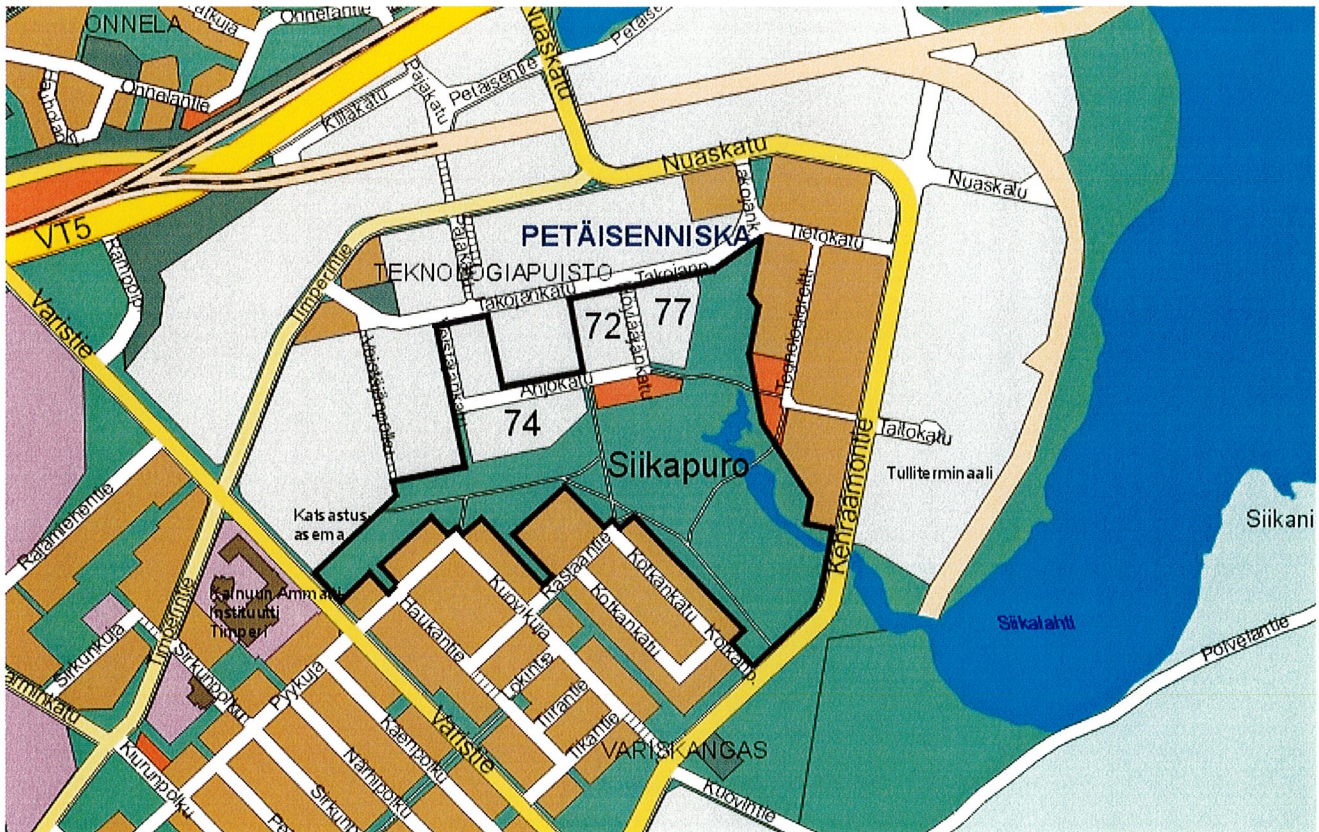




## ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KAJAANI

#### KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIT 74, 77, KORTTELIT JA TONTIT 72:8, 12  
SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

muodostuu:

### KAJAANI

#### KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 74, KORTTELIT JA TONTIT 72:14, 15 SEKÄ  
VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

#### SITOVAT TONTTIJAOT

8-72-14 JA 8-72-15



Kajaanin kaupunki  
Tekninen palvelukeskus  
PL 132, 87101 Kajaani

|                |            |
|----------------|------------|
| VIREILLETULO   | 04.06.2003 |
| SELOSTUS       | 09.10.2003 |
| TEKN. LTK      | 22.10.2003 |
| KAUP.HALLITUS  | 08.12.2003 |
| KAUP.VALTUUSTO | 26.01.2004 |

## SISÄLTÖ

### TIIVISTELMÄ

### LÄHTÖKOHDAT

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

### SEURANTALOMAKE

### LIITTEET

1. Suunnittelua koskevat päätökset ja aloitteet:
  - Kaupunginvaltuuston päätös 6.3.2001 § 53
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Selvitykset ja suunnitelmat
  - yleissuunnitelmatasoinen katusuunnitelmaluonnos (3a)
  - työpaikkakartoitus (3b)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- kaupunginvaltuuston päätös 18.6.2001 § 102
- kaupunginhallituksen päätös 14.1.2002 § 13
- Kajaanin kaupungin katuverkon liikennelaskennat 1995-2001
- Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelma, liikenneympäristö, 2001
- Kajaanin keskustaajama osayleiskaava 2015, 1992
- Petäisenniska – viihtyisä yritysympäristö, viherympäristön parantaminen, yleissuunnitelma, 2002
- Petäisenniskan luontoselvitys, 2002
- Diplomityö, Kajaanin Petäisenniskan aluesuunnitelma, 2000
- Kajaanin Teknologiapuiston keskeisten viher- ja virkistysalueiden kunnostus, hankesuunnitelma, 1999
- Kajaanin Petäisenniskan maisemankehittämissuosituks, 1997
- täydentäviä maaperäkartoituksia, 2002

### LIITEKARTAT

1. Ortokuva
2. Rakennettu ympäristö: rakennukset (2a) ja johtokartta (2b)
3. Maanomistuskartta
4. Ote Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavasta 2015 1:10 000
5. Ote ajantasa-asemakaavasta, poistokartta
6. Asemakaavakartta määräyksineen
7. Tonttijakokartta



# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginvaltuusto päätti 6.3.2001 § 53 Petäisenniskan teollisuusalueen asemakaavan muuttamisesta.

Kymppineon Oy teki aloitteen keväällä 2003 asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutokseen liittyy sen toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutosprosessi toteutui osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sen yhteydessä laadittiin yleissuunnitelmatasoinen katusuunnitelma. Kaavamuutosta varten tehtiin täydentäviä maaperäkartoituksia ja työpaikkakartoitus.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda mahdollisuudet Kymppineon Oy:n toimintojen laajentamiselle, täydentää alueen kevyen liikenteen verkkoa sekä yhdenmukaistaa pienteollisuusalueen vanhentuneita asemakaavamerkintöjä.

Petäisenniskan pienteollisuusalueen kaavamerkintä yhdenmukaistuu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkinnällä pyritään säilyttämään lähiympäristö puhtaana ja häiriöttömänä. Kymppineon Oy:n tonttiin 72:12 on yhdistetty viereinen Höylääjäkadun katualue ja rakentamaton tontti 77:2. Tontista 72:8 on liitetty kaistale katualueeseen kevyen liikenteen väylää varten. Korttelin 74 tonttijako ei muutu. Ahjokatu muuttuu pussikaduksi, jonka päätteenä on moduulirekalle mitoitettu kääntöpaikka. Siikapuronpuisto on lähivirkistysaluetta, jossa kevyen liikenteen verkkoa on täydennetty mm. jatkamalla itä-länsisuuntaista Variksenpolkua Varistielle sekä uudella pohjois-eteläväylällä Pyynpolulla.

### 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Sen yhteydessä hyväksytään korttelin 72 tonttien 14 ja 15 sitovat tonttijaot. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee käsitellä maankäyttösopimus. Alueelle voidaan rakentaa kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi.

Kymppineon Oy:n tuotantotilojen laajennuksen rakentaminen on tarkoitus käynnistää v. 2004 keväällä. Katu- ja pysäköintialueet ovat tarvittaessa valmiita kesällä 2004.

## LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on kaupungin ydinkeskustasta noin kolme kilometriä itään sijaitsevalla Petäisenniskan yritysalueella.

Kaavamuutosalue käsittää Kymppineon Oy:n tontit nro:t 8 ja 12 korttelissa 72, Autokorjaamo Autopalvelu Hyvärinen Ky:n tontit nro:t 1 ja 2, Maanrakennusliike Kaimare Oy:n tontin nro 3 ja Maanrakennusliike Kemppainen Ky:n tontin nro 4 korttelissa 74 sekä rakentamattoman tontin nro 2 korttelissa 77, lisäksi Siikapuronpuiston virkistysalueen, yleisen pysäköimisalueen ja Takojanpolun, Ahjokadun, Veistäjänkadun ja Höylääjänkadun katualueet.

Kaavamuutosalueella oli 1.7.2003 58 työpaikkaa ja alueella asui 1 henkilö (liite 3c). Alue on osa Kajaanin Petäisenniskan kehittyvää yritysalueetta, jossa käy työssä n. 1200 henkilöä. Siikapuronpuisto on suosittu ulkoilualue.

Alue on maastoltaan tasaista, väljästi rakennettua pienteollisuusalueetta eri ikäisine ja muotoisine rakennuksineen sekä virkistysalueetta.

### 3.1.2 Luonnonympäristö (kartta 1)

Alueen rakennettavuus vaihtelee. Alavilla kohdilla maaperä on silttiä. Alueen pohjoisosassa on täyttömaata, jonka alla voi olla humusmaata. Alue on osin vaikeasti rakennettavaa, joka tulee ottaa huomioon perustuksissa.

Siikapuronpuisto toimii suojavihervyöhykkeenä asutuksen ja teollisuusalueen välissä. Lehtipuusto on keskittynyt laaksomaisen puiston pohjalla paikoin umpeen kasvaneen Siikapuron varteen sekä täyttömaakumpareille. Siikapuroon purkautuu ympäröivän alueen sadevesiä.

Luontoarvoiltaan merkittäviä ovat Measurepolis-rakennuksen eteläpuolella oleva kostea rantametsä sekä Siikapuron rantametsikkö pohjoisen kevyen liikenteen sillan länsipuolella.

Petäisenniskan luontoselvityksessä ei ole todettu alueella olevan suojeltavaa kasvilisuutta eikä eläimiä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö (kartat 2a ja b)

Kaavamuutosalueen rakennuskanta muodostuu eri ikäisistä pääosin yksikerroksisista teollisuusrakennuksista ja -halleista. Piha-alueiden aitaus puuttuu tai on vaaja ja varastopihat näkyvät kadulle. Kortteli 77 ja yleinen pysäköintialue ovat rakentamatta. Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia (kartta 2a).

Siikapuro ja sitä reunustavat täyttömaakumpareet jakavat puiston kahteen osaan: Teknologiapuiston puoleiseen pohjoiseen puistoalueeseen ja eteläiseen Variskankaan asuinalueeseen rajoittuvaan leikki- ja virkistyspuistoon. Pohjoisosan puistoalue on osin hoidettua nurmikenttää sekä istutettuja puita ja osin pajukoitunutta hoitamatonta niittyalueetta. Puistoalueeseen liittyvät rakentamaton tontti ja pysäköintialue ovat pajujen valtaamia. Eteläinen virkistyspuisto on aukeaa niittyä sekä hoidettua puistoalueetta, joka rajautuu lännessä rakentamattomaan puiston osaan.

Siikapuronpuiston kevyen liikenteen verkko on osittain rakennettu.

Siikapuronpuiston läpi kulkee moottorikelkkareitti.

Ajoneuvoliikenteen yhteys alueelta on Takojanpolun ja Pajukadun kautta Nuaskadulle ja Timperintielle. Alueen katuja ovat Ahjokatu, Höylääjänkatu, Veistäjänkatu ja Takojanpolku. Höylääjän- ja Ahjokadulla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää.



Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelman (2001) suositusten mukaan alueen nopeusrajoitus on alennettu 40 km/h.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin (kartta 2b).

### 3.1.4 Maanomistus (kartta 3)

Suunnittelualueen maanomistajat ovat Kajaanin kaupunki ja Kajaanin Teknologiakeskus Oy. Tontit on vuokrattu tyhjää tonttia lukuun ottamatta.

Kajaanin kaupunginvaltuusto teki 18.6.2001 § 102 päätöksen Petäisenniskan teollisuusalueella sijaitsevien kaupungin omistamien tonttien siirtämisestä Kajaanin Teknologiaapuisto Oy:n ( nykyisen Kajaanin Teknologiakeskus Oy:n) omistukseen. Siirrot tehdään vuokrasopimuksia uusittaessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 osayleiskaavassa 2015, vahvistettu 31.5.1993; KHO 12.8.1994, alue on teollisuus- varasto- ja liikerakennusten aluetta **TK**. "Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuutta, liike- ja toimistotiloja sekä näitä palvelevia varasto- ja sosiaalitiloja". Siikapuronpuisto on merkitty lähivirkistysalueeksi **VL**. "Alue on varattu puistomaisesti hoidetuksi, istutetuksi tai luonnontilaisesta kunnostetuksi viheralueeksi" (kartta 4).

Muutosalueella on voimassa asemakaavat: nro 121, vahvistettu 8.1.1969; nro 143, vahvistettu 12.6.1974; nro 160, vahvistettu 4.11.1977; nro 164, vahvistettu 12.10.1978; nro 176, vahvistettu 23.10.1979; nro 252, vahvistettu 3.11.1986 ja nro 408, vahvistettu 13.11.2002 (kartta 5).

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 72 tontit 8 ja 12 ovat teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia **TY**. Kerrosluku on kaksi ja tehokkuus 0,6. Sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 35% myymälätilojen rakentamiseen. Tontille 72:12 saadaan kerrosalasta käyttää 100 m<sup>2</sup> elintarvikemyymälän rakentamiseen. Tontille 72:8 ei saa rakentaa elintarvikemyymälää. Tontin alasta saadaan käyttää 45% rakentamiseen. Yleiset määräykset: Autopaikat: Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m<sup>2</sup>; Teollisuus, varasto 1/100 k-m<sup>2</sup>. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita. Huoltoasemaa tai miehittämätöntä polttonesteen jakeluasemaa ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä. Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjeavosta 993/1992).

Kortteli 74 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta **TTV<sup>2</sup>**. "Alueelle saadaan sijoittaa vain kiinteistön hoidon tai toiminnan takia välttämättömiä asuntoja, korkeintaan 1 asunto tontin kutakin alkavaa 5 000 m<sup>2</sup> kohti. Teollisuuteen tai varastointiin käytettävät ulkotilat on aidattava riittävän näkösuojan antavalla aidalla." Kerrosluku on kaksi ja tehokkuus 0,6. Autopaikat: teollisuustilat 1 autopaikka kahta samanaikaisesti työssä olevaa työntekijää kohti.

Kortteli 77 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta **T-3**. "Alueelle saadaan 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 saadaan 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 0,6. Autopaikat: Teollisuus- ja varastotilat 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 100 m<sup>2</sup> kohti.

Siikapuronpuistossa on kahta merkintää: puisto **VP** ja pääasiassa istutettavaa puistoalue **PI**<sup>1</sup>. Ahjokadun päätteenä on pysäköimisalue erityistarkoituksiin **LP**<sup>1</sup>. "Alueella voidaan sallia moottoriajoneuvojen säilytys ja huolto, polttoaineen jakelua lukuun ottamatta, korkeintaan kahdessa kerroksessa."

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.2.2000. Alue on kunnan ylläpitämässä kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen ja se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään. Alueen pohjakartan sisältö on tarkastettu 31.12.1996 maastokuvioiden ja korkeussuhteiden osalta ja rakennusten osalta 31.12.2002. Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.2 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Petäisenniskan vanhentuneita asemakaavoja uudistetaan vastaamaan tämän päivän tarpeita. Asemakaavan muutosta ohjaava Petäisenniskan yleissuunnitelman laadinta on käynnissä.

Petäisenniskan yleissuunnitelman valmistelutyöhön kuuluu useita raportteja mm. 2000 valmistunut diplomityö Kajaanin Petäisenniskan aluesuunnitelma, jossa on selvitetty ja analysoitu laajasti alueen lähtökohtatietoja mm. yrityskyselyillä alueen kehittämisestä.

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET**

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaupunginvaltuusto teki 6.3.2001 § 53 päätöksen Petäisenniskan teollisuusalueen asemakaavan muuttamisesta (liite 1).

Päätöksessä todetaan "Petäisenniskan teollisuusalueen asemakaavat ovat vanhentuneet ja liikennejärjestelyt vaativat tarkistusta. Kaupunkikuvaltaan ja ympäristöltään alue ei vastaa nykyaikaisten toimitilojen vaatimuksia, mikä heikentää yritysten sijoittumishalukkuutta alueelle, vaikka sijainti kaupunkirakenteessa on hyvä."

Kaupunginhallitus nimesi 14.1.2002 § 13 Petäisenniskan kehittämishankkeelle ohjausryhmän.

Kymppineon Oy on tehnyt aloitteen keväällä 2003 asemakaavan muutoksesta. Yrityksen nykyinen tontti ei ole riittävän iso kaavailtujen laajennusten toteuttamiseen.

Alueen toteuttamisesta neuvotellaan maankäyttösopimus, joka käsitellään kaupunginhallituksessa ennen asemakaavan muutoksen valtuustokäsittelyä.



### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

- Maanomistajat
- Alueen yrittäjät ja kiinteistönomistajat
- Muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Lähialueen asukkaat
- Asukasyhdistykset, ym. yhteisöt
- Tekninen verkosto
- Suunnitteluryhmä
- Kaupungin luottamuselimet
- Viranomaiset

Asemakaavan muutoksen osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2). Vireille tulon jälkeen on asemakaava-alueeseen liitetty Kymppineon Oy:n toinen tontti 72:8, Veistäjänkatu 4, katualueen levennyksen vuoksi.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletuloilmoitus julkaistiin Koti-Kajaanissa 4.6.2003. Tekniselle lautakunnalle ja Kainuun ympäristökeskukselle lähetettiin asemakaavan muutoksen vireilletullessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan muutosehdotus laadittiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttövastuualueella osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 2). Vireilletuloilmoituksesta lähtien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa, Pohjolankatu 13, pääkirjaston lukusalissa, Kauppakatu 35, Teknologiapuiston Measurepolis- rakennuksen ala-aulassa, Kehräämöntie 7 ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla.

Osalliset osallistuivat asemakaavan muutoksen laadintaan esittämällä siihen suullisia mielipiteitä kaavoittajan kanssa käydyissä keskusteluissa sekä Petäisenniskan kehittämisprojektin ohjausryhmän kokouksissa.

Suunnittelualueen yrityksille lähetettiin ote kaavaluonnoksesta postitse ennakko-kuulemisvaiheessa. Kirjallisia mielipiteitä lähetettiin 2 kappaletta. Mielipiteet koskivat käyttötarkoituksmerkinnän **TTV<sup>2</sup> teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue** muuttamista TY:ksi, **teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia**. Asiasta pidettiin palaveri alueen yrittäjille, jossa perusteltiin muutunutta käyttötarkoituksmerkintää ja sen vaikutusta alueen yrityksiin. Perusteluina esitettiin, että käyttömerkintä, jota on käytetty myös ympäröivillä tonteilla, ohjaa alueelle teollisuutta, joka voi sijoittua asuntojen läheisyyteen. Näin turvataan viereisten alueiden käyttö virkistys- ja asuinalueena myös tulevaisuudessa. Nykyisten yritysten toiminta (autokorjaamo, maanrakennus) ei ole ristiriidassa uuden käyttötarkoituksen suhteen kun toiminnassa noudatetaan ympäristönsuojelua koskevia määräyksiä ja asetuksia.

Keskusteluja käytiin mm. Lehtikankaan asukasyhdistys ry:n kanssa kevyen liikenteen verkosta sekä leikki- ja pallokenttävarauksista, moottorikelkkareitin osalta Kainuun Moottorikerho ry:n ja liikuntatoimen kanssa sekä pallokenttävarauksesta Kajaanin Hakan edustajan ja liikuntatoimen kanssa.

Kaavaprosessin aikana järjestettiin vaikutusten arviointitilaisuus, josta ilmoitettiin Koti-Kajaanissa. Tilaisuuteen ei saapunut yhtään osallista.

Kaavam muutoksen yhteydessä laadittiin yleissuunnitelmatasoinen katusuunnitelma (liite 3a). Lisäksi tehtiin maaperän täydennyskartoitusta ja työpaikkakartoitusta (liite 3b).

#### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Petäisenniska on merkittävä yritysalue Kajaanissa, jonne on syntynyt mm. Oulun yliopiston, tutkimuslaitosten ja korkean teknologian yritysten keskittymä. Alueelle pyritään maankäytöllisin ratkaisuin edistämään elinkeinoelämän kehittymistä ja turvaamaan eri toimintojen laajentumismahdollisuudet siten, että Petäisenniska on aidosti hyvä ja haluttu yritysalue.

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda mahdollisuudet Kymppineon Oy:n toimintojen laajentamiselle, täydentää alueen kevyenliikenteen verkkoa sekä yhdenmukaistaa pienteollisuusalueen vanhentuneita asemakaavamerkintöjä.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutoksen laatimisvaiheessa suunnittelualuetta laajennettiin. Kevyen liikenteen verkon tarkentuessa Veistäjänkadun katualuetta levennettiin 2 metriä liittäen Kymppineonin tontista, Veistäjänkatu 4, 2 metrin kaistale katualueeseen kevyen liikenteen väylää varten.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- 0 Asemakaavan muutosta ei tehdä
- 1 Asemakaavan muutos laaditaan Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 ja muiden em. tavoitteiden mukaisesti.

### **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS (kartta 6)**

#### **5.1 Kaavan rakenne**

Verrattuna voimassa oleviin asemakaavoihin osalla teollisuusrakennusten kortteleita pääkäyttötarkoitus tarkentuu toiminnaksi, jonka laadulle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Merkinnällä pyritään turvaamaan läheisen asuinalueen terveellisyys ja turvallisuus.

Tonttien tehokkuudet yhdenmukaistuvat siten, että pienemmillä teollisuustonteilla tehokkuus pienenee 0,6:sta 0,5:een. Kymppineon Oy:n tonteilla säilyy tehokkuus 0,6. Kerroskorkeus säilyy kaikkien tonttien osalta kahtena.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusmassat sijoittumaan tonteille siten, että syntyy yhtenäinen ja sulkeutunut katutila. Tonttia reunustavat vihervyöhykkeet liittävä tontit ympäröiviin puistoalueisiin.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 19 ha. Teollisuusrakennusten kerrosalaa korttelissa 74 on 6 047 k-m<sup>2</sup> ja korttelin 72 osilla 16 859 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala vähenee koko kaavan osalta 828 k-m<sup>2</sup>.



## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutosalue on osa Timperintien, Nuaskadun ja Kehräämöntien sisään jäävää **teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY**. Teollisuus ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristölle eikä läheisille asuinalueille. Rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 35 % myymälätiloja varten **m 35%**. Tonttien 72:14 ja 15 pinta-alasta **45 %** saadaan käyttää rakentamiseen Elintarvikemyymälän rakentamiseen saadaan käyttää 100 m<sup>2</sup> tästä kerrosalasta tontilla 72:14 **em 100**. Muille tonteille ei saa rakentaa elintarvikemyymälää **em 00%**.

Autopaikkoja on rakennettava **1ap/ 50 k-m2 toimisto- ja liiketiloja ja 1 ap/ 100 k-m2 teollisuus ja varastotiloja varten**. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita. Huoltoasemaa tai miehittämätöntä polttonesteen jakeluasemaa ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä. Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992).

### 5.3.2 Muut alueet

Höylääjänkatu ja rakentamaton kortteli 77 liitetään Kymppineon Oy:n tonttiin, jolloin Ahjokatu muuttuu pussikaduksi. Ahjokadulle ei tule erillistä kevyen liikenteen väylää. Ahjokadun päähän tulee moduulirekalle mitoitettu kääntöpaikka.

**Yleinen pysäköintialue LP** pienenee huomattavasti ja toimii pysäköintialueena mm. moottorikelkkailijoille ja pallokentän käyttäjille. Moottorikelkkareitti on sovitettu nykyisiin katu- ja tonttilinjauksiin.

Petäisenniskan kevyen liikenteen pääväylä pohjois-eteläsuunnassa siirtyy lännemmäksi. Reitti kulkee Pyykujalta Siikapuronpuiston poikki uutta Pyynpolkua pitkin Veistäjänkadulle ja siitä edelleen Pajakatua pitkin Onnelaan ja keskustaan. Veistäjänkatua levennetään 2 metriä kevyen liikenteen väylää varten. Muita kaava-alueen uusia kevyen liikenteen väyliä ovat Varispolun jatke Varistielle sekä Tiedonpolku.

Siikapuron puisto on **lähivirkistysaluetta VL**. Siikapuronpuistossa on leikkikenttä **vk**, joka on rakennettu sekä varaus pallokentälle **vu** ja vesialueelle **w**.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos on vahvistetun Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavan mukainen (kartta 4).

Kaavamuutosta laadittaessa tehtiin liitteinä 3 olevat suunnitelmat ja selvitykset. Lisäksi käytettiin apuna aiemmin tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia. Kaavan laadinta-aikana pidetyissä suunnittelukokouksissa sekä arviointikokouksessa pohdittiin toteuttamisen aiheuttamien muutosten vaikutuksia.

Kaavamuutoksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nykytilanteeseen. Vaikutusaluetta, jolle kaavamuutoksen välittömät vaikutukset ulottuvat on Petäisenniskan pienteollisuusalue sekä läheinen Variskankaan asuinalue.

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa Kymppineon Oy:n toimitilojen laajentumisen.

Alueen liikennejärjestelyt muuttuvat kun yhteys Ahjokadulta Höylääjäkadun kautta Takojankadulle poistuu ja Ahjokatu muuttuu pussikaduksi. Ahjokadun liikenne muodostuu pääasiassa asemakaavan muutosalueen yritysten asiakas- ja työpaikkaliikenteestä. Kymppineon Oy:n tontilla on sisäinen yhteys Takojankadulle. Pussikatu vähentää alueen liikennettä jossain määrin. Alueen kevyen liikenteen verkko täydentyy ja muuttuu jonkin verran.

Uudet kaavamerkinnot eivät salli asuntojen rakentamista yritysalueelle.

#### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen kaavamerkinnot **TY**, Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia melun, ilman, veden ja maaperän suhteen, pyritään lähiympäristön säilymiseen puhtaana ja häiriöttömänä. Kaavamerkintä kuitenkin sallii raskaan liikenteen alueella. Nämä vaatimukset sisältyvät jo osaan nykyisiä kaavamerkintöjä.

Siikapuronpuisto laajenee kun yleinen pysäköintialue **LP** pienenee ja osa rakentamattomasta tontista muuttuu puistoksi.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutoksen yleinen määräys: Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA varmistaa, että viereisellä Variskankaan asuinalueella melutaso jää Valtioneuvoston ohjearvon alapuolelle. Lähimmät omakotitalot sijaitsevan täyttömaakumpareen takana n. 100 metrin päässä teollisuustonteista.

Siikapuroon purkautuvia sadevesiviemäreitä pitkin on mahdollista päästä puroon esim. kierrätysterminalista käytöstä poistettujen ajoneuvojen käsittelyn yhteydessä öljyä tai öljyisiä yhdisteitä. Nämä häiriötekijät otetaan huomioon ympäristöluvan käsittelyn yhteydessä.

Läheisessä varalämpövoimalassa voidaan tarvittaessa käyttää raskasta polttoöljyä, jolloin ympäristöön leviää vähäisiä hiukkaspäästöjä. Päästöt on huomioitu siten, että lämpövoimalan läheisyyteen ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää.

Radonpitoisuuksia ei ole tutkittu Petäisenniskassa. Koska Kajaanissa on paikoin todettu korkeita radonpitoisuuksia, uudisrakennuksiin on varmintä tehdä radonturvallinen perustus.

Ennen rakentamista on tehtävä tonttikohtaiset maaperäselvitykset.

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako tonttien 8:72:14 ja 15 osalta (kartta 7) ja käsitellään kaavan toteuttamista koskeva maankäytösopimus. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.



Kymppineon Oy:n tuotantotilojen laajennuksen rakentaminen on tarkoitus käynnistää v. 2004 keväällä. Katu- ja pysäköintialueet ovat tarvittaessa valmiita kesällä 2004.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Tarkemmin toteutus määrittyy rakennuslupavaiheessa, jossa maankäyttöpalvelut/kaavoitus toimiin tarvittaessa yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa. Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. työpaikkamäärää, liikennemääriä, pysäköintipaikkojen tarvetta, melutason kehittymistä, rakennusten elinkaaren ja kunnan muutoksia ja taloudellisia vaikutuksia.

Kajaanissa 9. päivänä lokakuuta 2003

Kaavoitusarkkitehti

  
Pirjo Honkanen

Asi 9.10.03

### Asemakaavan perustiedot

|                           |                                                                                                                      |                           |                       |              |  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------|--|
| Asemakaavan nimi          | <b>Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako</b>                                                                       |                           |                       |              |  |
|                           | <b>Kajaani 8 Petäisenniska: korttelit 74, korttelit ja tontit 72:14,15 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta</b> |                           |                       |              |  |
| Kunta                     | Kajaani                                                                                                              | Ayk:n kaavatunnus         |                       |              |  |
| Kuntanumero               | 205                                                                                                                  | Kunnan kaavatunnus        |                       | 205xxxxxxxxx |  |
| Hyväksymispvm             |                                                                                                                      | Vireille tulosta ilm. pvm |                       | 04.06.2003   |  |
| Kaava-alueen pinta-ala    | 19,2700                                                                                                              | Uusi ak:n pinta-ala       |                       |              |  |
| Maanal. tilojen pinta-ala |                                                                                                                      | Ak:n muutoksen pinta-ala  |                       | 19,2700      |  |
| <b>Ranta-asemakaava:</b>  | Rantaviivan pituus km                                                                                                | Rakennuspaikkojen lkm     | Lomarak.paikkojen lkm |              |  |
|                           |                                                                                                                      | Oma ranta Muut            | Oma ranta Muut        |              |  |

### Yhteenveto aluevarauksista

|                          | Pinta-ala<br>ha | Pinta-ala<br>% | Kerrosala<br>k-m <sup>2</sup> | Tehokkuus<br>e | Pinta-alan<br>muut. ha± | Kerrosalan<br>muut.k-m <sup>2</sup> ± |
|--------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------------|
| <b>Aluevar. yhteensä</b> | 19,2733         | 100,0          | 22906                         | 0,12           |                         | -828                                  |
| <b>A yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>P yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>Y yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>C yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>K yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>T yhteensä</b>        | 4,0192          | 20,9           | 22906                         | 0,57           | 0,0636                  | -828                                  |
| <b>V yhteensä</b>        | 14,2686         | 74,0           | 0                             | 0,00           | 0,2888                  | 0                                     |
| <b>R yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>L yhteensä</b>        | 0,9855          | 5,1            | 0                             | 0,00           | -0,3524                 | 0                                     |
| <b>E yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>S yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>M yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| <b>W yhteensä</b>        | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |

### Yhteenveto maanalaisista tiloista

|                       | Pinta-ala<br>ha | Pinta-ala<br>% | Kerrosala<br>k-m <sup>2</sup> | Pinta-alan<br>muut. ha± | Kerrosalan<br>muut.k-m <sup>2</sup> ± |
|-----------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| <b>Maan.til. yht.</b> | 0,0000          | 0,0            | 0                             | 0,0000                  | 0                                     |

### Rakennussuojelu

|                       | Suojeltujen rak.<br>lkm | Suojeltujen rak.<br>k-m <sup>2</sup> | Suojeltujen rak. muutos<br>lkm± | Suojeltujen rak. muutos<br>k-m <sup>2</sup> ± |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Suoj.rak. yht.</b> | 0                       | 0                                    | 0                               | 0                                             |
| asemakaava            | 0                       | 0                                    | 0                               | 0                                             |
| muu                   | 0                       | 0                                    | 0                               | 0                                             |



# Asemakaavan tunnistetiedot

|                  |                                                                   |                    |              |
|------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| Asemakaavan nimi | <b>Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako</b>                    |                    |              |
|                  | <b>Kajaani 8 Petäisenniska: korttelit 74, korttelit ja tontit</b> |                    |              |
|                  | <b>72:14,15 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta</b>         |                    |              |
| Kunta            | Kajaani                                                           | Ayk:n kaavatunnus  | 0            |
| Kuntanumero      | 205                                                               | Kunnan kaavatunnus | 205xxxxxxxxx |
| Hyväksymispvm    | 00.01.1900                                                        |                    |              |

# Aluevaraukset

|                              | Pinta-ala<br>ha | Pinta-ala<br>% | Kerrosala<br>k-m <sup>2</sup> | Tehokkuus<br>e | Pinta-alan<br>muut. ha± | Kerrosalan<br>muut.k-m <sup>2</sup> ± |
|------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------------|
| <b>Aluevar.<br/>yhteensä</b> | 19,2733         | 100,0          | 22906                         | 0,12           |                         | -828                                  |
| <b>A yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| A                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>P yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| P                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>Y yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| Y                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>C yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| C                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>K yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| K                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>T yhteensä</b>            | 4,0192          | 20,9           | 22906                         | 0,57           | 0,0636                  | -828                                  |
| TT                           |                 | 0,0            |                               | #JAKO/0!       | -1,2093                 | -7256                                 |
| TY                           | 4,0192          | 100,0          | 22906                         | 0,57           | 1,2729                  | 6428                                  |
| <b>V yhteensä</b>            | 14,2686         | 74,0           | 0                             | 0,00           | 0,2888                  | 0                                     |
| VP                           |                 | 0,0            |                               | #JAKO/0!       | -13,9798                |                                       |
| VL                           | 14,2686         | 100,0          |                               | 0,00           | 14,2686                 |                                       |
| <b>R yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| R                            |                 | 0,0            |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>L yhteensä</b>            | 0,9855          | 5,1            | 0                             | 0,00           | -0,3524                 | 0                                     |
| Kadut                        | 0,7205          | 73,1           |                               | 0,00           | -0,0988                 |                                       |
| Kev.liik.kadut               | 0,1300          | 13,2           |                               | 0,00           | 0,0289                  |                                       |
| LP                           | 0,1350          | 13,7           |                               | 0,00           | -0,2825                 |                                       |
| <b>E yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| E                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>S yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| S                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>M yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| M                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |
| <b>W yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | #JAKO/0!       | 0,0000                  | 0                                     |
| W                            | 0,0000          | #JAKO/0!       |                               | #JAKO/0!       |                         |                                       |

## Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi

## Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako

### Kajaani 8 Petäisenniska: korttelit 74, korttelit ja tontit

**72:14,15 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta**

Kunta

Kajaani

Ayk:n kaavat.

0

Kuntanumero

205

Kunn. k.tunn.

205xxxxxxxxx

Hyväksymispvm

00.01.1900

## Maanalaiset tilat

Pinta-ala  
ha

Pinta-ala  
%

Kerrosala  
k-m<sup>2</sup>

Pinta-alan muut.  
ha+

Kerrosalan  
muut.k-m<sup>2</sup>+

Maan.til. yht.

---

0,0000

---

0,0

---

0

---

0,0000

0

*maanal. tilat*

#JAKO/0!

ma

#JAKO/0!

mav

#JAKO/0!

ma-LPY

#JAKO/0!

ma-LT

#JAKO/0!

#JAKO/0!







|                     |      |            |
|---------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 17 | 24.01.2001 |
| Kaupunginhallitus   | § 74 | 19.02.2001 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 53 | 06.03.2001 |

---

**PÄÄTÖS PETÄISENNISKAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA JA ALUEEN NIMEÄMISESTÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 15. LUVUN MUKAISEKSI KEHITTÄMISALUEEKSII**  
(valm. Timo Soininen)

100/52/600/01  
TEKLA

Vuoden 2001 talousarviokirjassa kaupunginhallituksen taloussuunnitelman 2001 - 2003 elinkeinopolitiikan toimintalinjana mainitaan mm. tuki- ja tilapalvelujen osalta Teknologiapuiston, yrityshautomon ja kaupungin elinkeinotoimen kehittäminen.

Vuoden 2001 talousarviokirjassa teknisen lautakunnan toisena elinkeinopolitiikkaa koskevana toimintalinjana on "maapolitiikan ja kaavoituksen keinoin tarjota edullisia tonttiratkaisuja yritys- ja elinkeinotoiminnan toimintaedellytysten parantamiseksi. Teknologiapuisto kaavoitetaan uudelleen seuraavan valtuustokauden aikana". Maankäyttö-vastuualueen vuoden 2001 talousarviokirjaan kirjattu tavoite ja toimintalinja vuosina 2001 - 2003 on: Petäisenniskan yritysalueen ympäristön tason nostaminen ja houkutteleva tonttitarjonta.

Kartta alueesta, jonka asemakaava aiotaan muuttaa ja joka aiotaan nimetä kehittämisalueeksi:

Liite 7

Petäisenniskan teollisuusalueen asemakaavat ovat vanhentuneet ja liikennejärjestelyt vaativat tarkistusta. Kaupunkikuvaltaan ja ympäristöltään alue ei vastaa nykyaikaisten toimitilojen vaatimuksia, mikä heikentää yritysten sijoittumishalukkuutta alueelle, vaikka sijainti kaupunkirakenteessa on hyvä. Suunnittelun pohjatyöksi on keväällä 2000 valmistunut Tampereen teknillisen korkeakoulun arkkitehtuurin osastolla diplomityö. Asemakaavan rungoksi on tarpeen tehdä osayleiskaava.

Petäisenniskan teollisuusalueen kehittämishanke on looginen jatko kaupunkikeskustan ja jokiympäristön kehittämishankkeille. Onnelan asuomessualueen valmistuminen tänä vuonna liittyy Petäisenniskan alueena osaksi kaupunkikeskustaa ja jokivartta.

**Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kehittämisalue**





|                     |      |            |
|---------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 17 | 24.01.2001 |
| Kaupunginhallitus   | § 74 | 19.02.2001 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 53 | 06.03.2001 |

---

Kopio maankäyttö- ja rakennuslain 15. luvusta:

#### Liite 8

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteluissa kehittämisalueista todetaan mm: Kehittämisaluesäännösten tarkoituksena on mahdollistaa erikseen määriteltujen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi kunnassa. Pyrkimyksenä on tarjota keinovalikoima, josta eri tavoitteiden saavuttamiseksi on valittavissa kussakin tapauksessa sopivat kehittämisvälineet.

Kehittämisalueeksi nimeämisen edellytyksenä on ensinnäkin se, että rakennetun alueen uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Tällaisia tilanteita voivat olla esim. vanhan teollisuusalueen käyttötarkoituksen uudistaminen tai lähiön kehittämishankkeet.

Erityisjärjestelyt kehittämisalueella:

Maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n 2. kohdassa mahdollistetaan erityinen kiinteistöjärjestely, kun maanomistuksen hajanaisuus ei mahdollista kaavoituksesta koituvien kustannusten ja hyötyjen tasapuolista jakamista. Tällä voitaisiin mm. edistää vanhojen rakennettujen alueiden uudelleen kaavoittamista silloin, kun kaavoituksella olisi ilmeisesti saavutettavissa alueen kannalta hyötyjä, mutta maanomistustilanne vaikeuttaa kaavan laatimista. Samoin korkeat infrastruktuurikustannukset saattavat estää kokonaisuutena hyödyllisen kehittämishankkeen, mikäli kustannuksia ei kyetä jakamaan alueella suhteutettuna kehittämisestä eri taholle koituvaan hyötyyn.

Vanhassa rakennuslaissa sekä nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä hyödyt alueen kehittämisestä ovat kertyneet maanomistajalle ja infrastruktuurin toteuttamiskustannukset kunnalle, jollei toisin ole erikseen sovittu. Tämä on voinut estää kehittämishankkeen tarpeellisen rahoituksen puuttuessa tai saattanut johtaa laajoihin ja joskus vaikeasti hallittaviin sopimusjärjestelyihin. Epäkohdan korjaamiseksi §:n 3. kohdassa säädetään kunnan oikeudesta periä maanomistajalta erityinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämisestä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin.



|                     |      |            |
|---------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 17 | 24.01.2001 |
| Kaupunginhallitus   | § 74 | 19.02.2001 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 53 | 06.03.2001 |

---

§:n 4. kohdassa kunnan etuosto-oikeutta laajennetaan kehittämisalueella siten, ettei se ole sidottu etuostolain 5 §:n 1 momentissa osoitettuun pinta-alarajoitukseen (5 000 m<sup>2</sup>).

§:n 5 tarkoituksena on, että kehittämisalueeksi nimeäminen perusteen mahdollistaa valtion asunto- tai elinkeinopoliittisen rahoituksen keskitetyn suuntaamisen tällaiselle alueelle valtion asianomaisten viranomaisten kanssa aluekohtaisesti sovittavalla tavalla.

### **Kehittämishankkeen toteutus**

Kun vuoden 2001 talousarviokirjassa Kajaanin kaupungin visiona vuodelle 2008 on: Kajaani on aidosti hyvä ja haluttu, voitaisiin tämän Petäisenniskan kehittämishankkeen visiona pitää sitä, että vuonna 2008, n. kahden valtuustokauden jälkeen, Petäisenniska on aidosti hyvä ja haluttu yrittäjäalue.

Kehittämishankkeen tavoitteet määritellään vuorovaikutuksessa poliittisten luottamusmiesten, alueen yrittäjien, kaupungin asukkaiden, maanomistajien ja alueella olevien muiden toimijoiden kanssa. Kehittämishanke organisoidaan elinkeinopoliittiseksi projektiksi, jossa kaupunkitason vetovastuu on Kajaanin Teknologiapuisto Oy:llä. Projektille nimetään ohjaus- ja seurantaryhmä, joka koostuu edellämainituista vaikuttajatahoista. Seurantaryhmän työrukkasena toimisi projektiryhmä, joka koostuu elinkeinotoimen, Teknologiapuisto Oy:n ja teknisen palvelukeskuksen viranhaltijoista. Projektin kaavoitus- ja suunnittelutehtäviin palkataan projektiarkkitehti. Projektityö käynnistetään keväällä 2001.

Tässä vaiheessa tehdään maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä päätös asemakaavan muuttamisesta ja kehittämisalueeksi nimeämisestä. Päätös on tarkoitus tehdä kaupunginvaltuuston juhlapöytäkokouksessa. Päätöksellä osoitetaan se, että Kajaanin kaupunki jatkaa kaupungin kehittämistä maakuntakeskuksena.

Teknisen johtajan ehdotus: Tekninen lautakunta ehdottaa, että päätöksen liitekarttaan merkityn Petäisenniskan alueen asemakaava päätetään muuttaa ja samalla alue päätetään nimetä maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaiseksi kehittämisalueeksi soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n 2., 3., 4. ja 5. kohdassa mainittuja erityisjärjestelyjä.





|                     |      |            |
|---------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 17 | 24.01.2001 |
| Kaupunginhallitus   | § 74 | 19.02.2001 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 53 | 06.03.2001 |

---

Perustelut 112 §:n mukaisille erityisjärjestelyille: Alueen kiinteistöjaotus on osittain nauhamainen ja sekava. Mikäli alueella ei voida tehdä vapaaehtoisia kauppoja tai maajärjestelyjä, tilusjärjestely nopeatuu asemakaavan toteuttamista.

Kehittämishanke toteutetaan pääsääntöisesti julkisella rahoituksella ja se saa aikaan todennäköisesti maanarvon nousun. Mikäli näin tapahtuu, on oikeudenmukaista periä osa tästä arvonnoususta maanomistajilta kehittämismaksuna.

Alueella yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt ovat osittain niin pieniä, ettei niihin voida käyttää voimassa olevaa etuostolakia. Kun etuostolakia voidaan soveltaa myös pienempiin alueisiin, se helpottaa tulevan asemakaavan toteuttamista ja mahdollisia vapaaehtoisia tilusjärjestelyjä.

Tekninen lautakunta: Hyväksyi.

\_\_\_\_\_

KH 19.2.2001

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy teknisen lautakunnan ehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto päättää asiasta kaupungin 350-vuotisjuhlapäivänä 6.3.2001 pidettävässä juhlakokouksessa.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

Kaupungingeodeetti Timo Soininen oli asiantuntijana kokouksessa tämän asian kohdalla.

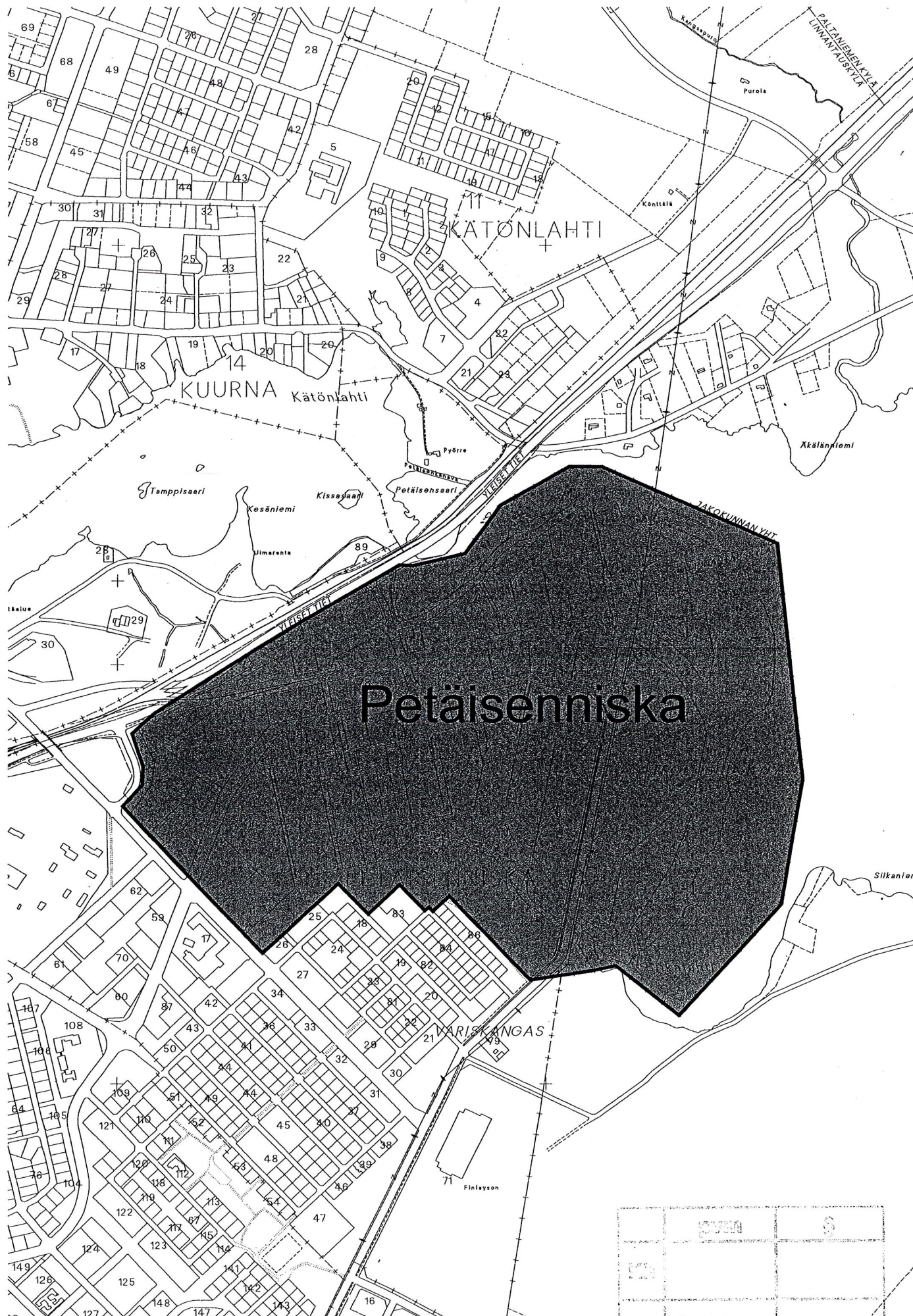
\_\_\_\_\_

KV 6.3.2001

Kaupunginvaltuusto: Hyväksyi.

\_\_\_\_\_





|     |          |    |
|-----|----------|----|
|     | OVN      | S  |
| 10v | 6.3.2001 | 53 |



## Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

## 15 LUKU

## Kehittämisaalueet

## 110 §

## Kehittämisaalueet

Kunta voi määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisaalueeksi.

Kehittämisaalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämisaalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

## 111 §

## Päätös nimeämisestä

Päätös kehittämisaalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös kehittämisaalueesta voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen.

Päätettäessä kehittämisaalueesta muutoin kuin kaavassa, päätöstä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta.

Päätöksestä tai kaavasta tulee ilmetä, mitä 112 §:n erityisjärjestelyjä kehittämisaalueella sovelletaan ja perusteet niiden soveltamiselle.

Päätös kehittämisaalueeksi nimeämisestä ei syrjäytä kaavan laatimiselle tai sen sisällölle tässä laissa asetettuja vaatimuksia.

## 112 §

## Erityisjärjestelyt kehittämisaalueilla

Kehittämisaalueilla voidaan sen estämättä, mitä tässä laissa tai muualla laissa säädetään, päättää sovellettaviksi seuraavia erityisjärjestelyjä:

1) alueen toteuttamisvastuu 84 ja 90 §:ssä tarkoitetuilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;

2) asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely, siten kuin siitä erikseen säädetään, milloin jakamiseen tämän lain säännöksistä poikkeavalla tavalla on olosuhteista johtuen erityistä syytä;

3) kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin;

4) kunnalla on etuosto-oikeus etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta; sekä

5) alueelle suunnataan erityisiä asunto- tai elinkeinopoliittisia tukitoimia sen mukaan kuin valtion asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.

|     |          |    |
|-----|----------|----|
|     | EVN      | §  |
| 110 |          |    |
| 111 | 6.3.2001 | 53 |



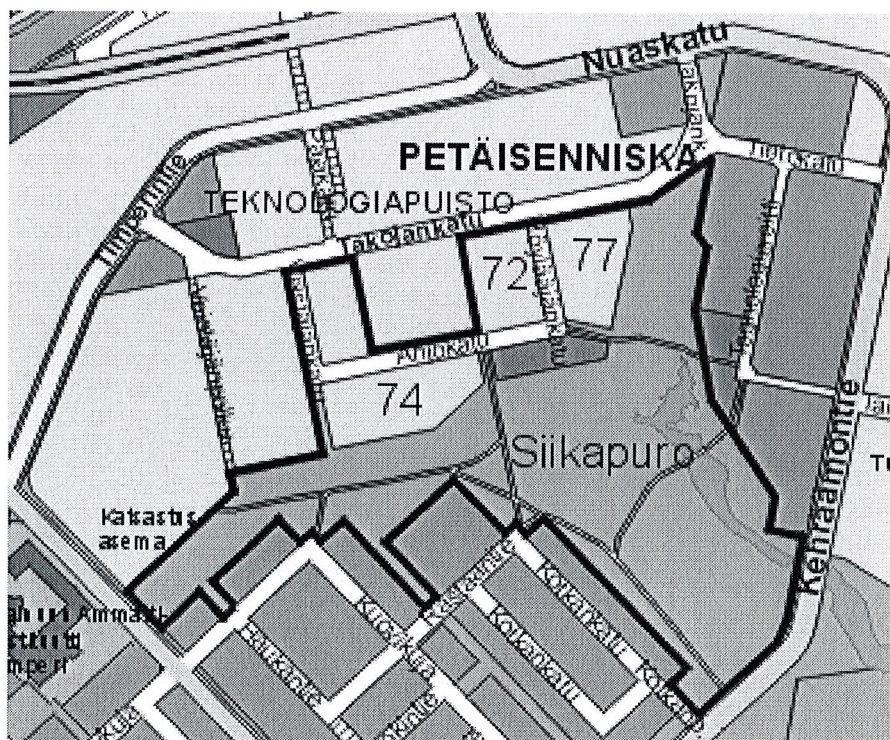
28.05.2003, muutettu 22.9.2003

## Asemakaavan muutos:

## **SIIKAPURONPUISTO, PETÄISENNISKA**

Kajaanin kaupunki, kaupunginosa 8, Petäisenniska  
kortteli 72 tontti 12, korttelit 74 ja 77 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



### 1. Suunnittelualue

Asemakaavan muutos on vireillä Kajaanin kaupungin ydinkeskustasta noin 3 km itään sijaitsevalla Petäisenniskan yritysalueella.

Suunnittelualue sisältää Kymppineon Oy:n tontit nro:t 8 ja 12 korttelissa 72, Autokorjaamo Autopalvelu Hyvärinen Ky:n tontit nro:t 1 ja 2, Maarakennusliike Kaimare Oy:n tontin nro 3, Maarakennusliike Kemppainen Ky:n tontin nro 4 ja pysäköimisalueen korttelissa 74 sekä rakentamattoman tontin nro 2 korttelissa 77, lisäksi Siikapuronpuiston virkistysalueen ja Takojanpolun, Ahjokadun ja Höylääjänsäntäkatun katualueet. Suunnittelualue on esitetty oheisessa kartassa.

### 2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

#### Aloite

Kajaanin kaupunginvaltuusto teki 6.3.2001 § 53 päätöksen Petäisenniskan teollisuusalueen asemakaavan muuttamisesta.

Kymppineon Oy on tehnyt aloitteen asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimusta.

#### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda mahdollisuudet Kymppineon Oy:n toimitilojen laajentamiselle, täydentää alueen kevyen liikenteen verkkoa sekä yhdenmukaistaa pien-teollisuusalueen vanhentuneita asemakaavamerkintöjä.

Kymppineon Oy:n tonttiin yhdistetään viereinen Höylääjänsäntäkatun katualue ja rakentamaton tontti, kortteli 77. Ahjokatu muuttuu pussikaduksi, jonka päätteeksi on kääntöpaikka.



### 3. Suunnittelun lähtökohdat

#### Maanomistus

Alueen maanomistajat ovat Kajaanin kaupunki ja Kajaanin Teknologiakeskus Oy.

#### Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Kajaanin keskustaajaman oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2015 Siikapuronpuisto on lähivirkistysaluetta ja muu osa aluetta on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten aluetta.

Aiemmat suunnitelmat ja selvitykset:

- Petäisenniskan aluesuunnitelma, diplomityö, 2000
- Petäisenniska – viihtyisä yritys ympäristö –seminaari 19.8.2002
- Viherympäristön parantaminen, yleissuunnitelmaluonnos, Kajaanin kaupunki, 2002
- Petäisenniskan luontoselvitys, Kajaanin kaupunki, 2002
- Petäisenniskan maisemankehittämissuositukset, oppilasharjoitustyö, Oulun yliopisto arkkitehtuurin osasto, 1997
- Maaperäkairaukset kortteli 77, Kajaanin kaupunki, mittauspalvelut, 2002

### 4. Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunnitelma saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Teknologiakeskus Oy

Alueen yrittäjät, kiinteistönomistajat ja käyttäjät

Takojankatu 5, Veistäjäntie 4: Kymppineon Oy, Arto Okkonen

Ahjokatu 1: Autokorjaamo Autopalvelu Hyvärinen Ky

Ahjokatu 5: Maarakennusliike Kaimare Oy

Ahjokatu 7: Maanrakennusliike Kempainen Ky

Lähialueen asukkaat ja asunto-osakeyhtiöt

Asukasyhdistykset ja muut yhteisöt:

Lehtikankaan asukasyhdistys ry

Kainuun Moottorikerho ry

Kajaanin Seudun Luonto ry

Tekninen verkosto

Grange Kainuu Oy, Kajaanin Lämpö Oy, KPO, Sonera Oy

Suunnitteluryhmä

Tekninen palvelukeskus maankäyttö- ja kunnallistekniikka vastuualueet,

Kajaanin Teknologiakeskus Oy, ympäristötoimi, liikuntatoimi

Kaupungin luottamuselimet

Päätöksenteko:

tekniikan lautakunta, kaupunginhallitus ja valtuusto

Lausunnot:

ympäristölautakunta

Viranomaiset

Kainuun ympäristökeskus

### 5. Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan Koti-Kajaanissa. Lisäksi tiedotetaan Kajaanin kaupungin kaavoituksen internetsivuilla.

### 6. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen kaavoituksen aikana

Asemakaavan muutoksen tavoitteista ja muista kaavoitukseen liittyvistä asioista voi esittää mielipiteitä sekä saada tietoja valmistelun eri vaiheista vastaavilta suunnittelijoilta.

Ennen asemakaavan muutoksen aloittamista laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta käy kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistuminen kaavoitukseen ja asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnin järjestäminen. Kaupungin luottamuselimille ja Kainuun ympäristökeskukselle lähetetään asemakaavan muutoksen vireille tullessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksessa esitetyllä tavalla [www.kajaani.fi](http://www.kajaani.fi) > kaupungin palveluita > tekninen toimiala > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus.

## 7. Selvitettävät vaikutukset ja niiden arviointi

### Arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja ulottuvat lähiympäristöön.

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan muutoksen ympäristövaikutukset sekä vaikutukset alueen nykyisten yritysten toimintaan ja liikenteen toimivuuteen.

Kaavamuutoksen vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmat selvitykset ja selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat (MRA 1§).

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan mm. yleisötilaisuudessa, jossa esitellään kaavaehdotus, pohditaan selvitysten riittävyyttä ja tuloksia, kaavahankkeen aiheuttamia ympäristömuutoksia, säilyvää/säilytettävää ympäristöä ja muutosten vaikutuksia arkielämään.

### Vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0 Asemakaavan muutosta ei tehdä

1 Asemakaavan muutos laaditaan edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti

### YHTEYSTIEDOT:

#### Kajaanin kaupunki, Tekninen palvelukeskus

PL 132, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13, III kerros

sähköpostiosoite: [etunimi.sukunimi@kajaani.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kajaani.fi)

#### Maankäyttöpalvelut

Projektiarkkitehti Anne Siltavuori  
Petäisenniskan kehittämisprojekti  
p. 044 7100 834

#### Kunnallistekniikka

Suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara  
p. 08 6155 206, 044 7100 206  
fax 08 6155 590

#### Suunnitteluavustaja Anja Hyrkäs

p. 08 6155 343, 044 7100 343  
fax 08 6155 666

#### Kajaanin Teknologiakeskus Oy

Toimitusjohtaja Jarmo Juntunen  
Kehräämöntie 7, I kerros  
p. 08 6149 301, 050 2027  
fax 08 6149 205

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa, Teknologiaapuiston Measurepolis- rakennuksen ala-aulassa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla asemakaavan muutoksen vireilletulosta lähtien. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava 30.6.2003 mennessä kaupungintalon Neuvokkiin, jotta suunnittelutyössä voidaan riittävän aikaisessa vaiheessa ottaa huomioon osallisten tekemät huomiot.

Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa joudutaan muuttamaan merkittävästi, siitä tiedotetaan osallisille samalla tavalla kuin suunnitelmasta on alun perin tiedotettu.

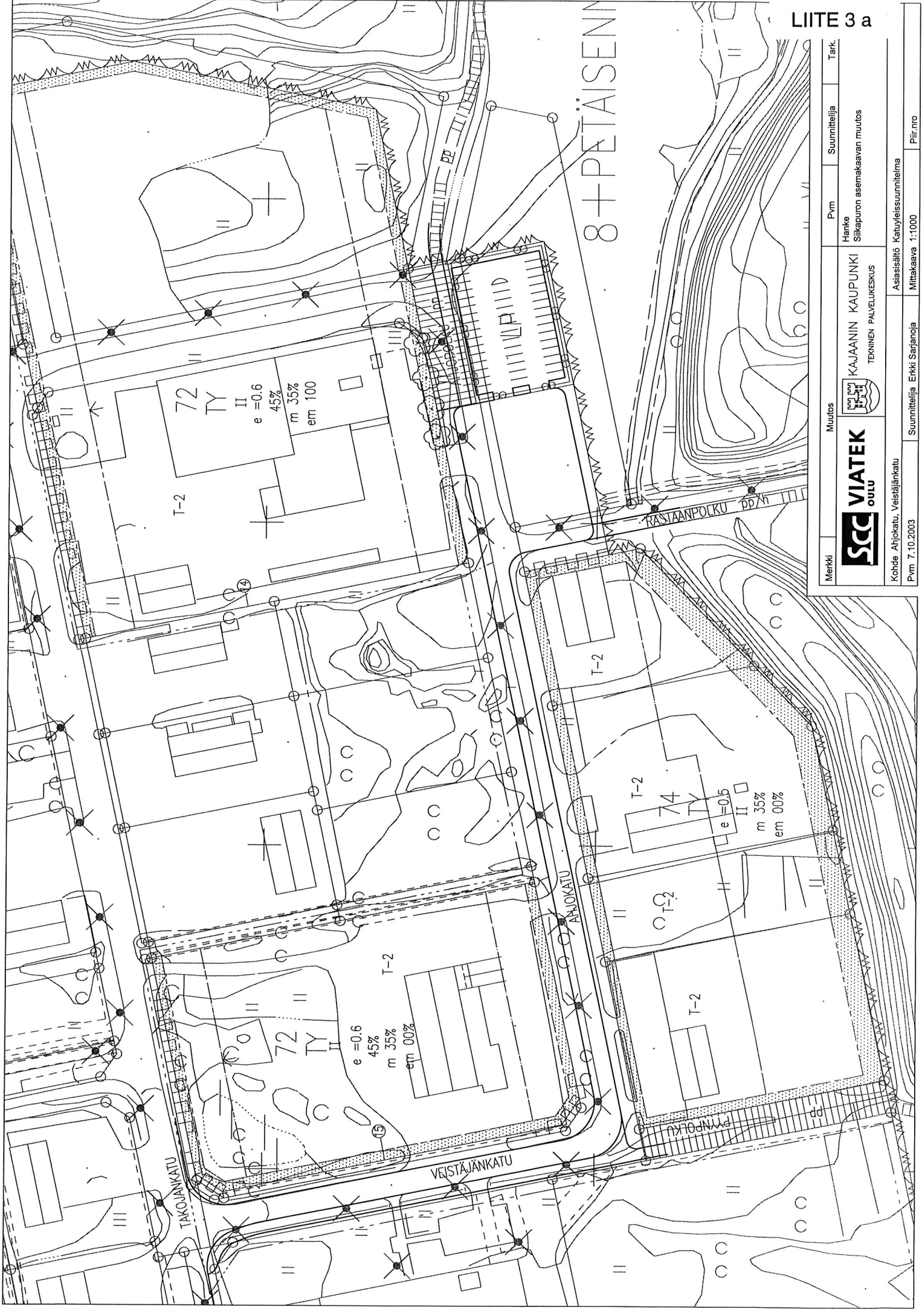
Oikaisupyyntö osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömyydestä on toimitettava Kainuun ympäristökeskukselle (Kalliokatu 4, 87100 Kajaani, puh. 08 61631) ennen asemakaavan muutoksen virallista nähtäville panoa.



## 8. Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

| ALUSTAVA KÄSITTELYAIKATAULU Asemakaavan muutos Siikapuronpuisto, Petäisenniska                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                  |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| KÄSITTELYVAIHE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS                                                                         | AIKATAULU       |
| <b>Vireilletulosta ilmoittaminen (MRL 63§ ja MRA 30§)</b><br>-lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa 4.6.2003<br><b>Laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62§ ja MRA 30§)</b><br>-osallistumis- ja arviointisuunnitelma esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa, Measurepolis- toimitalon ala-aulassa Teknologiapuistossa ja netissä Kajaanin kaupungin kotisivuilla | -mahdollisuus suullisten tai kirjallisten mielipiteiden esittämiseen                             | kesäkuu 2003    |
| -kaavaluonnosten valmistelu<br>-mahdolliset lisäselvitykset ja maastokäynnit                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -mahdollisuus käydä katsomassa kaavaluonnoksia ja esittämässä mielipiteitä niistä                |                 |
| -vaikutusten arviointitilaisuus 30.9.2003<br>Measurepolis, Kehräämöntie7, Anturi<br>: kaavaehdotuksen esittely ja osallisten keskustelu<br>-lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa                                                                                                                                                                                                | -yleisötilaisuus                                                                                 | syksy 2003      |
| <b>Ennakkokuuleminen päättyy</b><br>-kaavaehdotuksen viimeistely<br>-teknisen lautakunnan esityslistalle.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                  |                 |
| <b>Kaavaehdotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa : nähtävällepanopäätös</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -luottamuselinkäsittely                                                                          | syksy 2003      |
| <b>Nähtävilläolosta ilmoittaminen</b><br>-lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa<br><b>Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk (MRL 65§, MRA 19§ ja 27§)</b><br>-kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa<br>-asiakirjoja esillä myös pääkirjaston lukusalissa, Measurepolis- toimitalon ala-aulassa Teknologiapuistossa ja netissä kaupungin kotisivuilla<br>-lausuntopyynnöt | -mahdollisuus antaa nähtävilläoloaikana lausuntoja ja kirjallisia muistutuksia                   |                 |
| <b>Mikäli muistutuksia tulee, kaavaehdotus palaa valmisteluun maankäyttöyksikköön ja käsittelyaika pitenee.</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                 |
| <b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -luottamuselinkäsittely                                                                          | loppuvuosi 2003 |
| <b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös (MRL 52§)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -luottamuselinkäsittely                                                                          | loppuvuosi 2003 |
| <b>Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen</b><br>-lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa<br>-rakennus- ja toimenpidekielto voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka                                                                                                                                                                                          | -mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk |                 |
| <b>Mikäli valituksia tulee, hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavahankkeen vahvistuminen ja sen ajankohta.</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                  |                 |
| <b>Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</b><br>-lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                  | loppuvuosi 2003 |
| <b>Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                  |                 |





| Merkki                                                                                      | Muutos | Pvm | Suunnittelija | Tark. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|---------------|-------|
| <div> <div> </div> <div> <b>VIATEK</b><br/>OULU </div> </div>                               |        |     |               |       |
| <div> <div> </div> <div> <b>KAUJAANIN KAUPUNKI</b><br/>TEKNINEN PALVELUKESKUS </div> </div> |        |     |               |       |
| <div> <div> </div> <div> Hankke<br/>Sijainti asemakaavan muutos </div> </div>               |        |     |               |       |
| <div> <div> </div> <div> Kohde<br/>Ajokatu, Veistäjäntie </div> </div>                      |        |     |               |       |
| <div> <div> </div> <div> Suunnittelija<br/>Erkki Sarjanoja </div> </div>                    |        |     |               |       |
| <div> <div> </div> <div> Pvm<br/>7.10.2003 </div> </div>                                    |        |     |               |       |
| <div> <div> </div> <div> Asiasisältö<br/>Katu/leissuunnitelma </div> </div>                 |        |     |               |       |
| <div> <div> </div> <div> Mittakaava<br/>1:1000 </div> </div>                                |        |     |               |       |
| <div> <div> </div> <div> Piiir.no </div> </div>                                             |        |     |               |       |



ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KAJAANI

kaupunginosaa 8 Petäisenniska  
kortteli 72 tontti 12, korttelit 74 ja 77 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita

TYÖPAIKKALUOKITUS

| kiinteistötunnus | osoite        | omistaja/haltija            | yritys                    | työpaikat kpl | luokitus |
|------------------|---------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|----------|
| 00800720012      | Takojankatu 5 | Kymppineon Oy               | Kymppineon Oy             | 44            | DL 31    |
| 00800740001      | Ahjokatu 1    | Heikki Hyvärinen            | Autopalvelu Hyvärinen Ky  |               |          |
| 00800740002      | Ahjokatu 3    | Heikki Hyvärinen            | Autopalvelu Hyvärinen Ky  | 4             | G 50     |
| 00800740003      | Ahjokatu 5    | Kainuun maarakenne, Kaimare | Kaimare                   | 5             | F 45     |
| 00800740004      | Ahjokatu 7    | Maarak.liike Kempainen Ky   | Maarak.liike Kempainen Ky | 5             | F 45     |

TILASTOKESKUKSEN TOIMIALALUOKITUS 2002

|       |                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| DL 31 | Muu sähkökoneiden ja -laitteiden valmistus                                           |
| F 45  | Rakentaminen                                                                         |
| G 50  | Muuttoliikennevälineiden kauppa, korjaus ja huolto sekä polttoaineen vähittäismyynti |



8 + PETÄISENNISKA

72  
TY.  
11  
a-408  
m 358  
m 100

72  
TY.  
11  
a-408  
m 358  
m 100

VL  
Sivun 8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100



|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| kerroskorkeus                      | 3134 |
| rakennusmateriaali, valmistusvuosi | 3134 |
| kerrosala                          | 3134 |
| käyttötarkoitus                    | 3134 |

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIAKAO  
KAJAANI 8 PETAISENNIISA

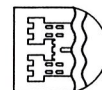
KORTTELIT 74, 77, KORTTELIT JA TONTIT 72:8, 12 SEKÄ VIRKISTYS-,  
LIIKENNE- JA KATUALUETTA

**MUODOSTUU:**

KAJAANI 8 PETAISENNISKA

KORTTELIT 74, KORTTELIT JA TONTIT 72:14, 15 SEKÄ VIRKISTYS-,  
LIIKENNE- JA KATUALUETTA

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ/RAKENNUKSET



KAJAANIN KAUPUNKI

TEKNINEN PALVELUKESKUS

|         |           |  |  |  |
|---------|-----------|--|--|--|
| PVM     | 21.8.2003 |  |  |  |
| PIR.N:o | 11/03     |  |  |  |
| MK      |           |  |  |  |
| SUUNN.  | AS        |  |  |  |
| PIRT    | MV        |  |  |  |

  
 PIRJO HONKANEN  
 KAAVOTUSSARJOITTEHTAJA





## MERKINTÖJEN SELITYKSET

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

|                                                                                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | vesi/ohio       |
|  | jää/vesi        |
|  | sää/vesi        |
|  | pää/nielä/vesi  |
|  | kauko/ampo      |
|  | sähkö/kesä/eli  |
|  | sähkö/ohio      |
|  | punelinkka/päli |
|  | murtaja         |
|  | pumppeamo       |

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO  
KAJAANI 8 PETÄISENNISKA

KORTTEIT 74,77, KORTTEIT JA TONTIT 72-8,12 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA  
MUOOSTUU:

KAJAANI 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 74, KORTTELIT JA TONTIT 72:14,15 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ / JOHTOKARTTA

|                                                                                   |                                                                                    |          |                        |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|--|
|  | KEMAHAN KALIPUNING                                                                 |          | KORONA KALIPUNING 2003 |  |
|                                                                                   |  |          |                        |  |
|                                                                                   | RALFO KORLEAU<br>MANAGERSKONTAKT                                                   |          |                        |  |
|                                                                                   | PM                                                                                 | 3.8.2003 |                        |  |
|                                                                                   | PM 8.8                                                                             | 12.03    |                        |  |
| MR                                                                                |                                                                                    |          |                        |  |
| STERN                                                                             | AS                                                                                 |          |                        |  |
| POST                                                                              | NY                                                                                 |          |                        |  |

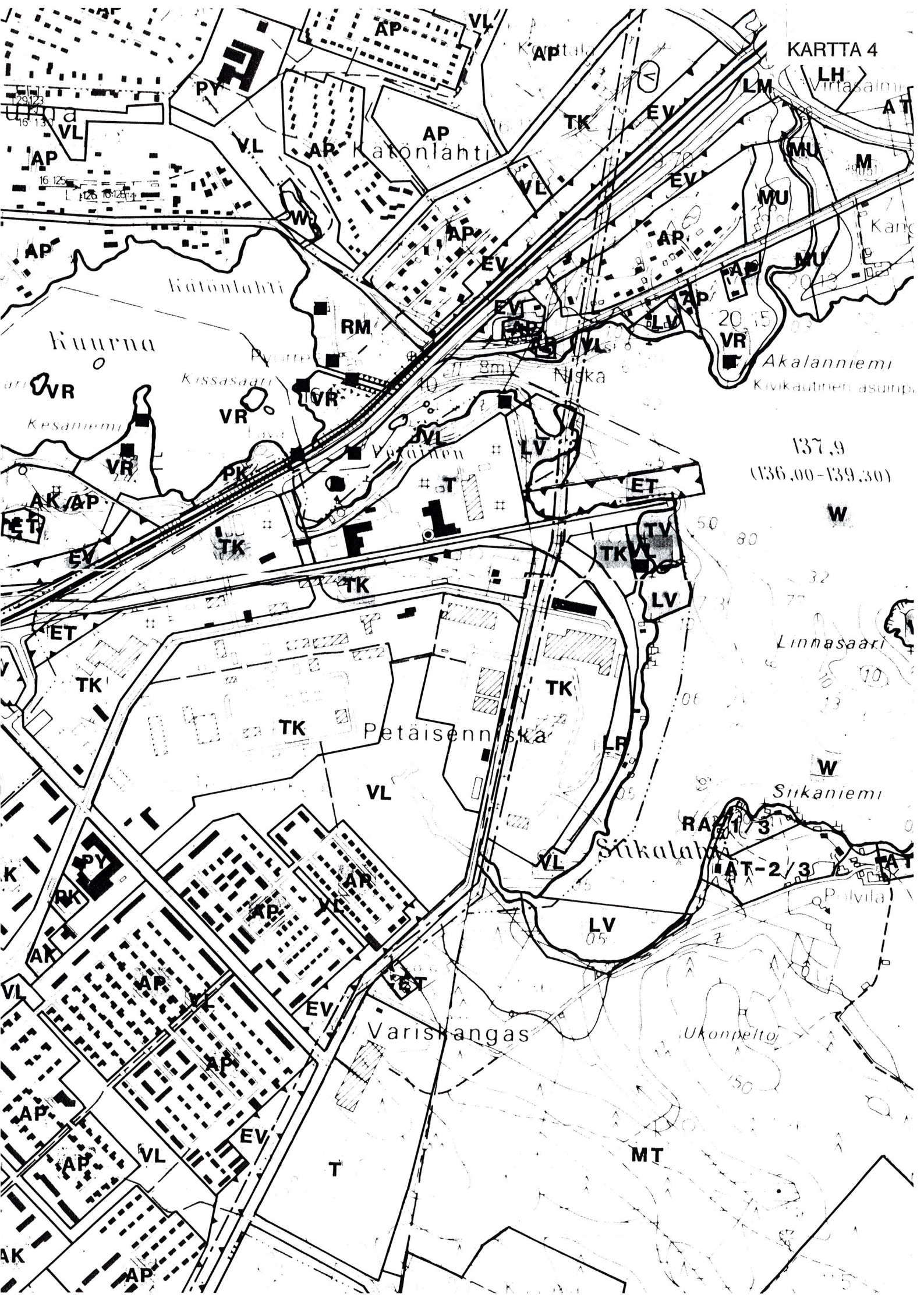


## PETÄISENNISKAN MAANOMISTUS

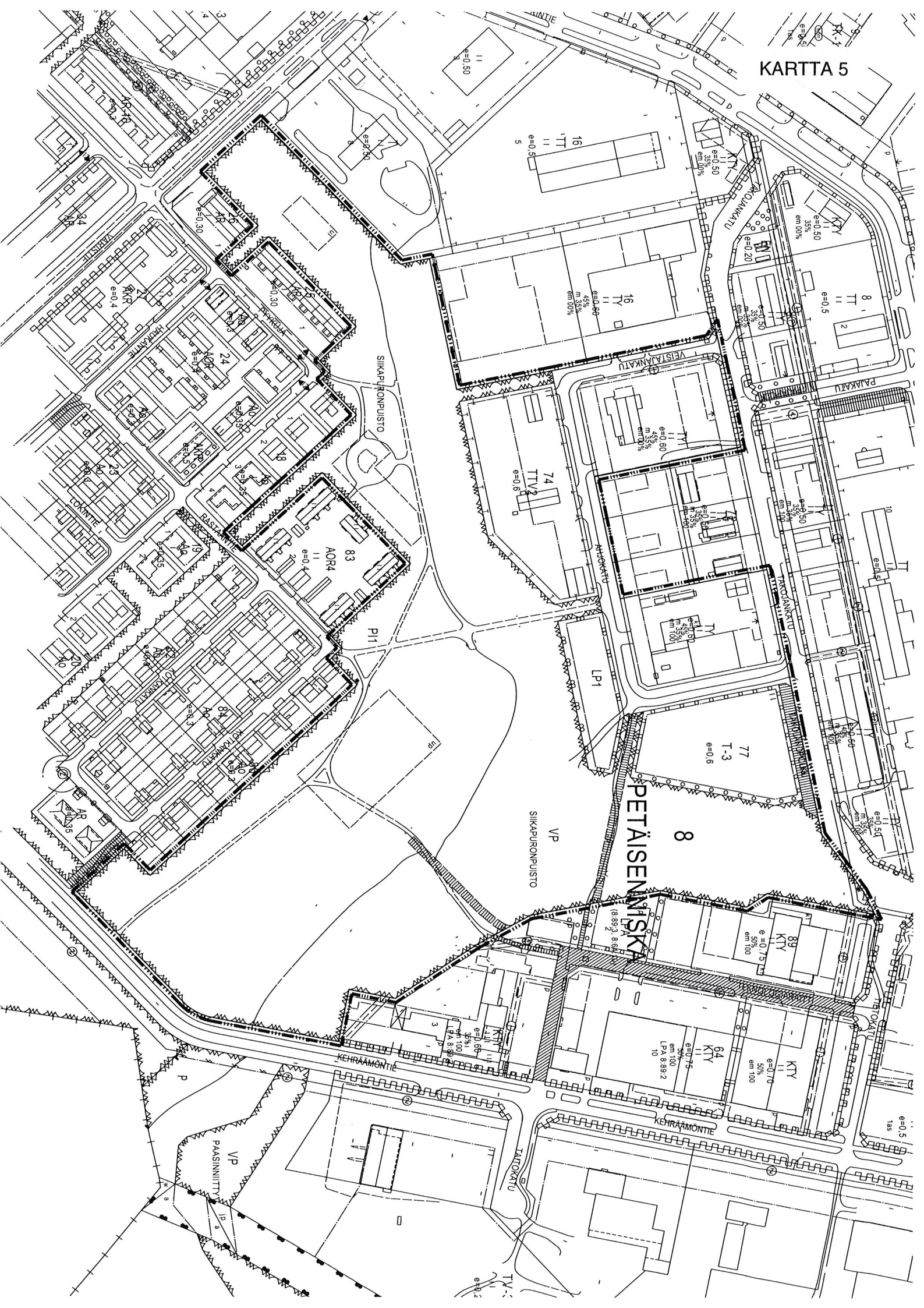
Kartta 3











# OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KAJAANI 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIT 74, 77, KORTTELIT JA TONTIT 72:8, 12  
SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

----- 3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva Viva,  
jonka merkinnät poistetaan

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa

Kajaanissa 4.9.2003

  
Riitta Korhonen

|                                                                                     |          |                                                                                                                               |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  |          | KAJAANIN KAUPUNKI<br>TEKNINEN PALVELUKESKUS                                                                                   |  |  |  |
| PVM                                                                                 | 4.9.2003 |                                                                                                                               |  |  |  |
| PIIR.N:o                                                                            | 13/3     | <br>PIRJO HONKANEN<br>KAAVOITUSARKKITEHTI |  |  |  |
| MK                                                                                  | 1:2500   |                                                                                                                               |  |  |  |
| SUUNN.                                                                              | AS       |                                                                                                                               |  |  |  |
| PIIRT.                                                                              | RK       |                                                                                                                               |  |  |  |







# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



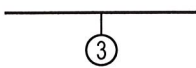
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

8  
PET  
72

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

VEISTÄJÄNKÄ

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

45%

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

m 35%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

em 00%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää elintarvikemyymälän rakentamista varten.

em 100

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää elintarvikemyymälän rakentamista varten.

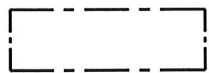
II

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

e =0.6

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

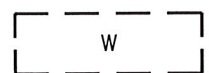




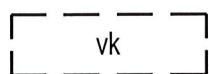
Rakennusala.



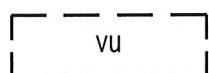
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Vesialueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen leikkikenttää varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen pallokenttä.



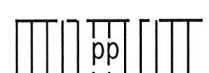
Istutettava alueen osa.



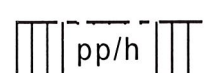
Katu.



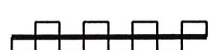
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



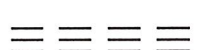
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen latu/ moottorikelkkareitti.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

### AUTOPAIKAT:

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Toimisto- ja liiketila | 1/50 k-m <sup>2</sup>  |
| Teollisuus, varasto    | 1/100 k-m <sup>2</sup> |

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Huoltoasemaa tai miehittämätöntä polttonesteen jakeluasemaa ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992).

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 8-72-14 ja 8-72-15. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.



# ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

## KAJAANI 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIT 74,77, KORTTELIT JA TONTIT 72:8,12 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

## KAJAANI 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 74, KORTTELIT JA TONTIT 72:14,15 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA



**KAJAANIN KAUPUNKI**  
TEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

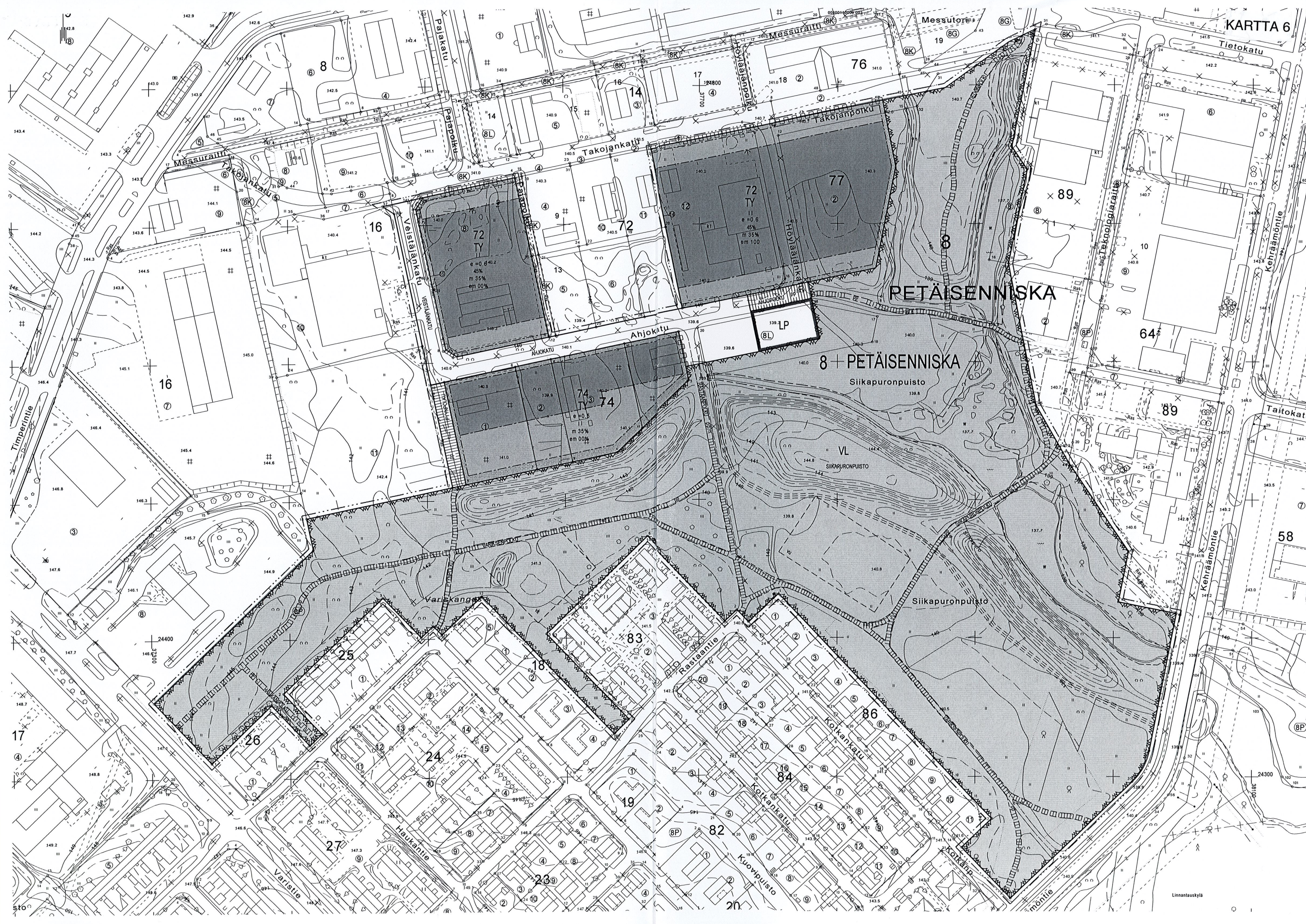
|          |           |                                                                                                                              |  |  |  |
|----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| PVM      | 9.10.2003 |                                                                                                                              |  |  |  |
| PIIR.N:o | 10/03     | <br>PIRJO HONKANEN<br>KAAVOITUSARKKITEHTI |  |  |  |
| MK       |           |                                                                                                                              |  |  |  |
| SUUNN.   | AS        |                                                                                                                              |  |  |  |
| PIIRT.   | AS        |                                                                                                                              |  |  |  |

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

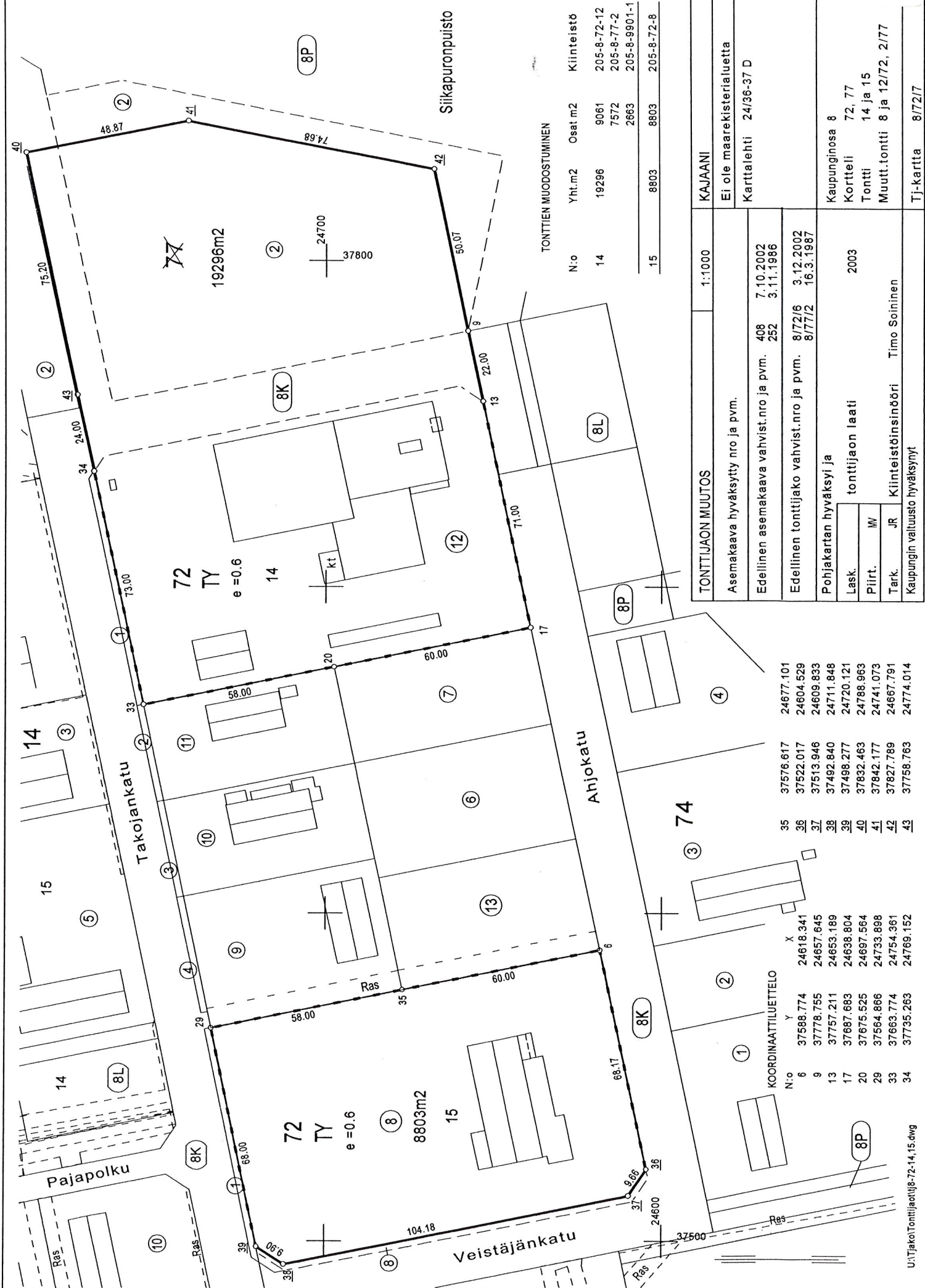
VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSLIAPÄÄLLIKÖ

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.  
KAUPUNGINGEODEETTI  
TIMO SOININEN









TONTTIEN MUODOSTUMINEN

| N:o | Yht.m2 | Osat m2 | Kiinteistö   |
|-----|--------|---------|--------------|
| 14  | 19296  | 9061    | 205-8-72-12  |
|     |        | 7572    | 205-8-77-2   |
|     |        | 2863    | 205-8-9901-1 |
| 15  | 8803   | 8803    | 205-8-72-8   |

| TONTTIJAON MUUTOS                        | 1:1000                               | KAJAANI                       |
|------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.        |                                      | Ei ole maarekisterialuetta    |
| Edellinen asemakaava vahvist nro ja pvm. | 408 7.10.2002<br>252 3.11.1986       | Karttalehti 24/36-37 D        |
| Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm. | 8/72/6 3.12.2002<br>8/77/2 16.3.1987 |                               |
| Pohjakartan hyväksyi ja                  |                                      | Kaupunginosa 8                |
| Lask.                                    | tonttijaon laati                     | Kortteli 72, 77               |
| Piirt.                                   | W                                    | Tontti 14 ja 15               |
| Tark.                                    | JR                                   | Muutt.tontti 8 ja 12/72, 2/77 |
| Kaupungin valtuusto hyväksynyt           | Timo Soininen                        | Tj-kartta 8/72/7              |

| N:o | X         | Y         |
|-----|-----------|-----------|
| 35  | 24677.101 | 37576.617 |
| 36  | 24604.529 | 37522.017 |
| 37  | 24609.893 | 37513.946 |
| 38  | 24711.848 | 37492.840 |
| 39  | 24720.121 | 37498.277 |
| 40  | 24788.963 | 37832.463 |
| 41  | 24741.073 | 37842.177 |
| 42  | 24867.791 | 37827.789 |
| 43  | 24774.014 | 37758.763 |

| N:o | X         | Y         |
|-----|-----------|-----------|
| 6   | 24618.341 | 37588.774 |
| 9   | 24657.645 | 37778.755 |
| 13  | 24653.189 | 37757.211 |
| 17  | 24638.804 | 37687.683 |
| 20  | 24697.564 | 37675.525 |
| 29  | 24733.898 | 37564.866 |
| 33  | 24754.361 | 37683.774 |
| 34  | 24769.152 | 37735.263 |