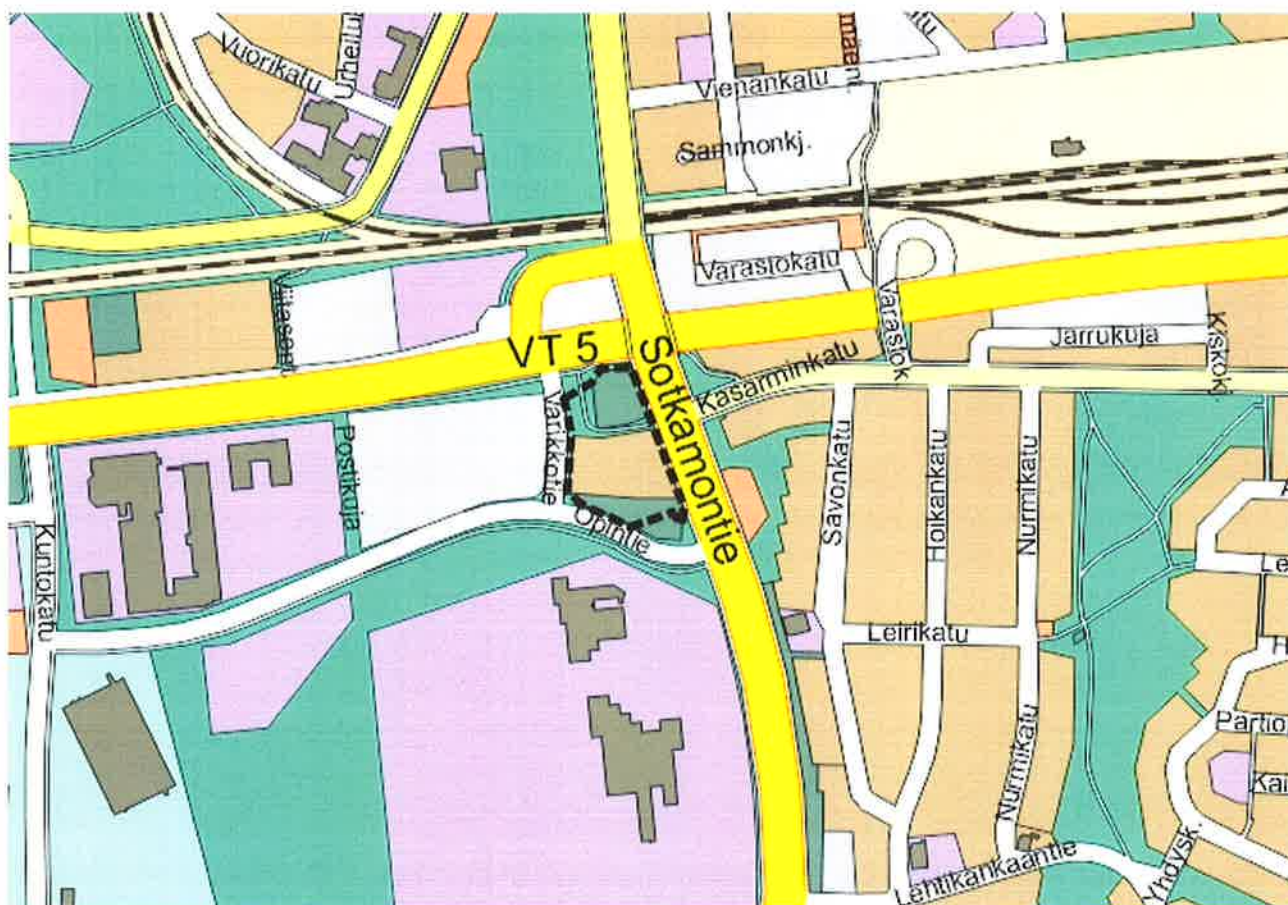




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 215, TONTTI 1
SEKÄ LIIKENNE-, SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	25.8.2004
SELOSTUS	24.9.2004
TEKN. LTK	29.9.2004
	16.11.2004

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 215, TONTTI 2
SEKÄ LIIKENNE-, SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Maankäytösopimus
2. VT-6 (Sotkamontie), Liikenne- ja rakennussuunnittelu Lidlin liiketontin kohdalla, Kajaani: Parantamissuunnitelma ja katusuunnitelma
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITEKARTAT

1. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
2. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
3. Asemakaavakartta määräyksineen
4. Ilmakuva ympäristöstä ennen muutoksia ja ja muuttuneet yhdyskuntatekniset verkostot
5. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille poikkeamisluvan ja siihen liittyvän maankäyttösopimuksen perusteella.

Alue on liikenteen solmukohdassa VT-5:n ja VT-6:n (Sotkamontien) sekä niiden välisen rampin (Varikkotie ja osa Opintietä) sisällä hyvin saavutettavissa. Asemakaavan muutoksen tavoite on edistää palvelutoimintojen sijoittumista keskeiselle paikalle vilkkaiden liikenneväylien yhteyteen.

Asemakaavan muutoksen tarkoittama päivittäistavarakauppa paikoitukseen on rakenteilla ja liittymäjärjestelyjä, kevyenliikenteen reittiä ja yhdyskuntateknistä verkostoa muutettu.

LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille teknisen lautakunnan 22.10.2003 § 207 myöntämän poikkeamisluvan ja sen yhteydessä 22.10.2003 § 208 hyväksymän maankäyttösopimuksen perusteella. (liite 1)

Tiehallinto on 16.12.2003 hyväksynyt suunnitelman: VT-6 (Sotkamontie), Liikenne- ja rakennussuunnittelu Lidlin liiketontin kohdalla, Kajaani: Parantamissuunnitelma ja katusuunnitelma. (liite 2)

Hanke on rakenteilla. Tontilta on purettu asuin-liikerakennus, jossa toimi auto- ja varaosaliike sekä korjaamo. Alueen maaperä on puhdistettu aikaisemman huoltoasematoiminnan aiheuttamasta pilaantumisesta. Hankkeen yhteydessä on muutettu liittymäjärjestelyjä, kevyen liikenteen reittiä ja yhdyskuntateknistä verkostoa.

Alue on VT-5:n ja VT-6:n (Sotkamontien) sekä niiden rampin (Varikkotie ja osa Opintietä) sisällä hyvin saavutettavissa näkyvällä paikalla ja kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Tontin omistaa Kajaanin kaupunki ja vuokraoikeuden omistaa Kiinteistö Oy Kajaanin Varikkotie 1.

Suunnittelutilanne

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on yksityisten hallinnon ja palvelujen aluetta (PK), lähivirkistysaluetta (VL) ja suojaviheraluetta (EV) (kartta 1).

Alueella on voimassa 13.9.1996 vahvistettu asemakaava (kartta 2). Siinä tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jossa kerrosluku on kolme ja tehokkuus $e=0,50$ (= rakennusoikeutta 3 185 k-m²). Rakennus-

alan lisäksi tontilla on osoitettu rasitteet kaukolämpöä ja sähköjohtoa varten. Liittymä tontille on Varikkotieltä VT-5:n rampista, ajoneuvoliittymän rakentaminen Sotkamontielle on kielletty. Muutoin kaavamuutosalue on kevyen liikenteen kätua (Varikkopolku) ja suojaviheraluetta (EV) (Varikkopuisto ja Opinpuisto).

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 7.2.2000 ja uuden vuoden 2005 alusta voimaan tulevan 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen ja se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään. Pohjakartta vastaa olosuhteita 31.8.2004. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Kaavamuutosalueen ympäristössä on teollisuus- ja varastoaluetta, asuin-kerrostalo ja huoltoasema.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutoksen suunnittelu on tapahtunut aluksi poikkeamis- ja rakennuslupavalmistelun rinnalla yhteistyössä tiehallinnon, kunnallistekniikka vastuualueen ja johtolaitosten kanssa.

Tiehallinto antoi 25.2.2003 ennakkolausunnon alueen liittymäjärjestelyistä, minkä jälkeen hankkeen haltija käynnisti suunnittelu- ja selvitystyönsä. Tiehallinto antoi liittymäjärjestelyjen suunnitteluluvan 4.11.2004 ja hyväksyi hankkeen haltijan teettämän suunnitelman 16.12.2004. (liite 2)

Kainuun ympäristökeskuksen kanssa on neuvoteltu kaavan vireille tullessa ja se esitti selvitettäväksi muuttaneiden yritysten ja työpaikkojen sijoittumisen. Kainuun Laakerikeskus Oy on rakennuttanut uudet toimitilat Petäisen niskaan. Kärkimerkit autoliike on lopettanut toimipisteensä Kajaanissa ja Kainuun Autohuolto Ky on lopettanut toimintansa. Niiden henkilökunta on sijoittunut muihin yrityksiin.

Paikallinen lehti on seurannut hanketta sijoituspaikan hakemisvaiheesta alkaen varsin näyttävästi. Myös lupavaiheet on uutisoitu.

Poikkeamisluvan vireillä olosta on naapureille lähetettyjen kirjeiden lisäksi kuulutettu 8.10.2003 ja 15.10.2003. Hankkeen poikkeamisluvasta ei jätetty yhtään muistutusta. Asemakaavaluonnos lähetettiin naapureille, johtolaitoksille ja tiehallinnolle kannanottoja varten: Kajaanin Lämpö Oy täsmensi kaukolämpöjohdon sijaintia tontilla ja tiehallinto esitti, että liikennealueen raja voi olla liittymän kohdalla suora. Esitykset on otettu ehdotuksessa huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen maankäyttö-vastuualueella osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Asemakaavan muutoksen tavoite on edistää toimintojen sijoittumista keskeiselle paikalle vilkkaiden liikenneväylien yhteyteen ja palvelutoiminnan monipuolistamista muuttamalla asemakaavaa niin, että vähittäiskaupan myymälä, joka kuitenkin ei ole MRL 114 §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, on mahdollinen liike- ja toimistorakennusten tontilla muuttamalla sen ja ympäristön järjestelyjä toimintaa vastaaviksi.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät tontin lähiympäristön liikennealueilla, jotka kuitenkin ovat ennestään vilkkaat.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

(kartat 2, 3 ja 4)

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan korttelialueen/tontin muoto muuttuu ja pinta-ala kasvaa 2 446 m². Käyttötarkoitus pysyy samana liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K). Rakennusoikeus pienenee 3 185 k-m²:sta 1 990 k-m²:en, ja kerrosluku laskee kolmesta yhteen. Rakennusala sijoittuu Varikkotien puolelle sen suuntaisena liittyen osaksi VT-5:n varressa olevia suurten rakennusten riviä.

Tontille on yksi liittymä Sotkamontieltä ja huoltoajolle on varattu alue. Autopaikkoja tulee olla 1/25 k-m² ja paikoituskentän halki on varattava alueen sisäinen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys (jk/pp). Paikoitus on erotettava aidalla tontin sisäänajosta ja tontin rajoille on istutettava puita. Yhdyskuntatekniset verkostot on koottu rasitealueeksi tontin rajalle ja osa kaukolämpölinjasta on siirretty. Huoltoasematoiminta ja miehittämätön polttoaineenjakelu on kielletty.

Pieniä alueita muuttuu liikenne- ja katualueiksi, mutta alueella säilyvät molemmat suojaviheralueet (EV) ja niillä on maisemassa merkittävää puustoa. Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (Varikkopolku) johdetaan loivempana Varikkotien vartta Opintielle jyrkän Sotkamontielle olleen yhteyden sijaan.

Vaikutusten arviointi

Vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöihin: Alueen työpaikat muuttuvat päivittäistavarakaupan työpaikoiksi, kun alueella aiemmin oli korjaamo-, varaosa- ja autokaupan työpaikkoja.

Vaikutus maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon: Maaperä on hankkeen yhteydessä puhdistettu ja yhdyskuntatekniikan verkostoja uusittu.

Vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin: Alueen molemmin puolin säilyy maisemassa merkittävää puustoa.

Vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen: Keskustan tuntumaan muodostuu uusi kauppapaikka, joka on helposti saavutettavissa eri käyttäjäryhmien kannalta. Alueelta on yhteys myös kevyen liikenteen reittejä pitkin asuntoalueille ja linja-autoreitti kulkee sen ohi.

Vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön: Alue on kaupungin sisääntulomaisemassa Sotkamontien ja VT-5:n suunnista. Rakennus sijoittuu lännestä tultaessa Opintien päätteeksi. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen liittyy alueen osaksi suurten toimitilarakennusten riviä VT-5 varrella.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön vilkas liikenne (Sotkamontiellä 11 950 ajoneuvoa/vrk, Kasarminkadulla 4 750 ajoneuvoa/vrk ja Opintiellä 6 150 ajoneuvoa/vrk) lisääntyy jonkin verran (kävijämääräarvio 1 000/ vrk) aikaisempaan verrattuna ja uusi liittymä vaikuttaa sen sujuvuuteen. Vaikutuksia lieventää ja turvallisuutta edistää kuitenkin se, että kyse on kanavoiduista valo-ohjatuista risteyksistä keskikorokkeella varustettuine suojateinein.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen tarkoittama rakentaminen on käynnissä.

Koska kyse on uudesta kaupan toimijasta, on tarpeen seurata sen vaikutusta palvelurakenteeseen. Sotkamontien liikenteen sujuvuutta seurataan vuosittain liikennelaskennoin ja turvallisuutta liikennejärjestelmä- ja turvallisuussuunnitelmien seurannan yhteydessä.

Asemakaavan muutokseen liittyvä sopimus on käsitelty 22.10.2003.

Asemakaavan muutos verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyminen johtosäännön mukaan kuuluu teknisen lautakunnan toimivaltaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 5-215-2.

Alue on rakennuskiellossa kaavan hyväksymisestä asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tuloon saakka.

Kajaanissa 24. päivänä syyskuuta 2004



Irmeli Hanka, kaupunginarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	205 Kajaani Täyttämispvm	21.09.2004
Kaavan nimi	Lehtikangas 215 (Lidl)	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	25.08.2004
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3364	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,3364

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3364	100,0	1990	0,15		-1195
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8816	66,0	1990	0,23	0,2446	-1195
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1904	14,2			-0,0781	
E yhteensä	0,2644	19,8			-0,1665	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,3364	100,0	1990	0,15		-1195
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8816	66,0	1990	0,23	0,2446	-1195
K	0,0000		0		-0,6370	-3185
KL	0,8816	100,0	1990	0,23	0,8816	1990
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1904	14,2			-0,0781	
Kev.liik.kadut	0,1715	90,1			-0,0170	
LT	0,0189	9,9			-0,0611	
E yhteensä	0,2644	19,8			-0,1665	
EV	0,2644	100,0			-0,1665	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

1. Kajaanin kaupunki
Y-tunnus: 0214958-9
Osoite: Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani
2. Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö
Y-tunnus 1615779-0
Osoite PL 115, 02201 Espoo

KOHDE

Sopimuksen kohteena on liitekartan (liite 2) osoittama alue Kajaanin kaupungin 5. kaupunginosan korttelissa 215.

Alue on Kajaanin kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy Kajaanin Varikkotie 1 omistaa tontin nro 205-5-215-1 vuokraoikeuden.

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiöllä on esisopimus Kiinteistö Oy Kajaanin Varikkotie 1:n koko osakekannan kaupasta.

TARKOITUS

Sopijapuolet sopivat tällä maankäyttösopimuksella alueen asemakaavan muuttamisesta, tonttijaon laatimisesta alueelle, tontin luovuttamisesta sekä kaavoituskustannusten ja yhdyskuntateknisten sopeuttamiskustannusten korvaamisesta.

SISÄLTÖ

Kajaanin kaupunki laatii alueelle liitteen 3 mukaisen asemakaavan muutoksen ja liitteen 4 mukaisen tonttijaon muutoksen yhteistyössä toisen sopijapuolen kanssa. Asemakaavan ja tonttijaon tavoitteena on pinta-alaltaan n. 10170 m²:n suuruinen liiketontti, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 1990 k-m².

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö hakee muodostettavalle tontille poikkeuslupaa ja rakennuslupaa, joka mahdollistaa Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön suunnitelmiensa mukaisen myymälärakentamisen ennen asemakaavan muutoksen voimaantumista. Tekninen lautakunta sitoutuu myöntämään tässä tarkoitetun asemakaavan muutosesityksen mukaisen poikkeamisluvan muodostettavalle tontille.

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö sitoutuu tekemään lopullisen kaupan Kiinteistö Oy Kajaanin varikkotie 1:n koko osakekannan kaupasta viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja

SÖN
JMO

muodostettavalle tontille on myönnetty lainvoimainen Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön rakennuslupahakemuksen mukainen rakennuslupapäätös.

Kajaanin kaupunki tekee muodostettavan tontin (uusi kiinteistötunnus 205-5-215-2) lohkomisen ja rekisteröimisen välittömästi sen jälkeen, kun asemakaavan muutos ja uusi tonttijako ovat laillistuneet.

Viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun muodostettava tontti (uusi kiinteistötunnus 205-5-215-2) on merkitty kiinteistörekisteriin, sopijapuolet sitoutuvat siihen, että vanhan tontin (kiinteistötunnus 205-5-215-1) vuokrasopimus puretaan. Vanhaa tonttia koskeva vuokrasopimus lakkaa olemasta voimassa, kun uutta tonttia koskeva vuokrasopimus astuu voimaan.

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö sitoutuu vuokraamaan muodostettavan tontin (uusi kiinteistötunnus 205-5-215-2) viideksikymmeneksi (50) vuodeksi yhteisesti sovittavin ehdoin. Uuden vuokrasopimuksen lähtökohtana on kaupunginvaltuuston hyväksymä liiketontin vuokra ja muut vuokrasopimusehdot. (Jos muodostettavan liiketontin pinta-ala on vahvistetussa kaavassa 10170 m² ja rakennusoikeus 1990 k-m², tontin elinkustannusindeksiin (1563) sidottu vuosivuokra vuonna 2003 on 8.178,79 euroa.) Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaisesti tontin asemakaavan muutoksen mukaisesta rakennusoikeudesta (1990 k-m²) on käytetty vähintään 70 % kahden (2) vuoden kuluessa uuden tontin vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Lidl Suomi kommandiittiyhtiö sitoutuu korvaamaan Kajaanin kaupungin lähettämien laskujen perusteella asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta sekä näihin liittyvistä kuulutuskuluista 5.213,00 euroa, kun tässä sopimuksessa mainittu asemakaavan muutos on lainvoimainen sekä tontin lohkomiskuluista 1.190,00 euroa, kun tontti (205-5-215-5) on merkitty kiinteistörekisteriin. Laskutus osoitteella Lidl suomi Ky, PL 115, 02201 Espoo ; maksuehtona kolmekymmentä vuorokautta netto, viivästys ehdot voimassaolevan viivästyskorkolain mukaisesti.

Asemakaavan muutoksesta johtuvista välttämättömistä yhdyskuntarakentamisen toimenpiteistä, kuten risteys-, liittymä- ja liikennevalojärjestelyistä tiehallinnon hallinnoimalla alueilla; kevyen liikenteen väylästäön järjestelyistä, mahdollisista kunnallisteknisten putkilinjojen siirroista yms. sekä niistä aiheutuvista sopeuttamiskustannusten korvaamisista laaditaan erilliset sopimukset Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön ja asianomaisen toimijan (Tiehallinto Oulun piiri, Kajaanin kaupungin kunnallistekniikan vastuualue, Kajaanin Lämpö Oy, Graninge Kai-nuu Oy, Network Carrier Oy) välillä. Tässä tarkoitetut erilliset sopimukset tulee olla vahvistettuna ennen rakennustöiden aloittamista.

SOPIMUSKAPPALEET

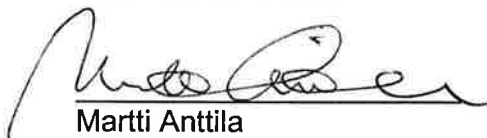
Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samanasaisena kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut eivät johda sopijapuolia tyydyttävään lopputulokseen, erimielisyydet käsitellään Kajaanin käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Kajaanissa 1. päivänä joulukuuta 2003

KAJAANIN KAUPUNKI
Tekninen lautakunta


Martti Anttila
tekninen johtaja


Jouni Hanhinen
teknisen lautakunnan sihteeri



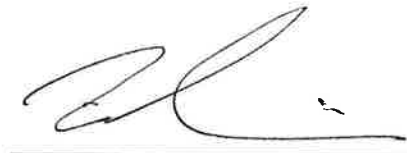
LIDL SUOMI KOMMANDIITTIYHTIÖ
Vastuunalaisena yhtiömiehenä Lidl Suomi Holding Oy


Simo Oinonen
kiinteistöpäällikkö


Jani Mahlakaarto
rakennusinsinööri

todistajat:





Sopimuksen liitteet:

- | | |
|---------|--------------------------|
| liite 1 | asemavaltuus |
| liite 2 | kohdealue |
| liite 3 | asemakaavan muutosesitys |
| liite 4 | tonttijaon muutosesitys |

Son
JHO

ASEMAVALTUUTUS

Valtuutamme Oulun kiinteistötoimiston kiinteistöpäällikön Simo Oinosen yhdessä rakennusinsinöörin tai kauppapaikan hankkijan kanssa allekirjoittamaan puolestamme seuraavat oikeustoimet:

- rakennuslupahakemukset
- liittymäsopimukset
- konsulttisopimukset
- suunnittelusopimukset
- kiinteistöhuoltosopimukset
- myymälärakentamiseen liittyvät työmaapöytäkirjat
- taloudelliset loppuselvitykset
- poikkeusluvut
- purkuluvat
- toimenpideluvat
- kaavoitussopimukset
- maankäyttösoimukset
- kiinteistön muodostamistoimitukset
- rasitetoimitukset
- asemakaavamuutokset
- tonttijaon muutokset.

Espoossa, 26.03.2003

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö



Antti Tiitola



Peter Ahlström

HALLITUS

Paikka Varikkotie 1. 87100 Kajaani
Aika 9.01.2003 klo 14.00
Läsnä

1 § Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

2 § Valtakirjan antaminen

Päätettiin yksimielisesti valtuuttaa Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö tai määräämänsä hakemaan omissa nimissään asemakaavamuutosta ja solmimaan kaavoitus sopimuksen sekä hakemaan purkulupia, rakennuslupia ja mahdollisesti tarvittavia poikkeuslupia asemakaavamääräysten mukaisille rakennuksille Kajaanin kaupungin 5 kaupunginosassa korttelissa 215 sijaitsevalle tontille nro 1. Samalla Kiinteistö Oy Kajaanin Varikkotie 1 valtuuttaa Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön tai määräämänsä suorittamaan kyseiselle alueelle tarvittavat maaperätutkimukset.

Liitteenä allekirjoitettava valtakirja.

3 § Muut asiat

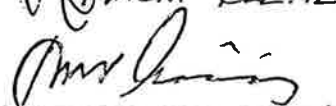
4 § Kokouksen päättäminen. Kokous päättyi, klo 15.00

Pöytäkirjan vakuudeksi

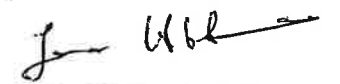
N.N.


MATTI KLEMETTI

N.N.


PAAVO KÄRNÄ

N.N.


LASSE HATTUNEN

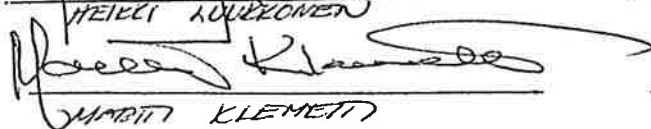
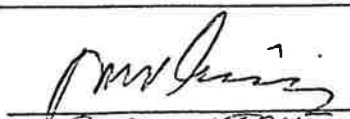
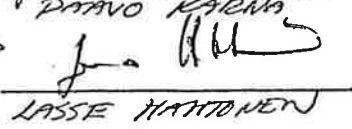
SÖN
-IMO

VALTAKIRJA

Kiinteistö Oy Kajaanin Varikkotie 1 (Y-tunnus 0645633-2) valtuuttaa täten Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön (Y-tunnus 1615779-0) tai määräämänsä hakemaan omissa nimissään asemakaavamuutosta ja solmimaan kaavoitus sopimuksen sekä hakemaan purkulupia, rakennuslupia ja mahdollisesti tarvittavia poikkeuslupia asemakaavamääräysten mukaisille rakennuksille Kajaanin kaupungin 5 kaupunginosassa korttelissa 215 sijaitsevalle tontille nro 1. Samalla Kiinteistö Oy Kajaanin Varikkotie 1 valtuuttaa Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön tai määräämänsä suorittamaan kyseiselle alueelle tarvittavat maaperätutkimukset.

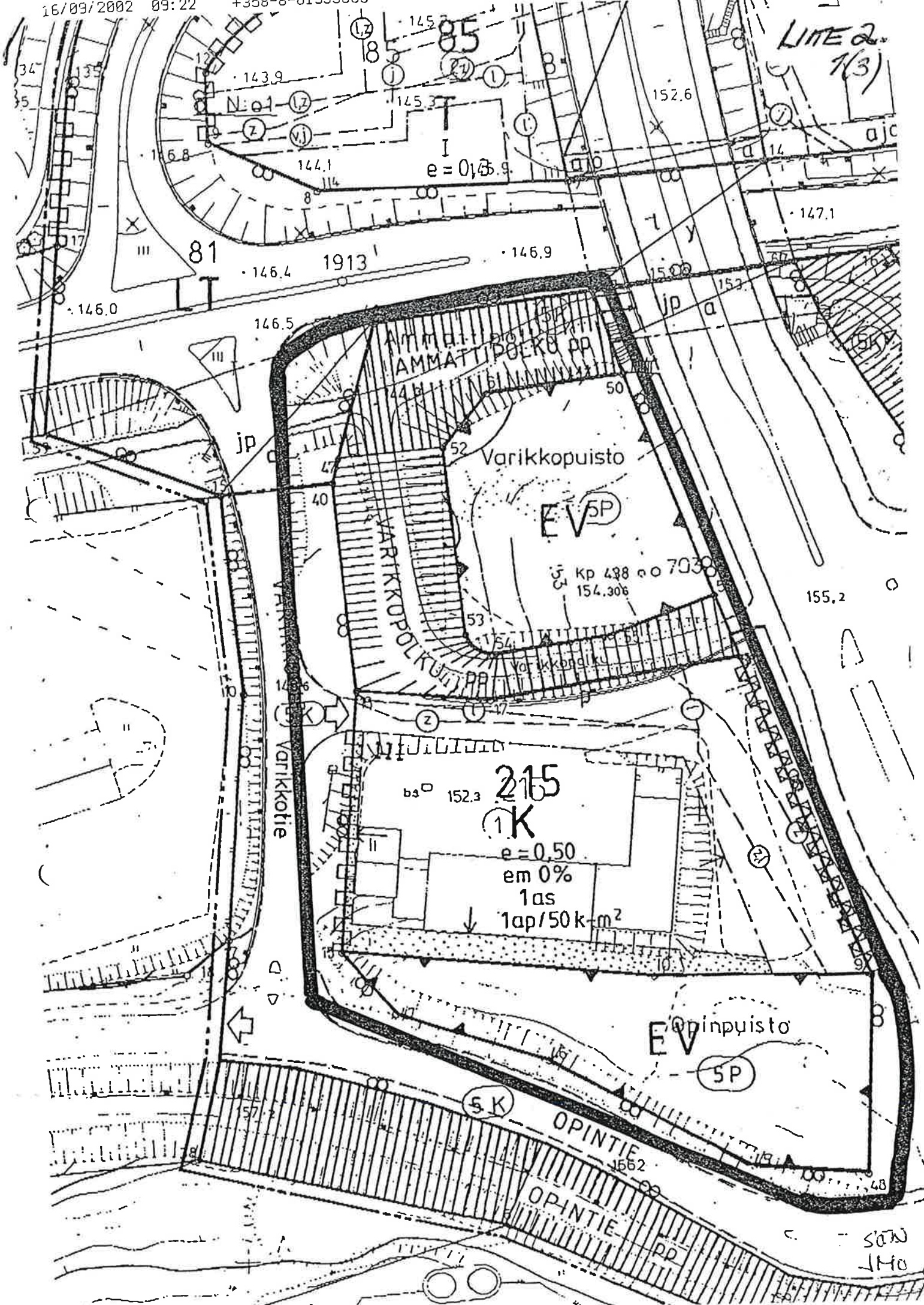
Kajaanissa 9 päivänä ~~joulukuuta 2002~~ *tammiukuuta 2003*

KIINTEISTÖ OY KAJAANIN VARIKKOTIE 1

 HEIKKI LOUHEONEN	 MATTI KLEMETTI	 MATTI KLEMETTI	 LASSE MATTINEN
---	--	--	---

SON
JMs

LITE 2
1/3



K T m T m EV
 +
 5 LEH 85
 OPINIE
 2350
 em 0%
 III
 e = 4,50
 H J a
 ↓
 EV
 pp
 ojo
 a jo a
 B jo a
 m y m
 p
 ①

Widely distributed in the tropics.

Teollisuus- ja vesi- ja viirtoalan ministeriön kirjasto.

Erzählung der Ereignisse, die sich während der Reise ereigneten.

Quayle and his friends.

ja n men keava-aiuean ulkopuolella oltava viiva, jota individualistinen koostuu.

1. Introduction

Kortalsin, kortalsinon ja alusmen rōjle.

ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿԵՆՏՐԱԼ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ԻՆՏԵՐՆԵՏԻՆԱԿԱՆ ԲԱԶԱՆԵՐԻ ՎԵԲՍԵԼԻՆԵՐԸ

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1. Introduction

Supplementary Appendix

particulin number.

1941-1942

At the time of the hearing, the defendant was 19 years old.

arkkintä opottaa, kukaan monta prosenttia rakennusallalla
illituista katoalasta maahan käyttöä alinta rakennusallan
kannasta vertaa.

המחלקה החדשה של המשרד, המכונה "המחלקה החדשה", היא מחלקה חדשה, המכונה "המחלקה החדשה", המכונה "המחלקה החדשה".

biochemical analysis of

Johnson, J. L.,

ikoinnaluokan alle varattu kolonkorkokistien täyttämiseen
vastaavakokousten kolonkorkuun.

only possible. Information can be given for the following reasons.

tubettara alman oca,

COPIES OF THIS REPORT ARE AVAILABLE FROM THE NATIONAL ARCHIVES AT COLLEGE PARK, MARYLAND 20740-6001.

lenkkuille ja palkuryhtymille varattu kotu.

usella clava ejoyhtayn.

...of the ...

USE OF THE INFORMATION IS LIMITED TO THE PURPOSES OF THE INVESTIGATION.

been a very important factor.

and Dozens of Ideas.

malasta jokoos varten varattu aluan oas.
 aähko, l= kaulakalmpo, v= varä, j= jätvassil)

International Commission on Occupational Health

5

5B

OPINIE

0530

0%

115

$\pi = 1,50$

SOW
JMG

Alvarn raja, jonka kahdella on x-komistava mita.

2

Luku oodittua nanteko murtton tantilla saa o22e.

100/50k-m²

Markinty esodetson, kuidas võtta vastuvõtmaliskeskkonda koolist
on rahvastikuga ühes autopaikude.

III

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen oora.

```
jobtos varten varustettu alueen osa. [x= esilukojohdanto]
```



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

ДЛЯ ЗАКАЗА

Autopassione!

- toimisto- ja liiketilat 1 ap/50 k-m²
- toimiluvut- ja varustotilat 1 ap/100 k-m²
- korjaamo- ja huoltotilat 3 ap/ korjaamo- ja huoltotilat, korjaamon välittömään 5 ap/toimitus

Unterstützen und unterstützen Sie die Arbeit.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI

LAHJOITUSMAA NRO 1 SEKÄ YLEISTÄ MAANTIEALUETTA

5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 85 JA 215, KORTTELI 88. TONTTI 5
SEKÄ LIIKENN-, PUUSTO- JA KATUALUEITA

MUODOSTUS:

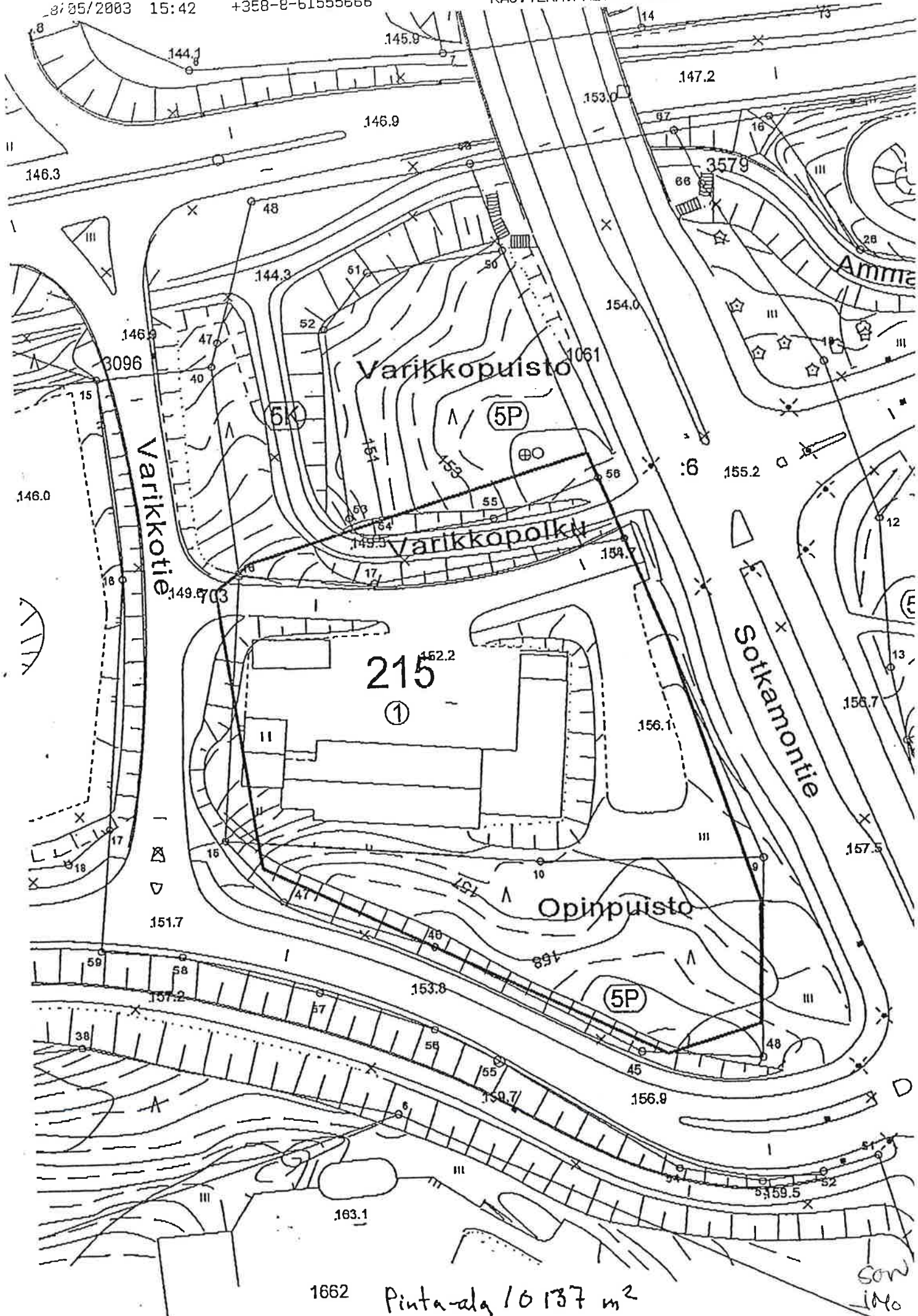
KAJANI SEHTIKANGAS

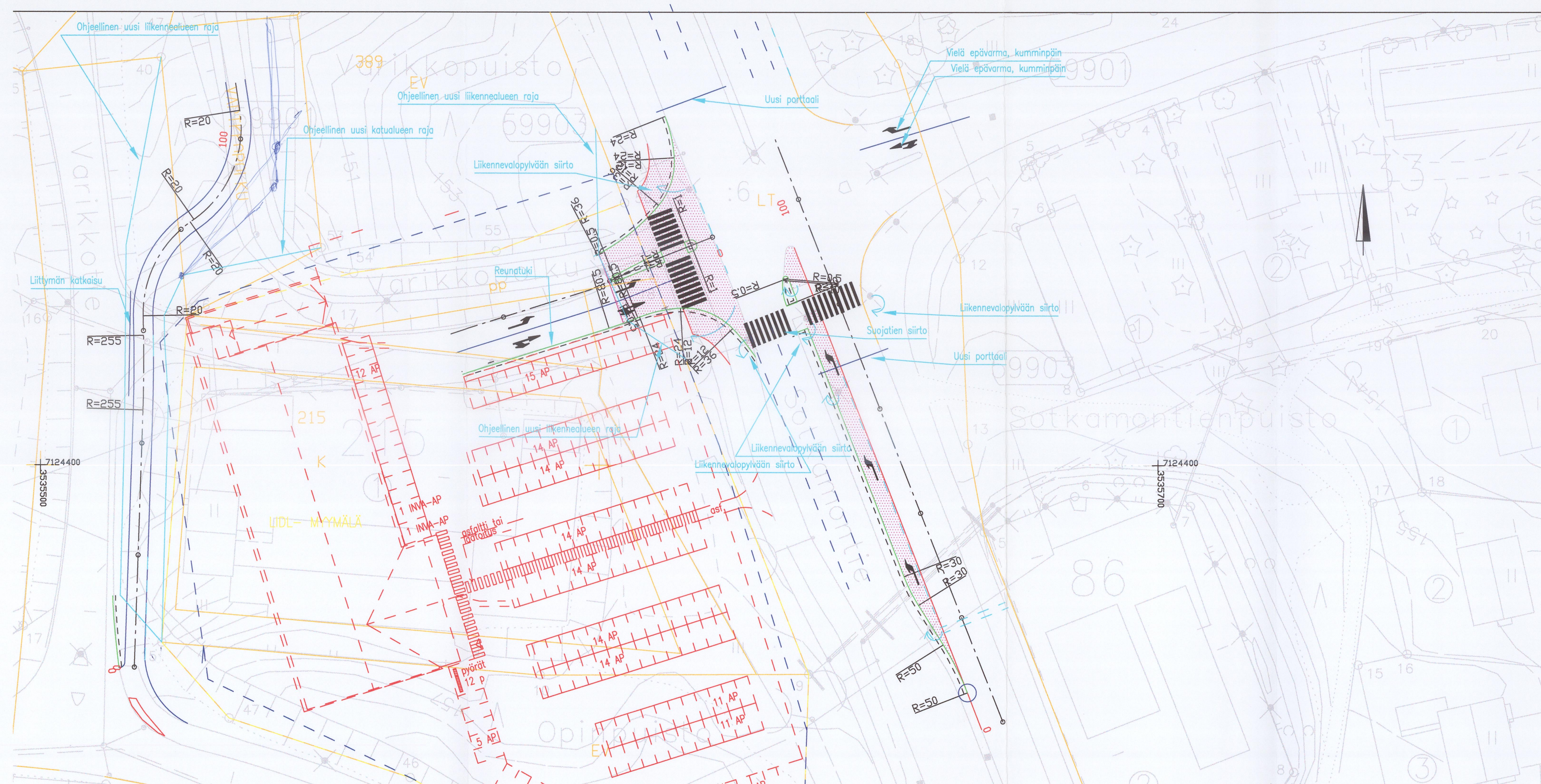
KORTTELIT 85 JA 215, KORTTELI 88 TONTTI 5
SEKÄ LIIKENNE-, SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA

A-05A

[illegible]

389
LITE 2.
3(3)



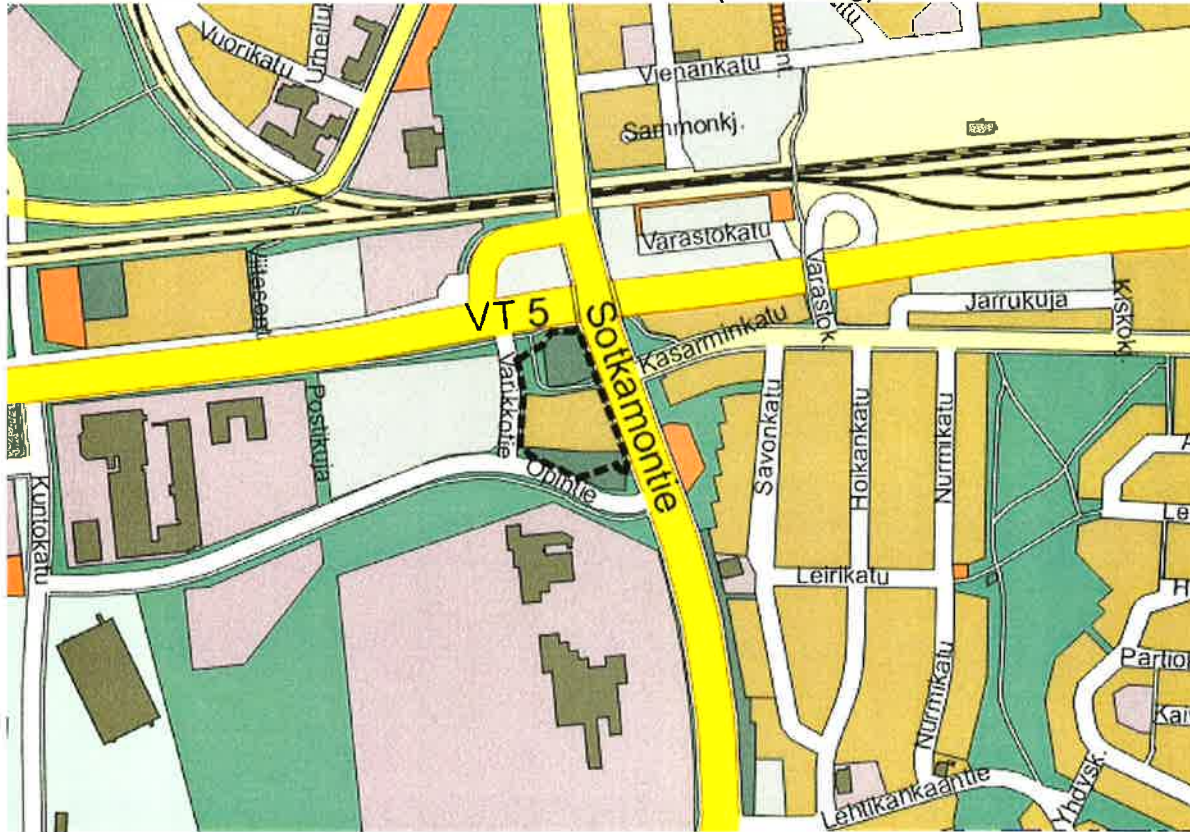


Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi Liikekenne- ja rakennussuunnittelu asemakaavan muutosta ja sen toteuttamista varten, Kajaani				
Piirustukseen sisältyy Suunnitelmakartta				
 Tielikelaitos KONSULTOINTI Pohjois-Suomen suunnittelupalvelut Veteraaninkatu 8, 90100 Oulu, p. 020 444 11		 LIDL Pohjois-Suomi		
Pvm	Suunn.	Pvm	Tark.	
	Proj.päivä		Hv.	

17.8.2004

Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako**LIDL**

Kajaanin kaupunki
kaupunginosa 5, Lehtikangas
kortteli 215 tontti 1

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)**1. Suunnittelualue**

Asemakaavan muutos laaditaan Kajaanin kaupungin alueelle, jota rajoittavat VT5 pohjoisessa ja Sotkamontie idässä, Opintie etelässä ja Varikkotie lännessä. Alue on ydinkeskustasta noin 1 km etelään.

Suunnittelualueella on Lidl Suomi Ky liikerakennuksen rakentaminen käynnissä voimassa olevien poikkeamis- ja rakennuslupapäätösten mukaisesti. Suunnittelualue on esitetty oheisessa kartassa.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Aloite Kajaanin kaupungin Tekninen lautakunta päätti myöntää Lidl Suomi Ky:lle luvan saada poiketa ja rakentaa liikerakennus voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon vastaisesti 22.10.2003 § 207.

Asemakaavan muutokseen liittyy sen toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

Tavoitteet Asemakaavan muutoksen tavoite on muuttaa liiketontin liittymäjärjestelyjä, kevyen liikenteen verkkoa ja liiketontin rajausta ja asemakaavamerkintöjä sekä vähentää tontin rakennusoikeutta.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Maanomistus

Alue on Kajaanin kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy Kajaanin Varikkotie 1 omistaa tontin nro 205-5-215-1 vuokraoikeuden.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta PK, lähivirkistysaluetta VL ja suojaviheraluetta EV.

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, suojaviheralueita EV, kevyenliikenteen katuja ja liikennealuetta. Kerrosluku on III ja rakennusoikeutta tontilla on 3 185 k-m².

Tieliikelaitos, Konsultointi Pohjois-Suomen Suunnittelupalvelut on laatinut liikenne- ja rakennussuunnitelman tontin liittymästä Sotkamontiehen ja Varikkopolun muutoksesta.

Yhdyskuntatekniikan muista järjestelyistä on neuvoteltu ja sovittu johtolaitosten kanssa hankkeen rakennussuunnittelun yhteydessä.

4. Osalliset (MRL 6§)

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

Alueen yrittäjät, kiinteistönomistajat ja käyttäjät

Lidl Suomi Ky

Suunnittelu- ja lähialueen asukkaat, naapurit

Sonera Oyj Kiinteistöyksikkö

Oy Shell Ab, Vantaa

As Oy Kajaanin Kasarminkatu 1

Asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Tekninen verkosto

Graninge Kainuu Oy, Kajaanin Lämpö Oyj, Kajaanin puhelinosuuskunta, Sonera Oyj, Kainuun Voima Oy

Suunnitteluryhmä

Tekninen palvelukeskus maankäyttö- ja kunnallistekniikkavastualueet

Kaupungin luottamuselimet

Päätöksenteko: tekninen lautakunta

Viranomaiset

Kainuun ympäristökeskus

Tiehallinto

5. Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan Koti-Kajaanissa. Lisäksi tiedotetaan Kajaanin kaupungin kaavoituksen internetsivuilla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Asemakaavat.

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 ilmi 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 > Palvelut > Tekniset palvelut > Kaavoituspalvelut > Kaavoituskatsaus.

7. Selvitettävät vaikutukset ja niiden arviointi (MRL 9§)

Arviointisuunnitelma

Kaavamuutoksen vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmat selvitykset ja selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat (MRA 1§). Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja ulottuvat lähiympäristöön. Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan muutoksen ympäristövaikutukset sekä vaikutukset liikenteen toimivuuteen.

Alueelta on löytynyt pilaantuneita maamassoja, jotka on vaihdettu ennen rakentamisen aloittamista.

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan, onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavan pohjaksi. Toteutettavalla rakennushankkeella on vaikutusta vähittäiskaupan kilpailutilanteeseen Kajaanissa ja siten välillisesti kauppapalvelujen saatavuuteen. Kyse ei kuitenkaan ole vähittäiskaupan suuryksiköstä, jolla tarkoitetaan yli 2000 k-m2 suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 58 § ja 114 §) ja joka vaatisi erillisen vaikutusten selvittämisen ja arvioinnin.

Aiemmat suunnitelmat ja selvitykset:

Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Kajaanin kaupunki, 2001
Kajaanin keskustaajaman palvelut, kaksi teemakarttaa

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

Maankäyttöpalvelut

Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

p. 61552 267, 044- 7100267

fax 08- 61552 666

Kunnallistekniikka

Suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara

p. 61552 206, 044- 7100 206

fax 08- 61552 590

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

p. 61552 455, 044- 7100455

fax 08- 61552 666

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava riittävän aikaisin kaupungintalon Neuvokkiin tai yhteyshenkilöille, 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 muutosehdotuksen virallista nähtäville panoa.

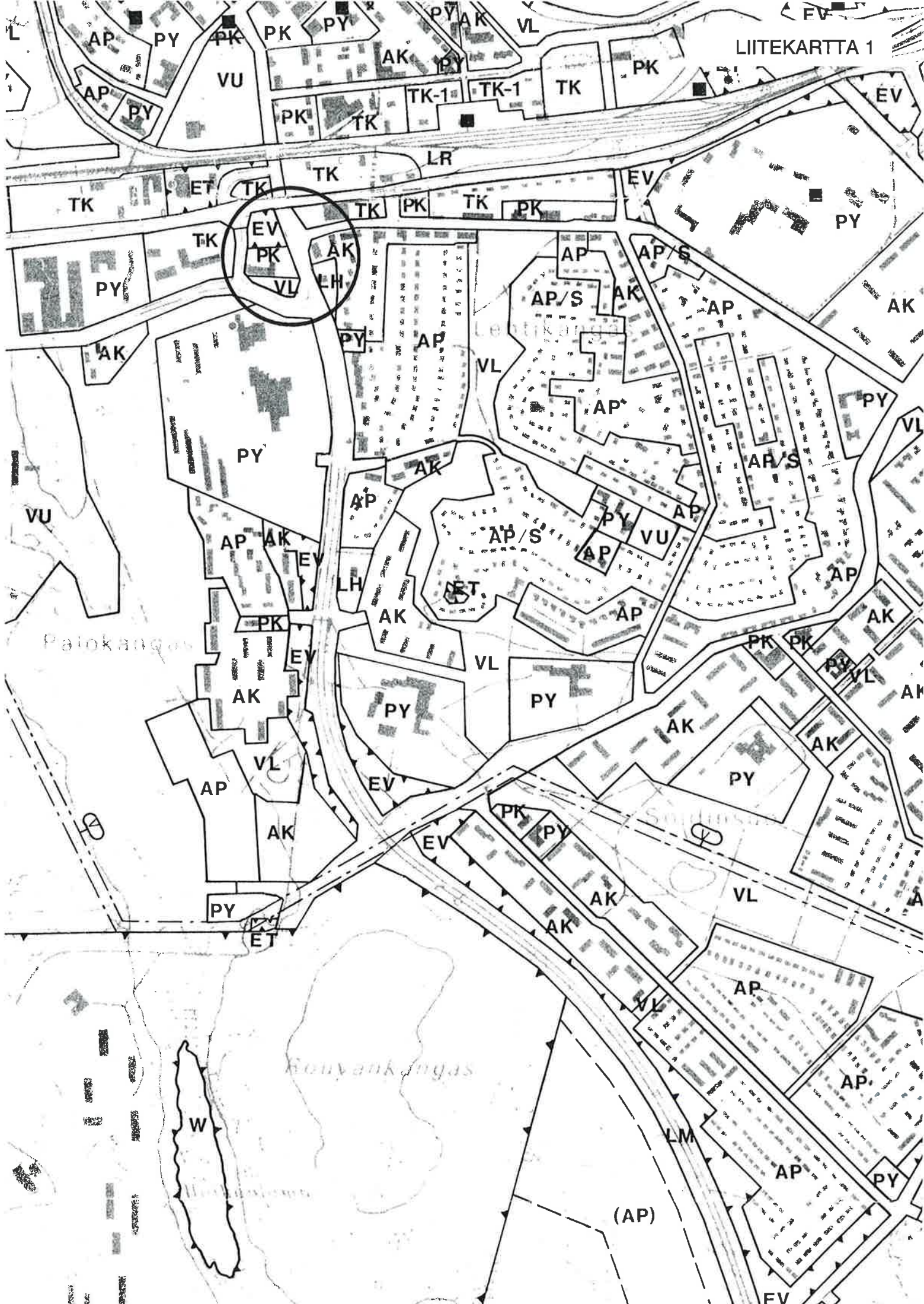
Kajaanissa 17.8.2004

Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti

8. Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

Viranomaisneuvottelu	Kainuun ympäristökeskus 25.8.2004.
lehti-ilmoitus	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 25.8.2004.
	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla. Kaavaluonnos ja yhdyskuntatekniikan suunnitelmat näytetään, mielipiteitä vastaanotetaan. Mahdolliset lisäselvitykset tehdään.
Osallistumismahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään teknisen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy. Lopullinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitetään kaavaselostukseen.
Luottamuselin-käsittely	Tekninen lautakunta syksyllä 2004. Nähtävällepanopäätös.
lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävillä olosta Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk. Kaavaehdotus ja kaavaselostus ovat esillä myös pääkirjastossa ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla. Lausuntopyynnöt.
Osallistumismahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävillä oloaikana.
	Mikäli muistutuksia on, kaavaehdotus palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee.
Luottamuselin-käsittely	Tekninen lautakunta talvella 2004-05. Hyväksymispäätös.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa
Osallistumismahdollisuus	Valitus aika 30 vrk Rakennus- ja toimenpidekielto.
	Mikäli valituksia on, ne käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavahankkeen vahvistuminen ja sen ajankohta.
lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.
	Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS

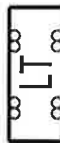
KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 215, TONTTI 1
SEKÄ LIIKENNE-, SUOJAVIHER- JA KATUALUJETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Yleisen tien alue.



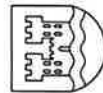
Suojaviherialue.



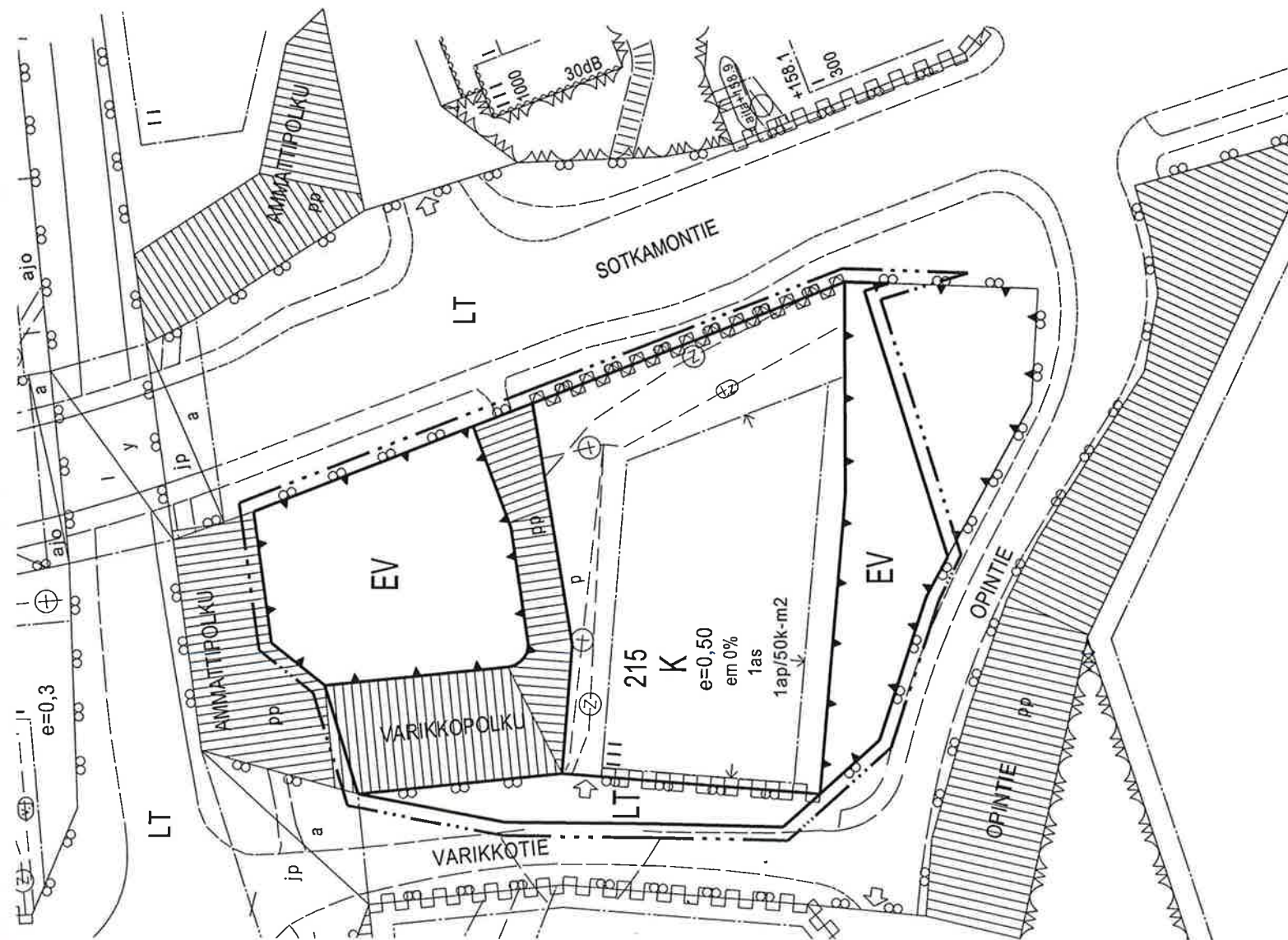
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

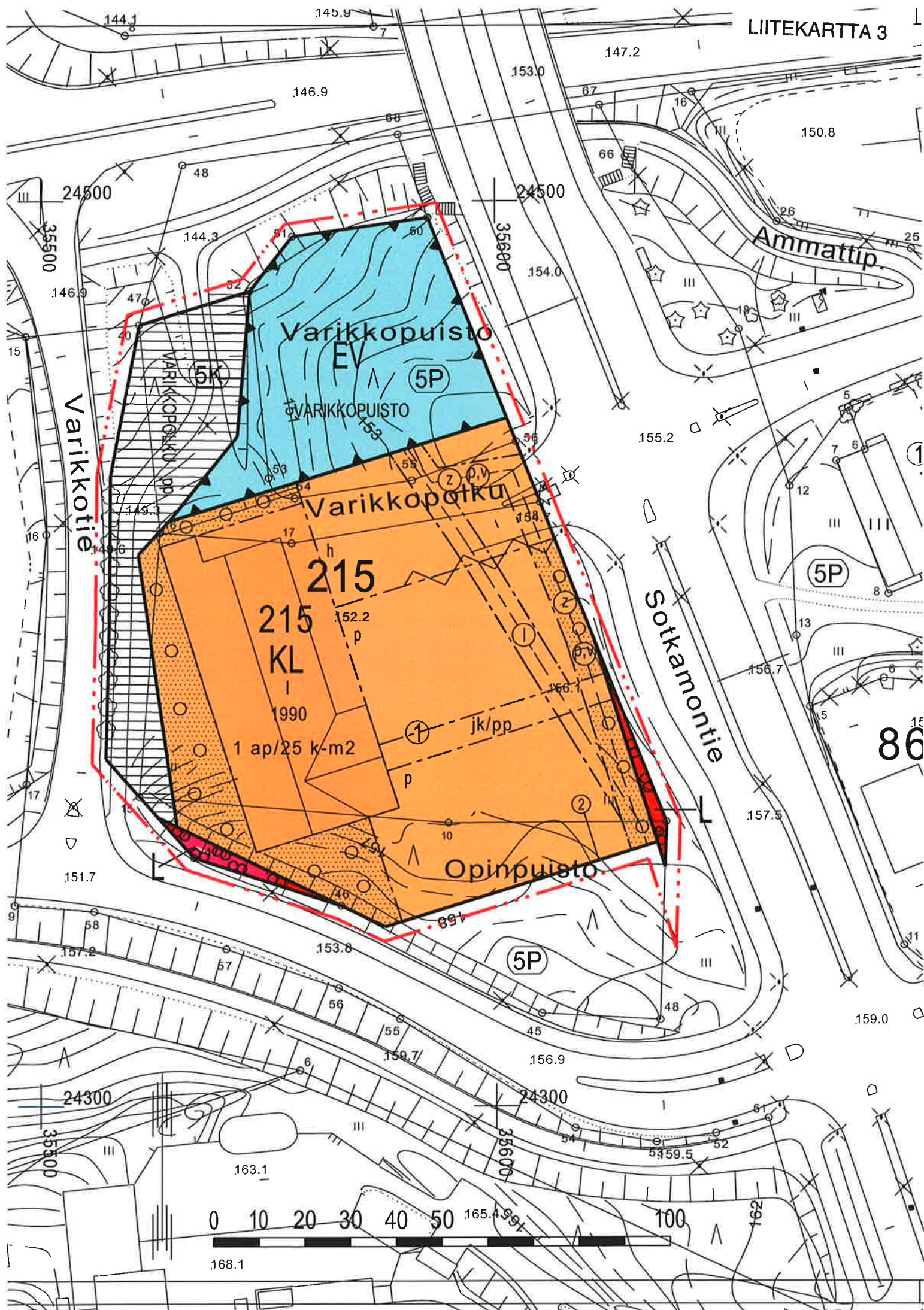


Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa
Kajaanissa 8.9.2004*Riitta Korhonen*
Riitta KorhonenKAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	8.9.2004
PIIR.No	23/04
MK	1:1000
SUUNN.	
PIIRT.	RK

*Riitta Korhonen*IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Liikerakennusten korttelialue.



Liikennealue.



Suojaviheralue.



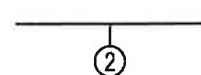
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

215

Korttelin numero.

VARIKKOPUIS

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

1990

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

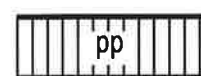
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



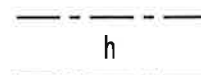
Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



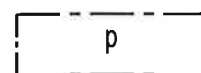
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



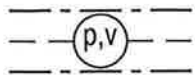
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



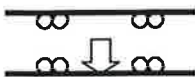
Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



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



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

1 ap/25 k-m2

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 215, TONTTI 1

SEKÄ LIIKENNE-, SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 215, TONTTI 2

SEKÄ LIIKENNE-, SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

TEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 24.9.2004

PIIR.N:o 22/04

MK 1:1000

SUUNN. IH

PIIRT. RK

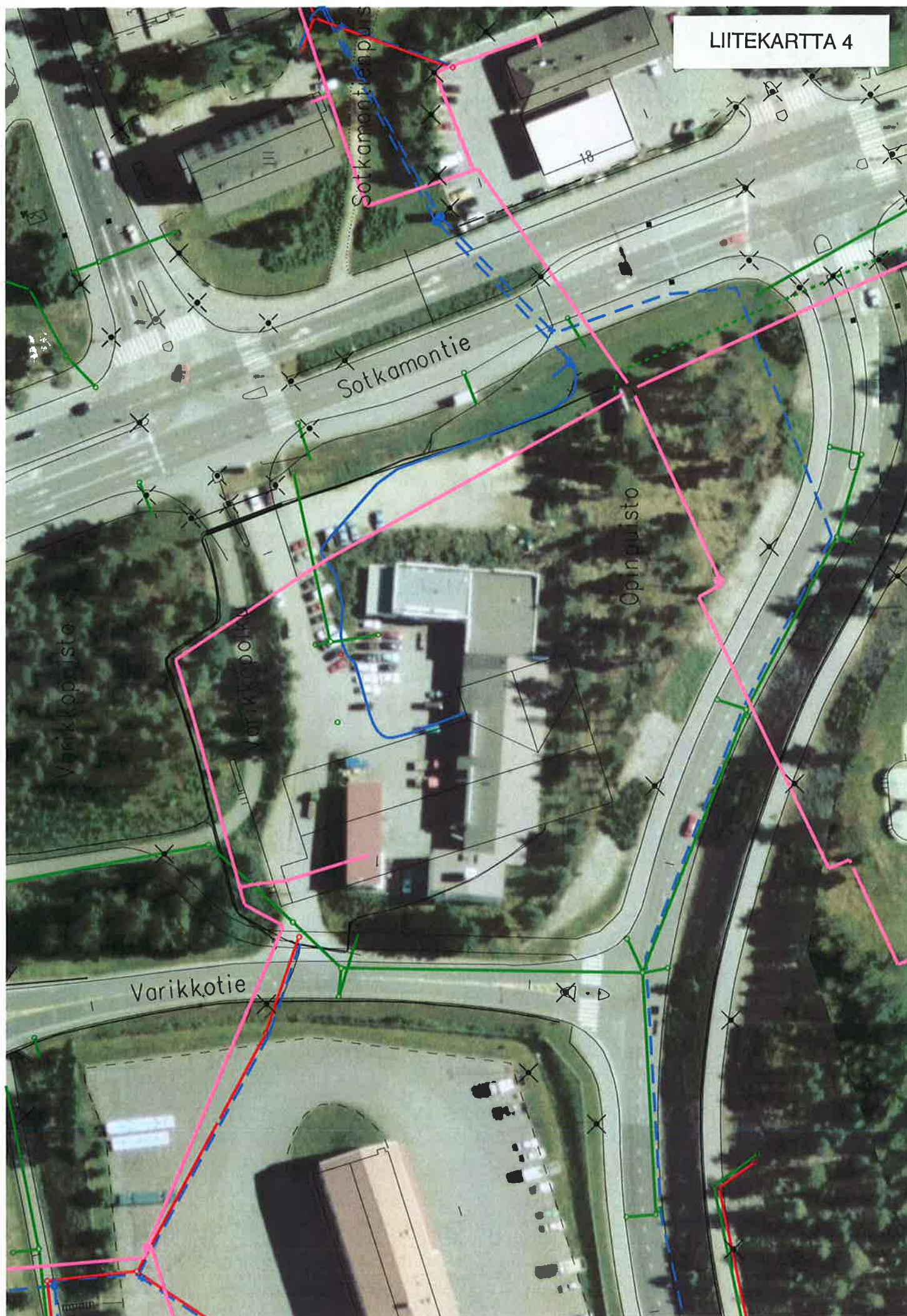
IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI

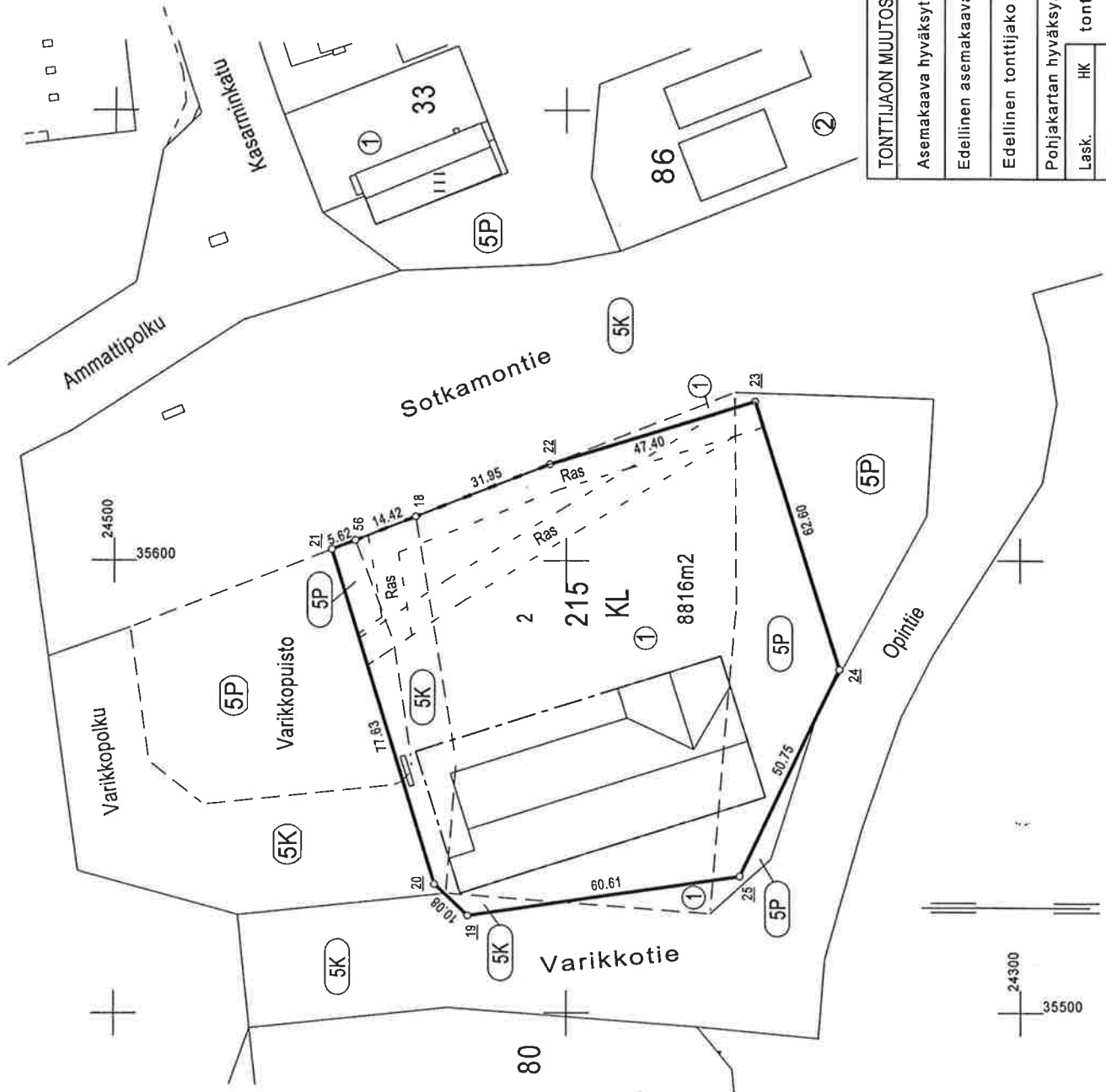
TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
TEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

VIRAN PUOLESTA: MARTTI ANTTILA, TEKNINEN JOHTAJA

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

TIMO SOININEN





KOORDINAATTILUETTELO			
N:o	Y	X	
18	35609.837	24433.325	
19	35521.437	24421.796	
20	35528.342	24429.143	
21	35602.531	24451.982	
22	35621.487	24403.576	
23	35635.436	24358.275	
24	35575.673	24339.659	
25	35530.005	24361.795	
56	35604.580	24446.750	

TONTTIEN MUODOSTUMINEN			
N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
2	8816	6178	205-5-215-1
		1807	205-5-9903-1
		831	205-5-9901-1

TONTTIAJON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		389 13.09.1996	Karttalehti 24/34-35 C
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		5/215/1 27.8.1984	
Pohjakartan hyväksyi ja			Kaupunginosa 5
Lask.	HK	tonttijalon laati	Kortteli 215
Piirt.	RK		Tontti 2
Tark.	JR	Kiinteistöinsinööri	Muutt.tontti 1
Tekninen lautakunta hyväksynyt		Timo Soininen	
			Tj-kartta 5/215/2