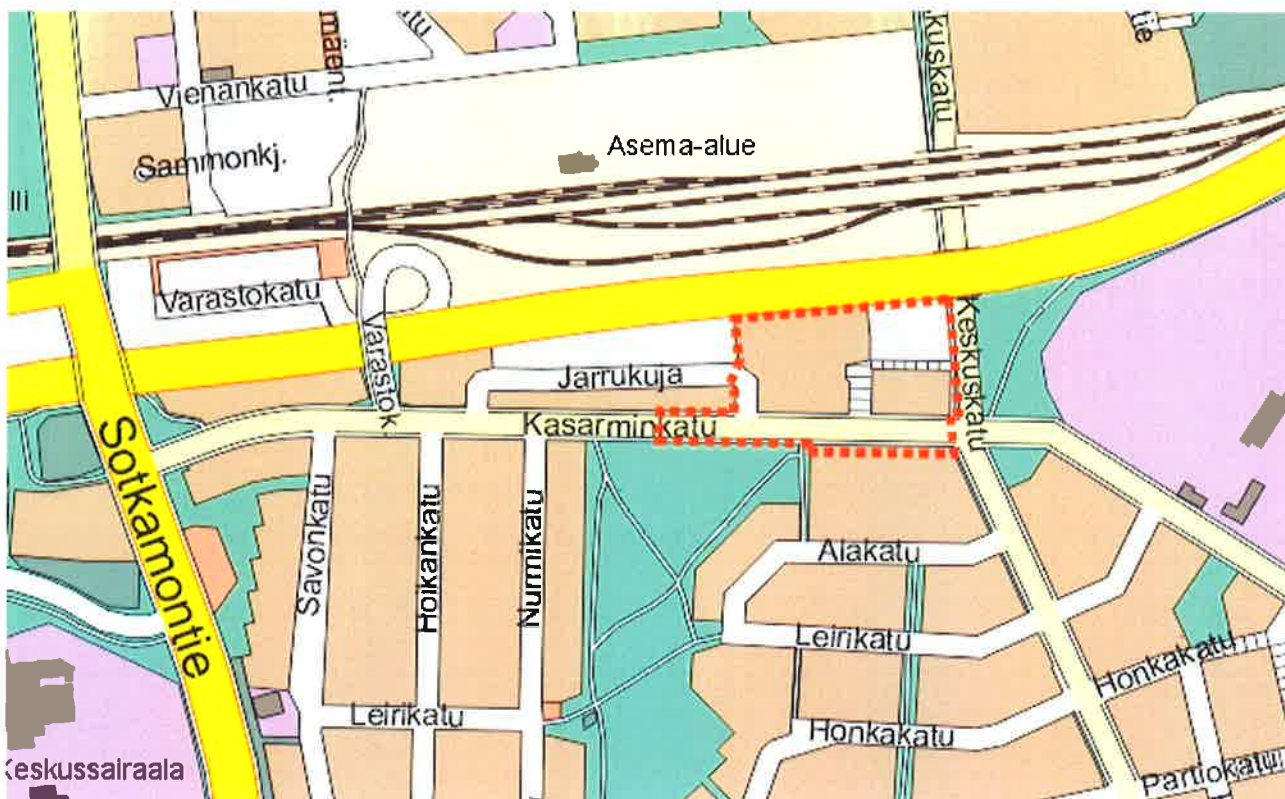




ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 25, KORTTELIN 26 TONTIT 17, 18 JA 24
SEKÄ KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	29.11.1998
SELOSTUS	30.11.2004
TEKN. LTK	15.12.2004
YMP. TEKN. LTK.	26. 1. 2005

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIN 26 TONTIT 17, 27 – 30 JA KATUALUETTA

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Maankäytösopimus 26.11.1998
2. Päivittäistavarakauppa Kajaanissa 2004
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Keskuskadun-Kasarminkadun kiertoliittymäluonnos
(Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2001)

LIITEKARTAT

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

LÄHTEET

1. Vähittäiskauppa Suomessa 2003 (Tuomas Santasalo - Katja Koskela)
2. Erikoiskauppa kaavoituksessa 2002 (Tuomas Santasalo – Heli Heusala)
3. Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma – liikenneympäristö (SCC-Viatek), marraskuu 2001 Tiehallinto Oulun tiepiiri ja Kajaanin kaupunki
4. Markkinoilta markettiin 2002 (Suomen Kotiseutuliitto ym. Euroopan rakennusperintöpäivät 2002)
5. Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi 2001 (Ympäristöministeriö)
6. Kauppa kaavoituksessa 2004 (Ympäristöministeriö)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille maankäyttösopimuksen ja poikkeusluvan perusteella.

Alue on VT-5:n, Kasarminkadun ja Keskuskadun välissä hyvin saavutettavissa näkyvällä paikalla. Asemakaavan muutoksen tavoite on saattaa asemakaava ajan tasalle ja siten edistää yksityisten palvelutoimintojen sijoittumista keskeiselle paikalle vilkkaiden liikenneväylien yhteyteen.

Asemakaavamuutoksen tarkoittama hanke - vähittäiskaupan suuryksikön laajennus paikoitus- ja liikennejärjestelyineen - on rakennettu.

LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille kaupunginhallituksen 9.11.1998 § 295 hyväksymän maankäyttösopimuksen (liite 1) ja Kainuun ympäristökeskuksen 13.1.1999 myöntämän poikkeusluvan perusteella.

Asemakaavamuutoksen tarkoittama hanke - vähittäiskaupan suuryksikön laajennus paikoitus- ja liikennejärjestelyineen - on rakennettu.

Vähittäiskaupan rakenne on Kajaanissakin 1990-luvulla muuttunut merkittävästi. Päivittäistavaraa myydään keskustaaajamassa syksyllä 2004 kolmessa keskustassa ja keskustan reunavyöhykkeellä olevassa vähittäiskaupan suurmyymälässä ja joen pohjoispuolella neljässä myymälässä (viides vireillä) ja kolmessa kioskissa, Lehtikankaan suunnalla kuudessa myymälässä ja kolmessa kioskissa sekä Keskusta – Purola - Kettu – Lohtaja alueella neljässä myymälässä (viides rakenteilla) ja kuudessa kioskissa. Niiden lisäksi toimii myös elintarvikkeita myyviä huoltoasemia kahdeksan. (liite 2)

Alue on VT-5:n, Kasarminkadun ja Keskuskadun välissä hyvin saavutettavissa näkyvällä paikalla ja kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Suomen Rh-yhtiöt Oy omistaa tontin 5-26-17 ja sillä on vuokraoikeus Kajaanin kaupungin omistamiin tontteihin 5-25-9, 5-26-24 ja 5-26-18. Tontti 5-25-10 on vuokrattu As.Oy Kajaanin Kasarminkatu 22:lle, katualueet omistaa Kajaanin kaupunki.

Suunnittelutilanne

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on yksityisten hallinnon ja palvelujen aluetta (PK) ja teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten alue (TK). (liitekartta 1).

Alueella on voimassa 27.10.1983, 12.9.1991 ja 2.11.1992 vahvistetut asemakaavat (liitekartta 2). Ajantasa-asemakaavan mukaan tontti 5-26-24 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jossa kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 4000 k-m², elintarvikemyymälän rakentamista varten saa käyttää 25 % (em 25 %), huoltoasemaa ei saa sijoittaa (lh 0 %) ja autopaikkoja pitää olla 1ap/35m². Rakennusalan lisäksi tontilla on osoitettu rasitteet viemäriä, vesijohtoa ja kaukolämpöä varten.

Tontit 5-26-17 ja 18 ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (TYV), kerrosluku kaksi, tonttitehokkuus $e=0,5$ (2190 k-m²) ja liiketilaa saa olla pinta-alasta 20 % (k 20 %) . Liittymä alueelle on Kasarminkadulta Vaihdekujan kautta, joka jatkuu Keskuskadulle jalankulkukatuna, jolla polkupyörällä ja tontille ajo on sallittu.

Kortteli 25 on asuin ja liikerakennusten korttelialuetta (AL-5), kerrosluku kaksi, tonttitehokkuus $e=0,6$. Ajoneuvoliittymän rakentaminen Keskuskadulle on kielletty.

Kajaanin kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 7.2.2000 ja uuden, joka 1.1.2005 voimaan tulevan 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmitausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen ja se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään. Pohjakartta vastaa olosuhteita 3.11.2004. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Kaavamuutosalueen ympäristössä on VT-5, Keskuskatu ja Kasarminkatu, jonka takana aluetta vastapäätä asuinrakennuksia, sekä Jarrukuja liike- ja tuotantotiloineen ja asuinpientaloineen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

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

Asemakaavan muutos on pääosin suunniteltu jo syksyllä 1998 maankäyttö-sopimuksen ja poikkeuslupavalmisteluna yhteistyössä kunnallistekniikkavastuualueen ja johtolaitosten kanssa. Ennakoilmoittaminen kaavan laatimisesta on ollut (RA 154 §) Koti-Kajaanissa 29.11.1998. Poikkeusluvasta ei naapureilla ollut huomauttamista. Muutoksen laatiminen ja käsittely on vii-

västynyt. Kaavoituskatsauksissa kaavahanke on ollut esillä ja uudelleen viireillä olosta on ilmoitettu Koti-Kajaanissa 13.-14.11.2004.

Asemakaavan muutoksen tavoite on edistää toimintojen sijoittumista keskeiselle paikalle vilkkaiden liikenneväylien yhteyteen. Poikkeusluvan myöntämisen jälkeen lainsäädäntö on muuttunut niin, että vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 114 §: yli 2000 k-m² vähittäiskaupan myymälä, joka ei koske paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa) ja myös sen laajennus vaatii erityisen kaavamääräyksen ja se perusteluikseen selvityksen ja vaikutusten arvioinnin.

Asemakaavan muutoksen tarkoittama rakentaminen on jo toteutunut poikkeusluvalla. Siten kaavamuutos on syytä tehdä. Verraten uusi liiketilainvestointi huomioon ottaen vaihtoehto poikkeamisluvan mukaiselle käyttötarkoitukselle (vähittäiskaupan laajennettu suuryksikkö), on ympäristövaikutuksiltaan vähäisempi tilaa vievä erikoiskauppa. Alueen käyttö voi muuttua kokonaan tai osittain tilaa vieväksi erikoiskaupaksi vähittäiskaupan suuryksikön sallivaa kaavaa muuttamatta.

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta lähiympäristön liikennealueilla, jotka ovat ennestään vilkkaat. Vähittäiskaupan kannalta monipuolisen suuryksikön laajentaminen on lisännyt kilpailua paitsi Kajaanissa myös lähikunnissa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

(kartat 2, 3 ja 4)

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan Vaihdekujan katualue liitetään rakennettuun tonttiin 5-26-24.

Aluevarausmerkintä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muuttuu uudeksi merkinnäksi KM : Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikkö kauppa on ollut jo vuodesta 1992, kun rakennettu pinta-ala on kasvoi 3 126 k-m²:in.

Tonttitehokkuus on $e=0,65$ (= 7 375 k-m², missä on laajennusvaraa 400 k-m²), elintarvikemyymälätilan määrää ei määritellä ja autopaikkavaatimus on 1 ap/35 k-m². Autopaikoista pääosa sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (LPA) tonteilla 5-26-17 ja 18, joihin liitetään lisäksi tontin 5-25-9 kulma. Autopaikat saa alueella rakentaa kahteen kerrokseen (p II).

KM - ja LPA - alueiden halki johdetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla polkupyörällä ajaminen on sallittu (jk/pp).

Pienentynyt kortteli 25 liitetään korttelin 26 osaksi. Sen osan, jolla on kaksi asuinpienkerrostaloa, käyttötarkoitus säilyy entisenä - AL: Asuin- ja liikera-kennusten korttelialue.

Huoltoasematoiminta ja polttoaineen jakeluasema kielletään asemakaavan yleisellä määräyksellä. Kasarminkadun puoleinen raja oikaistaan. Keskuskadulle on liittymäkielto ja Kasarminkadulle liittyminen on rajoitettu. Alue on aidattava VT-5:ta ja tonttia 5-26-14 vasten. Liikenne- ja katualueiden viereillä on säilytettävä tai istutettava puurivit.

Katualuetta on mukana kaavateknisistä syistä sisällön muuttumatta.

Vaikutusten arviointi

Vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöihin:

Asukkaiden arkielämä: Kauppapaikka on helposti saavutettavissa eri käyttäjäryhmien kannalta tulevat ne kaupungista, lähikunnista tai rajan takaa. Alueelta on yhteys myös kevyen liikenteen reittejä pitkin asuntoalueille ja linja-autoreitti kulkee sen ohi.

Palvelujen saatavuuden kannalta tämän yksikön merkitys on olla suuren asukasjoukon lähikauppa ja vaihtoehtoinen vähittäiskauppa (enintään kilometrin etäisyydellä asuu noin 4100 asukasta ja enintään kolmen kilometrin etäisyydellä, jonka voi arvioida vaihtoehtoisen vähittäiskaupan etäisyydeksi, asuu noin 24.000 asukasta). Vähittäiskaupan suuryksikkönä se palvelee koko Kainuun alueen asukkaita.

Kauppapalvelujen kokonaisuudesta Kajaanissa voidaan todeta, että kolme päivittäistavaraa myyvää vähittäiskaupan suuryksikköä (Prisma, Citymarket ja Maxi-Makasiini) lähellä toisiaan muodostaa kilpailutilanteen myös niiden kesken. Sen lisäksi nämä suuryksiköt kilpailevat erikoiskaupan alalla, millä on vaikutusta kaupunkikeskustan palvelutarjontaan. Siksi keskustassa on tavoiteltava pitemmälle menevää erikoistumista, market-tarjontaa monipuolisempia valikoimia ja asiakaspalvelua.

Eri yksiköiden menestyksen ratkaisee kuitenkin ostovoima ja sen jakautuminen. Kainuussa vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima (5 000 euroa/asukas vuonna 2003) on maan alhaisin ja siitä suurempi osa kuin missään muualla kohdistuu päivittäistavarakauppaan. Määrällisesti (2 500 euroa/asukas) se jää vain niukasti muiden maakuntien asukkaiden päivittäistavarakauppaan kohdistamasta ostovoimasta.

Työllisyys: Alueen työpaikat ovat lisääntyneet, mutta kilpailun, rakenne-muutoksen ja samaan aikaan tulneiden aukiolosäännösten muutosten vuok-

si vähittäiskaupan työpaikkamäärään tällä laajennuksella ei voi katsoa olleen suurta vaikutusta.

Vaikutus maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon: Vähittäiskaupan suuryksikön laajennuksella ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Suuryksiköiden sijoittuminen keskustan tuntumaan asuntoalueiden painopisteeseen lyhentää asiointimatkoja ja liittävät niitä myös osiksi matkaketjuja, millä on suotuisa vaikutus verrattuna hajautettuun sijoittamiseen asuntoalueiden ulkokehälle, jolloin ajomatkat pitenevät keskimäärin ja liikennesuorite haittoineen kasvaa.

Vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin: Puurivi VT-5:n varressa säilyy ja kaavamuutos edellyttää puuistutusten lisäämistä. Paikoitusalueen rakentamisen yhteydessä kaadettiin maisemassa merkittäviä vanhoja pihapuita. Suuryksiköiden sijoittuminen keskustan tuntumaan vähentää painetta laajentaa kaupunkialuetta luonnonmukaisille usein metsäisille alueille.

Vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen: Vähittäiskaupan suuryksikön laajennuksen vaikutus on keskustan tuntumassa yhdyskuntarakenteeseen vähäinen. Se, että laajentaminen on tapahtunut keskustan reunavyöhykkeellä vähentää painetta kaupunkirakenteen laajentamiseen ja hajottamiseen. Laajennuksen johdosta ei ole tehty liikenneverkkoinvestointeja eivätkä asiointietäisyydet ole kasvaneet.

Kasarminkadulla, jossa olennainen muutos oli vain tämä suuryksikön laajennukset, liikennemäärän vaihtelu laskennoissa on ollut seuraava:

Aika	Sotkamont. / Keskusk.	
	Ajoneuvoa/vrk	pinta-ala k-m2
Syksy 1991	3 300 / -	1 800
Syksy 1992	3 550 / -	3 126
Syksy 1993	4 150 / -	
Syksy 1994	4 100 / -	
Syksy 1995	4 200 / 4 650	4 000
Syksy 1996	4 250 / 3 800	
Syksy 1997	3 950 / 5 300	
Kevät 1999	4 050 / 4 900	6 937
Kevät 2000	4 550 / 4 750	
Kevät 2001	4 250 / 5 500	
Kevät 2002	4 200 / -	
Kevät 2003	4 750 / 4 900	

Ajoneuvoliikenteen ei voi edellä olevan perusteella arvioida olennaisesti lisääntyneen suuryksiköksi laajentumisen (1992) ja sen edelleen tapahtuneiden laajennusten (1995) ja (1999) johdosta verrattuna liikennemäärien yleis-

seen nousuun (1 – 2 %/vuosi) ja suhdannevaihteluihin. Pitkät aukioloajat ja asioinnin painottuminen viikonloppuun jakaa asioinnin liikennevirtaa pitemmälle ja osittain eri ajalle verrattuna työmatkaliikenteeseen eikä liikenne siten vuoden kaikkein vilkkaimpia päiviä lukuun ottamatta ruuhkaudu.

Liikennemäärän kehitykseen vaikuttaa ilmeisesti myös kotitalouksien harvenneet ostoskäynnit (4,3 käyntiä viikossa vuonna 1996 ja 3,9 käyntiä viikossa 2003) sekä kertaostosten kasvu.

Vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön: Alue on kaupungin ohikulkutien, VT-5:n, varrella ja kookkaana massana rakennus näkyy tielle. Muista suunnista se ei ole kaupunkikuvasa kovinkaan näkyvä. Paikoituskenttä ilman istutuksia Keskuskadun puolella on paljas.

Rakennetun ympäristön muutos asuntoalueesta toimipaikka-alueeksi alkoi alueella VT-5:n rakentamisen yhteydessä ja tämä laajennus on sen luonnollista jatkoa. Muutosprosessin alussa arvioitiin, että toteutuvat yksiköt olisivat pieniä. 1990-luvulla Kasarminkadun varteen on kehittynyt melkoinen palvelukeskittymä pienissä ja suuremmissa yrityksissä ja erikokoisissa toimitiloissa.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä on suhteellisen vilkas liikenne. Hankkeen yhteydessä toteutettu liittymän muutos monikaistaiseksi (2+2 kaistaa) on parantanut liikenteen sujuvuutta ja tontilta ulosajon siirto on vähentänyt auton valojen aiheuttamaa häikäisyä vastapäiselle asutukselle.

Keskuskadun-Kasarminkadun risteykseen on Kajaanin liikenneturvallisuus-suunnitelmassa 2001 suositeltu rakennettavaksi kiertoliittymä (liite 4).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen tarkoittama rakentaminen on tapahtunut poikkeusluvun mukaisesti.

Vähittäiskaupan muutosta on tarpeen seurata, sillä alalle ja alueelle on tullut (Cassa) ja tulossa (Lidl) uusia toimijoita. Liikenteen kehitystä seurataan liikennelaskennoin ja sen turvallisuutta liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuuksuunnitelmien seurannan yhteydessä.

Asemakaavan muutokseen liittyvä sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa § 295 9.11.1998. Sopimuksen liitteenä olevat kartat uusitaan ennen sen allekirjoittamista hyväksyttävän asemakaavan muutoksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan ja sen johdosta alueella olleeseen rakentamiseen ja toimintaan ei ole merkittävä, siksi sen hyväksymisestä päättää tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Alue on rakennuskiellossa kaavan hyväksymisestä asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tuloon saakka.

Kajaanissa 30. päivänä marraskuuta 2004



Irmeli Hanka, kaupunginarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani Täyttämispvm	08.11.2004
Kaavan nimi	Maxi-Makasiini	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	29.11.1998
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4359	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,4359

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	2,4359	100,0	9019	0,37		1064
A yhteensä	0,2741	11,3	1644	0,60	-0,0205	-123
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1347	46,6	7375	0,65	0,0849	3375
T yhteensä					-0,4377	-2188
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0271	42,2			0,3733	
E yhteensä						
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- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	2,4359	100,0	9019	0,37		1064
A yhteensä	0,2741	11,3	1644	0,60	-0,0205	-123
AL	0,2741	100,0	1644	0,60	-0,0205	-123
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1347	46,6	7375	0,65	0,0849	3375
K					-1,0498	-4000
KM	1,1347	100,0	7375	0,65	1,1347	7375
T yhteensä					-0,4377	-2188
TY					-0,4377	-2188
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0271	42,2			0,3733	
Kadut	0,5063	49,3			-0,0902	
Kev.liik.kadut					-0,0573	
LPA	0,5208	50,7			0,5208	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet:

- 1. Kajaanin kaupunki, jäljempänä Kaupunki, osoite: Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani**
Kajaanin kaupunki omistaa tontit nrot 5-26-18, 5-26-24 ja 5-25-9 sekä katualueen 5 K
- 2. Suomen Rh-yhtiöt Oy, ly-tunnus: 0667848-8 , osoite: PL 20, 87101 Kajaani**
Suomen Rh-yhtiöt Oy omistaa tontin nro 5-26-17 sekä tonttien nrot 5-26-24 ja 5-26-18 vuokraoikeudet.
- 3. Asunto-osakeyhtiö Kajaanin Kasarminkatu 20, ly-tunnus: 0602180-6, osoite: Kasarminkatu 20, 87100 Kajaani.**
Asunto-osakeyhtiö Kajaanin Kasarminkatu 20 omistaa tontin nro 5-25-9 vuokraoikeuden.

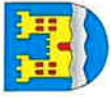
Sopimuksen tarkoitus:

Sopimuksen tarkoituksena on sopia sellaisesta asemakaavan muutoksesta, jolla nykyisten tonttien nrot 5-26-17 ja 5-26-18 koko rakennusoikeus ja osa nykyisen tontin nro 5-25-9 rakennusoikeudesta siirretään uudelle liiketontille nro 5-26-25, joka muodostetaan nykyisestä tontista nro 5-26-24 sekä osin tontista nro 5-25-9 ja Vaihdekujan katualueesta 5 K. Samalla tonttien nrot 5-26-17 ja 5-26-18 alueet kaavoitetaan autopaikkatonteiksi ja niiden alueille perustetaan uuden liiketontin tarvitsemia autopaikkarasitteita.

Sopimuksen sisältö:

Sopijapuolet ovat tehneet seuraavan sopimuksen asemakaavan ja tonttijaon muuttamisesta, tonttien muodostamisesta, rasitteiden perustamisesta ja vuokrasopimusten täydentämisestä:

- 1. Kaupunki laatii tonteille 5-26-17, 5-26-18, 5-26-24 ja 5-25-9 liitekartan 1 mukaisen asemakaavan ja liitekartan nro 2 mukaisen tonttijaon muutoksen siten, että se hyväksytään vuoden 1999 aikana.**
- 2. Suomen RH-yhtiöt Oy ja Asunto-osakeyhtiö Kajaanin Kasarminkatu 20 sitoutuvat hyväksymään asemakaavan ja tonttijaon muutoksen ja antavat tämän sopimuksen allekirjoittamisella suostumuksensa siihen, että uusien tonttien tontinmittaustoimituksessa saadaan perustaa korvauksetta asemakaavan muutoksen edellyttämät autopaikkarasitteet tonteille nrot 5-26-17 ja 5-26-18. Autopaikkarasitteiden rakentamisesta ja kunnossa pitämisestä vastaa uusi liiketontti nro 5-26-25.**
- 3. Kaupunki sitoutuu puoltamaan poikkeuslupaa tässä sopimuksessa tarkoitettun asemakaavan muutoksen mukaiselle rakennushankkeelle.**



KAJAANIN KAUPUNKI

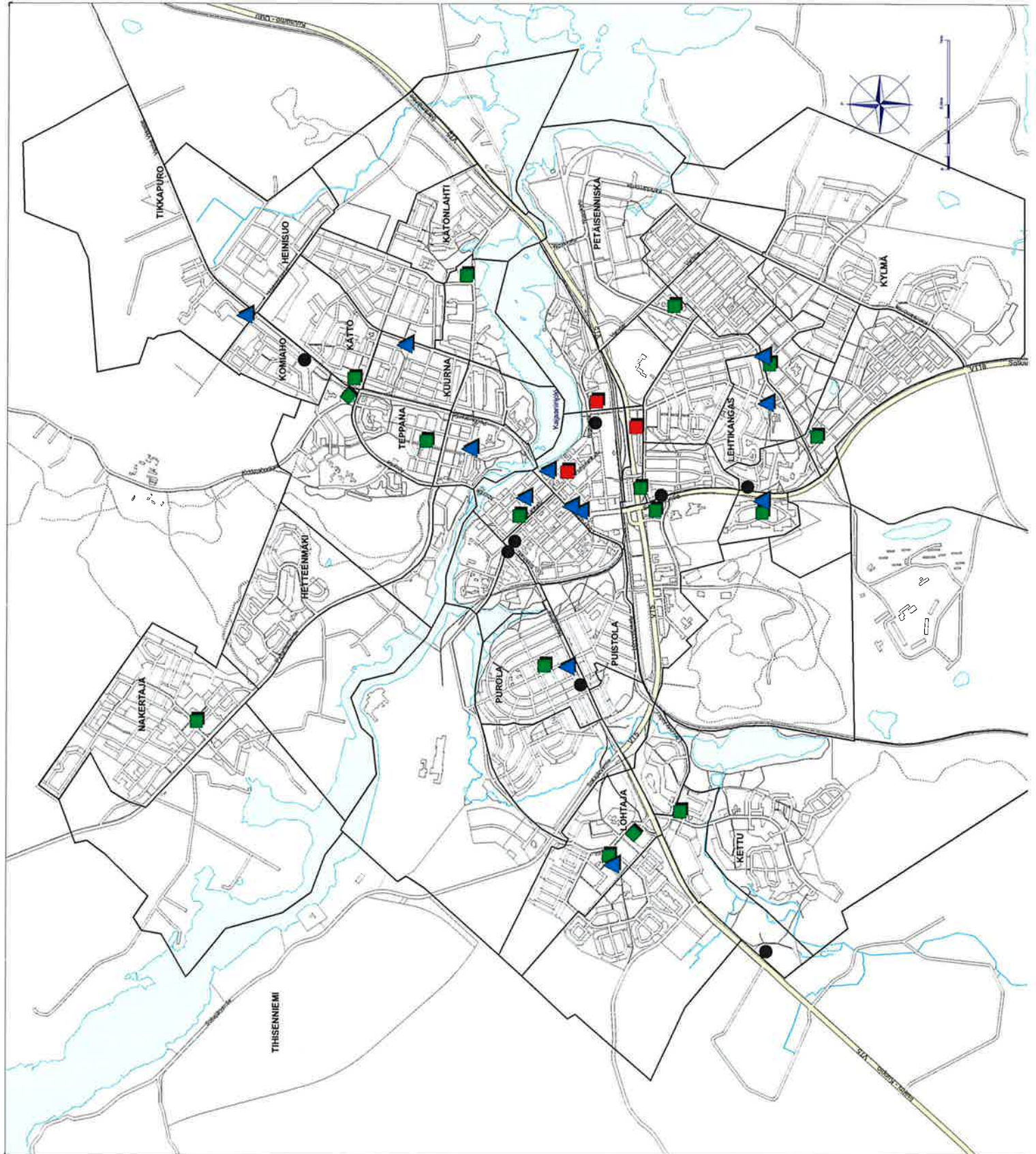
KARTAN SELITTEET:

■ suuryymälä

■ elintarvikemyymälä
- rakenteilla / vireillä

▲ kioski + grilli

● huoltoasema



Kajaani keskustaajama 2020

Päivittäistavarakauppa 2004

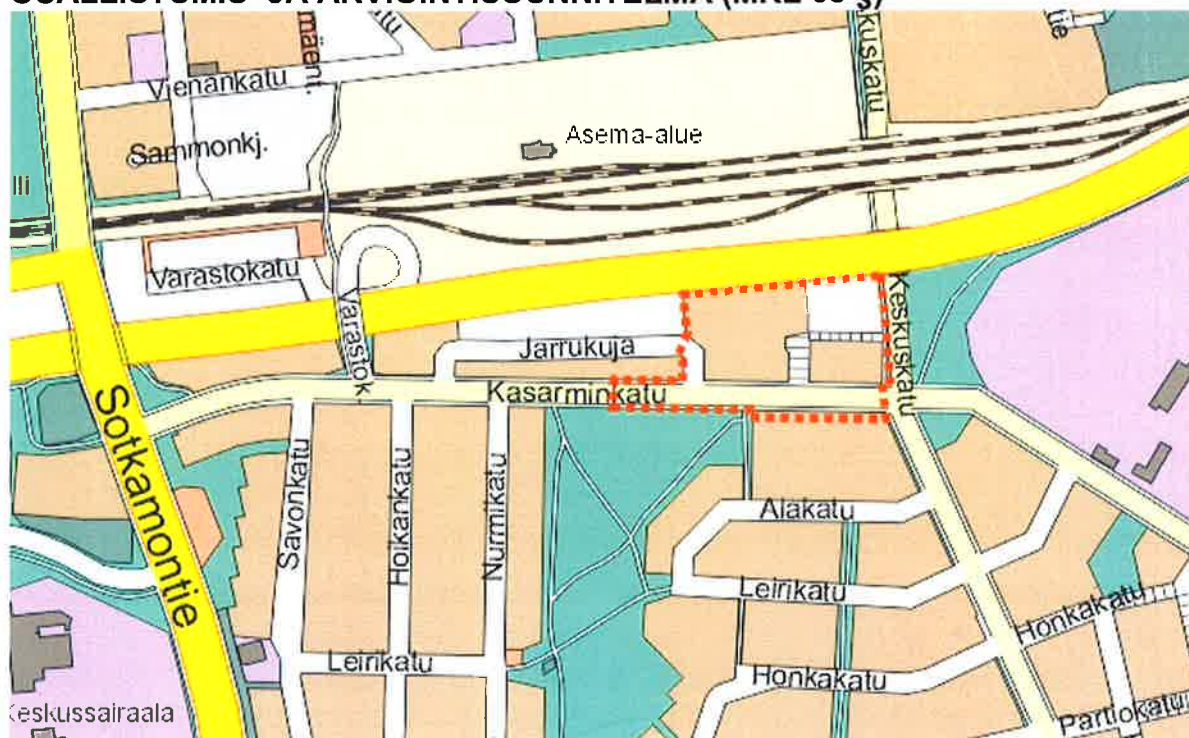
1.11.2004

Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako**MAXI MAKASIINI**

Kajaanin kaupunki

kaupunginosa 5, Lehtikangas

kortteli 25 tontit 9 ja 10 ja kortteli 26 tontit 17, 18 ja 26 sekä katualuetta

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

Asemakaavan muutos laaditaan Kajaanin kaupungin alueelle, jota rajoittavat VT5 pohjoisessa, Keskuskatu idässä, Kasarminkatu etelässä ja Jarrukuja-Kiskokuja lännessä.

Suunnittelualueella on Suomen Rh-yhtiöt Oy:n Maxi Makasiini liikerakennus paikoitus-alueineen ja kaksi asuinpienkerrostaloa. Liikerakennuksen laajennus on toteutettu poikkeuslupamenettelyllä ja asemakaava on tarpeen saattaa ajanmukaiseksi. Suunnittelualue on esitetty oheisessa kartassa.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Aloite Kaupunginhallitus on hyväksynyt 9.11.1998 § 295 maankäyttösopimuksen ja Kainuun ympäristökeskus myönsi poikkeusluvan 13.1.1999 vähittäiskaupan laajennukselle voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon vastaisesti.

Tavoitteet Asemakaavan muutoksen tavoite on liiketontin järjestelyjä, katualueita ja asemakaavamerkintöjä muuttamalla edistää toimintojen sijoittumista keskustan tuntumaan ennestään vilkkaiden liikenneyhteyksien varrelle.

3. Suunnittelun lähtökohdat**Maanomistus**

Alue on Kajaanin kaupungin ja Suomen Rh-yhtiöt Oy:n omistuksessa. Suomen Rh-yhtiöt Oy, Asunto Oy Kajaanin Kasarminkatu 20 ja Asunto Oy Kajaanin Kasarminkatu 22 omistavat tonttien vuokraoikeudet.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta PK sekä teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten aluetta TK.

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten aluetta TYV, ja asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL-5), kerrosluku II ja tonttitehokkuus $e=0,60$ sekä katualuetta.

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

Suomen Rh Yhtiöt Oy, As Oy:t Kajaanin Kasarminkatu 20 ja 22

Suunnittelu- ja lähialueen asukkaat, naapurit

Asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Tekninen verkosto

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

Suunnitteluryhmä

Tekninen palvelukeskus maankäyttö- ja kunnallistekniikkavastuualueet

Kaupungin luottamuselimet

Päätöksenteko: tekninen lautakunta

Viranomaiset

Kainuun ympäristökeskus

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

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja ulottuvat lähiympäristöön.

Koska kyse on yli 2000 k-m² suuruisesta vähittäiskaupan myymälästä (MRL 58 § ja 114 §), se vaatii erityistä vaikutusten selvittämistä ja arviointia: yhdyskuntarakenne, kaupun-

kikua, asiointimatkaliikenne, talous, asukkaiden arkielämä, työllisyys. Lisäksi arvioidaan muutoksen ympäristövaikutuksia sekä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen.

Aiemmat suunnitelmat ja selvitykset:

Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Kajaanin kaupunki, 2001

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 1.11.2004



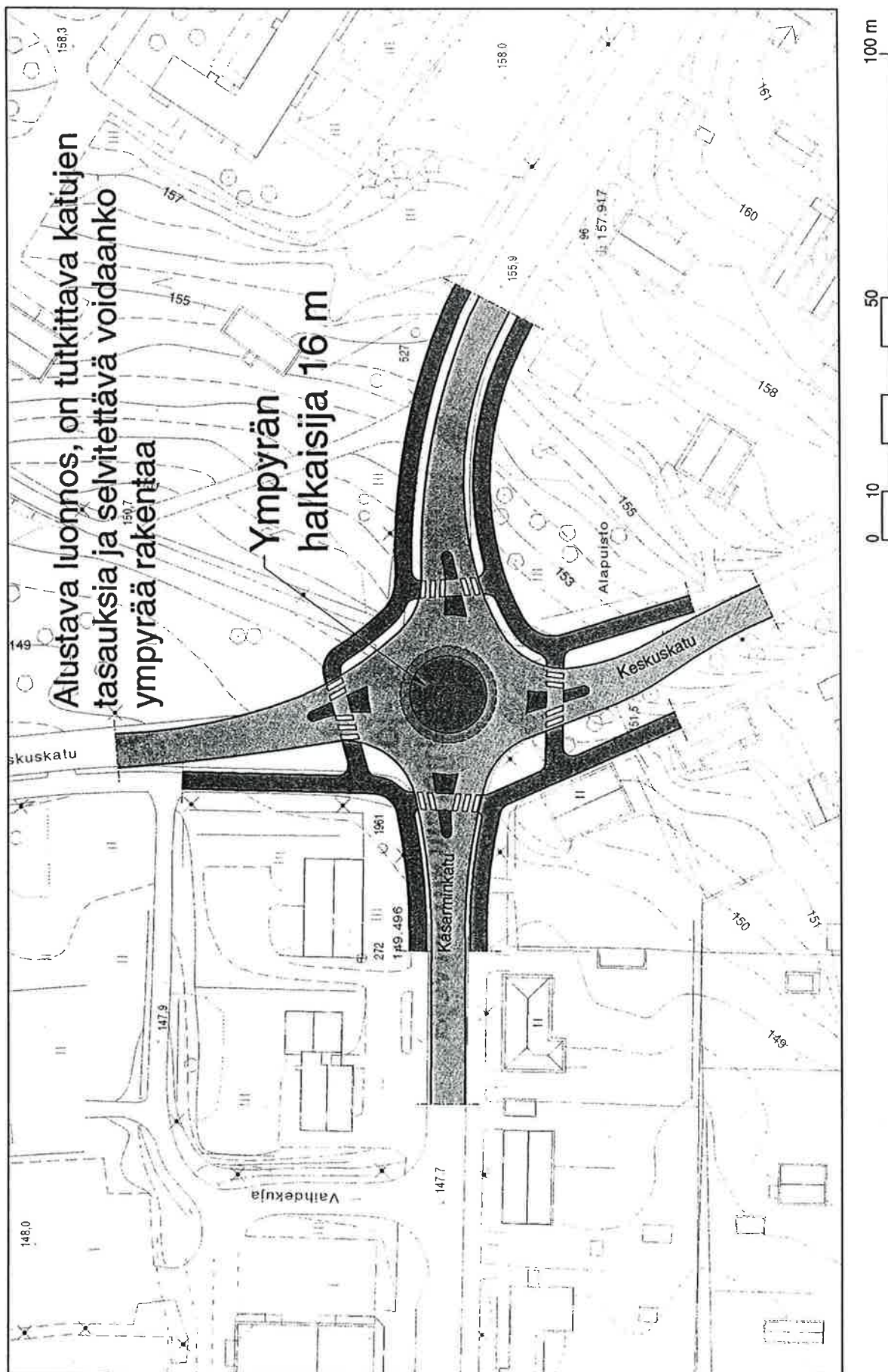
Irmeli Hanka

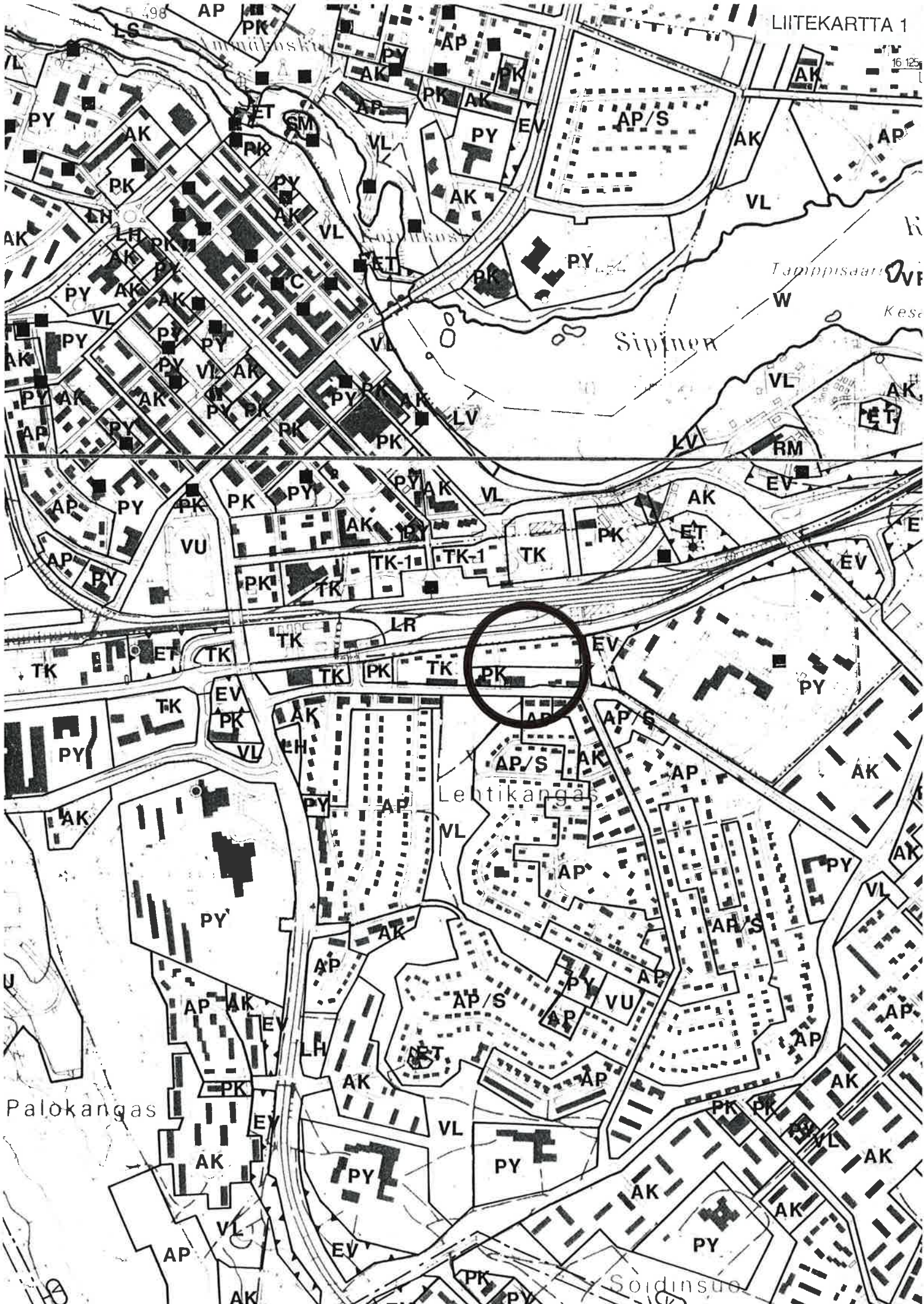
Kaupunginarkkitehti

8. Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

Viranomaisneuvottelu	Kainuun ympäristökeskus 9.12.2004.
lehti-ilmoitus	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 29.11.1998, uudelleen 13.-14.11.2004.
	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Kirjeet alueen maanomistajille ja haltijoille, rajanaapureille, johtolaitoksille ja Kainuun ympäristökeskukselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla. Kaavaluonnos näytetään, mielipiteitä vastaanotetaan. Mahdolliset lisäselvitykset tehdään.
Osallistumismahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet marraskuun 2004 aikana.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään teknisen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy. Lopullinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitetään kaavaselostukseen.
Luottamuselin-käsittely	Tekninen lautakunta joulukuussa 2004. päätös nähtäville panemisesta.
lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävillä olost Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk. Kaavaehdotus ja kaavaselostus ovat esillä myös pääkirjastossa ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla.
Osallistumismahdollisuus	Kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävillä oloaikana.
	Mikäli muistutuksia on, kaavaehdotus palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee: Vastineet ja mahdolliset muutosehdotukset, tarvittaessa ehdotus uudelleen nähtäville
Luottamuselin-käsittely	Tekninen lautakunta talvella 2005. Hyväksyminen.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa
Osallistumismahdollisuus	Valitusaika 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-ASEMAKAVASTA 4:1300

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIT 25, 26 JA KATUALUJETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-5

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa polttoaineenjakeluasemaa.

K

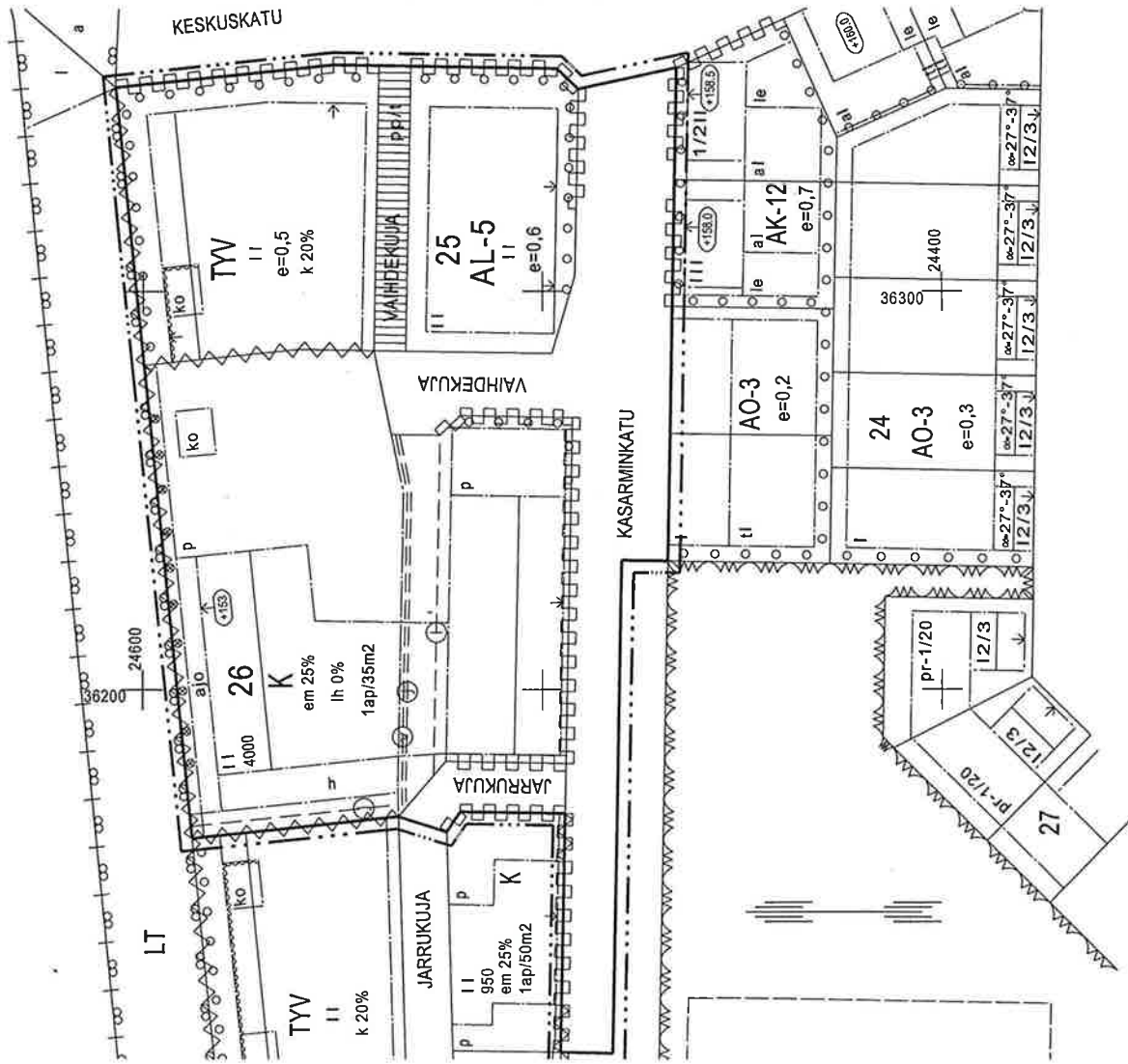
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

TYV

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

— . . . —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva jonka merkinhät poistetaan.

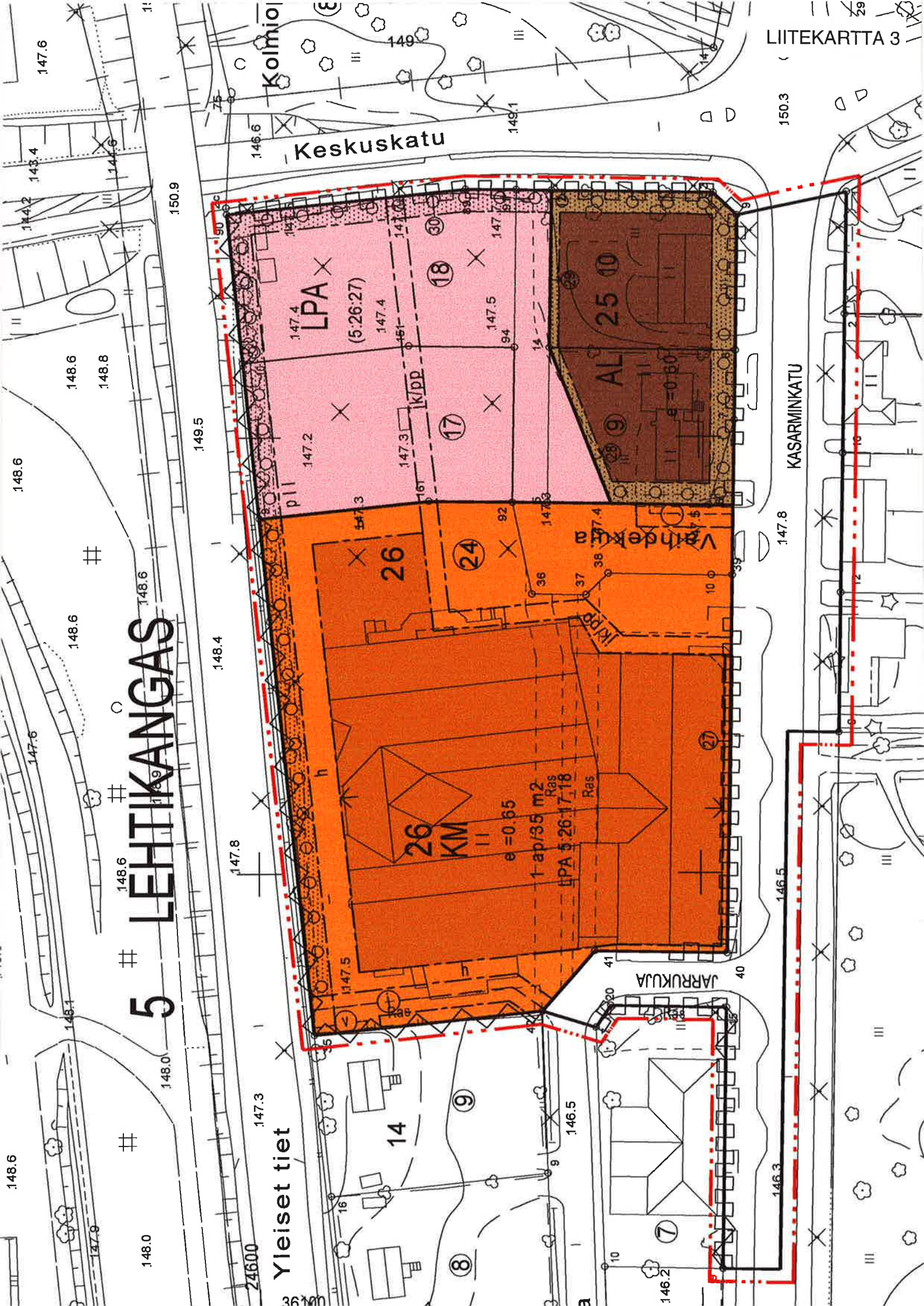


Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa
Kajaanissa 20.10.2004.

Marija Virkkunen
Marija Virkkunen

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS	
PM	20.10.2004	PIIRN:o	27/04
MK	4-0000	SUUNN.	IH
PIRT.	MV		

Liisa Hana
IRJELI HANA
KAUPUNGINARKKITEHTI



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

26

Korttelin numero.

JARRUKUJA

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

II

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

$e = 0.60$

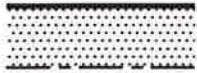
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



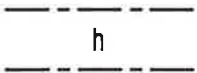
Säilytettävä/istutettava puurivi.



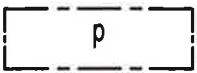
Katu.



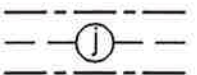
Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

1 ap/35 m²

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

(5:26:27)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

LPA 5:26:17,18

Merkintä korttelialueella, joka osoittaa, mille alueelle tonttia varten varattavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

AUTOPAIKAT:

Kerros- ja rivitaloasunto 1/85 k-m²

Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m²

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 25, KORTTELIN 26 TONTIT 17, 18 JA 24 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELIN 26 TONTIT 17, 27-30 JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

TEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 30.11.2004

PIIR.N:o 26/04

MK 1:1000

SUUNN. IH

PIIRT. MV

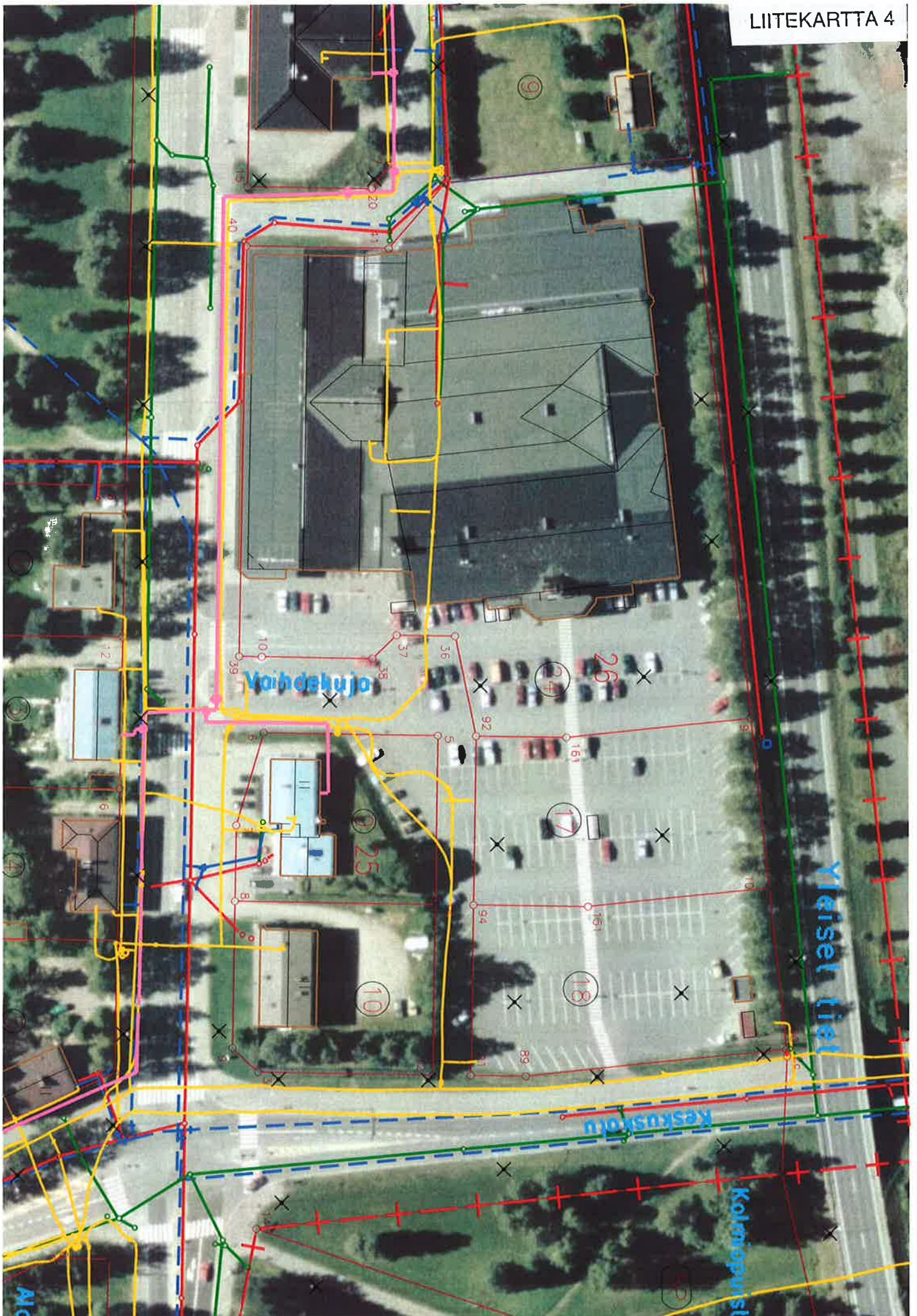
IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI

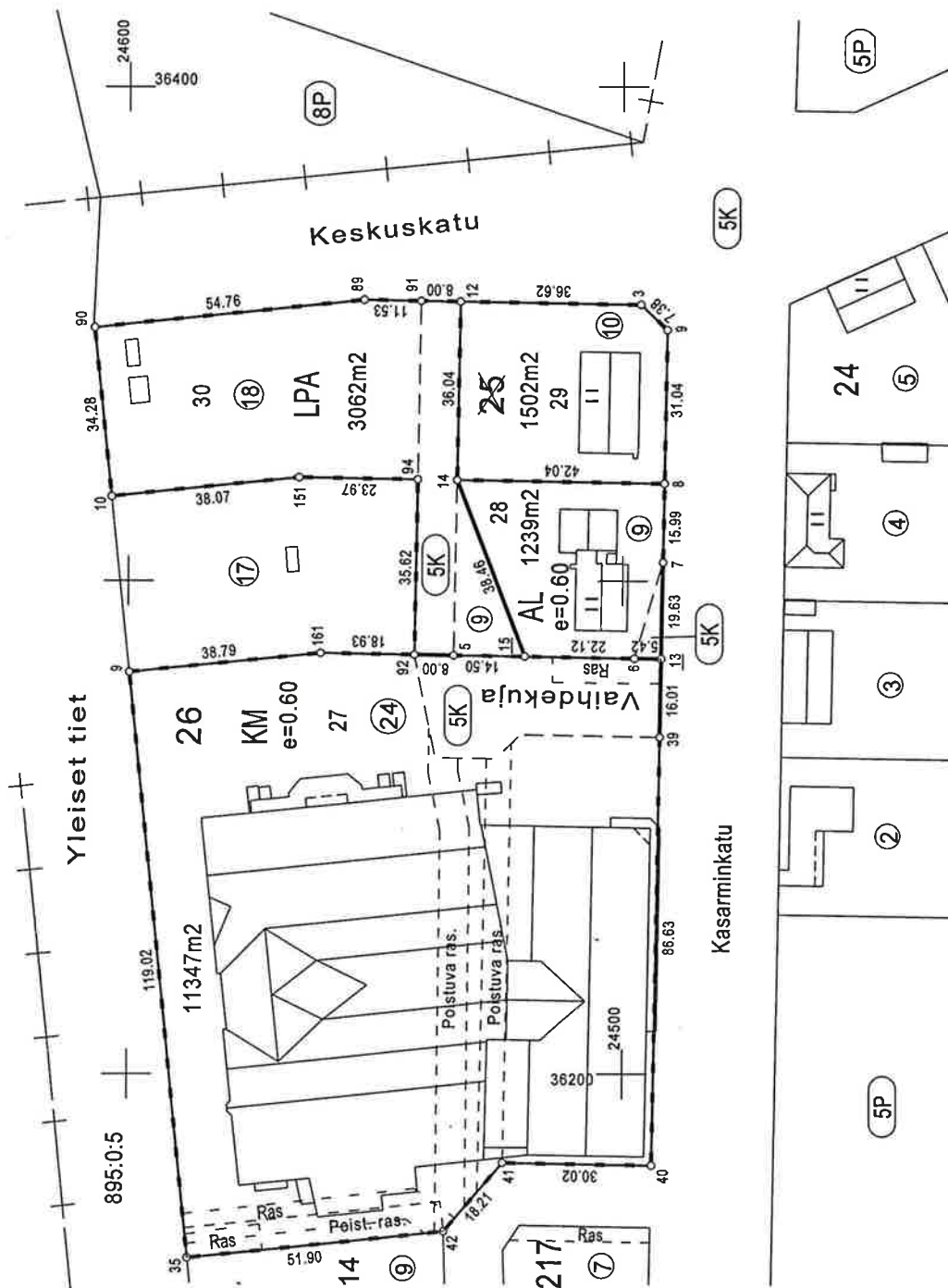
TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
TEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

VIRAN PUOLESTA: MARTTI ANTILA, TEKNINEN JOHTAJA

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

TIMO SOININEN





KOORDINAATTILUETTELO		
N:o	Y	X
3	36355.913	24496.411
5	36284.897	24534.274
6	36284.260	24497.659
7	36303.788	24491.897
8	36319.779	24491.616
9	36350.818	24491.069
9	36281.369	24599.779
10	36317.147	24603.486
12	36356.549	24533.026
13	36284.166	24492.243
14	36320.512	24533.654
15	36284.645	24519.776
35	36162.971	24587.596
39	36268.162	24492.525

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
27	11347	10498	205-5-26-24
		849	205-5-9901-1
28	1239	1186	205-5-25-9
		53	205-5-9901-1
29	1502	1502	205-5-25-10
30	3062	2231	205-5-26-18
		573	205-5-9901-1
		258	205-5-25-9

TONTTIAJON MUUTOS		1:1000	KAJAANI	
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta	
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.			Karttalehti 24/36-37 A ja B	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.			209 27.10.1983 354 2.11.1992	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.			5/25/3 12.10.1987 5/26/7 2.11.1992	
Pohjakartan hyväksyjä ja			Kaupunginosa 5	
Lask.	HK	2004	Kortteli 26	
Piirt.	MV		Tontti 27, 28, 29 ja 30	
Tark.	JR	Timo Soininen	Muutt. tontti 9/25, 10/25, 18/26 ja 24/26	
Tekninen lautakunta hyväksynyt			Tj-kartta 5/26/9	

N:o	Y	X
40	36181.548	24494.050
41	36182.077	24524.054
42	36168.307	24535.974
89	36356.888	24552.554
90	36351.244	24607.019
91	36356.688	24541.025
92	36285.036	24542.273
94	36320.651	24541.652
151	36321.070	24565.622
161	36285.366	24561.199