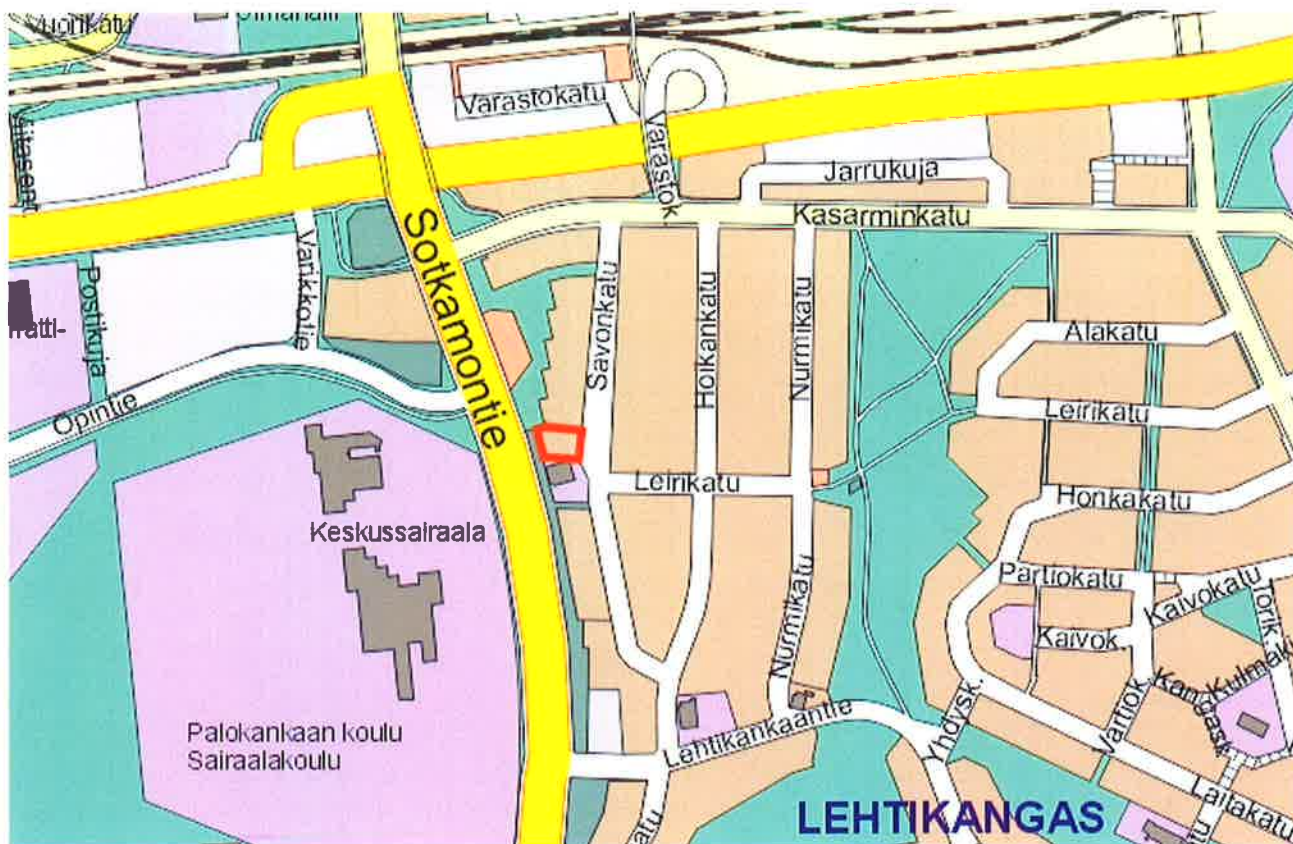




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

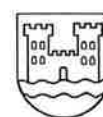
KORTTELI 34, TONTTI 6

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 34, TONTTI 6



Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	13.11.2004
SELOSTUS	8.12.2004
TEKN. LTK	15.12.2004
YMTK	26.1.2005

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on muuttaa AK- merkinnällä oleva kerrostalotontti AO- merkinnällä olevaksi omakotitalotontiksi.

Anneli Karvonen on tontinvuokraajana kirjeellään 30.1.2004 vaatinut tontinvuokran alentamista tontilla 5-34-6. Kajaanin tekninen lautakunta on kokouksessaan 31.03.2004 § 50 päättänyt käynnistää kaupungin kustannuksella tätä tonttia koskevan asemakaavan muutoksen, jossa tontin rakennusoikeus ja käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan nykytilannetta. (Liite 1)

Alue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kaavamuutosalueen ympäristö on rakennettua asuin-aluetta (Liite 2).

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan, joka on vahvistettu 12.1.1984, korttelin 34 tontti 6 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Kerrosluku on II, tehokkuusluku $e=0,40$. (Liite 3)

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 7.2.2000 ja uuden 13.9.2004, joka tulee voimaan 1.1.2005. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen ja se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään. Pohjakartta vastaa olosuhteita 19.10.2004. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Kainuun Sanomissa 13.11.2004. Asemakaavan muutosehdotus laadittiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttö-vastuualueella.

Alueelle muodostuu yksi pientalotontti (AO), jolla kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,30$. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/as. Rakennusten sijoittumista tontille ohjataan kaavamääräyksin. (Liite 4)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

Asemakaavan muutoksen jälkeen tehdään uusi tontinvuokrasopimus

Kajaanissa 8. päivänä joulukuuta 2004



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	30.12.2004
Kaavan nimi	Savonkatu 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.11.2004
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1167	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1167

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	0,1167	100,0	350	0,30		-117
A yhteensä	0,1167	100,0	350	0,30	0,0000	-117
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1167	100,0	350	0,30		-117
A yhteensä	0,1167	100,0	350	0,30	0,0000	-117
AK					-0,1167	-467
AO	0,1167	100,0	350	0,30	0,1167	350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



TONTIN NRO 205-5-34-6 (SAVONKATU 15, LEHTIKANGAS)
TONTINVUOKRAN OIKAISUPYYNTÖ
(valm. Timo Soininen)

114/52/403/04
TEKLA

Anneli Karvonen (30.1.2004):

'Hallitsen vuokraoikeuden nojalla Kajaanin kaupungilta vuokrattua tonttia N:o 6 Kajaanin kaupungin 5:ssä kaupunginosassa korttelissa N:o 34, Savonkatu 15. Tontilla on vuonna 1964 192 m² suuruinen edelleen hyväkuntoinen omakotitalo, jossa olemme asuneet vuodesta 1985 lähtien. Tontin ensimmäinen vuokrasopimus oli laadittu ajalle 1.12.1949–31.12.1998. Kajaanin kaupungin hallitus 6.7.1964 (virkakirje N:o 1426) on **muuttanut** tontin rakennusvelvollisuutta **omakotitalon tontiksi**, mikä muutos on myös merkitty vuokrasopimukseen (liite N:o 1 ja 2). Sain tämän kaupungin hallituksen päätöksen tietooni vasta 21.1.2004 kiinteistön meille myyneeltä rakennusmestari Heikki Luukkoselta. Tähän muutospäätökseen myöhemmin esittämäni oikaisupyyntö perustuu.

Tontin vuokra vuonna 1998 oli 1.571,16 mk = 264,25 e (liite N:o 3). Kajaanin kaupungin tekninen palvelukeskus on kirjeellään 20.2.1998 kehottanut vuokraamaan edellä mainitun omakotitalon rakennusoikeuden omaavan tontin 1.1.1999 alkaen kerrostalotonttina (liite N:o 4). Vuokraajat eivät tässä vaiheessa tiedostaneet oikeuksiaan vanhan sopimuksen mukaisesti omakotitalotontin vuokraajina, vaan sairauden rasittamana allekirjoittivat uuden vuokrasopimuksen. Uusi vuokrasopimus ei ollut kuitenkaan laadittu jatkamaan entistä omakotitalotontin vuokrasopimusta, vaikka viranhaltijapäätös 31.8.1998 /§ 75 niin ilmoitti (liite N:o 5). Tontti oli muutettu kerrostalotontiksi ja tontin vuokra samalla nousi 1.1.1999 alkaen 5.685,38 markkaan = 956,21 euroon eli **276,4 %** (liite N:o 6).

Vuonna 2003 tontin vuokra oli 1.041,56 e (liite N:o 7) vaikka tontti on edelleen omakotitalon käytössä, kuten kaupunginhallituksen muutospäätös 6.7.1964 edellyttää. Vuokrasopimusta uusittaessa on tontin vuokraajat harhautettu solmimaan uusi, vuokraltaan lähes **300 %** korkeampi vuokrasopimus, vaikka tarkoitus oli jatkaa aikaisempaa omakotitalotontin vuokrasopimusta.

Pyydän, että vuokraamaani tontin vuokrasopimus tarkistetaan todella jatkamaan 1.1.1999 alkaen aikaisempaa vuokrasopimusta omakotitalotonttina ja sen mukaisesti myös vuokran suuruus. Pyydän lisäksi, että liikaa peritty vuokra 1.1.1999 alkaen palautetaan.'



Kyseisen tontin ensimmäinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 30.11.1949. Tontin alueelle on vahvistettu asemakaava 11.10.1949. Tässä asemakaavassa tontti on osoitettu asuin- ja liiketalon tontiksi, johon on rakennettava kaksikerroksinen rakennus, tontin maksimirakennusoikeus on 336 m². 7.2.1961 on tämän tontin alueelle vahvistettu uusi asemakaava. Tässä asemakaavassa tontti on osoitettu asunto- ja kerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen kerrostalon. Tontin rakennusoikeus on pysynyt aiemman kaavan mukaisena. 12.1.1984 tontin alueelle on vahvistettu uusi asemakaava, jossa tontti on edelleen osoitettu asuinkerrostalojen tontiksi siten, että asuinrakennuksen enimmäiskerros-luku on II ja talousrakennuksen I. Tontin rakennusoikeus on muutettu 467 k-m²:ksi. 12.1.1984 vahvistettu asemakaava on tällä hetkellä tontin alueella voimassa oleva asemakaava.

Kaupunginvaltuusto on 28.2.1983 hyväksynyt Kajaanin kaupungissa noudatettavat asunto- ja liiketonttien luovutusehdot ja muodot. Luovutusehtojen mukaan kerrostalo- ja rivitalotonttien hinnoiteltaessa otetaan huomioon tontin pinta-ala ja voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus. Luovutusehdoissa kerrostalo- ja rivitalotontin hinta lasketaan siten, että maapohjan hintaan lisätään rakennusoikeuden hinta. Omakotitalotontin hinta lasketaan siten, että tontin pinta-ala kerrotaan tontin maapohjan hinnalla. 23.6.1997 kaupunginvaltuusto on päättänyt, että tontin vuosisivuokra lasketaan 4,5 %:na tontin hinnasta. Todettakoon, että omakotitalotontti, rivitalotontti ja kerrostalotontti ovat kaikki asuntotontteja.

Tontti 5-34-6 on vuokrattu 30.11.1949 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokrasopimuksen 9. kohdan mukaan: 'Tontti on rakennettava vuoden kuluessa haltuun ottamisesta.' Vuokrasopimukseen on tehty lisäys: 'Rakentaminen edellyttää vähintään kerrospinta-alan 280 m²:n käyttämistä.' Tontti on tuolloin jäänyt rakentamatta ja rakennusmestari Heikki Luukkonen on 24.4.1964 saanut luovutuskirjalla tontin vuokraoikeuden hallintaansa. Rakennusmestari Heikki Luukkonen on 4.6.1964 anonut kaupunginhallitukselta helpotusta tontin vuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteeseen eli edellä mainittuun 280 m²:n kerrospinta-alaan.

Heikki Luukkosen anomus 4.6.1964, liite 11

Kaupungingeodeetti Jorma Ylätalo on tuolloin 6.6.1964 antanut asiasta lausunnon.

Kaupungingeodeetti Jorma Ylätalon lausunto, liite 12



Kajaanin kaupungin yleisten töiden lautakunta on kokouksessaan 8.6.1964 käsitellyt asiaa ja päättänyt esittää kaupunginhallitukselle, että sopimuksessa oleva ehto 'rakentaminen edellyttää vähintään kerrospinta-alan 280 m²:n käyttämistä' muutetaan muotoon 'rakentaminen edellyttää rakennettaessa 2-kerroksisena vähintään 280 m²:n ja 1-kerroksisena vähintään 150 m²:n kerrospinta-alan käyttämistä'. Kaupunginhallitus on 8.6.1964 § 4 kohdalla hyväksynyt yleisten teiden lautakunnan ehdotuksen ja tällä perusteella tontin vanhan vuokrasopimuksen loppuun on tehty merkintä: Tontin rakentamisvelvoitetta koskevan määräyksen kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.6.1964 muuttanut seuraavaksi: 'Rakentaminen edellyttää rakennettaessa 2-kerroksisena vähintään 280 m²:n ja 1-kerroksisena vähintään 150 m²:n kerrospinta-alan käyttämistä'. Kaupunginhallituksen päätös on ollut siis muutos tontin vuokrasopimukseen otettuun rakentamisvelvoitteeseen. Siinä ei ole otettu kantaa siihen, millä tavalla ja millä ehdoin kaupunki tulee myöhemmin tontin vuokraamaan. Tontin vanhan vuokrasopimuksen 3. kohdan mukaan: 'Vuokraajalla on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen haltuunsa sikäli kun se uudestaan luovutetaan asuntotonttina vuokrattavaksi. Viimeistään 3 vuotta sitä ennen on kaupunginhallituksen vuokraajalle ilmoitettava, tuleeko vuokratontti uudelleen vuokrattavaksi ja millä ehdoilla. Jos vuokraaja haluaa käyttää etuoikeuttaan saada tontti edelleen vuokratuksi, tehköön siitä viimeistään vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupunginhallitukselle ilmoituksen uhalla, että hän muutoin voi menettää tämän oikeutensa'.

Kajaanin kaupungin tekninen palvelukeskus on kolmea vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut tuolloiselle vuokraoikeuden haltijalle kirjeellä, että tämä tontti tullaan vuokraamaan kerrostalotonttina. Vuoden 1998 alussa on vuokraoikeuden haltijalle lähetetty toinen kirje, jossa on kerrottu edelleen, että millä ehdoin kaupunki on valmis vuokraamaan tontin uudelleen sekä lähetetty anomus, jossa vuokralainen voi ilmoittaa haluaako hän ostaa vai vuokrata tontin. Kaupungingeodeetti on tehnyt vuokrauspäätöksen 31.8.1998. Tässä tontin vuokrauspäätöksessä tontinvuokra on laskettu kerrostalotonttina, pinta-alaltaan 1167 m² ja rakennusoikeutta 467 k-m². Näin laskien tontin vuokra indeksissä 1415 eli vuoden 1997 keski-indeksiluvussa on kaupungingeodeetin päätöksen mukaisesti 5.606,14 mk vuodessa.

Tontinvuokran oikaisupyynnössä vedotaan vanhaan vuokrasopimukseen tehtyyn lisäykseen, jossa on pienennetty tontin rakennusoikeutta. Tällöin ei kuitenkaan ole puututtu millään tavalla siihen, millä



ehdoilla tontti tullaan uudelleen vuokraamaan vuokrakauden päätyttyä. Vanhassa vuokrasopimuksessa mainitaan vain vuokraaminen asuntotontiksi. Uusi vuokrauspäätös on tehty kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti siten, että tontin vuokra on laskettu voimassa olevan asemakaavan mukaisena kerrostalotonttina asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Kaupunginlakimies Tuija Aarnio (16.3.2004), liite 13

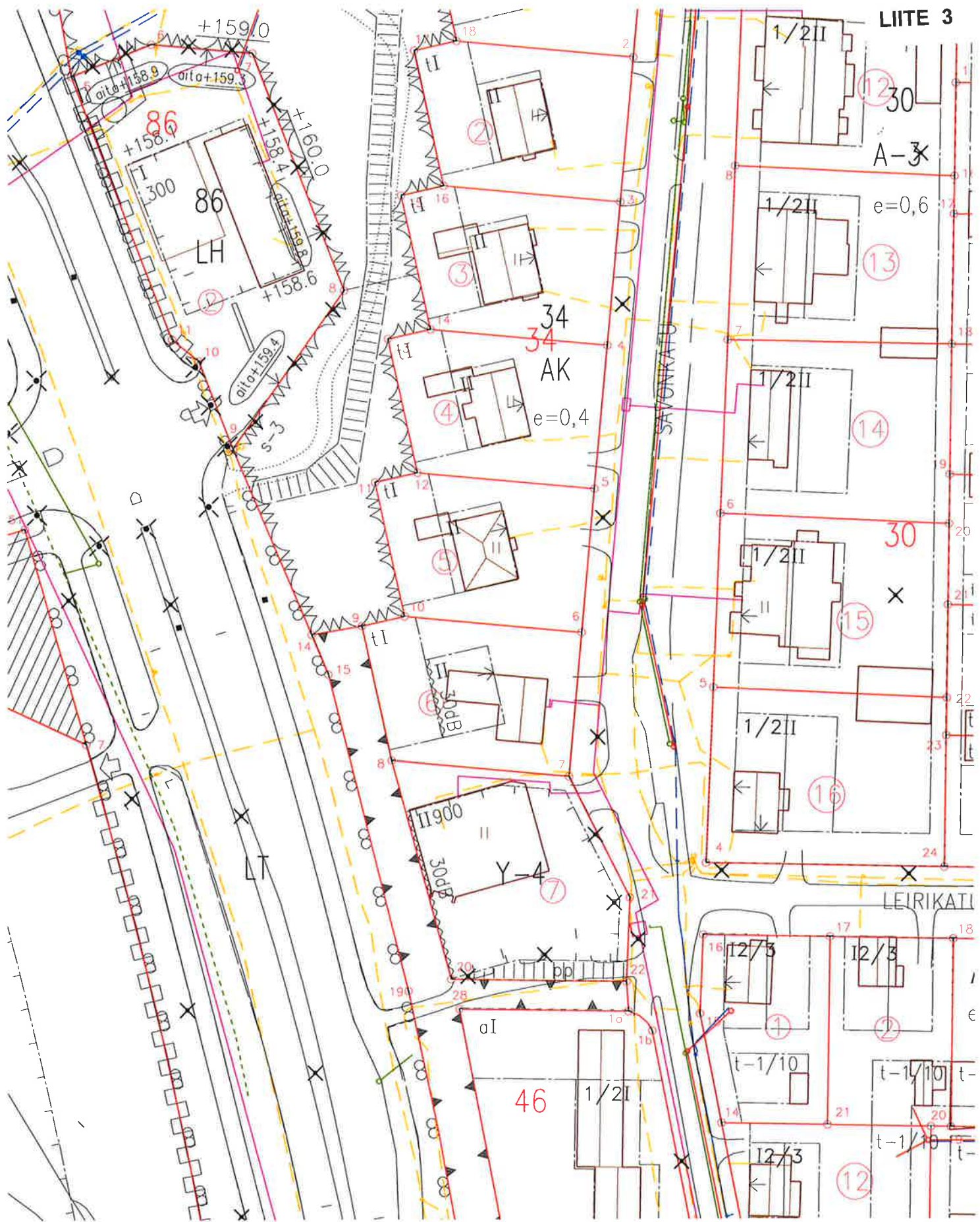
Lisätietoja asiasta antaa: kaupungingeodeetti Timo Soininen, puh. 08-6155 2263, 044-7100 263 tai timo.soininen@kajaani.fi.

Teknisen johtajan ehdotus: Tekninen lautakunta päättää hylätä tonttia nro 205-5-34-6 koskevan tontinvuokran oikaisupyynnön sopimukseen ja maanvuokralakiin perustumattomana.

Samalla tekninen lautakunta päättää käynnistää kaupungin kustannuksella tätä tonttia koskevan asemakaavan muutoksen, jossa tontin rakennusoikeus ja käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan nykytilannetta.

Tekninen lautakunta: Hyväksyi.





5 LEHTIKANGAS

86

34

30

34
A0
e = 0.30
2 ap/as

46

45

Savonkatu



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

34

Korttelin numero.

II

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

$e = 0.30$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

kaupunginosa 5 Lehtikangas

kortteli 34, tontti 6

MUODOSTUU

KAJAANI

kaupunginosa 5 Lehtikangas

kortteli 34, tontti 6

						KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYS:	
PVM	8.12.2004					TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN TEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA			
PIIR.N:o	28/04	 PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI				VIRAN PUOLESTA: MARTTI ANTILA, TEKNINEN JOHTAJA			
MK	1:1000								
SUUNN.	J.R								
PIIRT.	J.R								
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI						TIMO SOININEN			