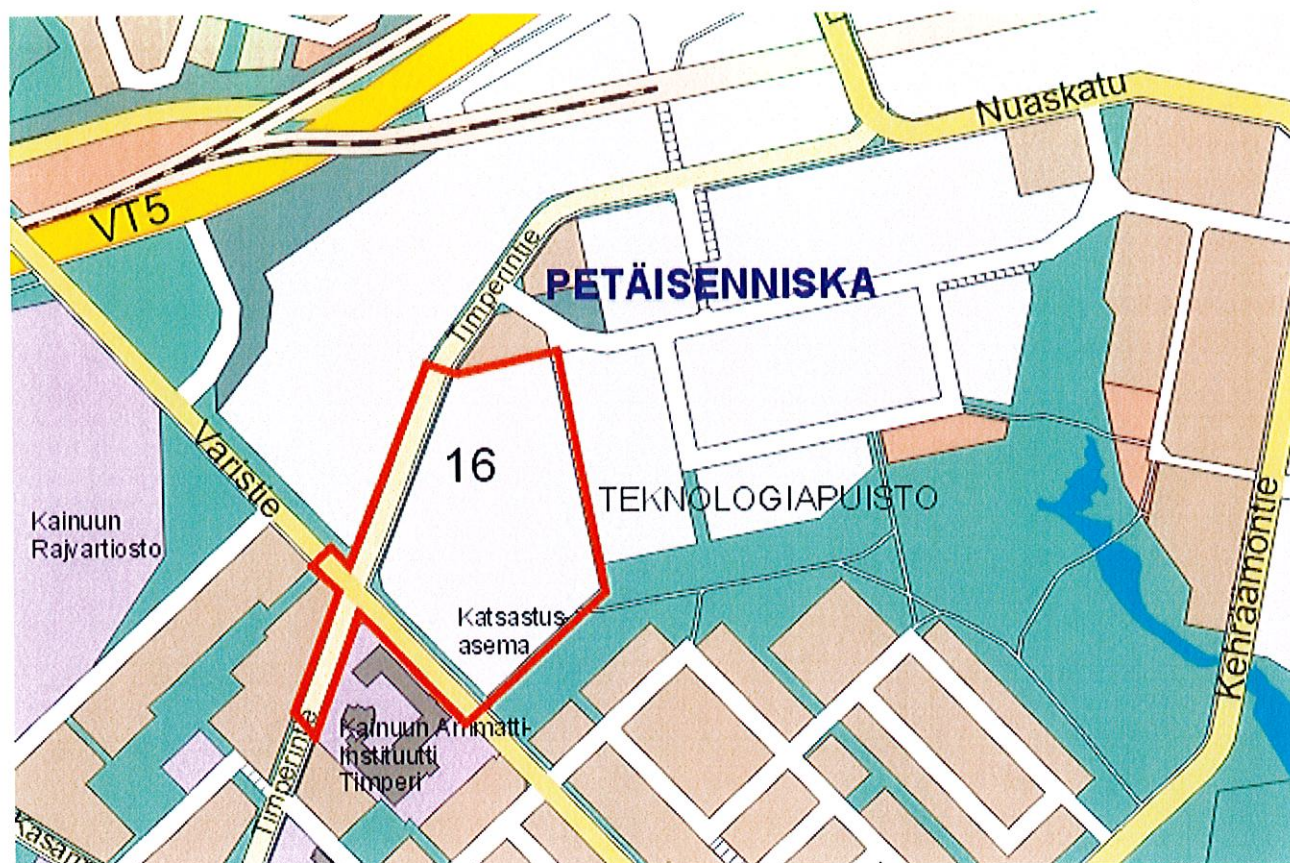




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

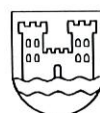
KORTTELIN 16 TONTIT 3, 7 JA 8
SEKÄ KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIN 16 TONTIT 7, 8 JA 14
SEKÄ KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	12.12.2003
SELOSTUS	8.12.2004
TEKN. LTK	15.12.2004
KH	25.1.2005
KV	22.2.2005

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Maanomistajaluettelo
2. Työpaikkakartoitus
3. Suunnittelua koskevat päätökset ja aloitteet:
 - a. Kaupunginvaltuuston päätös 6.3.2001 § 53
 - b. Kaupunginhallituksen päätös 15.9.2003 § 207
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- kaupunginvaltuuston päätös 18.6.2001 § 102
- kaupunginhallituksen päätös 14.1.2002 § 13
- Ahontien-Paltaniementien, Varistien-Timperintien ja Lönnrotinkadun-Kuntokadun risteysten vaihtoehtoverailu ja katuyleissuunnittelu, SCC Viatek Oulu, 2003
- Kommentit Varistien-Timperintien kiertoliittymästä, SVV Viatek Oulu, 18.11.2003
- Kajaanin kaupungin katuverkon liikennelaskennat 1995-2001
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma, liikenneympäristö, 2001
- Kajaanin kaupunkiseudun liikennejärjestelmä 2010, Kajaanin kaupunki julkaisusarja N:ro 951-800-261-4, 1999
- Kajaanin keskustaajaman meluselvitys, SCC Viatek Tampere, 2004
- Kajaanin keskustaajama osayleiskaava 2015, 1992
- Petäisenniska – viihtyisä yritys ympäristö, viherympäristön parantaminen, yleissuunnitelmaluonnos, 2002
- Petäisenniskan luontoselvitys, 2002
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueilla, Kajaanin kaupunki, 2003
- Diplomityö, Kajaanin Petäisenniskan aluesuunnitelma, 2000

LIITEKARTAT

1. Ortokuva
2. Rakennettu ympäristö: rakennukset
3. Rakennettu ympäristö: johtokartta
4. Ote Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavasta 2015 1:10 000
5. Ote ajantasa-asemakaavasta, poistokartta
6. Asemakaavakartta määräyksineen
7. a. Havainnekuva
b. Kiertoliittymän katusuunnitelmavaihtoehtoja
8. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on rakentaa Varistie-Timperintie risteykseen liikenneturvallisuuden parantamiseksi kiertoliittymä ja kehittää Petäisenniskan yritysalueen sisääntuloaluetta monipuoliseksi tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 6.3.2001 § 53 Petäisenniskan teollisuusalueen vanhentuneiden asemakaavojen muuttamisesta ja kaupunginhallitus 15.9.2003 § 207 Varistie-Timperintie risteuksen asemakaavan muuttamisesta.

Asemakaavan muutosprosessi toteutui osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sen yhteydessä laadittiin kiertoliittymän sekä Varistien välillä Pyykuja – Rajamiehentie katusuunnitelmaa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 8-16-14 ja käsitellään kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Kiertoliittymän rakentaminen on tarkoitus käynnistää vuoden 2005 aikana. Liiketilojen osalta alue täydentyy hankekohtaisesti.

LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue on kaupungin ydinkeskustasta noin kolme kilometriä itään sijaitsevalla Petäisenniskan yritysalueella. Kaavamuuotosalue käsittää korttelin 16 tontit 3, 7 ja 8 sekä Varistien ja Timperintien katualuetta.

Maastoltaan tasaiselle ja väljästi rakennetulle alueelle on tunnusomaista laajat asfaltoidut piha-alueet, joiden reunoilla on jonkin verran hoidettua nurmikkoa. Pohjolan Turistiauto Oy:n tontin reunalla Timperintien varressa on muutama komea kuusi. Katsastusaseman tontti, jonka pohjoisrajalle on istutettu poppelirivi, rajoittuu kaakossa Siikapuronpuiston virkistysalueeseen. (kartta 1)

Petäisenniskan luonto- ja liito-oravaselvityksissä ei ole todettu alueella olevan suojeltavia kasveja eikä eläimiä.

Alueen rakennuksia ovat Autoputkola Oy:n 70-luvun lopulla rakennettu osin kaksikerroksinen autoliikerakennus, Pohjolan Turistiauto Oy:n 70-luvulla rakennettu osin kaksikerroksinen linja-autovarikko ja 80-luvun alussa rakennettu yksikerroksinen katsastusasema. Tonttien rakennusoikeudesta on käytetty keskimäärin n. 13%. Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia. (kartta 2)

Katualueeseen kuuluu osa Timperintietä ja osa Kehräämöntietä, jotka ovat 2. luokan pääkatuja ja moduulirekkareittejä. Katujen kevyen liikenteen väylät ovat osa pääverkkoa.

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

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin (kartta 3).

Maanomistus

Suunnittelualueen tontit omistaa Pohjolan Turistiauto Oy, Kajaanin Teknologiakeskus OY / Kiint. Oy Kajaanin Timperintie 7 ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Katualueen omistaa Kajaanin kaupunki (liite 1).

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

Kaavamuutosalueella on 107 työpaikkaa (liite 2). Alue on osa Kajaanin Petäisenniskan kehittyvää yritysalueita, jossa käy työssä n. 1200 henkilöä.

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 osayleiskaava 2015 (kartta 4) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä, alue on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten aluetta (TK). Varistien ja Timperintien katualueet ovat kokoojakatuja. Kajaanin keskustaajama 2020 -osayleiskaavan laatiminen on käynnissä.

Alueella on voimassa 28.2.1973, 14.5.1973, 12.6.1974 ja 28.10.1985 vahvistetut asemakaavat (kartta 5).

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 16 tontti 7 on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TT). Korttelialueella on käytettävä yhtenäistä rakennustapaa. Kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,5$. Yleiset määräykset: Teollisuusrakennukset ja -laitokset 1 autopaikka kahta samanaikaisesti työssä olevaa kohti. Rakennusalueella, jossa on varsinaista kerroslukua osoittavana merkintänä II saa rakentaa ainoastaan teollisuusrakennusten varsinaisia tehdashalli- ja niihin liittyviä tuotannollisia tiloja. Näiden tilojen ulkopintojen värit tulee olla yhtenäisiä.

Korttelin 16 tontit 3 ja 8 ovat teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T). Kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,5$. Yleiset määräykset: Teollisuustontilla rakennukset saavat olla korkeintaan kaksikerroksisia, kuitenkin siten, että minimietäisyys naapurin tontin rajasta tulee olla aina vähintään 6 m. Mikäli rakennusten korkeus on suurempi kuin 6 m tulee etäisyyden rajasta olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus. Teollisuustontilla sijaitsevat rakennukset voi rakentaa yhteen toisten rakennusten kanssa tai jos ne rakennetaan erilleen on rakennusten etäisyydet oltava toisistaan korkeimman rakennuksen suuruinen kuitenkin vähintään 8 m. Autopaikat: Tontilla tulee olla autopaikka jokaista asuntoa kohti. Teollisuustontilla tulee olla 1 autopaikka viittä työntekijää kohti. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkueinä tai pysäköimiseen on istutettava.

Kajaanin kaupungin voimassa olevan 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 24.2.2004. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Petäisenniskan vanhentuneita asemakaavoja uudistetaan vastaamaan tämän päivän tarpeita. Asemakaavan muutosta ohjaavan Petäisenniskan yleissuunnitelman laadinta on kesken.

Petäisenniskan yleissuunnitelman valmistelutyöhön kuuluu useita raportteja mm. viherympäristön parantamisen yleissuunnitelma, yleisluonteinen maaperäselvitystyö, luontoselvitys sekä vuonna 2000 valmistunut diplomityö Kajaanin Petäisenniskan aluesuunnitelma, jossa on selvitetty ja analysoitu laajasti alueen lähtökohtatietoja mm. yrityskyselyillä alueen kehittämisestä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kaupunginvaltuusto päätti 6.3.2001 § 53 Petäisenniskan teollisuusalueen vanhentuneiden asemakaavojen muuttamisesta (liite 3a).

Kaupunginhallitus päätti 15.9.2003 § 207 Varistie-Timperintie risteyksen asemakaavan muuttamisesta (liite 3b).

Kaupunginhallitus nimesi 14.1.2002 § 13 Petäisenniskan kehittämishankkeelle ohjausryhmän. Asemakaavan muutos on osa Petäisenniskan kehittämisprojektia.

Asemakaavan muutoksen vireilletuloilmoitus julkaistiin Koti-Kajaanissa 13.12.2003. Asemakaavan muutosehdotus laadittiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttövastuualueella osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 4).

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa saatiin kaksi kirjallista mielipidettä. Lehtikankaan asukasyhdistyksen mielipide koski Varistie-Timperintien kiertoliittymää ja katusuunnitelmaa. Pohjolan Turistiauto Oy esitti, että kiertoliittymää ei rakenneta, vaan risteyksen liikenneturvallisuutta parannetaan liikennevaloilla, koska tontin pieneneminen ja liittymän siirto aiheuttavat haittaa yritystoiminnalle.

Kiertoliittymän tilatarpeen aiheuttamasta vaikutuksesta ko. yritystoimintaan on neuvoteltu Pohjolan Turistiauto Oy:n kanssa ja 4.10.2004 suoritettua maastokatselmuksen perusteella laadittiin toteuttamista koskeva maankäyttösopimus, jossa katualueen laajenemisesta aiheutuva haitta ko. yritykselle otetaan huomioon.

Asemakaavan muutosta käsiteltiin Petäisenniskan kehittämisprojektin ohjausryhmän kokouksissa. Lehtikankaan asukasyhdistys ry:n kanssa keskusteltiin kiertoliittymästä ja katusuunnitelmista. Kajaanin keskustaajama 2020 osayleiskaavan yleisötilaisuuksissa Honkkarilla keskusteltiin kaavaluonnoksesta 11.11.2004 ja katusuunnitelma-vaihtoehtoista 25.11.2004. Kaavaehdotus esitellään 9.12.2004 Kainuun ympäristökeskuksen viranomaisneuvottelussa ja kehityskeskustelussa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Petäisenniska on Kajaanissa merkittävä yritysalue, jossa on Kehräämöntien varressa mm. Oulun yliopiston, tutkimuslaitosten ja korkean teknologian työpaikkakeskitymä. Timperintien varressa on useita tilaa vaativan erikoiskaupan liikkeitä mm. moottoriajoneuvojen kauppia, rengaskauppa, rautakauppa, huonekalukauppa sekä puutarha- ja maatalouskauppa. Maankäytöllisin ratkaisuin edistetään elinkeinoelämän kehittymistä ja turvataan eri toimintojen laajentumismahdollisuuksia niin, että Petäisenniska on aidosti hyvä ja haluttu yritysalue.

Asemakaavan muutoksen tavoite on rakentaa Varistie-Timperintie risteykseen liikenneturvallisuuksi parantava kiertoliittymä ja kehittää Petäisenniskan yritysalueen Varistien puoleista sisääntuloaluetta monipuoliseksi tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Nykyisten toimintojen jatkamisen mahdollisuus tonteilla turvataan.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavamutoksen 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 (kartat 6 ja 7a)

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusrakennusten korttelialue muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi. Tällöin aluetta on mahdollista kehittää monipuoliseksi tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Nykyisten toimintojen jatkaminen tonteilla kuitenkin turvataan. Rakennusoikeus tonteilla vähenee yhteensä 5086 k-m².

Alue muuttuu **liikerakennusten korttelialueeksi KL-6: Alue on tarkoitettu pääasiassa tilaa vaativan erikoiskaupan ja erikoiskaupan myymälätiloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta moottoriajoneuvojen myynti-, huolto- ja korjaustoimintaa.** Kerrosluku on kaksi ja tehokkuus **e= 0,4**. Rakennus- alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 25 % ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta varten (**ty 25%**). Elintarvikemyymälän rakentamiseen saadaan käyttää 100 m² kerrosalasta tontilla 8-16-8 ja 14 (**em 100**). Läheisessä varalämpövoimalassa voidaan tarvittaessa käyttää raskasta polttoöljyä, jolloin ympäristöön leviää vähäisiä hiukkaspäästöjä. Siksi tontille 8-16-7 ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää (**em 00%**). Tontille 8-16-14 saa sijoittaa ei-kaupallisen, omaan käyttöön tulevan miehittämättömän polttoaineen jakelupisteen (**pj-1**). Tontilla 8-16-7 on muuntaja.

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/30 k-m² päivittäistavarakauppaa, 1ap/ 50 k-m² toimisto- ja liiketiloja, 1 ap/ 100 k-m² teollisuus- ja tuotantotiloja ja 1ap/150 k-m² varastotiloja varten.

Koska alueella on ollut autokorjaamo- ja polttoaineen jakelutoimintaa, on rakennuspaikan maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista. Ulkoverastojen 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 ohjeisto 993/1992).

Varistie-Timperintie katualue laajenee Pohjolan Turistiauto Oy:n tontille niin, että kiertoliittymän rakentaminen voidaan suorittaa.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutos poikkeaa käyttötarkoituksen painotuksen osalta Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta. Kumpikin kaava sallii teollisuus-, varasto- ja liikerakentamisen. Osayleiskaavassa painopiste on teollisuusrakentamisella kun taas asemakaavan muutos painottaa liikerakentamista.

Kaavamuutoksen yhteydessä laadittiin kiertoliittymän sekä Varistien välillä Pyykuja – Rajamiehentie katusuunnitelmaa (kartta7b). Lisäksi kaavan laadinnassa käytettiin apuna aiemmin tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia. Kaavan laadinta-aikana pidetyissä suunnittelukokouksissa ja yleisötilaisuuksissa pohdittiin toteuttamisen aiheuttamien muutosten vaikutuksia.

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

Kaavamuutos mahdollistaa Varistie-Timperintie kiertoliittymän rakentamisen ja lisää liittymän liikenneturvallisuutta. Samalla kiertoliittymä toimii alueen länsipään kaupunkikuvallisena porttina.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen kehittää rakennetun kunnallistekniikan piirissä olevaa Petäisenniskan yritysalueen länsiosaa tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymäksi Petäisenniska soveltuu hyvin. Paljon tilaa vievällä erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kauppaa, jolle on ominaista suuret, paljon tilaa vaativat tuotteet, kuten esim. autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet, ja joka edellyttää hyviä liikenneyhteyksiä. Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa hakeutuu keskustojen ulkopuolelle, koska myymälät ja varastot ovat pinta-alaltaan suuria sekä tuotteet suurikokoisia ja painavia, jolloin asiakas tarvitsee niiden kuljettamiseen yleensä autoa. Petäisenniskan yritysalue on keskustan tuntumassa kiinni kaupunkirakenteessa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tontit ovat suuria, jolloin niille voidaan sijoittaa suuriakin liikerakennuksia. Kaupunkikuvallisesti alue on näkyvällä paikalla Timperintien ja Varistien risteyksessä ja antaa ensivaikutelman koko yritysalueesta.

Alueen käytön lisääntyminen lisää asiakas- ja tavaraliikennettä Varis- ja Timperinteillä.

Kaavamuutos ei salli asuntojen rakentamista yritysalueelle.

Ympäristön häiriötekijät

Alue on osa vanhaa Petäisenniskan teollisuusaluetta, josta on maaperän yleiskartoituksissa löytynyt ohjearvon ylityksiä eri puolilta aluetta. Siksi annetaan kaavamuutoksen yleinen määräys: Koska alueella on ollut autokorjaamo- ja polttoaineenjakelutoimintaa, on rakennuspaikan maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Koska Variskankaan asuinalueen lähimmät asunnot sijaitsevan n. 50 metrin päässä liikerakennustonteista, annetaan kaavamuutoksen yleinen määräys: Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA.

Läheisessä varalämpövoimalassa voidaan tarvittaessa käyttää raskasta polttoöljyä, jolloin ympäristöön leviää vähäisiä hiukkaspäästöjä. Siksi lämpövoimalan läheisyyteen ei sallita elintarvikemyymälän sijoittamista.

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 8-16-14 (kartta 8) ja käsitellään kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kiertoliittymän rakentaminen on tarkoitus käynnistää vuoden 2005 aikana. Liiketilojen osalta alue täydentyy hankekohtaisesti.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. työpaikkamäärää, liikennemääriä, pysäköintipaikkojen tarvetta, melutason kehittymistä, rakennusten elinkaaren ja kunnon muutoksia ja taloudellisia vaikutuksia.

Kajaanissa 8. päivänä joulukuuta 2004



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 205 Kajaani Täyttämispvm 08.10.2004
 Kaavan nimi Varistie-Timperintie risteys
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.12.2003
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 6,6521 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,6521

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	6,6521	100,0	19358	0,29		-5086
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,8394	72,7	19358	0,40	4,8394	19358
T yhteensä	0,0000		0		-4,8888	-24444
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,8127	27,3			0,0494	
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	6,6521	100,0	19358	0,29		-5086
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,8394	72,7	19358	0,40	4,8394	19358
KL-6	4,8394	100,0	19358	0,40	4,8394	19358
T yhteensä	0,0000		0		-4,8888	-24444
T	0,0000		0		-1,3914	-6957
TT	0,0000		0		-3,4974	-17487
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,8127	27,3			0,0494	
Kadut	1,8127	100,0			0,0494	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MAANOMISTAJALUETTELO Kajaani kaupunginosa 8 Petäisenniska, korttelin 16 tontit 3, 7 ja 8

Kiinteistötunnus	Omistaja / Vuokraaja	Om. / Vuokr. Osoite
00800160003	Pohjolan Turistiauto Oy	Yrittäjäntie 8 74130 Iisalmi
00800160007	Kajaanin Teknologiakeskus OY / Kiint.Oy Kaj. Timberintie 7	Timperintie 7 87400 Kajaani
00800160008	Keskinäinen työeläkevak.yht.Varma	PL 350 00811 Helsinki

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI
kaupunginosa 8 Petäisenniska
kortteli 16 tontit 3, 7 ja 8 sekä katualuetta

TYÖPAIKKALUOKITUS

kiinteistötunnus	osoite	omistaja/haltija	yrittys	työpaikat kpl	luokitus
00800160003	Timperintie 5	Pohjolan Turistiauto Oy	Pohjolan Turistiauto Oy	60	I 63
00800160007	Timperintie 7	Kajaanin Teknologia keskus Oy / Kiinteistö Oy Kaj Timperintie 7	Delta Auto Oy Raskone Oy	20 18	G 50 G 50
00800160008	Varistie 8	Keskinäinen työeläkevaka.yht. Varma	A-Katsastus Oy	9	I 63

TILASTOKESKUKSEN TOIMIALALUOKITUS 2002

I 63	Liikennettä palveleva toiminta ja matkatoimistot
G 50	Moottoriajoneuvojen kauppa, korjaus ja huolto sekä polttoaineen vähittäismyynti



KAJAANIN KAUPUNKI

Sivu
8

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 KEHITTÄMISALUEEKSI
(valm. Timo Soininen)

100/52/600/01
TEKLA

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

Vuoden 2001 talousarviokirjassa teknisen lautakunnan toisena elinkeinopolitiikkaa koskevana toimintalinjana on "maapolitiikan ja kaa-voituksen keinoin tarjota edullisia tonttirkaisuja yritys- ja elinkeinotoiminnan toimintaedellytysten parantamiseksi. Teknologiaapusto 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.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

SA *ME*

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa _____ / _____

Pöytäkirjanpitäjä _____



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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kehittämisalue

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 kehittämis-

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa _____/_____

Pöytäkirjanpitäjä _____



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

tä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin.

§:n 4. kohdassa kunnan etuosto-oikeutta laajennetaan kehittämisalueella siten, ettei se ole sidottu etuostolain 5 §:n 1 momentissa osoitettuun pinta-alarajoitukseen (5 000 m²).

§:n 5 tarkoituksena on, että kehittämisalueeksi nimeäminen perustettujen 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 yritysalue.

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 juhla kokouksessa. 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

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

He *AF*

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa _____/_____

Pöytäkirjanpitäjä _____



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

maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n 2., 3., 4. ja 5. kohdassa mainittuja erityisjärjestelyjä.

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

Kehittämishanke toteutetaan pääsääntöisesti julkisella rahoituksella
ja se saa aikaan todennäköisesti maanarvon nousun. Mikäli näin ta-
pahtuu, on oikeudenmukaista periä osa tästä arvonnoususta maan-
omistajilta kehittämismaksuna.

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

Tekninen lautakunta: Hyväksyi.

KH 19.2.2001

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus ehdottaa kaupungin-
valtuustolle, että valtuusto hyväksyy teknisen lautakunnan ehdotuk-
sen.

Kaupunginvaltuusto päättää asiasta kaupungin 350-vuotisjuhla-
päivänä 6.3.2001 pidettävässä juhlakokouksessa.

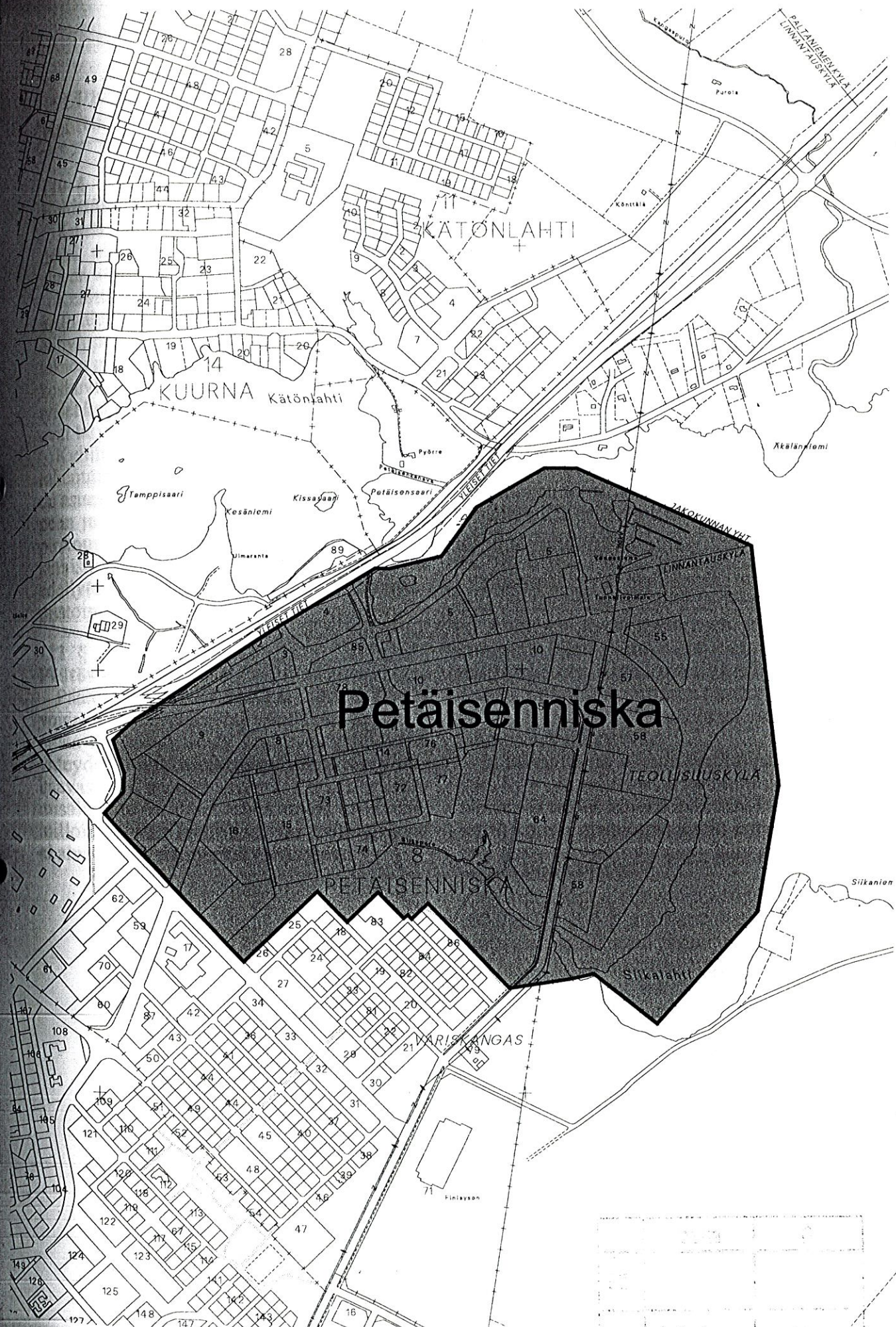
Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

Kaupungingeodeetti Timo Soininen oli asiantuntijana kokouksessa
tämän asian kohdalla.

KV 6.3.2001

Kaupunginvaltuusto: Hyväksyi.

Ute *A*



6.3.2001 53

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

15 LUKU
Kehittämisaalueet110 §
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.

	PML	8
6.3.2001		53

[Poistuminen](#) | [Etusivu](#) | [Toimielimet](#)

KH / Kokous 15.09.2003
Pöytäkirjan pykälä § 207



[Kokousasiat](#) | [Edellinen asia](#) | [Seuraava asia](#) | [Laajenna](#)

**VARISTIEN-TIMPERINTIEN KIERTOLIITTYMÄN RAKENTAMINEN,
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

(valm. Risto Niskavaara)
798/54/606/03
TEKLA

Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelmassa (v. 2001) on esitetty 1. luokan kiireellisyystoimenpiteenä Varistien-Timperintien risteyksen liikenneturvallisuuden parantamista muuttamalla liittymä kiertoliittymäksi. Kunnallistekninen suunnittelu-tulosityksikkö on tutkituttanut risteykseen muut mahdolliset vaihtoehtoiset ratkaisut (Viatek, Oulu 2003). Konsultin suosituksen mukaan parhaimmaksi vaihtoehdoksi osoittautui kiertoliittymä.

Kiertoliittymän yleisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti toteutettava ratkaisu ei kuitenkaan sovi nykyisille katualueille, vaan edellyttää Varistien ja Timperintien katualueiden leventämistä n. 6 metriä risteyksen itäpuolelle.

Tarvittava katualueen leventäminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään yksityiskohtaisesti tarvittavan uuden katualueen laajuus ja muutoksen vaikutus tonttien tulevaan käyttöön.

Varistien-Timperintien kiertoliittymä,
yleissuunnitelma, kh:n liite 1

Teknisen johtajan ehdotus: Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Varistien-Timperintien risteyksen kaavamuutostyö käynnistetään välittömästi risteyksen suunnittelun edellyttämässä laajuudessa.

Tekninen lautakunta: Hyväksyi.

KH 15.9.2003

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen.

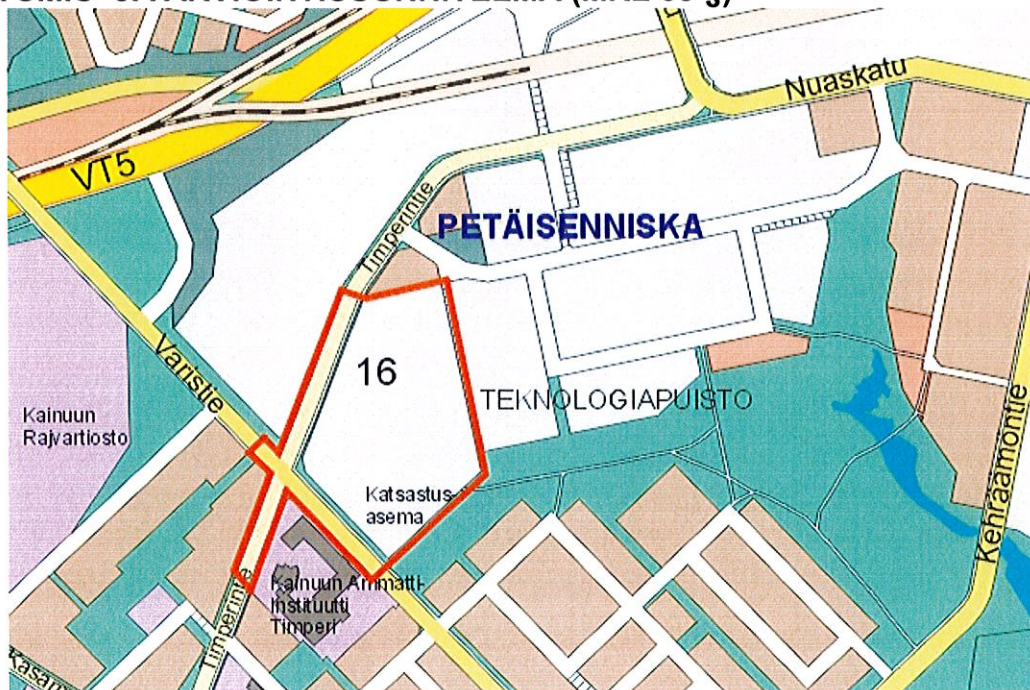
Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

4.12.2003, muutettu 15.11.2004

Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako sekä katusuunnitelma: **VARISTIE-TIMPERINTIE KIERTOLIITTYMÄ**

Kajaanin kaupunki, kaupunginosa 8, Petäisenniska
korttelin 16 tontit 3, 7 ja 8 sekä katualuetta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



1. Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Petäisenniskan yritysalueen, Rajalähiön ja Variskan-
kaan asuinalueiden risteyskohdassa noin 3 km itään Kajaanin kaupungin ydinkeskustas-
ta.

Suunnittelualueella on Pohjolan Turistiauto Oy:n omistustontti nro 3, Autoputkola Oy:n
vuokratontti nro 7 ja Suomen Autokatsastus Oy:n omistustontti nro 8 korttelissa 16 sekä
Timperintien ja Varistien katualuetta. Suunnittelualue on esitetty oheisessa kartassa.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Aloite Kajaanin kaupunginhallitus teki 15.9. 2003 § 207 päätöksen Varistie-Timperintien kierto-
liittymän asemakaavan muuttamisesta.

Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelmassa (v. 2001) on esitetty 1. luokan kiireellisyys-
toimenpiteenä Varistie-Timperintien risteyskohdan liikenneturvallisuuden parantamista
muuttamalla liittymä kiertoliittymäksi.

Tavoitteet Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda mahdollisuudet Varistie-Timperintie kiertoliit-
tymän rakentamiselle sekä ajanmukaistaa vanhentuneiden teollisuusrakennusten kortteli-
alueiden käyttötarkoituksia yritysalueen luonnetta vastaaviksi. Varistie-Timperintien riste-
ysaluetta levennetään liittämällä katualueeseen kaistaleet Pohjolan Turistiauto Oy:n sekä
Suomen Autokatsastus Oy:n tonteista.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan kiertoliittymän sekä Varistien välillä Pyy-
kuja – Rajamiehentie katusuunnitelma.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Kajaanin kaupunki, Pohjolan Turistiauto Oy ja Suomen Auto-
katsastus Oy

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Kajaanin keskustaajaman oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2015 katualue on kokoojakatu ja korttelialue on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten aluetta, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuutta, liike- ja toimistotiloja sekä näitä palvelevia varasto- ja sosiaalityötiloja.

Aiemmat suunnitelmat ja selvitykset:

- Ahontien-Paltaniementien, Varistien-Timperintien ja Lönnrotinkadun-Kuntokadun risteysten vaihtoehtovertailu ja katuyleissuunnittelu, SCC Viatek Oulu, 2003
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Kajaanin kaupunki, 2001
- Kajaanin kaupunkiseudun liikennejärjestelmä 2010, Kajaanin kaupunki julkaisusarja N:ro 951-800-261-4, 1999
- Kajaanin keskustaajaman meluselvitys, SCC Viatek Tampere, valmistuu 2004
- Petäisenniskan aluesuunnitelma, diplomityö, 2000
- Petäisenniska – viihtyisä yritys ympäristö –seminaari 19.8.2002
- Viherympäristön parantaminen, yleissuunnitelmaluonnos, Kajaanin kaupunki, 2002
- Petäisenniskan luontoselvitys, Kajaanin kaupunki, 2002
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueella, Kajaanin kaupunki, 2003

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, Pohjolan Turistiauto Oy ja Suomen Autokatsastus Oy

Alueen yrittäjät, kiinteistönomistajat ja käyttäjät

Varistie 6: Pohjolan Turistiauto Oy

Varistie 8: A-Katsastus Oy

Timperintie 7: Kiinteistö Oy Timperintie 7, Autoputkola Oy

Lähialueen asukkaat, asunto-osakeyhtiöt ja muut toimijat

Kainuun Ammatti-instituutin kulttuuriala, Pelastuslaitos, paikallisliikennettä harjoittavat liikennöitsijät

Asukasyhdistykset ja muut yhteisöt:

Lehtikankaan asukasyhdistys ry

Tekninen verkosto

Graniinge Kainuu Oy, Kajaanin Lämpö Oy, KPO, Sonera Oy

Suunnitteluryhmä

Tekninen palvelukeskus maankäyttö- ja kunnallistekniikkavastuualueet, ympäristötoimi ja Kajaanin Teknologiakeskus Oy

Kaupungin luottamuselimet

Päätöksenteko:

tekniinen lautakunta, kaupunginhallitus ja -valtuusto

Lausunnot:

ympäristölautakunta

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. Kau-

pungin 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

Arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja ulottuvat lähiympäristöön.

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan muutoksen ympäristövaikutukset sekä vaikutukset alueen nykyisten yritysten toimintaan sekä 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. yleisötilaisuuksissa, joissa esitellään kaava- ja katusuunnitelmaehdotuksia, pohditaan selvitysten riittävyyttä ja tuloksia, kaavahankkeen aiheuttamia ympäristömuutoksia 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

Maankäyttöpalvelut:

Projektiarkkitehti Anne Siltavuori
 Petäisenniskan kehittämisprojekti
 p. 08 6155 535, 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

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 15.2.2004 mennessä kaupungintalon Neuvokkiin, jotta suunnittelutyössä voidaan riittävän aikaisessa vaiheessa ottaa huomioon osallisten tekemät huomiot.

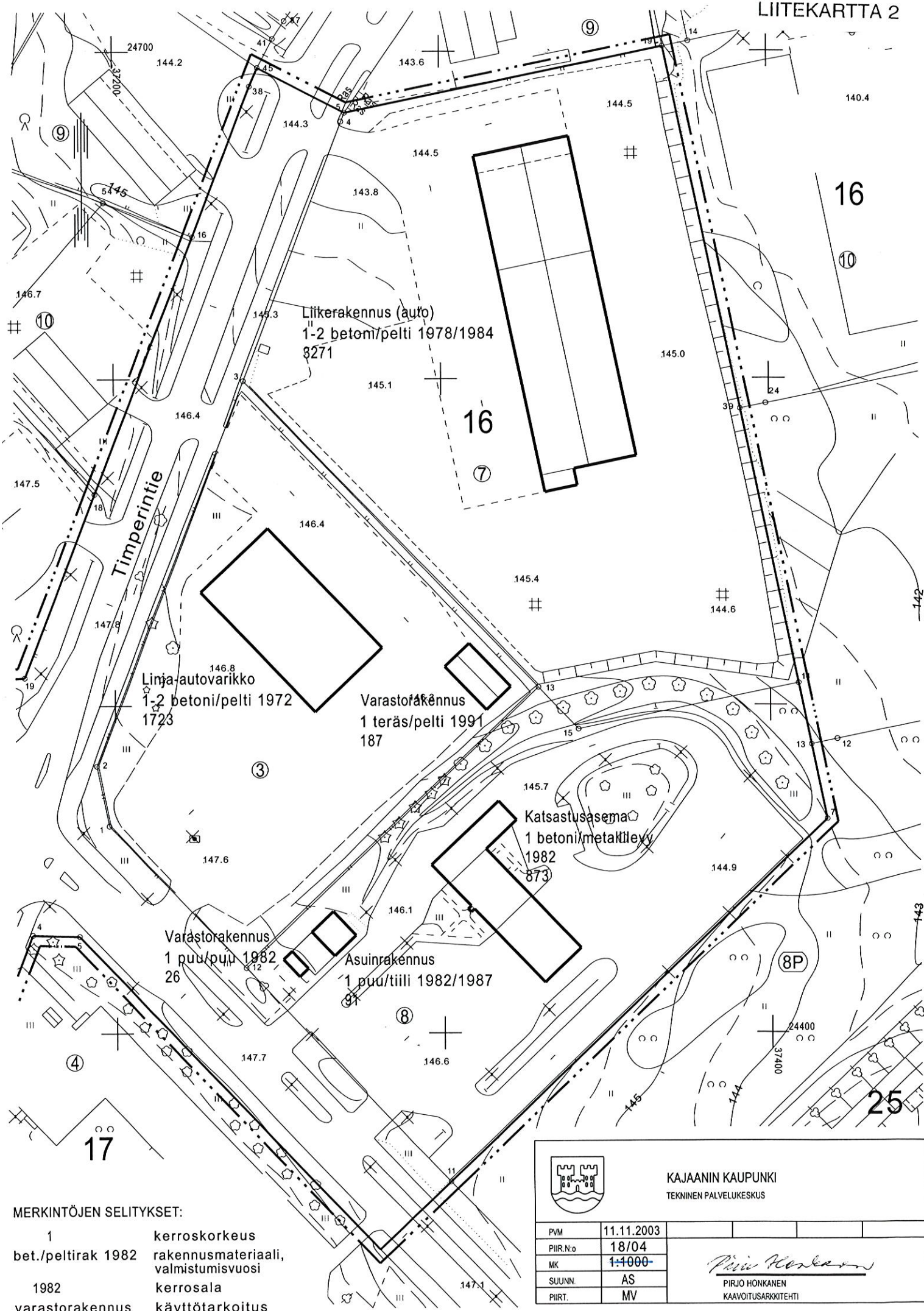
Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa joudutaan muuttamaan merkittävästi, siitä tiedotetaan osallisille samalla tavalla kuin suunnitelmasta on alun perin tiedotettu.

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 ja sitova tonttijako Varistie-Timperentie kiertoliittymä		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Vireilletulosta ilmoittaminen (MRL 63§ ja MRA 30§) -lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa 13.-14.12.2003 Laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62§ ja MRA 30§) -osallistumis- ja arviointisuunnitelma esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa, Measurepolis- toimitalon ala-aulassa Teknologiapuistossa ja netissä Kajaanin kaupungin kotisivuilla	-mahdollisuus suullisten tai kirjallisten mielipiteiden esittämiseen	joulukuu 2003
-kaava- ja katusuunnitelmaluonnosten valmistelu -mahdolliset lisäselvitykset ja maastokäynnit	-mahdollisuus käydä katsomassa luonnoksia ja esittämässä mielipiteitään niistä	
-katusuunnitelmavaihtoehtojen esittelytilaisuus -lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa	-yleisötilaisuus	toukokuu 2004
-Kajaanin keskustajaama 2020 yleisötilaisuudet: - 11.11.2004 kaavaluonnoksen esittely ja keskustelu - 25.11.2004 katusuunnitelmaehdotusten esittely ja keskustelu	-yleisötilaisuus	marraskuu 2004
Ennakkokuuleminen päättyy -kaavaehdotuksen viimeistely -teknisen lautakunnan esityslistalle.		
Kaavaehdotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa : nähtävällepanopäätös	-luottamuselinkäsittely	joulukuu 2004
Nähtävilläolosta ilmoittaminen -lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk (MRL 65§, MRA 19§ ja 27§) -kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa -asiakirjoja esillä myös pääkirjaston lukusalissa, Measurepolis- toimitalon ala-aulassa Teknologiapuistossa ja netissä kaupungin kotisivuilla -lausuntopyynnöt	-mahdollisuus antaa nähtävilläoloaikana lausuntoja ja kirjallisia muistutuksia	
Mikäli muistutuksia tulee, kaavaehdotus palaa valmisteluun maankäyttöyksikköön ja käsittelyaika pitenee.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	-luottamuselinkäsittely	alkuvuosi 2005
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös (MRL 52§)	-luottamuselinkäsittely	alkuvuosi 2005
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen -lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa -rakennus- ja toimenpidekielto voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	-mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
Mikäli valituksia tulee, hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavahankkeen vahvistuminen ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen -lehti-ilmoitus Koti-Kajaanissa		
Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		





MERKINTÖJEN SELITYKSET:

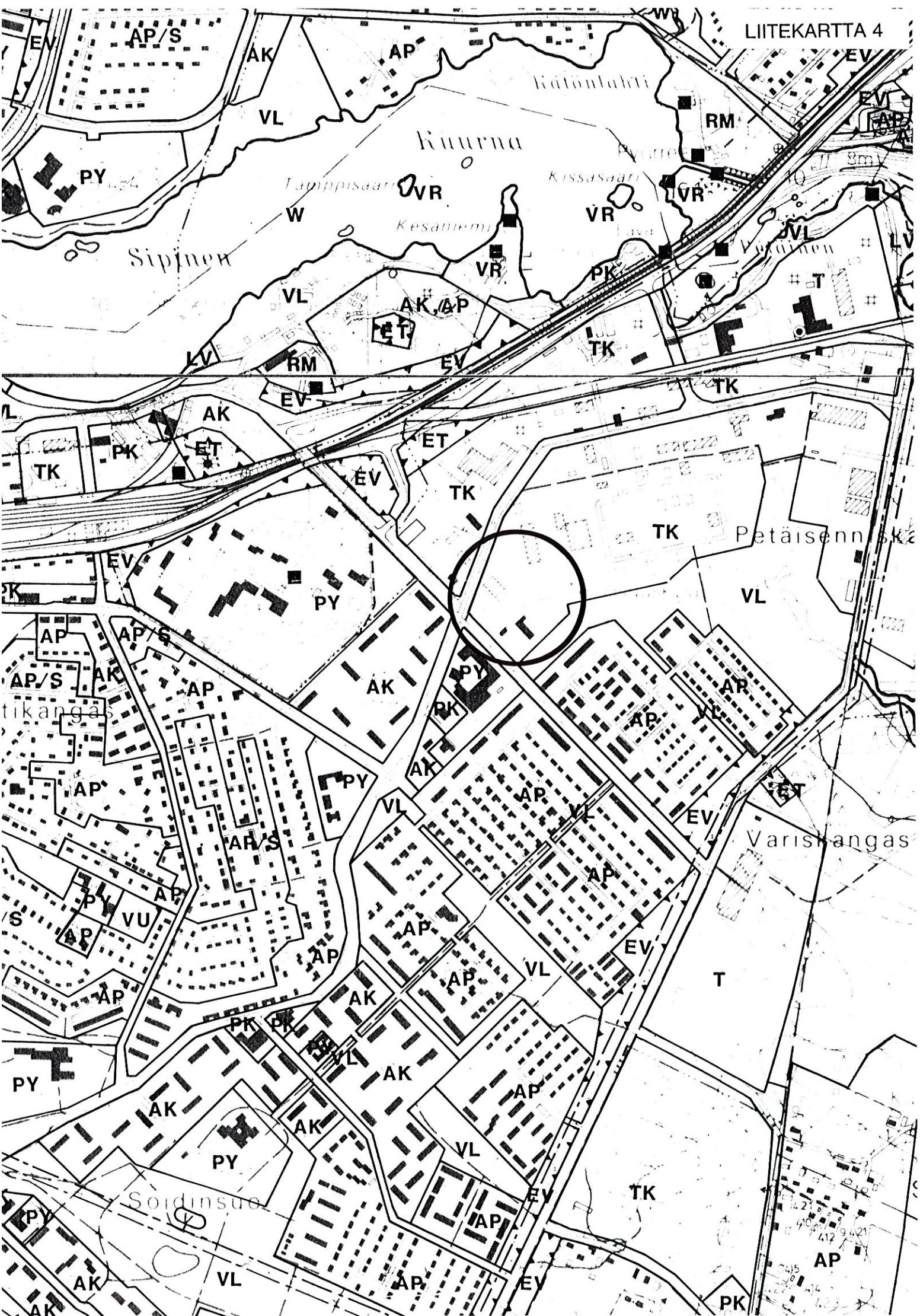
1	kerroskorkeus
bet./peltirak 1982	rakennusmateriaali, valmistumisvuosi
1982	kerrosala
varastorakennus	käyttötarkoitus



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	11.11.2003
PIIR.N:o	18/04
MK	1:1000
SUUNN.	AS
PIIRT.	MV

Pirjo Honkanen
PIRJO HONKANEN
KAARVOITUSARKKITEHTI



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:2000

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIN 16 TONTIT 3, 7 JA 8 SEKÄ KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

— · — · — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

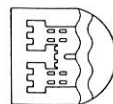
TT Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue. Korttelialueella on käytettävä yhtenäistä rakennustapaa.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa

Kajaani 19.11.2003

Marija Peltola
Marija Virkkunen

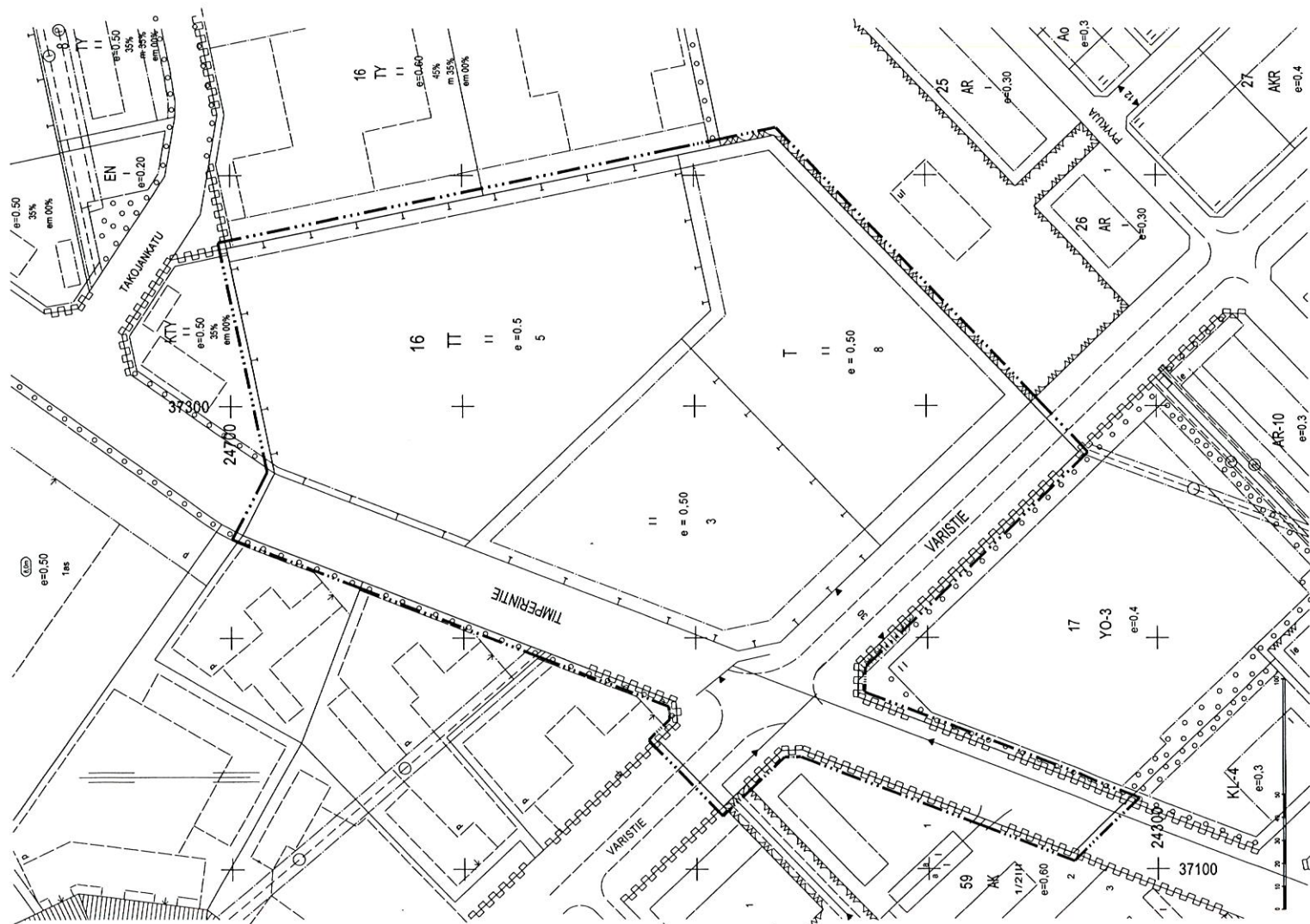
LIITEKARTTA 5

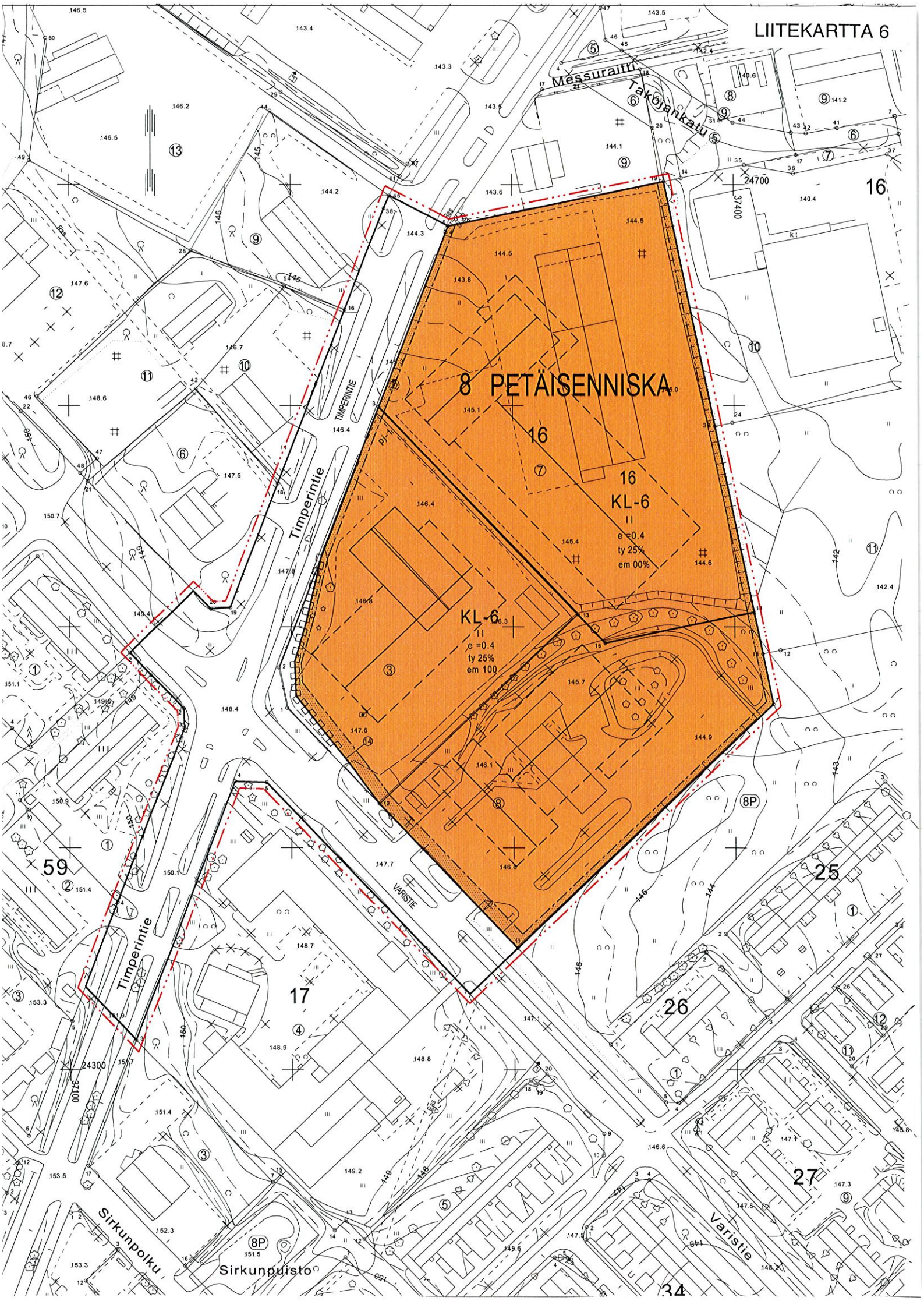


KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	19.11.2003
PIR.No	20/04
MK	4/2000
SUUNN.	AS
PIRT.	IV

Piiri Honkanen
PIRJO HONKANEN
KAAVOTUSARKKITEHTI





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

KL-6

Liikerakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu pääasiasassa tilaa vaativan erikoiskaupan ja erikoiskaupan myymälätiloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta moottoriajoneuvojen myynti-, huolto- ja korjaus toimintaa.

...

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

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PET

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

16

Korttelin numero.

VARISTIE

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

em 00%

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

ty 25%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille tai rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta 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 =0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

pj-1

Alueelle saa sijoittaa ei-kaupallisen, omaan käyttöön tulevan miehittämättömän polttoaineen jakelupisteen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Muuntajaa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Koska alueella on ollut autokorjaamo- ja polttoaineen jakelutoimintaa, on rakennuspaikan maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

AUTOPAIKAT:

Päivittäistavarakauppa	1/30 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1/50 k-m ²
Teollisuus- ja tuotantotila	1/100 k-m ²
Varastotila	1/150 k-m ²

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 dB ja yöllä 50 dB (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992).

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 8-16-14. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIN 16 TONTIT 3, 7 JA 8 SEKÄ KATUALUETTA

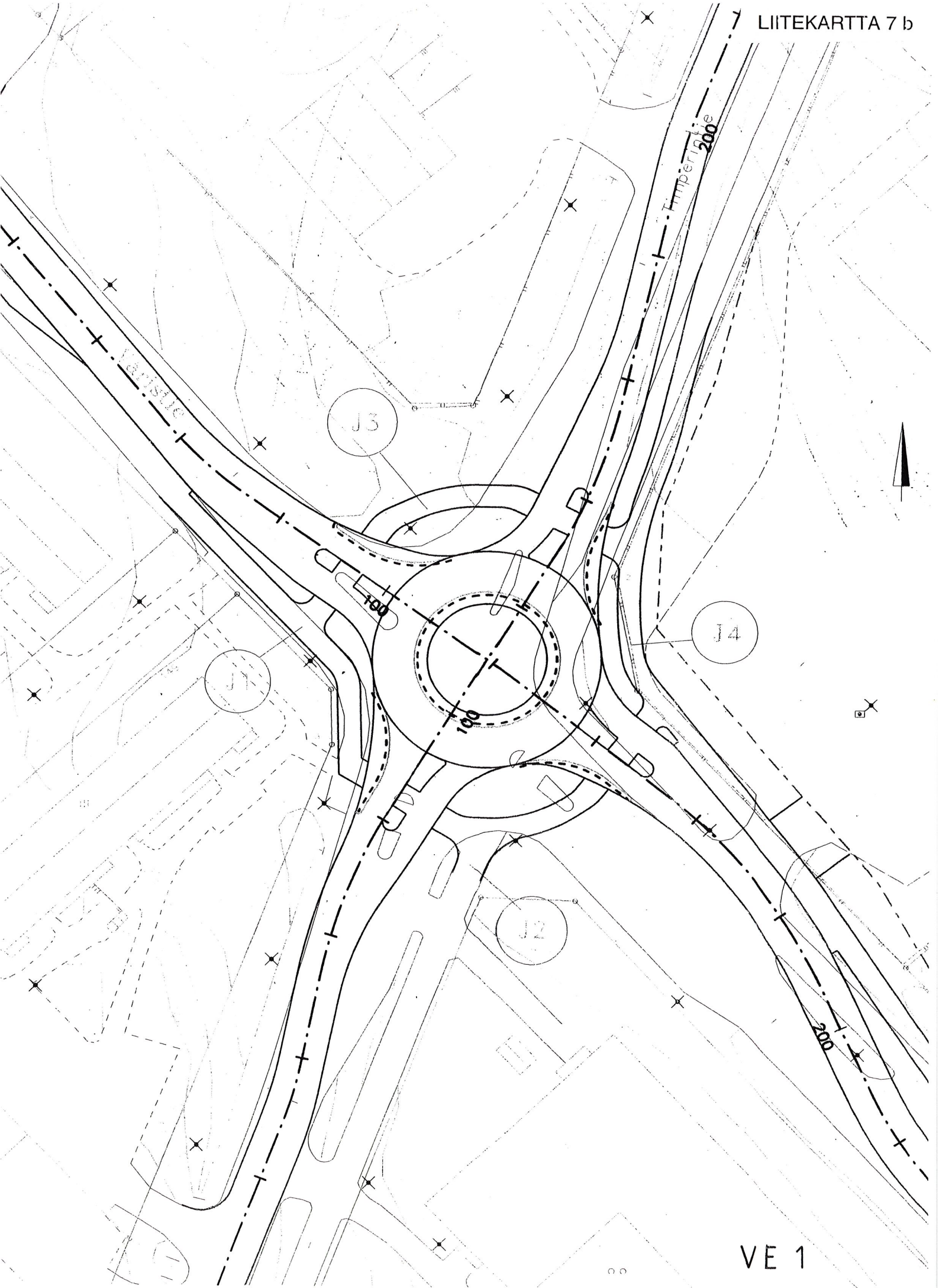
MUODOSTUU:

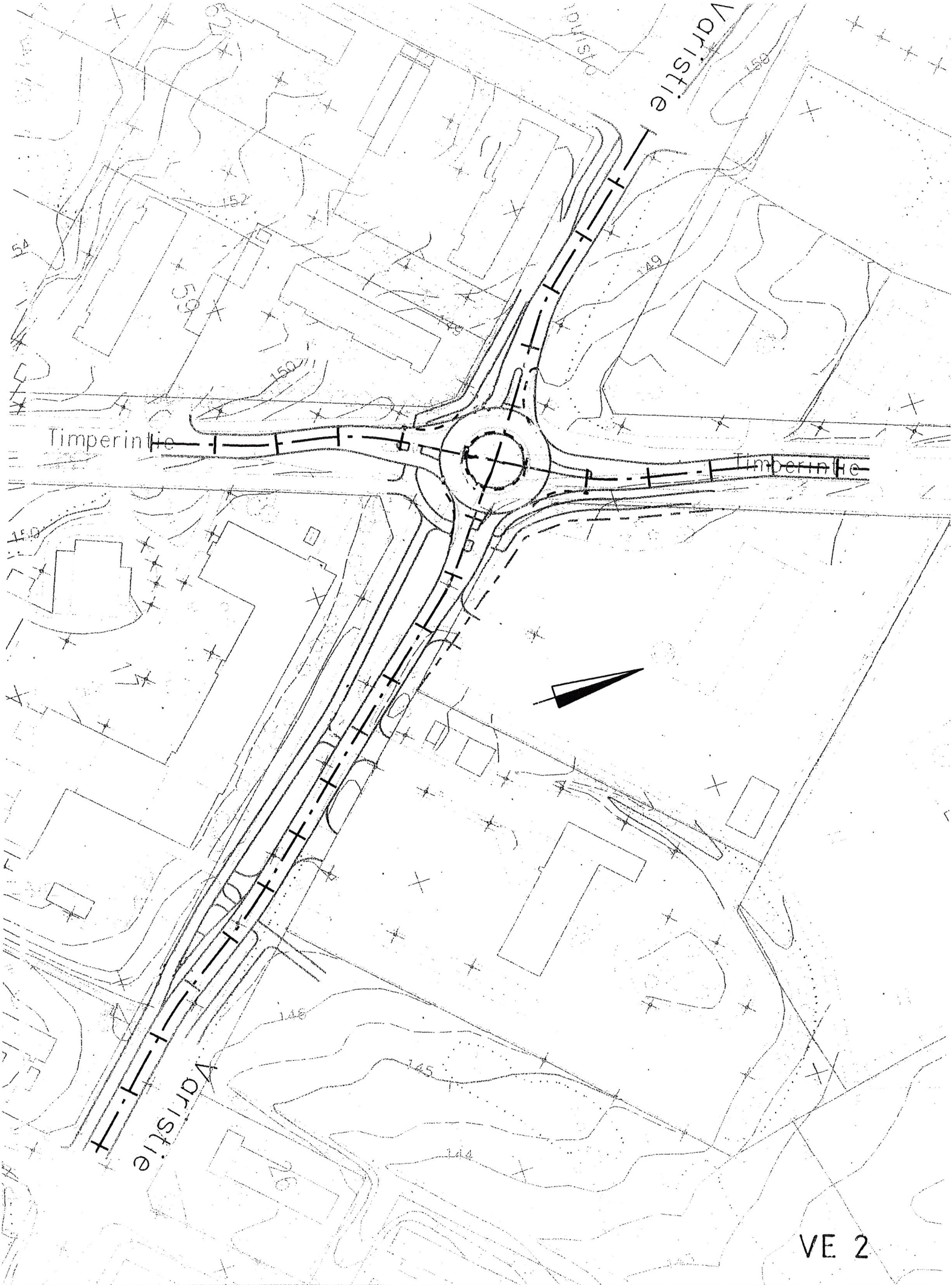
KAJAANI 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIN 16 TONTIT 7, 8 JA 14 SEKÄ KATUALUETTA

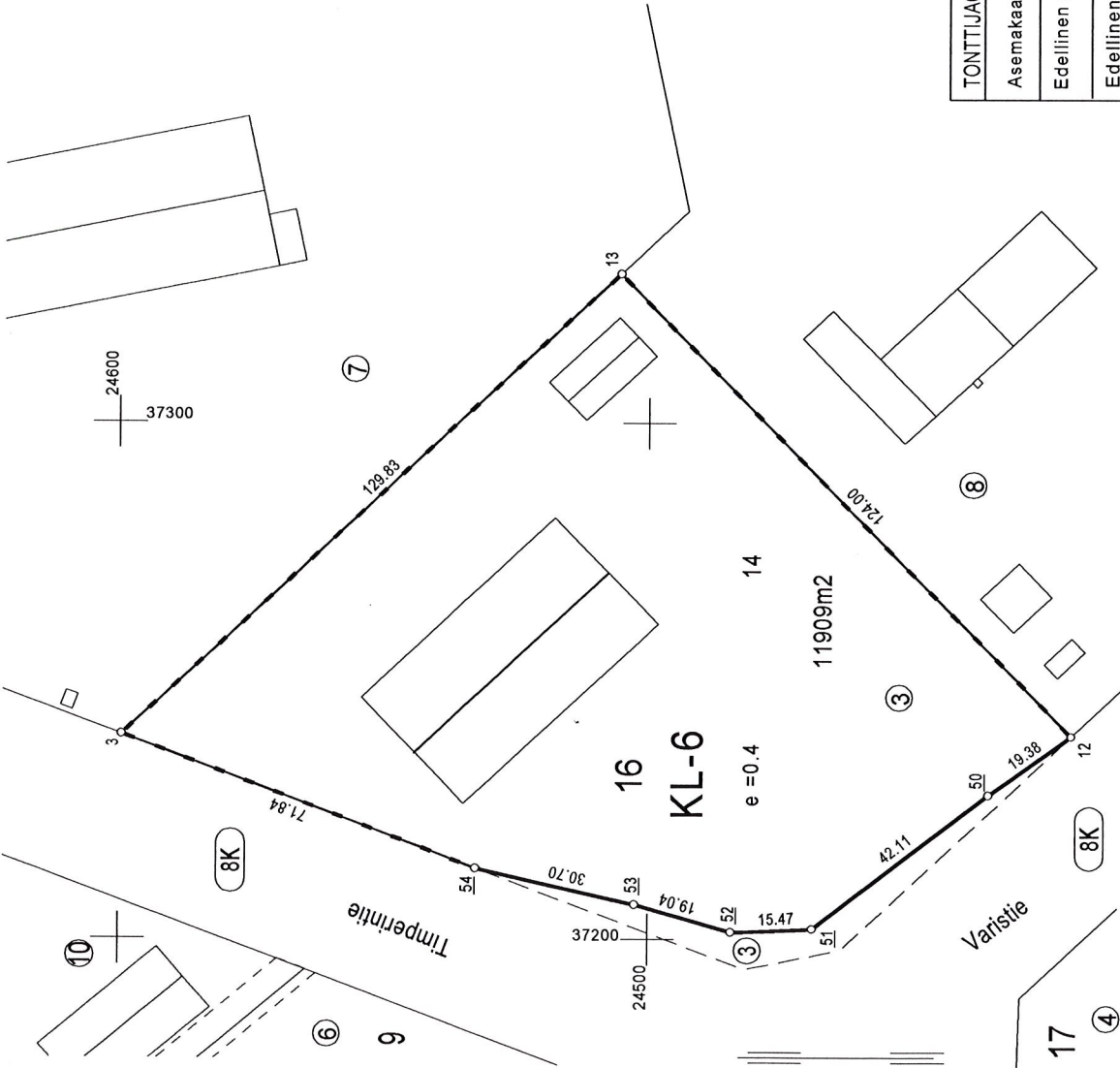
0 10 20 30 40 50 100

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYS:	
PVM	5.10.2004			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
PIIR.N:o	17/04			VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSLIAPÄÄLLIKKÖ	
MK	44000				
SUUNN.	AS				
PIIRT.	AS	PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI			
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI					
TIMO SOININEN					









KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
3	37239.532	24599.451
12	37239.421	24419.922
13	37329.144	24505.513
50	37228.055	24435.615
51	37202.089	24468.761
52	37201.462	24484.223
53	37206.816	24502.492
54	37213.767	24532.393

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
14	11909	11909	205-8-16-3

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI	
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta	
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		135 14.5.1973	Karttalehti 24/36-37 C ja D	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		8/16/1 6.8.1973		
Pohjakartan hyväksyi ja			Kaupunginosa 8	
Lask.	HK	tonttijakon laati	2004	Kortteli 16
Piirt.	MV			Tontti 14
Tark.	JR	Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen	Muutt.tontti 3
Tekninen lautakunta hyväksynyt			Tj-kartta 8/16/7	