



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIJAOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 12 KETTU

KORTTELI 51 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA
KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 12 KETTU

KORTTELIT 72 JA 73 SEKÄ VIRKISTYS- JA
KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	28. 5.2005
SELOSTUS	17. 8.2005
YMP.TEKN. LTK	24. 8.2005
	19.10.2005

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Rakennettu ympäristö
2. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
3. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
4. Havainnekuva ja rakentamisohje
5. Tonttijakokartat

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on rakentaa rivitaloalueena toteutumatonta kaupungin omistamaa tonttimaata omakotitontteina olevan omakotialueen ja jo rakennetun kunnallistekniikan kohdalle. Osa aikaisempaa asemakaavaa kumotaan.

Kajaanin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2002-2005 mukaan valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä olevia rakentamattomia alueita voidaan muuttaa pientaloalueiksi. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Asemakaavan muutoksen vireilläolosta ja osallistumismahdollisuuksista tiedotettiin kaavoituskatsauksessa 2005 ja lehti-ilmoituksella 28.5.2005.

Samoojantien päähän muodostuu kuusi uutta omakotitonttia, joilla kerrosluku on yksi tai $\frac{1}{2}$ kl, mikä tarkoittaa ehdottomasti toteutettavaa rinneratkaisua. Tehokkuus $e=0,25$. Rakennusten sijoittumista tonteille ja pihojen käyttöä ohjataan kaavamääräyksiin ja rakentamishojein. Samoojantien päähän muodostuvaan katulenkkiin voidaan rakentaa pysäköintitasku vieraspaikoitukseen ja hiihtäjien käyttöön.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot hyväksyy ympäristötekniinen lautakunta. Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi, mutta kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista aikaisintaan alkuvuonna 2007.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue (liite1) on rakentamaton, kaupungin omistama ja yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Alue ei ole rakentunut rivitaloalueena, vaan se on täysikasvuista havupuuvaltaista metsää, jossa ei ole liito-oravahavaintoja eikä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on rakennettua omakotitaloaluetta. Alueen itä- ja eteläpuolella on metsäinen Huuhkajanvaaran rinne hiihtolatuineen. Huuhkajanvaaran asuntoalueen lähipalveluja ovat ala-asteen koulu ja päiväkotikoti, kauppa, asiamiesposti, kampaamo, ravintola ja uimaranta.

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 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta.

Alueella on voimassa 3.1.1991 vahvistettu asemakaava (liite 2). Siinä alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, jossa kerrosluku on yksi ja tehokkuus $e=0,25/a15\%$. Rakennukset on määrätty rakennettavaksi kiinni Samoojantien puoleisiin rakennusalan rajoihin. Tonteilla on autonsäilytyspaikkojen rakennusalat ja korttelialueen sisäiseen sadevesien johtamiseen varattu alue. Ajoneuvoliittymiä Samoojantielle on rajoitettu ja autopaikkojen kohdalle tontinrajalle määrätty rakennettavaksi aita. Alueen eteläpäässä on yleinen pysäköintialue LP. Korttelialueen pohjoispuolella on leikkikentäksi (VK) varattu alue ja itäpuolella Huuhkajanvaaranpuiston retkeilyaluetta (VR).

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmitausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen ja se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään. Pohjakartta vastaa olosuhteita 29.9.2004. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupunginvaltuuston 25.3.2002 hyväksymän maankäyttöpoliittisen ohjelman 2002-2005 mukaan kaupunkirakenteen eheyttämiseksi ja rakentamisen edistämiseksi valmiiden palvelujen piirissä tehdään asemakaavan käyttötarkoituksen ja muiden määräysten muutoksia.

Kaavam muutoksen vaikutukset ovat niin vähäiset, että siitä ei laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Vireilläolosta ja osallistumismahdollisuuksista tiedotettiin kaavoituskatsauksessa 2005 ja lehti-ilmoituksella 28.5.2005. Lähinaapureille ja asukasyhdistyksille kaavaluonnos lähetettiin kirjeissä.

Asemakaavan muutosehdotus laadittiin ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttö-tulosalueella yhteistyössä kunnallistekniikka-tulosalueen kanssa.

Tavoite on lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa ja eheyttää kaupunkirakennetta rakentamalla valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä olevaa rakentamatonta tonttimaata omakotitontteina olevan omakotialueen ja jo rakennetun kunnallistekniikan kohdalle. Loppuosa aikaisempaa asemakaavaa kumotaan, jotta se ei rajoita tulevaisuudessa mahdollisesti suunniteltavaa Huuhkajanvaaran ja Hevossuon välisen alueen käyttöönottoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (liite 3) Samoojantien päähän muodostuu kuusi uutta tonttia, jotka ovat erillispientalojen korttelialuetta AO. Kerrosluku on

yksi ja $\frac{1}{2}$ kl, mikä tarkoittaa ehdottomasti toteutettavaa rinneratkaisua korttelin 73 tonteilla. Tehokkuus $e=0,25$. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/as.

Samoojantien päähän muodostuvaan katulenkkiin voidaan rakentaa pysäköintitasku vieraspaikoitukseen ja hiihtäjien käyttöön.

Osa aiemmin rivitalotontiksi varattua korttelialuetta liittyy viereiseen Huuhkajanvaaranpuiston retkeilyalueeseen VR, osa leikkikentälle varattuun alueeseen VK, ja osa entisestä asemakaavasta kumotaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Toteuttamisen avuksi on laadittu havainnekuva ja rakentamisohje (liite 4). Kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista aikaisintaan alkuvuonna 2007.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy ympäristötekniinen lautakunta. Kaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot (liite 5).

Kajaanissa 17. päivänä elokuuta 2005



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	09.05.2005
Kaavan nimi	Kettu 51, Samoojantie		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3258	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	-2,1096
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2162

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2162	36,6	1584	0,13		-4581
A yhteensä	0,6338	52,1	1584	0,25	-1,8322	-4581
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3368	27,7			-0,0010	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2456	20,2			-0,2763	
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	1,2162	36,6	1584	0,13		-4581
A yhteensä	0,6338	52,1	1584	0,25	-1,8322	-4581
AR					-2,4660	-6165
AO	0,6338	100,0	1584	0,25	0,6338	1584
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3368	27,7			-0,0010	
VK	0,1382	41,0			0,1382	
VR	0,1986	59,0			-0,1392	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2456	20,2			-0,2763	
Kadut	0,2456	100,0			-0,1219	
LP					-0,1544	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:1500 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIJAOT KAJAANI KAUPUNGINOSA 12 KETTU

KORTTELI 51 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUJETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue.

LP

Yleinen pysäköintialue.

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

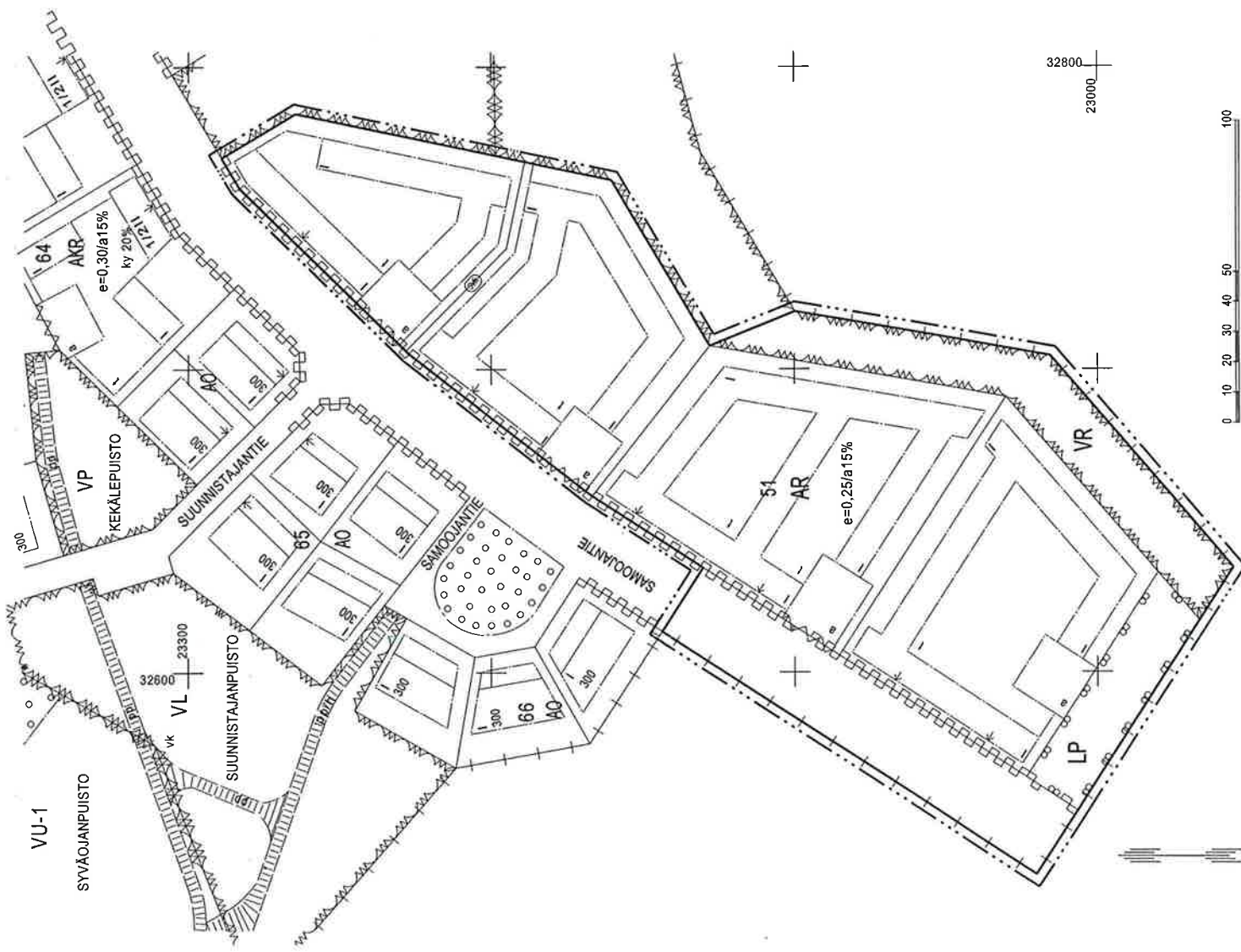
LIITE 2

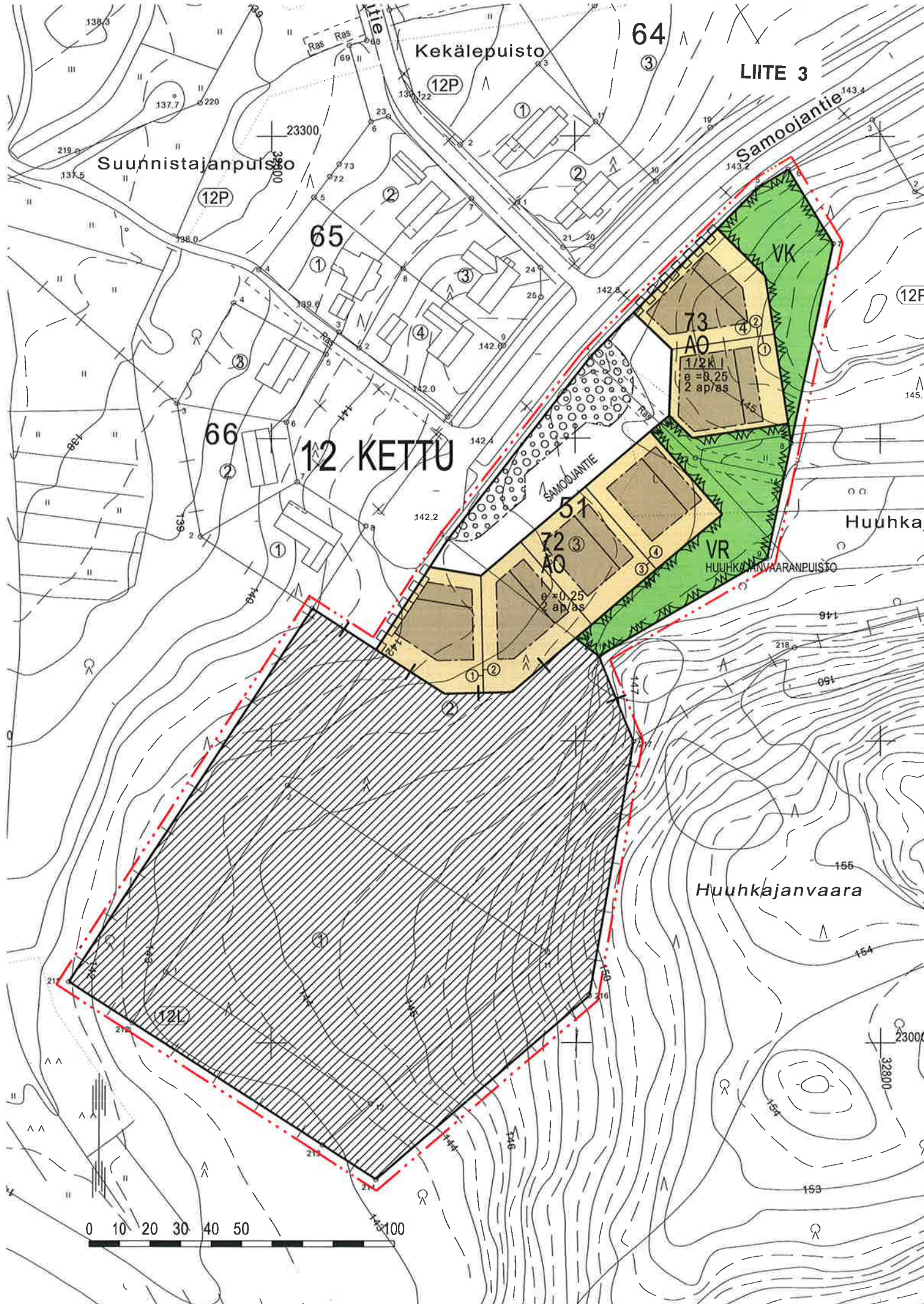
Oiteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa

Kajaanissa 15.6.2005

Maria Virkkunen
Maria Virkkunen

 KAJAANI KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS		15.6.2005	
		12/05	
PVM	PIIRIN N:o	1:1500	
MI	SUUNN	PH	IV
PIIRIT.		PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI	





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Erillispientalojen korttelialue.



Leikkipuisto.



Retkeily- ja ulkoilualue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



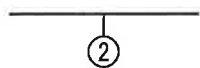
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

12
KET
73

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

SAMOOJANTIE

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

I

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

1/2k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

$e = 0.25$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

1/2k I

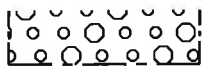
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.



Alue, jolla oleva asemakaava kumotaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIAJOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 12 KETTU

KORTTELI 51 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 12 KETTU

KORTTELIT 72 JA 73 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 17.8.2005

PIIR.N:o 11/05

MK ~~11/1999~~

SUUNN. PH

PIIRT. PH

PIRJO HONKANEN
KAAVOITUSARKKITEHTI

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

VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, VS. TEKNINEN JOHTAJA

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

LIITE 5

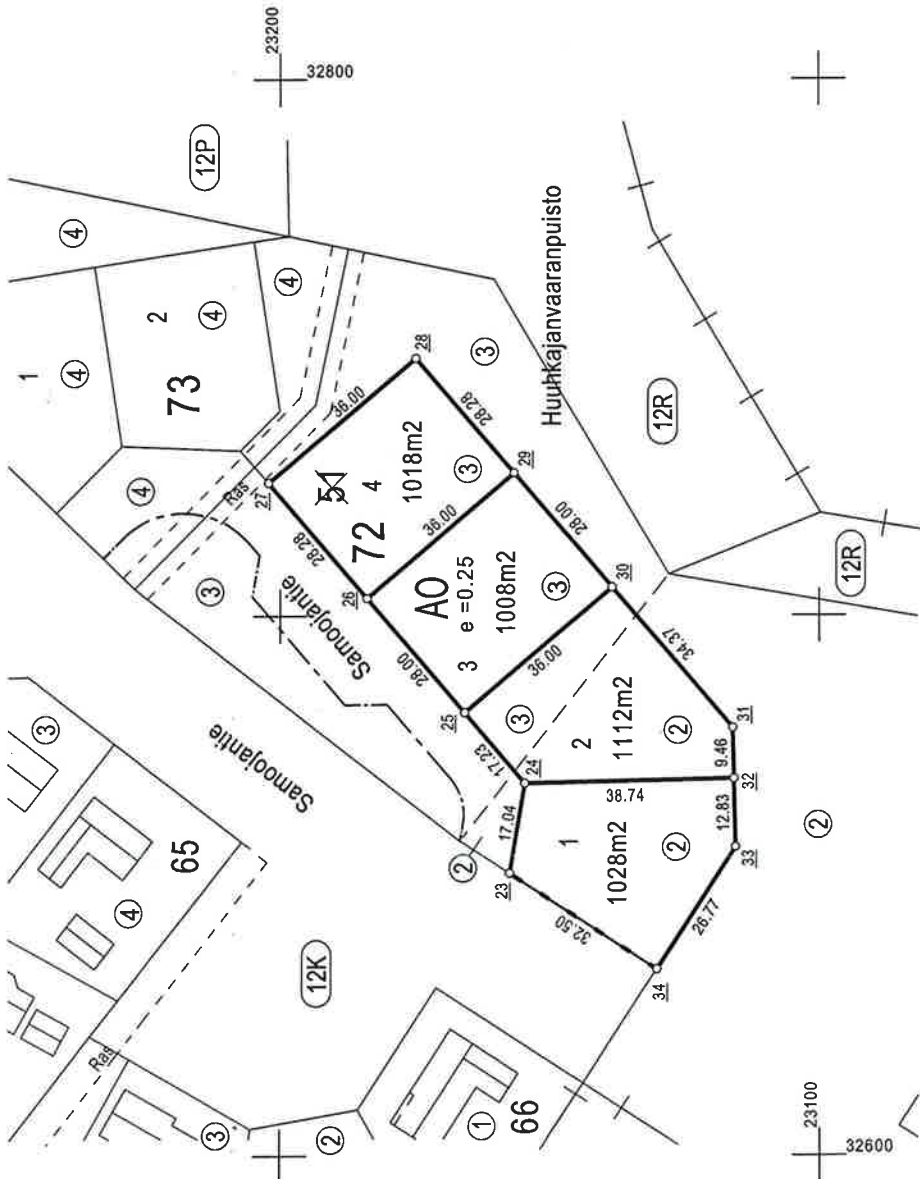
KOORDINAATTILUETTELO

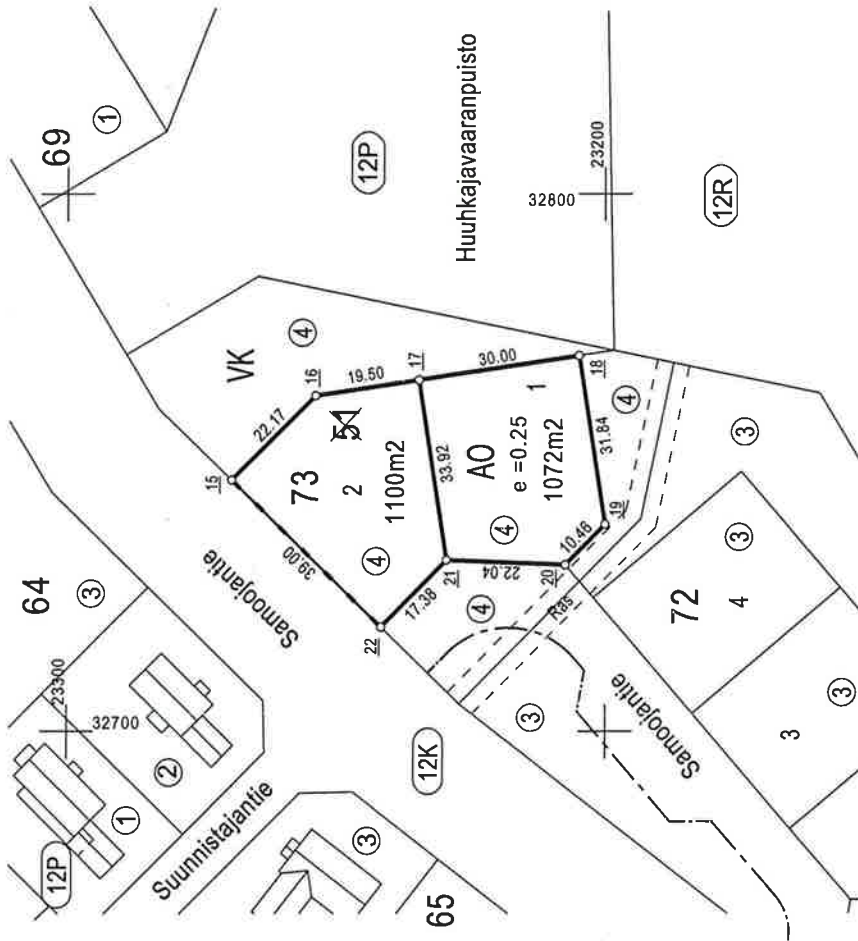
N:o	Y	X
23	32652.022	23157.364
24	32668.825	23154.538
25	32681.940	23165.705
26	32703.258	23183.859
27	32724.787	23202.192
28	32748.127	23174.784
29	32726.598	23156.450
30	32705.280	23138.297
31	32679.114	23116.015
32	32669.660	23115.811
33	32656.837	23115.535
34	32634.363	23130.082

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
1	1028	1028	205-12-51-2
2	1112	730	205-12-51-2
		382	205-12-51-3
3	1008	1008	205-12-51-3
4	1018	1018	205-12-51-3

TONTTILAON MUUTOS	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	Karttalehti 23/32-33 A
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	12/51/1 7.5.1991
Pohjakartan hyväksyi ja Lask. HK Piirt. MV Tark. MM	Kaupunginosa 12 Kortteli 72 Tontti 1-4 Muutt.tontti 12/51/2 ja 3
Ympäristötekniinen lautakunta hyväksynyt	Tj-kartta 12/72/1





KOORDINAATTILUETTELO			
N:o	Y	X	
15	32746.619	23269.429	
16	32762.343	23253.801	
17	32765.290	23234.530	
18	32769.826	23204.875	
19	32738.356	23200.061	
20	32730.878	23207.379	
21	32731.760	23229.401	
22	32719.341	23241.554	

TONTTIEN MUODOSTUMINEN			
N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
1	1072	1072	205-12-51-4
2	1100	1100	205-12-51-4

TONTTIJAON MUUTOS		KAJAANI	
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Ei ole maarekisterialuetta	
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		Karttalehti 23/32-33 A	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		314	3.1.1991
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		12/51/1	7.5.1991
Pohjakartan hyväksyi ja			
Lask.	HK	tonttijaon laati	2005
Piirt.	MV		
Tark.	MM	Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen
Ympäristötekniinen lautakunta hyväksynyt			
		Tj-kartta	12/73/1