



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIAJOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

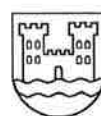
KORTTELI 44
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIT 44 JA 47
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	28.5.2005
SELOSTUS	12.10.2005
YMTK	19.10.2005
	23.11.2005

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Rakennettu ympäristö
2. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ ajantasa-asemakaava
4. Asemakaavakartta
5. Havainnepiirros ja rakentamisohje
6. Tonttijakokartat

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on jakaa palvelujen piirissä oleva yhtiömuotoiseksi kaavoitettu rakentamaton pientaloalue omakotitonteiksi.

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2002-2005 mukaan valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä olevia rakentamattomia alueita voidaan muuttaa pientaloalueeksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaavoituskatsauksessa 2005 ja Koti-Kajaanissa 28.-29.5.2005. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa.

Kylmän alueelle Myötärinteentiestä lounaaseen muodostuu Kinostie ja kahdeksan (8) erillispientalonttia (AO), joilla kerrosluku on I - I u3/4 ja tehokkuus $e=0,25$. Rakennusten sijoittumista tonteille ja pihojen käyttöä ohjataan kaavamääräyksiin ja rakentamisohjein.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot hyväksyy ympäristötekkinen lautakunta. Alueelle voi rakentaa ja tehdä uusia vuokrasopimuksia kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue on Kajaanin kaupungin omistama rakentamaton tontti ja osa Karankalahden lähivirkistysaluetta. Myötärinteentien koillispuolella on rakennettu leikkikenttä Savikonpuisto ja tontin luoteispuolella on vanha tienpohja (Tuiskupolku). Alue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kaavamuutosalueen ympäristö on 2000-luvulla rakennettua omakotitaloaluetta. (liite 1)

Kortteli 44 on pensoittunutta vanhaa peltoa, jossa maasto laskee etelään. Avo-ojat ovat vesoittuneet ja alue muuttuu kosteaksi alempana ja etelämpänä. Vanhan tienpohjan reuna-alue on kuivempaa mäntymetsää. Kaavamuutosalueella ei ole liito-oravahavaintoja. (Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaa-jaman osayleiskaava-alueella, Taru Heikkinen 2003)

Palvelut ovat 1,5 kilometrin päässä Lehtikankaalla sekä kaupungin keskustassa, jonne on matkaa n. 4 km.

Kajaanin keskustaa-jaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY. (liite 2)

Alueella on voimassa 26.4.1999 hyväksytty asemakaava. Siinä kortteli 44 on asuinpienalojen korttelialuetta AP. Kerrosluku on II, tehokkuusluku $e=0,30$ ja 20% tontista saa käyttää rakentamiseen. Korttelin rakennusoikeus on 2815 m^2 . Alueen eteläosa on Karankalahden lähivirkistysaluetta VL, jossa on oh-

jeellinen varaus pysäköimispaikalle (p). Tuisku-, Kinon- ja Karjalaisenpolku ovat rakentamattomia ohjeellisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueita. (liite 3)

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 30.8.2005. 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.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaavoituskatsauksessa 2005 ja Koti-Kajaanissa 28.-29.5.2005. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa.

Tavoite on eheyttää kaupunkirakennetta rakentamalla valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä olevaa tonttimaata.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (liite 4) muodostuu Kinostie ja kahdeksan (8) uutta tonttia, jotka ovat erillispientalojen korttelialuetta AO. Korttelialueen ja virkistysalueen rajaa tarkistetaan. Alueen rakennusoikeus pienenee vähän.

Korttelialueiden AO päärakennuksen kerrosluku on I - I u³/₄ ja autotallin kerrosluku on I. Tonttien tehokkuus e=0,25. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/as. Myötärinteentiehen rajoittuvilla tonteilla päärakennukset on rakennettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan. Päärakennusten harjansuunta on määrätty. Korttelin 47 tontilla 1 on alueenosa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et).

Erilliset autotalli/-katokset on rakennettava Kinostien puoleisen rakennusalan rajaan kiinni ja niiden harjansuunta on Kinostien suuntainen yhtenäisen katunäkymän muodostumiseksi.

Ajoneuvoliittymät Myötärinteentielle ja Kinostien risteyksessä kielletään. Myötärinteentiehen rajoittuvien tonttien katusivulle on istutettava puurivi.

Karankalahden lähivirkistysalueella VL pysäköimispaikan (p) ja Tuisku-, Kinon- ja Karjalaisenpolkujen varaukset säilyvät.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Toteuttamisen avuksi on laadittu havainnepiirros ja rakentamisohje (liite 5). Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot (liite 6) hyväksyy ympäristötekkinen lautakunta.

Kajaanissa 12. päivänä lokakuuta 2005



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani Täyttämispvm	11.10.2005
Kaavan nimi	Myötärinteentie 23-27	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	28.05.2005
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5853	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,5853

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

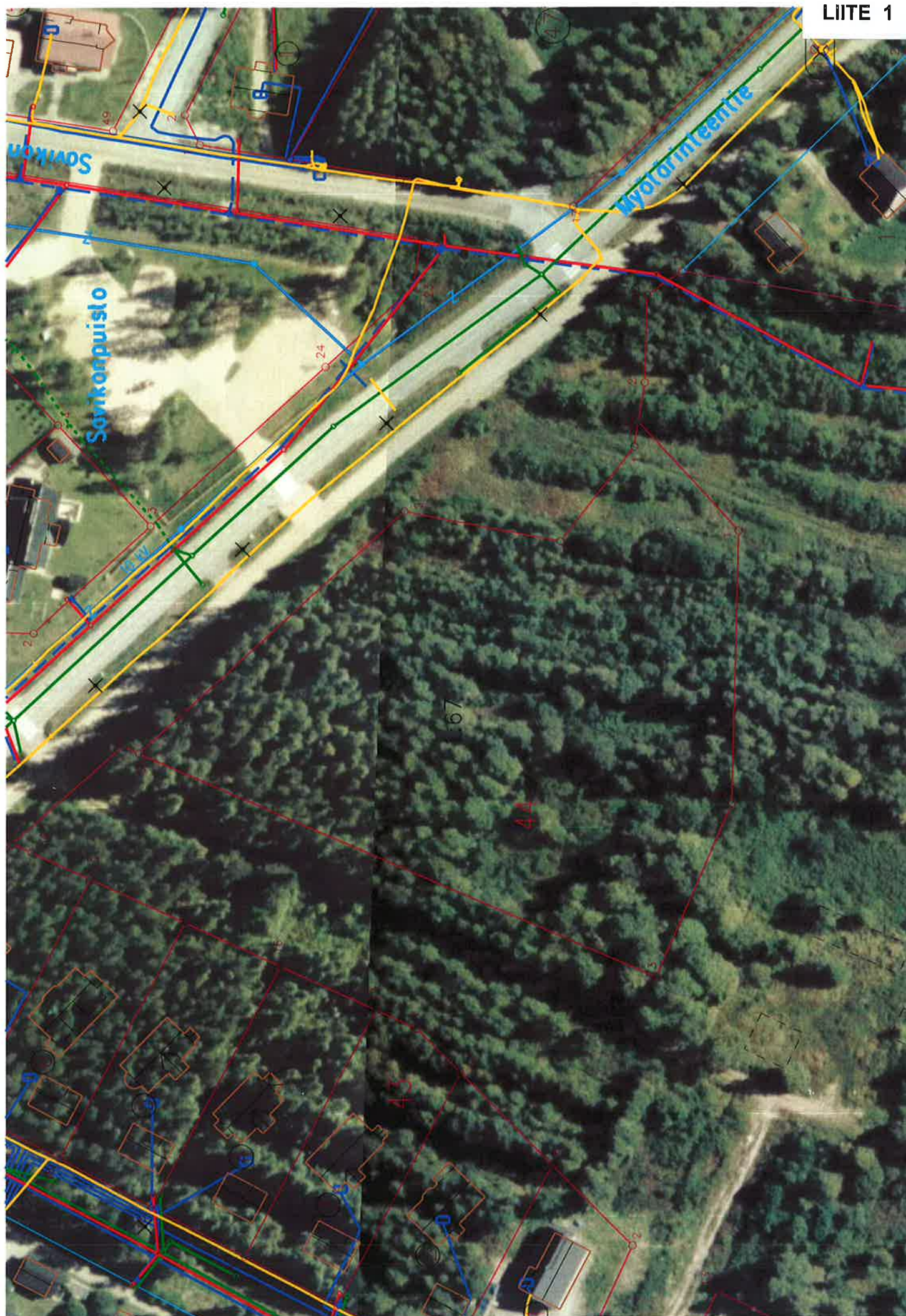
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5853	100,0	2450	0,15		-365
A yhteensä	0,9800	61,8	2450	0,25	0,0415	-365
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4117	26,0			-0,2059	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1936	12,2			0,1644	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

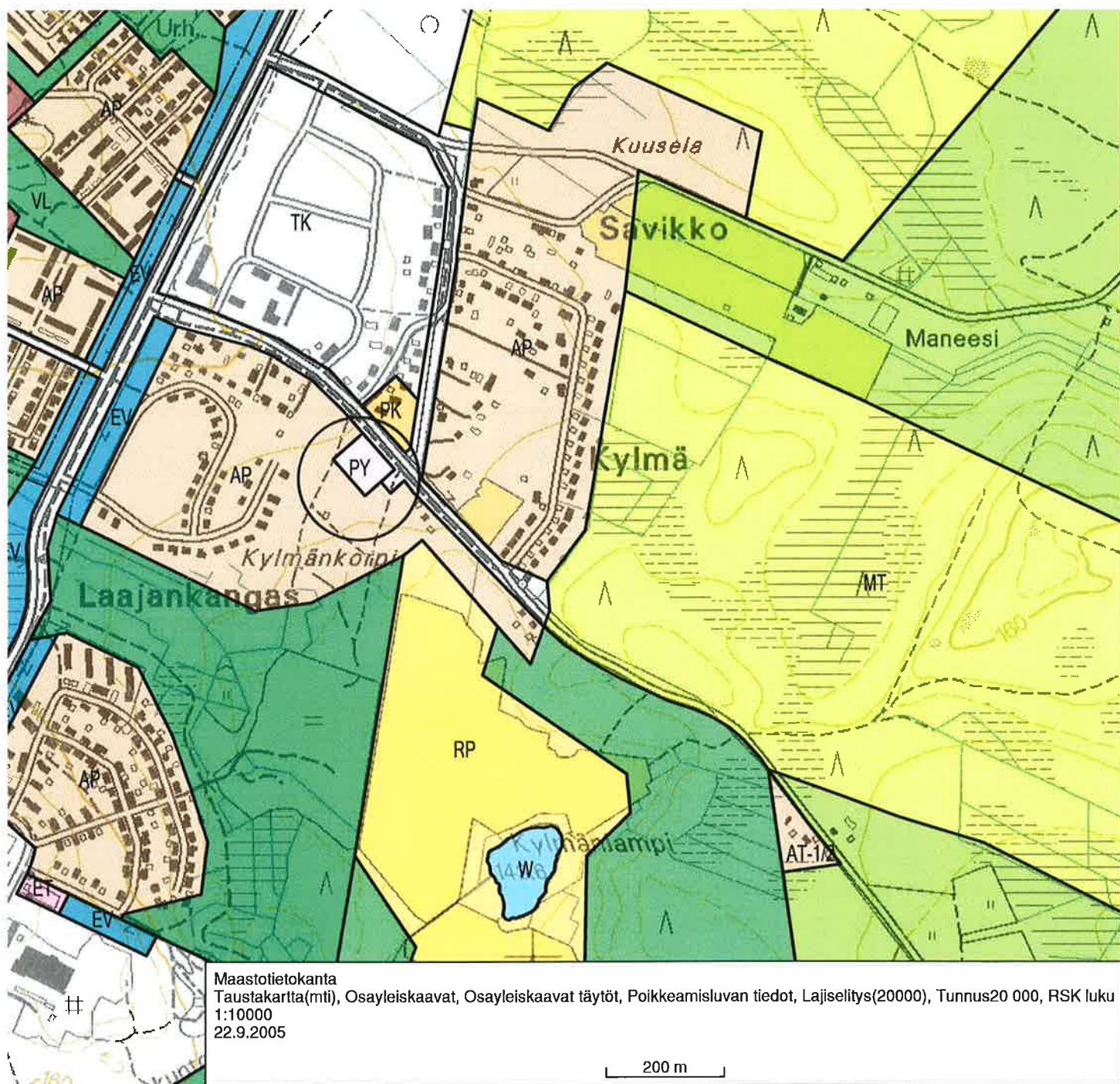
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	1,5853	100,0	2450	0,15		-365
A yhteensä	0,9800	61,8	2450	0,25	0,0415	-365
AP					-0,9385	-2815
AO	0,9800	100,0	2450	0,25	0,9800	2450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4117	26,0			-0,2059	
VL	0,4117	100,0			-0,2059	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1936	12,2			0,1644	
Kadut	0,1936	100,0			0,1644	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:1400

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 18 KYLMÄ

KORTTELI 44

SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.



Lähevirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

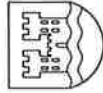


Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa Kajaanissa 29.8.2005

Riitta Korhonen
Riitta Korhonen

LIITE 3



KAJAANIN KAUPUNKI

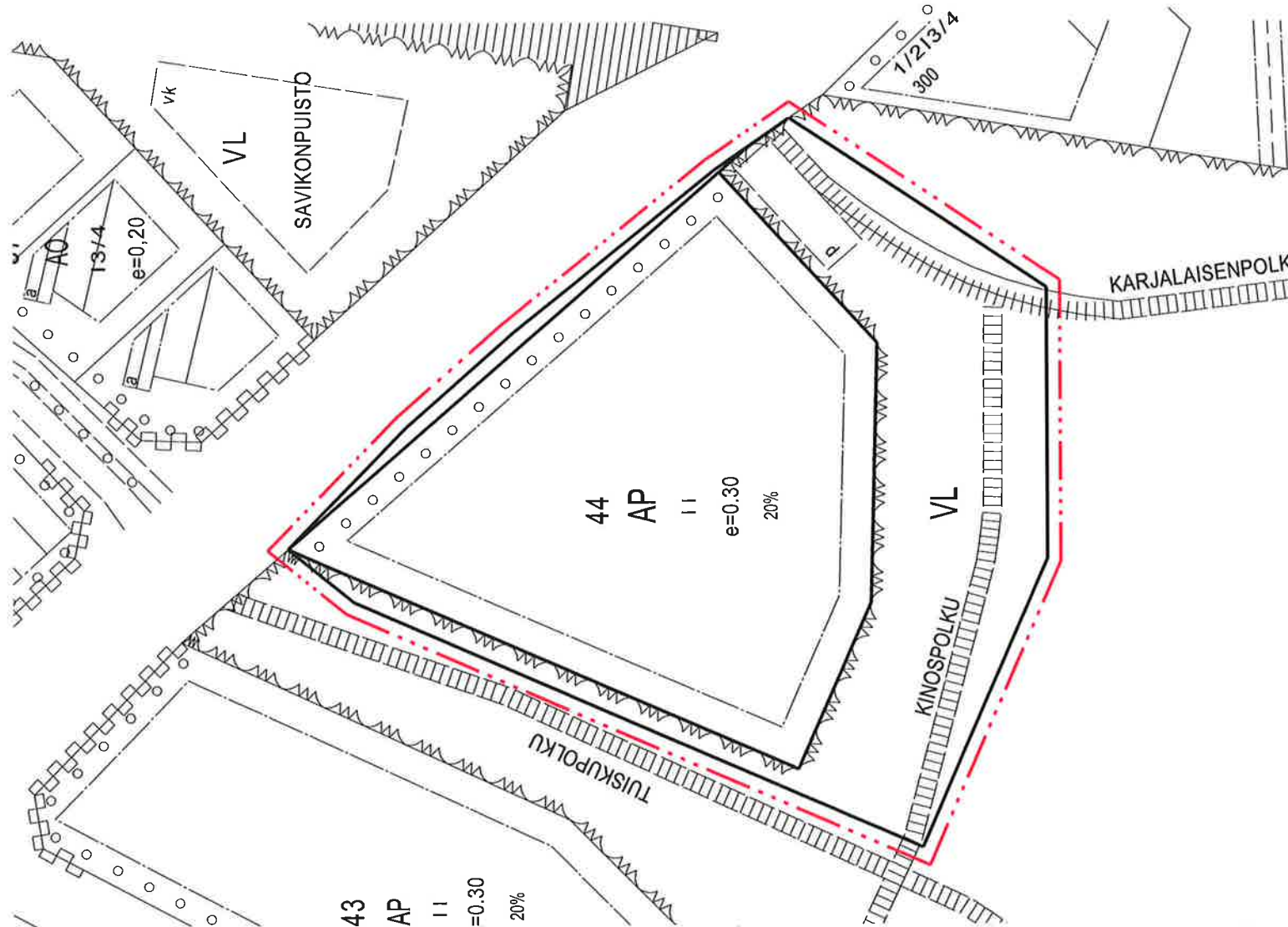
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

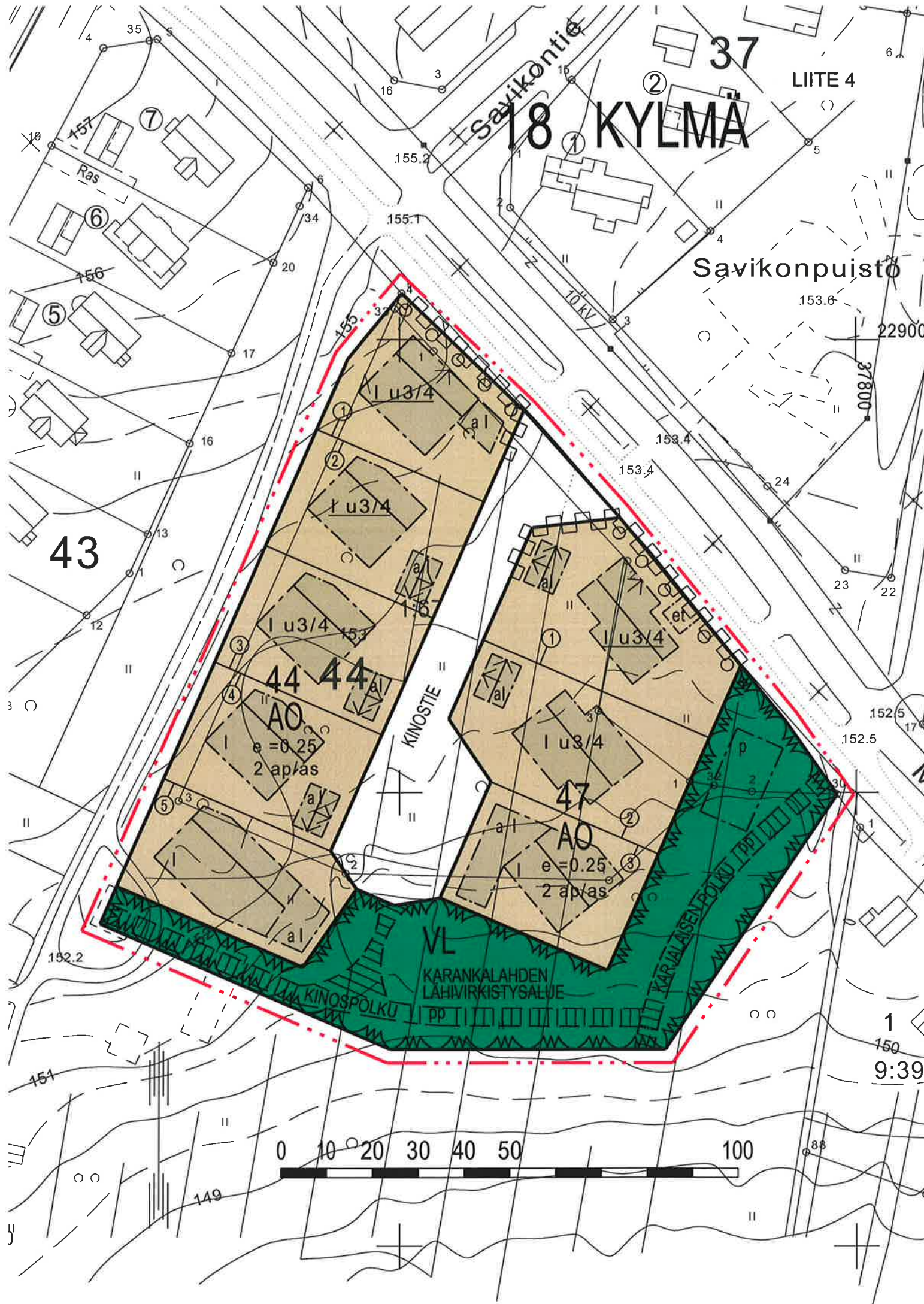
PVM	29.8.2005		
PIIR.N:o	20/05		
MK	1/1000		
SUUNN			
PIIRT.	RK		

Riitta Korhonen

PIRJO HONKANEN

KAUVOITUSARKKITEHTI





18 KYLMÄ

LIITE 4

Savikonpuisto

43

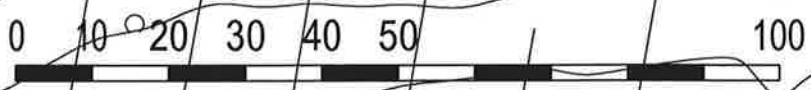
44

47

37

44

KARANKALAHDEN
LÄHIVIRKISTYSAUUE



1
150
9:39

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVAT TONTTIJAOT



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



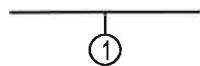
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

18
KYL
47

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

KINOSTIE

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

I

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

I u3/4

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e =0.25

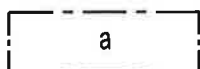
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

I u3/4

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



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



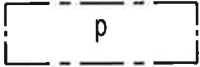
Säilytettävä/istutettava puurivi.



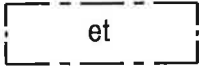
Katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIJAOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ KORTTELI 44
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ KORTTELIT 44 JA 47
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 11.10.2005

PIIR.N:o 19/05

MK 1:1000

SUUNN. RK

PIIRT. RK

PIRJO HONKANEN
KAAVOITUSARKKITEHTI

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

VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA

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

TIMO SOININEN

RAKENTAMISOHJE

Kaupunginosa 18 Kylmä, korttelit 44 ja 47

Rakennusten sijoittamista tonteille ohjaavat asemakaavamääräykset sekä Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys.

Asuinrakennus tulee olla Myötärinteentien puolella I u3/4 -kerroksinen ja Kinostien päässä I-kerroksinen sekä erillinen autotalli/ -katos I-kerroksinen.

Asuinrakennuksen rakennusalaraja ja pääharjansuunta on määrätty yhdensuuntaiseksi. Myötärinteentiehen rajoittuvien kahden tontin asuinrakennus on rakennettava kaavan osoittamaan rakennusalan rajaan kiinni ja tontin kadunpuoleisella osalla on säilytettävä/ istutettava puurivi.

Erillisiä autotalli/ -katoksia on rakennettava Kinostien puoleiseen rakennusalan rajaan ja niiden harjansuunta on Kinostien suuntainen yhtenäisen katunäkymän muodostumiseksi.

Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa / tontti.

Asemakaavan havainnepiirros (alla) on yksi esimerkki rakennusten sijoittelusta.

Rakentamisohje täydentää asemakaavaa:

- Asuinrakennuksen kattokaltevuus 1:1,5 – 1:2,5
- Autotallin/ -katoksen leveys n. 6-7 m ja kattokaltevuus 1:2,5
- Katon väri harmaa tai tummanharmaa
- Julkisivut puu/tiili keltaiset tai ruskeat vaaleat värit, tehosteväri valkoinen

Kajaanin kaupunki, ympäristötekniinen palvelukeskus 10.10.2005

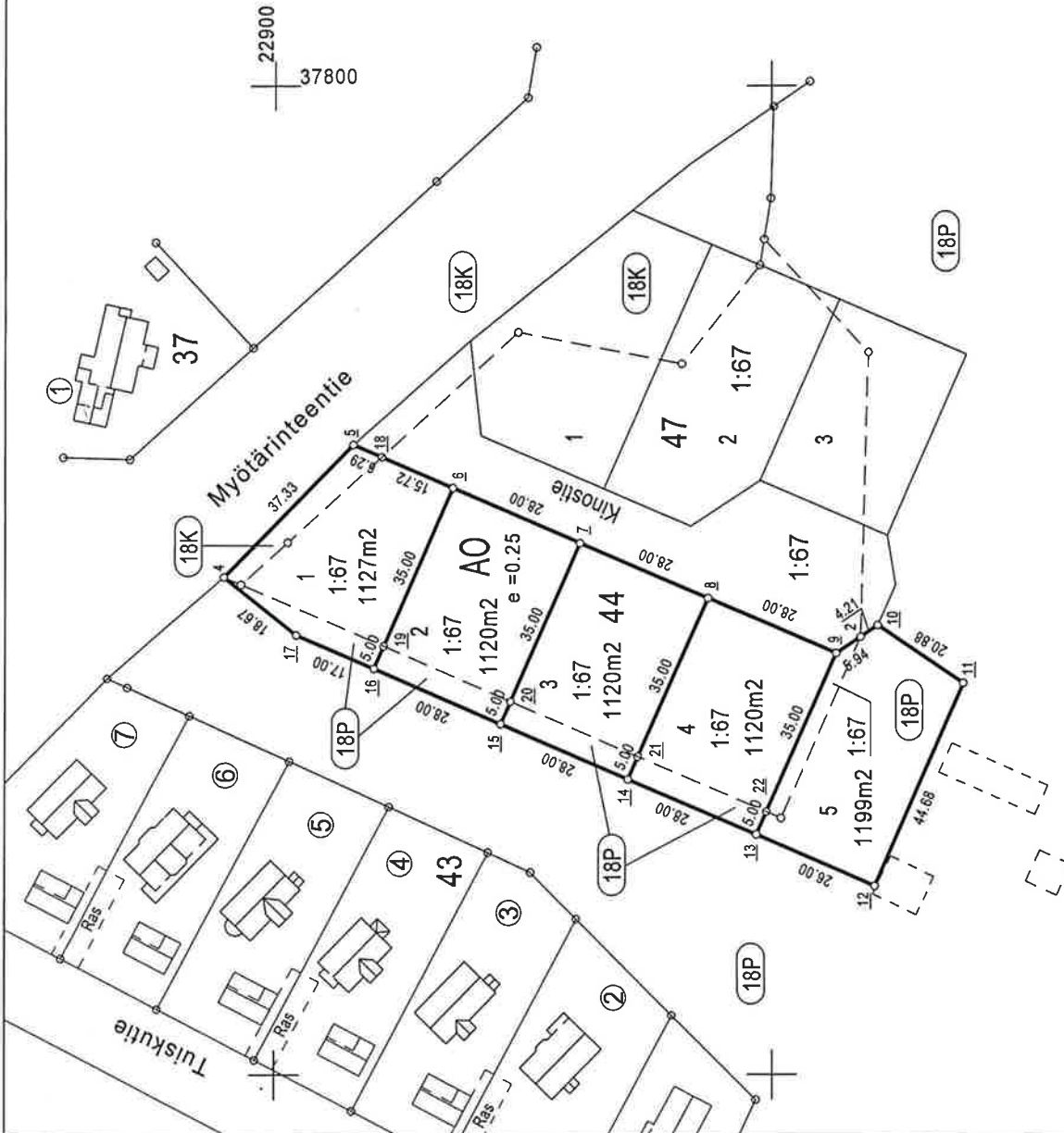


KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
2	37688.261	22782.154
4	37700.450	22910.156
5	37727.339	22884.255
6	37718.542	22864.089
7	37707.348	22838.424
8	37696.154	22812.759
9	37684.960	22787.094
10	37690.599	22778.655
11	37678.854	22761.391
12	37637.901	22779.253
13	37648.296	22803.085
14	37659.490	22828.750
15	37670.683	22854.415
16	37681.877	22880.080
17	37688.673	22895.663
18	37724.825	22878.494
19	37686.460	22878.081
20	37675.266	22852.416
21	37664.073	22826.751
22	37652.879	22801.086

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
1	1127	821	205-401-1-67
		176	205-18-9901-1
		130	205-18-9903-1
2	1120	980	205-401-1-67
		140	205-18-9903-1
3	1120	980	205-401-1-67
		140	205-18-9903-1
4	1120	980	205-401-1-67
		140	205-18-9903-1
5	1199	1079	205-18-9903-1
		120	205-401-1-67



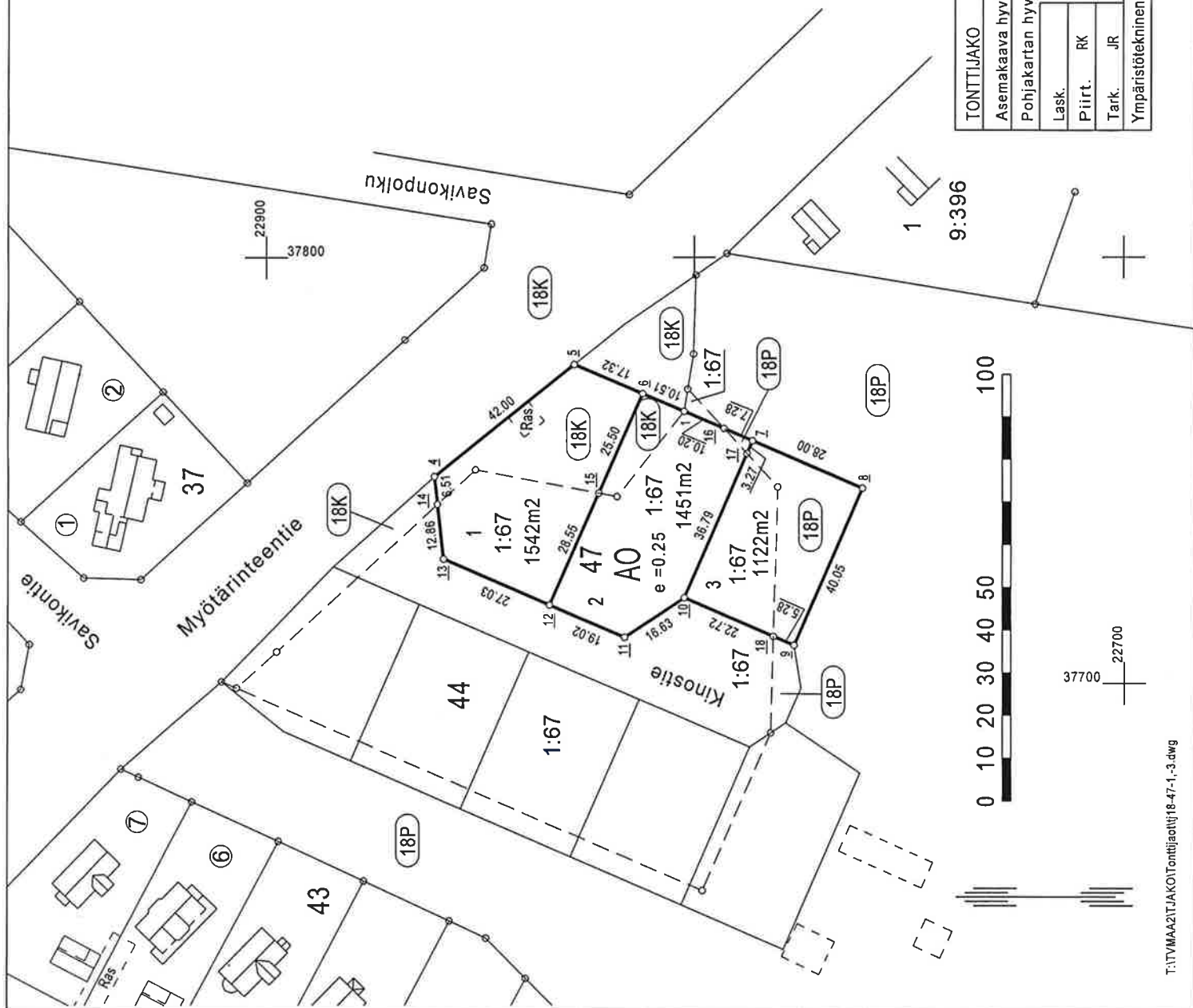
TONTTIJAKO		4:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Osa maarekisterialuetta
Pohjakartan hyväksyntä ja			Karttalehti 22/36-37D
Lask. HK	tonttijaon laati	2005	Kaupunginosa 18
Piirt. RK			Kortteli 44
Tark. JR	Kiinteistöinsinööri	Timo Soinen	Tontit 1-5
Ympäristötekniinen lautakunta hyväksynyt			Tj-kartta 18/44/1

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	37763.592	22802.382
4	37748.406	22860.554
5	37774.820	22827.896
6	37767.894	22812.017
7	37756.700	22786.351
8	37745.506	22760.686
9	37708.792	22776.899
10	37719.986	22802.364
11	37710.744	22816.194
12	37718.347	22833.626
13	37729.154	22858.404
14	37741.938	22859.832
15	37744.518	22822.212
16	37759.613	22793.029
17	37753.704	22787.658
18	37710.902	22781.536

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
1	1542	772	205-18-9901-1
		770	205-401-1-67
2	1451	1256	205-401-1-67
		183	205-18-9901-1
		12	205-18-9903-1
3	1122	576	205-18-9903-1
		546	205-401-1-67



TONTTIJAKO		KAJAANI
Asenakaava hyväksytty nro ja pvm.		Osa maarekisterialuetta
Pohjakartan hyväksytty ja		Karttalehti 22/36-37D
Lask.	tonttijaon laati	Kaupunginosa 18
Piirt.	RK	Kortteli 47
Tark.	JR	Tontit 1-3
Ympäristötekniinen lautakunta hyväksynyt	Kiinteistöinsinööri Timo Soininen	Tj-kartta 18/47/1