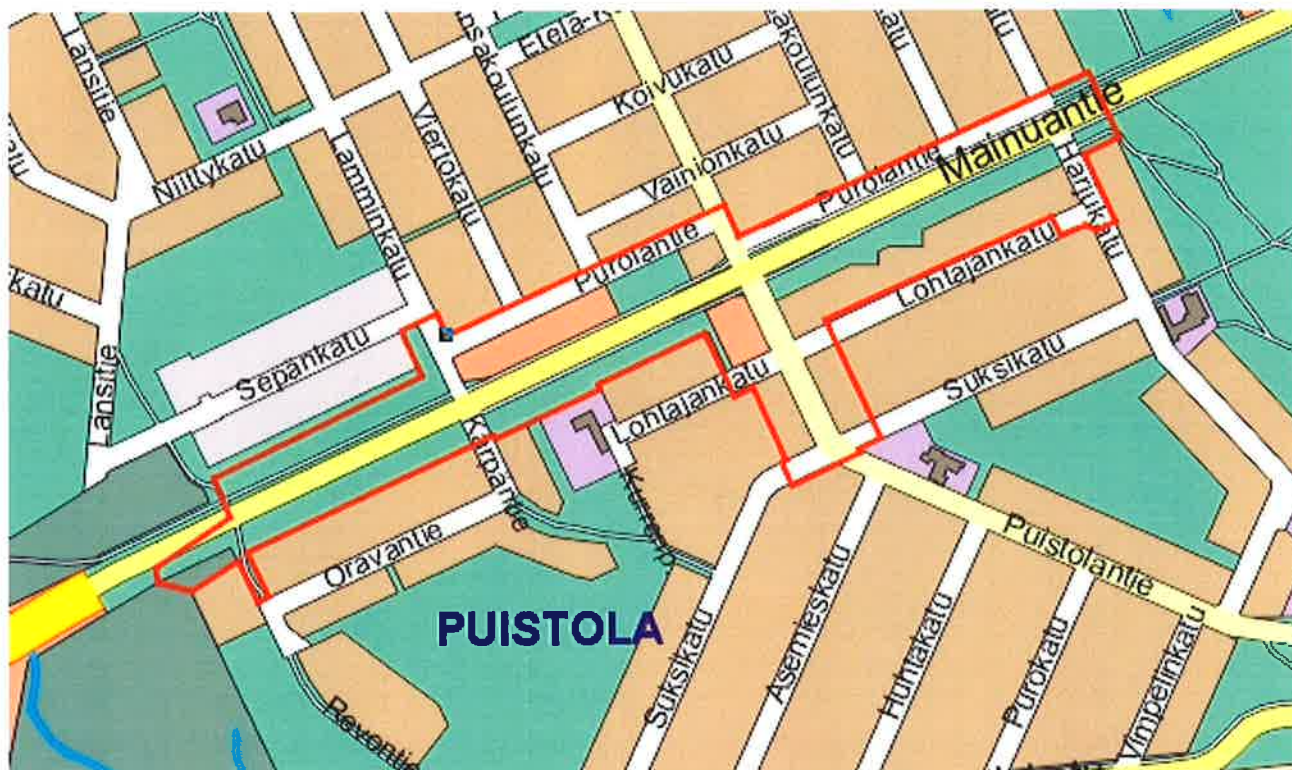




ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIJAOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 4 PUROLA

KORTTELIT 53 JA 66 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

KAUPUNGINOSA 6 PUISTOLA

KORTTELIT 3 JA 36, OSIA KORTTELEISTA 4 JA 20 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA KATUALUETTA

muodostuu:

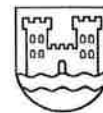
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 4 PUROLA

KORTTELIT 53 JA 66 SEKÄ ERITYIS- JA KATUALUETTA

KAUPUNGINOSA 6 PUISTOLA

KORTTELIT 3 JA 36, KORTTELIN 4 TONTIT 22 JA 23, KORTTELIN 20 TONTIT 37 JA 38 SEKÄ ERITYIS- JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkninen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	23.3.2003
SELOSTUS	1.2.2006
YMP.TEKN.LTK	22.2.2006
KH	11.4.2006
KV	25.4.2006

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Kiinteistö Oy Kajaanin Makkolankatu 1 A, kaavamuutoshakemus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kajaanin kaupunkiseudun liikennejärjestelmä, nykytilanne ja ennusteet 1998
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma, liikenneympäristö, 2001
- Kajaanin kaupungin liikennelaskennat 1996, 1997, 2003 ja 2005
- Kajaanin kaupungin meluselvitys 1991
- Kajaanin kaupunki, meluselvitys, Ramboll 2004
- Alustava maaperän pilaantuneisuuden tutkimus 18.5.2004, Entinen lämpökeskuksen alue Rn:o 6-17-3, Suksikadun ja Puistolantien risteys, Kajaani
- Purola-Puistola, alueellinen perussparannuskokeilu 1981
- Pääkaupunkiseudun asemakaavojen kaavamääräyksiä ilman epäpuhtauksien ja meluhaittojen vähentämiseksi, pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta (YTV), Helsinki 2000
- Liikennemelun huomioonottaminen kaavoituksessa, LIME-työryhmän mietintö, 2001
- Liikennemelu ja yhdyskuntasuunnittelu – Oulun Lentokentäntie, Lyyli-raporttisarja 23, 2004

KARTAT

- 1) Rakennettu ympäristö
 - a ortokuva
 - b rakennuskanta
 - c johtokartta
 - d ote meluselvityksestä 2004
- 2) Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
- 3) Voimassa oleva asemakaava, poistokartta
- 4) Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
- 5) Asemakaava ortokuvalla
- 6) Tonttijakokartat

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on edistää maankäytön muutosta kaupungin omistamalla Purolan ja Puistolantien välisellä alueella niin, että asuin ympäristön laatu, yritysten toimintaympäristö, liikenne ympäristö ja kaupunkikuva paranevat. Käyttötarkoituksimuutoksia on toteutettu poikkeamisluvuin ja alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin 22.3.2003. Kaavamuutos laadittiin kaupungin ympäristötekniikassa palvelukeskuksessa yhteistyössä osallisten kanssa.

Puistolantien varressa entisten liiketonttien muutosta asumiseen soveltuviksi ohjataan kaavamääräyksiin. Osalla Lohtajankadun kerrostalotonteista on tarve riittävien pysäköinti- ja oleskelutilojen järjestämiseen. Asuin ympäristön laatua myös kaavamuutosalueen ulkopuolella voidaan parantaa tapauskohtaisesti harkitulla melusuojausella.

Liiketoiminta sijoittuu Mainuantien varteen hyvin saavutettavaan pääkatuympäristöön. Entisille huoltoasematonteille ei sallita huoltoasematoimintaa eikä elintarvikemyyntiä. Olevan huoltoaseman viereen muodostuu uusi pieni jätehuoltotontti.

Liikenne ympäristön muutos on jatkoa Pyykönpuron risteysalueen muutokselle. Katutilaan ja sen lähistölle esitetään keinoja parantaa liikenneturvallisuutta ja vähentää meluhaittaa. Muutokset voi toteuttaa ajankohtaisen perusrakennuksen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kun kaavamuutos on lainvoimainen tarkistetaan vuokrasopimukset kaavan mukaisia tontteja koskeviksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue on Kajaanin keskustasta noin 1,5 km länteen, Mainuantien ja Puistolantien varressa olevaa rakennettua asuin-, liike- ja katualuetta.

Pyykönpuron eritasoliittymän toteutus on viimeinen muutos liikenne ympäristössä, jossa Mainuantie on vähitellen muuttunut maantiestä kaupungin keskustaan johtavaksi kokoojakaduksi.

Asumisen ja liiketoiminnan muutosta on ohjattu hankekohtaisin poikkeamisluvuin. Asemakaavan tarkistamisesta on päätös ja aloite. Teknisen lautakunnan asettama rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi on voimassa 22.5.2006 saakka osalla alueesta.

Luonnonympäristö

Maasto on tasaista ja laskee loivasti Mainuantien, Makkolankadun ja Puistolantien risteyksestä Ämmäpuron ja Pyykönpuron laaksoihin. Kettukallio kohoaa ympäristöstään kallioisena mäntykankaana. Tullipuistoon ja Harju-puistoon kerrostalotonttien kohdalle on istutettu koivurivit. Sepänpuistossa ja Hiltusenpuistossa kasvaa lehtipuita ja pensaikkoa. Kettukallio-puistoon Lohtajankadun omakotitonttien kohdalle on istutettu kuusia. Purolantien varressa on vanhoja mäntyjä ja Mainuantien ja Purolantien välissä rivi koi-vuja ja pihlajia. Viheralueiden hoitotaso vaihtelee.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on Purolan ja Puistolantien vanhojen pientaloalueitten välis-sä olevaa asuin-, liike- ja katualuetta (kartta 1a). Mainuantien muuttuminen kaupungin sisääntuloväylästä kokoojakaduksi on johtanut huoltoasemaryp-pään häviämiseen ja rakennuksia käytetään nyt muihin liiketoimiin. Puisto-lantien varressa olleet lähikaupat ovat lopettaneet toimintansa ja tiloja on muutettu asunnoiksi. Lohtajankadun varressa on asuinkerrostaloja, joista kolme Harjukadun puoleista on vasta peruskorjattuja opiskelija-asuntoja.

Kaavamuutosalueen tontit ovat rakennettuja (kartta 1b). Vanhimmat raken-nukset ovat vuodelta 1946 ja uusimmat on rakennettu 1999. Pääosa jo pe-ruskorjatusta rakennuskannasta on 1960- ja -70-luvuilta. Kerrostalot ovat 4-kerroksisia ja muu rakennuskanta yksikerroksista. Kerrostalot ja entiset huoltoasemat ovat betoni- ja tiilirakennuksia ja myymälä-, asuin- ja varasto-rakennukset puuta.

Alue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä (kartta 1c). Johdot ovat pääosin katualueilla. Mainuantien ja Puistolantien risteyksessä ja Revon-polulla on muuntaja. Mainuantien ja Lamminkadun risteyksessä on Kainuun jätehuollon kuntayhtymä Eko-Kymppin jätepiste.

Alueen palveluyrityksiä ovat Oy Teboil Ab:n huoltoasema, autotarvikeliike Asennus Osa Oy, K-Extra, Kainuun Rengaspiste Oy ja myynti- ja realisoin-tiliike Hamines.

Katualueet ovat leveitä ja aiheuttavat kaupunkirakenteeseen hallitsema-tonta väljyyttä. Ympäristön vaikutuksesta ajonopeudet pyrkivät nousemaan ja liikenneturvallisuus heikkenee.

Pääväylien tilaselvityksen mukaan Mainuantie on ympäristössään liian hal-litseva. Mainuantie on 1. luokan pääkatu, Makkolankatu ja Puistolantie ovat kokoojakatuja. Ne ovat osa Kajaanin jakelureittiverkkoa. Linja-autoreittejä on Mainuantiella, Puistolantiella, Suksikadulla ja Makkolankadulla. Kaava-alueella on kaksi kaupunkiliikenteen linja-autopysäkkiä. (Kajaanin kau-punkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelma)

Mainuantien ja Makkolankadun valo-ohjattu risteys on yksi Kajaanin onnettomuusalttiita risteyskohtia. Siinä on tapahtunut 11 liikenneonnettomuutta vuosina 1993-97.

Nopeusrajoitus on Mainuantiella 50 km/t. Purolassa ja Puistolassa on aluerajoitukset 40 km/t (Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma).

Liikennelaskennat 1996-2005 ja ennuste 2010

Liikennemäärä ajon / vrk	1996	1997	2003	2005	2010 ennuste
Mainuantie	9700	8500	8200	8650	10650
Makkolankatu	1850	1750	1600		
Puistolantie	2700	2800	3550		3360
Lamminkatu (Kärpantie)	1850			1050	

Mainuantien, Makkolankadun ja Puistolantien jalkakäytävät ovat kevyen liikenteen pääverkkoa. Liikenneturvallisuussuunnitelman mukaiset kevyen liikenteen verkon täydennykset - suojatiesaarekkeet ja korotus Puistolantie/Suksikatu-risteykseen - on toteutettu vv. 2003- 2004.

Mainuantien pohjoispuolella huoltoasemalta lounaaseen on moottorikelkkailu-ura.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Kajaanin kaupungin meluselvityksen 1991 mukaan meluhaittaluokka on Mainuantien varrella yli 65 dB ja Makkolankadulla ja Puistolantiella 60-65 dB.

	1990 päivällä		1990 yöllä		2010 päivällä		2010 yöllä	
a. Lähtömelutaso dB	a	b	a	b	a	b	a	b
b. Melualueen leveys kadun keskilinjasta m								
Mainuantie (Kärpantie)	66	60	56	60	67	70	52	70
Mainuantie (Harjukatu)	65	60	55	60	66	70	57	70
Makkolankatu	60	25	49	20				
Puistolantie	60	20	48	20				

Meluntorjuntatoimenpiteiksi suositellaan kerrostalojen ääneneristävyyden parantamista ja pihatoimintojen suojaamista tonttialdalla Mainuantien melua vastaan. Matalampia taloja voidaan suojata maavallein, jos on tilaa. Makkolankadun ja Puistolantien varrella suositellaan ääneneristävyyden parantamista ja tonttialtoja, koska tilaa maavalleille ei ole (Kajaanin kaupungin meluselvitys 1991).

Kajaanin keskustaajama 2020 yleiskaavatyötä varten laaditun meluselvityksen (2004) mukaan melusuojattavia kohteita ovat kaikki Mainuantietä ja Puistolantietä lähinnä olevat asuinrakennukset (kartat 1d).

Pilaantunut maaperä

Kaavamuutosalueella toimineiden huoltoasemien tontteja on puhdistettu öljyisistä maista seuraavasti:

	tontti	puhdistusvuosi
Teboil, Mainuantie	4-53-8	1995
Kesoil, Mainuantie 1	4-53-7	1996
Shell, Puistolantie 40	6-36-2	1996

Puhdistuksessa saavutettu taso rajoittaa käyttötarkoituksen muutosta alueella, jossa on ollut pilaantunutta maaperää.

Tontilla 6-17-3 on ollut siirrettävä lämpökeskus. Keväällä 2004 suoritetun tutkimuksen mukaan alueella on puhdistamistarvetta. Koska puhdistamisajankohdasta ja sen lopputuloksen tasosta ei ole tietoa, tontti 6-17-3 on 13.2.2004 rajattu pois tästä kaavamuutoksesta.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Kajaanin kaupunki. Alueen tontit on vuokrattu.

Suunnittelutilanne

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). Osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta, yksityisten ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta ja kokoojakatua (kartta 2).

Alueella on voimassa 24.9.1959, 29.10.1976, 21.1.1980, 5.11.1984, 25.1.1985, 9.11.1987 ja 24.5.1991 vahvistetut asemakaavat ja 7.10.2002 hyväksytty asemakaava (kartta 3).

Voimassa oleva asemakaava ja sen toteutuminen

Purolan kortteli 53 on huoltoasemarakennusten korttelialuetta LH. Kerrosluku on yksi ja tehokkuus $e=0,2$. Ajoneuvoliittymiä on rajoitettu. Kansakoulunkadun jatkeena on tontilla johtorasite vesijohtoa ja viemäriä varten. Tonteille on rakennettu asemakaavan mukaisesti. Tontin 4-53-7 vuokrasopimuksessa (13.12.1996) polttoaineen jakeluasematoiminnan harjoittaminen on kielletty. Tonttijaosta johtuen tontilla 4-53-7 on syntynyt rakennusoikeuden ylitys 12 % sallitusta.

Purolan kortteli 66 on liikerakennusten korttelialuetta KL-2, jolle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineenjakeluasemaa. Kerrosluku on yksi ja tehokkuus $e=0,1$. Rakennusala ja pysäköintialue on määritetty ja ajoneuvo-

liittymä Mainuantielle ja Makkolankadulle kielletty. Alueella on rasite vesijohtoa ja viemäriä varten.

Kainuun ympäristökeskus on 25.5.1998 myöntänyt poikkeusluvan, jolla sallitaan rakennusoikeuden ylitys sekä rakennuksen ja pysäköintialueen sijoitus asemakaavasta poiketen ehdolla, että tontilla olevat puut säilytetään.

Puistolán korttelin 3 tontit 1, 2 ja 3 ovat asunto- tai liikekorttelia, jossa on kolme rakennusala 3-kerroksista rakennusta varten. Kattokaltevuus on 25°. Rakennusoikeutta ei ole määritetty. Tonteille on rakennettu asemakaavan mukaisesti.

Puistolán korttelin 3 tontti 8 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK 1/st 10, jossa kauttaviivan jäljessä oleva merkintä osoittaa montako prosenttia varsinaisesta kerrosalasta sen lisäksi sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja tontille saadaan rakentaa. 1 m lähemmäs maanpinnan tasoa saa sijoittaa vain vähintään 5 m leveälle istutetulle tontinosalle suuntautuvia asuinhuoneita. Rakennusten etäisyyden toisistaan tulee olla vähintään 4 m. Tontilla on kolme rakennusala, joissa kussakin kerrosluku on 1/2III ja rakennusoikeutta 1300 k-m². Rakennusten räystäskorkeudet on määrätty. Em. rakennusalojen yhteydessä on yksikerroksiset rakennusalat sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja varten (st). Lasten leikkipaikkoja ja ulko-oleskelutiloja sekä moottoriajoneuvojen pysäköintiä varten on varattu erilliset alueen osat. Autopaikkoja on tontin käyttöön osoitettu myös korttelin päässä olevalle moottoriajoneuvojen pysäköinti- ja säilytyspaikkojen korttelialueelle AP.

Kerrostalot on rakennettu niille varatuille rakennusaloille, talousrakennukset on rakennettu peruskorjauksen yhteydessä osittain rakennusosalalle ja osittain istutettavalle tontin osalle. AP-alue on toteutettu asemakaavan mukaisesti.

Puistolán korttelin 4 tontit 22 ja 23 sekä korttelin 20 tontit 21 ja 22 ovat liikerakennusten korttelialuetta KL-3, jolle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineen jakeluasemaa. Tonteilla saa olla korkeintaan 2 asuntoa. Kerrosluku on yksi, tehokkuus $e=0,3$ ja kattokaltevuus $\alpha=1/5$. Rakennusten harjansuunta on määrätty Puistolantien suuntaiseksi. Tonteilla on rakennusalat, pysäköintiin varatut alueet ja ajoneuvoliittymärajoituksia. Kortteleita 4 ja 20 koskevat Puistolán säilyttävän asemakaavan erityismääräykset, joilla pyritään sovittamaan laajennus- ja täydennysrakentamista olemassa olevaan katu- ja pihakokonaisuuteen.

Tontilla 6-4-22 olevat rakennukset on rakennettu ennen voimassa olevan asemakaavan laadintaa. Asemakaava ei ole toteutunut, vaan vanhat rakennukset ovat edelleen paikoillaan. Tontti on asuinkäytössä, mutta sillä on liiketontin vuokrasopimus.

Tontilla 6-4-23 rakennusala ylittyy ja liittymäkielto ei toteudu. Muu toteutus on asemakaavan mukainen. Tontilla on liiketontin vuokrasopimus.

Tontille 6-20-21 on myönnetty käyttötarkoituksen muutos asumiskäyttöön poikkeusluvalla 1.10.1999. Muuten tontti on rakennettu asemakaavan mukaisesti, ja sillä on liiketontin vuokrasopimus.

Tontilla 6-20-22 on vähäinen rakennusalan ja rakennusoikeuden ylitys. Liittymäkielto ei toteudu. Tontilla on liiketontin vuokrasopimus. Tekninen lautakunta myönsi 29.9.2004 tontille poikkeamisluvan myymälätilan muuttamiseksi asunnoiksi. Poikkeamisluvan ehtona on sitoumus vuokrasopimuksen muutokseen ja vaadittavien pihajärjestelyjen toteuttamiseen määrääjässä, kun tämä asemakaavamuutos on lainvoimainen ja sen mukainen uusi tontti on rekisteröity.

Puistolan kortteli 36 on huoltoasemarakennusten korttelialuetta LH, jossa kerrosluku on yksi ja tehokkuus $e=0,2$. Ajoneuvoliittymä on rajoitettu Mainuantielle ja kielletty Puistolantielle. Puistolantien liittymäkielto ei toteudu. Rakennusoikeudesta on käyttämättä 50 %. Liiketontin vuokrasopimuksessa (17.4.1996) on erityisehto: Tontilla ei saa pitää polttoaineen jakeluasemaa tai -pistettä.

Autopaikkamääräykset ovat voimassa olevien asemakaavojen ikäerosta johtuen moninaiset, kirjavat ja poikkeavat toisistaan samojen käyttötarkoitustenkin osalta.

Kaavamuutosalueeseen sisältyy puistoja VP: Purolan kaupunginosasta Sepänpuisto ja Hiltusenpuisto kokonaan ja Puistolan kaupunginosasta Tullipuisto, Kettukallio ja Harjupuisto kokonaan ja osa Ämmäpuronpuistosta. Pääosaa puistoalueista ei ole rakennettu puistoiksi.

Kaavamuutosalueen katualue on Purolan kaupunginosassa osat Mainuantieta, Purolantietä, Lamminkatua ja Makkolankatua ja Puistolan kaupunginosassa osat Kärpöntietä, Puistolantietä, Lohtajankatua, Suksikatua ja Harjukatua.

Voimassa olevan asemakaavan yleiset määräykset koskevat autopaikkojen toteuttamista, pihajärjestelyjä, kellarikerroksia, aitausta ja istutuksia.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmitausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään, ja sen sisältö on tarkastettu 7.11.2005.

Purolan kortteleissa 4:53 ja 4:66 ja Puistolan korttelissa 6:36 ja tonteilla 6:4:22 ja 23 ja 6:20:21 ja 22 on rakennuskielto 22.5.2006 saakka asemakaavan muuttamiseksi.

Ympäröivä alue Purolassa ja Puistolassa on voimassa olevan asemakaavan mukaan pientaloaluetta, jolla ympäristö säilytetään. Purola-Puistolan alueellinen perusparannuskokeilu 1981 ja sen jälkeen voimaan tulleet ase-

makaavamuutokset ovat säilyttäneet alueen vanhaa rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kaupunginhallitus päätti 26.6.1995 § 210 mm., että huoltoasematontin nro 6-36-2 asemakaavaa muutetaan siten, että tontti osoitetaan liikerakennuskäyttöön, jolla kielletään huoltoaseman pitäminen eikä tonttia vuokrata enää huoltoasematontiksi 1.5.1996 alkaen.

Kiinteistö Oy Kajaanin Makkolankatu 1 A, Väinö Erkinpalo on 22.6.2000 jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen liikerakennuksen laajentamiseksi ja sen kylmien tilojen muuttamiseksi lämpimiksi tiloiksi tontilla 4-66-1, ja pyytänyt saada vuokrata tarvittavan alueen Hiltusen puistosta (liite 1).

Tekninen lautakunta asetti 22.5.2002 § 104 osan kaavamuutosaluetta rakennuskieltoon 22.5.2004 saakka asemakaavan muuttamiseksi ja päätti 31.3.2004 § 55 jatkaa rakennuskieltoa 22.5.2006 saakka.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin Koti-Kajaanissa 22.3.2003.

Asemakaavan muutosehdotus laadittiin ympäristötekni- sen palvelukeskuk- sen maankäyttö-tulosalueella osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaava-aluetta rajattiin pienemmäksi 13.2.2004 maaperän puhdistustarpeeseen liittyvistä syistä poistamalla siitä tontti 6-17-3 ja siihen liittyvää puisto- ja katualuetta, ja 1.11.2005 poistamalla tontti 6-18-43 ja siihen liittyvää katualuetta, koska tarvetta kaavamääräysten muutokseen ei todettu olevan.

Kaava-alueen tontinhaltijoille kaavaluonnos lähetettiin mielipiteitä varten kirjeissä 7.10.2005. Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin viranomaisneuvottelussa 8.12.2005.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee rakennettua aluetta, jossa asuminen, liiketoiminta ja liikenneympäristö ovat muuttuneet. Alueella ei ole uusia rakennushankkeita. Kaavamuutoksen tavoite on edistää muutosta ja luoda edellytyksiä asuin- ympäristön laadun, yritysten toimintaympäristön, liikenne- ympäristön ja kaupunkikuvan paranemiseen.

Tavoite on voimassa olevan yleiskaavan mukainen lukuun ottamatta Puistolantien varren liiketonttien muuttumista asuinkäyttöön. Muutos on osa yleistä suuntausta, jossa pienet palveluyksiköt korvautuvat suuremmilla.

Asuin- ympäristön laatua parantava tavoite on meluhaitan vähentäminen. Toimintojen jäsentäminen uusilla liiketonteilla sekä katu- ja viherympäristön

kehittäminen parantavat kaupunkikuvaa ja lisäävät liikenneturvallisuutta ja alueen viihtyisyyttä.

Asemakaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- | | |
|---|---|
| 0 | Asemakaavan muutosta ei tehdä |
| 1 | Asemakaavan muutos laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti. |

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät kaavamuutosalueen tonteilla ja lähiympäristössä Purolan ja Puistolantien asuntoalueilla.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS (kartat 4 ja 5)

Asemakaavan muutosalue on 9,8 ha. Siitä puolet on liikennealuetta, neljäsosa suojaviheraluetta, 18 % asuin- ja 6% liiketontteja.

Asuminen on lisääntynyt Puistolantien varressa, jossa liikekiinteistöjä on muutettu asuinkäyttöön. Asemakaavamääräyksillä ohjataan liiketonttien muutosta asumiseen soveltuviksi. Rakennusten muutokset eivät yksistään riitä, vaan asuinympäristön laatuun vaikuttavat myös pihatilojen melusuojaus, aitaus, istutukset ja liittymäjärjestelyt.

Kerrostalotonteilla on talousrakennusten rakennusaloja ja aitamääräyksiä pihatilojen melusuojaukseen ja aluevarauksia riittävien pysäköinti- ja oleskelutilojen järjestämiseksi.

Asuinympäristön laatua myös kaavamuutosalueen ulkopuolella parantaa melusuojaus: suojaviheralueet, rajoitettu ajonopeus, tontinrajojen aitaukset ja talousrakennukset, dB-ikkunat, parvekelasitukset sekä meluste Mainuantien ja Purolantien välissä olevalla katuviheriöllä.

Liiketontit sijoittuvat Mainuantien varteen. Entisille huoltoasematonteille ei sallita huoltoasematoimintaa eikä elintarvikemyyntiä. Olevan huoltoasematontin viereen muodostuu uusi pieni jätehuoltotontti.

Mainuantien reunavyöhykkeet muuttuvat suojaviheralueiksi. Puistolantien katualue kapenee. Kaupunkikuvaa jäsentäviä uusia puurivejä on Lohtajakadun ja Puistolantien varressa tonteilla ja Puistolantien katualueella.

Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelissa 6 kerrosluku on neljä ja tehokkuus $e=0,90$ tonteilla 1, 11 ja 12 ja $e=0.80$ tontilla 10, johon on yhdistetty ennen erillisenä ollut pysäköintialue. Kerrostalojen rakennusalat ovat rakennetun mukaiset. Tontteihin 6-3-11 ja 6-3-12 on liitetty Harjupuiston puistoaluetta. Mainuantien meluhaitan lieventämiseksi tontinrajoilla on rakennusalat yksikerroksisille talousra-

nuksille ja aitamääräys. Tontilla 6-3-1 on Puistolantien reunassa rakennusala autotallia varten. Melualttiilla rakennusalan sivuilla on määräys 35 dBA asuintilojen rakenteellista melusuojausta varten. Tonteille varataan alueet riittävien pysäköinti- ja oleskelutilojen järjestämiseksi. Autopaikkoja tulee toteuttaa yksi 85 asuntokerrosalaneliömetriä kohti. Ajoneuvoliittymät Puistolantielle ja Harjukadulle on kielletty. Lohtajankadun ja Harjukadun reunaan tonteille on istutettava puurivi.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Korttelien 4 ja 20 liiketontit muuttuvat asuintonteiksi, joilla kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,30$. Entiset liiketilat ja piha-alueet on muutettava asumiseen sopiviksi. Puistolantien puolella on rakenteita koskeva dB-määräys asuintilojen suojaamiseksi liikennemelulta. Pihatilojen suojaamiseksi ja katutilan rajaamiseksi on Lohtajankadun, Puistolantien ja Suksikadun puoleiset tontinrajat aidattava. Puistolantien reunaan on istutettava tonteille puurivit kaupunkikuvan parantamiseksi. Liikenneturvallisuuden vuoksi ajoneuvoliittymiä rajoitetaan.

Tontilla 6-4-23 rakennusoikeudesta 50% voi käyttää myymälätilaksi. Tonteille 6-4-23 ja 6-20-37 varataan alueet pysäköinnin järjestämistä varten. Puistolantien katualueesta liitetään 3 m leveä kaista tontteihin 6-20-37 ja 6-20-38 ja edelliseen lisäksi 6 m leveä kaista Lohtajankadun katualuetta.

KL Liikerakennusten korttelialueet

Tontti 4-53-7 pienenee suoritettuna tonttijaon mukaiseksi ja käyttötarkoitus muuttuu. Tehokkuusluku suurenee ja sallii vähäisen lisärakentamisen. Elintarvikemyymälän (em 0%) ja huoltoaseman (lh 0%) rakentaminen kielletään. Purolantien puoleiselle tontinrajalle on rakennettava aita asuntoalueen näkösuojaksi. Ajoneuvoliittymiä tulee supistaa. Autopaikkamääräys on 1 ap/40 k-m².

Tontti 4-66-2 laajenee puistoon ja rakennusoikeus lisääntyy laajennushankkeen toteuttamiseksi. Tontin rajaa tarkistetaan Mainuantien reunassa, jotta linja-autopysäkki ja lumitila jäävät katualueelle. Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan rakennetun tilanteen mukaisiksi ja huoltoasematoiminta (lh 0%) kielletään. Pysäköintialueella on säilytettäviä mäntyjä. Autopaikkamääräys on 1 ap/30 k-m².

Tontin 6-36-3 rajat muuttuvat Puistolantien kapenemisen ja näkemäalueen tarkistuksen vuoksi. Asuinalueen puolella oleva pengeri, jossa on puhelin-kaapelirasite (p), liitetään tonttiin ja varataan suojaviheralueeksi (ev). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen liikerakennuksen, jossa ei ole elintarvikemyymälää (em 0%) eikä huoltoasematoimintaa (lh 0%). Kaavamääräykset ohjaavat liittymien, aitauksen ja istutusten toteuttamista.

LH Huoltoaseman korttelialue

Tontti 4-53-8 suurenee suoritettuna tonttijaon mukaiseksi. Tehokkuusluku pienenee, mutta rakennusoikeutta jää laajennusvaraksi. Muuten asemakaava on rakennetun tilanteen mukainen.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue

Tontti 4-53-9 toimivaa jätehuoltopistettä varten muodostuu katualueesta.

Katualueet

Näkemäalueet Mainuantien ja Lamminkatu/ Kärpantie-, Makkolankatu/ Puistolantie- sekä Lamminkatu/ Harjukatu- risteyksissä on tarkistettu nykyisten ajonopeuksien ja liikennevalo-ohjauksen mukaisiksi. Näkemäalueet ovat pääosin katu- ja viheralueilla, tai tontilla rakennusalan ulkopuolella.

Katualue kapenee Tullipuiston kohdalla suojaviheralueeksi ja Puistolantien lounaisreunalla tonttimaaksi. Leveää Mainuantie-Purolantie katualuetta jäsentää katuviheriö, johon tulee rakentaa melueste Purolan asuntoalueen suojaksi. Puistolantien katualueelle tulee istuttaa puurivi. Purolantien katualueella on säilytettäviä mäntyjä.

EV Suojaviheralueet

Mainuantien varren puistoalueet varataan suojaviheralueiksi. Revonpolun ja Kärpätien välillä suojaviheralueeksi varataan myös entistä Mainuantien katualuetta. Sepänpuiston suojaviheralueella on moottorikelkkailu-ura.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos koskee rakennettua aluetta, jossa ei ole vireillä uudisrakennushankkeita. Kaavamuuos vahvistaa tapahtuneet käyttötarkoituksmuutokset ja ohjaa asuinymäristön parantamiseen ja kaupunkikuvan kehittämiseen.

Asemakaavan muutos on keskustaajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen lukuun ottamatta Puistolantien varressa tapahtunutta liiketilojen muutosta asumiskäyttöön. Kaavamuuoksen laadinta-aikana valmistui Kaajan kaupungin uusi meluselvitys. Maaperän pilaantuneisuutta tutkittiin alustavasti entisen lämpökeskuksen alueella Suksikadun ja Puistolantien risteysessä. Muita merkittäviä lisäselvityksiä ei tehty.

Kaavamuuoksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nykytilanteeseen. Välittömät vaikutukset ovat kaava-alueella. Välilliset vaikutukset koskevat Purolan ja Puistolantien asuntoaluetta, joihin Mainuantien meluhaitta ulottuu.

Vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen: Alueen yhdyskuntarakenne muuttuu niin, että Puistola rauhoittuu lähes kokonaan asuinalueeksi. Liiketoiminta sijoittuu Mainuantien varteen hyvin saavutettavaan kaupunginosien välissä olevaan pääkatuympäristöön. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Muutokset eivät aiheuta kunnallistekniikan tai katuverkon uudisrakentamista eivätkä lisää liikennetarvetta.

Vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöihin: Asuintonttien melusuojaus erilaisin, kullekin paikalle soveltuvin keinoin ja pihojen jäsentely niin, että toiminnoille varataan riittävät alueet, lisäävät asumisen laatua ja viihtyisyyttä sekä myös kiinteistöjen arvoa.

Vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan: Alue on kaupungin sisääntulo-maisemassa. Suojaviheralueiden ja katuviheriöiden kehittäminen parantaa vähin kustannuksin tehokkaasti kaupunkiympäristön laatua ja maisemakuvaa. Vanhojen puiden suojelu Purolantiella ja istutettavat puurit Puistolantiella lisäävät katutilojen viihtyisyyttä rakennetussa kaupunkimaisemassa.

Ympäristön häiriötekijät

Entisen maantien reunavyöhykkeiden leveydestä ja nopeusrajoituksesta huolimatta kaikki Mainuantietä ja Puistolantietä lähinnä olevat asuinrakennukset altistuvat melulle. Kaavamuutosalueen melusuojaustarpeet ja suojaussuosituksukset eri osa-alueilla on esitetty taulukossa.

MELU	Suojattavan koh- teen käyttötarkoi- tus	Asuinrakennus- ten etäisyys ka- dun keskilinjasta	Suojaviheraluetta EV	Tonttialuetta	Välialueella olevat rakenteet	Melusuojaussuositus (kaava-alueen ulkopuolella)
Mainuantie Sepänpuisto	TYA	55 m	28 m	5 m	Kevyt liikenne, moottorikelkkailu-ura	Suojaviheralue EV (AO-tonttien aitaus, dB-ikkunat)
Mainuantie Hiltusenpuisto	AO-3	65-74 m	34 m	5-14 m	Huoltoasema ja liikerakennuksia	Suojaviheralue EV, etäisyys
Mainuantie Purolantie	AO-3	27-34 m	0 m	0-7 m		Meluste Purolantien ja Mainu- antien väliin (AO-tonttien aitaus, dB-ikkunat)
Mainuantie Tullipuisto	AK	38 m	21 m	3 m		Suojaviheralue EV (Talousrakennukset, aitaus, parvekelasit, dB-ikkunat)
Mainuantie Kettukallio	A-2/S	65 m	20 m	30 m	Talousrakennusten rakennusala	Suojaviheralue EV (Talousrakennukset, aitaus)
Mainuantie Harjupuisto	AK	38 m	20 m	7 m		Suojaviheralue EV Talousra- kennukset, aitaus, parvekelasit, dB-ikkunat
Puistolantie Kerrostalo	AK	30-45 m	0 m	18-32 m		Autotallit, aitaus, parvekelasit, dB-ikkunat
Puistolantie pientalot	AP	11-18 m	0 m	0-7 m		Aitaus, dB-ikkunat

Suosituksen mukaiset toimenpiteet koskevat sekä melun leviämistä että suojattavaa kohdetta ja ulottuvat myös kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot (kartta 6). Kun kaavamuutos on lainvoimainen tarkistetaan vuokrasopimukset kaavan mukaisia tontteja koskeviksi.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteutamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärää, kerrosalan toteutumista, palvelujen ja työpaikkojen toteutumista, liikennemääriä, melutason kehittymistä, pysäköintipaikkojen tarvetta, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon muutoksia ja taloudellisia vaikutuksia.

Kajaanissa 1. päivänä helmikuuta 2006



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani Täyttämispvm	17.01.2006
Kaavan nimi	Purola-Puistola	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	22.03.2003
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,8128	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 9,8128

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	9,8127	100,0	13968	0,14		5670
A yhteensä	1,7287	17,6	12101	0,70	0,3457	6063
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6557	6,7	1310	0,20	0,3500	638
T yhteensä						
V yhteensä					-2,2321	
R yhteensä						
L yhteensä	4,9653	50,6	557	0,01	-0,8163	-1031
E yhteensä	2,4630	25,1			2,3526	
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	0,0000		0	0,0000	0

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	9,8127	100,0	13968	0,14		5670
A yhteensä	1,7287	17,6	12101	0,70	0,3457	6063
AK	1,2624	73,0	10702	0,85	0,1257	6802
AP	0,4663	27,0	1399	0,30	0,4663	
AL					-0,2463	-739
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6557	6,7	1310	0,20	0,3500	638
KL	0,6557	100,0	1310	0,20	0,3500	638
T yhteensä						
V yhteensä					-2,2321	
VP					-2,2321	
R yhteensä						
L yhteensä	4,9653	50,6	557	0,01	-0,8163	-1031
Kadut	4,5939	92,5			-0,3057	
LH	0,3714	7,5	557	0,15	-0,4228	-1031
LPA					-0,0878	
E yhteensä	2,4630	25,1			2,3526	
ET	0,0041	0,2			0,0041	
EV	2,4589	99,8			2,3485	
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	0,0000		0	0,0000	0
ma	0,0000		0	0,0000	0

Kajaanin kaupunki
Tekninen lautakunta

22.06.00

668/00

Asia: Asemakaavan muutosesitys 4. kaupunginosan korttelin 66 tontilla 1 sijaitsevan Makkolankatu 1 A kiinteistön laajentamiseksi.

Hakija: Kiinteistö Oy Kajaanin Makkolankatu 1 A.

Perustelut

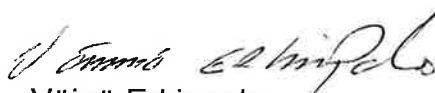
Olemme jättäneet Kajaanin kaupungille poikkeuslupahakemuksen Makkolankatu 1 A:ssa sijaitsevan kioskirakennuksen laajentamiseksi varastotilojen osalta ja tilojen muuttamisesta lämpimäksi. Asia on ollut käsiteltävänä Kajaanin kaupungin teknisen lautakunnan kokouksessa 20.6.2000 asiana N:o 5.

Poikkeuslupahakemuksen liitteenä olemme esittäneet suunnitelman laajennuksen tarpeesta sekä perustelut laajennuksen tarpeellisuudesta elinkeinotoiminnallemme.

Koska asian eteneminen vaatii asemakaavan muuttamismenettelyn, kunnioittaen pyydämme, että ns. Hiltusen puiston osalta asemakaavaa muutettaisiin siltä osin, että se mahdollistaa liikerakennuksen laajentamisen suunnitellulla tavalla. Samalla toistamme pyynnön saada vuokrata laajennuksen edellyttämän ja asemakaavan muutoksen mukaisen alueen nykyisen vuokratonttimme yhteyteen.

Kajaanissa 21. päivänä kesäkuuta 2000

Kiinteistö Oy Kajaanin Makkolankatu 1 A


Väinö Erkinpalo

Liite Kiinteistö Oy Kajaanin Makkolankatu I A poikkeuslupahakemukseen.

Kiinteistöllä toimiva K-Extra on toiminut nykyisessä kiinteistössä vähän yli vuoden. Liikkeen saama suosio on yllättänyt ja liike on saanut huomattavalta osin vakiintuneen asiakaskunnan, joka on osoitus liikkeen antamien palvelujen tarpeellisuudesta. Toiminnan ongelmaksi on muodostunut varastotilojen täydellinen riittämättömyys. Lämmin varastotila on vain n. 10 neliometriä ja siitä johtaa yhteensä viisi ovea, joten sen kapasiteetti on erittäin vähäinen. Lämpimän varastotilan tarve käytännössä on osoittautunut moninkertaiseksi. Käytäntö on myös osoittanut, että ns. kylmää varastotilaa ei tarvitse ollenkaan kylmiötä ja pakasteita lukuunottamatta.

Varastotilojen riittämättömyyden vuoksi olen joutunut varastoimaan tuotteita Teppanassa entisessä liikekiinteistössä ja hankkimaan jäähdytyslaitteilla ja säädettävillä lämpölaitteilla varustetun kuorma-auton kioskin läheisyyteen korvaavaksi varastotilaksi.

Samoin on ns. plus-tuotteille oleva kylmiö toivottoman ahdas ja tarvitsemme lihajalosteille lisäkylmiön. Varastojen puute ilmenee pahiten viikonloppuisin. Tällöin palvelujen tarve on suurimmillaan ja tuotteita on pakko ottaa sisään useamman päivän tarve, sillä tavarantoimituksia ei ole lauantaisin ja sunnuntaisin muutamaa leipomoa lukuunottamatta. Viikonloppuisin kertyy varastoon myös huomattava määrä juomakoreja ja elintarvikelaatikoita, joita ei saada viikonloppuna palautettua.

Varastotilaongelma aiheuttaa valtavan määrän ylimääräistä työtä ja jopa terveydenhoitolain vaatimusten täyttämistä on vaikeuksia. Haluamme kuitenkin palvella asiakkaita joustavasti ja kaikin puolin laadukkaasti, kaikki meihin myös viranomaisten ja eri säännösten taholta kohdistuvat vaatimukset huomioiden.

Tämän vuoksi varastotilan lisätarve on n. 75 neliometriä, joka on tarkoitus rakentaa nykyisen kylmän varastotilan jatkeeksi Purolantien suuntaisesti. Laajennuksen yhteyteen tulisi myös lisäkylmiö lihajalosteita varten. Tämä tyydyttäisi varastotilatarpeen, jota liikkeen myynti edellyttää.

Samoin on nykyinen kylmä purkaus- ja lastaustila osoittautunut nimenomaan kylmänä tilana toimimattomaksi. Talvella elintarvikkeiden purkaminen kylmään tilaan tuottaa vaikeuksia, koska monia tuotteita ei voi jättää hetkeksikään kymmenien asteiden pakkaaseen. Tavaroiden vastaanottotarkastus joudutaan tekemään kylmässä, koska ne eivät yksinkertaisesti mahdu muualle. Tämän vuoksi nykyisen kylmän purkaus- ja lastaustilan muuttaminen lämpimäksi varastoksi on välttämätön.

Liikkeen vuokratontti rajoittuu ns. Hiltusen puistoon. Pyydämme saada vuokrata puistosta laajennuksen tarvitseman alueen. Puiston mahdollinen tuleva käyttö ei siitä millään tavalla vaarantuisi ja mainitussa puistossa oli useita vuosia hirsinen kukkakioskirakennus.

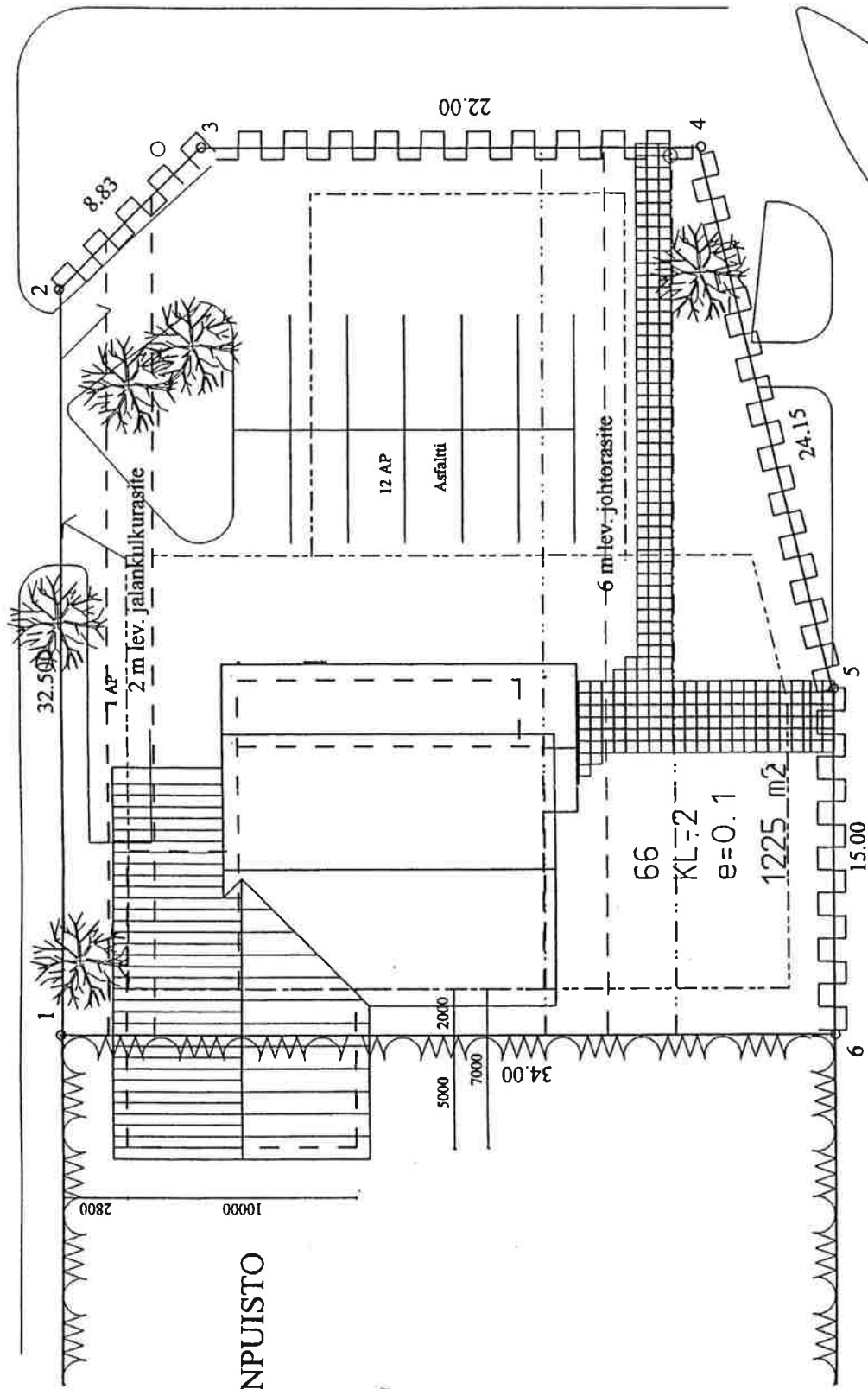
Olemme valmiit esittelemään lupaviranomaisille toimintamahdollisuuksiamme, mikäli on tarpeellista suorittaa tiloissamme katselmus.

PUROLANTIE

HILTUSENPUISTO

VP

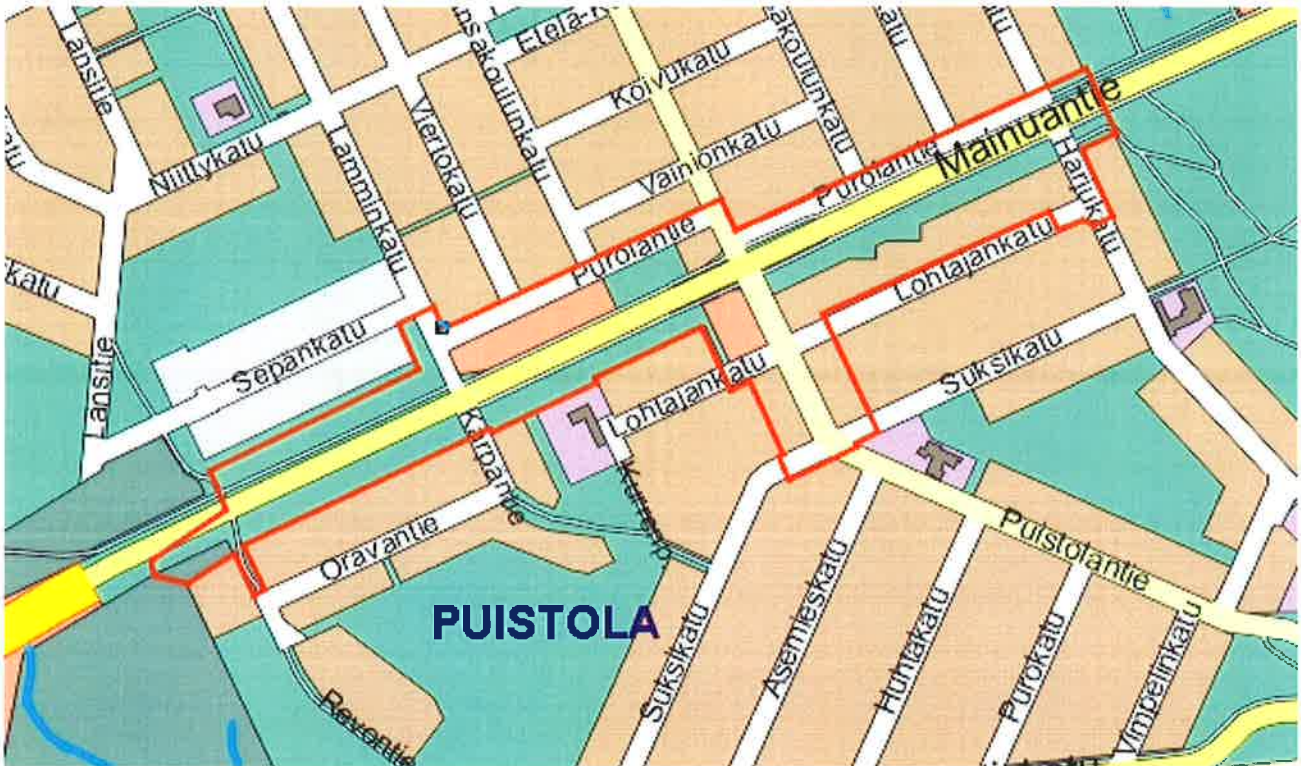
MAKKOLANKATU



Asemakaavan muutos PUROLA-PUISTOLAN KESKUS

Kajaanin kaupunki, Kaupunginosa 4 Purola korttelit 53 ja 66 sekä virkistys- ja katualuetta, kaupunginosa 6 Puistola korttelit 3 ja 36, osia kortteleista 4 ja 20 sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Kajaanissa, keskustasta noin 1,5 km länteen sijaitsevalla alueella Mainuantien ja Puistolantien varressa.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoite on edistää alueella tapahtuvaa maankäytön muutosta kaupungin omistamalla alueella niin, että asuinympäristön laatu, yritysten toimintaympäristö, liikenneympäristö ja kaupunkikuva paranevat.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Liikenneympäristön muutos on jatkoa Pyykönpuron risteysalueen muutokselle. Liiketoiminnan ja asumisen sijoittuminen alueella on muuttunut poikkeamislavin, osa alueesta on rakennuskiellossa ja asemakaavan tarkistamisesta on muutosesityksiä.

LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- 0 Asemakaavan muutosta ei tehdä
- 1 Asemakaavan muutos laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §), OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja ulottuvat sen lähiympäristöön Purolan ja Puistolan asuntoalueille.

Vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla. (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus)

OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat ja asukkaat

Asukasyhdistykset: Kajaanin Purola-Puistolan kyläyhdistys ry.

Alueen käyttäjät: Alueella toimivat yrittäjät, asunto- ja kiinteistöyhtiöt, Kainuun Moottorikerho ry

Tekninen verkosto: Kajaanin Vesi, Kainuun Energia Oy, Kajaanin Lämpö Oy, KPO, Sonera Oyj

Muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa

Suunnitteluryhmä: Ympäristötekniinen palvelukeskus/ maankäyttö- ja kunnallistekniikka-tulosalueet, Kainuun maakuntakuntayhtymän ympäristöterveydenhuolto

Päätöksenteko: ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset: Kainuun ympäristökeskus

YHTEYSHENKILÖT: Kajaanin kaupunki, Ympäristötekniinen palvelukeskus, PL 132, 87101 Kajaani, käyntiosoite Pohjolankatu 13

Maankäyttö-tulosalue: kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen
p. 08-6155 2640 tai 044-7100 640, fax 08-6155 2666

Kunnallistekniikka-tulosalue: suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara
p. 08-6155 2206, 044-7100 206, fax 08-6155 2590

KAAVAMUUTOS ETENEE SEURAAVAN AIKATAULUN MUKAAN.

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

lehti-ilmoitus	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 22.3.2003
	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä kaupungin kotisivuilla.
	Kaavaluonnoksia valmistellaan ja mielipiteitä vastaanotetaan. Mahdolliset lisäselvitykset, maastokäynnit ja neuvottelut.
osallistumis- mahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään ympäristöteknisen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy.
Viranomais- neuvottelu	Kainuun Ympäristökeskus 8.12.2005
Luottamuselin- käsittely	Ympäristötekninen lautakunta tammikuu 2006: nähtävillesanopäätös.
lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävilläolosta Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk. Kaavaehdotus ja kaavaselostus ovat esillä myös pääkirjastossa ja internetissä. Lausuntopyynnöt.
osallistumis- mahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävilläololoaikana.
	Mikäli muistutuksia on, asia palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee.
Luottamuselin- käsittely	Kaupunginhallitus kevättalvi 2006 ellei muistutuksia.
Luottamuselin- käsittely	Kaupunginvaltuusto kevättalvi 2006. Hyväksymispäätös.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.
osallistumis- mahdollisuus	Valitusaika 1 kk toimenpidekielto.
	Mikäli valituksia on, ne käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavahankkeen vahvistuminen ja sen ajankohta.
lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.
	Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat).

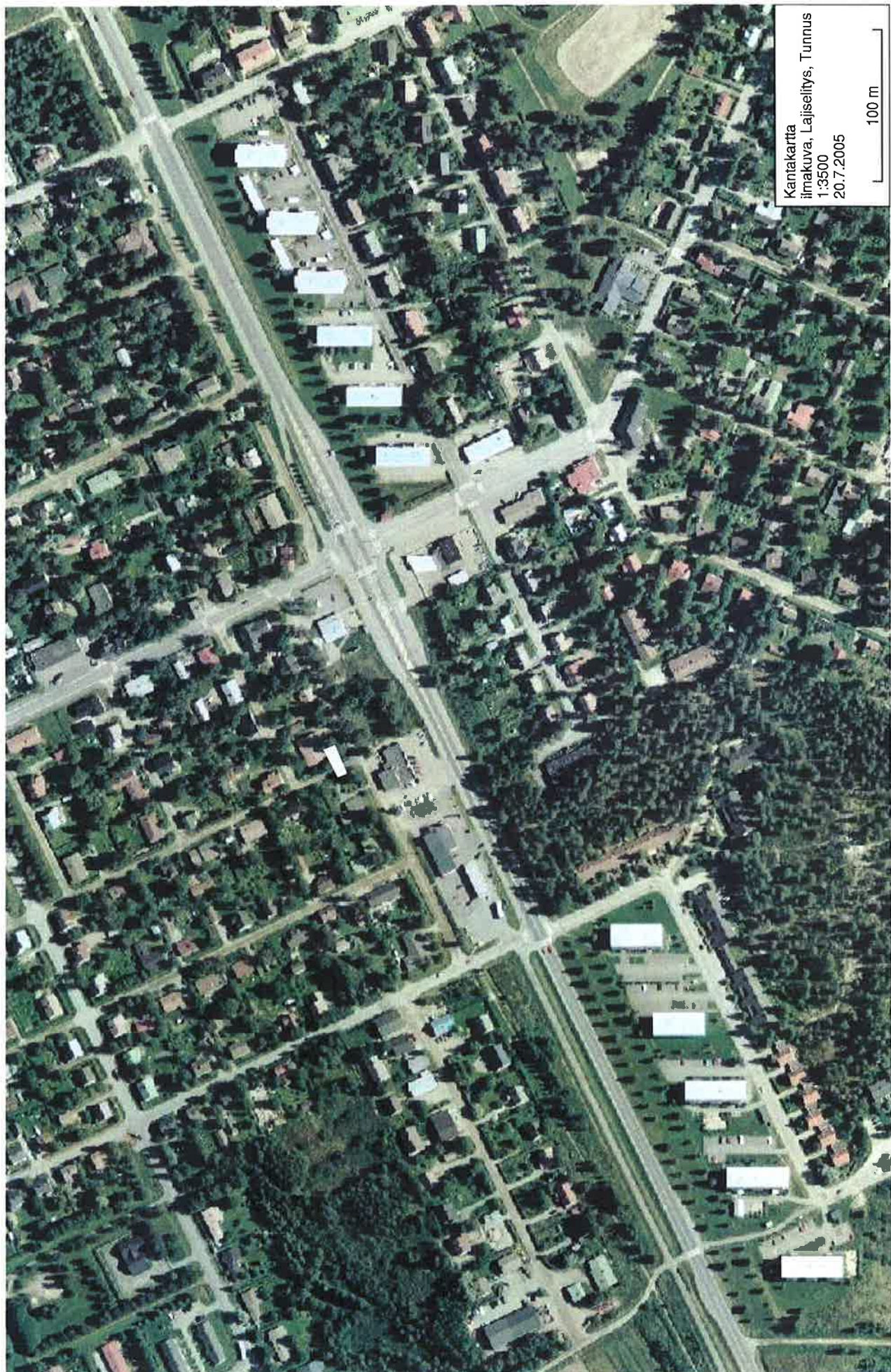
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lisätietoa kaavoituskatsauksessa Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

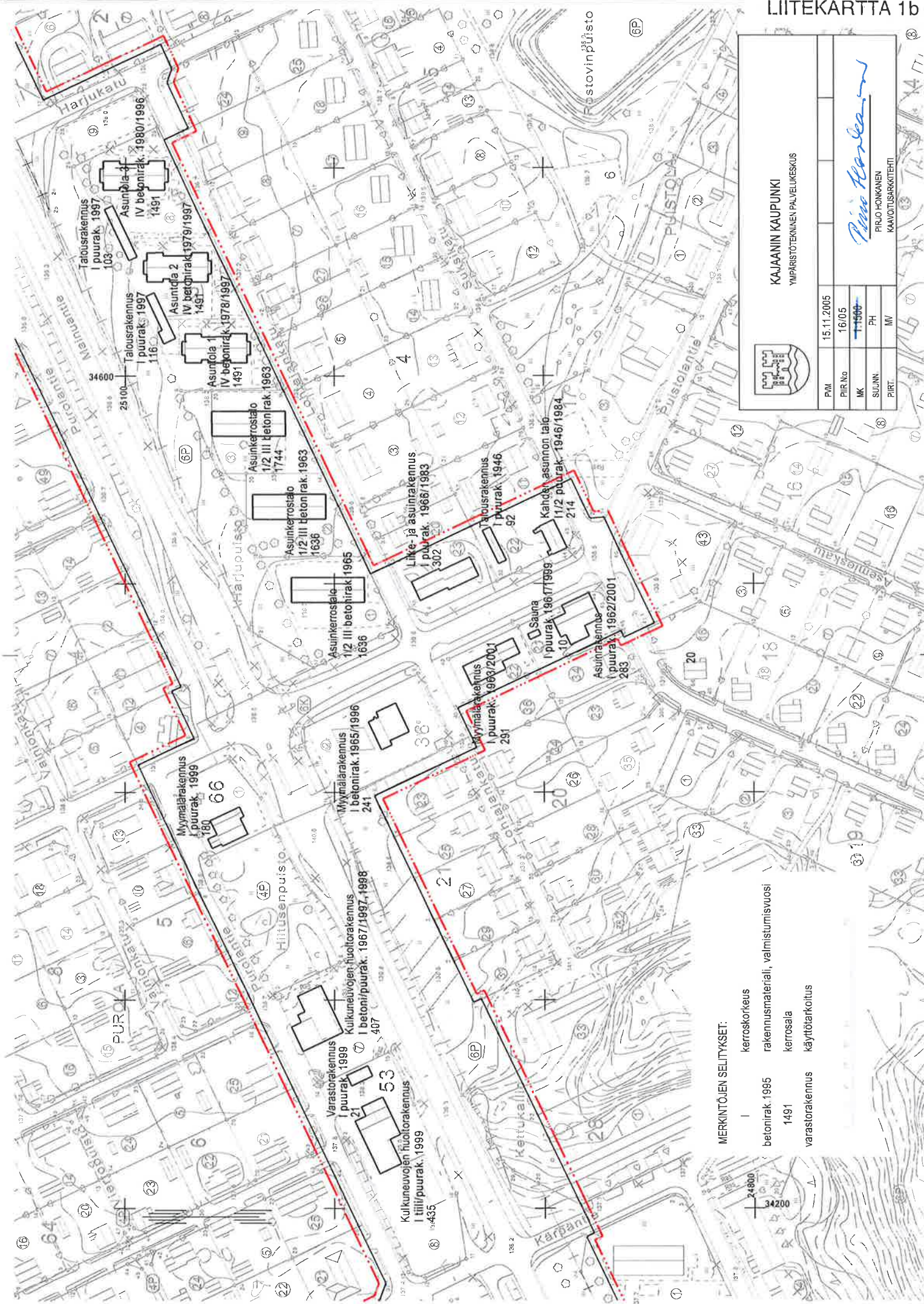
Kajaanissa 18.3.2003

Muutettu 12.8.2003, 29.12.2003, 13.2.2004, 18.8.2004, 22.7.2005 ja 18.11.2005



Pirjo Honkanen, kaavoitusarkkitehti





MERKINTÖJEN SELITYKSET:

- kerroskorkeus
- betonirak. 1995
- 1491
- varastorakennus
- kerroskorkeus
- rakennusmateriaali, valmistusvuosi
- kerrosala
- käyttötarkoitus

KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PM	15.11.2005
PIIR No	16/05
MIK	1:1500
SUUNN.	PH
PIIRT.	WV

PIRJO HONKANEN
KAUVOITUSARKKITEHTI

PMI	15.11.2005			
PIR No	17/05			
AK	4-5000			
SLANI	PH			
PICT	WV			

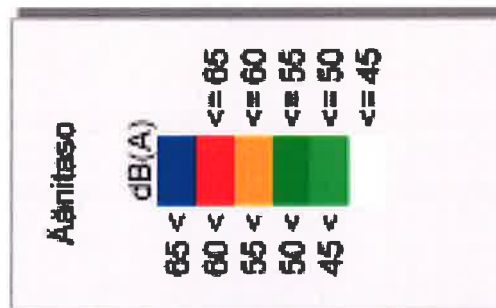

 PIRO-KOMWEN
 VAKLIPS EXPERTISEUNIT



KAJAANIN KAUPUNKI

MELUSELVITYS

Tie- ja rauteliikenteen melualueet



28.4.2004 TKo

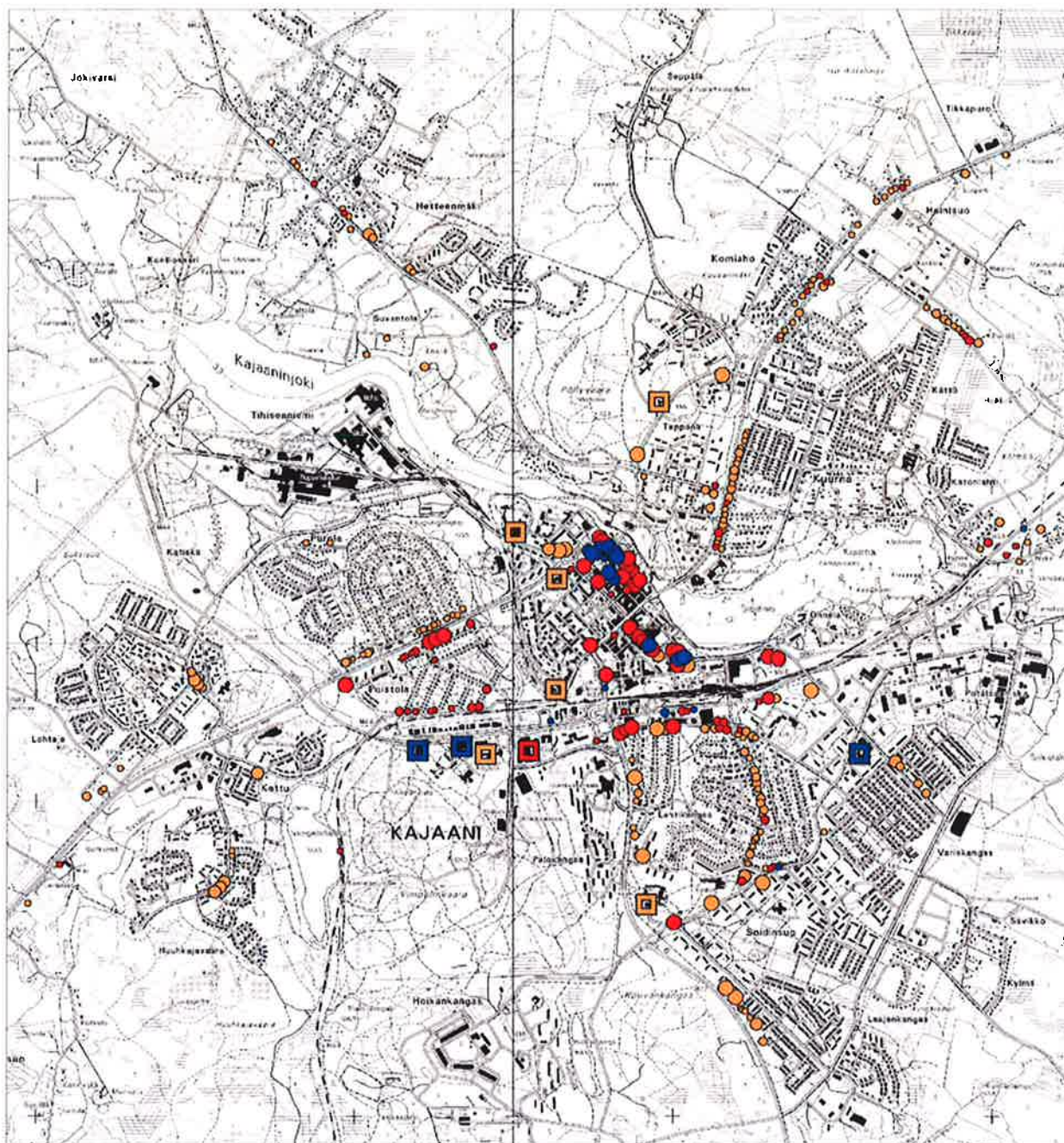
RAMBOLL











**Asuinkiinteistöt yli
65 dB melualueella**

- yli 20 asukasta (8)
- 11 - 20 asukasta (3)
- 5 - 10 asukasta (2)
- 1 - 4 asukasta (7)

**Asuinkiinteistöt
60-65 dB melualueella**

- yli 20 asukasta (29)
- 11 - 20 asukasta (3)
- 5 - 10 asukasta (18)
- 1 - 4 asukasta (38)

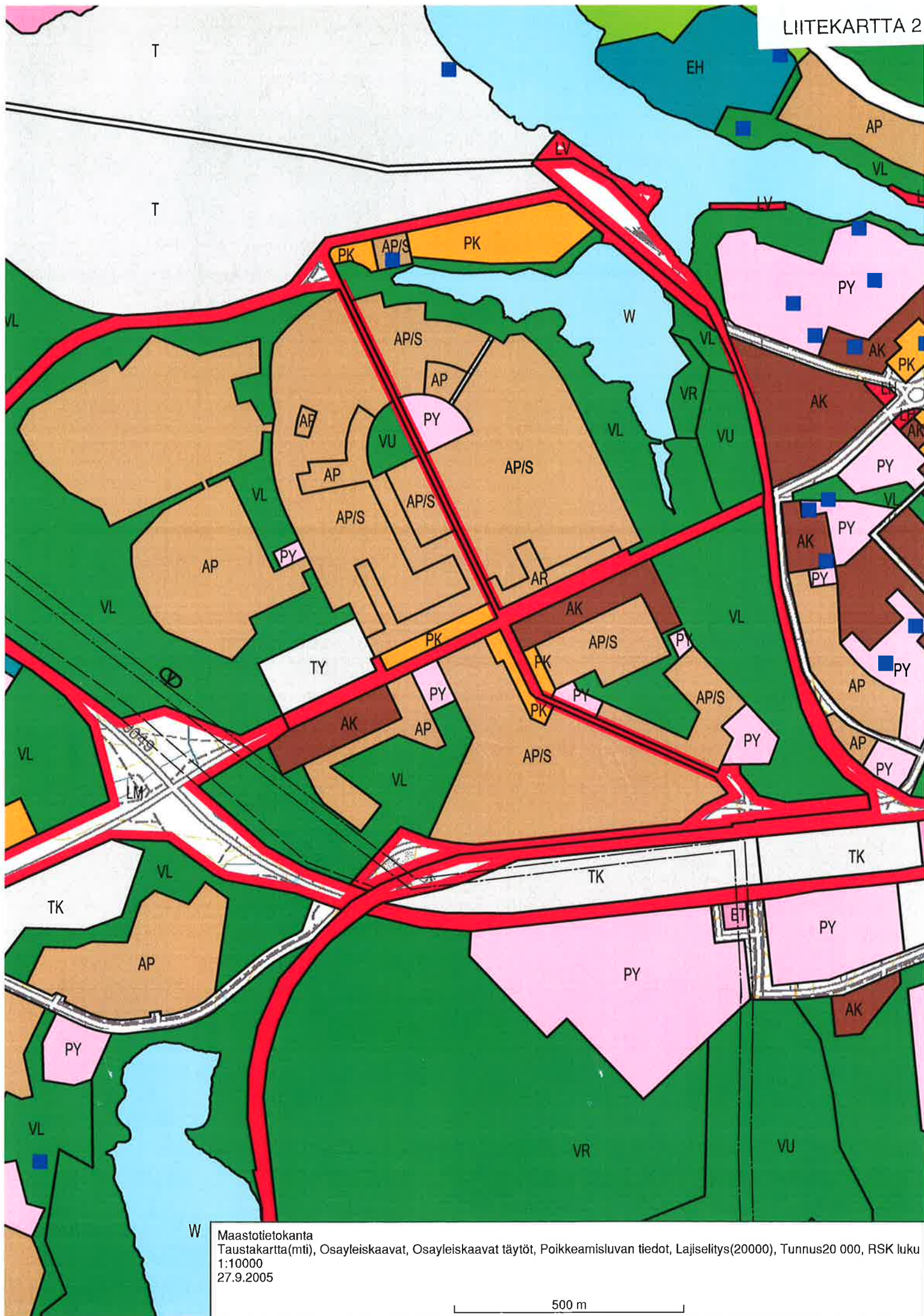
**Asuinkiinteistöt
55-60 dB melualueella**

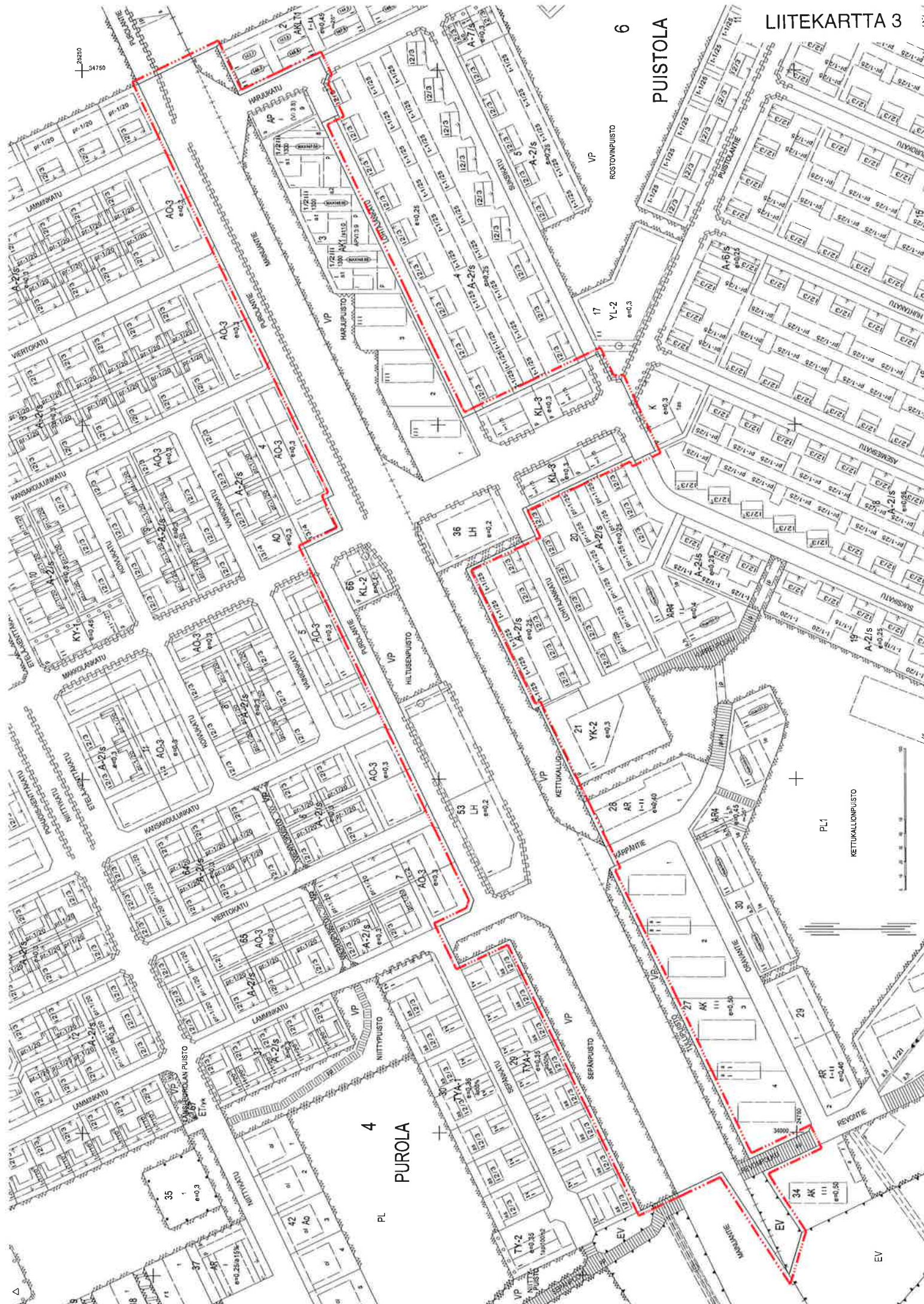
- yli 20 asukasta (13)
- 11 - 20 asukasta (13)
- 5 - 10 asukasta (46)
- 1 - 4 asukasta (95)

**Koulut, päiväkodit ja
sairaalat**

- yli 65 dB melualueella
- 60-65 dB melualueella
- 55-60 dB melualueella

Kuva 7. Havainnekuva melulle altistuvien asuinkiinteistöjen sijainneista Kajaanissa.





4
PUROLA

ROSTOVINPUISTO

KETUVALLOPUISTO

EV

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:2200

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIJAOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 4 PUROLA

KORTTELIT 53 JA 66 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA.

KAUPUNGINOSA 6 PUISTOLA

KORTTELIT 3 JA 36, OSIA KORTTELEISTA 4 JA 20 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA KATUALUETTA.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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

 Asuinkerrostalojen korttelialue. Kauttaviivan jäljessä oleva merkintä osoittaa montako prosenttia varsinaisesta kerrosalasta sen lisäksi sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja tontille saadaan rakentaa.

 Moottoriajoneuvojen pysäköinti- ja säilytyspaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat minkä alueen käyttöön paikat on tarkoitettu.

 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä poltto- aineenjakuasemaa.

 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä poltto- aineenjakuasemaa. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti.

 Puisto.

 Huoltoasemarakennusten korttelialue.

 Suojaviheralue.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa

Kajaanissa 15. 11. 2005

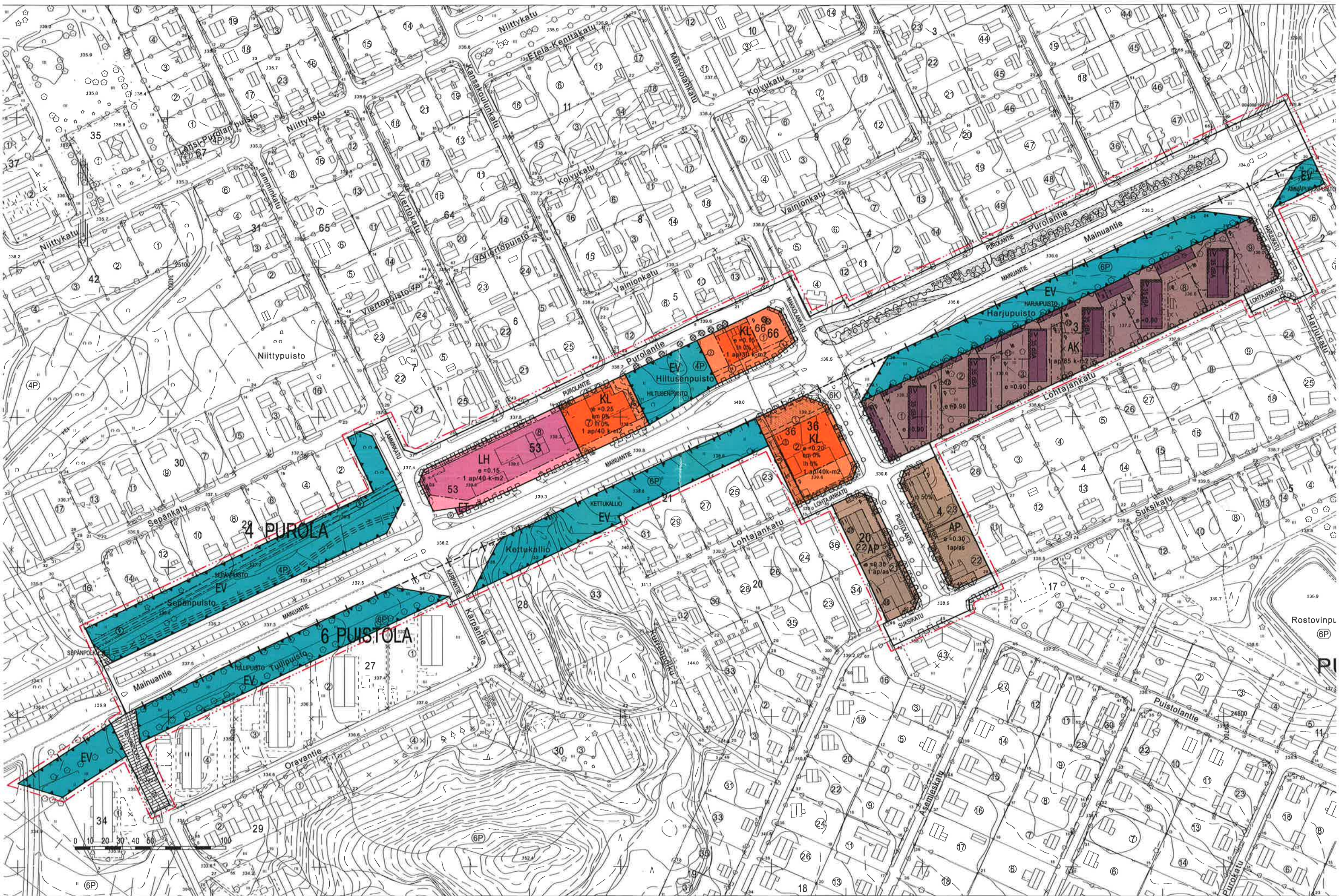

Marja Virkkunen



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	15.11.2005				
PIIR.N:o	18/05	 PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI			
MK	1:2200				
SUUNN.	PH				
PIIRT.	MV				



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue.



Huoltoaseman korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



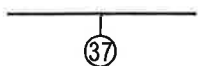
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

6

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PUI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

3

Korttelin numero.

REVONPOLKU

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

m 50%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

em 0%

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

lh 0%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää huoltoaseman rakentamista varten.

|

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

e =0.80

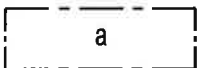
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



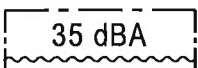
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



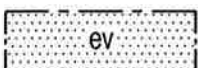
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



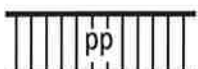
Suojaviheralueeksi istutettava alueen osa.



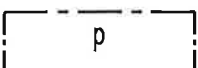
Säilytettävä/istutettava puurivi.



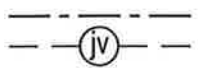
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Pysäköimispaikka.



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



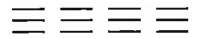
Muuntajaa varten varattu alueen osa.



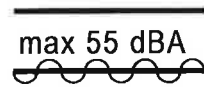
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.



Ohjeellinen latu/ moottorikelkkareitti.



Merkintä osoittaa, että katualue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella/ alueella saa olla korkeintaan 55 dBA.

1ap/40k-m2

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

1 ap/as

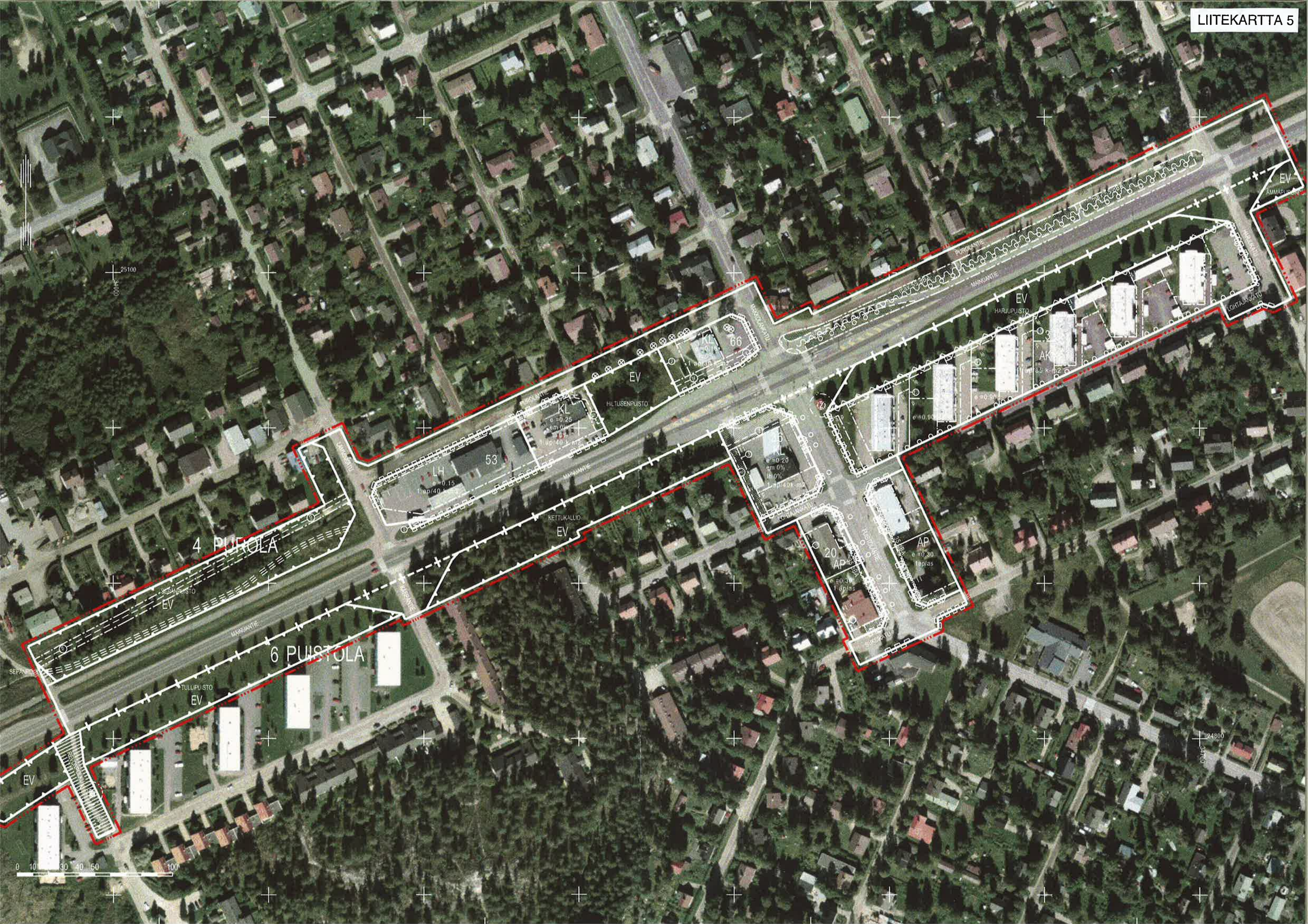
Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

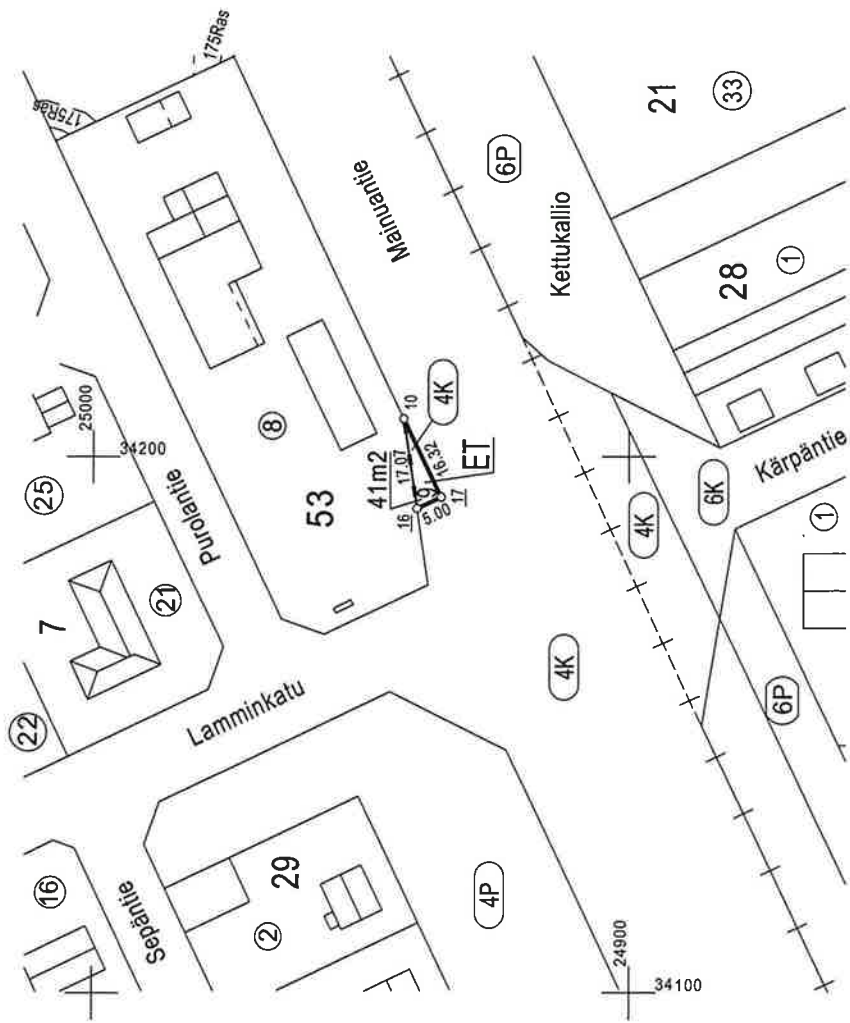


Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 4-53-9, 4-66-2, 6-3-10, 6-3-11, 6-3-12, 6-20-37, 6-20-38, 6-36-3.
Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.





N:o	Y	X
10	34207.179	24941.934
16	34190.288	24939.475
17	34192.427	24934.955

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
9	41	41	205-4-9901-1

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm. 219		5.11.1984	Karttalehti 24/34-35 B
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.			
Pohjakartan hyväksyi ja			
Lask.	HK	2006	Kaupunginosa 4
Piirt.	MV		Kortteli 53
Tark.	JR	Timo Soininen	Tontti 9
Kaupungin valtuusto hyväksynyt			Muutt.tontti
			Tj-kartta 4/53/4



KOORDINAATTILUETTELO			
N:o	Y	X	
1	34369.008	25059.560	
2	34398.361	25073.510	
3	34406.547	25070.203	
4	34416.030	25050.352	
7	34364.697	25022.033	
8	34350.944	25050.975	
9	34382.743	25030.657	
10	34404.013	25040.765	

TONTTIEN MUOSTUMINEN			
N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
2	1827	1186	205-4-66-1
		641	205-4-9903-1

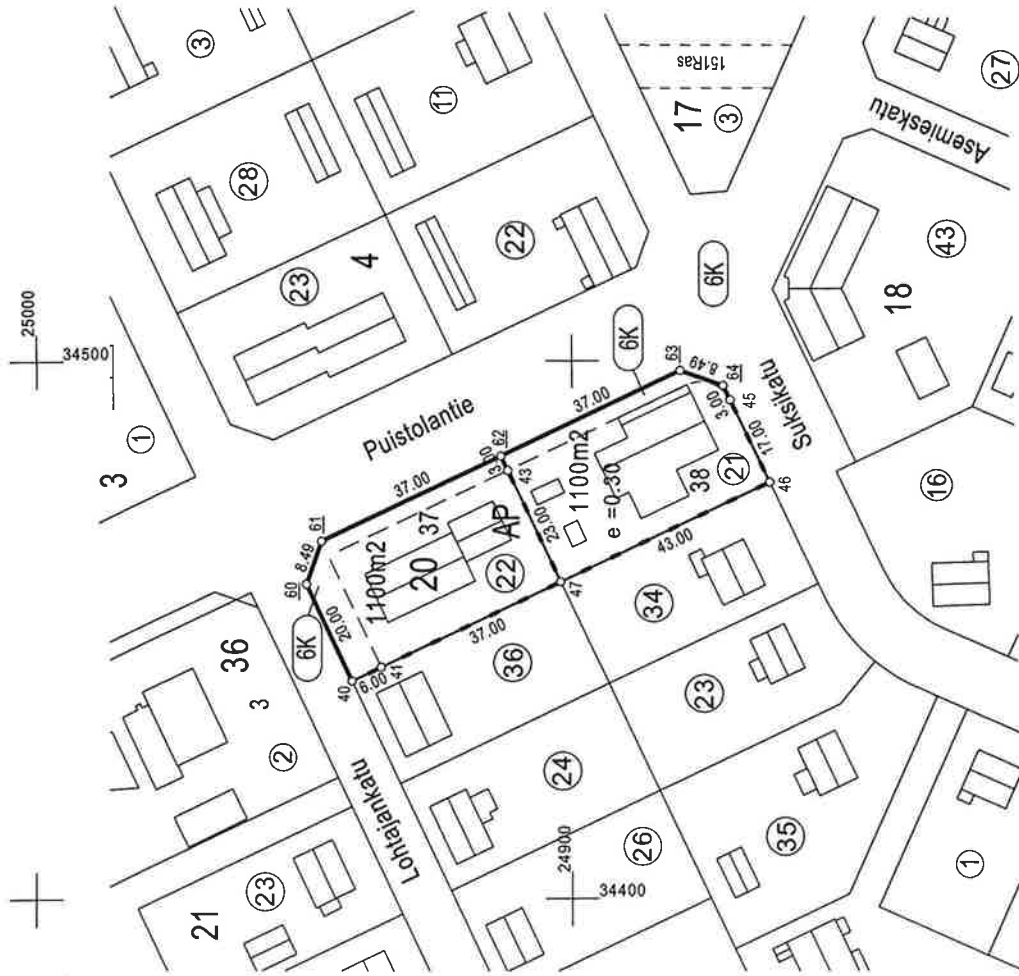
TONTTIAJON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist. nro ja pvm.		219 5.11.1984	Karttalehti 25/34-35 A
Edellinen tonttijako vahvist. nro ja pvm.		4/66/1 21.7.1986	
Pohjakartan hyväksyi ja tonttijalon laati		2006	Kaupunginosa 4
Lask.			Kortteli 66
Piirt. M/			Tontti 2
Tark. JR	Kiinteistöinsinööri Timo Soininen		Muutt.tontti 1
Kaupungin valtuusto hyväksynyt			Tj-kartta 4/66/2



N:o	Y	X
5	34593.023	25024.464
6	34592.917	25073.104
14	34553.067	25005.522
15	34513.110	24986.580
18	34513.005	25035.221
19	34527.462	25042.074
20	34552.987	25042.130
21	34552.965	25054.162
22	34561.997	25058.446
23	34592.948	25058.513
25	34700.963	25124.326
26	34719.035	25132.894
27	34737.025	25094.944
28	34736.075	25092.281
29	34719.810	25094.570

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000		KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.				Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist. nro ja pvm.		61 153	24.9.1959 29.10.1976	Karttalehti
Edellinen tonttijako vahvist. nro ja pvm.		6/3/1 6/3/2	4.2.1961 7.2.1977	25/34-35A ja 24/34-35B
Pohjakartan hyväksyjä ja				
Lask.	tonttijaon laati		2006	Kaupunginosa 6
Piirt.	MW			Kortteli 3
Tark.	JR			Tontti 10, 11 ja 12
Kiinteistönsinööri			Timo Soinen	Muutt.tontti 2,3,8 ja 9
Kaupungin valtuusto hyväksynyt				Ti-kartta 6/3/3

TONTTIEN MUODOSTUMINEN			
N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
10	6595	5717 878	205-6-3-8 205-6-3-9
11	1945	1719 226	205-6-3-3 205-6-9903-1
12	1945	1792 153	205-6-3-2 205-6-9903-1



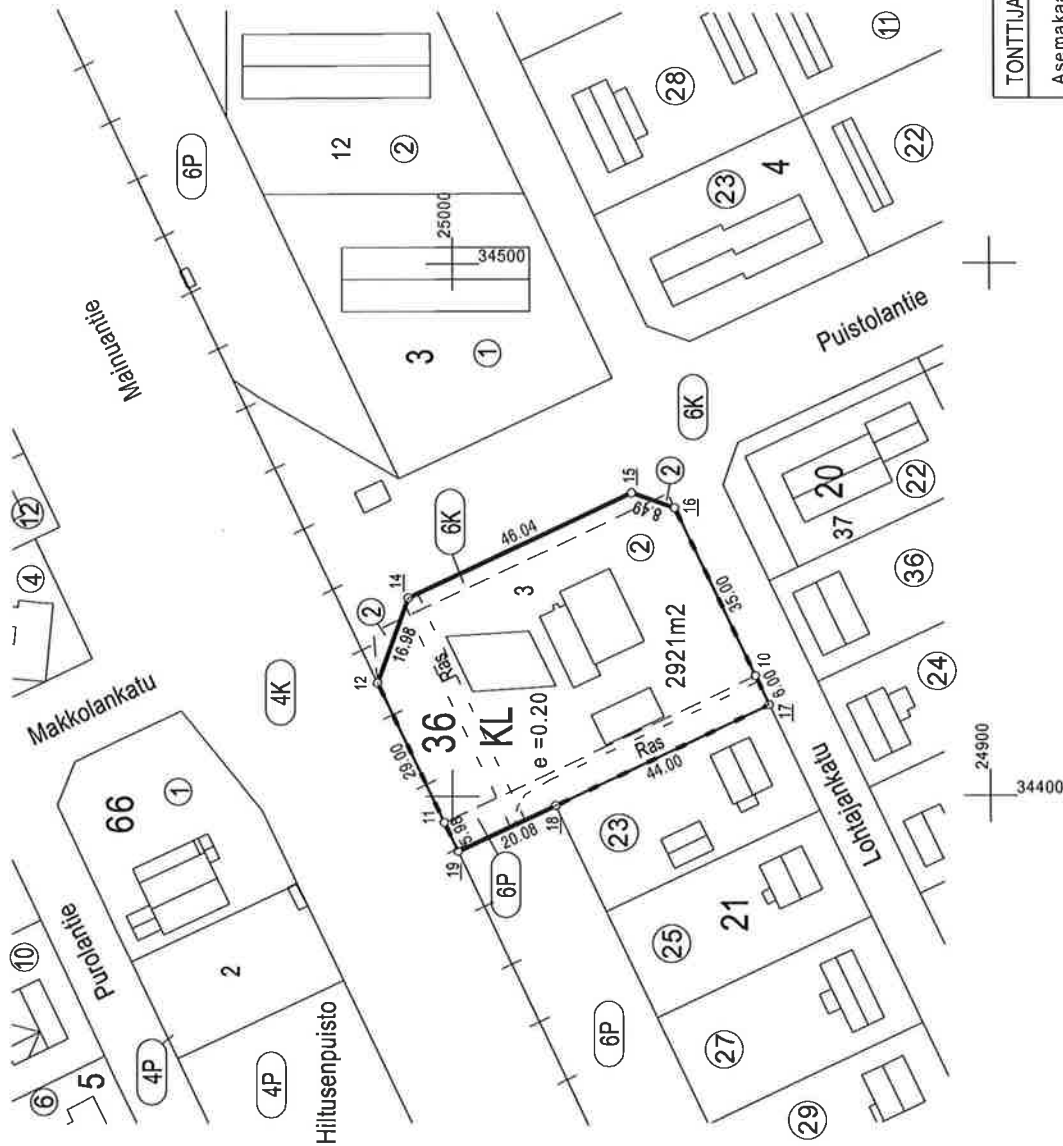
KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
40	34440.389	24941.011
41	34442.960	24935.590
43	34479.596	24912.012
45	34492.597	24870.587
46	34477.237	24863.303
47	34458.812	24902.157
60	34458.461	24949.580
61	34466.453	24946.729
62	34482.306	24913.297
63	34498.159	24879.865
64	34495.308	24871.873

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
37	1100	851	205-6-20-22
		249	205-6-9901-1
38	1100	981	205-6-20-21
		119	205-6-9901-1

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		224 25.1.1985 116 18.8.1967 74 30.12.1961	Karttalehti 24/34-35 B
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		6/20/1 1.7.1960	
Pohjakartan hyväksyi ja			Kaupunginosa 6
Lask.	tonttijaoon laati	2006	Kortteli 20
Plirt.	M/		Tontti 37,38
Tark.	JR Kiinteistöinsinööri Timo Soininen		Muutt.tontti 21 ja 22
Kaupungin valtuusto hyväksynyt			Tj-kartta 6/20/5



KOORDINAATTILUETTELO			
N:o	Y	X	
10	34422.549	24943.621	
11	34395.094	25001.521	
12	34421.310	25013.924	
14	34437.298	25008.213	
15	34457.026	24966.610	
16	34454.175	24958.618	
17	34417.128	24941.050	
18	34398.275	24980.809	
19	34389.686	24998.963	

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
3	2921	2390	205-6-36-2
		384	205-6-9903-1
		147	205-6-9901-1

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		9.11.1987 5.11.1984	Karttalehti 25/34-35 A ja 24/34-35 B
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		6/21a/3 25.8.1986	
Pohjakartan hyväksyi ja			Kaupunginosa 6
Lask.	tonttijaon laati	2006	Kortteli 36
Piirt.	MV		Tontti 3
Tark.	JR	Timo Soininen	Muutt.tontti 2
Kaupungin valtuusto hyväksynyt			Tj-kartta 6/36/4