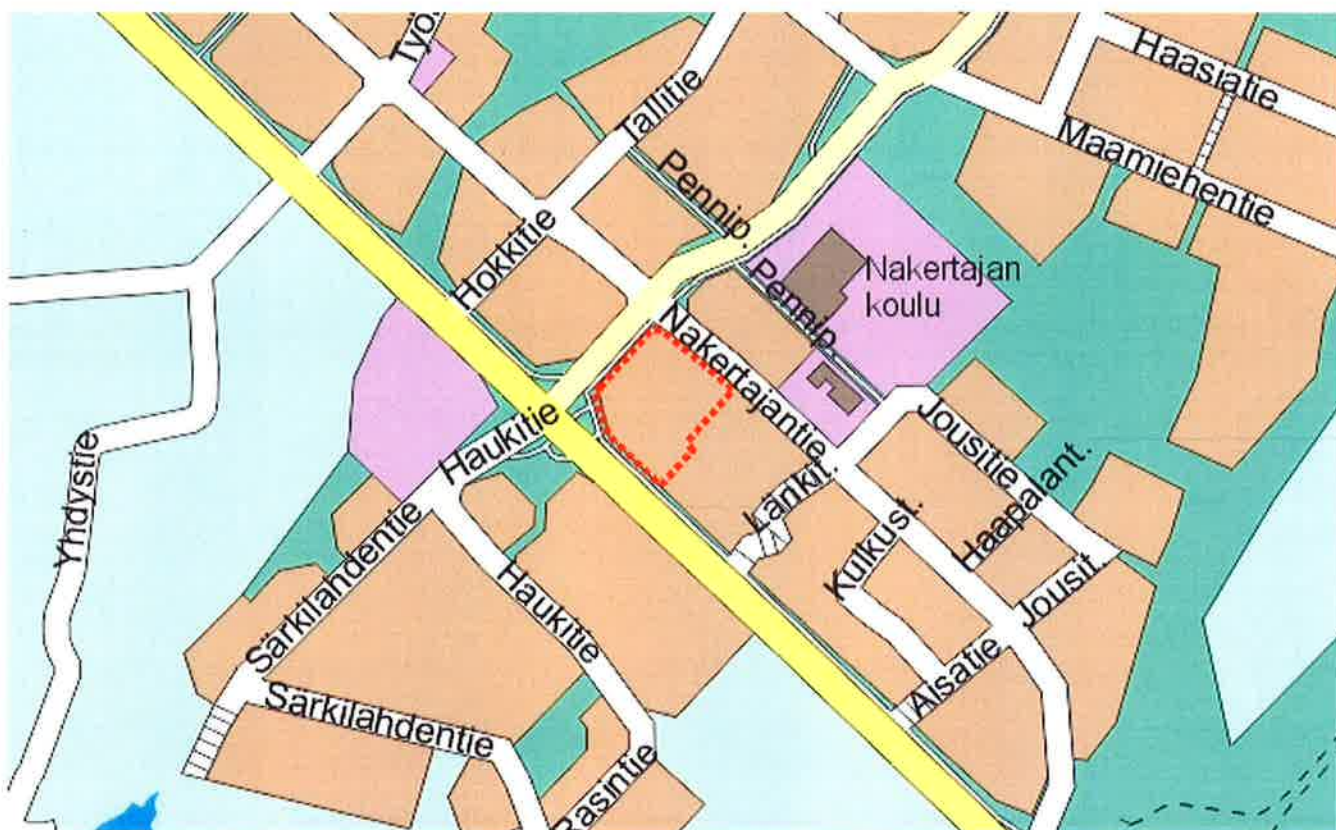




ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

TILA 10:79 PALTANIEMEN KYLÄSSÄ

KAUPUNGINOSA 17 NAKERTAJA

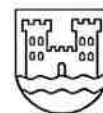
KORTTELI 10 TONTIT 9, 10 JA 11

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 17 NAKERTAJA

KORTTELI 10 TONTIT 10 JA 13-15
SEKÄ ERITYIS- JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	2.1.2006
SELOSTUS	27.3.2006
YMTK	5.4.2006
	24.5.2006

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/ voimassa oleva asemakaava
4. Asemakaavakartta määräyksineen
5. Havainnepiirros ja rakentamisohje
6. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on jakaa palvelujen piirissä oleva rakentamaton liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue omakotitonteiksi.

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisten ohjelmien 2002-2005 (kv 23.5.2002) ja 2006-2009 (kv 18.10.2005) mukaan valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä olevia rakentamattomia alueita voidaan muuttaa pientalo-alueiksi ja yhdyskuntarakennetta tiivistää muuttamalla rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaisiksi asuintalotonttien asemakaavoiksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaavoituskatsauksessa 2006. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa.

Tontin 17-10-9 omistaja on sitoutunut ostamaan tonttiinsa asemakaavan muutoksen mukaisen lisäalueen.

Kajaanin Nakertajan kaupunginosaan Paltaniementien, Uudenkyläntien ja Nakertajantien väliselle alueelle muodostuu neljä omakotitalotonttia, joilla kerrosluku on $1 \text{ u}2/3$ ja tehokkuus $e=0.25$.

Paltaniementien puoleiset tonttien osat on istutettava suojaviheralueeksi (ev). Rakennusten sijoittumista tonteille ja pihojen käyttöä ohjataan kaavamääräyksin ja rakentamisohjein.

Ajoneuvoliittymät sallitaan vain Nakertajantielle ja ajorasitteena Uudenkyläntielle.

Olemassa olevalle muuntajalle varataan alueen osa levennetyllä katualueella Nakertajantiellä ja mahdolliselle uudelle/siirrettävälle muuntajalle alue suojaviheralueelta EV.

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

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue (liite 1) on Kajaanin Nakertajan kaupunginosassa Paltaniementien, Uudenkyläntien ja Nakertajantien välinen alue. Alueella on Kajaanin kaupungin omistama liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten tontti sekä kaksi rakennettua yksityisten omistamaa omakotitonttia. Kaavamuutosalueen

vanhat asuin- ja talousrakennukset on inventoitu v.2002. Kaupungin tontin asumattoman pihapiirin rakennuksille on myönnetty purkulupa.

Paltaniementielle näkyvät taitekattoiset asutut rakennukset edustavat Naker-tajan vanhinta rakennuskantaa, vaikka niitä on laajennettu ja nykyaikaistettu. Rakennukset ovat korkealla kalliolla. Paltaniementien puoleinen toinen tontti on aidattu eikä siinä juurikaan ole suojakasvillisuutta pihakoivuja lukuun otta-matta.

Asumattomalla tontilla on huomattavan kookas mänty ja 5 purettavaa raken-nusta. Nakertajantien varressa on puistomuuntamo, joka on edelleen käytös-sä arviolta 10-15 vuotta. Muuntamo haittaa tontin käyttöä. Muuntamon vierei-sestä sähköpylvästä lähtevät ilmajohdot tontin poikki naapurin asuttuihin ta-loihin.

Kaavamuuotosalueen lähiympäristössä on kauppa, koulu ja päiväkotiki sekä mo-nen ikäistä I - I½ -kerroksista omakotitaloasutusta. Kaupungin palvelut kes-kustassa ovat n. 5 km päässä. Alue on yhdyskuntateknisten verkostojen piiris-sä.

Paltaniementien liikenteen melutasot eivät ylitä asumiseen käytettävien aluei-den melun ohjearvoja (päivällä <55 dB ja yöllä <45-50 dB). Meluselvityksen (Ramboll, 2004) mukaan alue ei ole hiljainen: tie- ja raideliikenteen päivämelu on <=55 dB(A) ja yömelu <= 50 dB(A). Paltaniementien liikennemäärä v. 2003 on ollut 2650 ajon./vrk. Alueella ei ole liito-oravahavaintoja.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on osittain pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja yksi-tyisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK). (liite 2)

Alueella on voimassa 28.5.1984 vahvistettu asemakaava. Siinä tontit 17-10-9 ja 17-10-10 ovat enintään 2 asuntoisten asuinpienalojen korttelialuetta (AO-3). Rakennusten etäisyyden tontin rajoista tulee olla vähintään 2 m ellei ra-kenneta kiinni. Muun kuin yleisen alueen rajalla oleva seinä on tehtävä au-kottomaksi. Kohtisuoraan 8 m lähemmäs toisella olevaa rakennus-alaa ja 5 m lähemmäs muun kuin yleisen alueen rajaa saa tehdä vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus lattiasta on vähintään 160 cm.

Tila 10:79 ja tontti 17-10-11 ovat liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten kort-telialuetta (KY-1). Alueelle ei saa sijoittaa ulko-varastoja eikä polttoaineen ja-keluasemaa. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan yksi asunto tonttia kohti, sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo tontilla on välttämätön. (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 paikkatietojärjestel-mään ja vastaa olosuhteita 2.2.2006. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisten ohjelmien 2002-2005 (kv 23.5.2002) ja 2006-2009 (kv 18.10.2005) mukaan valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä olevia rakentamattomia alueita voidaan muuttaa pientalo-alueiksi ja yhdyskuntarakennetta tiivistää muuttamalla rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaisiksi asuintalotonttien asemakaavoiksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaavoituskatsauksessa 2006. Kaavaluonnos lähetettiin kirjeessä naapuritonteille ja asukasyhdistykselle. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa.

Tavoite on jakaa palvelujen piirissä oleva rakentamaton liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue omakotitonteiksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutos poikkeaa osittain Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavasta, koska ympäristön palvelualueiden arvioidaan riittävän.

Asemakaavan muutoksella (liite 4) muodostuu neljä omakotitonttia, jotka ovat erillispientalojen korttelialuetta AO sekä suojaviheralue EV. Alueen rakennusoikeus pienenee vähän. Korttelialueen AO kerrosluku on 1 u2/3 ja tonttien tehokkuus $e=0.25$. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/as. Paltaniementien puoleiset tonttien osat on istutettava suojaviheralueeksi (ev). Ajoneuvoliittymät sallitaan vain Nakertajantielle ja ajorasitteena Uudenkyläntielle.

Olemassa olevalle muuntajalle varataan alueen osa levennetyllä katualueella Nakertajantiellä ja mahdolliselle uudelle/siirrettävälle muuntajalle suojaviheralueelta EV.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Toteuttamisen avuksi on laadittu havainnepiirros ja rakentamisohje (liite 5). Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon (liite 6) hyväksyy ympäristötekniikan lautakunta.

Kajaanissa 27. päivänä maaliskuuta 2006



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	17.02.2006
Kaavan nimi	Nakertajantie 26		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5756	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5756

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

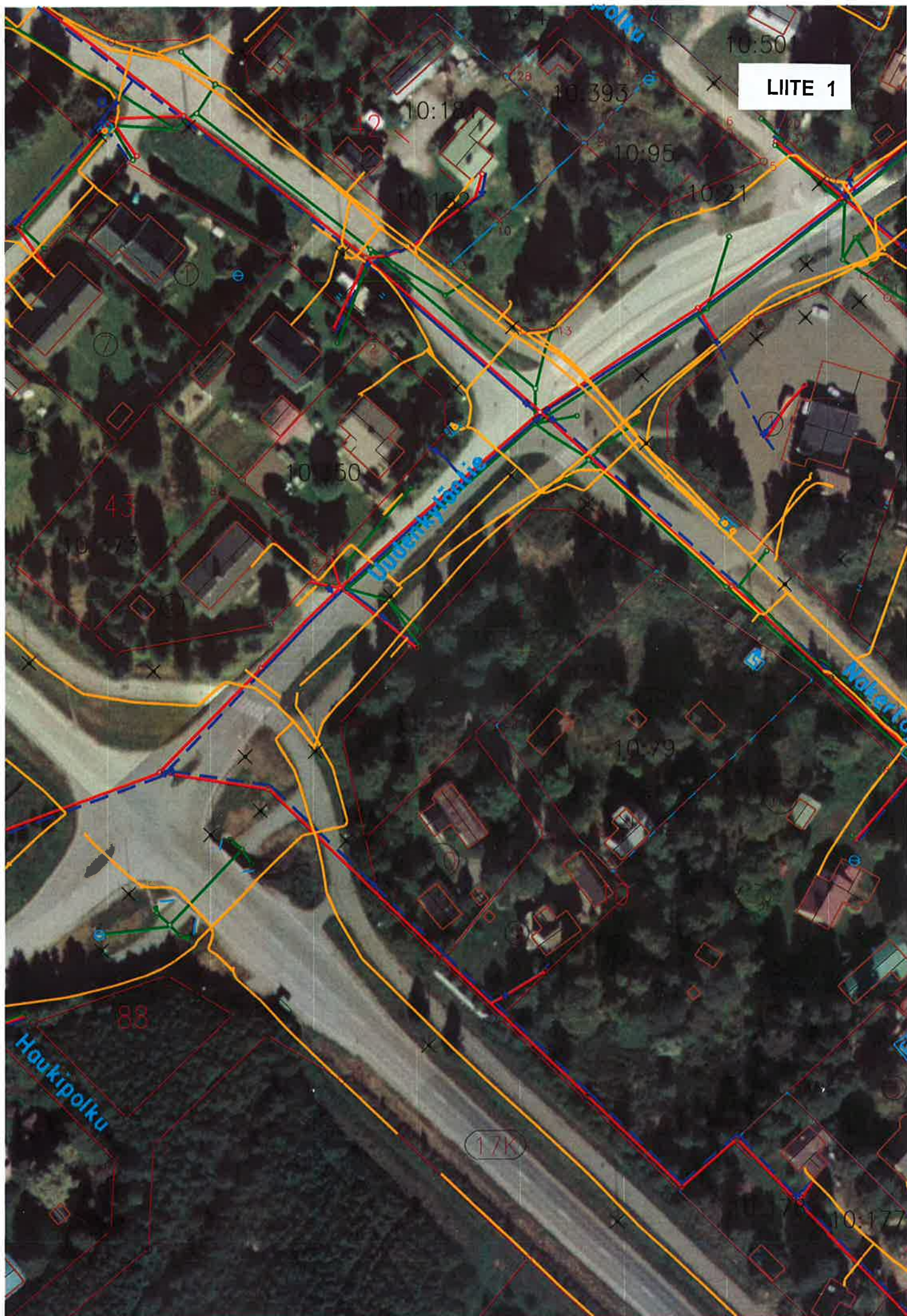
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5756	100,0	1220	0,21		-320
A yhteensä	0,4881	84,8	1220	0,25	0,3019	848
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3894	-1168
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0228	4,0			0,0228	
E yhteensä	0,0647	11,2			0,0647	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

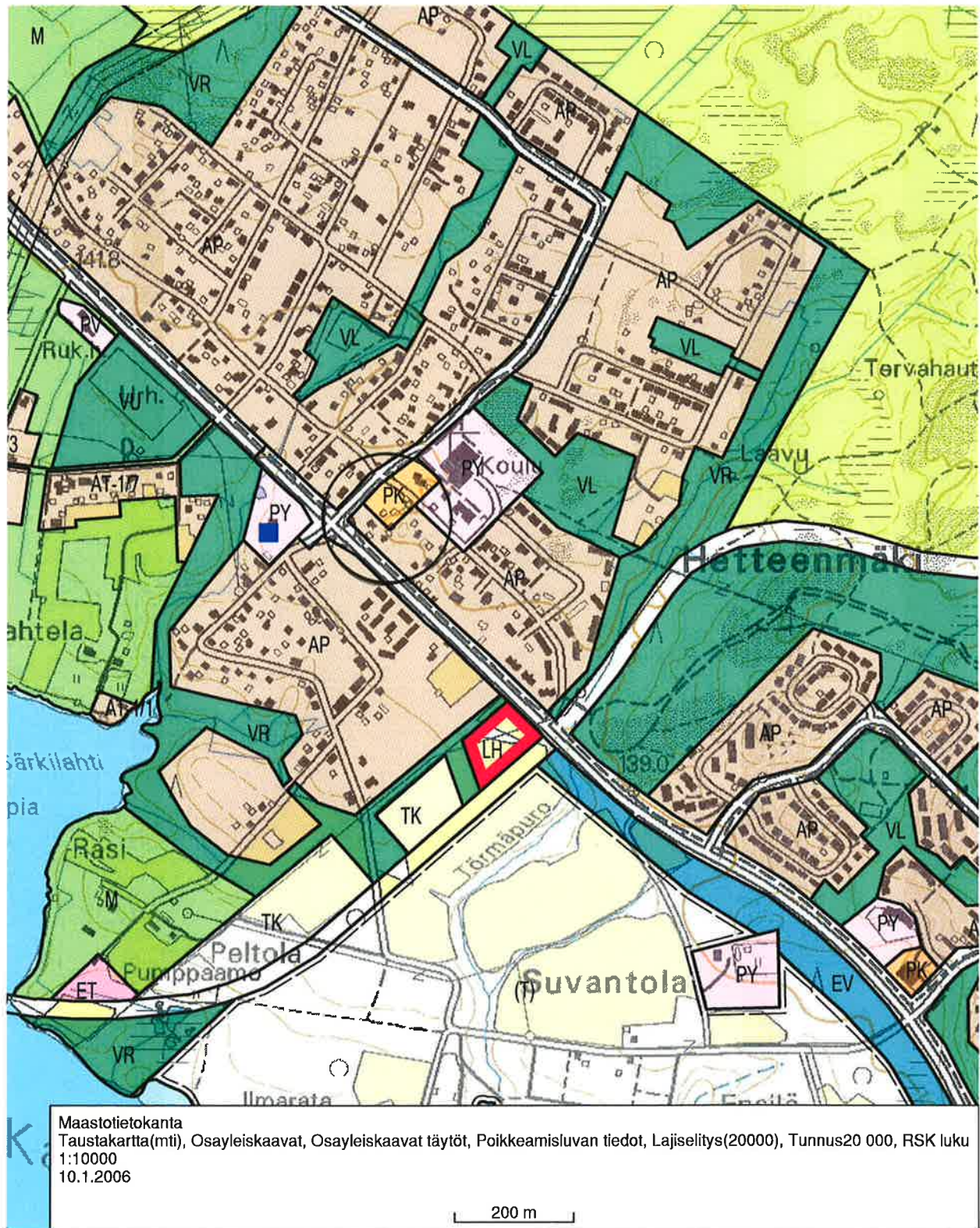
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5756	100,0	1220	0,21		-320
A yhteensä	0,4881	84,8	1220	0,25	0,3019	848
AO	0,4881	100,0	1220	0,25	0,3019	848
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3894	-1168
K					-0,3894	-1168
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0228	4,0			0,0228	
Kadut	0,0228	100,0			0,0228	
E yhteensä	0,0647	11,2			0,0647	
EV	0,0647	100,0			0,0647	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



LIITE 1



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

Tila 10:79 Paltaniemenkylässä

KAUPUNGINOSA 17 NAKERTAJA
KORTTELI 10 TONTIT 9, 10 ja 11

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-3

KY-1

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Enintään 2 asuintalojen korttelialue. Rakennusten etäisyyden tontin rajoista tulee olla vähintään 2 m ellei rakenneta kiinni. Muun kuin yleisen alueen rajalla oleva seinä on tehtävä aukottomaksi. Kohtisuoraan 8 m lähemmäs toisella olevaa rakennusala ja 5 m lähemmäs muun kuin yleisen alueen rajaa saa tehdä vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus lattiasta on vähintään 160 cm.

Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineen jakeluasemaa. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan yksi asunto tonttia kohti, sellaista henkilöä varten, jonka alituinen läsnäolo tontilla on välttämätön.

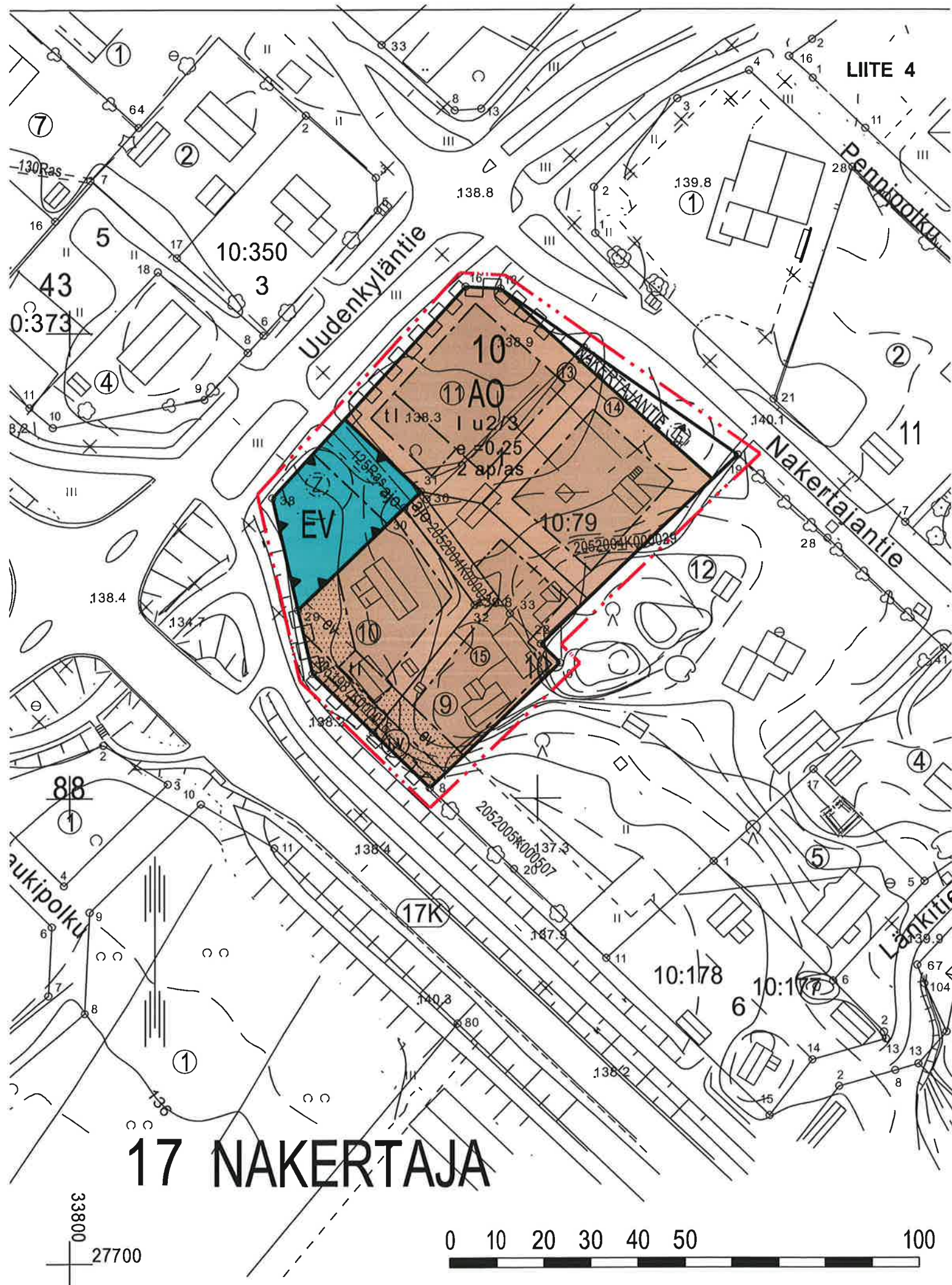
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa Kajaani 10.1.2006

Piirä Korhonen
Riitta Korhonen

		KAJAAIN KAUPUNKI		LIITE 3	
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS					
PVM	10.1.2006	PIIRIN N:o	2/06		
MK	4-1000	SUUNN.			
PIIRI		RK			
			PIIRI KORHONEN		
			KAUOTUSARKKITEHTI		





17 NAKERTAJA

0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Erillispientalojen korttelialue.

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

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

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

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

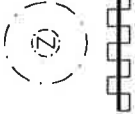
Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Suojaviheralueeksi istutettava alueen osa.

Ajoyhteys.

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



Muuntajaa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 17-10-13, 17-10-14 ja 17-10-15. Tonttia 17-10-10 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

TILA 10:79 PALTANIEMEN KYLÄSSÄ

KAUPUNGINOSA 17 NAKERTAJA
KORTTELI 10 TONTIT 9, 10 JA 11

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 17 NAKERTAJA
KORTTELI 10 TONTIT 10 JA 13 - 15
SEKÄ ERITYIS- ja KATUALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI		SÄILYTYK:	
PVM	22.3.2006			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN YMPÄRISTÖTEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
PIIR.N:o	1/06			VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA	
MK	1:1000				
SUUNN.	RK				
PIIRT.	RK	PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI			
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI TIMO SOININEN					

RAKENTAMISOHJE

Kaupunginosa 17 Nakertaja, kortteli 10, tontit 10 ja 13-15

Rakennusten sijoittamista tonteille ohjaavat asemakaavamääräykset sekä Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys.

Asuinrakennus voi olla korkeintaan I u2/3 -kerroksinen ja erillinen talousrakennus tai autotalli/ -katos I-kerroksinen. Paltaniementien puoleiset tonttien osat on istutettava suojaviheralueeksi (ev). Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa / asunto.

Asemakaavan havainnepiirros (alla) on yksi esimerkki rakennusten sijoittelusta.

Rakentamisohje täydentää asemakaavaa uusien rakennusten ulkonäön osalta:

- Uusien asuinrakennuksen kattokaltevuus 1:1,25 – 1:2,5
- Talousrakennusten ja autotallin/ -katoksen kattokaltevuus 1:2 - 1:2,5
- Katon väri harmaa tai tummanharmaa, mattapintainen
- Julkisivut puu/tiili keltaiset, ruskeat ja vihreät vaaleat värit, tehosteväri valkoinen

Vanhon asuinrakennuksen korjaus- ja laajennusohjeet rakennuksen ulkonäön osalta:

- Julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta
- Taitekatto tai mansardikatto sekä ns. avoräystä tulee säilyttää
- Ikkunoita uusittaessa tulee alkuperäinen puitejako säilyttää tai ennallistaa
- Laajennuksen runkosyvyys saa olla enintään sama kuin laajennettavan rakennuksen runkosyvyys
- Suositeltavin laajennustapa on rakennuksen jatkaminen saman korkuisena ja samalla kattokaltevuudella kuin alkuperäinen rakennus
- Laajennusosan tulee olla massaltaan alkuperäistä rakennusta pienempi, jos laajennus tulee kohtisuoraan rakennusta kuistin tai verannan osalle

Vrt. Purola-Puistolan ja Lehtikankaan perusparantamista koskevat rakennustapaohjeet

Kajaanin kaupunki, ympäristötekniinen palvelukeskus 2.3.2006

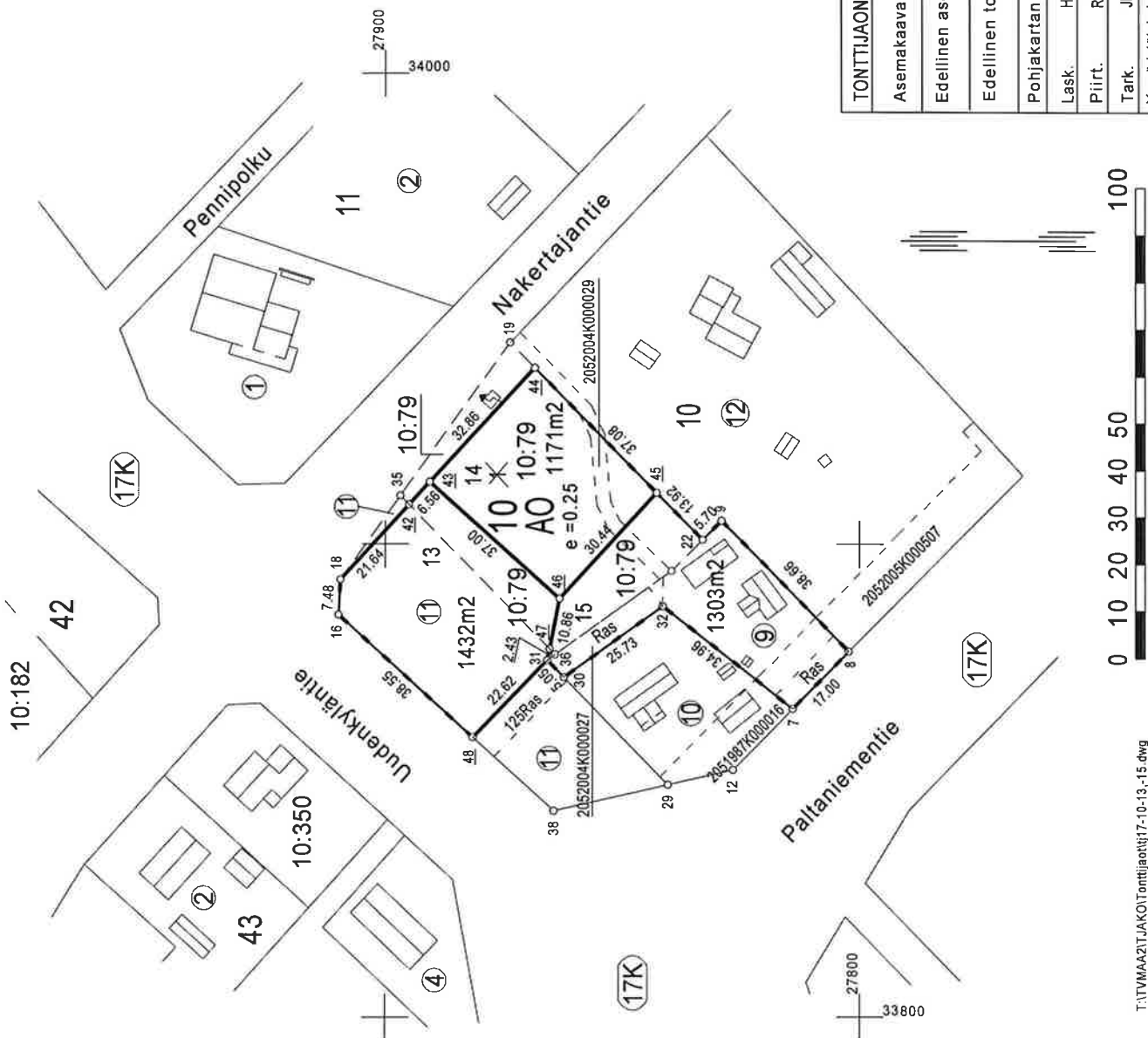


KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
7	33864.921	27814.132
8	33877.068	27802.239
9	33904.906	27829.059
16	33884.978	27909.966
18	33892.451	27909.560
22	33900.851	27833.065
30	33871.713	27862.325
31	33875.350	27865.831
32	33886.747	27841.444
42	33908.448	27894.984
43	33913.298	27890.565
44	33937.584	27868.436
45	33910.875	27842.717
46	33888.378	27863.216
47	33877.731	27865.353
48	33859.015	27881.472

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
13	1432	1120	205-17-10-11
		312	205-410-10-79
14	1171	1171	205-410-10-79
15	1303	886	205-17-10-9
		415	205-410-10-79
		2	205-17-10-11



TONTTIJAON MUUTOS	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	Osa maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm. 216 28.5.1984	Karttalehti 27/32-33 D
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm. 17/10/1 6.4.1987	
Pohjakartan hyväksynyt ja	Kaupunginosa 17
Lask. HK tonttijakon laati 2006	Kortteli 10
Piirt. RK	Tontti 13-15
Tark. JR Kiinteistöinsinööri Timo Soininen	Muutt.tontti 1, 9 ja 11
Ympäristötekeminen lautakunta hyväksynyt	TJ-kartta 17/10/2

LIITE 6