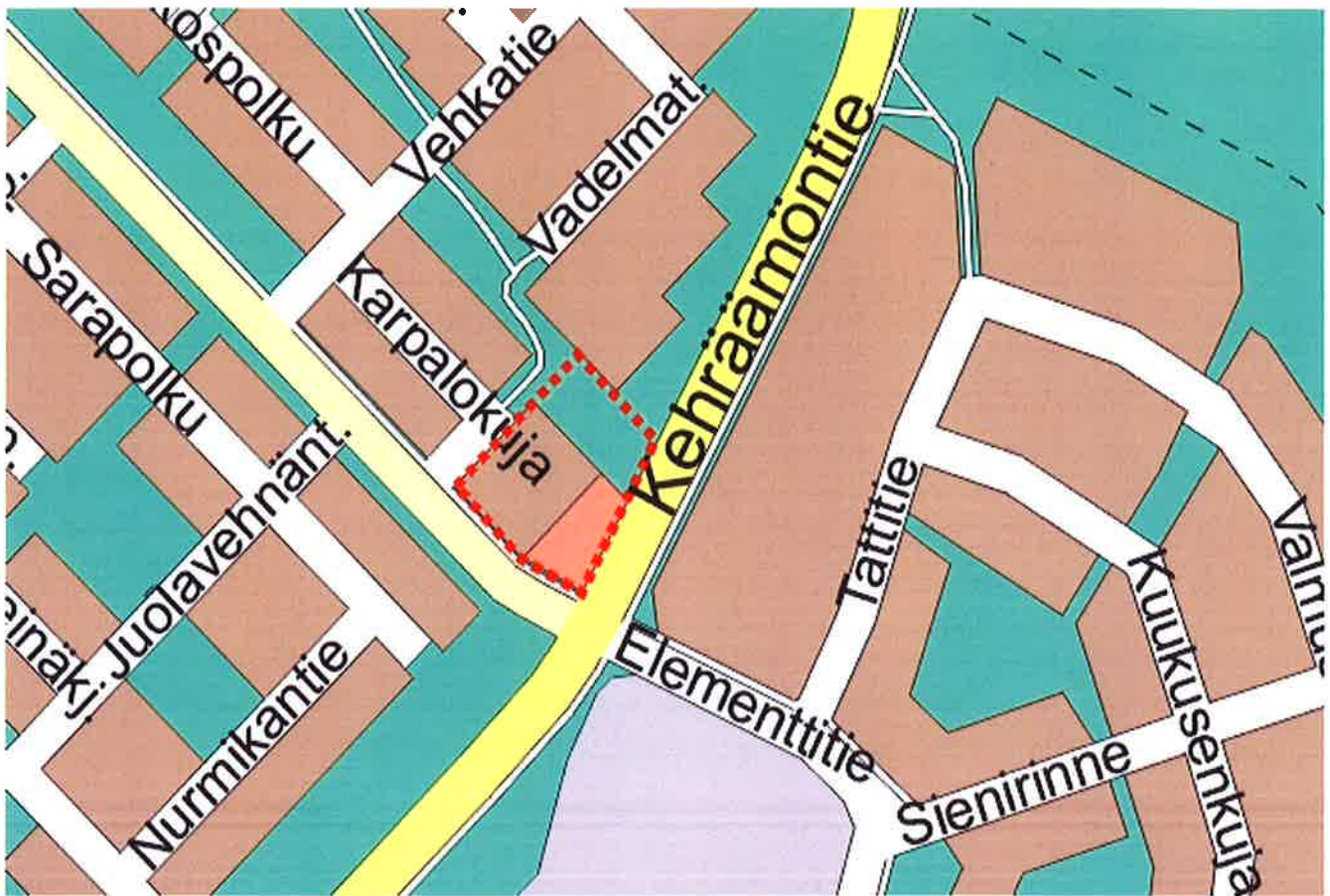




ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 183
SEKÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 183
SEKÄ ERITYISALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekhninen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	2.1.2006
SELOSTUS	29.5.2006
YMTK	7.6.2006
	30.8.2006

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
6. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on tiivistää yhdyskuntarakennetta muuttamalla rakentamaton liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontti ja pysäköimisalue asuintalotonteiksi valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen alueella.

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2006-2009 (kv 18.10.2005) mukaan voidaan yhdyskuntarakennetta tiivistää muuttamalla rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaisiksi asuintalotonttien asemakaavoiksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaavoituskatsauksessa 2005 ja 2006. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa. Kaavamuutoksen yhtenä osallisena on Sotkamon Rakennus Oy, joka on sitoutunut vuokraamaan tontin ja markkinoimaan tontille tulevaa rakentamista vuoden ajan asemakaavamuutoksen laillistumisesta.

Lehtikankaan kaupunginosassa, Laajankankaankadun ja Kehräämöntien risteyksen pohjoispuolelle muodostuu asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP) ja suojaviheraluetta (EV). Korttelin kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0.30$ / a 15%. Rakennusten sijoittumista tonteille ja pihojen käyttöä ohjataan kaavamääräyksiin.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy ympäristötekniikan lautakunta. Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue on Kajaanin kaupungin omistama rakentamaton liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontti, pysäköimisalue ja puistoaluetta. Alue rajoittuu Karpalokujaan, Laajankankaankatuun ja Kehräämöntiehen sekä puistoalueeseen ja Vadelmatien rivitalokortteliin.

Alueen tontilla on täysikasvuista mäntymetsää ja pari isoa kivilohkareta. Kehräämöntien reunassa on koivuja ja alue muuttuu pohjoisosassa alaspäin viettäväksi niityksi, jonka reunalla on oikopolku Kehräämöntien risteyksestä Karpalokujan kevyenliikenteenkadulle. Alue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kaavamuutosalueen ympäristö on 1970-luvulla rakennettua kytkettyjen omakotitalojen aluetta. (liite 1)

Kehräämöntieltä kantautuu raskaan liikenteen ajoneuvomelua. Meluselvityksen (Ramboll, 2004) mukaan alue ei ole hiljainen: tie- ja raideliikenteen päivämelu on $45 \leq 50$ dB(A) ja yömelu ≤ 45 dB(A). Melutasot eivät kuitenkaan ylitä asumiseen käytettävien alueiden melun ohjearvoja (päivällä <55 dB ja yöllä $<45-50$ dB). Kehräämöntie - Elementtitie liikennemääräennuste on v.

2020 2487 ajon./vrk. Alueella ei ole liito-oravahavaintoja. (Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueella, Taru Heikkinen 2003)

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

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

Alueella on voimassa 11.11.1976 vahvistettu asemakaava. Siinä kortteli 183 on liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue ALS¹. Alueelle saadaan sijoittaa muita kuin päivittäistavaroiden vähittäismyyntiä palvelevia tiloja korkeintaan 60% rakennusoikeudesta sisältäen korkeintaan yhden asunnon. Kerrosluku on II, tehokkuusluku $e=0,30$ ja korttelin rakennusoikeus on 950 k-m². Alueen eteläkulmassa on pysäköimisalue (Rukki) LP ja pohjoiskulmassa on puistoaluetta PI. (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 1.11.2005. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2006-2009 (kv 18.10.2005) mukaan voidaan yhdyskuntarakennetta tiivistää muuttamalla rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaisiksi asuintalotonttien asemakaavoiksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaavoituskatsauksessa 2005 ja 2006. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan palvelukeskuksen maankäyttöpäalvelut yhteistyössä osallisten kanssa. Kaavamuutoksen yhtenä osallisena on Sotkamon Rakennus Oy, jonka kanssa on neuvoteltu kaavoittaa kortteli yhtiömuotoisena tai hallintojakosopimukseen perustuvana pientalokorttelina. Sotkamon Rakennus Oy on sitoutunut vuokraamaan tontin ja markkinoimaan tontille tulevaa rakentamista vuoden ajan asemakaavamuutoksen laillistumisesta.

Tavoite on tiivistää yhdyskuntarakennetta muuttamalla rakentamaton liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontti ja pysäköimisalue asuintalotonteiksi valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen alueella.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinpientalojen korttelialue AP, jossa on kaksi tonttia. Korttelialueen rajaa tarkistetaan. Alueen rakennusoikeus suurenee vähän.

Kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,30/a$ 15%. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen. Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Rakennusala polveilee, jotta rakennusmassat ovat pienipiirteisiä. Yhteinen tonttiliittymä on Karpalokujan mutkassa. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa on tontin perällä.

Ajoneuvoliittymä sallitaan vain Karpalokujan mutkan kohdalta. Karpalokujan ja Laajankankaankadun sivulle on säilytettävä/istutettava puurivi. Leikki- ja oleskelualueen ja suojaviheralueen rajalle on rakennettava aita.

Kehräämöntien ja korttelin välissä on suojaviheralue (EV) ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). (liite 4)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

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

Kajaanissa 29. päivänä toukokuuta 2006



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	23.05.2006
Kaavan nimi	Karpalokuja 12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7353	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7353

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	0,7353	100,0	1297	0,18		348
A yhteensä	0,4323	58,8	1297	0,30	0,1159	348
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2439	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1750	
E yhteensä	0,3030	41,2			0,3030	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

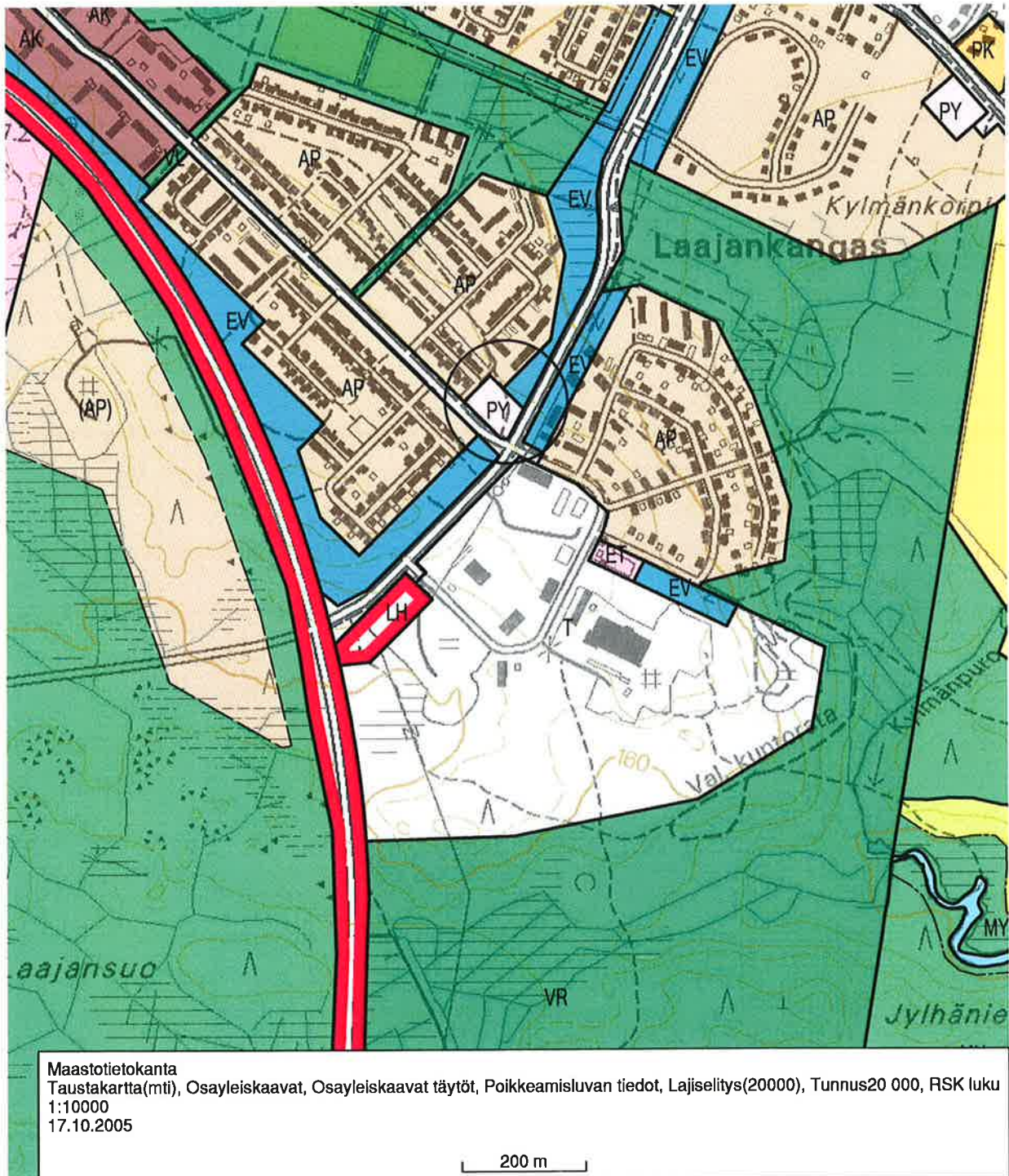
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	0,7353	100,0	1297	0,18		348
A yhteensä	0,4323	58,8	1297	0,30	0,1159	348
AP	0,4323	100,0	1297	0,30	0,4323	1297
AL					-0,3164	-949
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2439	
VP					-0,2439	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1750	
LP					-0,1750	
E yhteensä	0,3030	41,2			0,3030	
EV	0,3030	100,0			0,3030	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 183

SEKÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALS¹

PI

LP

---+

Liike- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saadaan sijoittaa muita kuin päivittäistavaroiden vähittäismyyntiä palvelevia tiloja korkeintaan 60% rakennusoikeudesta sisältäen korkeintaan yhden asunnon.

Pääasiassa istutettava puistoalue.

Pysäköimisalue.

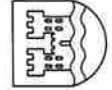
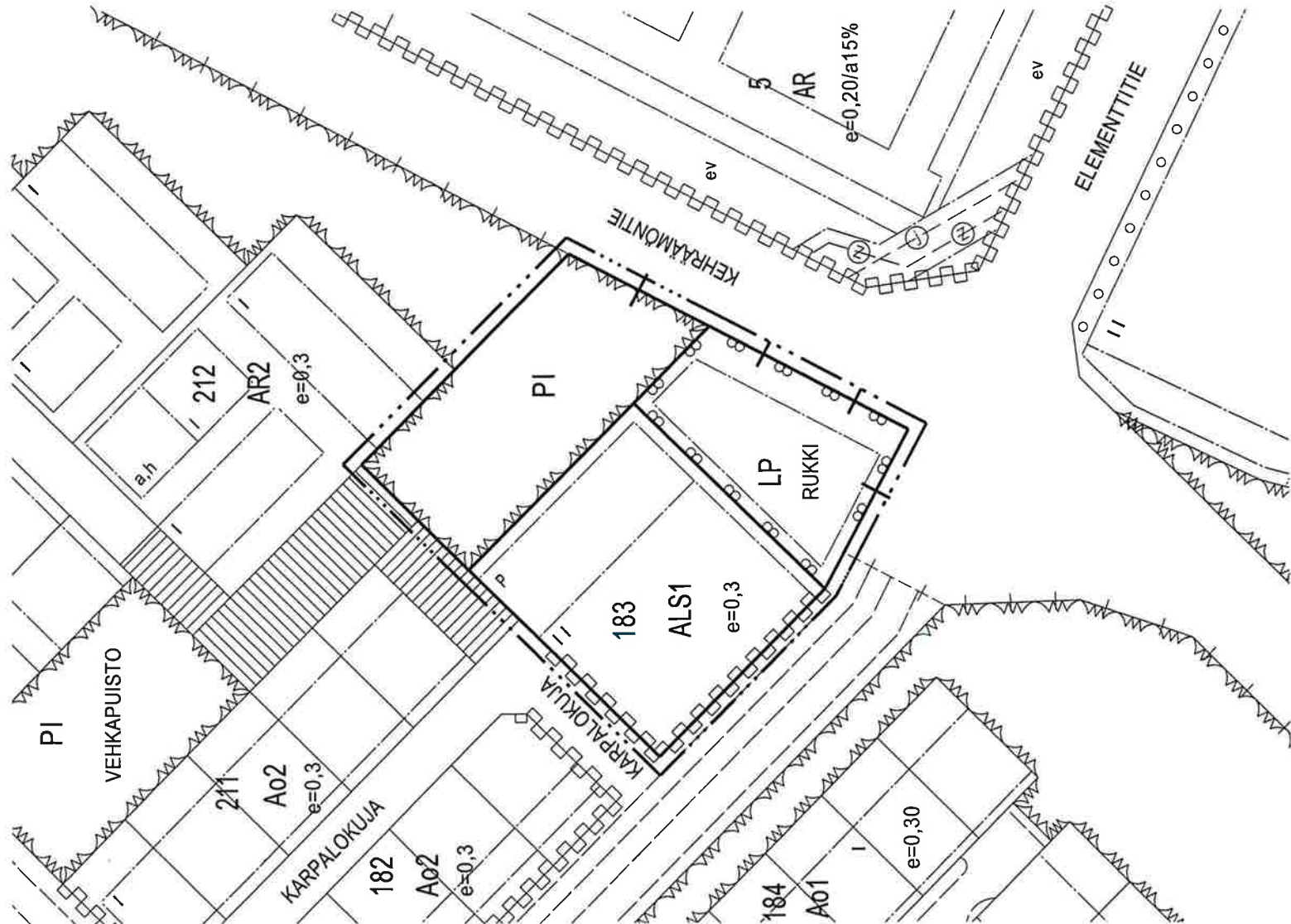
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa Kajaanissa 28.12.2005

Piitta Korhonen
Riitta Korhonen



KAJAAINI KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

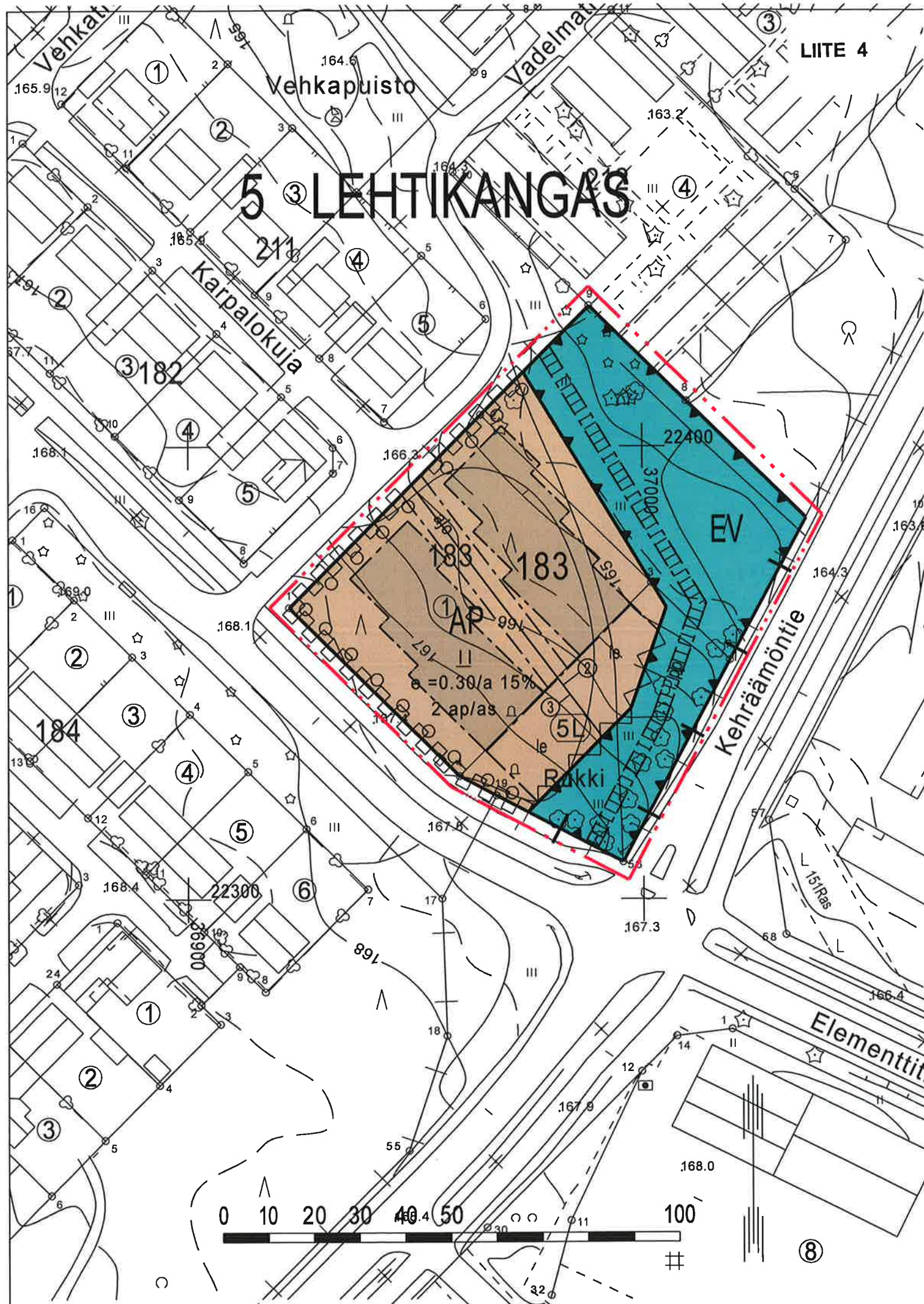
PVM	28.12.2005
PIIRIN	22 / 05
MK	44000
SUUNN.	
PIIRT.	RK

Piitta Korhonen

PIIRI HONKANEN
KAAVOTUSARKKITEHTI

LIITE 3

5 LEHTIKANGAS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIIAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

183

Korttelin numero.



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

e =0.30/a 15%

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.



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



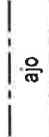
Rakennusala.



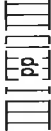
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Ajoyhteys.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5-1:4 ja katemateriaalina tumma huopakate.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melu ei saa ylittää päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992). Kokoojakadun puoleisen pihan melusuojaaksi on sijoitettava umpinainen lauta-aita ja istutuksia.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIIAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS KORTTELI 183

SEKÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

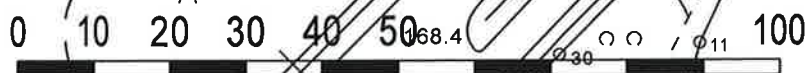
KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS KORTTELI 183

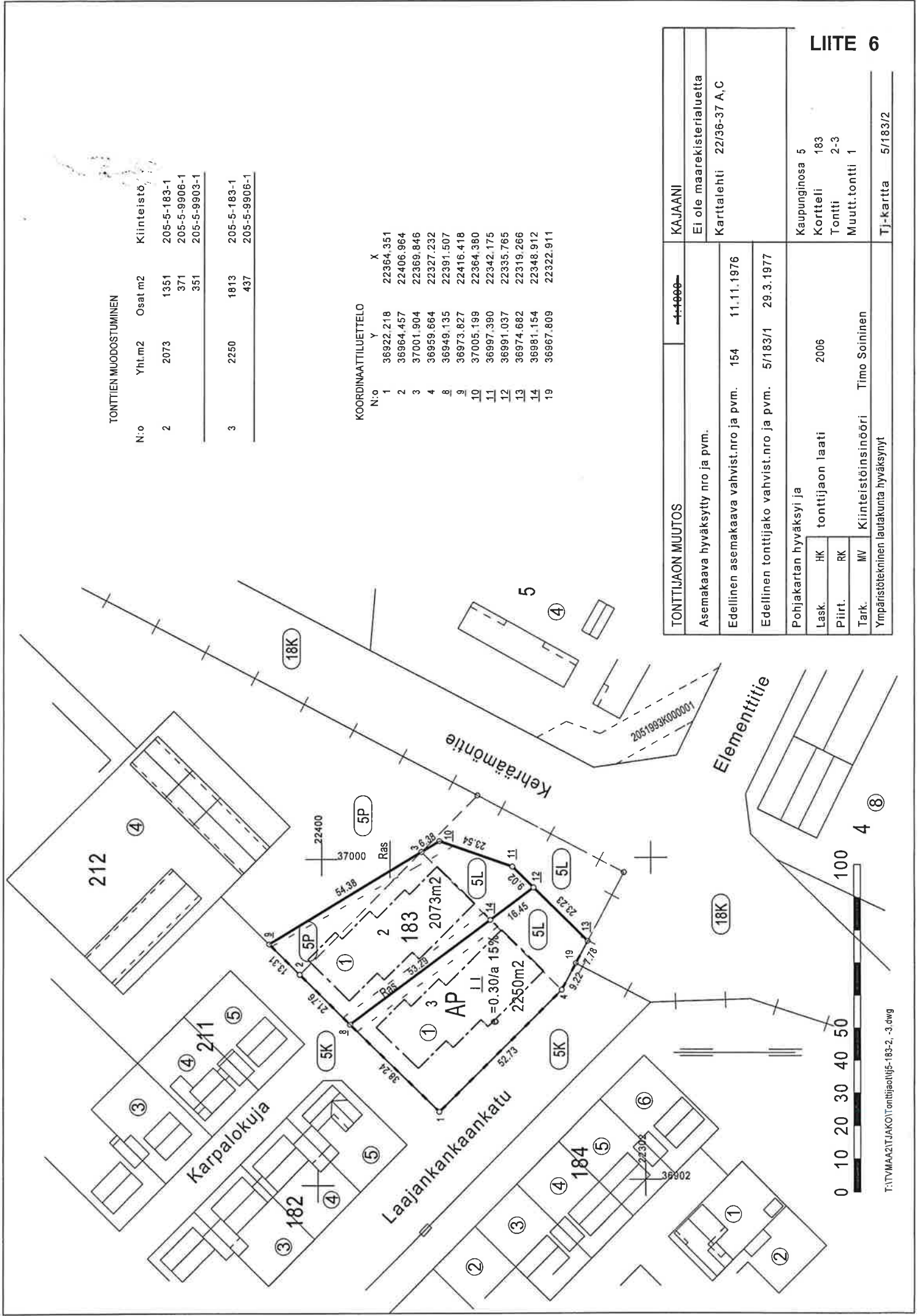
SEKÄ ERITYISALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI		YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS	
PVM	17.5.2006				
PIIR N:o	21/05				
MK	1:1000				
SUUNN.	RK				
PIIRT.	RK	PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI			
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI: _____					
TIMO SOININEN					
SÄILYTYK:		TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN YMPÄRISTÖTEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA VIRAN PUOLESTA: _____ TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA			

5

HAVAINNEPIIRROS





TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö,
2	2073	1351	205-5-183-1
		371	205-5-9906-1
		351	205-5-9903-1
3	2250	1813	205-5-183-1
		437	205-5-9906-1

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	36922.218	22364.351
2	36964.457	22406.964
3	37001.904	22369.846
4	36959.664	22327.232
5	36949.135	22391.507
6	36973.827	22416.418
7	37005.199	22364.380
8	36997.390	22342.175
9	36991.037	22335.765
10	36974.682	22319.266
11	36981.154	22348.912
12	36967.809	22322.911

TONTTIJAON MUUTOS	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	Karttalehti 22/36-37 A, C
Edellinen tonttijaako vahvist.nro ja pvm.	5/183/1 29.3.1977
Pohjakartan hyväksyntä ja tonttijaon laati	Kaupunginosa 5
Lask. HK	Kortteli 183
Piirt. RK	Tontti 2-3
Tark. MV	Muutt.tontti 1
Ympäristötekkinen lautakunta hyväksynyt	TJ-kartta 5/183/2