

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Rakennettu ympäristö
2. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
3. Asemakaavakartta määräyksineen
4. Havainnepiirros
5. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on muuttaa valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen alueella yleisten rakennusten korttelialue asuinpientalotonteiksi ja lisätä Kanervapuiston leikkipuistolle kaavamerkintä sekä erottaa puistoalueesta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tontti.

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. Kaavam muutoksen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaavoituskatsauksessa 2005 ja 2006. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekni sen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa. Kaavam muutoksen yhtenä osallisena on Rakennus ja Peltirakenne Kemppainen & Kumpp., joka on sitoutunut vuokraamaan asuintontit ja markkinoimaan tonteille tulevaa rakentamista vuoden ajan asemakaavam muutoksen laillistumisesta.

Lehtikankaan kaupunginosassa Kanervatien eteläpuolelle muodostuu asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP) ja leikkipuisto (VK) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Asuinpientalojen korttelin kerrosluku on I - $\frac{1}{2}$ k I - II ja tehokkuus $e=0.30$ / a 15%. Rakennusten sijoittumista tonteille ja pihojen käyttöä ohjataan kaavamääräyksin. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tontin rakennusoikeus on 25 k-m².

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy ympäristötekni nen lautakunta. Alueelle voi rakentaa kaavam muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavam muutosalue (liite 1) on Kajaanin kaupungin omistama rakentamaton yleisten rakennusten tontti, Kanervapuiston leikkikenttä ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Leikkipolku. Alue rajoittuu Kanervatiehen, Kanervapuistoon ja rakennettuun rivitalokortteliin.

Alueen tontti on Kanervatien jyrkässä mutkassa. Tontin maasto on osittain ta saista ja osittain koilliseen viettävää mäntymetsärinnettä. Maastossa on useita polkuja. Kanervapuistossa on jyrkkärinteinen nurmetettu vanha sora monttu, jossa on lasten leikkikenttä. Montun reunoilla on koivikkoa. Kanervatien reu nassa puiston puolella on matkapuhelintukiasema, 30 m korkea masto ja lai tekaappi sekä puistomuuntamo.

Alue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kaavamuutosalueen ympäristö on 1970-luvulla rakennettua rivitaloaluetta. Kanervatien toisella puolella on entinen kaupparakennus, jossa toimii maalausliike.

Alueella ei ole liito-oravahavaintoja. (Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaa-
jaman osayleiskaava-alueella, Taru Heikkinen 2003).

Kajaanin keskustaa-
jaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP sekä lähivirkis-
tysaluetta VL.

Alueella on voimassa 18.7.1977 vahvistettu asemakaava (liite 2). Siinä kortteli 147 on yleisten rakennusten korttelialue Y². Alueelle saadaan rakentaa ei-
kaupallisten palvelujen tiloja tai asuntolarakennuksia sekä korkeintaan 2
asuntoa. Tontilla tulee varata autopaikkoja käyttötarkoituksen mukaan asema-
kaavamääräysten perusteella laskettu määrä. Kerrosluku on II, tehokkuusluku
e=0,50 ja korttelin rakennusoikeus on 2229 k-m². Alueen lounaisosa on pää-
asiassa istutettavaa puistoaluetta PI.

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 21.2.2006. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2006-2009 (kv
18.10.2005) mukaan voidaan yhdyskuntarakennetta tiivistää muuttamalla ra-
kentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaisiksi asuinta-
lotonttien asemakaavoiksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen vireille
tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaavoituskatsauksessa
2005 ja 2006. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekni-
sen palvelukeskuksen
maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa. Kaavamuutoksen yhtenä
osallisena on Rakennus ja Peltirakenne Kemppainen & Kumpp., joka on si-
toutunut vuokraamaan tontin ja markkinoimaan tontille tulevaa rakentamista
vuoden ajan asemakaavamuutoksen laillistumisesta.

Tavoite on tiivistää yhdyskuntarakennetta muuttamalla valmiin kunnallistekni-
kan ja palvelujen alueella yleisten rakennusten korttelialue asuinpien-
talon tontiksi ja lisätä Kanervapuiston leikkipuistolle kaavamerkintä sekä erottaa puisto-
alueesta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tontti.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (liite 3) muodostuu asuinpienalojen korttelialue AP, jossa on kaksi tonttia. Rakentamaton Leikkipolun katualue liitetään korttelialueeseen ja puistoalueen puoleista rajaa tarkistetaan. Alueen rakennusoikeus pienenee vähän.

Kerrosluku on $I - \frac{1}{2} k I - II$ ja tehokkuus $e=0,30/a$ 15%. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen. 20% tontista saa käyttää rakentamiseen. Autopaikkamääräys on 1 ap/ 85 k-m².

Asuinrakennuksille ja auton säilytyspaikoille on osoitettu rakennusalat ja asuinrakennusten harjansuunta on määrätty. Pysäköimispaikka on Kanervatien reunassa ja leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa tontin perällä. Ajoneuvoliittymä sallitaan vain Kanervatien tasaisella ja suoralla kadun osalla. Kanervatien puoleinen raja tulee aidata pihaliittymän pohjoisosalta. Tontin koilliskulmalla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. ET-tontin puoleiselle tontin rajalle on istutettava puurivi.

Kanervapuistosta erotetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET, jossa on matkapuhelinmasto ja olemassa olevalle puistomuuntajalle varataan alueen osa. Tontin rakennusoikeus on 25 k-m². Kanervapuiston leikkipuistolle lisätään kaavamerkintä VK.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Toteuttamisen avuksi on laadittu havainnepiirros (liite 4). Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon (liite 5) hyväksyy ympäristötekkinen lautakunta.

Kajaanissa 8. päivänä syyskuuta 2006



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan on lisätty rakennusjärjestyksen mukainen yleinen määräys: "Maanpinnan muotoja ei saa muuttaa tarpeettomasti."

Kajaanissa 18. päivänä lokakuuta 2006



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	11.08.2006
Kaavan nimi	Kanervatie 7		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2469	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2469

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

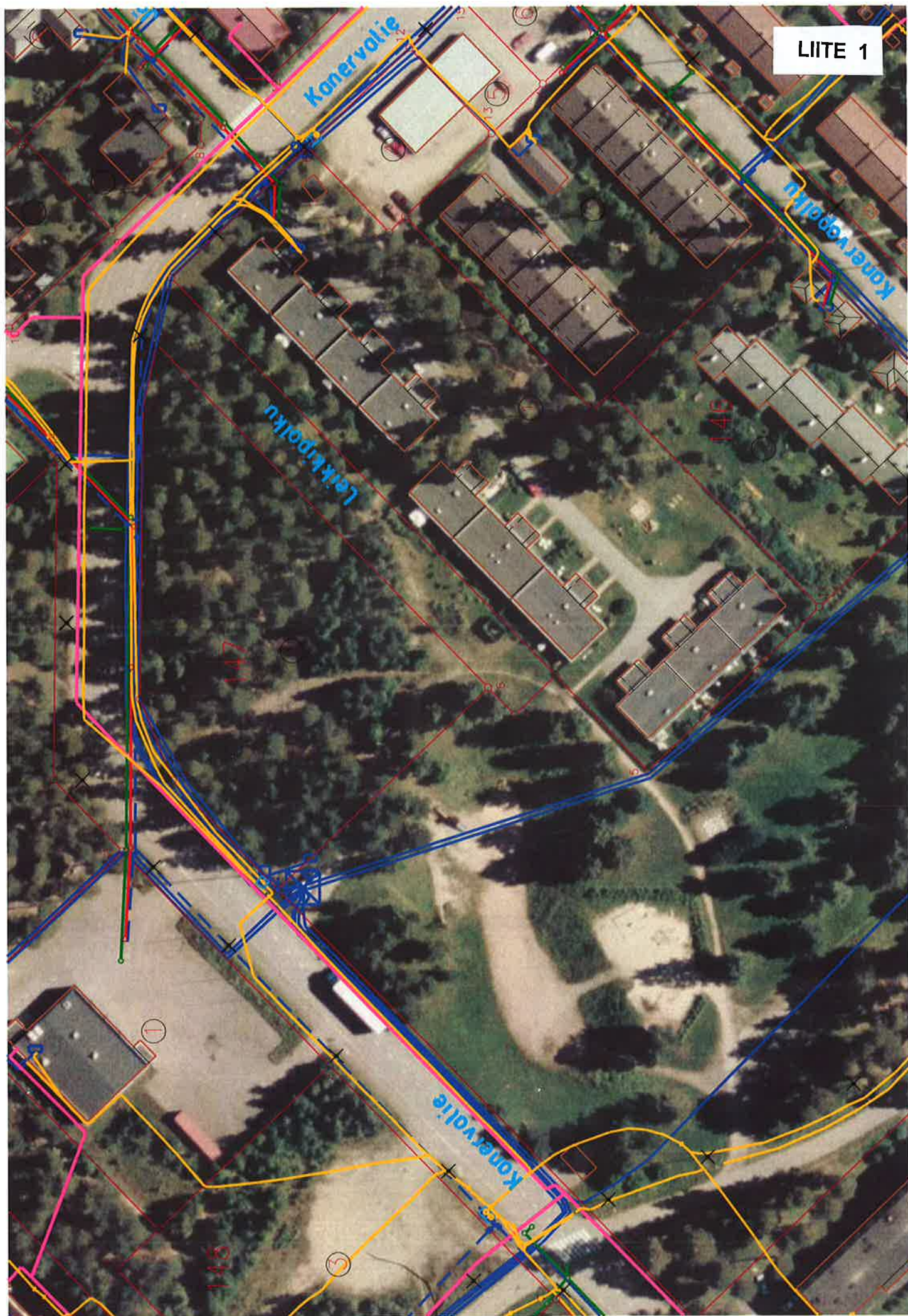
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2469	100,0	1662	0,13		-567
A yhteensä	0,5455	43,7	1637	0,30	0,5455	1637
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4457	-2229
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6714	53,8			0,0057	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1355	
E yhteensä	0,0300	2,4	25	0,08	0,0300	25
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

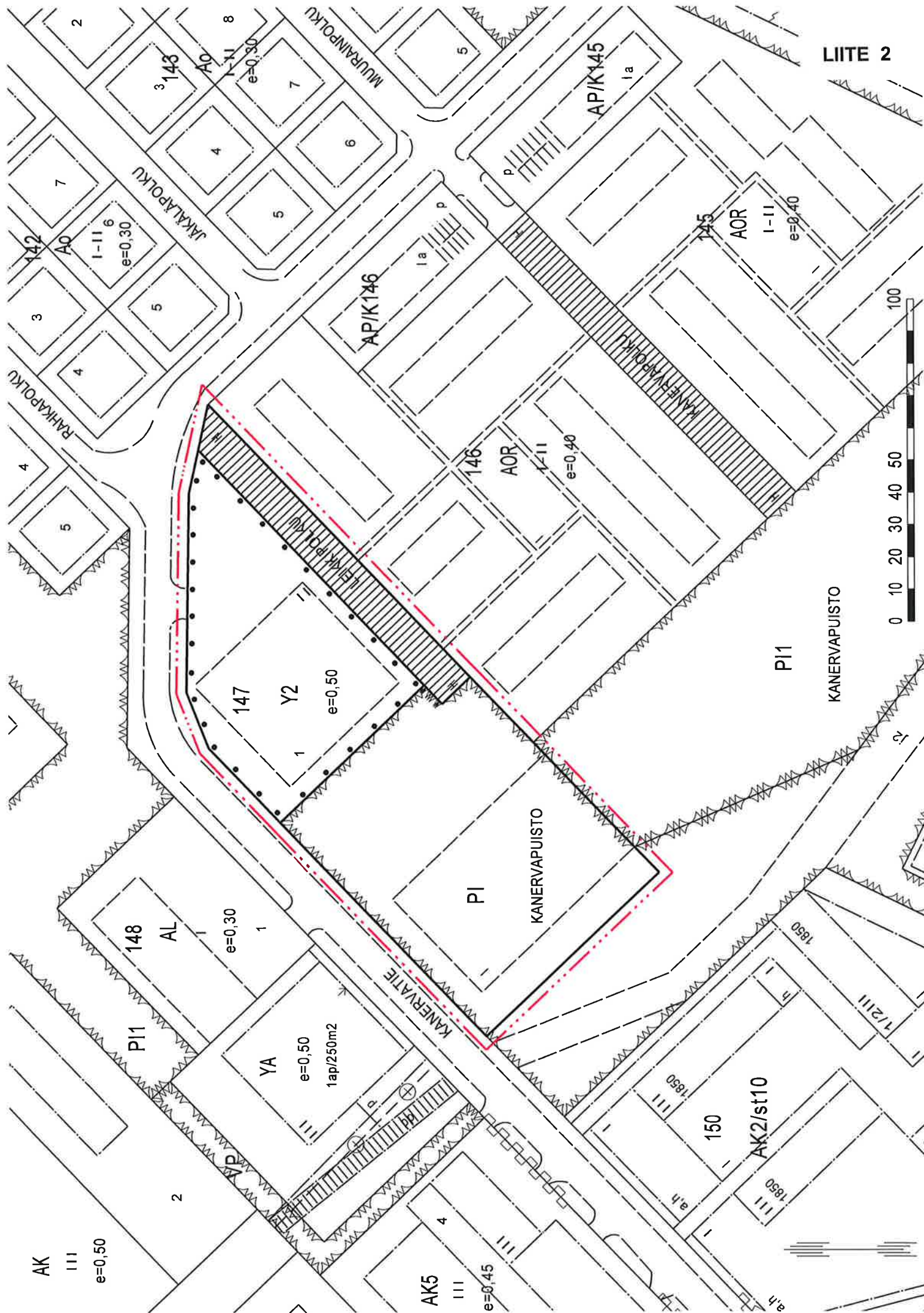
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2469	100,0	1662	0,13		-567
A yhteensä	0,5455	43,7	1637	0,30	0,5455	1637
AP	0,5455	100,0	1637	0,30	0,5455	1637
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4457	-2229
Y					-0,4457	-2229
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6714	53,8			0,0057	
VK	0,6714	100,0			0,0057	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1355	
Kev.liik.kadut					-0,1355	
E yhteensä	0,0300	2,4	25	0,08	0,0300	25
ET	0,0300	100,0	25	0,08	0,0300	25
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 147

SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan rakentaa ei-kaupallisten palvelujen tiloja tai asuntolarakennuksia sekä korkeintaan 2 asuntoa. Tontilla tulee varata autopaikkoja käyttötarkoituksen mukaan asemakaavamääräysten perusteella laskettu määrä.



Pääasiassa istutettava puistoalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

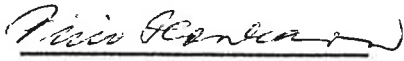
Otteen voimassa olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa Kajaanissa 25.1.2006

Riitta Korhonen
Riitta Korhonen



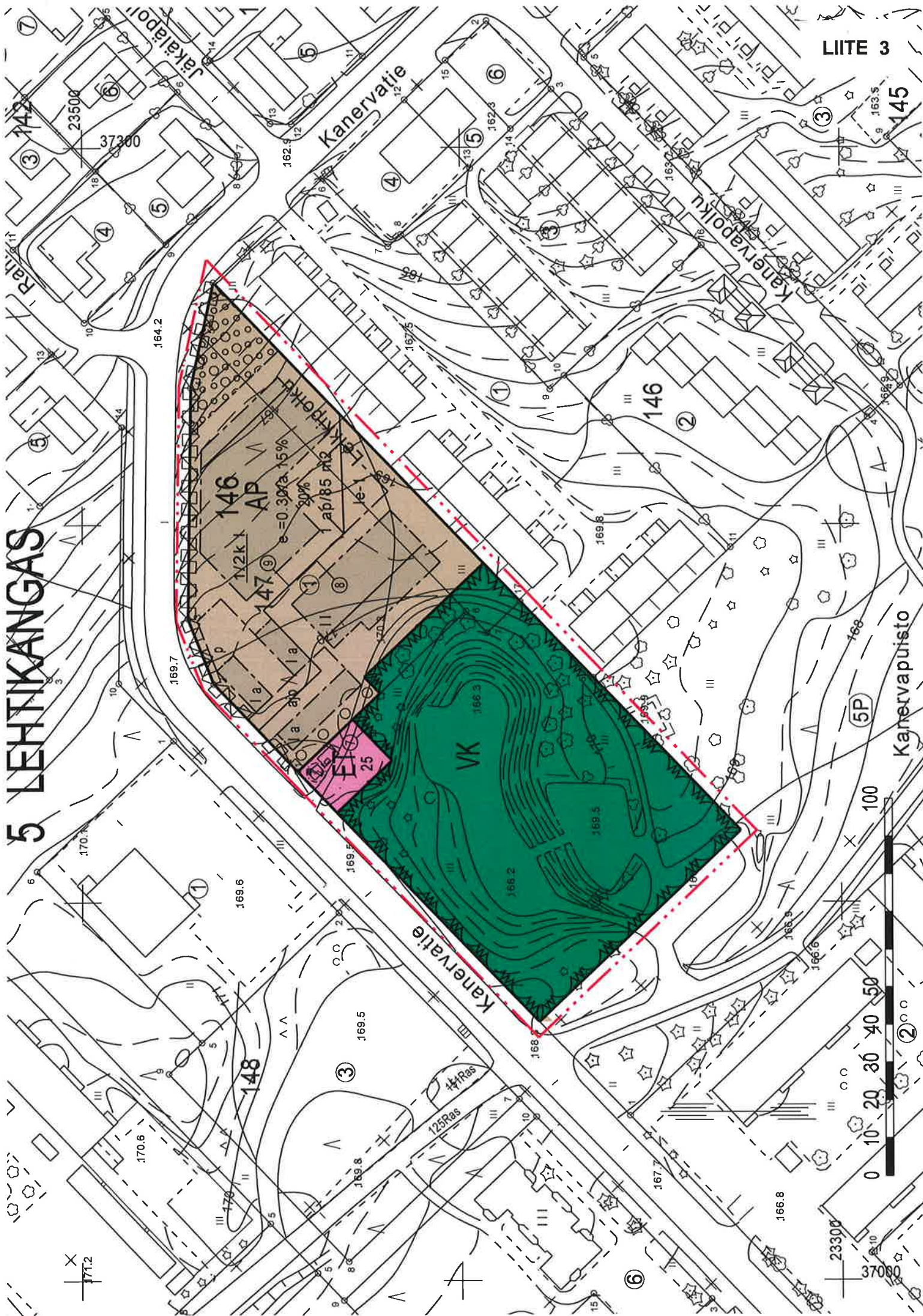
KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	25.1.2006				
PIIR.N:o	12/06	 PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI			
MK	4:1000				
SUUNN.					
PIIRT.	RK				

5 LEHTIKANGAS

LIITE 3



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIAJAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Leikkipuisto.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEH

146

Korttelin numero.

25

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

20%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.



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

1/2k I

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

e =0.30/a 15%

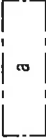
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.

1/2k I

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



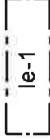
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



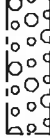
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen kautta kulkevia rajoja ei saa aidata niin, että alueen yhtenäiselle käytölle aiheutuu haittaa.



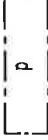
Säilytettävä/istutettava puurivi.



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



Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Muuntajaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

1 ap/85 m2

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS KORTTELI 147
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS KORTTELI 146,
TONTIT 7-9 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 8.9.2006

PIIR.N:o 11/06

MK ~~4:1000~~

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

5 LEHTIKANGAS

HÄVÄINNEPIIRROS

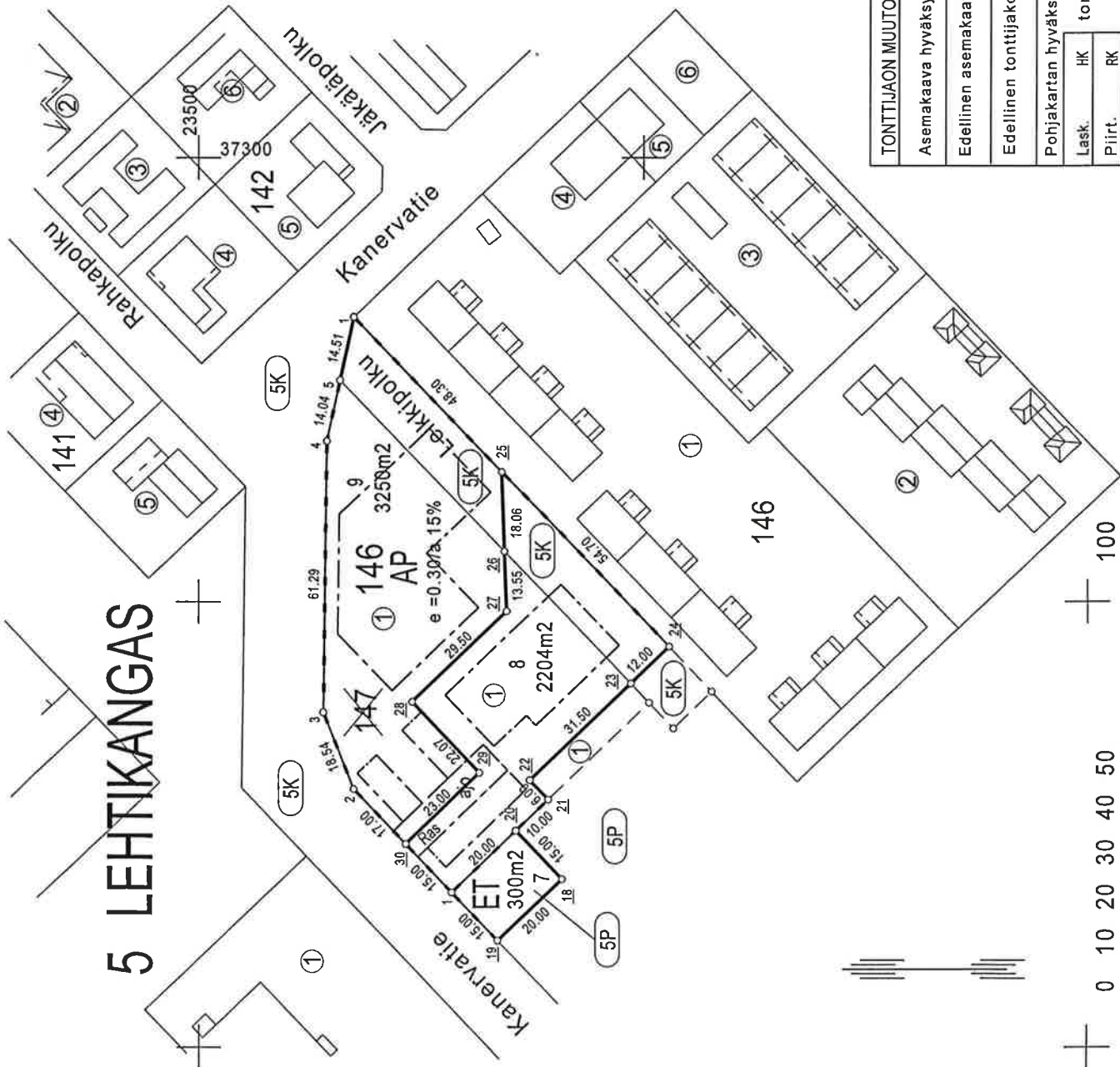
MK 1:1000

48

LIITE 4



5 LEHTIKANGAS



TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat.m2	Kiinteistö
7	300	300	205-5-9903-1
8	2204	1629 575	205-5-147-1 205-5-9901-1
9	3250	2639 611	205-5-147-1 205-5-9901-1

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	37284.312	23485.182
1	37134.709	23443.127
2	37157.863	23485.215
3	37175.120	23471.995
4	37236.401	23471.191
5	37250.128	23468.236
18	37137.661	23418.302
19	37123.856	23432.773
20	37148.514	23428.656
21	37155.417	23421.420
22	37159.758	23425.561
23	37181.501	23402.769
24	37189.784	23394.086
25	37229.364	23431.843
26	37211.312	23431.207
27	37197.774	23430.730
28	37177.411	23452.076
29	37161.438	23436.839
30	37145.563	23453.481

TONTTIJON MUUTOS	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	Karttalehti 23/36-37 C
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	156 18.7.1977
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	5/147/1 11.2.1975
Pohjakartan hyväksyi ja	Kaupunginosa 5
Lask. HK	Kortteli 146
Piirt. RK	Tontti 7-9
Tark. JR	Muutt.tontti 1
Ympäristötekninen lautakunta hyväksynyt	Tj-kartta 5/146/2

LIITE 5