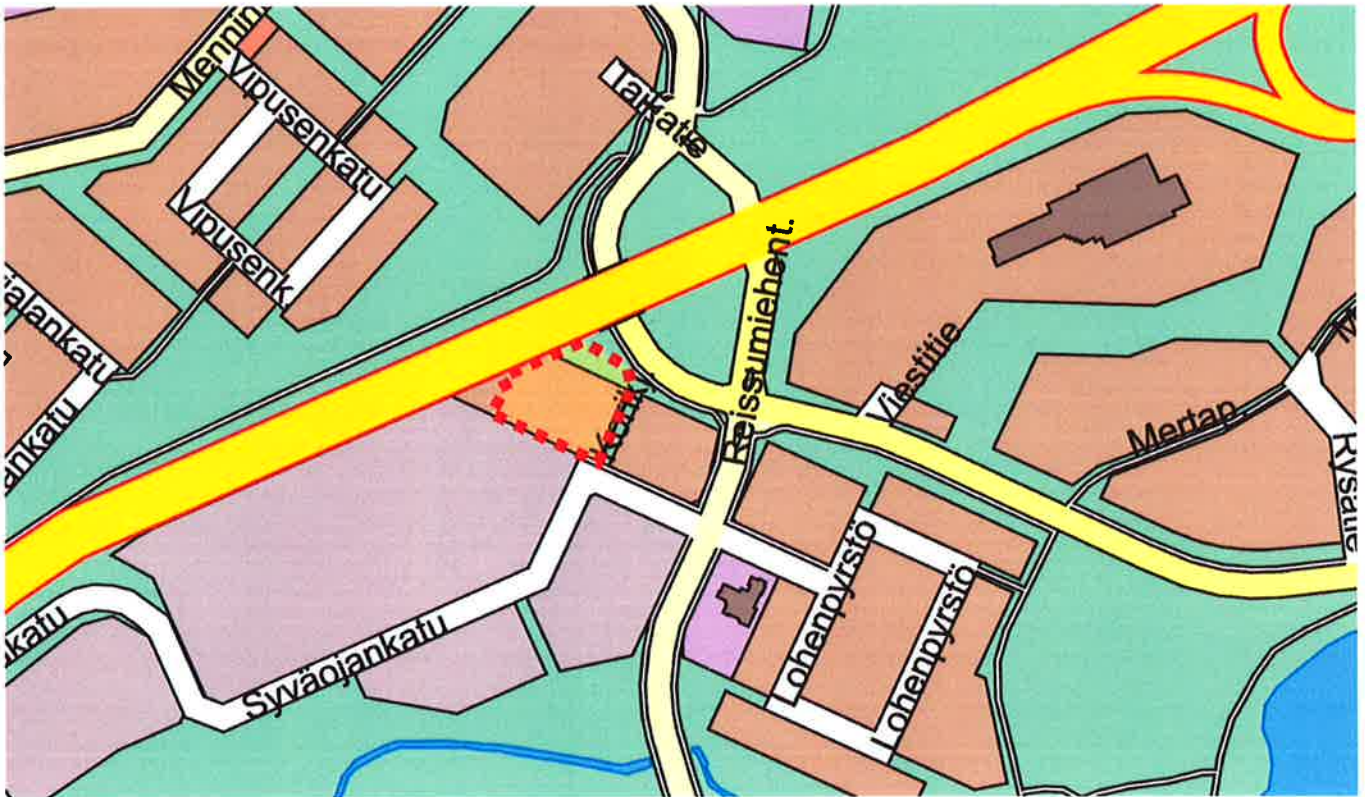




ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 12 KETTU

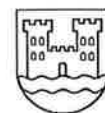
KORTTELI 2 TONTTI 13
SEKÄ KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 12 KETTU

KORTTELI 2 TONTTI 14



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	24.11.2006
SELOSTUS	14. 3. 2007
YMTK	21. 3. 2007
YMTK	2. 5. 2007

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Rakennettu ympäristö
2. Ote Kajaanin keskustaaajama 2015 osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Kiinteistö Oy Piilastun aseman kaavamuutoshakemus 20.3.2006
5. Kajaanin Veden lausunto Korikujasta
6. Kainuun Energian lausunto Korikujasta
7. Asemakaavakartta määräyksineen
8. Havainnepiirros
9. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on laajentaa liike- ja toimistorakennusten tonttia pysäköinnin järjestämiseksi.

Kiinteistö Oy Piilastu on anonut 20.3.2006 asemakaavan muuttamista niin, että Pikku-Ketussa sijaitseva Korikujan maapohja liitettäisiin viereiseen Kiinteistö Oy Piilastun vuokratonttiin n:o 205-12-2-13 ja saataisiin näin työntekijöille parkkipaikkoja.

Kajaanin Veden ja Kainuun Energia Oy:n runkolinjojen vuoksi Korikujaa ei voi muuttaa pysäköintialueeksi. Korikujan sijaan on tutkittu Satumaantien katualueen liitämistä tonttiin pysäköintialueeksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen viereille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin Koti-Kajaanissa 25.-26.11.2006. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan palvelukeskukseen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa. Kaava-alueen naapureille lähetettiin kaavaluonnos kirjeissä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialue KTY. Rakentamaton katualue liitetään korttelialueeseen ja tontin rakennusoikeus suurenee vähän. Kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0.5$. Ajo-neuvoliittymää ei saa järjestää Satumaantielle eikä Valtatie 5:lle.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy ympäristötekniikan lautakunta. Tontille tehdään uusi vuokrasopimus ja sille voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue (liite 1) on Ketun kaupunginosassa Satumaantien katualuetta ja Kajaanin kaupungin omistama liike- ja toimistorakennusten vuokratontti, jossa on Kiinteistö Oy Piilastun toimitilat. Alue rajoittuu Valtatie 5:een (VT5), Satumaantiehen, Korikujan sekä rakennettuun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, jossa toimii mm. autoliike.

Tontin sallittu rakennusoikeus on käytetty I-kerroksisena niin, että tontti on ahdas, eikä pysäköintipaikkoja ole riittävästi. Tontti rajoittuu idässä Korikujan, joka on asemakaavassa kevyen liikenteen katu ja maastossa rakentamaton tonttien välinen painanne. Korikujalla on sähkökaapeleita sekä vesi-, jätevesi- ja hulevesirunkolinjat.

Satumaantien ja tontin välissä on metsittynyt alue, jossa on merkittävä tietoliikennekaapeli, kuitu-, valo- ym. kaapeleita ja johtoja. Lisäksi alueen läpi kulkee Mainuantien pohjoispuoleltakin pintavesiä johtava avo-oja, joka tulee rakentamisen yhteydessä korvata sadevesiviemärillä. Metsäalue rajoittuu jyrkkään tiealueen penkereeseen.

Kaavamuutosalueen ympäristö on rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta. Lähiympäristössä on kauppa, koulu ja päiväkotiki sekä muita palveluita on vajaan kilometrin päässä Lohtajalla. Kaupungin palvelut keskustassa ovat n. 3,5 km päässä.

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

Meluselvityksen (Ramboll, 2004) mukaan Valtatie 5:n liikennemelu päivällä on ollut alueella > 60 dB(A) ja yömelu > 50 dB(A) v. 2003. VT 5:n keskimääräinen vuorokausiliikenne v. 2003 alueella on ollut n. 5600 ajoneuvoa/vrk (Valtatie 5 – Kajaanin lentoasema yhteystarveselvitys Valtatien 5 liittymien kehittämisselvitys, 2004).

Kajaanin keskustaaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten aluetta TK. Satumaantie on kokoojakuu. (liite 2)

Tontilla on voimassa 26.5.1982 vahvistettu ja katualueella 23.2.1981 vahvistettu asemakaava (liite 3). Siinä tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-1, jossa e=0.5 ja kerrosluku II.

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 3.7.2006. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kiinteistö Oy Piilastu on anonut 20.3.2006 asemakaavan muuttamista niin, että Pikku-Ketussa sijaitseva Korikujan maapohja liitettäisiin viereiseen Kiinteistö Oy Piilastun vuokratonttiin n:o 205-12-2-13 ja saataisiin näin työntekijöille parkkipaikkoja (liite 4).

Kajaanin Vesi ilmoitti lausunnossaan (liite 5) ettei pidä suotavana Korikujan ottamista paikoitusalueeksi, koska esteetön pääsy runkolinjojen tarkistuskäivöihin ja kiinteistöjen talosulkuventtiileille vaikeutuisi ja putkistojen asennussyvyys kasvaisi kadun täyttämisestä. Kainuun Energia Oy ilmoitti (liite 6), että kaapeleiden tilanne huononee oleellisesti, jos niiden päälle lisätään maamassoja useita metrejä.

Koska Korikujan aluetta ei voi muuttaa pysäköintialueeksi neuvoteltiin kiinteistö Oy Piilastun kanssa pysäköintialueen sijoittamisesta olevan rakennuksen taakse Satumaantien katualueelle.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksen viireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin Koti-Kajaanissa 25.-26.11.2006. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut yhteistyössä osallisten kanssa. Kaava-alueen naapureille lähetettiin kaavaluonnos kirjeissä.

Tavoite on laajentaa liike- ja toimistorakennusten tonttia pysäköinnin järjestämiseksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (liite 7) muodostuu toimitilarakennusten korttelialue KTY. Rakentamatonta katualuetta liitetään korttelialueeseen ja tontin rakennusoikeus suurenee vähän.

Kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0.5$. Tontille ei sallita elintarvikemyymälää eikä asuntojen rakentamista. Rakennusala, pysäköimispaikka, ajorasite ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa on osoitettu kaavassa.

Pysäköimispaikka ja osa maanalaisista johtorasitteista on olevan rakennuksen takana. Ajoneuvoliittymä sallitaan vain Syväojankadulta. Valtatie 5:n ja Satumaantien puoleinen raja tulee aidata pysäköimispaikan osalta. Korikujan puoleiselle tontin rajalle on istutettava puurivi.

Autopaikkavaatimus on toimisto- ja liiketiloille 1 ap / 50 k-m² ja teollisuus- ja varastotiloille 1 ap / 100 k-m².

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Toteuttamisen avuksi laadittiin havainnepiirros (liite 8). Maaperä on syytä tutkia ennen rakentamista kantavuuden ja pengerryksen osalta. Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon (liite 9) hyväksyy ympäristötekniikan lautakunta.

Kajaanissa 14.3. päivänä maaliskuuta 2007



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani Täyttämispvm	02.01.2007
Kaavan nimi	Syväojankatu 3a	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	24.11.2006
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5905	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5905

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

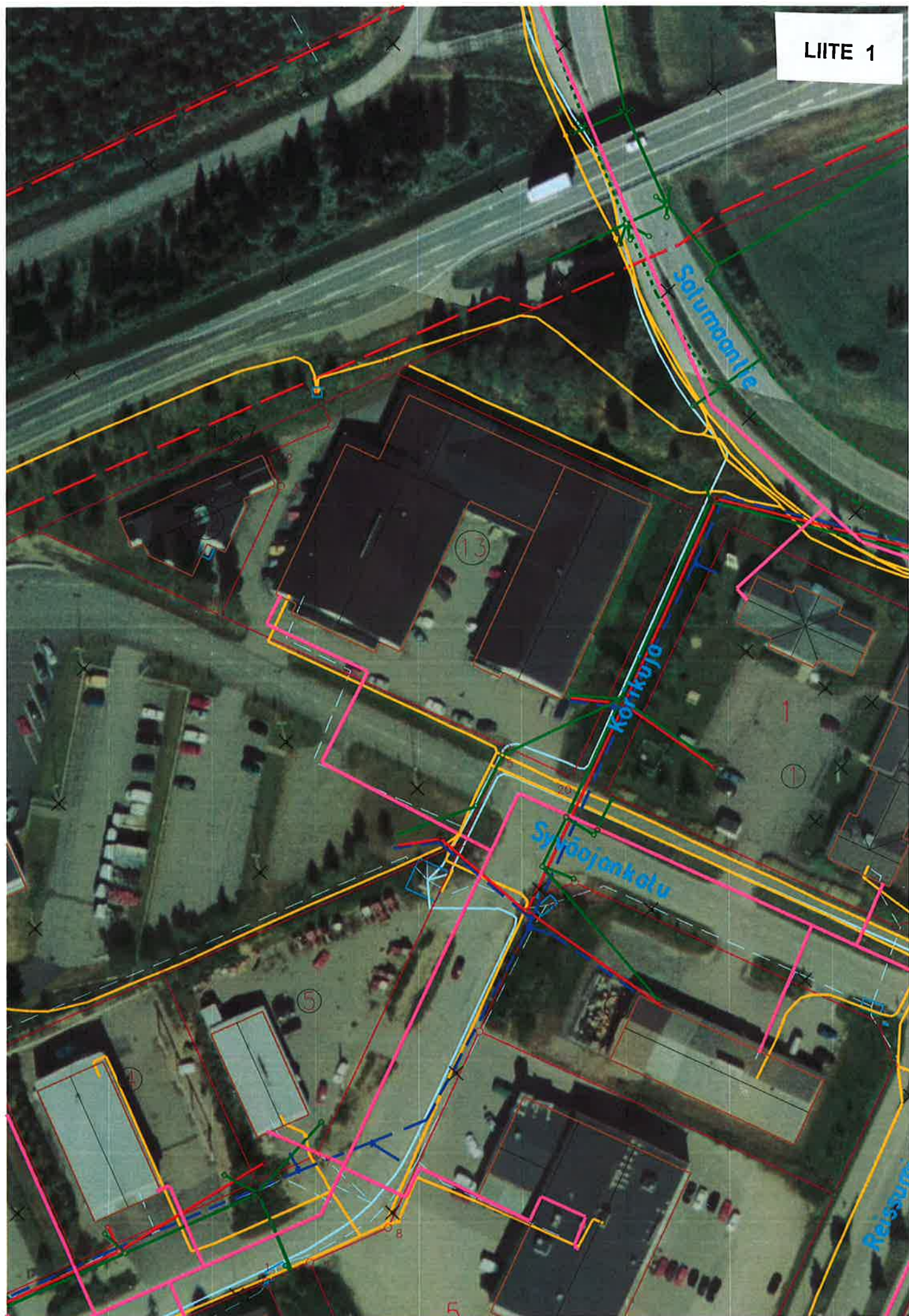
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5905	100,0	2953	0,50	0,0000	458
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5905	100,0	2953	0,50	0,0915	458
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0915	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

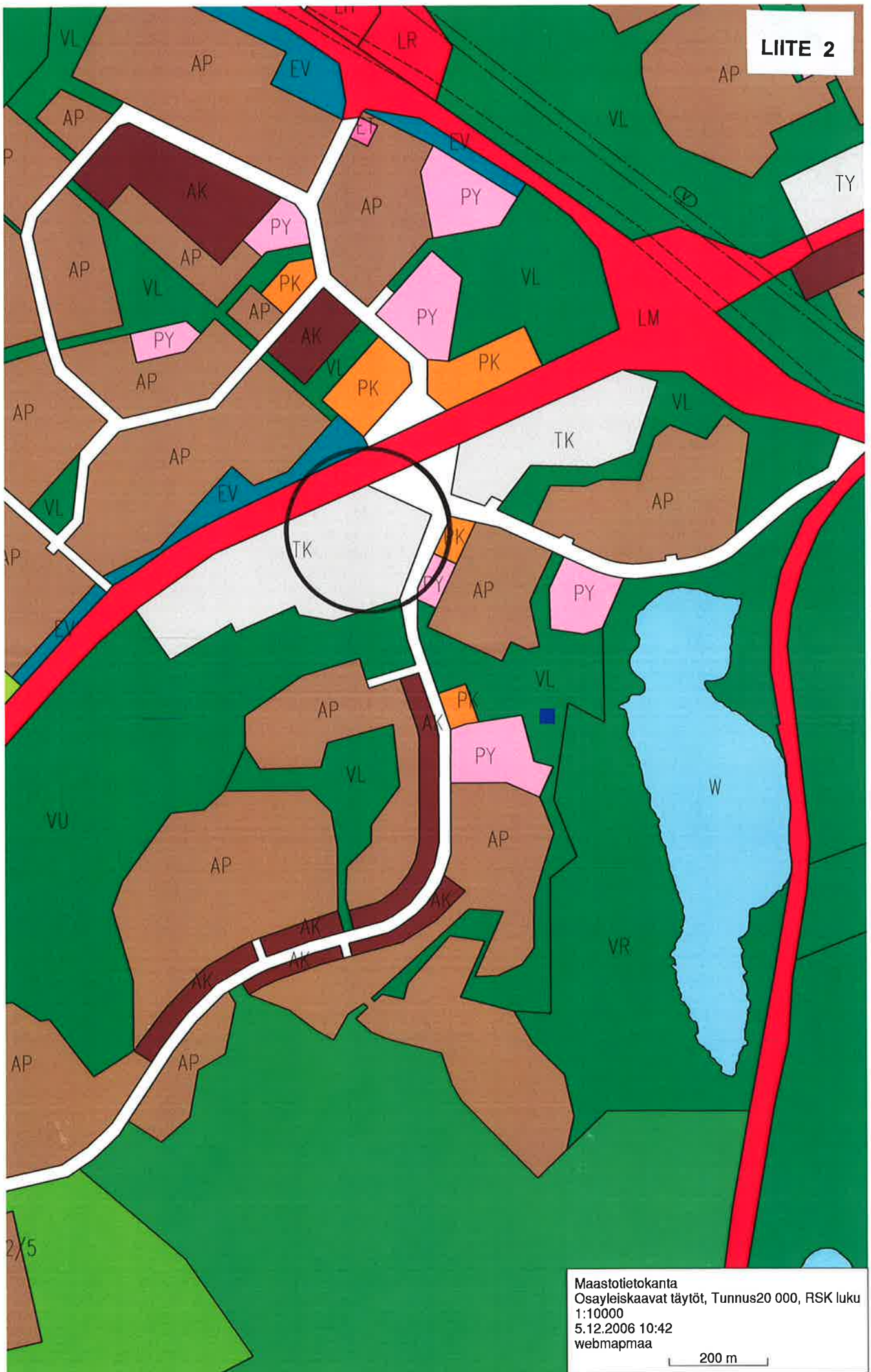
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,5905	100,0	2953	0,50	0,0000	458
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5905	100,0	2953	0,50	0,0915	458
K					-0,4990	-2495
KTY	0,5905	100,0	2953	0,50	0,5905	2953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0915	
Kadut					-0,0915	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 12 KETTU

KORTTELI 2 TONITTI 13

SEKÄ KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saadaan sijoittaa myös yksinomaan joko liike- tai toimistotiloja, ei kuitenkaan päivittäistavaramyymälää, ja varastotiloja alueen omaan käyttöön sekä korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön.
Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla ja katoksella.

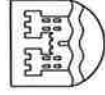
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa Kajaanissa 18.12.2006

Piitta Korhonen

Riitta Korhonen



KAJAAIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	18.12.2006
PIIR N:o	20/06
MK	1:1000
SUUNN	
PIIRT.	RK

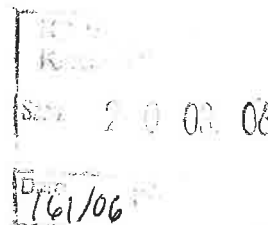
LIITE 3

0 10 20 30 40 50 100

KAJAANIN KAUPUNGIN-
HALLITUS

20.3.2006

POHJOLANKATU 2
87100 KAJAANI



KORIKUJAN MAAPOHJAN LIITTÄMINEN TONTTIIN 205-12-2-13

Arvoisa kaupunginhallitus

Pyydämme, että Pikku-Ketussa sijaitseva Korikujan maapohja liitettäisiin viereiseen Kiinteistö Oy Piilastun vuokratonttiin n:o 205-12-2-13. Korikuja on vesakkoa ja horsmikkoa, jota ei tulla ilmeisesti käyttämään liikennekäytössä koskaan. Kiinteistö Oy Piilastussa työskentelee n.40 henkilöä ja parkkipaikat ovat niin täynnä, että se aiheuttaa ongelmia kiinteistön päivittäiselle rahti- ja asiakasliikenteelle. Korikujan liittämisellä Kiinteistö Oy Piilastun tonttiin saataisiin kaksi ongelmaa ratkaistua yhdellä kertaa eli kipeästi kaivattuja parkkipaikkoja työntekijöille lisää ja aluetta rumentava horsmikko pois kaupungin harteilta. Pyydämme myös, että Kaupunki huolehtisi kustannuksellaan, että Korikujalla oleva kunnallistekniikka saatettaisiin sellaiseen kuntoon, että siihen voidaan perustaa parkkipaikka.

Aarni Piirainen

hallituksen puheenjohtaja
Kiinteistö Oy Piilastu
0440 295 650

LIITTEET

piirustus 1kpl

→ tekn. valm.

- 24200

KAJAANIN VESI
Pohjolankatu 13
87100 Kajaani

KAJAANIN KAUPUNKI
Kaavoitusosasto

Lausunto Korikujan liittämistä Syväojankatu 3a:n kiinteistöön ja alueen muuttamisesta paikoitusalueeksi.

Yleistä Kajaanin Veden Syvä-ojankadun kiinteistöjä palvelevat vesi-, jätevesi- ja hulevesirunkolinjat sijaitsevat Korikujalla. Korikujalla on 4 kpl runkoviemäreiden tarkistuskaivoja ja 3 kpl talohaarojen sulkuventtiileitä. Putkistot sijaitsevat n. 3.1m:n syvyydessä nykyisestä maanpinnasta mitattuna.

Lausunto

Kajaanin Vesi ei pidä suotavana kyseisen alueen ottamista paikoitusalueeksi, koska tuolloin esteetön pääsy runkolinjojen tarkistuskaivoihin ja kiinteistöjen talosulkuventtiileille vaikeutuu.

Lisäksi putkistot sijaitsevat nykyiselläänkin jo yli 3m:n syvyydessä ja todennäköisesti alueen muuttamiseksi paikoituskäyttöön vaatisi lisätäyttöä, jolloin putkistojen asennussyvyys kasvaisi vielä huomattavasti tästä ja viemärien tarkastuskaivoille sekä talosulkuventtiilien varsistoille jouduttaisiin tekemään muutokset.

Tulee myös huomioida, että olemassa olevien viemäriputkien materiaalit on valittu siten, että ne kestävät enimmillään 6m:n asennussyvyyden ilman erityisjärjestelyjä.

Ehto

Mikäli kuitenkin Korikuja muutetaan paikoitusalueeksi Kajaanin Vesi edellyttää, että kaikki vesi-, hulevesi-, viemäriputkistoihin, tarkastuskaivoihin ja sulkuventtiilien varsistoihin tehtävät muutokset ja uusinnat kustantaa kaikilta osiltaan muutostyön aiheuttanut osapuoli.

Lisäksi ko. alueen mahdolliset asfaltointikustannukset vaaditaan muutoksen aiheuttajan kustannuksiksi mahdollisen putkistojen saneeraus-työn osalle jatkossa.

Lisäksi viemärien tarkastuskaivoille ja talosulkuventtiileille tulee olla aina esteetön pääsy.

Kajaani 28.6.2006
KAJAANIN VESI

Markku Piirainen
verkostopäällikkö

Saapunut posti: Korikuja

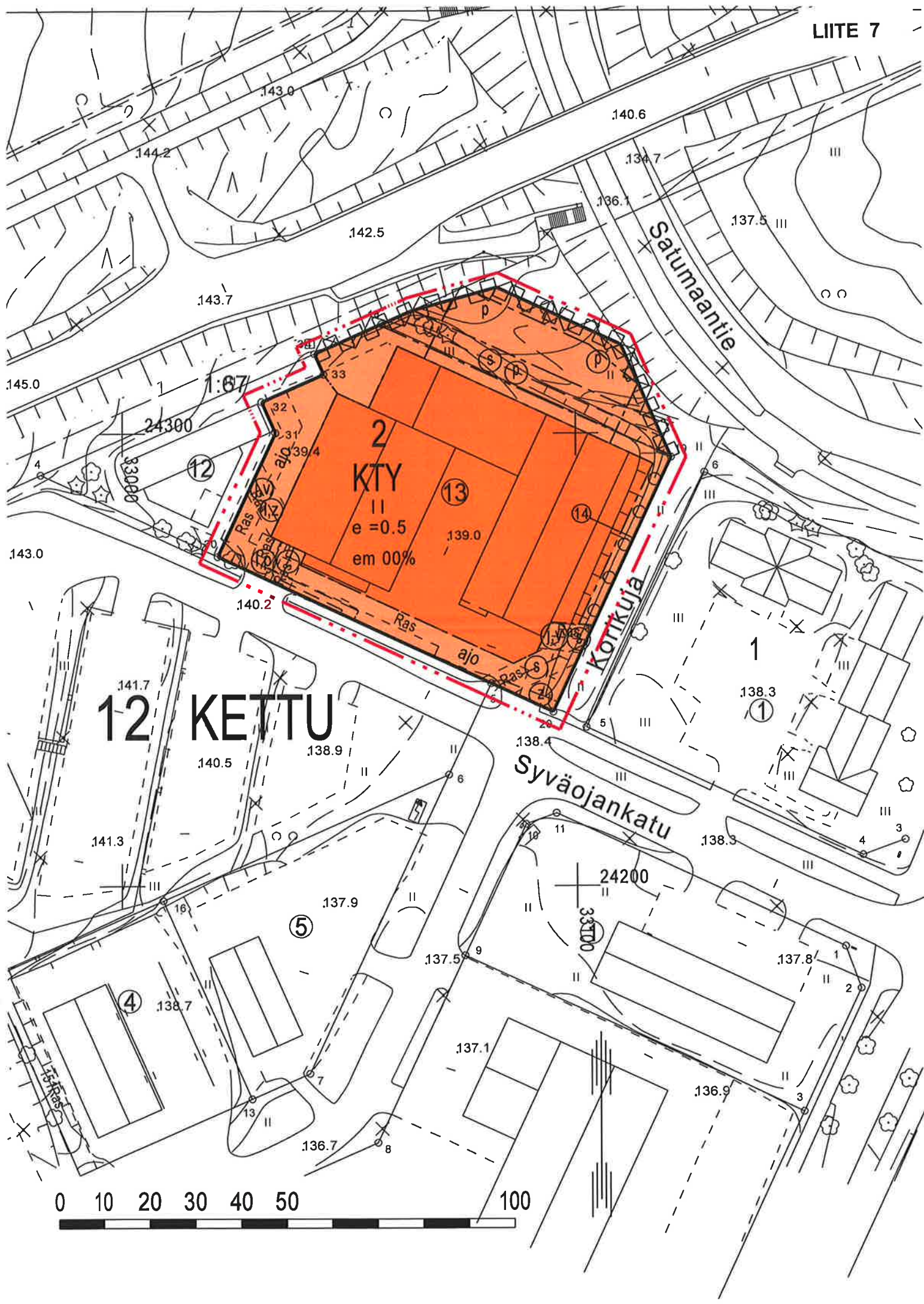
Lähettäjä: Tervo, Raimo
Vastaanottaja: Honkanen Pirjo
Lähetetty: 17.5.2006 6:44
Liitetiedostoja (6): body2.txt, header.htm, header.htm, header.htm, header.htm, Korikujan kaapelit.pdf

Liitteessä Kainuun Energia Oy kaapelit Korikujan alueella
Kaapelista yksi on 10 kV:n kaapeli ja 2 kpl ohjauskaapeleita, kaapelit on asennettu
1980 luvun alkupuolella.
Kaapeleilla on vielä käyttöikää jäljellä reilut 20 vuotta.
Jos Korikujan alue liitetään viereiseen tonttiin täytyy kaapeleille tehdä rasite
tontin alueelle.
Kaapeleiden tilanne huononee oleellisesti jos niiden päälle lisätään maamassoja useita
metrejä, saattavat vaurioitua ja
mahdollinen vaurioiden korjaus vaikeutuu huomattavasti.

terveisin

Tervo Raimo
Verkostosuunnittelija
Kainuun Energia Oy
PL 5, 87101 Kajaani
Puhelin. 010 226 1417
Matkapuhelin 050 3372 651
raimo.tervo@kainuunenergia.fi

12 KETTU



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Toimitilarakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

12

KET

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

em 00%

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

II

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

e =0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Toimisto- ja liiketila
Teollisuus- ja varastotila
1 ap / 50 k-m2
1 ap / 100 k-m2

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 12 KETTU

KORTTELI 2 TONTTI 13

SEKÄ KATUALUETTA

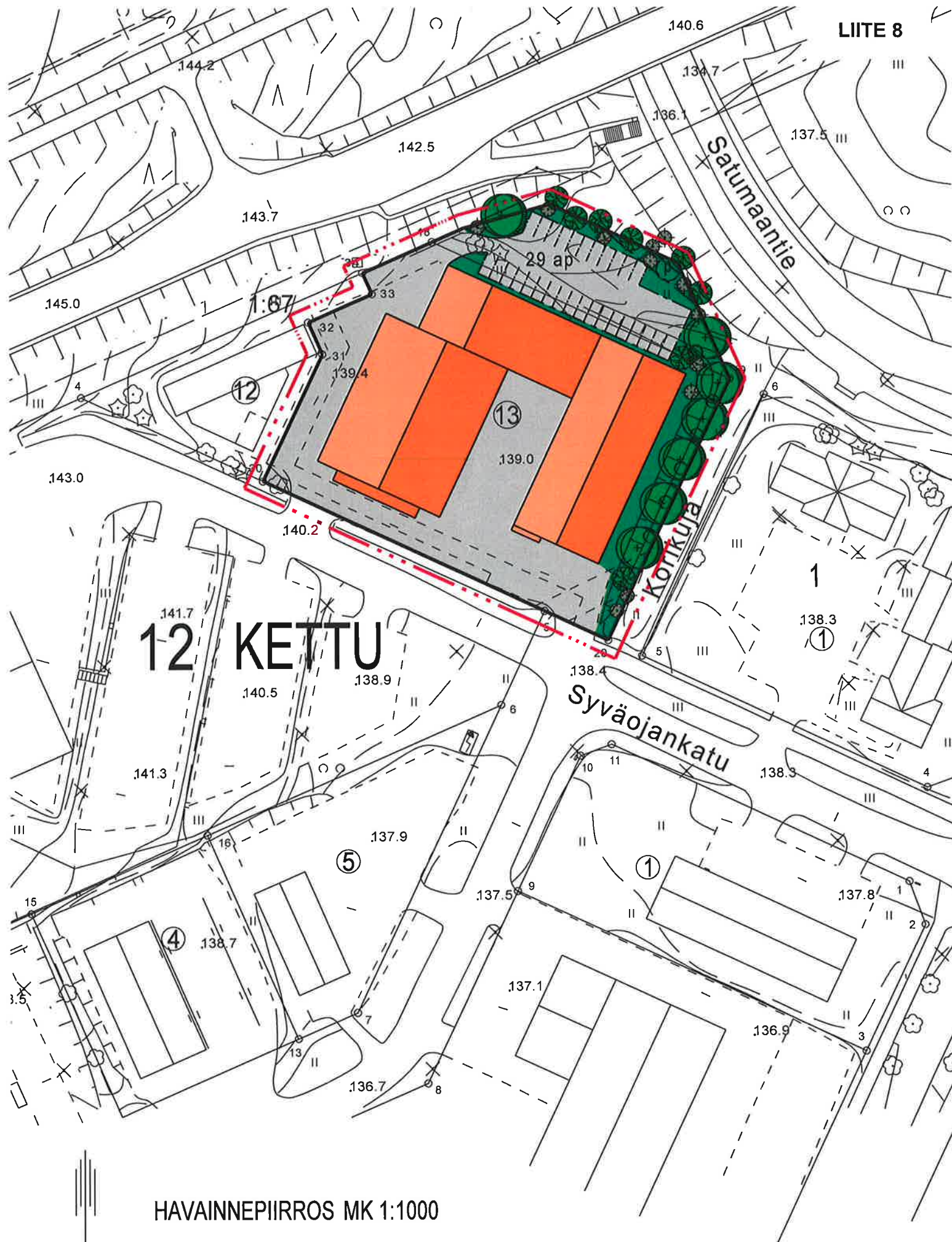
MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 12 KETTU

KORTTELI 2 TONTTI 14

		KAJAANIN KAUPUNKI		SÄILYTYKS:	
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS					
PVM	12.3.2007			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN YMPÄRISTÖTEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA	
PIIR.N:o	19/06			TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN, TODISTAA KAJAANISSA	
MK	1:1000				
SUUNN.	RK	PIRJO HONKANEN		VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA	
PIIRT.	RK	KAAVOITUSARKKITEHTI			
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.		KAUPUNGINGEODEETTI		LAINVOIMAINEN:	
		TIMO SOININEN			



HAVAINNEPIIRROS MK 1:1000

0 10 20 30 40 50 100

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
5	33081.270	24244.756
18	33057.345	24324.268
19	33121.024	24294.643
20	33094.872	24238.428
30	33021.073	24272.762
31	33033.806	24300.129
32	33030.754	24307.017
33	33044.468	24313.093
34	33042.442	24317.665
35	33064.174	24327.294
36	33082.665	24332.341
37	33110.050	24319.601

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
14	5905	4990	205-12-2-13
		915	205-12-9901-1

TONTTIJAON MUUTOS	1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	196 26.5.1982	Karttalehti 24/32-33 C
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	12/2/6 18.12.2001	
Pohjakartan hyväksyi ja		Kaupunginosa 12
Lask. HK tonttijaoon laati	2007	Kortteli 2
Plirt. MV		Tontti 14
Tark. JR Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen	Muutt.tontti 13
Ympäristötekkinen lautakunta hyväksynyt		Tj-kartta 12/2/7

