



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIT 58 JA 90
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI T 58 JA 90
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	9.2.2007
SELOSTUS	25.6.2007
YMTK	8.8.2007
	5.9.2007

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Rakennettu ympäristö: a. rakennuskanta
b. johtokartta
2. Poistokartta / Voimassa oleva asemakaava
3. Asemakaavakartan pienennös
4. Rakennustapaohje ja havainnekuva
5. Yhdyskuntatekniset johtovaraukset
6. Tonttijakokartat

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista

- Petäisenniskan luontoselvitys, 2002
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaaajaman osayleiskaava-alueilla, Kajaanin kaupunki, 2003
- Petäisenniskan entinen kyllästämöalue, Kajaani, arvio alueen pilaantuneisuudesta ja käyttömahdollisuuksista, Suomen IP-Tekniikka Oy, 2003
- Petäisenniska kyllästämöalue, puhdistus- ja toimenpideraportit, Suomen IP-Tekniikka Oy, 2002-03
- Kapiteeli Oyj, Petäisenniskan kyllästämöalue Kajaani, pilaantuneen alueen kunnostuksen loppuraportti, Suomen IP-Tekniikka Oy, 2006
- Maaliikenneasema Petäisenniska, maaperäselvitystyö 10225, Insinööritoimisto Oy Väylä Kajaani, 2003
- Petäisenniska alueet A, B, C, D ja E, maaperäselvitys työ 10217, Insinööritoimisto Oy Väylä Kajaani, 2004
- UPM-Kymmene Oyj, maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, Kajaani Nuaskatu 17, Jaakko Pöyry Infra PSV-Maa ja Vesi, 2005

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Kajaanin Teknologiakeskus Oy, Jannpuu Oy ja Sunit Oy ovat tehneet aloitteen asemakaavan muutoksesta.

Asemakaavan muutoksen tavoite on linjata Taitoraittia ja tarkistaa tontin rajoja niin, että yritysten toiminnot sujuvat paremmin. Kaavamuutoksella ei muuteta asemakaavan muuta sisältöä eikä asemakaavamääräyksiä.

Alueelle voidaan rakentaa kolmikerroksisia toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Uudelleen rakennettaessa ja käyttöön otettaessa toiminnan ympäristövaikutukset ovat rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot hyväksyy ympäristötekkinen lautakunta. Alueelle voidaan rakentaa kun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

LÄHTÖKOHDAT

Pinta-alaltaan 7,6 ha:n kaava-alue on kaupungin ydinkeskustasta noin kolme kilometriä itään sijaitsevalla Petäisenniskan yritysalueella.

Alue on keskeinen osa Petäisenniskan kehittyvää yritysalueutta. Alue on maastoltaan melko tasaista, väljästi rakennettua teollisuusalueutta eri ikäisine ja muotoisine rakennuksineen sekä katu- ja virkistysalueutta.

Luonnonympäristö

Alueen rakennettavuus vaihtelee pienipiirteisesti eikä sitä ole tarkemmin selvitetty. Todennäköisesti 145 m korkeuskäyrän yläpuolella maaperä on moreenia ja alapuolella hiesua. Kallio nousee alueen keskivaiheilla lähelle maanpintaa.

Alueen keskellä Kehräämöntien varressa on komeita sekametsäsaarekkeitä, jotka rantaan päin mentäessä muuttuvat lehtipuuvaltaiseksi lehtomaiseksi rantametsäksi ja aiemmin tunnelivoimalan työmaan murskevarastona toiminut laaja sorakenttä, joka on alkanut ruohottua.

Petäisenniskan luonto- ja liito-oravaselvityksissä ei ole todettu alueella olevan suojeltavia kasveja eikä eläimiä.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen rakennuskanta (liite 1a) muodostuu eri ikäisistä yksikerroksisista teollisuusrakennuksista ja –halleista. Korttelin 58 pohjoisosassa on vuosina 1974-80 rakennettu UPM Kymmenen höyläämönä toiminut teollisuushalli, jossa toimii tällä hetkellä puunjalostustehdas Jannpuu Oy. Kehräämöntien varressa on vuosina 1998, 2000 ja 2004 rakennetut yksikerroksiset Sunit Oy:n tuotantorakennukset. Niiden vieressä on yksikerroksinen betonirakenteinen vuonna 1985 rakennettu ja vuonna 2000 laajennettu postinlajittelukeskus. Alueella sijainnut teollisuusraide on purettu 1990-luvulla. Alueen tonttien rakennusoikeudesta on käytetty keskimäärin 30 %.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin (liite 1b). Alueen reunassa Kehräämöntien varressa kulkee 110 kV –voimansiirtojohto, josta Graninge Kainuu Oy on lausunut seuraavaa: Rakentamista rajoittava vaikutus koskee varsinaista johtoaluetta, joka ulottuu 13 m johdon molemmille puolille sen keskilinjasta mitattuna. Rakennettavan rakennuksen mikään osa ei saa sijaita mainitulle alueelle. Lunastetun alueen reunavyöhyke, joka on 10 m levyinen mainitun johtoalueen molemmin puolin, ei ole esteenä rakentamiselle. Reunavyöhykkeelle rakennettavien rakennusten sähkösuunnittelijan on kuitenkin oltava yhteydessä johdon omistajaan sähkölaitteistojen suunnitteluvaiheessa, jotta johdon mahdolliset maadoitusjännitevaikutukset voidaan ottaa sähkösuunnittelussa huomioon. Tämä ehto tulee ilmetä myös myönnettävässä rakennusluvassa.

Taitoraittia ei ole rakennettu kaduksi.

Saastuneet maa-alueet

Alueella on sijainnut VR:n kyllästämö, jossa on käsitelty ratapölkkyjä kreosoottiöljyllä 1960- ja 70-luvuilla. Alueella tehdyissä tutkimuksissa on todettu maaperän ja pohjaveden pilaantuneen kreosoottiöljyn sisältämällä polyaromaattisilla hiilivedyillä (PAH-yhdisteet). Maaperää on puhdistettu vuosina 2001-2005. Alueen puhdistaminen sellaiselle tasolle, että alue olisi käytettävissä asuinalueena ei ole ollut kannattavaa. Alueella on edelleen pilaantuneita maita, mikä rajoittaa alueen käyttötarkoitusta. Maankäytön suunnittelussa on otettu huomioon kunnostuksen loppuraportissa esitetyt riskinarviointiin perustuvat rajoitukset.

Korttelin 58 tontilta nro 11 (Jannpuu Oy:n vuokratontti) on poistettu maanalainen öljysäiliö ja pilaantuneet maamassat vuonna 2005.

Maanomistus

Kajaanin kaupunki omistaa tontin nro 12 korttelissa 58. Kajaanin Teknologia-keskus Oy:n tontti nro 11 korttelissa 58 on vuokrattu Jannpuu Oy:lle, korttelissa 90 tontti nro 1 Sunit Oy:lle ja tontti nro 2 Suomen Posti Oy:lle.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Voimassa oleva asemakaava (liite 2) on hyväksytty 21.6.2004. Siinä korttelin 58 tontti 11 ja korttelin 90 tontit 1 ja 2 ovat toimitilarakennusten korttelialuetta

KTY. Korttelin 58 tontti 12 on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-1, jossa ”rakennuksiin ei saa sijoittaa kellaritiloja. Puhdistamattoman tai tutkimattoman rakennuspaikan maaperän PAH-pitoisuus on tutkittava ennen rakentamista ja tarvittaessa kunnostettava”. Siikalahdenranta on puistoaluetta VP.

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, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 5.12.2006. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin Teknologiakeskus Oy, Jannpuu Oy ja Sunit Oy ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen vireilletuloilmoitus julkaistiin Koti-Kajaanissa 10.-11.2.2007. Asemakaavan muutosehdotuksen laati ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut. Suunnittelualueen yrityksille lähetettiin ote kaavaluonnoksesta postitse ennakkokuulemisvaiheessa. Jannpuu Oy:n ja Sunit Oy:n kanssa neuvoteltiin asemakaavan muutoksesta.

Asemakaavan muutoksen tavoite on linjata Taitoraittia ja tarkistaa tontin rajoja niin, että yritysten toiminnot sujuvat paremmin.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutos (liite 3) on vaikutuksiltaan vähäinen.

Taitoraitin linjaus muuttuu ja katualue kapenee 16 metristä 12 metriin. Toimitilarakennusten korttelialueiden rajoja tarkistetaan ja sitovat tonttijaot muuttuvat. Kaavamuutoksella ei muuteta asemakaavan muuta sisältöä eikä asemakaavamääräyksiä.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusmassat sijoittumaan Kehräämöntien varteen siten, että muodostuu yhtenäinen katujulkisivu. Rakennustapaohjeen (liite 4) mukaan korkeimmat rakennusmassat, joissa sijaitsee toimisto- ja tuotantotiloja tulee sijoittaa ensisijaisesti Kehräämöntien puoleiselle rakennusosalalle. Korkeimpia rakennusmassoja voidaan toissijaisesti sijoittaa myös tontin rannan puoleiselle osalle.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 7,6 ha. Toimitilarakennusten kokonaiskerrosala on 49 077 k-m². Kerrosala kasvaa asemakaavan muutoksella 474 k-m².

Asemakaavan muutosalue on osa Teknologiaapuiston toimitilarakennusten yrittäjäalue (KTY). Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luon-

teeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Kaavan mukaisen toiminnan ympäristövaikutukset ovat rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön. Rakennus- alalle sallitusta kerrosalasta saadaan korttelissa 58 ja 90 käyttää 200 m² myymälätiloja varten. Korttelin 58 ja 90 pinta-alasta 50 % saadaan käyttää rakentamiseen.

Kehräämöntien varren rakennukset on rakennettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusalanajaan. Rakennusalueen reuna on voimansiirtojohtojen reuna- vyöhyke, jonka maadoitusjännitevaikutukset on huomioitava rakennussuunnitelussa.

Tontin 8-58-14 (KTY-1) rakennuksiin ei saa sijoittaa kellaritiloja. Tämän tontin osalta tutkimattoman tai puhdistamattoman rakennuspaikan maaperän PAH-pitoisuus on tutkittava ennen rakentamista ja tarvittaessa kunnostettava ja kunnallistekniikan putkiston materiaalina on käytettävä metallia (saa-1).

Taitoraitti jakaa alueen kahteen kortteliin. Siikalahdenranta on lähivirkistysaluetta VL.

Koska alueella on ollut teollista toimintaa, on kaikkien rakennuspaikkojen maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista. Autopaikkoja on rakennettava 1ap/ 50 k-m² toimisto- ja liiketiloja ja 1 ap/ 100 k-m² teollisuus ja varastotiloja varten. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita. Huoltoasemaa tai miehittämättömä polttonesteen jakeluasemaa ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavakartassa on osoitettu saa-1 –merkinnällä alue, jolle ei ole suositeltu rakentamista kunnostuksen yhteydessä tehdyssä riskiarvioinnissa. Alue on käytökelpoinen asemakaavan muutoksen mukaisessa maankäytössä (saa-1).

Tutkimuksissa esiin tulleen PAH-yhdisteillä saastuneelle maa-alueelle ei ole kaavamuutoksessa osoitettu rakentamista, vaan tontilla 8-58-14 alue on pysäköintialuetta. Kaavassa on rakentamistavalle asetettuja erityisohjeita mm. kellaritilojen rakentamiskiellosta ja alueen puhdistamisesta, jotka perustuvat selvityksiin sekä yleinen määräys rakennuspaikan maaperän tutkimis- ja puhdistamisvelvollisuudesta. Kaavamuutoksen yleinen määräys: Koska alueella on ollut teollista toimintaa, on rakennuspaikan maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista, varmistaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvä selvittää rakennuspaikan mahdollisen pilaantumisen ja jatkotoimenpiteet.

Radonpitoisuuksia ei ole tutkittu Petäisenniskassa. Koska Kajaanin kallioperä on ruhjeinen ja tehdyissä selvityksissä on todettu paikoin korkeita radonpitoisuuksia, uudisrakennuksiin on varmintaa tehdä radonturvallinen perustus.

Alueen rakennettavuutta ei ole selvitetty. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä maaperän rakennettavuus hankkeen osalta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen havainnekuva (liite 4) on yksi esimerkki rakennusten sijoittelusta, joka antaa yleisiä suuntaviivoja. Rakennustapaohjeessa annetaan tarkempia ohjeita rakentamisen toteutukselle. Yhdyskuntatekniset johtovaraukset on esitetty liitteessä 5.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot (liite 6) hyväksyy ympäristötekni-
nen lautakunta. Alueelle voidaan rakentaa, kun asemakaavan muutos on lain-
voimainen.

Kajaanissa 25. päivänä kesäkuuta 2007



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	02.04.2007
Kaavan nimi	Taitoraitti, Kajaani, Petäisenniska 8 korttelit 58 ja 90 sekä virkistys- ja katualuetta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.02.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,6204	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,6204

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	7,6204	100,0	49077	0,64	0,0000	474
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,0110	92,0	49077	0,70	0,0677	474
T yhteensä						
V yhteensä	0,1261	1,7			0,0779	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4833	6,3			-0,1456	
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 [c]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	7,6204	100,0	49077	0,64	0,0000	474
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,0110	92,0	49077	0,70	0,0677	474
KTY	6,0764	86,7	42535	0,70	0,1228	860
KTY-1	0,9346	13,3	6542	0,70	-0,0551	-386
T yhteensä						
V yhteensä	0,1261	1,7			0,0779	
VL	0,1261	100,0			0,0779	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4833	6,3			-0,1456	
Kadut	0,4833	100,0			-0,1456	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

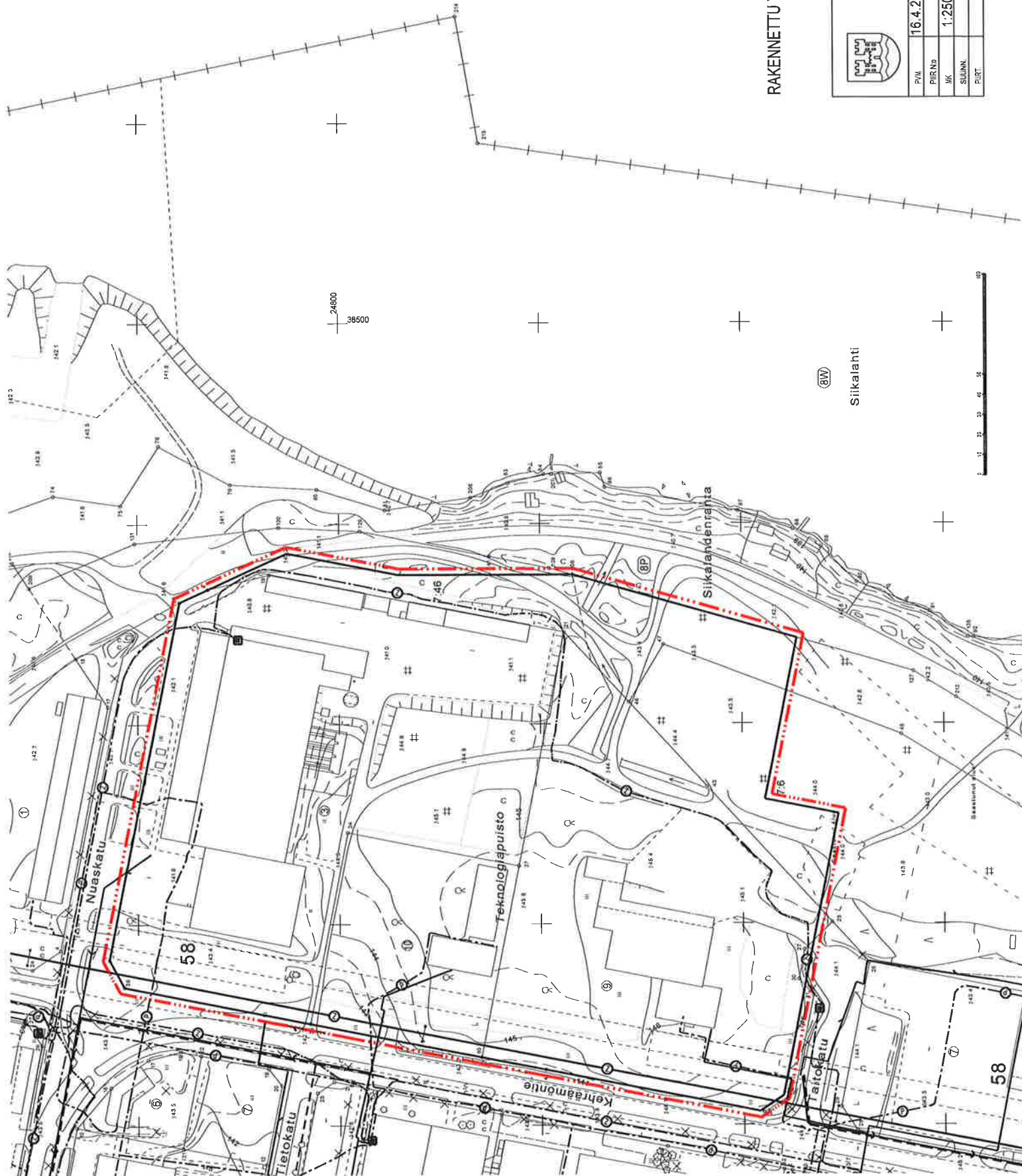
MERKINTÖJEN SELITYKSET:

Teollisuusrakennus	käyttötarkoitus
I betoni-/puurak.	kerroskorkeus rak.materiaali
1974/1980	valm.vuosi/laajennus
8740	kerrosala



MERKINTÖJEN SELITYKSET

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
- vesijohto
- jätevesi
- sadevesi
- kaukolämpö
- sähkökaapeli
- adishjohto
- puhelinkaapeli
- muuntaja



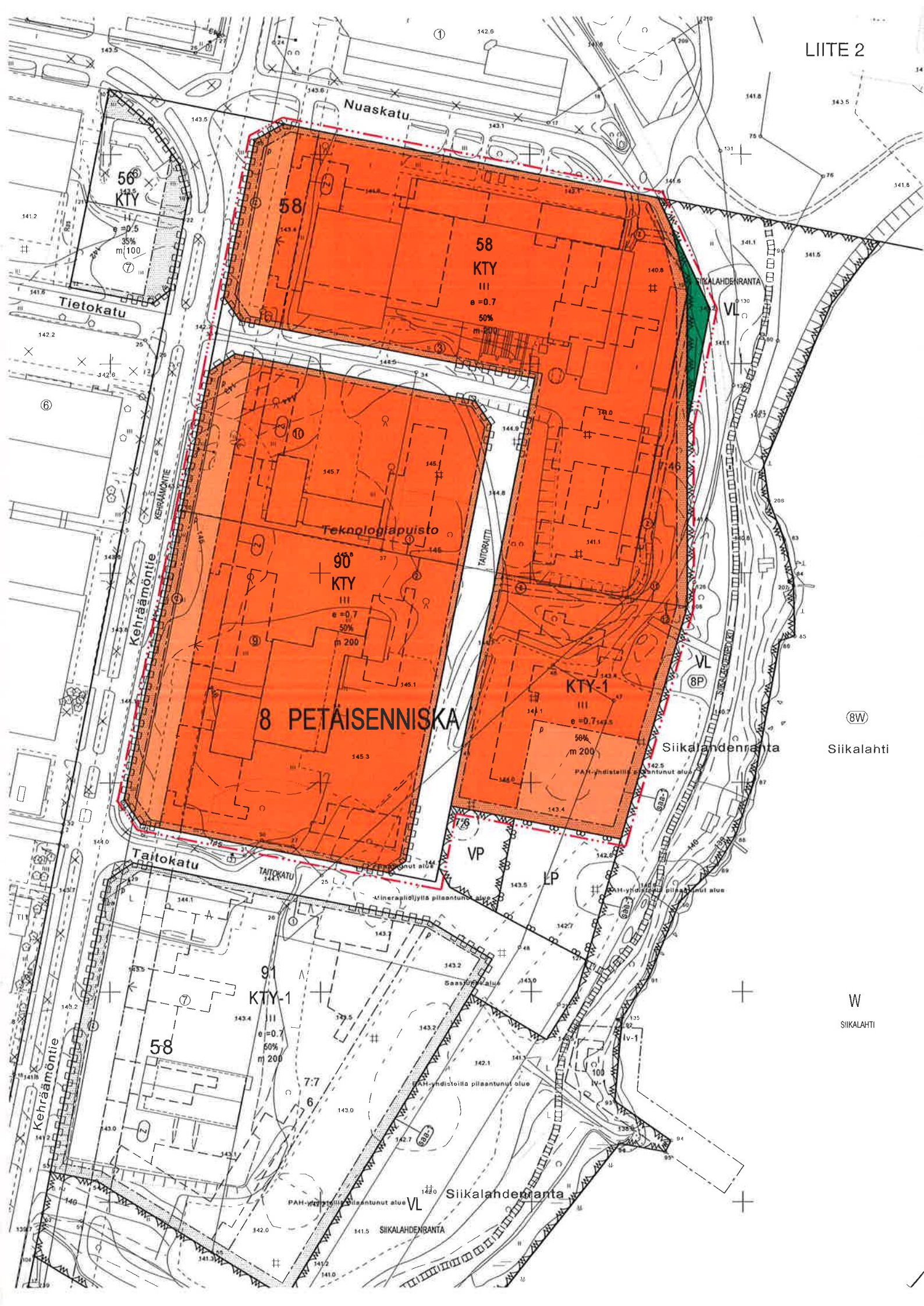
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ / JOHTOKARTTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	16.4.2007
PIIRIN	1:2500
MIK	
SUUNN	
PIIRIT	

Piia Karhunen
PIIRI HOIKKANEN
KAUOTUSARKKITEHTI



The map shows the coastline of the study area, with the study site marked by a cross. The distribution of the study species is indicated by dots. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 100 km. A north arrow is located in the upper right corner.

KTY

KTY-1



LP

W



100

①

0

DET

PEI
04

SIIKALAHDEN

50%

m 200

III

$e = 0.7$

↓

1000

100

00

— P —

— — — — —

— — — — —

⑦

②

③

10

$$\left(\begin{array}{c} \textcircled{Z} \\ \text{---} \end{array} \right)$$

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa läriestää aioneuvoliittymää

Osittain pilaantunut maa-alue. Alueelle tai sen lähelle rakennettavan kunnallistehteen pölkön materiaalina on käytettävä metallia.

Osittain pilaantunut maa-alue. Alueelle tai sen lähelle rakennettavan kunnallistekniikan pulkiston materiaalina on käytettävä metallia.

Koska alueella on ollut teollista toimintaa, on rakennuspaikan maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Toimisto- ja liiketila
Teollisuus, varasto

1/50 k-m2
1/100 k-m2

Teollisuus, varasto

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aila.

Huoltoasemaa tai miehittämätöntä polttonesteen jakeluasemaa ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää vierelsillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melulason ohjearvoista 993/1992).

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 8-58-11, 8-58-12, 8-90-1, 8-90-2 ja 8-91-1. Muilta tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.





8 PETÄISENNISKA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

KTY

KTY-1

PET

90

SIKALAHDEN

50%

m 200

III

e =0,7

Toimitilarakennusten korttelialue.

Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa kellaritiloja. Puhdistamattoman tai luikimattoman rakennuspaikan maaperän PAH-pitoisuus on tutkittava ennen rakentamista ja tarvittaessa kunnostettava.

Lähivirkistysalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Sitovan tonttijakon 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.

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusala-alueesta saa käyttää rakentamiseen.

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälän rakentamista varten.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Pysäköimispaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

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

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Voimansiirtojohtojen reunavyöhyke. Maadoitusjännitevaikutukset on huomioitava sähkösuunnittelussa.

Ostettain pilaantunut maa-alue. Alueelle tai sen lähelle rakennettavan kunnallistekniikan putkiston materiaalina on käytettävä metallia.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIT 58 JA 90 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIT 58 JA 90 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Koska alueella on ollut teollista toimintaa, on rakennuspaikan maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

AUTOPAIKAT:
Toimisto- ja liikeliikenne 1/50 k-m2
Teollisuus, varasto 1/100 k-m2

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Huoltoasemaa tai miehittämälöntä polttonesteen jakeluasemaa ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

		KAJAANIN KAUPUNKI		YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYS:	
PVM	12.6.2007			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN YMPÄRISTÖTEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA.			
PER.N:o	23/06						
MK	44000						
SUUNN.	IH						
PIRT.	RK						
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI				VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA			
				TIMO SOININEN			

HAVAINNEKUVA



Yleistä

Rakennusten sijoittamista ohjaa asemakaavan rakennusala ja muut määräykset. Asemakaavan havainnepiirros on yksi esimerkki rakennusten sijoittelusta, joka antaa yleisiä suuntaviivoja. Näitä ohjeita sovellettaessa rakennusmassojen sijoitteluun ja julkisivujen korkeuksiin otetaan huomioon myös rakennushankkeen vaatimukset.

Rakennusten sijoitus

Rakennukset sijoitetaan asemakaavassa määrätylle rakennusosalle. Rakennusmassat on rakennettava kiinni Kehräämöntien puoleiseen rakennusalan rajaan, jolloin ne muodostavat yhtenäisen katujulkisivun Kehräämöntielle päin. Kehräämöntien puoleiselle rakennusosalle sijoitetaan ensisijaisesti korkeammat rakennusmassat, joissa sijaitsee toimisto- ja tuotantotiloja. Korkeampia rakennusmassoja voidaan toissijaisesti sijoittaa myös tontin rannan puoleiselle osalle. Suuremmat yksikerroksiset tuotantohallit sijoitetaan korttelin keskelle.

Kerroskorkeus

Kortteleiden 58 ja 90 Kehräämöntien puoleisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnat ovat vähintään kaksi kerrosta korkeita (n. 8 metriä). Vallitseva rakennuskorkeus tulisi olla kolme kerrosta n. 12,5 – 15 metriä, joka rytmillisesti vaihtelee noin kerrosta alemman massan kanssa, esim. kolme kerrosta + IV-konehuone / kolme kerrosta tai kolme kerrosta / kaksi kerrosta.

Kattomuoto

Rakennusten kattomuoto on tasa- tai pulpettikatto. Massiiviset auma- ja harjakatot eivät ole sallittuja.

Julkisivumateriaalit ja värit

Julkisivumateriaaleina käytetään teräspeltikasetteja ja/tai betonielementtejä, jossa elementtisaumat eivät korostu. Julkisivumateriaalia tulee käyttää yhtenäisenä pintana, jota voi keventää lasiaiheilla. Myös lasijulkisivu on mahdollinen.

Teräspellissä käytettävät värit ovat hopean harmaa ja valkoinen.
Betonipintana valkoinen ja muut vaaleat sävyt.
Tehostevärinä sininen, RAL 5010 tai vastaava.

Autopaikat

Tontin pysäköimisalueella on autopaikkojen väliin ja niiden ympärille istutettava puurivejä ja pensaita.

Ulkovarastoiminen ja aitaaminen

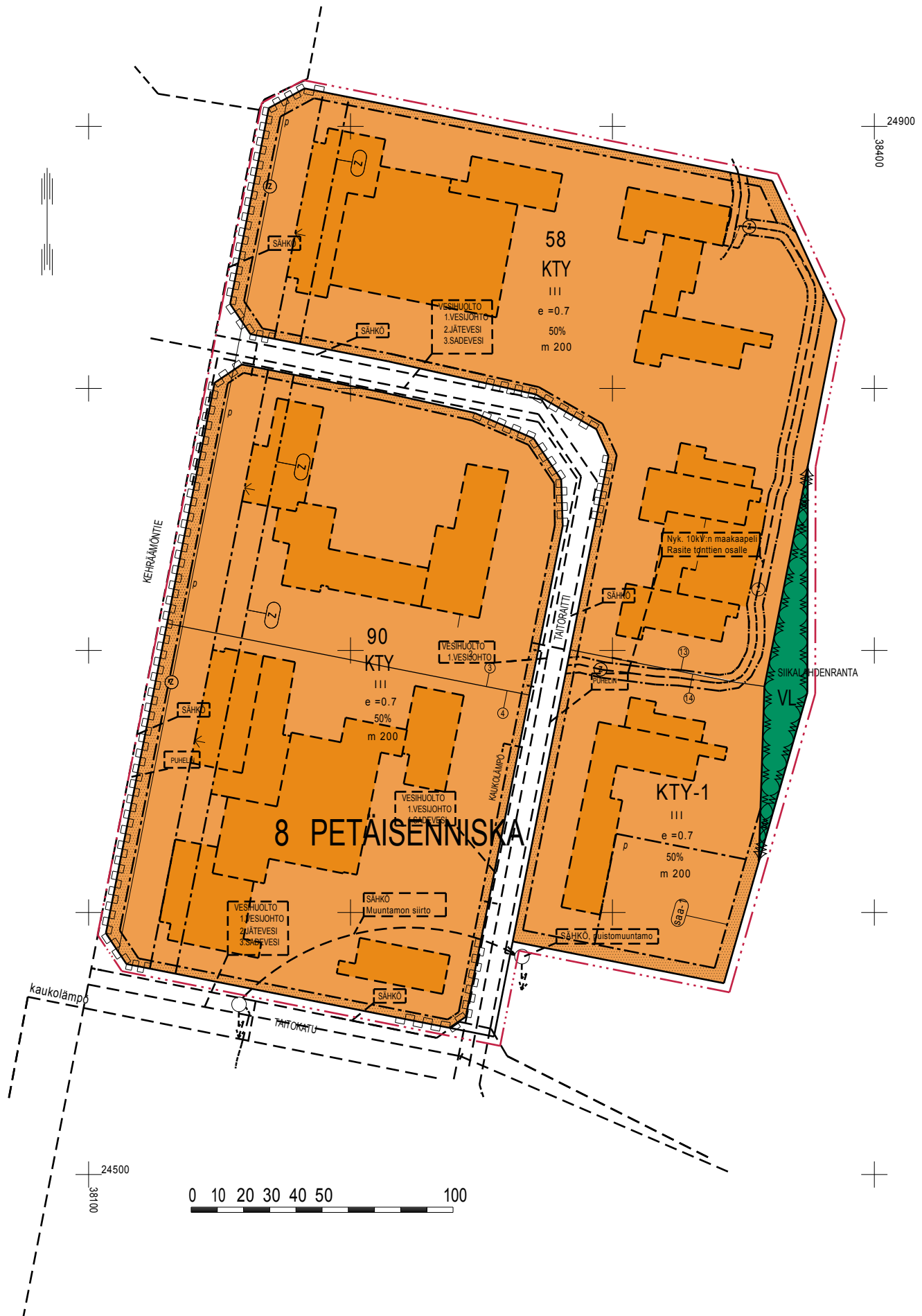
Jos tontilla on ulkovarastointia, on katuja vastaan rakennettava 1,8 metriä korkea läpinäkymätön rakennuksen julkisivuihin soveltuva aita ja portti. Ulkovarastoiminen ei ole sallittua Kehräämöntien puoleisilla tontin osilla eikä tonttia siltä osin saa myöskään aidata.

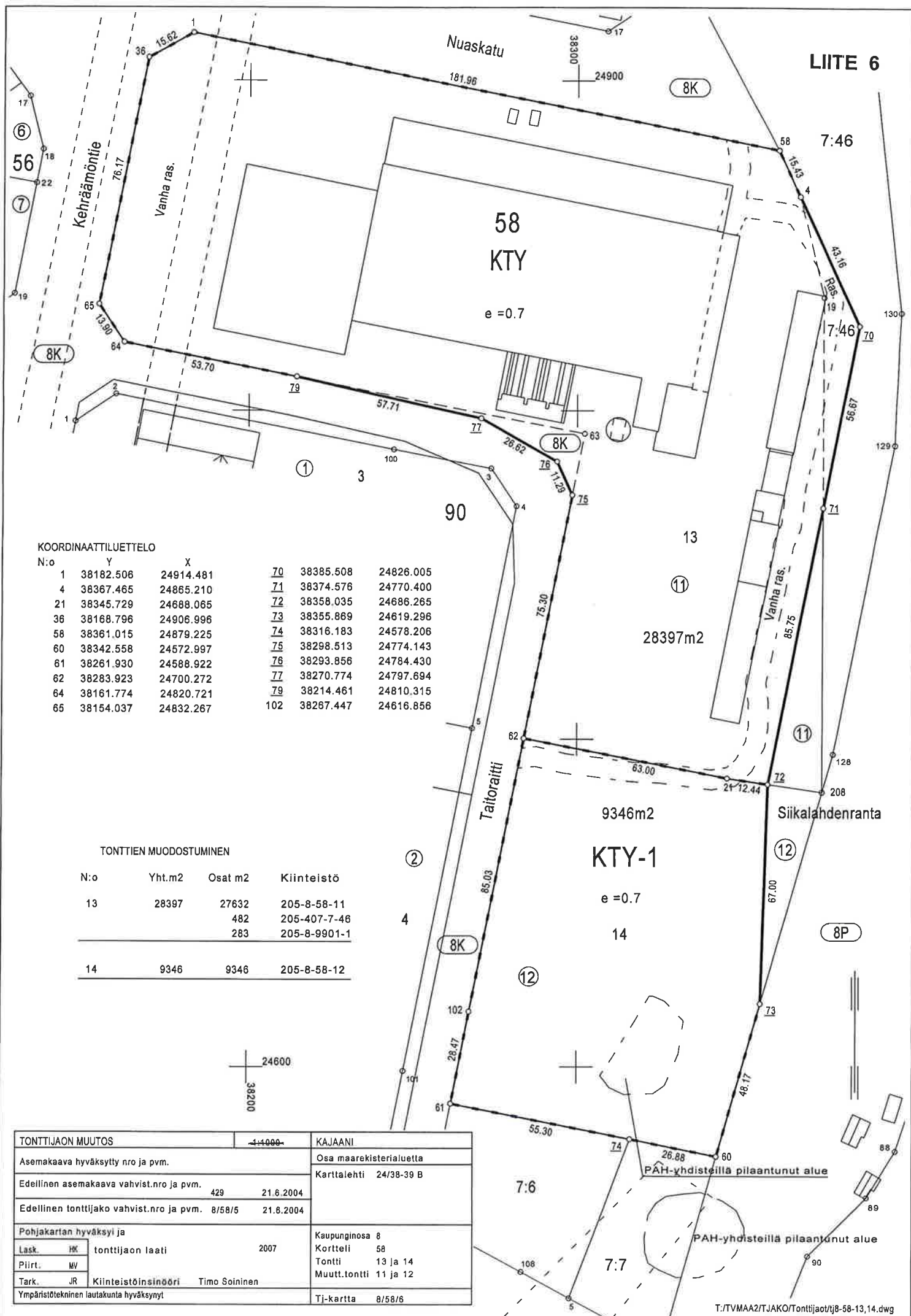
Mainokset

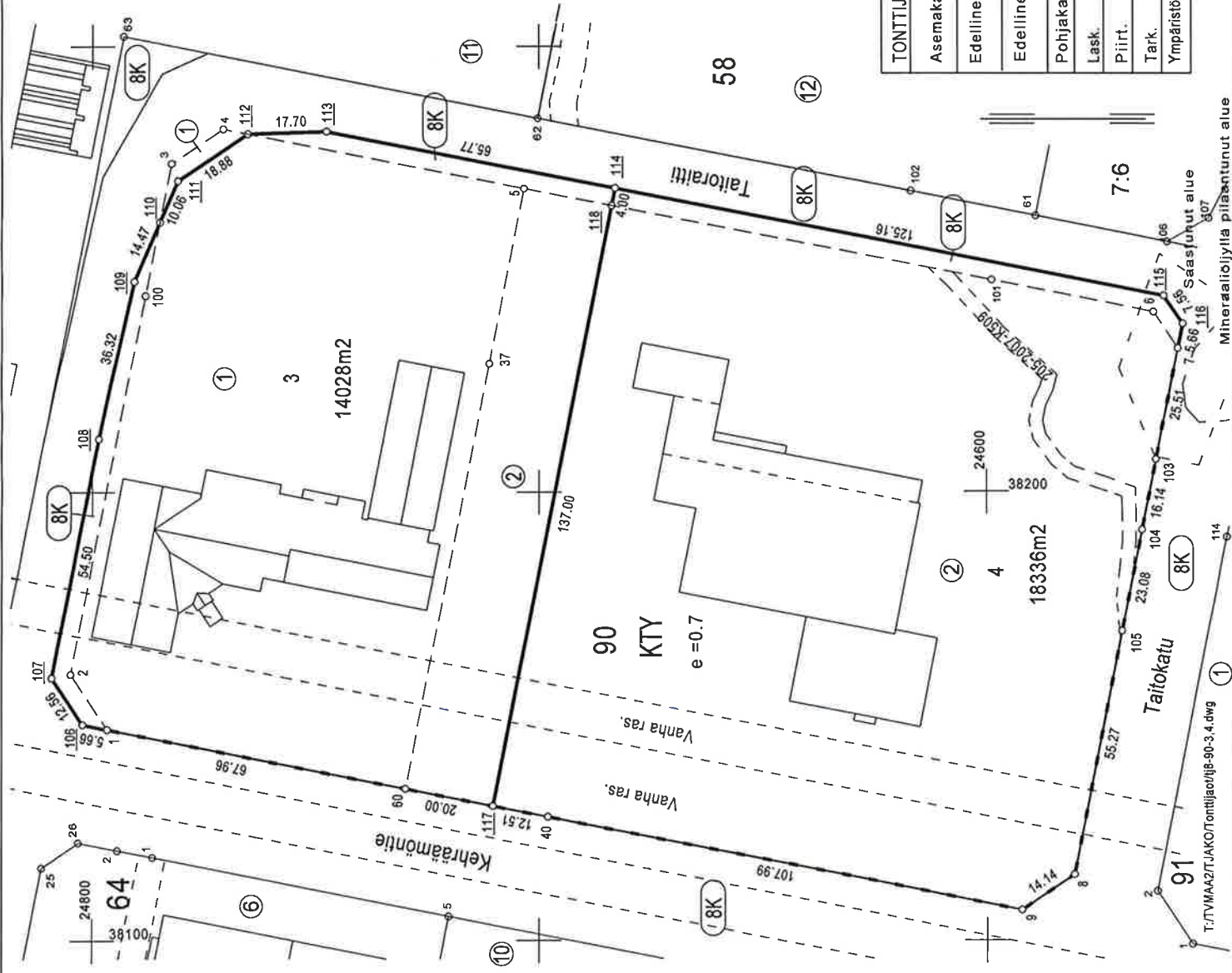
Yritystoiminnan nimi ja logo tulee sijoittaa julkisivuun siten, että se muodostaa eheän kokonaisuuden julkisivun muiden pintojen ja värien kanssa. Jos mainostauluja/logoja on useita, ne on keskitettävä julkisivussa mainontaa varten varattuun osaan. Mainosten paikat on esitettävä julkisivukuvissa.

YHDYSKUNTATEKNISET JOHTOVARAUKSET

MK 1:2000







KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	38146.991	24796.593
7	38232.196	24557.079
8	38114.471	24580.331
9	38106.598	24592.079
40	38127.523	24698.024
60	38133.823	24729.918
103	38207.167	24562.023
104	38191.329	24565.151
105	38168.690	24589.622
106	38148.087	24802.142
107	38158.517	24809.132
108		38211.986
109		38247.422
110		38260.697
111		38269.928
112		38280.436
113		38281.020
114		38268.275
115		38244.023
116		38237.746
117		38129.947
118		38264.351

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
3	14028	10570 2740 718	205-8-90-1 205-8-90-2 205-8-9901-1
4	18336	17804 532	205-8-90-2 205-8-9901-1

TONTTIAJON MUUTOS	4-1999	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	429	Karttalehti 24/38-39 B
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	8/90/1	21.6.2004
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	8/90/1	21.6.2004
Pohjakartan hyväksyi ja		Kaupunginosa 8
Lask.	HK	Kortteli 90
Piirt.	MV	Tontti 3 ja 4
Tark.	JR	Muutt.tontti 1 ja 2
Ympäristötekninen lautakunta hyväksynyt	Kiinteistöinsinööri Timo Soinen	Tj-kartta 8/90/2