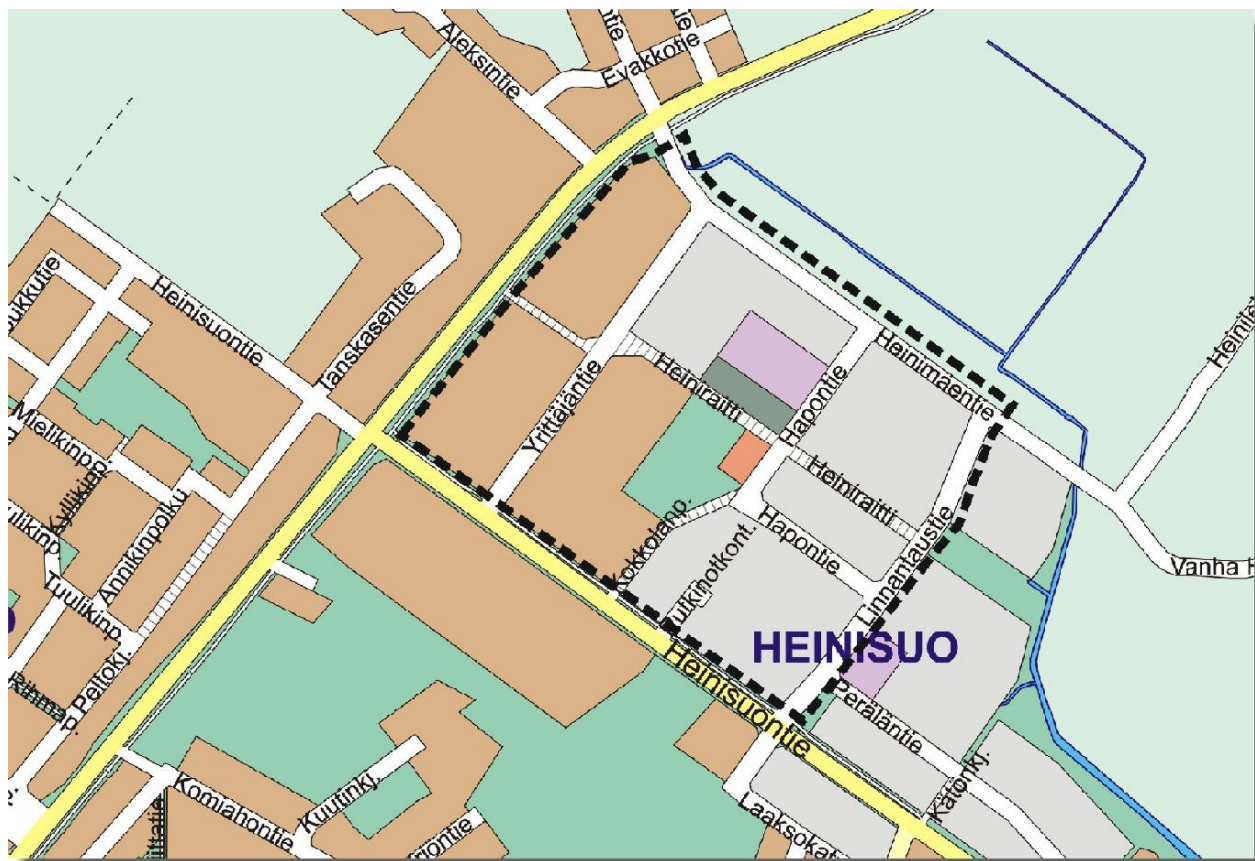




ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIJAOT

KAJAANI

TILAT 27:79, 33:14, 33:16, OSA TILOISTA 3:190, 3:232, 22:4,
23:3, 24:10, 24:34, 27:81 JA 85:0 LINNANTAUSKYLÄSSÄ

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

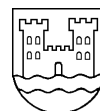
KORTTELIT 1 - 4, 11 -13 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA
LIIKENNEALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

KORTTELIT 1, 3, 11 JA 12 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA
KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekhninen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	7.11.2008
YMP.TEKN.LTK	10.12.2008
SELOSTUS	30.12.2008
YMP.TEKN.LTK	25. 3. 2009
KH	7. 4. 2009
KV	5.5.2009

SISÄLTÖ: TIIVISTELMÄ
 LÄHTÖKOHDAT
 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAI-
 HEET
 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Selvitykset ja suunnitelmat
 - a. Heinisuon teollisuusalueen rakennettavuusselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 1980
 - b. Ote, Heinisuon alueen luontoselvitys, Sari Leinonen 2008
 - c. Ote, Selvitys Kajaanin viitasammakkotilanteesta keväällä 2008, Jarmo Saarikivi ja Theresa Knopp
2. Asemakaavan muutoshakemus
3. Kaavaluonnosvaihtoehdot
 - a. VE1
 - b. VE2
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Valmisteluvaiheen kuuleminen
 - a. Kainuun ympäristökeskuksen lausunto 25.11.2008
 - b. Mielipiteet 25.11.2008, kooste
6. Ympäristötekniinen lautakunta 10.12.2008 § 176
7. Nähtävilläoloaikana saadut lausunto ja muistutukset
 - a. Kainuun ympäristökeskuksen lausunto 3.3.2009
 - b. Maija-Liisa Lappalainen 2.3.2009
 - c. RPK Rakennus ja Peltirakenne Kemppainen & Kumpp. 3.3.2009
 - d. Rautakesko Oy ja Fastighets Ab Esmero Retail Property 3.3.2009

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
 materiaalista:

- K-Raudan laajennusalueen luontoselvitys, Sari Leinonen 2007
- Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelma, liikenneympäristö, Tiehallinto, Kajaanin kaupunki, 2001
- Kajaanin kaupungin meluselvitys, Panplan Oy, 1991
- Kajaanin kaupunki, Meluselvitys, Ramboll 2004

LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö
 - a. viistoilmakuva
 - b. rakennuskanta
 - c. johtokartta
2. Maanomistus
3. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
4. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
6. Tonttijakokartat

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on muodostaa rakentamattomalla alueella tavatun viitasammakko-esiintymän elinolosuhteiden säilyttämiseksi viheraluetta ja ajanmukaistaa alueen katuverkkoa ja tonttijärjestelyjä.

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2008 § 166 käynnistää Heinisuolle vanhan Viitostien, Heinimäentien, Linnantaustien ja Heinisuontien rajaamalle alueelle asemakaavamuutoksen viitasammakkoesiintymän suojelemiseksi.

Kaavahankkeesta laadittiin kaksi vaihtoehtoluonnosta, joita esiteltiin viranomaisneuvottelussa 15.10.2008. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin Koti-Kajaanissa 8.-9.11.2008. Kainuun ympäristökeskukselta pyydettiin lausunto ja asemakaavavaihtoehdoista pyydettiin alueen maanomistajilta, yrityksiltä ja naapureilta mielipiteitä.

Ympäristötekkinen lautakunta keskusteli alueen kehittämislinjasta 10.12.2008 § 176, minkä päätöksen perusteella ympäristötekkinen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut laati kaavaehdotuksen.

Asemakaavaehdotuksessa varataan viheraluetta viitasammakkoesiintymän säilymiseksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakentamattomia tontteja muuttuu viheralueeksi ja katuverkko supistuu. Kaava-alueen pinta-alasta puolet jää tonttimaaksi ja kolmasosa on viheraluetta.

Heinisuontien ja Vanhan Viitostien varteen muodostuu liikerakennusten korttelialuetta KL, jossa kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,50$. Elintarvikemyymälän ja huoltoaseman rakentamista ei sallita. Autopaikkoja 1 ap/150 k-m².

Kortteleissa 3, 11 ja 12 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, jossa kerrosluku on kaksi. Kortteleissa 3 ja 11 tehokkuus $e=0,50$ ja korttelissa 12 $e=0,30$. Autopaikkoja 1ap/100 k-m². Heinisuontien varteen voidaan rakentaa myymälätilaa.

Kainuun Sähköverkko Oy:n sähköasemaa varten on energiahuollon kortteli-alue EN, jossa kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,20$.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita. Ajoneuvoliittymiä Vanhalle Viitostielle ei sallita ja liittymiä Heinisuontielle ja Heinimäentielle rajoitetaan. Raskaan liikenteen vaatimat tonttiliittymät Heinisuontielle sallitaan.

Lähivirkistysalue VL on asiantuntijoiden rajaama viitasammakon elinmahdollisuuksien turvaamiseksi riittävän suuri alue, joka tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Alueella on asemakaavamerkintä: luo-2: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella tulee säilyttää viitasammakon lisääntymis-, levähdys- ja talvehtimipaikkoja sekä kulkuyhteyksiä." Viheralueella on suurjännitelinja vaara-alueineen.

Heinimäentien katualue levenee niin, että katu voidaan rakentaa raskaan liikenteen tarpeita vastaavaksi kokoojakaduksi. Kokoojakatu on myös Linnantaustie, jonka nimi muuttuu Viitasammakontieksi. Yrittäjätietä ja Hapontietä ei rakenneta loppuun, vaan katualuetta liitetään kortteliin 12 ja viheralueeseen. Putkinotkontietä jatketaan niin, että se korvaa kulkuyhteydet Hapontieltä ja Kokkolanpolulta. Kokkolanpolun katualue liitetään viereisiin tontteihin. Yrittäjantielle, Hapontielle ja Putkinotkontielle rakennetaan uudet raskaalle liikenteelle mitoitettut kääntöpaikat. Rakentamaton Heiniraitti jää viheralueeksi.

Asemakaavan muutos poikkeaa Kajaanin keskustaajaman vahvistetusta osayleiskaavasta niin, että pääkatujen reunoilla on liiketoimintaa voimassa olevan asemakaavan ja rakennetun tilanteen mukaisesti. Alueen keskiosassa yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tavatun viitasammakkoesiintymän vuoksi asemakaavan muutoksella edistetään luonnonsuojelutavoitteen toteutumista.

Kysymyksessä on myös alueella voimassa olevan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, joka on suoritettava viimeistään vuonna 2013 (MRL 60§). Heinisuon teollisuusalueeksi 1980-luvun alkupuolella suunniteltu alue Kajaanin keskustaajaman reunalla rajoittuu yleiskaavan maa- ja metsätalousalueeseen. Alueen asema kaupunkirakenteessa muuttui, kun se VT5:n oikaisun valmistuttua jäi syrjään kaupungin pääsisääntuloväylältä. Alue on vajaasti rakennettu. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on käytetty vain 17 %. Syynä alueen pieneen toteutusasteeseen on ollut heikko maaperä ja pääosin yksityinen maanomistus.

Alueelle jäävien tonttien rakennusoikeudet säilyvät ennallaan, mikä antaa mahdollisuuden kehittää liiketoimintaa pääkatujen varsilla ja yritystoimintaa alueen rakennetuilla tonteilla. Asuntorakentaminen ei sovi alueelle, jossa maaperän laatu on heikko ja oleva yritystoiminta liikennetarpeineen saattaa aiheuttaa asumiselle haittaa. Muutokset katuverkossa edistävät alueen valmiiksi rakentamista ja selkeyttävät alueella liikkumista.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot hyväksyy kaupunginvaltuusto. Katurakentaminen alueelle on mahdollista aikaisintaan vuonna 2011.

LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue sijaitsee n. 3 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen Vanhan Viitostien, Heinimäentien, Linnantaustien ja Heinisuontien rajaamalla alueella.

Luonnonympäristö

Maasto laskeutuu hyvin loivasti itään. Kaava-alueella on tehty v. 1980 maaperätutkimuksia ja rakennettavuusselvitys (liite 1a), jonka mukaan pääosa kaavamuuotosalueesta - luokka III - soveltuu teollisuushallien rakentamiseen välttävästi, alueen itäreuna - luokka IV - huonosti ja pieni osa alueen keskellä - luokka II - tyydyttävästi.

Alueen kasvillisuustyypit on määritelty luontoselvityksessä v. 2008 (liite 1b). Vuonna 2007 vireillä olleen asemakaavahankkeen luontoselvityksessä alueelta löytyi viitasammakoesiintymä, jonka vuoksi kyseinen kaavahanke lopetettiin, kh 26.8.2008 § 166. Viitasammakko kuuluu luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV(a) tarkoitettuihin eläinlajeihin, joiden yksilöiden selvästi havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Viitasammakoesiintymän laajuutta selvitetiin keväällä 2008. Viitasammakkoselvityksen suorittaneet asiantuntijat määrittelivät alueen, joka tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle ja saattaa suojelutoimien piiriin (liite 1c). Viitasammakon lisäksi alueelta löytyi Suomessa uhanalaisiksi luokitellut pikkutikka ja naurulokki. Alueella ei ole liito-oravahavaintoja.

Rakennettu ympäristö (kartat 1a ja b)

Kaava-alue on Kajaanin keskustaajaman reunalla sijaitsevan Heinisuon teollisuusalueen ydinosa. Alueen asema kaupunkirakenteessa muuttui, kun se VT 5:n oikaisun valmistuttua jäi syrjään kaupungin pääsisääntuloväylältä.

Vanhan Viitostien ja Heinisuontien varressa on liikerakennuksia ja Heinimäentien ja Linnantaustien varressa teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueella on kolme asuinrakennusta pihapiireineen sekä Kainuun Sähköverkko Oy:n sähköasema. Tontilla 15-12-9 on toimintansa lopettaneen sahan rakennuksia, joille on myönnetty purkulupa syksyllä 2006. Osa rakennuksista on purettu. Kaava-alueen keskiosa on rakentamaton.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin (kartta 1c). Kaava-alueen keskellä on Kainuun Sähköverkko Oy:n 110 kV:n voimansiirtolinja. Katuverkko on toteutunut vain osittain. Vanha Viitostie on maantie. Heinisuontie ja Linnantaustie ovat kokoojakatuja. Heinimäentietä ei ole rakennettu katuna. Yrittäjätie ja Hapontien on toteutettu vain osittain. Kevyen liikenteen katu Heiniraitti on rakentamatta. Kokkolapolku on ajoneuvoliikenteen käytössä. Nopeusrajoitus Heinisuon teollisuusalueella on 40 km/h.

Ympäristöhäiriöt

Heinisuontien liikenne aiheuttaa meluhaittaa. Kajaanin kaupungin meluselvityksen 1991 mukaan lähtömelutasosta johdettu melualueen leveys Heinisuontien varressa on 60 m tien molemmin puolin keskilinjasta mitattuna. Meluhaittaluokka on 60-65 dB. Kaava-alueella ei ole melusta häiriintyviä asuintontteja. Kajaanin kaupungin meluselvityksen 2004 mukaan Heinisuontien varressa olevien alueiden käyttö asumiseen edellyttää melunsuojaustoimenpiteitä.

Tontilla 15-12-1 on ollut polttoaineen jakelupiste, jonka polttoainesäiliöt on poistettu. Jakelupisteen maaperä tutkittiin ja kunnostettiin syyskuussa 2003.

Teollisuus- ja varastotonteille ei ole toteutettu asemakaavamääräysten mukaisia ulkovarastoalueiden näkösuoja-aitoja, rakentamattomalla alueella on romua, ja alueen yleisilme on paikoin erittäin epäsiisti.

Maanomistus

Kajaanin kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaiset katualueet ja aluetta Heinimäentien, Hapontien ja Linnantaustien varressa. Muu alue on yksityisessä omistuksessa. (kartta 2)

Suunnittelutilanne

Kainuun seutukaavaliiton vaihekaava I on vahvistettu 29.4.1980, vaihekaava II 3.11.1983 ja vaihekaava III 15.3.1991. Vaihekaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntavaltuusto hyväksyi Kainuun maakuntakaavan 7.5.2007 ja teki samalla päätöksen Kainuun 3. seutukaavan kumoamisesta. Maakuntavaltuuston päätös tulee voimaan, kun ympäristöministeriö on vahvistanut Kainuun maakuntakaavan. Siinä kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten aluetta, Vanha Viitostie ja Heinisuontie ovat kokoojakatuja ja alueen läpi kulkee voimansiirtolinjan vaara-alue (kartta 3). Kaavamuutosalue on keskustaajaman reunalla rajoittuen koillis- ja itäpuoleltaan maa- ja metsätalousalueeseen.

Alueella on voimassa 25.10.1982, 4.1.1984 ja 20.3.1985 vahvistettu asemakaava (kartta 4). Heinimäentien koillispuoli on asemakaavoittamaton.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit 1, 2 ja 13 ovat liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta **KLT-1**, jossa tehokkuus on $e=0,5$. Kortteleihin saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 m^2 . Alueelle saadaan sijoittaa yksi asunto tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla. Tonteille on istutettava Vanhan Viitostien ja Heinisuontien varteen puurivit.

Kortteli 3, korttelin 11 tontit 4 ja 5 sekä osa tiloista 22:4 ja 33:16 ja korttelin 12 tontit 9 ja 10 ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta **T-3**. Alueelle saadaan sijoittaa myös sellaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle sekä aluetta palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla. Tehokkuus korttelissa 3 ja 11 on $e=0,5$ ja korttelin 12 tonteilla 9 ja 10 $e=0,3$.

Tontin 15-12-9 keskellä on n. 1700 m^2 suuruinen suojeltava alue s-1, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet on sallittu.

Kortteli 4, korttelin 11 tontti 1 ja osat tiloista 23:3, 33:16 ja korttelin 12 tontit 5 ja 6 ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli- aluetta **TY-2**. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike- toimisto- ja varastotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti niille tonteille, jotka rajoittuvat puistoon ja muille tonteille 1 asunto. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla. Tehokkuus kortte- leissa 4 ja 5 on $e = 0,5$ ja korttelin 12 tonteilla 5 ja 6 $e = 0,3$.

Korttelin 12 tontti 11 on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, johon saadaan sijoittaa sähköasema tai –muuntamo ja niihin liittyviä laitteita **YT-3**, jossa tehokkuusluku on 0,2 ja sen vieressä yh- dyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue **ET**.

Koko alueella rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus saa olla 10,0 m.

Alueen keskiosassa on Kokkolanpuisto **VP**, jossa on varaus pallokentälle, ja yleinen pysäköintialue **LP** Kokkola. Korttelien 11, 12 ja 13 läpi kulkee voiman- siirtolinja vaara-alueineen.

Heinimäentie, Linnantaustie, Hapontie ja Yrittäjäntie ovat katuja ja Heiniraitti ja Kokkolanpolku kevyen liikenteen katuja. Heinisuontielle ei sallita tonttiliittymiä. Heinimäentiellä ja Linnantaustiella tonttiliittymien paikkoja on rajoitettu.

Autopaikkamääräys on: toimisto- ja liikehuoneistot 1 ap / 50 k-m², teollisuus- ja varastotilat 1 ap/100 k-m² ja asunnot 1 ap/ 85 k-m², vähintään 1 ap/ asunto.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta 65895 k-m² on käyttä- mättä. Kaava-alueen keskiosa on kokonaan rakentamatta ja rakennettujenkin tonttien rakennusoikeudesta noin 2/3 on käyttämättä. Suunnittelualueen lä- hiympäristössä Heinisuontien molemmin puolin on lisäksi 26750 k-m² käyttä- mätöntä liike-, teollisuus- ja varastorakennusten (KLT-1) rakennusoikeutta ja 7772 k-m² käyttämätöntä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusra- kennusten ja asuinrakennusten (TYA-1) rakennusoikeutta.

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 4.12.2008. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAI- HEET

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2008 § 166 käynnistää Heinisuolle vanhan Vii- tostien, Heinimäentien, Linnantaustien ja Heinisuontien rajaamalle alueelle asemakaavamutoksen viitasammakoesiintymän suojelemiseksi.

Metsäyhtymä Kuutit ja Helmi Moilanen jätti asemakaavan muutoshakemuksen 9.9.2008 (liite 2).

Kaavahankkeesta laadittiin kaksi vaihtoehtoluonnosta (liitteet 3a ja 3b), joita esiteltiin Teknisen suunnittelun työryhmässä 10.10.2008. Viranomaisneuvottelussa 15.10.2008 Kainuun ympäristökeskus vaati, että viitasammakkoalueet tulee rajata tarkemmin ja että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee muuttaa. Viitasammakkotutkijat ilmoittivat 22.10.2008, että lajin säilymisen vuoksi alueen rajausta ei ole syytä muuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (liite 4) tehtiin tarpeelliset muutokset ja sitä koskevaan Kainuun ympäristökeskuksen lausuntoon annettiin kommentti.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin Koti-Kajaanissa 8.-9.11.2008. Kainuun ympäristökeskukselta pyydettiin lausunto (liite 5a) ja asemakaavavaihtoehdoista pyydettiin alueen maanomistajilta, yrityksiltä ja naapureilta mielipiteitä (liite 5b).

Ympäristötekniinen lautakunta keskusteli alueen kehittämislinjasta 10.12.2008 § 176 (liite 6), minkä päätöksen perusteella ympäristötekniisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut laati kaavaehdotuksen.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on muodostaa rakentamattomalla alueella tavatun viitasammakkoesiintymän elinolosuhteiden säilyttämiseksi viheraluetta ja ajanmukaistaa alueen katuverkkoa ja tonttijärjestelyjä.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS (kartta 5)

Asemakaavalla Heinimäentien katualue levenee niin, että voidaan rakentaa kokoojakatu. Asemakaavan muutoksella varataan viheraluetta viitasammakkoesiintymän säilymiseksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakentamattomia tontteja muuttuu viheralueeksi ja katuverkko supistuu. Kaava-alueen pinta-alasta puolet jää tonttimaaksi ja kolmasosa on viheraluetta.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Kortteleissa 1, 3 ja 12 Heinisuontien ja Vanhan Viitostien varressa on liikarakennusten korttelialuetta **KL**, jossa kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,50$. Elintarvikemyymälän ja huoltoaseman rakentaminen ei ole sallittua. Autopaikkamääräys on 1 ap/150 k-m². Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita. Ajoneuvoliittymiä Vanhalle Viitostielle ei sallita ja liittymiä Heinisuontielle ja Heinimäentielle rajoitetaan. Heinisuontien ja Vanhan Viitostien puoleisille tontinrajoille on istutettava puurivit. Korttelialueilla on aluevarauksia oleville johtolinjoille.

Kortteleissa 3, 11 ja 12 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta **T**, jossa kerrosluku on kaksi. Tehokkuus $e=0,50$ kortteleissa 3 ja 11 ja $e=0,30$ korttelissa 12. Autopaikkamääräys on 1ap/100 k-m². Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Heinisuontien varressa olevilla rakennusaloilla voidaan rakentaa myymälätilaa 20 % sallitusta kerrosalasta. Tonteilla on raskaan liikenteen vaatimat ajohteydet Heinisuontielle. Heinisuontien puoleisille tontinrajoille on istutettava puurivit. Korttelialueilla on aluevarauksia oleville johtolinjoille ja korttelissa 11 kuivatusojaa varten.

Kainuun Sähköverkko Oy:n sähköasemaa varten energiahuollon korttelialue **EN**, jossa kerrosluku on kaksi ja tehokkuus $e=0,20$. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Viheralue

Kaavamuuotosalueen keskiosaan rakentamattomien tonttien ja katujen tilalle muodostuva laaja lähivirkistysalue **VL** Kutupuisto on viitasammakkoasiantuntijoiden rajaama alue, joka tulee heidän suosituksensa mukaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Alueella on asemakaavamerkintä:

luo-2: *"Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella tulee säilyttää viitasammakon lisääntymis-, levähdys- ja talvehtimispaikkoja sekä kulkuyhteyksiä."*

Kainuun ympäristökeskuksen lausunnon (liite 5a) mukaan *"Alueen lammikoiden vedenkorkeus tulee säilyttää ja lammikoiden ympärillä tulee säilyttää 10 metrin levyinen luonnontilainen kasvillisuusvyöhyke. Lammikoiden välillä tulee turvata viitasammakon kulkuyhteydet säilyttämällä kasvipeitteisyys."*

Viheralueen läpi kulkee Kainuun Sähköverkko Oy:n suurjännitelinja ja sen vaara-alue (va).

Katualueet

Heinimäentien katualue levenee niin, että katu voidaan rakentaa raskaan liikenteen tarpeita vastaavaksi kokoojakaduksi. Kokoojakatu on myös Linnantaustie, jonka nimi muuttuu Viitasammakontieksi. Yrittäjätietä ja Hapontietä ei rakenneta loppuun, vaan katualuetta liitetään kortteliin 12 ja viheralueeseen. Putkinotkontietä jatketaan niin, että se korvaa kulkuyhteydet Hapontieltä ja Kokkolanpolulta. Kokkolanpolun katualue liitetään viereisiin tontteihin. Yrittäjantielle, Hapontielle ja Putkinotkontielle rakennetaan uudet raskaalle liikenteelle mitoitettut kääntöpaikat. Rakentamaton Heiniraitti jää viheralueeksi.

Nimistö

Alueen nimistöstä poistuvat katunimi Linnantaustie, jonka esiintyminen kahdessa kohdassa katuverkkoa on aiheuttanut hankaluutta, kevyen liikenteen kadut Heiniraitti ja Kokkolanpolku sekä Kokkolanpuisto ja pysäköintialue LP Kokkola. Uudet nimet Viitasammakontie ja Kutupuisto johtuvat alueella säilytettävästä direktiivilajista.

Vaikutukset

Kaavahankkeen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavamuutoksen välittömät vaikutukset ulottuvat vain kaa-

va-alueelle. Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Asemakaavan muutos poikkeaa keskustaaajaman vahvistetusta osayleiskaavasta niin, että pääkatujen reunoilla on liiketoimintaa voimassa olevan asemakaavan ja rakennetun tilanteen mukaisesti. Alueen keskiosassa yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tavatun viitasammakkoesiintymän vuoksi asemakaavan muutoksella edistetään luonnonsuojelutavoitteen toteutumista.

Kaavahanketta varten tehtiin keväällä 2008 asiantuntijatyönä viitasammakko selvitys, jonka suosituksen mukaan viitasammakon elinmahdollisuuksien turvaamiseksi riittävän suuri viheralue rajattiin kaavaehdotuksessa alueen keskiosaan, jossa rakentamatta jäänyttä tontti- ja katumaata muuttuu viheralueeksi.

Kysymyksessä on myös alueella voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuuden arviointi, joka on suoritettava viimeistään vuonna 2013 (MRL 60§). Heinisuon teollisuusalueeksi 1980-luvun alkupuolella suunniteltu alue on Kajaanin keskustaaajaman reunalla ja rajoittuu yleiskaavan maa- ja metsätalousalueeseen. Alueen asema kaupunkirakenteessa muuttui, kun se VT5:n oikaisun valmistuttua jäi syrjään kaupungin pääsisääntuloväylältä.

Alue on vajaasti rakennettu. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on käytetty vain 17 %. Käyttämättömästä rakennusoikeudesta 57 % on alueen keskiosan rakentamattomilla tonteilla ja rakennettujenkin tonttien rakennusoikeudesta noin 2/3 on käyttämättä. Suunnittelualueen ympäristössä on lisäksi runsaasti toteutumaton yritysalueen rakennusoikeutta. Syynä alueen pieneen toteutusasteeseen on ollut heikko maaperä ja pääosin yksityinen maanomistus.

Alueelle jäävien tonttien rakennusoikeudet säilyvät ennallaan, mikä antaa mahdollisuuden kehittää liiketoimintaa pääkatujen varsilla ja yritystoimintaa alueen rakennetuilla tonteilla. Asuntorakentaminen ei sovi alueelle, jossa maaperän laatu on heikko ja oleva yritystoiminta liikennetarpeineen saattaa aiheuttaa asumiselle haittaa. Muutokset katuverkossa edistävät alueen valmiiksi rakentamista ja selkeyttävät alueella liikkumista.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Kokkolanpolun katualue voidaan liittää viereisiin tontteihin ja osa Hapontiestä poistaa käytöstä sen jälkeen kun Putkinotkontietä on jatkettu. Katurakentaminen alueelle on mahdollista aikaisintaan vuonna 2011.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. luonnon kestäkykyä, veden laadun muutoksia ym. ympäristöhäiriöitä, kerrosalan ja työpaikkojen toteutusta, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuutta, asukkaiden

ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnan kehitystä, taloudellisia seikkoja (muutokset, korjaukset, energiankäyttö).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä sitovat tonttijaot (kartta 6) hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksia voidaan toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi ja kun tarvittava kunnallistekniikka on valmis.

Kajaanissa 30. päivänä joulukuuta 2008



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Ehdotukset asemakaavaksi, asemakaavan muutokseksi ja sitoviksi tonttijaoksi ovat olleet julkisesti nähtävänä 2.2.-3.3.2009. Nähtävilläoloaikana saatiin Kainuun ympäristökeskuksen lausunto ja 3 muistutusta (liitteet 7a-d).

Kainuun ympäristökeskuksen lausunnossaan esille ottamat seikat tulevat ilmi kaavaselostuksessa ja sen liitteissä.

Maija-Liisa Lappalainen (15-2-1) ei hyväksy rakentamattoman tonttinsa muuttumista virkistysalueeksi. RPK Rakennus ja Peltirakenne Kemppainen & Kumpp. (15-3-3) haluaa laajentaa toimintaansa Pentti Alajoutsijärven omistamalle kiinteistölle 33:16, joka on varattu kaavaehdotuksessa viheralueeksi.

Nämä muistutukset koskevat kaavaehdotuksessa viheralueeksi rajatun alueen laajuutta, mikä on viitasammakkoasiantuntijoiden rajauksen ja ympäristötekni- sen lautakunnan 10.12.2008 § 176 päätöksen mukainen.

Rautakesko Oy ja Fastighets Ab Esmero Retail Property vaativat nostamaan tontin tehokkuuslukua niin, että rakennusoikeuden määrä ei pienene voimassa olevan kaavan sallimasta. Vaatimus on ehdollinen riippuen neuvoteltavana olevasta maanvaihotosopimuksesta.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti 15-13-1 on osittain voimansiirtolinjan alla eikä sitä siksi voi käyttää rakentamiseen eikä varastointiin. Haitta ei johdu kaavamutoksesta, vaan on ollut olemassa aiemmin. Kaavaehdotuksessa tämä käyttökelvoton tontinosa osoitetaan viheralueeksi. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi rakennusoikeus määritellään tehokkuuslukuna, mikä on sekä voimassa olevassa asemakaavassa että kaava- muutosehdotuksessa kaikilla rakennetuilla KL-tonteilla $e = 0,50$.

Lausunto ja muistutukset eivät anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Kajaanissa 4. päivänä maaliskuuta 2009



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205	Täyttämispvm	20.01.2009
	Kajaani		
Kaavan nimi	Heinisuo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.11.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	23,8628	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,2703
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	23,5925

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	23,8628	100,0	59317	0,25	0,2703	-23285
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,7166	-1433
C yhteensä						
K yhteensä	6,0950	25,5	30475	0,50	-1,2306	-6153
T yhteensä	5,7802	24,2	27118	0,47	-3,3889	-17423
V yhteensä	7,9347	33,3			6,7766	
R yhteensä						
L yhteensä	3,1911	13,4			-1,6433	
E yhteensä	0,8618	3,6	1724	0,20	0,4731	1724
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	23,8628	100,0	59317	0,25	0,2703	-23285
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,7166	-1433
Y					-0,7166	-1433
C yhteensä						
K yhteensä	6,0950	25,5	30475	0,50	-1,2306	-6153
KL	6,0950	100,0	30475	0,50	-1,2306	-6153
T yhteensä	5,7802	24,2	27118	0,47	-3,3889	-17423
T	5,7802	100,0	27118	0,47	-0,7819	-5693
TY					-2,6070	-11730
V yhteensä	7,9347	33,3			6,7766	
VP					-1,1581	
VL	7,9347	100,0			7,9347	
R yhteensä						
L yhteensä	3,1911	13,4			-1,6433	
Kadut	3,1911	100,0			-0,5062	
Kev.liik.kadut					-0,9397	
LP					-0,1974	
E yhteensä	0,8618	3,6	1724	0,20	0,4731	1724
ET					-0,3887	0
EN	0,8618	100,0	1724	0,20	0,8618	1724
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KAJAANI
HEINISUON TEOLLISUUSALUEEN
RAKENNETTAVUUSSELVITYS

1
YLEISTÄ

Kajaanin kaupungin toimeksiannosta on Suunnittelukeskus Oy laatinut Heinisuon teollisuusalueen rakennettavuusselvityksen. Kajaanin kaupungin toimesta on ko. alueella suoritettu paikannokairauksia ja otettu maanäytteitä. Tutkimuspisteet on merkitty rakennettavuuskarttaan ja tutkimustulokset on puhtaaksi piirretty Kajaanin kaupungin toimesta ja ovat nähtävissä kunnallisteknisellä suunnitteluosastolla.

2
MAAPERÄN RAKENNETTAVUUS

Suoritettujen maaperätutkimusten ja laboratoriotutkimusten perusteella on alueelta laadittu 1:2 000 mittakaavaiselle karttapohjalle rakennettavuuskartta, piir. n:o 500. Rakennettavuuskartassa on alue jaettu rakennettavuudeltaan 4 eriarvoiseen luokkaan.

Luokka I

Teollisuushallien rakentamiseen hyvin soveltuvat alueet.

Rakennukset voidaan perustaa anturaperustusta käyttämällä suoraan pohjamaan varaan ja peustamissyvyys on ≤ 2 m nykyisestä maapinnasta mitattuna. Lattiat voidaan tehdä maavaraaisina. Pohjapaineenarvona voidaan alustavasti käyttää 0,2 - 0,4 MPa (2,0 - 4,0 kp/cm²).

Luokka II

Teollisuushallien rakentamiseen tyydyttävästi soveltuvat alueet

Rakennukset voidaan perustaa suoraan pohjamaan varaan. Pohjapaineenarvona voidaan alustavasti käyttää 0,1 MPa (1,0 kp/cm²). Lattiat voidaan tehdä maavaraaisina. Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla on edullista perustaa rakennukset n. 1,0 syvyydellä olevan kovan kerroksen varaan.

Luokka III

Teollisuushallien rakentamiseen välttävästi soveltuvat alueet.

Tähän luokkaan kuuluville alueille voidaan tehdä vain keveitä ja kokonaan puurakenteisia teollisuusrakennuksia, koska pohjamaa tähän luokkaan kuuluvilla alueilla tulee hieman painumaan kuormituksen vaikutuksesta. Pohjapaineenarvona voidaan käyttää alustavasti 50 - 100 kPa (0,5 - 1,0 kp/cm²). Rakennukset on edullista perustaa n. 0,5 - 1,0 metrin syvyyteen maanpinnalta mitattuna. Rakennuksissa voidaan yleensä käyttää maavaraista lattiaa, edellyttäen että lattiat tulevat hyvin lähelle nykyistä maanpintaa.

Luokka IV

Teollisuushallien rakentamiseen huonosti soveltuvat alueet.

Tähän luokkaan kuuluvilla alueilla on teollisuusrakennukset perustettava yleensä teräsbetonisten tukipaalujen varaan. Lattiat on syytä tehdä kantavina holveina.

3 YHTEENVETO ALUEEN SOVELTUVUUDESTA TEOLLISUUSHALLIEN RAKENTAMISEEN

Alueen koillisosalla, luokkaan I kuuluvalla alueelle, on jopa 1:4 - 1:5 kaltevuuksia ja se aiheuttaa ko. alueilla suuria leikkaus- ja pengerrystöitä. Lisäksi saattaa kalliopinta olla lähellä maanpintaa.

Sijoitettaessa teollisuushalleja luokkiin III ja IV kuuluville alueille on vältettävä pengerryksiä, koska se aiheuttaa pohjamaan painumista. Tämä on huomioitava myös kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ja myös rakennettaessa.

Alueen alavimmilla alueilla on pohjavedenpinta hyvin lähellä maanpintaa ja näillä alueilla on varauduttava putkijohtojen rakentamisen jälkeen pohjavedenpinnan laskuun, joka aiheuttaa myös maaperän painumista.

Kaivutöitä tehtäessä on huomattava, että alueella oleva siltti on helposti häiriintyvää ja sentakia kaivutyöt on suoritettava siten ettei perustamistasossa ja sen alapuolella oleva pohjamaa häiriinny.

4

LISÄTUTKIMUSTARVE

Koska kysymyksessä on alueellinen rakennettavuusselvitys saat-
taa yli luokitusrajojen esiintyä pientä vaihtelua.

Raskaiden rakennusten osalta on aina syytä suorittaa rakennuskohtainen pohjatutkimus perustamistavan, -tason ja pohjapaineenarvoon määrittämiseksi.

Sijoitettaessa rakennuksia luokkaan III on selvitettävä pohjamaan kantavuus ja odotettavissa olevat painumat ja painumaerot.

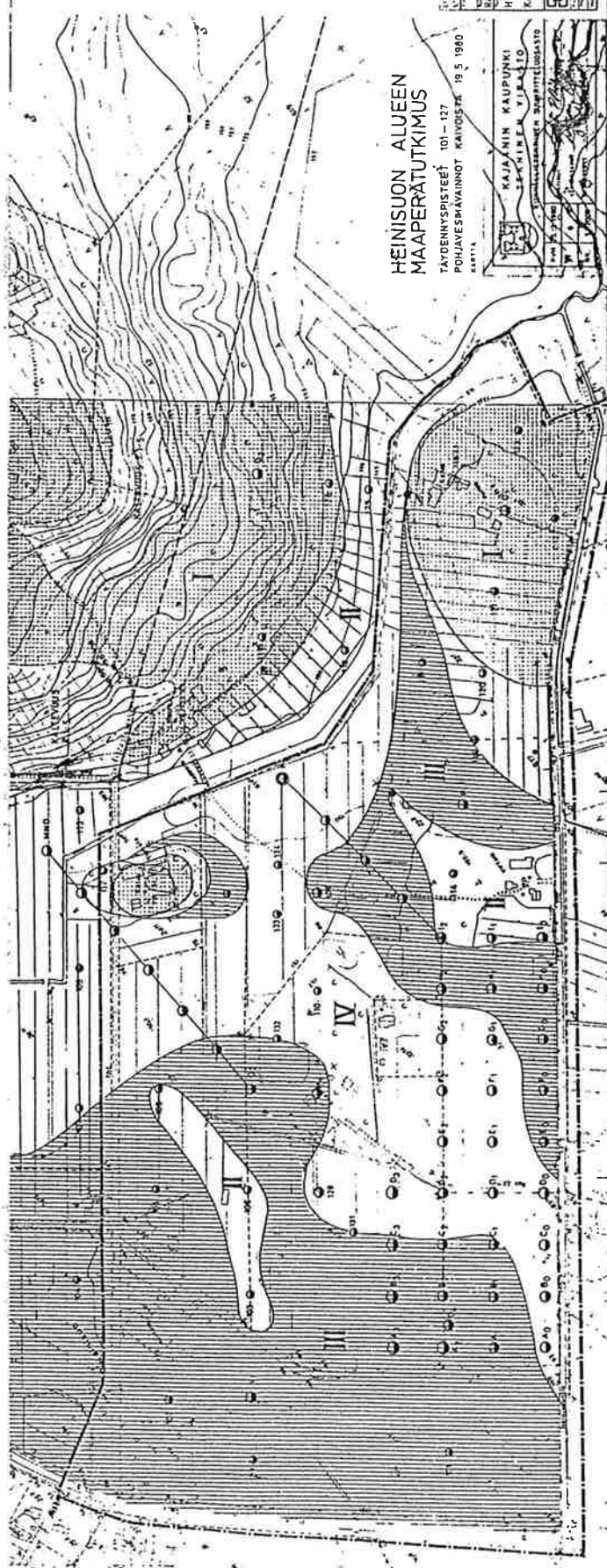
Luokassa IV on selvitettävä lisäkairauksin paalupituudet ja pihan painumien vaikutus rakennuksen paalutukseen.

SUUNNITTELUKESKUS OY



Esko Riikonen

Ins.



HEINISUON ALUEEN MAAPERÄTUTKIMUS

TÄYDENNYSPISTEET 101-127
POHJAVESIMÄINNÖT KÄYVOISTÄ 19.5.1960

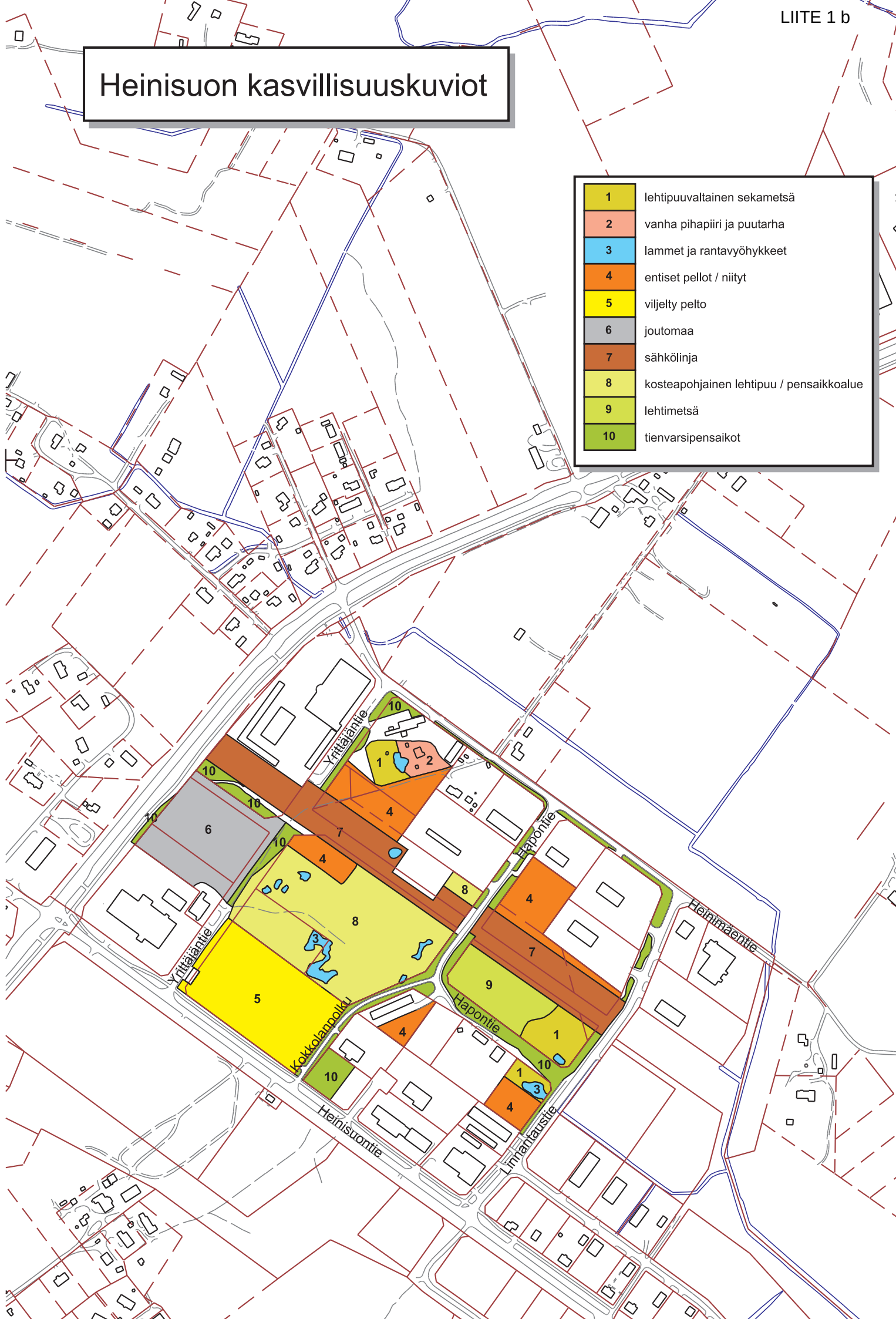
- LUOKKA I
- LUOKKA II
- LUOKKA III
- LUOKKA IV

KAJANIN KAUPUNKI
SEKKINEN YRKYTÖ
SUUNNITTELUKESKUS OY

KAJANIN KAUPUNKI
HEINISUON TEOLLISUUSALUE
KAJANIN
SUUNNITTELUKESKUS OY
GEO. 132-1308-500

Heinisuon kasvillisuuskuviot

1	lehtipuuvaltainen sekametsä
2	vanha pihapiiri ja puutarha
3	lammet ja rantavyöhykkeet
4	entiset pellot / niityt
5	viljelty pelto
6	joutomaa
7	sähkölinja
8	kosteapohjainen lehtipuu / pensaikkoalue
9	lehtimetsä
10	tienvarsipensait



Liite 3. Kartat



Kartta 1. Sammakonkudun löytöpaikat tutkimusalueella. Punainen = viitasammakko, Vaalean sininen = tavallinen sammakko. Löytöpaikoilta A, B ja F tavattiin tavallisen sammakon kutua ja paikoilta C, D, E ja F viitasammakon kutua. Löytöpaikka F on suunnittelualan rajauksen ulkopuolella.

KAJAAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 09.09.08		
Dnro 921/08	Dmerk.	Ark.

LIITE 2

Kaavamuutos.

Pyydämme kaavamuutosta Heinisuontien varrella olevalle Lähtelä tilan n. 1,7 ha teollisuustontille, että se muutettaisiin omakotitalotonteiksi.

Metsäyhtymä Kuutit ja Helmi Moilanen

Puolesta Helmi Moilanen

Helmi Moilanen

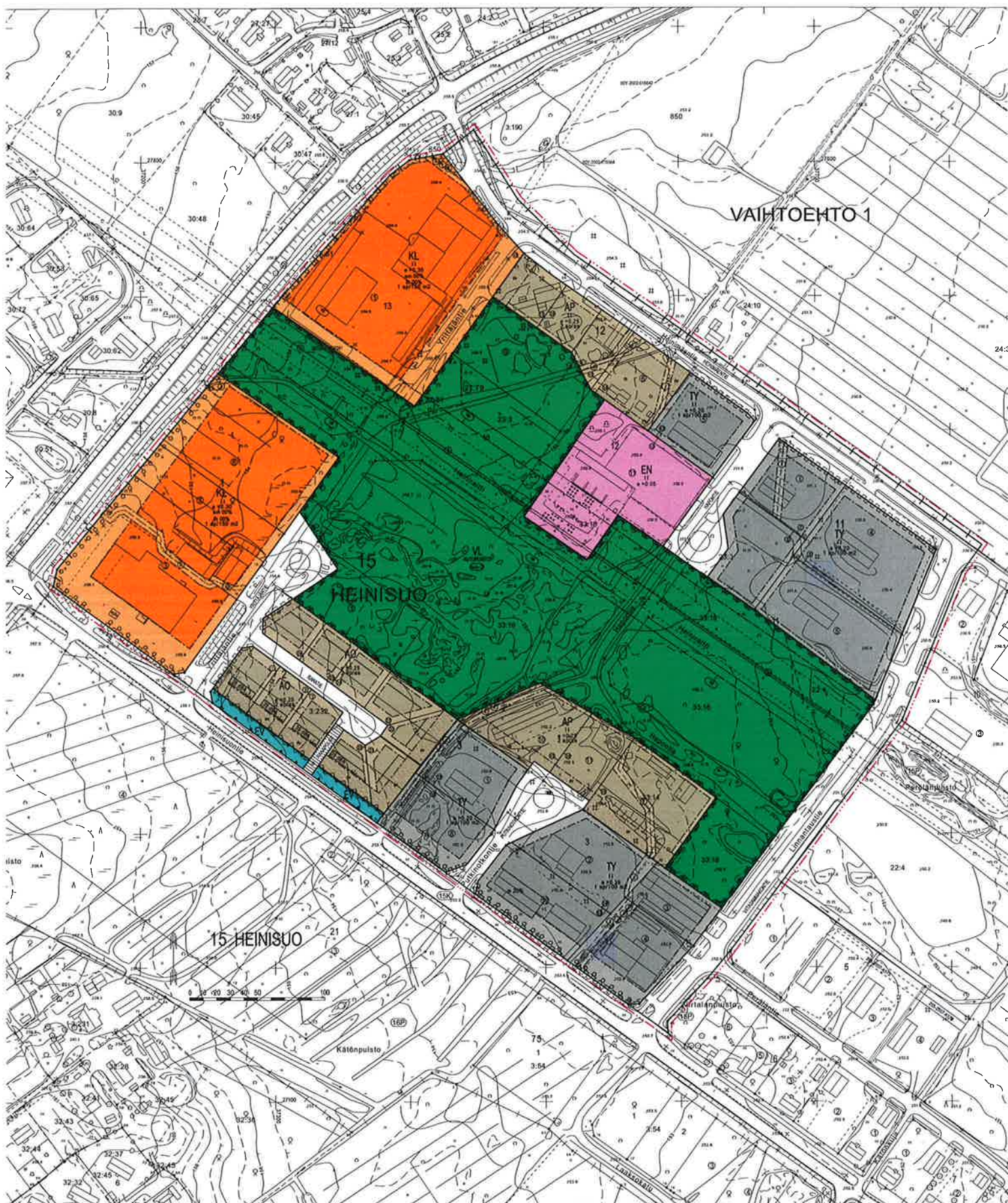
*Motiin
Pöytä*

Pöytä

*Pöytä
sääntöjen
n. 1,7*

*LVI
putkiliike*

Heinisuontie



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Lähivirkistysalue.



Energiahuollon korttelialue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



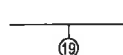
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

15

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HEI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

12

Korttelin numero.

RANAPOLKU

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

m 20%

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

em 00%

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

lh 00%

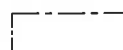
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää huoltoaseman rakentamista varten.

I

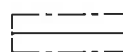
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e =0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



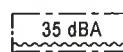
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelsten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Istutettava alueen osa.



Suojaviheralueeksi istutettava alueen osa.



Suojaviheralue.



Suojaviheralueeksi istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



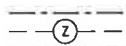
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Johtoa varten varattu alueen osa.



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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



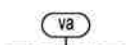
Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

1 ap/100 m²

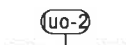
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.



Vaara-alue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella tulee säilyttää viitasammakon lisääntymis-, levähdys- ja talvehtimispaikkoja sekä kulkuyhteyksiä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 15:2:1-3, 15:3:13-26, 15:11:6-8, 15:12:12-18. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Alueella harjoitettavan toiminnan aiheuttama melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ophjearvoista 993/1992).

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIAOT

KAJAANI

TILAT 27:79, 33:14, 33:16, OSA TILOISTA 3:190, 3:232, 22:4, 23:3, 24:10, 24:34, 27:81 JA 85:0 LINNANTAUSKYLÄSSÄ
KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

KORTTELIT 1-4, 11-13 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA
LIKENNEALUETTA

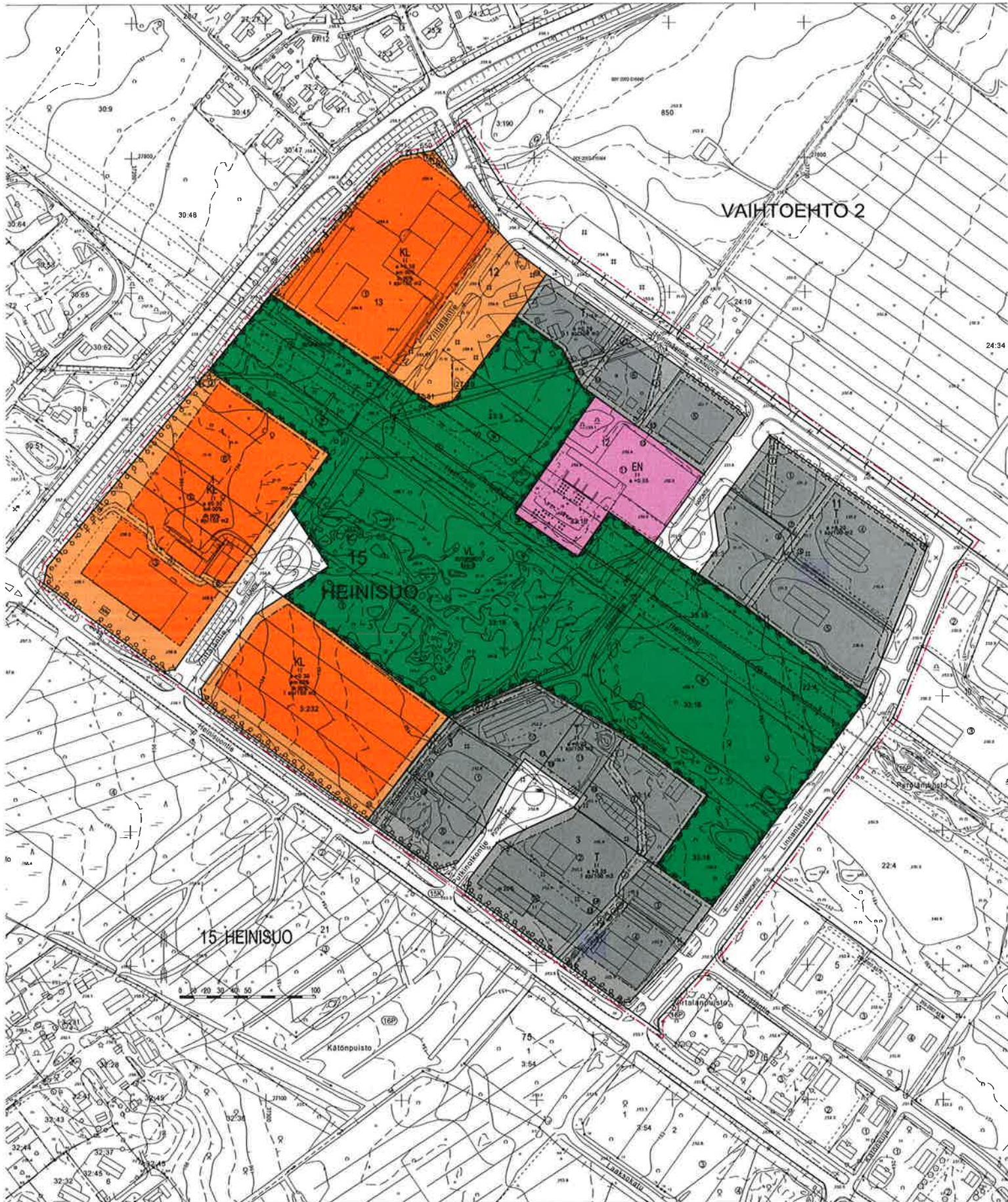
MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

KORTTELIT 1, 2, 3, 11 JA 12 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA
KATUALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI	
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYS:	
PVM	23.10.2008	TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
PIIR.N:o	LUONNOS VE1	VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES	
MK	1:1000	LAINVOIMAINEN:	
SUUNN.	PHo	PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKITEHTI	
PIIRT.	PHo	POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI	
TIMO SOININEN			



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Liikerakennusten korttelialue.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



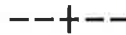
Lähevirkistysalue.



Energiahuollon korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



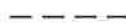
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



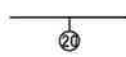
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

15

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HEI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

12

Korttelin numero.

VIITASAMMAK

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

m 20%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

em 00%

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

lh 00%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää huoltoaseman rakentamista varten.

II

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

e =0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



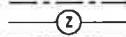
Säilytettävä/istutettava puurivi.



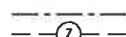
Katu.



Katu.



Johtoa varten varattu alueen osa.



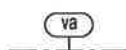
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



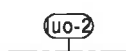
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/150 m²

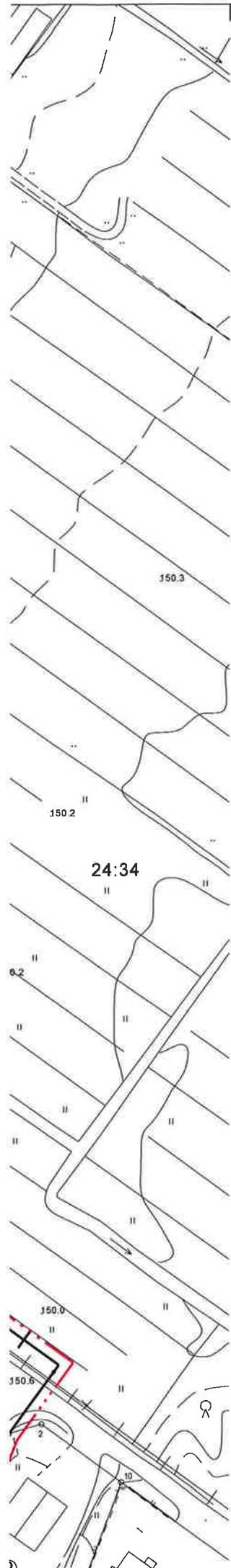
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



Vaara-alue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella tulee säilyttää viitasammakon lisääntymis-, levähdys- ja talvehtimispaikkoja sekä kulkuyhteyksiä.



YLEISET MÄÄRÄYKSET

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 15:3:13-20, 15:11:6-8, 15:12:12-16. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIAOT

KAJAANI

TILAT 27:79, 33:14, 33:16, OSA TILOISTA 3:190, 3:232, 22:4,
23:3, 24:10, 24:34, 27:81 JA 85:0 LINNANTAUSKYLÄSSÄ
KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

KORTTELIT 1-4, 11-13 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA
LIIKENNEALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

KORTTELIT 1, 2, 11 JA 12 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA
KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 23.10.2008

PIIR.N:o LUONNOS VE2

MK 1:1000

SUUNN. PHo

PIIRT. PHo

PIRJO HONKANEN
KAAVOITUSARKKITEHTI

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.
KAUPUNGINGEODEETTI

TIMO SOININEN

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

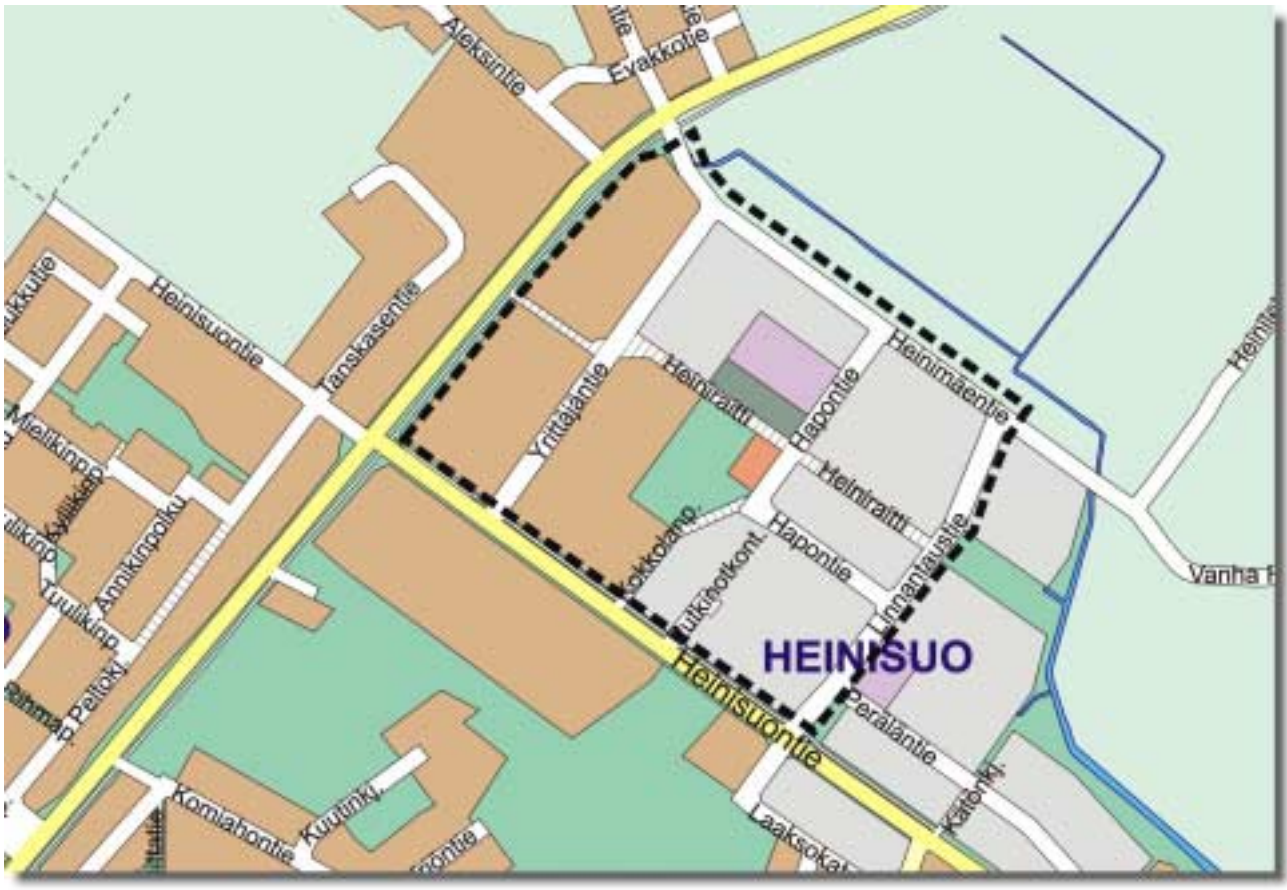
VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES

LAINVOIMAINEN:

Asemakaava ja asemakaavan muutos Heinisuo

Tilat 27:79, 33:14, 33:16, osa tiloista 3:190, 3:232, 22:4, 23:3, 24:10, 24:34, 27:81 ja 85:0
Linnantauskylässä,
kaupunginosa 15 Heinisuo korttelit 1-4, 11-13 sekä virkistys-, erityis- ja liikennealuetta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavahanke on vireillä Vanhan Viitostien, Heinimäentien, Linnantaustien ja Heinisuoentien rajaamalla alueella noin 3 km keskustasta koilliseen.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoite on muodostaa rakentamattomalla alueella tavatun viitasammakko-
esiintymän suojelemiseksi viheraluetta suojelumääräyksineen ja ajanmukais-
taa alueen katuverkkoa ja tonttijärjestelyjä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Vuosina 2007 ja 2008 alueella suoritettujen luontoselvitysten yhteydessä on havaittu alueen kosteikoissa viitasammakkoesiintymä. Viitasammakko kuuluu luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin, joiden yksilöiden selvästi havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alue, jolla viitasammakko on havaittu tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle ja saattaa suojelutoimien piiriin.

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2008 § 166 käynnistää Heinisuolle Vanhan Viitostien, Heinimäentien, Linnantaustien ja Heinisuontien rajaamalle alueelle asemakaavamuutoksen viitasammakkoesiintymän suojelemiseksi.

Metsäyhtymä Kuutit ja Helmi Moilanen (tila 3:232) jättivät 9.9.2008 hakemuksen omakotitonttien muodostamiseksi Heinisuontien varteen.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamista koskevat sopimukset käsitellään kaavan käsittelyn yhteydessä.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §), OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- | | |
|---|--|
| 0 | Asemakaavan muutosta ei tapahdu |
| 1 | Asemakaava muutos laaditaan niin, että alueelle lisätään pientaloasumista |
| 2 | Asemakaavan muutos laaditaan niin, että alueella sallitaan liike-, teollisuus- ja varastorakentamista. |

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät kaava-alueella.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksen mukaisesti (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Selvitys Kajaanin viitasammakkotilanteesta keväällä 2008, Jarmo Saarikivi ja Theresa Knopp
- Heinisuon alueen luontoselvitys, Sari Leinonen 2008

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen pohjaksi.

OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset.

Tekninen verkosto: Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kainuun Sähköverkko Oy, Kainuun Puhelinosuuskunta, TeliaSonera Finland Oy

Muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa

Suunnitteluryhmä: Ympäristötekniinen palvelukeskus, ympäristö- ja maankäyttö- ja kunnallistekniikka-tulosalueet

Viranomaiset: Kainuun ympäristökeskus

Lausunnot: Kainuun ympäristökeskus, Kainuun Sähköverkko Oy

Kaupungin luottamuselimet:
päättöksenteko: ympäristötekniinen lautakunta,
kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

YHTEYSHENKILÖT:

Kajaanin kaupunki, Ympäristötekniinen palvelukeskus, PL 132, 87101 Kajaani,
käyntiosoite: kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3. kerros
Fax 08-6155 2666
Sähköpostit: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Maankäyttö-tulosalue: kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen
p. 08-6155 2640 tai 044-7100 640
fax 08-6155 2666

Kunnallistekniikka-tulosalue: suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara
p. 08-6155 2206, 044-7100 206
fax 08-6155 2590

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tuloa lähtien kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää kaavan laadintavaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lisätietoa kaavoituskatsauksessa, Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniiset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

ASEMAKAAVAHANKE ETENEE SEURAAVAN AIKATAULUN MUKAAN

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

viranomais-neuvottelu	Kainuun ympäristökeskus 15.10.2008. Lausuntopyyntö kaavaluonnoksista.
lehti-ilmoitus kirjeet	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 8.-9.11.2008. Kirjeet vireille tulosta maanomistajille, alueen asukkaille ja yrityksille sekä naapureille. Kirjeissä lähetetään vaihtoehtoiset kaavaluonnokset VE1 ja VE2 osallisten arvioitavaksi.
	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat). Kaavaehdotusta valmistellaan ja mielipiteitä vastaanotetaan. Mahdolliset lisäselvitykset, maastokäynnit.
osallistumis- mahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.
	Valitaan kaavaehdotukseksi valmisteltava vaihtoehto. Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään ympäristöteknisen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy.
Luottamuselin-käsittely	Ympäristötekninen lautakunta syksy 2008: nähtävillesanopäätös.
lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävilläolosta Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk. Kaavaehdotus on esillä myös pääkirjastossa ja internetissä. Lausuntopyynnot.
osallistumis- mahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävilläoloaikana.
	Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.
Luottamuselin-käsittely	Kaupunginhallitus kevät 2009.
Luottamuselin-käsittely	Kaupunginvaltuusto kevät 2009. Hyväksymispäätös.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.
osallistumis- mahdollisuus	Valitusaika 30 vrk Rakennus- ja toimenpidekielto.
	Valitukset käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavan lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.
lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.
	Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot päättyvät.

Kajaanissa 30.10.2008



Pirjo Honkanen, kaavoitusarkkitehti



KAINUUN
YMPÄRISTÖKESKUS LAUSUNTO

Päiväys/Datum
24.11.2008

Dnro/ Dnr
KAI-2008-L-266

Kajaanin kaupunki
kirjaamo
Pohjolankatu 13
87100 KAJAANI

27. 11. 08

Viite

Lausuntopyyntö 7.11.2008

496/08

Kainuun ympäristökeskuksen lausunto Kajaanin Heinisuo asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaihtoehtoluonnoksista VE1 23.10.2008 ja VE2 23.10.2008

Suunnittelun lähtökohtana asemakaavamuutosalueella kaupunginosassa 15 Heinisuo on asemakaava, mikä osoittaa alueen maankäytöksi teollisuus- ja liikerakentamisen. Lisäksi alueella on hiukan viheraluetta. Alue on toteutunut reunoilta merkittävässä määrin kaavan mukaisesti.

Vaihtoehdossa VE1 esitetään asuinkortteleiden tuomista olevalle alueelle kokonaan uutena asemakaavan mukaisena maankäyttömuotona. Asumisen, teollisuusrakentamisen ja liikerakentamisen yhdistäminen siten, että toiminnot olisivat vierekkäin, on epäkelvollinen. Liike-elämän toiminnot häiritsevät asumista. Asuinkorttelit estävät olevien teollisuudelle- ja liike-elämälle osoitettujen toimintojen laajentumisen. Alueella liikkuva raskas liikenne vaikuttaa mm. turvallisuuteen ja alueen viihtyisyyteen asumiskäytössä.

Vaihtoehdossa VE2 ei alueelle ole osoitettu asumista. Sitä voi pitää suositeltavana ratkaisuna, jos alueen ja kaupungin elinkeino-elämää palvelevaa maankäyttöä halutaan tehostaa. Alueen kehittämistä elinkeinoelämän näkökulmasta voi pitää helposti perusteltavana, sillä alueelle pääsy raskaan liikenteen kalustolla on luontevasti järjestettävissä. Työpaikka, asiakas- ja muu henkilöliikenne on myös luontevasti järjestettävissä.

Alueen läpi on asemakaavassa osoitettu Hapontie. Tieyhteys on myös olemassa. Kaavamuutoksessa tieyhteys on poistettu ja tilalle on osoitettu kolme umpitietä. Oleva yhteys voi olla etu alueen toimivuudelle ja sitä ei tule poistaa ilman erityisiä perusteita. Oleva Hapontie mahdollistaa laajemmat teollisuuskorttelit. Mahdollisuus tulisi käyttää, koska olevan tiepohjan käyttö ei heikennä luonnonsuojelualueiden vaalimista.

Ehdotus Luo-2 merkinnän ohjaavuuden parantamiseksi

"Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella viitasammakon lisääntymispaikkoja. Alueen lammikoiden veden korkeus tulee säilyttää ja lammikoiden ympärillä tulee säilyttää 10 metrin levyinen luonnontilainen kasvillisuusvyöhyke. Lammikoiden välillä tulee turvata viitasammakon kulkuyhteydet säilyttämällä kasvipeitteisyys."

Yhteenveto

Kainuun ympäristökeskuksen kanta on, että esitetyistä vaihtoehtoista VE2 on MRL 1, 5 ja 22 §:n kannalta merkittävästi helpommin perusteltavissa. Sitä tulee käyttää jatkosuunnittelun pohjana. Koska alue sijaitsee keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa, niin mm. se on erityinen peruste hakea mahdollisimman paljon ihmistoiminnoille osoitettuja maa-alueita. Luonnonsuojelutarpeisiin ei tule osoittaa tarpeettomia marginaaleja maankäytössä.

Osastopäällikön sijainen, ylitarkastaja



Jouko Saastamoinen

Arkkitehti

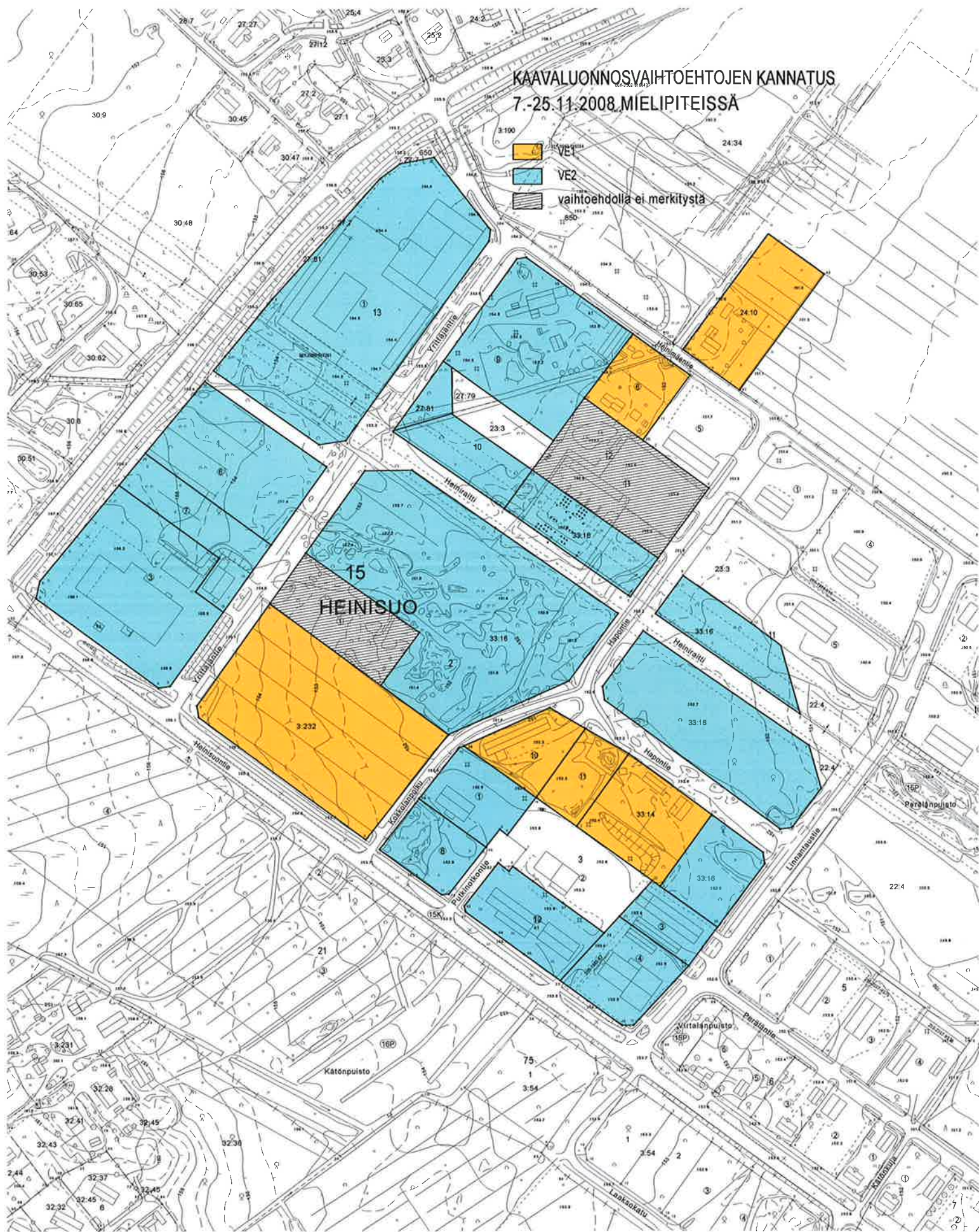


Pertti Perttola

Heinisuo, mielipiteet kaavaluonnoksista

Osoite, yritys yhteydenottaja	VE	rakennusoikeus	muuta
Yrittäjätie 4 Matin fiksaus Oy Matti Mitronen	2	Ei rakennusoikeuden laskua, rakennushanke suunnitteilla.	Ei asumista teollisuusalueelle.
Yrittäjätie 2 Pörhön autoliike Oy Markku Tikkanen	2	Enemmän laajennusvaraa.	Ei asumista Heinisuontien varteen, vaan yhtenäisen yritysalue.
Hapontie 11 Lasi-Kärkkäinen Matti Kärkkäinen	1		Kulkuyhteydet hyvät, Kokkolapolku voidaan liittää tonttiin, toimitilasta asuinrakennus, uusi rivitalo
Heinisuoentie 14 Automaalaamo Tenkula Ky Erkki Tenkula	2	Ei rakennusoikeuden laskua, laajennus suunnitelmissa.	Yhtenäinen yritysalue/ asiakasvirrat. Yritysten yhteinen opastaulu esim. Heinisuontien ja Puutavarantien risteyskseen. Linnantaustien nimen muuttaminen on paikallaan, mutta Viitasamankontie ei tunnu hyvältä.
3:232 Moilanen & Kuutti	1		Keskustelua kaavaluonnoksesta, kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksista, rakentamisajasta, tonteista ja sopimusmenettelystä.
Hapontie 13 Jan Peter Flöjt	1		Ihanteellinen ratkaisu. Pääsy omalle tontille rekalla Putkinotkontieltä hyvä, nykyiset tiet huonot. Putkinotkontien kääntöpaikan alla on poistettavia öljysäiliöitä.
Putkinotkontie 1 LVI-Aitta Oy Tauno Hälinen	2	Ei rakennusoikeuden laskua, laajennus suunnitelmissa.	Heinisuoentien varteen ei asumista, vaan yhtenäinen yritysalue (T), e= 0,50. Liiketoimintaa on kehitetty alueella lähes 30 v. ja tehty laajennuksia ja sukupolvenvaihdos sekä hankittu vastapäinen tontti varastotarkoituksiin. Kokkolapolun liittämisen tonttiin käy.
Yrittäjätie 3 Maija-Liisa Lappalainen			Keskustelua viitasammakosta, kaavatilanteesta ja korvausasioista.
Hapontie 5 ja 7 Kainuun sähköverkko Oy			Ei oleellista merkitystä kummalla vaihtoehdolla toteutuu
Linnantaustie 82 RPK Rakennus ja Peltirakenne Kempainen Erkki Kempainen	2	Rakennusoikeudet säilytettävä e=0,5. Haluaa laajentaa naapurilta hankittavalle maalle.	Suojelualue poistettava tai rajattava sitä merkittävästi pienemmäksi.
Heinimäentie 6 Karita Suorsa	1		Heinimäentielle ei levennystä vaan painorajoitus ja raskas liikenne pois niin että ajo teollisuustontteille olisi vain Linnantaustien kautta.
Heinimäentie 5 Juha Hoppo	1		Ei suurta kadun levennystä. Sähköjohto poistuu, kaavaan kapea tontinrajan suuntainen suojavyöhyke. Ei esteitä tonttiliittymän siirtämiselle.
33:16 Pentti Alajoutsijärvi	2	Ei rakennusoikeuden alentamista, vaan enemmän tehokkuutta alueen kaavaan.	Suojelualan perustaminen on tarpeeton ja ylimoitettu. Se alentaa maa-alueen arvoa kohtuuttomasti. Halukas myymään alueen tonttimaana Kajaanin kaupungille.
Heinimäentie 1 ja 3 Fastighets Ab Esmero Retail Property, Rautakesko Oy, J&A Antikka Oy/ Hammarstöm Puhakka Partners	2	Rakennusoikeuden pienentäminen on maanomistajien kannalta kohtuutonta.	Alue tulee pitää nykyisessä pääkäyttötarkoituksessaan. Kaavamuutoksella tai ko. kannanilmaisella ei saa rajoittaa tai poistaa asianosaisten oikeutta saada korvausta vireillä olevassa korvausasiassa.
Heinisuo yrittäjät: Pörhön autoliike Oy LVI-Aitta Oy RPK Rakennus ja Peltirakenne Kempainen & kumpp. Automaalaamo Matin fiksaus Oy Teräsasennus Mankinen Oy Automaalaamo Tenkula Ky	2	Rakennusoikeus on säilytettävä e= 0,50	Suojelualue on suuri ja sen laajuus pitäisi harkita uudelleen. Tilan 33:16 varaaminen kokonaan suojelualueeksi on kohtuuton.

KAVALUONNOSVAIHTOEHTOJEN KANNATUS
7.-25.11.2008 MIELIPITEISSÄ



Asemakaava ja asemakaavan muutos, Heinisuo

YMTK § 176

(valm. Pirjo Honkanen)

Kaupunginhallituksen päätökseen 26.8.2008 § 166 perustuva asemakaavahanke Heinisuoille Vanhan Viitostien, Heinimäentien, Linnantaustien ja Heinisuontien rajaamalle alueelle tuli vireille 7.11.2008. Tavoite on muodostaa rakentamattomalla alueella tavatun viitasammakkoesiintymän elinolosuhteitten säilyttämiseksi viheraluetta ja ajanmukaistaa alueen katuverkkoa ja tonttijärjestelyjä. Osa alueen maanomistajista on esittänyt suullisesti ja kirjallisesti, että alueelle lisättäisiin pientaloasumista.

Kaava-alue on ns. Heinisuo teollisuusalueen ydinosa, jossa on voimassa v. 1982, 1984 ja 1985 vahvistettu asemakaava. Kaava-alueen keskiosa on rakentamaton ja katuverkosta vain osa on toteutunut. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta 83 % (65895 k-m²) on käyttämättä. Kaava-alueen lähiympäristössä Heinisuontien molemmin puolin on lisäksi 26750 k-m² käyttämätöntä liike-, teollisuus- ja varastorakennusten (KLT-1) rakennusoikeutta ja 7772 k-m² käyttämätöntä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten ja asuinrakennusten (TYA-1) rakennusoikeutta.

Kaava-alueella on tehty v. 1980 maaperätutkimuksia ja rakennettavuusselvitys, jonka mukaan pääosa alueesta soveltuu teollisuushalien rakentamiseen välttävästi tai huonosti.

Pääosa alueesta on yksityisten omistamaa. Kajaanin kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaiset katualueet ja aluetta Heinimäentien, Hapontien ja Linnantaustien varressa.

Asemakaavahankkeesta on laadittu kaksi vaihtoehtoluonnosta, joissa kummassakin alueen keskiosaan rakentamattomien tonttien ja katujen tilalle muodostuva laaja lähivirkistysalue (VL) on viitasammakkoasiantuntijoiden rajaama alue, joka tulisi heidän suosituksensa mukaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Kaavaluonnoksissa alueelle on esitetty asemakaavamerkintää: luo-2: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella tulee säilyttää viitasammakon lisääntymis-, levähdys- ja talvehtimispaikkoja sekä kulkuyhteyksiä."

Alueen katuverkkoon on suunniteltu seuraavia muutoksia:

- Heinimäentien katualuetta levennetään niin, että katu voidaan parantaa raskaan liikenteen tarpeita vastaavaksi.
- Linnantaustien nimi muutetaan Viitasammakontieksi, mistä aiheutuu osoitemuutoksia.
- Yrittäjäntielle, Hapontielle ja Putkinotkontielle rakennetaan uudet

- raskaalle liikenteelle mitoitettut kääntöpaikat.
- Yrittäjätietä ei rakenneta loppuun, vaan katualuetta liitetään viheralueeseen ja K-Raudan tonttiin.
 - Hapontietä ei rakenneta loppuun ja osa rakennetusta Hapontiestä muutetaan viheralueeksi.
 - Putkinotkontietä jatketaan niin, että se korvaa kulkuyhteydet Hapontieltä ja Kokkolanpolulta, mistä aiheutuu osoitemuutoksia.
 - Rakentamatonta Heiniraittia ei toteuteta, vaan alue jää viheralueeksi.
 - Kokkolanpolku liitetään viereisiin tontteihin.

Koska rakennettuja tontteja on toteutettu vajaasti, rakennusoikeuksia voidaan pienentää niin, että rakennetuillakin tonteilla vähäinen lisärakentaminen on mahdollista.

Vaihtoehto 1 lisää pientaloasumista (AO, AP) alueelle, jolle Heinisuontie ja alueella toimivat yritykset aiheuttavat meluhaittaa. Meluhaittaa voidaan lieventää kaavamääräysten mukaisella rakennusten sijoituksella ja rakenteellisella ääneneneristyksellä sekä suojaviheraluein Heinisuontien varressa (EV) ja tonteilla (ev). Meluhaitan vähentämiseksi voimassa olevan asemakaavan mukaiset teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T-3) muuttuvat teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi annetaan asemakaavan yleinen määräys: "Alueella harjoitettavan toiminnan aiheuttama melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 45 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/ 1992)". Muutos teollisuustonttien käyttötarkoituksimerkintään (T-3 > TY) ja melumääräykset saattavat vaikeuttaa alueella toimivien yritysten toimintaa.

Pientalotonttien muodostaminen tilalle 3:232 vaatii uuden asuntokadun Ranatien rakentamisen. Tilan omistajien on sitouduttava osallistumaan tarvittavan kunnallistekniikan rakentamiseen sopimuksella, joka käsitellään kaavan käsittelyn yhteydessä. Myös toisten maanomistajien kanssa saattaa olla tarpeen neuvotella kaavan toteuttamista koskevia sopimuksia.

Vaihtoehdossa 2 alueella sallitaan liikerakennusten (KL) sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T) rakentamista.

Kaavavaihtoehtoja esiteltiin Teknisen suunnittelun työryhmässä 10.10.2008 ja viranomaisneuvottelussa 15.10.2008. Kainuun ympäristökeskukselta pyydettiin lausunto ja siinä erityisesti kannanottoa kaavamerkinnän luo-2 sisältöön ja luo-2 -alueella sallittaviin toimenpiteisiin. Asemakaavavaihtoehdot lähetettiin alueen maanomistajille, yrityksille ja naapureille, joilta saadut suulliset ja kirjalliset mielipiteet on koottu taulukkoon ja kartalle.

Ote ajantasa-asemakaavasta, kaavavaihtoehtoluonnokset, Kainuun

ympäristökeskuksen lausunto ja kooste mielipiteistä jaetaan erillisliitteenä.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen, p. 08-6155 2640, 044-7100 640 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi.

Teknisen johtajan ehdotus: Ympäristötekkinen lautakunta keskustelee ja valitsee alueen kehittämislinjan kaavamuutosehdotuksen valmistelua varten.

Ympäristötekkinen lautakunta: Ympäristötekkinen lautakunta keskusteli alueen kehittämislinjasta seuraavasti:

- alueelle ei lisätä pientaloasutusta
 - viheralueerajaus toteutetaan luontoarvoselvityksen pohjalta
 - kaavoitusta jatketaan vaihtoehto 2. pohjalta, mutta ei alenneta suhteellisia rakennusoikeuksia
-

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Kajaanissa 16.12.2008



Matti Nousiainen
pöytäkirjanpitäjä



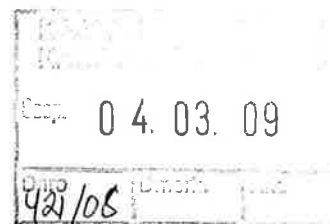
Päiväys/Datum
3.3.2009

Dnro/ Dnr
KAI-2008-L-266

Kajaanin kaupunki
kirjaamo
Pohjolankatu 13
87100 KAJAANI

Viite

Lausuntopyyntö 29.1.2009



**Kainuun ympäristökeskuksen lausunto asemakaavamuutoksesta Kajaani, kaupunginosa 15
Heinisuo, ehdotus 20.1.2009**

Asemakaavamuutosalueella on tarkoitus ratkaista luonnonsuojelun tarpeet ja ihmistoiminnan laajenemisen rajat sekä alueiden käyttötarkoitus. Muutettavan alueen pääasiallisia käyttötarkoituksia on ollut ja on myös lausuttavassa ehdotuksessa alueiden osoittaminen kaupallisille toiminnoille ja pienteollisuudelle. Alueen sijainnilla on liike-elämän kannalta etuja. Alueelta poistetaan noin 2,3 ha rakennusoikeuskerrosalaa pääasiassa elinkeinoelämään liittyvältä rakentamiselta. Vaikutusten arvioinnissa tulisi olla maininta asemakaavamuutoksen vaikutuksista Kajaanin kaupunkirakenteeseen ja elinkeinoelämään seuraaviin muutoksiin.

Asemakaavaehdotuksessa direktiivilajin suojelu on huomioitu tehokkaasti, ja niiltä osin asemakaavamuutoksen tavoite täyttyy. Kun huomioidaan alueen sijainti ja merkitys kaupunkirakenteessa, niin direktiivilajin suojelemiseen osoitettujen alueiden laajuudessa voi olla tarkastamisen mahdollisuuksia.

Osalliset ovat ilmaisseet mielipiteitään alueen kehittämisestä kaavan valmisteluvaiheessa. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, kuinka osallisten kannanotot ovat ohjanneet suunnittelua tai miten palautteeseen on reagoitu.

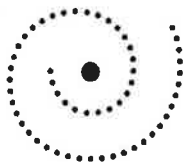
Erityinen peruste tehokkaaseen maankäyttöön tulee valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, missä painotetaan mm. aluerakenteen taloudellisuutta, yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja päästöjen vähentämistä.

Osastopäällikkö, yli-insinööri


Kari Pehkonen

Arkkitehti


Pertti Perttola



Päiväys/Datum
3.3.2009

Dnro/ Dnr
KAI-2008-L-266

Kajaanin kaupunki
kirjaamo
Pohjolankatu 13
87100 KAJAANI

Viite

Lausuntopyyntö 29.1.2009

03.03.09 *S-postilla*

421/08

**Kainuun ympäristökeskuksen lausunto asemakaavamuutoksesta Kajaani, kaupunginosa 15
Heinisuo, ehdotus 20.1.2009**

Asemakaavamuutosalueella on tarkoitus ratkaista luonnonsuojelun tarpeet ja ihmistoiminnan laajenemisen rajat sekä alueiden käyttötarkoitus. Muutettavan alueen pääasiallisia käyttötarkoituksia on ollut ja on myös lausuttavassa ehdotuksessa alueiden osoittaminen kaupallisille toiminnoille ja pienteollisuudelle. Alueen sijainnilla on liike-elämän kannalta etuja. Alueelta poistetaan noin 2,3 ha rakennusoikeuskerrosalaa pääasiassa elinkeinoelämään liittyvältä rakentamiselta. Vaikutusten arvioinnissa tulisi olla maininta asemakaavamuutoksen vaikutuksista Kajaanin kaupunkirakenteeseen ja elinkeinoelämään seuraaviin muutoksiin.

Asemakaavaehdotuksessa direktiivilajin suojelu on huomioitu tehokkaasti, ja niiltä osin asemakaavamuutoksen tavoite täyttyy. Kun huomioidaan alueen sijainti ja merkitys kaupunkirakenteessa, niin direktiivilajin suojelemiseen osoitettujen alueiden laajuudessa voi olla tarkastamisen mahdollisuuksia.

Osalliset ovat ilmaisseet mielipiteitään alueen kehittämisestä kaavan valmisteluvaiheessa. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, kuinka osallisten kannanotot ovat ohjanneet suunnittelua tai miten palautteeseen on reagoitu.

Erityinen peruste tehokkaaseen maankäyttöön tulee valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, missä painotetaan mm. aluerakenteen taloudellisuutta, yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja päästöjen vähentämistä.

Osastopäällikkö, yli-insinööri

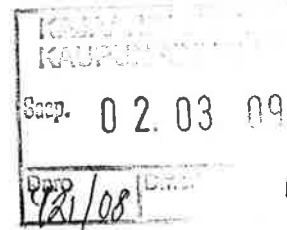
Kari Pehkonen

Arkkitehti

Pertti Perttola

Ympäristötekkninen lautakunta

Muistutus :



Pyydämme, voisiko asemakaavan tehdä muutoksen tonttimme kohdalla ja lohkaista sen osan pois virkistys-alueesta. Emme haluaisi luovuttaa tonttia virkistysalueeksi, ottaen huomioon tontin pienuutta ja viheralueen muuten suurta kokoa. Selvityskirjasen mukaan kuva 9.maastohavainto heinisuolla ei ole mikään piittaamattomuutena pidettävä autonromujen hylkäämispaikka. Tontillamme on säilössä yksi vanha säiliö-auton säiliö , johon on kaupungin (termiit) iskeneet, siis toisen omaisuuteen ja purkaneet luvatta tavaraa ulospäin. Muutoihan tontilla on hyvä puusto, jonka olemme aikoneet laittaa hakkuuseen ja muutoinkin kuntoon. En haluaisi tässä vaiheessa luopua tontistani virkistyskäyttöön. Tontin kokohan on 4655m2 ja rakennusoikeutta 2327,5 k-m2.

Tontilla on vielä käytössä rakennusoikeuttakin ja kaikki menisi aivan ilman.

Pyydän ottamaan huomioon edellä mainitut seikat virkistysaluetta kaavoitettaessa.

Kajaanissa 1.3.2009

Ystävällisin terveisin

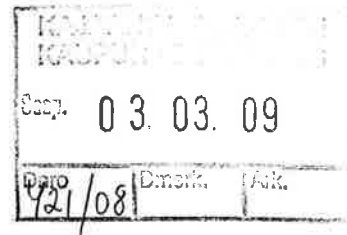
Maija-Liisa Lappalainen, tontin omistaja

RPK RAKENNUS JA PELTIRAKENNE
KEMPPAINEN & KUMPP.

Linnantaustie 82
87250 KAJAANI
08-628 842
08-627 896 Fax

3.3.2009

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 132



87101 KAJAANI

Asemakaavan muutos, Heinisuo, viitasammakko

MÄÄRÄALAN KAAVOITUSVAATIMUS TONTISTA 33.16 TEOLLISUUSTONTIKSI

Pyydämme, että ympäristölautakunnan esittämää kaavamuutosta Heinisuon alueella oheisen kartan mukaisesti tarkistetaan ja oikaistaan seuraavasti:

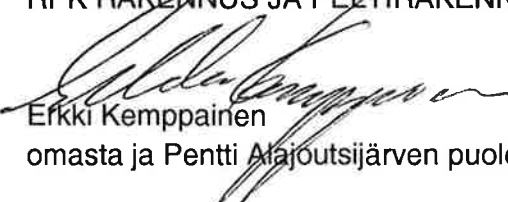
1. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdys- ja talvehtimispaikaksi on varattu liian suuri ja rajaltaan rikkonainen alue.
2. Suojelualue on savimaata ja osittain entistä peltoa, mikä on aivan kelvollista rakennusmaata, kuten alueen nykyrakentaminen ja esim. Kajaanin Teknologiaapuisto Oy:n rakentaminen todistaa.
3. Viitasammakon suojelualue rajoittaa nykyisten teollisuus- ja kaupanalan rakennusten pientäkin laajentamista, miksi nykyisiä tiloja ei pystytä tehokkaasti hyödyntämään.
4. Meidän tonttimme 2118 m² 15/3/3 (merkitty sinisellä) Linnantaustie 82 on ahdas ja rajoittaa toimintamme kehittämistä ja kasvua.
5. Pentti Alajoutsijärven omistama kiinteistö RN:o 33:10 sijaitsee aivan tonttimme vieressä ja on Linnantaustielle päin Jan Peter Flöjtin kiinteistön jatkeena. Tämä oheiseen karttaan punaisella merkitty alue olisi yrityksemme tarkoituksenmukaisen toiminnan kannalta välttämätön lisäalue, joka kuivana maana ei ole sovelias viitasammakoiden pesimisalueeksi. Pentti Alajoutsijärvi on ilmoittanut, että olisi halukas myymään karttaan punaisella merkityn määrääalan 3304 m² yrityksellemme.

6. Yrityksellämme on viimeiset viisi vuotta ollut keskimäärin 120 työntekijää, joten olemme Kajaanissa merkittävä työnantaja.
7. Olemme tilan puutteen johdosta joutuneet antamaan alihankintatöitä Kainuun ulkopuolelle, kun nykyisissä tiloissa ei mahduta tekemään esim. rautarakennetöitä.
8. Pentti Alajoutsijärven omistamasta alueesta 4,52 ha olemme suunnitelleet 3304 m² punaisella merkityn määräalan ostamista. Hän olisi valmis vapaaehtoiseen kauppaan kanssamme. Tämä määräala lohkaisi vain pienen osan hänen muutoin pakkolunastettavasta alueestaan.
9. Esitämme, että viitasammakkoalue rajattaisiin pienemmäksi, jolloin se antaisi alueella toimiville yrityksille kasvumahdollisuuden eikä tukehduuttaisi niitä maapohjan puutteeseen.
10. Yrityksellämme on monia toiminnan kehittämishankkeita, joita voisimme menestyvänä yrityksenä toteuttaa tälle ja lähialueelle.
11. Pentti Alajoutsijärven omistaman karttaan punaisella merkityn määräalan kaavoittaminen teollisuustontiksi ei ole häiriöksi viitasammakoiden kasvuympäristölle, mutta antaisi piristykseen yrityksemme tuotannollisen toiminnan kehittämisen.
12. Yrityksen sukupolvenvaihdos saisi em. lisäalueesta haasteellista tartuntapohjaa laajennuksiin.
13. Määräalan 3304 m² kaavoittaminen teollisuustontiksi vähentäisi Kajaanin kaupungin pakkolunastusvelvollisuutta.

Omasta ja Pentti Alajoutsijärveltä saadun suullisen valtuutuksen perusteella pyydämme, että toimitilamme vieressä sijaitseva 3304 m² määräala kaavoitettaisiin naapuritonttien tapaan teollisuustontiksi.

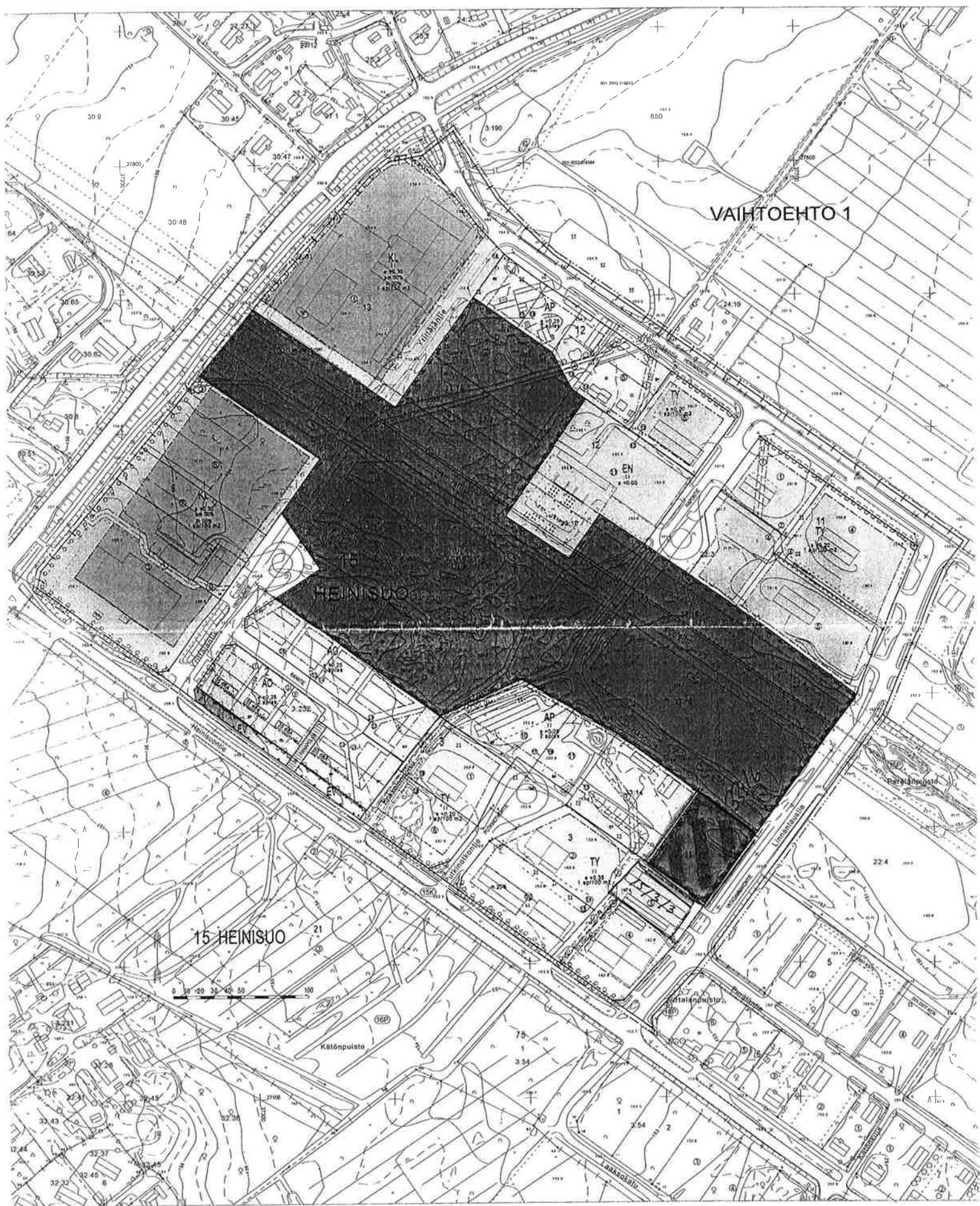
Kajaanissa 3. päivänä maaliskuuta 2009

RPK RAKENNUS JA PELTIRAKENNE KEMPPAINEN & KUMPP.


Erkki Kemppainen

omasta ja Pentti Alajoutsijärven puolesta

 **RAKENNUS JA PELTIRAKENNE**
Kemppainen & Kumpp. Kajaanin
Heinisen teollisuusalue Puh. 08-628 002



VAIHTOEHTO 1

15 HEINISUO

0 10 20 30 40 50 100

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kätilöpuisto

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen palvelukeskus



Asia

Muistutus asemakaavaehdotuksesta

Kaavaehdotus

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus koskien Kajaanissa sijaitsevia tiloja 27:79, 33:16, osaa tiloista 3:190, 3:232, 22:4, 23:3, 24:10, 24:34, 27:81 ja 85:0 Linnantauskylässä, kaupunginosassa 15 kortteleita 1-4, 11-13 sekä virkistys-, erityis- ja liikennealuetta ("asemakaavaehdotus").

Muistuttajat

1. Rautakesko Oy; ja
2. Fastighets Ab Esmero Retail Property.

Jäljempänä muistutuksen tekijöitä kutsutaan yhteisesti "muistuttajat".

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajajat Kari Marttinen ja Jari Tuomala
Asianajotoimisto Hammarström Puhakka Partners Oy
Bulevardi 1 A, 00100 Helsinki
Puhelin (09) 474 21, telefax (09) 474 2324
Sähköposti etunimi.sukunimi@hpplaw.fi

Vaatimukset

Kajaanin kaupunki, Fastighets Ab Esmero Retail Property kiinteistön 205-15-13-1 ("tontti") omistajana ja Rautakesko Oy neuvottelevat parhaillaan maanvaihτοςopimuksesta, jonka tavoitteena on järjestää korvaavaa tonttitarjontaa viitasammakon suojelun aiheuttamasta haitasta Heinisuon alueen kehityshankkeille.

Sikäli kuin osapuolet eivät pääse sopimukseen maanvaihdesta, muistuttajat jättävät ehdollisen muistutuksen ja vaativat, että tontin rakennusoikeuden määrittävää tehokkuuslukua tulee korottaa siten, että siinä otetaan huomioon tontin pinta-alan pieneneminen kaavoituksen seurauksena. Rakennusoikeutta tulee olla vastaava määrä kerrosneliöinä kuin tontilla oli ennen sen pinta-alan pienentämistä.

Lopulta, jos vaatimuksiin ei myönnyttä, muistuttajat varaavat tontin pienenemisen vuoksi oikeuden vaatia Kajaanin kaupungilta tontin lunastamista tai korvausta aiheutuvasta haitasta.

Perustelut

Kajaanin kaupunki käynnisti 26.8.2008 (§ 166) Heinisuon asemakaavan muutosprosessin. Kaupunki pyysi asianosaisilta mielipidettä Heinisuon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen eri vaihtoehtojen paremmuudesta kaavan jatkovalmistelua varten. Rautakesko yhdessä Fastighets Ab Esmero Retail Property sekä J&A Antikka Oy:n kanssa jättivät yhteisen mielipiteen vaihtoehtoista 25.11.2008.

Jatkovalmistelun yhteydessä eristettyjen mielipiteiden ja muiden taustaselvitysten perusteella Heinisuon asemakaava ja asekaavan muutosta tarkistettiin ja Kajaaniin kaupunki on 23.1.2009 jättänyt nyt tarkastelun kohteena olevan asemakaavaehdotuksen nähtäville muistutusten jättämistä varten.

Muistuttajat pitävät myönteisenä asiana sitä, että kaavoitusalueelle ei lisätä pientaloasutusta. Kaupan suuryksiköiden toiminta ja niistä aiheutuvat vaikutukset ja pientaloasutus ovat vaikeasti yhteen sovitettavissa, minkä seikan vuoksi valittua alueiden käyttöä koskevaa linjausta pidetään tarkoituksenmukaisena. Edelleen muistuttajat pitävät myönteisenä asiana sitä, että tarkistetun tonttirajauksen mukaan sen noutopihalla sijaitseva katos on mahdutettu kokonaisuudessaan tontille. Aikaisemmin kyseinen katos sijaitsi osin viheralu-

eeksi varatulla alueella. Näin ollen myös virhealueita koskevaa rajausta pidetään tarkoituksenmukaisena.

Lopulta muistuttajat pitävät sinällään myönteisenä asiana sitä, että tontin rakennusoikeuden tehokkuusluku on palautettu asemakaavaehdotuksessa aikaisemmalle tasolle ($e=0,50$).

Kyseinen rakennusoikeuden tehokkuusluvun korotus ei kuitenkaan ole riittävä, koska asemakaavaehdotuksen mukaisen tonttirajauksen mukaan tontin pinta-ala pienenee olennaisesti alueelle sijaitsevan sähkölinjan vuoksi. Nyt esitettyjen rajausten perusteella tontin koko on pienenemässä nykyisestä 20.637 m²:stä 15.019 m²:in. Koska rakennusoikeus määritetään tontin pinta-alan mukaan, pienenee rakennusoikeus myös vastaavassa suhteessa. Esitetty rajausta tarkoittaa liki 30 % vähennystä verrattuna aikaisemmin osoitettuihin kerrosneliöihin. Käytännössä tontin kerrosneliöt vähenevät asemakaavaehdotuksen seurauksena noin 2.800 m²:ä.

Kerrosneliöiden väheneminen on muistuttajien toiminnan kannalta olennainen kysymys, sillä esitetyt rajaukset haittaavat tontin jatkokehittämistä ja vähentävät siten myös tontin arvoa merkittävästi. Näin ollen muistuttajat vaativat, että tontin rakennusoikeuden määrittävää tehokkuuslukua tulee korottaa siten, että määrässä otetaan huomioon tontin pinta-alan pieneminen kaavoituksen seurauksena. Rakennusoikeutta tulee olla vastaava määrä kuin tontilla oli ennen sen pinta-alan pienentämistä. Käytännössä tämä tarkoittaa tehokkuusluvun korottamista $e=0,50$:stä noin $e=0,70$:een.

Jos vaatimuksiin ei myönnyttä, muistuttajat varaavat tontin pienemisen vuoksi oikeuden vaatia Kajaanin kaupungilta tontin lunastamista tai korvausta aiheutuvasta haitasta.

Mikäli Kajaanin kaupunki ja muistuttajat pääsevät sopimukseen maanvaihdon osalta, tullaan tämä muistutus peruuttamaan eri ilmoituksella.

HAMMARSTRÖM PUHAKKA PARTNERS

4 (4)

Helsingissä 3. maaliskuuta 2009

RAUTAKESKO OY

FASTIGHETS AB ESMERO RETAIL PROPERTY

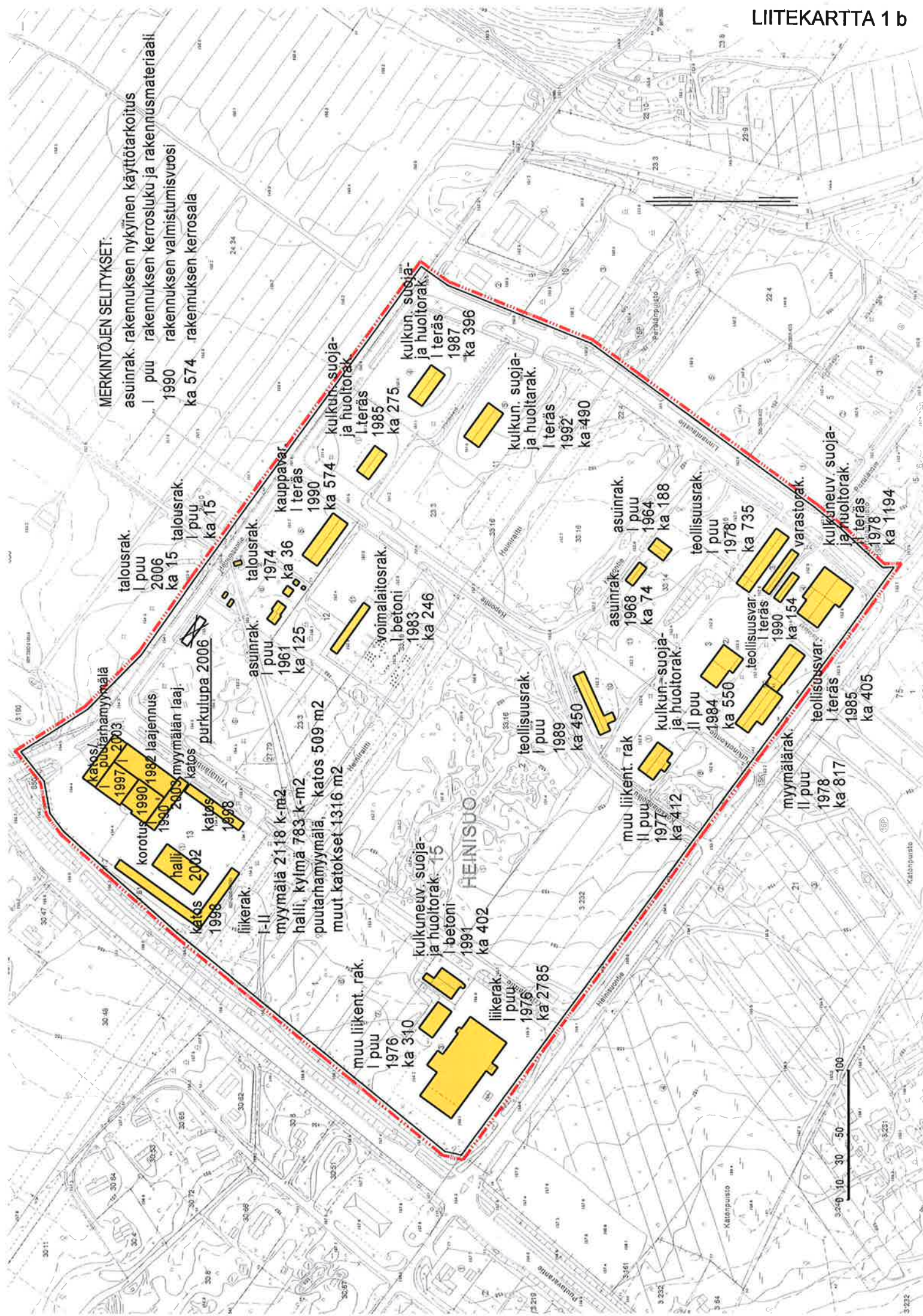
Laativat

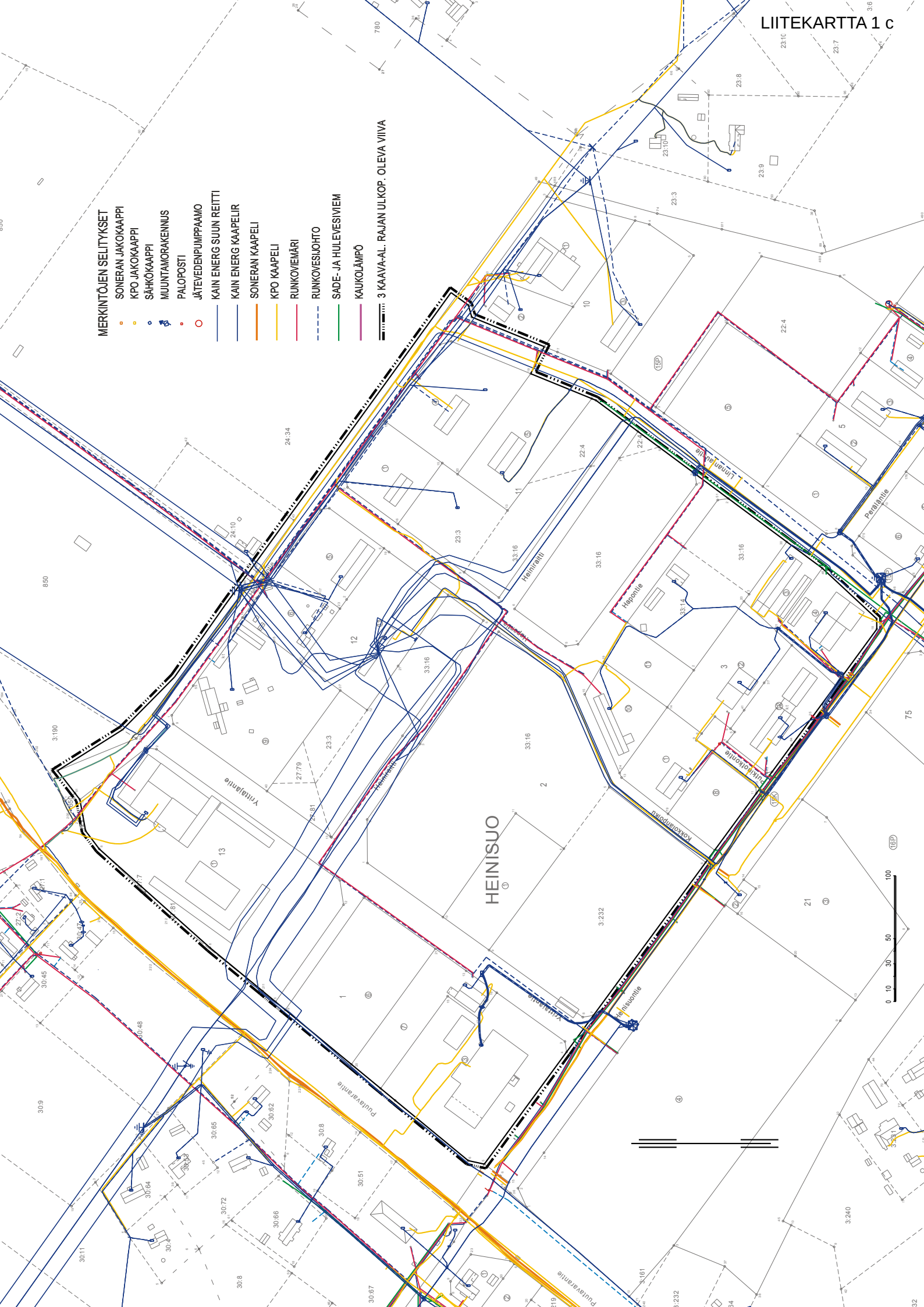
Kari Marttinen
asianajaja, Espoo

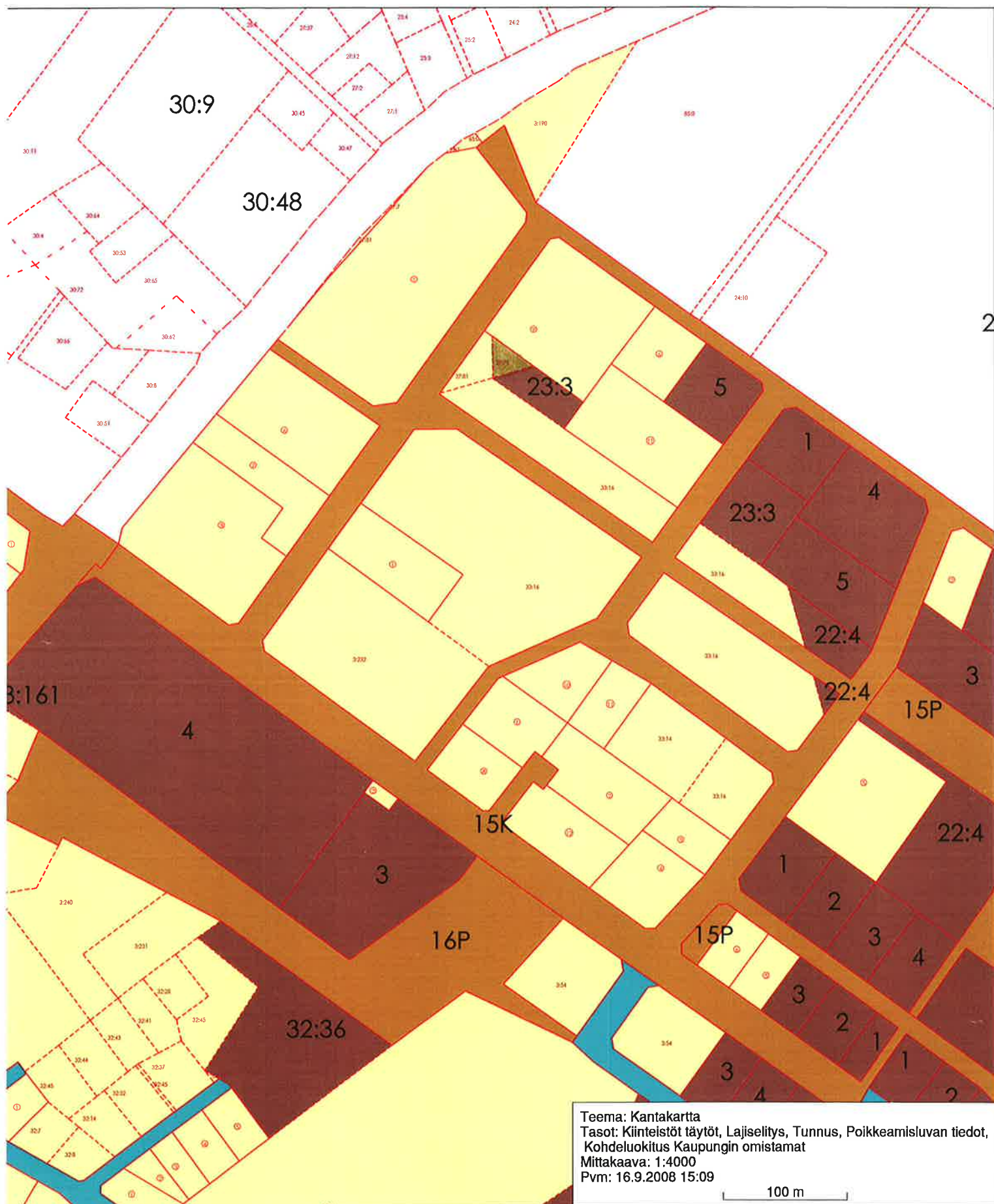
Jari Tuomala
asianajaja, Espoo

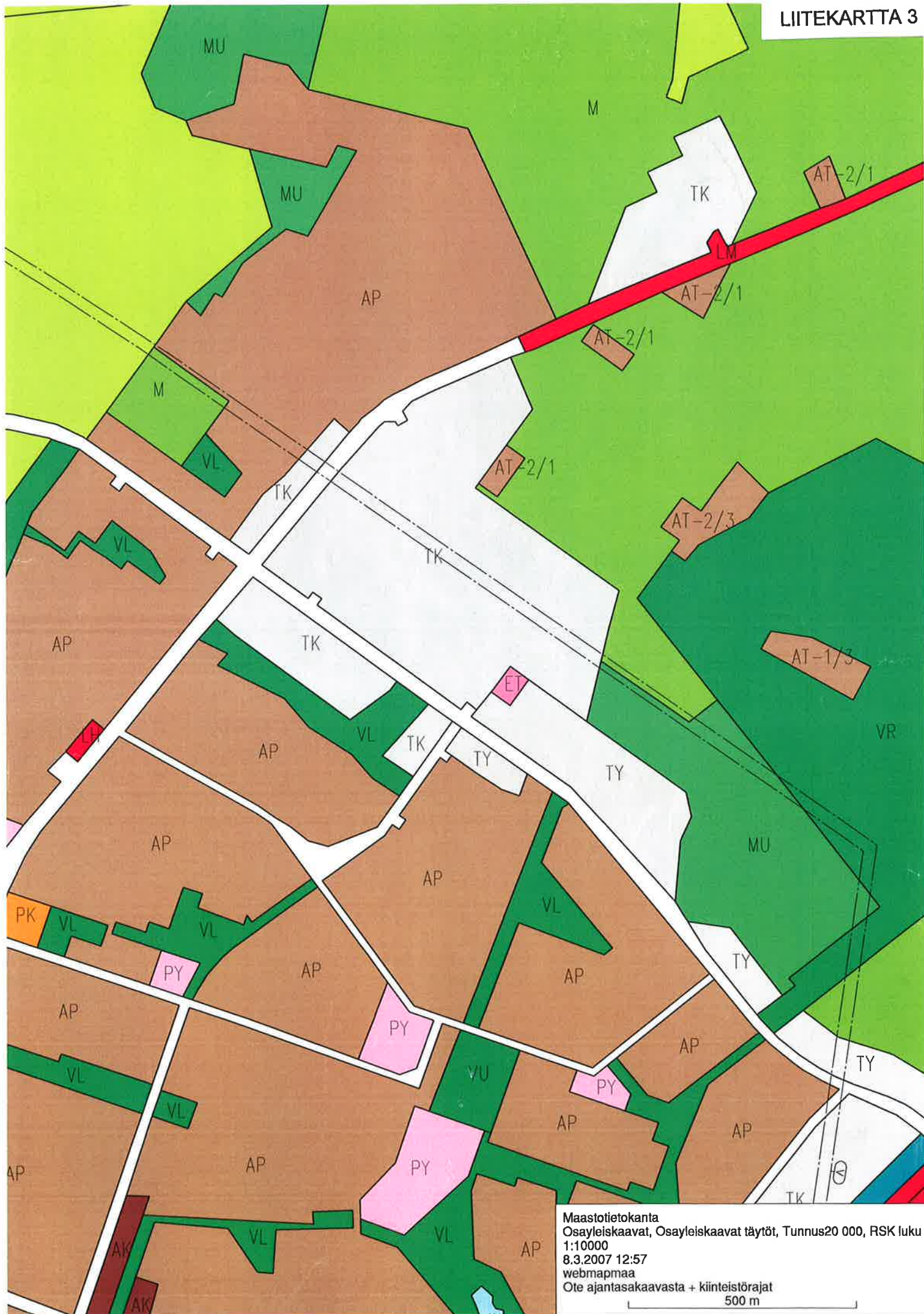


asuinrak. rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
I puu rakennuksen kerrosloku ja rakennusmateriaali
1990 rakennuksen valmistusvuosi
ka 574 rakennuksen kerrosala









OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1: 3500
ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIAJOT
KAJAANI

TILAT 27:79, 33:14, 33:16, OSA TILOISTA 3:190, 3:232, 22:4, 23:3, 24:10, 24:34,
27:81 JA 85:0 LINNANTAUSKYLÄSSÄ

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO
KORTTELIT 1-4, 11-13 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA LIIKENNEALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

[YT-3] Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa sähköasema tai -muuntamo ja niihin liittyviä laitteita.

[KL-T-3] Liikarakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m². Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 1 asunto tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.

[KL-T-1] Liikarakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m². Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 1 asunto tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän tiiviillä aidalla.

[T-3] Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle sekä aluetta palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.

[TY-2] Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti niille tonteille, jotka rajoittuvat puistoon ja muille tonteille 1 asunto. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.

[P-3] Puisto.

[P-1] Yleinen pysäköintialue.

[ET-1] Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

[E-1] 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Otteen voimassa olevasta asema-kaavasta oikeaksi todistaa

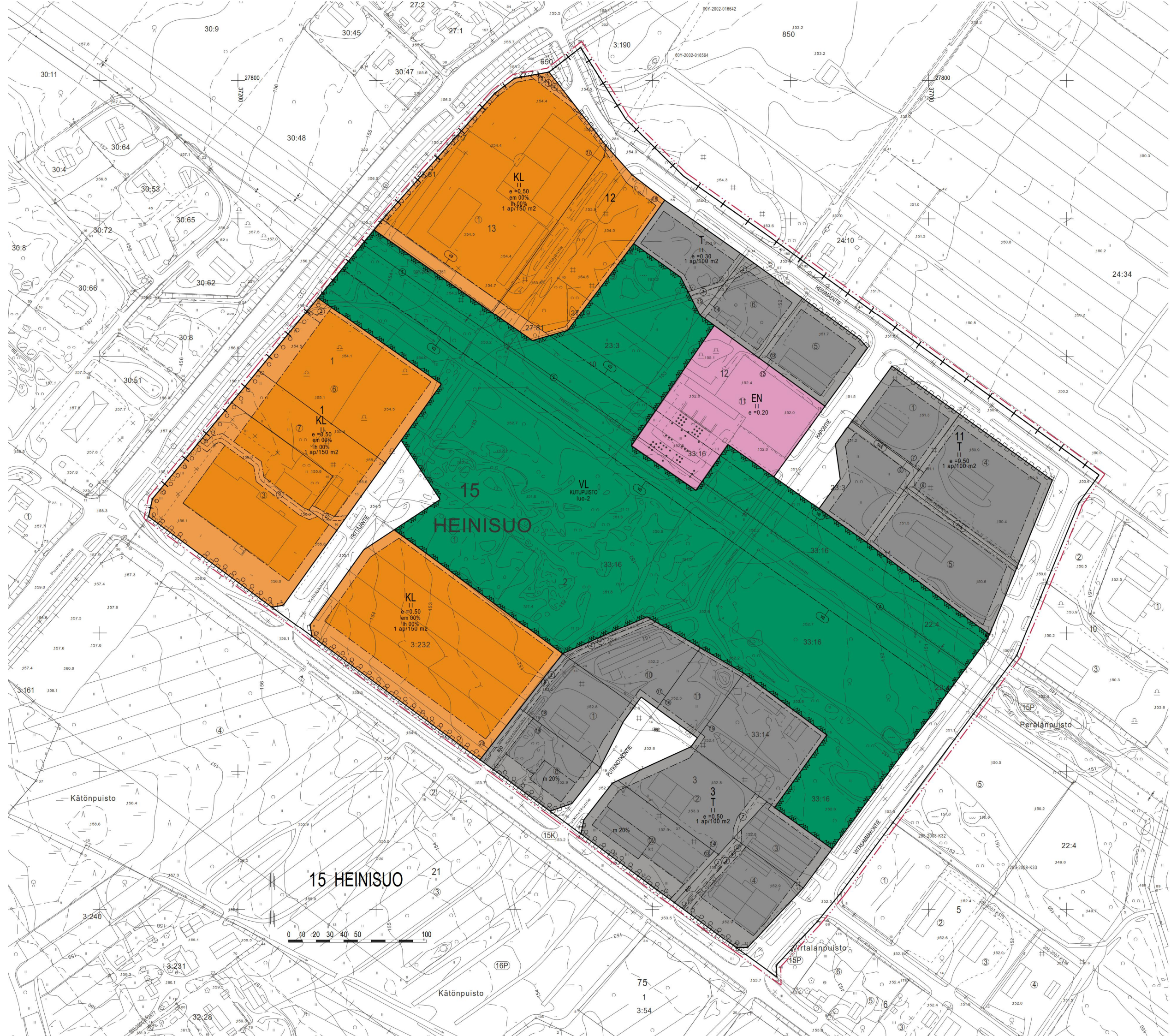
Marija Virkkunen

Marija Virkkunen

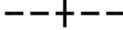
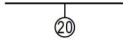
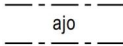
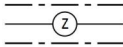
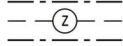
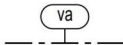
Kajaani 12.9.2008

LIITEKARTTA 4

	KAJAANIN KAUPUNKI	
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS		
PVM	12.9.2008	
PIIR.NO	24/08	
MK	1-3500	
SUUNN.	PH	
PIRT.	MV	
<i>Piia Rantanen</i>		
PIRJO HONKANEN		
KAAVOTUSARKKITEHTI		

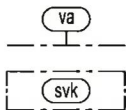


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

	Liikerakennusten korttelialue.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Energiahuollon korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
VIITASAMMAK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
m 20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
em 00%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää elintarvikemyymälän rakentamista varten.
lh 00%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää huoltoaseman rakentamista varten.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e =0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1 ap/100 m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
	Vaara-alue.
	Korttelialueen sisäiseen sadevesien johtamiseen varattu korttelinosa.

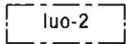
1 ap/100 m2

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



Vaara-alue.

Korttelialueen sisäiseen sadevesien johtamiseen varattu korttelinosa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella tulee säilyttää viitasammakon lisääntymis-, levähdys- ja talvehtimispaikkoja sekä kulkuyhteyksiä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 15:3:13-20, 15:11:6-8, 15:12:12-17. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIJAOT

KAJAANI

TILAT 27:79, 33:14, 33:16, OSA TILOISTA 3:190, 3:232, 22:4,
23:3, 24:10, 24:34, 27:81 JA 85:0 LINNANTAUSKYLÄSSÄ

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

KORTTELIT 1-4, 11-13 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA
LIIKENNEALUETTA

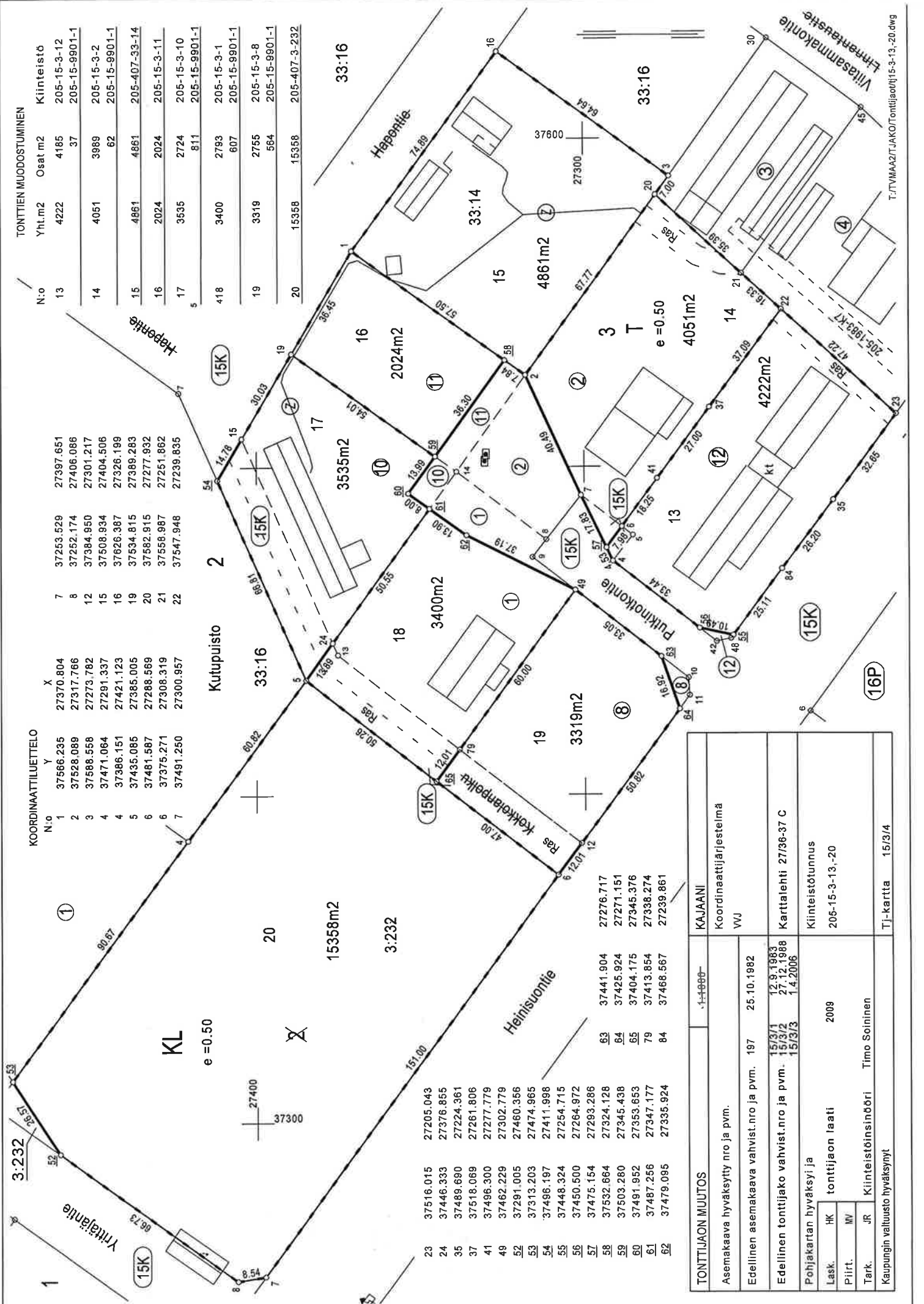
MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 15 HEINISUO

KORTTELIT 1, 3, 11 JA 12 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA
KATUALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI			
		YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYKSEKSI:	
PVM	20.1.2008			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
PIIR.N:o	23/08				
MK	1:1000				
SUUNN.	PHo				
PIIRT.	PHo				
				VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES	
		PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI			
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI					
LAINVOIMAINEN:					
TIMO SOININEN 70					



COORDINAATTILUETTELO

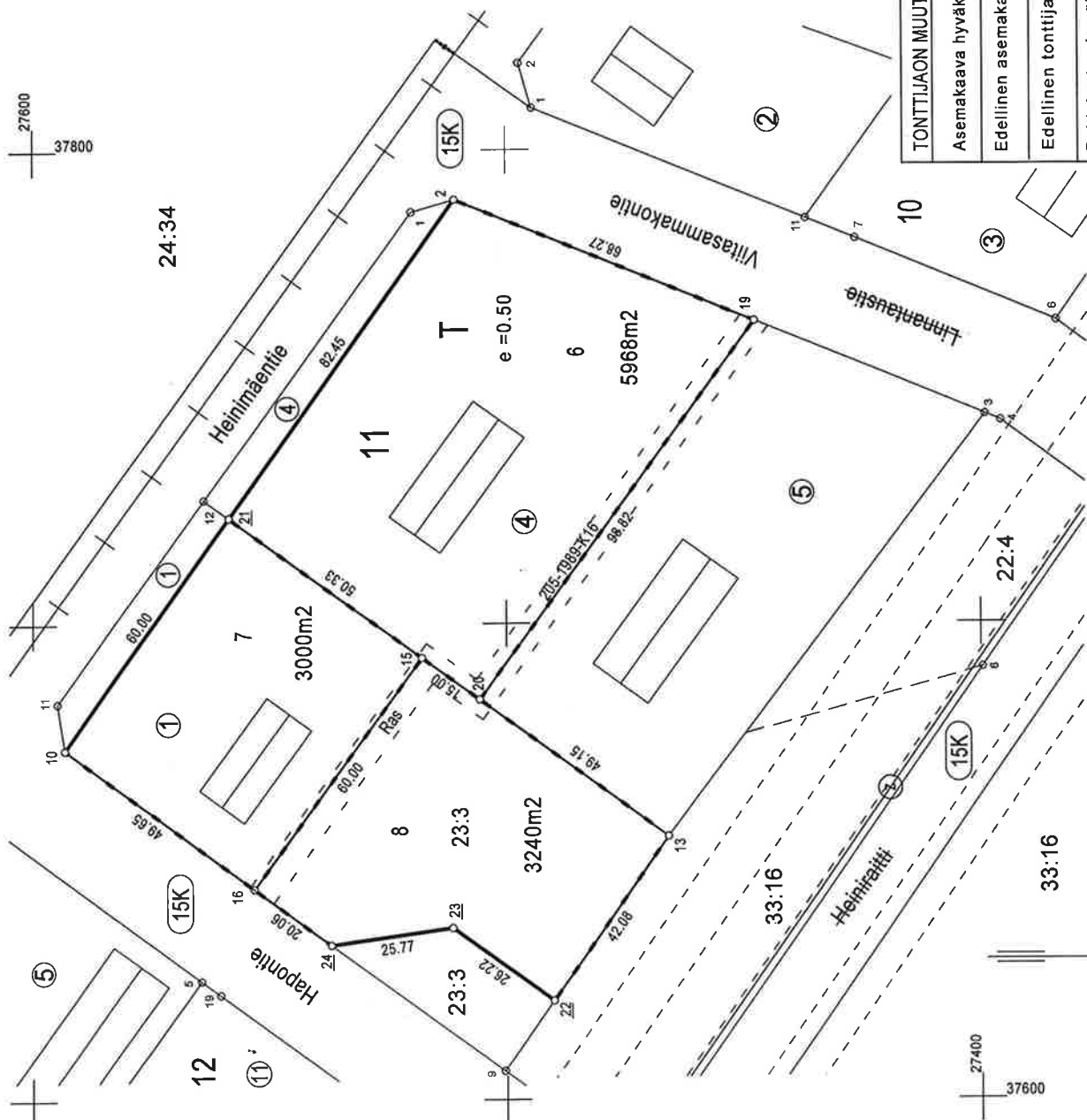
N:o	X	Y
1	27370.804	37253.529
2	27317.766	37252.174
3	27273.782	37384.950
4	27291.337	37508.934
5	27421.123	37626.387
6	27385.005	37534.815
7	27288.569	37582.915
8	27308.319	37558.987
9	27300.957	37547.948

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht. m2	Osat m2	Kiinteistö
13	4222	4185	205-15-3-12
14	4051	3989	205-15-9901-1
15	4861	4861	205-15-3-2
16	2024	2024	205-15-9901-1
17	3635	2724	205-407-33-14
18	3400	2793	205-15-3-10
19	3319	2755	205-15-3-11
20	15358	15358	205-15-9901-1

TONTTILUON MUUTOS		KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	197	25.10.1982
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	197	25.10.1982
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	15/3/1 15/3/2 15/3/3	12.9.1983 27.12.1988 1.4.2006
Pohjakartan hyväksyjä ja Lask. Piirt. Tark.	HK MW JR	2009
Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen	
Kaupungin valtuusto hyväksynyt	TJ-kartta 15/3/4	

27800
37800



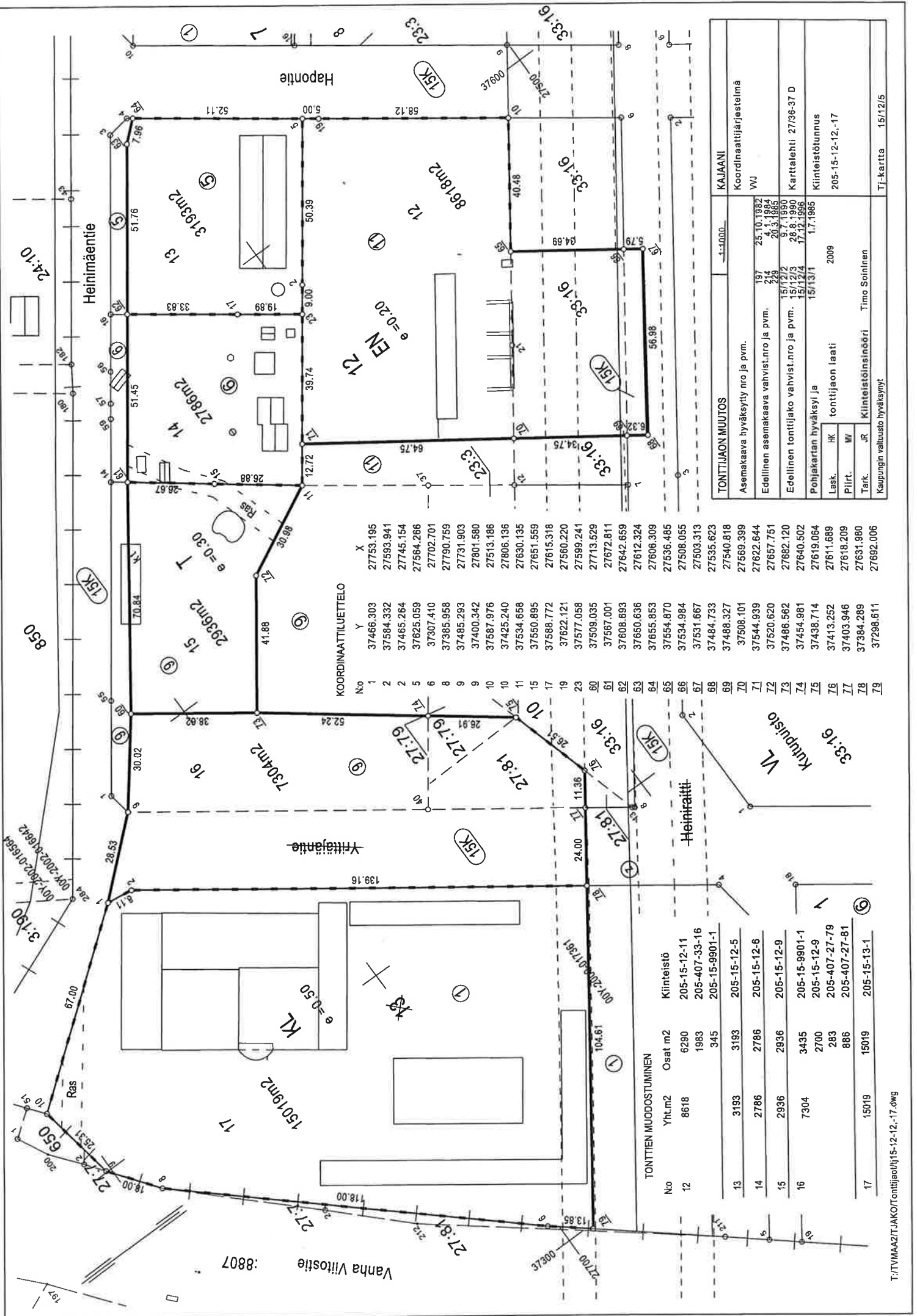
KOORDINAATTILUETTELO

No	Y	X
2	37789.690	27510.735
10	37673.576	27593.265
13	37655.099	27465.947
15	37692.858	27517.810
16	37644.352	27553.125
19	37763.917	27447.519
20	37684.029	27505.683
21	37722.485	27558.502
22	37620.691	27490.162
23	37636.092	27511.378
24	37632.544	27536.907

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

No	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
6	5968	5968	205-15-11-4
7	3000	3000	205-15-11-1
8	3240	3240	205-407-23-3

TONTTILAJAN MUUTOS	-4-1000-	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	197 25.10.1982	WJ
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	15/11/2 15.8.1983	Karttalehti 27/36-37 C ja D
Pohjakartan hyväksyntä ja tonttijakon laati	2009	Kiinteistötunnus
Lask. HK		205-15-11-6,7,8
Piirt. MV		
Tark. JR	Kiinteistöinsinööri Timo Soininen	
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		Tj-kartta 15/11/5



KOORDINAATTILUETTELO

No	X	Y
1	27753.195	37466.303
2	27593.941	37584.332
2	27745.154	37465.264
5	27564.266	37625.059
6	27702.701	37307.410
8	27790.759	37385.958
9	27731.903	37485.293
9	37400.342	27801.580
10	27513.186	37587.976
10	27425.240	37425.240
11	27630.135	37534.658
15	27651.559	37550.895
17	27615.318	37588.772
19	27560.220	37622.121
23	27599.241	37577.058
60	27713.529	37509.035
61	27672.811	37567.001
62	27642.659	37608.893
63	27612.324	37650.636
64	27606.309	37655.853
64	27634.984	37554.870
65	27508.055	37534.984
66	27536.485	37551.667
67	27503.313	37484.733
68	27535.623	37488.327
69	27540.818	37508.101
71	27622.644	37544.939
72	27657.751	37520.620
73	27682.120	37486.562
74	27640.502	37454.981
75	27619.064	37438.714
76	27611.689	37413.252
77	27618.209	37403.946
78	27631.980	37384.289
79	27692.006	37298.611

TONTTIJÄRJESTELMÄ

No	Yht.m²	Osa m²	Kiinteistö
12	8618	6280	205-15-12-11
		1983	205-407-33-16
		345	205-15-9901-1
13	3193	3193	205-15-12-5
14	2786	2786	205-15-12-6
15	2936	2936	205-15-12-9
16	7304	3435	205-15-9901-1
		2700	205-15-12-9
		283	205-407-27-79
		886	205-407-27-81
17	15019	15019	205-15-13-1

TONTTIJÄRJESTELMÄ MUUTOS

Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	1-1000	KAJAANI
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	197 25.10.1982	Koordinaattijärjestelmä
	214 4.1.1984	VUJ
	203 1.1.1985	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	15/12/3 28.8.1990	Karttalehti 27/36-37 D
	15/12/4 17.12.1996	
Pohjakartan hyväksytty ja	15/13/1 1.7.1995	Kiinteistötunnus
Lask. HK	2009	205-15-12-12-17
Plirt. W		
Tark. JR	Kiinteistötunnus	
Kaupungin valtuusto hyväksynyt	Timo Soininen	TJ-karta 15/12/5