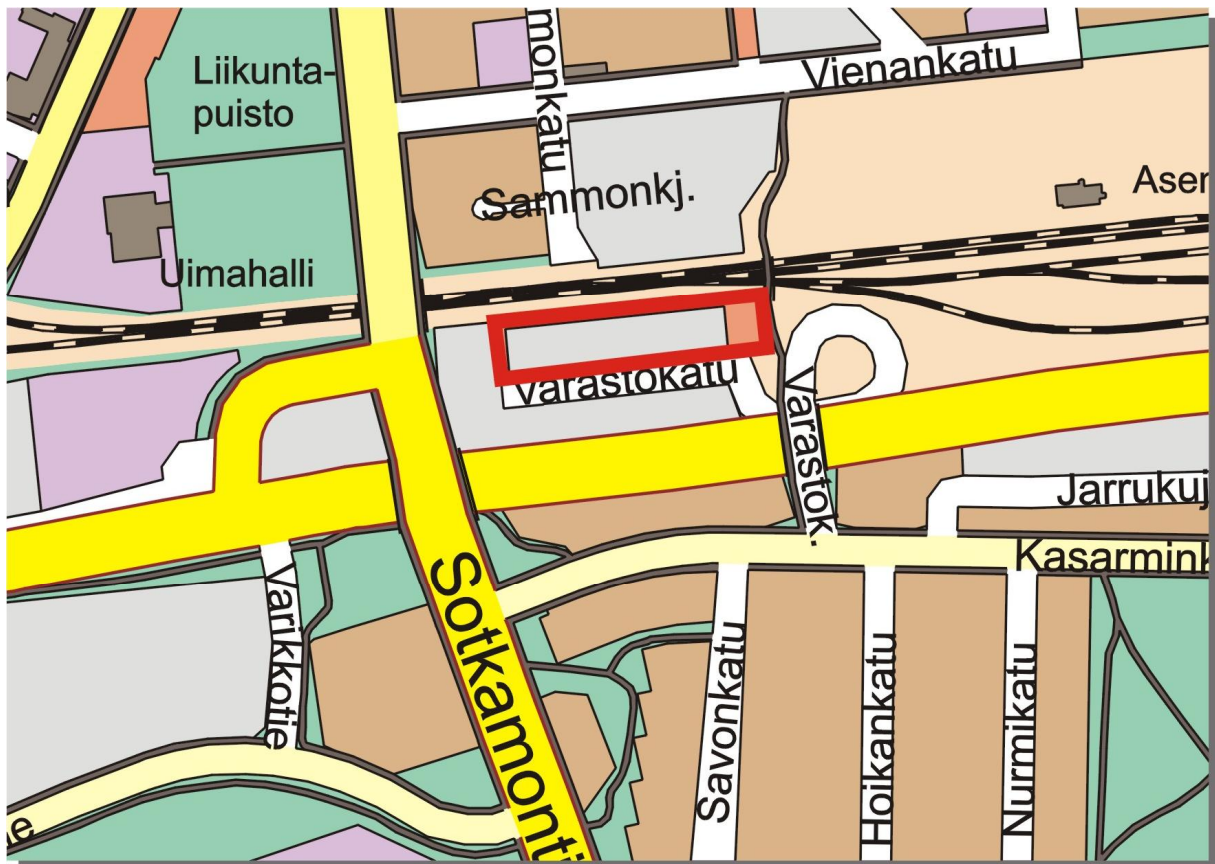




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 89

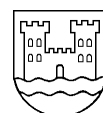
SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

Muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 89 JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	10.03.2011
SELOSTUS	17.10.2011
YMTK	26.10.2011
KH	20.12.2011
KV	30.01.2012

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Asemakaavan muutoshakemus, Paikallis-Sähkö Oy 18.1.2011
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Liikennevirasto, lausunto kaavaluonnoksesta

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

- Kajaanin kaupunki Meluselvitys, Ramboll 2004
- Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT Tiedotteita 2004, Talja Asko
- Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, Jouko Törnqvist & Asko Talja, VTT Espoo 2006

LIITEKARTAT

1. Luonnonympäristö, viistoilmakuva
2. Rakennettu ympäristö
 - a. rakennuskanta
 - b. johtokartta, yms.
3. Ote osayleiskaavasta
4. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
6. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on laajentaa yritysalueen tontteja hyödyntäen käyttämätöntä yleistä pysäköintialuetta ja tarkistaa korttelin käyttötarkoitus valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä.

Paikallis-Sähkö Oy on 18.1.2011 anonut asemakaavan muuttamista niin, että yrityksen vuokratontti laajentuisi 1200 m²:llä. Paikallis-Sähkö Oy:n vuokratontti on käynyt ahtaaksi ja yritys hakee lisämaata pysäköinnin järjestämiseksi. Koko korttelin tilanne tarkastellaan samalla.

Kaavamuuotosalue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta etelään, rautatiealueen vieressä. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa rautatiealueeseen, idässä ja etelässä Varastokatuun ja lännessä yleiseen pysäköintialueeseen.

Kaavamuuotosalueen omistaa Kajaanin kaupunki; alueella on vuokratontteja ja yleinen pysäköintialue. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 89 on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta TY-2. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin KotiseutuPlus-lehdessä 10.3.2011. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Lehtikankaan kaupunginosan kortteli 89 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Asemaraitti katualuetta. Asemakaavan muutoksella korttelin käyttötarkoitus muuttuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta TY-2 toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Merkinnällä pyritään muuttamaan alueen luonnetta teollisuusalueesta yritysalueeksi. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Asemakaavan muutoksella korttelin kerrosluku pysyy ennallaan, rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelin rakennusoikeus kasvaa n. 600 k-m², vaikka tehokkuusluku e=0,90 pienenee e=0,80. Asemakaavan muutoksella tontteihin liitetään lisäaluetta tonttien viereisestä yleisestä pysäköintialueesta, rakennusalat tarkistetaan ja varataan alueet johtoja varten. Korttelin rakennusalat eivät laajene rautatiealueen puolella nykyisestään mahdollisen raide-liikennetälinän lisääntymisen ehkäisemiseksi. Rautatiealueen rajalle on rakennettava aita.

Asemakaavan muutoksen sekä sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto. Vuokrasopimukset kohdennetaan sitovan tonttijaon mukaisiin tontteihin ja alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuuotosalue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta etelään, rautatiealueen vieressä. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa rautatiealueeseen, idässä ja etelässä Varastokatuun ja lännessä yleiseen pysäköinti-alueeseen.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen tonttien pohjoispuolella ennen rata-aluetta on n. 5 metriä leveä pensaita ja koivuja kasvava maapenkka. Osa tonteista käyttää tasattua maa-aluetta ajoyhteytenä tonttinsa takaosaan. Tontin 5-89-10 itäpuolella on pysäköintialue, jota reunustaa puusto ja pensoittunut notkelma. (kartta 1)

Rakennettu ympäristö

Korttelin 89 vuokratonteilla on 1960-70-luvulla rakennettuja harjakattoisia, 1-2-kerroksisia teollisuus-, varasto- ja kaupparakennuksia. Alueella toimii neljä yksityistä yritystä ja alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Alue rajoittuu pohjoisessa rautatiealueeseen ja alueen muu ympäristö on rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta. (kartta 2a ja b) Rautatieliikenne aiheuttaa alueella mahdollisesti melu- ja värinähaittaa.

Maanomistus

Kaavamuuotosalueen omistaa Kajaanin kaupunki; alueella on vuokratontteja ja yleinen pysäköintialue sekä katualuetta. Tontin 5-89-1 vuokrasopimus päättyy v.2030, tontin 5-89-10 v. 2019 ja tonttien 5-89-11 ja 12 v. 2014.

Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Kainuun maakuntakaavassa alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta, C.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 (kartta 3) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Osayleiskaavassa alue on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten aluetta TK. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuutta, liike- ja toimistotiloja sekä näitä palvelevia varasto- ja sosiaalitiloja.

Alueella on voimassa 27.10.1983 vahvistettu asemakaava (kartta 4). Siinä kortteli 89 on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta 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. Ulko-varastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla. Korttelin ker-

rosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,90$. Lisäksi kaavamuutosalueella on yleinen pysäköintialue LP ja kevyen liikenteen katualueita.

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 7.6.2011. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Paikallis-Sähkö Oy on 18.1.2011 anonut asemakaavan muuttamista niin, että yrityksen vuokratontti laajentuisi 1200 m²:llä (liite 1). Paikallis-Sähkö Oy:n vuokratontti on käynyt ahtaaksi ja yritys hakee lisämaata pysäköinnin järjestämiseksi. Koko korttelin tilanne tarkastellaan samalla.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin KotiseutuPlus-lehdessä 10.3.2011. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö- ja palvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Asemakaavahankkeesta pyydettiin lausunto Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueelta ja liikenneviraston rautatieosastolta.

Liikenneviraston lausunnon (liite 3) mukaan Iisalmi – Kontiomäki –rataosuus on yksiraiteinen, sähköistetty henkilö- ja tavaraliikenteen rata. Kaavamuutosalueella suurin sallittu nopeus on 80 km/h. Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä.

Geobotnia Oy on suorittanut Liikenneviraston toimeksiannosta värinämittauksia kaavamuutosalueella kiinteistössä vuosina 2007 ja 2010. Loppuraportissaan Geobotnia Oy on todennut, että mittauksen perusteella junaliikenne ei ole aiheuttanut mittaustilanteessa sellaista värinää, joka nousisi rakennuksen vaurioriskin kannalta kriittisen tärkeäksi. Rataosa Iisalmi – Kontiomäki –rataosa kuuluu 250 kN:n akselipainon tavoiterataverkkoon ja on mahdollista, että tulevaisuudessa Kajaanin ratapihan kautta kulkee värinämittauksissa mukana olleita junia painavampia kuljetuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on laajentaa yritysalueen tontteja hyödyntäen käyttämätöntä yleistä pysäköintialuetta ja tarkistaa korttelin käyttötarkoitus valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (kartta 5) muodostuu Lehtikankaan kaupungin-osan kortteli 89 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua Asemaraittikatualuetta. Asemakaavan muutoksella korttelin käyttötarkoitus muuttuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta TY-2 toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Merkinnällä pyritään muuttamaan alueen luonnetta teollisuusalueesta yritysalueeksi. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Asemakaavan muutoksella korttelin kerrosluku pysyy ennallaan, rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelin rakennusoikeus kasvaa n. 600 k-m², vaikka tehokkuusluku $e=0,90$ pienenee $e=0,80$. Asemakaavan muutoksella tontteihin liitetään lisäaluetta tonttien viereisestä yleisestä pysäköintialueesta, rakennusalat tarkistetaan ja varataan alueet johtoja varten. Korttelin rakennusalat eivät laajene rautatiealueen puolella nykyisestäään mahdollisen raide-liikennetärinän lisääntymisen ehkäisemiseksi. Rautatiealueen rajalle on rakennettava aita.

Kaavamuuotosalueen yleisestä pysäköintialueesta ja katualueesta varataan osa jalankululle ja polkupyöräilylle Asemaraitti kevyenliikenteenväylän toteuttamista varten.

Yleiset määräykset:

Autopaikat: Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m², teollisuus- ja tuotantotila 1/100 k-m² ja varastotila 1/150 k-m².

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla päivällä arvoa 55 dB ja yöllä 50 dB (VN pää-tös melutason ohjearvoista 993/1992).

Asemakaava-alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatie-liikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja tärinälle herkkien työpaikkatoimintojen sijoittamisessa.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavaehdotuksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-aluetta. Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selite-tyllä tavalla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > kaavoituskat-saus).

Asemakaavaehdotus on keskustaajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusrakennuksen korttelin käyttötarkoitus muuttuu toimitilarakennusten kortteliksi. Merkinnällä pyritään muuttamaan alueen luonnetta teollisuusalueesta yritysalueeksi. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittaa myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Aiempien selvitysten lisäksi kaavamuutoksen laadintavaiheessa ei tehty lisäselvityksiä. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Käytössä olevien yritystonttien laajentaminen parantaa liiketoiminnan edellytyksiä alueella. Tonttien sisäisillä järjestelyillä voidaan parantaa toiminnan sujuvuutta ja alueen yleisilmettä.

Ympäristön häiriötekijät

Varastokadulla korkeimmat mitatut taajuudet olivat v. 2010 50-60 Hz. Tutkimusten mukaan ihmisen kokeman tärinän häiritsevyys lähtee vähenemään, kun tärinän taajuus laskee noin tason 20-30 Hz alapuolelle. (Liite 3)

Rautatieliikenne aiheuttaa alueella mahdollisesti melu- ja tärinähaittaa, mutta jo rakennetun korttelin tärinähaittojen vähentäminen jälkikäteen on teknisesti vaikeaa ja kallista. Korttelin rakennusalat eivät laajene rautatiealueen puolella nykyisestään mahdollisen raideliikennetärinän lisääntymisen ehkäisemiseksi. Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja tärinälle herkkien työpaikkatoimintojen sijoittamisessa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen sekä sitovan tonttijaon (kartta 6) hyväksyy kaupunginvaltuusto. Vuokrasopimukset kohdennetaan sitovan tonttijaon mukaisiin tontteihin ja alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kajaanissa 17. päivänä lokakuuta 2011


Kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	07.07.2011
Kaavan nimi	Varastokatu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.03.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6840	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6840

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6840	100,0	4914	0,72	0,0000	609
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6143	89,8	4914	0,80	0,6143	4914
T yhteensä					-0,4783	-4305
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0697	10,2			-0,1360	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

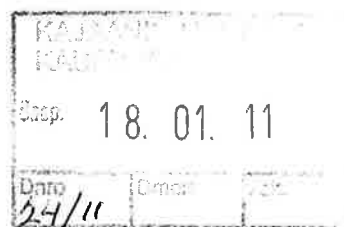
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,6840	100,0	4914	0,72	0,0000	609
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6143	89,8	4914	0,80	0,6143	4914
KTY	0,6143	100,0	4914	0,80	0,6143	4914
T yhteensä					-0,4783	-4305
TY					-0,4783	-4305
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0697	10,2			-0,1360	
Kadut					-0,0447	
Kev.liik.kadut	0,0697	100,0			0,0697	
LP					-0,1610	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KAJAANIN KAUPUNKI / KAUPUNGINHALLITUS
PL133
87101
KAJAANI



PAIKALLIS-SÄHKÖ OY
Varastokatu 14
87100
KAJAANI

HAKEMUS TEOLLISUUSTONTIN LAAJENTAMISEKSI

Haemme laajennusta yrityksemme käytössä olevaan, Kajaanin kaupungilta vuokrattuun teollisuustonttiin osoitteessa Varastokatu 14.

Yrityksemme toiminnan laajentuessa ja keskittyessä Kajaaniin on käytössämme oleva vuokratontti käynyt ahtaaksi. Siksi pyydämme vahvistamaan meille vuokratun teollisuustontin laajentamista oheisen kuvan mukaisesti n. 1200m2:llä: Tontin päädyssä oleva joutomaa yhdistettäisiin tonttiimme, jolloin saisimme lisää tarvitsemiamme parkkipaikkoja. Samalla rakennuksen pohjoisseinässä oleva raja siirrettäisiin luontevampaan paikkaan eli rata-aluetta rajaavaan verkkoaitaan saakka.

Pyydämme toimittamaan vastauksenne allekirjoittaneelle henkilölle, osoitteeseemme Varastokatu 14, 87100, KAJAANI

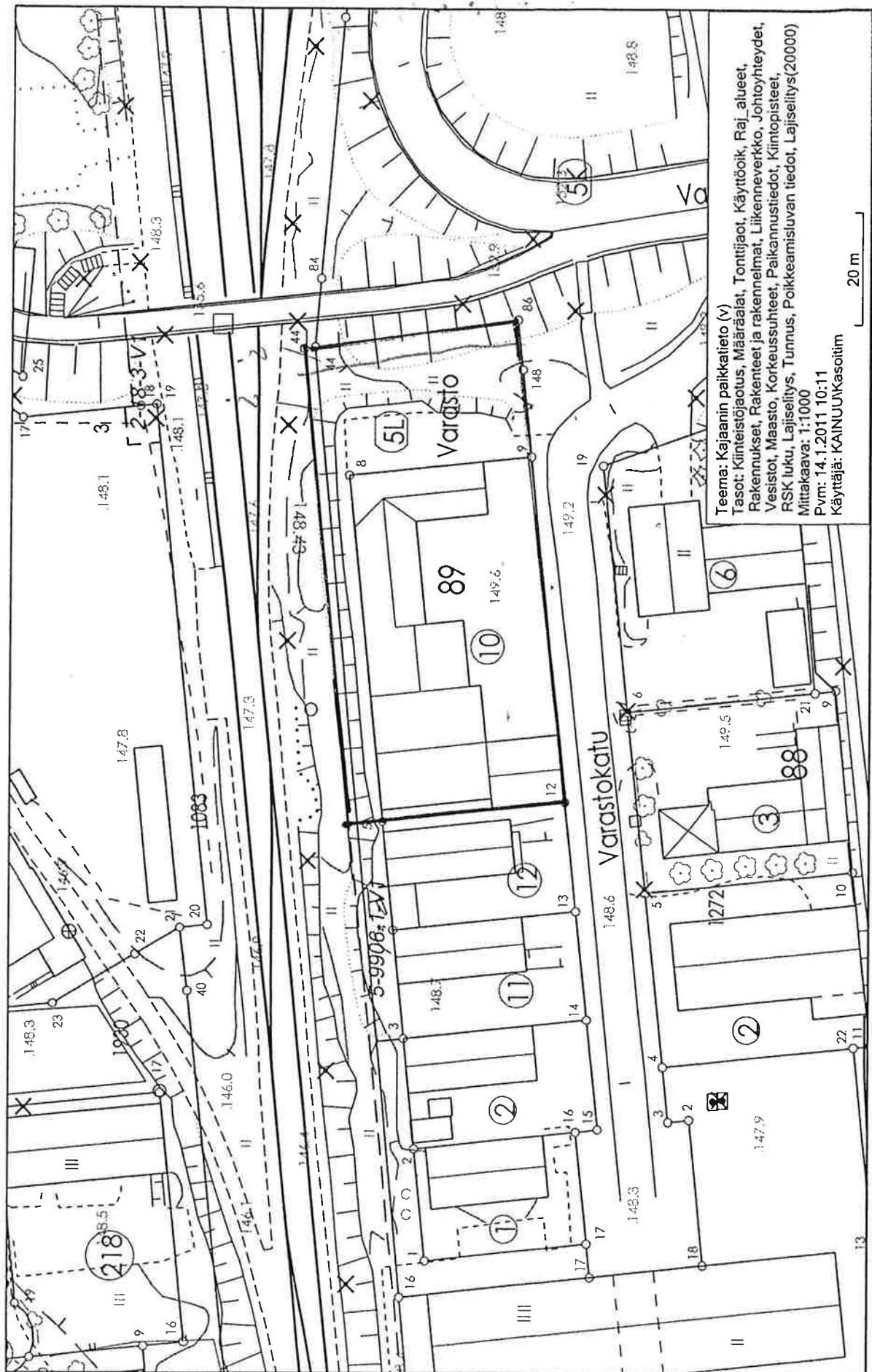
Tarvittaessa vastaan mielelläni mahdollisiin asiaa koskeviin tarkentaviin kysymyksiin. Tavoitatte minut puhelimitse numeroista 08-8770223 & 040-5195776 tai sähköpostitse jukka.kivimaki@paikallis-sahko.fi

Kajaanissa 18.1.2011:

Jukka Kivimäki
Paikallis-Sähkö Oy
Toimitusjohtaja

LIITTEET (1kpl)

(Karttaliite)

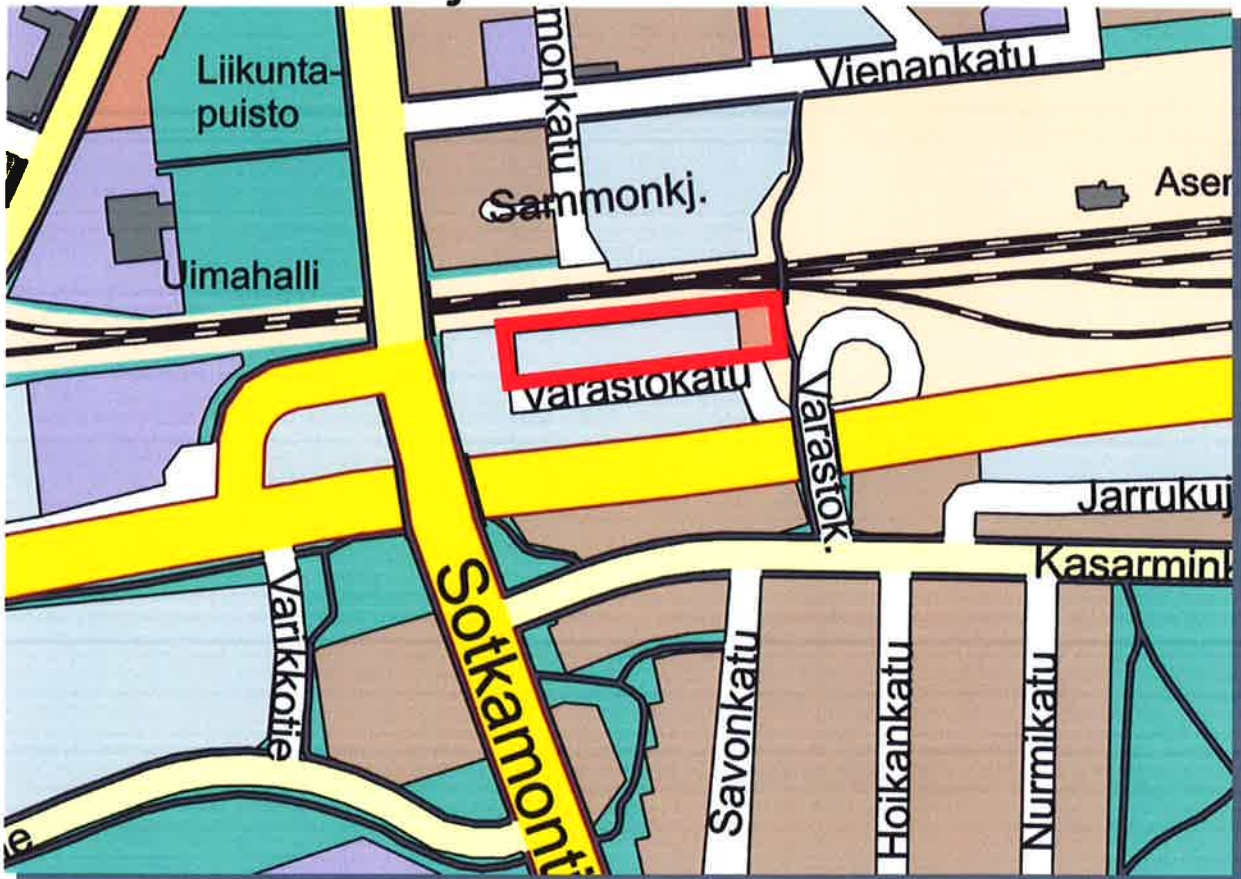


muutettu 28.6.2011/ RK

ASEMAKAAVAN MUUTOS **VARASTOKATU**

Kajaani kaupunginosa 5 Lehtikangas kortteli 89 sekä liikenne- ja katualuetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos on vireillä Varastokadun pohjoispuolella noin 1 km keskustasta etelään.

Tavoitteet

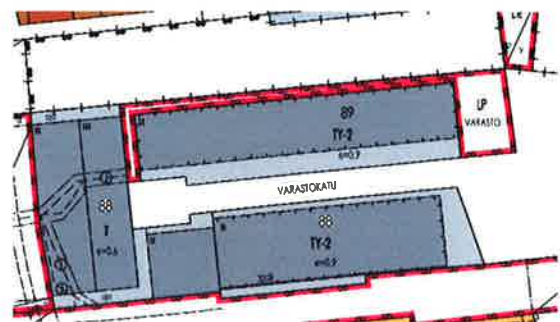
Tavoite on laajentaa yritysalueen tontteja hyödyntäen käyttämätöntä yleistä pysäköintialuetta ja muuttaa korttelin käyttötarkoitus vastaamaan yritysalueen luonnetta valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä.

Suunnittelun lähtökohdat

Paikallis-Sähkö Oy on hakenut asemakaavan muutoksen laatimista vuokraamalleen kaupungin omistamalle teollisuusalueelle ja yleiselle pysäköintialueelle. Paikallis-Sähkö Oy:n vuokratontti on käynyt ahtaaksi ja yritys hakee lisämaata pysäköinnin järjestämiseksi. Koko korttelin tilanne tarkastellaan samalla.

Kainuun maakuntakaavassa alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta, C.

Kajaanin keskustaajaman oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2015 alue on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten aluetta, TK.



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on ympäristöhairioita aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY-2 ja yleistä pysäköintialuetta, LP sekä katualuetta.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Ennen asemakaavan muutoksen aloittamista laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta käy ilmi kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus ja osallistuminen kaavoitukseen sekä asemakaavan vaikutusten arviointi. Kaupungin luottamuselimille ja Kainuun ELY-keskukselle lähetetään asemakaavan muutoksen vireille tullessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituskatsauksessa esitetyllä tavalla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Kaavoituskatsaus > Asemakaavoitus.

Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistaja

Kajaanin kaupunki

Suunnittelu- ja lähialueen toimijat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Lehtikankaan asukasyhdistys ry

Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, E.ON Kainuun Sähköverkko Oy, Kajaanin Lämpö Oy, Kaisanet Kainuun Puhelinosuuskunta, Eltel Networks Pohjoinen Oy / TeliaSonera Finland Oy

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, maankäyttö ja ympäristö sekä kunnallistekniikka –tulosalueet,

Kaupungin luottamuselime/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Oulun ELY-keskus, Liikennevirasto/rautatiet

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja KotiseutuPlus-lehdessä. Lisäksi tiedotetaan Kajaanin kaupungin kaavoituksen internetsivuilla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Asemakaavat.

Yhteystiedot:

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala

PL 132, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

MAANKÄYTTÖPALVELUT:

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

p. 044 7100 455, fax 08 6155 2666

KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen

p. 044 7100 034



Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja lähiympäristössä. Asemakaavan muutosprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia.

Vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0 Asemakaavan muutos ei toteudu

1 Asemakaavan muutos toteutuu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm.

seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010-2013
- Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT Tiedotteita 2004, Talja Asko
- Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, Jouko Törnqvist & Asko Talja, VTT Espoo 2006
- Kajaanin keskustaajaman meluselvitys, SCC Ramboll Tampere, 2004

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä tarkempia selvityksiä asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon maankäyttöpalveluissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla sekä syksystä 2011 lähtien kaupungintalon Infossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU

VARASTOKATU

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin ilmoitustaulu 10.3.2011 Lehti-ilmoitus KotiseutuPlus 10.3. 2011 Kirjeet vireilletulosta osallisille Liitteenä oas ja kaavaluonnos Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon maankäyttöpalveluissa, pääkirjaston lukusalissa ja netissä www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaava-hankkeet >Asemakaavat sekä syksystä 2011 lähtien kaupungintalon Infossa.	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Syksy 2011
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa : nähtävillöpanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
Nähtävillöolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja KotiseutuPlus-lehti Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävillöoloaikana	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	Loppuvuosi 2011
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja KotiseutuPlus-lehti Rakennus- ja toimenpidekielto on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös. Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valitus aika 30 vrk.	
Valitukset käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja KotiseutuPlus-lehti		Alkuvuosi 2012
Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
Maankäyttöpalvelut
PL 132
87101 Kajaani

KAJAANI
KUNTA

14.09

431/11

Kajaani, Varastokadun asemakaavan muutos ja sitova tonttijako

Kajaanin kaupunki on pyytänyt kirjeellä 7.7.2011 Liikenneviraston lausuntoa Varastokadun asemakaava-luonnoksesta.

Asemakaavan muutos on vireillä Kajaanissa Varastokadun pohjoispuolella. Alue rajautuu pohjoisosas-taan Oulu – Kontiomäki -rataan ja Kajaanin ratapihaan ja alueen rajalla etäisyys raiteeseen on noin 15 metriä. Lausuntopyynnön mukaan kaavatyön tavoitteena on laajentaa yritysalueen tontteja hyödyntäen käyttämätöntä yleistä pysäköintialuetta ja muuttaa korttelin käyttötarkoitus vastaamaan yritysalueen luonnetta valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä. Kaavamuutoksella alueelle syntyy uusi toimiti-larakennusten korttelialue. Kaavamuutosalueen omistaa Kajaanin kaupunki. Voimassa olevassa asema-kaavassa kortteli 89 on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta TY-2. Alueelle on saanut sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja.

Iisalmi – Kontiomäki -rataosuus on 108 km pitkä yksiraiteinen, sähköistetty henkilö- ja tavaraliikenteen rata. Henkilöjunien suurin nopeus rataosuudella on 140 km/h. Suurin sallittu tavarajunien akselipaino on 225 kN maksiminopeudella 100 km/h. Vuotuinen kuormitus rataosalla on ollut viime vuosina noin 3 – 4 Mbrt. Kaavamuutosalueella suurin sallittu nopeus on 80 km / h.

Talvivaaran kaivoksen tuote- ja raaka-ainekuljetusten ennustetaan nostavan rataosan tavaramäärää ja -kuljetuksia. Vielä ei kuitenkaan tiedetä, ohjautuuko Talvivaaran kaivoksen kuljetuksia Oulu – Kontiomäki radan ja Kajaanin kautta vai hoituvatko kuljetukset pelkästään eteläpuolista Talvivaara – Iisalmi – Yli-vieska – Kokkola -reittiä. Tällä hetkellä Kajaanin ratapihan kautta kulkee päivässä viisi matkustajajunapa-ria sekä yhden tai kahden junaparin verran Kontiomäeltä etelän suuntaan kuljetettavia raakapuuvuunuja. Lisäksi Kajaanin ratapihan ja Lamminniemen tehdasalueen välillä hoidetaan päivittäin vaihtotyönä mm. sahatavara-, hake- ja kierrätyspölkkykuljetuksista koostuvaa tavaraliikennettä.

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mah-dolliset junaliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Liikennevi-rasto muistuttaa, että melun- ja värinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille tahol-le, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun ja värinäntorjunnan tarve syntyy.

Geobotnia Oy on suorittanut Liikenneviraston toimeksiannosta värinämittauksia kaavamuutosalueella osoitteessa Varastokatu 14 sijaitsevassa Paikallis-Sähkö Oy:n kiinteistössä vuosina 2007 ja 2010. Vuoden 2007 mittaukset on tehty sulan maan aikana ja v. 2010 talvikaudella roudan aikana. Loppuraportissaan Geobotnia Oy on todennut, että mittauksen perusteella junaliikenne ei ole aiheuttanut mittauskohteessa sellaista värinää, joka nousisi rakennuksen vaurioriskien kannalta kriittisen tärkeäksi.

Liikennevirasto huomauttaa kuitenkin, että mittauksissa mukana ollut painavin juna on ollut 1742 tn pai-noinen. Junavaunujen akselipainot ovat nousseet jatkuvasti ja kehitys kulkee kohti vielä suurempia akse-lipainoja. Rataosa Iisalmi – Kontiomäki -rataosa kuuluu 250 kN:n akselipainon tavoiterataverkkoon. On

mahdollista, että tulevaisuudessa Kajaanin ratapihan kautta kulkee tärinämittauksissa mukana olleita junia painavampia kuljetuksia.

Lisäksi Liikennevirasto haluaa muistuttaa, että eroavaisuudet ennakkoon tehtyjen tärinämittausten tulosten ja myöhemmin todellisuudessa havaittujen tärinäongelmien välillä ovat aina mahdollisia. Geobotnia Oy:n tutkimusraportissa mainitaan, että tutkimusten mukaan ihmisen kokeman tärinän häiritsevyys lähtee vähenemään, kun tärinän taajuus laskee noin tason 20 – 30 Hz alapuolelle. Varastokadulla korkeimmat mitatut taajuudet olivat v. 2010 roudan aikana 50 -60 Hz.

Liikennevirasto



Matti Levomäki
kunnossapitoyksikön päällikkö



Teemu Poussu
kunnossapidon aluepäällikkö

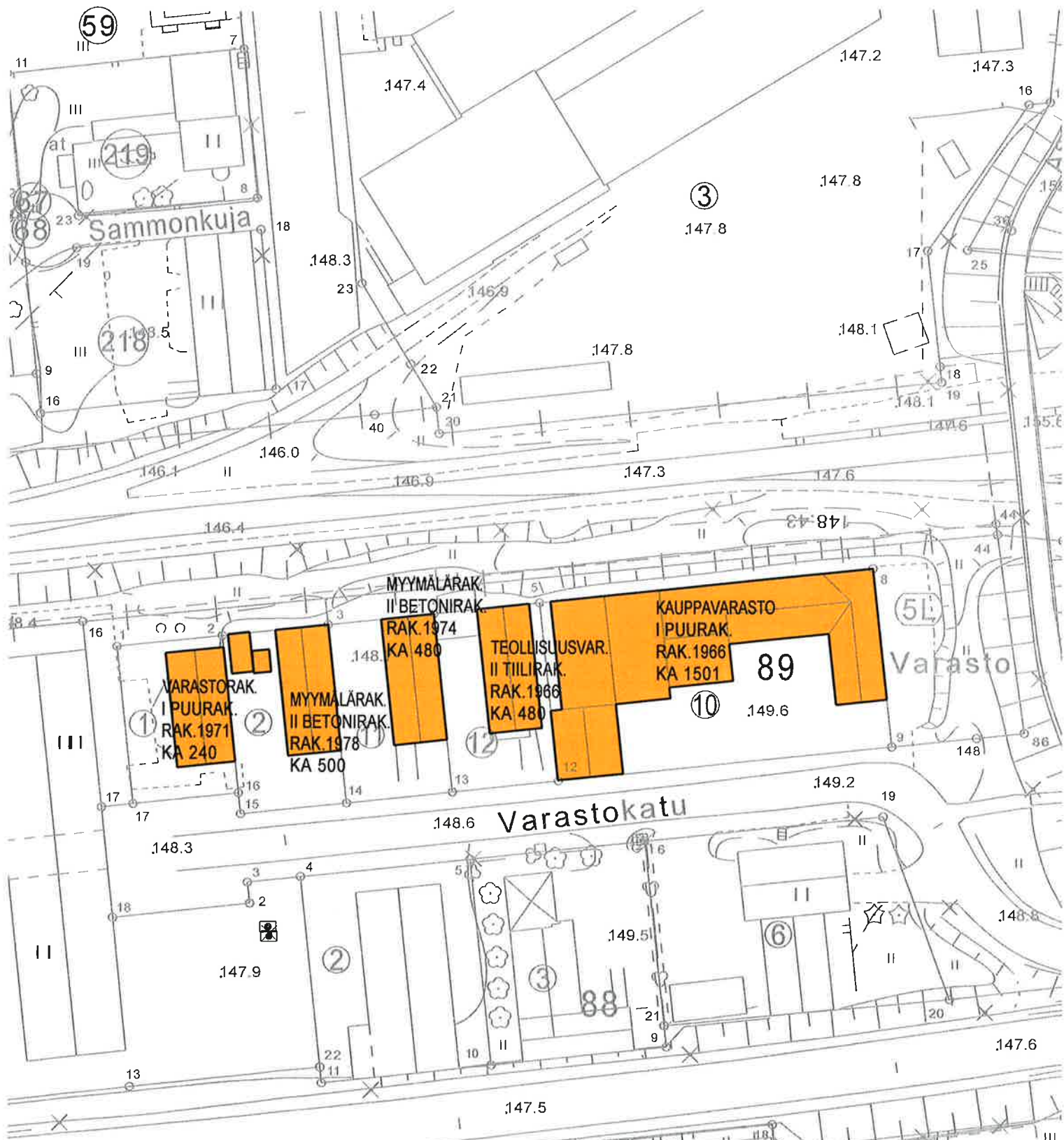
Tiedoksi Liikennevirasto (Erkki Poikolainen)



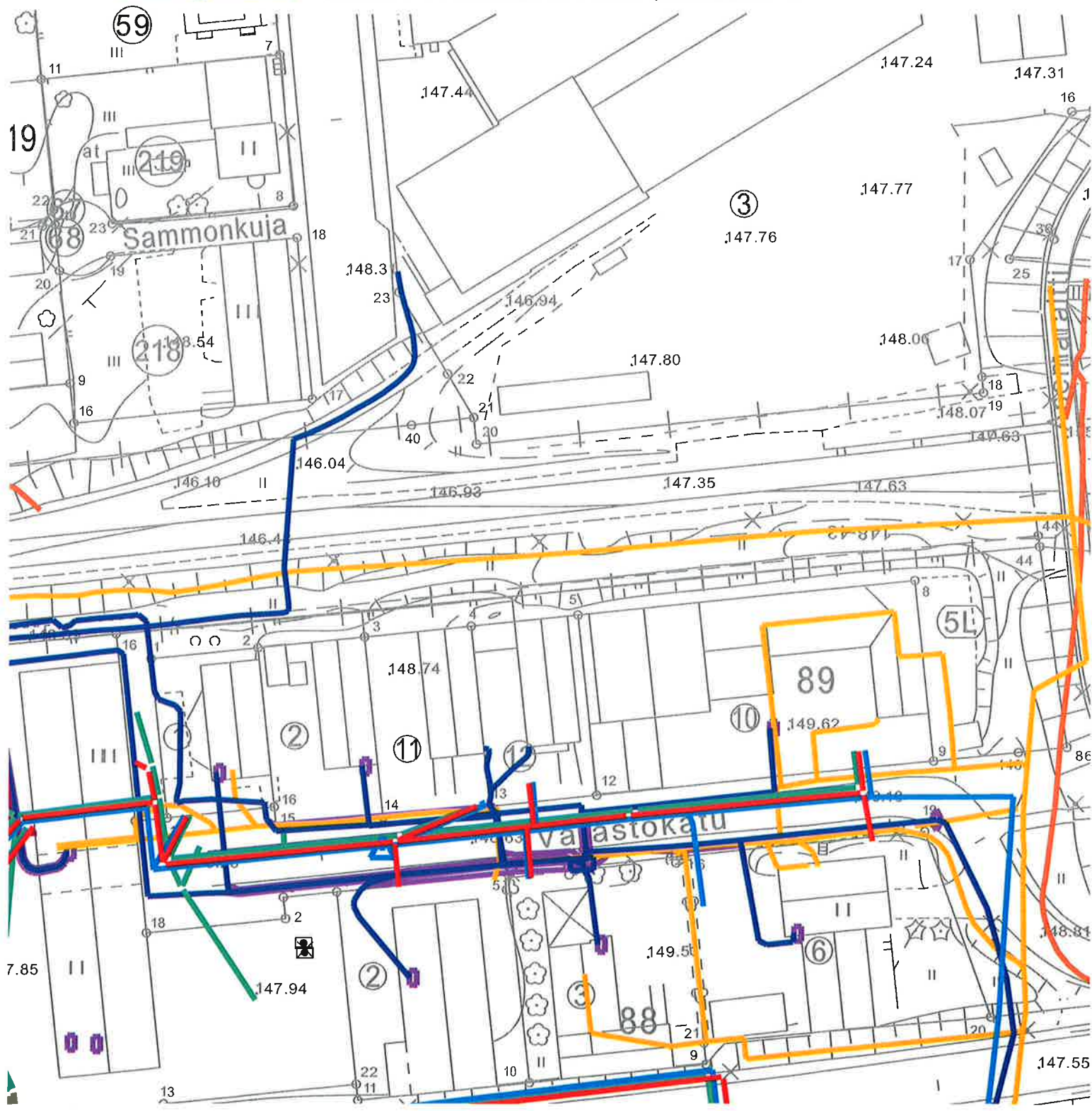
LIITEKARTTA 1

Rak.1971
KA 240

Rakennuksen kerrosala / rakennusoikeus



- ## KAINUUN ENERGIAN KAAPELIREITTI, SÄHKÖKAAPPI



LIITEKARTTA 3



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

TY-2

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti niille tontille, jotka rajoittuvat puistoon ja muille tontille 1 asunto. Ulko-varastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.

LP

Yleinen pysäköintialue.

3 m

sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

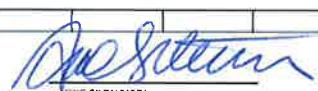
KAJAANI

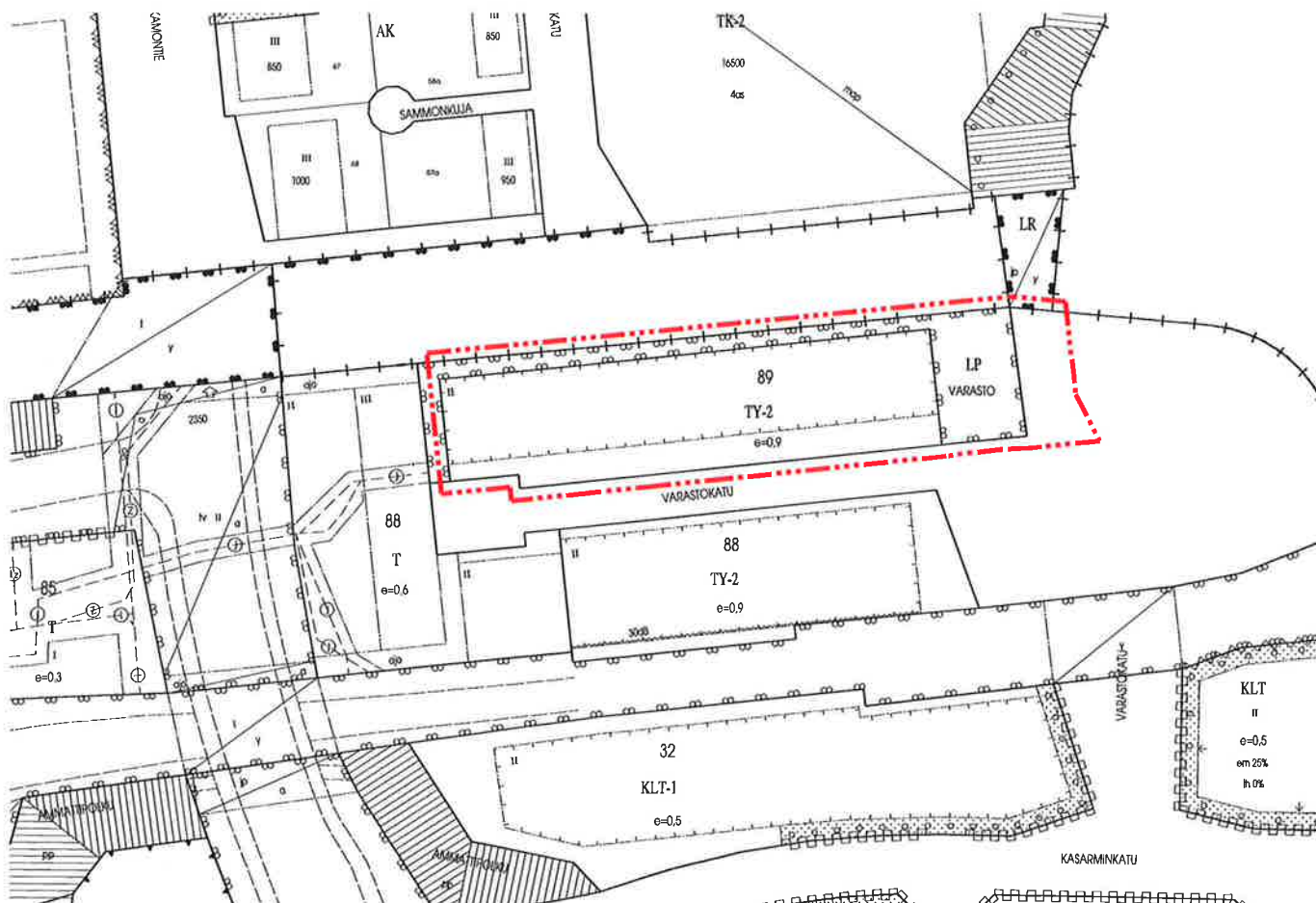
KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS

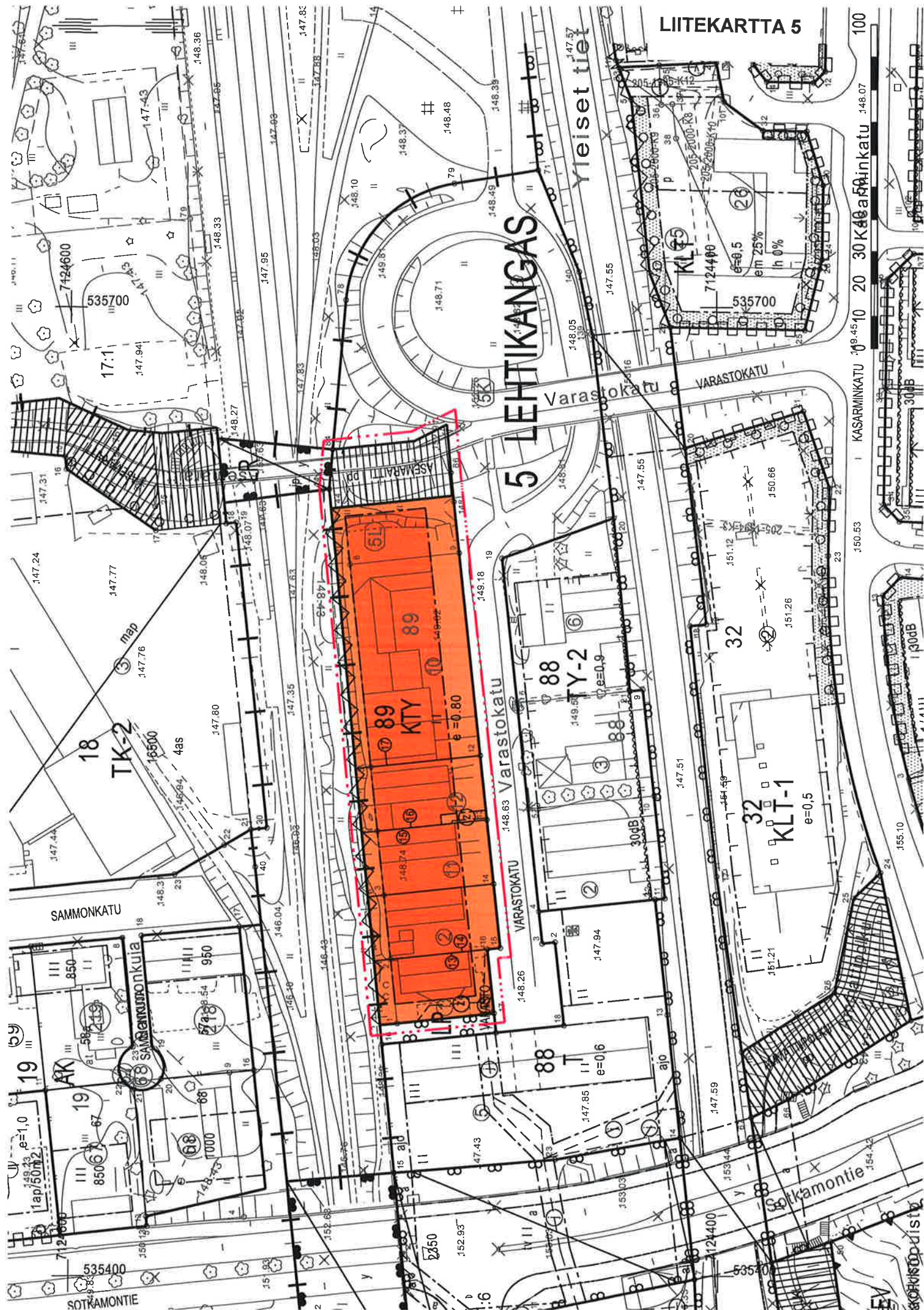
KORTTELI 89 SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

Otteen ajantasa-asemakaavasta oikeaksi todistaa Kajaanissa 11.7.2011

Marketta Moilanen
S. Marketta Moilanen

		KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA	
Päiv	11.7.2011	 ANNE SILTAVUORI KAUPUNGINARKKITEHTI	
PIR N:o	10/11		
Ulp			
SUUNN			
PIRT	SMM		





100
KASARMIKATU 19.45 10 20 30 K40 asfaltinkatu 148.07

150.53

151.26

151.12

150.66

147.51

147.59

153.44

154.42

5 LEHTIKANGAS

Varastokatu

Varastokatu

Varastokatu

Varastokatu

Varastokatu

Varastokatu

Varastokatu

Varastokatu

Varastokatu

Varastokatu

TK-2

AK

19

19

19

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

17.1

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Toimitilarakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon 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.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

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

Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

- Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m2
- Teollisuus- ja tuotantotila 1/100 k-m2
- Varastotila 1/150 k-m2

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

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

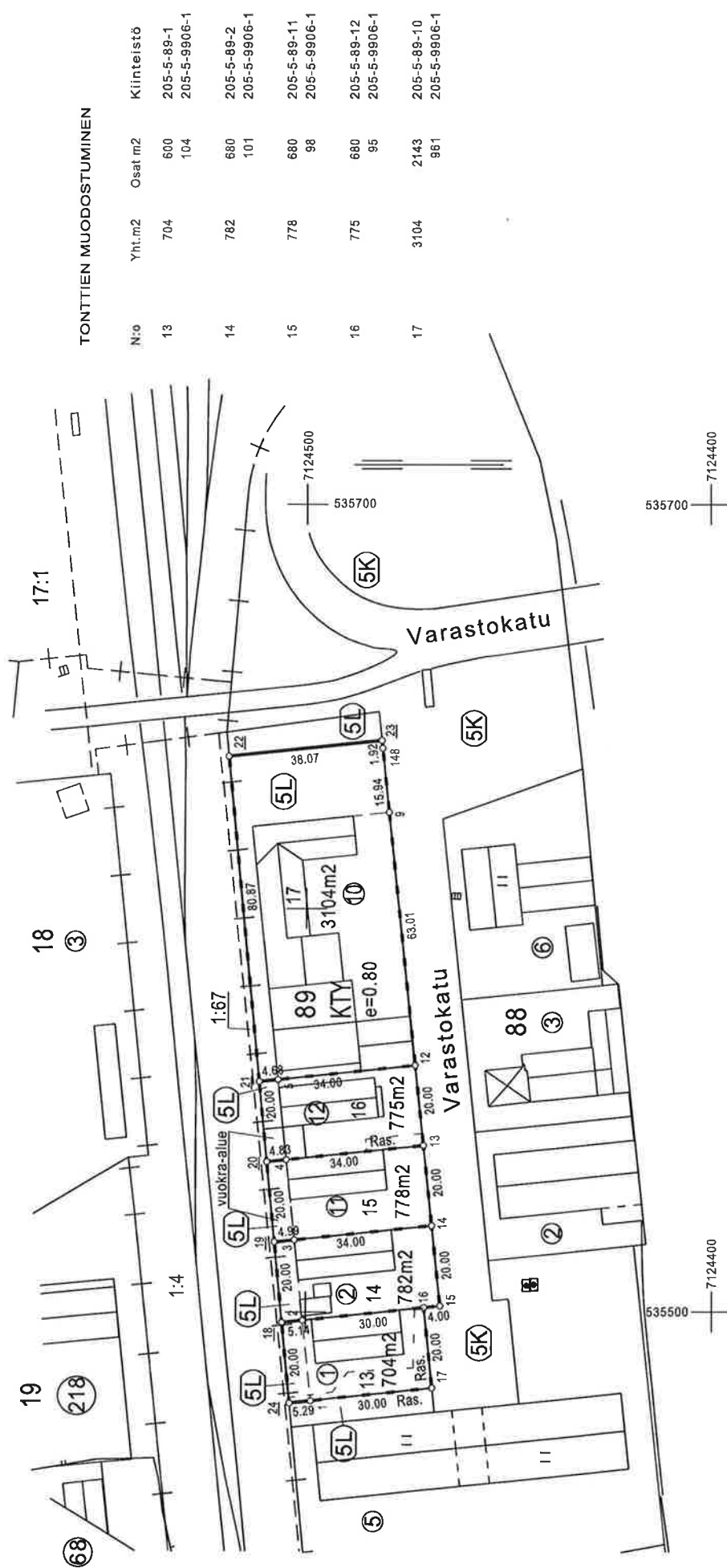
Asemakaava-alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaä tärinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja tärinälle herkkien työpaikkatoimintojen sijoittamisessa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI
KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS
KORTTELI 89 SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:
KAJAANI
KAUPUNGINOSA 5 LEHTIKANGAS
KORTTELI 89 JA KATUALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI		SÄILYTYS:	
YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA					
PVM	26.8.2011			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
PIIR.N:o	9/11			VIRAN PUOLESTA: TUULA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES	
MK	4-1000	ANNE SILTAVUORI KAUPUNGINARKKITEHTI			
SUUNN.	RK				
PIIRT.	RK			LAINVOIMAINEN:	
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27N2000 KAUPUNGINGEODEETTI TIMO SOININEN					



TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
13	704	600	205-5-89-1 205-5-9906-1
14	782	680	205-5-89-2 205-5-9906-1
15	778	680	205-5-89-11 205-5-9906-1
16	775	680	205-5-89-12 205-5-9906-1
17	3104	2143	205-5-89-10 205-5-9906-1

TONTTIAJON MUUTOS		KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		209 27.10.1983
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		5/88/2 27.8.1984
Pohjakartan hyväksyjä		Kiinteistötunnus
Lask. RK	tonttijalon laati 2011	205-5-89-(13-17)
Piirt. SMM		
Tark. RMM	Kiinteistöinsinööri Timo Soirinen	
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		Tj-kartta 5/88/3

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7124498.681	535478.057
2	7124500.744	535497.953
3	7124502.808	535517.849
4	7124504.871	535537.745
5	7124506.935	535557.642
9	7124479.612	535623.822
12	7124473.111	535561.149
13	7124471.048	535541.253
14	7124468.984	535521.358
15	7124466.921	535501.461
16	7124470.900	535501.048
17	7124468.836	535481.153
18	7124505.857	535497.422
19	7124507.768	535517.335
20	7124509.680	535537.246
21	7124511.592	535557.159
22	7124519.321	535637.661
23	7124481.454	535641.586
24	7124503.945	535477.511
148	7124481.256	535639.675