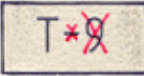

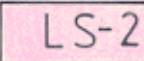

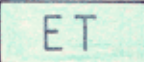
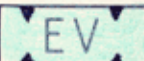
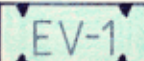
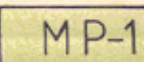







MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

-  Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa selluloosatehtaan, puuhiomon, paperi-, pahvi-, kartonki- ja puukuitulevytehtaan sekä edellä mainittujen toimintojen edellyttämän jätevesikäsitteilylaitoksen kompostointialueen sekä ulko- ja sisävarastoinnin. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka aiheuttama äänitaso ympäristön asuntoalueella ylittää ekvivalenttitason  $L_{Aeq} = 55$  dB.
-  Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kokous-, koulutus- ja saunatiloja. Jätevedet tulee hoitaa tonttikoh-  
taisesti.
-  Sataman korttelialue. Jätevedet tulee hoitaa tonttikohtaisesti.
-  Teollisuusrautatiealue.
-  Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten ~~alue.~~ korttelialue.
-  Suojaviheralue.
-  Suojaviheralue, joka toimii samalla varauksena tulevaisuuden tielinjausta varten.   
*iden korttelialue.*
-  Puutarha-alue. Jätevedet tulee hoitaa tonttikohtaisesti.
-  Vesialue.
-  3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
-  Kaupunginosan raja.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

7 Kaupunginosan numero.

TIHIS Kaupunginosan nimi.

4 Korttelin numero.

SOKAJÄRV Yleisen alueen nimi.

500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

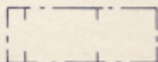


II

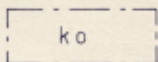
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0,05

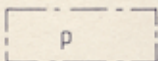
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



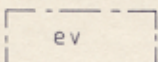
Rakennusala. Lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvittaessa rakennusalan puoleista osaa.



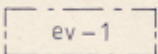
Rakennusala, jolla olevan ennen 15.12.1989 rakennusluvan saaneen rakennuksen saa korjata rakennusluvan mukaisena.



Pysäköimispaikka.



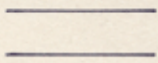
Suojaviheralueeksi varattu alueen osa.



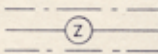
Suojaviheralueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa ilmakuljettimia, rautatien ja teitä.



Alueen osa, johon saa sijoittaa ilmakuljettimia. Vapaan kulkuaukon korkeus tulee olla vähintään 4,6 metriä.



Katu.



Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähköjohto.

1as

Luku osoittaa montako asuntoa tontilla saa olla.



# ASEMAKAAVA KAJAANI

LAHJOITUSMAA NO:1

MUODOSTUU:

## KAJAANI

### 7 TIHISENNIEMI

KORTTELIT 4-8 JA LR-, EV-, EV-1- SEKÄ KATU- JA VESIALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI  
TEKNINEN VIRASTO  
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

TEHTY VÄHÄINEN HUUTOS  
TEHTY OIKAISUNLUONTEINEN KORJAUS

SÄÄLYTYS V 30 II / 10 : 358

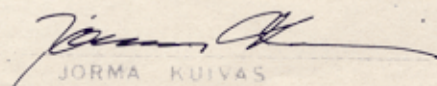
PVM 3.01.1990 27.3.1990

PIIR N o 82/98

MK 1:2000

SUUNN JK

PIIRT AH

  
JORMA KUIVAS  
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

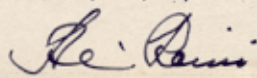
VAKVISTETTU 19.2.1993

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELÄ

N O 5020, 5031, 5039/5241/90

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N o 493/82 MUKAINEN  
KARTOITUS ON SUORITETTU V 1962, -82, -83, TÄYD.KARTOITUS  
V-19

KAUPUNGINGEODEEETTI

  
AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN  
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN  
23.4.1990 PÖYTÄKIRJAN 121 S N KOHDALLA TE-  
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN  
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVANA  
19

VIRAN PBOLESTA TIMO HALONEN KAUPUNTI

KA:	
KA:	
Saap.	06.05.94
D.nro	81/90
D.nro	9051
	Ef

Jäljennös

**TIEDOKSI**

**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN  
PÄÄTÖS**

Annettu Helsingissä      Taltio n:o      Diaarin:o  
04.05.1994              1904              1399/2/93

**Asia:** Asemakaavan vahvistamista koskeva valitus

**Valittaja:**

Kajaanin Seudun Luonto r.y., Kajaani

**Päätös, josta valitetaan (liitteenä):** Ympäristöministeriön päätös 19.2.1993 n:o 5020, 5031, 5039/5241/90.

*kph*

**Kajaanin kaupunginvaltuusto** on 23.4.1990 hyväksynyt sanotun kaupungin 7. (Tihisenniemen) kaupunginosan kortteleita n:ot 4-8 sekä niihin liittyviä katu-, rautatie-, suojaviher- ja vesialueita koskevan asemakaavan.

**Ympäristöministeriö** on, hyläten muiden ohessa yhdistyksen valituksen, vahvistanut valtuuston päätöksen siten kuin asiakirjoissa oleva asemakaavakartta selostuksineen ja kaavamääräyksineen tarkemmin osoittaa.

**Vaatimukset korkeimmassa hallinto-oikeudessa:** Yhdistys on uudistanut ympäristöministeriössä esittämänsä sekä näillä perusteilla vaatinut kaupunginvaltuuston ja ympäristöministeriön päätösten kumoamista.

**Korkeimman hallinto-oikeuden päätöslauselma:** Puheena olevan

*kuulutus 11.5.94  
Kaini Toki Pöytäkirja Oulun lk. Oulun kirkonk. ja TP-isk. vaivim ltko. Kajaanin kirkko*



teollisuusrakentamiseen osoitetun korttelialueen kaavamerkintää ja -määräyksiä, jotka olisivat sallineet selluloosatehtaan, puuhiomon, paperi-, pahvi-, kartonki- ja puukuitulevytehtaan sijoittamisen alueelle tätä sekä sallittua melutasoa koskevine määräyksineen, on muutettu kaupunginhallituksen ehdottamin tavoin T-9:stä T:ksi ilman tätä täydentäviä kaavamääräyksiä. Tällaisena ympäristöministeriön päätös sekä vahvistettu asemakaava eivät salli puunjalostuslaitoksen rakentamista alueelle ilman terveydenhoitolain ja nykyisin ympäristölupamenettelylain mukaista ympäristölupaa hanketta varten. Tässä lupamenettelyssä ratkaistaan, voidaanko puheena olevalle teollisuus- ja varastoalueelle sijoittaa kyseinen teollisuuslaitos, minkä lisäksi siinä on annettava korttelialueelle mahdollisesti rakennettavien teollisuusrakennusten sijaintia sekä alueelle sijoitettavan laitoksen toiminnasta aiheutuvia päästöjä ja muita häiriötekijöitä koskevat tarpeellisiksi osoittautuvat tarkemmat määräykset. Ympäristöministeriön päätöksellään vahvistama asemakaava ei näin ollen ole lainvastainen näiltä osin. Kun vielä otetaan huomioon, että kyseisen teollisuusrakentamiseen tarkoitettun korttelialueen liikenteen järjestäminen kaavassa osoitetuin tavoin täyttää kaupungin muuhun katuverkkoon nähden asemakaavalle liikenteen järjestämisen kannalta asetettavat vaatimukset, korkein hallinto-oikeus katsoo näillä ja muutoin ympäristöministeriön päätöksessä mainituilla perusteilla, ettei ole syytä muuttaa ympäristöministeriön päätöksen lopputulosta, joka siis jää pysyväksi.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Vahvistetaan korkeimman hallinto-oikeuden sinetillä ja esittelijän allekirjoituksella.

( L. S. )

Tapani Mikkeli

Jäljennöksen oikeaksi todistaa.  
Paikka ja aika kuin yllä.



Tapani Mikkeli

Päätöksen tekemiseen ovat ottaneet osaa presidentti Hallberg ja hallintoneuvokset Ojanen, Koljonen, Koskinen ja Mäenpää.

1399/2/93/LP

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ  
Kaavoitus- ja rakennusosasto  
PL 399, Korkeavuorenkatu 21  
00121 Helsinki  
puh.vaihde: 90-1601

PÄÄTÖS N:o 5020, 5031, 5039/5241/90

Annettu julkipanon  
jälkeen 19.02.1993

ASIA

Asemakaavan vahvistaminen

ALISTETTU PÄÄTÖS Kajaanin kaupunginvaltuuston päätös 23.4.1990

KAAVA-ALUE

Asemakaava

7. kaupunginosa, Tihisenniemi

Korttelit 4-8, katu-, rautatie-, suojaviher- ja vesialueet

VALITTAJAT

1) Veikko Ruotsalainen ym.

2) Kajaanin Seudun Luonto ry

VALITUKSET

1) Veikko Ruotsalainen ym. vaativat valituskirjelmästä lähemmin ilmenevin perustein, että kaupunginvaltuuston päätös jätettäisiin vahvistamatta. Vaatimustaan valittajat perustelevat mm. siten, että asemakaavan nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty sellaisia muutoksia, jotka edellyttävät ehdotuksen nähtävillä pitämistä. Vireillä oleva yleiskaava pitäisi käsitellä ennen asemakaavan laatimista ja hyväksymistä. Asemakaavoitettu alue liittyy välittömästi asuntoalueeseen ja toteutettuna asemakaava turmelee asuntoalueen.

2) Kajaanin Seudun Luonto ry. vaatii valituskirjelmästä lähemmin ilmenevin perustein, että kaupunginvaltuuston päätös jätettäisiin vahvistamatta. Vaatimustaan valittaja perustelee mm. siten, että asemakaavapäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Asemakaavassa ei ole otettu huomioon paikallisia olosuhteita sekä jo olemassa olevaa hyväkuntoista asuntokantaa, maanomistussuhteita ja terveellisuuden, viihtyisyyden ja hyvän rakennustavan vaatimuksia. Suunnitellun tehtaan erittäin suuren rekka- ja junaliikenteen aiheuttama haitta tulee ottaa huomioon kaavassa. Tehtaan rakennuspaikkaa ei ole osoitettu rakennusalalla. Kahden kilometrin säteellä suunnitellusta tehtaasta sijaitsee 4 päiväkotia ja 3 ala-asteen koulua.

LAUSUNNOT JA KIRJELMÄT

Kajaanin kaupunginhallitus on antanut vastineensa valitusten johdosta sekä valittajat vastaselityksen.

Lisäksi Kajaanin kaupunki on 2.12.1992 lähettänyt kirjeen, jossa kaupunginhallitus oikaisunluontoisena korjauksena esittää muutettavaksi asemakaavan merkintöjen selityksiä ja asemakaavamääräyksiä siten, että merkintä T-9, jonka mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa sijoittaa selluloosatehtaan, puuhiomon, paperi-, pahvi, kartonki- ja puukuitulevytehtaan sekä edellä mainittujen toimintojen edellyttämän jätevesikäsittelylaitoksen kompostointialueen sekä ulko- ja sisävarastoinnin eikä alueelle saa sijoittaa laitosta, jonka aiheuttama äänitaso ympäristön asuntoalueella ylittää ekvivalenttitason  $LA_{eq} = 55$  dB muutetaan merkinnäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T.

Valittajille ja Pohjan Sellu Oy/Metsä-Botnia Oy:lle on annettu mahdollisuus tulla kuulluksi em. muutoksen johdosta.



## YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS

Ympäristöministeriö on vahvistanut 15.3.1991 Kainuun seutukaava 3:n. Pääosa asemakaava-alueesta on merkitty seutukaavassa taajamatoimintojen alueeksi. Seutukaava-asiakirjoihin kuuluvassa suurempimittakaavaisessa liitekartassa kyseinen alue on merkitty teollisuustoimintojen alueeksi.

Kaupunginvaltuuston 25.6.1990 hyväksymässä yleiskaavassa alue on merkitty pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Aiemmin 26.4.1982 hyväksytyssä yleiskaavassa alue oli osaksi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja osaksi teollisuus- ja varastoaluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Kumpaakaan yleiskaavaa ei alistettu vahvistettavaksi.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uuden keskusta-alueiden yleiskaavan 21.9.1992, joka on alistettu Oulun lääninhallituksen vahvistettavaksi. Tässä yleiskaavassa kyseinen alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt nyt käsiteltävän asemakaavan 23.4.1990. Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Pohjan Sellu Oy:n rakentaminen.

### Menettelyä koskevat väitteet

Tonttiliittymiin tehdyn pienehkön muutoksen johdosta ei asemakaavaa ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville, joten kaavaa laadittaessa ei ole tältä osin menetelty virheellisesti.

Rakennuslain 28 §:n mukaan kaupungin yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelemisen perustaksi on laadittava yleiskaava. Rakennuslaki ei sinänsä edellytä yleiskaavan laatimista ennen asemakaavaa, vaikkakin hankkeen suuruuden huomioon ottaen yleiskaavan laatiminen ennen yksityiskohtaista kaavoitusta on tarkoituksenmukaista. Kyseessä olevassa tapauksessa 25.6.1990 hyväksytyä yleiskaavamuutosta ja asemakaavaa on laadittu samanaikaisesti, vaikkakin asemakaava on hyväksytty ennen yleiskaavaa. Kaavoitusmenettelyn osalta kaavoituksessa ei ole menetelty lainvastaisesti.

### Asemakaavan vahvistaminen

Vahvistettavana olevassa asemakaavassa on osoitettu noin 197 hehtaarin suuruinen yhtenäinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelirajan sisäpuolelle on merkitty noin 50 metrin levyinen korttelin sisäinen suojaviheralue. Kaupungin keskustan suuntaan lisäksi on merkitty erillinen noin 50 metrin levyinen suojaviheralue samoin kuin rannan suuntaan on merkitty erillisiä suojaviheralueita.

Esitetty teollisuuskortteli sijaitsee kaupungin keskustasta katsottuna pääosin olemassa olevan vastaavan teollisuuslaitoksen takana yli kahden kilometrin päässä nykyisestä ydinkeskustasta. Lähimmältä asuntoalueelta teollisuuskorttelialueen rajalle on etäisyyttä noin 600 metriä ja lähimmästä päiväkodista tai koulusta noin 1200 metriä. Ottaen huomioon teollisuuskorttelin laajuus teollisuuslaitokset voidaan sijoittaa korttelin sisällä myös huomattavan etäälle korttelirajasta. Kaupunginhallituksen esittämän kaavamääräyk-



siin tehdyn em. muutoksen johdosta rakentamiselle joudutaan hankkimaan toteutusvaiheessa mm. terveydenhoitolain mukainen sijoituspaikkalupa, jossa yhteydessä voidaan valvoa teollisuuslaitosten sijoittumista maastoon ja rakennushankkeen terveystaikutuksia sekä antaa sijoitusta koskevat tarkemmat ehdot.

Teollisuuskorttelin alue on pääosin rakentamaton. Ottaen huomioon teollisuuskorttelin pienen tehokkuuden, alueesta tulee rakentamisen piiriin vain vähäinen osa eikä kaava siten välttämättä edellytä alueella olemassa olevien rakennusten purkamista.

Koska kaupunginvaltuuston päätöksen vahvistamiselle ei edellä selostetun johdosta ole estettä laillisuuden tai tarkoituksenmukaisuuden puolesta, ministeriö hylkää valitukset ja vahvistaa kaupunginvaltuuston päätöksen.

**VÄHÄINEN MUUTOS** Ympäristöministeriö on rakennuslain 127 §:n nojalla vähäisenä muutoksena poistanut kaupunginhallituksen esityksestä asemakaavamääräyksistä punaisella värillä merkityt osat.

### OIKAISUNLUONTOINEN KORJAUS

Ympäristöministeriö on rakennuslain 127 §:n nojalla tehnyt oikaisunluontoisena korjauksena EV-alueiden rajoille puuttuvat kolmiot. Lisäksi on ET- ja MP-1-merkintöjen selityksiä tarkennettu.

### SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Rakennuslaki 33, 34 ja 127 §  
Rakennusasetus 32 §  
Kunnallislaki 137 ja 139 §

**MUUTOKSENHAKU** Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Vs. osastopäällikkö  
Ylijohtaja



*Mikko Mansikka*  
Mikko Mansikka

Ylitarkastaja

LIITE

Muutoksenhakuosoitus

JAKELU

Päätös

Kajaanin kaupunginhallitus, PL 133, 87101 Kajaani  
Veikko Ruotsalainen ym., Kaaritie 14, 87700 Kajaani  
Kajaanin Seudun Luonto ry/Antti Seppänen, Purokatu 12, 87150 Kajaani

TIEDOKSI

Oulun lääninhallitus, PL 293, 90101 Oulu  
Oulun kartasto- ja tietopalvelutoimisto, PL 125, 90101 Oulu