



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI III KAUPUNGINOSA KORTTELI 4 SEKÄ PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI 9
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
20.9.1979 TARK. 26.9.1979

SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavan selostus

- 0 Tilastotiedot
- 1 Perustiedot
- 2 Tavoitteet
- 3 Asemakaavan muutos ja sen perusteet
- 4 Toteuttaminen
- 5 Suunnitteluvaiheet

Tilastotiedot alkup. kartan

Liitteet mittakaava

- 1 Kaavakartta 1:1000
- 2 Poistokartta 1:1000
- 3 Voimassa oleva asema-
kaava 1:2000
- 4a Vesihuoltoselvitys 1:1000
- 4b Lämpöhuoltoselvitys 1:20000
- 5a Maankaäyttötilanne 1:1000
- 6 Havaintokuva 1:1000
- 7 Ote yleiskaavasta
1970 vuodelle 2000 1:4000
- 9 Sijaintikartta (kansi-
lehti) 1:20000

Lausuntoja

Kaava/päiväys Asemakaavan muutos III: kortteli 4 sekä puistoalue 20.9.1979

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus e_k	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha ±	k-m ² ±
YS	3,4090	96.5		18346	0,54		+ 0,0842	+ 1846
P	0,1225	3.5					- 0,0842	
Yhteensä	3,5315							

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjivuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
			k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m ² /k-m ²	
XS	10	328	36	55				183

1) Kunnalliskoti 75 k-m²/tp, terveyskeskus 50 k-m²/ tp sall. kerrosalaa kohti

Asemakaavanmuutoksen selostus, joka koskee 20. päivänä syyskuuta 1979 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVANMUUTOS

Kajaanin kaupunki

III kaupunginosa

kortteli 4 sekä puistoaluetta (Tullikallio)
(Lahjoitusmaa N:o 1)

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki

III kaupunginosa

kortteli 4 sekä puistoaluetta

Kaava-alue sijaitsee 0,8 km:n etäisyydellä keskustasta luoteeseen ja 350 m liikekeskustan lähimmästä reunasta.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Kainuun Seutukaavaliiton toimesta on valmistunut runkokaava 1973, rakennesuunnitelma 1975 ja virkistys- ja suojelualuevaihekaava 1976.

11.2 Yleiskaava

Kajaanin ja entisen Kajaanin maalaiskunnan yleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.6.1970. Koko kuntaa kattavasta yleiskaavan tarkistustyöstä on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.5.1978 perusselvitysosan (liitteet: keskustaaajan kynnysanalyysi, vesihuoltosuunnitelman ja liikennesuunnitelman perusselvitykset).

11.3 Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.4.1965 vahvistama asemakaava.

- 11.4 Rakennusjärjestys
Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisä-
asiainministeriössä 11.12.1963.
- 11.5 Tonttijako ja rekisteri
Tonttijako on vahvistettu 18.1.1966.
- 11.7 Päätökset, suunnitelmat
Asemakaavanmuutoksen laatimisen on ryhdytty teknisessä
virastossa sen johdosta, ettei kaupungin uusi pääterveys-
asema, jonka rakentamista koskevan perustamissuunnitelman
sosiaali- ja terveysministeriö on hyväksynyt 17.5.1979,
sovellettu voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennetta-
vaksi.
Terveyskeskuksen perustamissuunnitelma on hyväksytty
21.6.1978 ja entisen valtion yleisen sairaalan saneerauk-
sen (terveyskeskuksen käyttöön) toteuttamisohjelma 12.6.
1979. Saneeraustyö valmistuu tämän vuoden aikana, mutta
loppuosa valtion rahoituksesta saadaan eduskunnan budjet-
tipäätöksen mukaan vasta 1981 aikana samoin kuin pääter-
veysaseman uudisrakennuksen rahoitus. Hallintorakennus
ja K-sairaala on peruskorjattu vuosina 1978-79.

Yleiskaavassa alue on varattu sairaala-alueeksi.
- 11.8 Pohjakartta
Pohjakartan on alueelle laatinut Oy Kunnallistekniikka Oy
vuonna 1962 ja sitä on täydennetty vuosittain kaupungin tek-
nisen viraston kiinteistö- ja mittausosaston toimesta.
- 12 Maanomistus
Alueen ja rakennukset omistaa kaupunki kokonaan 17.8.1978
valtion kanssa suoritetun aluevaihdon jälkeen.

13 Väestö ja työpaikat

Alueella on 10 asukasta ja kunnalliskodissa 53, K-sairaala-rakennuksessa 74 sekä Y-sairaalan hallintorakennuksessa 35 työpaikkaa, yhteensä 162 työpaikkaa.

14 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 4 sijaitsee kaavatonteilla

- Tontti 11: kolmikerroksinen, tiilinen yleinen sairaala, valm. vuonna 1912, kokonaiskerrosala 1639 m²,
- kolmikerroksinen, tiilinen hallintorakennus, rakennettu vuonna 1937, kokonaiskerrosala 1077 m²
- kaksikerroksinen, tiilinen pesula ja lämpökeskus, valm. vuonna 1912, kokonaiskerrosala 543 m², 1 asunto (talonmies), 1 asukas
- yksikerroksinen, tiilinen entinen ruumishuone, nykyisin sisältää öljysäiliöt, rakennettu vuonna 1937, kerrosala 46 m²
- yksikerroksinen, puinen halkovaja, rakennettu vuonna 1935, kokonaiskerrosala 472 m²
- tenniskenttä ja vanha kasvitarha-alue (liitekartta 5)

- Tontti 12: kaksikerroksinen, kivirakenteinen kunnalliskodin sairasosasto, rakennettu vuonna 1962, kokonaiskerrosala 1372 m²
- kivirakenteinen yl.osasto, josta osa kolmikerroksinen, osa kaksikerroksinen, toisessa kerroksessa 1 asunto, kerrosala 50 m², 1 asukas
rakennettu vuonna 1968, kerrosala yhteensä 2540 m²

- Tontti 13: betoninen terveystakeskus, josta osa kolmikerroksinen, osa kaksikerroksinen, rakennettu vuonna 1956, kerrosala 1686 m²
- kaksikerroksinen, osittain puurakenteinen lämpökeskus ja hoitajatarasuntola, rakennettu vuonna 1925 ja peruskorjattu 1961, kerrosala 171 m², 8 asukasta, kunnalliskodin käytössä

15 Luonnonympäristö

Alue on Kajaaninjoen etelärannalla itärinteen ylätasanteella oleva kukkula, Tullikallio. Tontilla 11 on istutettua ja luonnonvaraista pihapuustoa, muilla tonteilla on vähäisempiä lehtipuita ja hyväkasvuista männikköä. Vanhaa kuusiaitaa on Satamakadun puolella.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kortteli on näkyvällä paikalla joka suunnasta katsottuna, varsinkin kun ^{puustoa} joudutaan rakentamisen yhteydessä poistamaan. Tontilla 11 olevien rakennusten suhteen on museovirasto antanut lausunnon, käsiteltyään asiaa istunnossaan 16.2.1978, että se pitää valtion entistä yleistä sairaalarakennusta, hallintorakennusta sekä pesula- ja lämpökeskusta sellaisena kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusryhmänä, jonka suojelusta kaupungin olisi huolehdittava. Alueelle mahdollisesti tulevat uudisrakennukset pysäköintialueineen on suunniteltava siten, että sairaalan rakennusryhmän luonteenomainen ja vakiintunut miljöö säilyy periaatteessa ennallaan.

17 Ympäristön häiriötekijät

Alueen eteläpuolella on teollisuusalueen pääväylä, Tehdaskatu, jonka liikennemäärät ovat mainittavia vain ruuhka-aikoina. Tavararaiteen liikenne on samoin ajoittaista. Ennuste vuodelle 1985 7370 aj/vrk.

2 TAVOITTEET

Tavoitteena on saatta asemakaava vastaamaan tulevia tarpeita sekä mahdollistaa vanhojen rakennusten säilyminen.

3 ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja kuvaus

Kaava perustuu vanhojen rakennusten säilyttämiseen ja uudisrakennusten sijoittamiseen maastollisesti oikein yhdistämään vanhoja rakennuksia yhtenäiseksi toimivaksi kokonaisuudeksi.

33 Kokonaismoitus

Rakennusoikeutta on kunnalliskodin tontilla vähennetty ja lisätty loppuosalle korttelialuetta. Molemmille tonteille jää nykyisten suunnitelmien toteuduttua n. 1000 k-m² lisärakennusoikeutta. Uuden pääterveysaseman suunniteltu kerrosala on 7400 m² ja vajarakennus sekä lämpökeskus on tarkoitus purkaa.

34 Rakennettu ympäristö

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

- Ys, sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, 1 - 4 kerrosta, e = 0,54, autopaikkoja käyttötarkoituksen perusteella asemakaavamääräysten mukaan.

34.23 Virkistysalueet

Kaava-alue rajoittuu kahdelta sivultaan, Kajaaninjoen rantapuistoalueeseen, josta osa sisältyy kaavaan.

34.3 Palvelut

Riittävät palvelut kaava-alueen ulkopuolella.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu vesi- ja viemärijohtoverkoston piiriin (liitekartta 4a). Alueelle tulee kaupungin kaukolämpö (liitekartta 4b).

Jätehuolto on kaupungissa kiinteistökohtainen. Jätteet kerätään kaupungin kaatopaikalle.

35 Luonnonympäristö

Kaavamääräyksillä on turvattu luonnonympäristön säilyminen alueen keskellä ja korttelialueen rajoilla.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kaavamääräyksillä on museoviraston lausunnossa mainitut rakennukset määrätty suojeltaviksi siten, ettei niitä saa ilman pakoittavaa syytä purkaa eikä niiden ulkoasua muutata ja tällaisessakin tapauksessa tulee museovirantolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

37 Ympäristön häiriötekijät

Tehdaskadun liikenteen aiheuttama meluhaitta tulee ottaa huomioon rakennusten, huone- ja ulko-oleskelutilojen sijoituksessa.

38 Kaavamekintöjen ja -määräysten perusteluja

Ajoneuvolla-ajokielto korttelin ja katualueiden rajoilla on määrätty liikenneturvallisuussyistä pääterveysasemasuunnitelman mukaisesti.

39 Sovellutukset ja suositukset

Kts. kohta 36 ja 37.

4 TOTEUTTAMINEN

41 Rakentamisaikataulu

Kts. kohta 11.7.

42 Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Kaupungin tulee suorittaa tonttijako. (mittaustoimisto)

Satamakadun uudelleensuunnittelu- ja parannustoimenpiteisiin tulee ryhtyä pikaisesti. (rakennusosasto)

Rakennuslautakunnan tulee rakennuslupa-anomusten yhteydessä vaatia riittävä selvitys alueella kasvavasta puustosta ja tarkoin harkita, minkä puiden kaatamiseen antaa luvan.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

51 Aloite ja ohjelmointi
Katso kohta 11.7

52 Suunnittelu

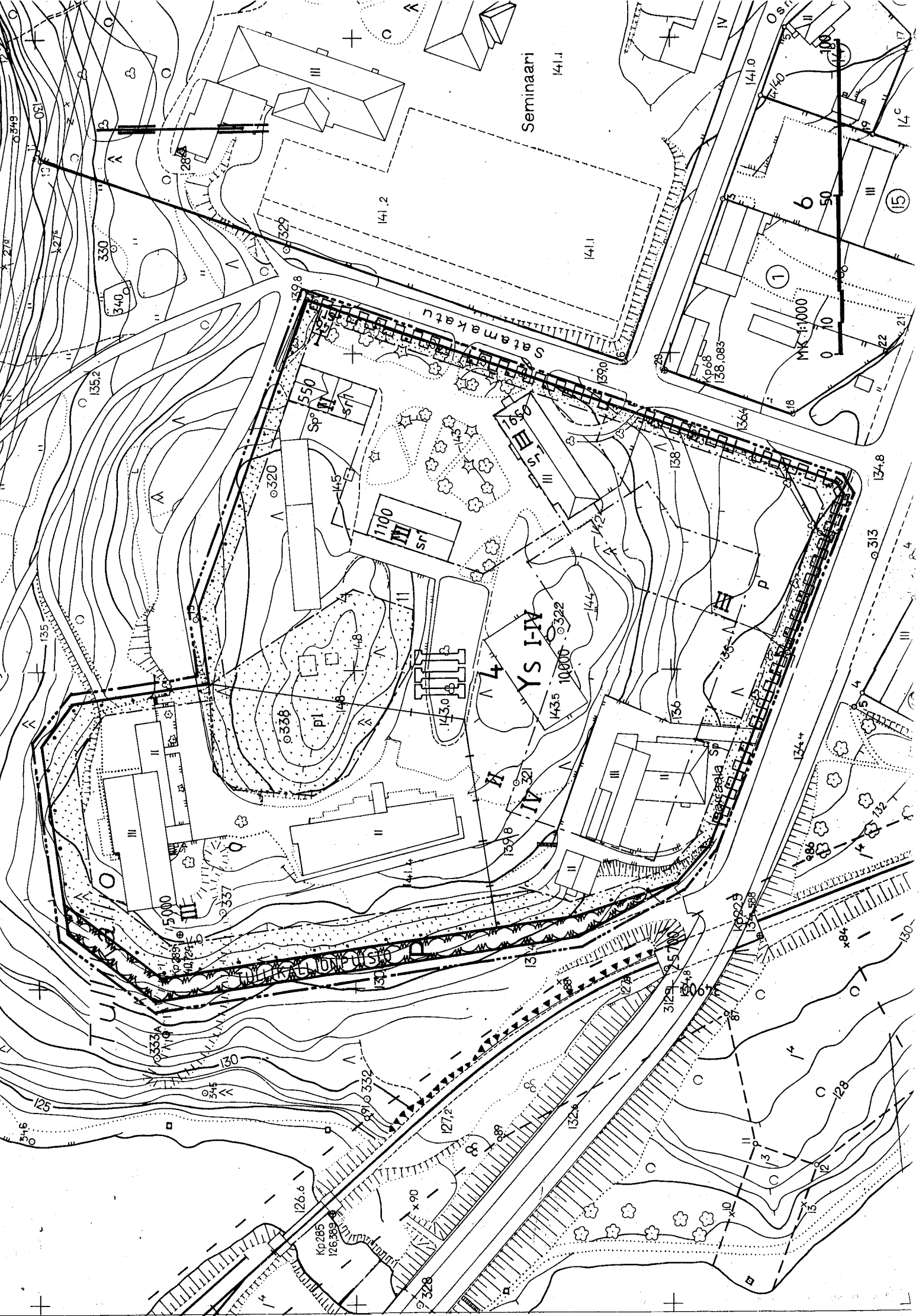
Asemakaavanehdotus on laadittu Kajaanin kaupungin teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla.

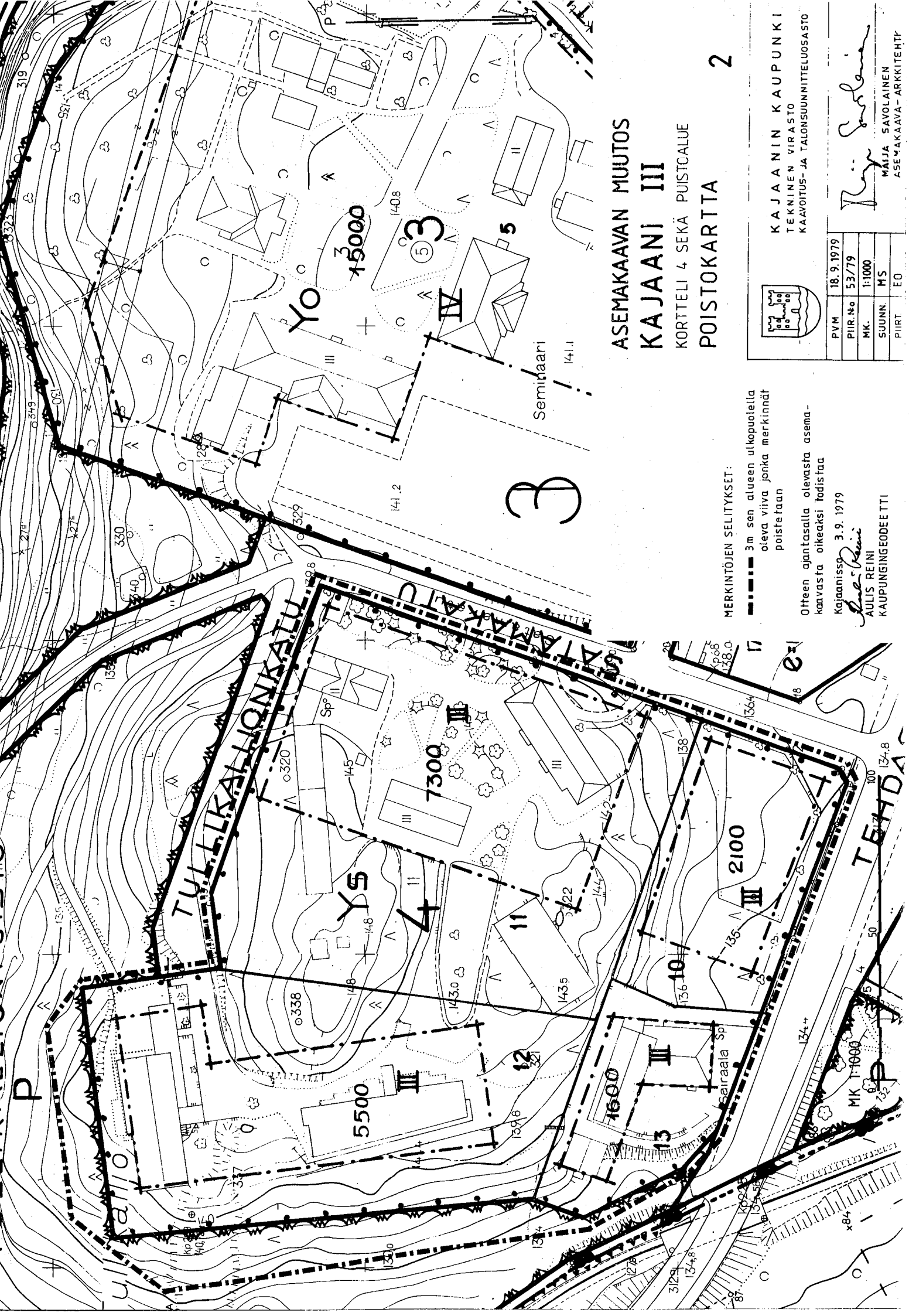
Kajaanissa 20.9.1979



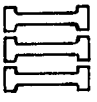
Maija Savolainen
asemakaava-arkkitehti

Teknisen lautakunnan käsiteltyä kaavaehdotusta kokouksessaan 26.9.1979, on kaavakarttaan tehty rakennusaloihin pieniä tarkistuksia.





3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Ohjeellinen tontin raja.



Kaupunginosan numero

Korttelin numero

TULLIKALLION Yleisen alueen nimi



Istutettava alueen osa

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

Arabialainen luku rakennusosalalla tai korttelialueella ilmoittaa rakennuksen tai rakennusten suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä.

Korttelin tai alueen osa jonka kohdalla ajoneuvoliikenne on kielletty.

Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvittaessa rakennusalan puoleista osaa.

Rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen tai rakennusryhmän rakennusala.

Rakennuksia ei saa purkaa eikä ulkoasua muuttaa ilman pakottavia syitä. Rakennuslautakunnan on ennen suojeltavia rakennuksia tai niihin välittömästi liittyviä muita rakennuksia koskevan rakennus- tai purkamisluvan myöntämistä varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Pääasiassa luonnontilassa säilytettävä ja istutettava alueen osa.

Pysäköimispaikka

Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Puistoalue

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tontilla tai sen pysäköintiin varatuilla alueilla tulee olla seuraavilla perusteilla laskettu määrä autopaikkoja:

- Asunnot muissa rakennuksissa kuin enintään kahden asunnon asuinpien-taloissa: 1 autopaikka jokaista asuinkerrosalan alkavaa 85 m² kohti.
- Toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m² kohti.
- Kokoustilat niihin liittyvine muine yleisötiloineen: 1 autopaikka jokaista alkavaa kerrosalan 15 m² kohti.
- Sairaalat tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 100 m² kohti.
- Lasten- ja vanhainkodit tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 100 m² kohti.

- Muut tilat: Rakennuslupaviranomaisen harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskenta-perusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamisvelvollisuuteen korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan 30 % asemakaavassa asuintaloja ja 50 % muita tiloja varten määrätystä autopaikkojen määrästä sen mukaan, kuinka paljon pienemmäksi lähiäikeiden autopaikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen myöhemmälle rakentamiselle ole esteitä ja että autopaikat kulloinkin riittävät tontilla asuvien, työskentelevien, asiavien ja vierailijoiden tarpeisiin. Jos lykkäystä myönnetään kokoustilojen osalta, saadaan tarvetta arvioitaessa ottaa huomioon tontin läheisyydessä olevat yleiset pysäköintipaikat kaupunginhallituksen suostuksella.

Jos useamman kuin 4 auton pysäköintialue on kohtisuoraan 15 m lähempänä asuinhuoneiden ikkunaseinää tulee alueen olla vähintään 1 m asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiiviillä aidalla suojattu ja jos se on 8 m lähempänä, vähintään 2 m alempana ja autopaikat varustettuna katoksella.

5 m lähempänä leikki- tai oleskelualueita olevat autopaikat, jotka eivät ole vähintään 1 m sitä alempana tulee suojata riittävän tiiviillä aidalla.

Tontilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliometriä kohti. Alue tulee suojata istutuksilla ja tarvittaessa aitaamalla ajoneuvoliikenteestä, jätteiden säilytys- ja vaatteiden toimituspaikoista.

Tontilla tulee olla kasvavia vähintään 3 m korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti sekä pensaita.

Tontilla olevien autonsäilytyspaikkojen edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 m pituinen vapaa tila tontilla. Autopaikat on sijoitettava tontin kadunpuoleiseen osaan ellei rakennuslupaviranomainen erityisistä syistä myönnä poikkeusta tai ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

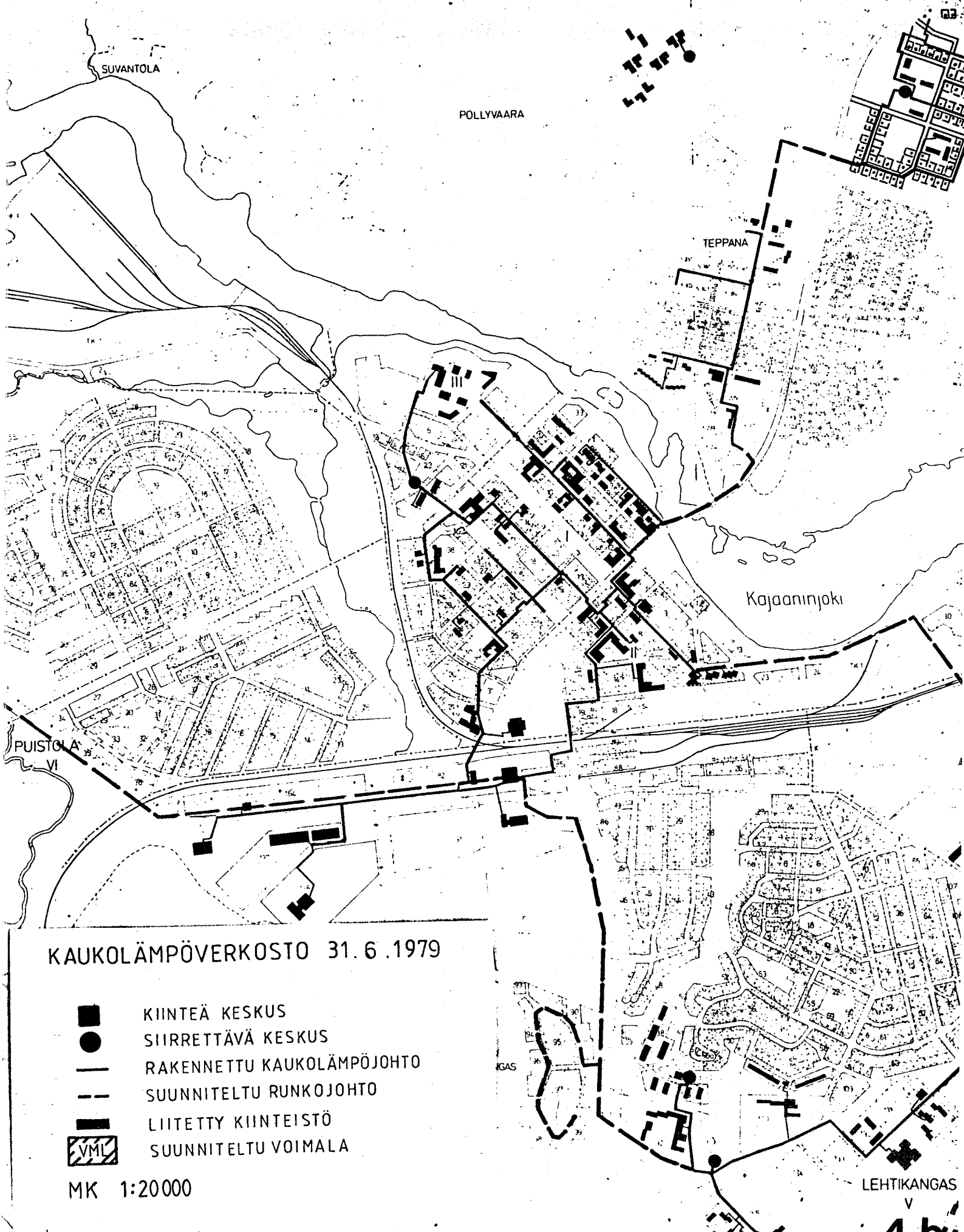
III 1
70 000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI III

KORTTELI 4, SEKÄ PUISTOALUETTA

1

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAUVOITUS- JA TALOUSUNNITTELUOSASTO	
PVM	20.9.1979	TARK	26.9.1979
PIIRIN N°	54/79		
MK.	11.000	MALJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI	
SUUNN.	MS		
PIIRT.	AK		
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N° 9/60 MUKAINEN. KARTTOITUS ON SUORITETTU V. 1962. TAYDENNYSKARTOITUS V. 19		SÄILYTYS: TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN PUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN 5-M KOHDALLA TEHEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄNÄ 197	
KAUPUNGINGEODEEETTI		AULIS REINI 	



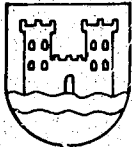
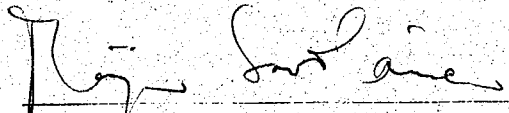
N:o	Käyttö- tarkoitus	Rak. vuosi	Kerros	Rak.aine	k-m ²		Automa- paikat	Nykyinen käyttö
1.	yleinen sai- raala	1912	III	tiili	1639			
2	pesula ja lämpökeskus	1912	II	tiili	543			katkaisuhuoltoasema hoitokoti
3	halkovaja	1935	I	puu	472			
4	talous- ja asuinrakennus	1937	III	tiili	1077			hallintorakennus
5	ruumishuone	1937	I	tiili	46			öljysäilö
6	terveyskeskus	1956	III	betoni	1686			
7	hoitajatar- asuntola	1925	II	puu-betoni	171			
	yht.				5162			
8	kunn.kodin sairasosasto	1962	II	betoni	1372		36	
9	yl.osasto	1968	III	betoni	2540		7	
	yht.				3912			
	kaikki yht.				9074			

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI III

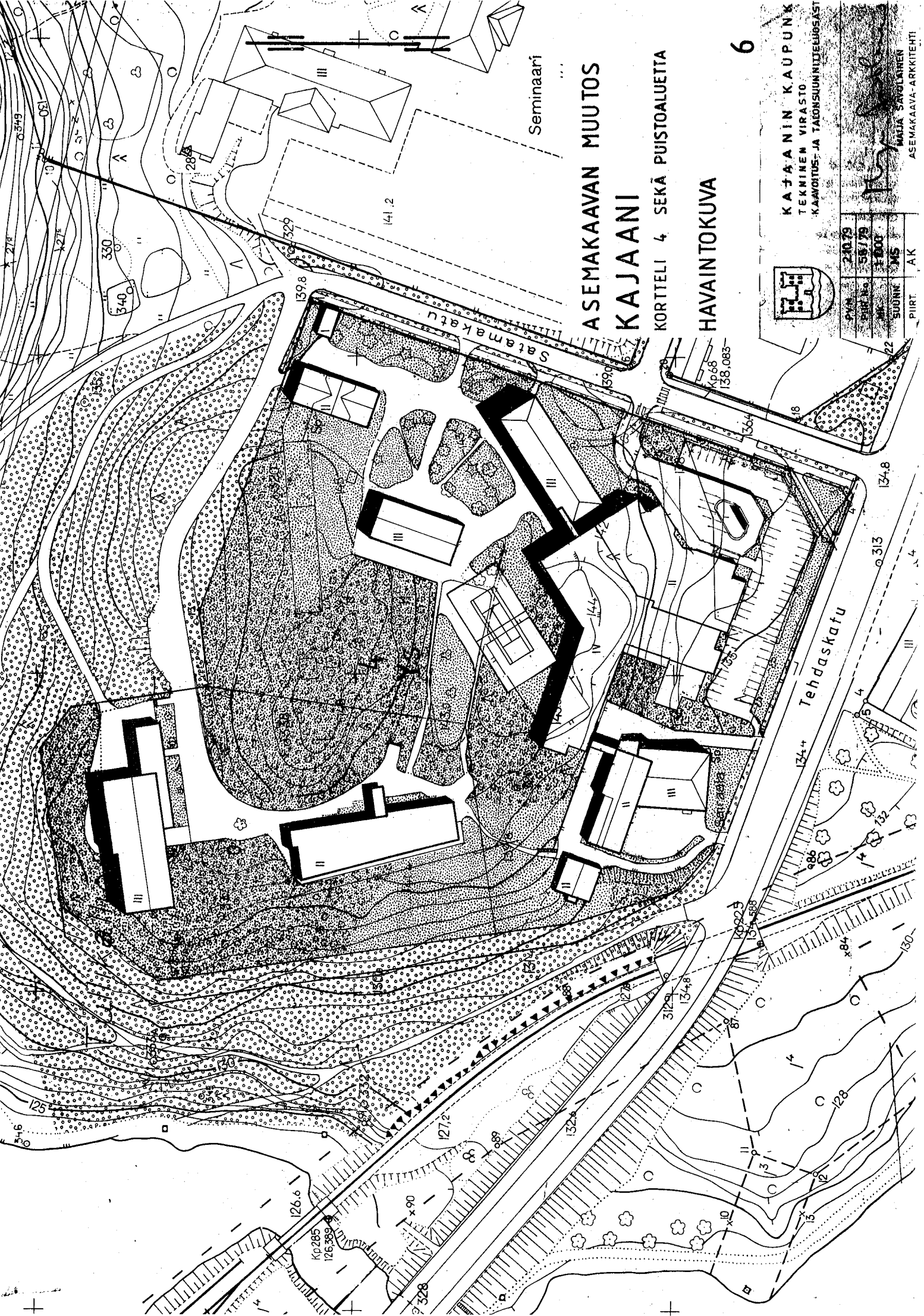
KORTTELI 4 SEKÄ PUISTOALUETTA

MAANKÄYTTÖTILANNE

5a

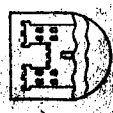
		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO	
PVM	21.9.1979	 MAIJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI	
PIIR.N:o	55/79		
MK.	1:1000		
SUUNN	MS		
PIIRT.	AK		





A SEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI
KORTTELI 4 SEKÄ PUISTOALUETTA
HAVAINTOKUVA

6



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TAIDUSUNNITTELUOSASTO

PVA	2:10.79
PIIRI No	58/79
PIIRI	1:800
SUUNIK	JMS
PIIRT.	AK

MAJJA SÄYLÄINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

