



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI

LAHJOITUSMAA NO:1, RN:O 1:4 JA 1:5
SEKÄ VESIALUETTA

7 TIHISENNIEMI KORTTELIT 1-3 SEKÄ KATU-
JA PUISTOALUETTA
MUODOSTUU:

7 TIHISENNIEMI KORTTELIT: 1 JA 2 SEKÄ LR-,
LV-, KATU-, PUISTO- JA VESIALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA
TALONSUUNNITTELU
OSASTO
5.2.1980
MUUT. 11.4.1980
MUUT. 14.10.1980

SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen selostus

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

Tilastotiedot alkup.kartan

Liitteet mittakaava

- 1 Kaavakartta 1:2000
- 2 Poistokartta 1:2000
- 3 Voimassa oleva asemakaava 1:2000
- 4a Viemäriverkosto 1:10000
- 5 Alistettu kaavanmuutos
- 6 Havaintokuva, liikennejärjestelystä 1:1000
- 7 Ote yleiskaavasta 1970 vuodelle 2000 1:4000
- 8 Rakennuskantaselvitys, pääpiirteittäin
- 9 Sijaintikartta (kansilehti) 1:15000

Lausuntoja

KAJAANIN KAUPUNKI

TEKNINEN VIRASTO

KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

Asemakaavanmuutos ja -muutoksen selostus, joka koskee 11 päivänä huhtikuuta 1980 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Kajaanin kaupunki

Lahjoitusmaa n:o 1, RN:o 1:4 ja 1:5 sekä
vesialuetta

VII kaupunginosa, Tihisenniemi

korttelit 1 - 3, sekä katu- ja puistoaluetta

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAMUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki

VII kaupunginosa, Tihisenniemi

korttelit 1 - 2, sekä LR-, LV-, katu-,
puisto- ja vesialuetta

Kaava-alue sijaitsee 1,1 km luoteeseen kaupungin keskipisteestä.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Kainuun seutukaavaliiton toimesta on valmistunut runkokaava 1973, rakennesuunnitelma 1975 ja virkistys- ja suojelualuevaihekaava 1976, jonka liittovaltuusto on hyväksynyt 29.5.1978 ja jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980.

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: keskustaaajaman kynnysanalyysi, vesihuoltosuunnitelman ja liikennesuunnitelman perusselvitykset).

11.3 Asemakaava

Osalla aluetta on voimassa sisäasianministeriön 23.1.1958 vahvistama asemakaava.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisä-asiaiministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Kortteleille 1 - 3 on tonttijako vahvistettu 23.1.1958. Tontit on merkitty tonttirekisteriin 28.1.1958. Muu osa kaava-alueesta on maarekisteriin kuuluvaa aluetta.

11.6 Rakennuskiellot

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 30.6.1975 hyväksynyt alueelle asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen ja alistanut sen vahvistettavaksi. Sisäasiaiministeriö on 4.11.1976 palauttanut asian eräin korjausvaatimuksin. Alueella on siten voimassa rakennuslain 42 §:n 2 mom 4)-kohdassa tarkoitettu rakennuskielto.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

4.6.1959 Kajaanin kaupunki on 4.9.1940 ja 19.5.1950 tehtyjen esisopimusten perusteella myynyt Kajaani Oy:lle nykyiset tontit 1.01/TK1/VII, 2.01/2/VII ja 3.01/3/VII. (Sopimukset asiakirjojen liitteenä).

23.1.1961 on kaupungin ja yhtiön kesken allekirjoitettu esisopimus kiinteistövaihdosta ja 11.11.1961 esisopimus kiinteistömyynnistä, joilla Kajaani Oy:n hallintaan on suunnittelualueesta tullut yhteensä noin 25 ha maa-alueita ja noin 19.7 ha vesi-alueita tarkoituksena aikanaan liittää ko alueet teollisuustontteihin. Samalla kaupunki on sitoutunut viipymättä huolehtimaan alueiden asemakaavoituksesta Kajaani Oy:n kustannuksella. Voimassa olevassa yleiskaavassa korttelit 1 ja 3 on varattu teollisuuteen ja kortteli 2 asumiseen, palveluun ja virkistykseen.

11.8 Pohjakartta

Kartoitus on suoritettu 1962 ja sitä on täydennetty vuosittain kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittausosaston toimesta.

12 Maanomistus

Kajaani Oy omistaa tai hallitsee kohdassa 11.7 mainittujen kaupakirjap ja esisopimusten nojalla pääosaa kaava-alueesta.

Kaavan sisältämät vesialu-

eet ovat pääasiassa kaupungin omistuksessa, osan jokialueesta ollessa Kajaani Oy:n hallinnassa. Kaupunki omistaa myös kaavamukaisen katualueen, samoin eräät ranta-alueet kaavan itäosassa. Kaavaan sisältyy myös VR:n omistamaa aluetta.

13 Väestö ja työpaikat

Alueella asuu nyt vakituisesti 114 henkeä. Määrä vähenee jatkuvasti. Vireillä on mm. alueen V-kerroksisen asutuskerrostalon muuttaminen toimistotiloiksi, ei enää asukkaita. Työpaikkoja tehdasalueella on noin 1900 (Liite) ja myymälässä 2 työntekijää. Asukkaista korttelissa 1 47, korttelissa 2 rivitaloissa 22 ja puutaloissa 42.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Alueella on alkanut teollinen toiminta 1900-luvun alussa, josta se on laajentunut vähitellen varastoalueilla myös varsinaisen teollisuustontin ulkopuolelle. Osa alueella sijainneista asuinrakennuksista on purettu tai muutettu toimistokäyttöön. Katuvarsinäkymä on kuitenkin säilynyt jokseenkin ennallaan. Teollisuustonttien välinen Sokajärventie on siirretty eteläpuoleiselle puistoalueelle. Puronvarsitontilla on kuitenkin vain urheilupaikoituskentät.

Kaupunginlammenpuoleinen kortteli on asutuskäytössä korttelimyyntiä lukuunottamatta. Alueella on sekä vanhoja puisia asuinrakennuksia että yksi kuusikerroksinen tornitalo ja 2-kerroksinen rivitalo. Ranta-alue on puistomaisesti hoidettu samoin kuin vanhojen rakennusten ympäristö kadun molemmin puolin.

Osa Kajaani Oy:n työntekijöistä on hankkinut omakotitalon alueen eteläpuolella sijaitsevasta Purolan kaupunginosasta, jonka järjestelmällinen rakentaminen aloitettiin 1912, osan asuessa joen pohjoispuolella sijaitsevalla Kajaani Oy:n omistamalla Suvantolan asunto-alueella. Alueelle on yhtiön toimesta pyritty pitämään yllä jalankulkuyhteyttä joen yli vesilaitoksen kohdalta.

14.2 Maankäyttö

Nykyisin käytössä olevat teollisuusrakennukset on rakennettu vuosina 1909 - 1976, keskusruokala 1975, urheilukentän katsomo 1953, puiset asuinrakennukset vuosina 1916 - 1920; viimeainittujen kunto, ulkomaalausta lukuunottamatta on heikko. Käyttökustan-

nukset ovat korkeat. Rivitalo ^{rakennettu} 1954 ja tornitalo 1963 (kts. erillinen rakennuskantaselvitys).
 Tontilla VII:2:202 sijaitsee ^{entinen} 1-kerroksinen elintarvikemyymälä, rakennettu v. 1956, kerrosala 290 m².

14.3 Palvelut

Alueella ei ole muita kuin teollisuuden omia palveluja.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen saniteettivedet johdetaan kaupungin verkostoon. Talousvesi saadaan pääosin Kajaani Oy:n omasta vesilaitoksesta.

Teollisuuden vesihuollon hoitaa yhtiö.

Jätevesien päästöille on vesioikeuden lupa. Vireillä olevien suunnitelmien (paperitehdas, selluloosan valmistuksen lopettaminen) toteuttaminen aiheuttaa jätevesitilanteeseen oleellisen muutoksen ja uuden vesioikeskäsittelyn.

Energiansa Tihisenniemen metsäteollisuus ym. toiminta saa osittain omasta höyryvoimalaitoksestaan, joka vast'ikään on siirtynyt käyttämään myös haketta ja turvetta. Sähköenergia tulee osittain Sotkamon reitin voimalaitoksista, osittain valtakunnanverkosta.

15 Luonnonympäristö

Alueella on ollut teollisuutta 75 vuotta ja 1. paperikone käynnistyi n. 60 vuotta sitten. Alue rajoittuu vesistöön (Kajaaninjoki), joka rajoittaa teollisuusalueen laajentamisen pohjoiseen.

Lähimmät asuntoalueet sijaitsevat suhteellisen kaukana teollisuuslaitoksista ja väliin (eteläpuolella) jää luonnonkaunis puistomainen vyöhyke. Huomattavat osat teollisuusalueesta on hoidettu puistomaisesti.

Perustamisolosuhteet ovat normaalit vesijättö- ja täyttöalueita lukuunottamatta.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alueen kaakkoisosassa olevan Sokajärventien varrella sijaitsee ns. Makkolan puutaloalue. Talot on rakennettu asuintaloiksi.

Niistä on vuosina 1973-75 purettu 11 kpl. Jäljellä olevista osa on muutettu toimistoiksi, osa on edelleen asuntoina.

Sokajärventien pohjoispuolella olevat muodostavat yhtenäisen rivin ja eteläpuolella olevat kiinteän ryhmän.

- 17 Ympäristön häiriötekijät
Alueella on sekä mekaanista, että kemiallista metsäteollisuutta joka aiheuttaa melua sekä ilman ja veden saastumista. Ulkopuoliset asuntoalueet sijoittuvat niin etäälle, ettei kohtuuttomia meluhaittoja esiinny.
Sekä ilman- että vesiensuojelun kannalta tilanne sulfiittiselluloosan valmistuksen lopettamisen myötä tulee oleellisesti paranemaan.
- 2 TAVOITTEET
Asemakaavan tavoitteena on nykyaikaistaa v. 1958 vahvistettu kaava ja laajentaa kaava-aluetta niille alueille, joille teollinen toiminta on jo 1960-luvulla laajentunut. Näin mahdollistetaan teollisuus- ym. rakentaminen alueella normaalin rakennuslupamenettelyn kautta. Asemakaava asettaa myös toimintoille rajat ja saattaa ne ympäristön tietoon.
Asemakaava mahdollistaa myös kiinteistötekniillisten toimenpiteiden loppuunsaattamisen (vrt. kohta 11.7).
Kaavan tavoitteena on ollut myös suojella vanhan Makkolan tyyppisiä piirteitä ja estää uusien ylikorkeiden rakennusten sijoittaminen Lampilan alueelle sekä tehdä varaukset kaupungin ja Kajaani Oy:n keskinäisten sopimusten mukaisille rasitteille.
- 3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT
31 Yleisperustelu ja -kuvaus
Asemakaava perustuu pitkälti nykyiseen tilanteeseen ja ottaa huomioon kohdassa 2 esitetyt tavoitteet.
Kaava-alue käsittää noin 133 ha:n alueen, josta uutta asemakaava-aluetta on Kajaanin kaupungin ja Kajaani Oy:n vuodelta 1961 olevien esisopimusten käsittämät alueet eräin vähäisin tarkistuksin, vesialueet sekä LR- ja LV-alueet kaavan itäosassa.
- 32 Maanomistus
Kaavaehdotus on laadittu omistusrajojen mukaan katualueiden laajennuksia sekä kaupungin ja valtion aluevaihtoja lukuunottamatta.
- 33 Kokonaismitoitus
Nykyisellään koko kaava-alueen aluetehokkuus jää alle 0,2:n. Kaava mahdollistaa rakentamisen teollisuuskorttelissa tehokkuudella 0.4 ja korttelissa 2 tehokkuudella 0.3.

Asuntojen määrä Tihisenniemellä tulee vähenemään (vrt. kohta 13). Työpaikkojen määrässä ei suuria muutoksia tapahtune parina seuraavana vuotena.

Rakennusoikeus riittää teollisuuden ja sen tarvitsemien toimisto- ja sosiaalityötilojen laajennukseen. Asuntojen säilyttäminen korttelissa 2 on myös mahdollista.

34

Rakennettu ympäristö

34.1

Kokonaisrakenne

Teollisuuskorttelit on kaavassa yhdistetty ja osa-alueille määrätty korkeus- ja melurajoituksia. Asuntoalueita lähinnä olevat osa-alueet on varattu joko varasto- tai toimisto- ja palvelurakennuksia varten. Korttelin rajoille on määrätty istutusvyöhykkeet. Vanhojen puutalojen purkaminen on saatettu ennakkolausunnon varajiseksi ja osittain luvanvaraiseksi.

Kortteliin sisällytetty vesialue on varattu jätevesien käsittelyalueeksi.

Kortteli 2 on varattu pääasiassa muuhun kuin asutukseen, tulevia toimistotilatarpeita varten. Sosiaalipalveluja varten on ensisijaisesti varattu korttelin länsipää. Kaupunginlammen ranta-alue on osoitettu nykyiseen virkistyskäyttöön, alueelle on ulkopuolisilla vapaa pääsy.

34.2

Maankäyttö

34.21

Korttelialueet

- T-1, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, alueelle saadaan sijoittaa teollisuuden tarvitsemia toimisto- ja sosiaalipalvelutiloja sekä teknisiä laitteita, $e = 0,4$, rakennusten korkeus 10 - 60 m, sallittu melutaso alueen rajoilla korkeintaan 68 db, vähintään 1 autopaikka 2,5 teollisuustyöntekijää kohti, muiden tilojen osalta asemakaavamääräysten mukaan, istutettavilla alueilla vähintään 1 lehtipuu/100 m² ja pensaita.
- KT-1, toimistorakennusten korttelialue, alueelle saadaan sijoittaa toimisto- ja sosiaalipalvelutiloja sekä asuntoja, joiden kerrosala korkeintaan 10 % sallitusta kerrosalasta, autopaikkoja käyttötarkoituksen perusteella asemakaavamääräysten mukaan, istutettavilla alueilla vähintään 1 lehtipuu alueen 100 m² kohti sekä pensaita, leikkialue vähintään 15 % asuinkerrosalasta.

34.22 Katu- ja liikennealueet

- Sokajärventie kaava-alueella on muutettu Tehdaskadun jatkeeksi ja molempien katualuetta on levitetty siten, että aikaisemmin korttelialueelle rakennetut kevyenliikenteen väylät sisältyvät katualueeseen. Kaavalla on myös tehty mahdolliseksi yhdistää Tehdaskatu joustavasti Sokajärvelle johtavaan yleiseen tiehen uuden Pyykönpuron ylittävän sillan kautta Makkolankadun sillan jäädessä yksinomaan kevyen liikenteen käyttöön. Järjestely tulee ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun Sokajärventieltä saadaan suora yhteys valta- ja kantatieverkostoon.
- Rautatien liikennealue on kaavoitettu nykyisen käytön mukaisesti ja sen poikki on varattu pääsy venevalkama-alueelle, joka käsittää osittain valtion ja osittain kaupungin omistaman ranta-alueen.

Tehdasalueen läpi on varattu rasite teollisuusraidetta varten.

32.23 Virkistysalueet

Varsinaista puistoaluetta kaavassa on vain kaupunginlammelle rakennettu vesilintujen pesimäsaari, mutta korttelialueeseen sisältyvä ranta-alue toimii myös kaupunkilaisten virkistysalueena rantapolkuineen.

Oikeudesta käyttää kortteliin 3 rakennettua urheilukenttää joustuu kaupunki luopumaan paperitehtaan laajennuksen myötä.

34.24 Vaara-, erityis- ja muut alueet

Voimansiirtojohtoja ja IV0:n muuntoasemaa varten on varattu rasitteet teollisuuskortteli- ja LV-alueille.

34.25 Vesialueet

Korttelialueen ulkopuolelle jäävästä Kajaaninjoen vesialueesta on Kajaanin kaupunkiin kuuluva osa sisällytetty kaavan vesialueeseen.

34.3 Palvelut

Kts. kohta 14.3

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kts. kohta 14.4

Kaupunginvaltuusto on 26.3.1979 päättänyt, että Kajaanissa siirrytään jätehuoltolain 13 §:n mukaiseen järjestettyyn jätteiden kuljetukseen vaiheittain, viimeistään 1.1.1984. Kaupungin kaatopaikalla on siirrytty jätteiden jyräys- ja peitto-käsittelyyn keväällä 1979.

Kajaanin Oy:llä on omat kaatopaikka-alueensa kaupungin kaatopaikan läheisyydessä 1 km kaava-alueesta länteen.

35

Luonnonympäristö

Kaavan toteuttaminen ei merkitse kovin suuria muutoksia luonnonympäristöön, sillä korttelialueeseen liitetty vesialue on jo nyt matalanveden aikana osittain vedenpinnan yläpuolella ja alueelle tullaan rakentamaan vain selkeytysaltaita tai vastaavia, muualla rakennusala ei ole ulotettu vesirajaan asti ja pääosa uudistamisesta tulee tapahtumaan korttelin sisäosissa. Istutettavat alueet kaava-alueen eteläreunalla eivät tule nykyisestään supistumaan, päin vastoin niitä on laajennettu Sokajärventien varrella.

36

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Koska vanhojen ~~epäkäytännöllisten~~ puutalojen muuttaminen asuintarkoituksesta muuhun käyttöön vaatii suhteellisen suuria kustannuksia ei kohtuudella ole voitu vaatia, että ne kaikki säilytettäisiin ennallaan. Alueiden puistomainen luonne ja rakennusten mittakaava on kaavamääräyksillä kuitenkin pyritty säilyttämään.

37

Ympäristön häiriötekijät

Kts. kohta 17.

Alueen sisäisten häiriötekijöiden lisäksi aiheuttaa Tehdaskadun liikenne meluhaittoja, varsinkin tulevaisuudessa, jos siitä muodostuu yleiskaavallisten suunnitelmien mukaisesti keskustan ja Lohtajan alueiden välinen pääliikenneväylä. Tällöin kuitenkin Makkolankadulle tehtaalta suuntautuva raskas liikenne tulee vähenemään.

Tämä häiriö tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen yhteydessä asuntoja ja toimistohuoneita Tehdaskadun varrelle sijoitettaessa, arvioitu liikenne v. 1990 40000 - 50000 aj./vrk.

Teollisuusmelun osalta kaavaan sisältyy määräys sen rajoittamisesta tasolle 68 dB hetkittäisiä ylityksiä lukuunottamatta.

38

Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Kaava-alueen erityisluonteesta johtuen on jouduttu käyttämään runsaasti tavanomaisesta poikkeavia merkintöjä ja määräyksiä.

Perusteluna määräykselle, että purettavien vanhojen rakennusten osiakin pitäisi varjella täydelliseltä tuhoutumiselta on se, että samaan aikaan rakennettuja puutaloja varsinkin Purolassa tullaan peruskorjaamaan ja osittain entisöimään laadittavan alueellisen peruskorjaussuunnitelman mukaisesti ja tähän tarkoitukseen saattaisi esimerkiksi kaupungin perustama varaosapankki tuoda yleisesti toivottua apua.

39

Sovellutukset ja suositukset

Mikäli purettavaksi joutuvat rakennukset voidaan "kokonaisina" siirtää toiseen paikkaan, olisi toivottavaa, että ne voisivat palvella vielä asuntolina sellaisessa ympäristössä, missä ne pääsisivät yhtä hyvin oikeuksiinsa kaupunkikuvaa luovana kuin nykyisellä paikallaan.

Melu- ja ilmansaastevalvonnassa tulee huomioida asukkailta saatava informaatio.

Alueen uudisrakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että vähintään /kaavassa määrätty istutusvelvollisuus tulee täytettyä.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Kajaani Oy:n tarkoituksena on v. 1980 toteuttaa eräitä sahaan liittyviä hankkeita (mm. tasaamo ja höyläämö), rakennus- alaltaan noin 3300 m².

Kesällä 1980 on yhtiön tarkoituksena aloittaa paperikoneen, hiomon ja kuorimon tehdasrakennusten sekä paperivaraston laajennuksen työt, rakennusaltaan yhteensä noin 21000 m².

Edellä mainittujen lisäksi laajempia uudishankkeita ei ole tiedossa. Vähäisimmät, monasti kunnossapidon luonteiset työt ovat vuosittaisia ja jatkuvia.

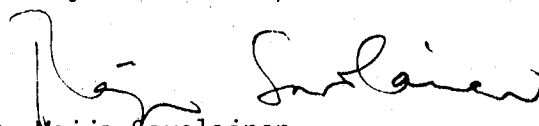
42

Kunnan toteuttamistoimenpiteet

- Kaupungin tulee suorittaa kaavanmukaisten kiinteistöjen ja yleisten alueiden muodostamistoimenpiteet,
- maanluovutukset ja vaihdot,
- katu- ja venevalkama-alueiden suunnittelu ja rakentaminen

- 43 Muiden toteuttajien toimenpiteet
Tontinomistajan tulee hankkia rantaviivan ulkopuolella suoritettaviin toimenpiteisiin vesioikeuden lupa sekä suojelumääräysten alaisiin toimenpiteisiin asemakaavassa määrättyt luvat ja lausunnot.
- 5 SUUNNITTELUVAIHEET
- 51 Aloite ja ohjelmointi
Aloitteen asemakaavanlaatimiseksi ja muuttamiseksi on tehnyt Kajaani Oy jo 1961.
Tämä kaavaehdotus tulee korvaamaan kaupunginvaltuuston 1975 hyväksymän ja alistaman kaavan.
- 52 Suunnittelu
Sisäasianministeriön lähetettyä alistetun kaavan kaupungille tarkistettavaksi on uuden kaavaehdotuksen laatimiseksi käyty jatkuvasti neuvotteluja Kajaani Oy:n ja kaupungin välillä.
Teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto laati kaavaluonnoksen yhteistyössä Kajaani Oy:n kanssa.
7.1.1980 kaavaluonnosta esiteltiin sisäasiainministeriön edustajille ja sen jälkeen vesipiirille, jolta on saatu kirjallinen lausunto.
Kaavaluonnosta tarkistettiin sekä vesipiirin, että ministeriön ohjeiden perusteella.

Kajaanissa 11. päivänä huhtikuuta 1980



Maija Savolainen

Asemakaava-arkkitehti

Kaavan selostukseen on tehty vähäisiä oikaisuja ja täydennyksiä 28.5.1980.

Kaavaehdotusta on muutettu 14.10.1980 LR- ja LV-alueiden osalta sekä tehty vähäisiä tarkistuksia kaavamääräyksiin ja selostukseen.

- 39 Lisäys: Kaupunginhallituksen tulee saatuaan kaavamääräysten mukaisen lausuntopyynnön tai toimenpiteilmoituksen varata kulttuuri-, museo- ja tekniselle lautakunnalle tilaisuus

esittää ehdotuksia niistä toimenpiteistä, joihin kaupungin tulisi ryhtyä purettavien rakennusten tai rakennusosien hyväksikäytöstä ja dokumentoinnista.

Kajaani 3.3.1980
No 41/300 Kan 1980
Viite Kirjeenne 8.2.1980
N:o A/34

Diaarinumero	Päiväys
334/80	5.3.1980

Kajaanin kaupunki
Teknillinen virasto
PL 132

87101 KAJAANI 10

Asia Kajaanin kaupungin Tihisen-
niemen aluetta koskeva asema-
kaavan muutos- ja laajennus-
esitys

Kirjeessänne on tiedusteltu mm. sitä, missä laajuudessa vesilain mukaisia määräyksiä on sovellettava asemakaavoitetulla alueella. Vesilain 6 luvun 35 §:n mukaan ojitusta koskevia säännöksiä on noudatettava myös sellaisilla alueilla, joille on vahvistettu asemakaava. Viemäreiden osalta ei vesilakia sovelleta asemakaava-alueella vesilain 10 luvun 18 §:n mukaan. Vesilain 1 luvun 12 - 15 §:ssä säädetty vesistön sulkemis-, muuttamis- ja pilaamiskiellot koskevat vesitoimiston käsityksen mukaan myös asemakaavoitettua aluetta, koska niiden vaikutukset ulottuvat kaavoitetun alueen ulkopuolellekin. Toimenpiteisiin, joista saattaa aiheutua vesilain 1 luvun 12 - 15 §:ssä tarkoitettu muutos tai seuraus, on vesilain 2 luvun 2 §:n mukaan haettava vesioikeuden lupa.

Vesistön sulkemiskiellolla tarkoitetaan valtaväylän sulkemista tai supistamista. Supistamiseksi katsotaan myös väylän käyttämistä vaikeuttavan laitteen rakentaminen ja tilapäinenkin este. Valtaväylä sijaitsee joen syvimmällä kohdalla ja sen leveys on kolmannes keski-vedenkorkeuden mukaisesta vesistön leveydestä.

Vesistön muuttamiskiellolla tarkoitetaan toimenpiteitä, jotka aiheuttavat muutoksia vesistön asemaan, vedenkorkeuksiin tai vedenjuoksuun.

Vesistön pilaamiskiellolla tarkoitetaan taas toimenpiteitä, jotka aiheuttavat muutoksia veden laatuun tai huonontavat vesistön puhdistautumiskykyä.

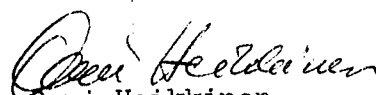
Käsitellessään asemakaavoitetulla alueella olevaa hakemusta vesioikeus ei voine kuitenkaan antaa lupaa sellaiseen toimenpiteeseen, joka on

ristiriidassa asemakaavamääräysten kanssa. Vesioikeuskäsittely kohdistunee pääasiassa edellä mainittujen vesioloihin vaikuttavien muutosten ja seuraamusten selvittämiseen sekä näistä johtuviin vesilain mukaisten määräysten antamiseen. Vastaisuudessa mahdollisesti tapahtuvan vesioikeuskäsittelyn helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi saattaisi olla eduksi, mikäli vesialueiden käyttötarkoitus olisi asemakaavamääräyksissä ilmaistu siten, ettei se aiheuta erilaisia tulkintoja.

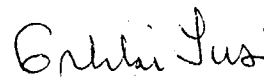
Mitkä toimenpiteet taas ovat sellaisia, joiden toteuttaminen vaatii myös vesioikeuden luvan, tulee aikanaan määritellä tapauskohtaisesti. Esimerkkeinä tällaisista toimenpiteistä voitaneen mainita rantatörmän suojaus ja vähäiset muotoilut, joilla ilmeisesti ei aiheuteta sellaisia muutoksia vesioloihin, jotka edellyttäisivät vesioikeuden lupaa. Teollisuuskortteliksi suunnitellun vesialueen huomattava pengertäminen vastaavasti saattaa loukata vesistön sulkemis-, muuttamis- ja pilaamiskieltoa, joten siihen tulisi hakea vesioikeuden lupa.

Asemakaavan muutosesityksen luonnoksessa olevan vesialueen ja kortteli-alueen rajan suhteen ei vesitoimistolla ole huomauttamista, koska se tässä vaiheessa ei vielä vaikuta vesioloihin. Mikäli tämä raja ei ulotu valtavyylään, rakentamisesta ei aiheudu vesistön sulkemiskieltoa koskevia seuraamuksia. Käytettävissä olevien karttojen perusteella valtavyylän sijaintia ei ole mahdollista määritellä.

Piiri-insinöörin estyneenä ollessa
Toimialapäällikkö
Vt. vanh. insinööri


Onni Heikkinen

Apulaisinsinööri


Erkki Susi

TIEDOKSI Kajaani Oy

ES/hr

RK/ee

1980-01-02

TIHISENNIEMEN TEHDASALUEEN NYKYINEN RAKENNUSKANTA

Kohde	Arvio- sivu	Rakennusten n:ot	Rakennusten pohjan ala (m ²)	Kerrosala (m ²)	Tilavuus (m ³)
1. Saha	1-2	100-110	16 155	17 645	175 632
2. Sellu, PK 1, voimalat ja sellu- varastot	3-11	120-166	32 488	70 441	510 922
3. PK 2, PK 2 ja paperivarastot	14-17	200-225	33 398	62 386	611 120
4. Entinen puutyöteh- das, korjaamot, ulkovarastot, toi- mistorakennukset tehdasalueella	11-14 18-23	170-189 240-290	29 758	40 546	253 439
5. Asuinrakennukset ja puiset konttori- rakennukset	24-31	301-373	6 363	11 514	46 178
Yhteensä			118 162	202 532	1 597 291

LIITTEET

Kajaanin tehdasalueen tilastotietoja
Rakennuskohtainen luettelo (toimitetaan tarvittaessa)
Kartta 1:4000
Kartta 1:2000 (toimitetaan tarvittaessa)

KAJAANIN TEHDASALUEEN TILASTOTIETOJA

Pinta-ala	m ²	1 132 644,7
Rakennukset	m ³	1 597 291
Tehdasteitä ja katuja	km	18,8
- niistä päällystettyjä	km	9,2
Päällystettyjä pysäköinti ym. kenttiä	m ²	192 700
Autopysäköintipaikkoja	kpl	737
- niissä sähkölämmittimiä	kpl	508
Raitteita	km	7,70
Vaihteita	kpl	19

P-alue: <u>Työterveysasema</u>	P-alueen käyttöpiiriin kuuluvat eri osastoilla työskentelevät henkilöt			
	Päivätyössä	3-vuorotyö	2-vuorotyö	Yhteensä
Lämmityspistep. 178 kpl				
Muut paikat 27 "				
205 kpl	233	143	139	515

P-alue: <u>Pääkonttori</u>	P-alueen käyttöpiiriin kuuluvat eri osastoilla työskentelevät henkilöt			
	Päivätyössä			Yhteensä
Lämmityspistep. 34 kpl				
Muut paikat 12 "				
46 kpl	64			64

P-alue: <u>Järjestyskonttori</u>	P-alueen käyttöpiiriin kuuluvat eri osastoilla työskentelevät henkilöt			
	Päivätyössä			Yhteensä
Lämmityspistep. 10 kpl				
Muut paikat 14 "				
24 kpl	18			18

P-alue: <u>Pääportti (Makkola)</u>	P-alueen käyttöpiiriin kuuluvat eri osastoilla työskentelevät henkilöt			
	Päivätyössä	3-vuorotyö		Yhteensä
Lämmityspistep. 130 kpl				
Muut paikat 120 "				
250 kpl	575	304		879

P-alue: <u>Paperitehdas (Makkola)</u>	P-alueen käyttöpiiriin kuuluvat eri osastoilla työskentelevät henkilöt			
	Päivätyössä	3-vuorotyö		Yhteensä
Lämmityspistep. 156 kpl				
Muut paikat 56 "				
212 kpl	180	252		432

1070

699

139

1908

YHTEENSÄ:

Lämmityspistep. 508 kpl
Muut paikat 229

737 kpl

[illegible]¹⁾ AK + AP

2) aluetehokkuus

1) Tehokkuutta ei ole määritetty asemakaavassa, kerrosala laskettu 1,0 tehokkuuden mukaan.

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	1990	3)	k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m ² /k-m ²	
KT-1	51	280	36	50				
T-1		3700		115				
AO								
AL								
ALK								
AM								
AP								
A yhteensä	51	3980	36	110				
YH								
YK								
YV								
YO								
YS								
YT								
Y yhteensä								
TT								
TV								
TP								
T yhteensä								
Yhteensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP								
Yhteensä								
Puistoalue								
Urheilualue								
Retk. ja loma-alue								
Yhteensä								
Vaara-alue								
Eriyisalue								
Hautausmaa-alue								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.								
Viemärit								
Vesijohdot								

3) Työpaikat laskettu koko sallitulle kerrosalamäärälle T-1 korttelialueella ja 85 % siitä kerrosneliömetrimäärästä joka jää jäljelle, kun aseuntojen osuus, 10 % on vähennetty.

- 3 m sen kapva-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- +— Kaupunginosan raja
- K— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- E— Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- O— Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 7 Kaupunginosan numero
- TIHI Kaupunginosan nimi
- 1 Korttelin numero

TEHDASKA Kadun, katuaukion, rakennuskaavatie, torin tai puiston nimi.

- VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,3 Tahokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan ninto-alaan.
- Alueen ylittävälle rautatieliikenteelle varattu alueen osa.
- Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvittaessa rakennusalan puoleista osaa.
- m¹ Rakennusalan osa, jolla olevaa korttelimvmm¹ saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla alueella olevien käyttötarkoitusta osoittavien määräysten estämättä.
- Istutettava alueen osa.
- 0v Sadevesijohtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- sr² Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennusryhmä. Rakennuksia korjattaessa tulee julkisivujen ja piha-alueiden luonne säilyttää alkuperäisenä. Rakennuksia ei saa ilman lupaa eikä pakottavaa syytä purkaa. Rakennuslunaviranomaisen tulee ennen luvan antamista hankkia museoviraston ja kaupunginhallituksen lausunto. Lausunnot tulee antaa kahden kuukauden kuluessa. Vähintään kuusi kuukautta ennen luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä on kaupunginhallitukselle annettava tieto hankkeesta.
- Rakennusalan osa, jolla olevaa VI-kerroksista rakennusta saadaan alueella olevan kerrosten lukumäärää osoittavan määrävyyksen estämättä korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla.
- ist¹ Istutettava korttelinosa, jota ei saa yleisiä alueita vastaan aidata. Alueen kautta on varattava väylä ulkoilureittien varten.
- ist² Istutettava kortteliosa, jolla sijaitsevia rakennuksia saadaan peruskorjata ja käyttöä sosiaalipalvelu- sekä toimistotiloina tai vastaavina, tai rakentaa vastaavan kerrosalan omaavia samaan tarkoitukseen varattuja rakennuksia tai autopaikkoja purettujen rakennusten tilalle. Vähintään kuusi kuukautta ennen purku- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä on kaupunginhallitukselle ilmoitettava hankkeesta.
- at² Toimisto- ja sosiaalipalvelutilojen rakennusala.
- at³ Toimisto-, asuin- ja sosiaalipalvelutilojen rakennusala.
- lv³⁰ Teollisuus- ja varastorakennusten rakennusala. Kauttaviivan jyljessä oleva luku ilmaisee rakennusten suurimman sallitun korkeuden metreinä riippuvia tai muita vastaavia laitteita lukuunottamatta.
- lv²⁰ Teollisuus- ja varastorakennusten rakennusala. Toinninnasta ulospäin aiheutuvan melun taso ei alueen etelärajalla saa ylittää 68 db satunnaisia hetkittäisiä huippuja lukuunottamatta. Kauttaviivan jyljessä oleva luku ilmaisee rakennusten suurimman sallitun korkeuden metreinä riippuvia tai muita vastaavia laitteita lukuunottamatta.
- vt³⁰ Varasto-, toimisto- ja sosiaalipalvelutilojen rakennusala. Alueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista alueen ulkopuolella eikä sellaista ulkonaista melua, joka alueen etelärajalla ylittää 68 db. Kauttaviivan jyljessä oleva luku ilmaisee rakennusten suurimman sallitun korkeuden metreinä.
- w^{1/30} Jätevesienkäsittelylaitosten rakennusala. Kauttaviivan jyljessä oleva luku ilmaisee rakennusten suurimman sallitun korkeuden metreinä.
- w^{2/10} Jätevesien käsittelyalue. Alueella saadaan rakentaa selkoyhteyksittöitä ja jätevesienkäsittelyssä tarvittavia vähäisiä laitteita, joiden suurin sallittu korkeus metreissä on ilmaistu kauttaviivan jyljessä olevalla luvulla.
- vs² Sähkömuuntoasemaa tai voimansiirtojohtoja varten varattu alueen osa.
- irt¹ Teollisuusraidetta varten varattu alueen osa.

KT-1 Toimistorakennusten korttelialue. Alueella saadaan sijoittaa toimisto- ja sosiaalipalvelutiloja sekä asuntoja. Asumiseen käytettävä kerrosalaa saa olla korkeintaan 10 % korttelialueella sallitusta rakennus- oikaudesta.

T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueella saadaan myös sijoittaa teollisuuden tarvitsemia toimisto- ja sosiaalipalvelutiloja. Tontilla tulee olla vähintään 1 autopaikka 2,5 teollisuusvntekijän kohti. Istutettavaksi määrättyillä korttelinosilla tulee olla vähintään 1 vähintään 3 m korkeina lehtipuista iokaista istutettavan alueen 100 m² kohti sekä pensaita. Toiminta ei saa olla sellaista, että se heijalla nollalla tai muilla saasteilla vaikeuttaa viereisten alueiden käyttöä kaavamukaisiin tarkoituksiin.

- VP Puisto
- LR Rautatiealue
- LV Venevalkama
- W Vesialue.

VISET MÄÄRÄYKSET:

- Tontilla tai sen pysäköintiin varatuilla alueilla tulee olla vähintään seuraavien erustaiden mukaan laskettu määrä autopaikkoja.
- Asunnot enintään kahden asunnon asuinpienaloissa: 2 autopaikkaa asuntoa kohti.
- Asunnot muissa rakennuksissa kuin enintään kahden asunnon asuinpienaloissa: 1 autopaikka jokaista asuinkeuhonalaan alkavaa 85 m² kohti.
- Toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m² kohti.
- Kokoustilat niihin liittyvine muine ylesätiloineen: 1 autopaikka jokaista alkavaa kerrosalan 15 m² kohti.
- Muut tilat: Rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskentaperusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamisvelvollisuuteen korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan 30 % asemakaavassa asuntoja ja 50 % muita tiloja varten määrättyä autopaikkojen määrää sen mukaan, kuinka paljon pienemmäksi lähtökojan autopaikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen myöhemmälle rakentamiselle ole esteitä in 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 suostumuksella.

Jos useamman kuin 4 asteen pysäköintialue on kohtisuoraan 15 m lähempänä asuinhuoneiden ikkunassuuntaa 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 siitä alempana tulee suojata riittävän tiiviillä aidalla.

Tontilla on varattava vähintään leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkeuhonalaan alkavaa autopaikkaa kohti. Alue tulee suojata istutuksella ja tarvittaessa aidalla ajoneuvoliikenteestä, jätteiden säilytys- ja vaatteiden toimituspaikoista.

Tontilla olevien autopaikkojen edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 m pituinen vapaa tila tontilla. Autopaikat on sijoitettava tontin kadunpuoleiseen osaan, ellei rakennuslupaviranomainen erityisestä syystä myöntä poikkeusta tai ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

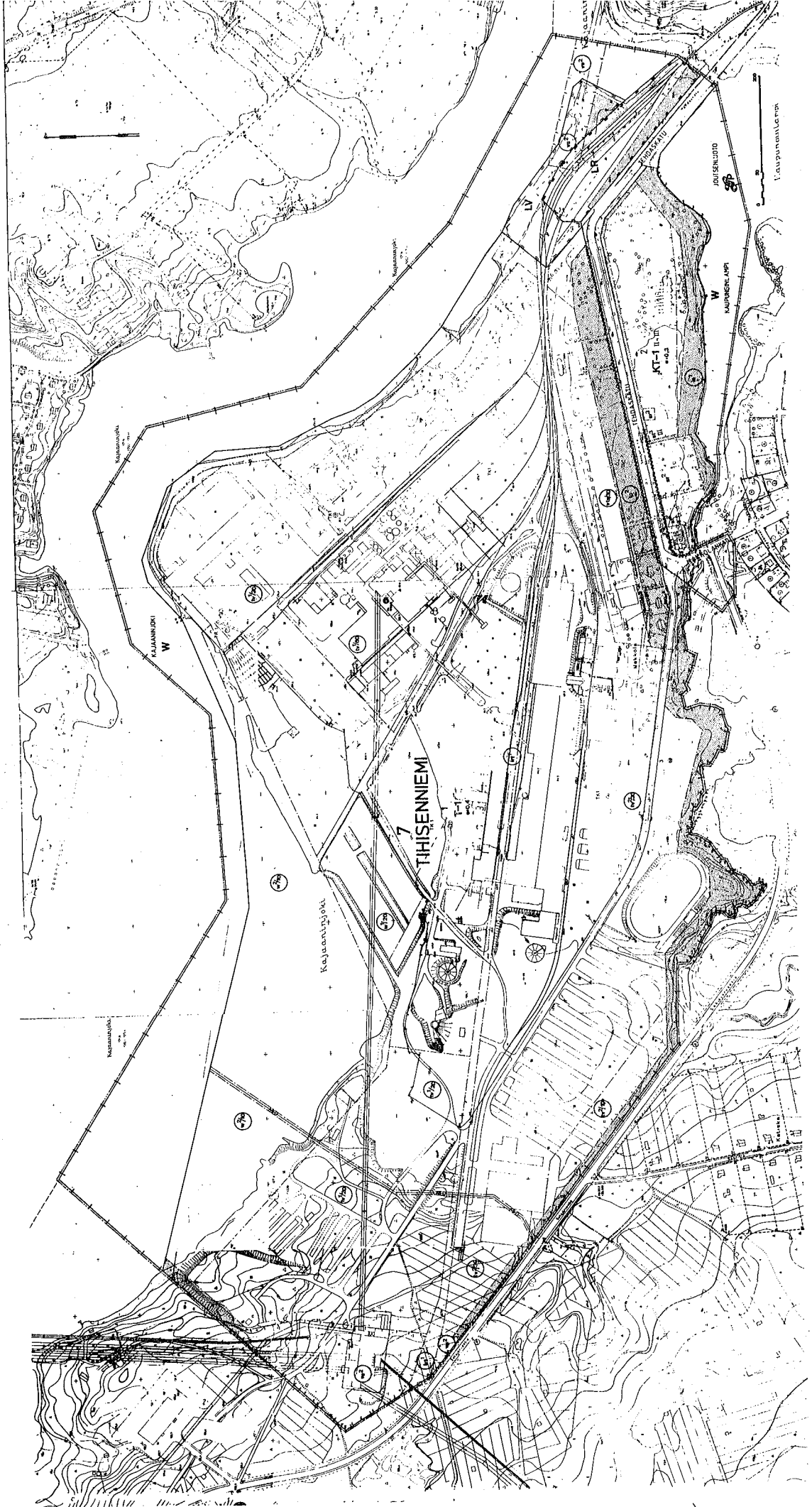
KAJAANIN KAUPUNKI LAHJOITUSMAA N:0,1, RN:0 1:4
JA 1:5 SEKÄ VESIALUETTA

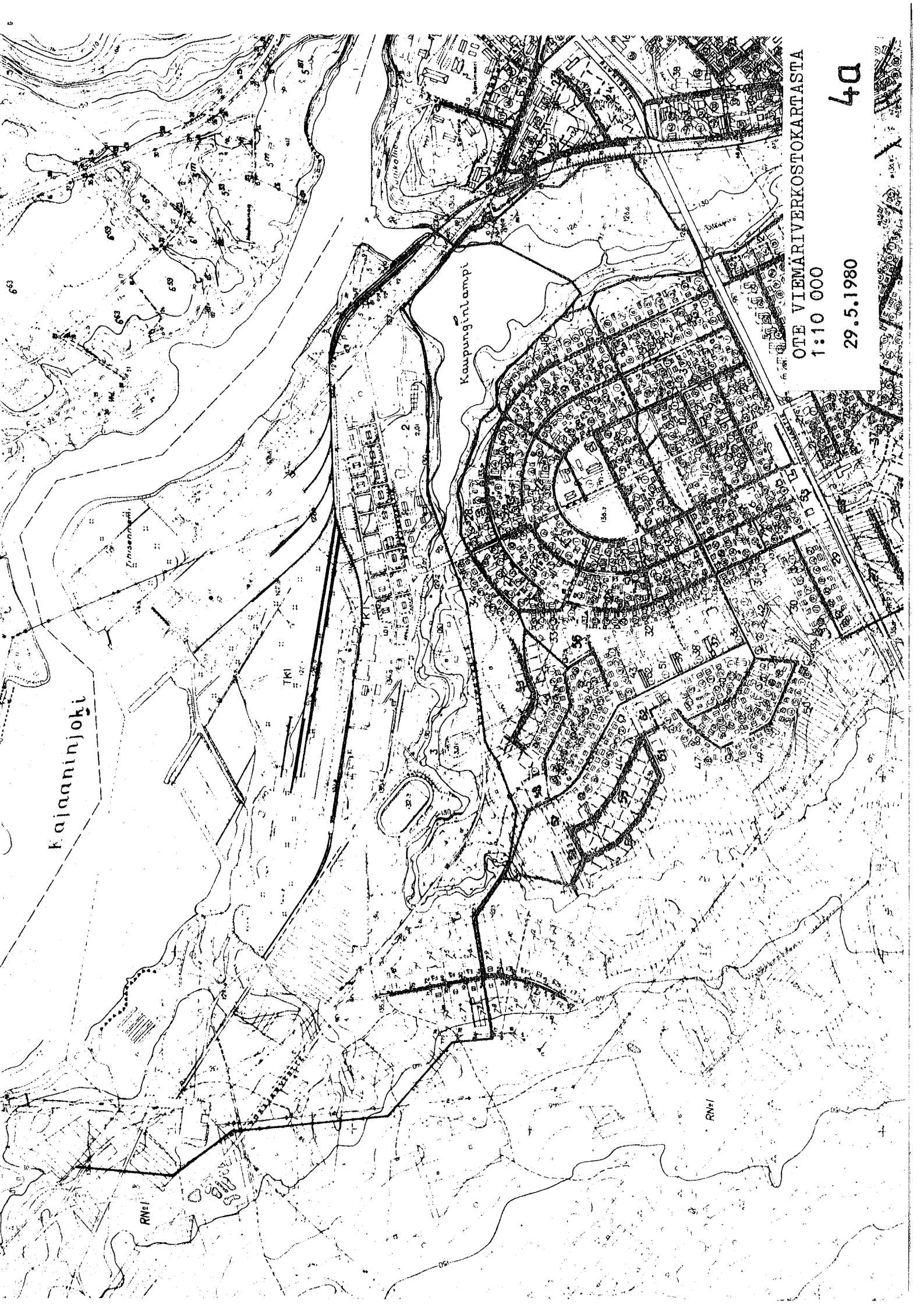
7 TIHISENNIEMI KORTTELIT 1-3 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA

MUODOSTUU:

7 TIHISENNIEMI KORTTELIT 1 JA 2 SEKÄ LR-, LV-, KATU-, PUISTO- JA VESIALUETTA

 KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAARITUS- JA TALOUSHUOLITUSALASTO		SAATTE: TÄMÄ ASEMAKAAVAMUUTOS PÄÄTTÄÄN PÖYTÄKIRJASSA VUONNA 1980
PVM 5.2.1980 PIIR.N:0 8/80 MK. 12.2000 SUUNN. MS PIIRIT. AK	MUUT. 11.4.1980 MUUT. 14.10.1980 <i>Harjo Savolainen</i> HAIRJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI	
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN 13 §:N 2 MOIKAINEN. KARTTOITUS ON SUORITETTU V. 1982. TAYDENHYSKARTTOITUS V. 19		





Kajaaninjoki

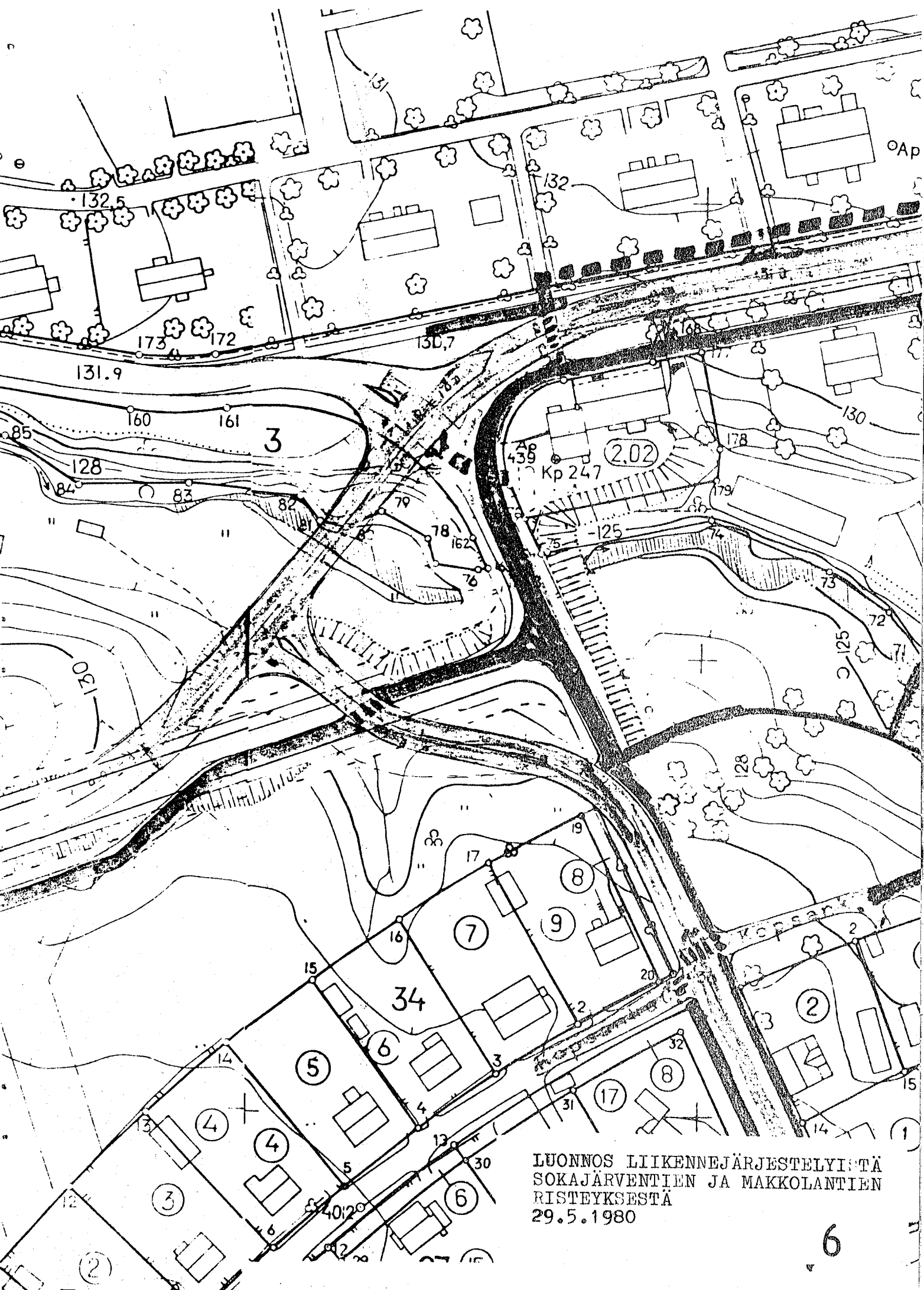
Kaupunginlampi

OTE VIEMÄRIVERKOSTOKARTASTA
1:10 000

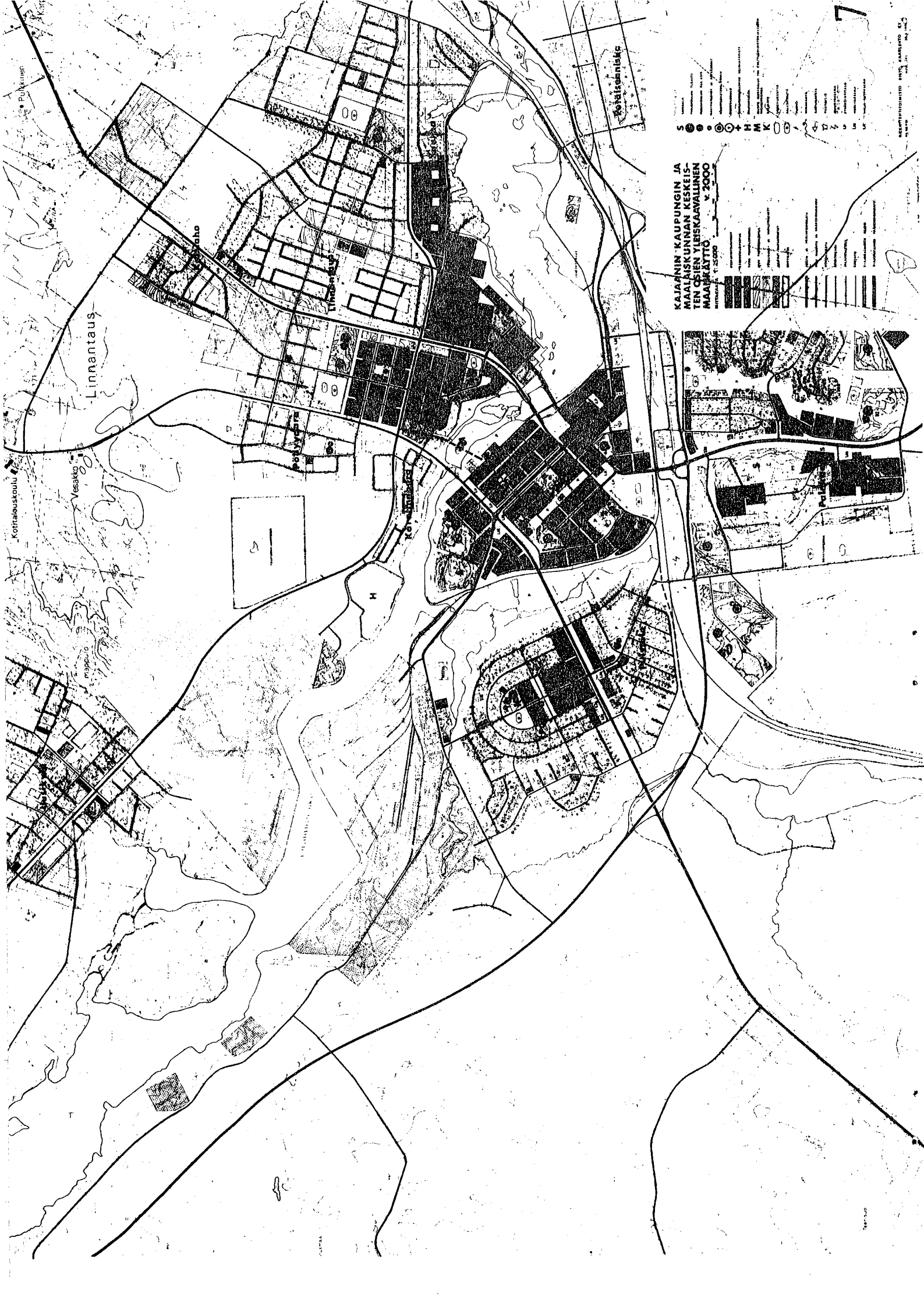
29.5.1980

40

၂၈



LUONNOS LIIKENNEJÄRJESTELYISTÄ
 SOKAJÄRVENTIEN JA MAKKOLANTIENTEN
 RISTEYKSESTÄ
 29.5.1980



KAJAANIN KAUPUNGIN JA
MAALAISKUNNAN KESKEIS-
TEN OSTEIN YLEISKAAVALLINEN
MAA- JA KATUKAAVATTA
V. 2000

- 1. Keskustie
- 2. Keskustie
- 3. Keskustie
- 4. Keskustie
- 5. Keskustie
- 6. Keskustie
- 7. Keskustie
- 8. Keskustie
- 9. Keskustie
- 10. Keskustie
- 11. Keskustie
- 12. Keskustie
- 13. Keskustie
- 14. Keskustie
- 15. Keskustie
- 16. Keskustie
- 17. Keskustie
- 18. Keskustie
- 19. Keskustie
- 20. Keskustie
- 21. Keskustie
- 22. Keskustie
- 23. Keskustie
- 24. Keskustie
- 25. Keskustie
- 26. Keskustie
- 27. Keskustie
- 28. Keskustie
- 29. Keskustie
- 30. Keskustie
- 31. Keskustie
- 32. Keskustie
- 33. Keskustie
- 34. Keskustie
- 35. Keskustie
- 36. Keskustie
- 37. Keskustie
- 38. Keskustie
- 39. Keskustie
- 40. Keskustie
- 41. Keskustie
- 42. Keskustie
- 43. Keskustie
- 44. Keskustie
- 45. Keskustie
- 46. Keskustie
- 47. Keskustie
- 48. Keskustie
- 49. Keskustie
- 50. Keskustie
- 51. Keskustie
- 52. Keskustie
- 53. Keskustie
- 54. Keskustie
- 55. Keskustie
- 56. Keskustie
- 57. Keskustie
- 58. Keskustie
- 59. Keskustie
- 60. Keskustie
- 61. Keskustie
- 62. Keskustie
- 63. Keskustie
- 64. Keskustie
- 65. Keskustie
- 66. Keskustie
- 67. Keskustie
- 68. Keskustie
- 69. Keskustie
- 70. Keskustie
- 71. Keskustie
- 72. Keskustie
- 73. Keskustie
- 74. Keskustie
- 75. Keskustie
- 76. Keskustie
- 77. Keskustie
- 78. Keskustie
- 79. Keskustie
- 80. Keskustie
- 81. Keskustie
- 82. Keskustie
- 83. Keskustie
- 84. Keskustie
- 85. Keskustie
- 86. Keskustie
- 87. Keskustie
- 88. Keskustie
- 89. Keskustie
- 90. Keskustie
- 91. Keskustie
- 92. Keskustie
- 93. Keskustie
- 94. Keskustie
- 95. Keskustie
- 96. Keskustie
- 97. Keskustie
- 98. Keskustie
- 99. Keskustie
- 100. Keskustie



- 1 PÄÄKONTTORI
- 2 JÄRJESTYSKONTTORI
- 3 PÄÄPORTTI
- 4 PUUN MITTAUS JA VAAKA
- 5 HÖTYRYÖMÄ-ASEMA
- 6 TERVEYSKESKUS
- 7 VESILAITOS
- 8 SAHALAITOS
- 9 TUKKIKUORIMO
- 10 VALKAILAITOS
- 11 PAPERITEHDAS PK 1
- 12 SELLUTEHDAS
- 13 SELLUTEHDAS
- 14 SELLUTEHDAS
- 15 KESKUSRUOKALA
- 16 PUUTYÖTEHDAS
- 17 AUTOKORJAAMO
- 18 SAVILIEHTÄMÖ
- 19 PUUHIOMO
- 20 PAPERITEHDAS PK 2 JA PK 3
- 21 PAPERIVARASTO
- 22 RANKALA
- 23 PAPERITEHTAAN KUORIMO
- 24 SAOSTUSALTAAT
- 25 JÄTEVESILAITOS
- 26 PITUUSLAJITTAMO
- 27 SAHATAVARAVARASTO
- 28 JAKOASEMA
- 29 PUUPOLTTOLAINEN VASTAANOTTOASEMA
- 30 SELLUTEHTAAN RANKALA