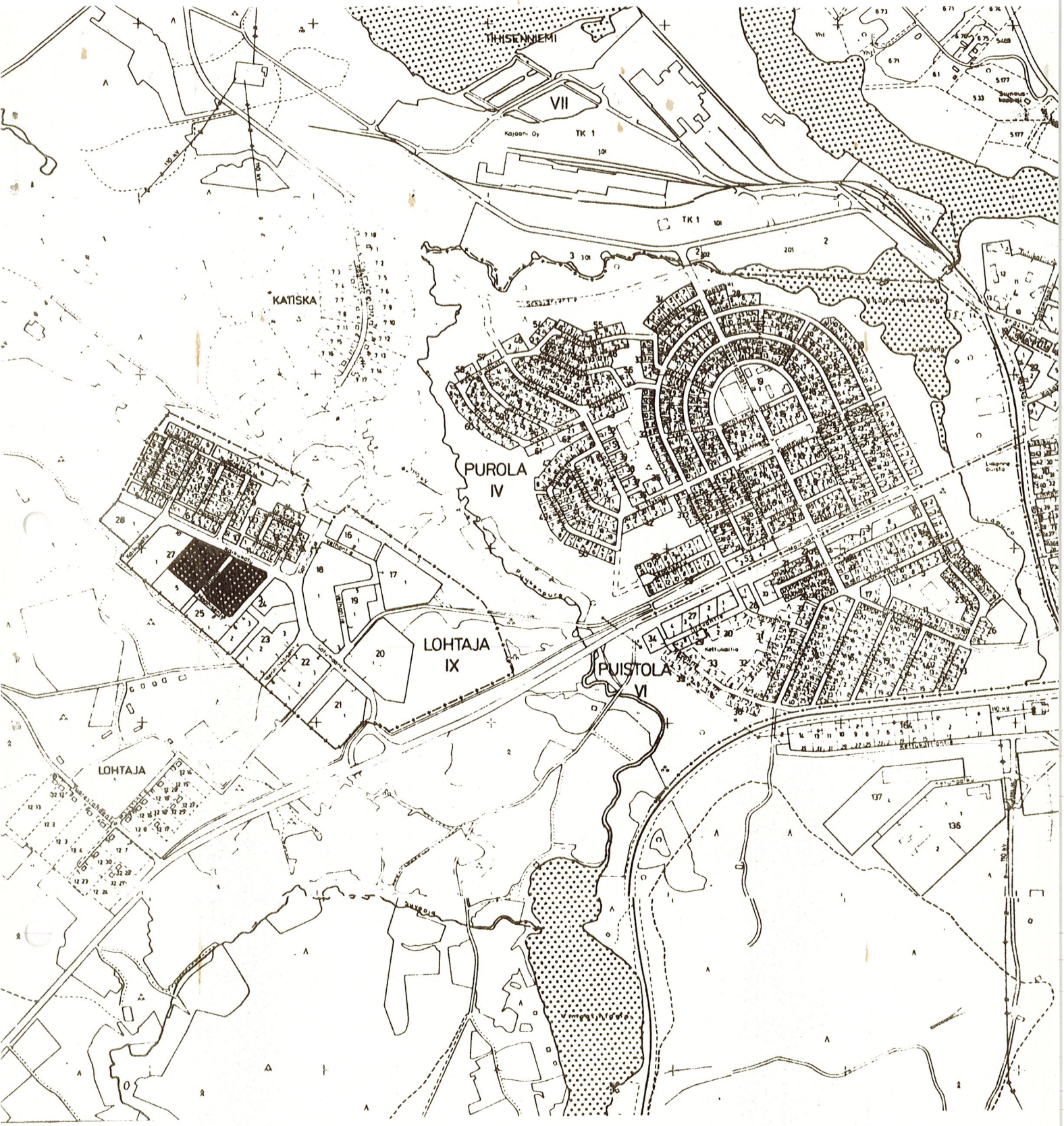


ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 9 LOHTAJA

KORTTELIT JA TONTTI: 26 JA 27:2

MUODOSTUU

KORTTELIT JA TONTTI: 26 JA 27:2

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
23.2.1981

SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavan selostus		
1	Perustiedot	
2	Tavoitteet	
3	Asemakaava ja sen perustelut	
4	Toteuttaminen	
5	Suunnitteluvaiheet	
Tilastotiedot		
Muut liitteet:		Alkup. kartan mittakaava
1.	Kaavakartta	1:1000
2.	Poistokartta	1:1000
3.	Voimassa oleva asemakaava	1:2000
4.a	Vesihuoltoselvitys	1:1000
4.b	Energiahuoltoselvitys	1:15000
5.	Havaintokuva	1:1000
6.	Peitteisyys	1:2000
9.	Sijaintikartta (kansilehti)	1:20000
10.	Lohtaja - Kettu, osayleiskaava	1:5000

Annettuja lausuntoja

Kaava/päivays Asemakaavan muutos kajaani 9 Lohtaja korttelit 26 ja 27:2 23.2.81

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehokkuus e_k	Aluevaljyysluku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m²			ha±	k-m²±
AK-8	3,1847	100	100	22054	0,6-0,8			
yhteensä	3,1847			22054				

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	3) 1985		k-m²	k-m²	m²/k-m²	m	m/k-m²	
~~AK-8~~	460		36					195
yhteensä	460							195
3) tot.ol. AK 75								

Asemakaavanmuutoksen selostus, joka koskee 23 päivänä helmikuuta 1981 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVANMUUTOS:
Kajaani
XI Lohtaja
kortteli 26
(Lahjoitusmaa N:o 1) ja tontti 27:2

Kaava-alue sijaitsee 2,9 km:n etäisyydellä keskustasta länteen linnuntietä.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Kainuun Seutukaavaliiton toimesta on valmistunut runkokaava 1973, rakennesuunnitelma 1975 ja virkistys- ja suojelualuevaihekaava 1976, 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: kynnysanalyysi, vesihuoltosuunnitelman ja liikennesuunnitelman perusselvitykset). Keskustaajaman sekä Paltaniemen ja Kuluntalahden talouskylän käsittämän alueen osayleiskaava on julkisesti nähtävillä muistutusten tekoa varten 27.2. - 30.3.1981.

Lohtaja - Kettu yleiskaava-kaavarunkosuunnitelman on kaupunginvaltuusto hyväksynyt nähtävillä olon jälkeen 26.2.1979.

11.3 Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 31.8.1979 vahvistama asemakaava.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Kortteli 26 on Kajaanin kaupungin Lahjoitusmaata RN:o 1, tontti 27:2 on merkitty tonttirekisteriin 4.9.1980.

11.6 Rakennuskiellot

Korttelin 26 tonttijakoa ei ole vahvistettu.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Asunto-ohjelman 1981 - 85 mukaan alue tarvitaan vuosien 1981 - 83 rakentamista varten.

Asemakaavanmuutos on tarpeen asuntohallituksen asettamien erityisvaatimusten takia koskien rakennusten korkeuksia ja pääjulkisivusuuntia.

Asuntolaina-anomukset alueelle on jätetty huollettuina syksyllä 1981. Anomusten perusteella voidaan todeta, että tontille 27:2 hyväksytty hanke ylittää sallitun kerrosalan.

11.8 Pohjakartta

Kartoitus on suoritettu 1961 - 62 ja kartta on hyväksytty 31.12.1962 ja sitä on täydennetty vuosittain kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittausosaston toimesta.

12 Maanomistus

Alueen omistaa kaupunki. Tontti 27:2 on vuokrattu 28.8. 1980 lähtien Pohjois-Suomen Opiskelija-Asuntosäätiölle,

kortteli 26 on varattu Osuuskunta Kainuun Hakalle vuoden 1980 loppuun asti.

14 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutoksen alaisen alueen kunnallistekniikka on rakenteilla.

15 Luonnonympäristö

Alueen maasto on koilliseen laskevaa rinnettä. Maaperä on savensekaista hiesua tai moreenia, paikoitellen ohuen humuskerroksen peitossa. Kovan pohjan (kallio tai louhikko) syvyys vaihtelee kortteliälueella 0,4 metriin, perustamissyvyys keskimäärin 1 m.

Alueella kasvaa havuvaltaista sekametsää sekä pensaikkoa ja niittykasvillisuutta entisillä pelloilla.

17 Ympäristön häiriötekijät

Käytössä olevat kaatopaikat, etäisyys 370 m kaupungin kaatopaikalle, häiritsevät hajullaan alueen käyttöä epäedullisissa tuuliolosuhteissa. Uudet kaatopaikkavaihtoehdot ovat parhaillaan kaupunginhallituksen käsiteltävänä.

2 TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on ollut täyttää rakennusten suunnittelun asettamat vaatimukset muuttamatta alueen yleistä luonnetta.

3 ASEMAKAAVANMUUTOS SEKÄ PERUSTELUT

31 Yleisperustelu- ja kuvaus

Asemakaavaehdotuksessa on noudatettu Lohtaja - Kettu osayleiskaava-kaavarunkosuunnitelmassa hyväksyttyjä periaatteita.

Sallittu kerrosala on vähentynyt vain 239 m^2, kun toisessa korttelissa on vähennetty ja toisessa lisätty tehokkuuslukua 0,1:llä. Tontilla 27:2 on lisäksi tontin keskelle varattu rakennusalaa huoltorakennusta varten ja tarkistettu vähäisessä määrin alueen sisäisiä rajoja ja korttelissa 26 on rakennusaloja muutettu pistetaloille soveltuviksi ja huoltorakennusten rakentaminen on tehty mahdolliseksi sekä autopaikkojen rakennusaloilla että leikkialueilla.

33 Kokonaismitoitus

Tontilla 27:2 on suunniteltu toteutuvaksi 9.098 m^2 asuinkerrosalaa ja 503 m^2 huoltorakennusalaa. Kaavanmuutos on mitoitettu 10.015 m^2:lle asuin- ja palvelukerrosalaa, joten toteutusprosentti tulisi olemaan 96 %.

Korttelin 26 on aikaisemmin esitetty rakennettavaksi 7.045 m^2 asuinkerrosalaa, mutta toteutuva kerrosala tullee olemaan 7.980 m^2 asuntokerrosalaa, joka olisi 97 % kaavanmuutoksen rakennusoikeudesta.

34 Rakennettu ympäristö

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

- AK-8, asuinkerrostalojen korttelialue, 3 kerrosta, e = 0,6 - 0,8, alueelle saadaan sijoittaa myös korkeintaan 10 % sosiaali- ja palvelutiloja. Vähintään 5 % rakennusoikeudesta on varattava em. tarkoitukseen ja vähintään 15 % autonsäilytyspaikkojen tai vastaavien rakentamiseen. Leikkialuetta on varattava 0,15 m^2/1 k-m^2 sekä 1 ap/85 k-m^2 asuinkerrosalaa.

34.5 Virkistysalueet

Viereiseen Lohtajan puistoon, joka on kaupunginosatasoinen puistoalue, on esitetty sekä pallokenttäryhmää että leikkipuistoaluetta. Korttelileikkipaikat voidaan toteuttaa asemakaavan ja korttelisuunnitelmien mukaisesti alueen sisällä.

34.3 Palvelut

Kaava-alue on keskeinen osa alueesta, jonka yhteinen väestöpohja edellyttää seuraavia palveluja: päivittäistavaramyymälä (mieluummin kaksi), kioski, huoltoasema, kahvilabaari, postitoimisto, kampaamo-parturi, pankki, vapaa-aikatilat, palloilusali, lasten päiväkoti ja ohjattu lasten leikkitoiminta, terveyskeskuksen sivuasema, sivukirjasto, peruskoulun ala-aste, hammaslääkäri, puhelinkioski.

Tuleva palvelukeskus sijaitsee välittömästi korttelin 26 kaakkoispuolella.

Purolan nykyinen koulu on kaava-alueesta 1,6 km:n etäisyydellä, sivukirjasto 1,2 km:n, leikkipuisto 1,1 km, seurakuntakeskus 1,5 km, lähin elintarvikemyymälä 1,1 km. Yleisöpuhelinkioski on 150 m:n etäisyydellä.

Kaupunkiliikenteen ja kaukoliikennevuoroja kulkee tällä hetkellä 29/vrk 5-tietä. Joukkoliikenneyhteydet tulevat paranemaan, kun osayleiskaava-alueen pääkadut saadaan kaavoitettua ja rakennettua.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesi- ja viemärijohtoverkostoon sekä kaukolämpöverkostoon (liitekartat).

Jätehuolto on kaupungissa kiinteistökohtainen. Jätteet hävitetään kaupungin kaatopaikalla. Viimeistään 1984 siirrytään Kajaanissa jätehuoltolain 13 §:n mukaiseen järjestettyyn jätteiden kuljetukseen.

35 Luonnonympäristö

Alueella tulee pyrkiä säilyttämään kaikki mahdollinen puusto, koska ympäröivästä alueesta on osa vasta nuorta taimikkoa.

37 Ympäristön höiriötekijät

Kaatopaikkojen tulevasta sijoituksesta ollaan parhaillaan tekemässä päätöksiä.

38 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Aitaamiskielto korttelialueiden sisäisten leikkipaikkojen kohdalla antaa mahdollisuuden yhtenäisten korttelileikkialueiden muodostamiselle samoin kuin korttelialueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

4 TOTEUTTAMINEN

41 Rakentamisaikataulu

Kts. 11.7.

42 Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Rakennuslautakunnan tulee rakennuslupa-anomusten yhteydessä vaatia riittävä selvitys tontilla kasvavasta puustosta ja tarkoin harkita, minkä puiden kaatamiseen antaa luvan, sekä tehostaa määräysten ja rakennusaikaisten toimenpiteiden valvontaa, jotta alueella saadaan säilymään mahdollisimman paljon nykyisestä puistomaisesta puustosta.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

51 Aloite ja ohjelmointi

Kts. kohta 11.7.

52 Suunnittelu

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

Kajaani 23.2.1981

Maija Savolainen
asemakaava-arkkitehti



MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

AK-8 — Asuinkerrostalojen korttelialue. Sallitusta kerrosalasta on vähintään 5% varattava sosiaali- ja palvelutilojen ja 15% autonsäilytyspaikkojen tai vastaavien tilojen rakentamiseen. Rakennuksissa ei saa olla yhtään kokonaista maanpäällistä kellarikerrosta.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

9 — Kaupunginosan numero

LO — Kaupunginosan nimi.

26 — Korttelin numero

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

e = 0,6 — Tontti- tai aluetehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin tai alueen pinta-alaan.

Rakennusala.

t-1 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa 1-kerroksisen talous-„huolto- tai palvelurakennuksen.

a — Moottoriajoneuvojen säilytyspaikan rakennusala.

le-1 — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen kautta kulkevia rajoja ei saa aidata niin, että alueen yhtenäiselle käytölle aiheutuu haittaa.

Istutettava alueen osa.

Korttelin ja alueen raja, jonka kohdalta ajoneuvoliikenne on kielletty.

jk — Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tontilla tai sen pysäköintiin varatuilla alueilla tulee olla vähintään seuraavien perusteiden mukaan laskettu määrä autopaikkoja.

- Asunnot muissa rakennuksissa kuin enintään kahden asunnon asuinpientaloissa: 1 autopaikka jokaista asuinkerrosalan alkavaa 85 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 määrätystä autopaikkojen määrästä sen mukaan, kuinka paljon pienemmäksi lähioikojen autopaikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen myöhemmälle rakentamiselle ole estettä ja että autopaikat kulloinkin riittävät tontilla asuvien, työskentelevien, asioivien ja vierailijoiden tarpeisiin. Jos lykkäystä myönnetään kokoustilojen osalta, saadaan tarvetta arvioitaessa ottaa huomioon tontin läheisyydessä olevat yleiset pysäköintipaikat kaupunginhallituksen suostumuksella.

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 oleskelualuetta olevat autopaikat, jotka eivät ole vähintään 1 m sitä alempana tulee suojata riittävän tiiviillä aidalla.

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

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.

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 9 LOHTAJA

KORTTELIT JA TONTTI 26 JA 27:2

MUODOSTUU: KORTTELIT JA TONTTI 26 JA 27:2

1

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	23.2.1981
PIIR.No	15/81
MK.	1:1000
SUUNN.	MS
PIIRT.	AH

MAIJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN No 91/60 MUKAINEN.
KARTOITUS ON SUORITETTU V 1962. TAYDENNYSKARTOITUS V 19

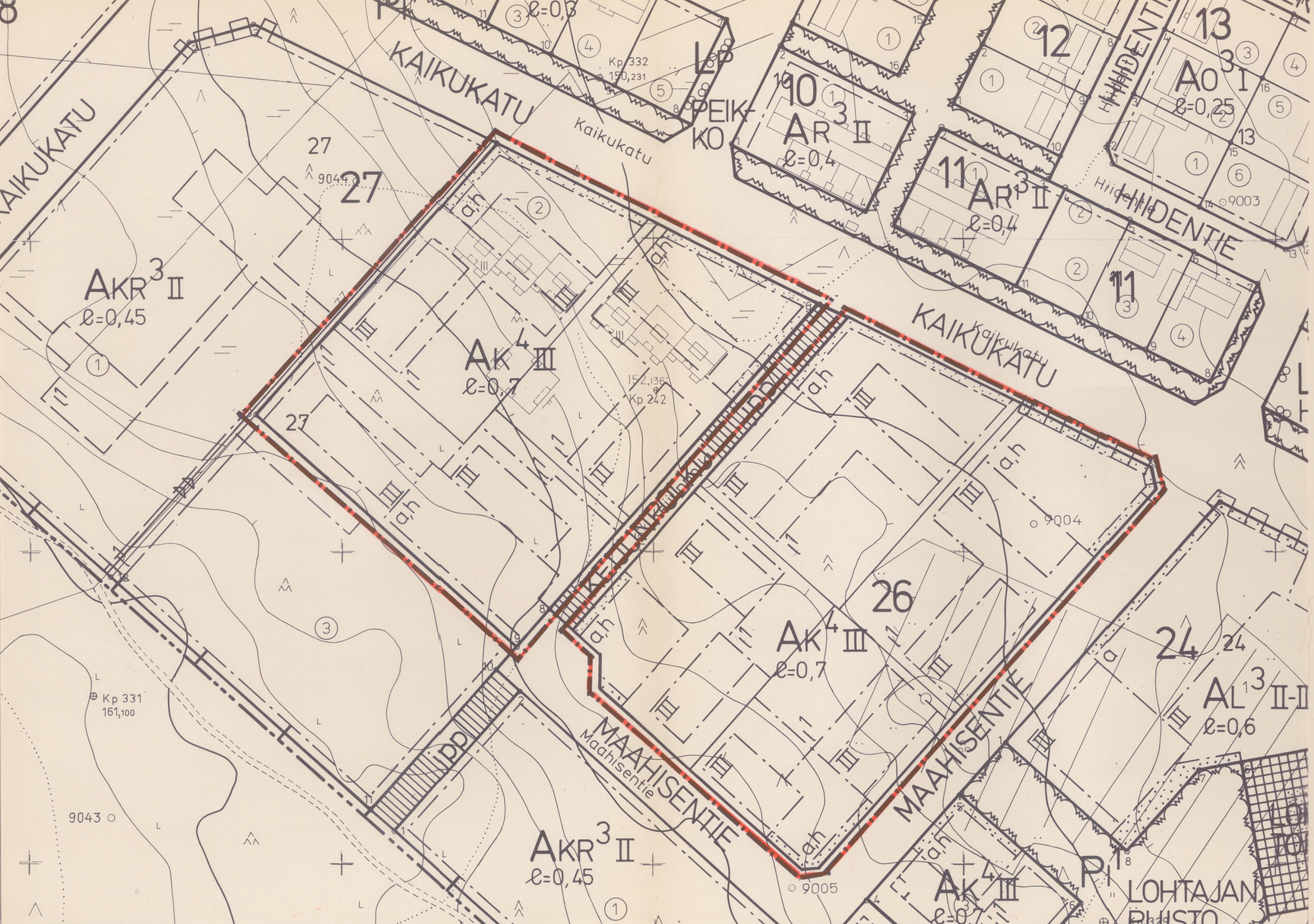
KAUPUNGINGEODEETTI

AULIS REINI

SÄILYTYS:

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN 30.3.1981 PÖYTÄKIRJAN 146 §:N KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA TOIMITTAMANSA KUUN 27. PÄIVÄNÄ 1981

VIRAN PUOLESTA: VEIKKO JUNTTILA, AP. KAUP. SIHTEERI



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 9 LOHTAJA

KORTTELIT JA TONTTI 26 JA 27:2

5m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan

Otteen ajantasalla olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 25.2.1981

AULIS REINI
KAUPUNGINGEODEETTI

2

POISTOKARTTA

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	23.2.1981
PIIR.N:o	19/81
MK.	1:1000
SUUNN.	MS
PIIRT.	RV

ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

Kaikukatu

Hiidentie

Kaikukatu

Kelkkapolku

Maahisentie

27
AK-8
e = 0,8

26
AK-8
e = 0,6

9
LOHTAJA

10

11

13

Kp 332
150,231

Kp 331
161,100

Kp 242
152,136

9044

9003

9004

9005

9043

24800

32700

0 10 20 50 100
1:1000

RAKENNETTU
VESIJOHTO
JÄTEVESIVIEMÄRI
SADEVESIVIEMÄRI

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 9 LOHTAJA
KORTTELIT JA TONTTI 26 JA 27:2
VESIHUOLTOSELVITYS

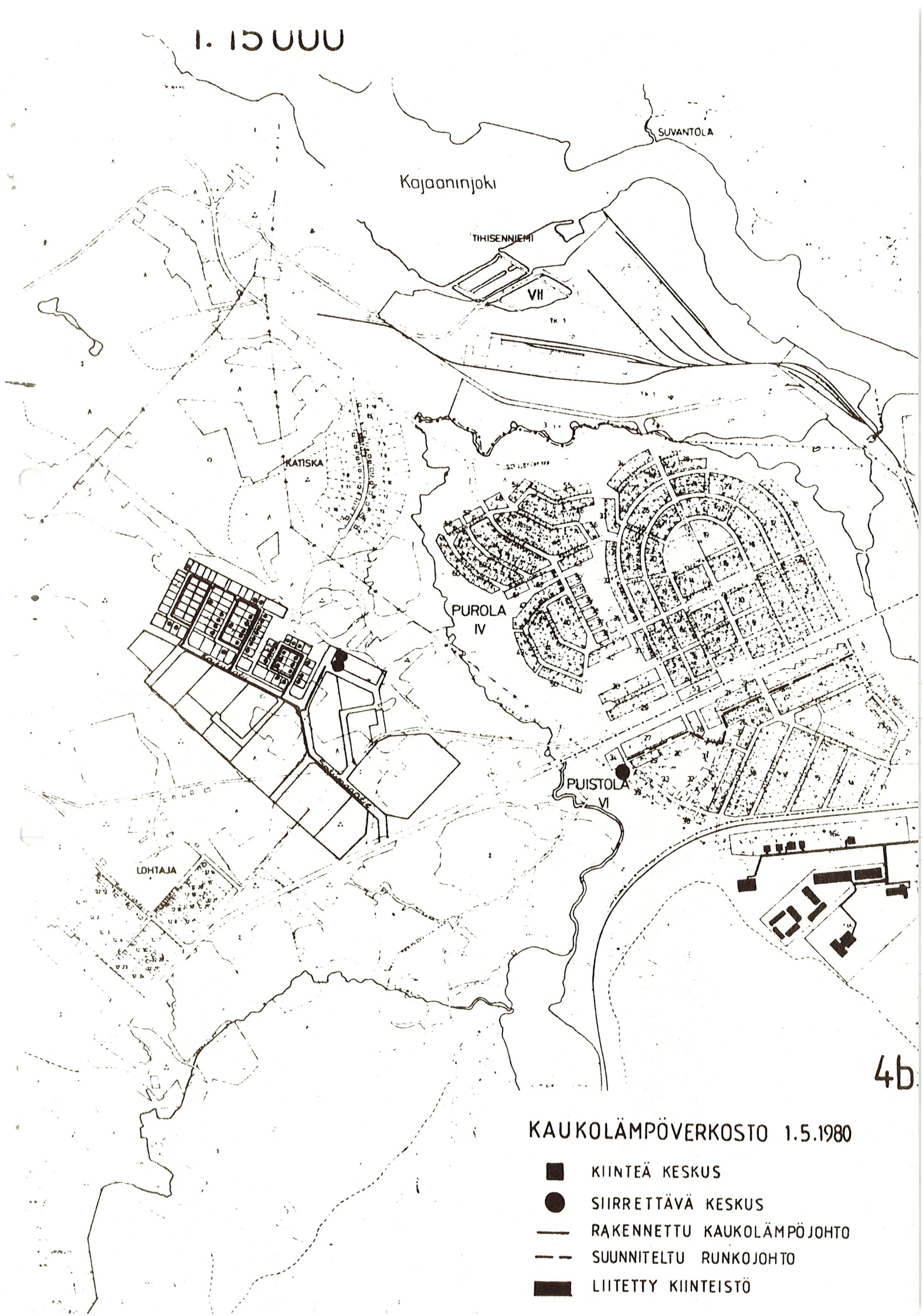
40

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	18.3.1981
PIIR. N:o	23/81
MK.	1:1000
SUUNN.	MS

MAIJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

1: 15 000



4b

KAUKOLÄMPÖVERKOSTO 1.5.1980

- KIINTEÄ KESKUS
- SIIRRETTÄVÄ KESKUS
- RAKENNETTU KAUKOLÄMPÖJOHTO
- SUUNNITELTU RUNKOJOHTO
- LIITETTY KIINTEISTÖ

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

+150.10 MAANPINNAN LIKIMÄÄRÄINEN KORKEUSASEMA

I+150.10 I-KERROKSEN LATTIATASON LIKIMÄÄRÄINEN KORKEUSASEMA

KORTTELIN RAJOILLA KASVAVAN, SÄILYTETTÄVÄN HUOMATTAVAN MÄNNYN, KOIVUN JA PENSAIKON LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

OHJEELLINEN TONTIN RAJA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 9 LOHTAJA

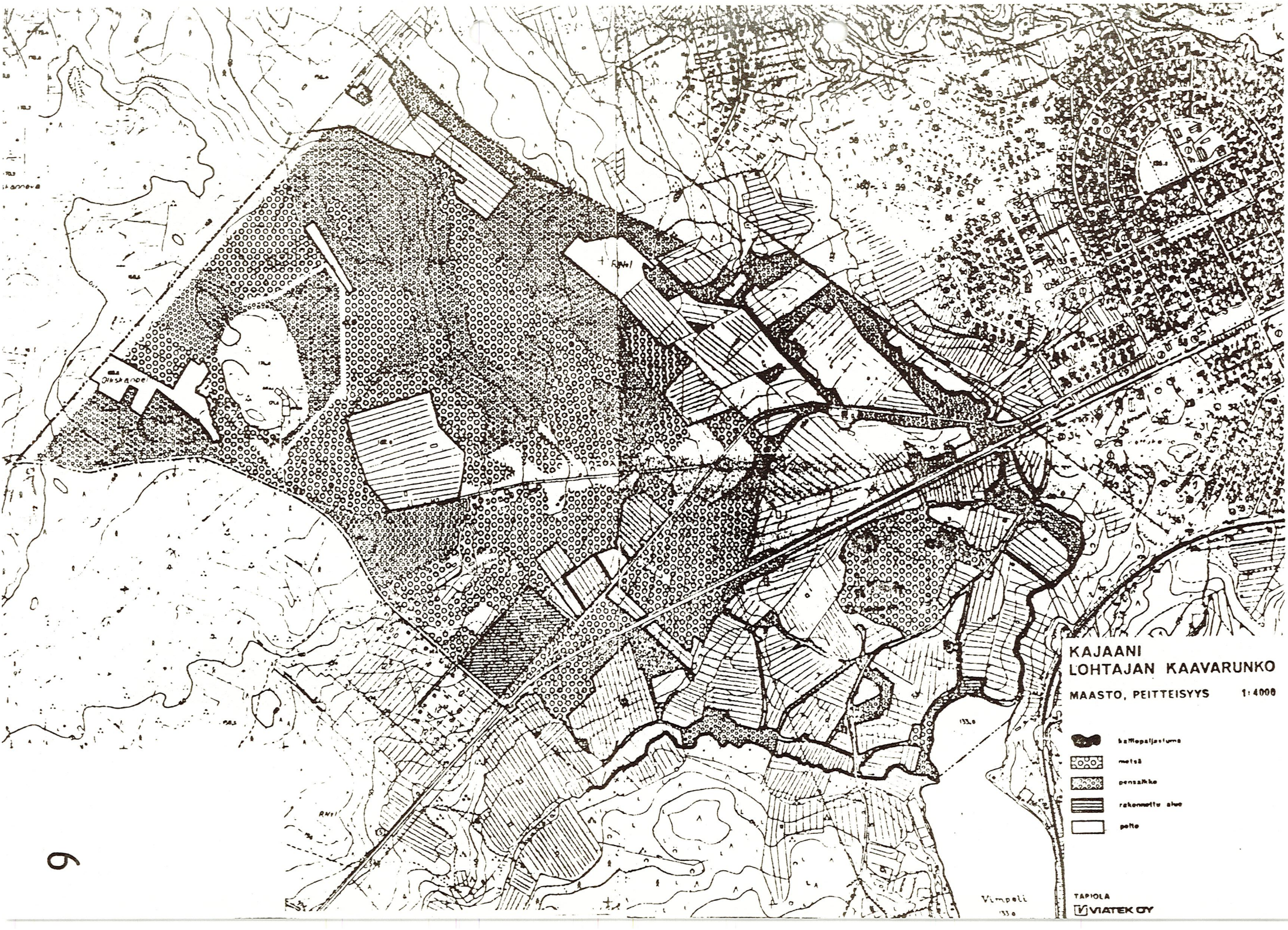
KORTTELIT JA TONTTI 26 JA 27:2

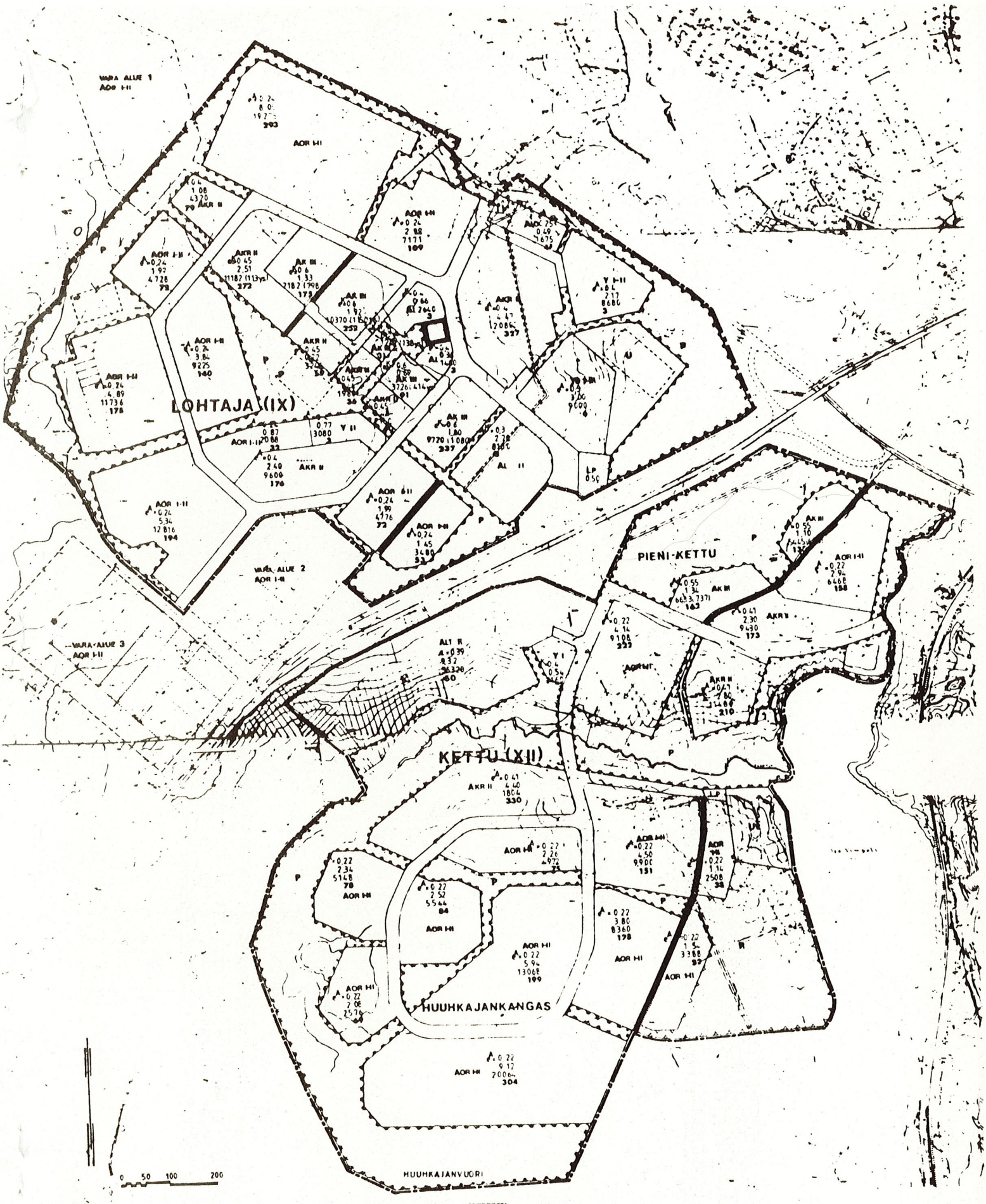
HAVAINTOKUVA 5

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	17.3.1981
PIIR. N:o	22/81
MK.	1:1000
SUUNN.	MS
PIIRT.	AH

MAIJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI


KAJAANI
LOHTAJAN KAAVARUNKO
MAASTO, PEITTEISYYS 1:4000
kalliopaljastuma
metsä
pensaikko
rakennettu alue
pelto
TAPIOLA
VIATEK OY



KAJAANI
LOHTAJA–KETTU
OSAYLEISKAAVA - KAAVARUNKO

KAAVARUNGON MERKINTÖJEN SELITYKSET

- S:M KAAVA ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA RAJA
- ALUEEN RAJA
- KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ
- 0.2 ALUETEHOKKUUSLUKU
- 0.6 KORTTELITEHOKKUUSLUKU
- 2 a PINTA-ALA ha
- 18 000 SALLITTU KERROSALA

- AOR — OHJEELLINEN ALUEEN OSAN RAJA
- AKR — ERILLISTEN TAI KYTKETTYJEN ASUIN PIENTALOJEN ALUE
- AK — YHDISTETTYJEN ASUINKERROS- JA RIVITALOJEN ALUE
- AL — ASUINKERROSTALOJEN ALUE
- ALO — LIIKERAKENNUSTEN ALUE
- Y — YHDISTETTYJEN LIIKE- JA ASUIN-PIENTALOJEN ALUE
- Yo — YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE
- TP — OPETUSTO MINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE
- U — PIENTEOLLISUUSRAKENNUSTEN ALUE
- PUISTOALUE
- IRRALLINEN R

- Uv — UIMARANTA-ALUE
- R — RETKEILY- JA LOMA-ALUE
- LP — PYSÄKÖIMISALUE
- TP — TORI TAI PUISTOAUKIO
- PÄÄASIASSA KESKITTÄ LIIKENNETTÄ VARTEN VARATTU ALUE
- OHJEELLINEN KESKITTÄ LIIKENNETTÄ VARTEN VARATTU ALUEEN OSA
- MAANALAISIA JOHTOJA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA
- ILMAJOHTOJA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA
- UP — PALLOPENTTA - RYHMÄ OHJEELLINEN
- Uv — VAPAA-AJAN ASUNTOJEN PAIKKA OHJEELLINEN

10 :

KAJAANIN KAUPUNK
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM 20 02 1979
PIIR No 3
MK 1 5000
SUUNN MS
PIIR

MAIJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI