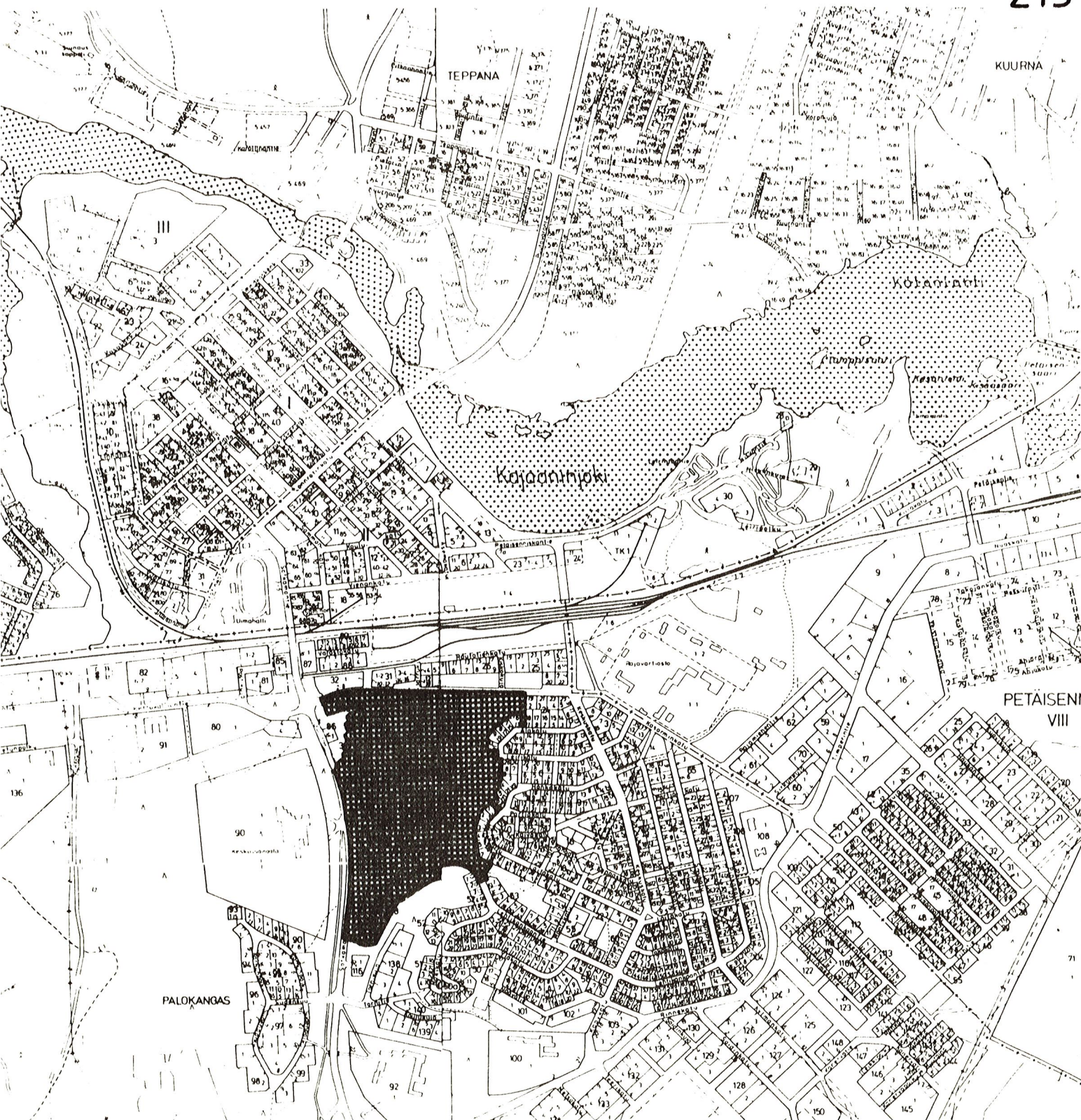




ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI JA TONTTI 6a:9, KORTTELIT 28-30, 33-35 ja
43-48 SEKÄ KATU-, LP-, UL-, UP- JA PUISTOALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI JA TONTTI 6a:9, KORTTELIT 28-30, 33-35 ja
43-48 SEKÄ KATU-, LP- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
22.02.1983
4.5.1983

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 | Perustiedot |
| 2 | Tavoitteet |
| 3 | Asemakaava ja sen perustelut |
| 4 | Toteuttaminen |
| 5 | Suunnitteluvaiheet |

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- | | |
|---|----------------------------|
| 1 | Liikennemelualueet v. 1980 |
|---|----------------------------|

LIITEKARTAT

- | | |
|-----|---|
| 2 | Ote yleiskaavan tarkistuksesta |
| 3 | Voimassa olevat asemakaavat |
| 5 a | Rakennettu ympäristö |
| | - nykyinen maankäyttö |
| 5 b | Rakennettu ympäristö |
| | - vesihuoltoverkosto |
| 5 c | Rakennettu ympäristö |
| | - kaukolämpöverkosto |
| 7 | Asemakaavakartta määräyksineen |
| 8 | Poistokartta |
| 10 | Havainnepiirros |
| 11 | Maankäytön nykytilanne
kortteleissa 29, 30, 34 |

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivänä helmikuuta 1983 päivättyä asemakaavakaritaa, joka on tarkistettu 4.5.1983.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki

Kaupunginosa 5, Lehtikangas

Kortteli ja tontti 6a:9, korttelit 28-30, 33-35, 43-48 sekä katu-, LP-, UL-, UP- ja puistoaluetta

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT

Kajaanin kaupunki

Kaupunginosa 5, Lehtikangas

Korttelit 28 - 30, 33 - 34, 43 - 48 ja tontti 6a:9
sekä puisto-, katu- ja LP-alueita

Alue sijaitsee 0,7 - 1,5 km:n etäisyydellä keskustasta etelään.

- 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. Luonnos vaihekaavasta II, joka sisältää taajamat, teollisuuden, loma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä retkeilyreitit on ollut lausunnolla 1982.

- 11.2 Yleiskaava

Keskeisten alueiden ensimmäisen asteen yleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 26.4.1982 (liitekartta 2).

- 11.3 Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.2.1961, 22.8.1962, 7.1.1963, 10.6.1963, 21.11.1966 (2 kpl), 17.8.1967, 19.9.1967 ja 20.7.1971 vahvistamat asemakaavat (liitekartat 3).

- 11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja rekisteri

kortteli	tontit	tonttijako vahvistettu	merkitty tonttirekisteriin
28	1 - 9	24.07.1963	30.11.1963
29	1	27.04.1961	06.02.1961
29	2 - 18	01.10.1951	09.09.1954
30	1 - 16	01.10.1951	02.02.1953
33	1 - 3	15.06.1956	17.11.1956
34	1 - 6	24.07.1963	30.11.1963
35	1	"	"
43	1 - 3,		
	5 - 8	"	"
43	4	10.10.1963	"
43	10	11.07.1972	22.11.1973
44	1 - 20	24.07.1963	30.11.1963
45	1 - 12	"	"
46	1 - 9	26.08.1959	21.03.1960
46	10	22.08.1962	28.09.1962
47	2 - 5	07.07.1961	30.11.1963
47	6	11.07.1972	22.11.1973
48	1 - 8	07.07.1961	30.11.1963
48	9 - 12	07.01.1963	"

11.6 Rakennuskiellot

Alueella on RakL:n 42 §:n 2 momentin 3. kohdan perusteella rakennuskielto.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kaupunginvaltuusto päätti 25.1.1982 teknisen viraston aloitteesta muuttaa alueen asemakaavaa. Kaavanmuutos katsottiin tarpeelliseksi, koska joillakin tonteilla korttelissa 30 on odotettavissa voimassa olevan asemakaavan mukaista 3-kerroksisten kerrostalojen rakentamista. Kolme asuinkerrosta ja mahdollinen neljäs maanpäällinen kellarikerros muodostaisi tällöin jyrkän vastakohdan alueen nykyiselle 1 - 2-kerroksiselle rakennuskannalle ja sopeutuisi siten huonosti ympäristöön.

Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto esitti sen vuoksi, että "asemakaavaa päätettäisiin muuttaa siten, että yhtenäinen rakennuskanta olisi mahdollisimman pian saavutettavissa. Nykyisessä kaavassa ovat rakennusoikeudet laajemmalla alueella-kin epämääräisesti ilmaistut, ja sen vuoksi olisi asemakaavanmuutokset tehtävä yhtenäisyyden vuoksi myöskin muissa otsikossa mainituissa kortteleissa. Alueella on myös yleisten rakennusten korttelialueita, jotka eivät ole kaavan mukaisessa käytössä eikä niitä tonttien pienuuden vuoksi voida tulevaisuudessa käyttää siihen tarkoitukseen, mihin ne alunperin on osoitettu".

Kuntasuunnitelmaan 1983 - 87 liittyvässä kaavoitusohjelmassa alueen asemakaavanmuutos on ajoitettu vuodelle 1983.

Kajaanin kaupunginhallituksen asettama Rakennussuojelu- ja rakentamiskehoitustoimikunta on esittänyt raportissaan mm. Kasarminkadun - Savonkadun - Lehtikankaantien - Raatosuon-

puiston rajaaman alueen rakennuskannan säilyttämistä kaupunkikuvallisesti arvokkaana kohteena.

Kaupunginhallitus on 27.12.1982 Rukoushuoneyhdistys Betania ry:n esityksestä päättänyt, että tonteille 5:35:1 ja siihen liittyvälle LP-alueelle tehdään asemakaavan muutos, jossa em. alueet yhdistämällä muodostetaan uusi tontti, jonka rakennusoikeus on 900 k-m². Päätöksen mukaan kaupunki vaihtaa ko. tontin esityksen tekijän omistamaan Kalliokatu 9 kiinteistön osakkeisiin 1 - 4 kaupungin maksaessa 150.000 markkaa välirahaa.

Sotkamontien ja Kasarminkadun liikennejärjestelyt (kts. havainnepiirros, liitekartta 10) liittyvät valtatie 5:n tiesuunnitelmaan. Tien rakentamisen edellyttämät asemakaavanmuutokset ovat parhaillaan sisäasiainministeriön vahvistettavina.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta alueelle on hyväksytty 31.12.1962 ja sitä on täydennetty vuosittain kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittausosaston toimesta.

12 Maanomistus

Alue on Kajaanin kaupungin omistuksessa seuraavia tontteja lukuunottamatta:

29:18	Vihonen Toini	Hoikank. 18
30:1, 10	Kemppainen Ensio	Koivuranta, Koutaniemi
30:3	Tuomo Seppo	Hoikank. 5
30:4	Vuorela Fia	" 7
30:13	Blomqvist Jaakko	Savonkatu 10
30:14	Salmenkivi Olavi ja Anja	" 12

13 Väestö ja työpaikat

Alueella asui 31.12.1981 855 asukasta. Työpaikkoja alueella olevissa yrityksissä oli v. 1982 lopussa n. 25.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Alue on pääosin ns. omakotialuetta, mutta Kasarminkadun, Savonkadun ja Lehtikankaantien varsilla on II - III-kerroksisia kerrostaloja. Suunnittelualueen länsipuolella on Kainuun keskussairaalan alue. Pohjoisessa Kasarminkadun ja rautatien välissä on suhteellisen sekava ja osittain rakentamaton liike-, teollisuus-, varasto- ja asuinkortteleita sisältävä alue sekä Sotkamontien varrella huoltoaseman tontti.

Suunnittelualueen ja sen itäpuolella olevan ns. Vanha-Lehtikankaan pientaloalueen välissä on nauhamainen puistovyöhyke. Suunnittelualueen eteläpuolella on pieni kerrostaloalue.

- 14.2 Maankäyttö Maankäytön nykytilanne ilmenee yksityiskohdittain liitekartasta 5 a.

Alueen 40- ja 50-luvuilla rakennetut ns. I½-kerroksiset pientalot muodostavat rakennustavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden, jota tosin peruskorjauksissa käytetyt sopimattomat rakennusmateriaalit ja -tavat paikoin häiritsevät. Myös alueella olevat kerrostalot muodostavat keskenään yhtenäisiä rakennusryhmiä.

Liikenteellisesti alue tukeutuu kahden kokoojakadun, Kasarminkadun ja Lehtikankaantien välityksellä Sotkamontiehen. Kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ovat Sotkamontien varrella olevat kevyen liikenteen kaistat sekä Savonkadun kohdalta ratapihan tasossa ylittävä reitti.

- 14.3 Palvelut Keskustapalvelut ovat suhteellisen lähellä, n. 0,7 - 1,5 km pohjoiseen. Kaava-alueella on yksi elintarvikeliike ja eräitä erikoisliikkeitä sekä leipomo. Vastikään lopetetun toisen elintarvikeliikkeen tiloihin Lehtikankaantien ja Nurmikadun kulmaukseen tultaneen sijoittamaan nuorisotilat tai muita kaupungin palveluja. Sotkamontien varrella kaava-alueen eteläpuolella toimii huoltoasema ja toinen on rakenteilla lähellä Sotkamontien ja Kasarminkadun risteystä.
- 14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja viestintäpalvelut. Kasarminkadun ja Lehtikankaantien varrella olevat kerrostalot sekä pari kiinteistöä Savonkadulta on liitetty kaukolämpöverkostoon (liitekartat 5b ja 5c).

- 15 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen asuntokortteleita sisältävä osa on laakso-muodostumassa, joka rajoittuu itä- ja eteläpuolella suhteellisen jyrkkäpiirteisiin puistoalueisiin ja lännessä ns. "Keskussairaalan mäkeen". Alueen sisällä maasto laskee itä- ja eteläosissa luoteeseen ja lännessä koilliseen ja pohjoiseen siten, että Raatosuonpuiston pohjoisosa on kaikkein alimpana.

Raatosuonpuiston tasaisempi alue Leirikadusta pohjoiseen on rakennettua ja istutettua puistoaluetta. Rinnemaastossa on kookas havupuumetsikkö. Sotkamontien varrella olevalla puistoalueella on kookkaita mäntyjä.

Omakotialueen yleisilme on vehmas, koska alueella on suhteellisen paljon istutettua lehtipuustoa.

Alueen maaperä on moreenia, paikoin silttiä.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alueen pientaloasutus muodostaa kaupunkikuvallisesti arvokkaan ja yhtenäisen kokonaisuuden, joka tulisi säilyttää, kuten Rakennussuojelu- ja rakentamiskehoitus-toimikunta on raportissaan todennut (kts. kohta 11.7).

17 Ympäristön häiriötekijät

Sotkamontie, Kasarminkatu ja tuleva 5-tie aiheuttavat alueen länsi- ja pohjoisosiin meluhaittoja, joista tarkemmin kohdassa 37.

2 TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata alueen yhtenäisen yleisilmeen säilyminen muuttamatta nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Samalla saatetaan alueen teknisesti vanhentunut asemakaava vastaamaan nykyisiä kaavoitusperiaatteita.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kasarminkadun ja Leirikadun välisellä alueella olevat II-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueet on muutettu pääosalla aluetta ns. 1½-kerroksisten asuinrakennusten korttelialueiksi, joilla ympäristö on säilytettävä.

Savonkadun varrella olevat tontit 30:11 - 16 on osoitettu ½II-kerroksisten asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusmassan pituutta, kattokaltevuutta ja kokonaisen maanpäällisen kellarikerroksen kieltämistä koskevien kaavamääräysten avulla on pyritty sopeuttamaan mahdollinen uudisrakentaminen Savonkadun varren nykyiseen rakennuskantaan.

Kasarminkadun varrella olevilla tonteilla 30:1 ja 10 on yhtenäisen katunäkymän aikaansaamiseksi säilytetty III-kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentamismahdollisuus. Tontilla 30:10 rakennusala on käännetty Kasarminkadun suuntaiseksi. Rakennusoikeutta on korotettu (nyt $e = 0,65$, ehdotuksessa $e = 0,8$), jotta uudisrakentamisen yhteydessä ensimmäiseen kerrokseen suunnitellut muuta rakennusmassaa leveämmät liiketilat eivät estäisi kahden ylemmän kerroksen rakentamista. Rakennusoikeuden korottamisessa on lisäksi otettu huomioon se, että rakennusoikeudesta 15 % on varattava auton säilytyspaikkojen yms. tilojen rakentamiseen.

Muilla alueilla nykyisten asemakaavojen mukainen rakennusoikeus on säilytetty suunnilleen ennallaan tai joissakin tapauksissa nykyisen rakennuksen mukaisena. Koska rakennusoikeus on vanhoissa asemakaavoissa yleensä ilmaistu epämääräisesti vain kerrosluvun ja rakennusalan avulla ja rakennusoikeus nyt osoitetaan nykyisen käytännön mukaan pääasiassa tehokkuusluvulla, rakennusoikeus yleensä jonkin verran kasvaa tai joissakin tapauksissa hiukan pienenee.

Rakennusoikeuden muutokset ovat kuitenkin vähäisiä eikä niillä ole käytännön merkitystä. Rakennusoikeuden pientyminen on yleensä alle 6 % ja kasvu alle 10 %. Omakotialueella (A-2/S korttelialueet) rakennusoikeuden kasvu on suurempi (nyt 150, 300 tai 360 k-m², ehdotuksessa e = 0,25 tai 0,3), vaihtelevasta tonttikoosta riippuen jopa 70 %.

Savonkadun varrella oleva pysäköintialue on yhdistetty viereiseen yleisten rakennusten korttelialueeseen em. päätöksen mukaisesti (kts. kohta 11.7). Rakennusoikeus 900 k-m² on hiukan suurempi kuin voimassa olevan asemakaavan mukaisella pienemmällä korttelialueella oleva rakennusoikeus (n. 685 k-m²).

Rakennusaloja on esitetty nykytilanteesta poikkeavasti sellaisilla korttelialueilla, joilla mahdollisen uudisrakentamisen toivotaan sijoittuvan nykyisiin rakennuksiin nähdessä toisella tavalla. Nykyisissä rakennuksissa saa kuitenkin suorittaa korjaamisen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla mm. rakennus- alasta poiketen.

32 Maanomistus

Maanomistusolot eivät ole vaikeuttaneet kaavoitusta. Maanomistajia on kuultu suullisesti kaavan valmisteluvaiheessa.

33 Kokonaismitoitus

Asukkaiden ja työpaikkojen lukumäärä tulee säilymään suunnitteen nykyisenä. Savonkadun ja Kasarminkadun varren pitkän ajan kuluessa tapahtuva uudisrakentaminen korvanee väestön ikärakenteesta johtuvan pienen väkiluvun laskun. Yksityisten työpaikkojen mahdollinen lisäys ei ole ennustettavissa, jonkin verran uusia työpaikkoja saattaa pitkän ajan kuluessa syntyä alueella oleville yleisten rakennusten korttelialueille.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonaisrakenne

Alue sijaitsee välittömästi keskustan läheisyydessä ja siltä on Sotkamontien ja kokoojaluokkaisten Kasarminkadun ja Lehtikankaantien välityksellä hyvät yhteydet muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen itäpuolella oleva laaja puistoalue on osa nauhamaista puistovyöhykettä, joka ulottuu aina taajamarakenteen ulkopuolelle saakka.

34.2 Maankäyttö
34.21 Korttelialueet

- A-2/S, asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusoikeus $e = 0,25 - 0,30$, josta 10 - 20 % on varattava talousrakennusten rakentamiseen. Kerrosluku I 2/3. Käytetystä rakennusoikeudesta 2/3 on käytettävä päärakennuksiin. Lisäksi asemakaavassa on erikseen pää- ja talousrakennuksia koskevia rakennustapaan liittyviä asemakaavamääräyksiä. Autopaikkoja 1 ap/85 as. k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.
- A-3, asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,6$. Kerrosluku 1/2 II. Suoran ja yhtenäisen rakennusmassan pituus enintään 18 m. Kattokaltevuus 25° - 35°. Rakennuksessa ei saa olla yhtään kokonaista maanpäällistä kellarikerrosta. Vähintään 15 % sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen, 1 ap/85 as. k-m².
- AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,7 - 0,9$ (~ nykyisten rakennusten mukainen. II - III-kerrosta, 1 ap/85 as. k-m².
- AK-12, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,4 - 0,9$ (~ nykyisten rakennusten mukainen) II - III kerrosta. Ei kokonaista maanpäällistä kellarikerrosta. Vähintään 15 % sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen, 1 ap/85 as. k-m².
- AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusoikeus $e = 0,3 - 0,4$. I - II-kerrosta, 1 ap/85 as. k-m².
- AL-7, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,4 - 0,8$. Vähintään 30 % ja enintään 80 % kerrosalasta tulee varata asumiseen, II - III-kerrosta. Rakennuksessa ei saa olla yhtään maanpäällistä kellarikerrosta. Vähintään 15 % sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja asemakaavamääräysten mukaisesti.
- Y-3, yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,3$. Kerrosluku I - II. Asuntoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja asemakaavamääräysten mukaan.
- Y-4, yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus 900 k-m² ($e = 0,57$). Kerrosluku II. Korkeintaan 2 asuntoa. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja asemakaavamääräysten mukaisesti, korkeustiloja ja niihin liittyviä yleisötiloja varten 1 ap/30 k-m².

- YK-2, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,3$. Kerrosluku II. Asuntoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen paikallaolo on välttämätön. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten mukaisesti.
- KY-1, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,6$. Kerrosluku II. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoa eikä polttoainejakeluasemaa. Korkeintaan yksi asunto tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten mukaisesti.
- TY-2, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,5$. Kerrosluku II. Alueelle saadaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Korkeintaan kaksi asuntoa tonttia kohti niille tonteille, jotka rajautuvat puistoon ja muille tonteille yksi asunto. Ulkovarastot on aidattava. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten mukaisesti.

34.22 Katu- ja liikennealueet

Alueen liikenneverkko on säilytetty nykyisellään lukuunottamatta Nurmikadun ja Alakadun välistä Leirikadun osuutta, joka on muutettu puistoalueeksi. Ko. osuuden liikenteellinen merkitys moottoriajoneuvoliikenteen osalta on erittäin pieni, mutta muuttamalla katuosuus puistoksi saadaan aikaan yhtenäinen puistovyöhyke Kasarminkadulta Lehtikankaantielle. Rakentamalla Lehtikankaantielle kevyen liikenteen alikulkusilta saadaan aikaan turvallinen kevyen liikenteen yhteys (esim. hiihtoreitti) Kasarminkadulta Soidinsuon puiston kautta aina asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle saakka. Ratkaisu on tehnyt mahdolliseksi varata Alakadun ja Nurmikadun varsilta alueet yleiselle pysäköinnille.

Kokoojateiden varsille on liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi annettu ajoneuvoliittymäkiellot siellä missä se on ollut vielä mahdollista.

34.23 Virkistysalueet

Alueella oleva Raatosuonpuisto on osa laajaa nauhamaista puistovyöhykettä, joten sillä on erittäin suuri merkitys Lehtikankaan lähivirkistysalueena.

Sotkamontien varrella olevat puistokaistaleet toimivat suoja-
vyöhykkeenä Sotkamontien ja korttelialueiden välissä eikä niil-
lä ole juuri sanottavaa virkistyskäyttöä lukuunottamatta Sot-
kamontien puiston pohjoisosaa, jossa on pieni kaava-alueen
luoteisosia palveleva korttelipuisto.

34.3 Palvelut

Lehtikanakaantien varrella oleva kerrostalotontti 44:10 sekä
Leirikadun ja Hoikankadun kulmassa oleva kerrostalotontti
45:3 on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kort-
telialueeksi, joten mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä
alueelle voidaan sijoittaa myös liiketiloja, jollaisia viime-
mainitulla tontilla jo onkin.

Nurmikadun ja Lehtikankaantien kulmassa oleva liiketontti
43:9 on osoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten
korttelialueeksi, jolloin alueelle voidaan sijoittaa myös
julkisia palveluja.

Alueella olevat kolme yleisten rakennusten korttelialuetta,
joista yhteen sijoittuneen seurakunnallisia tiloja (kts. koh-
ta 11:7) on säilytetty asemakaavassa julkisten palvelujen re-
servialueena määrittelemättä tarkemmin toimintoja, joita alueel-
le voidaan sijoittaa.

Suunnittelualueella olevien pientalojen ja pienkerrostalojen
väestönsuojien rakentaminen on kaupungin tehtävä. Väestön-
suojat sijoitetaan kaupunginvaltuuston 22.2.1982 hyväksymän
väestönsuojeluohjelman mukaisesti joko palvelutilojen tai
rivi- ja kerrostalojen yhteyteen. Tällaisia kaupungin raken-
tamia S1-luokan väestönsuojia alueella tarvitaan yhteensä 3 -
4 150 - 200 metrin etäisyydellä asunnoista.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kts. kohta 14.4 ja liitekartta 5 b.

Kortteleiden 34 ja 46 välissä oleva muuntaja on otettu huo-
mioon rakennusalojen sijoittamisessa ja varaamalla korttelin
34 alueelle tila Sotkamontieltä Savonkadulle rakennettavaa
kavien liikenteen väylää varten.

Jätehuolto on kaupungissa kiinteistökohtainen. Jätteet kerä-
tään kaupungin kaatopaikalle. Kaupunginvaltuusto on 26.3.1979
päättänyt, että jätehuoltolain 13 §:n mukaiseen järjestettyyn
jätteiden kuljetukseen siirrytään vaiheittain, viimeistään
1.1.1984.

Kaupunginvaltuusto on 28.2.1983 hyväksynyt esityksen, että
siirtyminen tapahtuisi jätehuoltolain muutetun 47 §:n mukai-
sesti 1.4.1983.

Kortteleiden 34 ja 46 välissä oleva puistomuuntaja tulee ottaa
huomioon noudattamalla sähköturvallisuusmääräyksiä muuntamon
lähelle rakennettaessa.

35 Luonnonympäristö

Vehmaus alueella tulee säilymään ja sen varmistamiseksi kortteleiden reunaosat on määrätty yleensä istutettaviksi.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alueen pientalomiljööön säilyminen yhtenäisenä on pyritty turvaamaan määrittelemällä korttelialueille, joilla ympäristö säilytetään, suhteellisen tarkkoja rakentamistapaa koskevia asemakaavamääräyksiä.

37 Ympäristön häiriötekijät

Tulevan 5-tien aiheuttama vuorokauden keskimelutaso Kasarminkadun varrelle olevien tonttien pohjoisreunalla on laskelmien mukaan yli 60 dBA (liite 1). Lisäksi Kasarminkadun suhteellisen jyrkässä rinteessä yksittäisten ajoneuvojen aiheuttama melu on etenkin yöllä häiritsevää.

Lääkintöhallituksen ohjeiden mukaan asuinhuoneistojen äänitaso ei saisi olla asuinhuoneiden osalta keittiötä lukuunottamatta päivällä korkeampi kuin 35 dBA ja yöllä 30 dBA (vuorokauden keskimelutaso). Tämän vuoksi Kasarminkadun varrelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rajanpuoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA lukuunottamatta teollisuus-, varasto- yms. tilojen ulkoseinärakenteita.

Sotkamontien liikennemäärä vuonna 1990 on Kasarminkadun kohdalla n. 10.000 ajoneuvoa/vrk ja Lehtikankaantien kohdalla n. 8.500 ajoneuvoa/vrk. Liikennemelu on joidenkin Savonkadun ja Hakakadun varrella olevien tonttien länsireunalla hiukan yli 60 dBA, mutta rakennusalan rajalla yleensä alle 55 dBA. Kahdella tontilla liikennemelu on rakennusalan länsirajalla laskelmien mukaan n. 60 dBA. Näille tontille on annettu kaavamääräys, joka edellyttää katuja vastaan olevilta ulkoseinärakenteilta vähintään 30 dBA äänieristystä, ts. kolminkertaisia ikkunoita.

38 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Korttelissa 34 olevalle Y-4 korttelialueelle on annettu yleisistä asemakaavamääräyksistä poikkeava määräys, jossa autopaikkojen rakentamisvelvollisuutta on lievennetty siten, että kokoustiloja ja niihin liittyviä yleisötiloja varten ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja enempää kuin 1 ap/30 k-m² (yleisissä määräyksissä 1 ap/15 k-m²).

Peruste autopaikkonormin lieventämiselle on suhteellisen lähelle rakennettavat yleiset pysäköintipaikat, joita voivat käyttää ko. tontilla suhteellisen harvoin, noin kerran viikossa järjestettävien suurempien tilaisuuksien osanottajat. Yleisiä pysäköintipaikkoja on suunniteltu sijoitettavaksi Savonkadun ja Hoikankadun katualueille sekä Nurmikadun varrella olevalle pysäköintialueelle (kts. havainnepiirros, liitekartta 10).

4 TOTEUTTAMINEN
41 Rakentamisaikataulu

Kuntasuunnitelman 1983 - 87 mukaan Kasarminkadun ja Lehtikankaan-tien välisen alueen katu- ja vesihuoltoverkostoa uusitaan vähitellen vuosina 1983 - 87. Sama alue on esitetty myös liitet-täväksi kokonaisuudessaan kaukolämpöverkostoon, työt aloitettaneen jo vuonna 1983.

5-tiehen liittyvien uusien liikennejärjestelyjen rakentaminen Sotkamontiellä ja Kasarminkadulla pyritään aloittamaan jo v. 1984 aikana.

Yksityisiä rakennushankkeita toteutetaan vähitellen, ensimmäi-senä rakennetaan tontit 34:7 sekä 30:1 ja 10.

42 Kunnan toteuttamistoimenpiteet

- suoritetaan kaavan mukaiset uudet tonttijaot, tont-tien ja yleisten alueiden mittausta ja rekisteröinti (kiinteistö- ja mittausosasto)
- varaudutaan yleisten väestönsuojien rakentamiseen suorittamalla paikkatarvelaskelmat ja laatimalla kustannusarviot (väestönsuojeluviranomaiset), va-raamalla rahoitus talousarvioon (väestönsuojelulau-takunta, kaupunginhallitus), ottamalla hankkeet huo-mioon ao. tonttien luovuttamisen yhteydessä tai neu-vottelemalla yksityisten omistamien tonttien hyväksi-käytöstä (kiinteistö- ja mittausosasto) sekä ottamalla hankkeet huomioon kaupungin omien rakennusten yksityis-kohtaisessa suunnittelussa (kaavoitus- ja talonsuunnitte-luosasto)
- suunnitellaan ja rakennetaan istutukset ja rakenteet puis-to- ja muilla yleisillä alueilla, tällöin tulee tarvittaes-sa ottaa huomioon Sotkamontien aiheuttaman melun vaimen-taminen.
- suunnitellaan ja rakennetaan katualueelle tulevat muutokset (kunnallistekninen suunnitteluosasto).

43 Muiden toteuttajien toimenpiteet

- korttelin 34 Y-3-korttelialueen rakentamisessa on nou-datettava sähköturvallisuusmääräyksiä ottaen huomioon läheinen puistomuuntamo.

5 SUUNNITTELUVAIHEET
51 Aloite ja ohjelmointi

Ks. kohta 11.7.

Asemakaavaehdotusta on esitelty yksityisille maanomistajille.

52 Suunnittelu

Asemakaavaehdotus on laadittu teknisen viraston kaavoitus-

ja talonsuunnitteluosastolla yhteistoiminnassa kunnallisteknisen suunnitteluosaston ja energialaitoksen kanssa.

Kajaanissa 22. päivänä helmikuuta 1983

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

MLä/ak

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.3. - 12.4.1983. Muistutusten ja lausuntojen johdosta on alueesta erotettu kortteli 86 sekä osa Sotkamontien puistoaluetta omaksi kaavaksi sekä tehty kaavaan seuraavat tarkistukset:

Korttelissa 34 olevalla Y-4-alueella on rakennusalan rajoja tarkistettu. Korttelin 45 rakennusaloille on lisätty rakennusalan rajaan kiinni rakentamista osoittavat nuolet. Kortteliin 33 on lisätty autonsäilytyspaikkojen rakennusalat ja leikki- ja oleskelualueet sekä tontille 33:1 on lisätty puuttuva melumääräys. A-2/s alueiden kattokaltevuutta koskevaa määräystä on tarkistettu siten, että suurin kattokaltevuus on 40°. Raatosuon puistoalueelle on lisätty ohjeellista pallokenttää osoittava merkintä.

Selostuksen kohtaan 42 on lisätty maininta Sotkamontienpuiston alueelle piha-alueiden melutason alentamiseksi mahdollisesti tarvittavien meluvallien tai -aitojen rakentamisesta.

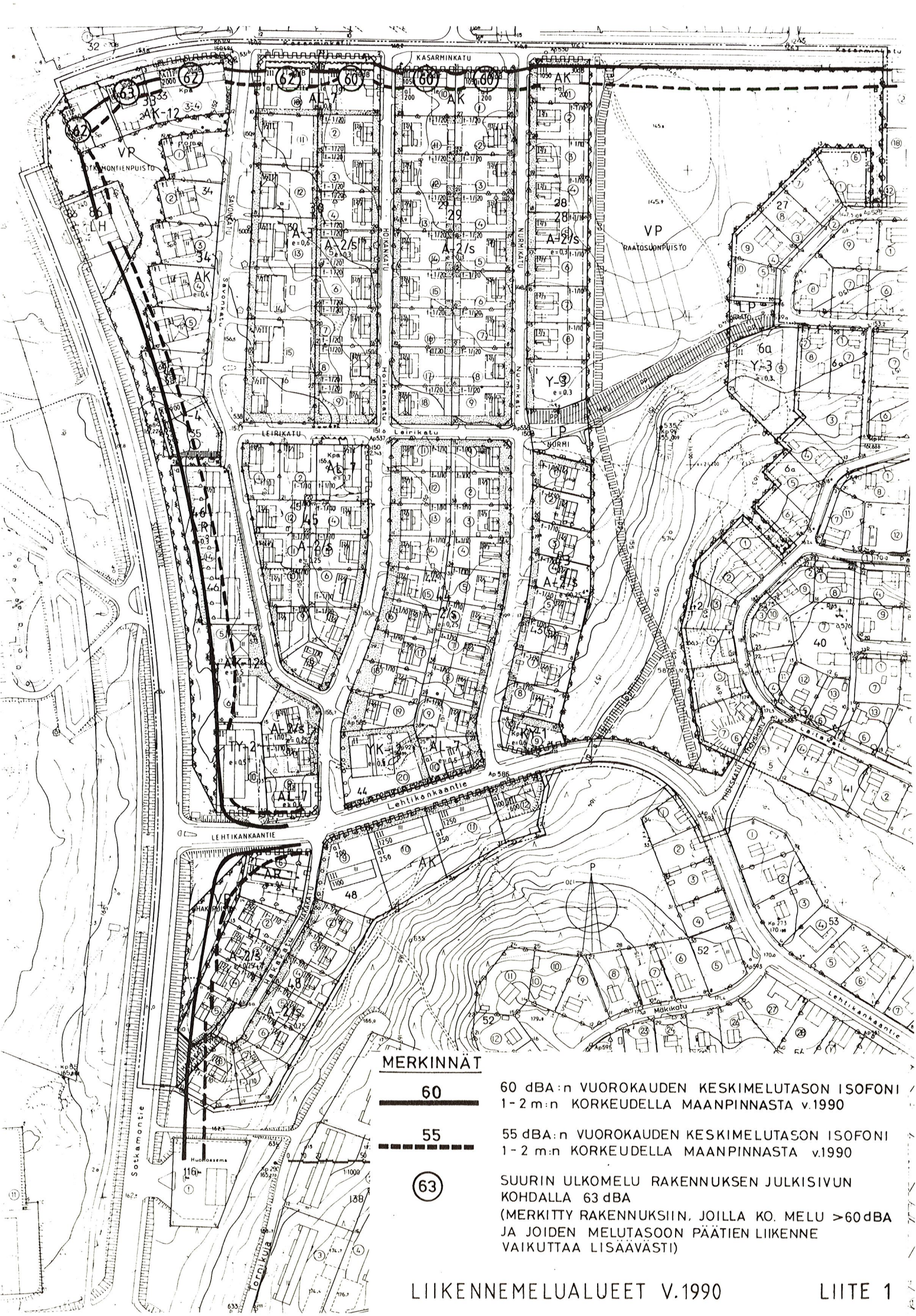
Kajaanissa 4. päivänä toukokuuta 1983

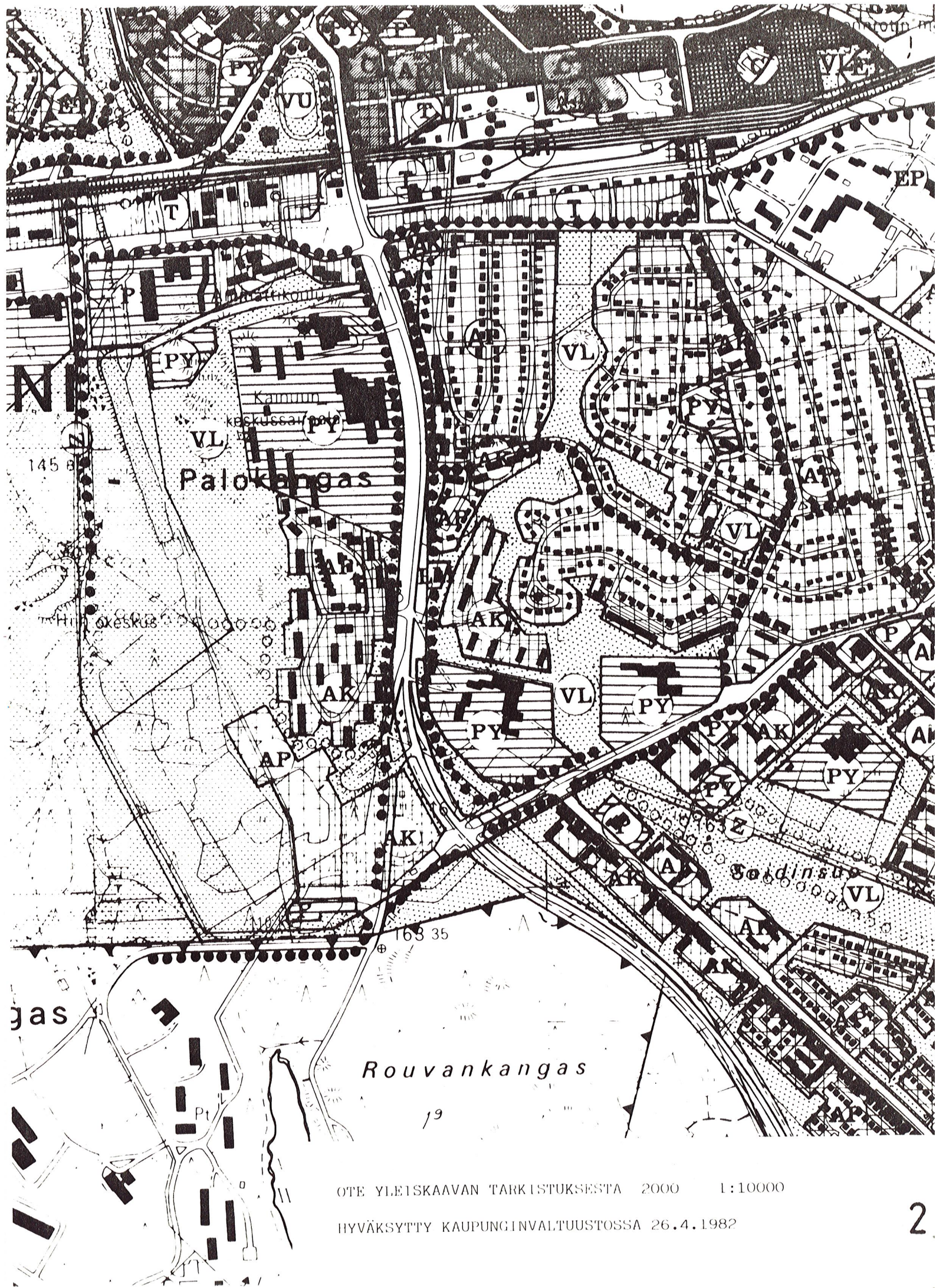
Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Korttelitehokkuus e _k	Alue- väljyys- luku	Pinta-ala- muutos ha±	Kerrosala- muutos k-m ² ±
A -2/s, A-3	8.7880	70.0		26 910	0,25-0,6		+8.7880	+4130
AK, AK-12	2.5400	20.2		15 940	0,45-0,9		-3.3190	+1850
AP								
AR	0.5770	4.6		1 900	0,3-0,4		±0	+ 360
AO							-5.2570	
AL -7	0.6500	5.2		4 370	0,4-0,8		-0.5210	+ 640
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	12.5550	100	50.7	49 120	0,39		-3090	+6980
Y -3, Y-4	0.5570	68.4		2 090	0,3-0,56		+0.5570	+ 220
YH								
YL								
YO							-0.1140	
YS							-0.6530	
YY								
YM								
YK -2	0.2570	31.6		770	0,3		+0.2570	±0
YU								
YV								
Y yhteensä	0.8140	100	3.3	2 860	0,35		+0.0470	+ 220
K Y-1	0.0870			520	0,6		+0.0870	+ 170
KL								
KT								
K yhteensä	0.0870	100	0,3	520	0,6		+0.0870	+ 170
T								
TT								
TV								
TY -2	0.2010			1 000	0,5		+0.2010	±0
T yhteensä	0.2010	100	0,8	1 000	0,5		+0.2010	±0
Yhteensä	13.6570		55.2	53 500	0,34		+0.0260	+7374
Kadut, tiet	5.0432	96.1					+0.0672	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY	0.2030	3.9					+1560	
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	5.2462	100	21.2				+0.2232	
VP, VL, VK	5.8670						-0.0270	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	5.8670						-0.0270	
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	24.7702		100	53 740	1) 0,21		±0	+7370
Viemärit								
Vesijohdot								

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	2000 ¹⁾		k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m/k-m ²	
A-2/s, A-3	430		40					200
AK, AK-12	340 ²⁾		40	2) As. kerrosalasta 25% kokonaiskerrosalasta				160
AP								
AR	35		40					20
AO								
AL-7	45 ³⁾	40	40	50	3) 50% as.k-m ²			60
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	850	40						440
Y-3, Y-4	10	20	arvio	100				35
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK-2	5	-	arvio					25
YU								
YV								
Y yhteensä	15	20						60
KY-1	5	10	arvio	arvio				5
KL								
KT								
K yhteensä	5	10						5
T								
TT								
TV								
TY-2	5	20	arvio	50				10
T yhteensä	5	20						10
Yhteensä	875	90						515
Kadut, tiet								25
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								25
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	875	90						515
Viemärit								
Vesijohdot								
1) TOT.OLETUS RAKENNUSOIKEUDESTA: AK, AL100%, AR75%, A-2/s60%, A-3 75%								





OTE YLEISKAAVAN TARKISTUKSESTA 2000 1:10000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTOSSA 26.4.1982



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUKOLÄMPÖVERKOSTO

MERKINTÖJEN SELITYKSET

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

5 LEHTIKANGAS

