



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 1

KORTTELI JA TONTIT 24:84-86 SEKÄ KATUALUETTA
MUODOSTUU:

KORTTELI JA TONTIT 24:84-86 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
17.1.1984

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

- 1 Perustiedot
- 2 Tavoitteet
- 3 Asemakaavan muutos ja sen perustelut
- 4 Toteuttaminen
- 5 Suunnitteluvaiheet

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- 1 Valokuvia kaava-alueelta

LIITEKARTAT

- 2 Ote yleiskaavan tarkistuksesta
- 3 Voimassa oleva asemakaava
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Poistokartta
- 10 Havainnepiirros
- 11a Asemakaavavaihtoehdot 2 - 3
- 11b Asemakaavavaihtoehdot 2 - 3, havainnepiirrookset

Kaava/päiväys Asemakaavan muutos Kajaani 1 24:84-86 sekä katualuetta 17.1.1984

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Kortteli- tehokkuus e _k	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
ALY-1/s	0,3920	70		1915	e=0,49		± 0	-1685
Kädet	0,1710	30					± 0	
Yhteensä	0,5630	100		1915	e=0,34		± 0	-1685
TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas k-m ²	Kerrosala työpaikka k-m ²	Pinta-ala asuinkerrosala m ² /k-m ²	Pituus m	Pituus kerrosala m/k-m ²	Autopaikkojen lukumäärä
ALY-1/s	10	40	arvio	arvio				20

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17. päivänä tammi-
kuuta 1984 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa I
Kortteli 24, tontit 84 - 86 sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa I
Kortteli 24, tontit 84 - 86 sekä katualuetta.

Alue sijaitsee kaupungin keskustassa ns. ylä-kaupungilla Louhi-
kadun ja Kalliokadun välisellä alueella.

1
1.1
11.1

PERUSTIEDOT

Suunnittelutilanne
Seutukaava

Kainuun Seutukaavaliitto on laatinut runkokaavan vuonna 1973, rakennesuunnitelman vuonna 1975 ja virkistys- ja suojelualueen vaihekaavan vuonna 1976, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihekaavan II, joka sisältää taajamat, teollisuuden, loma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä retkeilyreitit.

11.2

Yleiskaava

Keskeisten alueiden ensimmäisen asteen yleiskaavan on kaupungin-
valtuusto hyväksynyt 26.4.1982 (liitekartta 2).

11.3

Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.4.1965 vahvistama
asemakaava (liitekartta 3).

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin I:24 tonttijako on vahvistettu 21.8.1919 asemakaavan yhteydessä ja tontit 84 - 86 on merkitty tonttirekisteriin 17.2.1947. Katualue on yleisten alueiden rekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Alue on rakennuslain 42 §:n 3 mom. mukaan rakennuskiellossa 30.6.1984 saakka.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 7.1.1976 (§ 42), päättänyt tutkia Koivukoskenkadun ja Kirkkokadun välisessä korttelissa 24 Kallio-
kadun varressa olevan talorivin mahdollisen suojelutarpeen ja
-mahdollisuudet. Kaupunginvaltuusto päätti 30.6.1980, että ton-
teille I:24:84 - 86 laaditaan asemakaavan muutos ja alue saate-
taan näin rakennuskieltoon. Kaupunginvaltuusto päätti 24.5.1982
anoa sisäasiainministeriöltä rakennuskiellon jatkamista 30.6.1984
saakka, ministeriö jatkoi kieltoa 14.6.1982.

Kajaanin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 29.8.1983
keskustan liikennesuunnitelman, johon kaupunginhallitus oli aiem-
min tehnyt muutoksia, joista Louhikadun kaakkoispään katkaisun
poistaminen vaikuttaa myös Koivukoskenkadun liikennejärjestelyihin
(ks. kohta 31).

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta alueelle on hyväksytty 31.12.1962 ja kaupungin
teknisen viraston kiinteistö- ja mittausosasto on täydentänyt
sitä vuosittain.

12 Maanomistus

Tontti I:24:86 ja katualueet on Kajaanin kaupungin omistuksessa.
Tontit 84 ja 85 ovat yksityisessä omistuksessa, tontin 84 omistaa
perikunta, johon kuuluvat Otto, Rainer ja Kaarlo Naakka ja tontin
85 Asunto Oy Kalliokatu 9, jonka osakkeista Rukoushuoneyhdistys
Betania ry. omistaa n. 75 % ja Pekka Lackman loput.

Kajaanin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 28.11.1983
esityksen, jonka mukaan Rukoushuoneyhdistys Betania ry:n osakkeet
siirtyvät Kajaanin kaupungin omistukseen Rukoushuoneyhdistys Beta-
nia ry:n saadessa välirahan lisäksi vaihdossa tontin Lehtikankaan
kaupunginosasta.

Vaihtokirjaa ei ole vielä allekirjoitettu. Myös tontin 84 ostamisesta on neuvoteltu kaupungin ja maanomistajan välillä, mutta ainakaan toistaiseksi neuvotteluissa ei ole päästy tulokseen.

13

Väestö ja työpaikat

Alueella on seitsemän asuntoa, joissa asuu n. 15 asukasta. Tontilla I:24:86 alueessa kaupungin toimistotiloiksi muutetussa rakennuksessa on n. 25 työpaikkaa.

14

14.1

Rakennettu ympäristö Kokonaisrakenne

Alueella on säilynyt koko Kajaanin keskustan ruutukaava-alueen viimeinen yhtenäinen, koko korttelin pituinen puutalorivi (liite 1/1 - 3). Ylä-kaupungille on muutamaa yksittäistä tonttia lukuunottamatta rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaan yleensä 3-kerroksisia asuinkerrostaloja.

14.2

Maankäyttö

Kalliokadun varrella on kolme 1910-luvun alussa rakennettua alunperin asuinkäyttöön tehtyä rakennusta. Kaikki rakennukset ovat hirsitaloja ja suhteellisen hyväkuntoisia.

Tontilla 84 olevaa päärakennusta ei ole sen valmistumisen jälkeen merkittävästi peruskorjattu tai muutettu rakennuksen käyttötarkoitusta. Rakennuksessa on alunperin ollut kaksi suurta asuntoa, joista jakamalla on myöhemmin muodostettu viisi asuntoa. Rakennuksessa on tilaa n. 300 k-m² ja piharakennuksessa n. 130 k-m². Tontilla oleva suuri, 2-kerroksinen ulkorakennus on suhteellisen hyväkuntoinen ja se on vuonna 1962 muutettu osittain autotalliksi (liite 1/3).

Tontilla 85 olevan rakennuksen luoteisosa on vuonna 1957 muutettu kokoustiloiksi, joita on laajennettu vuonna 1965 (yhteensä n. 235 k-m²). Rakennuksen kaakkoispäässä oleva asunto on peruskorjattu vuonna 1981 ja myös ullakko on tällä osalla otettu asuinkäyttöön. Rakennuksen 1-kerroksinen kerrosala on n. 425 k-m². Tontilla oleva piharakennus on suhteellisen huonokuntoinen (liite 1/3).

Tontilla 86 alunperin oleva asuinrakennus on muutettu kaupungin toimistotiloiksi vuonna 1979. Ensimmäisessä kerroksessa on tilaa n. 570 k-m². Lisäksi kellaritiloja on sisustettu toimisto-, varasto- ja teknisiksi tiloiksi. Presidentti Urho Kekkonen on kouluaikoinaan asunut tässä rakennuksessa v. 1911 - 1926. Rakennuksen seinään paljastettiin vuonna 1980 asiaa kuvaava reliefi. Tontilla ollut piharakennus purettiin muutostöiden yhteydessä vuonna 1979 (ks. liite 1/2). Pihalla on yhteensä 12 autopaikkaa, jotka on erotettu toisistaan ja kulkuteistä ja muista oleskelutiloista istutuksilla.

Kaikki tontit on erotettu viereisistä kerrostalotonteista puuaidalla, lisäksi tontti 84 on aidattu myös katuja vastaan.

14.3 Palvelut

Kaikki keskustapalvelut ovat n. 0,5 km:n päässä alueesta.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja viestintäpalvelut. Tontti 86 on liitetty kaukolämpöverkostoon.

15 Luonnonympäristö

Rakennusryhmä on Kalliokadun ja koko ylä-kaupungin korkeimmalla kohdalla ja maasto laskee alueelta joka suuntaan. Tontilla 84 kasvaa kookkaita mäntyjä ja tontilla 85 koivuja ja suuri pihlaja. Tontilla 86 ei ole vanhempaa puustoa, mutta pihalle on istutettu runsaasti pensaita ja pihlajia.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kalliokadun varrella olevat rakennukset muodostavat kaupunkikuvan kannalta merkittävän kokonaisuuden, joka ainoana ylä-kaupungin ruutukaavan alueella jäljellä olevana tulisi ehdottomasti säilyttää. Rakennusryhmä sopii mittakaavaltaan suhteellisen hyvin ympäröivään kerrostalomiljööseen, koska rakennukset ovat suhteellisen korkeita ja sijaitsevat lisäksi Kalliokadun korkeimmalla paikalla (ks. liite 1/1).

2 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata Kalliokadun varrella olevan yhtenäisen rakennusryhmän säilyminen. Keskeisten alueiden yleiskaavassa alue on osa suojelualuetta (S, ks. liitekartta 2).

3 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperusteluja -kuvaus

Tontin 84 omistajien kanssa ei ole päästy sopimukseen tontin myymisestä kaupungille. Toisaalta he eivät hyväksy asemakaavan muutosta, jos se vähentää oleellisesti tontin voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta tai jos sen käyttäminen ainakin lähes kokonaan asumiseen on uuden asemakaavan myötä kohtuuttoman vaikeata.

Aivan koko rakennusoikeuden sijoittaminen tontille 84 ei Kalliokadun varrella oleva päärakennus säilyttäen ole mahdollista. Nykyinen päärakennus sisältää n. 300 k-m² ja matalahkoon ullakkotilaan on mahdollista sijoittaa vain n. 100 k-m² lisää. Osankin tämän jälkeen jäljelle jäävästä rakennusoikeudesta sijoittaminen uudisrakennukseen muuttaa oleellisesti tontin ja sen lähiympäristön miljöötä.

Tontin 84 osalta on laadittu kolme vaihtoehtoista asemakaavanmuutosehdotusta, joista lopullinen kaavaehdotus tulisi valita vasta nähtävänä olon ja lausuntojen sekä kaupungin ja maanomistajien välisten mahdollisten jatkoneuvottelujen jälkeen.

Kaikissa vaihtoehtoissa Kalliokadun varrella olevien rakennusten säilyminen on pyritty turvaamaan monella tavalla. Asemakaavamääräysten mukaan Kalliokadun varrella olevia rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusalat, räystäskorkeus ja Kalliokadun varren rakennusoikeus on esitetty tarkasti nykyisten rakennusten mukaisesti, millä on pyritty siihen, että rakennusten purkaminen ei ole kannattavaa. Koska nykyiset päärakennukset on säilytettävä, rakennusoikeus vähenee voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen verrattuna (1200 k-m^2) kaikilla tonteilla. Tämän vuoksi ja koska rakennuksissa on korkeat ullakot, sallitaan ullakkotiloihin ja mahdollisuuksien mukaan myös kellaritiloihin sijoittaa huone-tiloja tontille sallitun kerrosalan lisäksi. Ullakkotiloihin rakennettavia huonetoja ei ole laskettu mukaan rakennusoikeuteen, koska sen voidaan katsoa edistävän nykyistä rakennusten säilyttämistä, koska mahdollisen uudisrakennuksen ullakkotiloihin ei saa sijoittaa huonetoja.

Tontilla 84 rakennusoikeus on molemmat rakennukset säilyttävässä vaihtoehdossa 1 yhteensä 560 k-m^2 , jonka lisäksi nykyisen päärakennuksen ullakolle on mahdollista rakentaa n. 100 k-m^2 . Vaihtoehto 2 sallii ympäristöön sopivan lisärakentamisen Kirkkokadun varrelle, mutta kaikki nykyiset rakennukset on säilytettävä. Rakennusoikeus on yhteensä 880 k-m^2 (n. 980 k-m^2). Vaihtoehto 3 sallii ullakko-rakennuksen purkamisen ja sen tilalle tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisen uudisrakennuksen rakentamisen. Tässä vaihtoehdossa rakennusoikeus on yhteensä $1\,020 \text{ k-m}^2$ ($1\,120 \text{ k-m}^2$) eli lähes nykyisen asemakaavan sallima määrä. Autopaikat on pakko sijoittaa uudisrakennuksen kellariin.

Ympäristön säilymisen kannalta paras ratkaisu on nykytilanteen säilyttävä vaihtoehto 1. Vaihtoehdossa 2 miljöönnä kannalta suhteellisen hyvä ratkaisu on saatavissa rakentamalla Kirkkokadun varrelle alueen vanhojen rakennusten julkisivujen kanssa sopusoinnussa oleva uudisrakennus, jolloin n. 82 % nykyisen kaavan sallimasta rakennusoikeudesta voidaan nykyisen päärakennuksen ullakkotilat mukaan lukien käyttää. Kumpakaan edellistä vaihtoehtoa maanomistaja ei hyväksyne, joten kiinteistö tulee näissä tapauksissa kaupungin ostettavaksi tai lunastettavaksi. Kolmas vaihtoehto on ympäristön säilymisen kannalta huonoin, mutta tässäkin tapauksessa kaavanmuutoksen päätavoite Kalliokadun katunäkymän säilyminen toteutuu. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta n. 93 % voidaan tämän vaihtoehdon mukaan käyttää, joten käytyjen neuvottelujen perusteella maanomistaja hyväksynee tämän vaihtoehdon. Tässä tapauksessa tontin nykyinen omistaja pyrkinee aikanaan myymään kiinteistön jollekin yksityiselle rakentajalle, jolloin kaupungin ei tarvitse sitä ostaa tai lunastaa.

Tonteille 85 ja 86 sallitaan vain kaksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen. Talousrakennukseen saa sijoittaa myös työtilaa asumista häiritsemätöntä toimintaa varten tai päärakennukseen liittyviä lisähuoneita. Tontilla 85 olevan talousrakennuksen purkamista ei ole kielletty, koska rakennus on suhteellisen huonokuntoinen.

Korttelialueen käyttötarkoitus on osoitettu mahdollisimman laajaksi, koska alue on lähellä keskustaa ja rakennuksissa olevilla tiloilla saattaa olla ns. Kekkosen talon tapaan kysyntää myös muille toiminnoille kuin asumiselle. Näin on pyritty osaltaan edistämään nykyisten rakennusten säilyttämistä. Käyttötarkoitusten muutosten on kuitenkin kaavamääräysten mukaan oltava sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset kävelykadut Kirkkokatu ja Koivukoskenkatu Kalliokadun ja Louhikadun välisellä osuudella on otettu asemakaavaan mukaan siksi, että kaduille tulee voida sallia tonteille ajo nykyisen käytännön mukaisesti. Keskustan liikennesuunnitelmassa Koivukoskenkatu on osoitettu normaaliksi liityntäkaduksi, koska suunnitelman mukaan Louhikadun liittyminen Lönnrotinkatuun oli tarkoitettu katkaista. Koska suunnitelmaa luottamusmieskäsittelyssä tältä osin on muutettu sallimalla Louhikadun liityminen Lönnrotinkatuun nykyisen käytännön mukaisesti, ei Koivukoskenkatua tarvitse avata ajoneuvoliikenteelle pihaan ajoa lukuun ottamatta.

32

Maanomistus

Tontin 84 maanomistajien edustajien kanssa on neuvoteltu asemakaavan sisällöstä ja he hyväksyvät Kalliokadun varrella olevan päärakennuksen säilyttämisen vain mikäli nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus ($1\,200\text{ k-m}^2$) voidaan ainakin lähes kokonaan sijoittaa tontille. Tontin 85 omistavan As. Oy Kalliokatu 9:n osakas Pekka Lackman on hyväksynyt kaavaehdotuksen.

33

Kokonaismoitus

Tonttien 84 - 86 rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaan yhteensä $3\,600\text{ k-m}^2$. Vaihtoehtoon 1 mukaan rakennusoikeus vähenee ja on päärakennusten osalta yhteensä $1\,325\text{ k-m}^2$ ja talousrakennusten osalta 590 k-m^2 eli yhteensä $1\,915\text{ k-m}^2$. Tämän lisäksi ullakko- ja kellaritiloihin on sijoitettavissa kaikissa vaihtoehtoisissa yhteensä n. $700 - 1\,000\text{ k-m}^2$. Vaihtoehtoon 2 mukaan rakennusten rakennusoikeus on yhteensä $1\,645\text{ k-m}^2$ ja talousrakennusten 590 k-m^2 eli yhteensä $2\,235\text{ k-m}^2$. Vaihtoehtoon 3 vastaavat luvut ovat $2\,045\text{ k-m}^2$ ja 330 k-m^2 eli yhteensä $2\,375\text{ k-m}^2$.

34
34.2

Rakennettu ympäristö Maankäyttö

ALY-1/s

- asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusalueelle sallittu kerrosala saadaan käyttää kokonaan johonkin edellä mainittuun tarkoitukseen.

Uudisrakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisesti arvokkaiden tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Julkisivun tulee olla peittomaalattua puuta. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten mukaisesti.

Uusi kaavamerkintä sallii Kirkkokadulla ja Koivukoskenkadulla jalankulun lisäksi myös polkupyöräilyn ja tonteille ajon. Katujen ilmettä voitaisiin parantaa katualueelle istutettavan kasvillisuuden avulla (ks. havainnepiirros).

34.3

Palvelut

Alueella asuvia ja työskenteleviä varten tarvittavat väestönsuojatilat tulee osoittaa jostakin lähistöllä olevasta tai rakennettavasta yleisestä väestönsuojatilasta.

35

Luonnonympäristö

Pihajärjestelyt tulee suunnitella niin, että alueella oleva täysikasvuinen puusto pääosin säilyy.

36

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kalliokadun varrella olevan rakennusryhmän suojelu on ollut asema-kaavaehdotuksen laatimisen syy ja päätavoite.

4

TOTEUTTAMINEN

Tontille 84 mahdollisesti rakennettavan lisärakennuksen sekä alueelle rakennettavien uusien talousrakennusten suunnittelussa ja rakennusvalvonnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeutumiseen kaava-alueen vanhojen rakennusten muodostamaan miljööseen.

Katualueella tehtävät ympäristön parantamistoimenpiteet tulisi tehdä mahdollisimman pian.

5

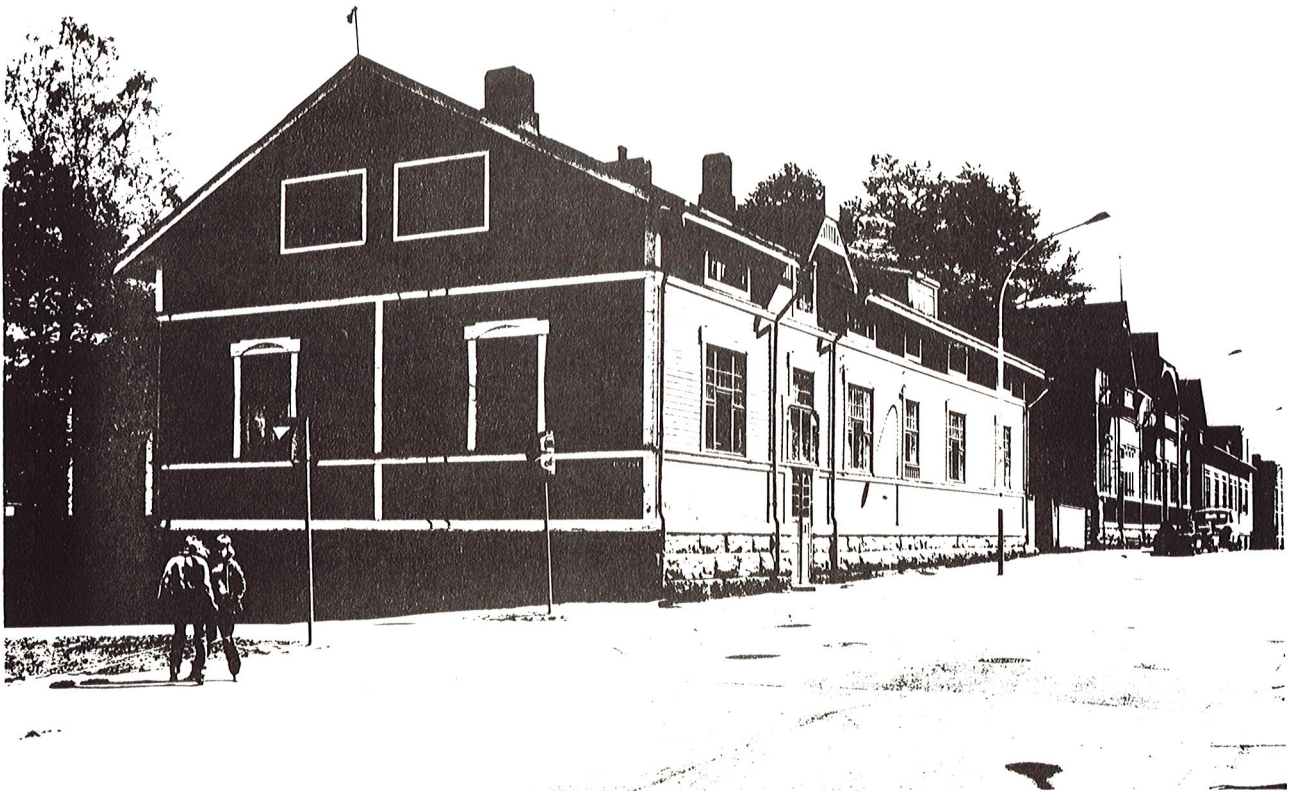
SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavaehdotuksen laatiminen on tapahtunut kaupungin aloitteesta (ks. kohta 11.7). Ehdotuksesta on neuvoteltu alueen yksityisten maanomistajien tai heidän edustajiensa kanssa.

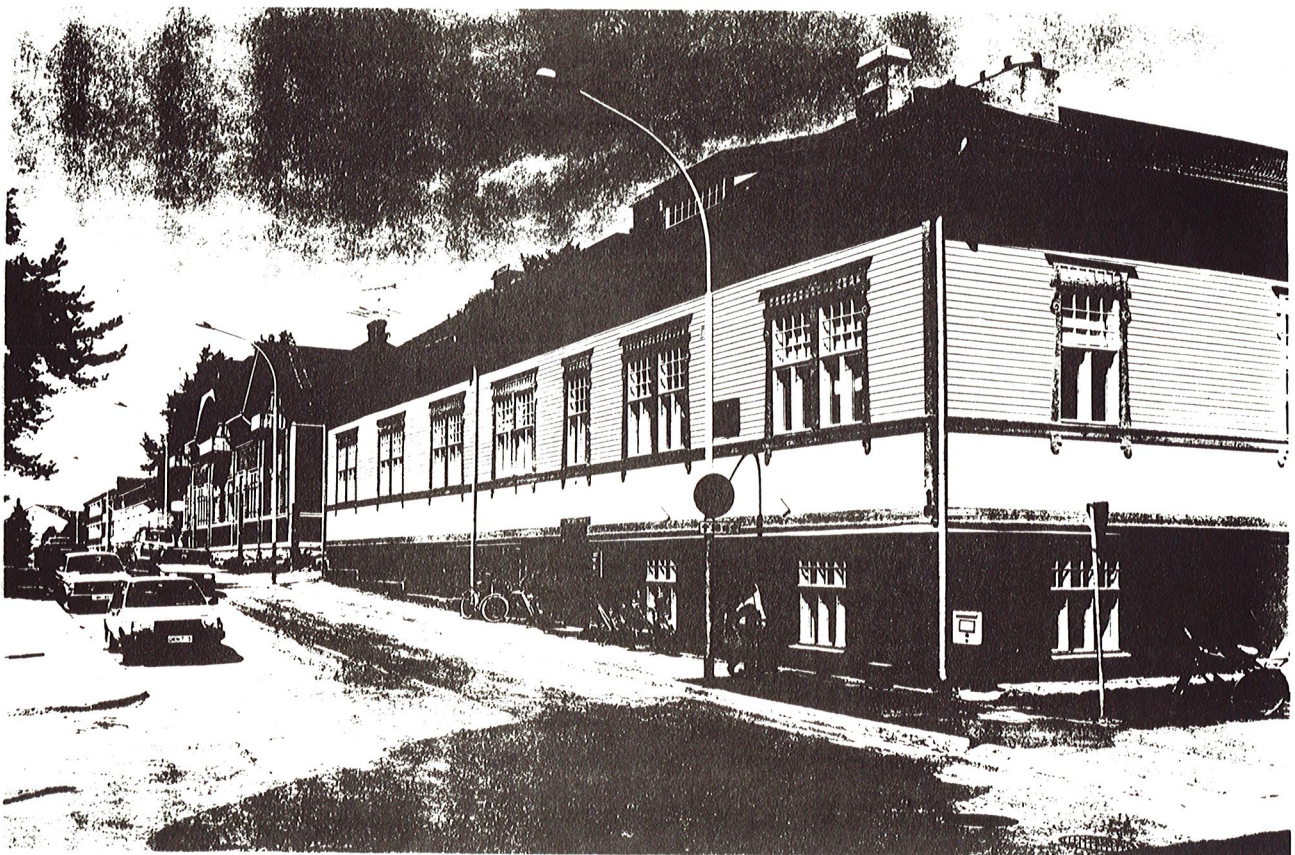
Kajaanissa 17. päivänä tammikuuta 1984

Asemakaava-arkkitehti

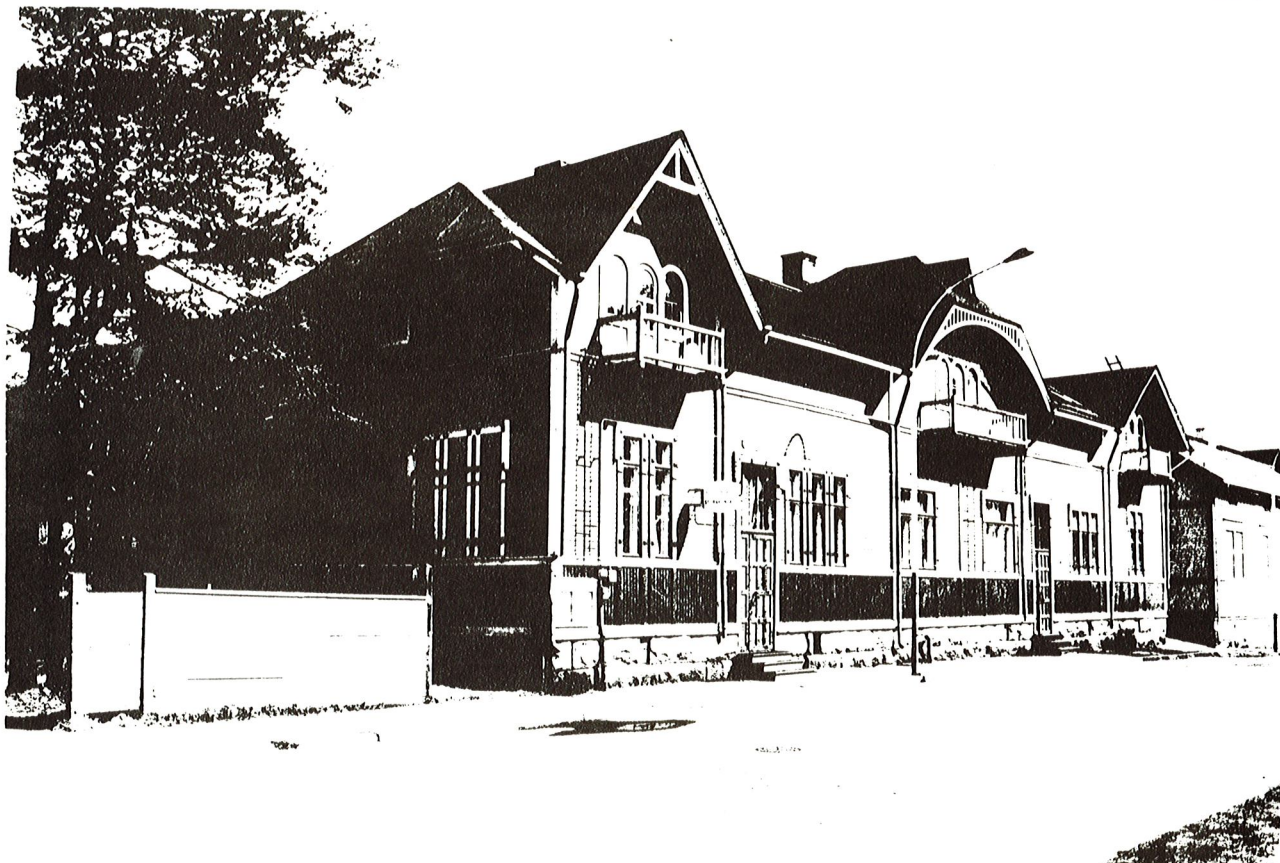

Maija Savolainen



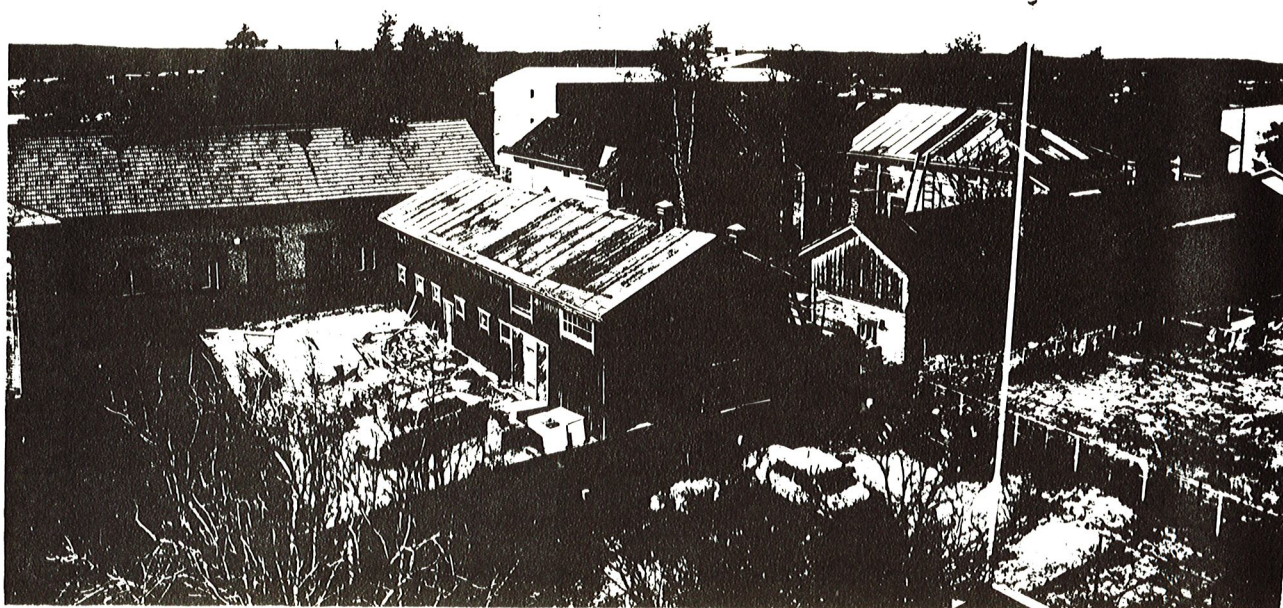
KALLIOKADUN KATUNÄKYMIÄ LUOTEESTA



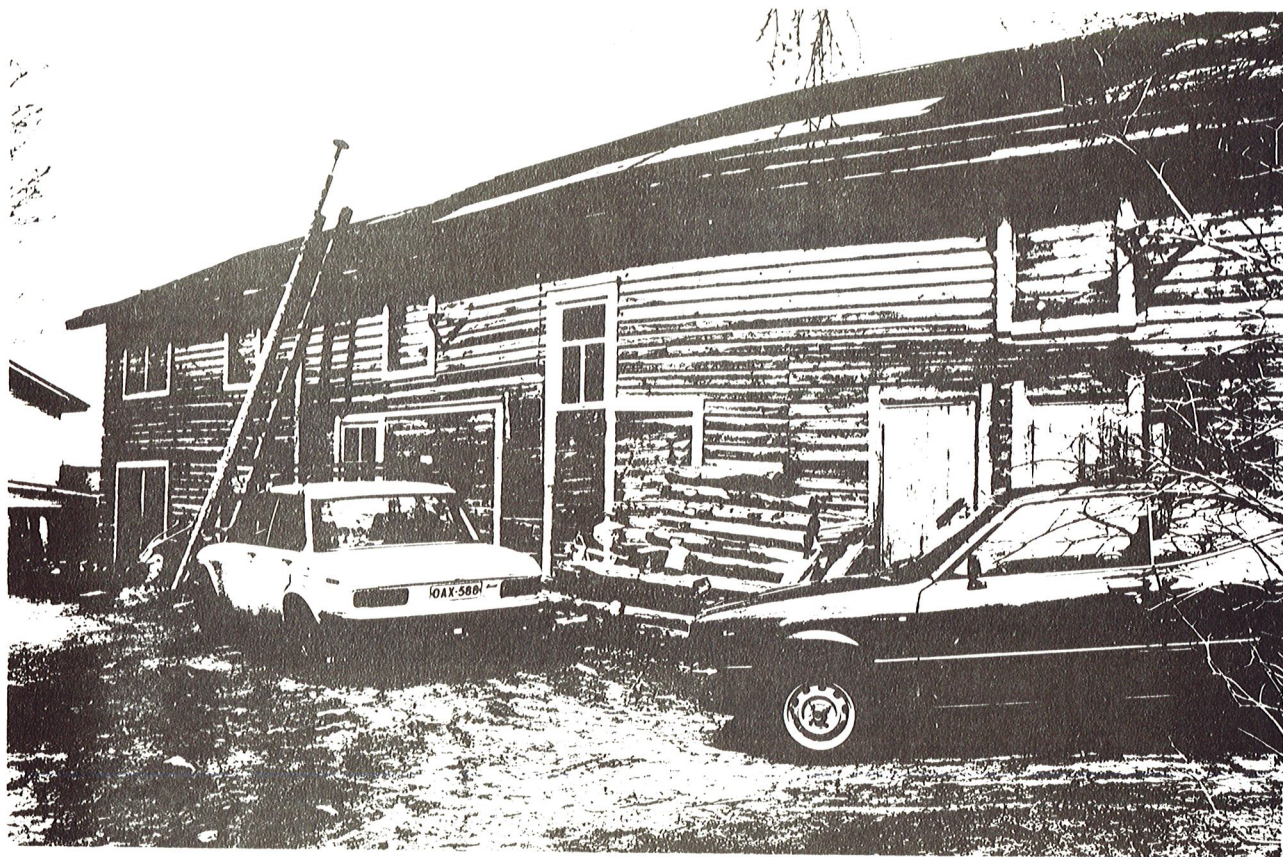
KALLIOKADUN KATUNÄKYMIÄ KAAKOSTA



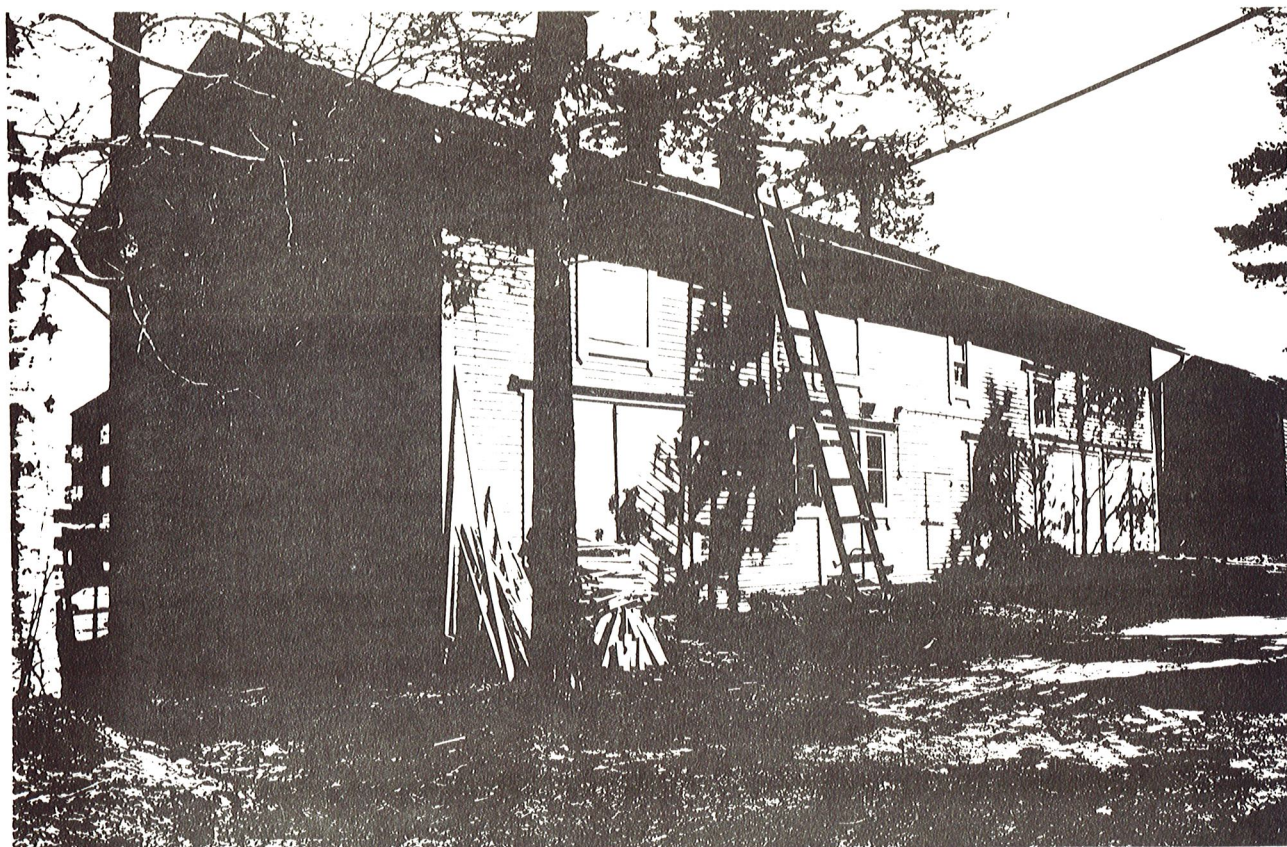
KALLIOKATU 9



KALLIOKATU 7-9 KUVATTU KOILLISESTA, ETUALALLA OLEVA PIHARAKENNUS
PURETTU V. 1979



KALLIOKATU 9 , PIHARAKENNUS



KALLIOKATU 11, PIHARAKENNUS



Ote Kajaanin yleiskaavasta 2000 1:20000
 Hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa 26.4.1982

ALY-1/5

Asuin-,liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusalueelle sallittu kerrosala saadaan käyttää kokonaankin johonkin edellä mainittuun tarkoitukseen. Uudisrakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisesti arvokkaiden tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennus- aineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Julkisivun tulee olla peittomaalattua puuta.

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

----- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

----- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

1

Kaupunginosan numero.

24

Korttelin numero.

KIRKKOKATU Yleisen alueen nimi.

300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

12½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerros- alaan laskettavaksi tilaksi.

α = 27°

Kattokaltevuus

(+162.0)

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

162.0

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

[]

Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvitta- essa rakennusalan puoleista osaa.

t-3

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennuksen rakennusosalalle saadaan sijoittaa yhteen rakennukseen myös työtilaa asumista häiritsemätöntä toimintaa varten tai päärakennukseen liittyviä lisähuoneita. Julkisivun tulee olla peittomaalattua puuta.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

sr-12

Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuslautakunta voi erityisissä tapauksissa sallia, että olemassa olevan, ennen 1.1.1984 rakennusluvan saaneen rakennuksen ullakolle ja kellariin saa sijoittaa huonetiloja tontille sallitun kerrosluvun lisäksi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tontilla, rakennuspaikalla tai niiden pysäköintiin varatuilla alueilla tulee olla vähintään seuraavien perusteiden mukaan laskettu määrä autopaikkoja.

- Asunnot enintään kahden asunnon asuinpientaloissa: 2 autopaikkaa asuntoa kohti.
- Asunnot muissa rakennuksissa kuin enintään kahden asunnon asuinpientaloissa: 1 autopaikka jokaista asuinkerrosalan alkavaa 85 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- Toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m² kohti.
- Kokoustilat niihin liittyvine muine yleisötiloineen: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 15 m² kohti.
- Auto- ja -tarvikemyymälät sekä ravitsemusliikkeet tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 25 m² kohti.
- Moottoriajoneuvojen korjaus- ja huoltotilat: 3 pysäköintipaikkaa jokaista korjaus- ja huoltopaikkaa kohti, kuitenkin vähintään 5 pysäköintipaikkaa tonttia kohti.
- Lasten- ja vanhainkodit tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 100 m² kohti.
- Oppilaitokset, sairaalat ja niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 100 m² kohti.
- Teollisuus- ja varastotilat tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 100 m² kohti.
- Kioskit tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 4 m² kohti.
- Muut tilat: Rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskentaperusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamis-
velvollisuuteen korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan
30 % asemakaavassa asuntoja ja 50 % muita tiloja varten määrätystä auto-
paikkojen määrästä sen mukaan kuinka paljon pienemmäksi lähiaikojen auto-
paikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen
myöhemmälle rakentamiselle ole esteitä ja että autopaikat kulloinkin
riittävät tontilla asuvien, työskentelevien, asioivien ja vierailijoiden
tarpeisiin.

Jos lykkäystä myönnetään kokoustilojen osalta, saadaan tarvetta arvioita-
essa 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 varus-
tettuna 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 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.
Alue tulee suojata istutuksilla ja tarvittaessa aitaamalla ajoneuvo-
liikenteestä, 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 1

KORTTELI JA TONTIT 24:84-86 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KORTTELI JA TONTIT 24:84-86 SEKÄ KATUALUETTA

VAIHTOEHDOT 1,2 JA 3

7



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

PVM	17.1.1984				
PIIR.N:o	3 / 84	 MATTI SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	ML				
PIIRT.	RV				

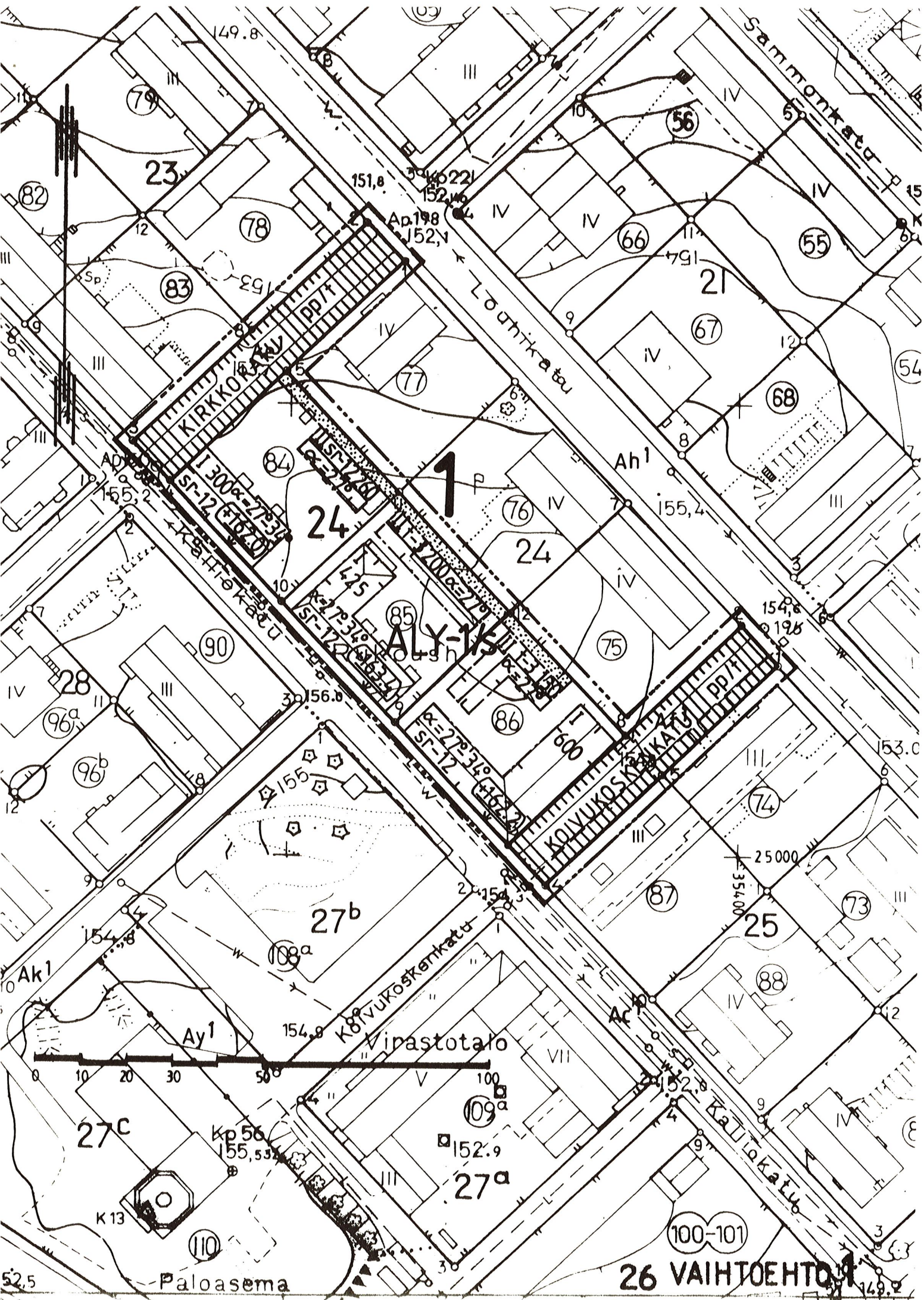
VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N:O

PONJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 977/80 MUKAINEN.
KARTOITUS ON SUORITETTU V.1982, TÄYDENNYSKARTOITUS
V. 19

KAUPUNGINGEODEETTI

AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PUYTÄRINKÄN 8:N KOKOONKALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄNÄ
198
VIRAN PUOLESTA: MANNU LESKINEN, KAUP.SIHT.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 1

KORTTELI JA TONTIT 24:84-86 SEKÄ KATUALUETTA

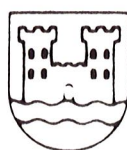
MERKINTÖJEN SELITYKSET

■■■■■ 3m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa Kajaanissa

Aulis Reini
kaupungeingeodeetti

8

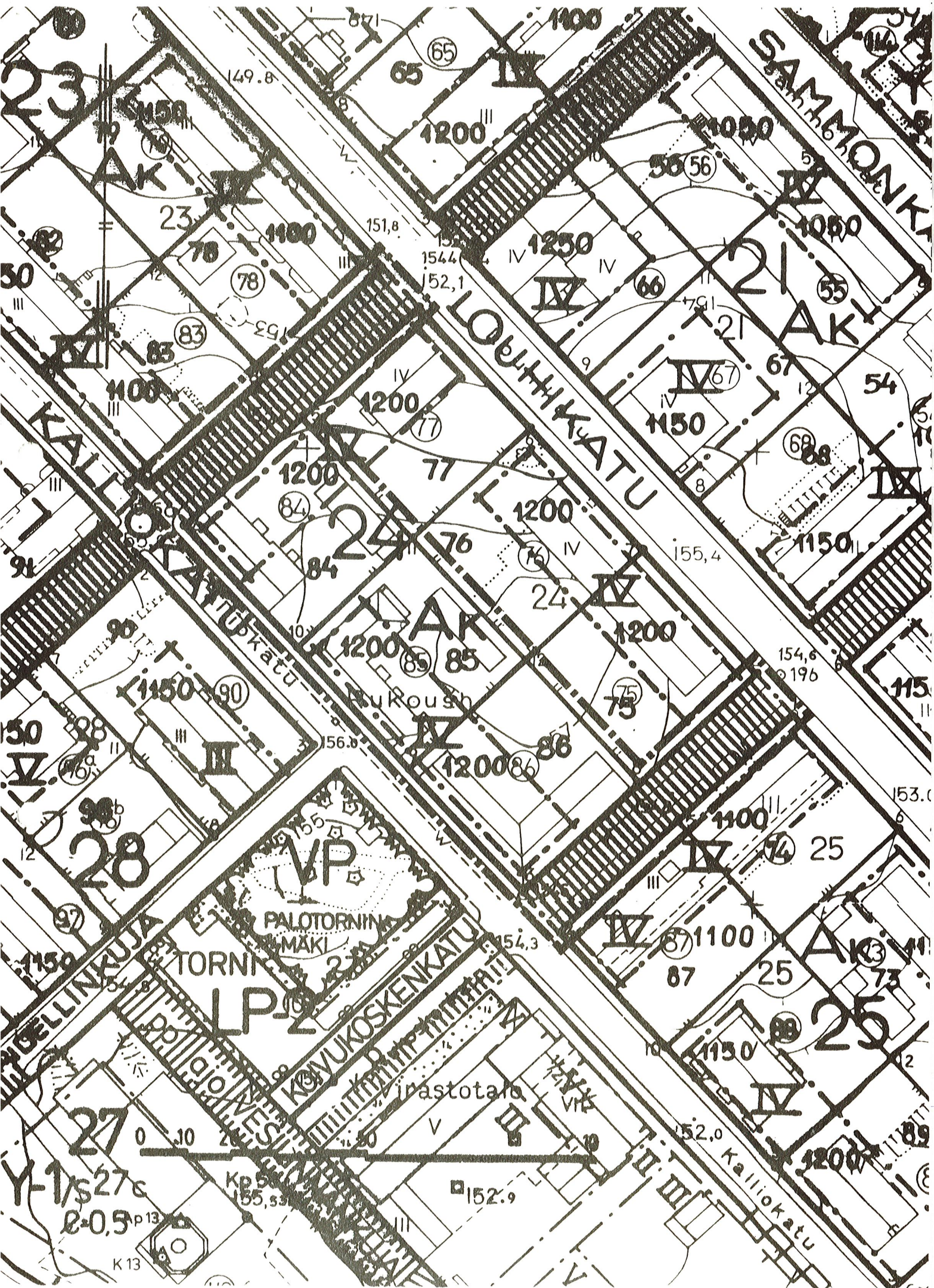


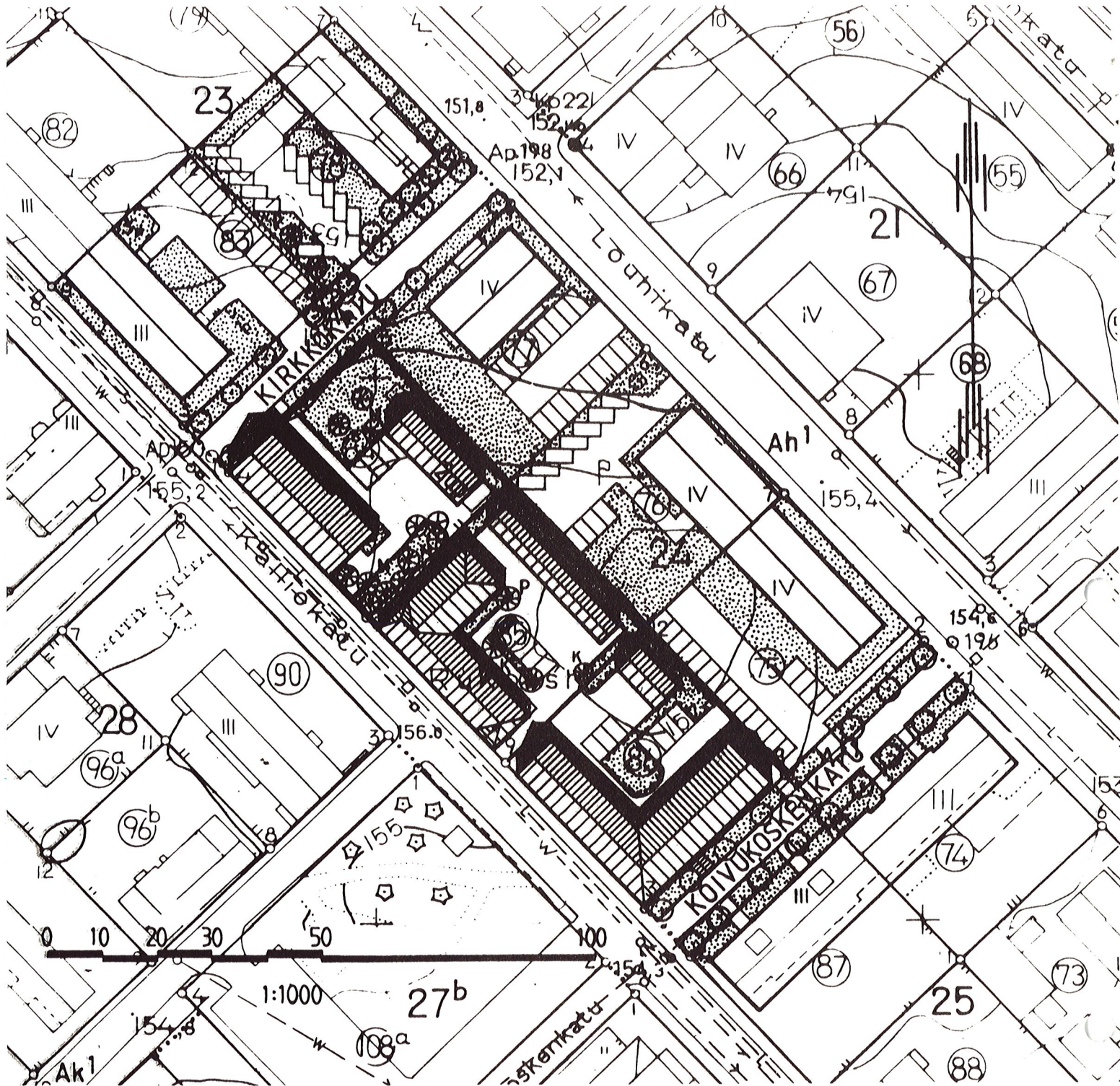
KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	17.1.1984				
PIIR.N:o	4/84				
MK	1:1000				
SUUNN.	ML				
PIIRT.	RV				

Marja Savolainen
MARJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

POISTOKARTTA





ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 1

KORTTELI JA TONTIT 24:84-86 SEKÄ KATUALUETTA

HAVAINNEPIIRROS

VAIHTOEHTO 1

10

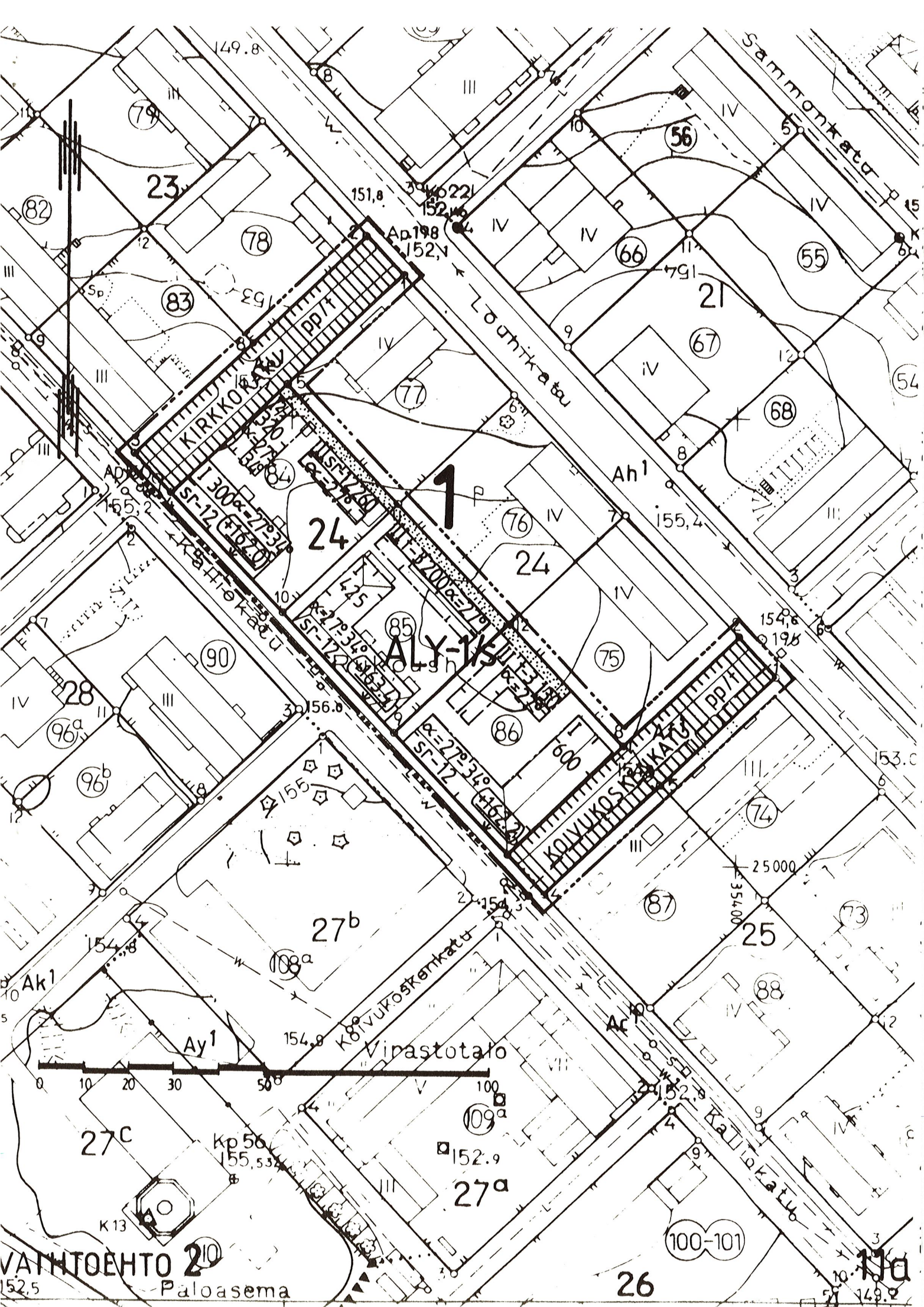


KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAARVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	17.1.1984			
PIIR.N:o	5/84			
MK	1:1000			
SUUNN.	ML			
PIIRT.	RV			

Maija Savolainen

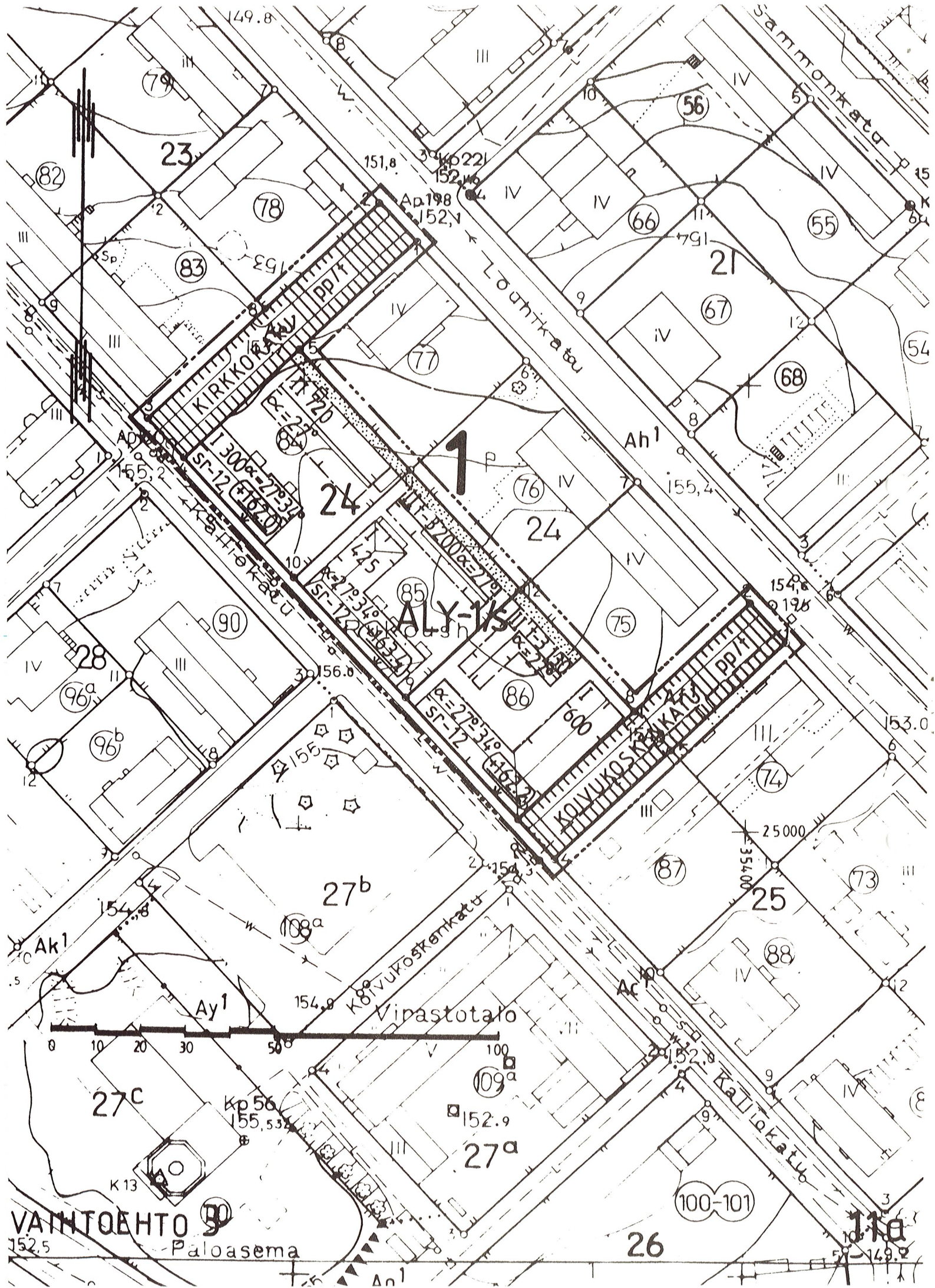
MAIJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

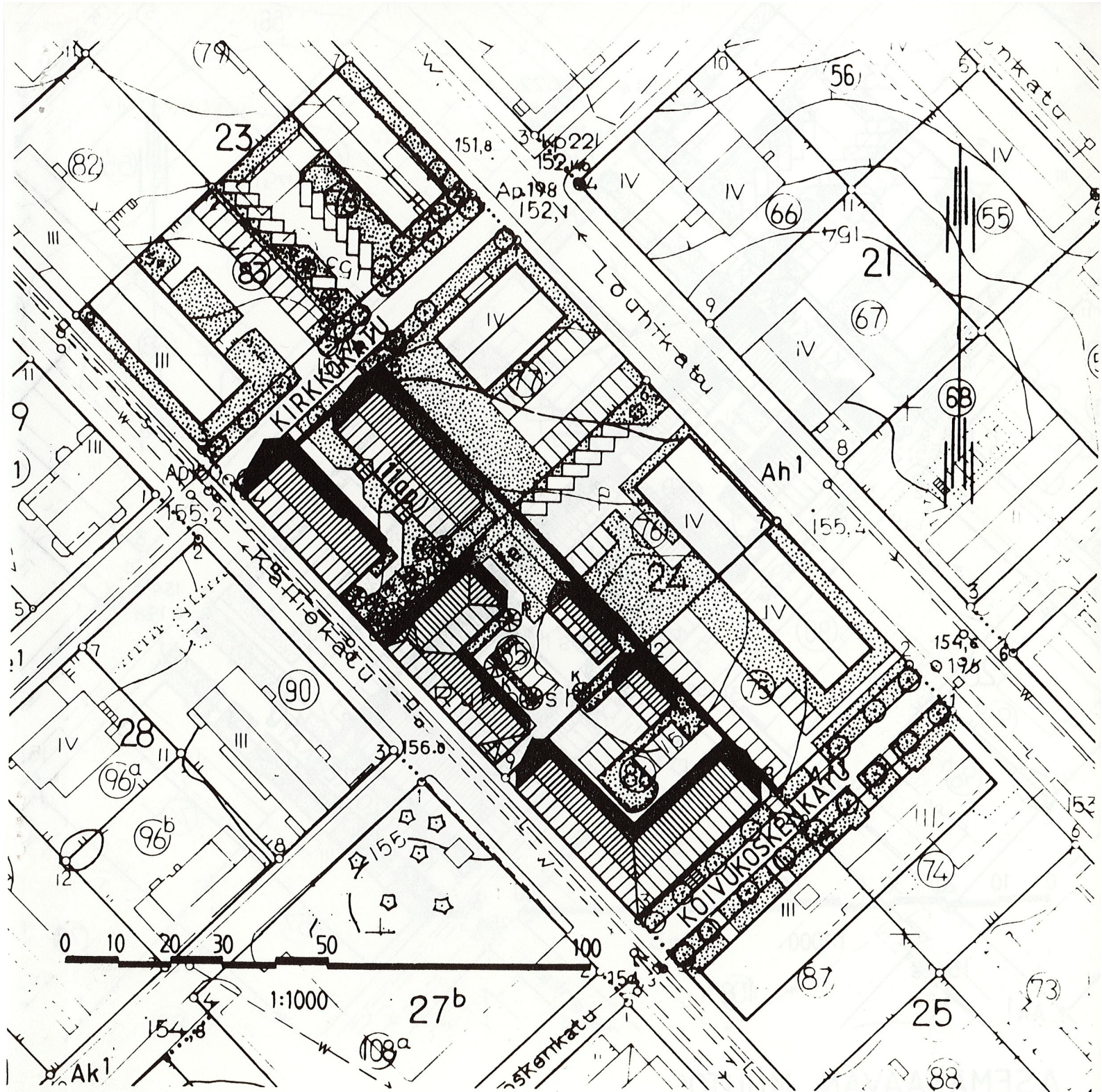


VAINTOEHTO 210
Paloasema

26

11a





ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 1

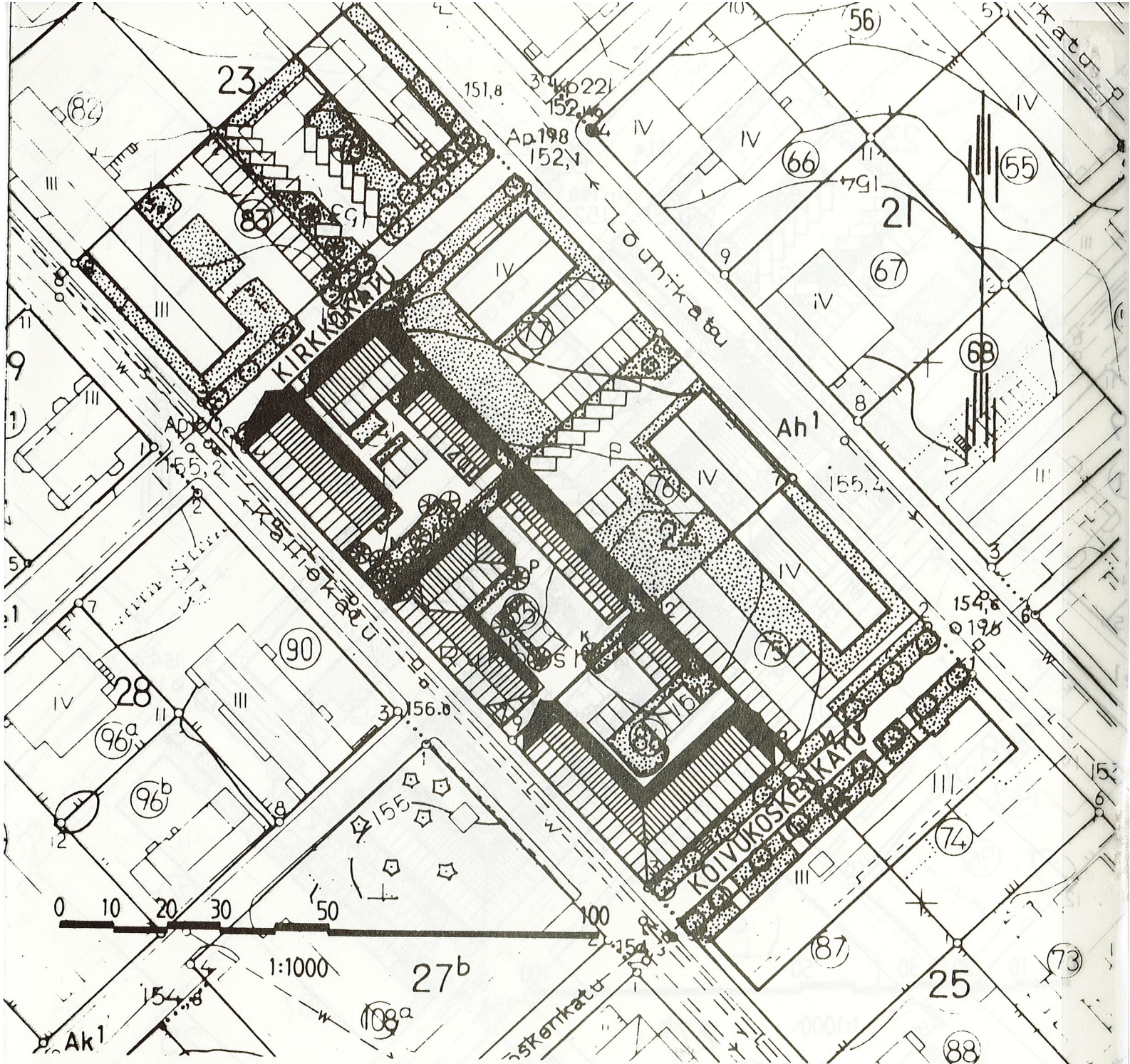
KORTTELI JA TONTIT 24:84-86 SEKÄ KATUALUETTA

11b

HAVAINNEPIIRROS

VAIHTOEHTO 3

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAARITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO	
PIIRROS	17.2.1984		
PIIRROKSEN NIMEN	9/84		
PIIRROKSEN NIMEN	11000		
PIIRROKSEN NIMEN	PL		
		MATTI SAVOLAINEN	



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 1

KORTTELI JA TONTIT 24:84-86 SEKÄ KATUALUETTA

11b

HAVAINNEPIIRROS

VAIHTOEHTO 2



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAUPUNKI JA TALOUSUUNNITTELUOSASTO

PVM	17.1.1984			
PIIRROK	5/84			
SK	1:1000			
SUUNN.	HL			
PIIRT.	RV			

[Signature]
KAJAANIN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU