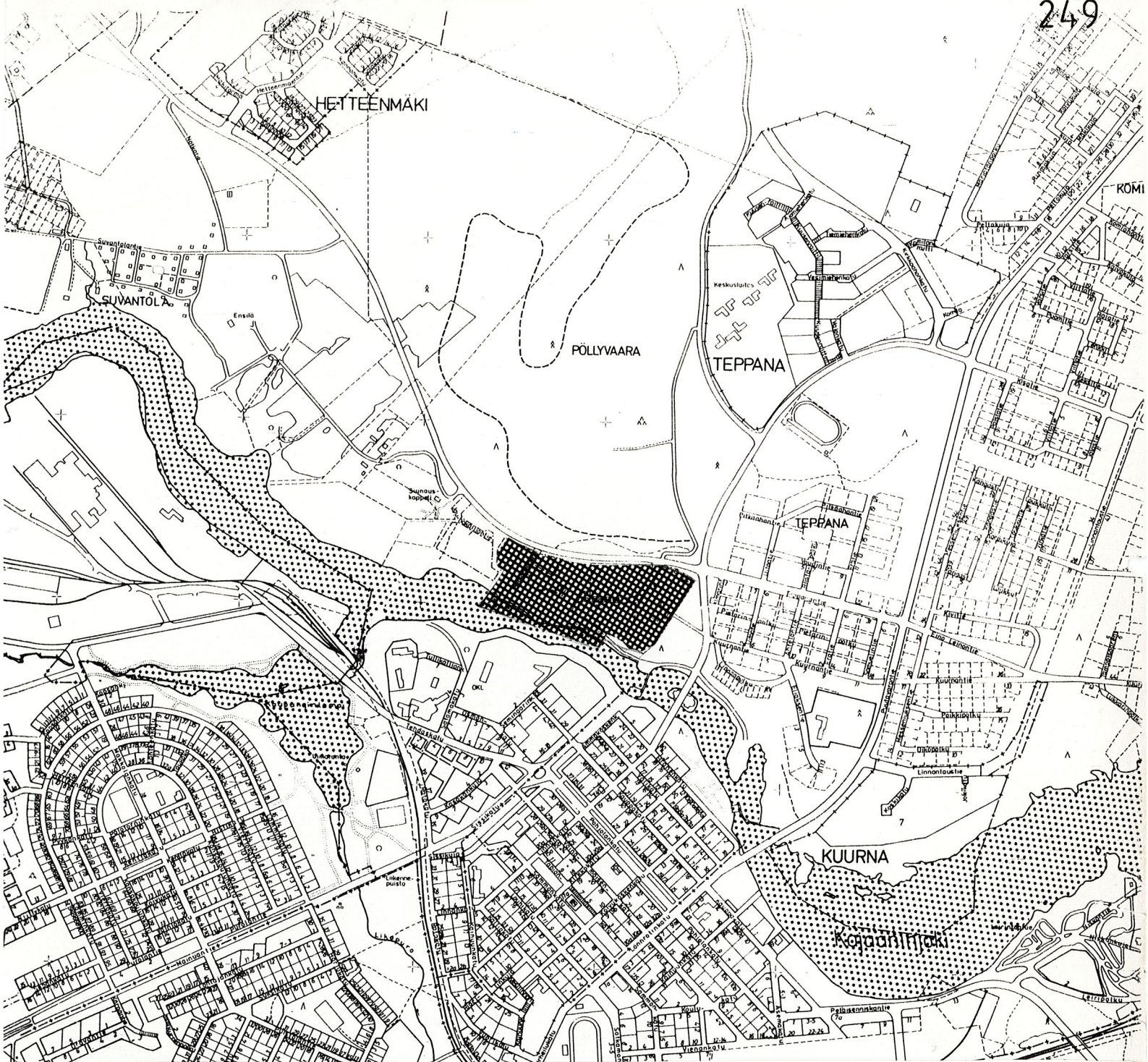




ASEMAKAAVA

KAJAANI

RAKENNUSKAAVA-ALUE

KAROLINEBURG KORTTELIT 501-505 SEKÄ

RAKENNUSKAAVATIE-, SATAMA- JA PUISTOALUEET

(TILAT LINNANTAUSKYLÄ RN:OT 5:457, 5:476, 5:478, 5:481 JA LAHJOITUS-
MAA N:O 1)

MUODOSTUU:

KAJAANI 10

TEPPANA KORTTELIT 1-5,55

SEKÄ KATU-,

PUISTO- JA VESIALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

TEKNINEN VIRASTO

KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO

21.5.1985, 29.8.1985 4.9.1985

10.10.1985, 13.11.1985

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- | | |
|-----|---|
| 1 | Museoviraston lausunto Kajaaninjoen osayleiskaavasta |
| 2 | Kajaani Oy:n " |
| 3 | Karolineburgin asuntoalueen kaavoitus sopimus 7.10.75 |
| 4 | Museoviraston ennakkolausunto Karolineburgin rakennus-
kaavasta |
| 5 | Museoviraston lausunto rakennuskaavaehdotuksesta ja
Karolineburgin kartanoalueen historiikki |
| 6 | Valokuva Karolineburgin kartanoalueelta |
| 7 | Kaavavaihtoehdot A, B ja C (29.8.1985, B tark. 4.9. ja 17.9) |
| 8 | Nähtävillä olleet kaavaehdotukset: |
| 8/1 | 04.07. - 18.07.1985 nähtävillä ollut ehdotus |
| 8/2 | 24.10. - 07.11.1985 " |
| 8/3 | 12.12. - 27.12.1985 " |

LIITEKARTAT

- | | |
|----|---|
| 2a | Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:25 000 |
| 2b | Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:10 000 |
| 2c | Kajaaninjoen keskeisten alueiden osayleiskaavaehdotus |
| 3 | Voimassa oleva rakennuskaava |
| 7 | Kaavakartta määräyksineen |
| 8 | Poistokartta |
| 9 | Vesihuoltosuunnitelma |
| 10 | Havainnepiirros |

Asemakaavan selostus, joka koskee 21. päivänä toukokuuta 1985 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA KOSKEE

Kajaanin kaupunki

Rakennuskaava-alue Karolineburg

Korttelit 501 - 505

sekä rakennuskaavatie-, satama- ja puistoalueet (tilat Linnan-
tauskylä RN:ot 5:457, 5:476, 5:478, 5:481 ja Lahjoitusmaa nro
1, Kajaaninjoen vesialue)

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki

Kaupunginosa 10 Teppana

Korttelit 1 - 5 ja 55

sekä katu-, puisto- ja vesialuetta.

Kaava-alue sijaitsee n. 0,6 - 1,1 km:n etäisyydellä keskustasta
(torilta) pohjoiseen Kajaaninjoen pohjoisrannalla.

1
11
11.1

PERUSTIEDOT

Suunnittelutilanne

Seutukaava

Kainuun seutukaavaliitto on laatinut virkistys- ja suojelualueiden
vaihekaavan v. 1976, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut
29.4.1980. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihekaa-
van II, joka sisältää taajamat, teollisuuden, loma-, liikenne-
ja erityistoimintojen alueet sekä retkeilyreitit.

11.2

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden
I-asteen yleiskaavan (liitekartat 2a ja 2b).

Kaupunginhallitus on 31.10.1983 päättänyt asettaa Kajaaninjoen
keskeisten alueiden osayleiskaavaehdotuksen nähtäville (liite-
kartta 2c). Ehdotuksesta on saatu lausunnot mm. museovirastolta
ja Kajaani Oy:ltä, lausunnot käsittelevät osittain myös suunnit-
telualueen maankäyttöä (liitteet 1 ja 2).

11.3 Rakennuskaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 11.3.1976 vahvistama rakennuskaava (liitekartta 3).

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963. Kajaanin maalaiskunnan rakennusjärjestys, joka on voimassa tällä alueella, on vahvistettu 11.2.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on maarekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto 25.6.1986 saakka, koska kaupunginvaltuusto on päättänyt laatia alueelle asemakaavan (RakL:n 42 § 3. mom. 3. kohta).

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kuntasuunnitelmaan 1985 - 89 liittyvässä kaavoitusohjelmassa suunnittelualueen asemakaava on ajoitettu jo vuodelle 1984, mutta alueen maanomistajien kanssa pääasiassa Karolineburgin kartanoalueesta ja sen lähiympäristöstä sekä rakennuskaavan mukaisen korttelin 506 joen puoleisesta rajasta käydyt neuvottelut ovat hidastaneet kaavaehdotuksen valmistumista. Kajaaninjoen siltavaihtoehtoista yksi kulkee em. korttelin 506 länsipuolitse ja osittain sen alueella. Koska päätös lopullisesta siltapaikasta saattaa viipyä vielä pitkään, on kyseinen korttelialue päätetty jättää tämän asemakaavaehdotuksen ulkopuolelle.

Kajaanin maalaiskunta ja Kajaani Oy ovat 7.10.1975 allekirjoittaneet Karolineburgin asuntoalueen kaavoitussopimuksen (liite 3), jonka mukainen rakennuskaavaehdotus on pienin tarkistuksin myöhemmin vahvistettu. Sopimus sisältää mm. kohdat kunnallisteknisten töiden suorittamisesta ja korvaamisesta sekä katu- ja puistoalueiden luovuttamisesta, mikä on myöhemmin toteutettu 27.4.1976 allekirjoitetulla luovutuskirjalla.

Suunnittelualueella on voimassa Oulun läänin maaherran 23.10.1928 antama ja korkeimman hallinto-oikeuden 1.7.1929 vahvistama päätös, jolla on osalta Kuhmon reittiä korvattu Oulun läänin kuvernöörin viraston 3.12.1917 antama ja korkeimman hallinto-oikeuden 18.3.1920 vahvistama Oulujärven ja siihen laskevien vesijaksojen lauttaussääntö (uittosääntö Oulun lääni nro 22). Päätös koskee aluetta Kajaaninjoessa Ämmäkosken voimalaitoksen ja sen eteläpuolella sijainneen erottelun välillä (uittosääntö Oulun lääni nro 38). Vesistötoimikunta on 19.12.1946 ja 28.11.1950 antamillaan päätöksillä muuttanut eräitä uittosäännön pykäläiä.

Pohjois-Suomen vesioikeus on 26.3.1985 tekemällään päätöksellä vahvistanut uuden Kajaaninjoen uittosäännön välillä Ämmäkoski - Oulujärvi. Suunnittelualueella uittosäännön alaisia alueita ovat Kalkkisillan pudotuspaikka ja vesialueella oleva käsittely- ja varastoalue. Kajaanin kaupunki on 23.5.1985 päivätyllä kirjeellään valittanut päätöksestä korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Kainuun seutukaavaliiton julkaisu "Kainuun kulttuurihistorialliset suojelukohteet" (julkaisu I 26, Kajaani 1973) sekä kaupunginhallituksen 3.10.1983 tietoonsa merkitsemä rakennussuojelu- ja rakennuskehoitustoimikunnan suojelukohdeluettelo sisältävät yhtenä kohteena suunnittelualueella olevan Karolineburgin kartanon lähiympäristöineen.

Kaupunginvaltuusto on 16.12.1981 hyväksynyt Kajaanin kaupungin ja Kainuun seutukaavaliiton yhteistyönä laatiman Kajaanin päätaajaman keskukset ja palvelut -nimisen keskusverkkosuunnitelman.

Kaupunginhallitus on 19.9.1983 hyväksynyt Kajaanin kaupungin kevyen liikenteen yleissuunnitelman kaavoituksessa ohjeellisena noudatettavaksi ja tarkennettavaksi.

11.8

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 30.1.1978 ja kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittausosasto täydentää sitä vuosittain.

12

Maanomistus

Rakennuskaavan sisältämät puisto- ja katualueet ovat siirtyneet 7.10.1975 allekirjoitetun kaavoitus sopimuksen mukaisen, 27.4.1976 tehdyn luovutus kirjan mukaan Kajaanin kaupungin omistukseen. Kajaani Oy omistaa edelleen rakennuskaavan mukaiset korttelit 501 ja 504 sekä satama-alueen Kajaaninjoen rannassa. Muut jo rakennetut korttelit ovat asunto-osaakeyhtiöiden omistamia.

13

Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on n. 170 asukasta. Alueella ei ole työpaikkoja.

14

14.1

Rakennettu ympäristö Kokonaisrakenne

Suunnittelualue on rakennuskaavan mukaan osittain jo rakennettu, lentokentätien, Kajaaninjoen ylittävän vanhan 5-tien ja Kajaaninjoen rajoittama oma, muusta kaupunkirakenteesta erillään oleva rivitaloalue. Alueen pienestä koosta johtuen sillä ei ole eikä sille synny omia palveluja, vaan alue kuuluu keskusverkkosuunnitelman mukaan Teppana - Karolineburg -lähikeskuksen alueeseen, jonka palvelut ovat Teppanassa.

14.2

Maankäyttö

Rakennuskaavan mukaisessa korttelissa 502 (5:457) on vuosina 1977 ja 1980 rakennettuja 1/2 1- ja 1-kerroksisia rivitaloja, joissa on tumma tiilipinta. Rakennuksissa on tasakatto. Rakennusoikeudesta ($e = 0,25$, n. 3 430 k-m^2) on käytetty lähes kaikki (n. 3 400 k-m^2 , sisältää myös autotallit, n. 2 960 as. k-m^2). Alueella on 28 asuntoa.

Korttelissa 503 (5:476) on 1/2 1-kerroksisia tummia tiilitaloja, jotka on rakennettu vuonna 1981. Rakennuksissa on harjakatto. Rakennusoikeudesta ($e = 0,3$, n. 1 420 k-m^2) on käytetty n. 85 % (n. 1 210 k-m^2 , n. 1 010 as. k-m^2). Korttelissa on 11 asuntoa.

Korttelissa 505 (5:478) on 1/2 1 ja 1-kerroksisia rivitaloja, jotka on rakennettu v. 1982. Myös nämä rakennukset on vuorattu tummalla tiilellä ja niissä on harjakatto. Rakennusoikeudesta ($0,3$, n. 1 960 k-m^2) on käytetty n. 84 % (n. 1 635 k-m^2 , n. 1 325 as. k-m^2).

Korttelissa 501 olevan ns. Karolineburgin kartanon keltaiseksi maalattu, puinen päärakennus on rakennettu 1830-luvulla. Pihakokonaisuuteen kuuluu lisäksi pari muuta asuinrakennusta sekä ulkorakennuksia (ks. tarkemmin liitteet 5 ja 6).

14.3

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Tärkeimmät palvelut ovat Teppanassa: 0,5 km:n päässä Karoliinantieltä olevassa ostoskeskuksessa on elintarvikeliike ja -kioski, apteekki, pankki ja parturi-kampaamo. Toiseen elintarvikeliikkeeseen ja postiin on matkaa 0,5 km, peruskoulun ala-asteeseen 0,6 km, päiväkotiin 0,4 km sekä neuvolaan ja sivukirjastoon 0,2 km. Yläaste on 1,8 km:n päässä Kuurnassa.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka. Rakentamattoman korttelialueen 10:49 läpi on rakennettu suunnittelualueen kaakkoispuolella, ns. Lussituvan vieressä olevalta pumppaamolta lähtävä painejohto (liitekartta 9).

15

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osa Kajaaninjoen pohjoista rantavyöhykettä ja on lähinnä rantaa olevalta osaltaan paikoin jyrkästi rantaan laskeva. Alueen puusto on pääosin rehevää täysikasvuista kuusikkoa, osin kaunista männikköä. Karolineburgin kartanon eteläpuolella on osittain istutettu puistomainen metsikkö, jossa kasvaa lehtikuusia, koivuja ja jaloja lehtipuita.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa lajittumatonta moreenia. Peruskallio ulottuu paikoin lähelle maanpintaa. Perustamisolosuhteet ovat hyvät.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kohdassa 11.7 mainitussa "Kainuun kulttuurihistorialliset suojelukohteet" -selvityksessä on Karolineburgin kartanosta todettu seuraavaa: "Kainuun ainoa kartanomainen rakennuskokonaisuus, jonka on perustanut tuomari Fredrik Calamnius v. 1836. Alue liittyy Kajaanin jokivarren maisemaan, ja Karolineburgin siihen tuoma lisä on sen joelle näkyvät jalopuuistutukset sekä kartanoa ympäröivä puistometsä. Päärakennuksen joen puoleiselle sivulle tehty puisto perustuu pienelle keskikäytävä- ja pyöräaukiosommittelmalle. Vanhempaan rakennuskantaan kuuluvat pihaa reunustavat sivurakennukset 1800-luvulta ovat lähes alkuperäisessä asussaan. Uudisrakentaminen on rikkonut pihamiljöön". Kokonaisuus kuuluu selvityksessä käytetyn suojelusuositusjärjestelmän luokkaan B, ennallistavat muutokset suositeltavia.

Museovirasto on Karolineburgin rakennuskaavasta antamassaan ennakkolausunnossa kuvannut kartanoaluetta ja antanut ohjeita alueen kaavoittamiseksi (liite 4). Museoviraston viralliseen lausuntoon liittyy Karolineburgin kartanoalueen historiikki (liite 5). Myös Kajaaninjoen keskeisten alueiden osayleiskaavasta antamassaan lausunnossa Museovirasto käsittelee mm. Karolineburgin kartanoalueen maankäyttöä (liite 1).

17

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualuetta pohjoisessa rajaavan Paltaniementien eli lento-kentäntien vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne oli v. 1983 n. 3 350 ajoneuvoa, kesällä määrä oli Paltaniemelle suuntautuvasta matkailusta johtuen suurempi (4 200 ajoneuvoa/vrk). Ko. tieosuuden liikennemäärästä ei ole käytettävissä virallista ennustetta vuodelle 1990, mutta vastaavat luvut lienevät n. 4 000 ja 5 000 ajon./vrk. Suuresta nopeusrajoituksesta johtuen (80 km/h) jo nykyinen liikennemäärä aiheuttaa jonkin verran meluhaittoja tien läheisyydessä.

Yksi Kajaaninjoen silta- ja tievaihtoehto on ns. Kruununpuodinmäen linjaus. Mikäli tämä vaihtoehto toteutettaisiin, aiheuttaisi sen liikenne (n. 10 000 ajon./vrk v. 1990) meluhaittoja Karolineburgin kartanoalueelle ja sen pohjoispuolelle tulevalle kortteli-alueelle.

2

TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on, että samalla kun muutetaan alueella oleva rakennuskaava asemakaavaksi, pyritään Karolineburgin kartanoalueen ja Kajaaninjoen ranta-alueen miljöön säilyttämään mahdollisimman laajana ja ehdottomammin kuin mitä rakennuskaavassa on tehty. Tämän suuntaisia ajatuksia ovat esittäneet rakennuskaavaehdotuksesta eri yhteyksissä antamissaan lausunnoissa mm. sisäasiainministeriö, Kainuun seutukaavaliitto, Museovirasto ja Kajaanin kaupunki.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Karolineburgin kartanoalue ja sen eteläpuolella oleva puutarha-alue on määritelty alueiksi, joilla ympäristö säilytetään. Karolineburgin kartanon pihapiiriin kuuluvat rakennukset on määritelty historiallisesti arvokkaiksi tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Rakennusalat ja -oikeus (yht. 1 420 k-m²) on määritelty alueella tarkasti nykyisten rakennusten mukaan. Voimassa olevan rakennuskaavan mukaisesta AE-alueen rakennusoikeudesta (5 800 k-m²) em. rakennusoikeuden jälkeen jäljelle jäävä rakennusoikeus (4 380 k-m²) on osoitettu suunnilleen saman suuruiseen kartanon pohjoispuolella olevalle korttelialueelle (n. 4 900 k-m², josta varsinaista kerrosalaa n. 4 170 k-m²). Kokonaisrakennusoikeus on jonkin verran suurempi, mutta varsinainen rakennusoikeus pienempi kuin rakennuskaavassa, jonka mukainen rakennusoikeus olisi voitu kokonaan käyttää varsinaisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamiseen. Kartanon sisältävän korttelialueen käyttötarkoitus on osoitettu mahdollisimman laajaksi, koska alue lähellä keskustaa ja rakennuksissa olevilla tiloilla saattaa olla kysyntää myös muille toiminnoille kuin asumiselle. Tavanomaisesta poiketen tilat saadaan käyttää kokonaankin johonkin edellä mainittuun tarkoitukseen. Näillä toimenpiteillä on pyritty osaltaan edistämään nykyisten rakennusten säilymistä. Käyttötarkoituksen muutosten tulee kuitenkin kaavamääräysten mukaan olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Karoliinantien varrella olevaa rakentamatonta rivitalokorttelialuetta on pienennetty eteläosasta siten, että korttelialueen ja Kajaaninjoen välinen puistoalue vastaavasti levenee ja alueelle on mahdollista rakentaa Karoliinantien ja ns. Lussituvan välinen kevyen liikenteen väylä. Rakennusoikeutta on jäljelle jäävälle korttelialueelle osoitettu suunnilleen sama määrä (n. 3 860 k-m² josta n. 3 280 m² asuinkerrosalaa, $e = 0,42$) kuin on rakennuskaavan mukaisella korttelialueella (n. 3 305 k-m², $e = 0,3$). Näin muodostuvasta suhteellisen suuresta tehokkuusluvusta huolimatta korttelin rakennettu ympäristö ei poikkea oleellisesti lähialueen muista jo rakennetuista rivitalokortteleista, koska korkeuseroista johtuen rakentaminen on sallittu Karoliinantien katualueeseen kiinni, jolloin kadun varrella olevien rakennusten autopaikat (-tallit) voidaan rakentaa niin, että niille ajetaan suoraan Karoliinantieltä.

Lisäksi korttelialueen alaosaan olevien rakennusten autopaikat on varattu Karolineburgin kartanoalueelta, koska autopaikkojen järjestäminen korttelin 41 suhteellisen jyrkkiin rinteisiin ei ole tarkoituksenmukaista. Näin autopaikkoja tarvitaan poikkeuksellisen vähän korttelialuetta, joka voidaan näin käyttää tehokkaammin asuinrakennusten rakentamiseen, jolloin korttelialueiden tehokkuusluku vastaavasti on suurempi. Alueen nykyinen maanomistaja hyväksyy tämän järjestelyn.

Muiden jo rakennettujen korttelialueiden rajat ja rakennusoikeus on säilytetty rakennuskaavan mukaisina.

Metsäpellontien itäpuolella oleva rakennuskaavan mukainen Y-korttelialue on säilytetty saman kokoisena kuin rakennuskaavassa. Kevyen liikenteen katualueen levityksestä johtuva pinta-alan pieneminen on korvattu laajentamalla korttelialuetta vastaavasti hiukan itään. Käyttötarkoitusta ei ole rajattu tarkemmin, koska alueen tulevasta käytöstä ei ole tässä vaiheessa tietoa.

32

Maanomistus

Maanomistajien kanssa on käyty useita neuvotteluja, joissa on keskusteltu lähinnä muutoksista, joita tämä asemakaavaehdotus sisältää voimassa olevaan rakennuskaavaan nähden.

33

Kokonaismitoitus

Suunnittelualan lopullinen asukasmäärä tulee olemaan n. 360.

34
34.1

Rakennettu ympäristö Kokonaisrakenne

Suunnitteluala on pääasiassa rivitaloaluetta. Karolineburgin kartanoalueelle ja sen pohjoispuoliselle korttelialueelle sallitaan asuintilojen lisäksi myös liike-, toimisto- ja yleisten tilojen sekä työpajojen sijoittaminen.

34.2
34.21

Maankäyttö Korttelialueet

- AL-12, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös käsityöpajoja, jos niihin liittyvän vähittäismyynti- ja esittelytilan suuruus on vähintään 25 % työpajan pinta-alasta. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineiden jakelu-asemaa.

Vähintään 50 % ja enintään 90 % sallitusta kerrosalasta tulee varata asumiseen. Rakennusoikeus $e = 0,55$, vähintään 15 % sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikoille. Kerrosluku 2 - 3, ei yhtään kokonaan maanpäällistä kellarikerrosta. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten perusteella.

- ALY-1/s, asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusoikeus saadaan käyttää kokonaan johonkin edellä mainittuun tarkoitukseen. Nykyisiä rakennuksia ei saa purkaa, muutostöiden oltava sellaisia, että rakennusten luonne säilyy. Uudisrakennusten julkisivut on oltava sopusoinnussa nykyisten rakennusten kanssa, julkisivun tulee olla peittomaalattua puuta. Rakennusoikeus yhteensä $1\,420\text{ k-m}^2$, lisäksi 180 k-m^2 autonsäilytyspaikoille. 10 autopaikkaa varattava viereisen korttelin 10:49 käyttöön. Autopaikkoja käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten mukaisesti.
- AR-6, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Kerrosluku $1/2 - 1-2/3$. Rakennusoikeus $e = 0,25 - 0,42$, vähintään 15 % rakennusoikeudesta varattava autonsäilytyspaikoille, 1 ap/85 as. k-m^2 .
- Y-1, yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus $e = 0,2$, kerrosluku 1, autopaikkoja käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten mukaan.
- LS-1 sataman korttelialue. Alueelle on osoitettu varastorakennusten rakennusoikeutta suunnilleen nykyisten rakennusten verran (550 k-m^2), kerrosluku 1.

34.22

Katu- ja liikennealueet

Suunnittelualuetta pohjoisessa rajoittavaan Paltaniementiehen ja mahdolliseen Kruununpuodinmäen kohdalta Kajaaninjoen ylittävään katuun rajoittuville korttelialueille on määrätty ajokieltoa osoittavat merkinnät.

Suunnittelualueen rakennuskaavatieverkko on toteutunut rakennuskaavan mukaisesti. Karoliinanpolku-niminen rakennuskaavassa puistoalueelle ohjeellisena osoitettu kevyen liikenteen yhteys on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi, koska yhteydelle tulee olemaan virkistyskäytön lisäksi suhteellisen suuri liikenteellinen merkitys Kajaaninjoen pohjoispuolisten alueiden ja keskustan väliselle kevyelle liikenteelle (kevyen liikenteen yleissuunnitelman tavoiteverkossa merkitty paikallisväyläksi).

34.23

Virkistysalueet

Karolineburgin kartanoalueeseen liittyvä osittain istutettu puutarha-alue on liitetty korttelialueeseen ALY-1/s ja osoitettu suojeltavaksi alueeksi. Puutarhasuunnittelun ja -rakentamisen yhteydessä tulee selvittää alueen aiemmat vaiheet ja pyrkiä säilyttämään ja tarvittaessa palauttamaan alueen alkuperäinen luonne.

Suunnittelualueen asukkaiden leikkipuistolle on keskeinen paikka Tervatormä-nimisellä puistoalueella. Kajaaninjoen ranta-alueella oleva Jauhokallio-niminen puistoalue on keskeinen osa Kajaaninjoen luonnontilaista rantavyöhykettä ja se tullaan säilyttämään kokonaisuudessaan luonnon tilassa.

34.3

Palvelut

Suunnittelualue kuuluu keskusverkkosuunnitelman mukaan Teppanan aluekeskuksen ja Teppana - Karolineburg -lähikeskuksen vaikutus-alueisiin. Alue- ja lähipalvelut ovat ja tulevat jatkossakin olemaan Kuurnantien varrella Teppanan koulun lähellä Teppanassa, uudet palvelut tulevat sijoittumaan pääasiassa ns. Ylä-Teppanan alueelle. Suunnittelualueelle mahdollisesti syntyvien palvelujen laadusta ei ole tarkkaa tietoa, mutta todennäköisin vaihtoehto lienee se, että ne tulevat liittymään jotenkin matkailulinkeinoon.

Suunnittelualueella olevien pientalojen väestönsuojien rakentaminen on kaupungin tehtävä. Väestönsuojat sijoitetaan kaupunginvaltuuston 22.2.1982 hyväksymän väestönsuojeluohjelman mukaisesti joko palvelutilojen tai rivi- ja kerrostalojen yhteyteen. Tällaisia kaupungin rakentamia tai kustantamia S1-luokan väestönsuojia alueella tarvitaan 2 - 3 150 - 200 metrin etäisyydellä asunnoista.

34.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen asuntokorttelit liitetään kaupungin vesijohto- ja viemäri-verkostoon (liitekartta 9). Korttelin 41 läpi kulkevaa painejohtoa varten on merkitty johtorasite. Rakentaminen on sallittu kaavoitussopimuksen (liite 1) mukaisesti myös painejohdon päälle, josta aiheutuvista kustannuksista vastaa sopimuksen mukaisesti alueen rakentaja.

Suunnittelualuetta ei ole liitetty eikä sitä tulla myöhemminkään liittämään kaukolämpöverkostoon.

Jätehuolto on kaupungissa kiinteistökohtainen. Jätteet kerätään kaupungin kaatopaikalle.

- 35 Luonnonympäristö
- Alueella tyypillisen vehreyden säilyttämiseksi korttelialueiden reunaosat on määrätty istutettaviksi. Kajaaninjoen rantavyöhykkeellä olevaa rakennuskaavan mukaista puistoaluetta on levennetty rakentamattoman korttelin 10:49 kohdalla.
- 36 Erityispiirteet ja suojelukohteet
- Asemakaavaehdotuksen yhtenä päätavoitteena on ollut Karolineburgin kartanoalueen ja sen lähiympäristön säilyttäminen (ks. kohdat 2 ja 31).
- 37 Ympäristön häiriötekijät
- Paltaniementien ja mahdollisen Kruununpuodinmäen linjausvaihtoehdon mukaisen uuden katuyhteyden melualueilla oleville rakennusaloille on annettu kaavamääräys, jonka ko. ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava 30 - 31 dBA (3-kertaiset ikkunat, jolloin saavutetaan lääkintöhallituksen asuinhuoneille asettama ohjearvo 35 dBA). Laskennallisesti ääneneristysvaatimus voisi olla kaavassa eräillä seinäosuuksilla hiukan pienempikin, mutta koska käytetty laskentatapa ja etenkin liikennemääräennusteet ovat jonkin verran epätarkkoja, on kyseisille rakennusalan rajoille asetettu vähintään 30 dBA:n ääneneristysvaatimus.
- 4 TOTEUTTAMINEN
- 41 Rakentamisaikataulu
- Rakentamattomien korttelialueiden suunnittelu ja rakentaminen alkavat heti, kun kaavatilanne sen sallii. Myös Karoliinanpolku rakennetaan heti kun se on mahdollista.
- 42 Kunnan toteuttamistoimenpiteet
- suoritetaan tonttijako, tonttien ja yleisten alueiden mittaaminen ja rekisteröinti (kiinteistö- ja mittausosasto)
 - laaditaan katupiirustukset ja rakennetaan Karoliinanpolku (kunnallistekninen suunnitteluosasto, rakennusosasto)
 - laaditaan alueen puistosuunnitelmat (puutarhuri)
 - varaudutaan yleisten väestönsuojien rakentamiseen suorittamalla paikkatarvelaskelmat, laatimalla kustannusarviot (väestönsuojeluviranomaiset), varaamalla rahoitus talousarvioon (väestönsuojelulautakunta, kaupunginhallitus), ottamalla hankkeet huomioon alueella olevien tonttien luovuttamisen yhteydessä (kiinteistö- ja mittausosasto) sekä ottamalla hankkeet huomioon kaupungin omien rakennusten yksityiskohtaisessa suunnittelussa (kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto)

5
51SUUNNITTELUVAIHEET
Aloite ja ohjelmointi

(ks. kohdat 11.6 ja 11.7).

52

Suunnittelu

Asemakaavaehdotus on laadittu teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla yhteistoiminnassa kunnallisteknisen suunnitteluosaston kanssa.

Suunnittelualueen suurimman yksityisen maanomistajan, Kajaani Oy:n kanssa on RakA 154 §:n mukaisesti neuvoteltu kaavaehdotuksen sisällöstä. Myös alueen muille maanomistajille (Asunto-osakeyhtiöt) on lähetetty tieto asemakaavan laatimisesta.

Kajaanissa 21. päivänä toukokuuta 1985

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

MLä/tm

(liite 8/1)

Lausuntojen perusteella kaavaehdotuksesta on nähtävillä olon jälkeen tehty kolme vaihtoehtoa (liite 7, vaihtoehdot A, B ja C). Nähtävänä olleeseen kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset ja tarkistukset (vaihtoehto A):

- korttelin 1 rakennusalan etelärajaa on osittain (AL-12) siirretty kauemmas kartanoalueesta, osittain rakennusala on muutettu autonsäilytyspaikan rakennusalaksi,
- korttelissa 1 olevan AL-12 -korttelialueen läpi on osoitettu yleinen kevyen liikenteen yhteys,
- korttelissa 1 ALY-1/s -korttelialueella olevan² yhden rakennuksen rakennusoikeus on muutettu 300 k-m²:stä 330 k-m²:iin, jolloin rakennuksen kellarissa oleva asuinhuoneisto voidaan säilyttää kerrosalaan laskettavana asuintilana. Kaavaselostuksen kohdassa 31 olevia kerrosalatietoja on tarkistettu
- Karoliinanpolun katualuetta on laajennettu Karoliinanpuiston kohdalla, mikä tekee mahdolliseksi polun sijoittamisen tarvittaessa havainnepiirroksesta poiketenkin,
- korttelinumerot 49 ja 50 on muutettu (55 ja 56),
- eräissä yleisten alueiden nimissä esiintyvä sana "Karolina" on muutettu muotoon "Karoliina".

Vaihtoehto B on muuten samanlainen kuin A, mutta korttelialuetta AR-6 korttelissa 55 on pienennetty, jolloin rakentaminen on mahdollista vain Karoliinantien varrelle ja korttelin käyttöön tulevat autopaikat on poistettu korttelista 1.

Vaihtoehto C on muuten vaihtoehtoon A kaltainen, mutta Karoliinapuisto on liitetty korttelialueeseen AR-6 ja osittain alueeseen ALY-1/s. Alue on määrätty suojeltavaksi, mutta sen kautta on varattu ohjeelliset kevyen liikenteen väylät ja AL-12 korttelialue on säilytetty nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisena.

Kajaanissa 29.8.1985

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

MLä/tp

Vaihtoehtoa B on teknisen lautakunnan kokouksessa 3.9.1985 tarkistettu siten, että korttelia 55 on suurennettu, mutta rakennusoikeus on säilytetty samana ($e = 0,45 \rightarrow e = 0,31$) ja lisäalue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Lautakunta esitti lisäksi, että korttelin 1 tehokkuusluvaksi merkitään 0,3 ja kerrokorkeudeksi II (liite 7, 4.9.1985).

Kajaanissa 4. päivänä syyskuuta 1985

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

Vaihtoehtoa C on tarkistettu siten, että kartanoalueeseen liittyvä suojeltava puutarha-alue on liitetty ALY-1/S -korttelialueeseen ja korttelialueeseen AL-12 on tehty samat tarkistukset kuin vaihtoehdoissa A ja B (liite 8/2, 10.10.1985).

Kajaanissa 10. lokakuuta 1985

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

Kaavaehdotus on tarkistettu siten, että kartanokokonaisuuteen kuuluva pieni aittarakennus on määrätty suojeltavaksi ja sille on osoitettu suunnilleen sen nykyinen rakennusoikeus (20 k-m^2). Kaavaselostus (kohdat 31, 34.21 ja 34.23) ja tilastotiedot on tarkistettu kaupunginhallituksen 11.11.1985 hyväksynnän kaavaehdotuksen mukaisiksi (liitekartta 7).

Kajaanissa 13. päivänä marraskuuta 1985

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.11.1986 kaavaehdotuksen muodossa (liite 8/3), joka sisälsi eräitä olennaiseksi katsottavia muutoksia nähtävillä olleisiin kaavaehdotuksiin:

- korttelin 1 tehokkuusluku $e = 0,55$:stä $e = 0,3$:een ja kerrosluku koko korttelialueelle kahdeksi (aiemmin nähtävillä olleissa ehdotuksissa kerrosluku osittain kolme)
- korttelin 55 tehokkuusluku $e = 0,31$, kartanoalueeseen liittyvä puutarha-alue puistoalueena.

Kaavaehdotus on ollut valtuuston hyväksymässä muodossa (liite 8/3) kolmannen kerran nähtävänä 12.12. - 27.12.1985. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kuitenkin 6.1.1986 kaavaehdotuksen 13.11.1985 päivätyssä muodossa (tarkistettu vaihtoehto C; liitekartta 7, kaavakartta määräyksineen).

Kajaanissa 7. päivänä tammikuuta 1986

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

Asemakaava Kajaani, 10 Teppana kort. 1-5,55 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta 13.11.1985								
TILASTOLOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Käyttö- tehokkuus	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
Osa 1	ha	%	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
A								
AK								
AP								
AR-6	3,4209	62,4		10678	0,25-0,42		+3,4209	+10678
AO								
AL-12	0,8913	16,2		4902	0,55		+0,8913	+4902
ALY-1/s	1,1749	21,4		1600	0,14		+1,1749	+1600
AM								
AV								
A yhteensä	5,4871	100	50,5	17180	0,31		+5,4871	+17180
Y-1	0,2946			589	0,20		+0,2946	+589
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	0,2946	100	2,7	589	0,20		+0,2946	+589
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	5,7817		77,1	17769			+5,7817	+17769
Kadut, tiet	1,4914	77,1					+1,4914	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LS-1	0,4430		22,9	550			+0,4430	+550
Muut liikennealueet								
Yhteensä	1,9344	100	17,8	550			+1,9344	+550
VP, VL, VK	2,0929						+2,0929	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	2,0929		19,2				+2,0929	
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet	1,0615		9,8				+1,0615	
Koko kaava-alue yht.	10,8705		100	18319	0,16		+10,8705	+18319
Viemärit								
Vesijohdot								

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku v.2000	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
A								
AK								
AP								
AR -6	250		40					105
AO								
AL -12	80	20	40	50				60
ALY-1/s	25		40					10
AM								
AV								
A yhteensä	355	20						175
Y -1	5	10	arvio	50				5
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä	360	30						180
Kadut, tiet						926		
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.								
Viemärit								
Vesijohdot								
Toteutusoletus: AR 90%; AL-12 100%, 75% asuntoja; ALY-1/s 100%, 100% asuntoja								

Helsinki 17.5.1984

No 458
Viite lausuntopyyntöne
2.11.1983 N:o 4598

Kajaanin kaupunginhallitus

Asia Kajaaninjoen keskeisten
alueiden osayleiskaava-
suunnitelma

KAAVANKÄSITELLYT KAAVAKORJAUS	
Saap.	18. 05. 84
Diagrammi	1437/84 90.51

Vastauksessa pyydetään viittaamaan kirjelmän numeroon ja päiväkseen

Museovirasto on istunnossaan 17.5.1984 käsitellyt Kajaanin kaupungin teknisen viraston laatiman, 4.10.1983 päivätyn Kajaaninjoen keskeisten alueiden osayleiskaavas suunnitelman ja päättänyt antaa siitä seuraavan lausunnon.

Kajaaninjoen koskialuetta on kulttuurihistorialliselta ja anti-kvaariselta kannalta arvioiden pidettävä valtakunnallisesti tärkeimpään luokkaan kuuluvana maisemakokonaisuutena siihen sisältyvine rakennettuine voimalaitoksineen, linnanraunioineen ja entistettyine kanavalaitteineen. Jokea kehystää eteläran-nalla ruutukaavakatuverkkoon rakentuva kaupunkimaisema, jonka erottaa joesta osin jo 1800-luvun lopulla syntynyt istutettu puisto. Pohjoisrantaa hallitsevat luonnonmaisemallisen kuvan antavat puisto ja hoitometsä, joita korostaa Kynäspäänniemi herkkäpiirteisena yksityiskohtana.

Laaditussa osayleiskaavaehdotuksessa on pidetty lähtökohtana jokimaiseman kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten aryo-jen säilyttämistä ja tavoitteisiin on pyritty antamalla eri alueille ja kohteille yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä. Museovirasto pitää kiitettävänä sitä, että ehdotuksessa on vältetty häiritsevien uusien toimintojen ja niiden mukanaan tuo-mien rakenteiden sijoittamista Kajaanin keskeiseen jokimaisemaan.

Muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja suojelukohteita kaava-alueella ovat linnanraunio, linnan piirityksen aikaiset kaksi venäläisen tykkipatterin jäännöstä ja Ämmäkosken kanavasulku siihen liittyvine ylä- ja alakanavineen, virranohajaimineen ja rantapenkereeseen sijoittuvine vetoteineen. Näiden rajat ja suoja-alueet on osayleiskaavaehdotukseen merkitty museo-viraston maastossa suorittamien tutkimusten ja paikalla käy-tyjen neuvottelujen tulosten mukaisina, ja museovirasto ilmoit-taa täten ne omalta osaltaan hyväksyvänsä muinaismuistolaissa tarkoitettuina kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen rajoina.

Lisäksi osayleiskaavan selostuksessa on museoviraston käsityksen mukaan aiheellisesti määrätty tutkimusvelvollisuus muinaismuistolain rauhoittamien kiinteiden muinaisjäännösten selvittämiseksi Kruununpuodissa ja Karolineburgin alueella.

Ehdotuksessa on myös päädytty esittämään suojelutoimenpiteitä kuudelletoista osayleiskaava-alueella sijaitsevalle rakennukselle. Suurimman osan niistä käsittävät Seminaarin alue ja Karolineburgin kartano, joissa kummassakin on kuusi suojeltavaksi esitettyä rakennusta. Näiden lisäksi on suojeltaviksi merkitty erilliset rakennukset kortteleissa 33 ja 34 sekä n.s. Lussitupa ja merkittävien ulkopuolisten muutosten osalta Ämmäkosken voimalaitos.

Valtion omistamalla, Oulun yliopiston hallinnassa olevalla Seminaarin alueella on suojeltaviksi merkitty suurin osa tontilla sijaitsevista rakennuksista. Rakennusryhmän alkuperäisintä, arkkitehti Jac Ahrenbergin suunnitelmien mukaan rakennetuista rakennuksista ovat suojelumerkinnät saaneet suuremmat rakennukset muutetuista ulkoasuistaan huolimatta sekä v. 1949 suunniteltu oppilassasuntolarakennus ja vuosina 1956-1957 rakennettu harjoituskoulu. Sen sijaan suojeltavien luettelosta puuttuvat kasvihuone ja sen viereinen vaja, jotka kuuluvat alkuperäiseen rakennuskantaan ja joista kasvihuone äskettäin on palautettu ulkoasultaan alkuperäiseen muotoonsa. Samoin puuttuu suojelumerkintä myös entisestä pajarakennuksesta, jossa sisäasua ja käyttötarkoitusta tosin on myöhemmin muutettu.

Karolineburgin kartanon rakennukset on niin ikään merkitty suojelumerkinnällä lukuun ottamatta alueen koilliskulmassa sijaitsevaa aittaa, joka kuitenkin miljöön muodostajan kuuluu samaan ryhmään muiden kanssa. Kaavaesityksen laatimisen jälkeen on yksi rakennuksista ehditty purkaa.

Museovirasto pitää tehtyä esitystä rakennusten suojelun osalta asiallisena ja esittää, että ehdotusta vielä täydennettäisiin käsittämään kaikki yllä mainitut seminaarialueen alkuperäisrakennukset ja Karolineburgin suojelukohteiden lisäyksellä mainitulla aittarakennuksella. Lisäksi museovirasto haluaa korostaa kartanon puiston säilyttämistä päärakennuksen ja joen välissä sekä maisemallisista että kulttuurihistoriallisista syistä.

Kaavamääräyksissä esitetty maininta suojelukohteiden ulkopuolisiin muutoksiin hankittavasta museoviranomaisen lausunnosta tai neuvottelusta museoviranomaisen - museoasiantuntijan kanssa ei museoviraston käsityksen mukaan kuitenkaan riittävästi turvaa rakennusten säilymistä. Kohteet olisikin ensi tilassa pyrittävä rakennuskaavan muutoksella esitettyä paremmin saattamaan lain suoman suojan piiriin. Lisäksi olisi syytä selvittää museoasiantuntija - museoviranomainen maakuntamuseoksi, joka tarvittaessa voi hankkia museoviraston lausunnon. Olisi myös syytä käyttää vakiintunutta ST-merkintää rakennuskohteiden suojelumerkintänä.

Ylijohtaja
valtionarkeologi

C. J. Gardberg

Osastonjohtaja

Antero Sinisalo

Asiakirjat palautetaan ohessa

Kajaanin kaupunginhallitus

KAJANIN KAUPUNGIN KAUPUNGINHALLITUS	
saap.	16. 11. 83
Diariinumero	Liite/merkintä
2983/83	9051

KAJAANINJOEN KESKEISTEN ALUEIDEN
OSAYLEISKAAVA-EHDOTUS

Kajaani Oy:n lausuntona otsikossa mainitusta asiasta esitämme kunnioittaen seuraavaa:

Rakennusasetuksen 154 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on maanomistajille, joiden etua tai oikeutta kaava saattaa koskea, varattava siinä määrin kuin tarpeelliseksi katsotaan, tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

Kajaaninjoen osayleiskaava on asetettu julkisesti nähtäväksi 4.11.1983. Samana päivänä yhtiömme on saanut kaupunginhallitukselta lausuntopyynnön asiasta. Tätä ennen asiasta ei ole yhtiöllemme kerrottu, saati, että olisi varattu tilaisuus lausua mielipide asiasta. Tulemme alempana osoittamaan kaavan koskettavan sillä tavoin oikeuksiamme, että kuulemisen tarpeellisuus ei olisi vaatinut pienintäkään harkintaa. Lisäksi kuuleminen olisi ollut helppo toteuttaa, koska maanomistussuhteet ovat selvät ja maanomistajia on vähän.

Osayleiskaavaehdotus koskettaa oikeuksiamme ja etuamme seuraavissa asioissa:

1
Eliaksentie 1 -tontti

Tällä tontilla on aikoinaan yhtiömme varatoimitusjohtajan asunnoksi rakennettu talo. Rakennuspaikka on kokonaisuudessaan huolella kunnostettu, istutettu ja hoidettu. Tehdessämme 23.1.1980 Kajaanin kaupungin kanssa ns. ison maakaupan Eliaksentie 1:n rakennuspaikka pidätettiin yhtiölle nimenomaan siten, että se muodostaa asemakaavan mukaisen tontin. Tämä oli yhteisesti sovittu asia.

Osayleiskaavaehdotuksessa rakennuspaikasta osoitetaan yli 1200 m² eli lähes kolmannes puistoalueeksi. Mielestämme tämä on vastoin aikaisempaa sopimusta. Lisäksi se on tarpeetonta, koska maisemaa voidaan suojella rakennusrajoin. Myöskään lisärakentamistarvetta paikalle ei juuri ole.

2
Karolineburgin rakennuskaavan kortteli 501

Osayleiskaavaehdotuksessa on Karolineburgin rakennuskaavan korttelia 501 pienennetty noin 7200 m², mikä merkitsee rakennus-

oikeuden pienentymistä noin 2000 k-m². Samoin Karolineburgin kartanon alue on merkitty historialliseksi suojelualueeksi vastoin voimassa olevan rakennuskaavan määräyksiä. Kartanon rakennukset on merkitty suojelukohteiksi, joiden ulkopuolisiin muutoksiin on hankittava museoviranomaisen lausunto. Osayleiskaavan valmistelun tasoa osoittaa mm. se, että alueelle on merkitty suojelukohteeksi rakennus, jota ei ole olemassakaan.

Karolineburgin rakennuskaava perustuu Kajaanin maalaiskunnan ja Kajaani Oy:n kesken 7.10.1975 solmittuun sopimukseen. Rakennuskaavan, jonka kustannukset yhtiömme maksoi, vahvistamisen vastapainoksi yhtiömme luovutti korvauksetta kaavatiet ja puistoalueet sekä myi edullisesta hinnasta kehitysvammalaitosta varten 10 hehtaarin suuruisen alueen. Yhtiömme on täyttänyt kaavoitus-sopimukseen liittyvät velvoitteet ja katsoo, että toisen osapuolen, joka nyt kuntaliitoksen jälkeen on Kajaanin kaupunki, on myös täytettävä omat velvoitteensa.

Osayleiskaavaehdotus rikkoo tehtyä sopimusta karkealla tavalla. Rikkomisen tekee vaikeasti ymmärrettäväksi se, että voimassa oleva rakennuskaava turvaa täysin alueen maiseman säilymisen. Lisäksi yhtiömme on julkisestikin ilmoittanut, että Karolineburgin kartanon kohdalla etsitään ratkaisua, joka säilyttäisi rakennukset.

Eräänä yksityiskohtana korttelin 501 kohdalla toteamme, että kevyen liikenteen väylän suuntaus rajoittaa rakennuskaavan mukaista rakentamista, ja on tältäkin osin kaavoitus-sopimuksen vastainen.

3 Vesiliikenteen alue

Osayleiskaavaehdotuksessa on merkitty vesiliikenteen alueeksi ns. Kalkkisillan alue. Kaavamerkinnän (LV) ja -määräyksen perusteella ei ole selvää, salliiko kaava alueen käyttämisen puutavaran pudotuspaikkana. Tekstiosassa on kuitenkin maininta, joka viittaa pyrkimykseen siirtää pudotuspaikka muualle.

Yhtiömme on eri yhteyksissä todennut, että Kalkkisillan pudotuspaikka on toiminnallemme tärkeä. Mm. tervakanavan entisöimistä koskevan sopimusluonnoksen, jota on valmisteltu yhdessä kaupungin kanssa, eräänä sopimuskohtana on se, että yhtiöllä on oltava Kalkkisillan tukikohtaan keskeytyksetön esteetön pääsymahdollisuus raskailla puutavara-autoilla.

Yhtiömme ei voi hyväksyä Kalkkisillan pudotuspaikan säilymisen suhteen kaavamerkintöjen aiheuttamaa tulkintaa. Pudotuspaikan säilymisen on oltava täysin selvä asia.

4 Kortteli 33 (Koskikara)

Korttelissa 33 on yhtiömme toimitusjohtajan virka-asunto. Asunto on osayleiskaavaehdotuksessa merkitty suojelukohteeksi, jonka ulkopuolisiin muutoksiin on hankittava museoviranomaisen lausunto. Vaikka on erittäin todennäköistä, että Koskikaran ulkoiseen muut-

tamiseen ei ole tarvetta, pidämme kuitenkin sen määräämistä suojelukohteeksi hyvin yliampuvana. Kaavamääräys tuo mukanaan tarpeetonta byrokratiaa ja turhia kustannuksia. Katsomme, että yhtiömme osaa muutoinkin käsitellä rakennuksiaan asianmukaisella pieteetillä.

Osayleiskaavaehdotuksessa esitetään joen rannassa kulkevan ulkoilureitin jatkamista korttelin 33 alapuolelta Ämmäkosken voimalaitosalueen kulmaan ja nousevaksi siitä Brahenkadulle. Alue, jonne ulkoilureitti on suunniteltu, on vuokrattu yhtiöllemme Kajaanin kaupungilta ns. Ämmäkosken sopimuksella. Sopimuksessa todetaan, että aluetta saadaan voimalaitostarkoituksen lisäksi käyttää kuten tonttia n:o 102/33/1 noudattamalla kuitenkin asemakaavan määräyksiä. Ulkoilureitin suunnittelu alueelle on vastoin sopimuksen ehtoja. Sopimus on voimassa vuoteen 2013 ja yhtiöllämme on oikeus jatkaa sopimusta 50 vuodella.

Suunniteltu ulkoilureitti on käsityksemme mukaan kallis toteuttaa kaavan tarkoittamalla tavalla. Lisäksi se on hankala käyttää, koska nousu Ämmäkosken voimalaitokselta Brahenkadulle on jyrkkä. Lisäksi nousuväylä on varattu voimalaitostarkoituksiin. Huomattavasti parempi suuntaus reitille saadaan viemällä se Koskikaran tontin itäpuolella olevan puiston kautta Brahenkadulle ja edelleen Ämmäkoskenkadun kulmasta suunnitellulla tavalla.

5

ET -alueet

Ämmäkosken voimalaitoksesta on kaavaehdotukseen otettu määräys, jonka mukaan voimalaitoksen merkittävistä ulkopuolisista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Pidämme jokseenkin omalaatuisena, että tuotannollisessa käytössä olevan voimalaitoksen muutoksista olisi neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Katsomme, että tässäkin on kysymyksessä turhan byrokratian luomisesta ja aiheettomasta kustannusten lisäämisestä. Toisaalta on selvää, että ulkoisia muutostarpeita on vähän, ja kaavamerkinnän merkityskin on siten vähäinen. Turhien tulkinta-erimielisyyksien välttämiseksi tällaisia suojelumerkintöjä kaavoissa ei kuitenkaan pitäisi olla.

6

Kauppakatu 33:ssa oleva tontti 1/1/2

Tontti 1/1/2 on osayleiskaavaehdotuksessa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on kerrostalotontti. Tontilla on vanhastaan ollut ja on edelleen yhtiömme puutarha, jonka toiminnan osayleiskaavaehdotus vaarantaa.

Osayleiskaavaehdotuksen nimenä on Kajaaninjoen keskeisten alueiden osayleiskaava. Tavoitteena on kaava-alueen historiallisen ja maisemallisen perusluonteen säilyttäminen. Yhtiömme puutarhatontin kohdalla voidaan kysyä, miten se liittyy Kajaaninjoen keskeisiin alueisiin ja miten kaavaehdotus toteuttaa säilyttämisajatuksen pyrkimällä muuttamaan puutarhatontin luonteen kokonaan. Mm. saman korttelin tontti n:o 3 on jätetty kaavan ulkopuolelle. Näyttääkin siltä, että puutarhatontin ottamisella osayleis-

kaavaehdotukseen pyritään maanomistajan oikeudet syrjäyttäen tarkoitukseen, jolla ei ole mitään tekemistä suunnittelun keskipisteenä ja alueen arvokkaimpana yksityiskohtana olevien Kajaaninlinnan raunioiden kanssa.

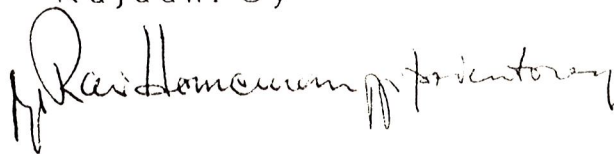
Olemme edellä hyvinkin seikkaperäisesti osoittaneet, että yhtiölämme olisi ollut maanomistajana runsaasti lausuttavaa osayleiskaavan valmistelun aikana. Valitettavasti lausunnon antamiseen ei ole annettu tilaisuutta. Päin vastoin valmistelu on pidetty yhtiölämme niin salassa, että kaupunginhallituksen nyt lähettämään lausuntopyyntöönkään ei ollut liitetty sellaista kaavakarttaa, josta olisi vaivatta voitu todeta kaavaan liittyvät yksityiskohdat. Tällaisen kartan olemme joutuneet hankkimaan muuta tietä.

Yhtiömme on vaikea uskoa, että kaavaehdotusta valmistelleet ja valmistelua valvoneet virkamiehet olisivat olleet tietämättömiä tehdyistä sopimuksista. Tämähän merkitsisi suurta taitamattomuutta virkatehtävissä. Valitettavasti meidän on syytä olettaa, että yhtiömme on tietoisesti haluttu pitää tietämättömänä kaava-suunnittelusta ja siten on osoitettu täydellistä piittaamattomuutta maanomistajan oikeuksista ja vieläpä kaupunkia sitovista sopimuksista. Tässä asiassa ei mielestämme voi vedota siihen, että osayleiskaavaa ei ole tarkoitus alistaa ministeriön vahvistettavaksi, jolloin sillä ei olisi rakennuslain tarkoittamaa sitovuutta. Valtuustonkin hyväksymällä kaavalla on se merkitys, että se sitoo kaupungin virkamiehiä ja tosiasiallisesti ohjaa kaavoitusta.

Edellä esittämiemme seikkojen perusteella pyydämme, että Kajaaninjoen keskeisten alueiden osayleiskaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja että valmistelu suoritetaan rakennuslain mukaisesti ja liittämättä kaavoitukseen siihen kuulumattomia taka-ajatuksia.

Kajaani 14.11.1983

K a j a a n i O y

Handwritten signature of Raimo Hämäläinen, likely representing Kajaani Oy.

SOPIMUS

Kajaanin maalaiskunta on 1975-08-25 hyväksynyt asiakirjoista lähemmin ilmenevän rakennuskaavan, joka käsittää oheiseen karttaan n:o 03001040 1975-05-05 merkityn Karolineburgin asuntoalueen Kajaanin maalaiskunnan Linnantauskylässä. Tämän alueen rakennuskaavan toteuttamisen edistämiseksi allekirjoittaneet kunta ja Kajaani Oy sopivat täten alueen kaavallisesta maankäytöstä, kunnallisteknisten töiden suorittamisesta ja korvaamisesta sekä karttaan merkittyjen katu- ja puistoalueiden luovuttamisesta sekä erillisen n. 10 ha:n suuruisen määräalan myymisestä Karolineburgin tilasta Rn:o 5³⁶⁷ seuraavaa:

- 1 Kunta huolehtii siitä, että aluetta koskeva rakennuskaava vahvistetaan sellaisena, kuin yllä mainittu kartta osoittaa. Kaavaehdotuksen, jonka Kajaani Oy on laadituttanut, Kajaani Oy on luovuttanut korvauksetta kunnalle.
 - 2 Sopijapuolet toteavat tarkoituksena olevan, että alueen rakentaminen aloitetaan vuonna 1976 ja saatetaan päätökseen vuoden 1980 loppuun mennessä.
 - 3 Kunta sitoutuu rakentamaan alueen tontteja palvelevat vesijohdot ja viemärit sekä tiet alueen rakentamisen edistymisen mukaan siten kuin vuosittain ennen kutakin rakennusvaihetta lähemmin sovitaan. Tästä kunnallistekniikasta kunta on oikeutettu perimään liittymishetkellä voimassa olevien säännösten mukaiset liittymismaksut ja korvaukset. Luovuttaessaan tontteja alueelta Kajaani Oy ottaa luovutuskirjaan ehdon, jonka mukaan luovutuksensaaja rakentaessaan tai rakennuttaessaan saamansa tontin liittyy sen osalta kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon. Jos Kajaani Oy itse käyttää tonttejaan rakentamiseen, Kajaani Oy vastaavasti liittyy näiden tonttiensa osalta vesijohto- ja viemäriverkostoon.
- Kajaani Oy pitää ns. Kalkkisillan rakennuskaavatien kunnossa.
- 4 Kaava-alueella kulkee kunnan pääviemäri. Kajaani Oy on, jos se osoittautuu tarpeelliseksi, oikeutettu suorittamalla kustannukset rakentamaan tämän viemärin päälle. Aiheutuvasta tekni-
sestä ratkaisusta on sovittava kunnan kanssa.

5 Alistautessaan hyväksymänsä rakennuskaavan lääninhallituksen vahvistettavaksi kunta samalla esittää, että lääninhallitus määräisi kaavan vahvistuspäätöksen noudatettavaksi jo ennen kuin päätös on saanut lainvoiman. Kunta sitoutuu puoltamaan kunnanvaltuuston hyväksymän rakennuskaavan mukaisesti poikkeuslupahakemuksia, jotka haetaan rakennuskaavan vahvistamismenettelyn aikana alueen kaavan mukaista rakentamista varten.

6 Kajaani Oy sitoutuu luovuttamaan kunnalle karttaan merkityt kaavatiet pinta-alaltaan n. 9 675 m² ja puistoalueet pinta-alaltaan n. 48 665 m² korvauksetta. Alueet luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaana ja ne eivät saa osuutta mihinkään yhteisiin. Lohkomiskustannuksista vastaa kunta. Kajaani Oy ottaa itselleen tiealueilta haluamansa puuston ja puistoalueilta osapuolten poistettavaksi hyväksymän sen puuston, jota ei tarvita alueen kaunistamiseksi. Alueiden luovutus tapahtuu heti kun rakennuskaava on tämän sopimuksen tarkoittaman alueen osalta lainvoimaisesti vahvistettu sellaisena kuin kaavaehdotus nyt on.

Jos rakennuskaava vahvistetaan ko. alueen osalta toisenlaisena kuin edellä on tarkoitettu tai jätetään vahvistamatta, Kajaani Oy luovuttaa kunnalle korvauksetta ne alueet, jotka kunta on jo tieksi kunnostanut ja jotka palvelevat tontteja.

Kaava-alueeseen sisältyvän vanhan 5-tien länsipuolella olevan karttaan merkityn puistoalueen, joka jää Kajaani Oy:lle, pitää Kajaani^{Oy} kunnossa.

7 Kajaani Oy sitoutuu myymään kunnalle 4,50 markan neliömetrihinnasta vanhan 5-tien ja Kirkkoaholle johtavan tien risteyksestä enintään 10 ha:n suuruisen määräalan kehitysvammaisten keskuslaitosta varten.

Määräala myydään kiinnityksistä ja rasituksista vapaana ja siitä muodostettava tila ei saa osuutta mihinkään yhteisiin. Lohkomiskustannuksista vastaa kunta. Kajaani Oy ottaa itselleen osapuolten poistettavaksi hyväksymän sen puuston, jota ei tarvita alueen kaunistamiseksi. Määräalan kauppa tapahtuu heti kun kunta on alistanut tämän sopimuksen tarkoittaman rakennuskaavan edellä sanotuin tavoin lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi kumpaisellekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kajaani 7 päivänä

lokakuuta 1975

Kajaanin maalaiskunta
Kunnanhallituksen
puolesta:

Kajaani Oy:n
valtuuttamana

Kalevi Hakonen

Harri Attila

Harri Attila

Kalevi Hakonen

Seija Huttunen
Seija Huttunen

VALTAKIRJA

Yhtiökokouksen Kajaani Oy:n toimitusjohtajalle 1974-11-25
myöntämän oikeutuksen nojalla valtuutan täten varatuomari
Harri Attilan Kajaani Oy:n puolesta allekirjoittamaan edellä
olevan sopimuskirjan.

Kajaanissa 29 päivänä syyskuuta 1975

Mikko Tähtinen
Mikko Tähtinen

Todistavat

Riitta Laaksoja Ulla Sironi

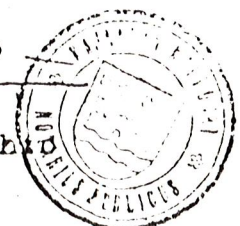
Tämän sopimuskirjan allekirjoittajat, toisaalta Kajaanin
maalaiskunnan kunnanhallituksen puolesta kunnanjohtaja
Kalevi Hakonen ja taloussihteeri Seija Huttunen, ja toisaalta
Kajaanin kaupungissa rekisteröidyn Kajaani Oy:n valtuuttama-
na varatuomari Harri Attila, joiden henkilöllisyyden olen to-
dennut, ovat yhtäaikaa saapuvilla ollen myöntäneet sopimus-
asiakirjan liitteineen oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoitta-
neet, minkä täten julki sena kaupanvahvistajana todistan.

Kajaanissa 7 päivänä

lokakuuta 1975

Kaupanvahvistajan kutsumana
todistajana oli saapuvilla:

Heikki Lohio
Heikki Lohio



Helsinki 4.4.1975

No 1168
Viite

Asia Kajaani mlk, Karoline-
burgin alueen suojelu
rakennuskaavaa varten

Pyydettyinä ennakkolausuntona Karolineburgin kartanon kulttuuri-
historiallisesta merkityksestä alueelle tehtävää rakennuskaavaa
varten museoviraston rakennushistorian osasto esittää asiasta
seuraavaa.

1830-luvulla perustetun Karolineburgin kartanon rakennuskanta
muodostuu eri-ikäisistä rakennuksista, jotka ovat ryhmittyneet
kahden pihan, miespihan ja karjapihan ympärille. Kartanon van-
himmat rakennukset ovat päärakennus ja idänpuoleinen sivuraken-
nus, jotka molemmat ovat 1800-luvun alkupuolelta. Muut raken-
nukset ajoittuvat 1800-luvun loppupuolelle. Alueen uusinta ra-
kentamista edustaa 1940-luvulla miespihan pujojoispuolelle sijoi-
tettu asuinrakennus. Karolineburgin rakentamista leimaa histo-
riallinen jatkuvuus, vanhimpia rakennuksia on muutettu ja tar-
peen vaatiessa on rakennettu uusia. Aluetta suunniteltaessa pi-
täisi nimenomaan tämä historiallinen jatkuvuus ottaa huomioon.
Museoviraston rakennushistorian osasto ei katso, että Karoline-
burgin kartanoalueen säilyttämiseen tulisi soveltaa rakennus-
suojelulakia vaan rakennuskaavan kaavamääräysten pitäisi olla
sellaiset, että alueella tapahtuvat muutokset (tie ja uudisra-
kennukset) eivät ole ristiriidassa alueen historiallisen luon-
teen kanssa. Uudisrakentaminen tulisi mittaakaavansa, materiaa-
linsa ja luonteensa puolesta sopeuttaa historialliseen ympäris-
töön. Rakennusten sijoittamisen pitäisi myös noudattaa nykyis-
ten rakennusten ryhmitystä.

Rakennetun ympäristön välittömässä läheisyydessä on rakennusten
eteläpuolelle avautuva lehtipuita ja lehtikuusia kasvava puisto.
Tämä puisto tulisi kokonaisuudessaan säilyttää. Uudisrakentami-
nen puiston välittömässä läheisyydessä olisi sijoitettava niin,
että se ei rikkoisi puiston kokonaishahmoa.

Kaavan valmistuttua museoviraston rakennushistorian osasto tu-
lee antamaan virallisen lausunnon asiasta.

Toimistopöytäkirja

Tutkija

Pekka Rärki

Pekka Rärki

Margaretha Färnström
Margaretha Färnström

MUSEOVIRASTO
RAKENNUSHISTORIAN OSASTO

Kajaanin mlk kunnanh...

Liite

LIITE 5

Käsittely

Helsinki 26.8.1975

No 1386
Viite lausuntopyyntönnö
C 393/IV/26061

Kajaanin maalaiskunnan
kunnanhallitus

87200 KAJAANI 20

Asia Karolineburgin alueen
rakennuskaava

Museoviraston rakennushistorian osasto on tutustunut Kajaanin maalaiskunnassa sijaitsevan Karolineburgin alueen rakennuskaavaan ja esittää asiasta seuraavaa.

Rakennuskaavassa on otettu huomioon ne näkökohdat, joita rakennushistorian osasto esitti Kajaani Oy:lle antamanaan ennakkolausuntona. Rakennuskaava ei edellytä kolmen alueen historiallisesti ja maiseman kannalta tärkeimmän rakennuksen säilymistä.

Rakennushistorian osasto pitää kuitenkin tärkeänä, että jatkuvasti pyritäisiin löytämään ratkaisuja alueen vanhan rakennuskannan säilyttämiseksi. Täten alueen historiallinen luonne voisi riittävässä määrin säilyä.

Rakennushistorian osasto haluaa erityisesti korostaa Karolineburgin puiston säilyttämisen tärkeyttä ja sen historiallisen puuston ja istutusten hoitoa.

Edellämainituin toteamuksin rakennushistorian osasto katsoo voivansa puoltaa rakennuskaavan hyväksymistä.

Osastonjohtaja

Antero Sinisalo
Antero Sinisalo

Tutkija

Margaretha Ehrström
Margaretha Ehrström

Liite: Karolineburgin kartanoalueen historiikki.
ME/ik

Vastauksessa pyydetään viittaamaan kirjelmän numeroon ja päiväkseen

KAROLINEBURG

Kajaanin maalaiskunnassa Ämmäkosken pohjoispuolella sijaitseva Karolineburg on tuomari Fredrik Calaminuksen v. 1836 perustama kartano. Fredrik Calaminus osti "Joutava"-nimisen kruununtorpan tultuaan nimitetyksi Kajaanin tuomiokunnan tuomariksi v. 1835. Vuonna 1836 Fredrik Calaminus solmi avioliiton Karoliina Kristina Stenrothin kanssa, jonka etunimen mukaan paikka sai nimen Karolineburg.

1830-luvun lopulta oleva päärakennus rakennettiin alunperin yksikerroksiseksi. Rakennuksen myöhemmät lisät kufes keski-osan borotus ja pihafasadin kuistit ovat 1800-luvun lopulta. Miespihan itäpuolella oleva yksikerroksinen sivurakennus on perimätiedon mukaan siirretty nykyiselle paikalleen 1800-luvun alkupuolella. Sivurakennuksen kuten päärakennuksenkin vuoraus on 1800-luvun lopulta. Pihan pohjoispuolella on 1940-luvulla tehty rakennus ja läntipuolella vaja- ja autotallirakennus sekä sauna. Päärakennuksen lounaispuolella on 1800-luvun toiselle puoliskolle ajoittuva väentupa. Rakennusta on myöhemmin jatkettu eteläpäästä.

Kartanon talousrakennukset kuten entinen talli sijaitsevat miespihan pohjoispuolella karjapihalla. Itäisen tulotien varrella on nykyiselle paikalleen siirretty aitta.

Päärakennuksen eteläpuolella avautuu lehtipuita ja lehtikuusia kasvava puisto, joka ulottuu aina Ämmäkoskelle saakka. Kartanoaluetta rajaavat suuret tiheästi kasvavat kuuset.

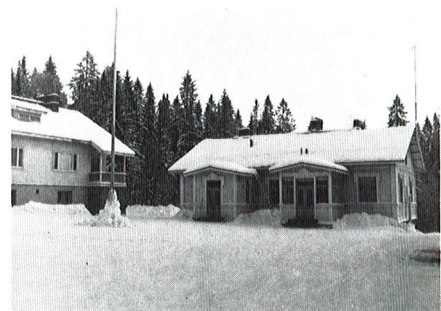
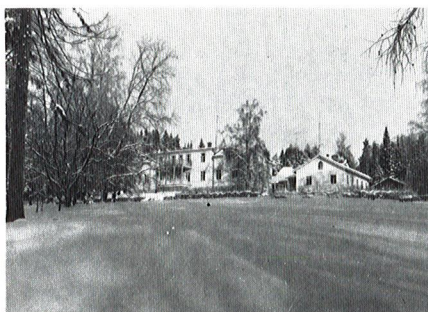
Lähteet:

Envald, G. Tietoja Kajaanin kaupungin luona olevan Karolineburgin tilan vaiheista. Kajaani 1931:96.

Suullisia tietoja Joht. Jokela Kajaani Oy.



KUVA 1 KAROLINEBURG, KARTANOALUE ÄMMÄKOSKEN SILLALTA



KUVA 2
PÄÄRAKENNUKSEN PUIS-
TOFASADI

KUVA 5
TULOTIE POHJOISESTA

KUVA 8
VÄENTUPA PIHAPIIRIN
LÄNSIPUOLELLA
(PURETTU-)

KUVA 3
KARTANO KAAKOSTA

KUVA 6
PIHAPIIRIN POHJOISPUOLEL-
LA OLEVA ASUINRAKENNUS

KUVA 9
VARASTO JA AUTOTALLI

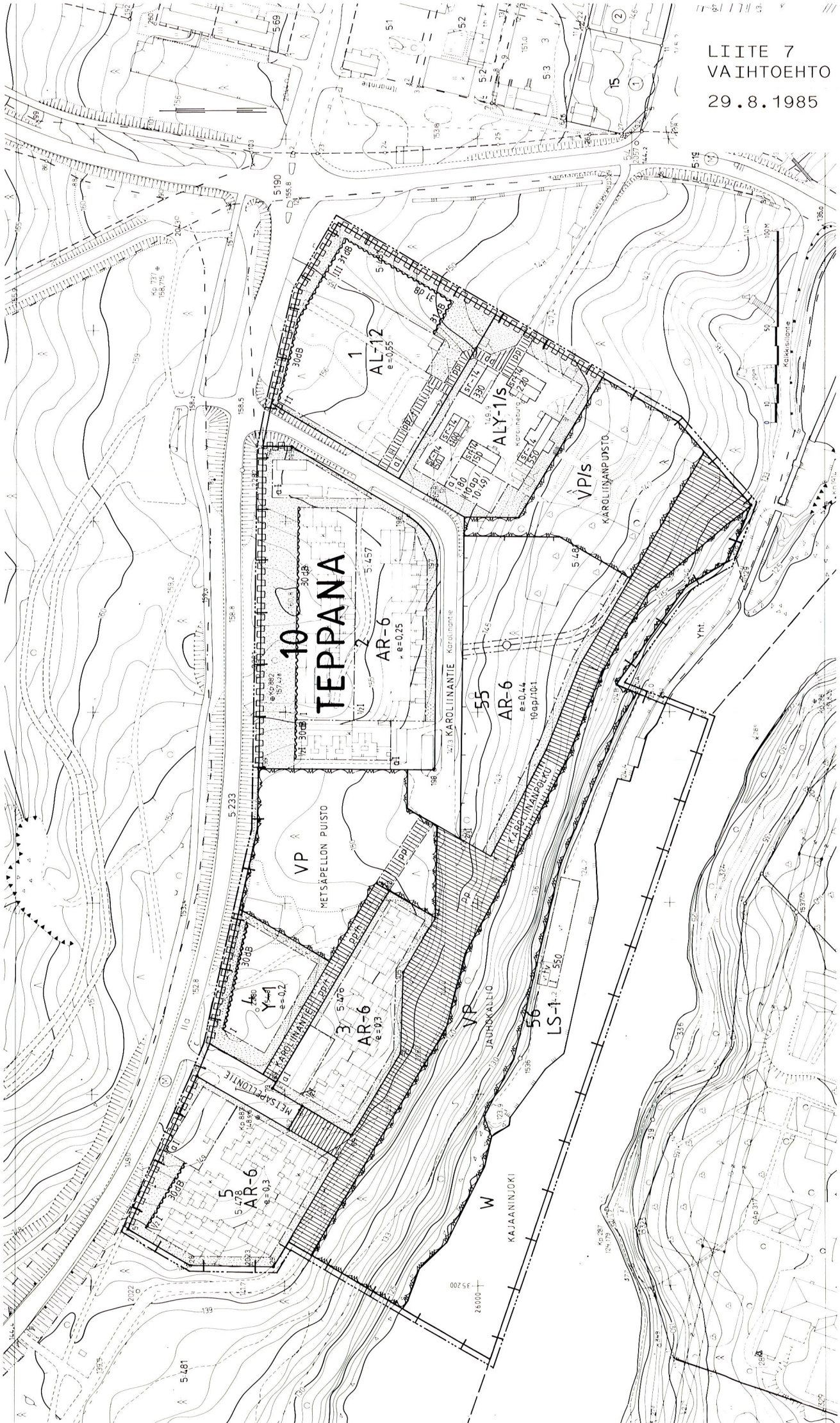
KUVA 4
PIHAPIIRI TAUSTALLA
VASEMMALLA PÄÄRAKENNUS

KUVA 7
SIVURAKENNUS PIHAPIIRIN
ITÄPUOLELLA

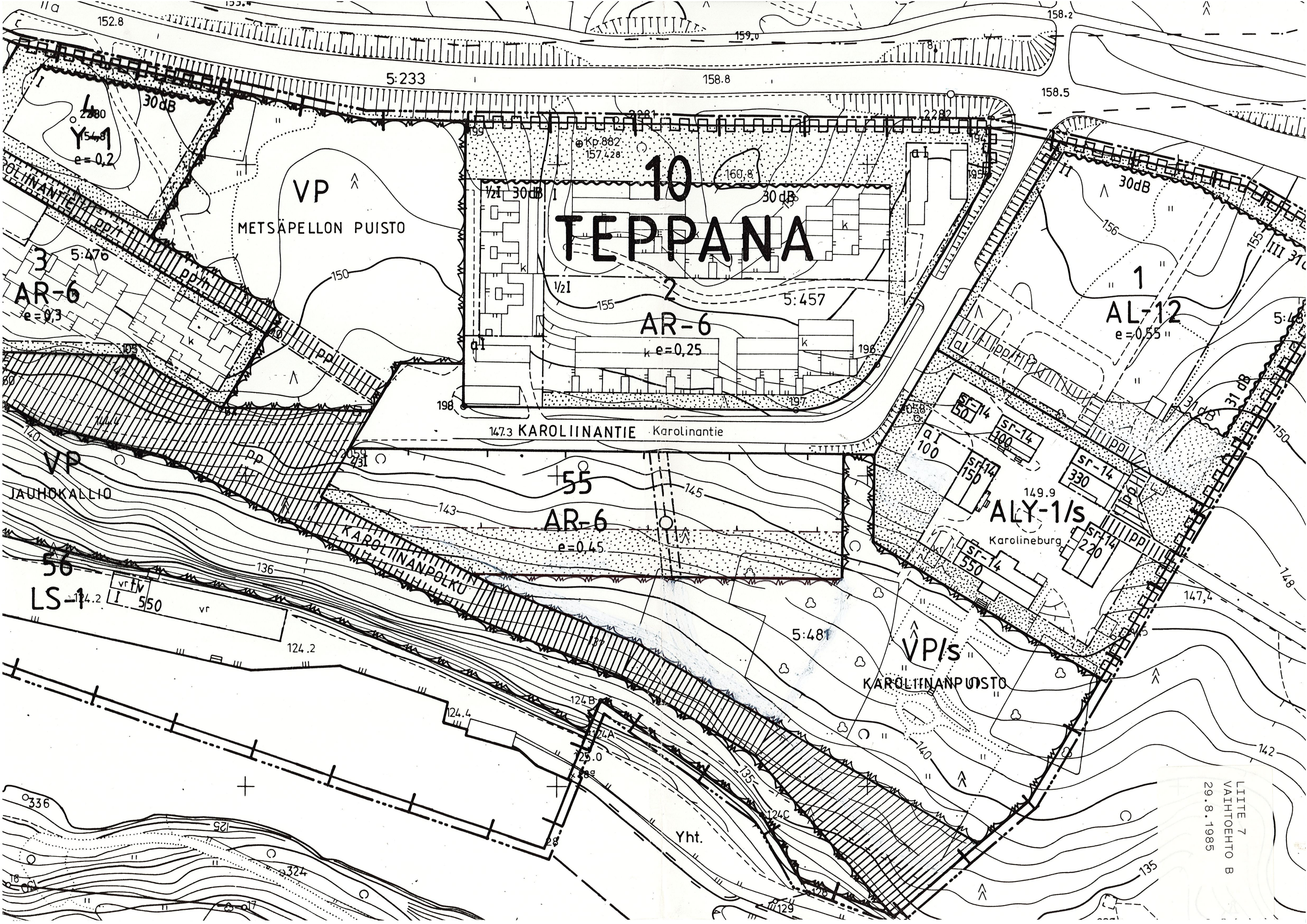
KUVA 10
VARASTO, ENTINEN TALLI
(PURETTU)

KUVAT MUSEOVIRASTON

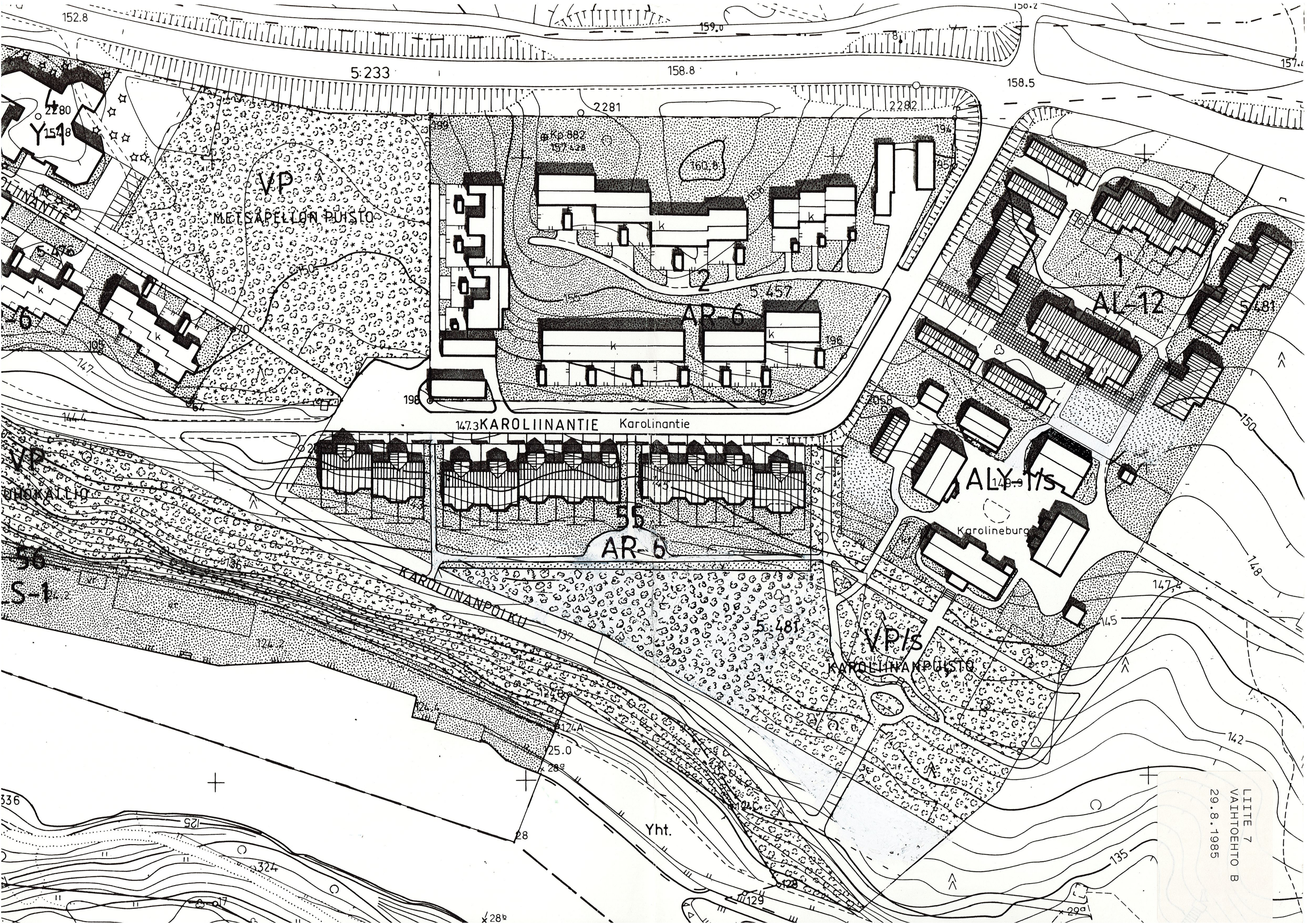
LIITE 7
VAIHTOEHTO A
29.8.1985

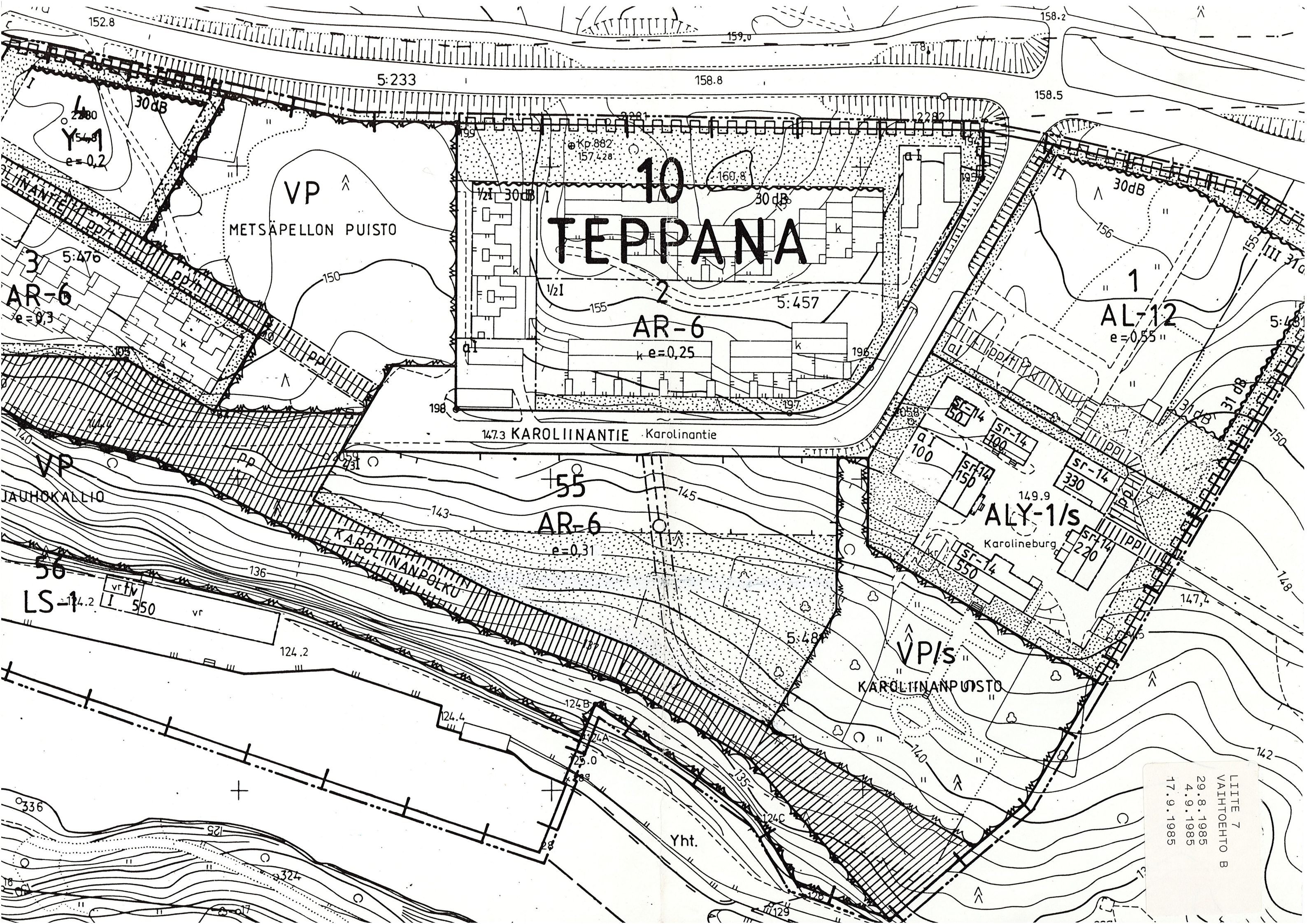


[illegible]



LIITE 7
VAIHTOEHTO B
29.8.1985



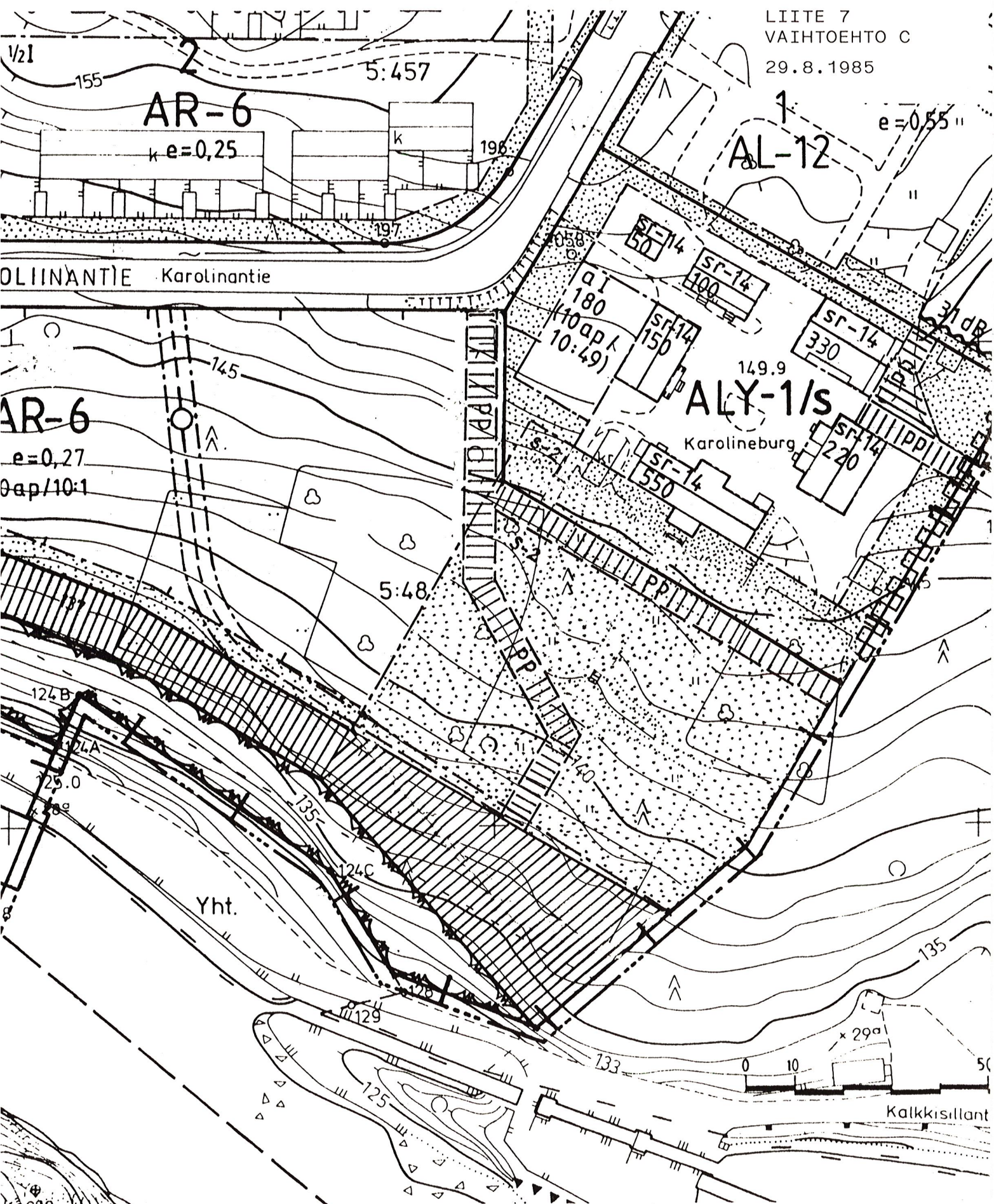


LIITE 7
VAIHTOEHTO B
29.8.1985
4.9.1985
17.9.1985

Suojeltava alue. Olemassa oleva puusto, istutukset, tiet ja muut rakenteet on säilytettävä siten, että vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet on sallittu. Uudisrakentamisessa tulee pyrkiä säilyttämään tai entisöimään alueen alkuperäinen, kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne.

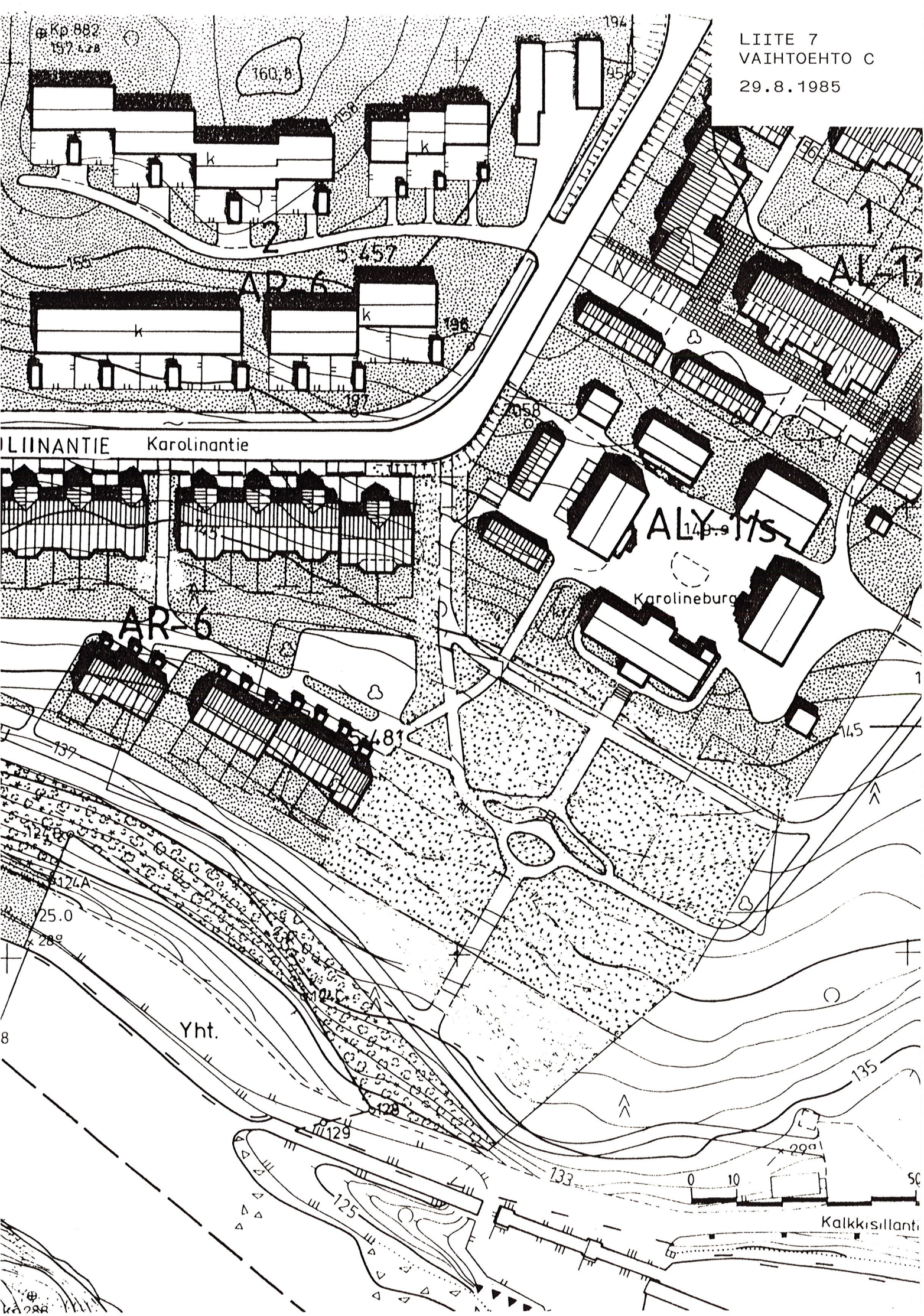
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

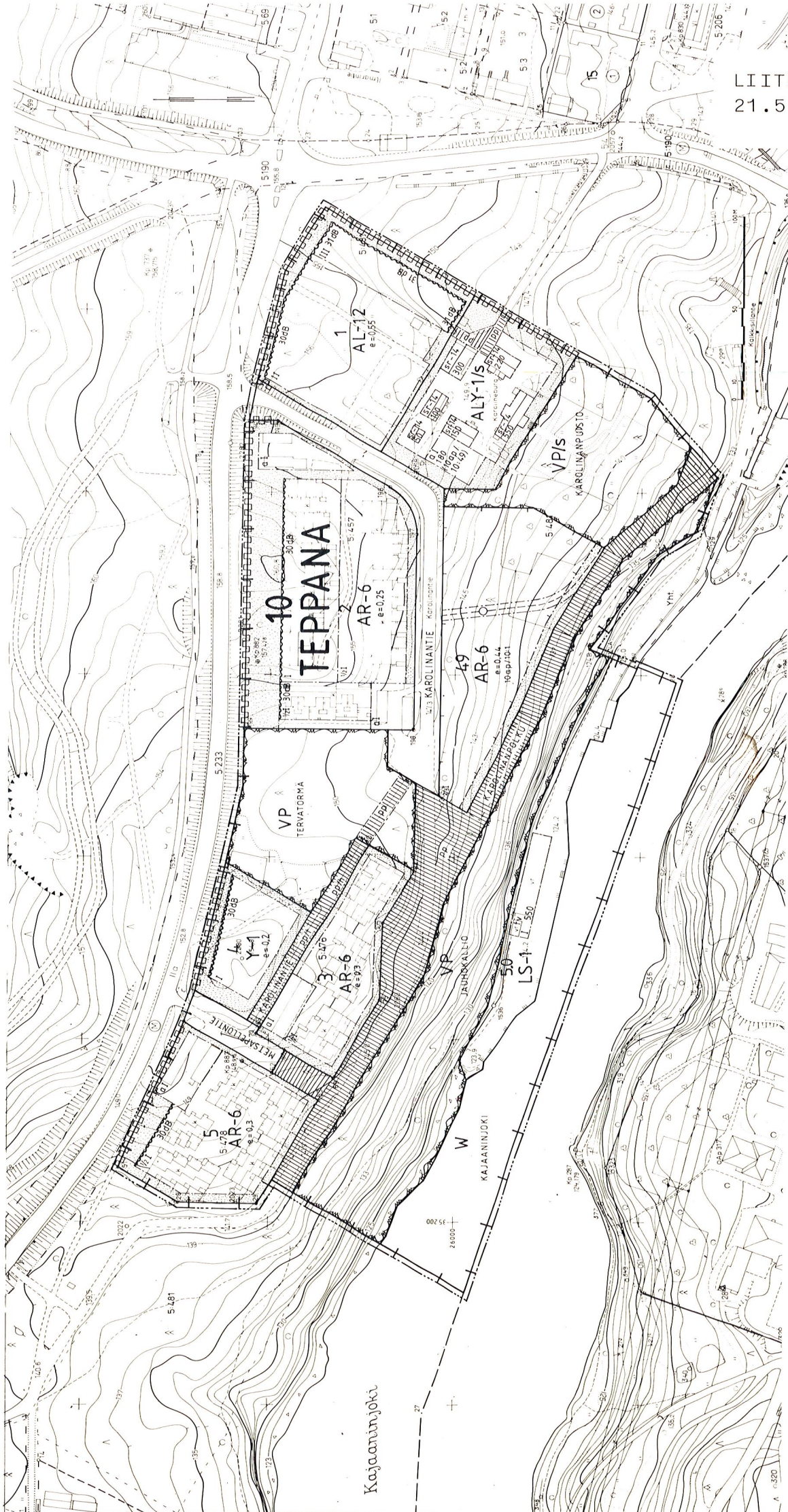
LIITE 7
VAIHTOEHTO C
29.8.1985

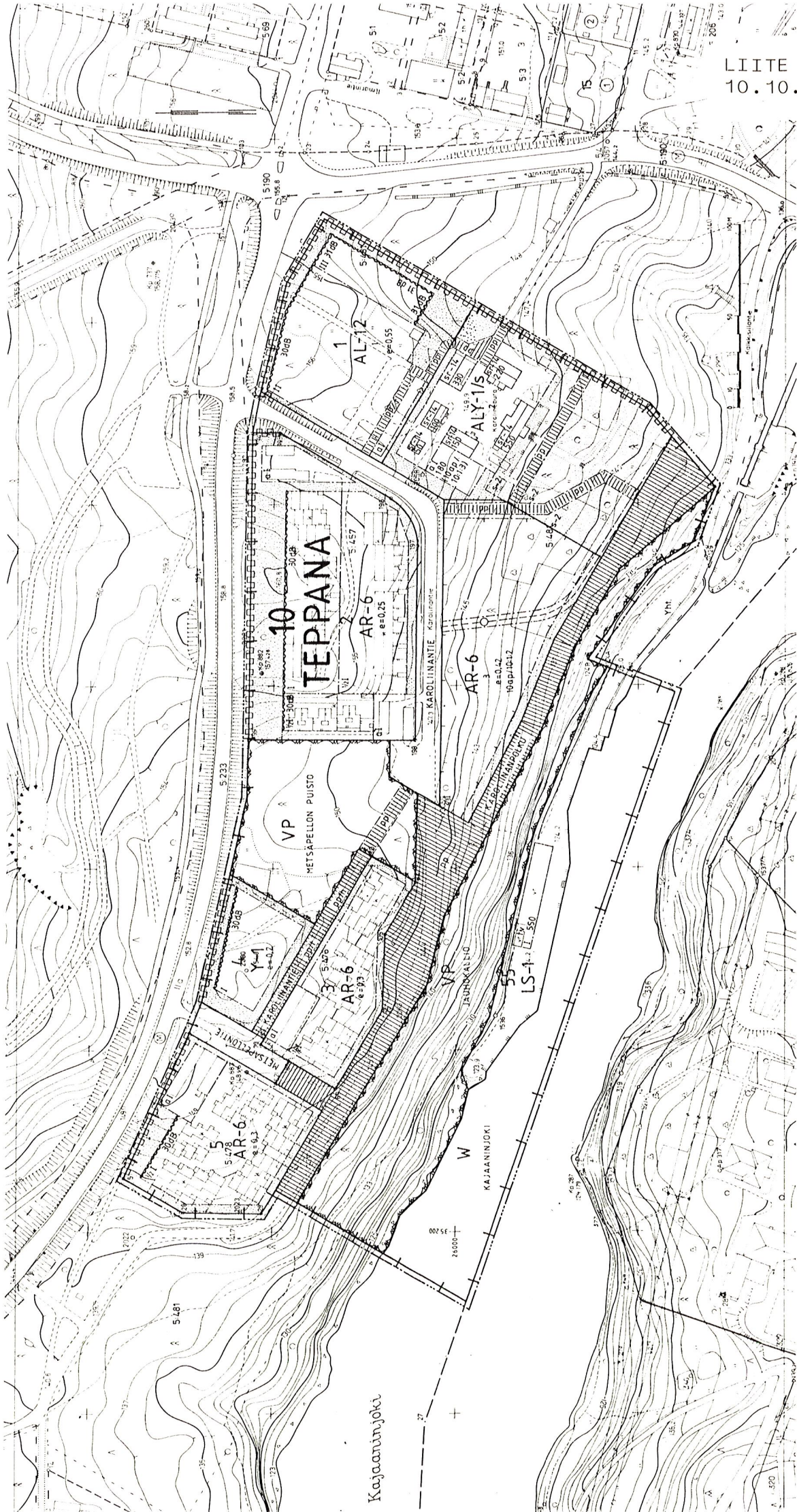


Kp.882
157.428

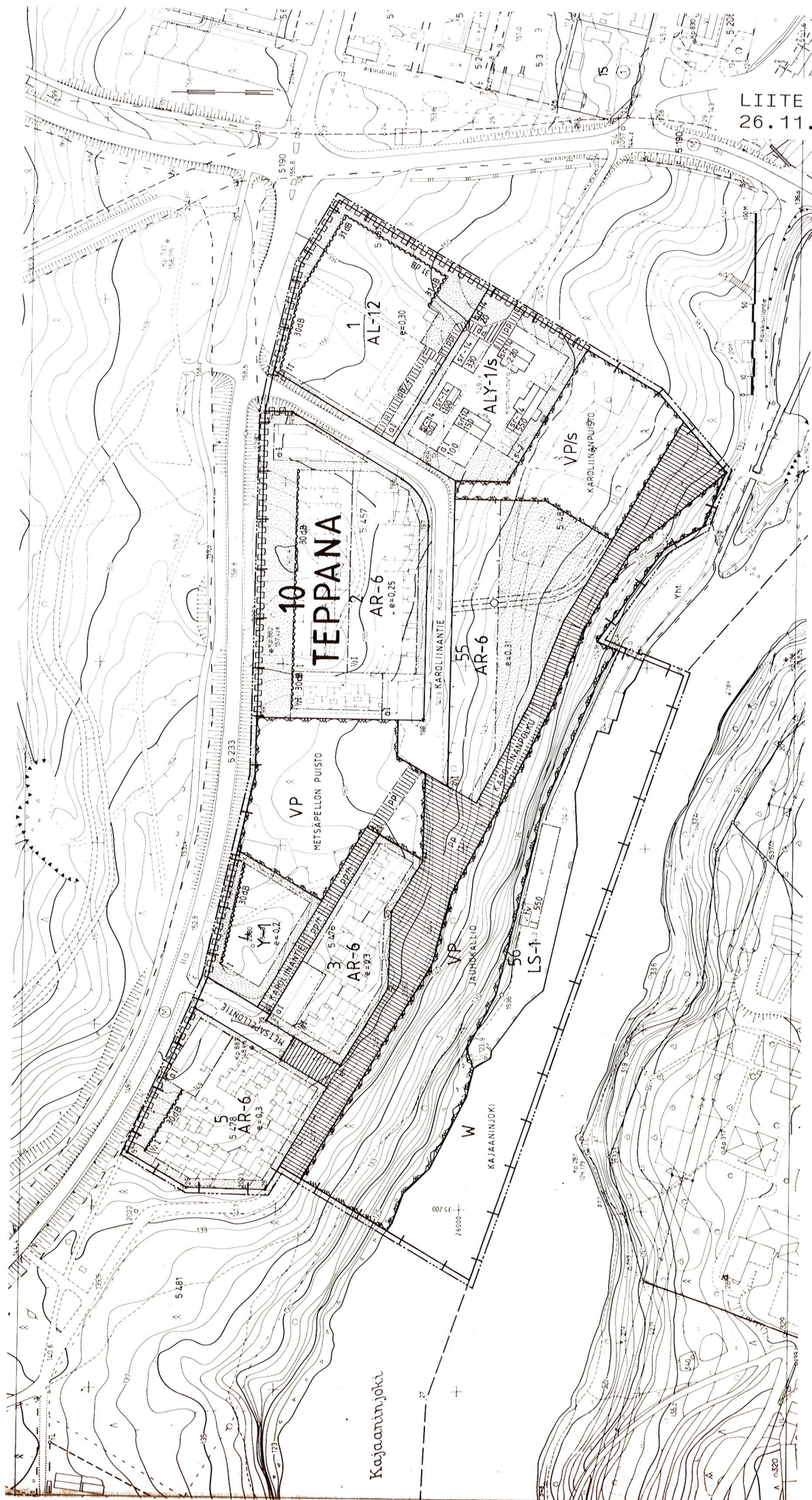
LIITE 7
VAIHTOEHTO C
29.8.1985







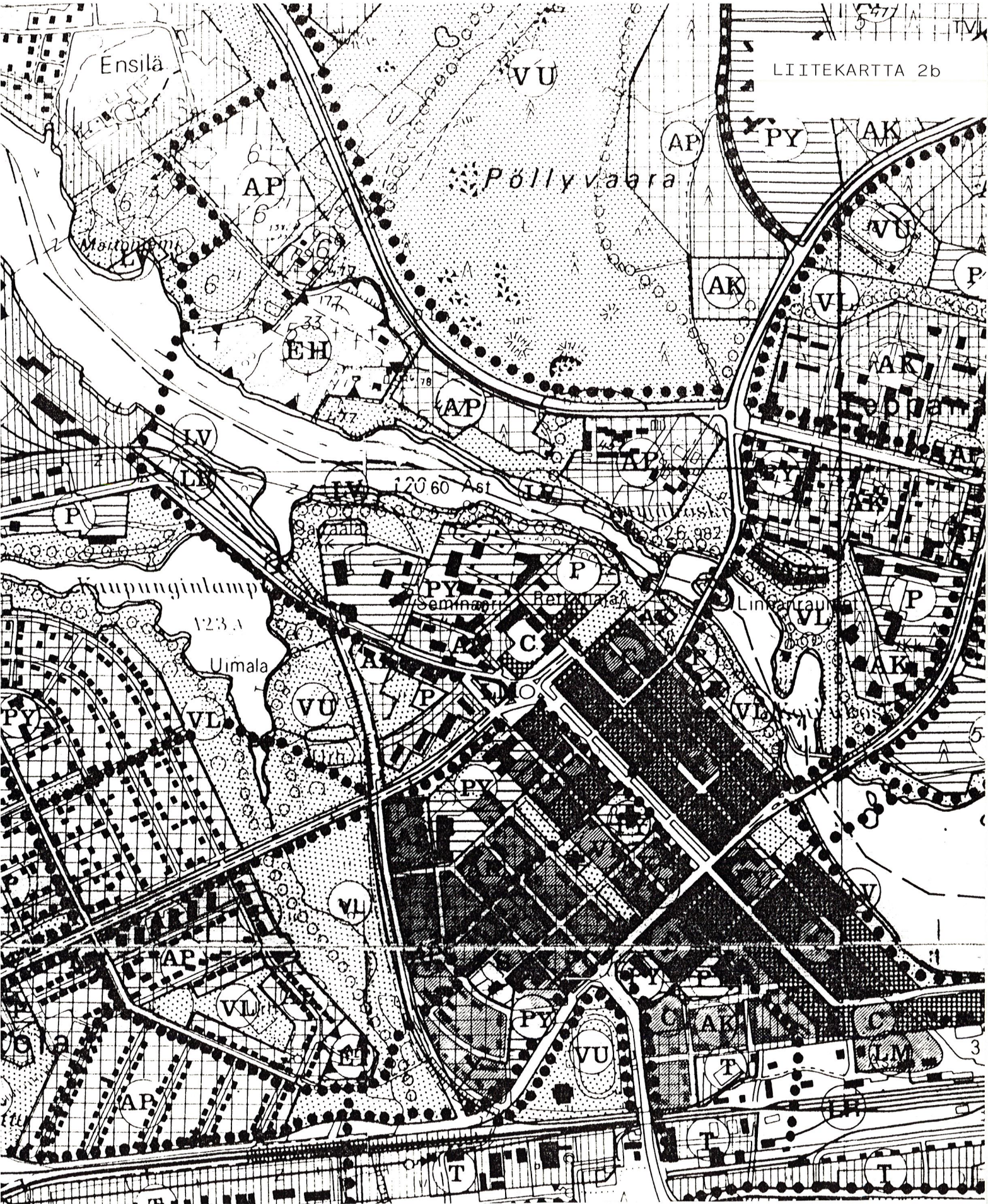




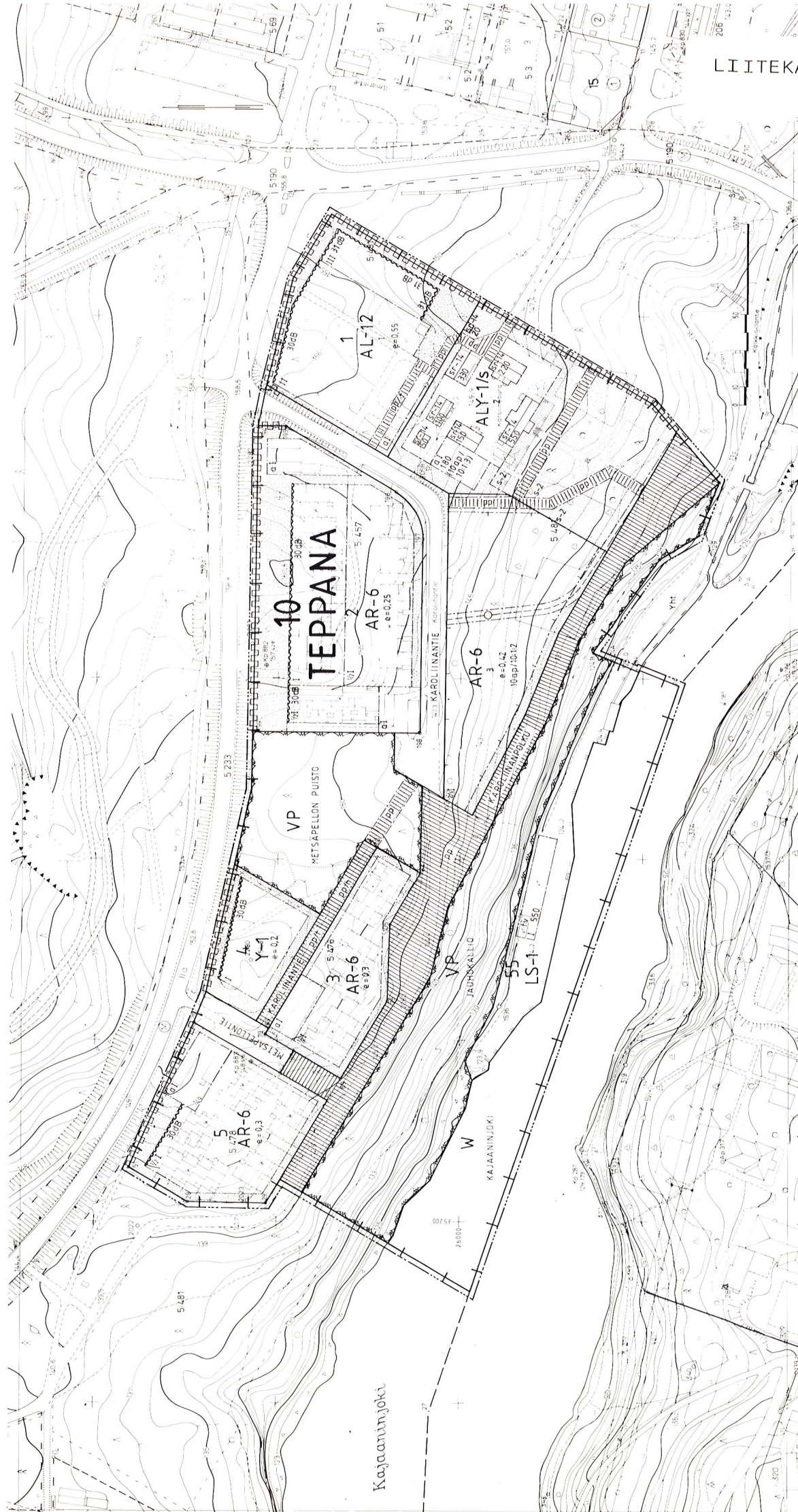


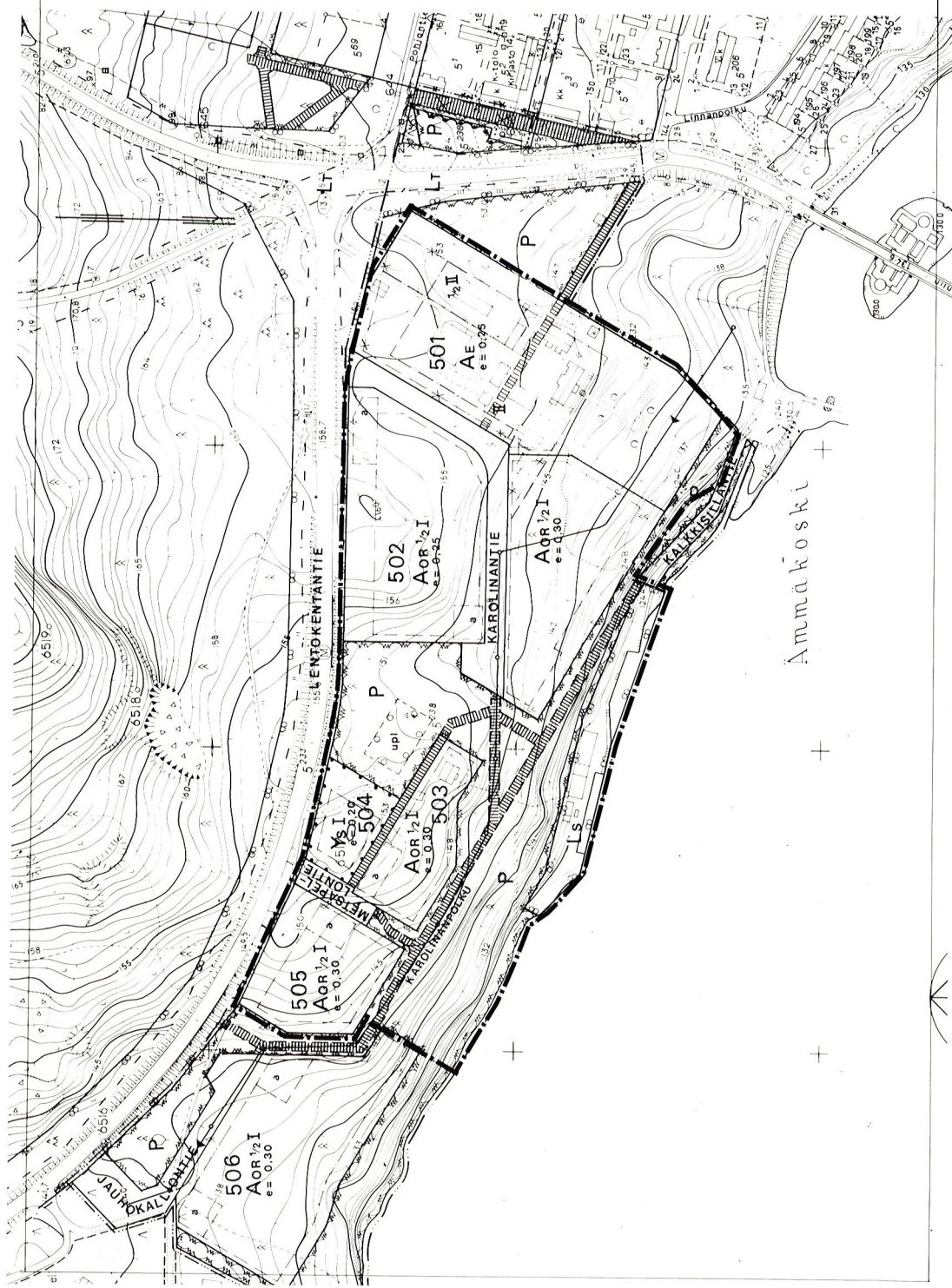
OTE YLEISKAAVAN TARKISTUKSESTA 1:25000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982.



OTE YLEISKAAVAN TARKISTUKSESTA 1:10 000
 HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982





ASEMAKAAVA

KAJAANI RAKENNUSKAAVA-ALUE KAROLINEBURG
KORTTELIT 501-505 SEKÄ RAKENNUSKAAVATIE-, SATAMA- JA PUISTO-
ALUEET (TILAT LINNANTAUSKYLÄ RN:OT 5:457, 5:476, 5:478, 5:481 JA
LAHJOITUSMAA N:O 1)

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

--- 3m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan
Oiteen voimassa olevasta rakennus-
kaavasta oikeaksi todistaa
Kajaniissa 21.5.1985

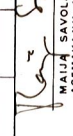
Aulis Reini
kaupungingeodeetti

POISTOKARTTA

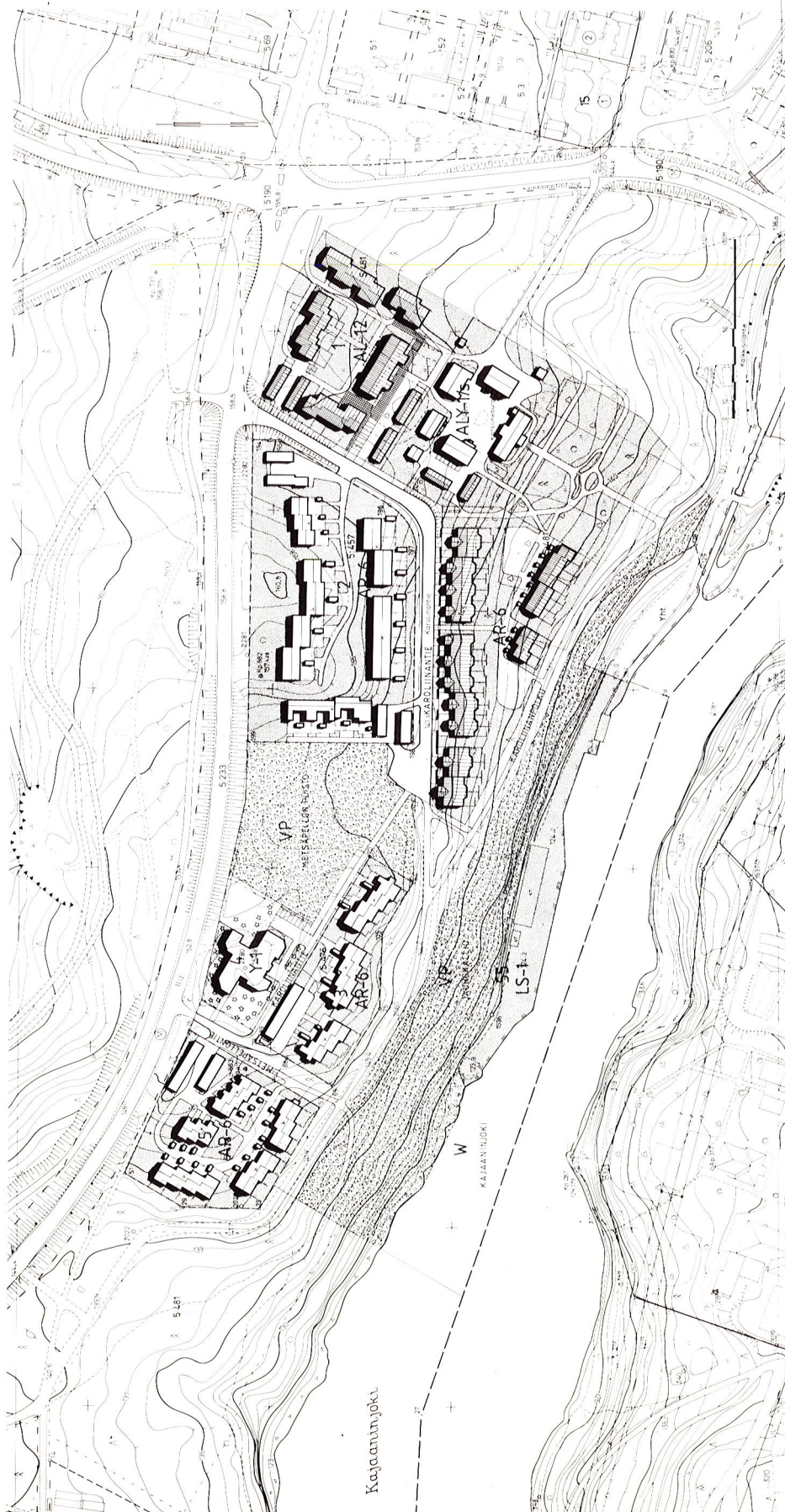


KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAARVOITUS- JA TALOUS

PVM	21.5.1985
PIIRIN	29/85
MK	12/000
SUUNN.	ML
PIIRT.	AK



MAIJA SAVOLJA
ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVA

KAJAANI 10 TEPPANA KORTTELIT 1-5,55 SEKÄ
KATU-, PUISTO- JA VESIALUETTA

HAVAINNEPIirros



LIITEKARTTA 10