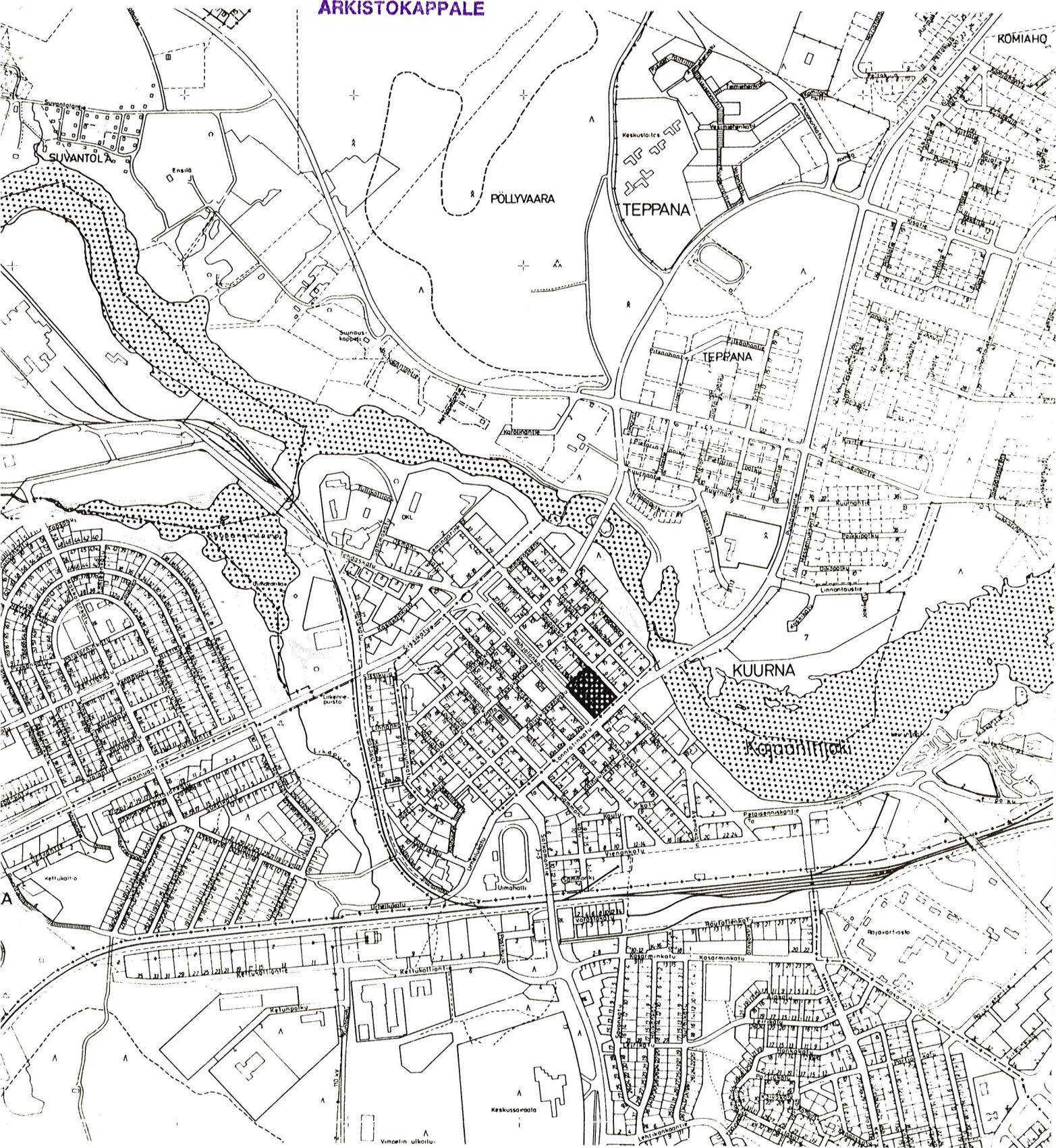




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 1

KORTTELI 12 SEKÄ KATU-JA LIIKENNEALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 1

KORTTELI 12 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO

22.10.1986 11.11.1986

31.12.1986 6.1.1987

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- 1a,b Katujulkisivuja, nykytilanne 20.10.1986
- 2 Katujulkisivuja, suunnitelmista koottu 6.1.1987

LIITEKARTAT

Yleiskaava

- 2a Ote ydinkeskustan yleiskaavasta
- 2b Ote ydinkeskustan todennäköinen ympäristö
- 3 Voimassa oleva asemakaava

Rakennettu ympäristö

- 5a Rakennukset, vesi- ja viemärijohdot
- 5b Kaukolämpöverkosto
- 5c Sähkönjakeluverkosto
- 5d Katuvalaistus
- 5e Puhelinkaapelit
- 7 Kaavakartta määräyksineen
- 8 Poistokartta
- 10 Havaintokuva

Keskustan liikenteenjärjestelysuunnitelma

- 11a Tavoitetilanne
- 11b Toteutusvaihe
- 12 Korttelisuunnitelma

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivä lokakuuta 1986 päivättyä asemakaavakarttaa, jota on muutettu 11.11.1986.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 1
Kortteli 12 sekä katu- ja
liikennealuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 1
Kortteli 12 sekä
katualuetta.

Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa.

1 PERUSTIEDOT
11 Suunnittelutilanne
11.1 Seutukaava

Kainuun seutukaavaliitto on laatinut virkistys- ja suojelualueiden vaihekaavan 1979, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihekaavan II, joka sisältää taajamat, teollisuus-, loma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä retkeilyreitit.

11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden I-asteen yleiskaavan (liitekartat 2a) sekä ydinkeskustan osayleiskaavan 28.1.1985 (liitekartta 2b). Osayleiskaavassa korttelialue on varattu liike- ja toimistorakennuksille tehokkuudella $e = 1,8$.

11.3 Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.4.1965 vahvistama asemakaava. Kortteli 12 on kaavoitettu 2-4 kerroksisia asuinkerros- ja liiketaloja varten tehokkuudella $e = 1.38 - 1.80$

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontit 35a ja 35b on yhdistetty 10.12.1984 vahvistetulla tonttijaolla ja tontti 1 merkitty tonttirekisteriin 6.2.1985. Tonttijaot tonteille 34 ja 36 on vahvistettu 21.8.1919, tontti 34 rekisteröity 8.12.1955 ja tontti 36 28.3.1955. Yleiset alueet ovat yleisten alueiden rekisterissä katuina.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella on voimassa Rak.A 42 § 2 mom. 3 kohdan mukainen rakennuskielto, joka päättyy 7.1.1987.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Osayleiskaavaan liittyvän liikenteenjärjestelysuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.9.1986. Hyväksytyn liikennesuunnitelman mukaan Kauppakatu muutetaan yksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle kaakosta luoteeseen ja kevyen liikenteen kaistoja levitetään sekä muutetaan Koivukoskenkatu kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle ja yksipuoliselle jono- paikoitukselle tarkoitetuksi katualueeksi. Pohjolan- kadun sivuväylän pysäköintiä on tarkoitus tehostaa.

Tontin 1:12:1 rakentamista koskevaa poikkeuslupahakemusta kaupunginhallitus on puoltanut 13.10.1986. Rakentaminen edellyttää kuitenkin sekä naapuriton-
tin, 1:12:34, että kaupungin kanssa tehtäviä kaavoitus- ja autopaikkasopimuksia, joista on vasta neuvoteltu. Tonteille on suunniteltu yhteisiä ajoluiskia, autopaikkojen sijoittamista osittain toisen tontin puolelle ja kulkuväylän varaamista Pohjolankadun alle mahdollisesti myöhemmin rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 30.1.1978 ja tekninen vi-rasto on täydentänyt sitä osittain ennen kaavamuu-toksen laatimista.

12

Maanomistus

Tontin 1 omistaa Oy Suomen Yhdyspankki Ab, tontin 34 Valjus Oy ja tontin 36 Kainuun Säästöpankki sekä ka-tu- ja liikennealueet kaupunki.

13

Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on yhteensä 10 asuntoa, joissa viimeisen henkikirjoituksen mukaan on asunut 21 hen-kilöä.

Työpaikkojen suunnittelualueella olleissa yrityksis-sä oli keväällä 1986 seuraavasti:

tontti 1	Oy Suomen Yhdyspankki Ab	30 tp
	Radioliike Kone-Kolmoset Oy	4 tp
	Tehdaspuu Oy	8 tp
	Finnair (muuttanut pois)	11 tp
	Kuva-Hynninen Ky	11 tp
	Kajaanin Rohdoskauppa	2 tp
	OoWeeKoo	4 tp
	Mallitex Sirviö	2 tp
	Naisten Vaatetus	3 tp
	Yhteensä	75 tp

tontti 34	Elintarvikeliike Paprika	12 tp
	Apteekki	21 tp
	Ravintola Rosamunde,	
	Hotelli Valjus	38 tp
	Kesport-Rinkka	6 tp
	Yhteensä	77 tp

tontti 36	Säästöpankkien Kiinteistö- välitys	7 tp
	Kainuun Sp	58 tp
	Vaatetusliike Seppälä	7 tp
	Huonekaluliike Kalustekulma	5 tp
	Lukimaan Sähkö (tyhjä)	5 tp
	Kainuun kasvatusneuvola	12 tp
	Kainuun Sairaanhoidon- ja erityishuoltopiirin kuntain- liiton mielenterveystoimisto	17 tp
	Ins.tsto Väylä	3 tp
	Suomen Hammashuolto Ky	2 tp
	Kajaanin Hammaslääkäriasema	4 tp
Yhteensä		120 tp
Koko kaava-alue yhteensä		272 tp

Tontilta 1 on osa vuokralaisista jo muuttanut pois.

14
14.1

Rakennettu ympäristö Kokonaisrakenne

Suunnittelualue on osa Kajaanin liikekeskustaa, joka rajoittuu lounaassa ja kaakossa pääkokoojaluokkai-
siin Pohjolankatuun ja Lönnrotinkatuun. Kaava-aluee-
seen sisältyvä Pohjolankadun sivuväylä ja Koivukos-
kenkatu, joka voimassa olevassa kaavassa on LP-
aluetta, toimivat pysäköintialueena ja tonteille ajo
tapahtuu Pohjolankadun puolelta. Korttelin koillis-
puolella on Kajaanin tärkein liikekatu, Kauppakatu.

14.2

Maankäyttö

Suunnittelualueella olevien rakennusten yhteenlas-
kettu kerrosala on n. 10700 k-m² (e = 1,37). Ton-
teittain rakennettu tilanne on seuraava, suluissa
voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus

1:12:1	2520 k-m ²	e = 0.96 (3650/e = 1,39)
1:12:34	3140 "	e = 1.37 (3200/e = 1,40)
1:12:36	5040 "	e = 1.87 (4850/e = 1,80)

Tarkemmat rakennuskohtaiset tiedot ilmenevät liite-
kartasta 5a ja rakennuksissa oleva nykyinen toiminta
kohdasta 13.

14.3

Palvelut

Suunnittelualueen keskeisestä sijainnista johtuen kaikki palvelut ovat lähellä. Suunnittelualueella sijaitsevat tai sijainneet palvelut on lueteltu kohdassa 13.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kaikki kunnallistekniset verkostot myös kaukolämpö. Tonteilla on kerrosalaa vastaavat väestönsuojatilat.

15

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on koilliseen viettävää rinnettä. Alueen maaperä on moreenia ja pohjavesi on suhteellisen lähellä maanpintaa. Tontilla 1 on muutamia huomattavia lehtipuita ja suunnittelualueen ulkopuolella Pohjolan- ja Lönnrotinkaduilla istutetut puurit.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Suunnittelualue on osa ydinkeskustaa, jonka rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaallisiin seikkoihin. Korttelin rakennuksista vanhin on tontin 34 Kauppakadun puoleinen osa, jonka tyypilliset funkiispiirteet tulisi säilyttää myös lisärakentamisen yhteydessä.

17

Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu on suunnittelualueella rajaavilla kaduilla suhteellisen suuri, joka tulee etenkin asuntojen suunnittelussa ottaa huomioon. Vuorokauden keskimääräinen liikennemelu tulee enimmillään olemaan Pohjolankadun varrella 65 dB, Lönnrotinkadun varrella 70 dB ja Kauppakadun varrella 68 dB, vastaten liikennemääriä 14.000 aj/vrk, 13.300 aj/vrk ja 5200 aj/vrk (v. 1982 9100 aj/vrk).

2

TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on ydinkeskustan osayleiskaavan ja keskustan liikenteenjärjestelysuunnitelman periaatteiden mukaisesti eheyttää suunnittelualueen kaupunkikuvaa sekä luoda edellytykset alueella olevien toimintojen kehittämiseksi.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosehdotus on asetettujen tavoitteiden mukainen, lukuunottamatta Kauppakadun ja Lönnrotinkadun puoleista räystäslinjaa, jota ei olemassa olevien ja säilyvien rakennusten muotokielen ja tontin 1 tulevien toivottujen kerroskorkeuksien takia ole saatu yhtenäiseksi.

32

Maanomistus

Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä maanomistajien ja uudisrakennushankkeiden suunnittelijoiden kanssa. Tonttien 1:12:1 ja 34 suunnittelussa on päästy korttelialueen tehokkaaseen käyttöön ratkaisemalla huolto- ja pysäköintijärjestelyt hyvässä yhteistyössä ja yhteiskäyttöisenä.

33

Kokonaismitoitus

Suunnittelualueelle tulee ehdotuksen mukaan 1978 k-m^2 :ä lisää rakennusoikeutta, 1073 k-m^2 :ä tontille 1 ja 913 k-m^2 :ä tontille 34. Tontin 36 rakennusoikeus vähenee 8 k-m^2 .

Kaava-alueen työpaikkamäärä tulee jatkossa lisärakentamisen myötä jonkin verran kasvamaan, mutta lopullinen määrä riippuu alueelle tulevien toimintojen luonteesta ja on siten vaikeasti ennakoitavissa. Asunnot tulevat todennäköisesti poistumaan kokonaan.

Rakennettu ympäristö

Korttelin 12 käyttötarkoituksmerkintää on muutettu siten, että korttelialue on varattu yksinomaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Liike- ja toimistotilojen suhdetta ei ole tarkemmin määritelly. Asuntoja saadaan tonteille sijoittaa korkeintaan 20 % sallitusta kerrosalasta.

Korttelin Lönrotinkadun ja Kauppakadun puoleisille sivuille on määrätty varattavaksi leveämpi ja muille sivuille kapeampi jalankulkutila.

Tontille 1:1 ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavaa valokatteista jalankulkutilaa ei lasketa kerrosalaan. Korttelin rakennusoikeudeksi on määrätty $e = 1,8$. Rakennusten korkeus on määritetty räystäskorkeuksilla, jotka tekevät mahdolliseksi rakentaa Kauppakadun puoleiselle korttelinosalle neljäkerroksisia ja muille sivuille kaksikerroksisia rakennuksia.

Autopaikkanormit ja muut asemakaavamääräykset on annettu tätä korttelia varten erikseen yleisesti käytössä olevista kaavamääräyksistä poiketen. Samoja määräyksiä on tarkoitus käyttää myös muissa ydinkeskustan alueelle tehtävissä asemakaavan muutoksissa.

Koivukoskenkatu on muutettu pysäköintialueesta (LP) katualueeksi ja Pohjolankadun sivuväylälle on annettu nimi Pohjois-Puistokatu, joka perustuu paikalla aikaisemmin olleeseen kadun nimeen. Tämän katujakson alle on mahdollista sijoittaa maanalaiseen tilaan autopaikkoja korttelia 12 varten, johon ajoyhteys tulee tapahtumaan tontin 1 kellarikerroksen kautta, mistä myös on yhteys tontin 34 kellarikerroksessa olevaan paikoitustilaan. Tonttien 1 ja 34 huoltoliikenne tapahtuu näiden rajalla olevan yhteisen kulkuväylän kautta. Tontilla 36 ei tule tapahtumaan mitään muutoksia. Katualueiden suunnittelu ja rakentaminen tulee muutoin tapahtumaan hyväksytyn keskustan liikennejärjestelysuunnitelman perusteella.

Luonnonympäristö

Koska koko korttelialue rakennetaan täyteen, eikä sille sen vuoksi voida sijoittaa kasvullisuutta muuta kuin istutuslaatikoihin, tulee ympäröivien katualueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnittää erityistä huomiota viherrakentamiseen. Havainnepiirroksessa on esitetty periaateratkaisu pysäköinti ym. liikennejärjestelyjen lisäksi myös istutusten sijoittamiseksi katualueille.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Räystääskorkeuksien, kattokaltevuuksien ja muiden suunnitteluohjeiden määräämisellä on pyritty edistämään katukuvan yhtenäistämistä. Rakennuslupahakemukseen on aina liitettävä sellainen piirustus kadun puoleisesta julkisivusta, joka osoittaa rakennuksen sopivuuden ympäristöönsä.

37 Ympäristön häiriötekijät

Koska rakennuksiin tulee hyvin erityyppisiä tiloja, on melusuojausvaatimukset sidottu lääkintöhallituksen sisämelutason ohjearvon noudattamiseen. Rakennuslupaan yhteydessä on esitettävä selvitys liikennemelutasosta ja käytettävästä ulkoiseinärakenteesta sekä tuuletustavasta siten, että riittävä melusuoja eri tiloille saavutetaan.

38 Kaavamerkintöjen ja määräysten perusteluja

Tontin 1 läpi rakennettavaa valokatteista jalankulku-tilaa ei tarvitse kaavamääräyksen mukaan laskea kerrosalaan, koska jalankulkuyhteys on toisaalta esitetty asemakaavassa ja koska se toisaalta palvelee rakennuksen omien toimintojen lisäksi myös yleistä läpikulkuliikennettä.

4 TOTEUTTAMINEN 41 Rakennusaikataulu

Tontin 1:12:1 uudisrakentamisen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa purkamisella vuoden 1987 alussa. Tontin 34 lisärakentamisen suunnittelutyö on myös aloitettu, Kauppakadun varrelle tullaan rakentamaan kaksi lisäkerrosta.

Liikennejärjestelyt toteutetaan valtuuston hyväksymän periaatesuunnitelman mukaan ja sitä mukaa, kun varoja hankkeille myönnetään.

42

Kunnan toteuttamistoimenpiteet

- tehdään alustava suunnitelma Pohjois-Puistokadun kaksitasopysäköinnistä, jotta kellakerroksen korkeusasema ja likimääräiset rakennuskustannukset saadaan kaavoitussojpmusten pohjaksi (kunnallistekninen suunnittelutoimisto)
- perustetaan kaavoitussojpmusten mukaiset tontti- ja kiinteistörasitteet kaavan vahvistuttua (kiinteistö- ja mittausosasto)
- suunnitellaan ja rakennetaan kadut liikenteenjärjestelysuunnitelman mukaisesti (tekkinen virasto).

5

5.1

SUUNNITTELUVAIHEET

Aloite ja ohjelmointi

Tontin omistajat eivät ole tehneet asemakaavan muutospyyntöä, mutta kaavan muutoksesta on neuvoteltu tonttien 1 ja 34 omistajien ja kaupungin edustajien kesken useaan otteeseen. Ympäristöministeriön taholta on ilmoitettu, ettei kaupunginhallituksessa jo myönteisesti käsiteltyä poikkeuslupahakemusta tontille 1 voida ministeriössä myöntää ennen asemakaavan hyväksymistä. Kaavaehdotus on saatettu valmiiksi välittömästi sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt keskustan liikenteenjärjestelysuunnitelman.

5.2

Suunnittelu

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

Kajaanissa 22. päivä lokakuuta 1986

Asemakaava-arkkitehti


Maija Savolainen

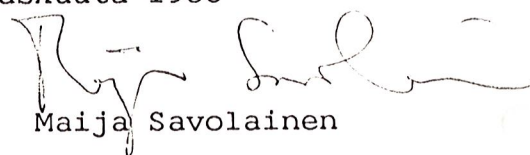
MSa/pp

Kaupunginhallituksen 10.11. tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavaehdotusta on muutettu siten, että autopaikkanormi liike-, toimisto- ja käsityötiloille on 1 ap/60 k-m² ja että jalankulkutilan varaus korttelin 12 Pohjois-Puistokadun puoleiselta rakennusalan rajalta on poistettu. Muutettu kaava ei enää näiltä osin vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymää liikenteenjärjestelysuunnitelmaa.

Kaavaselostuksen kohdasta 34 on 3:sta lauseesta poistettu harhaanjohtava "arkadi"-sana ja korjattu se sanalla "jalankulkutila".

Kajaanissa 11. päivä marraskuuta 1986

Asemakaava-arkkitehti



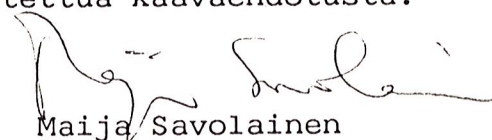
Maija Savolainen

MSa/pp

Kaavaehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen 31.12.1986 tehty seuraavat vähäiset muutokset:

- Pohjois-Puistokadun alle rakennettavaksi sallittuja autopaikkoja saadaan varata muidenkin kuin korttelissa 12 sijaitsevien tonttien käyttöön
- tontilla 34 on sallittu autopaikkojen rakentaminen myös toisen maanpäällisen kerroksen tasolle ja kulkuyhteys ensimmäisen kerroksen pihatasolle on osoitettu kokonaan tontin 1 kautta
- merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset on tarkistettu vastaamaan muutettua kaavaehdotusta.

Asemakaava-arkkitehti



Maija Savolainen

MSa/pp

Teknisen lautakunnan päätöksen 11 § 6.1.1987 mukaisesti on Pohjois-Puistokadun nimi muutettu Pohjolankaduksi.

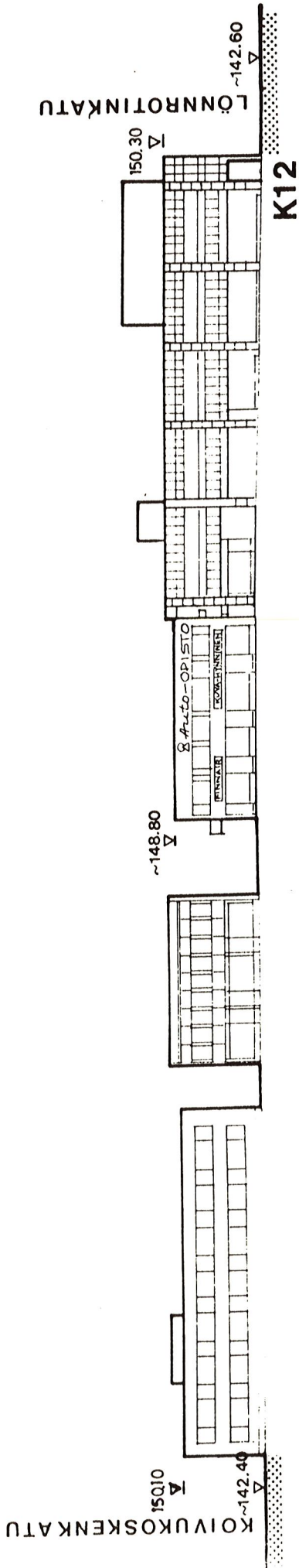
Asemakaava-arkkitehti



Maija Savolainen

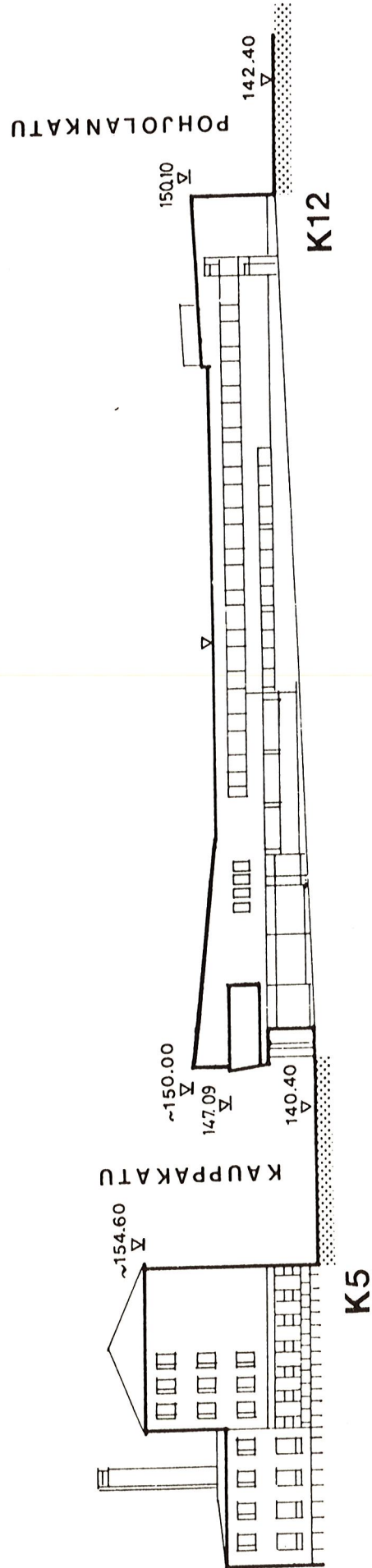
MSa/pp

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Kortteli- tehokkuus ek	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
A								
AK								
AP								
AR								
AO								
AL K							-0,7599	-11700
AH								
AM								
AV								
A yhteensä		100					-0,7599	-11700
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K -2	0,7599	100		13678	1,8		+0,7599	+13678
KL								
KT								
K yhteensä	0,7599	100	71	13678			+0,7599	+13678
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	0,7599			13678			±0	+1978
Kadut, tiet	0,3124	100	29				+0,0828	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY							-0,0828	
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä		100					±0	
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	1,0723		100	13678	¹⁾ 1,27		±0	+1978
Viemärit								
Vesijohdot								



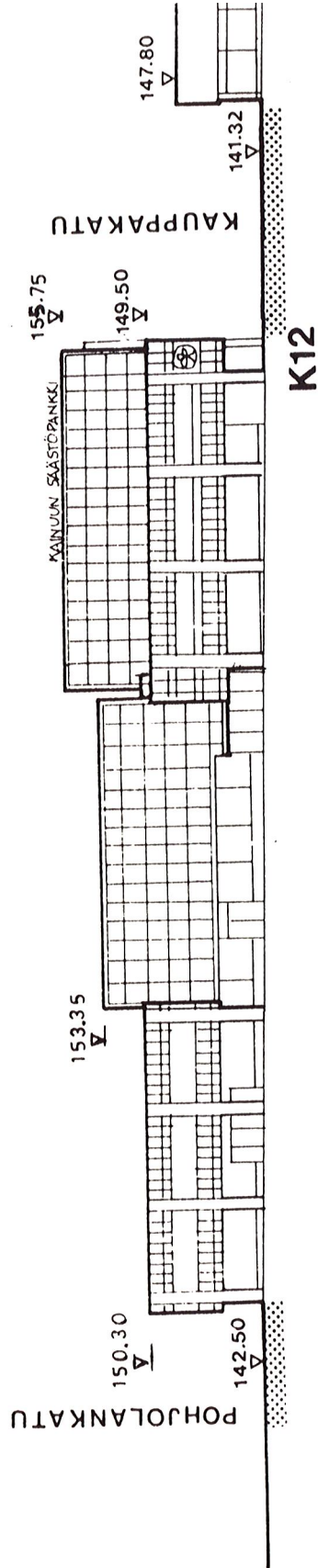
POHJOLANKATU

1 : 500



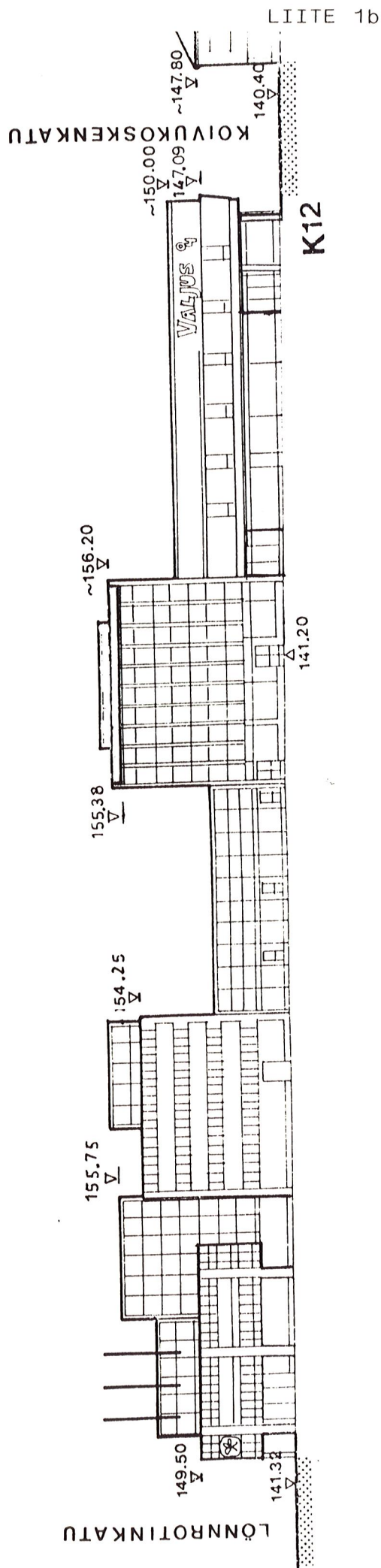
KOIVUKOSKENKATU

1 : 500



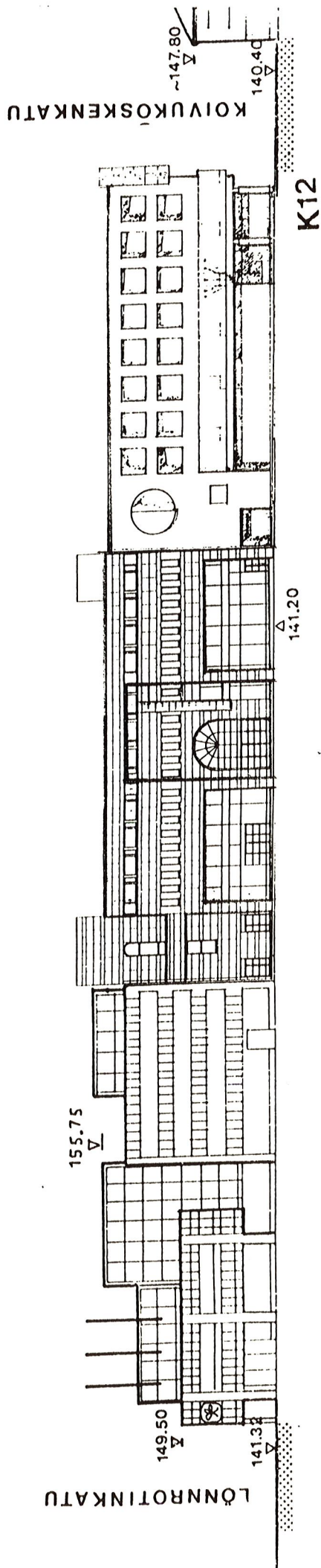
LÖNNROTINKATU

1:500



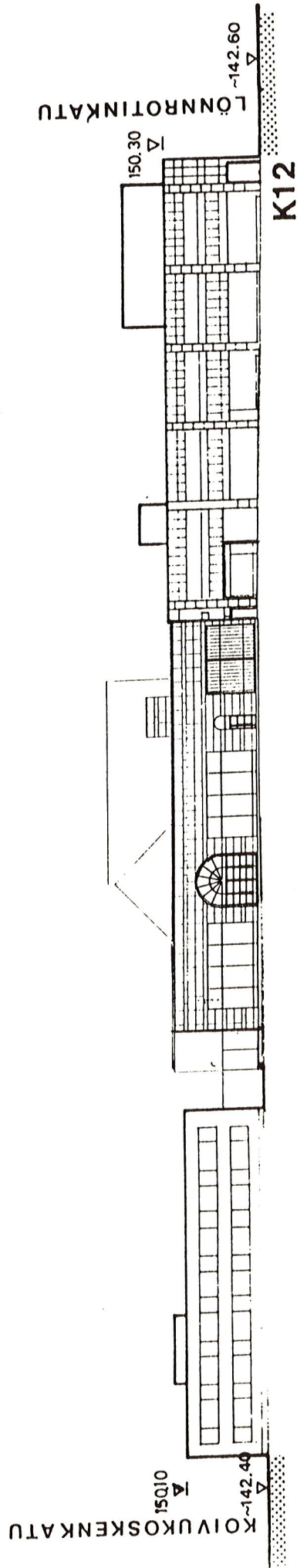
KAUPPAKATU

1:500



KAUPPAKATU

1:500

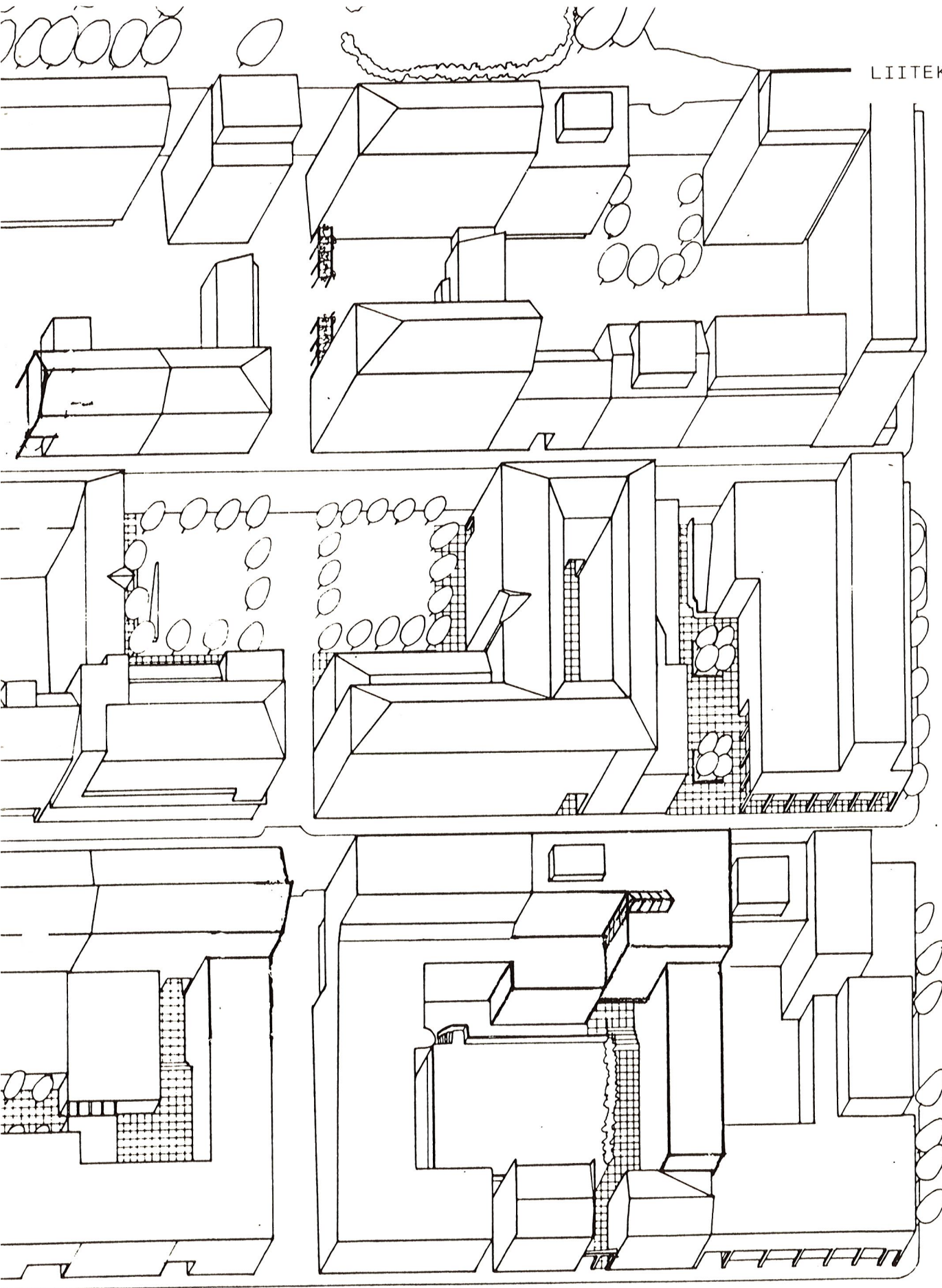


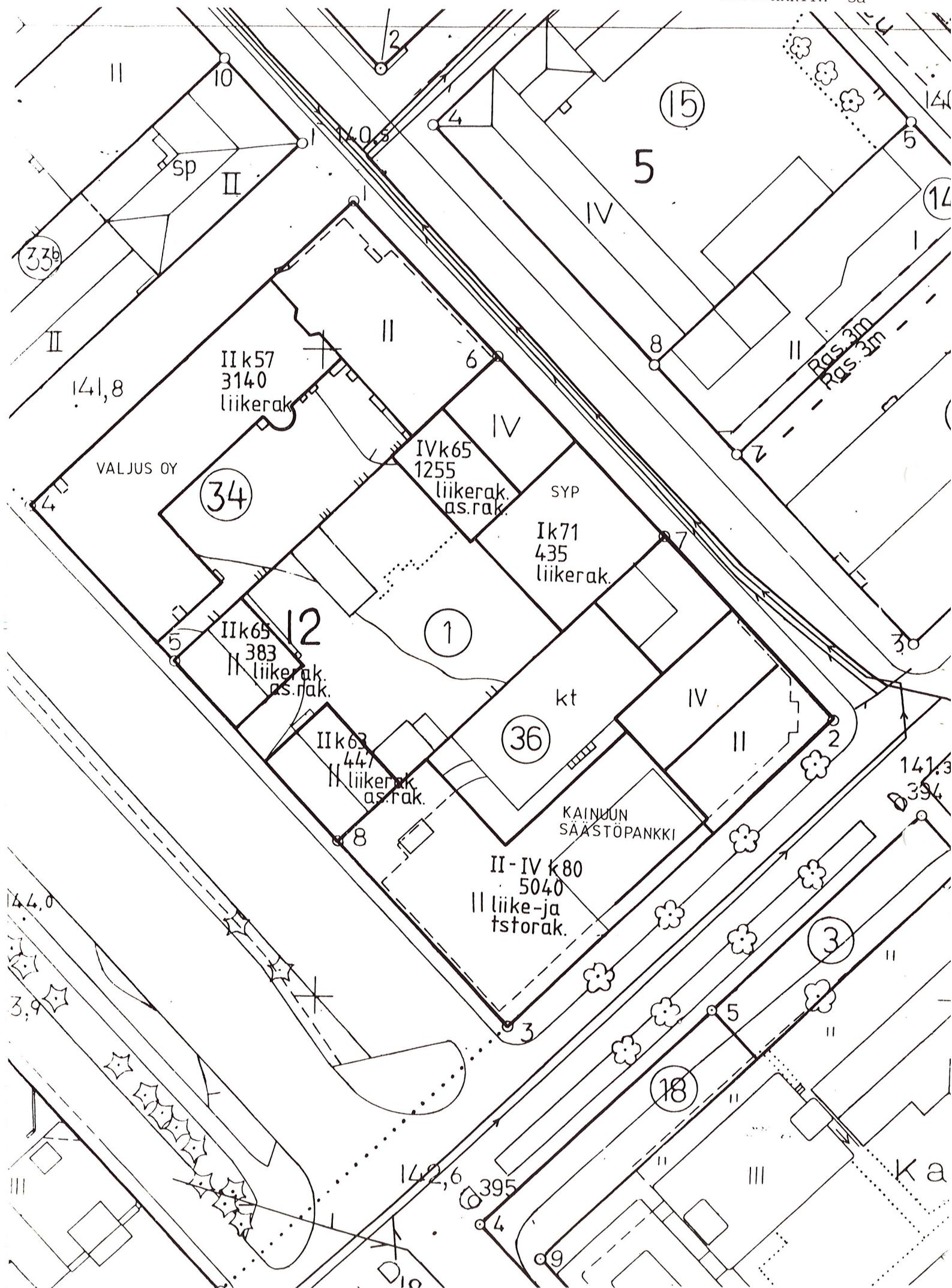
LIITE 2

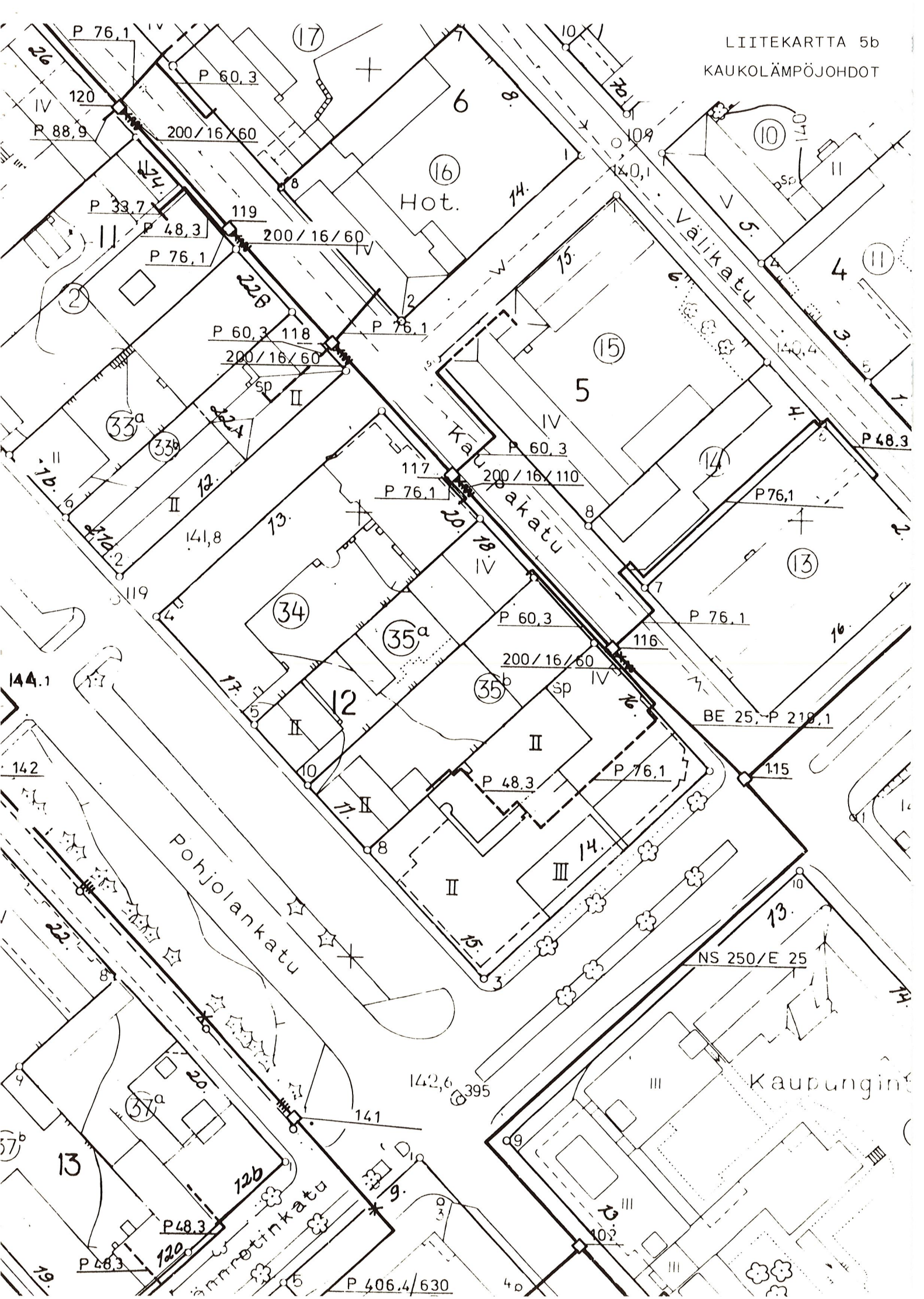
POHJOLANKATU

1:500

KATUJULKISIVUJA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN MUKAISTEN SUUNNITELMIEN PERUSTEELLA KOOTTUNA / 6.1.1987 M.S.

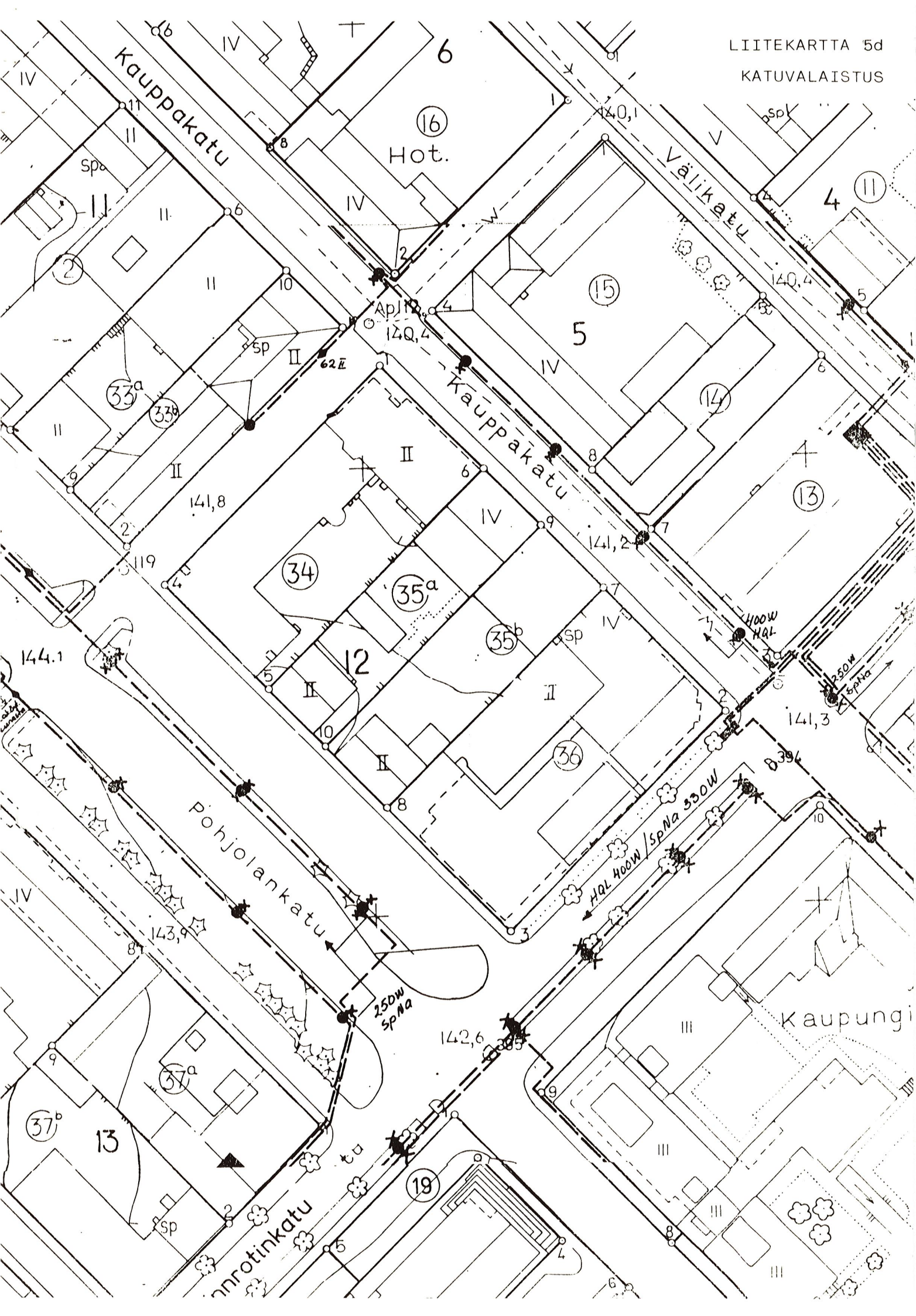


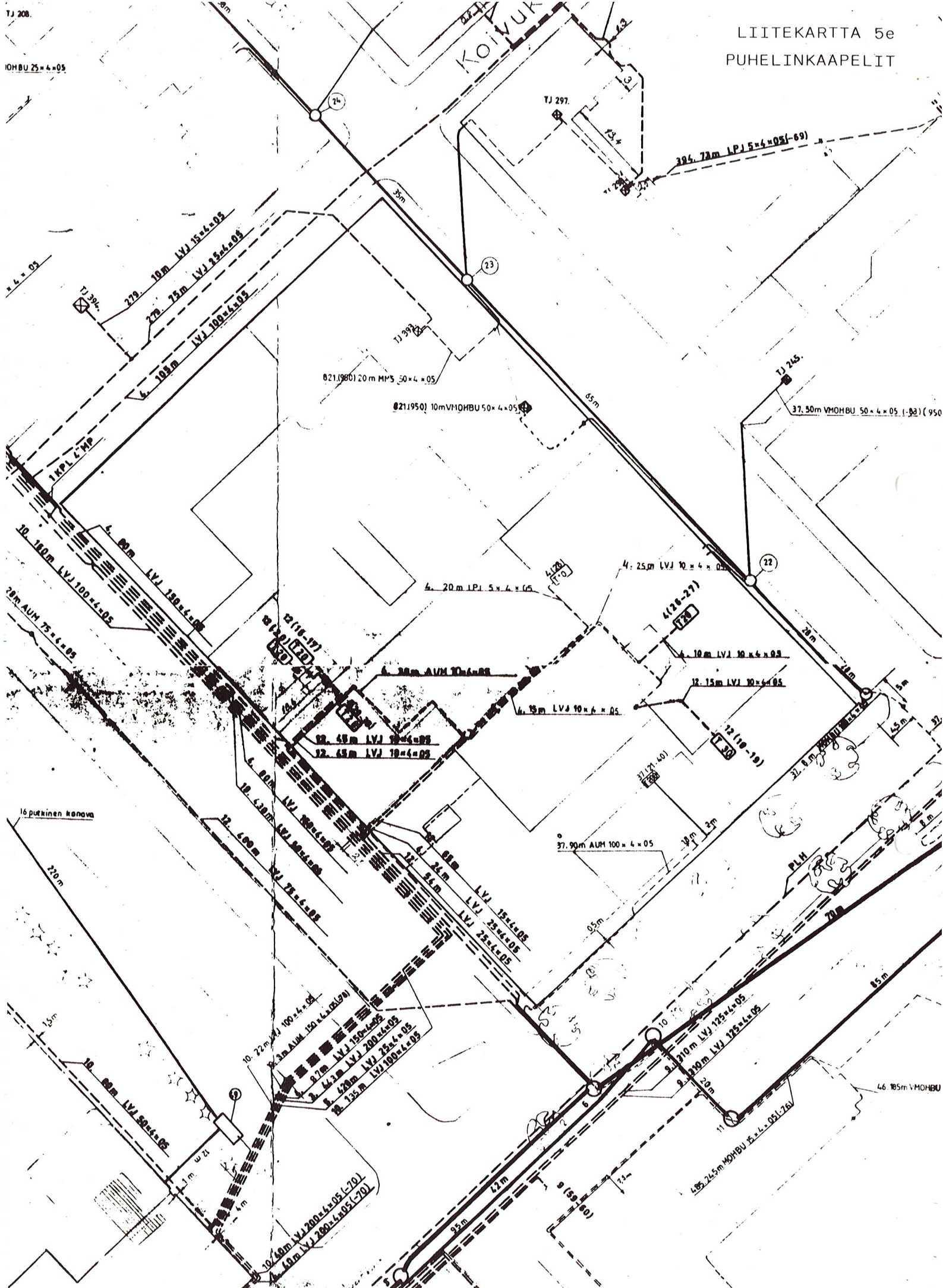


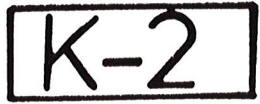


LIITEKARTTA 5c
SÄHKÖNJAKELUJOHDOT









Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Vähintään 30 % sallitusta rakennusoikeudesta on käytettävä liiketilojen rakentamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineenjakeluasemaa eikä asuntoja kahteen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Asuntoja saa olla korkeintaan 20 % sallitusta kerrosalasta. Korkeintaan 30 % asemakaavassa vaadituista autopaikoista saadaan sijoittaa tontin ulkopuolelle kaavassa osoitetulle alueelle.



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



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Kaupunginosan numero.



Korttelin numero.

KOIVUKOS

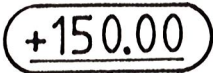
Yleisen alueen nimi.

II

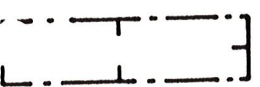
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=1,8

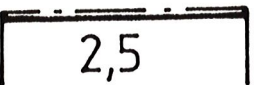
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



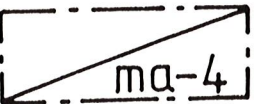
Rakennuksen tai sen osan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän luvun.



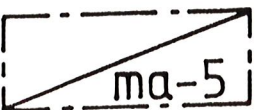
Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvittaessa rakennusalan puoleista osaa.



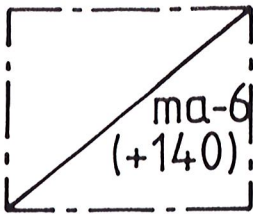
Rakennusalan raja, jonka puoleisessa ulkoseinässä olevien ikkunoiden tai muiden aukkojen alareunan korkeuden viereisestä pihatasosta mitattuna tulee olla vähintään 2,5 m.



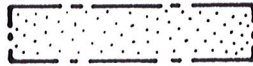
Alueen osa, jolle saadaan sijoittaa kolme päällekkäistä pysäköintitasoa, joista kahdelle alimmalle kulku tulee järjestää tontin 1:12:1 kautta, jota tonttia varten alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 23 autopaikkaa. Suluissa oleva korkeusluku osoittaa alimman tason likimääräisen korkeusaseman.



Rakennusalan osa, jolle saadaan sijoittaa 2 kellarikerrosta, joista ainakin toinen tulee varata yksinomaan asemakaavassa määrättyjä autopaikkoja varten. Alueen kautta tulee järjestää kulkuyhteys tonttia 1:12:34 varten tasolle n. +138 ja tasolle n. +141 ja Pohjolankadun alle kaupunkia varten tasolle n. +140.



Alueen osa, jolle saadaan rakentaa maanalaista tilaa yhteen kerrokseen autopaikkoja varten, jotka saadaan osoittaa joko kokonaan tai osittain korkeintaan 100 metrin etäisyydessä sijaitsevien tonttien käyttöön. Suluissa oleva korkeusluku osoittaa maanalaisen tilan likimääräisen korkeus-
aseman.



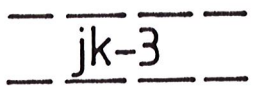
Istutettava alueen osa.



Katu



Rakennusalan osa, joka on varattava jalankululle katutasossa.



Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Jos yleiseen jalankulkuun käytettävissä olevan tilan leveys on vähintään 4 m, korkeus keskimäärin 3,5 m ja alue valaistu luonnonvalolla, jonka valoaukon suuruus on vähintään 40 % lattia-alasta, saadaan mainittu tila rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikkoja varten varattu alueen osa, jolle saadaan sijoittaa 2 päällekkäistä pysäköintitasoa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KORTTELIA 1:12 KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Uudisrakennuksessa tulee käyttää joko harja- tai tasakattoja. Kattokaltevuus saa olla enintään 30°, ja korttelin ulkokulmissa on harjakatto aumattava. Rakennuslupahakemukseen on aina liitettävä sellainen piirustus kadunpuoleisesta julkisivusta, joka osoittaa rakennuksen sopivuuden ympäristöönsä. Yhtäjaksoisen katujulkisivun pituus saa olla korkeintaan 25 m. Liikenteen aiheuttama melu on otettava tontin suunnittelussa huomioon siten, että sisämelutaso jää alle lääkintöhallituksen ohjearvojen (yleiskirje nro 1676/79).

Tontilla tai sen pysäköintiin varatulla alueella tulee olla vähintään seuraavien perusteiden mukaan laskettu määrä autopaikkoja sekä riittävä määrä polkupyörien pysäköintipaikkoja:

- Toimisto- ja liikehuoneistot, käsityöpajat tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 60 m² kohti.
- Kokoontumistilat niihin liittyvine muine yleisötiloineen: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 25 m² kohti.
- Kioskit tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 10 m² kohti.
- Asunnot, asuntolat, varastot ja teollisuustilat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 85 m² kohti.
- Muut tilat: rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskentaperusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamis-
velvollisuuteen korkeintaan 5 vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan 30 % asema-
kaavassa määrätystä autopaikkojen lukumäärästä sen mukaan, kuinka paljon
pienemmäksi lähiaikojen autopaikkatarve 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, saadaan
kulloistakin tarvetta arvioitaessa ottaa huomioon tontin läheisyydessä
olevia yleisiä pysäköintipaikkoja kaupunginhallituksen suostumuksella.

Rakennusluvassa tonttia varten vahvistettavien autopaikkojen vähimmäis-
määrää laskettaessa otetaan pääasiassa eri vuorokauden aikoina käytössä
olevista tiloista huomioon vain eniten autopaikkoja tarvitsevat. Auto-
paikkoja tulee kuitenkin tällöinkin olla vähintään 1 autopaikka jokais-
ta kerrosalan rakennettua 85 m² kohti.

Vaikka tontille rakennettava lisärakennus olisi niin vähäinen, ettei raken-
nuslain mukaan voida vaatia uusien autopaikkojen rakentamista vanhaa
rakennusosaa varten, tulee kuitenkin lisärakennuksen asemakaavamääräysten
mukaisten autopaikkojen lukumäärä kertoa kahdella rakennuslupaa myönnet-
täessä, jos tontin autopaikkatarve niin vaatii.

Asuntojen ja työhuoneiden avattavien ikkunoiden alareunan korkeuden pysä-
köintitasosta tulee olla vähintään 2 m. 5 m lähempänä leikki- tai oleske-
lualuetta 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 asuinkerrosalan m² kohti. Alue tulee suojata
istutuksilla ja tarvittaessa aitaamalla ajoneuvoliikenteestä, jätteiden
säilytys- ja vaatteiden tomutuspaikoista.

Tontilla tulee olla kasvavia, vähintään 3 m:n korkuisia puita vähintään
1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti sekä pensaita. Tonteilla, joita
käytetään pääasiassa muuhun kuin asumiseen, saadaan puut korvata vähin-
tään 2 m korkeilla pensailla ja pensaat kesäkukilla tai köynnöskasveilla.

Polkupyöräpysäköinti ja ulko-ovet avautuessaan eivät saa kaventaa jalan-
kululle varattua yhtenäistä jalkakäytävää tai tarkoitukseen varattua tontin
osaa.

Olemassa olevissa ennen 20.10.1986 rakennuslupan saaneissa rakennuksissa
saadaan suorittaa peruskorjausta uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla
sen estämättä mitä kaavassa on määrätty

- rakennusalan rajoista
- rakennuksen tai sen osan enimmäiskorkeudesta

ja mikäli rakennus säilytetään alkuperäisen rakennuslupan mukaisissa
käyttötarkoituksissa myös

- tontin käyttötarkoituksista
- tontille sallitusta kerrosalan enimmäismäärästä ja kerrosten lukumäärästä
- tontin käyttöön varattavien autopaikkojen lukumäärästä.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 1

KORTTELI 12 SEKÄ KATU- JA LIIKENNEALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 1

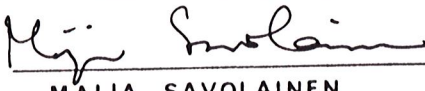
KORTTELI 12 SEKÄ KATUALUETTA

7



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

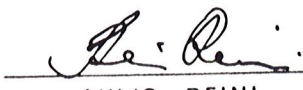
SÄILYTYS:

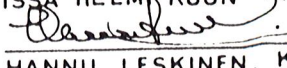
PVM	22.10.1986	11.11.1986	31.12.1986	6.1.1987	
PIIR.N:o	59/86	 MAIJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:500				
SUUNN.	MS				
PIIRT.	AK				

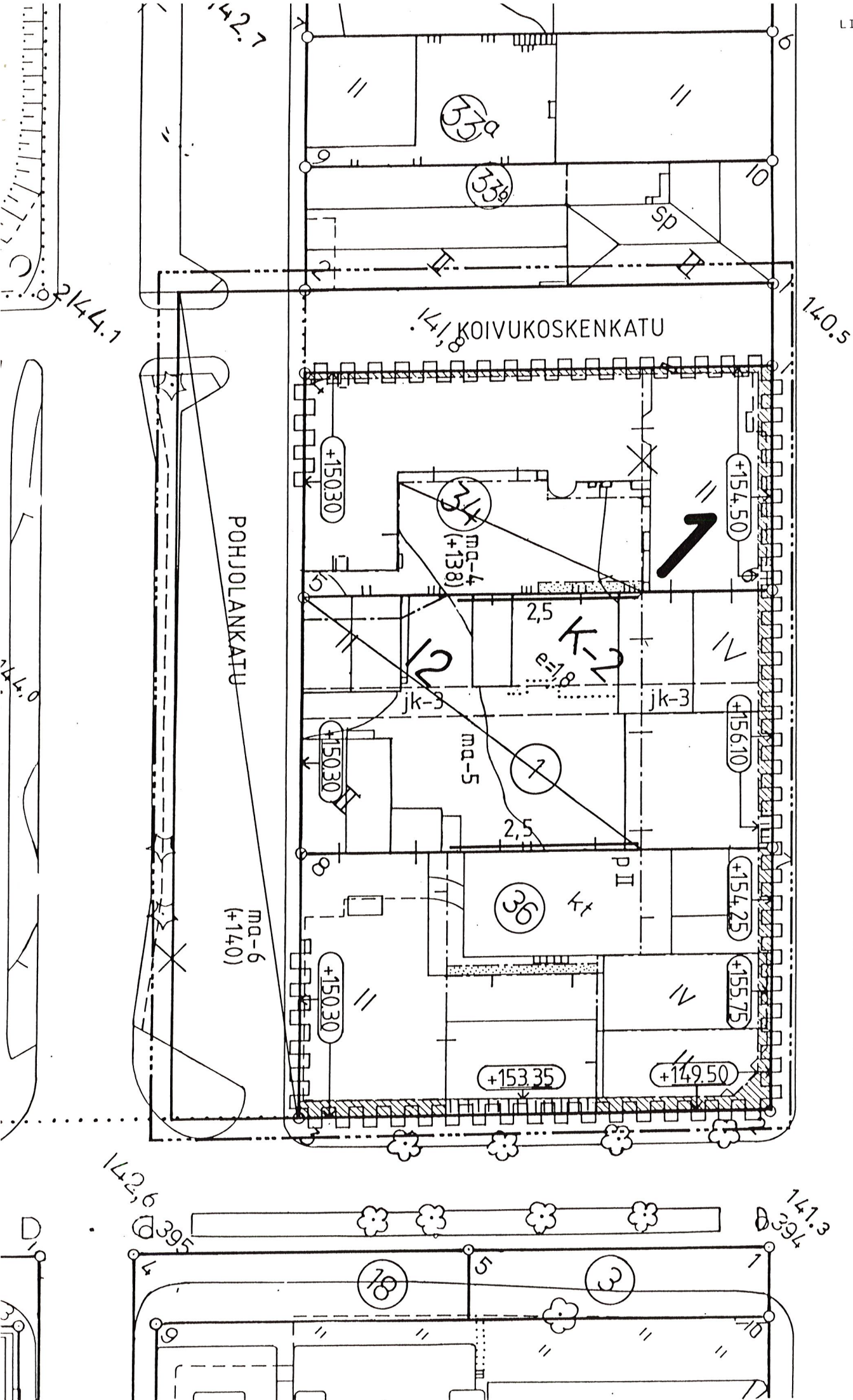
VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N:o

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN.
KARTOITUS ON SUORITETTU V. 1962, TÄYDENNYSKARTOITUS
V. 19

KAUPUNGINGEODEETTI


AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
26.1.1987 PÖYTÄKIRJAN 41 §:N KOHDALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA HELMI KUUN 11. PÄIVÄ
1987

VIRAN PUOLESTA: HANNU LESKINEN, KAUP.S.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 1

KORTTELI 12 SEKÄ KATU-JA LIIKENNEALUETTA

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

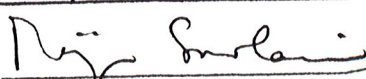
— ■ — ■ — ■ 3 M SEN ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA,
JONKA MERKINNÄT POISTETAAN

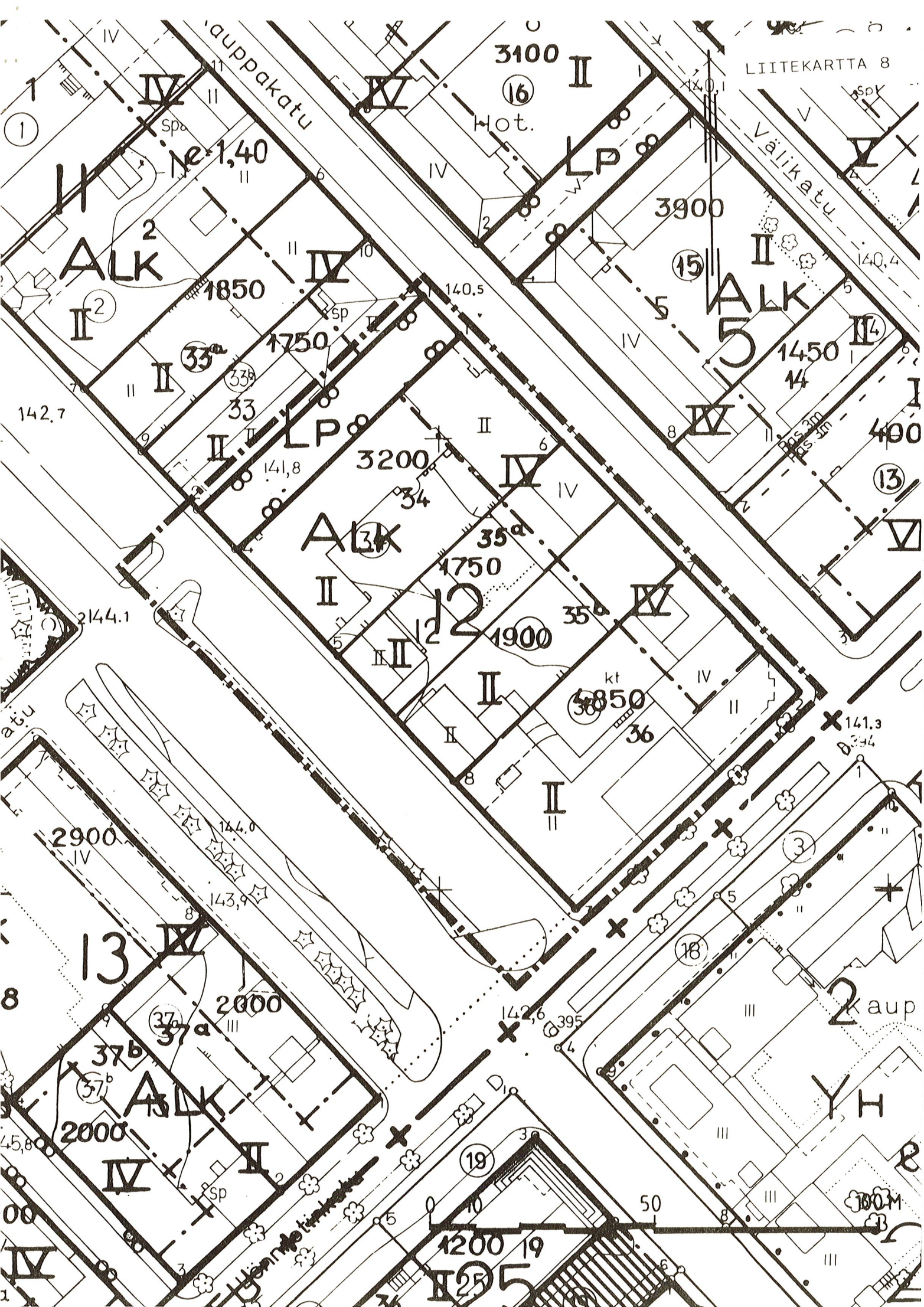
OTTEEN VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA
OIKEAKSI TODISTAA

KAJAANISSA 27.10.1986

AULIS REINI
KAUPUNGINGEODEETTI

POISTOKARTTA

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO			
PVM	22.10.1986				
PIIR.N:o	60/86	 MAIJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	MS				
PIIRT.	AK				



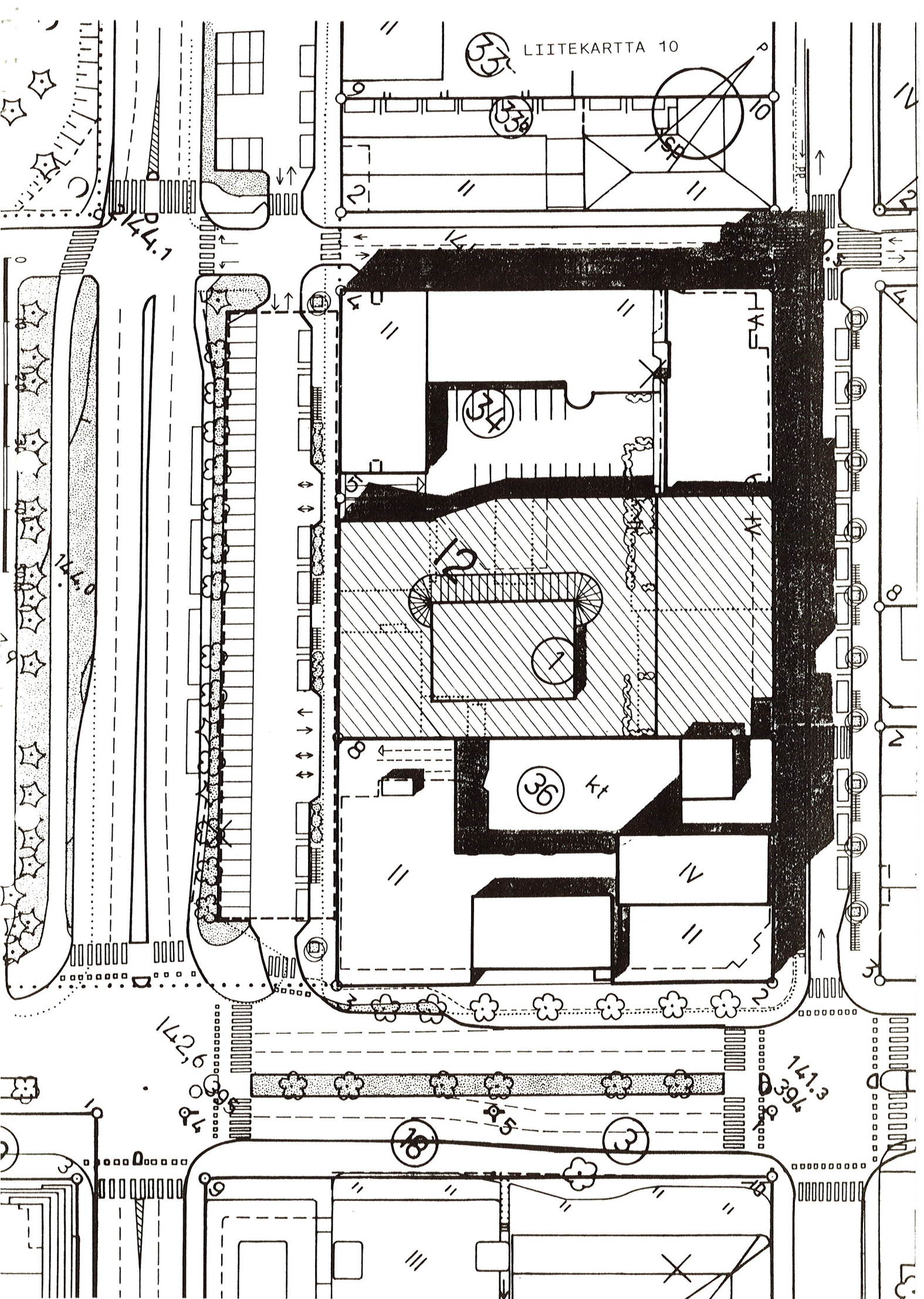
ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI
1 KAUPUNGINOSA
KORTTELI 12 SEKÄ KATUALUETTA

HAVAINNEPIIRROS



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	19.12.1986				
PIIR.N:o	65/86	 MAIJA SAVOLAINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:500				
SUUNN.	MS				
PIIRT.	AH				



TAVOITETILANTEEN (v 2000) MUKAINEN LIIKENNESUUNNITELMA

LIITEKARTTA 11

a

Kauppakatu kävelykatuna

Kauppakatu kävelykatuna

TEKNINEN VIRASTO
30. 10. 1986

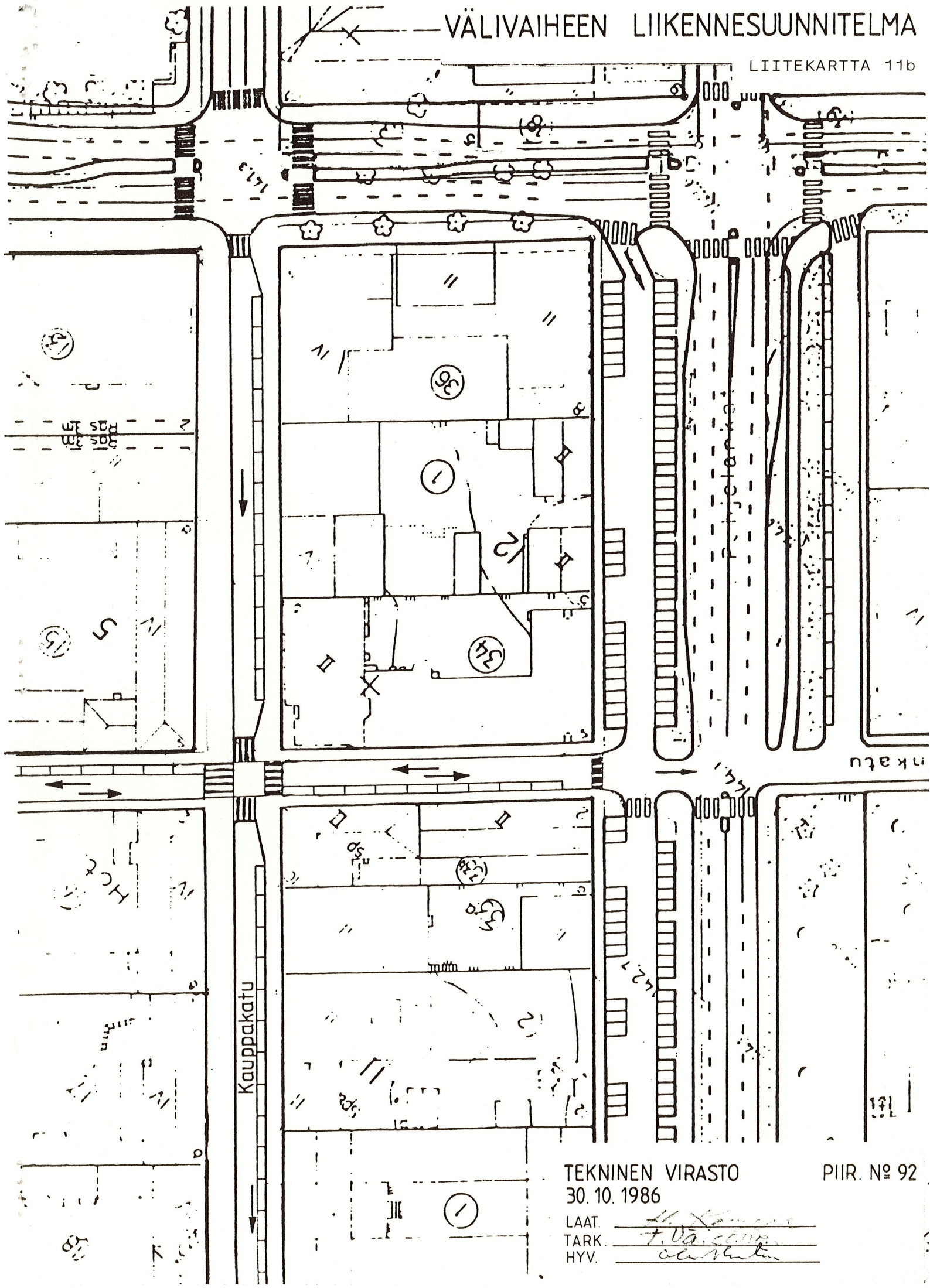
PIIR N°93

LAAT.
TARK.
HYV.

[Handwritten signatures]

VÄLIVAIHEEN LIIKENNESUUNNITELMA

LIITEKARTTA 11b



TEKNINEN VIRASTO

PIIR. № 92

30. 10. 1986

LAAT.

TARK.

HYV.

[Handwritten signatures]