

0:813/89



ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA
KORTTELI 7 TONTTI 31 SEKÄ KATUALUETTA
MUODOSTUU:

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA
OSA KORTTELIA 7 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
22.2.1989

B-sarja

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

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

LIITEKARTAT

- 2 Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta
n. 1:25 000
- 3 Poistokartta/Ote ajantasakaavasta
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros

Liite 1 Kaupunginhallituksen päätös

TILASTOTIEDOT

Kaava/päiväys Asemakaavan muutos Kajaani 2:7:31 sekä katualuetta 22.2.1989

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus ek	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
A								
AL	0,1365			1500	1,1		+0,1365	+ 1500
Y-3							-0,0963	- 867
Kadut,tiet	0,0967						-0,0402	
Yhteensä	0,2332			1500	1,1		± 0	+ 633

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	v.2000	v.2000	k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m/k-m ²	
AL	19	13	40	58				19

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee
22.2.1989 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 2, kortteli 7 tontti 31
sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 2, osa korttelia 7
sekä katualuetta.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Kainuun seutukaavaliitto on vuonna 1976 laatinut virkistys- ja suojelualueiden vaihekaavan, 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. Vaihekaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

**11.2 Yleiskaava
(liitekartta 2)**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden I-asteen yleiskaavan (liitekartta 2). Yleiskaavassa alue on asuntoaluetta.

**11.3 Asemakaava
(liitekartta 3)**

Alueen asemakaava on vahvistettu 22.10.1985.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on tonttirekisterissä. Suunnittelualueella tontti 31 on tonttirekisterissä, katualue on katualueiden rekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

11.7 Päätökset (liite 1)

Kaupunginhallitus on 31.1.1989 (§ 252) päättänyt muuttaa yleisen rakennuksen tontin 2-7-31 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

11.8 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962.

12 Maanomistus

Tontti on kaupungin omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

Tontilla ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

14 Rakennettu ympäristö

Tontti on rakentamaton. Väinämöisen- ja Koulukadun risteys muodostaa aukion, jota kuitenkin ympäröivä asemakaava ja rakennuskanta ei tue.

2 TAVOITTEET

3 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Muutoksen perusteena on ollut kaupunginhallituksen päätös ja kaupunkikuvan eheyttäminen. Koulukatua on kavennettu ja se on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Tontille ajo on sallittu korttelin puoliväliin Pohjolankadulta. Katua käyttävä ajoneuvoliikenne voidaan ohjata asuntoalueen sisältä Vienankadulle.

Uusi rakennus on sijoitettu aukiota eheyttämään Koulukadun päätteeksi. Valmiiksi rakennettuna aukiota rajaavat samankorkuiset kerrostalot ja koulutontti. Aukiolle tulee laatia tarkemmat liikenne-, kalustus- ja istutussuunnitelmat. Rakennusoikeus on sama kuin naapuritonteilla.

AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, rakennusoikeus 1500 k-m^2 ($e_t = 1,1$), 50 % sallitusta kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten, enintään 4 kerrosta, autopaikkoja 1 ap/85 asuink- m^2 ja 1 ap/60 liike- ja toimistok- m^2 . Ehdottomaksi käytettäväksi julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinnan korkeusasemaksi on määriteltä + 160,0, jotta rakennus soveltuisi naapurirakennuksiin ja muodostaisi niiden kanssa yhtenäisen aukion.

4 TOTEUTTAMINEN

Tontin rakentaminen aloitettaneen jo kesällä 1989.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu tulevan rakentajan kanssa. Kaavan laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 9.2.1989 ja kirjeellä naapurikiinteistöille.

Kajaanissa 22. päivänä helmikuuta 1989

Asemakaava-arkkitehti


Jorma Kuivas

JKu/tp

Nro 20 B

TONTTIEN N:o 2-7-31 JA 1-16-1 VAIHTAMINEN

644/88 Kaupungingeodeetti Aulis Reini (18.1.1989):

"Koululautakunta on 23.2.1988 esittänyt, että Keskuskoulun tonttia tulisi laajentaa hankkimalla tontti n:o 1-16-1 (Linnankatu 1 a) kaupungin omistukseen.

Tontin n:o 1-16-1 omistussuhteet ovat seuraavat:

- Kirsti Kemppaisen perikunta omista 11/32 osaa
- Asunto Oy Kajaanin Seppäsenkulma (pääosakkaat Pekka Rätty ja Erkki Kemppainen) omistaa 21/32 osaa

Kaupungingeodeetti on neuvotellut molempien osapuolten kanssa ja tällöin on käynyt selville, että Kirsti Kemppaisen perikunta on valmis myymään osuutensa samaan hintaan kuin As. Oy Kajaanin Seppäsenkulma. Neuvotteluissa P. Rätty ja E. Kemppainen ovat vaatineet osuudesta 750.000,- mk eli 1.656 mk/k-m^2 . Tämä on niin korkea hinta, että kaupungin ei tule maksaa sitä.

Toisena vaihtoehtona on tonttien vaihtaminen. Kaupungilla ei ole keskikaupungilla kovin montaa vaihtokelpoista tonttia. Neuvotteluissa on päädytty tonttiin n:o 2-7-31 (Väinämöisenkatu 7). Tontti on nykyisessä asemakaavassa Y-3 merkinällä, eli yleisen rakennuksen tontti, pinta-alaltaan 963 m^2 ja rakennusoikeus 876 k-m^2 .

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet



Neuvotteluissa on ollut mukana myös asemakaava-arkkitehti Kuivas ja hänen käsityksensä mukaan tontti voitaisiin muuttaa asuin-liiketalotontiksi ja rakennusoikeutta voitaisiin lisätä 1400 k-m²:ksi.

Neuvotteluissa on keskusteltu välirahasta ja on päädytty siihen, että väliraha lasketaan 1000 mk:n kerrosneliömetrihinnan mukaan eli kaupunki saisi välirahaa n. 1 milj. mk riippuen asemakaavamuutoksesta.

Pekka Rätty ja Erkki Kemppainen ovat kiirehtineet vaihdon suorittamista.

Esitän, että kaupunginhallitus tekisi seuraavat periaatepäätökset:

- lähteekö kaupunki edellä mainittuun tonttien vaihtoon
- myönteisessä tapauksessa antaa tekniselle virastolle määräyksen ao. asemakaavanmuutoksen tekemiseen
- antaa tekniselle virastolle perusteet vaihdon välirahasta neuvottelemiseen, esim. 1000 mk/k-m²."

Muistio (23.1.1989):

Liite 11 Nro 20 B

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet			
		mr	

Karttaliite, liite 12 Nro 20 B

Kaupungin vuoden 1989 talousarviossa on 820.000 markan määräraha kehitysvammaisten opetusyksikköä varten.

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

että tontit n:o 2-7-31 ja 1-16-1 pyritään vaihtamaan ja väliraha lasketaan 1000 markan kerrosneliömetrihinnan mukaan

antaa teknisen viraston tehtäväksi laatia ao. asemakaavamuutoksen

antaa teknisen viraston tehtäväksi laatia tontilla n:o 1-16-1 olevalle rakennukselle saneeraussuunnitelman siten, että rakennuksen alakerta tulee syvästi kehitysvammaisten opetusyksiköksi ja yläkerran asunnot sosiaalitoimen käyttöön.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

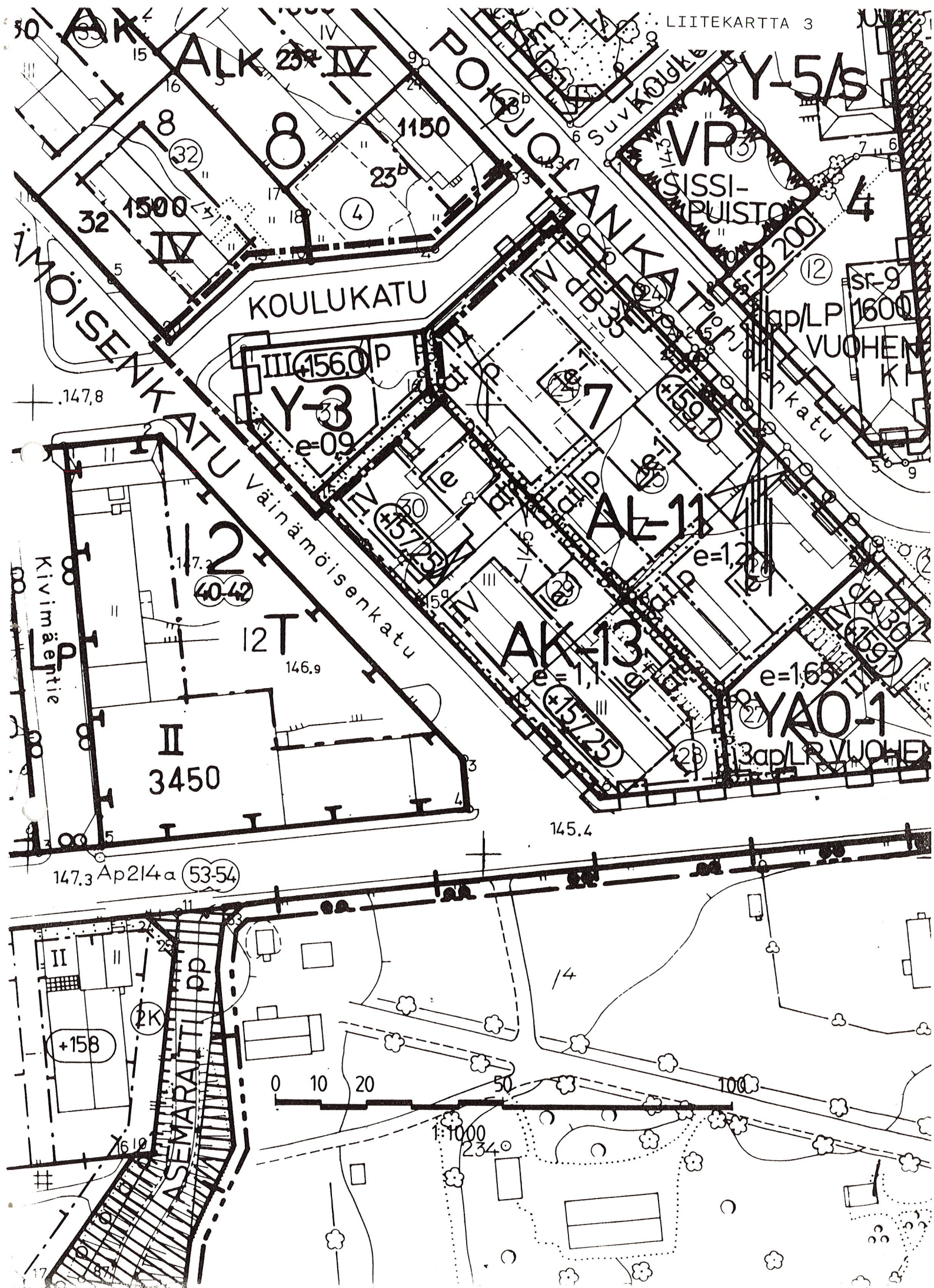
			
--	--	---	--

71.12/89



1:25000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 7 TONTTI 31 JA KATUALUETTA

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

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

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 23.2.1989

Aulis Reini
kaupungeodeetti

3

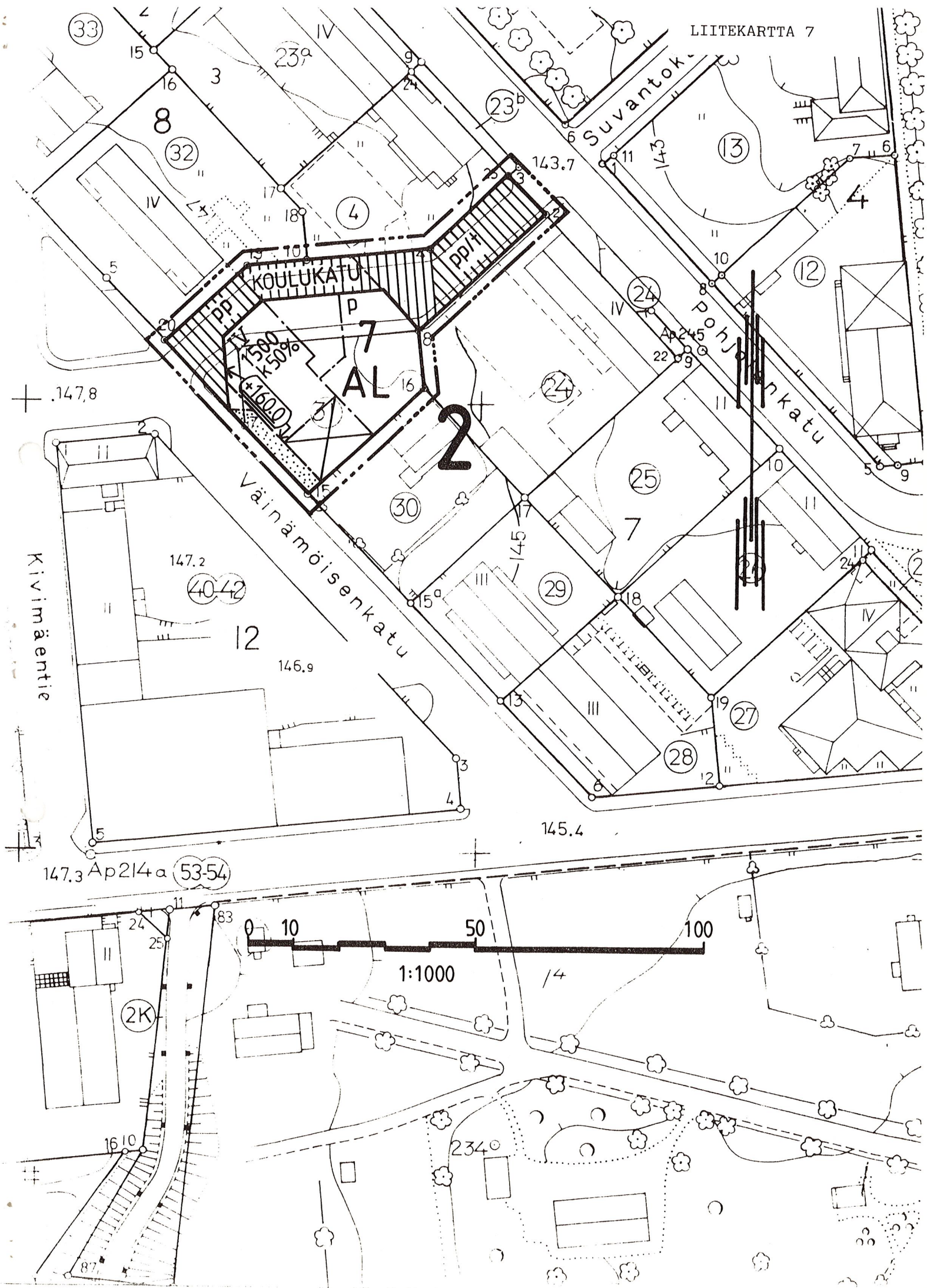
POISTOKARTTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	22.2.1989				
PIIR.N:o	13 / 89				
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				
PIIRT.	RR				

Jorma Kuivas
JORMA KUIVAS
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI





Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



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



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

2

Kaupunginosan numero.

7

Korttelin numero.

KOULUKATU

Yleisen alueen nimi.

1500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

k 50 %

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

IV

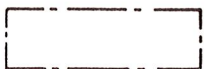
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

+160.0

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



Rakennusala.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



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



Pysäköimispaikka.



Istutettava alueen osa.

LIITEKARTTA 7

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT:

Kerros- ja rivitaloasunto	1/85 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1/60 k-m ²

- Useamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä asuinhuoneiden ikkunoista ja leikkialueesta
- jos kohtisuora etäisyys on alle 15 metriä, tulee alueen olla vähintään 1 metrin asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla aidalla suojattu,
 - jos kohtisuora etäisyys on alle 8 metriä, tulee alueen olla 2 metriä alempana tai autopaikat varustettuna katoksella,
 - jos kohtisuora etäisyys on alle 5 metriä leikkialueesta, tulee pysäköintialueen olla vähintään 1 metri sitä alempana tai suojattu riittävän tiiviillä aidalla.

Tontilla autosäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

KELLARIKERROS, KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Asuintonteilla tulee olla kasvavia puita 1/125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualueutta on varattava tontilla 0,15 m² asuntokerrosalaneliömetriä kohti.

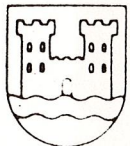
ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 7 TONTTI 31 SEKÄ KATUALUETTA
MUODOSTUU:

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

OSA KORTTELIA 7 SEKÄ KATUALUETTA

7



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS

PVM 22.2.1989
PIIR N:o 12/89
MK 1:1000
SUUNN JK
PIIRT RR

Jorma Kuivas
JORMA KUIVAS
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERION PÄÄTÖKSELLÄ
N:o

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN.
KARTOITUS ON SUORITETTU V. 1962. TÄYDENNYSKARTOITUS
V. 1976-77.

KAUPUNGINGEODEETTI

AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN § N KOHDALLA TE
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PAIVAN
198
VIRAN PUOLESTA TIMO HALONEN KAUPSIH

