

Varg. 1.12.1989 869/1a1 v 300



ASEMAKAAVA

KAJAANI RAKENNUSKAAVA-ALUE

KAROLINEBURG KORTTELI 506 SEKÄ RAKENNUSKAAVATIE

JAKOKUNNAN VESIALUE (TILA LINNANTAUSKYLÄ RN:O 5:482 JA OSA

TILOISTA 5:177, 5:458, 5:487 SEKÄ PALTANIEMI-KOUTANIEMI-KULUNTALAHTI-JORMUA JAKOKUNNAN VESIALUE)

MUODOSTUU:

KAJAANI 10 TEPPANA KORTTELI 6 SEKÄ KATU-, PUISTO-JA VESIALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO

13.6.1988, 11.10.1988

A-SARJA

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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

TILASTOTIEDOT

LIITEKARTAT

- 1 Seutukaava
- 2 Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta
n. 1:25 000
- 3 Rakennuskaava
- 5 Rakennettu ympäristö/Havainnepiirros
nykytilasta
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros
- 9 Nähtävillä ollut kaavaehdotus 13.6.1988

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä kesäkuuta 1988 päivättyä asemakaavakarttaa, jota on tarkistettu 11.10.1988.

ASEMAKAAVA KOSKEE

Kajaanin kaupunki

Rakennuskaava-alue Karolineburg kortteli 506 sekä rakennuskaavatie ja puistoalue (tila Linnan-tauskylä RN:o 5:482 ja osa tiloista 5:177, 5:458, 5:487 sekä Paltaniemi - Koutaniemi - Kuluntalahti - Jormua jakokunnan vesialue)

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki

Kaupunginosa 10 Teppana, kortteli 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta.

Kaava-alue sijaitsee 1,0 km:n etäisyydellä keskustasta luoteeseen.

1
11
11.1

PERUSTIEDOT

Suunnittelutilanne

Seutukaava

(liitekartta 1)

Kainuun seutukaavaliitto on vuonna 1976 laatinut virkistys- ja suojelualueiden vaihekaavan, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 9.4.1980. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihekaavan II, joka sisältää taajamat, teollisuus-, lomaa-, 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 ja virkistysaluetta.

- 11.3 Asemakaava
(liitekartta 3)
- Alueella on voimassa 11.3.1976 vahvistettu rakennuskaava, jossa alue on omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta.
- 11.4 Rakennusjärjestys
- Kajaanin maalaiskunnan rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.2.1963.
- 11.5 Tonttijako ja -rekisteri
- Suunnittelualue on maarekisterissä.
- 11.6 Rakennuskiellot
- Alue on rakennuskiellossa asemakaavan laatimista varten.
- 11.7 Päätökset ja suunnitelmat
- Kajaaninjoen alajuoksun siltavaihtoehtoja on tutkittu 1984. Tutkimuksissa on ollut mukana Kontiosaaren, Maitoniemen, Hautausmaan, Tullikallion ja Kruununpuodinmäen vaihtoehdot. Lopullinen paikka on edelleen avoin, mutta on päätetty varata tulevaisuudessa tapahtuvaa rakentamista varten riittävät tilat Kontiosaaren, Hautausmaan ja Tullikallion vaihtoehtojen toteuttamista varten. Tullikallion vaihtoehdon aluevaraus on heti asemakaavaehdotusalueen ulkopuolella sen länsirajalla.
- 11.8 Pohjakartta
- Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 30.1.1978.
- 12 Maanomistus
- Korttelin rakennetun osan omistaa Asunto Oy Kajaanin Jauhokallio. Rakentamattoman korttelinosan omistavat Kainuun Sato Oy ja Keskussato Oy. Muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.
- 13 Väestö ja työpaikat
- Alueella on 40 asukasta. Työpaikkoja ei ole.

14 Rakennettu ympäristö
(liitekartta 5)

Alueelle on 1987 poikkeusluvalla rakennettu asunto-osakeyhtiö, jossa 3 paritaloa, rivitalo ja yhdistetty rivipiienkerrostalo. Asuntoja on yhteensä 15. Taloyhtiöllä on oma jätevedenpumppaamo lähellä rantaa. Kaupungin sadevesiviemäri kulkee alueen halki. Korttelin halki kaakosta luoteeseen kulkee käytetty polku.

15 Luonnonympäristö

Rakentamaton alue varsinkin alueen itäosassa viettää jyrkästi jokeen. Alueella on havupuuvaltaista metsää, itäosassa pääosin mäntyjä. Itäosa on jyrkkyytensä ja siirtolohkareiden vuoksi vaikeakulkuisia. Rannassa vedenrajassa on suuria kivenlohkareita. Lännessä ranta-alue rajoittuu erittäin jyrkkärinteen Jauhokallioon.

2 TAVOITTEET

Tavoitteena on muuttaa alueen rakennuskaava samansisältöiseksi asemakaavaksi.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Rakennuskaava on muutettu lähes samanlaiseksi asemakaavaksi. Korttelirajat, käyttötarkoitus ja rakennusoikeus on sama. Kerrosluku on nostettu kahdeksi. Osa korttelin itäosaa on jätetty rakennusalan ulkopuolelle ja määrätty säilytettäväksi luonnontilaisena. Tällä alueella on jyrkin rinne ja tontti ulottuu lähelle jokea. Rannan ja rakennusten välillä tulee näin säilymään puustoa eikä rakennettu alue näy suoraan jokimaisemassa.

Rannan ja tontin välille voidaan rakentaa puistokäytävä vain aivan vesirajaan ja kierrättää se länsiosassa lähempää tontinrajaa ylös Tullikalliolle. Ylemmäs rannalle rakennettuna puistokäytävä tuhoaisi rannan puuston. Puistokäytävä tulisi rakentaa varovaisesti luontoa säästäen luontopolun tapaan. Jyrkimmissä kohdin tulisi käyttää paikalla rakennettuja puuportaita.

Korttelialue

AP Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kerrosluku on 2. Rakennusoikeus on $e = 0,30$. 25 % alueesta saa käyttää rakentamiseen. Autopaikkoja 1 ap/85 k-m².

Korttelin läntisellä rakennusalueella olevien rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Jos Kajaaninjoen ylittävä silta päätetään rakentaa Tullikalliolle, korttelin länsirajalle, käyttää siltaa vuonna 2000 ennusteiden mukaan enintään 4000 ajoneuvoa/vrk. Tällöin on melutaso tontin läntisellä rakennusrajalla noin 61 dB. Lääkintöhallituksen suositus korkeimmiksi meluarvoiksi on ulko-oleskelutiloissa 55 dB ja asuinhuoneissa 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Ilman erillistä suoja-aitaa meluarvo ylittyy korttelin länsiosassa ulkotiloissa, mutta normaaleilla kolmilasisilla ja kolmella tiivistteellä varustetulla ikkunalla (ääneneristys noin 35 dB) alitetaan lääkintöhallituksen ohjeet sisätiloissa.

4

TOTEUTTAMINEN

Kainuun Sato Oy:n tarkoituksena on aloittaa rakentamattoman korttelinosan rakentaminen jo syksyllä 1988.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Rakennuskaavan muuttaminen asemakaavaksi on ollut vireillä jo korttelin rakennetun alueen poikkeuslupaa myönnettäessä. Kaavan laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 18.2.1988.

Kajaanissa 13. päivänä kesäkuuta 1988

Asemakaava-arkkitehti

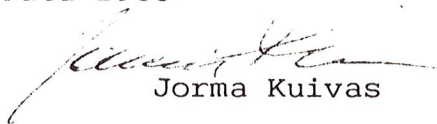

Jorma Kuivas

JKu/tp

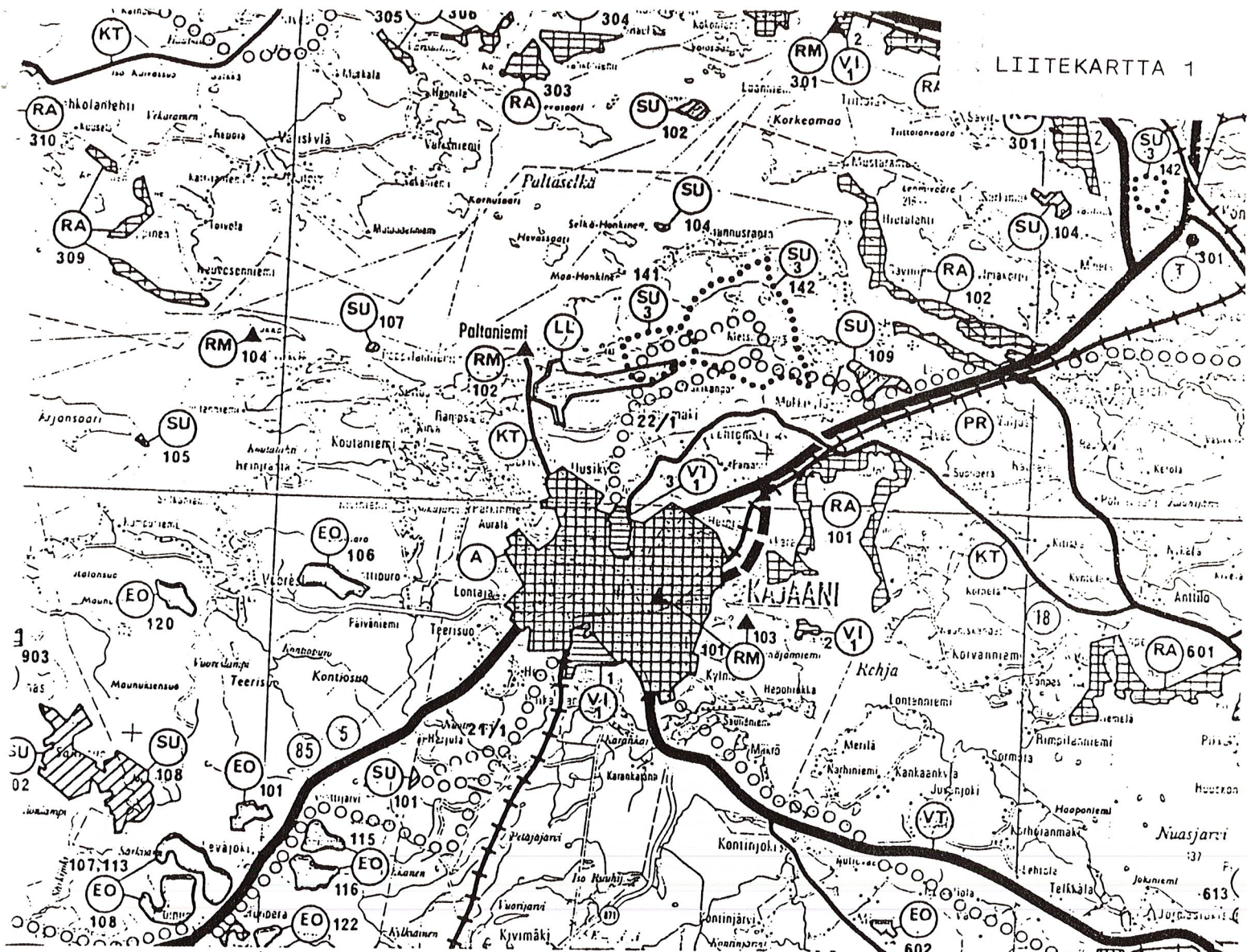
Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto on tarkistanut nähtävilläolon (7.7. - 21.7.1988) jälkeen ehdotusta kaupunginhallituksen päätöksen § 2023 3.10.1988 mukaan. Tarkistetussa ehdotuksessa on puistoaluetta Kajaaninjoen rannassa laajennettu maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen. Jätetyissä kolmessa muistutuksessa ja yhdessä lausunnossa oli vaadittu puistoalueen laajentamista.

Kajaanissa 11. päivänä lokakuuta 1988

Asemakaava-arkkitehti


Jorma Kuivas

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	1,2710	100		3813	0,3		+ 1,2710	+ 3813
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	1,2710	100	31,8	3813			+ 1,2710	+ 3813
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	1,2710			3813			+ 1,2710	+ 3813
Kadut, tiet	0,4528	100					+ 0,4528	
Torit, katuauiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	0,4528	100	11,4				+ 0,4528	
VP, VL, VK	1,1096	100					+ 1,1096	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	1,1096		27,8				+ 1,1096	
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet	1,1580		29,0				+ 1,1580	
Koko kaava-alue yht.	3,9914		100	3813	1)0,10		+ 3,9914	+ 3813
Viemärit								
Vesijohdot								



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE

LENTOLIIKENTEEN ALUE

MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUE, POLTTOTURVESUOT

RETKEILY- JA ULKOILUALUE

LOMA-ASUNTOALUE

MATKAILUPALVELUJEN KOHDE

TEOLLISUUSTOIMINTOJEN KOHDE

VALTATIE TAI KANTATIE

TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE, TIEN SIJOITUS AVOIN

SEUDULLINEN TIE

KOKOOJATIE

PÄÄRATA

YHDYSRATA

SIVURATA

RETKEILYREITTI

SELOSTUKSEEN VIITTAVA ALUEEN NUMERO

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, joka on tarkoitettu erityisesti ulkoilun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen

VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa lähilukkoja ja virkistyskeskuksia varten

VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta retkeilytoimintaa varten

SUOJELUALUE, joka on pääasiassa luonnonsuojelulainsäädännön, muinaismuistolainsäädännön, kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön, vesilainsäädännön tai rakennuslainsäädännön perusteella muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue

SUOJELUALUE, joka on luonnonsuojelulainsäädännön nojalla muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue

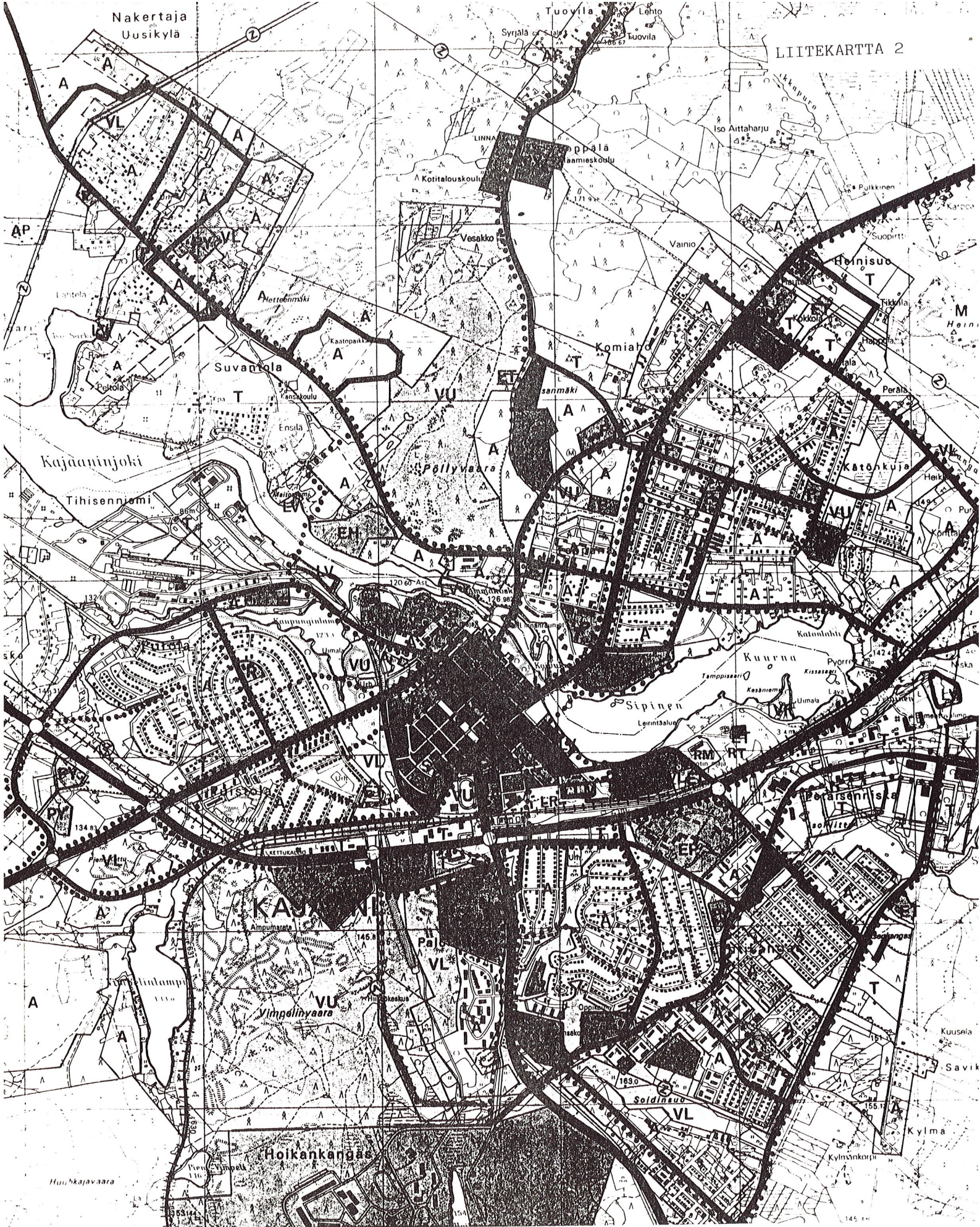
SUOJELUKOHDE, joka on muinaismuistolainsäädännön ja kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu kohde

SUOJELUALUE, joka on vesilainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue

OHJEELLINEN ULKOILU- JA RETKEILYREITTI

ALUEEN, VIIVAMERKINNÄN TAI KOHTEEN NUMERO

1- 10 VI1-alueet
11- 20 VI2-alueet
21- 30 Retkeilyreitit
31- 40 MM2-alueet
101-120 SU-alueet
121-130 SU1-alueet
131-140 SU2-alueet
141-150 SU3-alueet
151-160 MM2-alueet



OTE KAJAANIN YLEISKAAVASTA 2000

1:25 000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982

ASEMAKAAVA

KAJAANI

RAKENNUSKAAVA -ALUE KAROLINEBURG KORTTELI 506
SEKÄ RAKENNUSKAAVATIE JA PUISTOALUE (TILA LINNANTAUSKYLÄ
RN:O 5:482 JA OSA TILOISTA 5:177, 5:458, 5:487 SEKÄ PALTANIEMI-
KOUTANIEMI-KULUNTALAHTI-JORMUA JAKOKUNNAN VESIALUE)

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

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

Otteen voimassa olevasta rakennus-
kaavasta oikeaksi todistaa
Kajaanissa

Aulis Reini
kaupungeingeodeetti

3

POISTOKARTTA

		KAJAANIN KAUPUNKI			
		TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO			
PVM	13.6.1988				
PIIR.N:o	28/88	 JORMA KUIVAS ASEMAKAAVA- ARKKITEHTI			
MK	1:2 000				
SUUNN.	JK				
PIIRT.	AK				



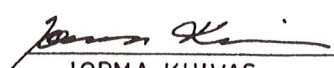
KAJAANI 10 TEPPANA KORTTELI 6 SEKÄ KATU-, PUISTO- JA VESIALUETTA

5

HAVAINNEPIIRROS NYKYTILASTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	13.6.1988				
PIIR.N:o	30/88	 JORMA KUIVAS			
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				



LIITEKARTTA 5

00 M

50

10

0

KAJAANINJOKI

JAUHOKALLIONTIE



Asuinpientalojen korttelialue.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Vesialue.



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



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

10
TEP

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

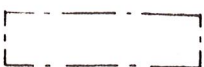
6

Korttelin numero.

JAUHOKALL Yleisen alueen nimi.

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

e=0,30 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

25%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A).



Istutettava alueen osa.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Asunnot 1/85 k-m²

- 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 tiiviillä 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.

AO- JA AP-KORTTELIT:

Ellei toisin ole rakennusosalalla osoitettu, on noudatettava seuraavia rakennuksen vähimmäisetäisyyksiä rajoista ja ikkunaehtoja:

- 2 metriä katu-, liikenne- tai virkistysalueen rajasta. Seinässä saa olla ikkunoita
- 3 metriä naapuritontin rajasta
- 3..5 metrin päässä naapuritontin rajasta saa olla vain sellaisia ikkunoita, ei kuitenkaan asuinhuoneiden pääikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiasta
- 5 metriä naapuritontin rajasta saa olla asuinhuoneiden pääikkunoita
- jokaisessa asunnossa tulee olla 1 asuinhuone, jonka pääikkunan edessä on yksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 16 metriä ja kaksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 20 metriä vapaata tilaa
- samalla tontilla olevien huoneistojen asuinhuoneiden pääikkunan kohtisuora etäisyys tulee olla yli 10 metriä. Lähempänä asuinhuoneen pääikkunaa saa olla vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiasta
- tontilla autonsäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohtaan ovat:

- 1 kerrokseen oikeuttavalla rakennuslalla 3,5 m
- 2 kerrokseen oikeuttavalla rakennuslalla 7 m
- Autotalli- ja varastorakennukset asuintonteilla 2,5 m

KELLARIKERROS, KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. 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.

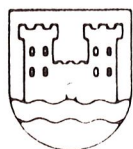
ASEMAKAAVA

KAJAANI RAKENNUSKAAVA-ALUE KAROLINEBURG KORTTELI 506
SEKÄ RAKENNUSKAAVATIE JA PUISTOALUE (TILA LINNANTAUSKYLÄ
RN:O 5:482 JA OSA TILOISTA 5:177, 5:458, 5:487 SEKÄ PALTANIEMI-
KOUTANIEMI-KULUNTALAHTI-JORMUA JAKOKUNNAN VESIALUE)

MUODOSTUU:

KAJAANI 10 TEPPANA KORTTELI 6 SEKÄ KATU-, PUISTO- JA
VESIALUETTA

7



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SAILYTYS

PVM 13.6.1988
PIIR N:o 27/88
MK 1:1000
SUUNN JK
PIIRT AK

11.10.1988

Jorma Kuivas
JORMA KUIVAS
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

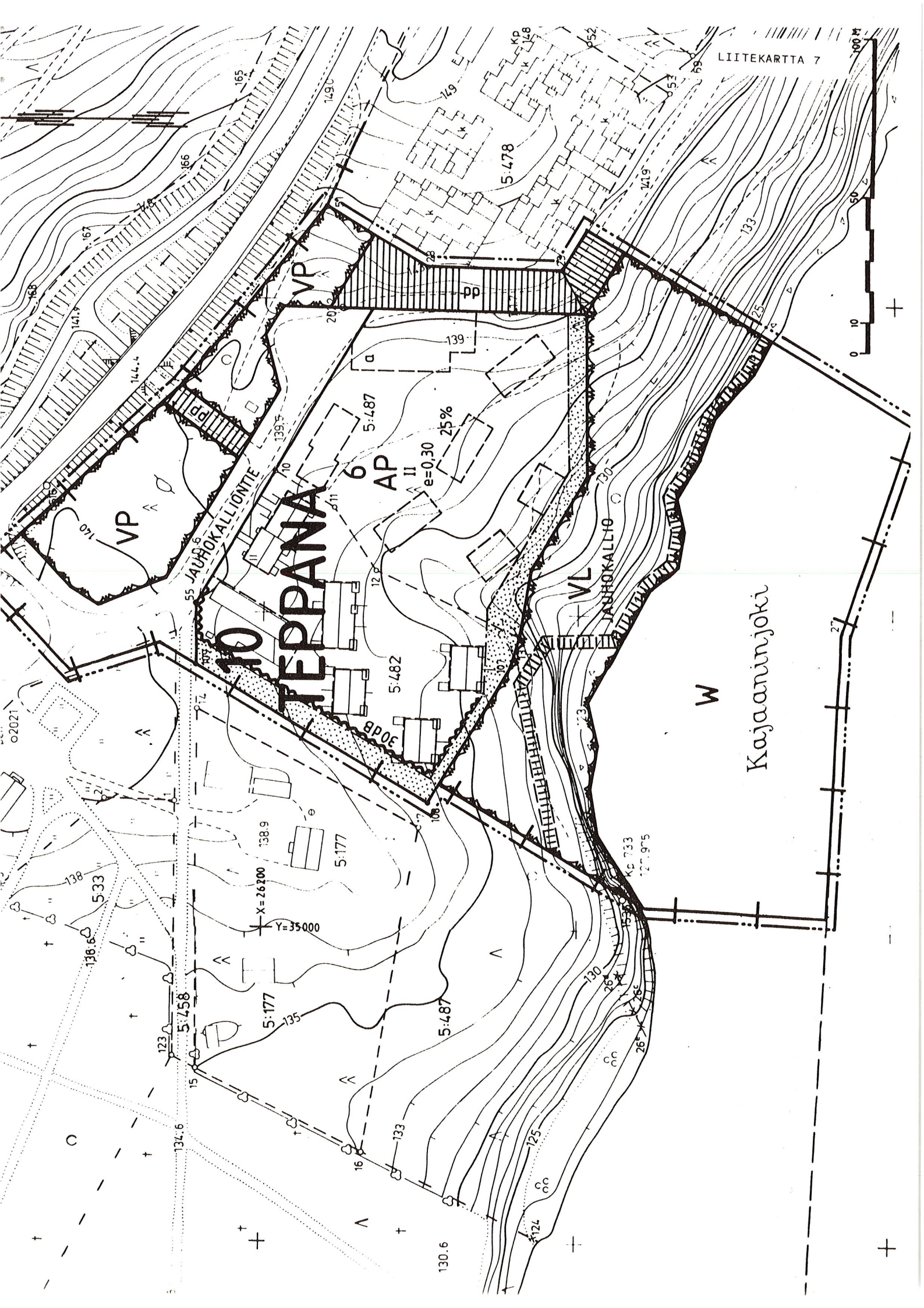
VAHVISTETTU
YMPARISTOMINISTERION PÄÄTÖKSELLÄ
N:O

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN
KARTOITUS ON SUORITETTU V 1976-77 TÄYDENNYSKARTOITUS
V 19

KAUPUNGINGEODEETTI

AULIS REINI

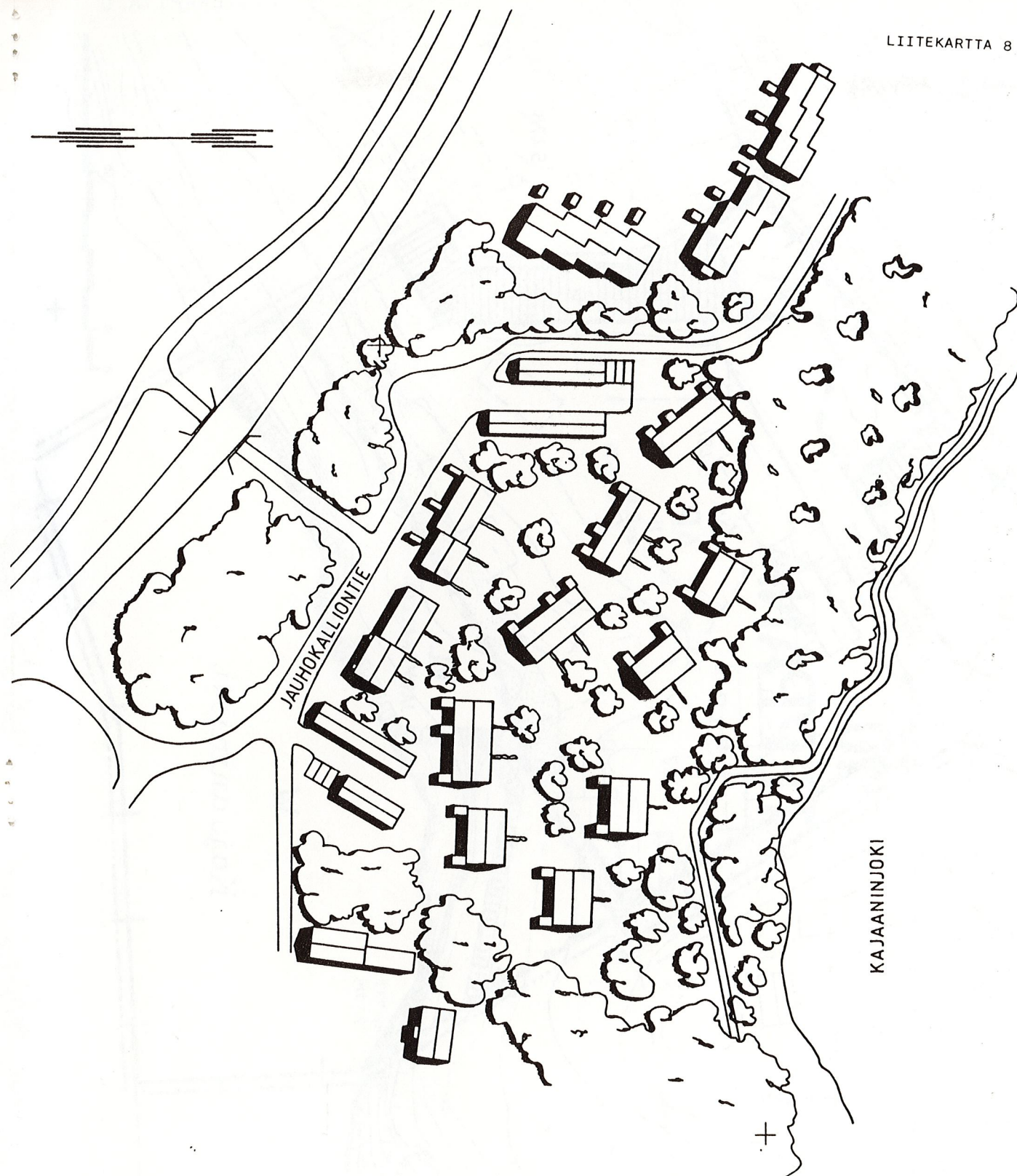
TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN 5 N KOHDALLA TE
KEMAN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄNÄ
198

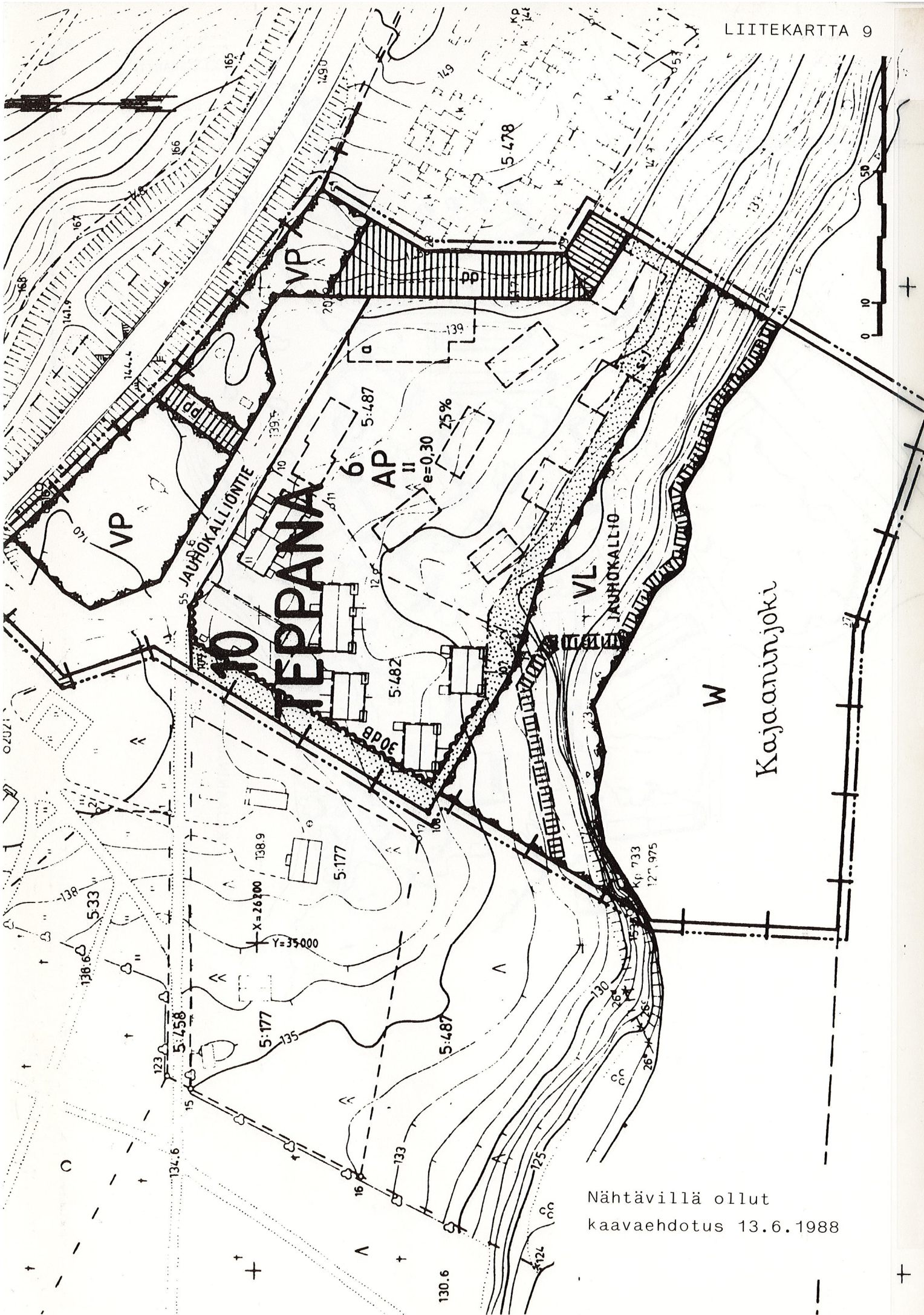


KAJAANI 10 TEPPANA KORTTELI 6 SEKÄ KATU-, PUISTO- JA VESIALUETTA

HAVAINNEPIIRROS

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO			
PVM	13.6.1988	11.10.1988			
PIIR.N:o	29/88	 JORMA KIIIVAS			
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				





Nähtävillä ollut
kaavaehdotus 13.6.1988