



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 |

LIITE

- | | |
|---|--|
| 1 | Toimenpiteet Oksatien vanhusten vuokrataloalueen kehittämiseksi (kh 19.8.1989) |
|---|--|

LIITEKARTAT

- | | |
|---|---|
| 2 | Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta
1:25 000 |
| 3 | Voimassa oleva asemakaava |
| 5 | Rakennettu ympäristö |
| 7 | Asemakaavakartta määräyksineen |
| 8 | Havainnepiirros |

TILASTOTIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26. päivänä syyskuuta 1989 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 16 Kättö
Korttelit ja tontit 30:1, 31:4 ja 5 sekä
katu- ja puistoaluetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 16 Kättö
Korttelit ja tontit 30:1, 31:4 ja 5 sekä katu- ja
puistoaluetta.

Kaava-alue sijaitsee n. 2 km:n etäisyydellä keskustasta koilliseen.

- 1 **PERUSTIEDOT**
- 11 Suunnittelutilanne
- 11.1 Seutukaava

Kainuun Seutukaavaliitto on laatinut virkistys- ja suojelualueiden vaihekaavan vuonna 1976, 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 (liitekartta 2). Yleiskaavassa alue on asuntoaluetta.

- 11.3 Asemakaava

Suunnittelualue sisältyy 4.12.1986 vahvistettuun asemakaavaan (liitekartta 3).

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963. Suunnittelualueella on voimassa entisen Kajaanin maalaiskunnan rakennusjärjestys, joka on vahvistettu 11.2.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Alue on tonttirekisterissä ja katualue on yleisen alueen rekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kajaanin kaupunki liittyi 1.12.1987 (kh § 2518) valtakunnalliseen vanhusten asuntojen ja asuinympäristöjen kehittämisprojektiin. Kohteena on ollut Oksatien vanhustentalot. Kaupunki teki periaatepäätöksen 19.6.1989 (kh § 1297) myydä Oksatie 45/talo B:n Kajaanin Palvelutalosaatiölle. Saatiö saneeraa talon vanhusten pienoispalvelukeskukseksi. Paikallinen projektiryhmä on esittänyt kaupunginhallitukselle Oksatien kehittämiseksi toimenpiteet, jotka kaupunginhallitus on 14.8.1989 (§ 1558) hyväksynyt (liite 1).

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on alueelle hyväksytty 30.1.1978.

12 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

Alueella asuu 100 vanhusta. Kioski työllistää kaksi henkilöä.

14 Rakennettu ympäristö

Alueella on 17 yksikerroksista vanhustentaloa, joissa on 90 yksiötä. Rakennukset ovat kohtalaisessa kunnossa. Oksatie on rakennettu ja päällystetty, mutta tiellä on routavaurioita. Puistoa ei ole rakennettu. Puistossa on elintarvikekioski ja lämpökeskus. Kesällä 1989 on Oksatielle rakennettu kaukolämpö ja talot on liitetty siihen. Nykyinen

lämpölaitos toimii vielä joitakin vuosia huippulaitoksena, mutta siirretään myöhemmin Heinisuon teollisuusalueelle.

2

TAVOITTEET

Asemakaavan muutos mahdollistaa Oksatien vanhusten taloalueen kehittämisen tehtyjen päätösten mukaan.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Korttelialueen rajat eivät muutu. Kortteliin 30 on muodostettu oma tontti vanhusten pienoispalvelukeskukselle (YA = julkisten palveluasuntojen korttelialue). Tontilla olevaan rakennukseen saneerataan kioski, vanhusten palvelutiloja ja palveluasuntoja. Oksapuisto on varattu kokonaan puistoksi. Voimassa olevan asemakaavan varaukset kioskille, paikoitusalueelle ja lämpökeskukselle on poistettu. Kioski siirtyy pienoispalvelukeskukseen. Lämpökeskus siirtyy lähiaikoina Heinisuon teollisuusalueelle.

Kortteleihin on osoitettu täydennysrakentamista varten kolme uutta rakennusala. Autopaikkamääräykset ovat normaalia pienemmät, koska alueella asuu pääosin vanhuksia. Vierasantopaikat voidaan sijoittaa Oksatien katualueelle. Katualue on normaalia leveämpi, 15 metriä. Katu tulee rakentaa uudestaan ottaen huomioon vierasantopaikoitus ja vanhusten liikkuminen. Kortteleissa 30 ja 31 on osoitettu ohjeelliset autopaikka-alueet siltä varalta, että alueelle asutetaan myöhemmin myös nuorempia asukkaita.

Korttelialueet:

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku I, $e_t = 0,25$, 1 ap/150 m^2 ja 250 k-m^2 .

YA Julkisten palveluasuntojen korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku I, rakennusoikeus 300 k-m^2 , 1 ap/250 k-m^2 .

4

TOTEUTTAMINEN

Pienoispalvelukeskuksen saneeraukseen on haettu avustusta raha-automaattiyhdistykseltä. Saneeraus voi alkaa jo ensi vuonna, jos avustus saadaan. Täydennysrakentamiseen haetaan asuntohallituksen lai-

noitusta syksyllä 1989. Jos lainoitus saadaan, rakentaminen alkaa syksyllä 1990. Tämän jälkeen on vuorossa muiden rakennusten peruskorjaus. Oksatie ja talojen pihat kunnostetaan talojen saneerauksen yhteydessä.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavanmuutos on laadittu teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla. Työ on aloitettu kesällä 1989. Muutoksen vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 31.8.1989.

Kajaanissa 26. päivänä syyskuuta 1989

Asemakaava-arkkitehti



Jorma Kuivas

JKu/tp

Nro 11 B

TOIMENPITEET OKSATIEN VANHUSTEN VUOKRATALOALUEEN KEHITTÄMISEKSI

2160/89 Sosiaalijohtaja Martti Auvinen (13.7.1989):

"Kaupunki on mukana valtakunnallisessa vanhusten asuntojen ja asuinympäristöjen kehittämisprojektissa. Keskeisenä asiantuntijana projektissa on Teknillisen korkeakoulun rakennetun ympäristön tutkimuslaitos. Kajaanissa on kohdealueena kaupungin omistamat Oksatien vanhusten vuokratilat. Kaupunginhallitus on nimennyt projektia varten paikallisen projektiryhmän. Projektin tämän hetkisestä vaiheesta on informoitu kaupunginhallitusta 25.4.1989 pidetyssä tiedotustilaisuudessa.

Valmistunut projektisuunnitelma edellyttää mm. seuraavia toimenpiteitä:

1. Alueella suoritetaan täydennysrakentaminen siten, että kolmelle rivitalojen väliin jäävälle piha-alueelle rakennetaan pientalot, johon tulee kuhunkin kaksi asuntoa. Asunnot tulevat kaupungin vuokra-asunnoiksi, joista yksi tai kaksi varataan alueen palveluhenkilöstön tms. käyttöön. Tämä parantaa alueen fyysistä rakennetta ja viihtyvyyttä ja on samalla tehokasta maankäyttöä.

2. Järjestetään alueelle palvelutiloja ja muutamia vammaismitoitettuja palveluasuntoja siten, että yksi rivitalo siinä olevine aputiloineen muutetaan tällaiseen käyttöön. Projektiryhmä pitää tarkoi-

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

tuksenmukaisena, että tämä talo myydään Kajaanin Palvelutalosesätiölle, joka huolehtii talon saneeraamisesta ja sen tarkoituksenmukaisesta käytöstä Raha-automaattiyhdistyksen avustuksen yms. rahoituksen turvin. Esätiö on jo tehnyt kaupungille esityksen talon ostamisesta.

3. Asunnoissa suoritetaan perusparannustyö projektisuunnitelman edellyttämällä tavalla, jolloin ne nykyistä paremmin sopivat ikääntyville ja liikuntaesteisille vanhuksille. Perusparannus tulee toteuttaa täydennysrakentamisen tapahduttua 2-3 vuoden aikana siten, että täydennysrakentamisella saatuja asuntoja käytetään korjaustyön kestäessä asukkaiden väliaikaisasuntoina.

4. Talon lähiympäristöä parannetaan liikkumisväyliä kovettamalla, pihakalusteita, viljelyslaatioita, istutuksia yms. järjestämällä.

5. Oksatie muutetaan välillä Komiahontie-Lehtokuja hidaskaduksi. Tämä toteutetaan liikenneympäristöä muuttamalla ja osoittamalla se asianmukaisin liikennemerkein. Muutos parantaa alueen viihtyvyyttä ja lisää asukkaiden turvallisuutta.

6. Asukasrakennetta muutetaan nykyistä monipuolisemmaksi siten, että alueella asuu myös nuoria ja keski-ikäisiä ihmisiä. Muutos on toteutettava luonnollisen asukasvaihdon kautta ja siten, että piha- ja puutalokkoisesti asukkaat ovat samaa ikäluokkaa. Tavoitteena tulee olla, että vastaisuudessa yksin asuvien vanhusten osuus alueella olisi n. 60 %.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

--	--	--	--	--

7. Projektisuunnitelma sisältää myös talonhoitajan eli nk. sosiaalitalonmiehen palkkaamisen alueelle sekä eräiden palveluiden kehittämistä. Sosiaalilautakunta on kuntasuunnitelmaehdotuksessaan tehnyt esityksen nk. sosiaalitalonmiehen vakanssista. Muista palveluista lautakunta tekee erilliset ehdotukset.

Projektiryhmä esittää,

- että kaupunginhallitus antaa tekniselle virastolle tehtäväksi laatia kiireellisesti yhteistyössä projektiryhmän edustajien kanssa suunnitelmat ja kustannusarviot edellä 1 ja 3-5 mainituista toimenpiteistä,
- että asuntotoimiston tehtäväksi annetaan tarvittavien asuntolainahakemusten laatiminen sekä
- että kaupunginhallitus tekee periaatepäätöksen alueen asukasrakenteen muuttamisesta edellä 6. kohdassa tarkoitettulla tavalla ja antaa asuntolautakunnan tehtäväksi toteuttaa se vähitellen täydennysrakentamisen ja asuntojen perusparannuksen jälkeen."

Projektiryhmän ehdotukseen perustuen on tarvittavista toimenpiteistä ja työnjaosta neuvoteltu (vs. apulaiskaupunginjohtaja, sosiaalijohtaja, asuntosihteri, asemakaava-arkkitehti) 1.8.1989.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

	W		
--	---	--	--

Tekninen virasto valmistelee yhdessä asuntotoimiston kanssa 15.9.1989 mennessä uudisrakentamisen vaatimat asiakirjat. Alueelle valmistellaan tarpeellinen asemakaavan muutos. Perusparannuksen suunnittelu ajoitetaan keväälle 1990 ja perusparantaminen vuodelle 1991.

Vs. apulaiskaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus merkitsee sosiaalihoitajan kirjeen toimenpiteistä Oksatien vanhusten vuokrataloalueen kehittämiseksi tietoonsa saatetuksi ja hyväksyy projektiryhmän toimepide-ehdotukset.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

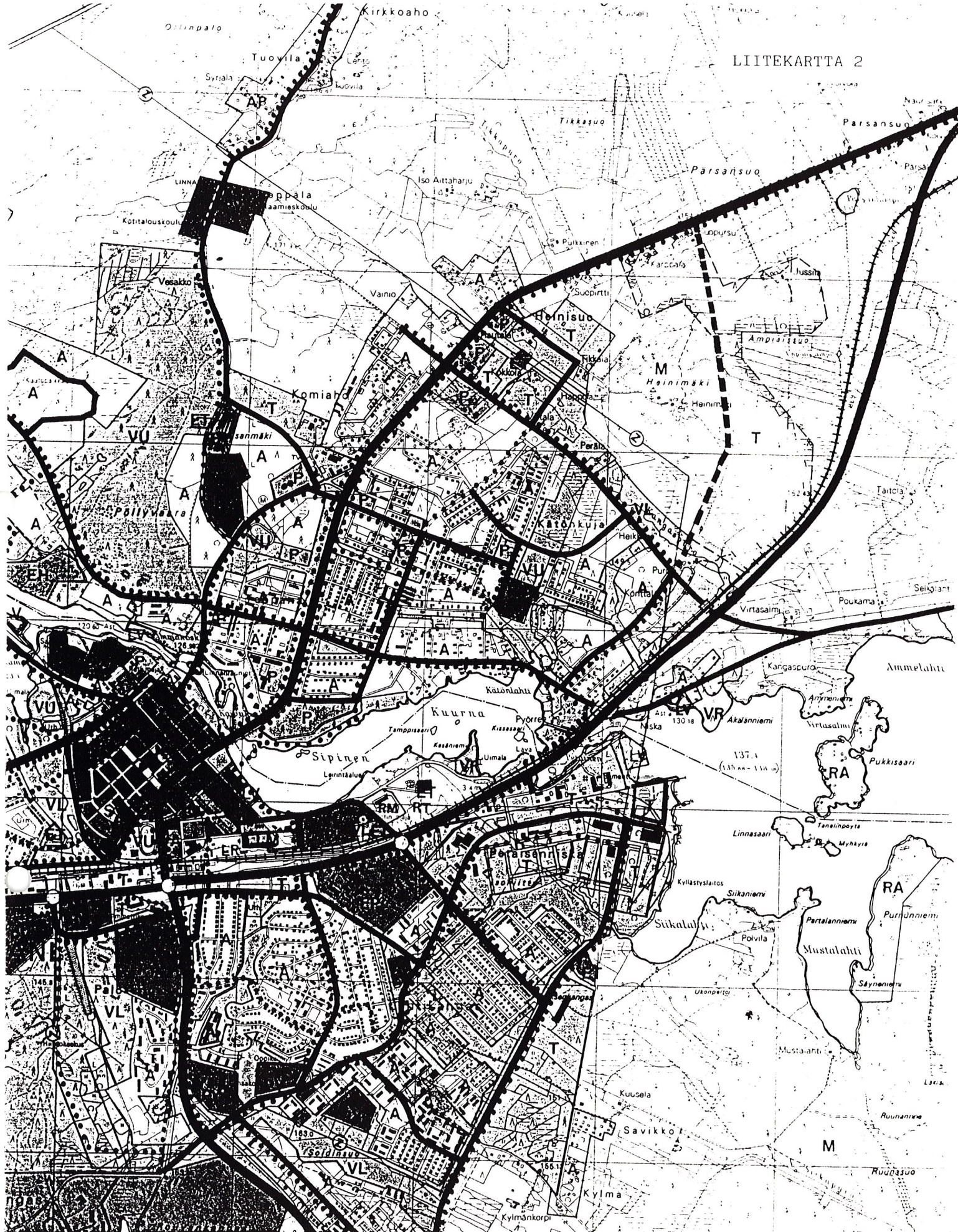
Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

PL
N

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Kortteli- tehokkuus e _k	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
A								
AK								
AP								
AR	1,9059	100	74,7	4765	0,25		-0,0825	-1200
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	1,9059	100	74,7	4765			-0,0825	-1200
Y A	0,0825	100	3,2	300	0,36		+0,0825	+300
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	0,0825	100	3,2	300			+0,0825	+300
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	1,9884		77,9	5065				-900
Kadut, tiet	0,3060		12,0				+ 0	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	0,3060	100	12,0					
VP, VL, VK	0,2566		10,1				+ 0	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	0,2566		10,1					
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	2,5510		100	5065	1)		+ 0	-900
Viemärit								
Vesijohdot								

1) aluetehokkuus

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	v. 2000		k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m/k-m ²	
A								
AK								
AP								
AR	119		40					117
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	119							117
Y A								3
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								3
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä	119							120
Kadut, tiet								
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.	119							120
Viemärit								
Vesijohdot								



Ote kaupunginvaltuuston 26.4.1982 hyväksymästä keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:25000

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 16 KÄTTÖ

KORTTELIT JA TONTIT 30:1, 31:4 JA 5 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA

MERKINTÖJEN SELITYKSET

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

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta oikeaksi
todistaa Kajaanissa 27.9.1989

Aulis Reini
Aulis Reini
kaupungeingeodeetti

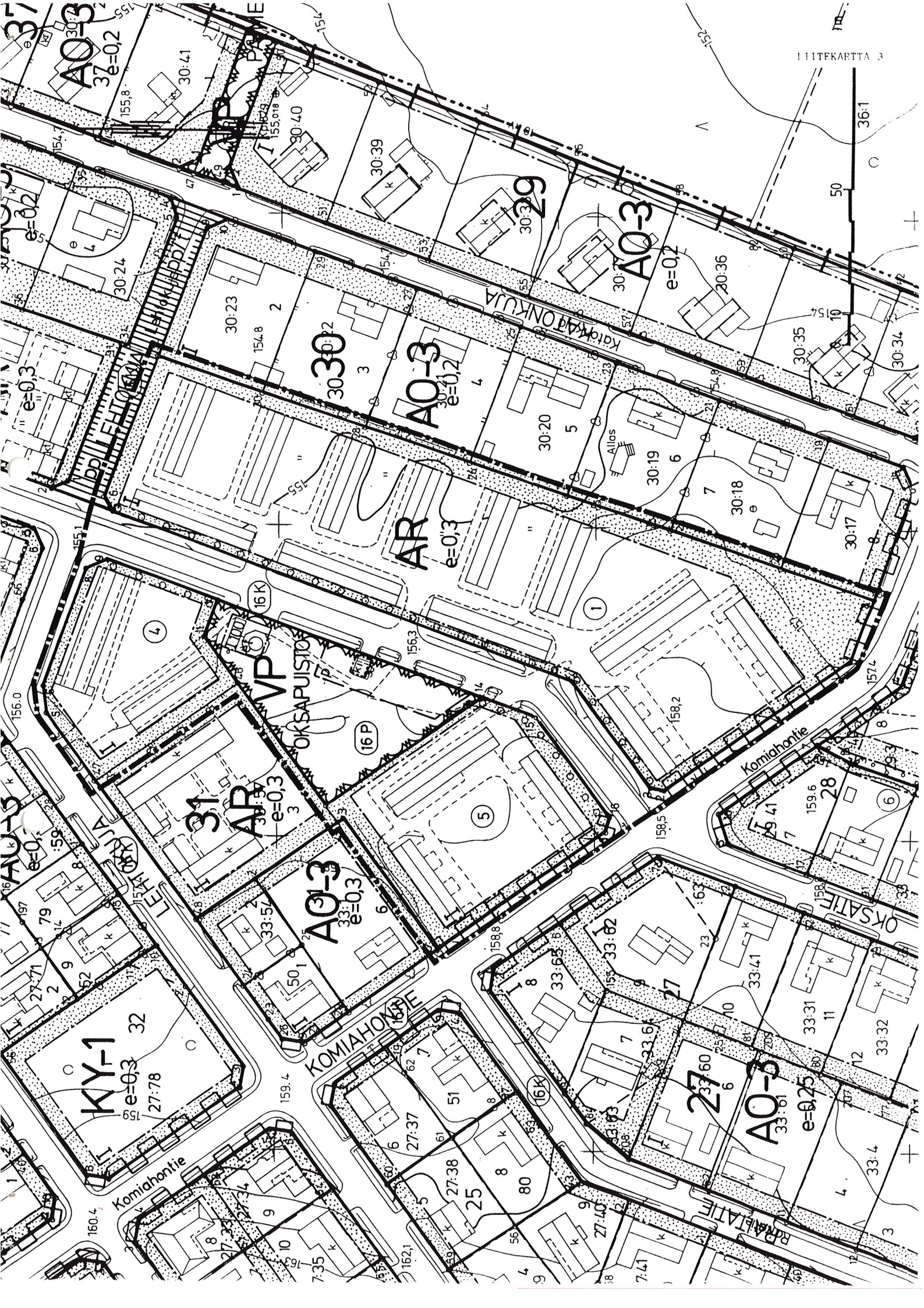
POISTOKARTTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	26.9.1989				
PIIR.N:o	58/89				
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				
PIIRT	AK				

Jorma Kuivas
JORMA KUIVAS
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

I p 73 KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ
 RAKENNUSAINE (k=kivi , p= puu)
 VALMISTUSVUOSI 1900-LUVULLA

256 KERROSALA

as.rak. KÄYTTÖTARKOITUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

16 KÄTTÖ

KORTTELIT JA TONTIT 30:1, 31:4 JA 5 SEKÄ KATU- JA
 PUISTOALUETTA

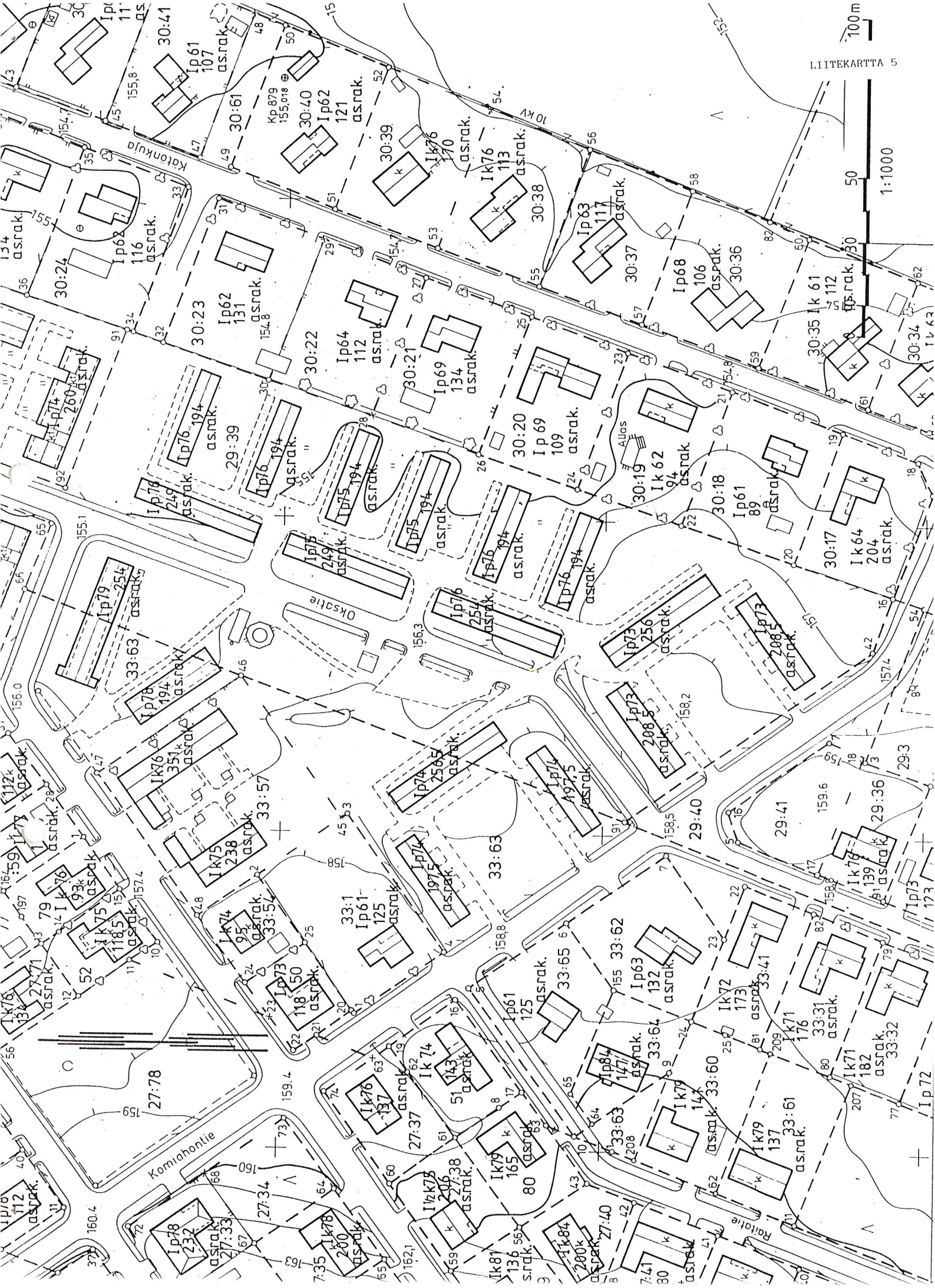
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ



KAJAANIN KAUPUNKI
 TEKNINEN VIRASTO
 KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	26.9.1989				
PIIR.N:o	62 / 89				
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				
PII.T	ALL				

Jorma Kuivas
 JORMA KUIVAS
 ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI



MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Julkisten palveluasuntojen korttelialue.



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



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

30

Korttelin numero.

OKSATIE

Yleisen alueen nimi.

300

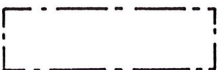
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

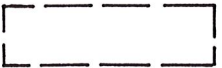
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0,25$

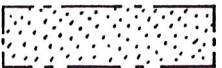
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



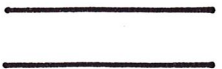
Rakennusala.



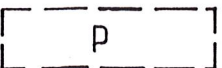
Ohjeellinen rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katu



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

1ap/150 m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.



Puisto.

- Useamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetaisyyksiä 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.

AR-KORTTELIT:

Ellei toisin ole rakennusosalalla osoitettu, on noudatettava seuraavia rakennuksen vähimmäisetaisyyksiä 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 autosäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

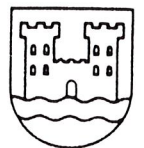
KELLARIKERROS, KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

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 oleskelu- aluetta on varattava tontilla 0,15 m² asutokerroksalaneliömetriä kohti.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 16 KÄTTÖ

KORTTELIT JA TONTIT 30:1, 31:4 JA 5 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

PVM	26.9.1989				
PIIR.N:o	57/89	 JORMA KUIVAS ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				
PIIRT.	AK				

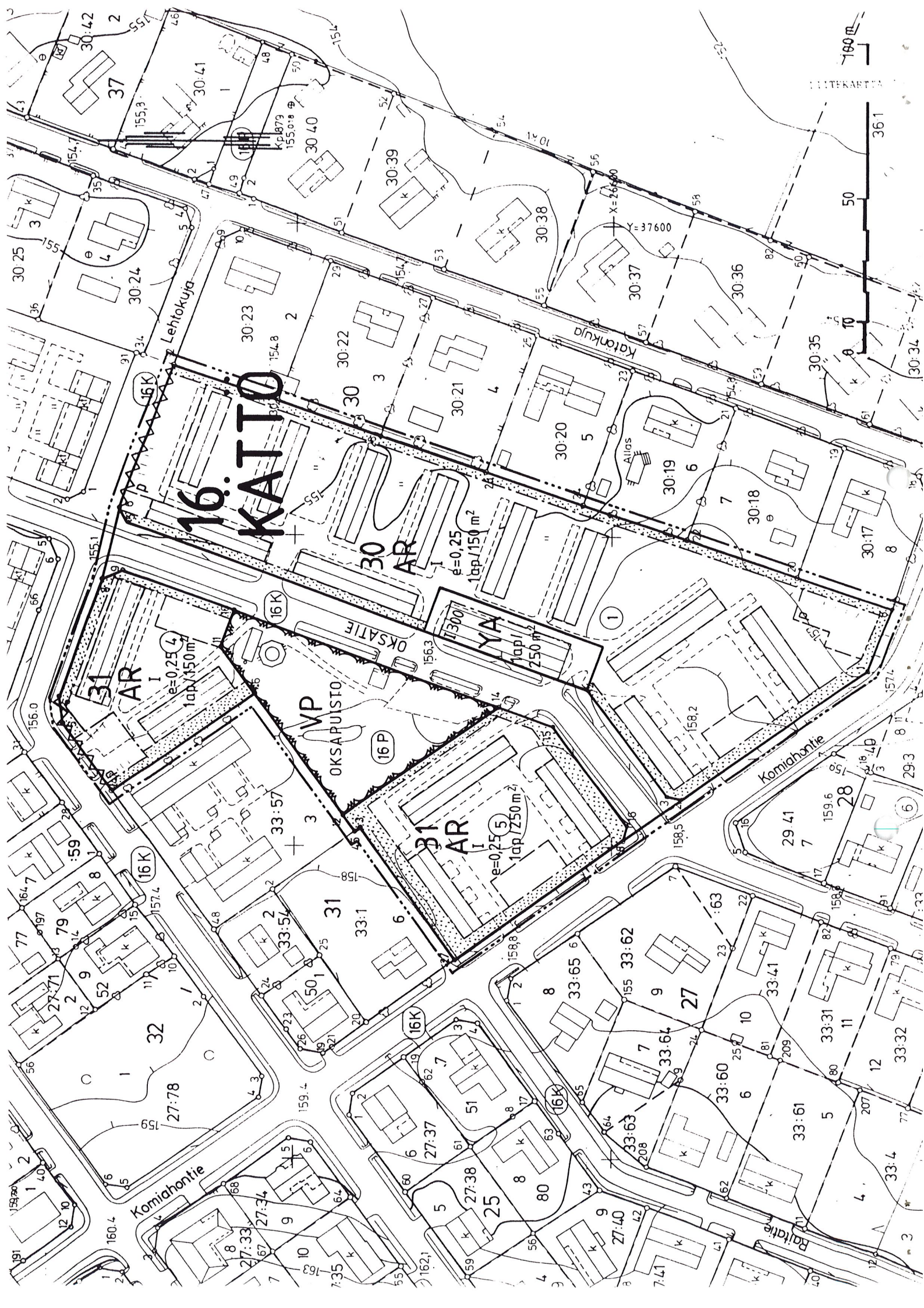
VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N:O

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-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄNÄ
19
VIRAN PUOLESTA: TIMO HALONEN KAUPSIHT



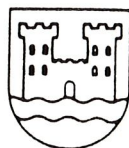
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

16 KÄTTÖ

KORTTELIT JA TONTIT 30:1, 31:4 JA 5 SEKÄ KATU- JA
PUISTOALUETTA

HAVAINNEPIIRROS



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	26.9.1989				
PIIR.N:o	61/89				
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				
PIIRT.	AH				

Jorma Kuivas
JORMA KUIVAS
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

26600
+ 37600

100m
50
30
10
0
1:1000

