



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

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- 1 Insinöörirakentajat Oy:n anomus asemakaavan muuttamiseksi tontilla 1-11-2

LIITEKARTAT

- 2a Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta 1:10000
- 2b Ote ydinkeskustan osayleiskaavasta
- 3 Poistokartta/Ote ajantasakaavasta
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros

Kaava/päiväys Asemakaavan muutos Kajaani 1 kortteli 11 tontti 2 13.9.1990

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 ±
K	0,2345	79,0		4221	1,8		+ 0,2345	+ 4221
ALK							- 0,2345	- 938
katualue	0,0630	21,0						
yhteensä	0,2975	100		4221	1,42		± 0	+ 3283

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku v. 2000	Työpaikkojen lukumäärä v. 2000	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
K		70		60				63

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13. päivänä syyskuuta 1990 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 1, kortteli 11 tontti 2 sekä katu-
aluetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUJ

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 1, kortteli 11 tontti 2 sekä katu-
aluetta.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustassa.

1
11
11.1

PERUSTIEDOT

Suunnittelutilanne
Seutukaava
(liitekartta 1)

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

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

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ydinkeskustan osayleiskaavan 28.1.1985 (liitekartta 2b). Osayleiskaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

- 11.3 Asemakaava
(liitekartta 3)

Alueen asemakaava on vahvistettu 23.4.1965 ja 29.9.1967.
- 11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.
- 11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä.
- 11.6 Rakennuskiellot

Tontti on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.
- 11.7 Päätökset, suunnitelmat

Insinöörirakentajat Oy on tehnyt 16.11.1988 asemakaavan muutosanomuksen rakentaakseen I-kaupunginosan 11 korttelin tontille 2 liikerakennuksen (liite 1).

Kaupunginhallitus on 28.8.1990 § 1178 päättänyt puoltaa Rakennusliike Insinöörirakentajat Oy:n poikkeuslupahakemusta liikerakennuksen rakentamiseksi I-kaupunginosan korttelissa 11 tontille 2, ehdolla että hakijan ja kaupungin välillä on rakennushankkeen toteuttamisen edellytyksenä oleva allekirjoitettu kaavoitussopimus sekä erillinen vuokrasopimus maanalaisen tilan käyttämisestä autopaikkojen rakentamiseen.
- 11.8 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962.
- 12 Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Koivunkolo. Katualueen omistaa Kajaanin kaupunki.
- 13 Väestö ja työpaikat

Tontilla ei ole asukkaita ja työpaikkoja.

14 Rakennettu ympäristö

Tontin Kauppakadun puoleisella osalla on kaksi rakennusta, joista toinen puretaan ja toinen saneerataan osittain. Pohjolankadun puolella olleet rakennukset on purettu. Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

2 TAVOITTEET

Tavoitteena on muuttaa alueen asemakaava kaupunginvaltuuston hyväksymän osayleiskaavan mukaisesti.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 1-11-2 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta. Kerrosluku on Kauppakadun puolella IV ja Pohjolankadun puolella II. Rakennusoikeus on $e = 1,40$.

Ydinkeskustan osayleiskaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kerroslukua ei ole määritetty, vaan sen sijaan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema, joka on Kauppakadun puolella 154.00 ja Pohjolankadun puolella 149.60 - 149.65. Rakennusoikeus on $e = 1,8$, josta 10 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontin läpi Kauppakadulta Pohjolankadulle on suunniteltu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu yhteys. Pohjolankadun katualue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi korttelin 11 autopaikkoja varten.

Asemakaavaa muutetaan siten, että tontti 1-11-2 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on Kauppakadun puolella + 154.0 ja Pohjolankadun puolella ehdottomasti + 150.0. Rakennusoikeus on $e = 1,8$. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa jalankululle ja oleskeluun varattua valokatteista tilaa 10 % sallitun kerrosalan määrästä. Autopaikkoja on rakennettava yhteensä 63, joista 44 sijaitsee maanalaisessa tilassa tontilla ja 19 maanalaisessa tilassa Pohjolankadun katualueella. Ajon maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee tapahtua Pohjolankadun puolelta.

Tontille rakennetaan liikerakennus, joka sisältää liiketiloja, ravintolatiloihin ja kolme elokuvateatteria sekä valokatteisen jalankulkuyhteyden Kauppakadulta Pohjolankadulle.

4

TOTEUTTAMINEN

Rakennushankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan ja Kajaanin kaupungin välillä tulee olla kaupunginvaltuuston hyväksymä kaavoitus sopimus ja vuokrasopimus Pohjolankadun alla olevan maanalaisen tilan käyttämisestä autopaikkarakentamiseen.

Rakennushankkeen poikkeuslupaa ei voida myöntää ennen kaavamuutoksen valtuustokäsittelyä.

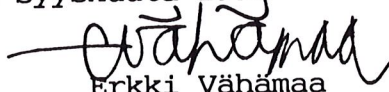
5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutos on laadittu teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla. Asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu rakennushankkeen suunnittelijan ja toteuttajan kanssa lukuisia kertoja. Rajanaapureiden kanssa on neuvoteltu koko korttelin yhteisistä maanalaisista pysäköintijärjestelyistä. Asemakaavan muutoksen vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 31.8.1989.

Kajaanissa 13. päivänä syyskuuta 1990

Kaupunginarkkitehti


Erkki Vähämä

PHo/tp

Kajaanin kaupunginhallitus
Kajaanin kaupunki
Pohjolankatu 13

87100 KAJAANI

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGIN HALLITUS	
Saap. 18. 11. 88	
Diaarinumero	Diaanimerkintä
12776/88	9057

Oulu 16.11.1988

ASEMAKAAVAN MUUTOSANOMUS,
I KAUPUNGINOSA, KORTTELI 11, TONTTI 2

Anomme kunnioittaen, että Kajaanin kaupunginhallitus muuttaisi yllä mainitun tontin asema-kaavan Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavaluonnoksen 25.5.1984 ja oheisten luonnospii-rustusten mukaisesti.

Luonnospiirustusten mukaisesti anottu rakennus-oikeus noudattaa osayleiskaavaluonnosta rakennus-oikeuden ollessa 4.228 k-m² ja tonttitehokkuus-luvun $e = 1.8$. Suunnittelun julkisivu ym. ratkai-sujen osalta tulemme olemaan tiiviissä yhteydessä Kajaanin kaupungin ao. viranomaisiin, jotta keskus-tan tärkeästä rakennuskohteesta saataisiin myös kaupunkikuvallisesti toivottu lopputulos.

Tavoitteenamme on anoa rakennuslupa jo keväällä 1989, joten toivomme, että anomuksemme voitaisiin käsitellä pikaisesti.

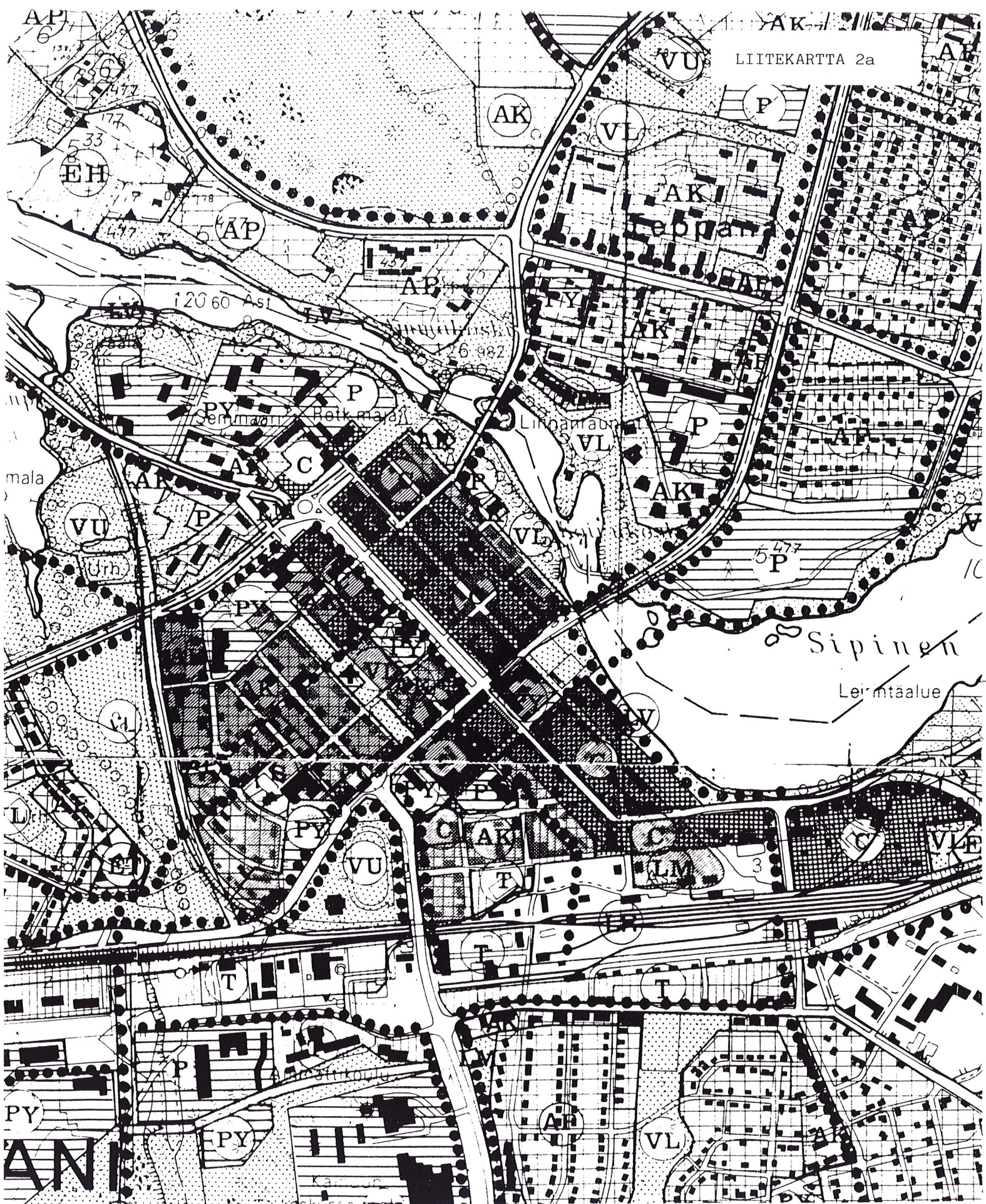
Kunnioittaen

KIINTEISTÖ OY KOIVUNKOLO/
RAKENNUSLIIKE INSINÖÖRIRAKENTAJAT OY

Pauli Wapala 

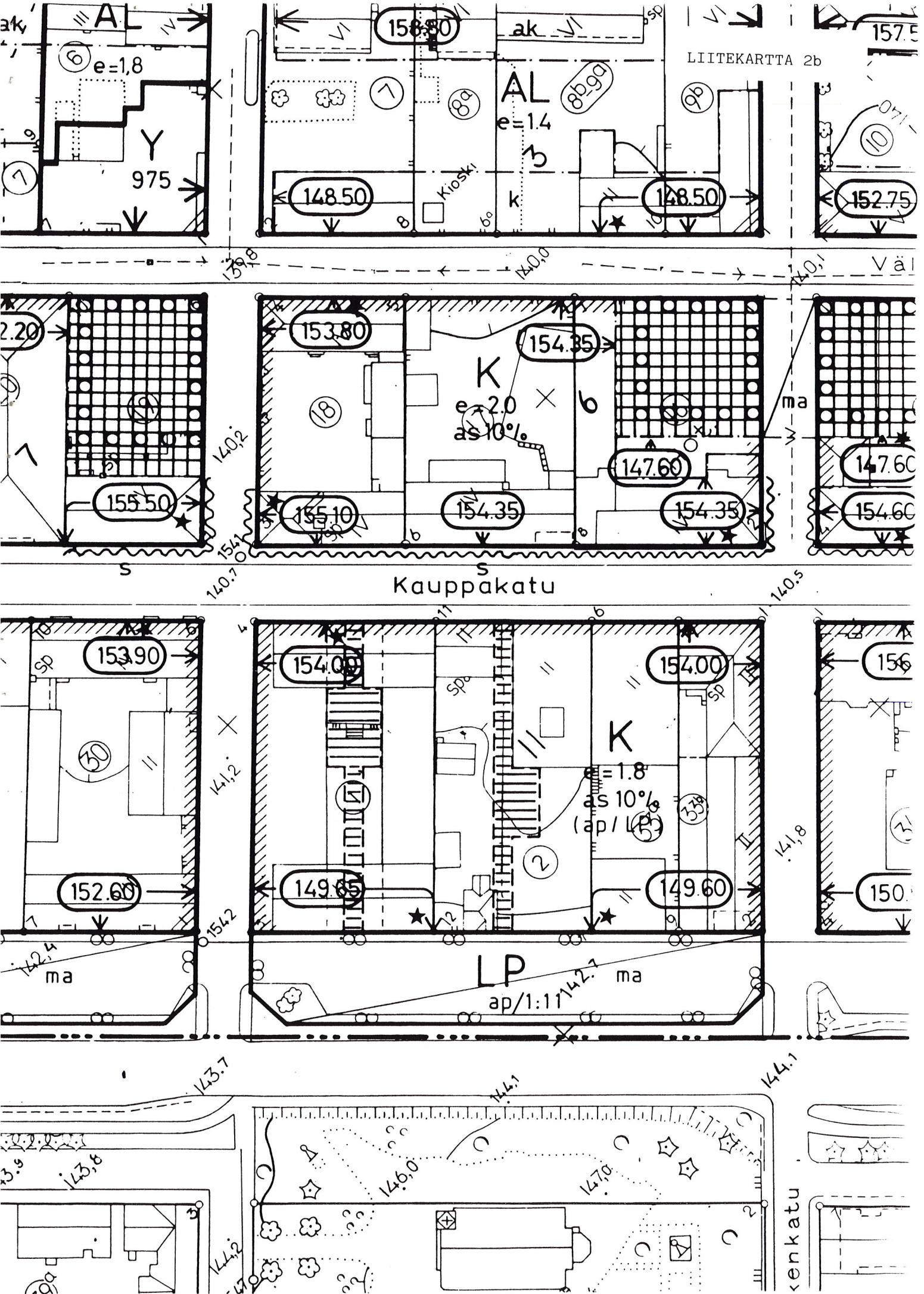
LIITTEET: luonnospiirustukset

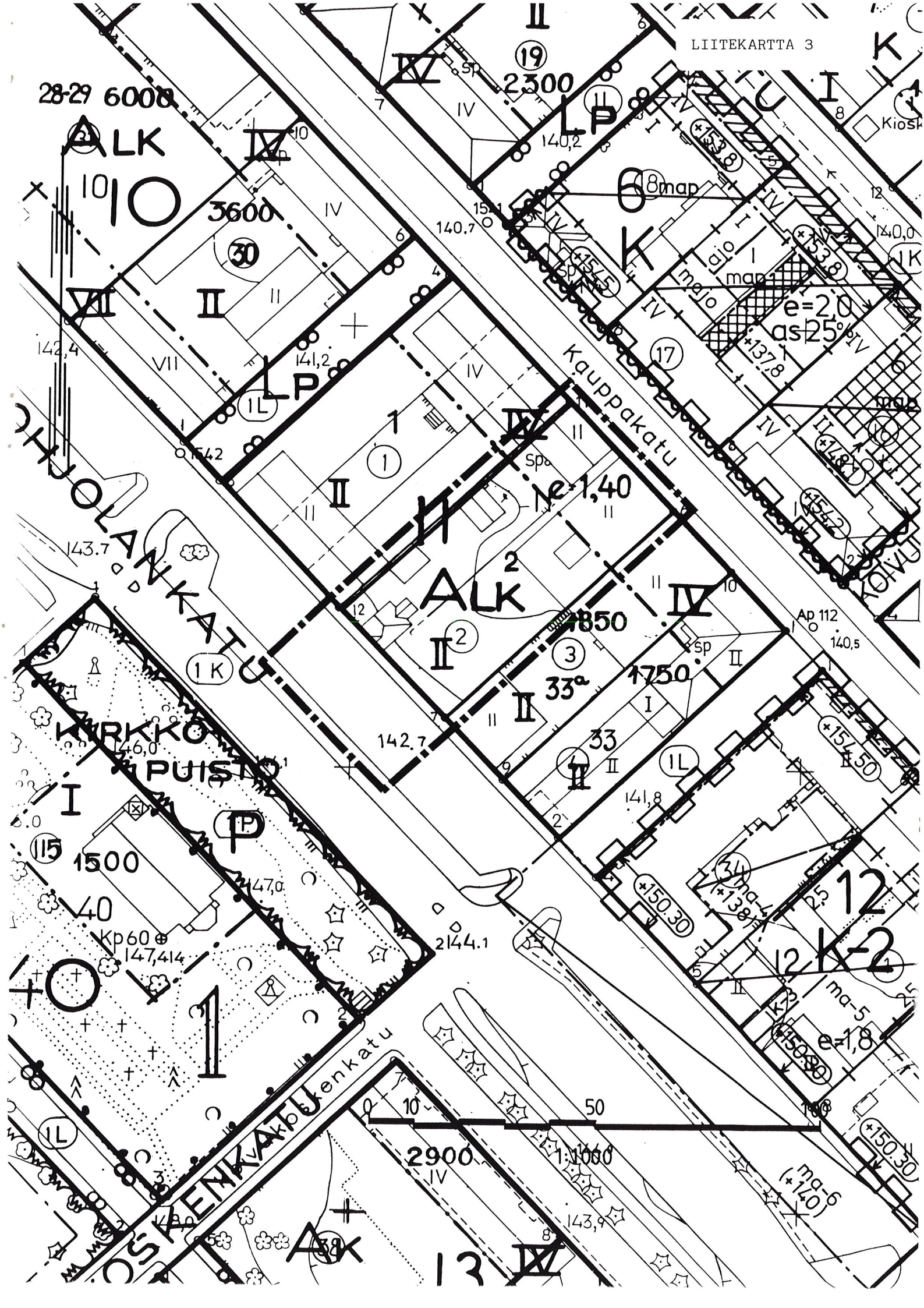
Pääkonttori: Mäkelininkatu 33 90100 Oulu Puh. 981-224 822 Telekopio: 981-224 160	Rovaniemen tulosityksikkö: Korkalonkatu 18 96200 Rovaniemi Puh. 960-239 01 Telekopio: 960-158 13	Vaasan tulosityksikkö: Asemakatu 32 65100 Vaasa Puh. 961-118 773 Telekopio: 961-118 744	Kajaanin toimipiste: Kasarminkatu 20 87100 Kajaani Puh. 986-395 11 Telekopio: 986-381 07	Kemin toimipiste: Lautiosaarentie 3 94500 Lautiosaari Puh. 9698-530 61 Telekopio: 9698-521 476	Kokkolan toimipiste: Tehtaankatu 2 A 67100 Kokkola Puh. 968-256 50 Telekopio: 968-256 51
--	--	---	--	--	--



Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta 1:10 000

Hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa 26.4.1982.





ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 11 TONTTI 2 SEKÄ KATUALUETTA

Merkintöjen selitykset

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

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 17.9.1990

Aulis Reini
kaupungeodeetti

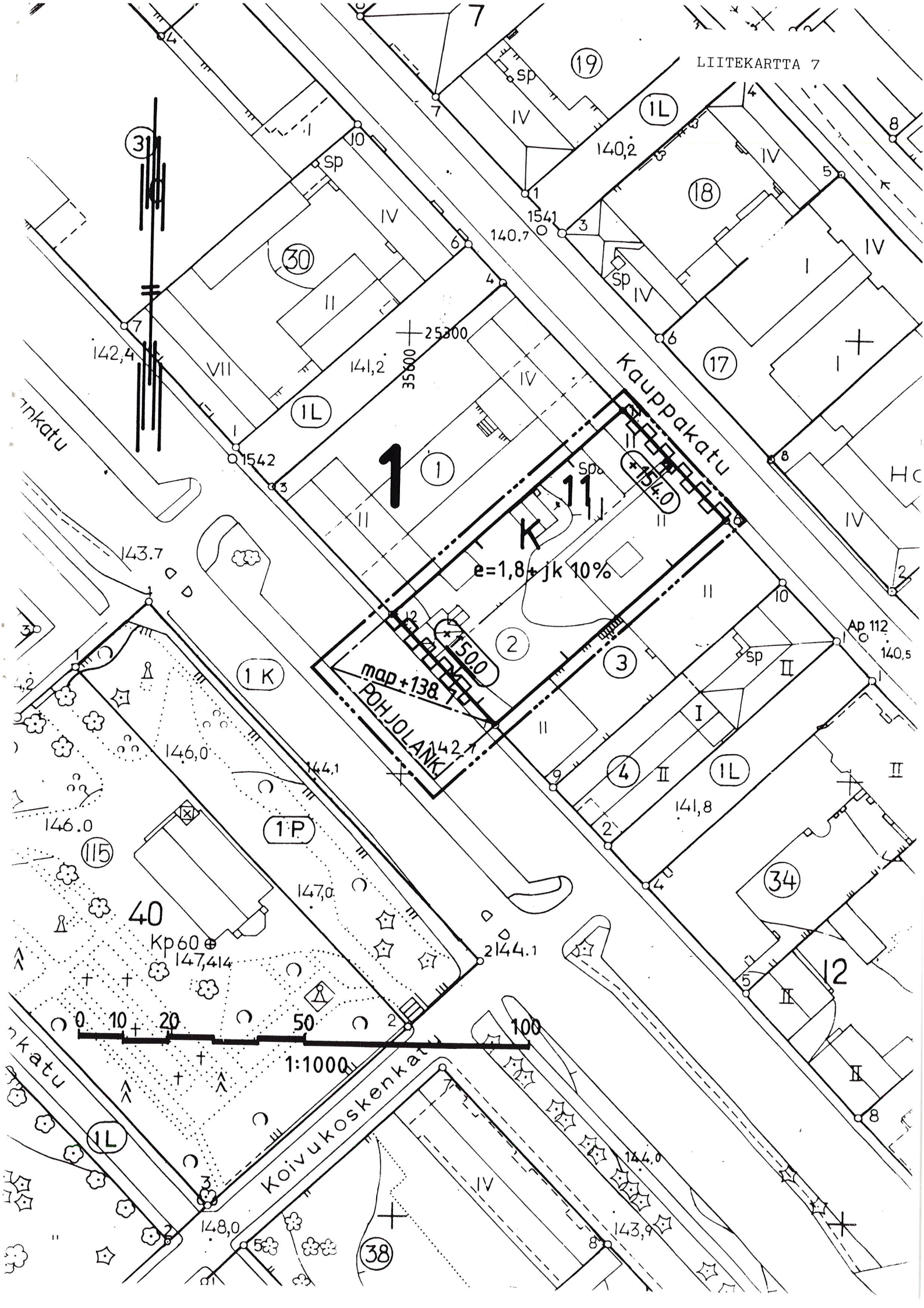


KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	13.9.1990				
PIIR.N:o	53/90				
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				
PIIRT.	RR				

Erkki Vähämä

ERKKI VÄHÄMÄÄ
KAUPUNGINARKKITEHTI





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.

1

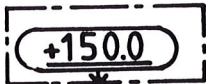
Kaupunginosan numero.

11

Korttelin numero.

POHJOLANK. Yleisen alueen nimi.

$e = 1,8 + jk 10\%$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa jalankululle ja oleskeluun varattua valokatteista tilaa prosenttiluvun ilmoittaman määrän sallitusta kerrosalasta.



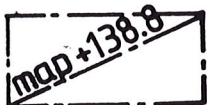
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

+150.0

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



Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvittaessa rakennusalan puoleista osaa.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintipaikan ja sen lattian korkeusasema.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Autopaikat:

- 63 autopaikkaa, joista 44 sijaitsee maanlaisessa tilassa tontilla ja 19 maanlaisessa tilassa Pohjolankadun katualueella.

Tontilla on ajoyhteys kellarissa tasolla + 137,80 tonttien 1:11:1, 1:11:3 autopaikkojen ja Pohjolankadun alla tasolla +138,80 olevien autopaikkojen välillä. Tontin rajoille varataan tätä varten vähintään 6,5 metriä leveät ajoaukot. Ajoinpituusajoneuvoliittymän tulee olla 1:6 tai loivempi ja vapaan leveyden 3,5 metriä.

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros kadunpuoleisesta julkisivusta, joka osoittaa rakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla ensimmäistä kerrosta lukuunottamatta vaaleita ja niissä tulee olla yhtenäisiä rapattuja pintoja, hienovaraisia erkkereitä sekä rakennuksen nurkkien ja porrashuoneiden korostuksia.

Yhtäjaksoisesti samanlainen katujulkisivu saa olla enintään 25 metriä pitkä.

Varsinaisen kerrosalan lisäksi sallitun valokatteisen tilan tulee täyttää seuraavat ehdot:

- yhtenäisen lasikatteen pinta-ala on vähintään 200 m²
- tila varataan yleiselle jalankululle ja oleskeluun ja se välittää liikennettä tontin läpi.

Varsinaisen kerrosalan lisäksi sallittuun valokatteiseen tilaan saa sijoittaa

- enintään 3 metriä leveitä portaita ja siltoja ja enintään 3 metriä syviä parvekkeita
- kävelykadulle tyypillisiä kalusteita; istutuksia, penkkejä, valaisinpylväitä, vesiaiheita, mainos- ja infotauluja
- irtokalusteisen katukahvilan, jonka pinta-ala on enintään 15 % valokatteisesta tilasta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 11 TONTTI 2 SEKÄ KATUALUETTA
MUODOSTUU:

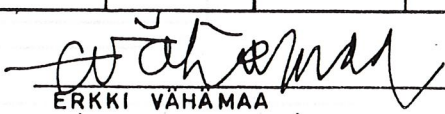
KAJAANI 1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 11 TONTTI 2 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

PVM	13.9.1990				
PIIR.N:o	52/90	 ERKKI VÄHÄMAA KAUPUNGINARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				
PIIRT.	RR				

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
PÖYTÄKIRJAN S:N KOHDALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄN
19
VIRAN PUOLESTA: TIMO HALONEN KAUP.SIH

HÄVÄINNEPIIRROS

1:500

13.9.1990

KAUPPAKATU

POHJOLANKATU

