



# ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 14 TONTTI 9 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 14 TONTTI 9 JA KORTTELI 69 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI  
TEKNINEN VIRASTO  
KAAVOITUS-JA TALON-  
SUUNNITTELUOSASTO  
18.9.1991

# SISÄLLYSLUETTELO

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

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

## TILASTOTIEDOT

### LIITTEET

- 1 Erkki ja Pirjo Huotarin kirje 24.6.1991
- 2 Liisa Saukkonen-Heinon/Kaija Räihä kirje 2.7.1991

### LIITEKARTAT

- 2 Ote Kajaanin keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:10 000
- 3 Poistokartta / voimassa oleva asemakaava
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros

Kaava/päiväys Kajaani 5:kortteli 14 tontti 9 ja kortteli 69 sekä katualuetta

| TILASTOLOMAKE<br>Osa 1 | Pinta-ala | Pinta-ala | Pinta-ala | Kerrosala        | Kortteli-<br>tehokkuus<br>ek | Alue-<br>väljyys-<br>luku | Pinta-alan<br>muutos | Kerrosalan<br>muutos |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                        | ha        | %         | %         | k-m <sup>2</sup> |                              |                           | ha±                  | k-m <sup>2</sup> ±   |
| AO                     | 0,1349    | 78.1      |           | 405              | 0.3                          |                           | ± 0                  | ± 0                  |
| KL                     | 0,0240    | 13.9      |           | 30               |                              |                           | +0,0240              | + 30                 |
| katualue               | 0,0138    |           |           |                  |                              |                           | -0,0240              |                      |
| koko alue yht.         | 0,1727    | 100.0     |           | 435              |                              |                           | ±0                   | + 30                 |

| TILASTOLOMAKE<br>Osa 2 | Chjevuoden<br>asukasluku | Työpaikkojen<br>lukumäärä | Kerrosala<br>asukas | Kerrosala<br>työpaikka | Pinta-ala<br>asuinkerrosala      | Pituus | Pituus<br>kerrosala | Autopaikkojen<br>lukumäärä |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------------|--------|---------------------|----------------------------|
|                        |                          |                           | k-m <sup>2</sup>    | k-m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> /k-m <sup>2</sup> | m      | m/k-m <sup>2</sup>  |                            |
| AO                     | 4                        | 5                         |                     |                        |                                  |        |                     | 6                          |
| KL                     |                          | 2                         |                     |                        |                                  |        |                     | 6                          |
| yht.                   | 4                        | 7                         |                     |                        |                                  |        |                     | 12                         |

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18. päivänä syyskuuta 1991 päivättyä asemakaavakarttaa.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE**

Kajaanin kaupunki  
Kaupunginosa 5 Lehtikangas  
kortteli 14 tontti 9 sekä katualuetta

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU**

Kajaanin kaupunki  
Kaupunginosa 5 Lehtikangas  
kortteli 14 tontti 9 ja kortteli 69 sekä katualuetta

Kaava-alue sijaitsee n. 2 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon.

**1**

**PERUSTIEDOT**

Kainuun seutukaavaliiton vaihekaava I on vahvistettu 29.4.1980, vaihekaava II 3.11.1983 ja vaihekaava III 15.3.1991. Vaihekaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

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

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (liitekartta 3).

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.4.1991.

Alue on tonttikirja-alue. Sen pohjakartta on hyväksytty 15.11.1967 ja teknisen palvelukeskuksen maa- ja mittaus -vastuualue on täydentänyt sitä vuosittain.

Alueen omistaa kaupunki ja se kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

Katualueella on lyhytaikaisella vuokrasopimuksella vuokrattu kioskipaikka, jolla on 50-luvulla rakennettu kioskirakennus. Tontilla 5-14-9 on peruskorjattu alunperin asuinliikerakennus, jonka pääosa on asunto- ja laajennusosassa toimii fysioterapia.

Kaupunginhallitus on 5.8.1991 § 508 päättänyt, että kioskitontteja koskevia asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia laaditaan tarpeen mukaan tavoitteena kioskitoinnin vakiinnuttaminen osaksi kaupallista palveluverkkoa sekä kioskirakennusten ja -alueiden olennainen parantaminen kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti.

Erkki ja Pirjo Huotari ovat anoneet asemakaavan muuttamista kioskitontin muodostamiseksi katualueelle (liite 1) ja Liisa Saukkonen-Heino on jättänyt uuden täsmennetyn hakemuksen asemakaavan muuttamisesta tontilla 5-14-9. (liite 2). Tontin 5-14-9 asemakaavan muuttamista on 30.11.1988 jätetyn hakemuksen perusteella käsitelty teknisessä lautakunnassa 23.5.1991 § 494, mutta asia on palautettu valmisteltavaksi.

2

## **TAVOITTEET**

Tavoitteena on kioskin ja fysioterapialaitoksen toiminnan turvaaminen ja kehittäminen nykyisillä toimipaikoillaan.

3

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT**

(liitekartat 7 ja 8)

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3) alue on katualuetta ja tontti 5-14-9 enintään 2 asuntoisten asuinpientalojen korttelialuetta (AO-3).

Asemakaavan muutoksella (liitekartat 7 ja 8) muodostetaan katualueelle liikerakennusten korttelialue (KL), jossa kerrosluku on enintään yksi ja rakennusoikeus 30 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala sijoittuu Keskuskadun laitaan harja sen jatkeena olevan Käpykadun rakennusten suuntaisena. Näkyvyyttä on parannettu sijoittamalla rakennusala olevaa kioskirakennusta kauemmas risteystä. Autopaikkavaatimus on 1 ap/5 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueella olevat maisemassa huomattavat puut on säilytettävä.

Muu osa kaavassa olevasta katualueesta on osoitettu kevyenliikenteen kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu tontin 5-14-10 liittymän järjestämiseksi Laitakadun kautta.

Asemakaavan muutoksella tontti 5-14-9 varataan asuinpientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavakartassa osoitetaan olevia rakennuksia ja niiden laajentamista vastaava rakennusala ja kerrosluvut I ja I 2/3. Tonttitehokkuus säilyy entisenä,  $e=0,30, 50 \%$  rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto ja 1 ap/50 liikeja toimistotila-k-m<sup>2</sup>. Paikoitus ja sen liittymä tulevat Laitakadun puolelle. Sisäänkäyntiä ei Karankakadun puolelta ole tarkoituksenmukaista vaatia suljettavaksi, sillä osa asiakkaista saatetaan fysioterapiahoitoon. Tarpeen vaatiessa voidaan kadunvarsipysäköinti kieltää liikennemerkillä. Tontti tulee aidata kevyenliikenteen katua vastaan.

4

**TOTEUTTAMINEN**

Kioskirakennus on mahdollista uusia ja fysioterapian toimitiloja laajentaa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

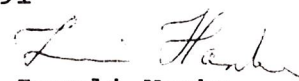
5

**SUUNNITTELUVAIHEET**

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen kaupunkirakenteen vastuualueella yhteistoiminnassa kunnallistekniikka - vastualueen kanssa. Asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 5.9.1991.

Kajaanissa 18. päivänä syyskuuta 1991

Asemakaava-arkkitehti

  
Irmeli Hanka

Kajaanin kaupunginhallitus  
Pohjolankatu 13  
87100 Kajaani

Kajaanissa 24061991

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Kajaanin kaupunki         |               |
| Keskuskadun kioskikiukaan |               |
| Saap.                     | 2 5. 06. 91   |
| D.nro                     | 1101/91 90.51 |

589/91 27.6.91

Hallussamme on kioskipaikka nr. 17 Kajaanin kaupungissa lehtikankaalla os. Laitakatu 7.

Kioskipaikalla on -50 luvulla rakennettu n. 15m<sup>2</sup> suuruinen kioskirakennus. Rakennuksen kunto on kohtalainen.

tarkoituksenamme on jatkaa vakaasti kioskikauppaa tällä vanhalla kauppapaikalla.

Tämänhetkinen kioskirakennus on käynyt pieneksi ja vanhanaikaiseksi nykyisen kaupankäyntityylin huomioon ottaen.

Tarvitsemme nykyiselle paikalle asemakaavamuutoksen jolla Laitakatu 7:ään muodostetaan kioskitontti.

Rakennusoikeutta tontille tulisi saada n. 60m<sup>2</sup> käsittäen grilli- ja elintarvikekioskin tilat.

Kunnioittaen  
Keskuskadun kioskikiukaan Ay

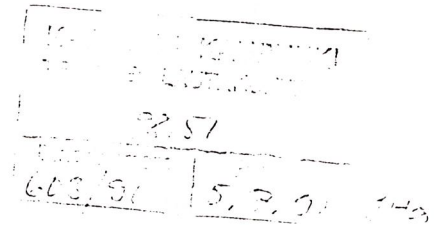
  
Erkki Huotari

  
Pirjo Huotari

**Asianajotoimisto Pekka Räihä Ky**

Suomen Asianajajaliiton jäsen  
~~Kauppa~~katu 9 A 1  
 87100 Kajaani 10  
 vaihde 986-25945

Pohjolankatu 16 A 1

**Kajaanin kaupunginvaltuustolle**

- Asia:** Tontin 9/14/V Kajaani asemakaavan muutos
- Hakija:** Saukkonen-Heino, Liisa, erikoislääkintävoimisteliija, os. Karankakatu 19, 87500 Kajaani
- Asiamies:** Räihä, Kaija, asianajaja, c/o Asianajotoimisto Pekka Räihä Ky, os. Pohjolankatu 16 A 1, 87100 Kajaani
- Hakemus:** Liisa Saukkonen-Heino pyytää kunnioittavasti, että Kajaanin kaupunginvaltuusto muuttaisi tontin 9/14/V asemakaavaa siten, että rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta 50 % saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten (AO k 50 %).
- Perustelut:** Asiakohdassa mainittu tontti on vanhastaan ollut asunto-liiketontti. Vuonna 1986 voimaan tulleen lähes koko Lehtikangasta koskeneen kaavamuutoksen yhteydessä tontin asemakaava muutettiin pelkästään asuntotontiksi.

Liisa Saukkonen-Heino ei ostaessaan vuokraoikeuden ja rakennukset 8.6.1987 ole ollut tietoinen kaavamuutoksesta. Ilmeisesti myöskään vieraalla paikkakunnalla asunut myyjä ei ollut asiasta tietoinen. Kauppaneuvotteluissa on ollut esillä nimenomaan kaupan kohteen hankkiminen osittain liikekäyttöön.

Tontilla on aina ollut liiketoimintaa, niin myös Liisa Saukkonen-Heinon aikana. Tontilla toimii Liisa Saukkonen-Heinon omistama LS Fysioterapia Liisa Saukkonen. Hakija perheineen asuu myös tontilla.

Tonttia koskeva vuokrasopimus on uusittu vuonna 1975 vuokrakauden päättyessä 31.12.2024. Liisa Saukkonen-Heino on maksanut kaupungille liiketontin mukaista tonttivuokraa.

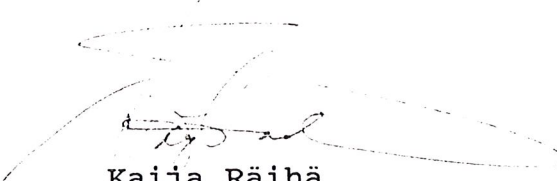
Kaupunginhallitus on 6.6.1988 tekemällään päätöksellä antanut Liisa Saukkonen-Heinolle luvan tonttiliittymään Laitakadulle. Tämä on mahdollistanut paikoitustilojen järjestämisen pihalle noin 6-7 autolle. Asiakkaat on pyritty ohjaamaan kadun varresta pihaparkkipaikalle, mikä onkin runsaassa käytössä.

Mahdolliset yhteydenotot asiassa pyydän osoittamaan joko allekirjoittaneelle tai päämiehelleni.

Kajaanissa, heinäkuun 2. päivänä 1991

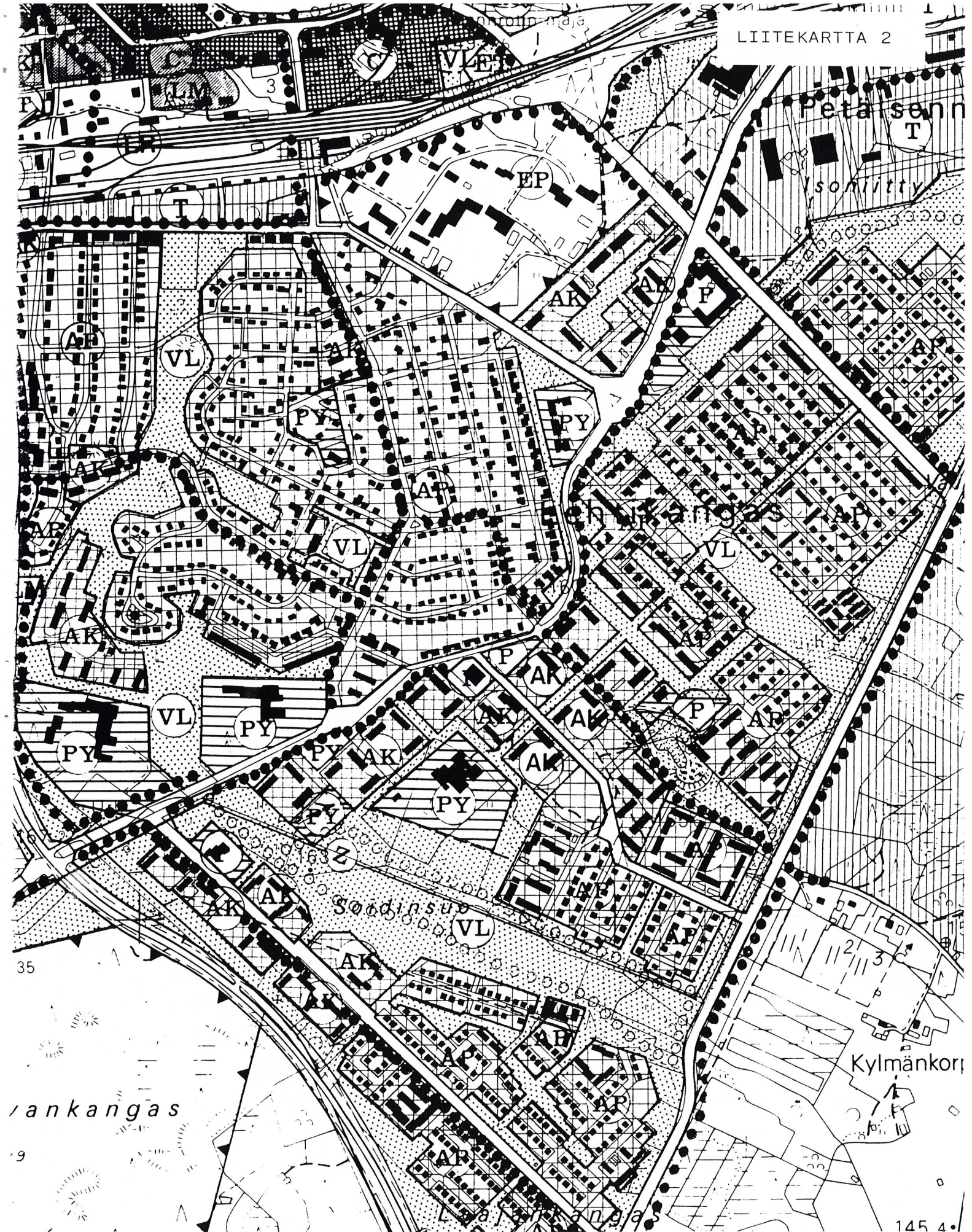
**Liisa Saukkonen-Heino**  
erikoislääkintävoimisteliija

**Laati:**

  
Kaija Räihä  
asianajaja

**Liitteet:**

valtakirja



OTE KESKEISTEN ALUEIDEN YLEISKAAVASTA 1:10000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982.

SUORAPUISTO VP

KATKESKUSKATU

KARANKATU

LAITAKATU

KARANKATU

14  
A0-3  
e=0,3

13  
A-2/S  
t-1/20  
e=0,3

A0-3  
23  
t-1/20  
e=0,3

A0-3  
e=0,3

A-2/S  
t-1/20  
e=0,3

A-2/S  
t-1/20  
e=0,3

61

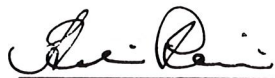
62

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KAJAANI  
5 LEHTIKANGAS  
KORTTELI 14 TONTTI 9 SEKÄ KATUALUETTA

## MERKINTÖJEN SELITYKSET:

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

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta  
oikeaksi todistaa  
Kajaanissa

  
Aulis Reini  
Kaupungeingeodeetti



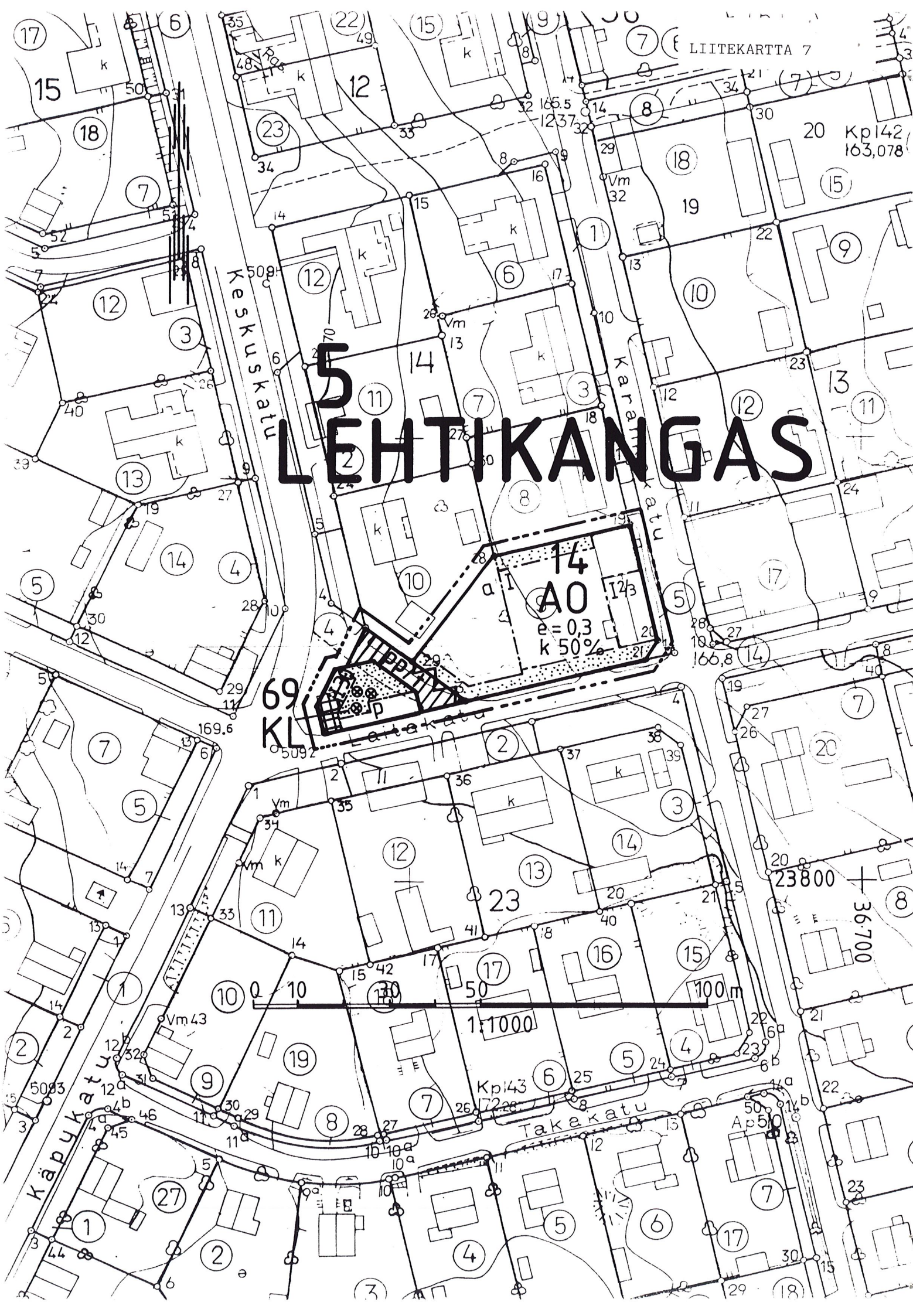
KAJAANIN KAUPUNKI  
TEKNINEN VIRASTO  
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

|          |           |  |  |  |  |
|----------|-----------|--|--|--|--|
| PVM      | 18.9.1991 |  |  |  |  |
| PIIR.N:o | 39/89     |  |  |  |  |
| MK       | 1:1000    |  |  |  |  |
| SUUNN.   | JK        |  |  |  |  |



IRMELI HANKA

# 5 LEHTIKANGAS



**A0**

Erillispientalojen korttelialue.

**KL**

Liikerakennusten korttelialue.

-----

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

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

-----

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

**5**

Kaupunginosan numero.

**LEH**

Kaupunginosan nimi.

**14**

Korttelin numero.

**9**

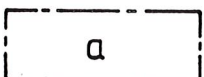
Tontin numero.

**k 50%**Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus-  
alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike-  
ja toimistoriloja varten.**30**

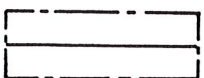
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

**I**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai  
sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**I 2/3**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka  
suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa  
kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella  
olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan  
laskettavaksi tilaksi.**e = 0,3**

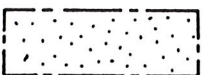
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvit-  
taessa rakennusalan puoleista osaa.

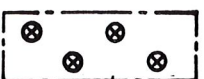
Auton säilytyspaikan rakennusala.

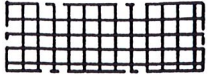


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.

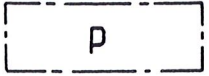
Alueen osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto/  
puu, joka on säilytettävä.



Aukioksi varattu alueen osa.



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



Pysäköimispaikka.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

### AUTOPAIKAT:

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Erillispientalo                 | 2 ap/asunto              |
| Toimisto- ja liiketila          | 1 ap/50 k-m <sup>2</sup> |
| Yksittäiskioski omalla tontilla | 1/5 k-m <sup>2</sup>     |

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 metri 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 vapaa tila.

## ASUINRAKENNUSTEN ENIMMÄISKORKEUDET:

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohtaan ovat:

- 1 kerrokseen oikeuttavalla rakennusosalalla 3,5 m  
 2 kerrokseen oikeuttavalla rakennusosalalla 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 m<sup>2</sup> ja pensaita 10/100 m<sup>2</sup>. Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualuetta on varattava tontilla 0,15 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaneliömetriä kohti.

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

## KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 14 TONTTI 9 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

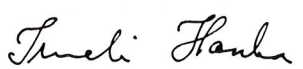
## KAJAANI 5 LEHTIKANGAS

KORTTELI 14 TONTTI 9 JA KORTTELI 69 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI  
 TEKNINEN VIRASTO  
 KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

|          |           |                                                                                                                              |  |  |  |
|----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| PVM      | 18.9.1991 |                                                                                                                              |  |  |  |
| PIIR.N:o | 66/91     | <br>IRMELI HANKA<br>ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI |  |  |  |
| MK       | 1:1000    |                                                                                                                              |  |  |  |
| SUUNN.   | IH        |                                                                                                                              |  |  |  |
| PIIRT.   | RR        |                                                                                                                              |  |  |  |

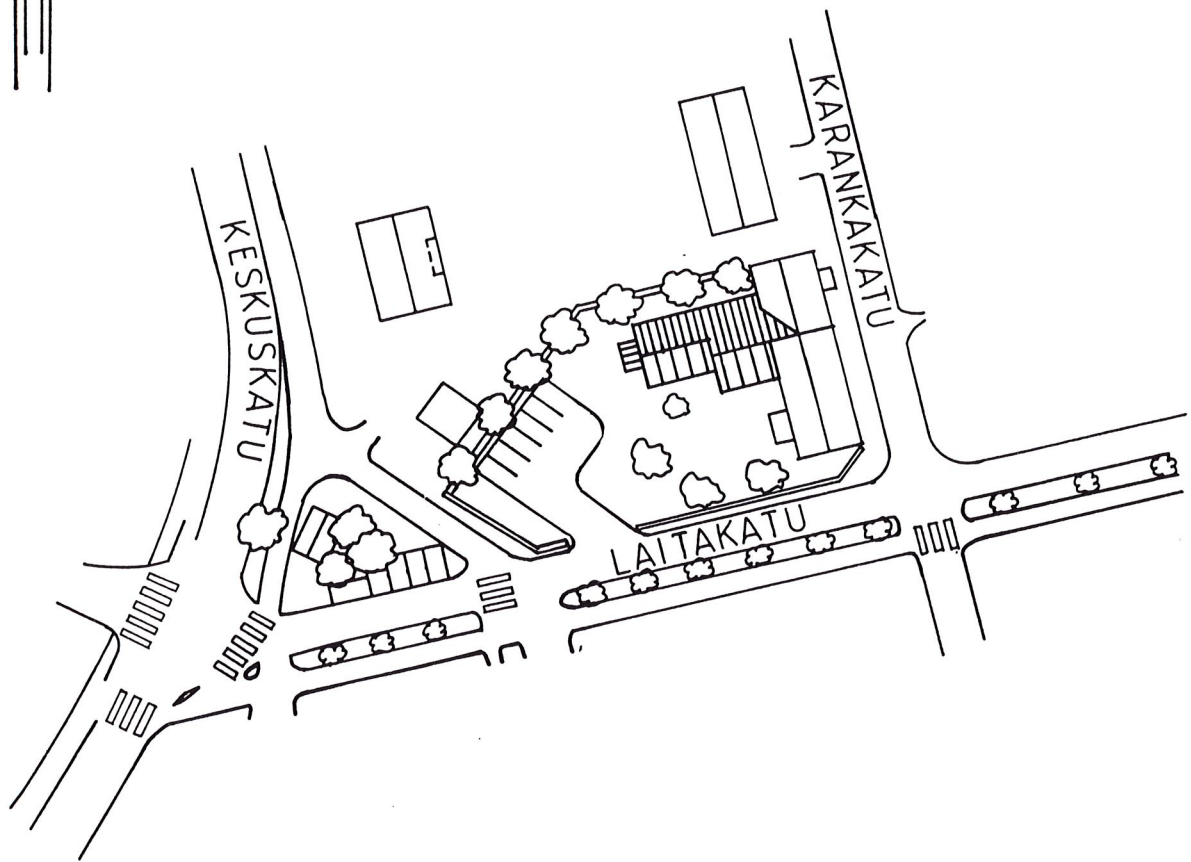
VAHVISTETTU  
 YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ  
 N:O

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



HAVAINNEPIIRROS

1:1000

PIIR.NO 67/91