



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 3 KORTTELI 3

MUODOSTUU:

KAJAANI 3 KORTTELI 3



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO

26.1.1993 , 15. 3.1993

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

LIITEKARTAT

- 2 Ote Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavasta 1:10 000
- 2a Ote osayleiskaavan suojelukartasta
- 3 Poistokartta / voimassa oleva asemakaava
- 3a Kaavoitustilannekartta
- 5 Rakennettu ympäristö
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros

Kaava/päiväys 3:kortteli 3 asemakaavan muutos

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 ±
YO	4,3816	100	100	15000	0,34		±0	±0
Koko kaava-alue	4,3816	100	100	15000			±0	±0
AR								
AO								

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	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
YO	6	125						150
Yht.	6	125						150

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26. päivänä tammikuuta 1993 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 3
Kortteli 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 3
Kortteli 3

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskusta-alueen tuntumassa.

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. Alue sisältyy Kainuun seutukaavaliiton laatimaan kulttuurihistorillisten suojelukohteiden luetteloon seudullisesti ja paikallisesti arvokkaana kohteena.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.9.1992 keskustajaman osayleiskaavan ja alistanut sen Oulun lääninhallituksen vahvistettavaksi ja pyytänyt, että osayleiskaavan mukaisia asemakaavoja ei ole alistettava vahvistettavaksi. Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Alueen vanha rakennuskanta tulee suojella asemakaavalla (suojelukohde 104). Seminaarinrannan lehto (luonnonsuojelukohde S4). (liitekartat 2 ja 2a)

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.4.1991.

Alueen asemakaava on vahvistettu 23.4.1965. (liitekartta 3a) Alueella on rakennuskielto 30.11.1993 saakka, koska kaupunginvaltuusto on päättänyt muuttaa alueen asemakaavan. Alueella rakennetaan Oulun lääninhallituksen 2.3.1992 myöntämän poikkeusluvan mukaisesti uudisrakennusta.

Alue on kiinteistörekisterissä. Alueen pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962 ja teknisen palvelukeskuksen maa- ja mittaus -vastuualue on täydentänyt sitä vuosittain.

Alueen omistaa valtio, opetusministeriö ja hallitsee Oulun yliopisto.

13

Väestö ja työpaikat

Alueella toimii Oulun yliopistoon kuuluvat Kajaanin opettajain koulutuslaitos ja täydennyskoulutusyksikkö sekä normaalikoulu. Lisäksi alueella on Kajaanin kaupungin avoin päiväkotikoti. Laitoksissa on henkilökuntaa yhteensä 125, opiskelijoita 560 sekä oppilaita 275. Lisäksi täydennyskoulutuksen kursseille saattaa samanaikaisesti alueella osallistua n. 180 opiskelijaa. Alueella toimii myös Kainuun kesäyliopisto.

14

**Rakennettu ympäristö
(liitekartta 5)**

Alueen rakennukset muodostavat ajallisesti kerrostuneen rakennushistoriallisen kokonaisuuden, jota täydentää puisto.

Vanhin rakennuskanta on arkkitehti Jac. Ahrenbergin suunnittelema:

1. Päärakennus, valmistunut 1904, tulipalon jälkeen uudelleen rakennettu Georg Hjalmar Åberg suunnitelmien mukaan klassistiseen tyyliin 1930, peruskorjattu 1958. Lämpökeskus rakennettu 1958.

2. Hallintorakennus (seminaarin johtajan asunto), valmistunut 1904, alunperin kaksikerroksinen rakennus vaurioitunut pommituksessa 1940 ja korjattu yksikerroksiseksi, peruskorjattu 1957 ja 1978.

3. Avoin päiväkotikoti ja vaja (seminaarin puutarhurin asunto), valmistunut 1902, peruskorjattu 1932, 1940 1958 ja 1983. Rakennukseen kuulunut kasvihuone on purettu.

4. Kirjasto (musiikkitalo, seminaarin harjoituskoulu), valmistunut 1903, peruskorjattu 1932. Alunperin kaksikerroksinen rakennus vaurioitui pommituksessa 1940 ja on korjattu yksikerroksiseksi, peruskorjattu 1959 ja 1988.

5. Puutyöverstas, valmistunut 1904. Seminaarin rakennuksista parhaiten alkuperäisenä, ns. nikkarityyliä, säilynyt rakennus, peruskorjattu 1977.

Uudempi rakennuksia ovat:

6. Metallipaja (ruokala), valmistunut 1923, peruskorjattu 1932 ja 1979.

7. Toimistorakennus/ täydennyskoulutus (asuntola-ruokalarakennus Intteri), suunnitellut arkkitehti Irmeli Visanti, valmistunut 1951, peruskorjattu 1967 ja 1985.

8. Normaalikoulu, suunnitellut yliarkkitehti Sorta, valmistunut 1957, peruskorjaus ja korotus 1990 suunnittelijana arkkitehti Ossi Sillman.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alueella on suojeltavan rakennuskannan lisäksi niiden välissä kaupunkikuvan kannalta arvokas istutettu, harvinaisia puita ja muuta kasvillisuutta käsittävä puistoalue.

Korttelin pohjoisosassa on osa noin 1 ha:n kokoista paikallisesti arvokasta lehtoa, jonka kasvillisuudessa lehtolajeja (mm. uhanalainen lehtohorsma) ja kulttuurikasveja (mm. tertsuselja ja särmäkuisma).

17

Ympäristön häiriötekijät

Korttelin pohjoisosassa on Koivukosken voimalaitokselta Tihisenniemen teollisuusalueelle kulkeva voima-johto.

2

TAVOITTEET

Tavoitteena on uudistaa asemakaava, niin että semi-naarialueen kehittämistarpeet tyydytetään sekä alueella olevien kaupungin ja maakunnan kannalta arvokkaiden rakennusten, puiston ja lehdon suojelu otetaan huomioon.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu ope-tustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Y0), jossa kerrosluku on enintään neljä ja rakennusoikeus 15 000 k-m². (liitekartta 3)

Asemakavan muutoksessa (liitekartat 7 ja 8) käyttö-tarkoitus säilyy entisenä samoin rakennusoikeus.

Rakennusalat esitetään aiempaa täsmällisemmin samoin kerrosluku. Pallokentälle, leikille ja oleskelulle, istutettaville alueille sekä paikoitukselle ja huoltoajolle osoitetaan alueet. Lisäksi osoitetaan alueen ja alueen osien aitaaminen sekä puuistutuksia. Alueelle saa vakinaista asumista varten sijoittaa kaksi asuntoa. Autopaikkoja vaaditaan 1/100 k-m².

Rakennusten suojelemiseksi annetaan RakL 135 §:n perusteella kaavamääräys:

sr-17: Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysratkaisuihin. Rakennuksen ullakko- ja kellaritiloja saa ottaa sen pääasialliseen käyttötarkoitukseen sen estämättä, mitä kerrosluvusta on määrätty.

Kaupunkikuvallisesti merkittävän puistoalueen suojelemiseksi annetaan kaavamääräys:

s-2: Suojeltava alue. Olemassa oleva puusto, istutukset, tiet ja muut rakenteet on säilytettävä siten, että vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet on sallittu. Uudisrakentamisessa tulee pyrkiä säilyttämään tai entisöimään alueen alkuperäinen, kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne.

Paikallisesti arvokkaan lehtoalueen suojelemiseksi annetaan kaavamääräys:

s-5: Suojeltava alue. Alue tulee hoitaa niin, että sen kasvillisuuden monipuolisuus ja paikallisesti arvokas lehto säilyvät.

Sähköjohtoa varten varataan alueen osa.

4

TOTEUTTAMINEN

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen. Alueen kunnostuksessa ja hoidossa tulee käyttää kulttuurihistoriallista ja luonnontieteellistä asiantuntemusta.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen kaupunkirakenteen vastuualueella yhteistoiminnassa ympäristötoimiston ja Kainuun Museon kanssa sekä Opetusministeriön, Rakennushallituksen Oulun piirirakennustoimiston ja Oulun yliopiston Kajaanin opettajainkoulutuslaitoksen edustajien kanssa.

Asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 14.11.1991 ja Koti-Kajaanissa 15.8.1992.

Kajaanissa 26. päivänä tammikuuta 1993

Asemakaava-arkkitehti


Irmeli Hanka

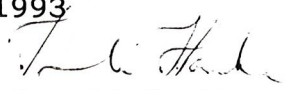
Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 17.2.-10.3.1993 ja siitä on pyydetty Opetusministeriön lausunto.

Nähtävänä olon jälkeen asemakaavakarttaan on tehty muutos:

Normaalikoulun päädyssä olevan istutettavan alueen rajausta on muutettu huoltoajoyhteyden parantamiseksi.

Kajaanissa 15. päivänä maaliskuuta 1993

Asemakaava-arkkitehti


Irmeli Hanka



KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVASTA 2015

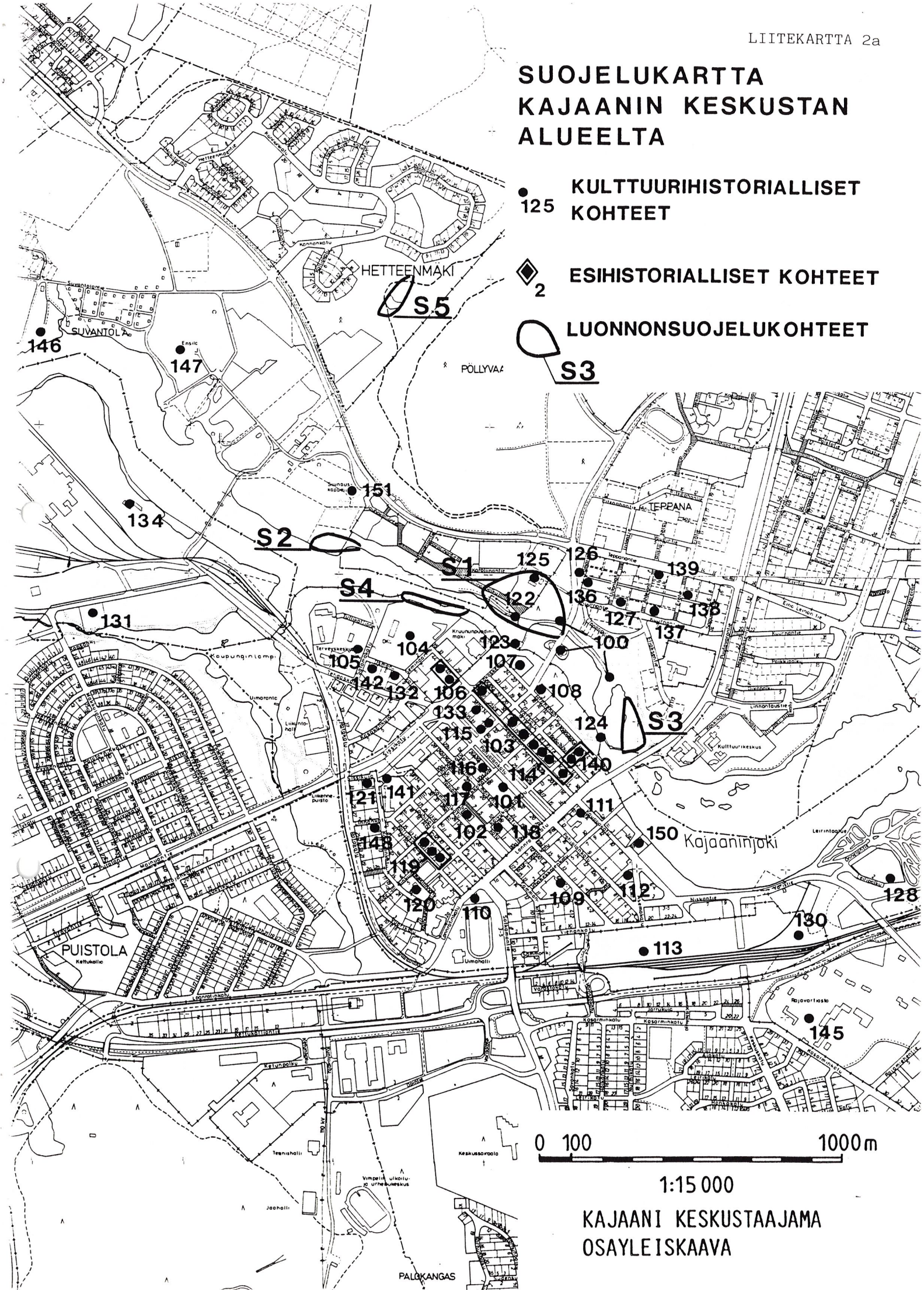
1:10 000

SUOJELUKARTTA KAJAANIN KESKUSTAN ALUEELTA

● KULTTUURIHISTORIAALLISET
KOhteet

◆₂ ESIHISTORIAALLISET KOhteet

○ LUONNONSUOJELUKOhteet



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 3

KORTTELI 3

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

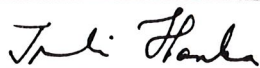
■■■■■ 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

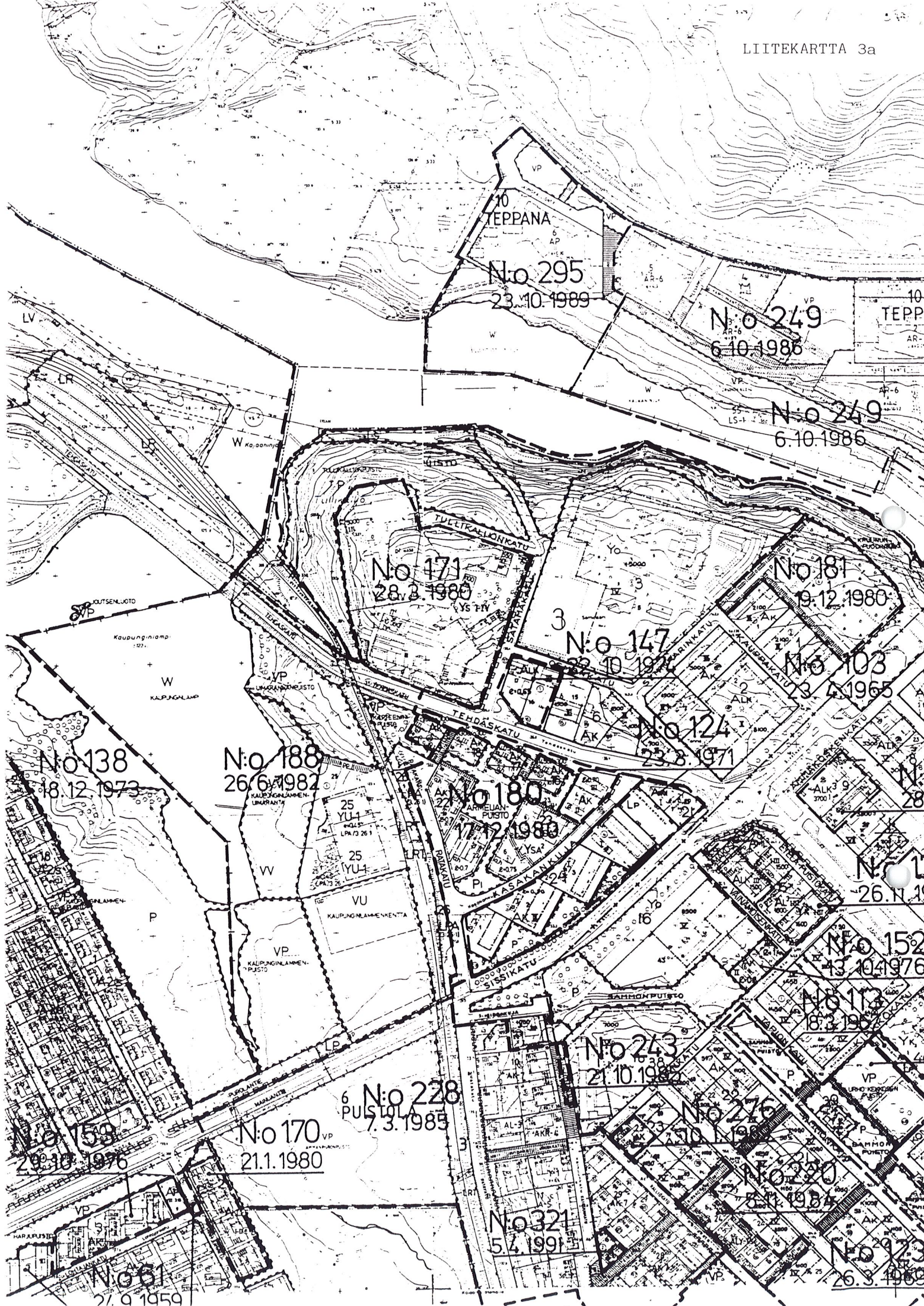
Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta oikeaksi
todistaa Kajaanissa 26.1.1993



Timo Soininen
kaupungeingeodeetti

POISTOKARTTA

		KAJAANIN KAUPUNKI			
		TEKNINEN VIRASTO			
		KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO			
PVM	26.1.1993				
PIIR.N:o	82/91				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
					
		IRMELI HANKA			
		ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			



No 295
23.10.1989

No 249
6.10.1986

No 249
6.10.1986

No 171
28.3.1980

No 181
19.12.1980

No 147
22.10.1977

No 103
23.4.1965

No 124
23.8.1971

No 138
18.12.1973

No 188
26.6.1982

No 180
17.12.1980

No 17
26.11.1965

No 152
13.10.1976

No 113
18.2.1967

No 243
21.10.1982

No 246
23.10.1982

No 230
27.1.1984

No 228
7.3.1985

No 170
21.1.1980

No 321
5.4.1991

No 123
26.3.1969

No 61
27.9.1959

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

1k 32,83

KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ, RAKENNUSAINE (k=kivi p=puu)
VALMISTUMISVUOSI 1900-LUVULLA, PERUSKORJAUSVUOSI

263

KERROSALA

päärak.

KÄYTTÖTARKOITUS

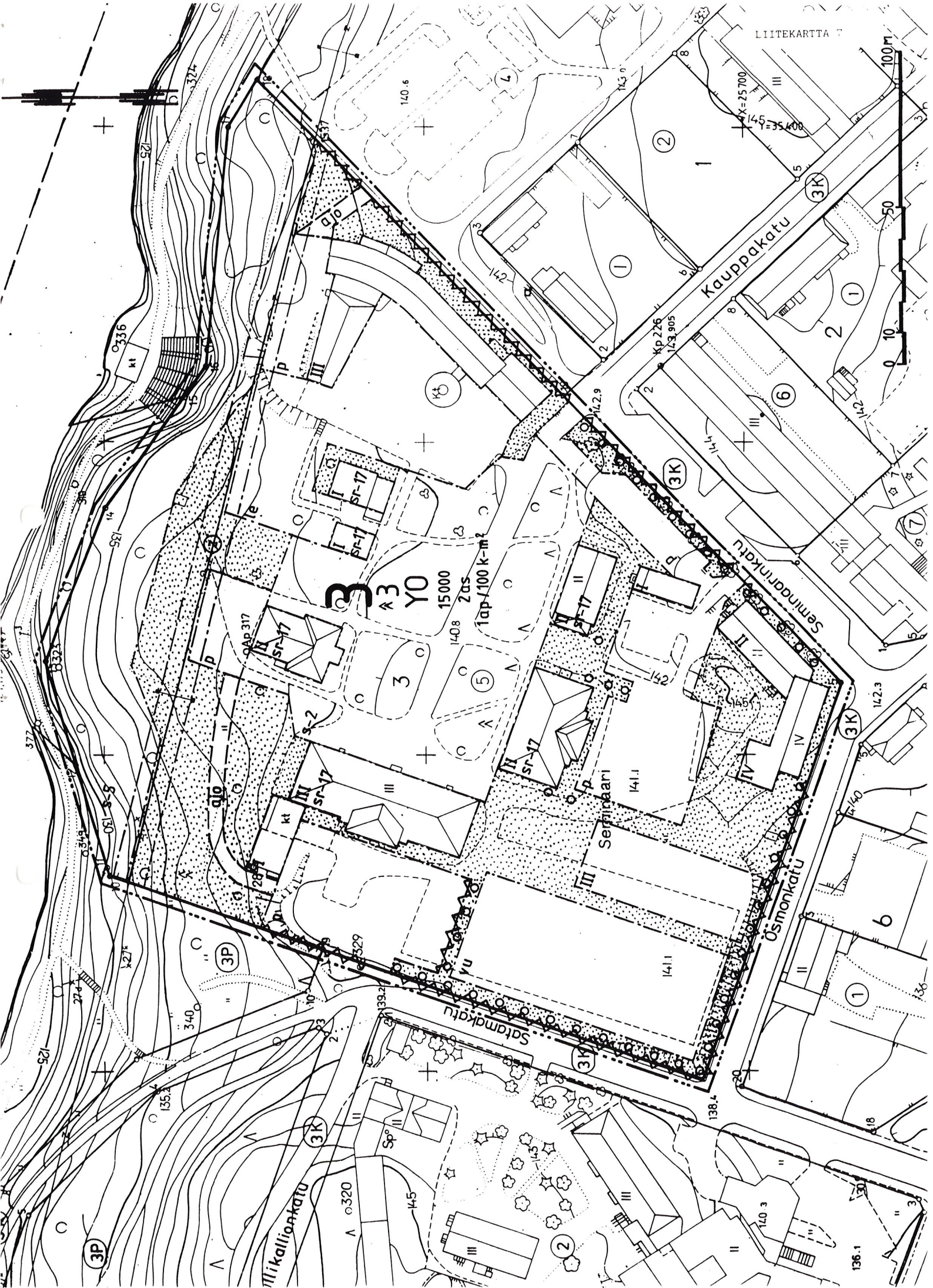
ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 3 KORTTELI 3

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	26.1.1993				
PIIR.N:o	85/91				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
DIST.					

IRMEI HANKA
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI





Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



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



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

3

Kaupunginosan numero.

3

Korttelin numero.

15000

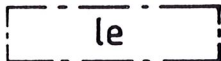
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.

I

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



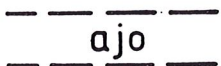
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



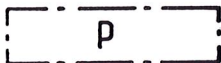
Istutettava puurivi.



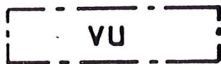
Ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys.

2as

Luku osoittaa montako asuntoa tontilla saa olla.



Pysäköimispaikka.



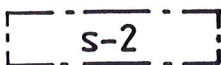
Pallokenttä.



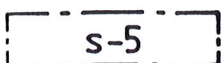
Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.



Suojeltava alue. Olemassa oleva puusto, istutukset, tiet ja muut rakenteet on säilytettävä siten, että vain maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet on sallittu. Uudisrakentamisessa tulee pyrkiä säilyttämään tai entisöimään alueen alkuperäinen, kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne.



Suojeltava alue. Alue tulee hoitaa niin, että sen kasvillisuuden monipuolisuus ja paikallisesti arvokas lehto säilyvät.

1ap/100 k-m²

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

sr-17

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysratkaisuihin. Rakennuksen ullakko- ja kellaritiloja saa ottaa sen pääasialliseen käyttötarkoitukseen sen estämättä, mitä kerrosluvusta on määrätty.

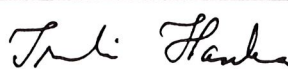
LIITEKARTTA 7

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 3 KORTTELI 3
MUODOSTUU:
KAJAANI 3 KORTTELI 3



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

PVM	26.1.1993	15.3.1993			
PIIR.N:o	81/91	 IRMELE HANKA ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
PIIRT.	AK				

VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N:o

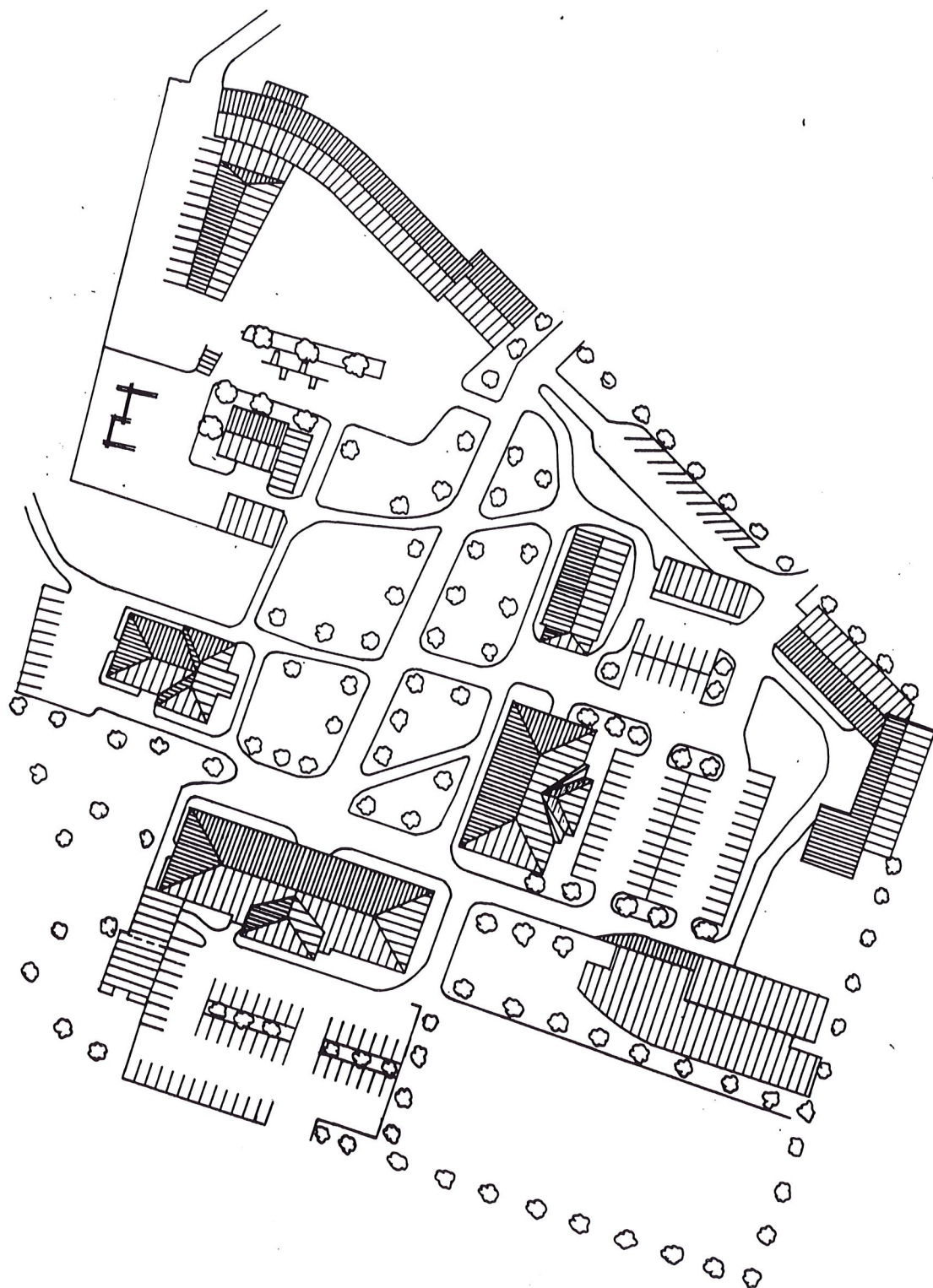
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN.
KARTOITUS ON SUORITETTU V. 1962, TÄYDENNYSKARTOITUS
V. 19

KAUPUNGINGEODEETTI


TIMO SOININEN

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

0 10 50



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 3 KORTTELI 3

HAVAINNEPIIRROS



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	26.1.1993				
PIIR.N:o	83/91				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
DIBT	AK				

Irmeli Hanka
IRMELI HANKA
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI