



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI LINNANTAUSKYLÄN TILA RN:O 3:105

JA OSA TILASTA RN:O 3:213

20 KOMIAHO KORTTELI 2 TONTTI 1

MUODOSTUU:

KAJAANI 20 KOMIAHO

OSA KORTTELIA 2



**KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS**

23.1.1995

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

- 1 Perustiedot
- 2 Tavoitteet
- 3 Asemakaava, asemakaavan muutos, niiden perustelut ja vaikutukset
- 4 Toteuttaminen
- 5 Suunnitteluvaiheet

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

LIITEKARTAT

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

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus ek	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
AR	0,6135	40,7		1227	0,20		+ 0,6135	+1227
AO	0,3406	22,6		681	0,20		+ 0,1904	+ 381
ALY/s	0,5511	36,7		827	0,15		+ 0,5511	+ 827
koko alue	1,5052	100		2735			+ 1,3550	+2435

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23. päivänä tammikuuta 1995 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Linnantauskylä
tila R:NO 3:105 ja osa tilasta 3:213

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 20 Komiaho
kortteli 2 tontti 1

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 20 Komiaho
osa korttelia 2

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

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.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Alueelle laadittavia yleiskaavan mukaisia asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia ei ole alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta. (liitekartta 2)

Osalla aluetta on voimassa 5.3.1990 vahvistettu asemakaava. (liitekartta 3a)

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.4.1991.

Tontti 20-2-1 kuuluu kiinteistörekisteriin. Muu alue on maarekisterissä.

Kaavoittamattomalla osalla aluetta on rakennuskielto 28.3.1995 saakka, koska kaupunginvaltuusto on päättänyt laatia alueelle asemakaavan.

Alueen pohjakartta on hyväksytty 30.1.1978 ja teknisen palvelukeskuksen maankäyttö-vastuualue on täydentänyt sitä vuosittain.

Alueen omistaa Eeva-Liisa Sarlin.

14

Rakennettu ympäristö (liitekartta 5)

Alue on Komiahon torpan/Suomelan tilakeskusta ja 1960-luvulta rakentuneen pientaloalueen reunaa. Rajanaapurina etelässä on Tielaitoksen varikko.

Tontilla 20-2-1 on vuonna 1969 rakennettu omakotitalo, tilalla R:NO 3:105 vuonna 1965 rakennettu omakotitalo. Tilan R:NO 3:213 osalla ja osittain tilalla R:NO 3:105 on Komiahon torpan/Suomelan pää- ja talousrakennuksia.

Komiahon torpan/Suomelan rakennukset muodostavat rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan eheänä säilyneen kokonaisuuden, jota täydentää jäänteet runsaasta ja monipuolisesta pihakasvillisuudesta.

Vuonna 1890 rakennettu hirsirunkoinen, tiilikattoinen asuinrakennus, jota kohennettu 1930-luvulla, on hyvin alkuperäisenä säilynyt ja kohtalaisessa kunnossa. Sen vierellä on samanikäinen luhtiaitta.

Kivi-puurakenteinen navetta on rakennettu vuonna 1932 ja kunnostettu varasto-oleskelutilaksi 1990-luvulla. Muutkin piha- ja talousrakennukset ovat 1930-luvulta, mutta kunnoltaan huonompia. Pihalla ja rakennuksissa on säilynyt runsaasti maataloustyökaluja ja teknisiä laitteita.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

2

TAVOITTEET

Tavoitteena on asemakaavalla edistää rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden säilymistä ja alueen täydennysrakentamista.

3

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, NIIDEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3) tontti 20-2-1 on asuinpientalojen korttelialuetta (A0), kerrosluku I, tonttitehokkuus e=0,20.

Asemakaavaa muutetaan siten, että (liitekartat 7 ja 8) tontin rajausta muutetaan, jotta Suomelan torpalle muodostuu oma pihapiiri ja järjestetään sen näkymien rakennusten välistä Peltokujalle ympäristöä rikastuttavana elementtinä.

Asemakaava laaditaan siten, että (liitekartat 7 ja 8) Suomelan torpan pihapiiri varataan asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten alueiden korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (ALY/s), kerrosluku II, tonttitehokkuus $e=0,15$. Käyttötarkoitus on laaja, jotta alueelle voi löytyä sen säilymisen turvaava käyttötarkoitus.

Päärakennukselle, luhtiaitalle ja navetalle annetaan rakennussuojelumääräys maanomistajan toivomuksesta

sr-18 Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjauksia tehtäessä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysratkaisuihin.

Lisäksi kaavaan on merkitty maisemassa merkittäviä puita.

Tilalla R:no 3:105 (Peltokuja 3) olevaa omakotitaloa varten varataan erillispientalojen korttelialuetta (AO), kerrosluku I, tonttitehokkuus $e=0,20$. Muu osa tilasta varataan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), kerrosluku II, jotta korttelialuetta korkeammalla olevan Marjatanpolun varteen saadaan riittävän korkea maaston muodon hyödyntävä rakennus. Tonttitehokkuus on $e=0,20$, mitä tarkoittavasta rakennusoikeudesta on 15 % varattava autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.

Tielaitoksen varikkoalueen vierelle on varattu 15 m leveä metsäalue suojaviheralueeksi istutettavaksi alueen osaksi (ev). Rivitalotontin autotallit/-katokset on sijoitettu varikkoaluetta vasten muodostamaan näkö- ja meluestettä. Lisäksi Marjatanpolun mutkan notkelmaan on jätetty maisemassa merkittävää puustoa osoittamalla siihen suojaviheraluetta.

Korttelialueelle on merkitty tarpeelliset rasitteet alueelta siirrettäville ja kaapeloitaville sähköjohdoille.

Alueelle esitetty rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kaavamääräyksillä säilytetään kuitenkin sen arvokkaimmat piirteet.

4

TOTEUTTAMINEN

Asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen eikä sitä ole alistettava vahvistettavaksi, kaupunginvaltuuston hyväksyttävä.

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen maankäyttö -vastuualueella yhteistoiminnassa kunnallistekniikka -vastuualueen ja Kainuun sähkö Oy:n kanssa.

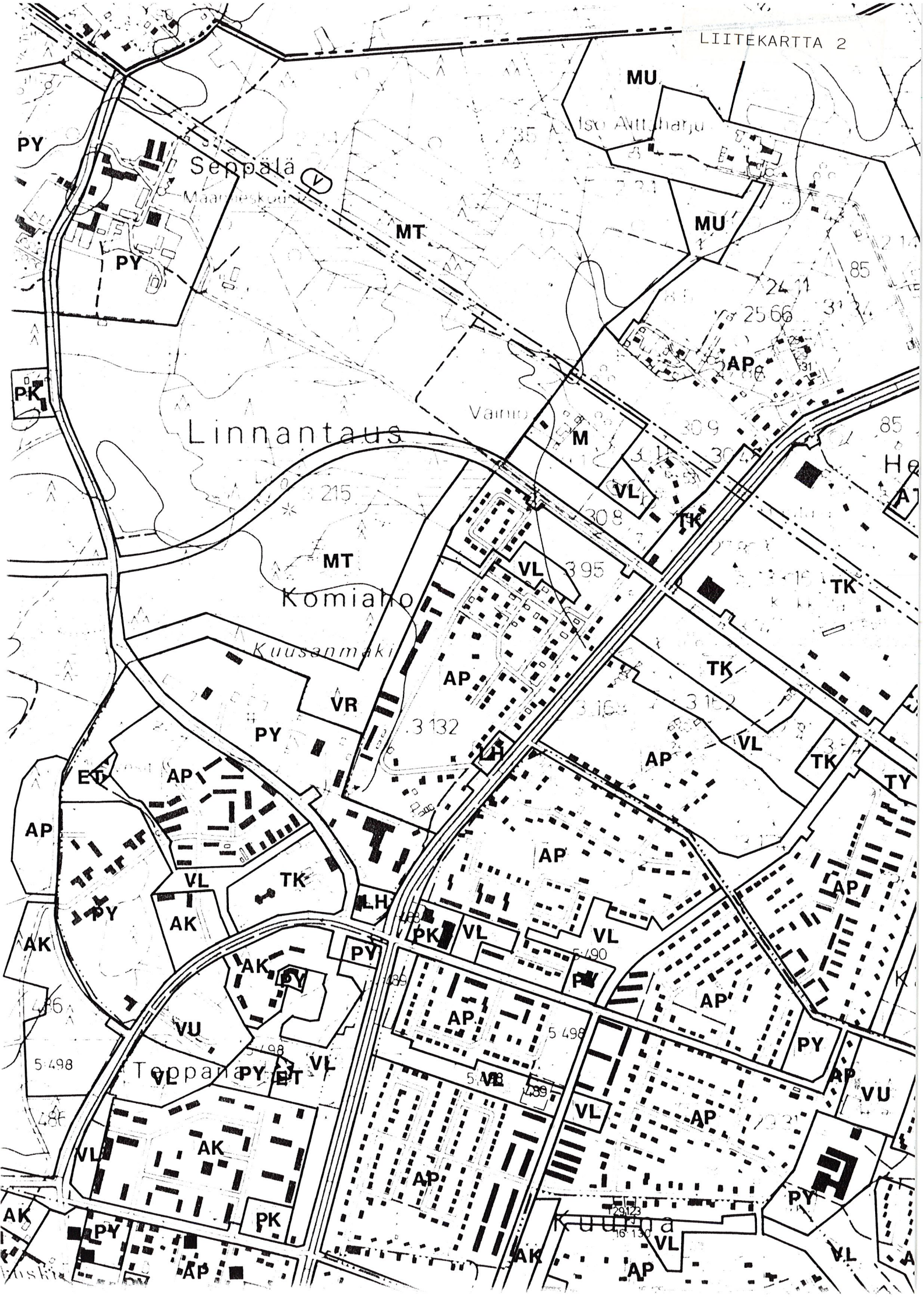
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen viereillääolosta on ilmoitettu Koti-Kajaanissa 2.10.1994.

Kajaanissa 23. päivänä tammikuuta 1995



Vt. kaupunginarkkitehti

Irmeli Hanka



PY

PY

PK

Seppälä
Maamieskoulu

MT

MU

Iso Anttiharju

MU

AP

Linnantaus

Vainio

M

VL

TK

MT

Komiaho

Kuusanmaki

VR

PY

ET

AP

AP

VL

TK

AK

AK

AK

PY

VU

Teppan

PY

ET

VL

VL

AK

PK

AK

PY

AP

AP

AP

VL

PK

VL

AP

PY

AP

VU

PY

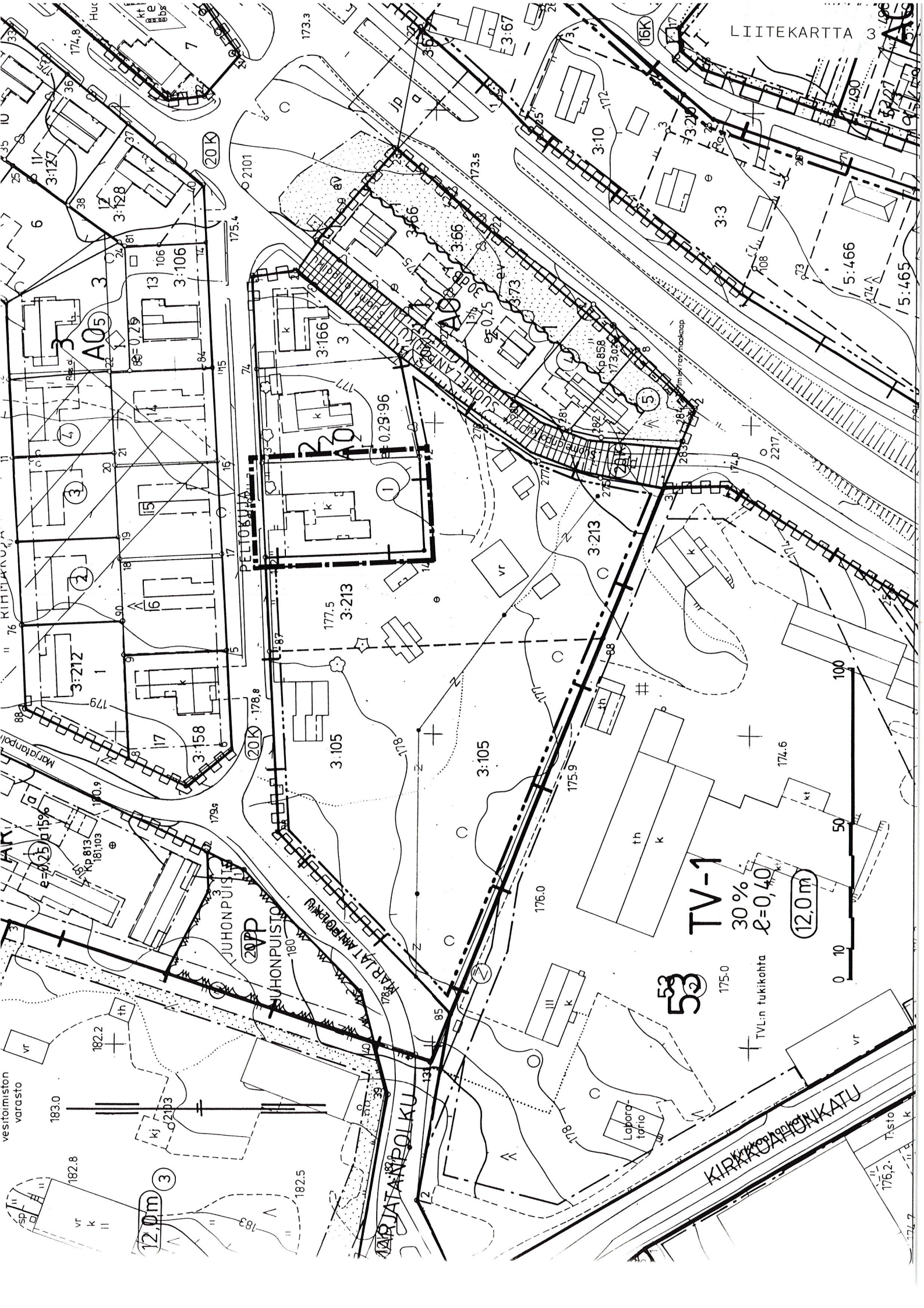
VL

AK

AP

VL

A



TV-1
30%
 $\ell=0,40$
(12,0 m)

53

TVL:n tukikohta

175.0



KIRKKOKATU

MARJATANKU

SUHONPUISTO

20pp

SUHONPUISTO

12,0 m

3

182.8

183.0

182.2

181.03

180.9

179.5

178.8

178.0

177.5

177.0

176.5

176.0

175.5

175.0

174.5

174.0

173.5

173.0

172.5

172.0

171.5

171.0

170.5

170.0

169.5

169.0

168.5

168.0

167.5

167.0

166.5

166.0

165.5

165.0

164.5

164.0

163.5

163.0

162.5

162.0

161.5

161.0

160.5

160.0

159.5

159.0

158.5

158.0

157.5

157.0

156.5

156.0

155.5

155.0

154.5

154.0

153.5

153.0

152.5

152.0

151.5

151.0

150.5

150.0

149.5

149.0

148.5

148.0

147.5

147.0

146.5

146.0

145.5

145.0

144.5

144.0

143.5

143.0

142.5

142.0

141.5

141.0

140.5

140.0

139.5

139.0

138.5

138.0

137.5

137.0

136.5

136.0

135.5

135.0

134.5

134.0

133.5

133.0

132.5

132.0

131.5

131.0

130.5

130.0

129.5

129.0

128.5

128.0

127.5

127.0

126.5

126.0

125.5

125.0

124.5

124.0

123.5

123.0

122.5

122.0

121.5

121.0

120.5

120.0

119.5

119.0

118.5

118.0

117.5

117.0

116.5

116.0

115.5

115.0

114.5

114.0

113.5

113.0

112.5

112.0

111.5

111.0

110.5

110.0

109.5

109.0

108.5

108.0

107.5

107.0

106.5

106.0

105.5

105.0

104.5

104.0

103.5

103.0

102.5

102.0

101.5

101.0

100.5

100.0

99.5

99.0

98.5

98.0

97.5

97.0

96.5

96.0

95.5

95.0

94.5

94.0

93.5

93.0

92.5

92.0

91.5

91.0

90.5

90.0

89.5

89.0

88.5

88.0

87.5

87.0

86.5

86.0

85.5

85.0

84.5

84.0

83.5

83.0

82.5

82.0

81.5

81.0

80.5

80.0

79.5

79.0

78.5

78.0

77.5

77.0

76.5

76.0

75.5

75.0

74.5

74.0

73.5

73.0

72.5

72.0

71.5

71.0

70.5

70.0

69.5

69.0

68.5

68.0

67.5

67.0

66.5

66.0

65.5

65.0

64.5

64.0

63.5

63.0

62.5

62.0

61.5

61.0

60.5

60.0

59.5

59.0

58.5

58.0

57.5

57.0

56.5

56.0

55.5

55.0

54.5

54.0

53.5

53.0

52.5

52.0

51.5

51.0

50.5

50.0

49.5

49.0

48.5

48.0

47.5

47.0

46.5

46.0

45.5

45.0

44.5

44.0

43.5

43.0

42.5

42.0

41.5

41.0

40.5

40.0

39.5

39.0

38.5

38.0

37.5

37.0

36.5

36.0

35.5

35.0

34.5

34.0

33.5

33.0

32.5

32.0

31.5

31.0

30.5

30.0

29.5

29.0

28.5

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

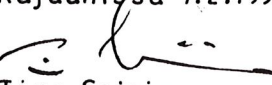
KAJAANI 20 KOMIAHO

KORTTELI 2 TONTTI 1

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

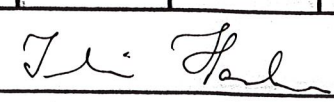
■■■■■ 3m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

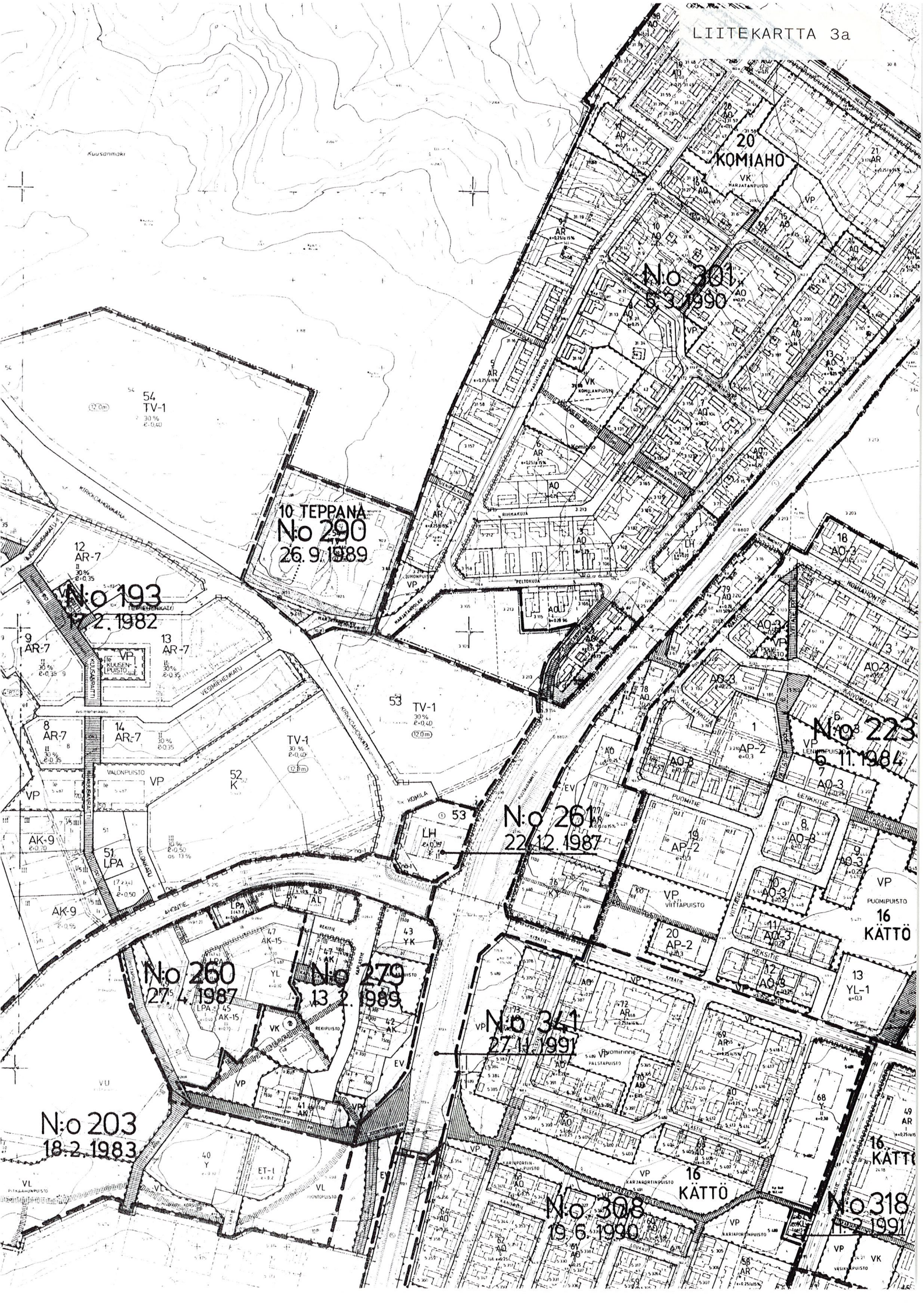
Otteen voimassa olemassa
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 7.2.1995


Timo Soininen
kaupungeodeetti



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	23.1.1995				
PIIR.N:o	9 / 95				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
PIIRT.	RR	IRMELI HANKA ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			



20 KOMIAHO

No 301
6.3.1990

10 TEPPANA
No 290
26.9.1989

No 193
17.2.1982

No 223
6.11.1984

No 261
22.12.1987

No 260
27.4.1987

No 279
13.2.1989

No 203
18.2.1983

No 341
27.4.1991

No 308
19.6.1990

No 318
11.2.1991



I p,k 65

KERROSLUKU, RAKENNUSMATERIAALI (P= PUU , K= KIVI),
RAKENTAMISVUOSI 1900-LUVULLA

162

KERROSALA

qs.

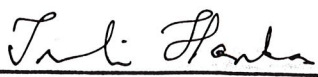
KÄYTTÖTARKOITUS

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

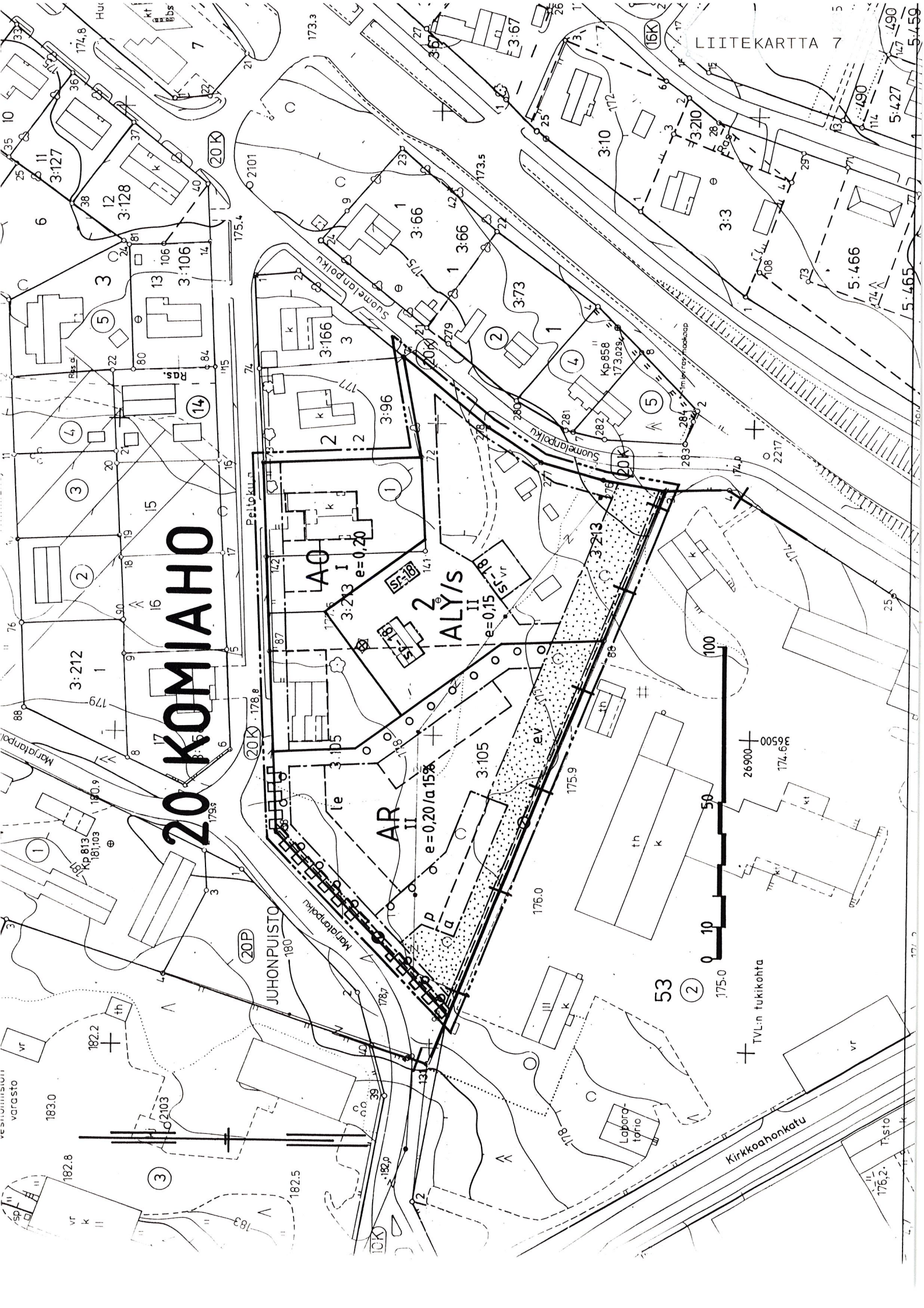
KAJAANI 20 KOMIAHO

OSA KORTTELIA 2

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ
- NYKYINEN MAANKÄYTTÖKAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	23.1.1995				
PIIR.N:o	11 / 95				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
PIIRT.	RR	IRMELI HANKA ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			

20 KOMIAHO



MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

ALY/s

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

— ... —

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.

—————

Ohjeellinen tontin raja.

20

Kaupunginosan numero.

KOM

Kaupunginosan nimi.

2

Korttelin numero.

II

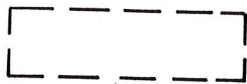
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

 $e=0,20/a\ 15\%$

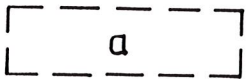
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.

[]

Rakennusala.



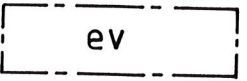
Ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.



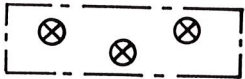
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



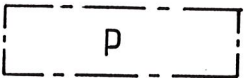
Suojaviheralueeksi istutettava alueen osa.



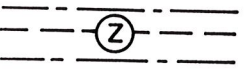
Istutettava puurivi.



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



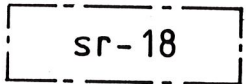
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
(z= sähköjohto)



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjauksia tehtäessä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysratkaisuihin.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT:

Erillispientalo	2 ap/asunto
Kerros- ja rivitaloasunto	1/85 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1/50 k-m ²
Museo, kirjasto, näyttelytila	1/130 k-m ²
Kokous- ja harrastetila	1/25 k-m ²

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-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 koho- tisuora etäisyys tulee olla yli 10 metriä. Lähempänä asuinhuoneen pääikkunaa saa olla vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan kor- keus on vähintään 160 cm lattiasta
- tontilla autonsäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

ASUINRAKENNUSTEN ENIMMÄISKORKEUDET:

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet vesikaton ja julkisivupinnan leik- kauskohtaan 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 $1/125 \text{ m}^2$ ja pensaita $10/100 \text{ m}^2$. Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualueutta on varattava tontilla $0,15 \text{ m}^2$ asuntokerrosalaneliömetriä kohti.

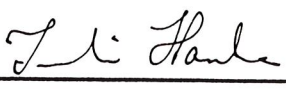
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI

LINNANTAUSKYLÄN TILA RN:0 3:105 JA OSA TILASTA RN:0 3:213

20 KOMIAHO KORTTELI 2 TONTTI 1

MUODOSTUU:

KAJAANI 20 KOMIAHO OSA KORTTELIA 2

 KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYS:	
VM	23.1.1995		
IR.N:o	8 / 95	 IRMELI HANKA VT. KAUPUNGINARKKITEHTI	
K	1:1000		
JUNN.	IH		
IRT.	RR		
OHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI		TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
VAHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI		VIRAN PUOLESTA: TIMO HALONEN, KANSLIAPÄÄLLIKKÖ	
TIMO SOININEN		VAHMISTETTU LÄÄNINHALLITUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ N:o	

HAVAINNEPIIRROS

1:1000

PIIR.NO 10/95

