



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA
KORTTELIT 1 JA 22 SEKÄ LIIKENNE-, PUISTO-,
KATU- JA VESIALUETTA (LAHJOITUSMAA N:O 1)

MUODOSTUU:

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA
KORTTELIT 1 JA 22 SEKÄ LIIKENNE-, PUISTO-,
KATU- JA VESIALUETTA



**KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS**

11.01.1996
18.04.1996

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 Asemakaavan muutoksen
ympäristövaikutusten arviointi
- 5 Toteuttaminen
- 6 Suunnitteluvaiheet

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- 1 Maanomistajaluettelo
- 2 11.1.1996 päivätty asemakaavakartta

LIITEKARTAT

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

KAJAANIN KAUPUNKI
Tekninen palvelukeskus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä tammikuuta 1996 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
 2. kaupunginosa
 korttelit 1 ja 22
 sekä liikenne-, puisto-, vesi- (Lahjoitusmaa nro 1) ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
 2. kaupunginosa
 korttelit 1 ja 22
 sekä liikenne-, puisto-, vesi- ja katualuetta.

Kaava-alue on Kajaaninjoen etelärantaa kaupungin keskustassa noin 50-900 metriä torilta itään.

1

PERUSTIEDOT

Kainuun seutukaavan 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 laadittavat olennaiset asemakaavat ja asemakaavan muutokset on alistettava ympäristökeskuksen vahvistettavaksi osayleiskaavan vahvistuspäätöksen mukaisesti.

Osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta, yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta, lähivirkistysaluetta, joka on varattu puistomaisesti hoidetuksi, istutetuksi tai luonnontilaisesta kunnostetuksi viheralueeksi, vesiliikenteen aluetta ja vesialuetta. Alueella oleva Vesilaitos on esitetty suojeltavaksi asemakaavalla. (liitekartat 2 ja 2a)

Alueella on voimassa 23.4.1965, 11.9.1981, 27.10.1983, 4.1.1984, 22.10.1985, 19.8.1988 ja 11.12.1992 vahvistetut asemakaavat (liitekartta 3a). Alueen eteläpuolelle laaditun Veturitallinmäen asemakaavan muutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 23.10.1995 ja se on alistettu Kainuun ympäristökeskuksen vahvistettavaksi.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.4.1991.

Osalla alueesta on rakennuskielto 21.9.1996 saakka, koska kaupunginvaltuusto on päättänyt muuttaa alueen asemakaavaa.

Alueen pohjakartta on hyväksytty 1.7.1992 ja tekninen palvelukeskus on täydentänyt sitä vuosittain. Alue on kiinteistörekisterissä.

Korttelin 1 tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Muun alueen omistaa Kajaanin kaupunki. (liite 1)

Päätökset, suunnitelmat

Kaupunginhallitus on päättänyt 7.9.1992 § 405 mm. antaa toimenpideluvan Kainuun Voima Oy:lle Suvantorannan maa- ja vesialueen käyttämiseen kiviainesten läjitykseen.

Tekninen lautakunta on käsitellyt Suvantopuiston suunnitelmia niiden eri vaiheissa mm. 27.6.1994 § 144 ja 20.6.1995 § 101.

Suvantorannan louhetäyttöalueelle on Kirsi Pääkkönen laatinut puistosuunnitelman lopputyönä Lepaan puutarhaopistolle, joka myös on ohjannut työtä. Suunnitelmaa voi pitää luonnosvaiheen vaihtoehtona.

Samalle alueelle Kainuun Museo on näyttelytoimintaansa liittyen hankkinut ehdotuksen hollantilaiselta taiteilijalta Lucien den Arendilta. Ehdotus on selkeästi edellisestä poikkeava luonnosvaiheen vaihtoehto.

Suunnitelmat ovat olleet esillä 20.5.1995 Viherpuolen toritapahtumassa ja kaupungintalon aulassa 22.5.-2.6.1995. Suullisen palautteen lisäksi ehdotuksiin tuli 72 kirjallista kommenttia.

Lehtikankaan koulun ympäristökasvatushankkeessa on käsitelty Kajaaninjoen ja tunnelivoimalan lisäksi louhetäyttöalueen käyttöä. Lapset ovat tehneet kymmeniä ehdotuksia ja järjestäneet kyselyn. Tuloksia on ollut kaavoituksen käytössä.

Rakennettu ympäristö (liitekartta 5)

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3b) kortteli 1 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-6) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kerrosluku Kauppakadun reunalla on neljä ja muualla kaksi. Tehokkuus on noin $e=1,0-1,5$.

Korttelin tontilla 1 (ALK) sallittu kerrosala 3150 m^2 . Autopaikkoja tulee olla yksi jokaista asuntoa kohti ja lisäksi yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan kutakin 100 m^2 kohti.

Tontille saa rakentaa autotallitiloja sallitun kerrosalan lisäksi enintään edellä mainittu määrä. Autotallit voidaan myös tehdä rakennusalan ulkopuolelle erillisenä yksikerroksisena rakennuksena sijoitettuna kiinni tontin rajaan tai vähintään 3 m etäisyydelle siitä tai sijoitettuna kiinni samalla tontilla olevaan rakennukseen tai vähintään 3 m etäisyydelle siitä.

Tontilla tulee olla yhtenäistä lasten leikkitilaa vähintään 10 m^2 asuinhuoneistoa kohti. Kerrostalokortteleissa ei tonttien välirajoja saa ilman maistraatin lupaa aidata. Kaavakartassa koko tontti on rakennusala.

Tontille on rakennettu 3195 k-m^2 , josta 803 m^2 on liiketilaa. Pihalla on pysäköintialuetta ja leikki- ja oleskelutilaa. Tontti on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lukuunottamatta vähäistä rakennusoikeuden ylitystä.

Korttelin 1 tontilla 4 (AK-6) kerrosluku on kaksi ja sallittu kerrosala 895 m^2 . Indeksimääräyksen mukaan tontilla tulee olla vähintään 1 autopaikka ja 10 m^2 lasten leikkitilaa asuntoa kohti. Yleisten määräysten mukaan tontilla tulee olla 1 autopaikka jokaista asuntokerrosalan alkavaa 85 m^2 kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti ja yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään $0,15 \text{ m}^2$ jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Indeksimääräykset ja yleiset määräykset ovat jonkin verran ristiriitaiset. Toteutus vastaa voimassa olevan asemakaavan minimivaatimuksia.

Korttelin 1 tontilla 3 (K) kerrosluku on neljä ja kaksi ja sallittu kerrosala 1955 m^2 . Pihalla on pysäköintialue. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää tontilta Kauppakadulle. Yleisten määräysten mukaan toimisto- ja liikehuoneistoja varten tulee varata 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m^2 kohti.

Sallittu kerrosala on käytetty kokonaan liikeja toimistotilojen rakentamiseen. Autopaikkoja on rakennettu vain puolet kaavan edellyttämästä määrästä. Muuten tontti on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Kortteli 22 on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y-1/s). Vähäinen ympäristöön sopeutuva lisärakentaminen on sallittua. Kerrosluku on kolme ja rakennusoi-keutta 1600 m². Tontin ympärille on merkitty säilytettäviä ja istutettavia puurivejä. Ajoneu-voliittymää ei saa järjestää Kauppakadulle. Au-topaikkamääräykset on annettu yleisinä määräyk-sinä käyttötarkoituksen mukaan.

Tontilla on vanha vesilaitos. Pieni pumppuasema on vuonna 1943 korvattu rakentamalla Eino Pitkä-sen suunnittelema vedenpuhdistuslaitos ja pump-puasema, jota on laajennettu ja muutettu Kajaa-nin kaupungin vesilaitosta varten vuosina 1956 ja 1965. Vesilaitostoiminta on siirtynyt Hauho-laan ja vanhan vesilaitoksen muutostyöt nuoriso-sekä käsi- ja taideteollisuusyrittäjien työ- ja myyntinäyttelytiloiksi ovat käynnissä.

Rakennuksen toteutunut kerrosala on 932 k-m². Eri aikakausina toteutetut osat tuovat siihen ajallista kerroksisuutta. Arvokkain osa on ra-kennuksen koillisnurkka, jossa julkisivut ja aukotuksen sommittelu ovat säilyneet alkuperäi-sinä. Rakennus edustaa teollisuusrakennuksissa yleistä rappaamatonta "tiilifunktionalismia".

Satama-alue Torisatama (LS) on rannassa ja ve-dessä tontin 1 kohdalla. Aluetta ei ole raken-nettu satamaksi.

Venesatama Vuohenginranta (LV) on rannassa vesi-laitoksen kohdalla 230 metriä kaakkoon. Alue sijoittuu nykyisen rantaviivan molemmille puo-lille. Maa-alue on puistomaisesti hoidettua. Venesatamaa varten on voimassa olevan asemakaa-van mukaan varattava yksi autopaikka kahta vene-paikkaa kohden. Autopaikkoja on rakennettu Vesi-laitoksen vieressä olevalle Koulukadulle ja Vuo-henki-nimiselle yleiselle pysäköintialueelle. Vuohenki-pysäköintialue ja Koulukadun katualue on kuitenkin niihin liittyvien muiden rasittei-den vuoksi rajattu tämän kaavamuutosalueen ulko-puolelle.

Yleinen pysäköintialue Torinranta (LP-2) on korttelin 1 ja Torisataman välissä. Osa alueesta on tasoitettu pysäköintialueeksi.

Kajaaninjoen rannassa on useita erillisiä **puistoalueita (VP)**: Korttelin 1 tontin 4 kohdalla Kivipuronpuisto, venesataman kohdalla Vuohenginpuisto ja Suvantopuisto sekä kaavamuutosalueen itäosassa Onnelanpuisto ja Niskanpuisto. Kivipuronpuisto, Vuohenginpuisto ja Suvantopuisto ovat rakennettuja puistoja. Onnelanpuisto ja Niskanpuisto ovat luonnontilaisia metsiköitä.

Onnelanpuistossa on vuonna 1931 rakennettu entisen Suomalainen Shell Oy:n Kajaanin varastotalueella ollut asunto- ja huoltamorakennus. Vuonna 1984 rakennus on siirtynyt kaupungin omistukseen ja se on nykyään kerhotiloina. Rakennus edustaa tyyliltään vähäeleistä klassismia. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on vailla rakennusala ja rakennusoikeutta.

Kajaaninjoki on **vesialuetta (W)**, jossa on Urho Kekkosen kadun jatkeena alueen yli **kevyen liikenteen väylä (jp/y)** ja venesataman kohdalla **alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja muita veteen sijoitettavia rakenteita (lv)**. Kevyen liikenteen siltaa ei ole rakennettu. Venesatamassa on kolme venelaituria ja matonpesulaituri.

Suvantorantaan Kajaaninjoen vesialueelle on tehty laaja (1,5 ha, pituus 450 m) louhetäyttö tunnelivoimalatyömaan ylijäämämassoista, jotta voidaan toteuttaa mm. keskustajaman osayleiskavassa esitetty viheryhteys keskustan ja Onnelan välille.

Katualueita ovat Urho Kekkosen katu, Kauppakatu, Kivipuronsuu, Rantakatu, Niskantie, Leiripolku ja Onnelantie. Kauppakadun katualueelle on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty **istutettavia puurivejä**. Katualueet ovat toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Puurivejä ei ole istutettu, koska kunnallistekniikan runkojohdot sijoittuvat niiden alueelle.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua ovat Rantakatu (pp) torin ja Niskantien välillä ja Niskanpolku (pp ja pp/h) Niskantien ja Onnelantien välillä. Suvantopuistossa on **ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp)**. Kevyen liikenteen yhteydet ovat toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Kaavamuutosalue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin ja liittyy läheisesti ydinkeskustaan. Sen luonnontilaisinta osaa ovat Onnelan rantametsiköt.

Ympäristöhäiriötä aiheuttaa liikennemelu, joka seuraa aluetta sivuavien kokoojakatujen vilkkaudesta. Kauppakadun liikennemäärä oli syksyllä 1995 8500 - 6900 ja Niskantien 10800 - 7600 ajoneuvoa/vrk. Vanhan huoltoaseman öljypäästöt ovat lianneet maaperää. Puhdistustyötä on tehty ja alueen seuranta jatkuu.

2

TAVOITTEET

Tavoitteena on korostaa Kajaaninjoen merkitystä kaupungin maisematekijänä, luoda puitteita rantatoiminnoille ja kunnostaa ja rakentaa rantoja Kajaanin keskustan kohokohdaksi.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT (liitekartat 7 ja 8)

Kajaaninjoki on Kajaanin keskustan tärkein maisematekijä. Joki näkyy parhaiten Suvantorannassa, jossa rannat ovat loivat ja joen vesipinta laaja. Rannan ja rantaviivan rakentaminen ja kunnostaminen koko kaavamuuotosalueella on välttämätöntä.

Se antaa mahdollisuuden elvyttää olevia rantatoimintoja ja kehittää uusia. Alueelle ei lisätä rakennuksia, vaan uudet toiminnot ovat palveluja, jotka sijoittuvat oleviin rakennuksiin tai rannalle.

Louhetäytön maisemoinnissa syntyvä uusi Suvantopuisto liittyy muihin rantapuistoihin ja toteuttaa viheryhteyden keskustan ja Onnelan välillä. Asemakaavan muutos antaa rajat, perustelut ja periaatteet varsinaiselle puistosuunnittelulle.

Osayleiskaavan suojelutavoite vesilaitoksen osalta toteutetaan. Alueen paikoitusjärjestelyjä selkeytetään ja parannetaan.

Korttelialueet

Korttelissa 1 kaavamerkinnot ja -määräykset muutetaan nykyisin käytössä oleviksi ja vastaamaan rakennettua tilannetta.

Korttelin 1 tontit 1 ja 4 ovat **asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK)**. Kerrosluku Kauppakadun reunalla IV ja muualla II.

Tontilla 1 rakennusoikeus on rakennetun tilanteen mukaisesti 3200 k-m². Sallitun kerrosalan lisäksi autonsäilytyspaikkojen rakentamista varten saa käyttää 330 k-m² (a 330). Kauppakadun reunassa olevalla rakennusalueella saa sallitusta kerrosalasta käyttää liike- ja toimistotiloja varten 800 k-m² (k 800).

Tontilla 4 rakennusoikeus on 900 k-m². Autopaikkavaatimus on 1ap/100 asunto-, liike- tai toimisto-k-m². Asuintonteille tulee varata leikki- ja oleskelualueita 10 m² asuntoa kohti.

Korttelin 1 tontti 3 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jossa kerrosluku on IV ja II, rakennusoikeutta 2000 m² ja autopaikkavaatimus 1 ap/100 k-m², minkä mukaan kiinteistö on saanut rakennusluvan. Tontin toiminnot todennäköisesti aiheuttavat sitä suuremman autopaikkatarpeen. Lähialueella on asiakkaita palvelevia yleisiä autopaikkoja.

Kortteli 22 on liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (KY). Kerrosluku on III ja rakennusoikeutta 940 m². Vanha vesilaitos suojellaan määräyksellä (RakL 135 §):

sr-14: Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tonttia kavennetaan joen puolelta ja levennetään Kauppakadun puolelta. Ajoneuvoliittymää ei sallita Kauppakadulle ja tontin pysäköintipaikat tulee rakentaa Kivipuronsuu-katuun liittyviksi. Tontilla olevat vanhat puut tulee säilyttää ja Kauppakadun puoleiseen reunaan tulee istuttaa puurivi.

Katu- ja liikennealueet

Kaavamuutosalueeseen sisältyy kapea kaistale Urho Kekkosen kadun katualuetta, joka muuttuu Kajaaninjoen vesialueeksi. Vesilaitoksen kohdalla Kauppakatua kavennetaan ja osa katualueesta liitetään tonttiin. Muu osa Kauppakatua sekä Kivipuronsuu säilyvät ennallaan.

Rantakatu korvataan puistopolulla, jossa tarpeellisella osalla huoltoajo on sallittu. Niskantien pohjoisreunalla on tarkistettu katu- ja puistoalueen rajaa sekä varauduttu Niskanpuiston kohdalla tukimuurilla varustetun uuden jalkakäy-

tävän rakentamiseen. Leiripolun ja Onnelantien katualueista pieni osa on muutettu puistoalueeksi.

Satama-alue Torisatama (LS) antaa mahdollisuuden jatkaa torin rantaan rakennettua laituria Urho Kekkosen kadun kaakkoispuolelle.

Venesatama Vuohenginranta (LV) on venesataman maa-alue, joka on kapeampi ja lyhempi kuin voimassa olevaan asemakaavaan varattu alue. Venesataman autopaikat ovat lähialueen yleisille paikoitusalueille, mm. kaava-alueen ulkopuolisella Vuohenki-pysäköintialueella, vuorottaiskäytössä muun paikoituksen kanssa. Autopaikkatarjonta rajoittaa venepaikkojen määrää.

Yleinen pysäköintialue Torinranta (LP) on siirretty korttelin 1 rajalle, jotta tontin 1 joenpuoleiselle osalle voidaan toteuttaa uusia autonsäilytyspaikkoja, joiden kulkuyhteys on ko. LP-alueen kautta.

Virkistysalueet

Kajaaninjoen rantaan muodostetaan yhtenäisenä jatkuva puistovyöhyke, jonka eri tyypiset osat nimetään käytössä olevan nimistön mukaisesti: Kivipuronpuisto, Vuohenginpuisto, Suvantopuisto ja Niskanpuisto. Puistovyöhykkeellä on Kajaaninjoen rannan suuntainen kevyen liikenteen pääreitti **Suvantopolku**-nimisenä puistopolkuna (pp). Suvantopolulla sallitaan venesataman ja Vesilaitoksen huoltoliikenne (pp/h). **Niskanpolku** (pp/h) on huoltoyhteys ja pysäköimispaikka (p) entiselle huoltamorakennukselle.

Kivipuronpuisto on osa joen ja rakennetun alueen välissä tarpeellista vihervyöhykettä. Kivipuronpuisto toimii Kajaaninjoen etelärannan suuntaisen kevyen liikenteen välittäjänä. Puiston oleellisin osa on Suvantopolku, jonka reunaan istutettava puurivi korostaa viherväylän jatkuvuutta ja lisää jokinäkymän vetovoimaa. Suvantopolku poikkeaa olevasta kevyenliikenteen väylästä siten, että väylää ei johdeta jatkumaan torin pysäköintialueen läpi.

Vuohenginpuisto on avoin veistospuisto, joka on rajattu Kajaaninjoen puolelta puurivillä ja Kauppakadun puolelta pensasaidanteella. Vuohenginpuisto tarjoaa visuaalisia elämyksiä sekä lähi- että kaukomaisemassa.

Suvantopuisto on uusi, louhetäytön maisemoinnin yhteydessä syntyvä rantapuistovyöhykkeen osa. Louhetäyttöalue on noin 450 metriä pitkä ja leveimmillään noin 50 metriä leveä. Louhetäytön

maisemointi ja kytkeminen päistään oleviin rantapuiston osiin lisää uuden Suvantopuiston pituutta noin 500 metriin. Uusi puisto on pitkä ja kapea.

Puiston suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia yleisiä, toiminnallisia, visuaalisia ja teknisiä alueen mittakaavasta ja muodosta johtuvia periaatteita:

Suvantopuistoon on varattu kevyen liikenteen pääreitti, toiminta-aukioiden paikat sekä laajaa puistoaluetta jäsentäviä ohjeellisia aiheita.

Rannan suuntainen kevyen liikenteen pääreitti lisää pituusvaikutelmaa, jota harkiten tulee lieneventää avointen ja suljettujen tilojen, kulkusuuntien, näkymien ja materiaalien vaihtelulla. Yksityiskohdissaan vaihteleva puisto säilyy yhtenäisenä kokoavien aiheiden - puurivin, muurin ja purouoman - avulla.

Joen entinen rantatörmä ja louhetäyttöalue, vanha ja uusi, tulee erottaa toisistaan. Niiden välillä tulee olla myös korkeusero - uusi alue on matalammalla. Rantatörmän ja täyttöalueen rajalle tulee rakentaa valuma- ja sulamisvesiä varten pohjaltaan kivetty purouoma. Puroon voidaan tehdä altaita ja siltoja. Kuivana kautena purouoma voi olla kuivillaan. Valumaveden juurakkopuhdistus ennen sen valumista Kajaaninjokeen rikastaa rantapuistojen kasvivalikoimaa.

Puiston toiminnallisia vaatimuksia ovat toisaalta liikkumisen sujuvuus ja vaihtelevuus sekä pysähdyspaikkojen toiminnallisuus mutta toisaalta levähdys- ja katselupaikkojen rauhallisuus. Puistopolut on linjattu kaartuviksi matkanteon ja näkymien vaihtelevuuden vuoksi.

Puiston keskiosassa on kaksi toiminta-aukiota, jotka tarjoavat mahdollisuuden leikkiin ja oleskeluun sekä hyvän näkymän jokimaisemaan. Toiminta-aukiot voidaan pinnoittaa ympäristöstään poikkeavin materiaalein.

Keskuskadun jatkeena olevalle aukiolle voidaan sijoittaa esim. kompassi-aurinkokello ja maaston tasoeron näkyviin tuova loiva portaikko.

Toinen toiminta-aukio on huoltamorakennuksen pihalta alkavan virtaavan vesiaiheen ja joen yhtymäkohdassa. Puron virtaus turvataan pumppaamalla vettä alkulähteenä olevaan kaivoon tai suihkulähteeseen, josta vesi virtaa kivettyä uomaa pitkin kohti jokea välillä altaiksi laajeten hyödyntäen veden monin aistein havaittavia ominaisuuksia.

Puistosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erilaisten näkymien muodostumiseen. Avautuvien ja sulkeutuvien katselusuuntien, esteiden, aukkojen ja visuaalisesti vetovoimaisten kohteiden suhteet vaikuttavat puiston luonteeseen.

Rauhallisten levähdyspaikkojen luomiseksi puistoon on osa siitä suojattava Niskantien liikennemelulta. Suojaus voidaan toteuttaa rakenteellisesti maastoa muotoilemalla, suojamuurilla ja istutuksin. Melusuojat eivät kuitenkaan saa peittää Niskantielle avautuvaa jokinäkymää.

Niskanpuisto on luonnontilaista metsää, jonka Suvantopuistoon rajoittuvassa rinteessä on entinen huoltamorakennus. Rakennuksen säilymiseksi sille annetaan rakennusala, rakennusoikeutta 200 k-m², käyttötarkoitus: **rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja (ky)** sekä suojelumääräys (RakL 135 §):

sr-14: Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Rakennukseen voidaan sijoittaa rantatoimintoja tukevaa toimintaa, vaikka kahvila, jonka edessä jokinäkymän puolella on ulkoterassi vesiaiheinen.

Vesialueet

Kajaaninjoki on **vesialuetta (W)**. Urho Kekkosen kadun jatkeena oleva **kevyen liikenteen siltava-raus (jp/y)** säilyy kaavassa voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Vuohenginrannassa venesatamaa varten ja vanhan huoltamon kohdalla vierasveneitä varten on varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja muita veteen sijoitettavia rakenteita (lv).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan keskustaan liittyvän Kajaaninjoen ranta-alueen rakentaminen yhtenäiseksi maisemalliseksi vetovoimatekijäksi. Kajaaninjoen rannan kunnostaminen kohentaa kaupunkikuvaa ja elvyttää ranta-alueen toimintoja luomalla niille puitteita.

Vanhojen rakennusten suojelu rantaa elävöittävien toimintojen sijoituspaikkoina tuo esiin alueen käytön muutosta ja ajallista kerroksisuutta.

Toimintojen lisääntyminen muuttaa rannan julkiseksi, kaikkien käyttöön tarkoitetuksi alueeksi. Läpikulun lisäksi se palvelee virkistysalueena, jossa toiminta sekä pysyvät ja tilapäiset rakenteet ja järjestelyt houkuttelevat pysähtymään ja viihtymään.

Ratkaisun toteutuskustannukset ovat kohtuulliset ja voidaan sovittaa taloudellisiin mahdollisuuksiin ilman, että keskeneräisyys enää kohtuuttoman kauan häiritsee ympäristöä ja alueen käyttöä virkistykseen.

Vaihtoehtona alueen varaaminen rakentamiseen - poiketen keskustaajaman osayleiskaavasta - johtaisi todennäköisesti pitkäaikaiseen toteutukseen, vaatisi moninkertaisia investointeja ja aiheuttaisi halutun rantapuiston menetyksen.

5

TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutos on olennainen ja keskustaajaman osayleiskaavan vahvistuspäätöksessä alistettavaksi määrättyllä alueella, joten se on alistettava ympäristökeskuksen vahvistettavaksi.

6

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen maankäyttö-vastuualueella.

Asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Koti-Kajaanissa 6.1.1996.

Kajaanissa 11. päivänä tammikuuta 1996

Vt. kaupunginarkkitehti


Irmeli Hanka

PHO

Asemakaavakarttaan on tehty seuraava vähäinen muutos:

Niskantien katualueen ja Suvantopuiston rajaa on tarkistettu 280 metrin matkalla siten, että n. 3,5 m leveä vierialue ja lumitila kuuluu katualueeseen.

Tilastotietoihin on tehty vastaava korjaus.

11.1.1996 päivätty asemakaavakartta on kaavase-
lostuksen liitteenä.

Kajaanissa 18. päivänä huhtikuuta 1996

Vt. kaupunginarkkitehti



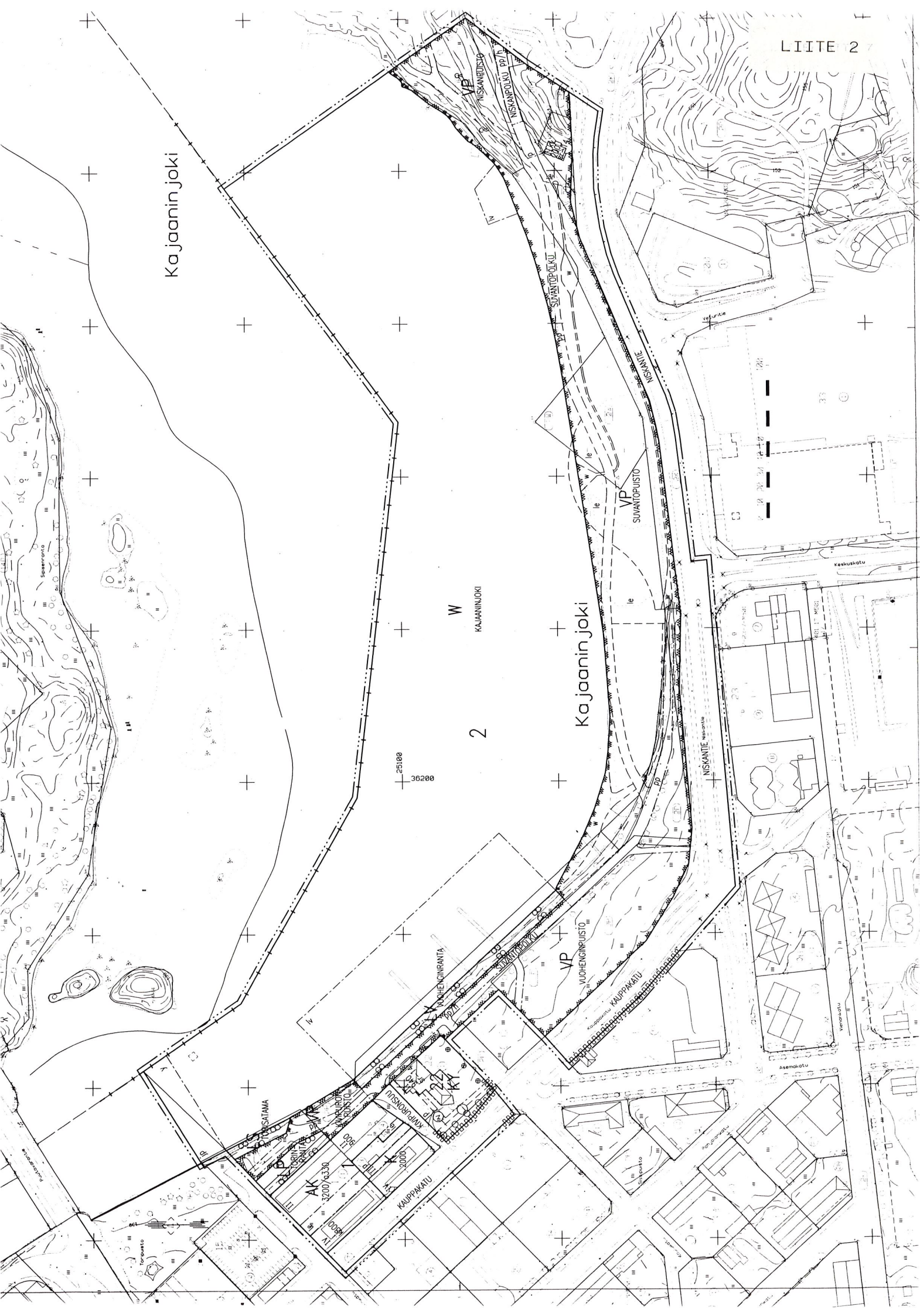
Irmeli Hanka

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 ±
A								
AK	0,3632			4430			+0,2772	+ 3535
AP								
AR								
AO								
ALK							-0,2772	- 3150
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	0,3632	100	2.3	4430			±0	+ 385
Y -1/s							-0,2338	- 1600
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100					-0,2338	- 1600
K	0,1336	35.7		2000			-0,0054	+ 5
KL								
KT								
KY	0,2401	64.3		940			+0,2401	+ 940
K yhteensä	0,3737	100	2.3	2940			+0,2347	+ 945
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	0,7369			7370			+0,0009	- 270
Kadut, tiet	1,6824	87.5					-0,6642	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY	0,0644	3.3					-0,0472	
KXX LV	0,1439	7.5					-0,2276	
Muut liikennealueet								
LS	0,0321	1.7					-0,0097	
Yhteensä	1,9228	100	12.0				-0,9487	
VP, VL, VK	3,8227						+2,3048	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	3,8227		23.9				+2,3048	
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet	9,5290		59.5				-1,3570	
Koko kaava-alue yht.	16,0114		100	7370	1)		± 0	- 270
Viemärit								
Vesijohdot								

1) aluetehokkuus

Maanomistajaluettelo:

- 2:1:1 Asunto Oy Kainuunkoski
- 2:1:3 Kiinteistö Oy Kauppakatu
- 2:1:4 Asunto Oy Kajaanin Kauppakatu 1



MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Salama-alue.
	Venesalama/Venevalkama.
	Yleinen pysäköintialue.
	Vesialue.
	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.
	Kaupunginosan numero.

2

22

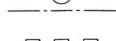
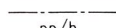
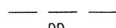
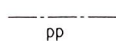
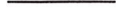
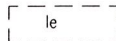
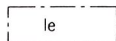
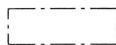
NISKA

900

3200/a330

k800

II



Korttelin numero.

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kauttaviivan vasemmalla puolella oleva arabialainen luku osoittaa korttelialueella sallitun varsinaisen kerrosalan sekä oikealla puolella oleva luku auton säilytyspaikkojen kerrosalan neliömetreissä.

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

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

Rakennusala.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

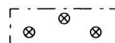
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Pysäköimispaikka.

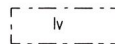
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (v= vesijohto, j= jätevesiviemäri)

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

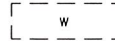
LIITE 2



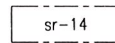
Alueen osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto/puu, joka on säilytettävä.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja muita veteen sijoitettavia rakenteita.



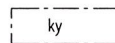
Ohjeellinen vesialueeksi varattu alueen osa.



Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Alueen ylittävä kevyen liikenteen väylä.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT:

Asunto-, liike- ja toimistotilat

1 ap/100 k-m²

Useamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetasoisuuksia 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 metriä alempana tai suojattu riittävän tiiviillä aidalla.

KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Asuintonteilla tulee olla kasvavia puita 1/125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadunpuolella aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita on varattava tontilla 10 m² asuntoa kohti.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 2

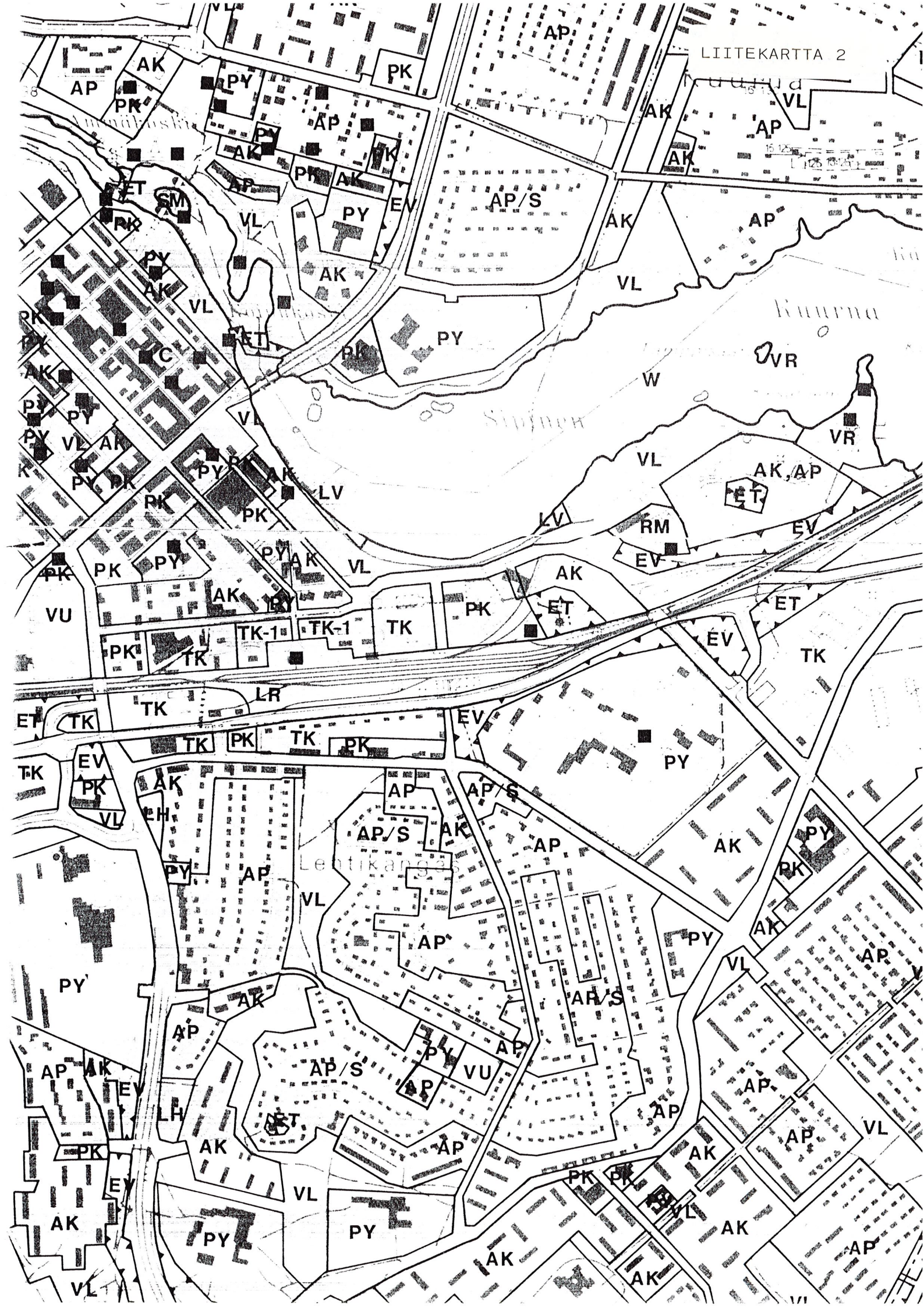
KORTTELIT 1 JA 22 SEKÄ LIIKENNE-, PUISTO-, KATU- JA VESIALUEITA (LAHJOITUSMAA N:O 1)

MUODOSTUU:

KAJAANI 2

KORTTELIT 1 JA 22 SEKÄ LIIKENNE-, PUISTO-, KATU- JA VESIALUEITA

KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYKSEKSI:
PVM	11.01.1996	TÄMÄ ASEMAKAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSIAPÄÄLLIKKÖ
PIIR.N:o	1/96	
MK	1:1000	
SUUNN.	PH	
PIIRT.	RR	
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI TIMO SOININEN		VAHVISTETTU YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ N:o

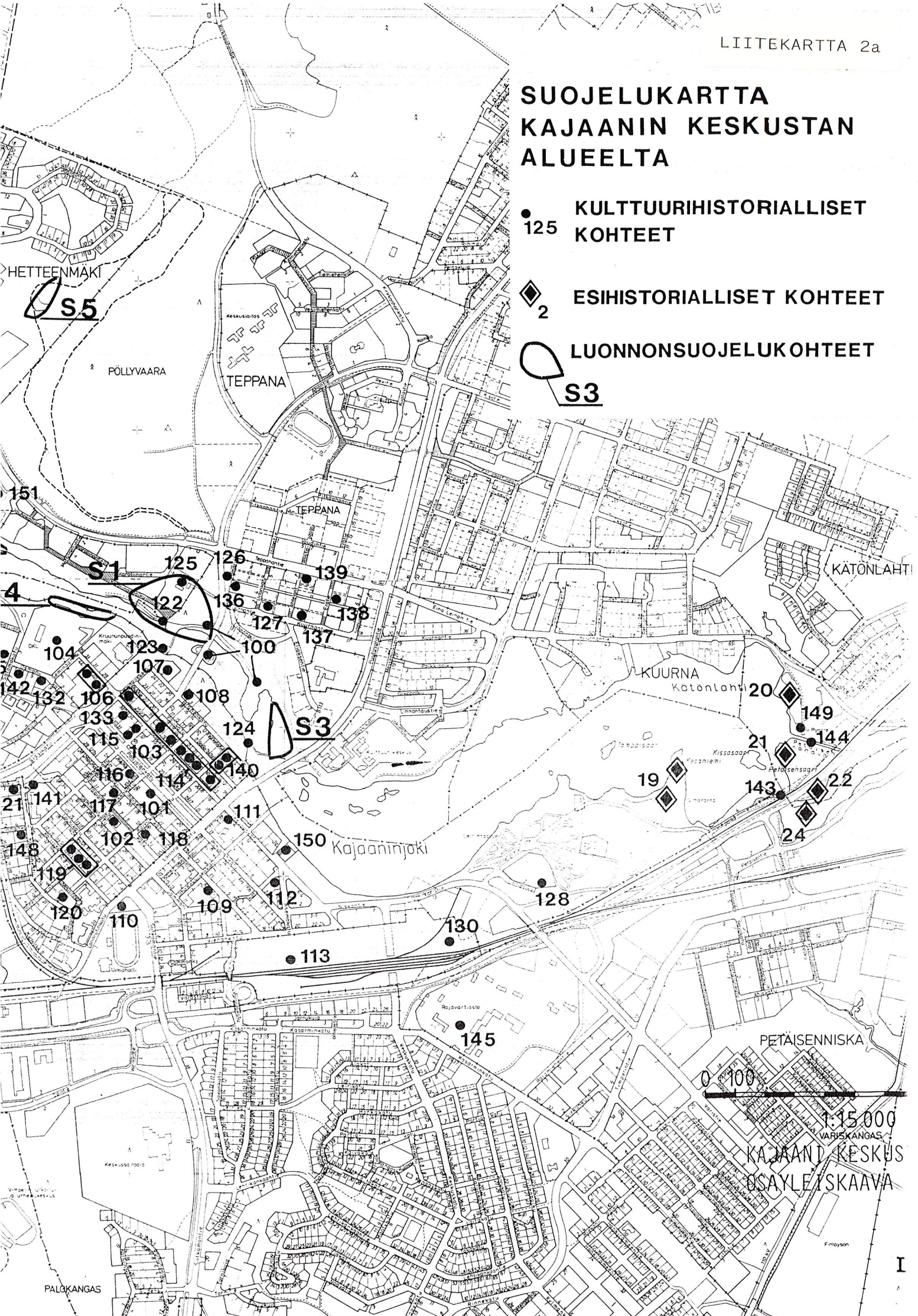


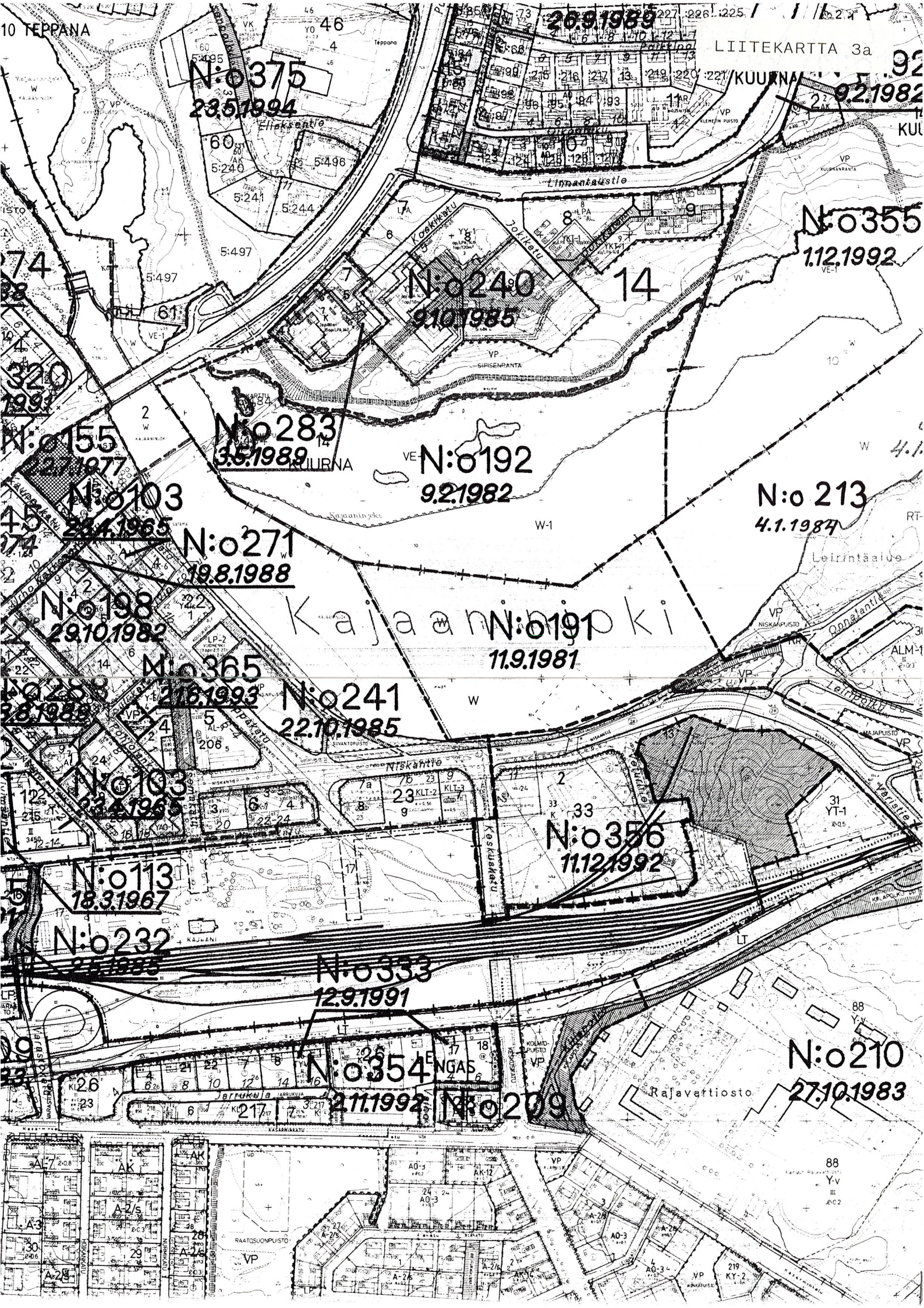
SUOJELUKARTTA KAJAANIN KESKUSTAN ALUEELTA

● 125 KULTTUURIHISTORIALLISET
KOhteet

◆ 2 ESIHISTORIALLISET KOhteet

○ LUONNONSUOJELUKOhteet
S3





10 TEPPANA

LIITEKARTTA 3a

N:o 375
23.5.1994

26.9.1989

N:o 355
1.12.1992

N:o 240
9.10.1985

N:o 283
3.5.1989

N:o 192
9.2.1982

N:o 213
4.1.1987

N:o 271
19.8.1988

N:o 103
23.4.1965

N:o 198
29.10.1982

N:o 365
21.6.1993

N:o 241
22.10.1985

N:o 191
11.9.1981

N:o 103
23.4.1965

N:o 113
18.3.1967

N:o 232
25.1985

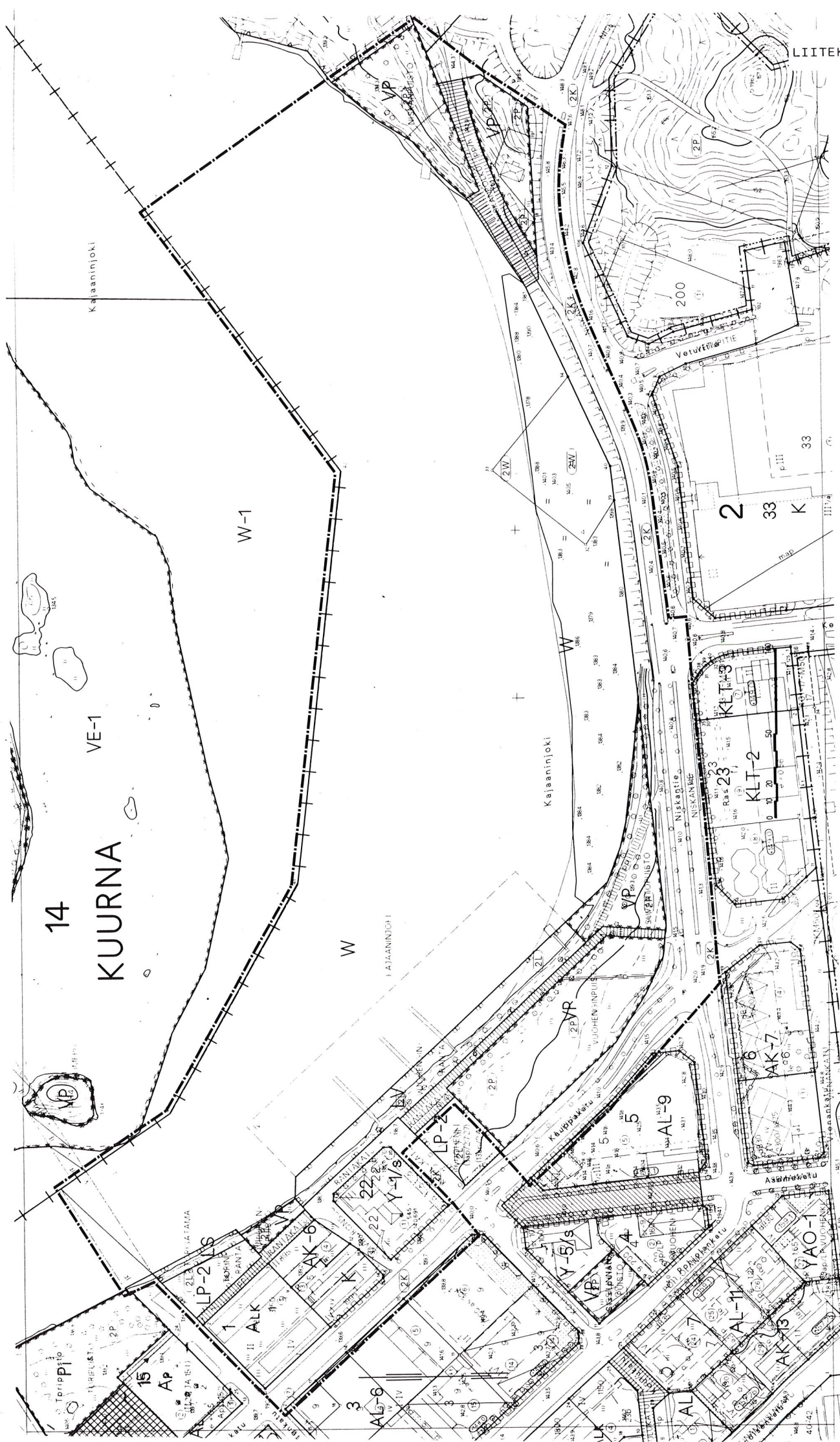
N:o 356
11.12.1992

N:o 333
12.9.1991

N:o 354
2.11.1992

N:o 209

N:o 210
27.10.1983



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 2

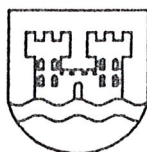
KORTTELIT 1 JA 22 SEKÄ LIIKENNE-, PUISTO-, KATU- JA
VESIALUETTA (LAHJ.MAA N:O 1)

Merkintöjen selitykset:

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

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa

Timo Soininen
kaupungingeodeetti



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	11.01.1996				
PIIR.N:o	2 / 96				
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				
PIIRT.	RR				

IRMELI HANKA
VT. KAUPUNGINARKKITEHTI

Kajaanin joki

Kajaanin joki



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

III k 66 kerrosten lukumäärä, rakennusmateriaali, rakennuksen valmistumisvuosi 1900-luvulla

2626 rakennettu kerrosala

as.rak. käyttötarkoitus

— — — — — vesijohto

— — — — — jätevesiviemäri

— — — — — sadevesiviemäri

— — — — — kaukolämpöjohto

— — — — — sähkökaapeli

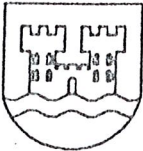
— — — — — sähköjohto (ilmajohto)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

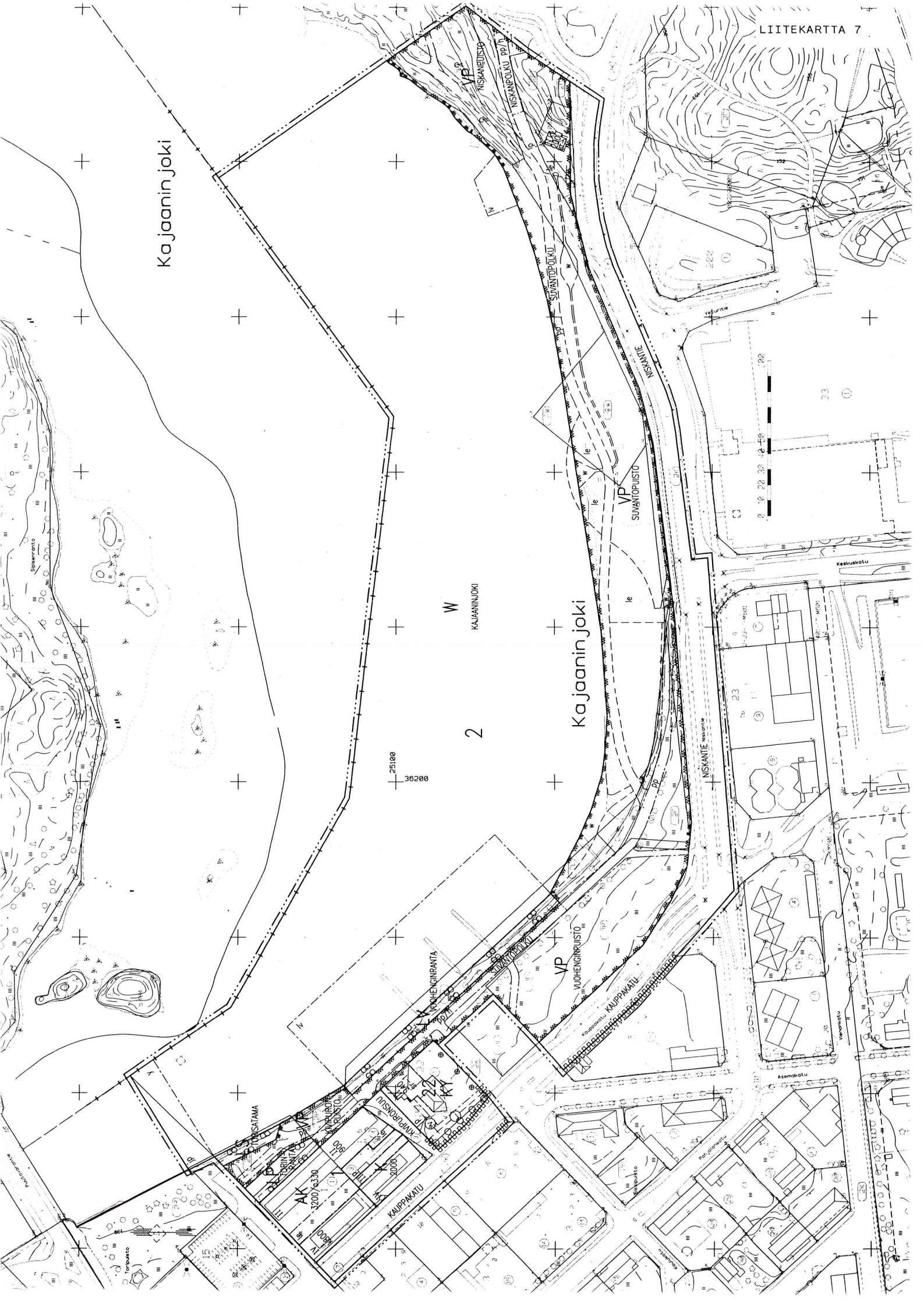
KAJAANI 2

KORTTELIT 1 JA 22 SEKÄ LIIKENNE-, PUISTO-, KATU- JA VESIALUETTA (LAHJOITUSMAA N:O 1)

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS			
PVM	11.01.1996				
PIIR.N:o	3 / 96				
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				
DIIST	DD				

IRMELI HANKA
KAAVAPÄÄTTELYN PÄÄLLIKKÖ



HAVAINNEPIIRROS
1:1000 PIIRNO 4/96

