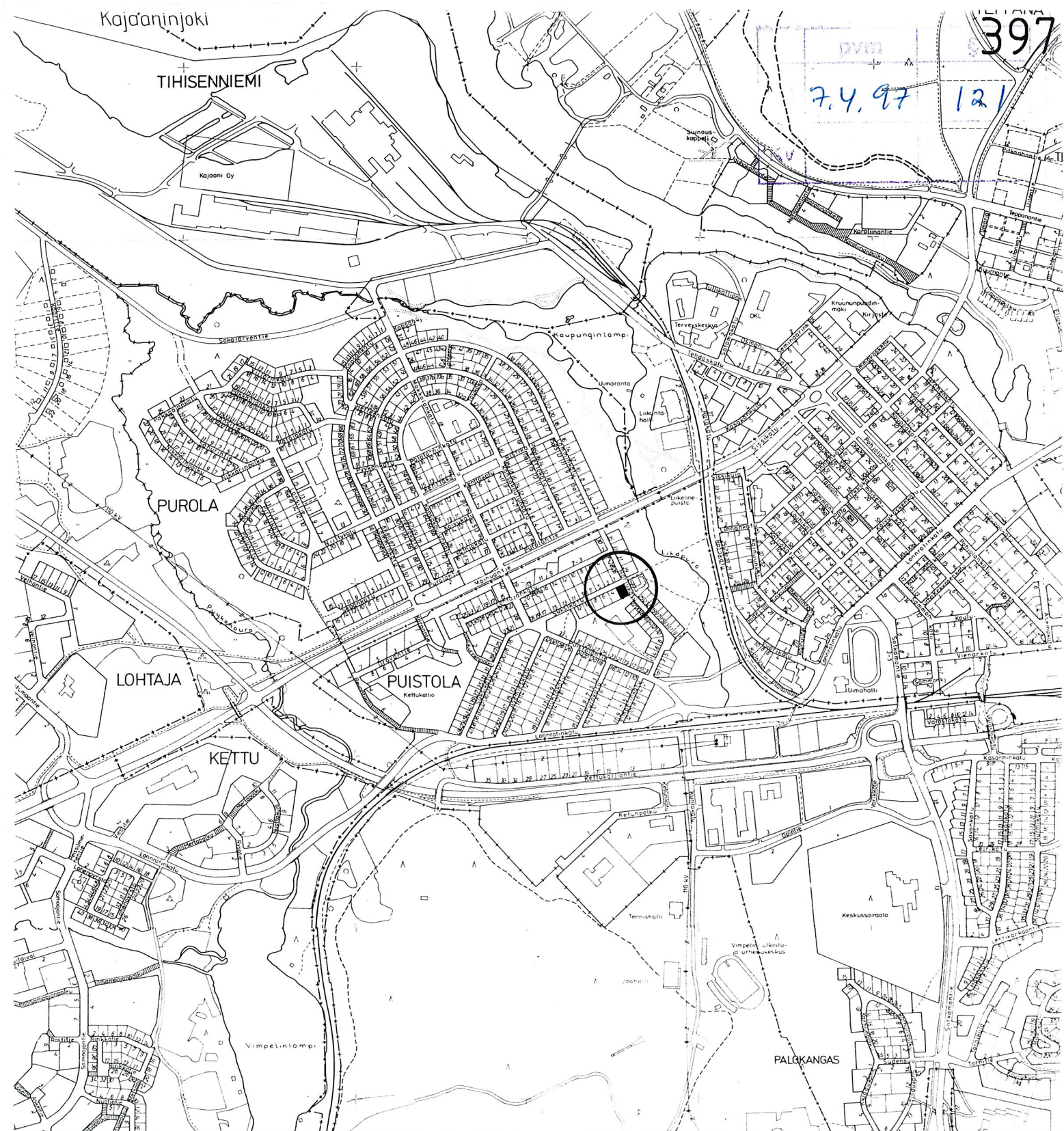




ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 6 PUISTOLA
KORTTELI 5 TONTTI 1
MUODOSTUU:

KAJAANI 6 PUISTOLA
OSA KORTTELIA 5



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS
23.1.1997

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 Maija ja Juhani Balthasarin kirje
6.6.1996

LIITEKARTAT

- 3 Poistokartta / voimassa oleva asemakaava
- 3a Kaavoitustilannekartta
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros

Kaava/päiväys

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 -7/s	0,1147	100		344	0,3		±0	+ 57

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23. päivänä tammikuuta 1997 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 6 Puistola
kortteli 5 tontti 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 6 Puistola
kortteli 5 osa

Kaava-alue sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta lounaaseen.

1

PERUSTIEDOT

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

Alueella on voimassa 25.1.1985 vahvistettu asemakaava. (liitekartta 3 ja 3a)

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.4.1991.

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin.

Maija ja Juhani Balthasar ovat 6.6.1996 anoneet asemakaavan muuttamista siten, että heidän hallitsemansa tontti voitaisiin jakaa kahtia ja rakentamattomalle osalle rakentaa toinen asuinrakennus. (liite 1)

Alueen pohjakartta on hyväksytty 31.12.1962 ja tekninen palvelukeskus on täydentänyt sitä vuosittain.

Tontin omistaa kaupunki ja se kuuluu yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

2

TAVOITTEET

Tavoitteena on Puistolän luonteen mukainen täydennysrakentaminen ja kaupunkirakenteen tehostaminen.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevassa asemakaavassa (liitekartta 3) korttelin 5 kaavamääräys on:

A-2/s Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Päärakennuksia koskevat määräykset:

2/3 rakennusoikeudesta on käytettävä päärakennuksiin. 10 m lähempänä katualuetta oleviin rakennuksiin ei saa järjestää sisäänkäyntiä rakennuksen kadunpuoleiselta sivulta. Julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta. Rakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokaltevuus 25-40°. Rakennusten, joiden runkosyvyys on yli 6 m, ullakolla tulee olla vähintään 1/3 ja enintään 2/3 yli 160 cm korkeaa tilaa. Kokonaan maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa. Rakennuksen suurin sallittu julkisivupituus saa olla 16 m ja suurin sallittu runkosyvyys 10 m. Laajennuksen runkosyvyys saa olla enintään sama kuin laajennettavan rakennuksen runkosyvyys. Uudisrakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä havainnollistava piirros rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön niin, että mukana on vähintään viereiset tontit rakennuksiin.

Piha- ja talousrakennuksia koskevat määräykset:

Tontilla saa olla enintään kaksi erillistä rakennusta piha- ja talousrakennuksen rakennusosalalla. Milloin rakennusala ulottuu tontin rajaan, on rakennukset rakennettava vähintään 2 m päähän naapuritontin puoleisesta rajasta, ellei rakenneta yhteen. Tällöin on rajalla olevan seinän oltava koko matkan yhteinen. Julkisivun tulee olla puuta. Rakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokaltevuus 18-27°. Lattiatason ja räystääskorkeuden ero saa olla korkeintaan 3 m. Runkosyvyys saa olla korkeintaan 6 m ja harjansuuntaisesti yhteen rakennettaessa korkeintaan 4 m kummallakin tontilla.

Tonttitehokkuus on $e=0,25$, päärakennuksen kerrosluku on I 2/3, talousrakennuksen I ja sille on annettu määräys:

t-1/25: rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennukseen saadaan sijoittaa yhteen rakennukseen myös työtilaa asumista häiritsemätöntä toimintaa varten tai päärakennukseen liittyviä lisähuoneita. Kautta viivan jäljessä oleva luku osoittaa, kuinka monta prosenttia tontin rakennusoikeudesta on on varattava talousrakennusten rakentamisen.

Tontin pinta-ala on 1147 m² ja sillä on vuonna 1951 rakennettu I 1/2-kerroksinen kaksiasuntainen puutalo, käytetty kerrosala 283 k-m², josta kellaritilaa 115 k-m² ja ullakkotilaa 53 k-m².

Asemakaavaa muutetaan siten, että (liitekartat 7 ja 8) alueen kaavamääräys on

A-7/s Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Julkisivun tulee olla peittomaalattua puuta tai rapattu ja katto-
kaltevuuden 25-40°.

Tontille, joka voidaan jakaa kahtia, osoitetaan katu- ja puistosivuille kiinni rakennettavat rakennusalat kahta I 2/3-kerroksista rakennusta ja niiden väliin I-kerroksinen rakennusala auton säilytystä varten.

Tonttitehokkuus nostetaan **e=0,30:ksi**, jolloin rakennusoikeus tulee riittäväksi kahta asuinrakennusta varten, rakennusoikeus lisääntyy 57 k-m². Väljyys tontilla on kuitenkin kerrosluvun I 2/3 ansiosta kohtuullinen. Olevalle rakennukselle annetaan sen säilyttämistä tukeva määräys **ko**, jolloin ongelmaa kellaritilan käytöstä ei rakennusoikeuden suhteen ole. Korvattaessa rakennus uudella on mahdollista rakentaa vain sitä pienempi talo.

Tontin reunat on hoidettava istutettavana alueena ja Harjukadun puolelle on istutettava (tai säilytettävä) puurivi. Kadunkulmaan kielletään järjestämästä ajoneuvoliittymää.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Puistola on palvelujen ja infrastruktuurin käytön kannalta edullista kerros-pientaloaluetta keskustan tuntumassa. Sen jatkuva käyttö ja täydennysrakentaminen edistää kaupunkirakenteen eheyttä.

Tontti on puistoon rajoittuva kulmatontti, joten sen muita vähän tehokkaampi rakentaminen ei haittaa naapureiden alueensa rakentamis- ja käyttömahdollisuuksia. Harjukadun vastakkaisella puolella on sitä tehokkaampaa maankäyttöä - julkinen rakennus ja pienkerrostaloja.

5

TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutokseen liittyvä sopimus tulee käsitellä kaavamuutoksen yhteydessä.

Asemakaavan muutos on vähäinen, johtosäännön mukaan kaupunginhallituksen hyväksyttävä.

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

6

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu teknisen palvelukeskuksen maankäyttö -vastuualueella yhteistöminnassa hakijan kanssa.

Asemakaavan muutoksen laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Koti-Kajaanissa 8.12.1996.

Kajaanissa 23. päivänä tammikuuta 1997

Kaupunginarkkitehti



Irmeli Hanka

IHa

KAJAANIN KAUPUNGIN HALLITUKSELLE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

TONTTIJAON MUUTOS

KAJAANIN KAUPUNGIN KALVI		
Scap.	1 2. 06. 96	
Dnro 684/96	Dnro 90.59	As.

Pyydämme kohteliammin, että Harjukatu 24 tontin tonttijakoja muutetaan jakamalla tontti kahtia.

Tarkoituksenamme on rakentaa pieni omakotitalo tontin toiseen päähän.

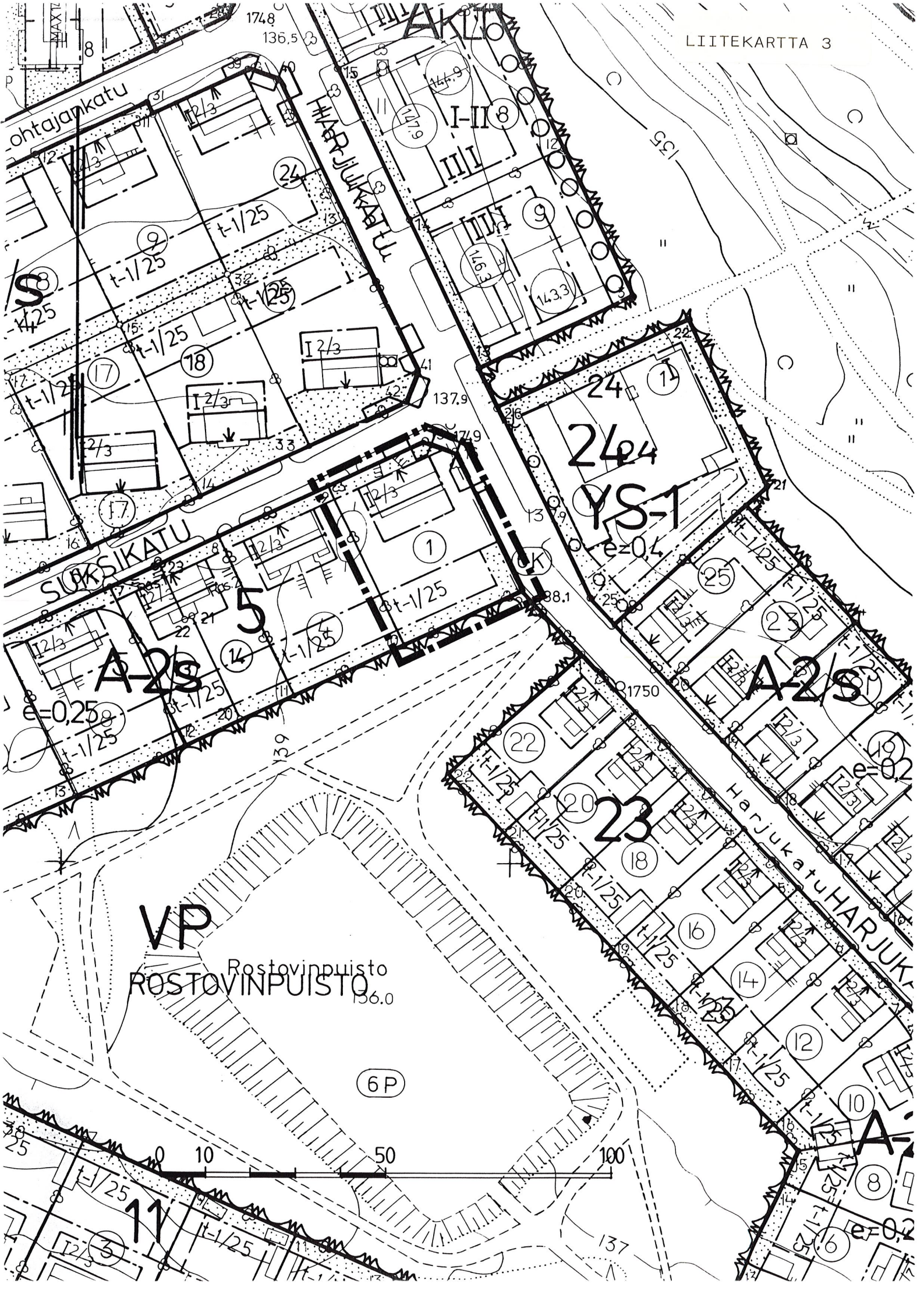
Tontin käyttöaste kasvaa onhan kyseessä iso tontti.

Olemme käyneet tonttijako asiasta keskusteluja arkkitehti Hongan kanssa.

Kajaanissa 060696

Haija Balthazar

Jouko Balthazar



VP
Rostovinpuisto
ROSTOVINPUISTO

24
YS-1
e=0.4

A-2/S

23

A

11

ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 6 PUISTOLA

KORTTELI 5 TONTTI 1

Merkintöjen selitykset

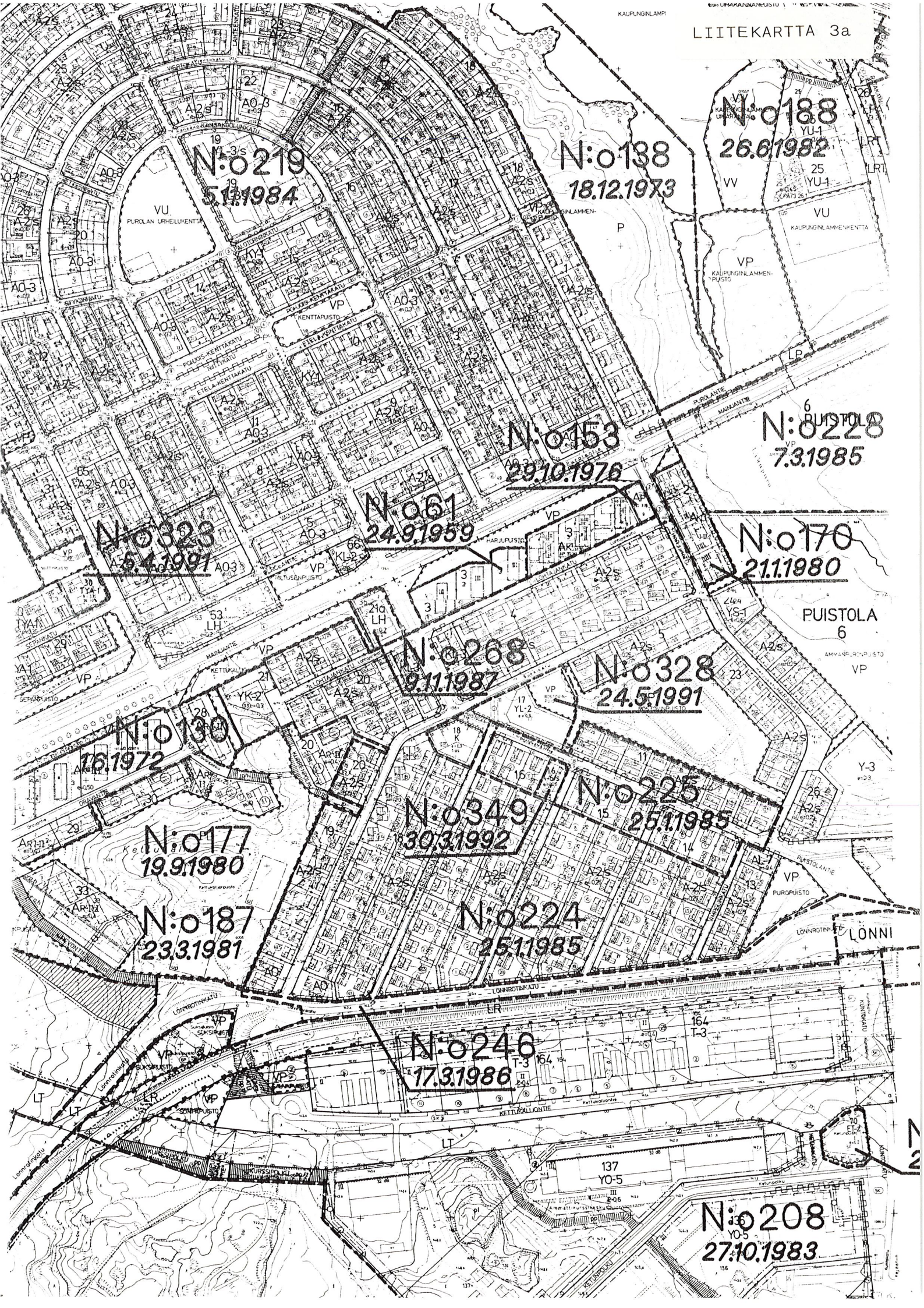
■■■■■ 3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 24.2.1997



Timo Soininen
kaupungeodeetti

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS			
PVM	23.1.1997				
PIIR.N:o	2 / 97	 IRMELI HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
PIIRI.	RR				



N:o 219
5.1.1984

N:o 138
18.12.1973

N:o 188
26.6.1982

N:o 228
7.3.1985

N:o 153
29.10.1976

N:o 61
24.9.1959

N:o 170
21.1.1980

N:o 323
5.6.1991

N:o 268
9.11.1987

N:o 328
24.5.1991

N:o 130
16.1.1972

N:o 177
19.9.1980

N:o 349
30.3.1992

N:o 225
25.1.1985

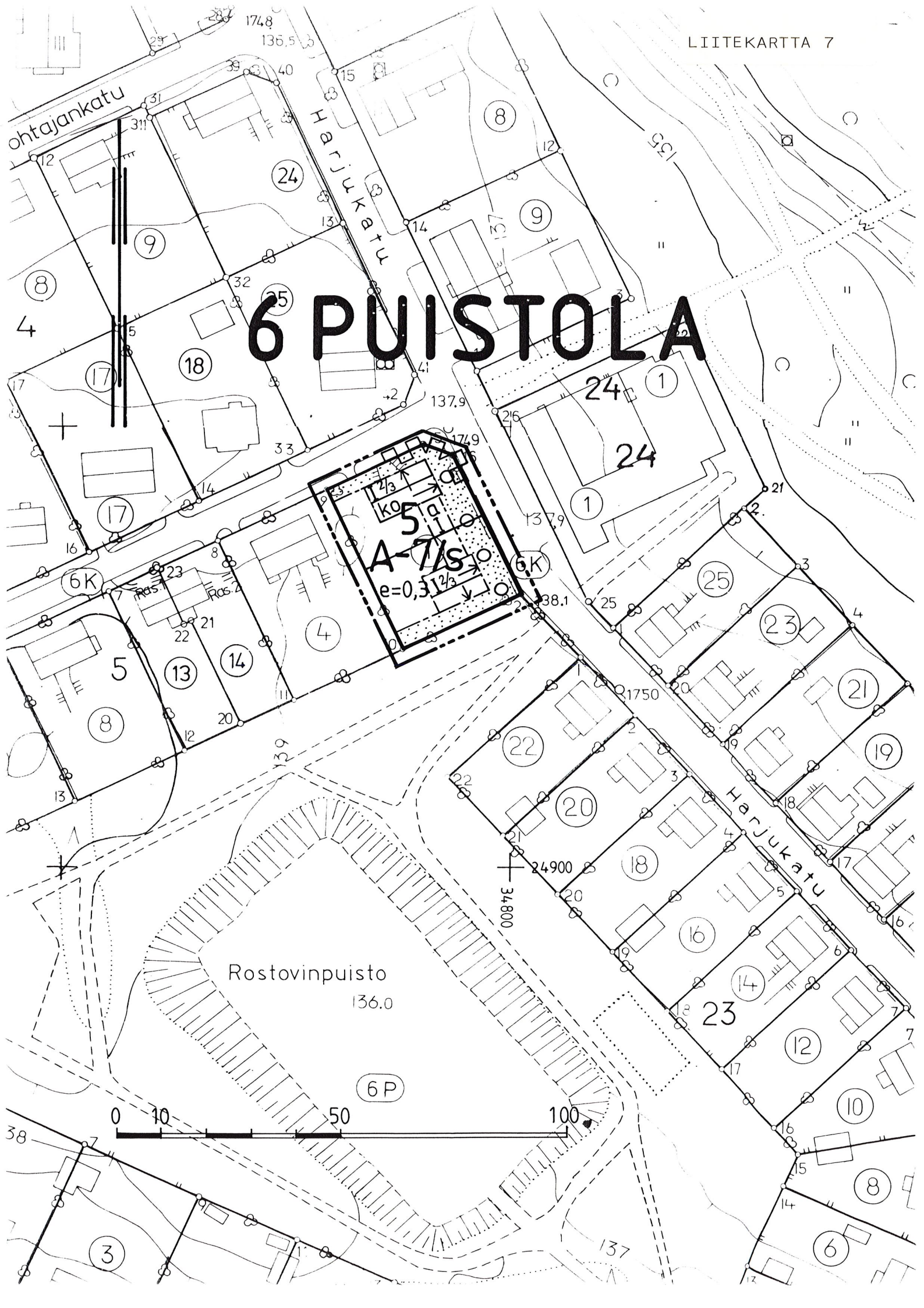
N:o 187
23.3.1981

N:o 224
25.1.1985

N:o 246
17.3.1986

N:o 208
27.10.1983

6 PUISTOLA



MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

A-7/s

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Julkisivun tulee olla peittomaalattua puuta tai rapattu ja kattokaltevuuuden 25° - 40° .

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

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

$1\frac{2}{3}$

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.

ko

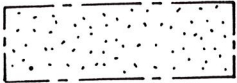
Rakennusala, jolla olevan ennen 23.1.1997 rakennusluvan saaneen rakennuksen saa korjata rakennusluvan mukaisena.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Erillispientalo 2 ap/asunto

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 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 pituinen 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

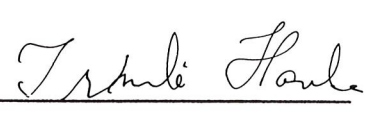
Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asuintonteilla tulee olla kasvavia puita 1/125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualluuetta on varattava tontilla 0,15 m² asuntokerrosalaneliömetriä kohti.

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 6 PUISTOLA
KORTTELI 5 TONTTI 1
MUODOSTUU:
KAJAANI 6 PUISTOLA
OSA KORTTELIA 5



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM	23.1.1997				
PIIR.N:o	1 / 97	 IRMELI HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	I H				
PIIRT.	RR				

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSLIAPÄÄLLIKKÖ

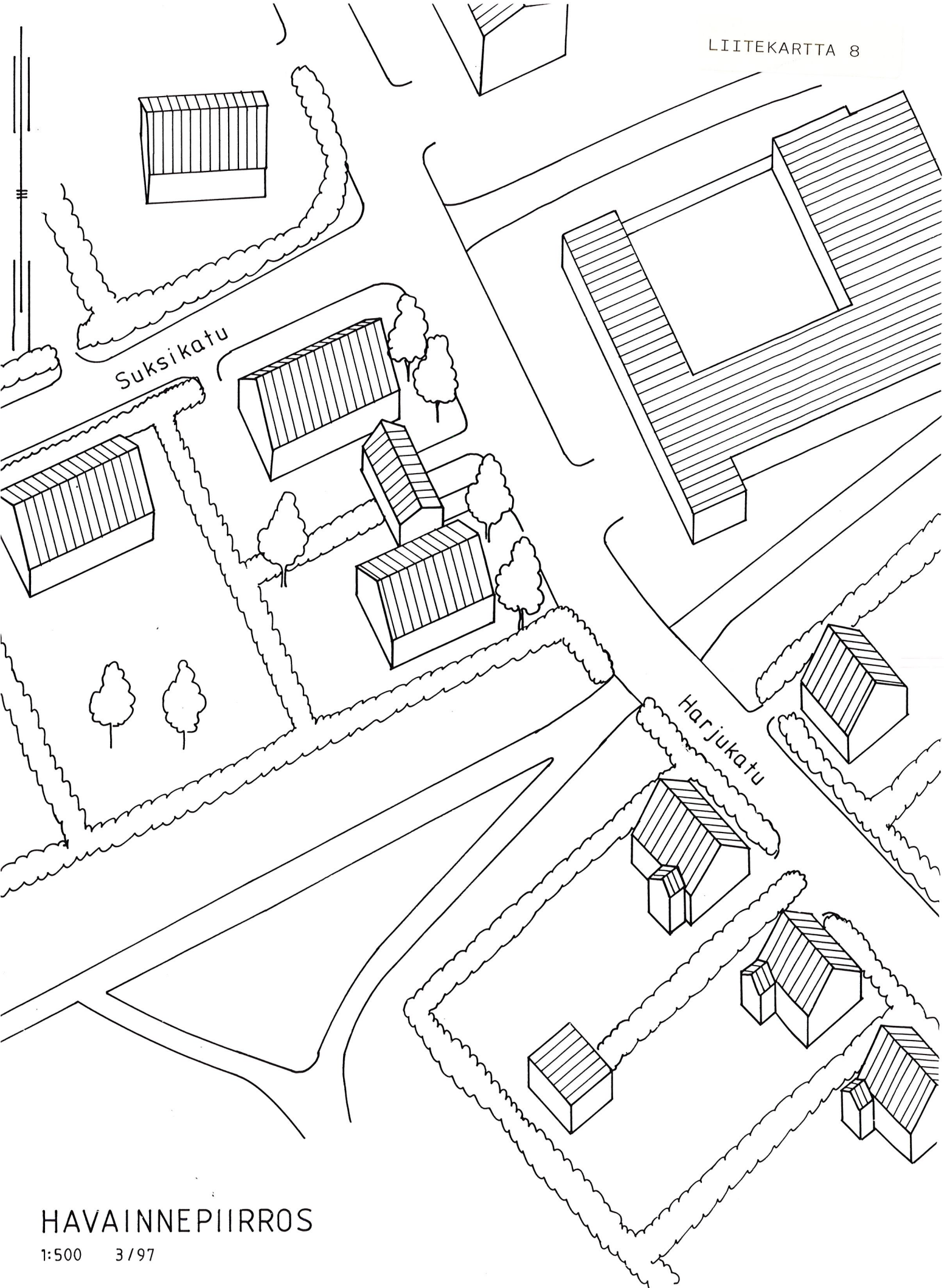
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN.
KAUPUNGINGEODEETTI

TIMO SOININEN

VAHVISTETTU

YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ

N:o



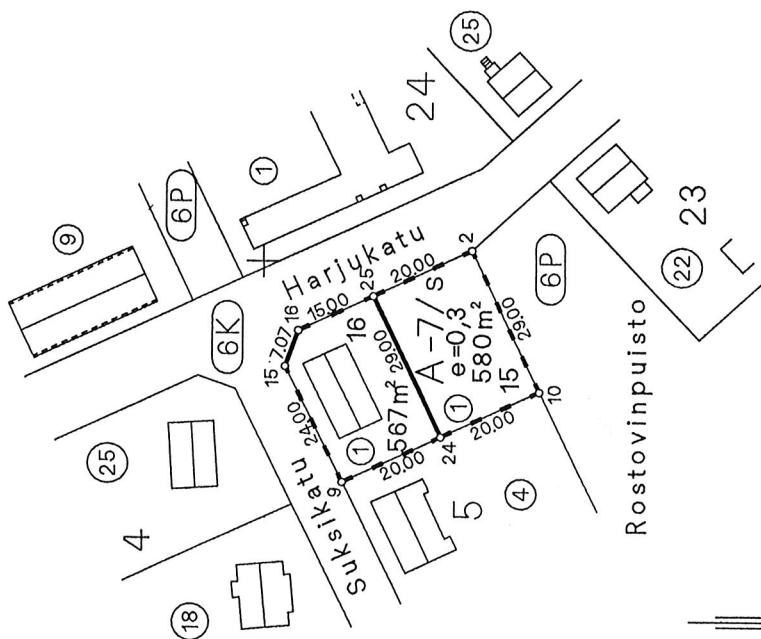
HAVAINNEPIIRROS

1:500 3/97

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Y	X	N:o	Y	X
2	34802.232	24962.062	16	34787.238	24993.683
9	34758.895	24985.777	24	34767.463	24967.707
10	34776.031	24949.638	25	34793.664	24980.131
15	34780.578	24996.059			

X=25000 +
Y=34900



TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht. m²	Osat m²	Kiinteistöt
15	580	580	205-6-5-1
16	567	567	205-6-5-1

TONTTIAON MUUTOS	1: 1000	KAJAANI
Asemakaavan vahvist. nro ja pvm.		Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist. nro ja pvm. 224	25.1.1985	Karttalehti 24/34-35B
Edellinen tonttijako vahvist. nro ja pvm. 6/5/1	10.10.1960	
Pohjakartan hyväksytty ja		
Lask. TH tonttijako laati		Kaupunginosa 6
Piirt. MV		Kortteli 5
Tark. YH Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen	Tontit 15, 16
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt		Muutt. tontit 1
Ympäristökeskus vahvistanut		TJ-kartta 6/5/2