

Kajaanin mlk. Karolineburgin alueen rakennuskaavan selostus, joka koskee 5 p:nä toukokuuta 1975 päivättyä rakennuskaavakarttaa.

Alueen määrittely Rakennuskaava käsittää osan Karolineburg nimisestä tilasta RN 5³⁶⁷ Linnantauskylässä Kajaanin maalaiskunnassa sisältäen korttelit n:o 501-506 sekä puisto-, liikenne- ja tie-alueita.

Alueen sijainti Alue sijaitsee pohjois-eteläsuunnassa Kajaaninjoen ja Kajaanin lentokentälle johtavan tien välissä, sekä itä-länsisuunnassa vanhan, Kajaanista pohjoiseen johtavan maantien ja hautausmaan välissä. Pinta-alaltaan on alue 15.22 ha.

1 PERUSTIEDOT =====

11 Suunnittelutilanne

11.2 Alue sisältyy Kajaanin mlk:n yleiskaavaan, jonka valtuusto on merkinnyt tiedoksi 30.6.1970. (liite n:o 1)

11.4 Voimassa oleva rakennusjärjestys on vahvistettu 11.2.1963.

11.7 Kunnanvaltuusto on tehnyt alueen kaavoittamista koskevan päätöksen 28.2.1975.

11.8 Rakennuskaavan pohjakartan on laatinut Oy Kunnallistekniikka Ab ja maanmittaushallitus on sen tarkastanut ja hyväksynyt 8.10. 1966.

12 Maanomistus

Alue on Kajaani Oy:n omistuksessa eräitä yhteisalueita ja maantiealuetta lukuunottamatta.

14 Rakennettu ympäristö

14.2 Maankäyttö.

Alue on mtsää Karolineburgin tilan vanhaa talouskeskuksen rakennusryhmää lukuunottamatta. Rakennuksissa on nykyisellään n. 10 asuntoa.

14.4 Yhteiskuntatekninen huolto

Alueen kautta on vastikään rakennettu kunnallisen viemäriverkoston kokoojaviemäri ja käyttöveden syöttöjohdot.

15 Luonnonympäristö

Alue muodostaa osan Kajaaninjoen pohjoisesta rantavyöhykkeestä ja on lähinnä rantaa olevalta osaltaan varsin jyrkkää. Rakennuskelpoiset osat alueesta ovat varsinaisen rantajyrkänteen pohjoispuolella. Alueen puusto on osittain rehevää, korkeaa kuusikkoa, osin kaunista männikköä. Rakennusryhmän äärellä olevassa puistossa esiintyy myös lehtikuusta, koivua ja jaloja lehtipuita.

Maaperä on pääasiassa lajittumatonta moreenia. Perustamisolosuhteet ovat hyvät. Peruskallio ulottuu paikoin lähelle maanpintaa. (Liitteenä ilmakehu alueesta, liite n:o 2)

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Karolineburgin tilan rakennusryhmä ja siihen liittyvä puisto ja luonnonpuusto muodostavat Kainuun olosuhteissa harvinaisen kokonaisuuden. Museovirasto on suorittanut alueen arvioinnin, minkä perusteella laadittu tutkimusraportti seuraa liitteenä. (liite n:o 3)

2 TAVOITTEET

Kajaani Oy on merkittävin työnantaja koko Kainuuta ajatellen. Yhtiön kehittymismahdollisuuksien turvaamisen huomioonottaminen on edellytyksenä koko Kainuun taloudelliselle ja sitä kautta myös muulle kehitymiselle.

Voidakseen turvata kasvavalle henkilöstölleen asuntomahdollisuudet on yhtiö yhteistoiminnassa kunnan kanssa ryhtynyt luovuttamaan yleiskaavan mukaisia asuntoalueita rakentajien käyttöön. Nyt käsiteltävä ns. Karolineburgin alue on eräs osa-alue näistä.

Alue on yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi. Kaavoituksen lähtökohtana on ollut noudattaa tätä käyttötarkoitusta pyrkien samalla säilyttämään alueen alkuperäisluonteesta huomattavan osan puistoalueiden muodossa.

Erityiseksi tavoitteeksi on suunnittelun aikana muodostunut sellaisen kaavallisen ratkaisun löytäminen Karolineburgin rakennusryhmän sisällyttäville korttelialueelle, joka riittävässä määrin turvaa sen kulttuur-

rihistoriallisten arvojen säilymisen ja toisaalta antaa omistajalle mahdollisuuden rajoitusten puitteissa käyttää aluetta hyväkseen. Tasapainoiseen tulokseen on päästy asiaa käsittelemään joutuvien viranomaisten, alueen omistajan ja suunnittelijan yhteisneuvotteluilla. Esitettyjä tavoitteita on myös voitu suunnittelussa toteuttaa.

3 RAKENNUSKAAVA JA SEN PERUSTELUT =====

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Yleiskaavan antaman lähtökohdan mukaan on kaavoitettava alue suunniteltu pääasiassa pientaloasutukselle.

Pohjoiseen johtavan vanhan maantienitäpuolelle on vahvistettu rakennuskaava Kajaaninjoen rantavyöhykettä lukuunottamatta. Tällä alueella on kerrostalorakentaminen käynnissä.

Karolineburgin alue on sijainniltaan varsin keskeinen Kajaanin maalaiskunnan ja kaupungin yhdessä muodostamassa taajamakokonaisuudessa. Tämän vuoksi sen rakentaminen tulee pääosiltaan tapahtumaan varsin nopeasti. Kajaani Oy:llä on myös tarkoitus varata tältä alueelta rakennusoikeutta yhtiön työsuhteasuntoja varten.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonaisrakenne

Kaavoitettavalle alueelle suuntautuva ajoliikenne on ohjattu nykyiseltä lentokentäntieltä kolmen liittymän kautta siten, ettei alueen sisällä tapahdu lainkaan läpiajoa. Näin on puistomainen rantavyöhyke rauhoitettu ja luotu edellytykset turvallisille kevyen liikenteen väylille alueelta työpaikoille ja keskusta-alueille. (liite n:o 4)

Karolineburgin tilan rakennusryhmä lähiympäristöineen muodostaa oman erityisalueensa kaavassa. Läntinen osa alueesta on merkitty omakoti- tai rivitalokortteleiksi, minkä lisäksi alueella on yksi yleisen rakennuksen rakennuspaikka.

Keskustan läheisyyden vuoksi ei kaupallisille palveluille eikä liike-elämälle ole varattu aluetta.

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

Karolineburgin rakennusryhmän erityisalueen rakennusoikeutta ja käyttötapaa määriteltäessä on tutkittu, etteivät ne toteutettuna

turmele alueen luonnetta, vaan että uudet rakennukset voidaan sijoittaa pääasiassa vanhojen rakennusten ja niiden ympärillä olevien aukioiden kohdalle. Rakennusoikeuden asunnoiksi käytettävälle osalle on laskettu yläraja siten, että se kattaa nykyiset asunnot sekä niiden lisäksi alueen hoidon ja kunnossapidon kannalta välttämättömän henkilökunnan asunnot. Näin on päädytty 35% ylärajaan rakennusoikeudesta. Rakennusryhmän eteläpuolinen puisto on merkitty kaavassa rakentamattomaksi korttelialueeksi. Kerrosluvuksi on määrätty II tai rinnemaastossa $\frac{1}{2}$ II ilman maanpäällistä pohjakerrosta.

Rakennusoikeuden toteutusillustraatiota (liite n:o 5) tehtäessä on noudatettu rakennusryhmän vanhaa pääakseli- ja pihajärjestelmää. Vanhoista asuinrakennuksista on säilytetty päärakennus, väentupa ja itäinen sivurakennus. Uudisrakennusten kerrosneliömäärä esitetyssä muodossa yhdessä säilytettyjen rakennusten kanssa täyttää rakennusoikeuden lähes kokonaan.

Tämän toteutusluonnoksen perusteella voidaan siis päätellä, ettei annettu rakennusoikeus ole liiallinen, vaan että asetetut suojelutavoitteet voidaan sen puitteissa toteuttaa.

Omakoti- ja rivitalokortteleissa on annettu mahdollisuus rinnemaaston hyväksikäyttöön toteutuksessa merkittävällä kerrosluvuksi $\frac{1}{2}$ I. Tehokkuusluvuksi on merkitty $e = 0.30$ paitsi korttelissa 502, missä $e = 2.25$ maantien läheisyyden ja osittaisen tasaisuuden vuoksi.

Kortteleiden rakentamisen on ajateltu tapahtuvan koko korttelin rakennusoikeuden sisältävän kokonaissuunnitelman pohjalta. Tarpeen vaatiessa on osa näistä kortteleista jaettavissa pienemmiksi rakennuspaikoiksi. Rakennusala on toteutussuunnitelman vapaan kehittämisen turvaamiseksi merkitty väljäksi, koko korttelin aluetta koskevaksi. Kortteleihin on merkitty autopaikoille varattavat alueet, jotka on mitoitettu todennäköisen autopaikkatarpeen mukaiseksi.

Toteutusluonnoksessa on esitetty eräs ratkaisu rakennusoikeuden käyttämiseksi, liikenteen järjestelyksi sekä leikkipaikkojen sijoittamiseksi. Luonnoksesta selviää myös alkuperäisluonnon osuus alueen kokonaiskuvasa toteutuksen jälkeen. (liite n:o 5)

Alueen keskivaiheille, sen pohjoisreunalle on varattu yleisten rakennusten rakennuspaikka lasten päiväkotia ja mahdollista esikoulua varten. Se voi palvella luontevasti myös kauempana lentokentäntien vaikutuspiirissä asuvia, joiden työ- ja kaupunkimatkojen varrella se sijaitsee.

Tämän rakennuspaikan äärelle on suunniteltu myös puisto leikki- ja pallokenttineen.

Kajaaninjoen rannassa oleva satama laitureineen ja varastoineen toimii Kajaani Oy:n hinaus- ja huoltotukikohtana. Perimätiedon mukaan tähän paikkaan on aikanaan tuotu Kajaanin linnan rakennustyössä käytetty kalkki, mistä johtuu edelleen käytössä oleva nimi Kalkkisilta.

Rakennuskaavateiden nimet, Kalkkisillantie, Karolinantie ja -polku, Metsäpellonpolku ja Jauhokalliontie ovat vanhaa paikallista nimitystä.

4 TOTEUTTAMINEN

=====

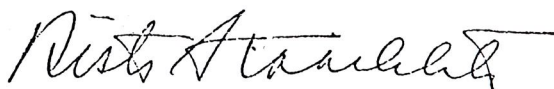
41 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen alueella tullaan aloittamaan korttelista 502, mikä parhaiten soveltuu kunnallisteknisten verkostojen laajentamishjelmaan. Toteutus jatkuu tästä länteen päin, siten että vuoteen 1980 mennessä korttelit 502, 503, 505, ja 506 on rakennettu.

Korttelin 501 rakentaminen AOR-alueen osalta ajoittuu pitemmälle ajankaksolle. AE-alueen rakentamisen aikataulu on tällä hetkellä avoin, mutta sen rakennusoikeuden käyttäminen saattaa äkillisesti käydä tarpeelliseksi. Vähäisiä rakentamistoimenpiteitä on odotettavissa aivan lähiaikoina.

Helsingissä 5.5.1975

Arkkittehtitoimisto Risto Kaarlehto Ky



Risto Kaarlehto
ArkkittehtiSAPA

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus e _k	Kerrosala asukas	Ohjevuoden asukasluku	
	ha	%	%	k-m ²		k-m ²		
A _K	°	°		°	1)°	°	°	
A _R	°	°		°	°	°	°	
A _O	°	°		°	°	°	°	
A _L	°	°		°	°	°	°	
A _{LK}	°	°		°	°	°	°	
A _M	°	°		°	°			
A _P	°	°		°				
AE	2,31	31,4	15,0	5800	0,25	40	150	
AOR	5,05	68,6	32,8	14460	0,25-0,30	40	360	
A yhteensä	° 7,36	100	° 47,8	20260	0,25-0,30	° 40	° 510	
Y _H	°	°		°	°			
Y _K	°	°		°	°			
Y _V	°	°		°	°			
Y _O	°	°		°	°			
Y _S	° 0,28	° 100,0	1,8	° 560	° 0,20			
Y _T	°	°		°	°			
Y yhteensä	° 0,28	100	° 1,8	° 560	° 0,20	-	° -	
T _T	°	°		°	°			
T _V	°	°		°	°			
T _P	°	°		°	°			
T yhteensä	°	100	°	°	°		°	
Yhteensä	°		°	°	°		°	
Kadut, tiet	° 1,05	° 49,4	6,8					
Torit, katuaukiot	°	°						
L _T	° 0,52	° 24,6	3,4					
L _R	°	°						
L _P	°	°						
L _S	° 0,55	° 26,0	3,6					
Yhteensä	° 2,12	100	° 13,8					
Puistoalue	° 5,64	100,0	° 36,6					
Urheilualue	°		°					
Retk. ja loma-alue	°		°					
Yhteensä	° 5,64	100,0	° 36,6					
Vaara-alue	°		°					
Erityisalue	°		°					
Hautausmaa-alue	°		°					
Vesialueet	°		°					
Koko kaava-alue yht.	° 15,40		100	° 20820	2)° 0,14		° 510	
Viemärit								
Vesijohdot								

° esitettävä tieto 1) A_K + A_P 2) aluetehokkuus

TILASTOLOMAKE Osa 2	Kerrosala työpaikka	Työpaikko- jen luku- määrä	Pinta-ala asuinker- rosala	Alueväl- jyysluku	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaik- kojen lukumäärä	
	k-m ²		m ² /1k-m ²		m	m/1k-m ²		
A _K				°			°	
A _R				°			°	
A _O				°			°	
A _L	°	°		°			°	
A _{LK}	°	°		°			°	
A _M		°					°	
A _P							°	
AE	60	60					(24)	
AOR							(79)	
A yhteensä		° 60		°			° (103)	
Y _H		°					°	
Y _K		°					°	
Y _V		°					°	
J		°					°	
Y _S	140	° 4					°	
Y _T		°					°	
Y yhteensä		° 4					°	
T _T	°	°					°	
T _V	°	°					°	
T _P	°	°					°	
T yhteensä	°	°					°	
Yhteensä		°					°	
Kadut, tiet					° 590	°		
Torit, katuaukiot								
L _T					° 160			
L _R					°			
L _P							°	
Yhteensä			°				°	
Puistoalue			°					
Urheilualue			°					
Retk. ja loma-alue			°					
Yhteensä			°				°	
Vaara-alue								
Erityisalue								
Hautausmaa-alue								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.		° 64		°			°	
Viemärit					°	°		
Vesijohdot					°	°		