



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

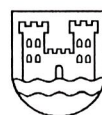
KORTTELI 33 TONTTI 70

muodostuu:

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 33 TONTTI 70



Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO
SELOSTUS
TEKN. LTK

27.09.2002
4.12.2002
4.12.2002
26.2.2003

Asemakaavan selostuksen sisältöluettelo

- 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**
- 2. TIIVISTELMÄ**
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
- 3. LÄHTÖKOHDAT**
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.2 Suunnittelutilanne
- 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET**
 - 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
- 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**
 - 5.1 Kaavan vaikutukset
 - 5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset
- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**
 - 6.1 Toteutuksen seuranta

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

2. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta 1:10 000
- 3b Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Rakennettu ympäristö: rakennukset
7. Asemakaavakartta määräyksineen
8. Ortokuva ja kaavakartta
9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee

4. päivänä joulukuuta 2002 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 1 Keskusta
Kortteli 33, tontti 70

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 1 Keskusta
Korttelia 33, tontti 70.

Kaava-alue sijaitsee Keskustassa Kajaaninjoen tuntumassa.

Koskikara: Brahenkatu 5 asemakaavan muutoksen tarkoitus

on edistää Kajaaninjoen valtakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman suojelua ja käyttöä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä Neuvokissa ja pääkirjaston lukusalissa sekä nettisivuilla päivytyksestä 23.9.2002 alkaen. (Liite 10)

Koska asemakaavan muutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä (yksi valmiiksi rakennettu tontti), sen hyväksyminen kuuluu johtosäännön mukaan tekniselle lautakunnalle.

2.2 Asemakaava

Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavan suojelutavoitteiden sekä kaavan yhteydessä tarkistettavien maankäytösopimusten mukaisesti alue osoitetaan yksityisten palvelujen ja asumisen korttelialueeksi, jolla rakennukset suojellaan ja ympäristön luonne säilytetään.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Muutosalue on Brahenkadun varressa Lönnrotin patsaan vierellä.

Tontin kautta kulkee Ämmäkosken voimalaitokselle rasiteyhteys, joka siirretään sujuvammaksi Kajaaninjoen rantapuiston suunnittelun yhteydessä patoturvallisuuden parantamiseksi.

Ämmäkosken voimalaitos ja Linnansillan ajoneuvoliikenne aiheuttavat alueelle melua.

Tontilla on vuonna 1940 rakennettu arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema Kajaani Oy:n toimitusjohtajan edustusasunto ja talonmiehen asunnoksi ja autotalliksi vuonna 1949 rakennettu sivurakennus, jonka on suunnitellut rakennusinsinööri Lasse Heikkilä.

Ravintola Sirius Oy, joka on toiminut Koskikarassa vuodesta 1998, on ostanut tontin ja rakennukset kesällä 2002.

3.2 Suunnittelutilanne

Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavassa (vahvistettu 31.5.1993, KHO 12.8.1994) alue on yksityisten palvelujen ja hallinnonalue (PK). (Liite 2)

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahv. 23.4.1965) alue on asuinrivitalojen korttelialue (AR), rakennusoikeus 900 k-m². (Liitteet 3b)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kun Koskikara edustusasuntona jäi autioksi, entinen omistaja (Kajaani Oy - UPM Kymmene) haki asemakaavan muutosta 1995, jonka valmistelun tuloksena kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.1998 maankäyttösopimuksen ja sen liitteenä kaavaluonnoksen. Tilanne on muuttunut ja omistaja vaihtunut. Sopimusmuutos käsitellään kaavamuutoksen yhteydessä erillisenä asiana.

Tekninen lautakunta on hyväksynyt 11.9.2002 maanvaihotosopimuksen, jolla Koskikaran tontti on kohdistettu voimassa olevan asemakaavan korttelialueelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavahankkeesta on neuvoteltu Kainuun ympäristökeskuksen kanssa ja saatu lausunnot Museovirastolta ja Kainuun museolta alkuperäisen maankäyttösopimuksen ja kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä Neuvokissa ja pääkirjaston lukusalissa sekä nettisivuilla päivityksestä 23.9.2002 alkaen. (Liite 10)

Kaavahanke on esitelty yleisötilaisuudessa Koutasalissa 23.9.2002. Lehti-ilmoitus vireille tulosta on julkaistu joka kotiin jaetussa Meidän Kajaanissa 27.9.2002.

Kaavoitusmenettelyä on myöhennetty kuukaudella suunnitelmasta. Valmisteluvaiheen yhteydenottoja ei ole ollut.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan vaikutukset

Suojellut rakennukset pysyvät käytössä. Ne sekä pihaympäristö säilyvät osana Kajaaninjoen rantapuistoa.

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelille annetaan seuraava määräys:

AL/s-1 Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ja sen rakennusten, rakenteiden, sisustusten, istutusten ja muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Museoviranomaisille on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Kerrosluvut ovat II ja I. Rakennusoikeus on määritelty niin, että sivurakennusta voidaan laajentaa rinteessä olevan autotallin päälle. Rakennusoikeus on näin 820 k-m² + 200 k-m².

Piha-alueelle osoitetaan ohjeellisena autopaikat, p, autopaikkamääräys on 1 ap/100 k-m². Tavanomaisen, uudisrakentamisessa tavoiteltavan autopaikkamäärän (1 ap/50 k-m²) sijoittaminen tontille heikentäisi suojeltavaa miljööttä. Autopaikkojen tarve vaihtelee ja asiakkaiden käytettävissä ovat myös keskustan yleiset paikat, usein vuorottain muun paikoitustarpeen kanssa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta ja Kainuun museo seuraavat asemakaavan toteutusta.

Kajaanissa 4. päivänä joulukuuta 2002



Irmeli Hanka
Kaupunginarkkitehti





ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI

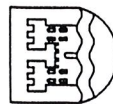
1 KAUPUNGINOSA KORTTELI 33

Merkintöjen selitykset:

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

Otteen voimassa olevasta
asema-kaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa

Timo Soininen
kaupungingeodeetti



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

PYM	4.12.2002
PIIR.N:o	
MK	
SUUNN.	
PIIRT.	

Jouko Hanka

IRMEI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI



INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Koskikara

Pienalue:	10-50	Kajaani keskusta
Historia:	Eino Pitkänen suunnitteli Kajaanin Puutavara OY:n toimitusjohtajalle virka-asunnon Kajaanin joen rantaan v.1940. Rakennus on valmistunut v.1941.	
Kuvaus:	Puistomainen tontti on Kajaanin jokeen viettävässä rinteessä linnan raunioita vastapäätä. Rakennus on sijoitettu vapaasti korkeuskäyriä mukaellen. Joen puolella ulkoteassilta johtaa polku portaikkoineen joen rantaan.	
Lähteet:	Eino Pitkänen - arkkitehtinä Kajaanissa toim. Päivi Tervonen / Kainuun Museo Kajaanin kaupunki / Osayleiskaava 2015 selostus 20.8.1992 Koskikaran rakennuspiirustukset 25.9.1940, Eino Pitkänen Lisärakennuksen rak.piirustukset 3.9.1963, Osmo Sillman	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen	5.11.2001

Ravintola Sirius

Rakennus id:	259
Varhaisin vuositieto:	1940
Historia:	Eino Pitkänen suunnitteli Kajaanin Puutavara Oy:n toimitusjohtajalle virka-asunnon Kajaanin joen rantaan v.1940. Rakennus on valmistunut v.1941. Kellarikerroksessa sijaitsevat mm. betoninen pommisuoja ja sauna- ja pesutilat. Ensimmäisessä kerroksessa ovat edustustilat. Rakennus on toiminut Kajan Oy:n johtajan asuntona aina 1980-luvun lopulle saakka. Nykyisin rakennuksessa toimii Ravintola Sirius.
Kuvaus:	Rakennuksessa on kaksi maanpäällistä kerrosta ja kellarikerros, joka avautuu yläikkunoiden välityksellä joen puolelle. Ensimmäisen kerroksen edustustilat avautuvat puolipyöreän erkkerin välityksellä jokimaisemaan. Yläkerran aulasta ja käytävästä on käynti kahdelle kattoteranssille. Tasakattoisen rakennuksen runko on muurattu tiilestä ja se on rapattu särjetystä lasista tehdyllä terastirappauksella. Rakennuksen jalusta on graniittia. Sisäänkäyntiä kehysti alkuaan tiilipilareiden varaan rakennettu puinen pergola, joka on myöhemmin korvattu umpinaisella rapatulla tiilikeyksellä. Pääportaan ikkunassa on portaittain nouseva ikkunalinja ja näköalaikkunaa ja yläkerran kulmaikkunaa on korostettu ulkonevalla rapatulla tiilikeyksellä. Koskikara on erityisen arvokas funktionalismin mestariteos.
Nykykäyttö:	Ravintolat yms.
Kunto:	Hyvä
Suojelutarve:	
Suojeluselite:	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen 5.11.2001

asemakaavan muutos

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 33 TONTTI 70

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 04.12.02

PIIR.N:o 19/02

MK

SUUNN.

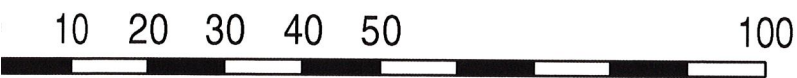
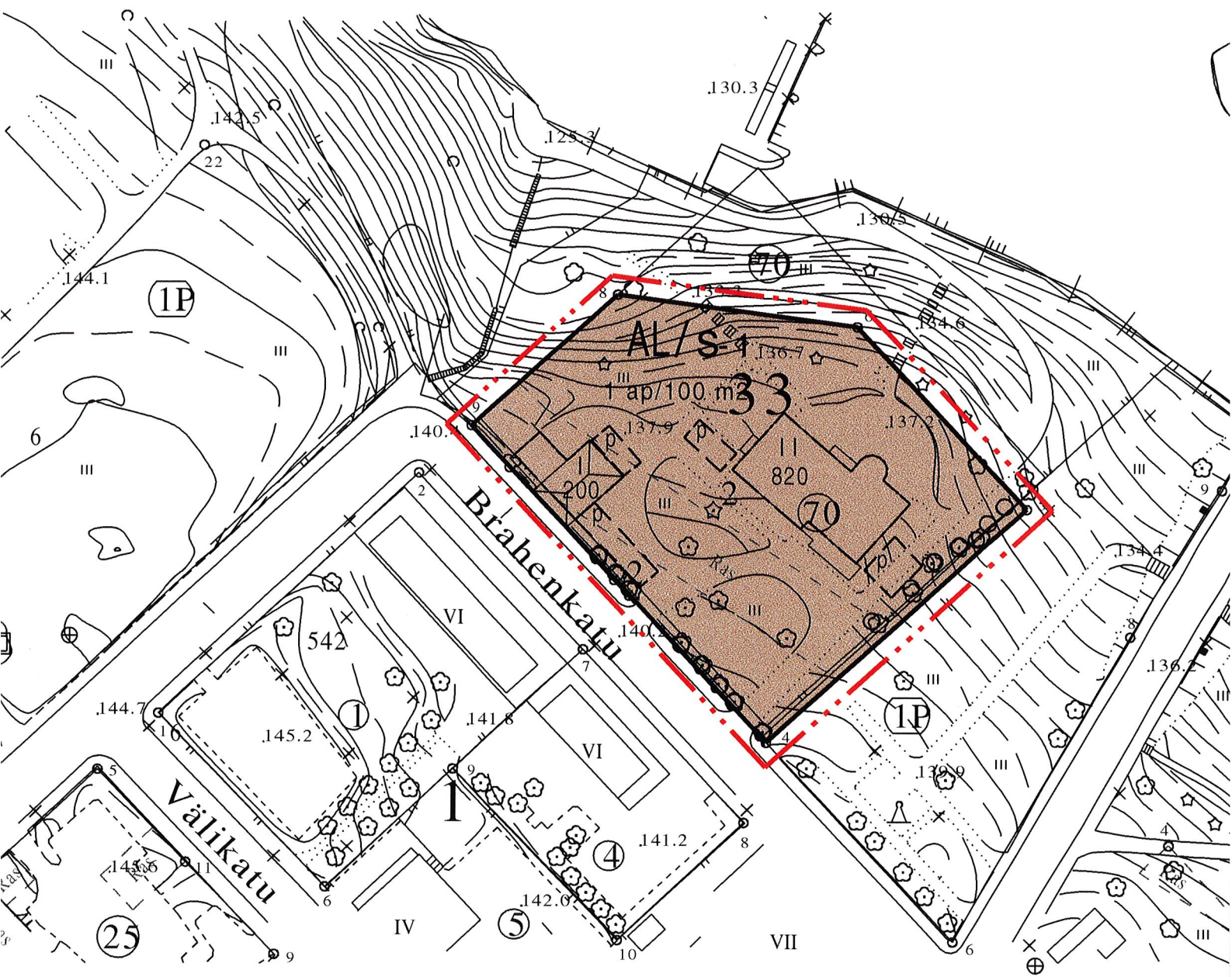
PIIRT.

IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTITÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
TEKNISEN LAUTAKUNNAN KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

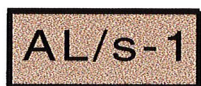
VIRAN PUOLESTA: MARTTI ANTILA, TEKNINEN JOHTAJA

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.
KAUPUNGINGEODEETTI

TIMO SOININEN



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ja sen rakennusten, rakenteiden, sisustusten ja muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Museoviranomaisille on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



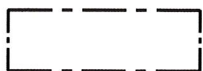
Ohjeellinen osa-alueen raja.

820

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

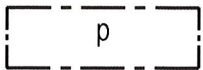
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



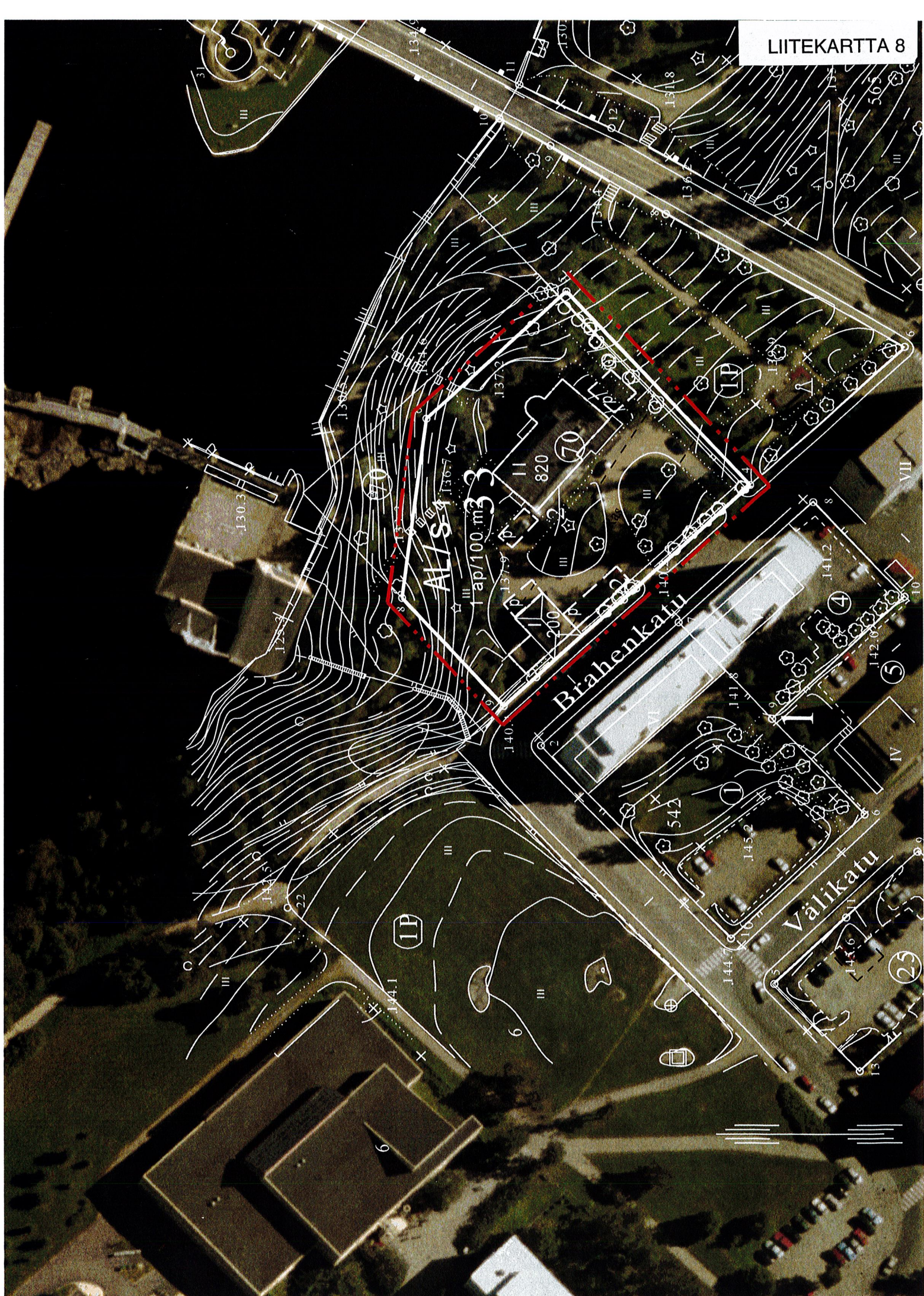
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Pysäköimispaikka.

1 ap/100 m²

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



**23.9.2002**

Kajaanin kaupunki

Asemakaavan muutokset:

KOSKIKARA kaupunginosa 1, Keskusta, kortteli 33**KERHO YM JA OSMONPIHA kaupunginosa 3, Keskusta, kortteli 2 osa**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

Suunnitteluprosessi aikatauluineen (arvio)

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMIS- MAHDOLLISUUS vahvennettu	AIKA- TAULU
Vireilletulosta ilmoittaminen (30 §) Laatimisvaiheen kuuleminen (30 §) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin www-sivuilla	Mahdollisuus suullisten tai kirjallisten mielipiteiden esittämiseen (ilmoitus Meidän Kajaanissa 27.9.2002) yleisötilaisuus Kaukametsä 23.9.02	Syyskuu 2002
Kaavamuutosten valmistelu: Kartat, määräykset, selostus, selvitykset ja neuvottelut	Mahdollisuus tutustua asiakirjaluonnoksiin ja keskustella kaavan laatijan kanssa ajanvaraus	Syys- lokakuu 2002
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotus viimeistellään		
Kaavamuutosehdotusten käsittely teknisessä lautakunnassa	Päätös nähtävänä pitämisestä ja lausuntopyynnöistä xx.xx.2002	Joulukuu 2002
Kaavaehdotukset ovat nähtävänä 30 vrk (MRL 65 §) kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin www-sivuilla	Mahdollisuus antaa lausuntoja ja kirjallisia muistutuksia (ilmoitus Koti-Kajaani xx.xx.2002)	Joulukuu 2002
Mikäli muistutuksia, kaavaehdotus palaa valmisteluun ja tekniselle lautakunnalle käsittelyyn sekä mikäli muutokset ovat oleellisia kaavaehdotus pidetään uudelleen nähtävänä		
Kaavaehdotusten käsittely teknisessä	Päätös kaavan hyväksymisestä	Tammikuu

lautakunnassa (MRL 52 §)		2003
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen • Ilmoitus Koti-Kajaani • Rakennus- ja toimenpidekielto ovat voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
Mikäli valituksia, hallinto-oikeus (ja mahd. Korkein hallinto-oikeus) päättää valitusten hylkäämisestä tai hyväksymispäätöksen kumoamisesta		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen – kaava lainvoimainen rakennus- ja toimenpidekiellot päättyvät		

SUUNNITTELUN KOHDE

Suunnittelualue

Muutosalueet ovat keskustan luoteispäässä joen rannassa ja liikenneympyrän tuntumassa. Alueet ovat rakennettuja. Kerho ym. on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutokset laaditaan Kajaanin keskustaaajama 2015 osayleiskaavan suojelutavoitteiden, myönnettyjen poikkeamislupien sekä kaavan yhteydessä tarkistettavien maankäyttösopimusten mukaisesti.

LÄHTÖTIEDOT

Maanomistus

Ravintola Sirius Oy omistaa Koskikaran tontin (205-1-33-70)

UPM Kymmene osa (2054 m²+1623 m²+ 801 m²) ns. Kerhon tonttia

Asunto Oy Osmonpiha osa (4527 m²) ns. Kerhon tonttia

Suunnitelmat ja päätökset

- Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.1998 maankäyttösopimuksen, jonka muutos käsitellään kaavamuuotosten yhteydessä.
- Koskikaran otettu uudelleen käyttöön ravintolana.
- Poikkeamislupa osalle ns Kerhon tonttia rakennuskiellosta ja edelleen rakennuslupa kahdelle asuinkerrostalolle sekä talous- ja autotallirakennuksille. (tekninen lautakunta 6.2.2002)
- Poikkeamislupa, jolla sallitaan purkaa talousrakennus Kerhon pihalta (tekninen lautakunta 11.9.2002).
- Maanvaihtosopimus (tekninen lautakunta 11.9.2002), jolla Koskikaran tontti kohdistetaan voimassa olevan asemakaavan korttelialueelle.

OSALLISET

- maan- ja kiinteistöjen omistajat sekä haltijat ja asukkaat Asunto Oy Kauppakatu 42 yrittäjät ja muut toimijat
- Museovirasto / Kainuun museo
- Yhdistykset, joiden toimialaan kaavamuutoksissa käsiteltävät asiat saattavat vaikuttaa
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutokset saattavat huomattavasti vaikuttaa.

YHTEYSHENKILÖT:

Kajaanin kaupunki; tekninen palvelukeskus,

Maankäyttövastuualue/ kaavoitus

PL 132, 87101 Kajaani

Kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3. kerros
e-mail: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

- kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka,
ajanvaraus suotava
p. 08-6155 267; 044-7100 267, fax 08-6155 569
- suunnitteluavustaja Riitta Korhonen
p. 08-6155 455, 044-7100 455

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää tarpeen mukaan prosessin alkuvaiheessa. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava **30.9.2002 mennessä** yhteyshenkilöille tai kaupungintalon Neuvokkiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömyydestä voi tehdä oikaisupyynnön, joka on toimitettava Kainuun Ympäristökeskukselle (Kalliokatu 4, 87100 Kajaani puh. 08-61631) **ennen asemakaavamuutosten nähtävillepanopäätöstä.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa seurataan ja muutokset kirjataan siihen, lopullisessa muodossaan se on kaavaselostuksen liite.

Kajaanissa 22.11.2002

Irmeli Hanka, kaupunginarkkitehti

Alkuun