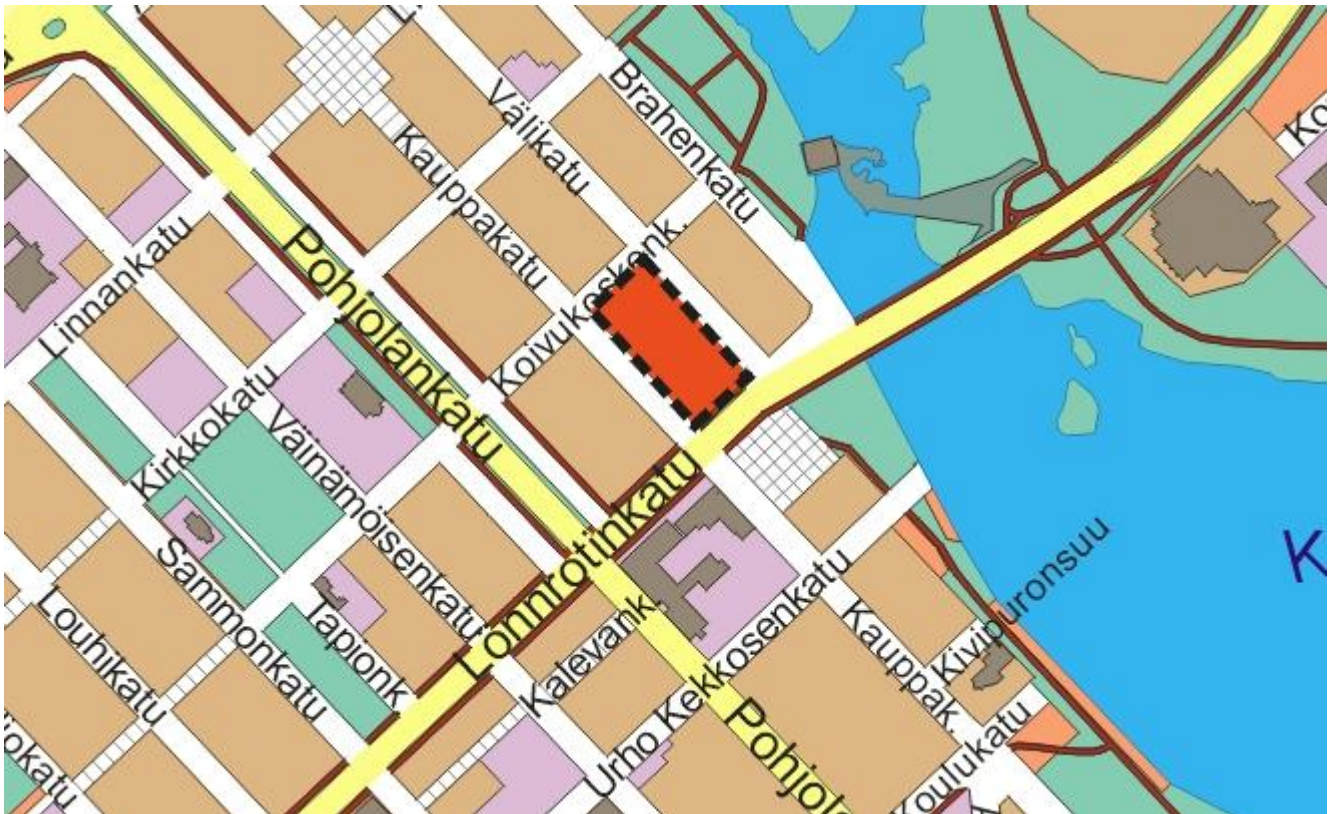




ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 5

muodostuu:

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 5



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	22.3.2003
SELOSTUS	23.1.2007
YMTK	28.2.2007
KH	17.4.2007
KV	8.5.2007

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Selvitykset ja suunnitelmat
 - a. Ote Kajaanin kaupungin inventointitietokannasta (INKA)
 - b. Ote Kajaanin kaupunkiarkeologisesta inventoinnista, 2001
2. Asemakaavan muutoshakemus
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Kainuun Museon lausunto 29.3.2007
5. Kainuun ympäristökeskuksen lausunto 5.4.2007

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista

- Kainuun Maakuntakaava 2020, kaavaehdotus 9.10.2006
- VAT / Rakennettu kulttuuriympäristö, luonnos, Museovirasto 2005
- Kajaanin kaupunkiseudun liikennejärjestelmä, 1998
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 1995-2005
- Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelma, liikenneympäristö, Tiehallinto, Kajaanin kaupunki 2001
- Pysäköintitutkimus 1997, Parempi kaupunkikeskusta –projekti
- Melun ohjearvot, Valtioneuvoston päätös 993/92
- Kajaanin kaupunki, Meluselvitys, Ramboll 2004
- Kajaanin ilmanlaatu, jäkäläkartoitus 1998
- Kajaanin ilmanlaadun mittaustulokset vuodelta 2005
- Kajaanin keskustan katualueet, yleissuunnitelma, 2001

KARTAT

1. Rakennettu ympäristö
 - a. viistoilmakuva
 - b. rakennuskanta
 - c. johtokartta
2. Yleiskaavaotteet
 - a. Kajaanin keskustaajama 2015
 - b. Kajaanin keskustaajama 2015, suojelukohteet
 - c. Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaava
 - d. Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaava, havainnekuva
3. Voimassa oleva asemakaava/ poistokartta
4. Asemakaavakartta määräyksineen
5. Havainnekuva: ote uudisrakennuksen hankesuunnitelmaluonnoksista
6. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on edistää uudisrakentamista, rakennussuojelua, ydinkeskustan pysäköintijärjestelyjä ja kaupunkikuvan eheyttä. Kaavamuutosalue on Kajaanin ydinkeskustan ruutukaava-alueella, kaupungin liikekeskustassa sijaitseva kortteli 5, joka on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen vireille tulo kuulutettiin lehti-ilmoituksella 22.3.2003. Asemakaavan muutosehdotuksen laati ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavaluonnoksia esiteltiin kahdessa viranomaisneuvottelussa ja niistä neuvoteltiin kaikkien korttelin kiinteistöjen kanssa.

Asemakaavan muutoksella osa korttelia muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K. Korttelitehokkuus $e^k=2,00$ ja kokonaiskerrosala on 12000 k-m², josta uutta lisärakennusoikeutta on 2650 k-m².

Tontti 15 jaetaan kahdeksi tontiksi. Välikadun varteen osoitetaan nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamismahdollisuus. Kaavamuutos sallii myös uudelleen rakentamisen Lönnrotinkadun varressa tontilla 13. Uudisrakennetessa pääosa autopaikoista on sijoitettava maanalaiseen tilaan. Liikennemeluhaittaa pyritään vähentämään rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksin.

Tontilla 1-5-13 (Anttila) rakennusoikeutta on 4400 k-m², josta 55% voidaan käyttää asumiseen. Kerrosluku on Lönnrotinkadun varressa viisi ja pihan puolella kaksi. Asuinhuoneistot on varustettava huoneistokohtaisin suurin lasiterassein.

Tontilla 1-5-14 (Kaakinen ym.) rakennusoikeutta on 2100 k-m², josta 25 % voidaan käyttää asumiseen. Maanalaiset autopaikat riittävät. Katutasossa olevan piha-alueen käyttö voidaan järjestää yhdessä naapuritontin kanssa osaksi kävelypainotteista kaupunkikeskustaa.

Tontilla 1-5-16 oleva rakennus (apteekki ym.) suojellaan asemakaavamerkinällä sr-20. Kerrosalasta 45 % voidaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Ajoneuvoyhteys tontille on Koivukoskenkadulta. Pihaa käytetään maanalaisen pysäköintijärjestelyn toteuttamiseen ja pysäköintiin, huoltoon, leikkiin ja oleskeluun.

Tontilla 1-5-17 on uudisrakentamista varten rakennusala Koivukoskenkadun ja Välikadun kulmassa. Rakennusoikeus on 2600 k-m², josta 8 % voidaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Kerrosluku on enintään neljä. Autopaikat ja väestönsuoja on toteutettava maanalaisina. Katutason ajoneuvoyhteys tontille on Välikadulta ja maanalaiseen pysäköintihalliin Koivukoskenkadulta. Jotta uudisrakennus soveltuu vaativaan ympäristöön suojelurakennuksen viereen, siinä tulee olla vaalea rapattu julkisivupinta. Autohallin katuulkisivu tulee toteuttaa muun julkisivun osana. Tontin 17 rakentamisen yhteydessä on toteu-

tettava autopaikkoja myös tontin 16 tarpeisiin ja rakennettava tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettu leikki- ja oleskelualue.

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, seutukaavan, maakuntakaavaehdotuksen ja Kajaanin keskustaajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen. Se noudattaa Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan mitoitus- ja soveltaa kävelypainotteisen keskustan periaatteita korttelialueella.

Kaavamuuutos edistää rakennussuojelutavoitteita ja ydinkeskustan kaupunkikuvan eheyttä ja lisää keskusta-asumista. Korttelin 5 käytön tehostaminen ei lisää merkittävästi liikennettä eikä kunnallistekniikan rakentamistarvetta.

Alueelle voi rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Koska alueella saattaa olla kaupunkiarkeologisia kerrostumia, on museoviranomaiselle ilmoitettava rakennushankkeesta vuotta ennen kaivutyön aloittamista.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavamutoksen toteuttamista koskeva sopimus tulee käsitellä kaavamutoksen käsittelyn yhteydessä.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuuotosalue on Kajaanin ydinkeskustan ruutukaava-alue ja kaupungin toiminnallista liikekeskusta. Ympäristö on rakennettua kaupunkikeskustaa eri ikäisine ja muotoisine rakennuksineen, pysäköinti- ja katutiloineen (kartta 1a).

Rakennettu ympäristö (kartta 1b)

Tontilla 13 on v. 1968 rakennettu I-II -kerroksinen liikerakennus, jossa toimii tavaratalo Anttila. Rakennuksen kellarikerroksessa on liiketilaa. Huoltoliikenneyhteys on Välikadun puolella, jossa se häiritsee kadun liikennettä. Suurempi huoltoliikennekalusto ei mahdu kellaritilan pysäköintihalliin, joten huolto tapahtuu Välikadun jalkakäytävältä lastauskatokseen, josta on vain hissiyhteys kellarikerroksen varastotilaan. Viereisen tontin kanssa yhteisessä kellarikerroksen pysäköintihallissa on 12 autopaikkaa omalla tontilla.

Tontilla 14 on 1982 rakennettu II-III -kerroksinen liikerakennus, jossa on optikko- ja silmälasiliike Kaakinen ja muita pienempiä erikoiskaupan ja palveluyritysten liike- ja toimistotiloja. Viereisen tontin kanssa yhteisessä kellarikerroksen pysäköintihallissa on 36 autopaikkaa omalla tontilla. Huolto Kauppakadun puoleisiin liiketiloihin on mahdollista Kauppakadulta tai pysäköintihallin kautta. Välikadun puoleisiin liiketiloihin huolto on Välikadulta, jossa se häiritsee kadun käyttöä tai jalankulkuun varatulta tontinosalta.

Tontilla 15 on Kauppakadun varressa 1950 nelikerroksinen rapattu tiilirakennus, jossa on kaksikerroksinen siipiosa Koivukoskenkadun puolella. Rakennus on arkkitehti Eino Pitkäsén suunnittelema. Se on Kajaanin kaupungin inventointitietokannassa (liite 1a) ja Kainuun maakuntakaavaehdotuksen liitteessä: Maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue 'Kauppakadun

funkkistalot ja raatihuoneentori' ja Museoviraston ehdotus valtakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Rakennuksessa on Kajaanin ensimmäinen apteekki, muita erikoiskaupan ja palveluyritysten liiketiloja, toimistotiloja ja asuntoja. Rakennuksen kellarikerroksessa on entinen pankkiholvi ja varastotiloja. Kaikkiin liiketiloihin on mahdollista järjestää huoltoyhteys pihan kautta. Yhtiöjärjestyksen mukaan talossa on 32 huoneistoa, joista 5 liiketilaa, 9 liike-asuintilaa ja 18 asuntoa.

Tontista 15 erotetulla määräalalla 1-5-15-M601 on Koivukoskenkadun varressa 1968 rakennettu yksikerroksinen liikerakennus, jossa toimii kirpputori litukka. Eino Pitkäsen suunnittelema vuonna 1951 rakennettu yksikerroksinen autotalli-talousrakennus on tontin 15 ja määräalan alueella tontin 14 rajalla.

Kortteli 5 on kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä (kartta 1c).

Liikenne

Korttelia 5 rajaavat kadut ovat asfaltoituja korotetuilla jalkakäytävillä varustettuja ajoneuvoliikenteen katuja. Lönnrotinkatu on nelikaistainen pääkatu, joka on osa paikallis- ja kaukoliikenteen linja-autoreitistöä ja jakelureitistöä. Kauppakatu on yksisuuntainen liikekatu, jonka varrelle keskustan erikoiskauppa on keskittynyt, Välikatu on keskustan läpiajoliikenne- ja jakelureittikatu ja Koivukoskenkatu poikittaisliikennettä välittävä katu.

Liikennemäärät ovat kehittyneet seuraavasti:

Ajon/vrk	1995	1996	1997	1997/2 kokeilu	1999	2000	2001	2002	2003	2005
Lönnrotinkatu	16 650	18 200	18 350	19 800	19 200	18 700	18 900	19 550	19 350	14900
Kauppakatu	5750	7000	6050	5600	6100	5600	5950	6650	5850	4000
Välikatu	3300	3900	3700	4850	3900	-	-	3700	3950	4800

Liikenneturvallisuuksuunnitelman suosituksen mukaisesti nopeusrajoitus on Lönnrotinkadulla 40 km/t ja muilla kaavamuuotosaluetta sivuavilla kaduilla 30 km/t.

Pyöräilykaistoja on Lönnrotinkadun jalkakäytävillä ja Kauppakadun koillisreunan jalkakäytävällä.

Pysäköintiä on Kauppakadun, Välikadun ja Koivukoskenkadun varsilla maksullisilla paikoilla, korttelin 5 pihalla sekä tontin 13 pihan ja tontin 14 rakennuksen alle rakennetussa pysäköintihallissa, jonne ajo on Välikadulta.

Parempi kaupunkikeskusta –projektin pysäköintitutkimuksen (1997) mukaan korttelin 5 lähipysäköintipaikkojen tilanne oli seuraava:

	Autopaikamäärä kpl	Käyttöaste % pe klo 8-21	Käyttöaste % la klo 9-19	aikarajoitus	maksu
Kauppakatu	28	0-102	2-102	-	1h (6mk/h) 2h (4mk/h)
Välikatu	16	7-68	4-88	-	1 mk/15 min
Koivukoskenkatu	7	0-100	6-100	-	1 mk/10 min
pysäköintihalli	48	2-70	1-74	2 h	-

Liikkeiden aukioloaikana Koivukoskenkadun pysäköintipaikat olivat lähes koko ajan täynnä, ja Kauppakadun pysäköintipaikoista n. 80 % sekä Välikadun ja pysäköintihallin paikoista n. 60% käytössä.

Suojelukohteet

Arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema talorivistö Kauppakadun varrella muodostaa rakennustaiteellisesti yhtenäisen kaupunkikuvallisen julkisivun, jota Museovirasto ehdottaa valtakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Korttelissa 5 sijaitseva Kauppakatu 9 aloittaa tämän talorivin kaakosta.

Kajaanin kaupunkiarkeologisen inventoinnin 2001 (liite 1b) mukaan tontti 1-5-15 on ollut rakennettua kaupunkialuetta 1650-luvulta lähtien. Tontin kerrostumat ovat oletettavasti säilyneet asfaltoidun pihan alla ainakin osittain. Tontin 1-5-15 piha-alue sisältyy 2. luokkaan: 'Todennäköisesti säilyneet tai vain osittain tuhoutuneet alueet. Tutkimuksellisesti mielenkiintoiset ja suojelullisesti arvokkaat alueet.' Välikatu on luokassa: 'Seurattavat katualueet', jossa on teoriassa mahdollista löytää isovihaa vanhempien tonttialueiden kerrostumia.

Luonnonympäristö

Maasto vaikuttaa tasaiselta, mutta korkeusero ympäröivillä kaduilla on noin metri. Koivukoskenkadun ja Välikadun risteyksessä katupinta on tasossa 140,2 ja Kauppakadun ja Lönnrotinkadun risteyksessä tasossa 141,3. Korttelin ainoa luonnonvihreä on Välikadun varressa määräalan 1-5-15-M601 pienellä nurmikolla kasvavat kolme suurta koivua.

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaan ympäristömelun ohjearvot ovat ulkona asumiseen käytettävillä alueilla päivällä 55 dB ja yöllä 45-50 dB ja sisällä asuinhuoneissa päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päivällä 45 dB.

Kajaanin kaupungin meluselvityksen 2004 mukaan kaupungin keskustassa on melutorjuntaa vaativia asuinalueita. Eniten melua aiheuttaa ajoneuvoliikenne. Kaavamuutosalueella ohjearvot ylittyvät eniten Lönnrotinkadun varressa, jossa melutaso on päivällä yli 65 ja yöllä yli 60 dB(A). Kauppakadulla, Koivukoskenkadulla ja Välikadun risteyksissä ohjearvot ylittyvät myös sekä päivällä että yöllä ja vaativat melunsuojaustoimia rakennuksiin ja pihaille.

Kajaanin ydinkeskustan ilmanlaatu oli 1998 jäkäläkartoituksen perusteella yleensä ottaen hyvä. Kajaanin ilmanlaadun mittaustulosten 2005 perusteella ilmanlaatu oli hyvää tai tyydyttävää suurimman osan ajasta. Huhtikuussa katupöly heikensi ilmanlaatua. Kaavamuutosalueella ei ole havaittu maaperän saastuneisuutta.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa. Tontista 1-5-15 on myyty n. 1500 m²:n suuruinen määräala 8.11.2002. Kaupunki omistaa ympäröivän katualueen. Tonttien 13 ja 14 rajalla on molemmin puolin 3 m levyiset rasitealueet viereiselle tontille jalankulkua varten ja tontilla 13 on 3 m leveä ajoneuvoliikennesite tontille 14.

Suunnittelutilanne

Museovirasto on tarkistamassa luetteloa valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä, joita valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT) tulevat koskemaan. Luetteloluonnoksessa (2005) korttelissa 5 sijaitseva Kauppakatu 9 sisältyy kohteeseen 'Kauppakadun funkistalot'.

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. Kainuun maakuntakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.4.-12.5.2006 ja uudelleen 23.10.-24.11.2006. Siinä kaavamuutosalue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta. Kauppakadun varressa olevia rakennuksia on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on keskustatoimintojen aluetta (kartta 2a). Tontilla 15 oleva rakennus Kauppakatu 9 on osayleiskaavan suojelukohdeluettelossa (kartta 2b) ja julkisivu esitetään suojeltavaksi asemakaavalla.

Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.1.1985 asemakaavoituksen pohjaksi (kartat 2c ja 2d). Siinä kortteli 5 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jossa 10 % rakennusoikeudesta voi toteuttaa asuntolina. Tehokkuusluku $e = 2,0$. Julkisivukorkeudeksi on määrätty tonteilla 14 ja 15 154,60 m ja 147,60 m ja tontilla 13 156,10 m ja 149,50 m. Kauppakatu 9:n julkisivu on suojeltava. Muualla on rakennuksiin rakennettava jalkakäytävän levennykseksi arkadi. Koivukoskenkadun ja Välikadun kulmauksessa tontilla on katuaukio, jota reunustavat puurivit. Tonttien 13 ja 14 rajalle on varattu alue yleiselle jalankululle. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap 60 toimisto- ja myymälä- ja 100 asuntokerrosalaneliömetriä kohti. Oleskelu- aluetta on varattava vähintään 15 m²/asunto-k-m². Koivukoskenkadulle on varattu aluetta maanalaista pysäköintiä varten.

Alueella on voimassa 23.4.1965 vahvistettu asemakaava (kartta 3). Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 5 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Koko korttelialue on yhtenäistä rakennusala, jossa kerrosluku on Välikadun puolella kaksi, Kauppakadun puolella neljä ja Lönnrotinkadun puolella seitsemän. Rakennusoikeutta on yhteensä 9350 k-m², tontilla 13 4000 k-m² ($e=1,81$), tontilla 14 1450 k-m² ($e=1,39$) ja tontilla 15 3900 k-m² ($e=1,40$). Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti ja yksi 100 liike- ja toimisto k-m²:ä kohti. Leikki- ja oleskelu- aluetta on rakennettava 10 m² asuntoa kohti. Tonttien välirajoja ei saa aidata.

Koivukoskenkadulle on varattu 2.11.1988 vahvistetussa asemakaavassa aluetta maanalaista pysäköintiä varten: 'map-1, Katualueen osa, jonka alle saa ulottaa viereisen korttelin maanalaisen pysäköintipaikan. Ulottuma saa olla enintään 3 m korttelin rajasta. Maanalainen ajoyhteys korttelista toiseen voidaan sijoittaa alueelle'. Alue ulottuu Koivukoskenkadulla noin 31 metrin päähän Välikadun reunasta.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 9.1.2006. Alue ei ole rakennuskiellossa.

Lähiympäristön asemakaavat ovat vanhentuneita. Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavan uudistaminen on vireillä.

Vuonna 2001 laadittiin Kajaanin keskustan katualueet – yleissuunnitelma, joka sisältää katuympäristön muuttumisen toiminnallisesti ja visuaalisesti kävely-painotteiseksi keskustaksi. Suunnitelma laadittiin yhteistyössä Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelman (2001) kanssa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppakatu 9 jätti 4.9.2002 hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi tontin 1-5-15 osalta niin, että tontti jaettaisiin kahdeksi ja rakennusoikeutta lisättäisiin uuden asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi Välikadun puolelle (liite 2).

Asemakaavan muutoksen vireille tulo kuulutettiin lehti-ilmoituksella 22.3.2003. Asemakaavan muutosehdotuksen laati ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Aiemmin tehtyjen selvitysten lisäksi kaavamutosta varten tarkistettiin käytetyt rakennusoikeudet uusimman laskentaohjeen mukaisiksi. Uudisrakennushankkeen luonnoksia suunniteltiin samanaikaisesti kaavasunnittelun kanssa. Maanalaisten pysäköintipaikkojen ja liikennejärjestelyjen alustavista suunnitelmista saatiin liikennesuunnittelukonsultin lausunto 20.6.2005. Kaavaprosessin kuluessa neuvoteltiin kaavaluonnoksista kaikkien korttelin kiinteistöjen kanssa ja pohdittiin yhdessä kaavan toteuttamisen aiheuttamien muutosten vaikutuksia.

Kaavamuuotosluonnosta esiteltiin viranomaisneuvottelussa 16.6.2005 ja 15.5.2006. Sähköpostitse 5.6.2006 pyydettiin Kainuun ympäristökeskusta ja Kainuun museota suorittamaan katselmus ja antamaan sitova kannanotto tontilla 1-5-15, Koivukoskenkatu 15, olevasta Eino Pitkäsen suunnittelemaasta autotalli-varastosta. Kainuun ympäristökeskus ja Kainuun museo suorittivat katselmuksen 9.6.2006, mutta pyydettyä kannanottoa ei saatu.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on edistää uudisrakentamista, rakennussuojelua, ydinkeskustan pysäköintijärjestelyjä ja kaupunkikuvan eheyttä.

Kaupungin tavoitteet koskevat keskustan toiminnallisuuden ja keskustasumisen lisäämistä, ydinkeskustan kävelypainotteisuutta, ympäristön turvalli-

suutta ja terveellisuutta, rakennussuojelua ja ydinkeskustan korttelirakenteen täydentämistä.

Tonttien maanalaisia tiloja halutaan kehittää pysäköintikäyttöön, katutasen tiloja liiketoimintaan, toisen kerroksen tiloja toimisto- tai asuintiloina ja ylimpiä kerroksia keskusta-asuntoina. Liikenteen jäsentäminen ja muutos kävelypainotteisempaan suuntaan sekä pihatilojen uudistukset lisäävät ydinkeskustan turvallisuutta ja viihtyisyyttä asuinpaikkana.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- | | |
|---|--|
| 0 | Asemakaavan muutosta ei tehdä |
| 1 | Asemakaavan muutos laaditaan ydinkeskustan osayleiskaavan ja muiden em. tavoitteiden mukaisesti. |

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutettiin kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla.

(www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (kartta 4) muodostuu korttelialue, jonka tehokkuus $e^k=2,00$. Tontit 13 ja 14 ovat **liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K** ja tontit 16 ja 17 **asuinkerrostalojen korttelialuetta AK**. Kokonaiskerrosala on 12000 k-m², josta uutta lisärakennusoikeutta on 2650 k-m².

Tontista 15 ja siitä erotetusta määräalasta muodostuu kaksi tonttia. Kaupunkikuvan eheyttämiseksi tontille 17 sallitaan uudisrakentamista. Kaavamuutos sallii myös tontin 13 uudisrakentamisen. Uudisrakennettaessa pääosa auto-paikoista on sijoitettava maanlaiseen tilaan, josta ajoyhteys on Välikadulle ja Koivukoskenkadulle. Autopaikkavaatimus on 1 ap/ 100 asuntokerrosala-m² ja 1 ap/ 50 liike- ja toimistokerrosala-m². Liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa pyritään vähentämään rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksin. Ajoneuvoliittymiä on rajoitettu.

Tontti 1-5-13 (Anttila) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Rakennusoikeutta on 4400 k-m², josta 55% voidaan käyttää asumiseen. Kerrosluku on Lönnrotinkadun varressa viisi ja pihan puolella kaksi. Viisikerroksisen rakennusmassan räystäskorkeus voi olla enintään 156,1 m. Katujen puolella on sisätilojen liikennemeluhaitan vähentämiseksi ääneneristävyysmääräys 40/35 dBA. Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa asuinhuoneita ja jälkimmäinen liike-, palvelu- ja työhuoneita koskevan dB(A)-arvon.

Autopaikat on uudisrakentamisen yhteydessä sijoitettava kellarikerrokseen. Ajoneuvoliittymä tontille on vain Välikadun puolella. Uudisrakennettaessa on tontin huoltoliikenneyhteydet järjestettävä nykyistä joustavammaksi.

Katutasoon jäävään pihatilaan on järjestettävä naapuritontin kanssa yhteinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa Kauppakadun ja Välikadun välille, mikä on korttelin sisäinen kävelypainotteisen keskustan osa. Se voidaan varustaa valokatteiseksi tilaksi. Asuntojen vaatimaa ulko-oleskelutilaa ei voi sijoittaa katutasoon, vaan asuinhuoneistot on varustettava huoneistokohtaisilla riittävän suurilla ($0,15 \text{ m}^2/\text{asunto-k-m}^2$) terassimaisilla ulko-oleskelutiloilla, jotka tulee suojata lasiseinämin ja -kattein. Välikadun puolella on rasite kaukolämpöjohtoa varten.

Tontti 1-5-14 (Kaakinen) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Rakennusoikeutta on 2100 k-m^2 , josta 25 % voidaan käyttää asumiseen. Kerrosluku on kolme, joten olevan rakennuksen kattotasanteelle on mahdollista toteuttaa muutama oleskeluterassilla varustettu asuinhuoneisto. Välikadun puolella on liikennemeluhaitan estämiseksi määräys 35 dBA. Rakennetut maanalaiset autopaikat riittävät. Katutasossa olevan piha-alueen käyttö voidaan järjestää yhdessä naapuritontin kanssa yleisine jalankulkualueineen ja valokatteineen osaksi kävelypainotteista kaupunkikeskustaa. Tontilla on Kauppakadun ja Välikadun välissä kulkeva kaukolämpöjohtorasite.

Tontti 1-5-16 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Tontilla oleva rakennus (apteekki ym.) suojellaan asemakaavamerkinnällä

sr-20 *Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy.*

Rakennusoikeus on 2900, kerrosluku neljä ja räystäskorkeus 154,6 rakennetun tilanteen mukaisesti. Kerrosalasta 45 % voidaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Katujulkisivuilla on liikennemeluhaitan vähentämiseksi määräys 35 dBA. Ajoneuvoyhteys tontille on Koivukoskenkadulta. Rakentamaton tontinosa on varattava asuntopihaksi, pysäköinnin ja huoltoliikenteen järjestämistä varten ja maanalaisen pysäköintijärjestelyn toteuttamiseen.

Tontti 1-5-17 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jossa on uudisrakentamista varten rakennusala Koivukoskenkadun ja Välikadun kulmassa. Rakennusoikeus on 2600 k-m^2 , josta 8 % voidaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Kerrosluku on enintään neljä. Katujulkisivuilla on liikennemeluhaitan estämiseksi määräys 35 dBA. Autopaikkatarpeen tyydyttämiseksi on koko tontin 17 alue ja suurin osa tontin 16 piha-alueesta käytettävä maanalaisen tilan rakentamiseen. Tästä syystä tontilla olevat vanhat rakennukset on purettava. Katutason ajoneuvoyhteys tontille on Välikadulta ja maanalaiseen pysäköintihalliin Koivukoskenkadulta.

Jotta uudisrakennus soveltuu vaativaan ympäristöön suojelurakennuksen viereen, siinä tulee olla vaalea rapattu julkisivupinta. Autohallin katujulkisivu tulee toteuttaa muun julkisivun osana.

Autopaikkatarpeen tyydyttämiseksi on tontin 1-5-17 rakentamisen yhteydessä toteutettava tontin omien autopaikkamäärän mukaisten autopaikkojen lisäksi 42 autopaikkaa tonttia 1-5-16 varten.

Tonteilla 16 ja 17 asuinhuoneistoja varten on varattava vähintään 300 m²:n laajuinen yhteiskäyttöön tarkoitettu yhtenäinen leikki- ja oleskelualue, joka on toteutettava tontin 17 rakentamisen yhteydessä.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, seutukaavan, maakuntakaavaehdotuksen ja Kajaanin keskustaajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen. Se noudattaa Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan mitoitusta ja soveltaa Kajaanin keskustan katualueet –yleissuunnitelmassa olevia kävelypainotteisen keskustan periaatteita korttelialueella.

Kaavamuutos edistää rakennussuojelutavoitteita ja ydinkeskustan kaupunkikuvan eheyttä ja lisää keskusta-asumista. Korttelin 5 käytön tehostaminen ei lisää merkittävästi liikennettä eikä kunnallistekniikan rakentamistarvetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen havainnekuva on ote uudisrakennuksen hankesuunnitelmaluonnoksista (kartta 5). Alueelle voi rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Koska alueella saattaa olla kaupunkiarkeologisia kerrostumia, on museoviranomaiselle ilmoitettava rakennushankkeesta vuotta ennen kaivutyön aloittamista.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon (kartta 6) hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavamuutoksen toteuttamista koskeva sopimus tulee käsitellä kaavamuutoksen käsittelyn yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärää, työpaikkamäärää, liikennemääriä, pysäköintipaikkojen tarvetta, melutason kehittymistä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon muutoksia ja taloudellisia vaikutuksia.

Kajaanissa 23. päivänä tammikuuta 2007



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Ehdotukset asemakaavaksi ja sitovaksi tonttijaoksi olivat julkisesti nähtävillä 5.3.-3.4.2007. Ehdotuksia vastaan ei jätetty muistutuksia. Nähtävillä oloaikana pyydettiin lausunto Kainuun Museolta ja Kainuun ympäristökeskukselta. Lausunnot on lisätty kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5. Ne eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Kajaanissa 10. päivänä huhtikuuta 2007



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani Täyttämispvm	12.04.2006
Kaavan nimi	kortteli 1-5	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	22.03.2003
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6044	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,5253	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6044

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6044	100,0	12100	2,00		2750
A yhteensä	0,2792	46,2	5600	2,01	-0,3252	-3750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3252	53,8	6500	2,00	0,3252	6500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5253	86,9	5253	0,5253	5253

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2900	1	2900

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6044	100,0	12100	2,00		2750
A yhteensä	0,2792	46,2	5600	2,01	-0,3252	-3750
AK	0,2792	100,0	5600	2,01	0,2792	5600
AL					-0,6044	-9350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3252	53,8	6500	2,00	0,3252	6500
K	0,3252	100,0	6500	2,00	0,3252	6500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5253	86,9	5253	0,5253	5253
mav	0,0184	3,5	184	0,0184	184
map	0,5069	96,5	5069	0,5069	5069

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2900	1	2900
Asemakaava	1	2900	1	2900

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kauppakatu 9

Tontti/alue/pihapiirikohtaiset tiedot

Pienalue: 10-50 Kajaani keskusta

Historia: Kainuun Säästöpankin entinen liike- ja asuinrakennus on viimeisin Eino Pitkäsen Kauppakadulle suunnittelema liike-tilojen rivistöä.

Kuvaus: Arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema talorivistö Kauppakadun varrella (Kauppakatu 9, 11, 13, 15, 17 ja 27) muodostavat rakennustaiteellisesti yhtenäisen kaupunkikuvallisen julkisivun ja Museovirasto on valinnut nämä rakennukset valtakunnallisesti merkittävien kohteiden luetteloon.

1950-luvulla rakennettiin Kauppakadun 'aurinkoinen puoli', yhtenäinen funktionalistinen kaupunkirakenne.

Liike- ja asuinrakennuksen lisäksi tontin sisäpihassa on Eino Pitkäsen v.1951 suunnittelema talousrakennus.

Lähteet: Kajaanin kaupunki / Osayleiskaava 2015 selostus 20.8.1992

Eino Pitkänen - arkkitehtinä Kajaanissa toim. Päivi Tervonen / Kainuun Museo v.2001

Esite Arkkitehti Eino Pitkäsen rakennuksia Kajaanin keskustassa v. 2001

Kainuun Museo/ Päivi Tervosen keräämä aineisto

Rakennuspiirustukset v. 1950 ja 1951 Arkkitehtuuritoimisto Eino Pitkänen

Pankkitalon muutospirustukset v. 1963, Osmo Sillman

Muutospirustukset (saunatilat kellariin) v. 1966, Osmo Sillman

Muutospirustukset 2.krs v.1972, Arkkit. Osmo Sillman ja kumpp.

Muutospirustukset 3.krs v. 1980, Arkkitehtitoimisto Osmo Sillman ja Kumpp. Ky

Täyttäjät: Riitta Korhonen 16.1.2002

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kauppakatu 9

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus:	354	Kainuun Säästöpankin entinen liike- ja asuinrak.
Varhaisin vuositieto:	1950	
Historia:	Liike- ja asuinrakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen v.1950. Luoteispäädyssä sijainneeseen pankin konttoriin kuului 2-kerroksinen lisäsiipi (I krs. pankkisali ja holvi, II krs. Toimistohuoneita ja hallituksen kokoushuone). Kellarissa oli mm. liikkeiden varastoja, tresoriholvi ja holvi. Rakennukseen on tehty 60-luvulla sisätiloissa pieniä muutoksia ja pankkisalin Kauppakadun puoleiset neljä ikkunaa on suurennettu. 1968 Pohjolan Vaatetuksen lisäsiipi Koivukoskenkadulle (nyk. Iitukka). Myös 70-, 80- ja 90-luvuilla pieniä muutoksia sisätiloissa. 2000-luvun alussa pankin konttorin paikalla toimi vaatetusliike Uusi Muoti ja sen jälkeen Apteekki. Rakennukseen on tehty sisäpuolisia muutoksia v.2003-04.	
Kuvaus:	Aumakattoinen rapattu tiilirakennus on 4-kerroksinen funkistyylin liike- ja asuinrakennus. Rakennuksen luoteispäädyssä on 2-kerroksinen, aumakattoinen siipiosa. Rakennus on säilyttänyt alkuperäisen ulkoasun 4 katujulkisivun ikkunasuurennusta lukuunottamatta.	
Nykykäyttö:	Liike- ja tavaratalot, kauppakeskukset	
Kunto:	Hyvä	
Suojelutarve:	Kyllä	
Suojeluselite:	Museovirasto on valinnut rakennuksen valtakunnallisesti merkittävien kohteiden luetteloon.	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen	16.1.2002

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kauppakatu 9

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus: 745 Talousrakennus

Varhaisin vuositieto: 1951

Historia: Talousrakennuksen on suunnitellut Eino Pitkänen v.1951. Rakennuksessa on ollut 3 autotallia, pesutupa ja asuinhuoneisto, yksiö.

Kuvaus: Talousrakennus on pulpettikattoinen tiilirakennus ja se on rakennettu kiinni viereisen tontin liike- ja toimistorakennukseen.

Nykykäyttö: Talousrakennukset

Kunto:

Suojelutarve:

Suojeluselite:

Täyttäjä: Riitta Korhonen 21.3.2005



KAJAANI

Pohjakartta © Kajaanin kaupungin mittauspalvelu

Tutkimuksellisesti ja suojellullisesti mielenkiintoiset alueet

- | | |
|---|--------------------------|
|  | = 1.luokka |
|  | = 2.luokka |
|  | = Seurattavat katualueet |
|  | = Inventointialueen raja |

- 2 Vuoden 1659 perspektiivipiirroksen perusteella tontin alueella on sijainnut asuinrakennuksia. Tontin alue on ollut rakennettua kaupunkialuetta aina 1650-luvulta lähtien. Miltei koko tontin alue on ollut tonttina myös vuoden 1764 kartan mukaan. Tontin piha-alueen kerrostumat ovat oletettavasti ainakin osin hyvin säilyneitä. Osin nurmella olevan ja osin asfaltoidun pihan sadevesiviemäröinti on tuhonnut kerroksia osittain.

Kiinteistötunnus 20500100040012

Arkeologinen mielenkiinto Kohdekuvaus

- 2 Vuoden 1659 perspektiivipiirroksen perusteella tontin alueella on sijainnut asuinrakennuksia. Tontin alue on ollut rakennettua kaupunkialuetta aina 1650-luvulta lähtien. Miltei koko tontin alue on ollut tonttina myös vuoden 1764 kartan mukaan. Tontin asfaltoidun ja sadevesiviemäröidyn pihan alueella on kerrostumat ovat saattaneet osittain säilyä.

Kiinteistötunnus 20500100050015

Arkeologinen mielenkiinto Kohdekuvaus

- 2 Vuoden 1659 perspektiivipiirroksen perusteella tontilla on sijainnut asuinrakennuksia. Tontin alue on ollut rakennettua kaupunkialuetta 1650-luvulta lähtien. Vuoden 1764 kartassa tontin Välikadun puoleinen reunus on ollut niittynä. Tontin kerrostumat ovat oletettavasti säilyneet asfaltoidun pihan alueella ainakin osittain. Välikadun reunassa on pieni alue nurmella. Sadevesiviemäröinti on tuhonnut osittain pihan kerrostumia. Muita kunnallisteknisiä kaivantoja piha-alueella ei pitäisi olla.

Kiinteistötunnus 20500100060016

Arkeologinen mielenkiinto Kohdekuvaus

- 2 Vuoden 1659 perspektiivipiirroksen perusteella tontin Kauppakadun puoleisella reunalla on sijainnut kaksi asuinrakennusta. Vuoden 1764 kartassa Kauppakadun puoleinen puolisko tontista on ollut tonttimaana Välikadun puolen ollessa niittynä. Kauppakadun reunan kerrostumat ovat todennäköisesti tuhoutuneet paikalla sijainneen kerrostalon rakentamisen yhteydessä. Tontit ovat jatkuneet osittain nykyisen tontin Välikadun puolella olevan parkkipaikan alueelle. Kummatkin edellä esitetyt kartat kuvaavat väkiluvultaan suurin piirtein yhtä suurta Kaupunkia. Ennen isoavihaa (1713-1721) ja 1690-luvun lopun katovuosia Raahen väkiluku oli likimain neljä kertaa suurempi kuin karttojen kuvaamina ajankohtina, joten on täysin mahdollista, että rakennettua aluetta on ollut 1600-luvun lopulla huomattavasti enemmän kuin kartta-aineisto antaa ymmärtää. Tontin asfaltoidun parkkipaikka-alueen kerrostumat ovat oletettavasti ainakin osittain säilyneitä. Kunnallistekniset kaivannot eivät ole tuhonneet tontin kerrostumia. Parkkipaikalla on sadevesiviemäröinti ja katujen reunoilla on sijainnut vuoden 1962 asemakaavan pohjakartan mukaan kaksi omakotitaloa.

Kiinteistötunnus 20500100060018

Arkeologinen mielenkiinto Kohdekuvaus

KAJAANIN KAUPUNKI
KAUPUNGINHALLITUS

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 0 4. 09. 02		
Date 8/9/02	Dienerk.	Ark.

HAKEMUS ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEKSI

Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppatu 9 omistaa Kajaanin kaupungin I kaupunginosan korttelin 5 tontin n:o 15 ja sillä olevan vuonna 1951 rakennetun ja 1960-luvulla kertaalleen laajennetun liike-, toimisto- ja asuinrakennuksen.

Yhtiö on tehnyt esisopimuksen, jolla sen on tarkoitus myydä tontista määrääla pinta-alaltaan n. 1.500 m² oheisen liitekartan tarkemmin osoittamalla tavalla.

Ajatuksena on, että tontin koko huomioon ottaen voitaisiin Välikadun ja osittain Koivukoskenkadun varrelle rakentaa uusi asuinkerrostalo tiivistämään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja saada kaupungin keskusta uutta, hyvätasoisia asuntokantaa.

Edellä lausutun perusteella haemme seuraavaa asemakaavan muutosta:

1. tontinjakoa, jolla nykyinen tontti jaettaisiin kahdeksi uudeksi tontiksi niin, että nykyisen rakennuksen käsittävän tontin pinta-alaksi tulee 1.293 m² ja tehokkuudeksi n. $e = 2,33$. Uusi tontti on pinta-alaltaan 1.499 m² ja haemme sille samaa tehokkuutta eli $e = 2,33$, jolloin käyttämättömän rakennusoikeuden määrä olisi 3.500 k-m², kun otetaan huomioon, että samassa yhteydessä purettaisiin 1960-luvulla tehty yksikerroksinen ja mielestämme kaupunkikuvaan huonosti sopiva n. 444 k-m²:n suuruinen lisäsiipi Koivukoskenkadun varrelta.
2. Uuden rakennuksen enimmäiskorkeus ei ylitä vanhan rakennuksen sen paremmin kuin Välikadun puolella vastapäätä olevan rakennuksenkaan korkeusasemaa.
3. Käyttötarkoitukseksi haemme asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
4. Autopaikoista pääosa toteutetaan kellarikerrokseen ja osa pihalle. Autopaikkojen määrä on suunnitelman mukaan n. 80 eli 1 ap/81 k-m².
5. Tonttien välille muodostetaan tarvittavat kulkuoikeus- ja muut rasitteet ja autoliikenne tonteille tapahtuisi keskitetysti Välikadun puolelta.

KOIVUKOSKEN KADUN

Kajaanissa 29. päivänä elokuuta 2002

KIINTEISTÖ OY KAJAANIN KAUPPAKATU 9

Matti Ahrelma

Hallituksen puheenjohtaja

Talutus: Konekäsittely / TSK: 111a

TONTTIKARTTA

Kajaanin kaupungin I kaupunginosan korttelissa N:o 5 Kauppa-, Koivukoske
ja Välikadun varrella sijaitseva asuntokorttialue N:o 15

5 Merkinnyt tonttirekisteriin
päivänä joulukuuta 196/50.

Laatinut tontinmittaustoimituksessa
15 päivänä joulukuuta 1964.

Erkki Heikkinen

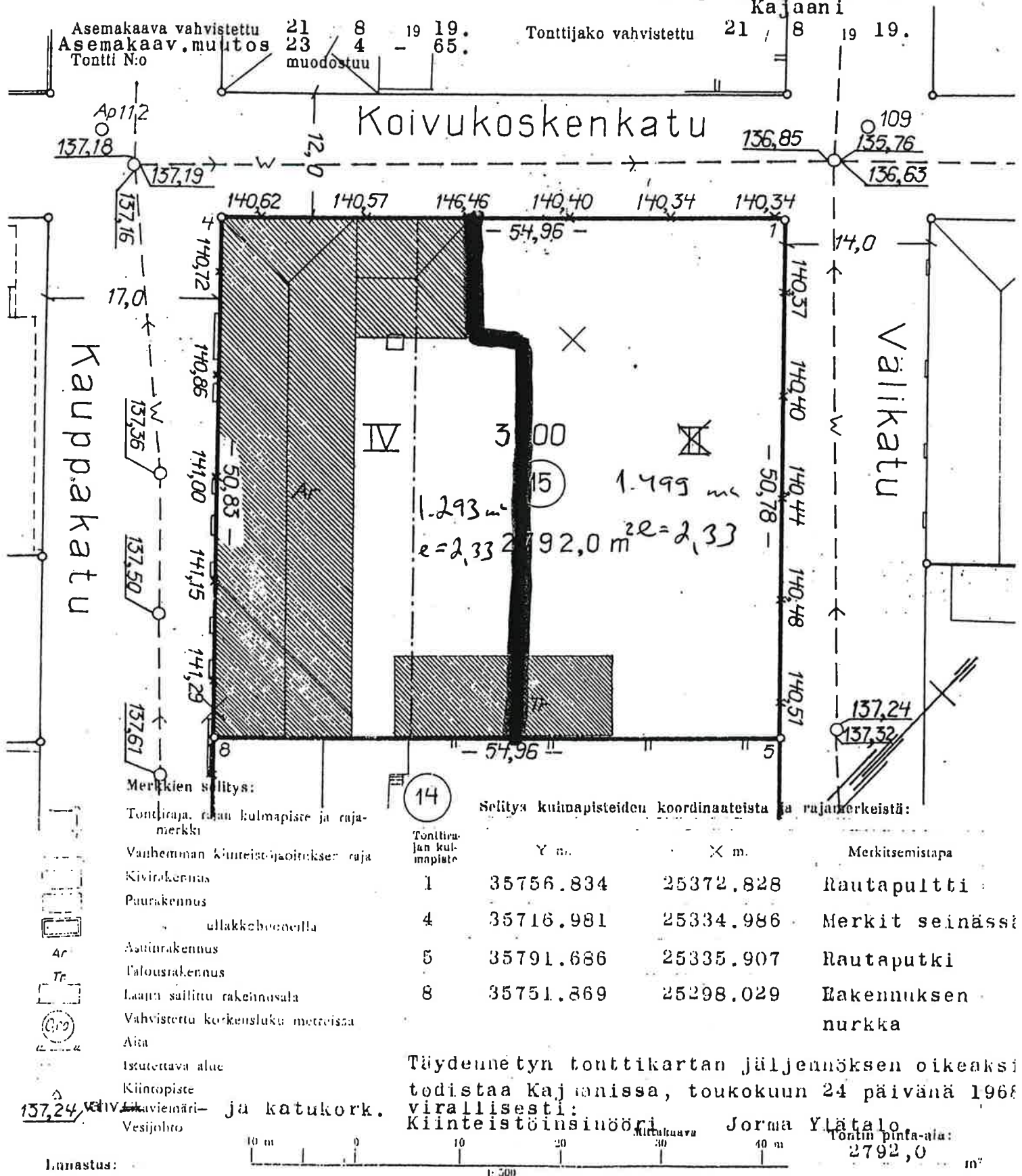
Erkki Heikkinen

Kajaanin kaupungin kiinteistöinsinööri

Kajaanin kaupungin kiinteistöinsinööri
Kaupungingeodeetti
Kajaani

Asemakaava vahvistettu	21	8	19	19.
Asemakaav. muutos	23	4	-	65.
Tontti N:o	muodostuu			

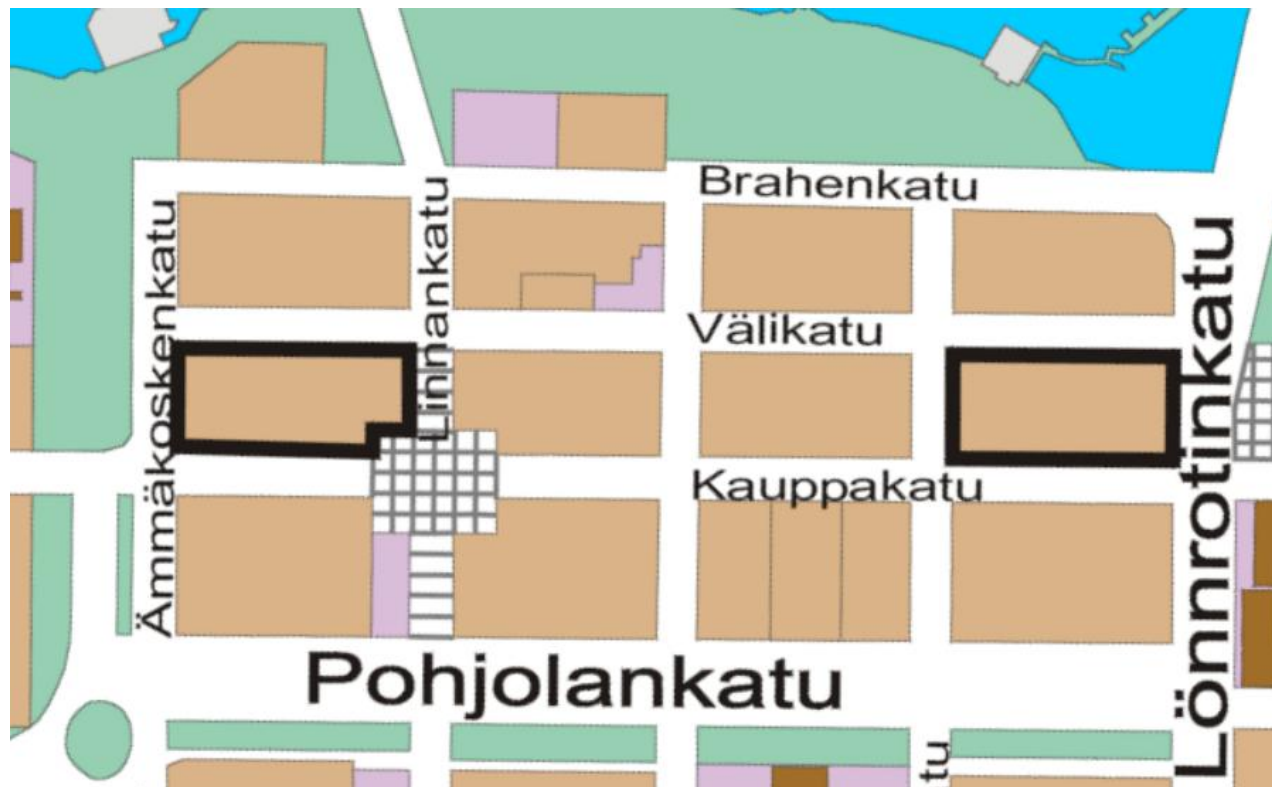
Tonttijako vahvistettu 21 / 8 19 19.



Asemakaavan muutos

1. KAUPUNGINOSA KORTTELIT 5 JA 8

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Kajaanissa, kaupungin ydinkeskustassa korttelissa 5, jota rajaavat Vălikatu, Lőnnrotinkatu, Kauppakatu ja Koivukoskenkatu ja korttelissa 8, jota rajaavat Vălikatu, Linnankatu, Raatihuoneentori, Kauppakatu ja Ammăkoskenkatu.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoite on edistää ydinkeskustan kaupunkikuvan eheytymistä ja tilojen toiminnallisuutta sekä lisätä keskusta-asumista.

SUUNNITTELUN LĂHTÖKOHDAT

Kajaanin ydinkeskustassa on laajalla alueella voimassa vuonna 1965 vahvistettu asemakaava, joka on vanhentunut. Vuonna 1985 kaupunginvaltuusto hyväksyi ydinkeskustan osayleiskaavan ohjaamaan tulevaa hankekaavoja etenevää asemakaavoitusta.

Parempi kaupunkikeskusta -projektin tuloksena valmistui vuonna 1997 ydinkeskustan kehittämisohjelma, jonka jatkotyönä laadittiin ydinkeskustan katualueen yleissuunnitelma vuonna 2001.

Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavan (kv 1992) uudistaminen on käynnissä.

Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppakatu 9 on jättänyt 4.9.2002 kaavamuutoshakemuksen, joka koskee 1. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 15. Myöhemmin tontista on erotettu Välikadun puolelle määräala1-5-15-601, johon kaavamuutoshakemus kohdistuu.

Kainuun Osuuspankki on anonut 24.1.1990 asemakaavan muuttamista omistamallaan tontilla 1-8-1, josta on erotettu määräala. Asemakaavan muutoshakemus koskee määräalan muuttamista omaksi tontikseen ja rakennusoikeuden jakamista tonttien kesken.

Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia koko kortteleihin 5 ja 8, jotta mm. rakennusoikeudet ja autopaikoitus voidaan käsitellä korttelikohtaisina kokonaisuuksina. Kaavaprosessin yhteydessä on tarkoitus tehdä toteuttamista koskevia sopimuksia.

LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- | | |
|---|---|
| 0 | Asemakaavan muutosta ei tehdä |
| 1 | Asemakaavan muutos laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti. |

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §), OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät otsikossa mainitulla varsinaisella suunnittelualueella ja ulottuvat sen lähiympäristöön kaupungin ydinkeskustaan.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla. (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus)

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kainuun maakuntakaava 2020, kaavaehdotus 9.10.2006
- VAT / Rakennettu kulttuuriympäristö, luonnos, Museovirasto 2005
- Kajaanin kaupungin inventointitietokanta INKA
- Kajaani – Kajana, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto 2001
- Kajaanin kaupunkiseudun liikennejärjestelmä, 1998
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 1995-2005

- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma, liikenneympäristö, Tiehallinto, Kajaanin kaupunki 2001
- Pysäköintitutkimus 1997, Parempi kaupunkikeskusta –projekti
- Kajaanin keskustan katualueet, yleissuunnitelma, 2001
- Melun ohjearvot, Valtioneuvoston päätös 993/92
- Kajaanin kaupunki, Meluselvitys, Ramboll 2004
- Kajaanin ilmanlaatu, jäkäläkartoitus 1998
- Kajaanin ilmanlaadun mittaustulokset vuodelta 2005

Kaavaproessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavan muutoksen pohjaksi.

OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat ja asukkaat

Asukasyhdistykset, ym. yhteisöt: Kajaanin keskikaupungin asukkaat ry.,
Kajaanin kaupunkikeskustayhdistys ry.

Alueen käyttäjät: Kortteleissa toimivat yritykset, asunto- ja kiinteistöyhtiöt

Tekninen verkosto: Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kainuun Energia Oy, Kajaanin Lämpö Oyj, Kajaanin puhelinosuuskunta, Sonera Oyj

Muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa

Suunnitteluryhmä: Ympäristötekniinen palvelukeskus/ ympäristö- ja maankäyttö- sekä kunnallistekniikka-tulosalueet, Kainuun Pelastuslaitos, Kainuun museo, Kainuun maankunta-kuntayhtymän ympäristöterveydenhuolto

Kaupungin luottamuselimet, päätöksenteko: ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset: Kainuun ympäristökeskus

KAAVAMUUTOS ETENEE SEURAAVAN AIKATAULUN MUKAAN.

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

Lehti-ilmoitus	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 22.3.2003
	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä kaupungin kotisivuilla.
	Kaavaluonnoksia valmistellaan ja mielipiteitä vastaanotetaan. Mahdolliset lisäselvitykset, maastokäynnit ja neuvottelut.
Osallistumismahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään teknisen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy.
Luottamuselin-käsittely	Ympäristötekkinen lautakunta 28.2.2007: nähtävällepanopäätös.
Lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävillä olost Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk.
	Kaavaehdotus ja kaavaselostus ovat esillä myös pääkirjastossa ja internetissä. Lausuntopyyntö.
Osallistumismahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävilläoloaikana.
	Mikäli muistutuksia on, asia palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee.
Luottamuselin-käsittely	Kaupunginhallitus huhtikuu 2007 ellei muistutuksia.
Luottamuselin-käsittely	Kaupunginvaltuusto 8.5.2007. Hyväksymispäätös.
Lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.
Osallistumismahdollisuus	Valitusaika 1 kk. Toimenpidekielto.
	Mikäli valituksia on, ne käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavahankkeen vahvistuminen ja sen ajankohta.
Lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.
	Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.

YHTEYSHENKILÖT:

Kajaanin kaupunki, Ympäristötekniinen palvelukeskus, PL 132, 87101 Kajaani,
käyntiosoite Kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3.kerros
Sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Maankäyttö-tulosalue:
kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen,
p. 08-6155 2640 tai 044-7100 640, fax 08-6155 2666

Kunnallistekniikka-tulosalue:
suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara,
p. 08-6155 2206, 044-7100 206, fax 08-6155 2590

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa,
pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin internet- sivuilla www.kajaani.fi
> ajankohtaista > kaavahankkeet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lisätietoa kaavoituskatsauksessa
www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniiset palvelut > kaavoituspalvelut >
kaavoituskatsaus.

Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on
esitettävä riittävän aikaisin, jotta ne voidaan ottaa huomioon suunnittelutyös-
sä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan. Jos
osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa joudutaan muuttamaan merkittävästi,
siitä tiedotetaan osallisille samalla tavalla kuin kaavahankkeen vireille tullessa
tiedotettiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömyydestä voi tehdä oi-
kaisupyynnön Kainuun ympäristökeskukselle (Kalliokatu 4, 87100 Kajaani,
puh 020 690 172) ennen asemakaavan virallista nähtäville panoa.

Kajaanissa 18.3.2003
Muutettu 12.8.2003, 29.12.2003, 18.8.2004,
16.3.2005, 9.6.2005, 13.4.2006 ja 24.1.2007



Pirjo Honkanen, kaavoitusarkkitehti

28.3.2007

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen palvelukeskus
PL 132
87101 Kajaani

KAJAAANIN KAUPUNKI		
KAUPUNKI		
Saap.	29.03.07	
Dno	Dmerk	Art
7/29/07		

Lausuntopyyntö

Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako 1. kaupunginosa kortteli 5

KIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET

Asemakaava-alueella mahdollisesti olevat muinaismuistolain 295/63 suojaamat jäännökset vanhoista kaupunkirakenteista on otettu kaavassa asianmukaisesti huomioon. Kaavan laadinnassa on käytetty hyväksi Museoviraston tekemää Kajaanin kaupunkiarkeologista inventointia ja sen tuloksia. Muinaisjäännöksiä koskevat määräykset ovat Museoviraston inventointiraportissa antamien ohjeiden mukaiset. Ehkä on syytä vielä lisätä, että muinaismuistolain 15§:n mukaan tonttien rakentamisesta aiheutuvat arkeologiset tutkimuskustannukset tulevat hankkeen toteuttajan korvattaviksi.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaava-alueella on yksi rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Kohteelle on varattu suojelumerkintä. Kaavamääräys sr-20 on riittävän säilyttävä arkkitehti Eino Pitkäsen vuonna 1950 suunnittelema liikerakennukselle (alunperin Kainuun Säästöpankki) ja siihen liittyvälle kaksikerroksiselle siipiosalle. Kohde on, kuten kaavaselostuksessa mainitaan, arvioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kaavamerkintä takaa valtakunnallisesti arvokkaaksi arvioidun rakennuksen arkkitehtonisten erityispiirteiden säilymisen.

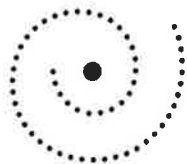

Antti Mäkinen
museonjohtaja


Esa Suominen
arkeologi


Päivi Tervonen
rakennustutkija

Tiedoksi

Museovirasto



KAINUUN
YMPÄRISTÖKESKUS

LAUSUNTO

Päiväys/Datum
29.3.2007

Dnro/ Dnr
KAI-2003-L-105

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen palvelukeskus
PL 132
87101 KAJAANI

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 05.04.07		
Dnro 121/07	Dmerk.	Ark.

Viite

Lausuntopyyntö 2.3.2007

**Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, Kajaani, kaupunginosa 1, kortteli 5
Kainuun ympäristökeskuksen lausunto**

Kyseessä on asemakaavahanke, jonka tarkoituksena on parantaa Kajaanin ydinkeskustan toimivuutta ja laatua.

Suojeluun liittyvässä kaavamääräyksessä (sr-20) tulee kohteen luonteesta kerrottaessa täsmentää, että määräyksessä otetaan kantaa erityisesti rakennuksen rakennusperintöarvojen säilymiseen ja toimenpiteillä ei saa alentaa rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Lisäksi samassa kaavamääräyksessä tulee olla maininta siitä, että julkisivuihin kohdistuvissa toimenpiteissä pitää olla ennalta pyydetty museoviranomaisen lausunto aiottujen toimenpiteiden toteutettavuudesta ja vaikutuksista.

Muilta osin asemakaavamuutos täyttää käytettävissä olevien tietojen perusteella ko. asemakaavanmuutokselta edellytettävät sisältövaatimukset.

Osastopäällikkö,
yli-tarkastaja


Jouko Saastamoinen

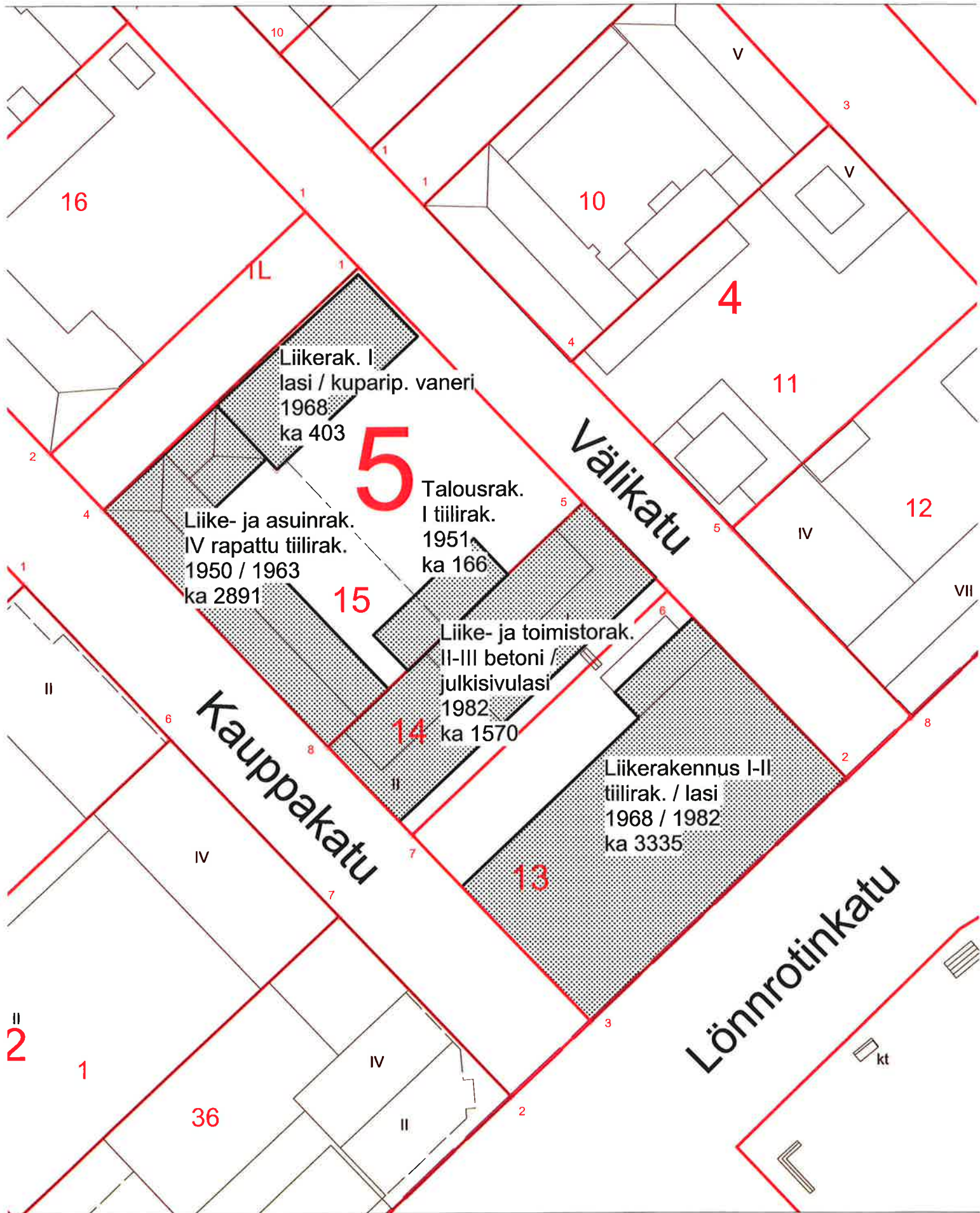
Arkkitehti


Pertti Perttola



Kantakartta
Ilmakuva, Lajiselitys, Tunnus, Poikkeamisluvan tie
1:1000
9.2.2007 14:00

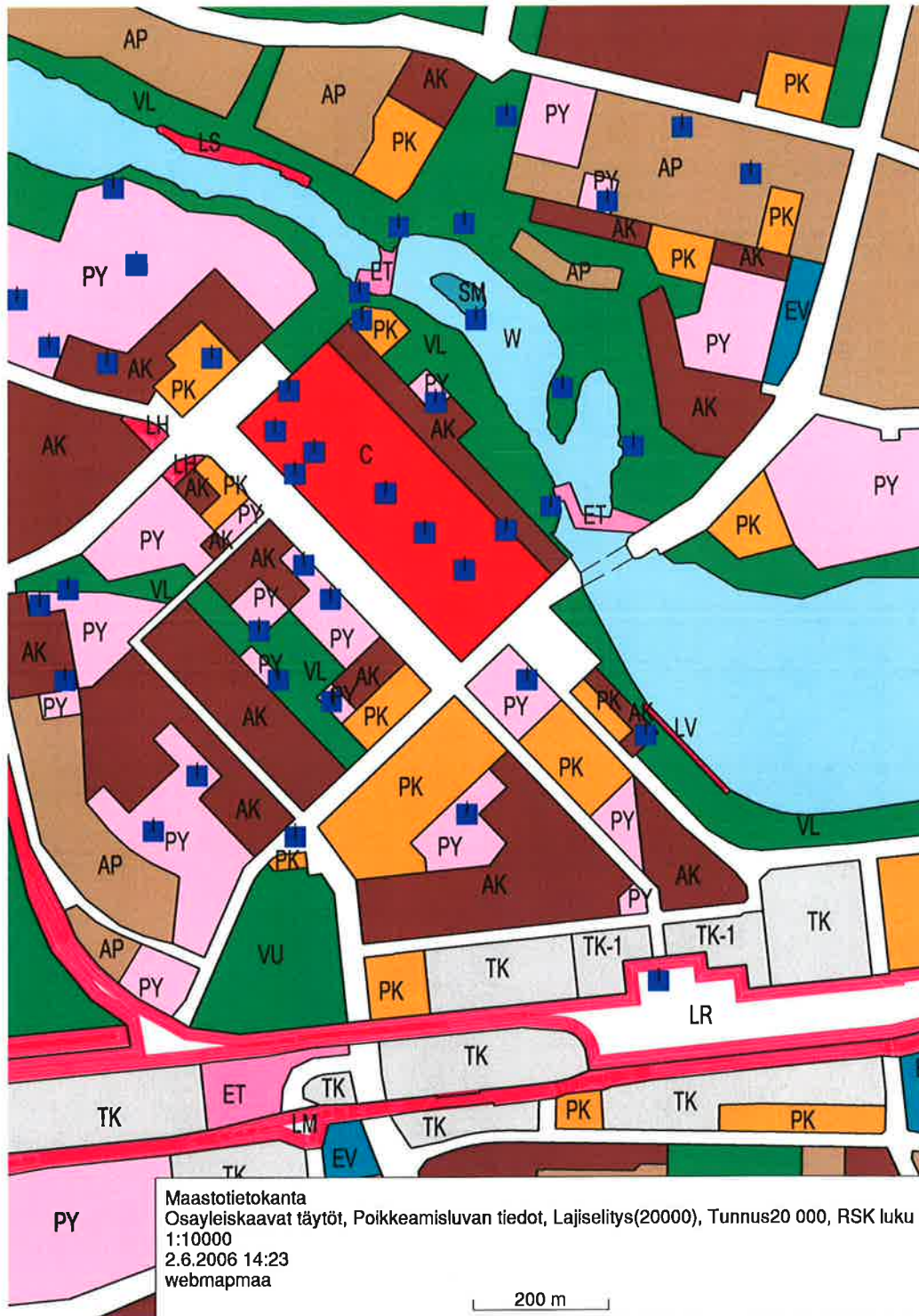
50 m





Kantakartta
 Rakennukset, Rakenteet ja rakennelmat, Liikenneverkko, Johtoyhteydet, Vesihuoltolinjat, Kaukolampo, Kaapelireitit, KPO, Lajiselitys, Tunnus
 1:1000
 16.3.2005

20 m



S5

POLLYVAARA

TEPPANA

~~KOMIAHO~~

KATTO

KUUR
K

Tamppeisaari

19

Kajaaninjoki

PALOKANGAS

147

134

31

CLA

S2 

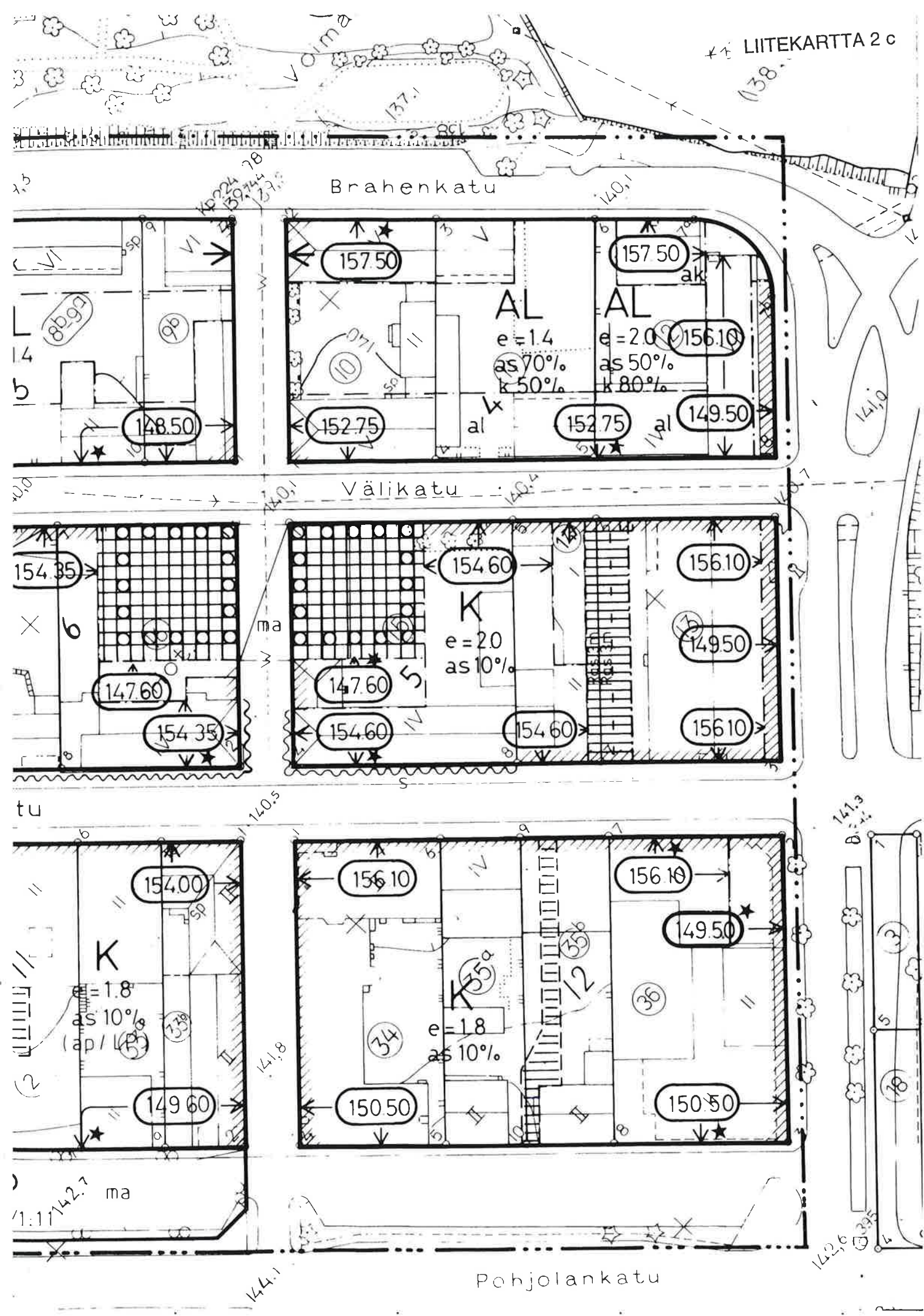
84

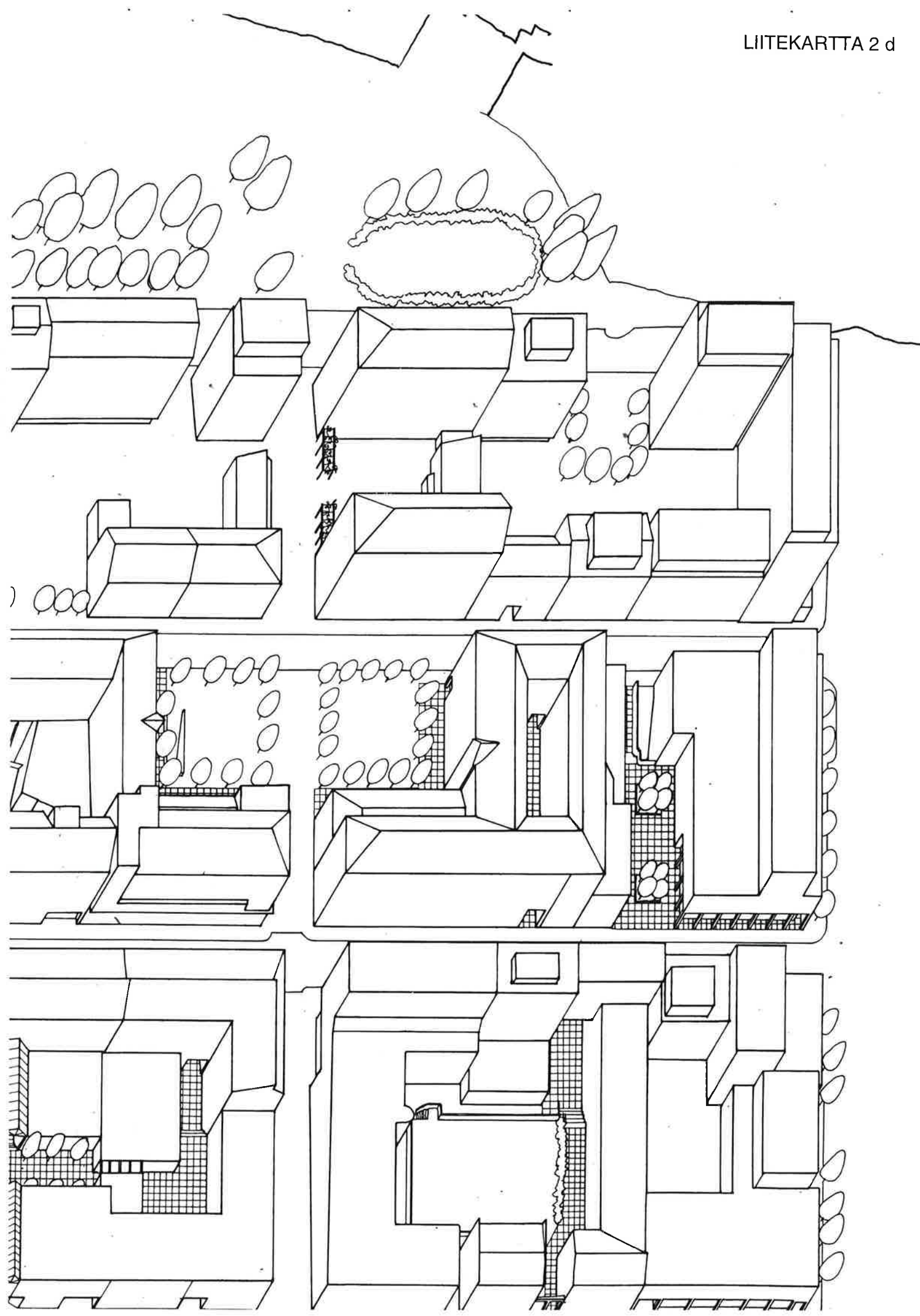
S1

5713
S3

145

19





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA
KORTTELI 5

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.



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



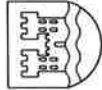
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa
Kajaanissa 7.2.2007

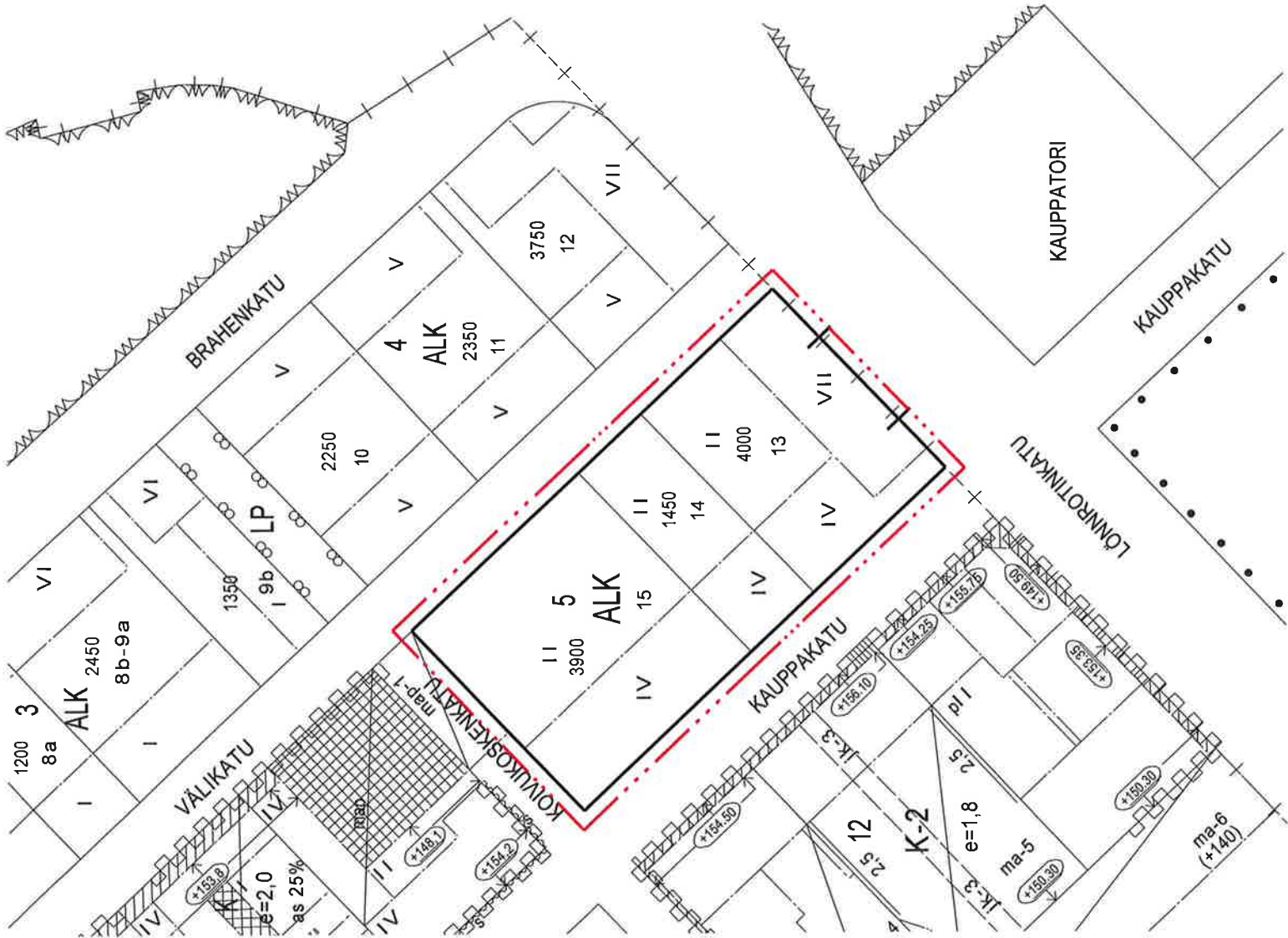
Riitta Korhonen
Riitta Korhonen

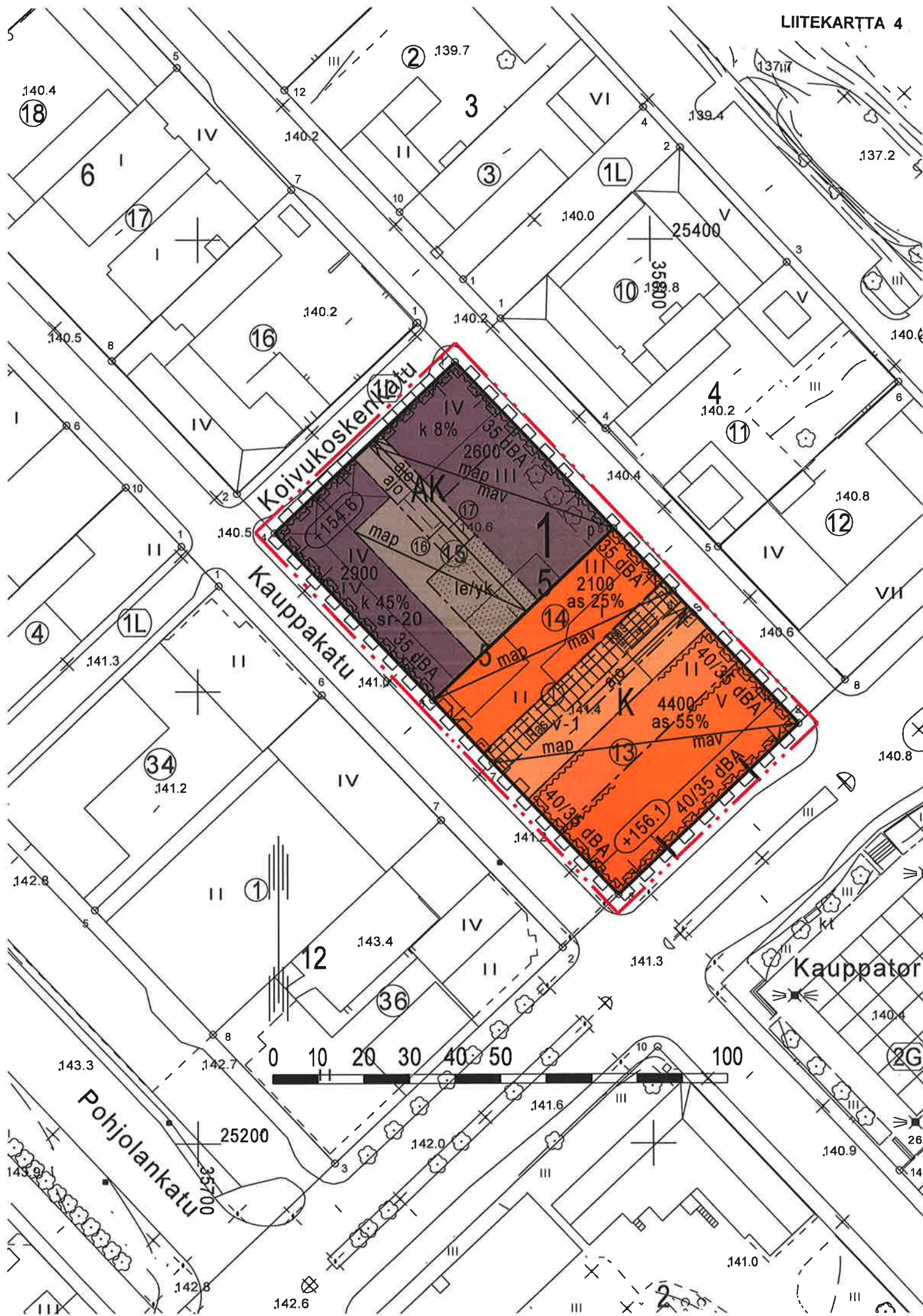


KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	7.2.2007			
PIIRIN O	5/06			
MK	1-1000			
SUUNN				
PIIRT.	RK			

PIIRI HONKANEN
KAUOTUSARKKITEHTI





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



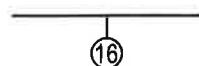
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

5

Korttelin numero.

4400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 55%

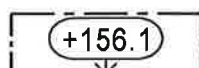
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

k 45%

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

III

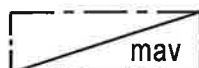
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



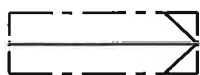
Rakennusala.



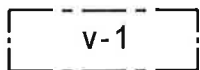
Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.



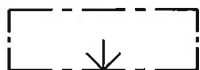
Maanalainen autojen pysäköimispaikka.



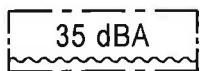
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



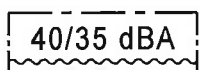
Valokatteinen tila, jonka saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja johon tulee sijoittaa tilaa jalankululle.



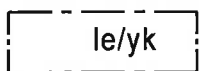
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



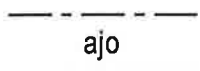
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten tilojen ulkoseinärakenteiden, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukusarjan dB(A)-arvon ilmoittama. Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa asuinhuoneita ja jälkimmäinen liike-, palvelu- ja työhuoneita koskevan dB(A)-arvon.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue.



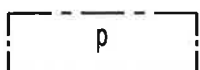
Istutettava alueen osa.



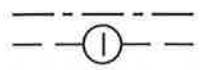
Ajoyhteys.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



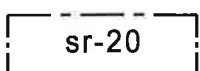
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Asunto 1ap/100 k-m²

Toimisto- ja liiketila 1ap/50 k-m²

Tontin 17 rakentamisen yhteydessä on toteutettava tontin omien autopaikkanormin mukaisten autopaikkojen lisäksi 42 autopaikkaa tonttia 16 varten.

LEIKKI- JA OLESKELUALUE:

Tonteilla 13 ja 14 asuinhuoneistot on varustettava huoneistokohtaisilla riittävän suurilla (0,15 m²/ asuntok-m²) terassimaisilla ulko-oleskelutiloilla, jotka tulee suojata lasiseinämin ja -kattein.

Tonteilla 16 ja 17 asuinhuoneistoja varten on varattava vähintään 300 m²:n laajuinen yhtenäinen leikki- ja oleskelualue, joka on toteutettava tontin 17 rakentamisen yhteydessä.

JULKISIVU:

Tontilla 17 uudisrakennuksessa tulee olla vaalea rapattu julkisivupinta. Autohallin katujulkisivu tulee toteuttaa muun julkisivun osana.

KAUPUNKIARKEOLOGIA:

Koska alueella saattaa olla kaupunkiarkeologisia kerrostumia, on museoviranomaiselle ilmoitettava rakennushankkeesta vuotta ennen kaivutyön aloittamista.

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-5-16 ja 1-5-17. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI
1 KAUPUNGINOSA
KORTTELI 5

MUODOSTUU:
KAJAANI
1 KAUPUNGINOSA
KORTTELI 5



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 22.1.2007

PIIR.N:o 4/06

MK 1:1000

SUUNN. PH

PIIRT. PH

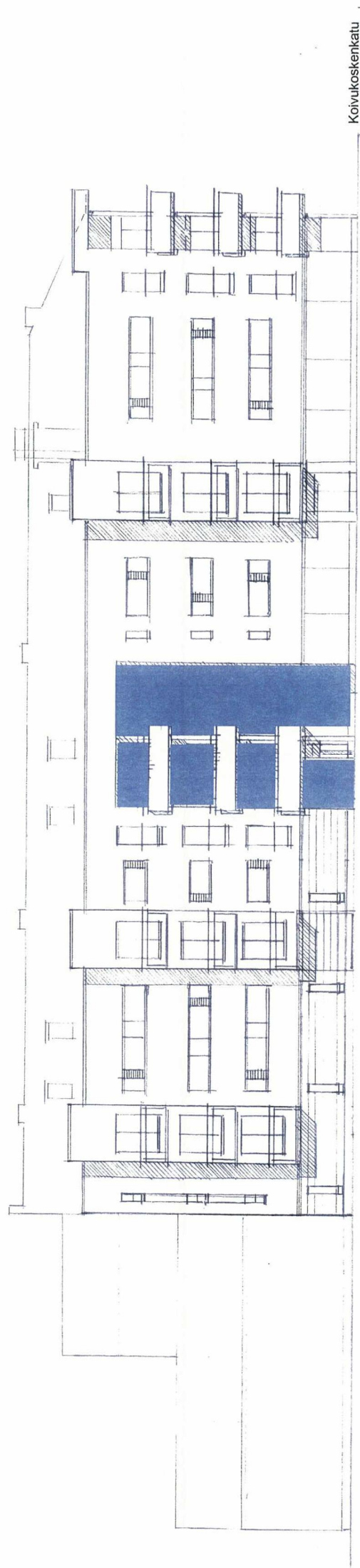
PIRJO HONKANEN
KAAVOITUSARKKITEHTI

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

VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES

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

TIMO SOININEN



Koivukoskenkatu

ASUNTO OY ASKONHOVI

Kajaani, Kortteli 5, tontti 15

Alustava luonnos,
julkisivuhahmotelma Välikadulle
1:200

archeus oy

Hintantie 18, 90500 Oulu
puh. 08-818 4444

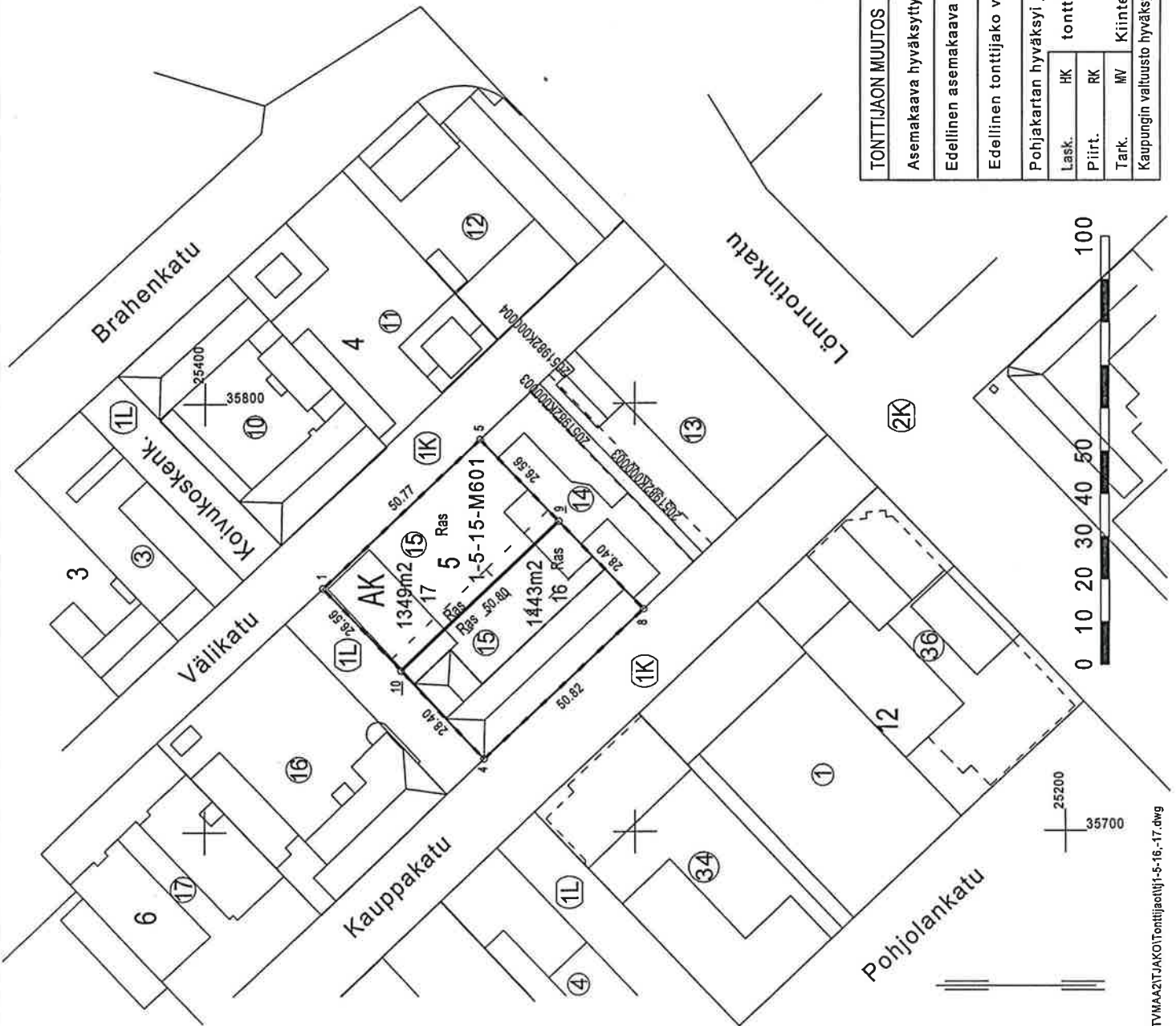
Oulussa 05.10.2006

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
16	1443	1443	205-1-5-15
17	1349	1349	205-1-5-15

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	35756.834	25372.828
4	35716.981	25334.986
5	35791.686	25335.907
8	35751.869	25298.029
9	35772.444	25317.602
10	35737.576	25354.542



TONTTIJÄON MUUTOS	1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	Ei ole maarekisterialuetta	
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	103	Karttalehti 25/34-35 C
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	21.08.1919	
Pohjakartan hyväksyntä ja	Kaupunginosa 1	
Lask. HK tonttijakon laati	2006	Kortteli 5
Piirt. RK		Tontti 16-17
Tark. MV Kiinteistöinsinööri	Timo Soinen	Muutt.tontti 15
Kaupungin valtuusto hyväksynyt	Tj-kartta 1/5/7	