



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

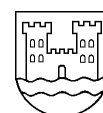
KORTTELI 8

muodostuu:

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 8



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekhninen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	22.3.2003
SELOSTUS	12.2.2007
YMTK	28.2.2007
KH	24.4.2007
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 muutoshakemukset
 - a. Insinöörirakentajat Oy 14.9.1987
 - b. Kainuun Osuuspankki 24.1.1990
 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 4. Palaute esitettyyn mielipiteeseen
 5. Kainuun Museon lausunto 29.3.2007
 6. Kainuun ympäristökeskuksen lausunto 5.4.2007
 7. Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:n muistutus 2.4.2007
- Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista
- Kainuun Maakuntakaava 2020, kaavaehdotus 9.10.2006
 - VAT / Rakennettu kulttuuriympäristö, luonnos, Museovirasto 2005
 - Kajaanin kaupunkiseudun liikennejärjestelmä, 1998
 - Kajaanin kaupungin liikennelaskennat 1995-2005
 - Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelma, liikenneympäristö, Tiehallinto, Kajaanin kaupunki, 2001
 - Pysäköintitutkimus 1997, Parempi kaupunkikeskusta –projekti
 - Melun ohjeavot, Valtioneuvoston päätös 993/92
 - Kajaanin kaupunki, Meluselvitys, Ramboll 2004
 - Kajaanin ilmanlaatu, jäkäläkartoitus 1998
 - Kajaanin ilmanlaadun mittaustulokset vuodelta 2005
 - Kajaanin keskustan katualueet, yleissuunnitelma, 2001
 - Kajaanin kävelykeskustan seurantatutkimus, 2001
 - Kajaanin IT-talo ja elokuvakeskus, liikenne- ja katu ympäristön suunnitelma, 2002

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. 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 8. Kaupunki omistaa tontin 1-8-25. Muu alue on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen vireille tulo 22.3.2003 kuulutettiin lehti-ilmoituksella. Asemakaavan muutosehdotuksen laati ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavaluonnoksia esiteltiin viranomaisneuvottelussa 2.2.2007 ja niistä neuvoteltiin kaikkien korttelin kiinteistöjen kanssa.

Asemakaavan muutoksella osa korttelia muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K. Korttelitehokkuus $e^k=2,09$ ja kokonaiskerrosala on 13200 k-m^2 , josta uutta lisärakennusoikeutta on 4350 k-m^2 .

Tontti 1 jaetaan kahdeksi tontiksi. Välikadun varteen tontille 25 varataan nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamismahdollisuus, jonka toteuttamisen yhteydessä on rakennettava autopaikkoja myös jo rakennettujen kiinteistöjen tarpeisiin. Kaavamuutos sallii myös uudelleen rakentamisen Linnankadun varressa tontilla 22 edellyttäen, että autopaikat rakennetaan maanalaiseen tilaan. Liikennemeluhaittaa pyritään vähentämään rakenteiden ääneneristävyyksivaatimuksin.

Tontilla 1-8-26 (Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy) oleva rakennus suojellaan asemakaavamerkinnällä sr-20. Kerrosluku on IVu1/3 ja rakennusoikeus 1500 k-m^2 . Ajoneuvoyhteys tontille on Ämmäkoskenkadulta. Rakentamaton tontinosa on varattava huolto- ja pysäköintiliikenteelle.

Tontilla 1-8-27 (As Oy Kainuun Orava) kerrosluku on Vu1/3 ja rakennusoikeutta 1300 k-m^2 , josta 20% saa käyttää myymälätiloiksi. Ajoneuvoyhteys tontille on Ämmäkoskenkadulta tontin 26 kautta. Rakentamaton tontinosa on varattava huolto- ja pysäköintiliikenteelle.

Tontilla 1-8-23 (Kainuunkulma Oy) kerrosluku on Vu1/2 ja rakennusoikeus 4500 , josta 40% saa käyttää asuinhuoneistoihin. Kassakuja on tontin osa, jossa sallitaan huoltoajo. Kassakujan käyttö voidaan järjestää yhdessä naapuritontin kanssa osaksi kävelypainotteista kaupunkikeskustaa. Autopaikoitusta voidaan järjestää kahdessa tasossa pihalle ja myös Kassakujan alueelle.

Tontilla 1-8-25 (kaupunki) on rakennusala Ämmäkoskenkadun ja Välikadun kulmassa nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi. Rakennusoikeus on 2300 k-m². Tontin rakentamisen yhteydessä on toteutettava autopaikkoja ja yhteiskäyttöön tarkoitettu leikki- ja oleskelualue myös naapuritonttien tarpeisiin.

Tontilla 1-8-22 (Kiint. Oy Kajaanin Kauppakatu 23) rakennusoikeus on 3600 k-m², josta 40% saa käyttää asuinhuoneistoihin. Kerrosluku on Raatihuoneentoriin rajoittuvalla osalla kaksi ja muualla neljä. Tonttia uudelleen rakennettaessa autopaikat on toteutettava maanalaiseen autohalliin, josta voi liittyä sekä Kauppakadulle että Välikadulle. Asuinhuoneistot on varustettava huoneistokohtaisin suurin lasiterassein.

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, seutukaavan, maakuntakaavaehdotuksen ja Kajaanin keskustaaajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen. Se noudattaa Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita ja soveltaa kävelypainotteisen keskustan periaatteita korttelialueella.

Kaavamuuotos edistää rakennussuojelutavoitteita ja ydinkeskustan kaupunkikuvan eheyttä ja lisää keskusta-asumista. Korttelin 8 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-aluetta ja kaupungin toiminnallista liikekeskusta. Ympäristö on rakennettua kaupunkikeskustaa eri ikäisine ja muotoisine rakennuksineen, pysäköinti- ja katualueineen (kartta 1a).

Rakennettu ympäristö (kartta 1b)

Tontilla 1 on 1948 rakennettu ja 1989 muutettu nelikerroksinen rapattu tiilirakennus, kerrosalaltaan 1488 k-m². Rakennus 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 Lääkäripalvelu Suomen Terveystalon toimitilat. Kellarikerros on varasto-, sosiaali- ja

huoltotilaa ja ullakolla on saunatilat. Huoltoliikenne ja kulkuoikeusrasite vieriselle tontille on pihalla. Varastokäytössä olevat kaksi vanhaa autotallia ovat rasiteoikeudella tontilla 1-8-25.

Edellä mainittuun rakennukseen on 1961 rakennettu kiinni ja 1991 ja 2004 muutettu viisikerroksinen elementtirakenteinen ja mineriittipintainen liike- ja asuinkerrostalo, kerrosalaltaan 1278 k-m². Rakennuksen kellari on varasto- ja huoltotilaa, katutasossa on liiketilaa, 2.- 5. kerrokset asuntoja ja ullakolla saunat ja varastotilaa. Asuntoja on yhteensä 14 kpl. Huoltoliikenne ja kulkuoikeusrasite ovat pihalla, joka on kokonaan asfaltoitu. Asuntopihaa ja autopaikkoja ei ole. Asiakasliikenne on Kauppakadulta.

Tontilla 23 on 1960 rakennettu ja 1999 muutettu kuusikerroksinen mineriittipintainen liike-, toimisto- ja asuinrakennus, kerrosalaltaan 4415 k-m². Rakennuksen kellarikerros on varasto- ja huoltotilaa, 1. kerros liiketilaa, 3. kerros toimistotilaa ja 5. kerros asuntoja. 2. ja 4. kerroksessa ja ullakolla on sekä toimistotilaa että asuntoja, ja osa ullakosta on varastoina. Asuntoja on yhteensä 19 kpl.

Autopaikkoja on Kassakujalla, pihan alla 1. kerroksen tasossa paikoitushallissa, johon kulku on tontin 1-8-1- kautta ja Välikadun puoleisella pihalla 2. kerroksen tasossa. Asuntojen oleskelupihaa ei ole. Liiketilojen asiakasliikenne on Kauppakadulta ja Kassakujalta ja huoltoliikenne niiden lisäksi myös pihan kautta.

Tontilla 22 on 1968 rakennettu tiilipintainen liike- ja asuinrakennus, kerrosalaltaan 1646 k-m². Rakennuksen kellarikerroksessa on huolto-, varasto- ja sosiaalitilaa sekä entinen pankkiholvi ja pysäköintihalli 9 autolle. Katutasossa on liiketilaa ja toisessa kerroksessa 5 asuntoa, joista osa on liike-/toimistokäytössä. Asiakasliikenne on Kauppakadulta ja Välikadulta ja huoltoliikenne lisäksi pihan kautta. Autopaikkoja pihalla ja Kauppakadun puoleisella tontinosalla. Autohalli on myyty yksityisyrittäjälle. Asuntojen oleskelupihaa ei ole.

Kortteli 8 on kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä (kartta 1c).

Liikenne

Korttelia 8 rajaavat Kauppakatu, Ämmäkoskenkatu ja Välikatu ovat asfaltoituja korotetuilla jalkakäytävillä varustettuja ajoneuvoliikenteen katuja. Linnankatu on osa Kajaanin rakennettua kävelypainotteista keskustaa.

Kauppakatu on korttelin 8 kohdalla kaksisuuntainen liikekatu, Välikatu on keskustan läpiajoliikenne- ja jakelureittikatu ja Ämmäkoskenkatu poikittaisliikennettä välittävä jakelureittikatu.

Liikennemäärät ovat kehittyneet seuraavasti:

Ajon/vrk	1995	1996	1997	1997/2 kokeilu	1999	2000	2001	2002	2003	2005
Kauppakatu	10150	12200	9700							
Välikatu -kortt. 8	3300	3900	3700 950	4850 7500	3900 6350	6500	7500	3700 7450	3950 6950	4800 7750
Linnankatu	7700	7550	7150							

Vuonna 1998 rakennettiin Raatihuoneentori ja osa Linnankatua Kajaanin kävelypainotteiseksi keskustaksi. Tällöin Kauppakadun läpiajoliikenne lakasi ja korttelin 8 kohdalla ajoneuvoliikenne väheni. Ajoneuvoliikenteen siirtymä näkyi Välikadun liikennemäärän selvänä kasvuna.

Liikenneturvallisuussuunnitelman suosituksen mukaisesti nopeusrajoitus on kaavamuutosaluetta sivuavilla kaduilla 30 km/t.

Kevyen liikenteen pääverkko Pohjolankadulta Kajaaninjoen pohjoispuolelle kulkee Linnankadun kävelyalueen läpi. Kauppakadun koillisreunan jalkakäytävällä on pyöräilykaista.

Pysäköintiä on Kauppakadun varressa maksullisilla paikoilla sekä Välikadun ja Ämmäkoskenkadun varsilla. Pysäköintipaikkoja on rakennettu myös Sissikadun katualueelle ja tontille 25.

Parempi kaupunkikeskusta –projektin pysäköintitutkimuksen (1997) mukaan korttelin 8 lähipysäköintipaikkojen tilanne oli seuraava:

	Autopaikkamäärä kpl	Käyttöaste % pe klo 8-21	Käyttöaste % la klo 9-19	aikarajoitus	maksu
Kauppakatu	9	22-79	10-56	-	1mk/15min
Välikatu	15	0-72	0-52	30 min	-
Ämmäkoskenkatu	4	0-125	0-125	-	-
Tontti 22	16	8-76	8-68	30 min	-

Liikkeiden aukioloaikana Ämmäkoskenkadun pysäköintipaikat olivat lähes koko ajan täynnä, ja tontin 22 pysäköintipaikoista n. 40% ja Kauppakadun ja Välikadun pysäköintipaikoista n. 35 % käytössä.

Kajaanin kävelykeskustan seurantatutkimuksen (2001) mukaan yleistä pysäköintiä oli Kauppakadun (9 ap), Välikadun (15 ap) ja Ämmäkoskenkadun (6 ap) varsilla maksullisilla paikoilla, tontin 23 Kassakujalla sekä tonteilla 22 (6 ap) ja 25 (28 ap). Asukaspysäköintiä oli lisäksi tonttien 22 ja 23 maanalaisissa pysäköintihalleissa.

Suojelukohteet

Arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema talorivistö Kauppakadun varrella muodostaa rakennustaiteellisesti yhtenäisen kaupunkikuvallisen julkisivun,

jota Museovirasto ehdottaa valtakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Korttelissa 8 sijaitseva Kauppakatu 27 aloittaa tämän talorivin luoteesta.

Kajaanin kaupunkiarkeologisen inventoinnin 2001 (liite 1b) mukaan tontti 1-8-25 on ollut kaupunkialueella kaupungin perustamisesta (1651) alkaen. Tontilla peruskallio on lähellä pintaa, joten mahdolliset kerrostumat ovat hyvin ohuita. Tontti 1-8-25 sisältyy 2. luokkaan: 'Todennäköisesti säilyneet tai vain osittain tuhoutuneet alueet. Tutkimuksellisesti mielenkiintoiset ja suojellisesti arvokkaat alueet.' Välikatu korttelin 8 kohdalla on 'Seurattava katualue', jossa on teoriassa mahdollista löytää isoavihaa vanhempien tontti-alueiden kerrostumia.

Luonnonympäristö

Ämmäkoskenkadun ja Välikadun risteystä kohti maasto kohoaa muuta korttelialuetta korkeammaksi kumpareeksi, jossa kallio on lähellä maanpintaa. Tilapäiseksi pysäköintialueeksi tasatulla tontilla 25 on vähän hoitamatonta kasvillisuutta.

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 Kauppakadulla ja Välikadulla, jossa melutaso on päivällä yli 65 ja yöllä yli 60 dB(A). Ämmäkoskenkadun tilanne on hivenen lievempi. Linnankadun puolellakin ohjearvot ylittyvät vähän sekä päivällä että yöllä ja vaativat melunsuojaustoimia rakennuksiin ja pihoihin.

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

Tontit 1-8-1, 1-8-22 ja 1-8-23 ovat yksityisessä omistuksessa. Tontin 1-8-25 ja ympäröivät katualueet omistaa Kajaanin kaupunki. Tontilla 1 on tie-, autopaikka- ja seinäaukkorasitteet ja tontilla 25 tie- ja autopaikkarasitteet.

Suunnittelutilanne

Museovirasto on tarkistamassa luetteloa valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä, joita valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT) tulevat koskemaan. Luetteloluonnoksessa (2005) korttelissa 8 sijaitseva Kauppakatu 27 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 maakuntakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 3.4.-12.5.2006 ja uudelleen 23.10.24.11.2006. Siinä kaavamuu-tosalue 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 1 oleva rakennus Kauppakatu 27 on osayleiskaavan suojelukohde-luettelossa (kartta 2b) ja julkisivu esitetään suojeltavaksi asemakaavalla.

Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.1.1985 asemakaavoituksen pohjaksi (kartat 2c ja 2d). Siinä kortteli 8 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jossa asuntoja sallitaan 10 - 20 % rakennusoikeudesta, asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jossa lii- ketiloja sallitaan 15 % rakennusoikeudesta ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Tehokkuusluvut ovat $e = 2,00$ ja $e=1,40$. Julkisivukorkeuksiksi on määrätty 155,50 ja 149,50 m. Kauppakadun ja Linnankadun varressa on rakennuksiin rakennettava jalkakäytävän levennykseksi arkadi. Autopaikko- ja on rakennettava 1 ap 60 toimisto- ja myymälä- ja 100 asuntokerros- alaneliö-metriä kohti. Oleskelualue on varattava vähintään 15 m²/asuntok-m². Kassakuja on varattu yleiselle jalankululle.

Alueella on voimassa 23.4.1965 vahvistettu asemakaava (kartta 3). Voi- massa olevassa asemakaavassa kortteli 8 on yhdistettyjen liike- ja asunto- kerrostalojen korttelialuetta (ALK), jossa kerrosluku on II ja V. Rakennusoi- keutta on yhteensä 8850 k-m². Tontilla 1 on 3300 k-m² ($e=1,40$), tontilla 23 on 3000 k-m² ($e=1,40$) ja tontilla 22 on 2550 k-m² ($e=1,42$). Tontilla 25 ei ole rakennusoikeutta. Rakennukset ovat rakennusaloilla. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti ja yksi 100 liike- ja toimisto k-m²:ä kohti. Leikki- ja oleskelualue on rakennettava 10 m² asuntoa kohti. Tont- tien välirajoja ei saa aidata.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen kaupunginvaltuusto on hyväksy- nyt 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmit- tausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 2.11.2006. Alue ei ole raken- nuskiellossa.

Lähiympäristön asemakaavat ovat vanhentuneita. Kajaanin keskustaajama 2020 –osayleiskaavan laadinta on vireillä.

Vuonna 2001 laadittiin Kajaanin keskustan katualueet – yleissuunnitelma, joka sisältää katu ympäristön muuttumisen toiminnallisesti ja visuaalisesti

kävelypainotteiseksi keskustaksi. Suunnitelma laadittiin yhteistyössä Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelman (2001) kanssa.

Korttelin 9 kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2002 laadittiin IT-talon ja elokuvakeskuksen liikenne- ja katu ympäristön yleissuunnitelma. Kolmesta vaihtoehdosta valittiin tarkemman katusuunnittelun pohjaksi vaihtoehto 2., jossa Sissikatu syöttää keskustan liikennettä Ämmäkoskenkadun kautta Välikadulle ja Kauppakatu on Raatihuoneentorille päin yksisuuntainen kävelypainotteinen katu. Kassakujalla on pysäköintiä ja yhteys Kauppakadulta Välikadulle.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Insinöörirakentajat Oy teki 14.9.1987 asemakaavan muutoshakemuksen (liite 2a) omistamilleen tonteille 1-8-24 d ja 24 e rakentaakseen 1628,8 k-m²:n (e=1.4) suuruisen liike- ja toimistotalon, jossa on mahdollista myös asuntojen rakentaminen. Kaupunki on ostanut tontit.

Ydinkeskustan osayleiskaavan pohjalta laadittiin v. 1987-88 asemakaavan muutosluonnos, jossa tutkittiin mm. tonttien yhteisiä autopaikkajärjestelyjä ja siihen liittyvä kaavoitussopimusluonnos, jonka osapuolina ovat Kajaanin kaupunki, Kainuun Osuuspankki, Kiinteistö Oy Kainuun Kulma ja Insinöörirakentajat Oy. Sopimukseen ei päästy.

Kainuun Osuuspankki anoi 24.1.1990 asemakaavan muuttamista omistamallaan tontilla 1-8-1 (liite 2b). Osuuspankki on myynyt osoitteessa Kauppakatu 27 olevan rakennuksen Kajaanin Lääkäripalvelulle ja vuokrannut noin 600 m²:n määräalan tontista 1-8-1 Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:lle. Asemakaavan muutoshakemus koskee määräalan erottamista omaksi tontikseen ja rakennusoikeuden puolittamista uusien tonttien kesken tasan. Kainuun Osuuspankki on myynyt 20.11.1990 em. määräalan Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:lle ja kaupan yhteydessä on tehty jakosopimus.

Korttelin 1-8 kohdalla olevan Kauppakadun suunnittelusta osaksi kävelypainotteista keskustaa, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyistä ja asemakaavan muuttamisesta neuvoteltiin korttelin 8 kiinteistöjen edustajien kanssa 17.4. ja 22.5. 2002. Pysäköintitalon toteuttamisesta kiinnostuneiden yrittäjien kanssa neuvoteltiin 27.5.2002 sen rakentamisesta tontille 1-8-25.

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

Aiemmin tehtyjen selvitysten lisäksi kaavamuutosta varten tarkistettiin käytetyt rakennusoikeudet uusimman laskentaohjeen mukaisiksi. Kaavaprosessin kuluessa neuvoteltiin kaavaluonnoksista kaikkien korttelin kiinteistö-

jen kanssa ja pohdittiin yhdessä kaavan toteuttamisen aiheuttamien muutosten vaikutuksia. Kaavamuuotosluonnosta käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 2.2.2007. Esitettyyn mielipiteeseen annettiin palaute (liite4).

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

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

Kaupungin tavoitteet koskevat keskustan toiminnallisuuden ja keskusta-asumisen lisäämistä, ydinkeskustan kävelypainotteisuutta, ympäristön turvallisuutta ja terveellisyyttä, 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 $e^k = 2,09$. Tontit 25 ja 27 ovat **asuinkerrostalojen korttelialuetta AK** ja tontit 22, 23 ja 26 **liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K**. Kokonaiskerrosala on 13200 k-m^2 , josta uutta lisärakennusoikeutta 4350 k-m^2 .

Tontista 1 ja siitä erotetusta määräalasta muodostuu kaksi tonttia. Kaupunkikuvan eheyttämiseksi tontille 25 sallitaan uudisrakentamista, jonka yhteydessä toteutetaan autopaikkoja myös jo rakennettujen kiinteistöjen tarpeisiin. Tontin 22 uudelleenrakentaminen on myös mahdollista, edellytyksellä että autopaikat sijoitetaan maanalaiseen tilaan. Autopaikkavaatimus on 1 ap/ 100 asuntokerrosala- m^2 ja 1 ap/ 50 liike- ja toimistorakennusala- m^2 . Liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa pyritään vähentämään rakenteiden ääneristävyysvaatimuksella 35 dBA. Ajoneuvoliittymiä on rajoitettu.

Tontti 26 (Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Tontilla oleva rakennus suojellaan asemakaavamerkinnällä

sr-20 *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.*

Kerros-luku on IVu1/3, rakennusoikeus 1500 k-m², räystääskorkeus 155,5. Tontilla on puhelinkaapelirasite, ajorasite ja aluevaraus huoltoliikennettä varten.

Tontti 27 (As Oy Kainuun Orava) on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rakennusoikeus on 1300 k-m², josta 20% saa käyttää myymälätiloiksi. Kerros-luku on Vu1/3 ja räystääskorkeus 155,5. Tontilla on puhelinkaapelirasite, ajorasite ja aluevaraus huoltoliikennettä varten.

Tontti 23 (Kainuunkulma Oy) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Rakennusoikeus 4500, josta 40% saa käyttää asuinhuoneistoihin. Kerros-luku on Vu1/2 ja räystääskorkeus Kauppakadun puolella 155,5. Tontilla oleva Kassakuja on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Kassakujalla on kaukolämpöjohtorasite. Kassakuja voidaan varustaa lasikatteiseksi tilaksi, jota ei lasketa kerrosalaan (v-1). Kassakujalle ja pihalle voidaan rakentaa pysäköintiä kahteen kerrokseen. Pihalla on aluevaraus huoltoliikennettä varten.

Tontti 25 (kaupunki) on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jossa kerros-luku on neljä ja rakennusoikeus 2300 k-m². Tontin rakentamisen yhteydessä on toteutettava autopaikkoja kahteen tasoon (p, map) ja yhteiskäyttöön tarkoitettu leikki- ja oleskelualue (le/yl) sekä tontin omaan että naapuritonttien käyttöön. Kulku alemmalle pysäköintitasolle on tonttien 26 ja 27 pihalta ja ylemmälle tasolle Välikadulta.

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

Tontti 22 (Kiint. Oy Kajaanin Kauppakatu 23) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Rakennusoikeus 3600, josta 40% saa käyttää asuinhuoneistoihin. Kerros-luku on Raatihuoneentoriin rajoittuvalla osalla kaksi ja räystääskorkeus 149,5. Muulla rakennusosalalla kerros-luku on neljä. Autopaikat on uudisrakennettaessa toteutettava maanalaiseen autohalliin, josta on mahdollista rakentaa ajoramppi sekä Kauppakadulle että Välikadulle.

Asuinhuoneistot on varustettavahuoneistokohtaisilla riittävän suurilla (0,15 m²/asuntok-m²) terassimaisilla ulko-oleskelutiloilla, jotka tulee suojata lasiseinämin ja -kattein.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, seutukaavan, maakuntakaavaehdotuksen ja Kajaanin keskustaajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen. Se noudattaa Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita ja soveltaa Kajaanin keskustan katualueet – yleissuunnitelman ja IT-talon ja elokuvakeskuksen liikenne- ja katuympäristön yleissuunnitelman periaatteita korttelialueella.

Kaavamuuotos edistää rakennussuojelutavoitteita ja ydinkeskustan kaupunkikuvan eheyttä ja lisää keskusta-asumista. Korttelin 8 käytön tehostaminen ei lisää merkittävästi liikennettä eikä kunnallistekniikan rakentamistarvetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

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 5) hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavamuuotoksen toteuttamista koskeva sopimus tulee käsitellä kaavamuuotoksen käsittelyn yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muuotoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärää, työpaikkamäärää, liikennemäärää, pysäköintipaikkojen tarvetta, melutason kehittymistä, asukaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon muuotoksia ja taloudellisia vaikutuksia.

Kajaanissa 12. päivänä helmikuuta 2007



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Ehdotukset asemakaavaksi ja sitovaksi tonttijaoksi olivat julkisesti nähtävillä 5.3.-3.4.2007. Nähtävillä oloaikana pyydettiin lausunto Kainuun Museolta ja Kainuun ympäristökeskukselta. Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy jätti kaavaehdotukseen muistutuksen. Lausunnot ja muistutus on lisätty kaavaselistuksen liitteiksi 5, 6 ja 7. Ne eivät aiheuta muuotoksia kaavaehdotukseen.

Kajaanissa 11. päivänä huhtikuuta 2007



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	07.11.2006
Kaavan nimi	kortteli 1-8		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		22.03.2003
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6310	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4062	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6310

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6310	100,0	13200	2,09	0,0000	4350
A yhteensä	0,1757	27,8	3600	2,05	-0,4553	-5250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4553	72,2	9600	2,11	0,4553	9600
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,4062	64,4	4062	0,4062	4062

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	1488	1	1488

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6310	100,0	13200	2,09	0,0000	4350
A yhteensä	0,1757	27,8	3600	2,05	-0,4553	-5250
AK	0,1757	100,0	3600	2,05	-0,4553	-5250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4553	72,2	9600	2,11	0,4553	9600
K	0,4553	100,0	9600	2,11	0,4553	9600
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,4062	64,4	4062	0,4062	4062
map	0,4062	100,0	4062	0,4062	4062

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	1488	1	1488
Asemakaava	1	1488	1	1488

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kauppakatu 27

Tontti/alue/pihapiirikohtaiset tiedot

Pienalue:	10-50	Kajaani keskusta
Historia:	Entinen Kajaanin Seudun Osuuskassa on vuodelta 1948.	
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.	
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 Rakennuslupapilrustukset v. 1948, Arkkitehtuuritoimisto Eino Pitkänen Ullakon muutospilrustukset v. 1989,	
Täyttäjät:	Riitta Korhonen	17.1.2002

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kauppakatu 27

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus:	364	Entinen Kajaanin Seudun Osuuskassa
Varhaisin vuositieto:	1948	
Historia:	Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen v. 1948. 50- ja 60-luvun taitteessa on tehty sisäisiä muutoksia (Osuusmeijerin baarin laajennus). 1960 on rakennettu loppuosa (Kauppakatu 25) ja 1961 meijerin baarimuutoksissa I:iset kerrokset yhdistettiin. 80-luvun lopulla muutti taloon Lääkäripalvelu / -keskus, mikä aiheutti muutoksia sisätiloissa ja julkisivuissa: II:n, III:n ja IV:n kerroksen huoneista hoituhuoneita lääkäreille, kellari holveineen sosiaali-tiloiksi ja varastoiksi, sekä Ämmänkosken ja Kauppakadun I kerroksen ikkunat suurennettiin. Muutoksia pihajulkisivussa v.1991.	
Kuvaus:	Funkkisirakennus on 4-kerroksinen, rapattu rakennus, jossa on nauhamaiset ikkunarivit ja harjakatto.	
Nykykäyttö:	Muut terveydenhuoltorakennukset	
Kunto:	Hyvä	
Suojelutarve:	Kyllä	
Suojeluselite:	Museovirasto on valinnut rakennuksen valtakunnallisesti merkittävien kohteiden luetteloon.	
Täyttäjät:	Riitta Korhonen	21.1.2002



Pohjakartta © Kajaanin kaupungin mittauspalvelu

KAJAANI

Tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoiset alueet

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

2

Vuoden 1659 perspektiivipiirroksen mukaan tontin alueella ei ole sijainnut asuinrakennuksia. Saimoin vuoden 1764 kartan mukaan nykyisen tontin alueella ei ole ollut tontteja, vaan ainoastaan niittyä. Vaikka edellä mainitut kaksi vanhinta Kajaanin asuttuja alueita kuvaavaa lähdeä eivät tunne asutusta juuri kyseisen tontin kohdalla, paikalla on saattanut olla asutusta 1600-luvun lopulla ennen 1690-luvun lopun nälänhätää ja isoavihaa (1713-1721), jolloin Kajaanin väkiluku oli noin nelinkertainen edellä mainittujen kuvallisten lähteiden kuvaamiin ajankohtiin nähden. Nykyisen tontin kerrostumat ovat mahdollisesti osittain säilyneet asfaltoidulla piha-alueella. Sadevesiviemärointi on tuhonnut kerrostumia osittain.

Kiinteistötunnus 20500100070019

Arkeologinen mielenkiinto Kohdekuvaus

2

Vuoden 1659 perspektiivipiirroksen mukaan tontin alueella ei ole sijainnut asuinrakennuksia. Saimoin vuoden 1764 kartan mukaan nykyisen tontin alueella ei ole ollut tontteja, vaan ainoastaan niittyä. Vaikka edellä mainitut kaksi vanhinta Kajaanin asuttuja alueita kuvaavaa lähdeä eivät tunne asutusta juuri kyseisen tontin kohdalla, paikalla on saattanut olla asutusta 1600-luvun lopulla ennen 1690-luvun lopun nälänhätää ja isoavihaa (1713-1721), jolloin Kajaanin väkiluku oli noin nelinkertainen edellä mainittujen kuvallisten lähteiden kuvaamiin ajankohtiin nähden. Tontin alueen kerrostumia on saattanut säilyä tontin itäpuoliskon parkkipaikan alueella. Sadevesiviemärointi ja Välikadulta vedetty jätevesiviemärointi ovat tuhonneet osittain kerrostumia. Vuoden 1962 asemakaavan pohjakartassa Välikadun puoleisessa päässä sijaitsi kaksi omakotitaloasumiseen liittyvää nykyisin jo purettua rakennusta.

Kiinteistötunnus 20500100070021

Arkeologinen mielenkiinto Kohdekuvaus

2

Vuoden 1659 perspektiivipiirroksessa tontin kohdalle kadun varteen on merkitty kaksi asuinrakennusta. Nuo rakennukset jäivät todennäköisesti nykyisen Raatihuoneentorin alueelle. Vuoden 1764 kartassa tontin alue on ollut osin tonttimaata ja osin niittyä. Tontin asfaltoidun piha-alueen kerrostumat ovat osittain saattaneet säilyä. Välikadun reunan kerrostumia ovat tuhonneet sade- ja jätevesiviemärointi.

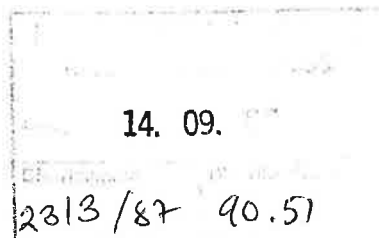
Kiinteistötunnus 20500100080025

Arkeologinen mielenkiinto Kohdekuvaus

2

Tontti on ollut kaupunkialueella kaupungin perustamisesta (1651) alkaen. Vuoden 1659 perspektiivipiirroksessa tontille ei ole merkittynä rakennuksia. Vuoden 1764 kaupunkikartan perusteella tontin lounaisreunan alue on ollut tonttimaana. Koska Kajaanin väkiluku on ollut 1600-luvun lopulla huomattavasti suurempi kuin edellä mainittujen vanhimpien rakennetusta kaupunkialueesta kertovien kuvallisten lähteiden kuvaamana aikana, asutusta on saattanut olla kyseessä olevan tontin alueella jo ennen isoavihaa (1713-1721). Tontin alueella peruskallio on lähellä pintaa, minkä takia mahdolliset kerrostumat ovat oletettavasti hyvin ohuita. Tontin Välikadun reunassa on vieläkin paikallaan puretun kerrostalon (?) perustukset. Muu osa tontista on tasattu sepelillä parkkipaikaksi. Sekä tontin kerrostumien olemassaolo että mahdollinen säilyneisyys ovat epävarmalla pohjalla. Kunnallistekniset kaivannot eivät ole tuhonneet tontin kerrostumia.

Kajaanin kaupunginhallitukselle



Neuvottelu 17.6.1987 Kajaanin kaupungin-
talolla arkkitehti Vähämaa ja arkkitehti
Kuivas /johtaja Martti Sohlo ja suunnittelu-
päällikkö Heikki Salumäki

KAAVAMUUTOS KAJAANIN KAUPUNGIN I KAUPUNGIN-
OSAN KORTTELISSA 8 OLEVILLE TONTEILLE NROT
24 d ja 24 e

Insinöörirakentajat Oy anoo kunnioittavasti, että
Kajaanin kaupunki muuttaisi otsikossa mainittujen
Insinöörirakentajat Oy:n omistamien tonttien osalta
kaavaa siten, että kaava sallisi osayleiskaavan mukaisesti
tontille rakentaa 1628,8 k-m² (e=1.4) ja että kaava
sallisi rakentaa tonteille liike- ja toimistotalon,
joka mahdollistaa myös asuntojen rakentamisen.

Oulussa 8. päivänä syyskuuta 1987

RAKENNUSLIIKE INSINÖÖRIRAKENTAJAT OY


Martti Sohlo
johtaja


Heikki Salumäki

Pääkonttori: Mäkelininkatu 33 90100 Oulu Puh. 981-224 822 Telekopio: 981-224 160	Rovaniemen tulosityksikkö: Korkalonkatu 18 96200 Rovaniemi Puh. 960-239 01 Telekopio: 960-158 13	Kajaanin toimipiste: Kasarminkatu 20 87100 Kajaani Puh. 986-395 11 Telekopio: 986-381 07	Kemin toimipiste: Lautiosaarentie 3 94500 Lautiosaari Puh. 980-530 61 Telekopio: 980-521 476	Ylivieskan toimipiste: Kauppakatu 11 84100 Ylivieska Puh. 983-243 75 Telekopio: 983-243 77	Haukiputaan tehtaat: 90830 Haukipudas Puh. 981-471 999 Telekopio: 981-472 781
--	--	--	--	--	--

TAYDENNETTY TONTTIKARTTA

Toimitus N:o 1/56

Kajaanin kaupungin I kaupunginosan korttelissa N:o 8 Välikadun ja Ämmä-
koskenkadun varrella sijaitseva tontti N:o 24e

Merkitty tonttirekisteriin
30 päivänä huhti kuuta 1956.

Aarre Toivonen

Kajaanin kaupungin kiinteistöinsinööri

Laatinut tontinmittaustoimituksessa
23 päivänä maaliskuuta 1956.

Aarre Toivonen

Kajaanin kaupungin kiinteistöinsinööri

Asemakaava vahvistettu
semaforin muutos
Tontti N:o

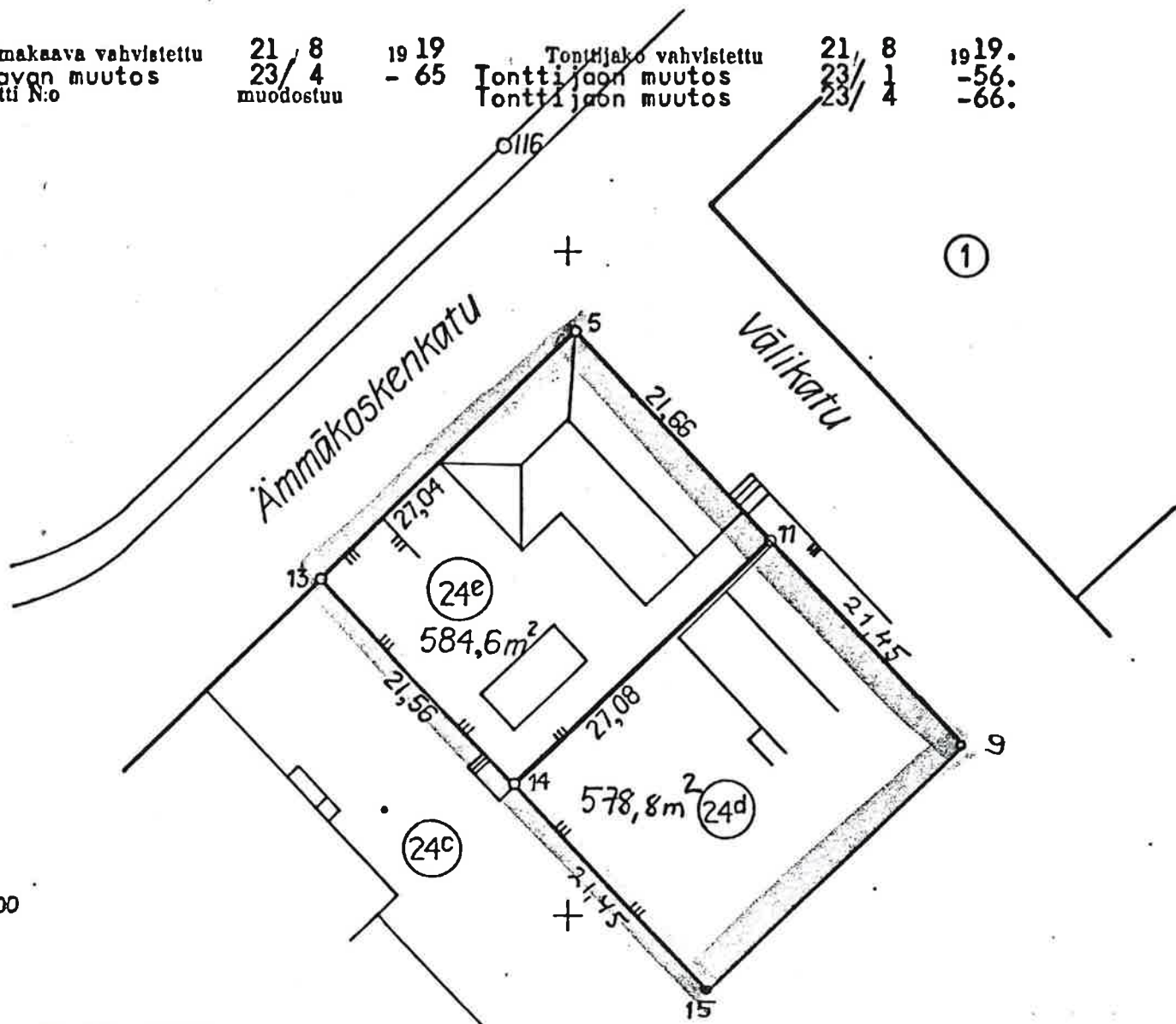
21/8
23/4
muodostuu

1919
- 65

Tonttijako vahvistettu
Tonttijako muutos
Tonttijako muutos

21/8
23/4

1919.
-56.
-66.



X 25600
Y 35450

Merkkien selitys:

Tonttiraja, rajan kulmapiste ja rajamerkki
Vanhemman kiinteistöjaoituksen raja
Kivirakennus
Puurakennus
Asuinrakennus
Talousrakennus
Laajan sallittu rakennusala
Vahvistettu korkeusluku metreissä
Aita
Istutettava alue
Kiintopiste
Likaviemäri
Vesijohto

Selitys kulmapisteiden koordinaateista ja rajamerkeistä:

Tonttirajan kulmapiste	Y m.	X m.	Merkitsemistapa
5	35500.864	25643.955	talonsokkeli
11	35515.732	25628.204	" "
13	35481.271	25625.319	putotukim. kulm.
14	35496.041	25609.616	putki

Jäljennös täydennetystä tonttikartasta. Oikeaksi

todistaa Kajaanissa, 30 päivänä maaliskuuta 1984

Kiinteistöinsinööri

[Signature]
Tontin pinta-ala:
584,6 m²

Lunastus:

10 m 0

10 20

1:500

Kajaanin kaupunginhallitukselle

Asia: Asemakaavan muutoshakemus Kajaanin kaupungin I kaupungin-
osan korttelissa N:o 8 tontilla N:o 1.

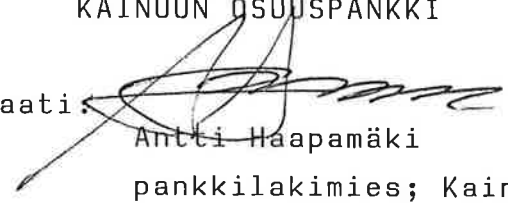
Kainuun Osuuspankki omistaa tontin 1/8/I. Olemme myyneet
Kajaanin Lääkäripalvelu Veikko Karppinen & Kumpp. avoimelle
yhtiölle osoitteessa Kauppakatu 27 olevan rakennuksen 30.6.1989
sekä samanaikaisesti vuokranneet vuokrasopimuksen liitteessä
rajatun noin 600 m²:n määräalan tontista 1/8/I, joka käsittää
tontin Ämmäkoskenkadun puoleisen pään. Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:lle.

Pyydämme, että tontilla suoritettaisiin asemakaavan muutos, joka
mahdollistaa edellä mainitun Kainuun Osuuspankin vuokraaman
määräalan erottamisen omaksi tontikseen. Tontille 1/8/I on
voimassa olevassa asemakaavassa vahvistettu rakennusoikeutta
3.300 m². Rakennusoikeus on sovittu puolitettavaksi meille jää-
vän ja Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:lle vuokratun tontinosan
kesken tasan.

Kajaanissa tammikuun 9 päivänä 1990

KAINUUN OSUUSPANKKI

Laati:

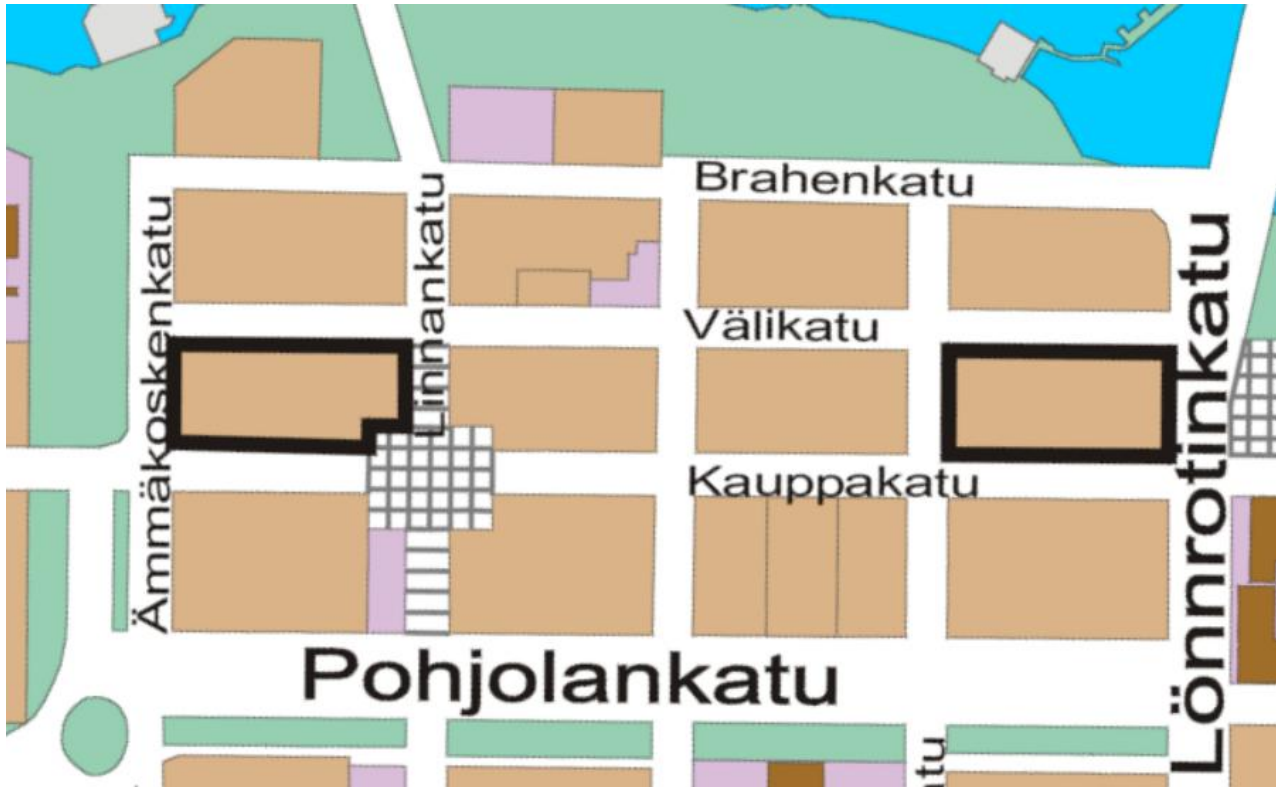

Antti Haapamäki

pankkilakimies; Kainuun Osuuspankki

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, Ympäristötekkinen 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 > ympäristötekkinet 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-
kaisupyyntöön 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



PALAUTE AS OY KAINUUN ORAVAN MIELIPITEESEEN

Asemakaavamuutoksen taustaa

Kajaanin 1. kaupunginosan korttelin 8 asemakaavan muutoshanke käynnistyi mm. seuraavista syistä:

- Korttelissa 8 on voimassa 23.4.1965 vahvistettu asemakaava, joka on vanhentunut ja alue on ollut rakennuskiellossa useita vuosikymmeniä.
- Insinöörirakentajat Oy teki asemakaavan muutoshakemuksen 14.9.1987 omistamilleen tonteille 1-8-24d ja 1-8-24e rakentaakseen liike-, toimisto ja asuinkerrostalon. Asemakaavan muutos- ja kaavoitussopimusluonnoksista neuvoteltiin 1987-88 Insinöörirakentajat Oy:n, kaupungin, Kainuun Osuuspankin ja kiinteistö Oy Kainuun Kulman kanssa tuloksetta.
- Kainuun Osuuspankki anoi 24.1.1990 asemakaavan muuttamista omistamallaan tontilla 1-8-1. Osuuspankki oli myynyt osoitteessa Kauppakatu 27 olevan rakennuksen Kajaanin Lääkäripalvelulle ja vuokrannut noin 600 m²:n määräalan tontista 1-8-1 Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:lle. Asemakaavan muutoshakemus koskee määräalan erottamista omaksi tontikseen ja rakennusoikeuden puolittamista uusien tonttien kesken tasan. Kainuun Osuuspankki myi 20.11.1990 em. määräalan Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:lle ja kaupan yhteydessä tehtiin jakosopimus.
- Kajaanin kaupunki osti (kv 16.12.1996) Insinöörirakentajat Oy:n konkursipesältä Välikadun varressa olevat rakentamattomat tontit. Vuonna 1997 tyhjät tontit kunnostettiin väliaikaiseksi pysäköintialueeksi, koska lähiympäristössä oli puute pysäköintipaikoista.
- Korttelin kiinteistöjen pyynnöstä järjestettiin neuvottelu 17.4.2002, jossa keskusteltiin korttelin ongelmista, mm. autopaikkojen riittämättömyydestä, Kassakujan järjestelyistä, kaupungin omistaman tontin mahdollisuuksista ja asemakaavan laatimisen tarpeesta.
- Asemakaavan muutoksen vireille tulo 22.3.2003 kuulutettiin lehti-ilmoituksella.



Asemakaavan muutoksen suunnitteluvaiheessa vuorovaikutus toteutettiin seuraavasti:

Asemakaavan muutoksen laadintaa varten kaupunki kutsui neuvotteluihin ne kiinteistöjen edustajat, joiden yhteystieto on kaupungilla käytettävissä olevissa rekistereissä. Rekisterit perustuvat omistussuhteisiin, joten esim. kiinteistöjen isännöitsijöistä kaupungilla ei ole tietoa, vaan tiedon välittäminen edelleen jää omistajatahon tehtäväksi.

As Oy Kainuun Oravassa tapahtui kaavan laadinta-aikana muutoksia, jotka eivät näy kaupungin tietojärjestelmissä. Kaavaneuvotteluissa Kainuun Orava oli edustettuna; aluksi mukana oli tontin omistajan edustaja ja viimeisessä neuvottelussa asunto-osakeyhtiön isännöitsijä.

Neuvottelu 11.10.2006

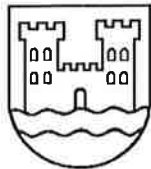
Jaettiin seuraava materiaali: asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tekstiä maankäytösopimuksista, ajantasa-asemakaavaote, kaavamuuosvaihtoehdot A ja B: taulukot, kaavakartat määräyksineen ja kaaviot autopaikoista. Esiteltiin materiaali ja keskusteltiin aiheesta. Sovittiin, että tehdään vielä uusi kaavaluonnos.

Neuvottelu 12.12.2006

Esiteltiin kaavamuuosvaihtoehdot C ja keskusteltiin siitä. Sovittiin, että kaavahanketta jatketaan tämän vaihtoehdon pohjalta selvittämällä pelastuslaitoksen ja muiden viranomaisten kanta kaavaluonnokseen, ja että kiinteistöt ilmoittavat omat mielipiteensä 31.1.2007 mennessä.

Kaavaprosessi eteni seuraavasti:

- Pelastuslaitoksen tarkastelu 13.12.2006.
- 31.1.2007 mennessä korttelin kiinteistöiltä ei tullut mielipiteitä.
- Viranomaisneuvottelu 2.2.2007.
- 8.2.2007 As Oy Kainuun Oravan isännöitsijä välitti sähköpostilla suoran lainauksen hallituksen pöytäkirjasta: *"As Oy Kainuun Orava esittää, että aluetta ei kaavoiteta kerrostalokäyttöön. Sen sijaan esitetään, että naapuritontin yleinen parkkipaikka kunnostetaan. Rakennettava kerrostalo peittäisi valmistuessaan asuntojen näköaloja. Taloyhtiö vastustaa taloyhtiölle aiheutuvia kaavoituskuluja."*



Kaavamuuotosvaihtoehdot

Vaihtoehto A

Tontille 25 rakennetaan kolmikerroksinen asuinkerrostalo (1700 k-m²), jonka rakentamisen yhteydessä toteutetaan pysäköintipaikkoja kahteen tasoon. Alemmalle tasolle kulku on Kauppakadun varressa olevien talojen pihojen kautta ja ylätasolle Välikadulta. Pysäköintipaikat tyydyttävät uudisrakennuksen, Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:n, As Oy Kainuun Oravan ja Kainuunkulma Oy:n autopaikkatarpeita. Rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin osallistuvat kaikki em. kiinteistöt asemakaavassa määritellyn autopaikkatarpeensa suhteessa.

Vaihtoehto B

Kaupunki myy omistamansa tontin puoleksi Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:lle ja As Oy Kainuun Oravalle niin, että niille muodostuu uudet Välikadulle ulottuvat tontit. Ko. kiinteistöt sitoutuvat määräajassa rakentamaan Välikadun puoleisille uusille tontinosille kaksitasoisen pysäköintialueen omalla kustannuksellaan täyttääkseen tonteillensa kuuluvan asemakaavan mukaisen pysäköintipaikkavelvoitteen. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa 30 kpl tontin 1-8-26 käyttöön, 17 kpl tontin 1-8-27 käyttöön ja 21 kpl tontin 1-8-23 lunastettavaksi. Uusille tontinosille lisätään rakennusoikeutta niin, että autotallien rakentaminen ylemmälle tasolle on mahdollista.

Vaihtoehto C

Tontille 25 rakennetaan nelikerroksinen asuinkerrostalo (2300 k-m²), jonka toteuttamisen yhteydessä rakennetaan kaksitasoista pysäköintitilaa kuten vaihtoehdossa A. Rakentamiskustannuksista vastaa tontin 25 rakentaja, jolla on velvollisuus rakentaa tontin oman tarpeen lisäksi yhteensä 40 autopaikkaa tontteja 1-8-23, 1-8-26 ja 1-8-27 varten. Rakentajalla on velvollisuus tarjota ko. autopaikkoja ensisijaisesti em. kiinteistöjen ostettavaksi. Jos kiinteistöt eivät ole halukkaita lunastamaan autopaikkoja, ne voidaan myydä tai vuokrata muille.

Kaikissa vaihtoehdoissa tontin 25 rakentamisen yhteydessä on lisäksi toteutettava yhteiskäyttöön tarkoitettu vähintään 300 m²:n laajuinen yhtenäinen ulko-oleskelualue tonttien 1-8-23, 1-8-25 ja 1-8-27 käyttöön.



Kaavoituskustannukset

Määräalasta on muodostettava asemakaava-alueella tontti. Tontinmuodostustoimenpiteistä sitova tonttijako on tehtävä asemakaavan muutoksen yhteydessä. Teknisen lautakunnan hyväksymän taksan mukaisesti maksu tonttijaon laatimisesta on 168 €/ tontti.

Koko korttelin käsittävän asemakaavan laadintakulut jaetaan kiinteistöjen uudisrakennusmäärien suhteessa. Koska As Oy Kainuun Oravalle ei asemakaavan muutoksella tule lisää rakennusoikeutta, ei kaavan laadintakuluja peritä.

Kiinteistöiltä voidaan periä myös kaavahankkeen toteuttamisen aiheuttamia kunnallistekniikan sopeuttamiskuluja, mutta niitä ei tämän asemakaavamutoksen johdosta synny eikä niitä peritä.

Kaavaprosessin seuraavat vaiheet:

Asemakaavan muutosehdotus on 28.2.2007 ympäristöteknisessä lautakunnassa nähtävällepanopäätöstä varten. Nähtävilläoloaika (5.3. - 3.4.2007) ja muistutusten tekomahdollisuus kuulutetaan Koti-Kajaanissa (3.-4.3.2007).

Asemakaavan toteuttamiseen liittyvä sopimusluonnos, joka koskee korttelissa jo olevia ja uudelleen muodostuvia rasitteita, tonttijakokustannuksia ja lisärakennusoikeuden perusteella jaettavia kaavoituskustannuksia, lähetetään kirjeissä kiinteistöille.

Asemakaavan muutoksen, sitovat tonttijaot ja kaavan toteuttamista koskevan sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kajaanissa 12.2.2007

Pirjo Honkanen, kaavoitusarkkitehti
p. 08-6155 2640, 044-7100 640
pirjo.honkanen@kajaani.fi

28.3.2007

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen palvelukeskus
PL 132
87101 Kajaani

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 29.03.07		
Dno 23/07	Dmerk.	Ark.

Lausuntopyyntö

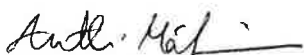
Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako 1. kaupunginosa kortteli 8

KIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET

Asemakaava-alueella mahdollisesti olevat muinaismuistolain 295/63 suo-
jaamat jäännökset vanhoista kaupunkirakenteista on otettu kaavassa
asianmukaisesti huomioon. Kaavan laadinnassa on käytetty hyväksi Mu-
seoviraston tekemää Kajaanin kaupunkiarkeologista inventointia ja sen tu-
loksia. Muinaisjäännöksiä koskevat määräykset ovat Museoviraston inven-
tointiraportissa antamien ohjeiden mukaiset. Ehkä on syytä vielä lisätä, että
muinaismuistolain 15§:n mukaan tonttien rakentamisesta aiheutuvat arkeo-
logiset tutkimuskustannukset tulevat hankkeen toteuttajan korvattaviksi.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaavoittaja on tehnyt rakennuskulttuurin kannalta tarvittavat selvitykset.
Kaava-alueella on yksi rakennus, joka tehtyjen selvitysten kannalta on suo-
jeltava rakennus. Arkkitehti Eino Pitkäsen vuonna 1948 suunnitellulle enti-
sen Kajaanin Seudun Osuuskassan, nykyisin Kajaanin Rohtokiinteistön ra-
kennukselle, on varattu suojelumerkintä sr-20. Merkintä takaa valtakunnalli-
sesti arvokkaaksi arvioidun rakennuksen arkkitehtonisten erityispiirteiden
säilymisen.

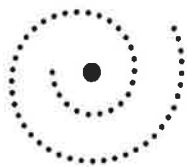

Antti Mäkinen
museonjohtaja


Esa Suominen
arkeologi


Päivi Tervonen
rakennustutkija

Tiedoksi

Museovirasto



KAINUUN

YMPÄRISTÖKESKUS

LAUSUNTO

Päiväys/Datum

29.3.2007

Dnro/ Dnr

KAI-2005-L-142

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen palvelukeskus
PL 132
87101 KAJAANI

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap.	05.04.07	
Dnro 123/07	Dmerk.	Ark.

Viite

Lausuntopyyntö 2.3.2007

**Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, Kajaani, kaupunginosa 1, kortteli 8
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 asemakaavamuutokselta edellytetyt sisältövaatimukset.

Osastopäällikkö,
yli-tarkastaja


Jouko Saastamoinen

Arkkitehti


Pertti Perttola

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen palvelukeskus
PL 132
87101 Kajaani

KAJAAIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 0 2. 04. 07		
Dnro 123/07	Dmerk.	Ark.

Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy esittää Kajaanin kaupungin 1. kaupunginosan kortteli 8:n asemakaavamuutoksesta ja sitovasta tonttijaosta muistutuksena seuraavaa:

1. Kajaanin Rohtokiinteistöt omistamalla tontilla 1-8-26 on voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus 1500 k-m², josta on käytetty 1100 k-m² eli käyttämättä on 400 k-m². Asemakaavamerkinnällä ei saa estää käyttämättä olevan rakennusoikeuden käyttämistä lisärakentamiseen talon viidennessä kerroksessa. Muussa tapauksessa Kajaanin Rohtokiinteistöt vaatii rakennusoikeuden vähentämisestä korvausta kaavanmuutoksessa.

Kajaanin Rohtokiinteistöt vastustaa tontillaan sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen suojelemista asemakaavamerkinnällä sr-20, jolloin myös käyttämätön rakennusoikeus 400 m² häviäisi.

2. Tontin 1-8-26 tukimuurin seinään suullisesti sovittu toistaiseksi voimassa olevaksi tarkoitettu puhelinkaapelinasennuslupa ei ole tosiasiallinen kiinteistörasite, koska asennuksen suorittanut yritys on velvollinen siirtämään kaapelin pyynnöstämme pois välittömästi.

3. Tontille 1-8-26 pysäköi joka viikko magneettirekka, jolle on rakennettu tarvittavat sähköliittymät. Mahdollisessa kaavamuutoksessa on välttämätöntä turvata magneettirekan pysäköinti magneettikuvausten jatkamiseksi.

4. Tontille 1-8-26 kuuluu kaksi autotallia ja erillinen varasto, jotka ovat tontin 1-8-25 alueella ja sen rasitteena.

Mahdollisessa kaavamuutoksessa on korvattava menetettävät autotallit ja varastotila samoin kuin maanalaisen pysäköintialueen liikenteen johdosta pihan pysäköintipaikat autopaikkoina uudessa maanalaisessa pysäköintitalossa.

5. Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy vastustaa As. Oy Oravan tavoin kaavanlaadintakuluja, koska kaavamuutoksella ei tule Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy:lle lisää rakennusoikeutta.

Pyydämme, että esitetyt muistutukset johtavat korjaaviin toimenpiteisiin mahdollisen kaavamuutoksen toteutuksessa.

Lisäksi Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy esittää kaavamuutosvaihtoehdoista seuraavaa:

Vaihtoehto A:

Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy on kiinnostunut ja valmis neuvottelemaan sekä rakentamaan tontille 1-8-25 perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun kolmikerroksisen asuintalon (1700 k-m²) ja erillisen paikoitustaloyhtiön lukuun rakentamaan pysäköintipaikkoja kahteen tasoon, joiden autopaikat tarjottaisiin ensisijaisesti tonttien 1-8-23, 1-8-25, 1-8-26 ja 1-8-27 lunastettavaksi ja sen jälkeen vuokrattavaksi ja myytäväksi muille.

Erillisen ulkoilualueyhtiön lukuun rakennettaisiin ulko-oleskelualue (300 m²) tonttien 1-8-23, 1-8-25 ja 1-8-27 käyttöön ja lunastettavaksi.

Vaihtoehto B:

Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy ei ole lainkaan kiinnostunut ostamaan ja rakentamaan puoleksi tai kokonaan tonttia 1-8-25 pelkän kaksitasoinen pysäköintitalon käyttöön.

Vaihtoehto C:

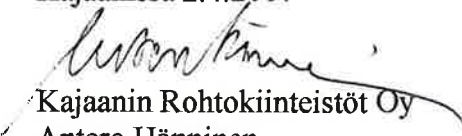
Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy on kiinnostunut ja valmis neuvottelemaan ja rakentamaan tontille 1-8-25 perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun nelikerroksisen asuintalon (2300 k-m²) ja erillisen paikoitustaloyhtiön lukuun rakentamaan pysäköintipaikkoja kahteen tasoon, joiden autopaikat tarjottaisiin ensisijaisesti tonttien 1-8-23, 1-8-25, 1-8-26 ja 1-8-27 lunastettavaksi ja sen jälkeen vuokrattavaksi ja myytäväksi muille.

Erillisen ulkoilualueyhtiön lukuun rakennettaisiin ulko-oleskelualue (300m²) tonttien 1-8-23, 1-8-25 ja 1-8-27 käyttöön ja lunastettavaksi.

Vaihtoehto C on tontin 1-8-25 kaavoituksessa tarkoituksenmukaisin toteutustapa, jossa naapuritonttien omistajien näkemykset kyettäisiin sovittamaan parhaiten tontin 1-8-25 kaavoitus- ja lunastusehtoihin.

Toivomme, että muistutukset ja ehdotukset vireillä olevassa kaavamuutoksessa johtaisivat tarkoituksen mukaiseen tontin 1-8-25 rakentamiseen, josta olemme kiinnostuneet.

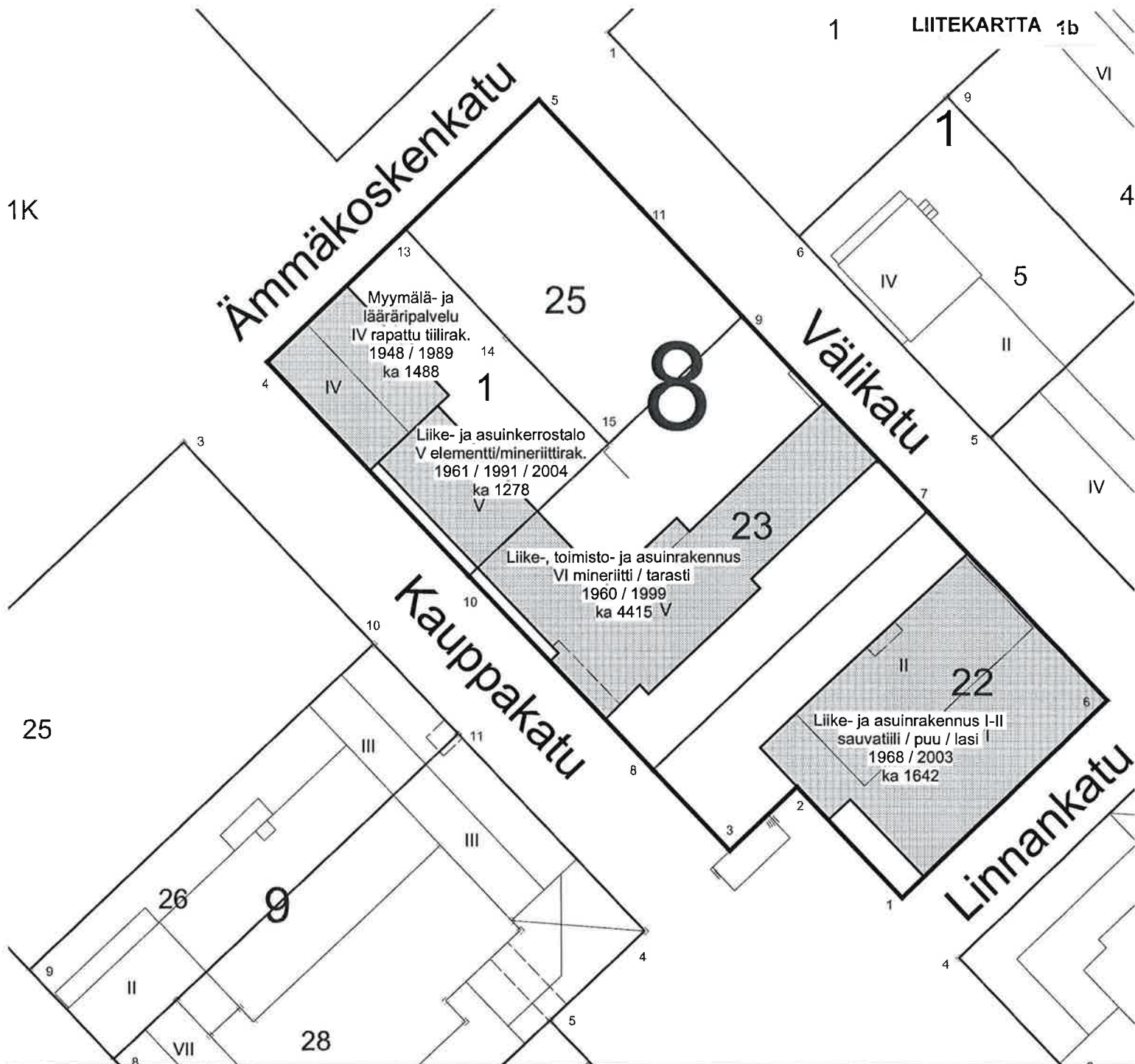
Kajaanissa 2.4.2007



Kajaanin Rohtokiinteistöt Oy
Antero Hänninen
Toimitusjohtaja



Kantakartta
 Ilmakuva, Lajiseltys, Tunnus, Poikkeamisluvan tiedo
 1:1000
 28.8.2006 12:45



Rakennettu ympäristö 25.1.2007

Kajaanin kaupungin 1. kaupungin osa kortteli 8

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

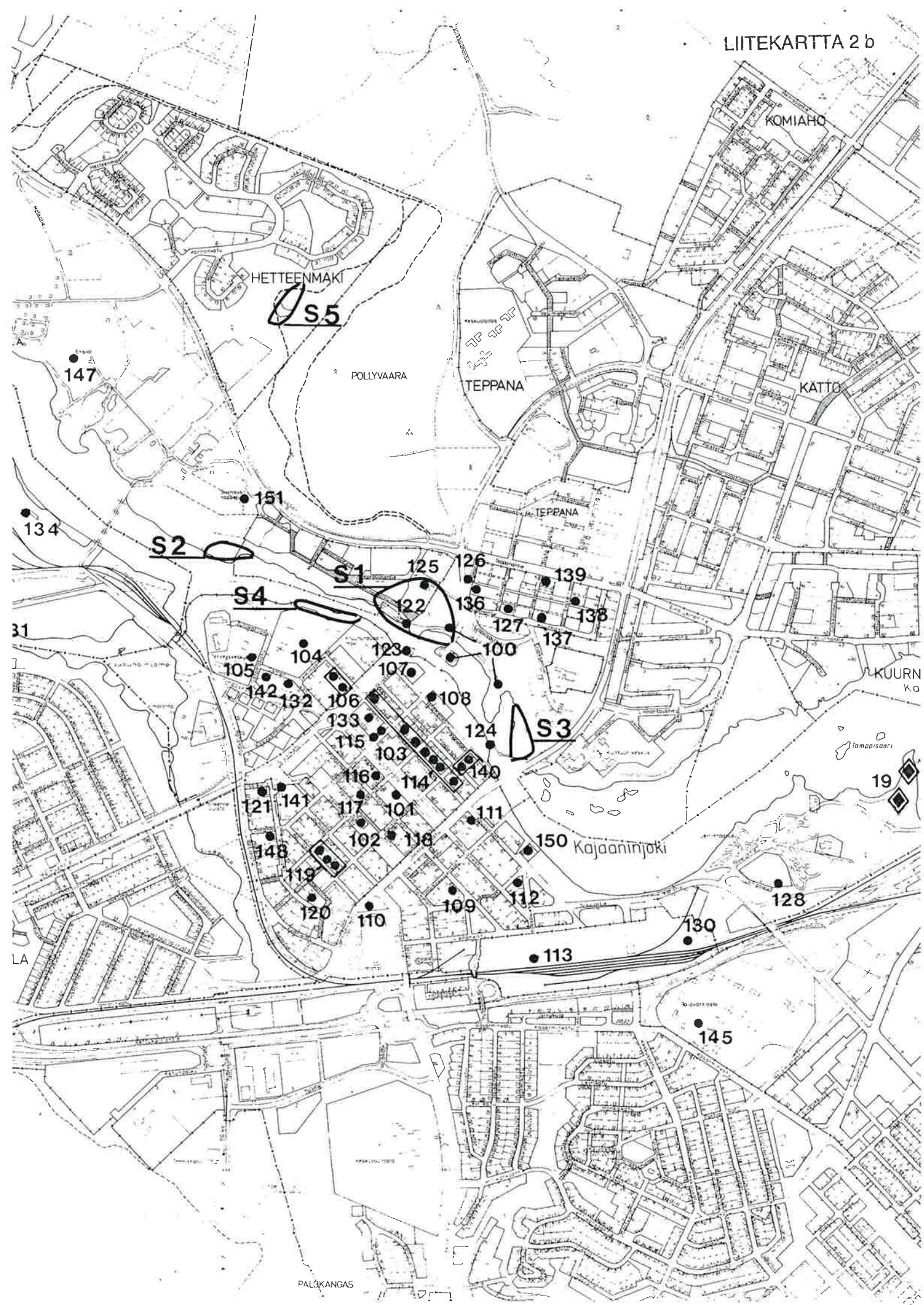
Myymälä- ja lääkäripalvelu
IV rapattu tiilirak.
1948 / 1989
ka 1488

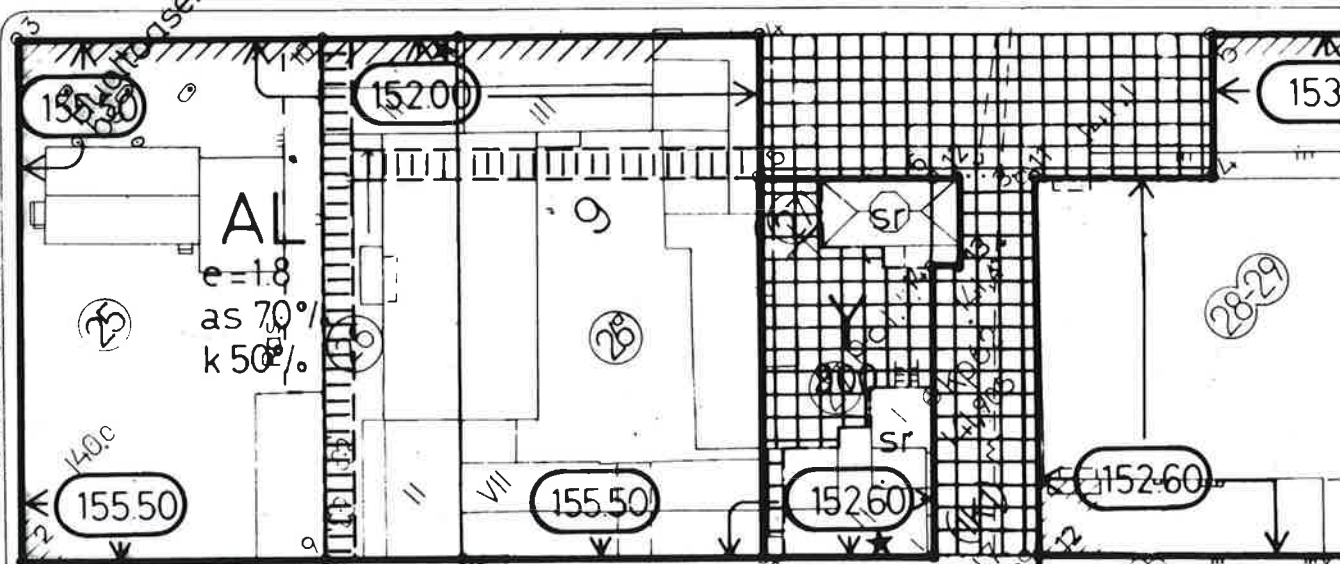
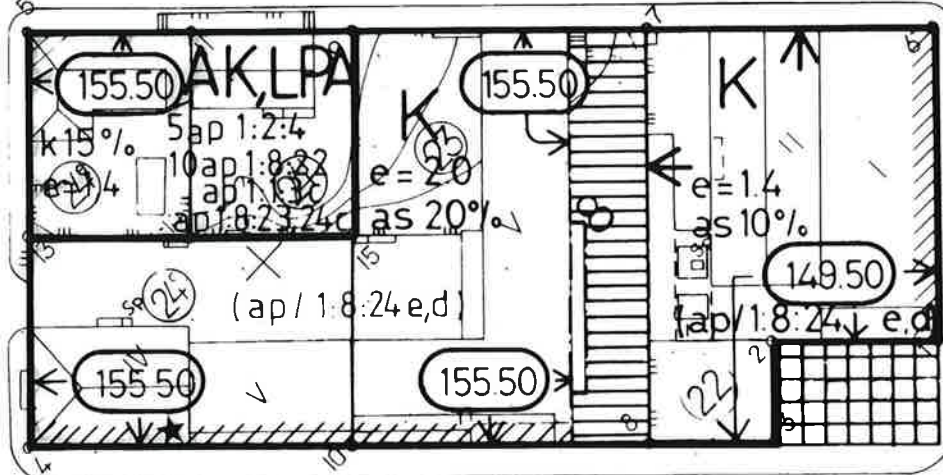
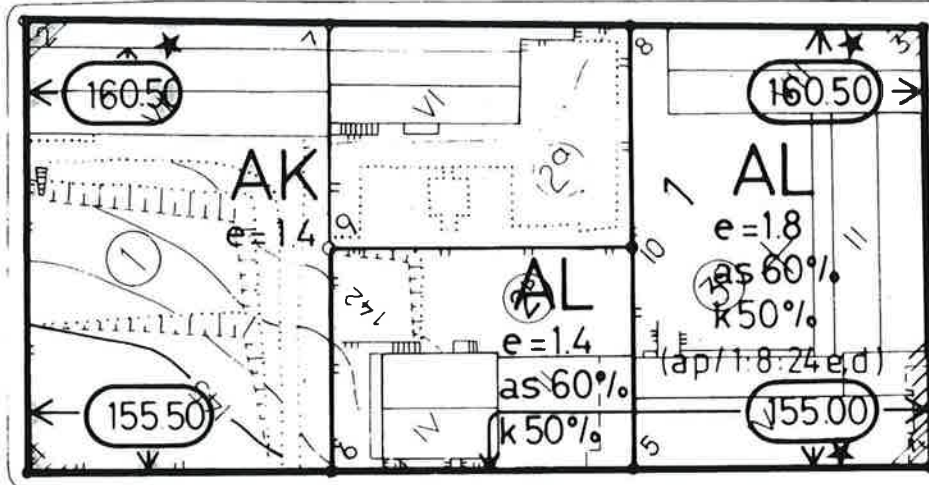
Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
Rakennuksen kerrosluku ja rakennusmateriaali
Rakennuksen valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi
Rakennuksen kerrosala

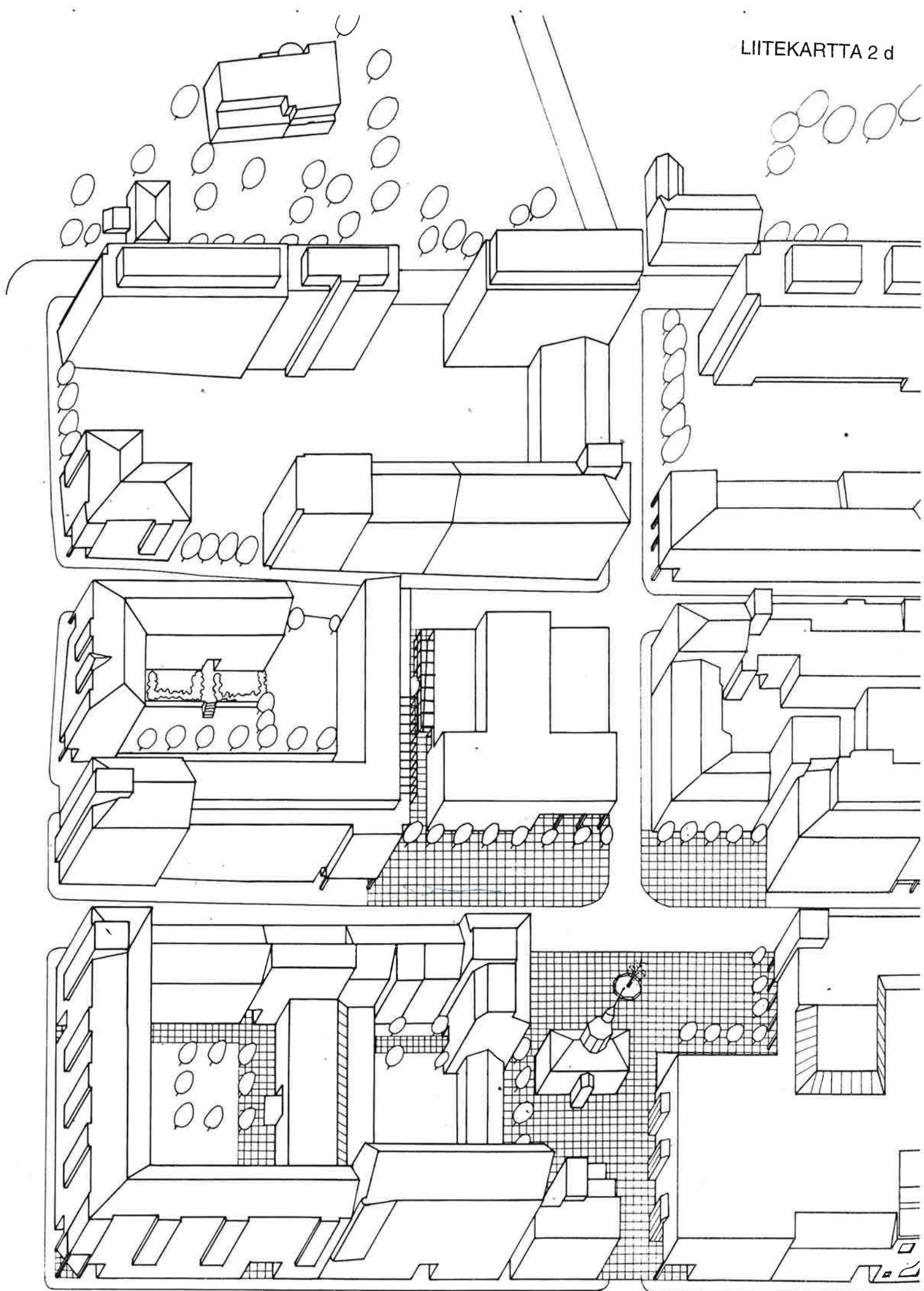




Maastotietokanta
 Osayleiskaavat täytöt, Poikkeamisluvan tiedot, Lajiselys(20000), Tunnus20 000, RSK luku
 1:5000
 28.8.2006 12:57







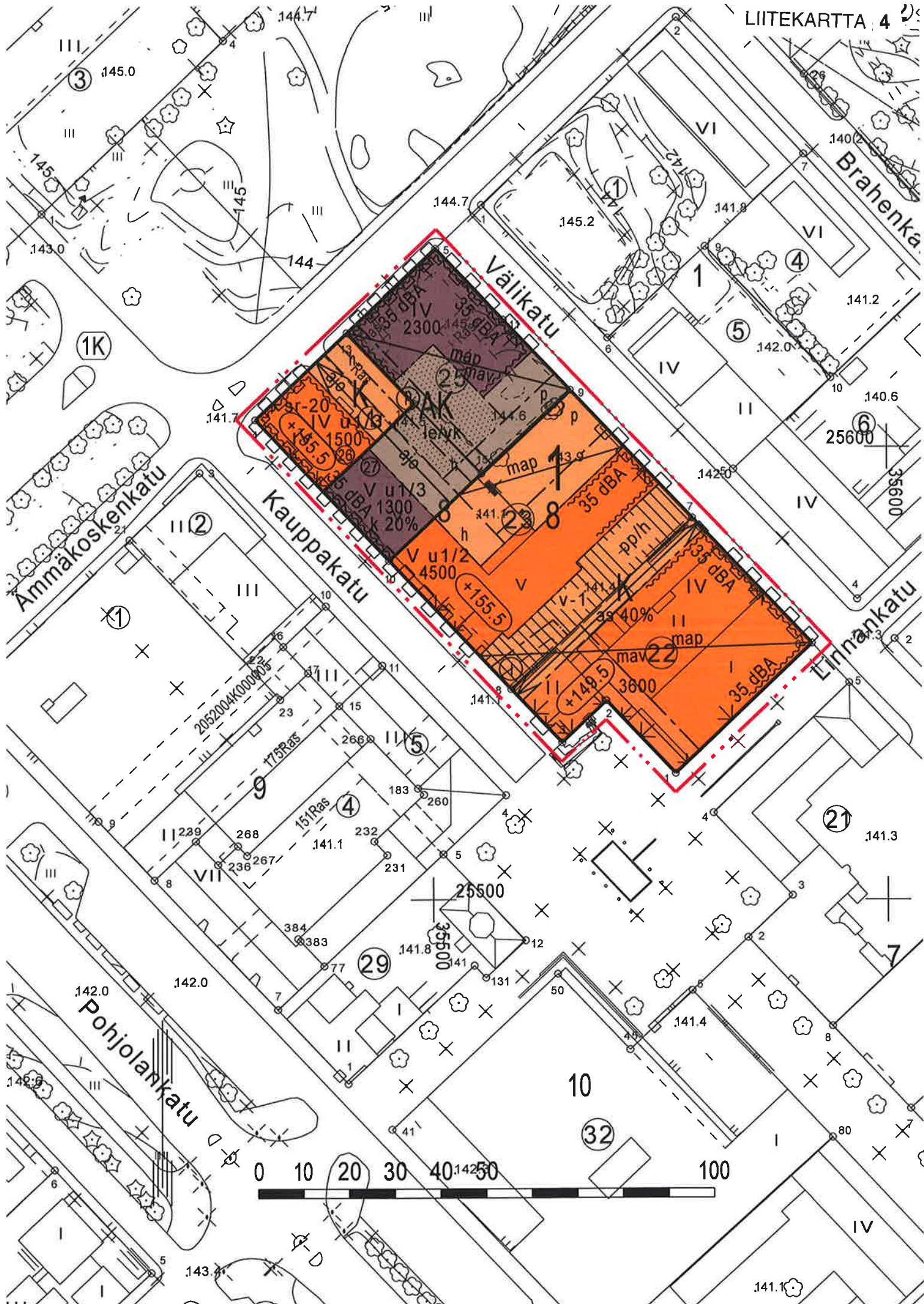
LIITEKARTTA 3



KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	7.2.2007
PIIRIN:o	14/06
MK	1-1000-
SUUNN.	
PIIRT	RK

PILLO HONKANEN
KAAVOTUSARKKITEHTI



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



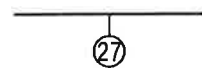
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

8

Korttelin numero.

3600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 40%

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

k 20%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

V

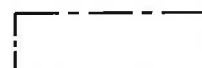
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

V u1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



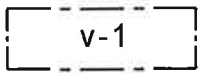
Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.



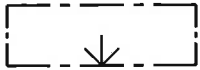
Maanalainen autojen pysäköimispaikka.



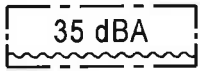
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



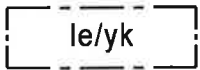
Valokatteinen tila, jonka saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja johon tulee sijoittaa tilaa jalankululle.



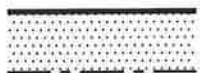
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



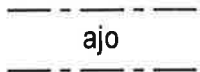
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



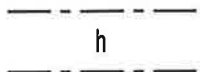
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue.



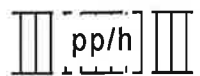
Istutettava alueen osa.



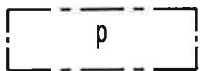
Ajoyhteys.



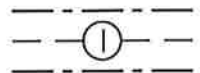
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



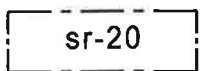
Pysäköimispaikka.



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 1 ap/100 k-m²

Toimisto- ja liiketila 1 ap/50 k-m²

Tontin 25 rakentamisen yhteydessä on toteutettava tontin omien autopaikkainormin mukaisten autopaikkojen lisäksi yhteensä 40 ap tontteja 23, 26 ja 27 varten.

LEIKKI- JA OLESKELUALUE:

Tontilla 22 asuinhuoneistot on varustettava huoneistokohtaisilla riittävän suurilla (0,15 m2/asuntok-m2) terassimaisilla ulko-oleskelutiloilla, jotka tulee suojata lasiseinämin ja -kattein.

Tonteilla 23, 25 ja 27 asuinhuoneistoja varten on varattava vähintään 300 m2:n laajuinen yhtenäinen leikki- ja oleskelualue, joka on toteutettava tontin 25 rakentamisen yhteydessä.

JULKISIVU:

Tontilla 25 uudisrakennuksessa tulee olla 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 1-8-26 ja 1-8-27. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA

KORTTELI 8

MUODOSTUU:

KAJAANI

1.KAUPUNGINOSA

KORTTELI 8



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 7.2.2007

PIIR.N:o 13/06

MK 1:1000

SUUNN. PHo

PIIRT. PHo

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

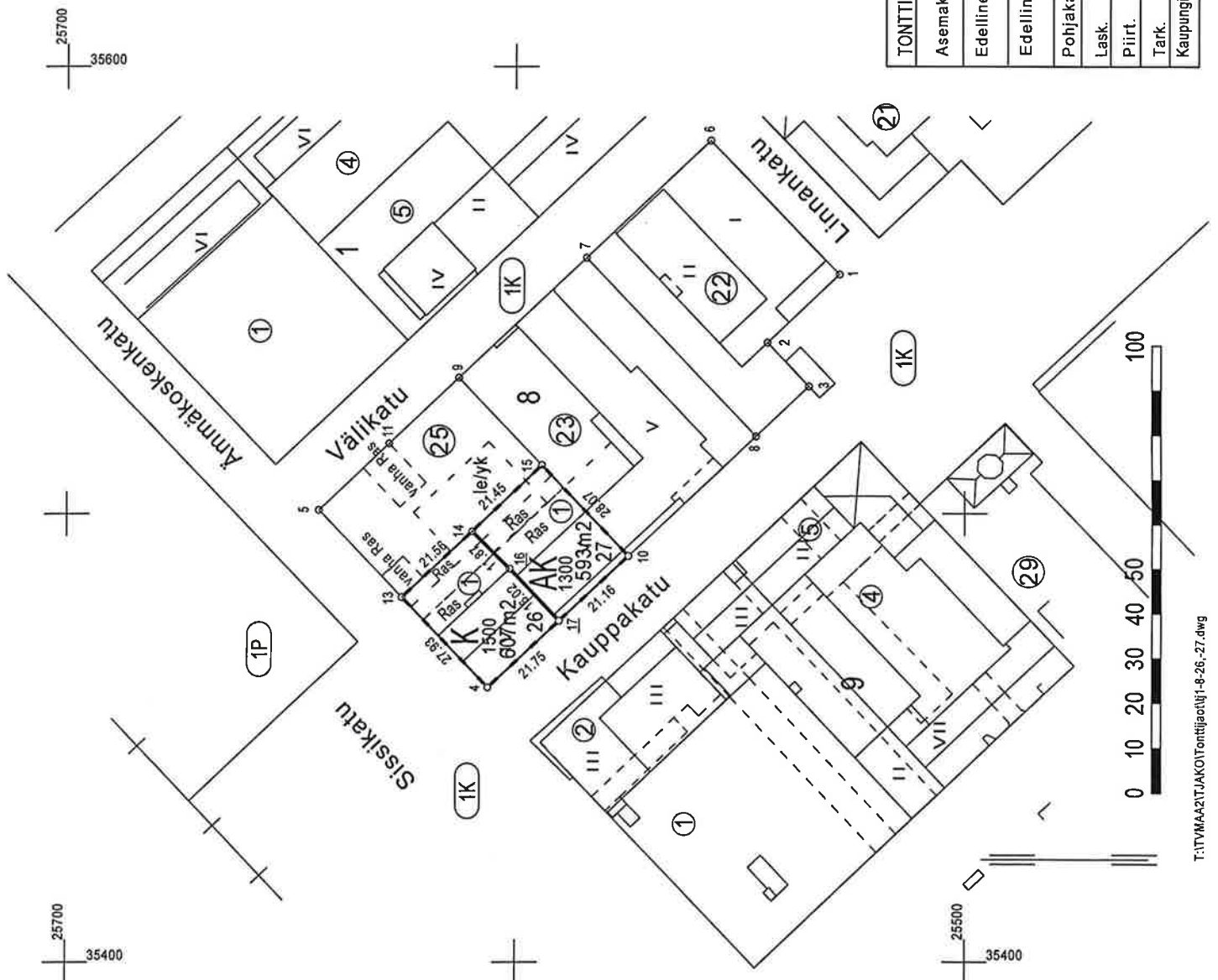
TIMO SOININEN

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht. m ²	Osat m ²	Kiinteistö
26	607	607	205-1-8-1
27	593	593	205-1-8-1

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
4	35461.035	25606.074
10	35490.488	25574.874
13	35481.271	25625.319
14	35496.041	25609.616
15	35510.900	25594.142
16	35487.632	25601.240
17	35475.962	25590.261



TONTTIAJON MUUTOS	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	Karttalehti 25/34-35 D
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	23.4.1965
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	1/8/9 28.6.1988
Pohjakartan hyväksyntä ja	
Lask. HK tonttijakon laati	2006
Piirt. RK	
Tark. JR Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen
Kaupungin valtuusto hyväksynyt	
	TJ-kartta 1/8/11