



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA

KORTTELI 28 TONTTI 2



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	2.1.2008
SELOSTUS	17.3.2008
YMTK	16.4.2008

Muodostuu:

KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA

KORTTELI 28 TONTTI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutoksella tontilla 1-28-2 (osoite Ridellinkuja 10) säilyneen ja omistajiensa kunnostaman puutalon (rakennettu 1907) ullakon saa ottaa kokonaan asuinkäyttöön.

Talo kuuluu yhtenä alkuperäisenä osana ajallisesti kerrostuneeseen Kalliokadun, Vesitornin ja valtion virastotalojen sekä pienen puistikon (Palotorninmäki) muodostamaan kokonaisuuteen.

Kainuun maakuntakaavassa (hyväksytty 7.5.2007) "Kalliokatu ja vesitorni"-aluetta koskee merkintä maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue ja sille on annettu suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on turvattava alueen tai kohteen merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.

Tonttien 1-24-84, 85 ja 86 (Kalliokatu 7-11) rakennukset on jo suojeltu asemakaavalla samoin kuin vesitornikin.

Tontin 1-28-2 ja sillä olevan puutalon omistajat ovat hakeneet jo 10.11.1999 asemakaavan muutosta ullakon ottamiseksi asuinkäyttöön. Yhdelle osakkaalle sen on poikkeamisluvalla valituksen jälkeen ympäristöministeriö myöntänyt vuonna 2001. Lisäksi on esitetty piharakennusten tarve. (liite 1)

Tonttia koskee voimassa olevan asemakaavan (liite 2) yleinen määräys (tontti 1-28-2 oli tuolloin osa tonttia 1:28:96):

Olemassa olevan ennen 31.5.1984 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä edellä on määrätty:

- tontin rakennusala, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalueksi.
- kattokaltevuudesta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kattokaltevuus on eri kuin kaavassa merkitty kattokaltevuus.
- kerrosluvusta, silloin kun olemassa oleva kerrosluku on eri kuin kaavassa merkitty kerrosluku.
- alueen käyttötarkoituksesta, kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennusluvassa määrättyä käyttötarkoitusta.
- **tontilla 1-28-96 tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan.**
- **tontilla 1-28-96 tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.**

Asemakaavan muutoksella (liite 3) puutalolle annetaan *suojelemääräys sr-21:*

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. Olevia kellari- ja ullakkotiloja saa ottaa rakennuksen pääasialliseen käyttöön sen estämättä, mitä on määrätty kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta.

Rakennuksen *rakennusoikeus* (270 k-m²) ja *kerrosluku* (I) säilyvät ennallaan. Pihalle saa rakentaa kaksi talousrakennusta (ä 20 k-m²).

Asemakaavan muutos selkeyttää voimassaolevan kaavan tarkoituksen ja antaa mahdollisuuden parantaa säilyvää rakennusta ja antaa mahdollisuuden tehostaa sen käyttöä. Autopaikkoja tontilla ei ole koskaan ollut eikä niitä voida kohtuudella osoittaa.

Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan vähäinen ja sen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2008. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut.

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy ympäristötekkninen lautakunta.

Kajaanissa 17. päivänä maaliskuuta 2008



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205	Täyttämispvm	14.03.2008
	Kajaani		
Kaavan nimi	Ridellinkuja 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.01.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0825	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0825

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	0,0825	100,0	310	0,38	0,0000	40
A yhteensä	0,0825	100,0	310	0,38	0,0000	40
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	270	1	270

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0825	100,0	310	0,38	0,0000	40
A yhteensä	0,0825	100,0	310	0,38	0,0000	40
A	0,0825	100,0	310	0,38	0,0825	310
AK					-0,0825	-270
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	270	1	270
Asemakaava	1	270	1	270

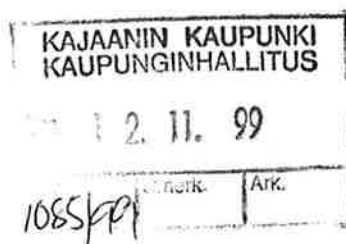
Risto Mäläskä
Lönrotinkatu 6 A 7
87100 KAJAANI
PUH. (08) - 6121 226

10.11.1999

Kajaanin kaupunginhallitus

Pohjolankatu 13

87100 KAJAANI



ASEMAKAAVAMUUTOS

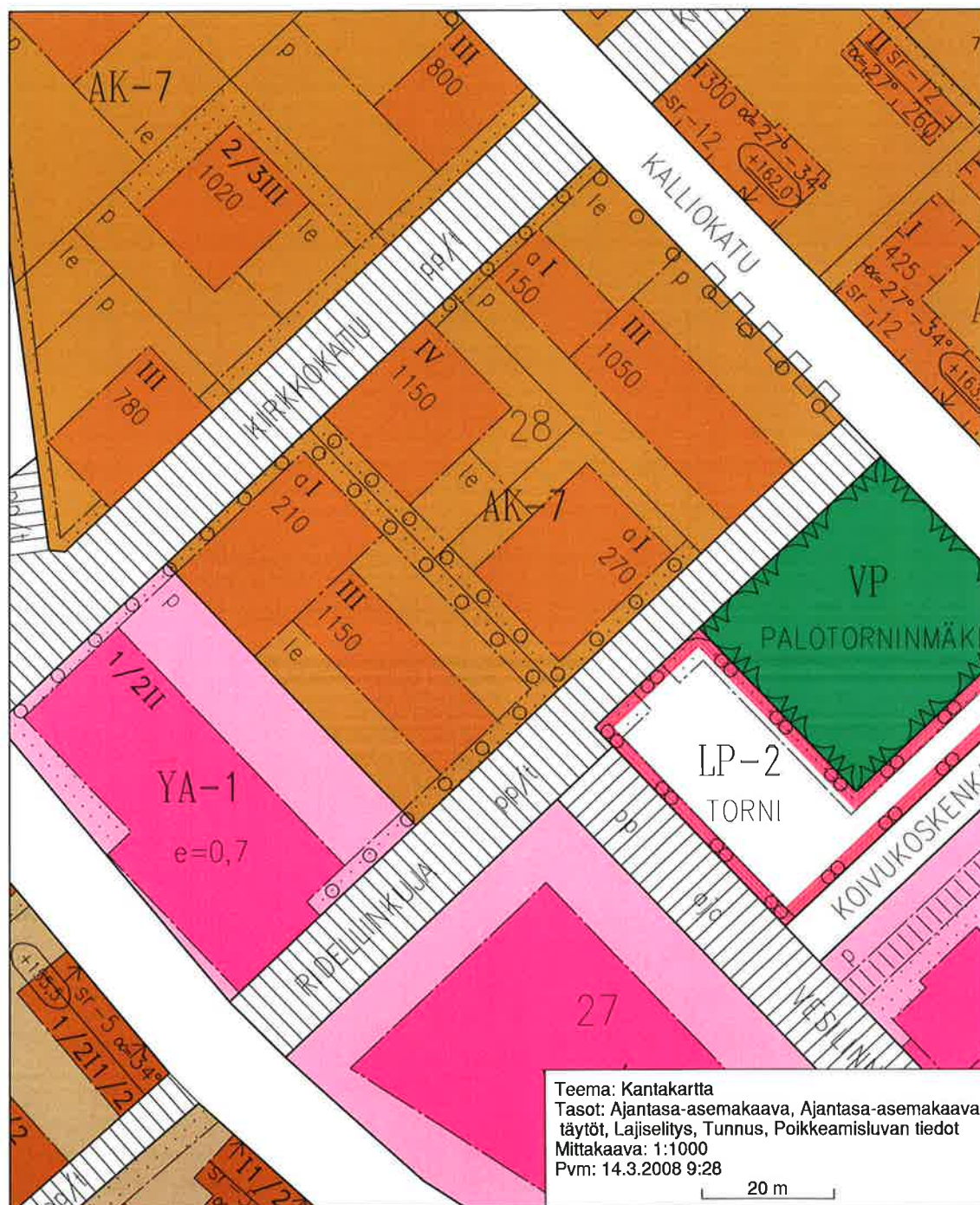
Esitämme asemakaavan muuttamista Kajaanin kaupungissa tontille
no. 1 - 28 - 2, osoite Ridellinkuja 10, siten että ullakko voidaan
ottaa asuinkäyttöön ja rakentaa tarpeelliset talousrakennukset.

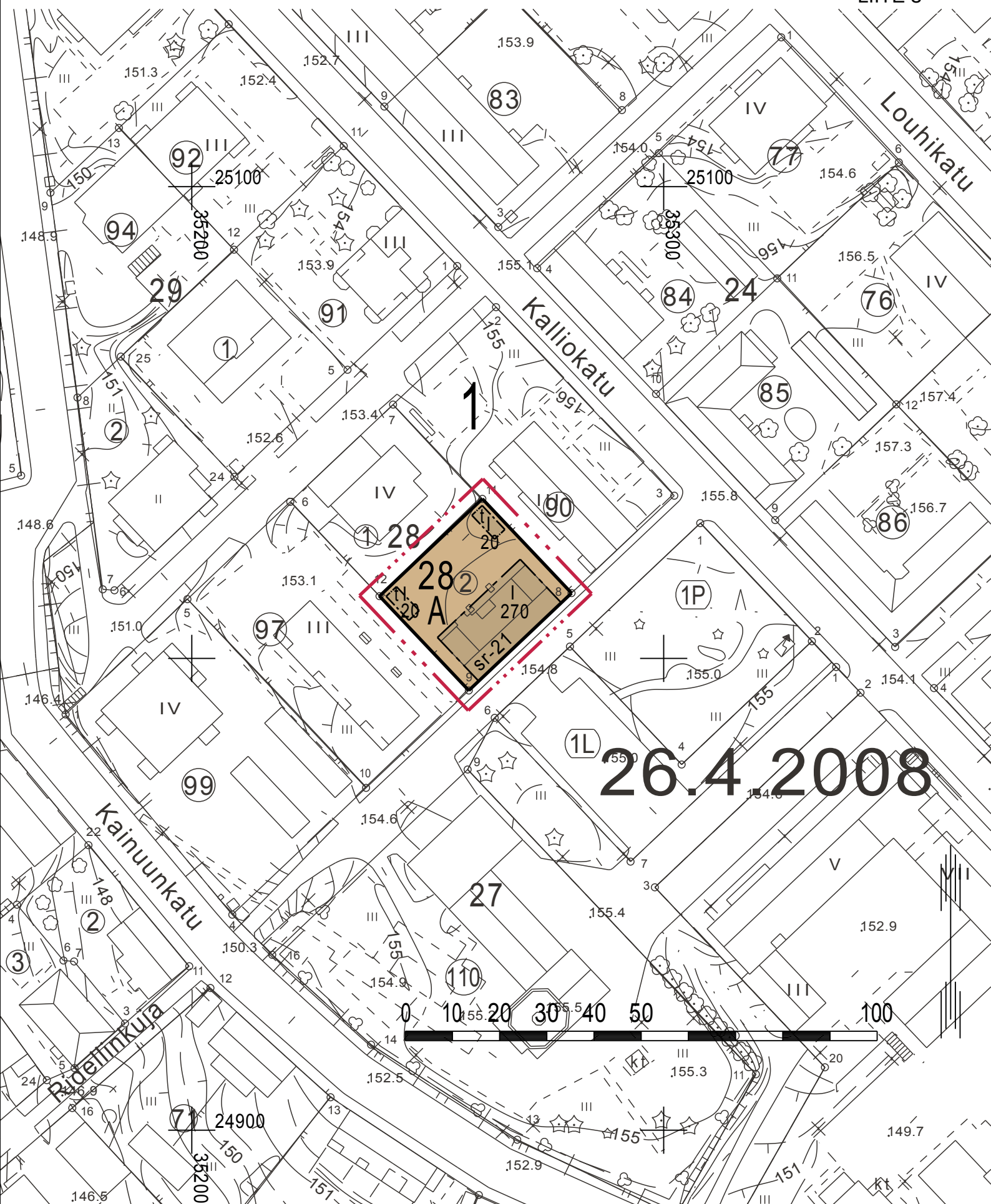
Kajaanissa 10.11.1999

Risto Mäläskä
Lönrotinkatu 6 A 7
87100 KAJAANI

Jari Haikonen
Ridellinkuja 10 B
87100 KAJAANI

Sirpa Poutiainen-Sirviö
Ridellinkuja 10 C
87100 KAJAANI





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

28

Korttelin numero.

270

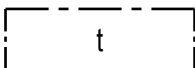
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

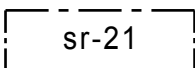
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



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. Olevia kellari- ja ullakkotiloja saa ottaa rakennuksen pääasialliseen käyttöön sen estämättä, mitä on määrätty kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA
KORTTELI 28 TONTTI 2

MUODOSTUU:

KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA
KORTTELI 28 TONTTI 2



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM	14.3.2008				
PIIR.N:o	6/08				
MK	1:1000				
SUUNN.	IH				
PIIRT.	PH				

IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI

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

VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA

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

TIMO SOININEN

LAINVOIMAINEN: