



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

KORTTELI 7 TONTIT 4, 5, 7 JA 9
SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

KORTTELI 7 TONTIT 5 JA 10 -14
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	4.5.2007
SELOSTUS	18.2.2008
YMP.TEKN. LTK	27.2.2008
YMP.TEKN. LTK	16.4.2008
KH	29.4.2008
KV	13.5.2008

SISÄLTÖ	TIIVISTELMÄ
	LÄHTÖKOHDAT
	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS
	ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO
	VASTINE LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSEEN
	ASEMAKAAVAHANKKEEN VAIHTOEHTO 2
	VAIHTOEHTO 2:N VAIKUTUKSET
	VIRANOMAISNEUVOTTELU 7.4.2008
	VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Selvitykset ja suunnitelmat
 - a. Ote, Kaukametsän alueen luontoselvitys, Sari Leinonen 2007
 - b. Ote, Kajaanin kaupungin inventointitietokanta (INKA)
 - c. Ote, Kajaanin vesiliikuntakeskus, liikenneselvitys, Ramboll 2007
 - d. Kajaanin vesiliikuntakeskus, sijaintipaikkavertailu, Kajaanin kaupunki ympäristötekkinen palvelukeskus maankäyttöpalvelut 2007
 - e. Selvitys elinkeinotoimen ja matkailun tuottamasta lisäarvosta, Kajaanin Teknologiaakeskus Oy 10.4.2008
2. Päätökset
 - a. Ympäristötekkinen lautakunta 24.5.2006 § 84 Uimahallihankkeen tilanne
 - b. Kaupunginhallitus 13.3.2007 § 77 Asemakaavan muuttaminen vesiliikuntakeskuksen rakentamiseksi
 - c. Kaupunginvaltuusto 27.3.2007 § 32 Korottoman lainan myöntäminen Kajaanin Teknologiaakeskus Oy:lle
 - d. Kaupunginhallitus 18.12.2007 § 245 Vesiliikuntakeskuksen rakentaminen
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Tiivistelmä Kajaanin vesiliikuntakeskusta koskevista mielipiteistä
5. Kaavamutoksen laadintavaiheen lausunnot ja muistiot
 - a. Insinööritoimisto Saanio & Riekkola Oy 10.9.2007
 - b. Kainuun Museo 28.9.2007
 - c. Museovirasto 17.10.2007
6. 3.3.-1.4.2008 nähtävillä olleesta asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetty lausunnot
 - a. Kainuun Museo
 - b. Kainuun ympäristökeskus
 - c. Kainuun maakunta-kuntayhtymä
 - d. Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen
 - e. Kajaanin Vesi
7. 3.3.-1-4-2008 nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen jätetty muistutus, Matti Linkola

Luettelo muusta kaavaa koskevasta lähdemateriaalista:

- Vesiliikuntakeskus Kajaani, pohjatutkimus 14.12.2007, Suunnittelukeskus Oy
- Liito-oravakarttoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueella, 2003
- Katuverkon liikennelaskennat 2000-2007
- Kajaanin kaupungin meluselvitys, Ramboll 2004
- Kajaanin uimahalli - paikkavertailu, Kajaanin kaupunki 1996
- Kajaanin uimahalli - tarveselvitys, Kajaanin kaupunki 2003

LIITEKARTAT

1. Luonnonympäristö: viistoilmakuva
2. Rakennettu ympäristö
 - a. Rakennuskanta
 - b. Johtokartta
3. Ote Kainuun maakuntakaavasta, hyväksytty 7.5.2007
4. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
5. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
6. Asemakaavakartta määräyksineen, pienennös
7. Kajaanin vesiliikuntakeskus, ote rakennussuunnitelmista 5.2.2008
8. Tonttijakokartta
9. Vaihtoehto 2: asemakaavan muutos kaupunginosa 14 Kuurna kortteli 7 tontti 9, asemakaavakartta määräyksineen ja seurantalomake

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on toteuttaa vesiliikuntakeskus Kaukametsän alueelle, jossa sen odotetaan tukevan matkailullisesti ja kulttuurisesti tärkeitä toimintoja ja saavan niistä lisäkäyttäjiä. Sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa Kajaaninjoen kulttuurimaisemassa ja maakunnallisesti merkittävien kulttuurikeskusrakenusten vieressä asettaa asemakaavan muutokselle ja uudisrakentamiselle tavanomaista korkeamman laatutavoitteen.

Asemakaavamuutos perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 13.3.2007. Keväällä 2007 kaupunginhallitus nimesi hankkeelle valmistelutyöryhmän ja kaupunginvaltuusto myönsi korottoman lainan vesiliikuntakeskuksen suunnittelukustannuksiin Kajaanin Teknologiakeskukselle. Kaupunginhallitus päätti 18.12.2007, että vesiliikuntakeskuksen rakentaminen toteutetaan kaupungin omana hankkeena ja tarkoitukseen haetaan valtionosuutta vuonna 2007. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.1.2008 § 17 talousarvionmuutoksen 2008 ja taloussuunnitelmamuutoksen 2008-2010, johon sisältyy vesiliikuntakeskuksen toteutuksen rahoitus vuosina 2008-2010.

Asemakaavahanke tuli vireille 4.5.2007. Ympäristötekniikan palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut laati asemakaavan muutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy laati samanaikaisesti rakennushankkeen luonnoksia, jotka olivat nähtävillä 7.5.-20.6. ja 1.-30.9.2007.

Asemakaavan muutoksella Kaukametsän alueelle muodostuu Kajaanin vesiliikuntakeskusta varten uusi tontti, ja sen autopaikkoja varten uusi pysäköintialue. Vesiliikuntakeskuksen sijoitus valmiiksi rakennettuun korkeatasoiseen ympäristöön aiheuttaa laaja-alaisen ja kalliin ympäristömuutoksen, jota pyritään hallitsemaan asemakaavamääräyksillä ja rakennuslupakäsittelyä edeltävällä lausuntomenettelyllä.

Valitun sijaintipaikan aiheuttamat arvioidut lisäkustannukset ovat yhteensä lähes 1 milj. €, josta noin puolet johtuu pysäköintijärjestelyistä, noin kolmasosa johtosiirroista ja noin kymmenesosa kevyen ja huoltoliikenteen järjestelyistä. Kallion louhinnan ja pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamisen kustannuksia ei ole vielä arvioitu.

Vesiliikuntakeskuksen aiheuttama liikenteen lisäys voidaan sovittaa kaupungin liikenneverkkoon pienin lisätoimin. Uudisrakennus toimintoihin on sovitettu maastoon niin, että liito-oravan elinmahdollisuudet alueella eivät vaarannu. Kulttuurikeskuksen ja vesiliikuntakeskuksen muodostama kokonaisuus lisää Kaukametsän alueen merkitystä kajaanilaisten vapaa-ajan kohteena.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto. Uudisrakentaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue on noin n. 0,5 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen Kajaaninjoen pohjoispuolella ns. Kaukametsän alueella.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on etelään Kajaaninjokeen laskeva rinne, jonka korkeusero on yli kymmenen metriä. Kajaaninjoen rantavyöhyke on puistomaista kaupunkimaisemaa. Rantapolun pohjoispuolella rakentamaton alue on pääosin havupuuvältaista täysikasvuista metsää. (kartta 1)

Uudisrakennushanketta varten syksyllä 2007 tehdyn pohjatutkimuksen mukaan maaperä on löyhää, keskitiivistä ja tiivistä silttiä ja silttimoreenia. Kalliopinnan taso vaihtelee suunnitellun kellarikerroksen lattiapinnan ylä- ja alapuolella. Uudisrakennuksen perustamistaso on paikoin nykyisen pohjaveden pinnan alapuolella. Pohjaveden korkeuteen vaikuttaa Kajaaninjoki, jonka ylin vedenkorkeus on Sotkamon reitin säännöstely päätöksen mukaan +138,0 NN (138,2 N43).

Vuonna 2003 laaditun liito-oravakartoituksen mukaan kaavamuutosalueella on liito-oravan ydinaluetta. Luontoselvityksen 2007 mukaan kaavamuutosalueen itäpuolella on liito-oravan reviiri, joka sisältää ruokailualueita sekä lisääntymis- ja levähtämispaikkoja. Kaavamuutosalueella on Kajaaninjoen rannan suuntainen liito-oravan kulkureitti (liite 1a).

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on osa ns. Kaukametsän aluetta, joka on maakunnallinen kulttuurikeskus. Alueella toimivat Kajaanin kaupungin hallinnoimat Kaukametsän kansalaisopisto ja kongressi- ja kulttuurikeskus sekä Kainuun musiikkiopisto. Alueella toimii myös hotelli Scandic Kajanus ja Kajaanin Kuntokeskus. Alueella ei ole asukkaita. Työpaikkoja on Kaukametsässä 26, musiikkiopistossa 41, hotellissa noin 40 ja kuntokeskuksessa noin 15.

Kaukametsän alueen toteutus perustuu v. 1982 järjestettyyn yleiseen aate- ja suunnittelukilpailuun. Kilpailussa jaettiin kaksi toista palkintoa, joista Sinikka Kouvon ja Erkki Partasen ehdotuksen pohjalta on toteutettu alueen asemakaava ja rakennukset. Suunnittelijat ovat saaneet työstään myös Rakennus- ja yhdyskuntasuunnittelun valtionpalkinnon vuonna 1988.

Vuonna 1986 on rakennettu tontille 14-7-4 Kajaanin Kuntokeskus (1699 k-m²) ja tontille 14-7-5 hotelli Scandic Kajanus, jota on laajennettu useita kertoja (9946 k-m²). Tontilla 14-7-7 on 1987 rakennettu kansalaisopisto

(2373 k-m²) ja 1988 rakennettu kongressi- ja konserttisali (1940 k-m²). Tontilla 14-7-8 on 1998 rakennettu Kainuun musiikkiopisto (3110 k-m²). Kaikki Kaukametsän alueen rakennukset ovat yhteydessä toisiinsa joko maanalaisin tai maanpäällisin yhdyskäytävin. (kartta 2a ja liite 1b)

Tontti 14-7-9 on rakentamaton. Sillä on viereisten tonttien tarpeisiin tasattu- ja pysäköintialueita ja jätekatos.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin (kartta 2b). Suunnitellun uudisrakennuksen kohdalla puistoalueella on koko Kaukametsän aluetta ja osin laajempaa kaupunkirakennetta palvelevaa maanalais- ta vesi-, viemäri-, hulevesiviemäri-, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikennever- kosta. Suunnittelualueen alla on Kainuun Voima Oy:n vesivoimalaitos Koi- vukoski III:n alavesitunneli.

Liikenne

Koko Kaukametsän alue, johon sisältyy rakennettujen tonttien lisäksi pysä- köintialueita ja Koskikadun ja Jokikadun katualueet, liittyy kaupungin katu- verkkoon Linnantaustielle yhdellä katuliittymällä.

Kaukametsän aluetta rajaa länsipuolella pääkaduksi luokiteltu Puutavarant- tie ja pohjoispuolella kokoojakatu Linnantaustie.

Liikennemäärä (ajon/ vrk)	2000	2001	2002	2003	2005	2007
Puutavarantie	14800	14400	17500	13400	13250	14450
Linnantaustie	4050	4300	4500	4300	4200	4300

Kevyen liikenteen reitistöä on rakennettu Puutavarantien ja Linnantaustien katualueelle ajoradasta erillisinä väylinä sekä Sipisenpuistoon pääreittinä rannan suuntaisesti ja rannalta kulttuurikeskuksen rakennetulle keskusau- kiolle.

Puutavarantiellä Kaukametsän kohdalla on linja-autopysäkkipari, jonka kautta kulkevat kaikki Kajaaninjoen pohjoispuoliset paikallisliikenteen linja- autoreitit.

Asemakaavan muutosta varten laadittiin liikenneselvitys (liite 1c), jonka mukaan Jokikadun ja Linnantaustien liittymä toimii kohtuullisen hyvin nyky- liikennemäärillä. Kaukametsän suuren tilaisuuden päätyttyä nykyisin jonoja syntyy niin Koskikadulle kuin Linnantaustiellekin, mutta ne purkaantuvat nopeasti, koska muu liikenne on vähäistä iltaisin. Puutavarantien ja Linnan- taustien valoliittymässä on kapasiteettia lisääntyvälle liikenteelle. Lisäka- piteettia saadaan Puutavarantien ja Linnantaustien kaistamuutoksilla.

Kajaaninjoen rantavyöhyke

Kaavamuutosalueella Kajaaninjoen ranta on puistomaista kaupunkimaise- maa, jonka rantapolku on osa noin 9 km pituista Renforsin lenkiksi nimettyä suosittua kevyen liikenteen rantareittiä. Puistopolun pohjoispuolella on tal-

visin mm. hotelliasukkaiden käyttämä hiihtolatu ja moottorikelkkailu-ura, jotka kumpikin ovat osa laajempaa reitistöä.

Ympäristöhäiriöt

Puutavarantie, jolla nopeusrajoitus on 50 km/h, aiheuttaa ympäristöönsä meluhaittaa. Kajaanin kaupungin meluselvityksen 2004 mukaan arvioitu melualue v. 2020 ulottuu Kaukametsän alueen rakennuksiin, joissa rakenteellinen melusuojaus on toteutettu, ja Kajaaninjoen ranta-alueelle lähelle suunniteltua vesiliikuntakeskusta.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Kajaanin kaupunki. Tontti 14-7-4 on vuokrattu Kajaanin Kuntotalolle ja tontti 14-7-5 Kiinteistö Oy Kajaanin Koskihotellille 31.12.2034 saakka. Kaupunki ja hotelli ovat allekirjoittaneet 17.12.2004 maanalaista yhdyskäytävää koskevan sopimuksen.

Suunnittelutilanne

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.

Maakuntavaltuusto on 7.5.2007 hyväksynyt Kainuun maakuntakaavan (kartta 3) ja on samalla tehnyt päätöksen Kainuun 3. seutukaavan kumoamisesta. Maakuntavaltuuston tekemä päätös tulee voimaan, kun ympäristöministeriö on vahvistanut Kainuun maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa Kaukametsän alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta C. Sille on suunnittelumääräys:

” Kajaanin keskustatoimintojen alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maakunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.”

Maakuntakaavan kulttuurihistoriallisten kohteiden luetteloissa Kaukametsän alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen: Kajaaninjoen maisemat Petäisenniskasta Paltaniemelle”, jolle on suunnittelumääräys:

”Alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet sekä turvata merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.”

Maakuntakaavan kulttuurihistoriallisten kohteiden luetteloissa on lisäksi maakunnallisesti arvokas kohde "Kaukametsän rakennukset", jolla on suunnittelumääräys:

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

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 (kartta 4) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Osayleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta PK, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY ja lähivirkistysaluetta VL.

Alueella on voimassa 9.2.1982, 9.10.1985 ja 3.5.1989 vahvistettu asemakaava (kartta 5). Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 14-7-4 ja 14-7-5 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jossa rakennusoikeus on kuntokeskuksen tontilla 1800 k-m² ja a205 k-m², ja hotellin tontilla 10200 k-m². Kerrosluku on kuntokeskuksen rakennusosalalla kaksi ja hotellin rakennusosalalla kaksi ja viisi. Hotellin räystäään korkeusasema saa olla enintään +158,0.

Autopaikkavaatimus on 1ap/ 80 m². Tonteilla on pysäköintialueita, ja lisäksi saman korttelin LPA-alueelle voi sijoittaa 35 autopaikkaa. Kuntokeskusta varten on ajoyhteys hotellin tontin kautta. Hotellin tontilla on ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja alueen osia. Hotellirakennukseen on niitä varten jätettävä kulkuaukkoja. Ajoneuvoliittymää ei sallita Puutavarantielle. Liikennemeluhaitan vähentämiseksi on rakennusaloilla ääneneristävyyttä koskeva kaavamääräys 30 dBA. Puutavarantien puoleinen tontinraja on aidattava ja LPA-alueen rajalle istutettava puurivi. Kuntokeskuksen tontin eteläreunalla on johtovaraus viemäriä varten.

Tontti 14-7-7 on kulttuuri-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YY-2, johon saa sijoittaa myös aikuisopetusta palvelevia tiloja ja kiinteistön hoidon tai tontin käytön valvonnan vuoksi välttämättömiä asuntoja. Rakennusoikeus on kongressikeskuksen rakennusosalalla 3000 k-m² ja kansalaisopiston rakennusosalalla 2300 k-m² sekä maanalaisia tiloja varten yhteensä 300 m². Kerrosluku on neljä. Autopaikkavaatimus on 1ap/50 m², ja autopaikkoja saa sijoittaa saman korttelin LPA-alueelle. Tontilla on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h-1) ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp-1). Kummallakaan alueella päälystemateriaalina ei saa käyttää asfalttia. Liikennemeluhaitan vähentämiseksi on kongressikeskuksen rakennusosalalla ääneneristävyyttä koskeva kaavamääräys 30 dBA. Tontilla on varauksia maanalaisia johtoja varten.

Tontti 14-7-9 on yleisten-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta YKT-1, jolle saa sijoittaa liiketoimintaa, joka palvelee etupäässä matkailua, sekä

henkilökohtaisten palvelujen tiloja ja erikoismyymälöitä tai yleisiä rakennuksia. Päivittäistavaroiden myyntiala tontilla ei saa ylittää 400 m². Tontilla saa olla kiinteistön hoidon tai tontin käytön valvonnan vuoksi välttämättömiä asuntoja. Tontille on suunniteltu useita erillisiä rakennusaloja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9750 k-m², ja maanalaisia tiloja varten 200 m². Kerrosluvut ovat yksi, kolme ja neljä. Autopaikkavaatimus on 1ap/100 m², ja autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 14-8 LPA-alueelle. Tontilla on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h-1) ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp-1). Kummallakaan alueella päällystemateriaalina ei saa käyttää asfalttia. Tontilla on varauksia maanalaisia johtoja varten.

Kaukametsän alueen rakennusoikeudet	Tontin pinta-ala m ²	Asemakaava		Rakennettu		Käyttämättä
		rakennusoikeus k-m ²	tehokuus e=	k-m ²	e=	k-m ²
Kuntokeskus	2935	1800+a250	0,70	1699	0,58	101+a250
Hotelli	6488	10200	1,57	9946	1,53	254
Kansalaisopisto	10781	2300+ma200	0,52	1851	0,35	449+ma200
Kongressikeskus		3000+ma100		1940		1160
Musiikkiopisto	5526	5000	0,90	3110	0,56	1890
Rakentamaton	12167	9750+ ma200	0,82	0	0	9750+ma200
yhteensä	37897	32800	0,87	18546	0,49	14254

Kaukametsän alueen rakennetuilla tonteilla on rakennusoikeutta käyttämättä yhteensä 3854 k-m².

Kaukametsän alueen autopaikat	Asemakaava			Rakennettu			
	k-m ²	1 ap/k-m ²	ap kpl	k-m ²	ap kpl	tontilla	LPA-alueella
Kuntokeskus	1800	80	23	1699	22	25	
Hotelli	10200	80	128	9946	125	88	35
Kansalaisopisto	2300	50	46	1851	37	2	78
Kongressikeskus	3000	50	60	1940	39		
Musiikkiopisto	5000	120	42	3110	26	7	22
Rakentamaton	9750	100	98	0	0	0	0
yhteensä	32050		397	18546	249	122	135

Autopaikkoja on toteutettu rakennetun kerrosalan vaatima määrä. Jos voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus halutaan käyttää kokonaan, on lisääutopaikat sijoitettava tonttien ulkopuolelle.

Kajaaninjoen rantavyöhyke on Sipisenranta -niminen puisto VP, jossa on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Tältä Kajaaninjoen rannan suuntaiselta reitiltä on yhteys kulttuurikeskusalueen keskusaukiolle. Voimassa olevassa asemakaavassa on myös varaus rantareitiltä Kajaaninjoen yli kauppatorille johtavalle kevyen liikenteen sillalle, jota ei ole rakennettu. Rantaviivan tuntumassa on kapea kaista virkistysaluetta erityistarkoituksiin VE-1, jossa toukokuun 1. pv:n ja syyskuun 30 pv:n välisenä aikana alimman vesirajan yläpuolelle jäävät alueet on rakennettava kuten puistoalueet ja alapuolelle jäävät alueet raivattava vähintään 70 cm kulkusyvyyteen.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 26.11.2007. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Uimahallihankkeen taustaa

Kajaanin kaupunki omistaa vuonna 1977 valmistuneen uimahallin, joka koetaan ajoittain ahtaaksi ja vanhanaikaiseksi. Hanke uuden uimahallin saamiseksi kaupunkiin on ollut vireillä kauan.

Vuonna 1996 kaupungin tekninen palvelukeskus suoritti uimahallin paikka-vertailun, jonka yhteydessä tehtiin käyttäjäkysely ja arvioitiin saavutettavuus kouluilta. Vertailussa oli mukana 12 sijoitusvaihtoehtoa, joista tarkempi analyysi suoritettiin kolmen alueen kesken.

Uimahallin nykyinen paikka todettiin parhaiten saavutettavaksi ja selvästi edullisimmaksi sijoitusvaihtoehdoksi. Vertailussa oli tuolloin myös ydinkeskustasta kaksi sijaintipaikkaa, jotka on sittemmin rakennettu muuhun käyttöön. Kaukametsän alueen todettiin olevan huomomin saavutettavissa ja erillään muista liikuntapaikoista. Sen ympäristö asettaa suurempia laatuvaatimuksia rakennuksen toteutukselle. Kaukametsä –vaihtoehtoon viereinen hotelli arvioi tuolloin tuovansa noin 40 000 käyttäjää vuodessa. Kajaaninjoen ylitystarpeen arvioitiin lisääntyvän uimahallin sijoittuessa Kaukametsään noin 1000 ajon./vrk.

Vuonna 2003 kaupungin tekninen palvelukeskus laati uimahallin tarveselvityksen, jossa arvioitiin toiminnalliset tarpeet ja laadittiin huonetilaohjelma ja kustannuslaskelmia. Laskelmat tehtiin kahdelle vaihtoehdolle, jotka poikkesivat toisistaan pääaltaan pituuden ja ratamäärän osalta.

Tarveselvityksessä verrattiin myös uimahallin nykyistä paikkaa ja Kaukametsän aluetta uuden uimahallin sijaintipaikkana. Edullisimmaksi osoittautui uimahallin nykyinen paikka 25 m pitkällä 8-rataisella pääallasvaihtoehdolla. Kaukametsän alueella uimahallin sijoittamisen todettiin olevan helpointa rakentamattomalle YKT-tontille. Silloin uimahallin käyttäjämäärä oli 124 000 henkilöä vuodessa ja määrän arvioitiin nousevan uuden uimahallin ansiosta 180 000 –200 000 kävijään vuodessa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uimahallin tarveselvityksen 20.10.2003 § 81 ja varasi hankkeelle suunnittelumäärärahan. Päätöksen mukainen valmistelutyö keskeytyi, koska hankkeelle ei varattu enää määrärahaa vuosien 2005 ja 2006 talousarvioihin. Ympäristötekninen lautakunta on seurannut hankkeen tilannetta (liite 2a).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Päätökset

Kaupunginhallitus päätti 13.3.2007 § 77 muuttaa Kaukametsän alueen asemakaavaa siten, että vesiliikuntakeskuksen rakentaminen alueelle on mahdollista (liite 2b).

Kaupunginhallitus päätti 24.4.2007 § 117 mm. nimetä vesiliikuntakeskuksen valmistelutyöryhmän, joka kokoontui aluksi hankesuunnitelmaluonnosten johdosta. Kaavamuuotshankkeen vaiheita käsiteltiin valmistelutyöryhmässä 2.8., 12.9., 8.10., 8.11. ja 17.12.2007.

Kaupunginvaltuusto päätti myöntää 27.3.2007 § 32 Kajaanin Teknologia-keskus Oy:lle 400 000 euron suuruisen korottoman lainan Vesiliikuntakeskuksen suunnittelukustannuksiin (liite 2c).

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2007 § 245, että vesiliikuntakeskuksen rakentaminen toteutetaan kaupungin omana hankkeena ja tarkoitukseen haetaan valtionosuutta 750 000 euroa vuonna 2007 (liite 2d).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.1.2008 § 17 talousarviomuutoksen 2008 ja taloussuunnitelmamuutoksen 2008-2010, johon sisältyy vesiliikuntakeskuksen toteutuksen rahoitus vuosina 2008-2010.

Vireilletulo

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin Koti-Kajaanissa 5.-6.5.2007 ja vireilletulokokous pidettiin 9.5.2007. Asemakaavan muutosehdotus laadittiin ympäristötekni- sen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Rakennushanke

Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy laati kaavaluonnoksen laadintavaiheessa vesiliikuntakeskuksen luonnoksia. Hankesuunnitelmaluonnos 30.3.2007 pidettiin ennakkokuulemista varten nähtävillä 7.5.-20.6.2007. Rakennushankkeen 13.8.2007 ja 17.9.2007 päivitetyt suunnitelmaluonnokset olivat nähtävillä 1.-30.9.2007. Eniten mielipiteitä aiheutti vesiliikuntakeskuksen sijainti, johon otti kantaa noin 70 % mielipiteensä esittäneistä (liite 4).

Selvitykset

Kaavamuuotoksen laadintaa varten valmistui 23.8.2007 Kaukametsän luontoselvitys (liite 1a). Pysäköintiä ja liikennettä koskeva selvitys (liite1c) valmistui 1.10.2007. Mielipiteissä esitettyjen vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen ominaisuuksia esitellään Kajaanin vesiliikuntakeskuksen sijaintipaikkaverailussa (liite 1d), joka valmistui 17.10.2007.

Lausunnot

Kaavamuuotoksen selvitysvaiheessa 9.8.2007 pyydettiin lausunto Koivukoski III:n alavesitunnelin päälle rakentamisesta. Tunnelivoimalan suunnittelija-

na ja rakentamisaikaisena asiantuntijavalvojana toiminut Insinööritoimisto Saanio & Riekkola ilmoitti lausuntonaan, että tunneli ei aseta rajoituksia maanpäälliselle rakentamiselle suunnitellun vesiliikuntakeskuksen kohdalla (liite 5a).

Maakuntakaavan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden suunnittelumääräysten mukaisesti asemakaavamuutoksen laadintaa varten pyydettiin 18.9.2007 museoviranomaiselta lausunto Kajaanin vesiliikuntakeskuksen soveltumisesta kaupunginhallituksen valitsemalle paikalle Kaukametsän alueelle. Kainuun Museo ja Museovirasto antoivat kumpikin erikseen lausuntonsa, joiden mukaan vesiliikuntakeskus tulisi sijoittaa muualle kuin Kaukametsän alueelle (liitteet 5b ja c).

Viranomaisneuvottelut

Kainuun ympäristökeskuksen ja Kainuun Museon kanssa pidettiin neuvottelut 11.9. ja 5.11.2007, joissa käsiteltiin lausuntopyyntötarpeita, yleiskaavatasoista sijaintipaikkavertailua, liito-oravan suojelua ja sen kulkuyhteyden turvaavia asemakaavamerkintöjä, Kaukametsän rakennusten suojelumerkintää sekä uudisrakennuksen ja sen ympäristön laatuvaatimuksia.

Vuorovaikutus

Rakennushankkeen suunnitelmia sekä kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, perustietoja, ennakkuulemisvaiheen mielipiteitä, selvityksiä, lausuntoja ja viranomaisneuvottelun muistiota esiteltiin kaupunginvaltuustolle 18.9.2007. Yleisötilaisuudessa 8.11.2007 esiteltiin edellisten lisäksi kaavaluonnosta. Kaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä sopimuksista neuvoteltiin alueella toimivien kanssa.

Vesiliikuntakeskushankkeeseen käytettiin paikkakunnan sanomalehdistössä kaavamuutoksen laadinta-aikana lähes 40 000 palstamillimetriä, josta yli neljäsosa oli yleisön mielipiteitä.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on toteuttaa Kaukametsän rantaan vesiliikuntakeskus.

Kajaanin kaupungin elinkeinopoliittinen tavoite on tukea kaupungille matkailullisesti ja kulttuurisesti tärkeitä Kaukametsän alueen olevia toimintoja ja saada valitun sijaintipaikan avulla vesiliikuntakeskukselle lisäkäyttäjiä.

Kaukametsän alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa Kajaaninjoen kulttuurimaisemassa ja kulttuurikeskusrakennusten maakunnallisesti merkittävä arvo asettavat asemakaavan muutokselle ja alueen uudisrakentamiselle tavanomaista suuremman laatuavoitteen.

Luonnonsuojelutavoite on säilyttää liito-oravan elinpiiri liikkumismahdollisuuksineen.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- 0 Asemakaavan muutosta ei tehdä (hanke sijoittuu muualle).
- 1 Asemakaavan muutos laaditaan kaupunginhallituksen päätöksen ja em. tavoitteiden mukaisesti Kaukametsän alueelle Kajaaninjoen rannan tuntumaan.

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (kartta 6) Kaukametsän alueelle muodostuu Kajaanin vesiliikuntakeskusta varten uusi tontti, ja sen autopaikkoja varten uusi pysäköintialue. Koska uusi tontti muodostuu rakennetuista tonteista ja puistosta, ja pysäköintialue sijoittuu rakentamattomalle tontille, asemakaavan muutoksella on tarkasteltava lähes koko Kaukametsän kulttuurikeskukseksi alun perin suunniteltua aluekokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksella Kaukametsän alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee, koska osa tonttimaasta muuttuu pysäköintialueeksi.

Asemakaavan muutos	Uuden tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tehokkuus e=	Rakennusoikeuden muutos k-m ²
Kuntokeskus	2185	1800	0,82	-a250
Hotelli	6488	10200 +ma50	1,58	+ ma50
Kansalaisopisto	9293	2400	0,54	+100-ma200
Kongressikeskus		2500 +ma100		-500
Musiikkiopisto	5526	5000	0,90	0
Rakentamaton	3718	3700	1,00	-6050 -ma200
Vesiliikuntakeskus	6146	4500 +ma150	0,76	+4500+ma150
yhteensä	33356	30100 +ma300	0,91	-1950 (-a250 -ma200)

Vesiliikuntakeskuksen erittäin ahdas sijoitus valmiiksi rakennettuun korkeatasoiseen ympäristöön aiheuttaa laaja-alaisen ja kalliin ympäristömuutoksen, jota pyritään hallitsemaan asemakaavamääräyksiin.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Y Yleisten rakennusten korttelialue. Tontti 14-7-14 on aiemmin teatterin ja taidemuseon rakentamista varten varatusta tontista jäävä 3718 m²:n suuruinen tontti julkiseen rakentamiseen. Rakennusoikeus on 3700 k-m² ja kerrosluku 1/2kIII.

Autopaikkavaatimus on 1 ap/100 k-m². Autopaikoituksen voi toteuttaa tontin eteläosaan rakennusmassan alle, johon kulkuyhteys voidaan järjestää myös tontin 14-7-13 LPA-alueen kautta. LPA-alueen puoleiselle tontinrajalle on säilytettävä/ istutettava puurivi.

YY-3 Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös aikuisopetusta palvelevia tiloja. Kaukametsän kongressikeskusta ja kansalaisopistoa varten varatusta tontista 14-7-11 liitetään vesiliikuntakeskuksen tonttiin 955 m² ja yleiseen pysäköintialueeseen 552 m². Rakennusoikeus pienenee 400 k-m². Tontin pinta-alaksi jää 9293 m² ja rakennusoikeudeksi 4900 k-m². Kongressikeskuksen rakennusosalalla rakennusoikeus on 2500 k-m² ja kerrosluku IV ja kansalaisopiston rakennusosalalla 2400 k-m² ja 9/10kIII. Niiden välissä on maanalaista tilaa ma100 m².

Kongressikeskuksen rakennusalan Puutavarantien puoleisella osalla on ääneneristävyysvaatimus 30 dBA. Kaukametsän rakennuksia koskee suojelumääräys

sr-22 *"Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen sisä- ja ulkotilojen korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo ja luonne säilyvät."*

Autopaikkavaatimus on 1 ap/50 k-m². Kongressikeskuksen autopaikat ovat tontin 14-7-6 LPA-alueella Koskikadun puolella. Kansalaisopiston autopaikkoja on 34 kpl tontin 14-7-13 LPA-alueella Jokikadun puolella sekä omalla tontilla kansalaisopiston seinustalla, johon kulkuyhteys on Jokikadulta LPA-alueen ja puistoalueen kautta.

Tontilla 14-7-11 on Kaukametsän alueen keskusaukio ja sinne johtavat yleisessä käytössä olevat kevyen liikenteen väylät Puutavarantieltä ja Sipisenpuistosta. Näillä alueilla (pp-1) päällystemateriaalina ei saa käyttää asfalttia.

Tontilla 14-7-11 on Kaukametsän aluetta palvelevia aluevarauksia maanalaisia vesi-, viemäri-, hulevesiviemäri-, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikennejohtoja varten.

YU

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontti 14-7-12 Kajaanin vesiliikuntakeskusta varten on kooltaan 6146 m². Rakennusoikeus on 4500 k-m² ja kerrosluku 1/10kl. Rakennusala on suunnitellun rakennushankkeen mukaisesti lähes tontin kokoinen – vain sisääntuloalueet ja huoltopihat mahtuvat rakennuksen lisäksi tontille. Vesiliikuntakeskuksen tontilla on osa hotellin ja Kaukametsän väliin rakennettua yhdyskäytävää, jolle varataan maanalainen tila ma150 m².

Autopaikkavaatimus on 1 ap/100 k-m². Vesiliikuntakeskusta varten on tontin 14-7-13 LPA-alueelle rakennettava 42 auto-paikkaa. Inva-mitoituksella toteutettavat autopaikat sijoittuvat hotellin tontille lähelle vesiliikuntakeskuksen pääsisäänkäyntiä.

Tontilla 14-7-12 on Koskikadun päässä ajoyhteys myös hotellin tontille 14-7-5 ja sen kautta edelleen kuntokeskuksen tontille 14-7-10 sekä huoltoajoyhteys Sipisenpuiston kautta hotellirakennuksessa olevan muuntamon huoltoalueelle (h). Vesiliikuntakeskuksen huoltopihalle (h) on ajoyhteys tontin 14-7-13 LPA-alueen ja puistoalueen kautta. Pieniä kevyen liikenteen väylän osia on vesiliikuntakeskuksen tontin Koskikadun puoleisessa osassa.

Koska vesiliikuntakeskus sijoittuu lähelle Kajaaninjoen rantaa on Kajaaninjoen pinnan ja pohjaveden korkeudet otettava rakennussuunnittelussa huomioon.

Vesiliikuntakeskuksen tontilla on runsaasti maanalaisia runkojohtoja, joista osa palvelee Kaukametsän alueen lisäksi myös muuta kaupunkirakennetta. Nämä johdot on siirrettävä pois rakennuksen alta. Kaavakartan johtoaluevaraukset ovat suunnitelluilla uusilla paikoilla.

Vesiliikuntakeskuksen ja Kajaaninjoen väliselle kapealle kaislalle on merkitty Kainuun ympäristökeskuksen suorittaman maastokatselmuksen perusteella liito-oravan kulkuyhteyspuina merkittävät puut myös tontilla asemakaavamerkinnällä:

”Suojeltava puu.”

Alueen korkean laatutasovaatimuksen vuoksi annetaan yleisiä määräyksiä ympäristörakentamisesta ja lausuntomenettelystä.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue sisältää tontit 14-7-5 Hotelli Kajanusta varten ja 14-7-10 Kajaanin Kuntokeskusta

varten. Täyteen rakennettujen tonttien asemakaavamääräykset säilyvät pääosin ennallaan. Muutokset ovat seuraavat:

Hotellin tontille lisätään rakennettua Kaukametsään johtavaa yhdyskäytävää varten maanalainen tila ma50 m². Kuntokeskuksen tontista 750 m² liittyy vesiliikuntakeskuksen tonttiin ja autopaikkojen rakennusoikeus a250 k-m² ja sen rakennusala poistuvat.

Vesiliikuntakeskuksen inva-kuljetusten ja pelastustien vaatima ajoyhteys ja inva-pysäköintipaikat sijoittuvat hotellirakennuksen eteen.

Vesiliikuntakeskus sijoittuu kaupungin keskustasta Kaukametsän keskusaukiolle johtavan kevyen liikenteen väylän päälle, joten korvaava yhteys on rakennettava. Siksi olevat kevyen liikenteen yhteydet Puutavarantieltä hotellin seinustalle ja kulttuurikeskusalueen eteen korvataan suoralla kevyen liikenteen väylällä, joka johtaa Kaukametsän keskusaukiolle, ja josta on suora yhteys hotellin, kongressikeskuksen ja vesiliikuntakeskuksen pääoville. Tämän väylän toteutuksessa tulee erityisesti huomioida liikenneturvallisuus ja kulttuurikeskusalueen vaatima laatutaso.

Liikennejärjestelyistä johtuen hotelli ja kuntokeskus menettävät yhteensä 28 autopaikkaa, jotka korvataan osoittamalla yhteensä 70 autopaikkaa aikaisemman 35 ap:n sijasta hotellin ja kuntokeskuksen käyttöön tontin 14-7-6 LPA-alueelle sitä vähän laajentaen.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Tontille 14-7-13 on rakennettava autopaikkoja 42 kpl Kajaanin vesiliikuntakeskusta ja 34 kpl Kaukametsän kansalaisopistoa varten sekä linja-auton kääntymispaikka. LPA-alueen rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa kevyen liikenteen yhteys Jokikadulta Kaukametsän keskusaukiolle ja huoltoliikenteen ajoyhteys vesiliikuntakeskukselle ja kansalaisopistolle. LPA-alue tulee aidata Jokikadun puolelta ja säilyttää/ istuttaa alueen reunalle kadun suuntainen puurivi. Maaston korkeuserosta johtuen LPA-alueen eteläpäähän on rakennettava tukimuuria ja suunniteltava ja toteutettava pysäköintialueen liittyminen Kaukametsän keskusaukioon kulttuurikeskuksen laatutason edellyttämällä tavalla. LPA-alueella on aluevarauksia maanalaisille vesi-, jätevesiviemäri-, hulevesiviemäri-, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikennekaapeleille.

LPA-aluetta koskee yleinen määräys:

"Tontin 14-7-13 LPA-alueen liittyminen Kaukametsän keskusaukioon on suunniteltava niin, että ajoneuvoliikenne keskusaukiolle estyy. LPA-alueelle

on vaadittavien pysäköintipaikkojen lisäksi toteutettava keskusaukion reunaan sijoittuva odotuskatosella varustettu pysähtymispaikka ja linja-autojen vaatima ajoura.”

Alueen korkean laatutasovaatimuksen vuoksi annetaan yleisiä määräyksiä myös muusta ympäristörakentamisesta ja lausun-
tomenettelystä.

Puisto- ja liikennealueet

VP Puisto. Sipisenranta –niminen osa Kajaaninjoen rantapuistoa pienenee 730 m². Luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueen itäpuolella on liito-oravan reviiri ja Kajaaninjoen rannassa Kaukametsän alueen kohdalla sen kulkureitti. Kaavamuutosalueen puistoalue lukuun ottamatta hotellin lähellä olevaa pientä puutonta aluetta on varattu liito-oravan kulkureitiksi kaava-merkinnällä

luo-1 *”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten riittävästi korkeaa puustoa.”*

Vesiliikuntakeskuksen ja Kajaaninjoen väliselle kapealle puistokaistalle on merkitty Kainuun ympäristökeskuksen suorittaman maastokatselmuksen perusteella liito-oravan kulkuyhteyspuina merkittävät puut asemakaavamerkinnällä:

”Suojeltava puu.”

Hiihtoladun ja moottorikelkkailu-uran päätepisteet voidaan siirtää uuden LPA-alueen kohdalle puistoon, josta reitit jatkuvat entisillä urillaan.

Koska vesiliikuntakeskus ulottuu rannan suuntaisen Renforsin lenkiksi nimetyn kevyen liikenteen rantareitin päälle, on polkua siirrettävä lähemmäksi Kajaaninjoen rantaa. Väylä saa nimen Ystävyyspolku ja siltä Kaukametsän keskusaukiolle johtava uusi kevyen liikenteen yhteys nimen Sipisenpolku.

Vesiliikuntakeskuksen huoltoliikennettä varten on ajoyhteys LPA-alueen ja puiston kautta rakennuksen itäpuolelle. Samaa reittiä voivat käyttää myös kansalaisopisto ja hiihtoladun ja moottorikelkkailu-uran käyttäjät. Hotellirakennuksessa olevan koko Kaukametsän nykyisiä tarpeita palvelevan muuntamon huolto tapahtuu Ystävyyspolun ja vesiliikuntakeskuksen tontin kautta. Vesiliikuntakeskusta varten on rakennettava uusi puistomuuntamo. Tärkein pelastusreitti on hotellin ja vesili-

kuntakeskuksen edessä oleva väylä, jota em. huoltoreitit täydentävät.

Kadut Jokikatu. Kaavamuutoksella 62 m² tonttialuetta muuttuu Jokikadun katualueeksi helpottamaan kääntöpaikan rakentamista.

Vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat Kaukametsän alueelle, sen lähiympäristön liikenneverkkoon ja Kajaaninjoen rannan virkistysalueeseen. Kaavamuutoksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti Kaukametsän alueen nykytilanteeseen ja taloudellisten vaikutusten osalta kaavamuutoksen mukaista sijaintipaikkaa voimassaolevan asemakaavan mukaiseen Kaukametsän alueen rakentamattomaan tonttiin 14-7-9.

Asemakaavan muutoksella vesiliikuntakeskus sijoittuu Kainuun seutukaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle, Kainuun maakuntakaavan mukaiselle Kajaanin keskustatoimintojen alueelle ja Kajaanin keskustaajama 2015 -osayleiskaavan mukaisille julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle ja virkistysalueelle.

Koska uudisrakennushanke ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen, on asemakaavan muutosprosessin yhteydessä laadittu Kajaanin vesiliikuntakeskuksen sijaintipaikkavertailu (liite1d), johon on koottu ominaisuustietoa myös kaikista muista keskustan tuntumaan esitetyistä vaihtoehtoisista sijaintipaikoista. Paikka, johon kaupunginhallitus on päättänyt laatia asemakaavan muutoksen vesiliikuntakeskusta varten ei ole ominaisuuksiltaan muihin mahdollisiin sijaintipaikkoihin verrattuna ylivoimainen, koska hankkeen sovittaminen luonto- ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön, runkojoh-tojen siirrot ja runsas sopeuttamisrakentaminen korkeatasoisessa ympäristössä aiheuttavat mittavat lisäkustannukset.

Vesiliikuntakeskus sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle Kaukametsän kongressikeskuksen ja kansalaisopiston tontille, Kajaanin Kuntakeskuksen tontille ja Kajaaninjoen rantaan ulottuvaan puistoon. Vesiliikuntakeskusta varten muodostettavalle uudelle tontille 14-7-12 ei mahdu autopaikkoja eikä laajenemismahdollisuutta. Koska vesiliikuntakeskus sijoittuu lähelle Kajaaninjoen rantaa on säännöstely päätöksen mukainen Kajaaninjoen pinnan ylin vedenkorkeus ja pohjaveden korkeus otettava rakennussuunnittelussa huomioon.

Vesiliikuntakeskuksen pysäköinti on uudella tontista 14-7-9 muodostuvalla autopaikkojen korttelialueella LPA, josta on suora kävely-yhteys Kaukametsän keskusaukion läpi pääsisäänkäyntiin. Koskikadun kautta voidaan järjestää ajoneuvoyhteys inva-kuljetuksille, ja hotellin tontille vesiliikuntakeskuksen vaatimat inva-pysäköintipaikat. Scandic Hotel Kajanus ja Kajaanin

Kuntokeskus menettävät liikennejärjestelyjen vuoksi yhteensä 28 autopaikkaa, jotka on korvattava.

Vesiliikuntakeskuksen aiheuttama ajoneuvoliikenteen lisääntyminen voidaan sovittaa kaupungin liikenneverkkoon pienin lisätoimin. Kaavamuutoksen mukaiset kevyen liikenteen väylät parantavat alueen saavutettavuutta eri suunnista, edistävät alueen esteettömyyttä ja lisäävät rakennetun Kaukametsän keskusaukion käyttöä, vaikka alkuperäinen suora yhteys rantapolulta aukiolle menetetään.

Vesiliikuntakeskuksen sijoittuminen pääosin puistoon aiheuttaa sen, että rakentamattomasta tontista 14-7-9 vastaava alue muuttuu puistoalueeksi. Lisäksi tontista 14-7-9 osa muuttuu pysäköintialueeksi. Kulttuurikeskuksen laajenemisalueeksi jää pinta-alaltaan 3718 m² suuruinen tontti 14-7-14, jonka kerrosluku on 1/2kIII ja rakennusoikeus 3700 k-m².

Rakennussuojelu korostaa ympäristön kulttuurihistoriallista arvoa. Uudisrakennusten ja muun rakennetun ympäristön laatutaso pyritään varmistamaan asemakaavamääräyksin ja lausuntomenettelyllä ennen rakennusluvan käsittelyä.

Uudisrakennus ja sen vaatima liikennöinti on sovitettu maastoon niin, että liito-oravan edellytykset käyttää aluetta eivät vaarannu. Liito-oravan kulkuyhteyden säilyttäminen edistää luonnonympäristön monimuotoisuutta. Vesiliikuntakeskuksen toiminta ei vaikuta haitallisesti Kajaanijoen veden laatuun.

Vesiliikuntakeskuksen sijoittaminen valitulle paikalle aiheuttaa lisäkustannuksia. Vertailukohde on Kaukametsän alueella oleva rakentamaton tontti 14-7-9, jolle sijoituessaan hanke ei aiheuttaisi olevan kunnallistekniikan eikä ympäristön muutoksia.

Valitun sijaintipaikan aiheuttamat arvioidut lisäkustannukset ovat yhteensä lähes 1 milj. €, josta noin puolet johtuu pysäköintijärjestelyistä, noin kolmasosa johtosiirroista ja noin kymmenesosa kevyen ja huoltoliikenteen järjestelyistä. Kallion louhinnan ja pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamisen kustannuksia ei ole vielä arvioitu.

Kesken jääneen kulttuurikeskuksen loppuun rakentaminen tämän kaavamuutoksen mukaisesti muuttaa alkuperäistä suunnitelmaa rakennusten sijainnin, keskusaukiosommitelman, pysäköinnin, kevyen liikenteen yhteyksien sekä puisto- ja jokinäkymien osalta ja vähentää alueen rakennusoikeutta. Kaavamuutos sallii rakentaa aivan Kajaaninjoen rantaan, mikä liittyy alueen visuaalisesti kaupunkikeskusta. Kulttuurikeskuksen ja vesiliikuntakeskuksen muodostama kokonaisuus lisää Kaukametsän alueen merkitystä kajaanilaisten vapaa-ajan kohteena.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Puutavarantien aiheuttaman meluhaitan vähentämiseksi on voimassa olevassa asemakaavassa hotellin ja kongressisalin rakennusaloilla ääneneristävyyksivaatimus 30 dBA, mikä on riittävä ja säilyy ennallaan asemakaavamuutoksessa. Vesiliikuntakeskus on kauempana melulähteestä ja edellä mainittujen rakennusten suojassa, joten se ei tarvitse asemakaavan melumääräystä.

Radon

Uudisrakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee selvittää alueen radonpitoisuudet ja tehdä selvityksen mukaan tarpeelliset radonsuojaukset.

Rakennusaikainen häiriö

Hankkeen toteuttaminen kestää noin kaksi vuotta, jonka aikana se aiheuttaa häiriötä ympäristön toiminnoille. Vesiliikuntakeskuksen toiminnasta ei synny ympäristöhäiriötä.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Suojelumääräykset

Kaukametsän rakennuksia koskee suojelumääräys:

sr-22 *"Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen sisä- ja ulkotilojen korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo ja luonne säilyvät."*

Liito-oravareviiriä kulkureitteineen suojeleva määräys Sipisenpuistossa lukuun ottamatta hotellin vieressä olevaa pientä puutonta aluetta on:

luo-1 *"Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten riittävästi korkeaa puustoa."*

Vesiliikuntakeskuksen ja Kajaaninjoen välissä on Kainuun ympäristökeskuksen suorittaman maastokatselmuksen perusteella suojeltu liito-oravan kulkuyhteyksiä merkittävät puut asemakaavamerkinnoilla:

"Suojeltava puu."

Asemakaavan yleiset määräykset:

Alueen korkean laatutasovaatimuksen vuoksi annetaan yleismääräykset:

*"Lausunnot uudisrakennuksen suunnitelmista ja uudisrakentamisen vuoksi muuttuvien piha-alueiden, kulkuväylien ja pysäköintialueiden suunnitelmista on liitettävä rakennuslupahakemukseen. Lausunnot on pyydettävä Kainuun museolta, Museo-
virastolta, Kainuun ympäristökeskukselta ja Kaukametsän kulttuurikeskusalueen ja -rakennusten suunnittelijalta Arkki-
tehtuuritoimisto Kouvo & Partaselta."*

*"Piha-alueet, kulkuväylät ja pysäköintialueet on toteutettava uudisrakentamisen yhteydessä vähintään samaan laatu-
tasoon kuin rakennetulla kulttuurikeskusalueella."*

*"Tontin 14-7-13 LPA-alueen liittyminen Kaukametsän keskus-
aukioon on suunniteltava niin, että ajoneuvoliikenne keskusau-
kiolle estyy. LPA-alueelle on vaadittavien pysäköintipaikkojen
lisäksi toteutettava keskusaukion reunaan sijoittuva odotuska-
toksella varustettu pysähtymispaikka ja linja-autojen vaatima
ajoura."*

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistavat rakennushankkeen luonnokset 5.2.2008 (kartta 7). Uudisrakennushanketta valmistellaan niin, että sen toteutus voidaan aloittaa syksyllä 2008. Hankkeen rahoittamiseksi Kajaanin kaupunki on hakenut opetusministeriön valtionapua vuonna 2007. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.1.2008 § 17 talousarviomuutoksen 2008 ja taloussuunnitelmamuutoksen 2008-2010, johon sisältyy vesiliikuntakeskuk-
sen toteutuksen rahoitus vuosina 2008-2010. Hankkeen toteuttaminen
kestää noin kaksi vuotta.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. luonnon kestävyys, ve-
den laadun muutoksia ym. ympäristöhäiriöitä, kerrosalan toteutumista, pal-
velurakenteen kehitystä, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikennetur-
vallisuutta, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, asukkaiden ja käyttäjien palau-
tetta, rakennusten elinkaaren ja kunnan kehitystä ja taloudellisia seikkoja
(muutokset, korjaukset, energiankäyttö).

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon (kartta 8) hyväksyy kaupun-
ginvaltuusto. Uudisrakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan muutoksen
saatua lainvoiman.

Kajaanissa 18. päivänä helmikuuta 2008



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Ehdotukset asemakaavan muutokseksi ja sitovaksi tonttijaoksi olivat julkisesti nähtävänä 3.3.-1.4.2008. Museovirasto ilmoitti, että yhteistoimintasuojimuksen mukaisesti museoviranomaisen lausunnon antaa Kainuun Museo. Lausunnon antoi Kainuun Museo (liite 6a), Kainuun ympäristökeskus (liite 6b), Kainuun maakunta-kuntayhtymä (liite 6c), Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen (liite 6d) ja Kajaanin Vesi (liite 6e). Matti Linkola jätti kaavaehdotukseen muistutuksen (liite 7).

Lausunnot ja muistutus eivät anna aihetta muuttaa asemakaavakarttaa.

Asemakaavan selostukseen lisätään:

Täydennetty sisällysluettelo

Kappaleet:

- Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo
- Vastine lausuntoihin ja muistutukseen
- Asemakaavahankkeen vaihtoehto 2
- Vaihtoehto 2:n vaikutukset
- Viranomaisneuvottelu 7.4.2008
- Vaihtoehtojen vertailu

Asemakaavan selostuksen liitteiksi lisätään:

- Selvitys elinkeinotoimen ja matkailun tuottamasta lisäarvosta (liite 1e).
- 3.3.-1.4.2008 nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta pyydytetyt lausunnot (liitteet 6a-e) ja jätetty muistutus (liite 7).

Asemakaavan selostuksen liitekartaksi lisätään:

Vaihtoehto 2: asemakaavan muutos kaupunginosa 14 Kuurna kortteli 7 tontti 9, asemakaavakartta määräyksineen ja seurantalomake (kartta 9).

VASTINE LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSEEN

Nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus on laadittu kaupunginhallituksen 13.3.2007 valitsemalle paikalle. Valitulla paikalla on lukuisia hankkeen toteuttamista vaikeuttavia ja kustannuksia lisääviä ominaisuuksia, joita kaavaprosessissa on selvitetty. Kaavaratkaisulla pyritään hankkeen toteuttamiseen valitulle paikalle paikan ominaisuuksien rajaaminen ehdoin niin, että lopputuloksena on toimiva ja viimeistelty vapaa-ajan ympäristö kaupunkilaisten käyttöön.

Kaavaratkaisun liikennejärjestelyt perustuvat hanketta varten tehdyn liikenneselvityksen suosituksiin. Hankkeen toteutuminen aiheuttaa muutoksia myös nykyisiin liikennejärjestelyihin, mikä parantaa koko Kaukametsän alueen käyttöä. Kaavamuutoksen mukaan toteutettuna vesiliikuntakeskus ja koko Kaukametsän alue on saavutettavissa eri kulkumuodoin. Ajoneuvo-, kevyt- ja huoltoliikenne eivät sekoitu toisiinsa. Kevyen liikenteen esteettömyyttä ja turvallisuutta edistävät uudet kevyen liikenteen reitit ja keskusau-

kion rauhoittaminen ajoneuvoliikenteeltä. Erityisryhmien saapumista alueelle parantavat liikuntaesteisiä varten hotellin ja vesiliikuntakeskuksen tonteille varattu invakuljetusten jättö- ja pysäköintialue ja koululais- ym. joukkokuljetuksia varten uudelle LPA-alueelle varattu linja-auton jättö- ja odotuspaikka. Vesiliikuntakeskuksen ajoneuvoliikenne jää pääosin uudelle LPA-alueelle ja nopeudet ovat pienet, joten merkittävää meluhaittaa ei synny.

Uusi pysäköintialue palvelee suunnitellun vesiliikuntakeskuksen lisäksi jo nyt alueella olevaa pysäköintitarvetta, joka ilmenee useina tilapäisinä pysäköintikenttinä rakentamattomalla tontilla, puistoalueella ja jopa pysäköintinä kevyen liikenteen käyttöön tarkoitettulla keskusaukiolla.

Vesiliikuntakeskuksen 42 autopaikan lisäksi asemakaavan muutoksessa on varattu tilaa uudelle LPA-alueelle myös kansalaisopiston tarpeisiin 34 autopaikkaa, linja-auton pysähtymis- ja kääntymistila, kevyen liikenteen yhteys keskusaukiolle, vesiliikuntakeskuksen ja kansalaisopiston huoltoreitti, Jokikadun reunan aitaaminen ja puurivi sekä muuallakin pysäköintialueella tilaa laatutasoa parantaville istutuksille. Uusi pysäköintialue on asemakaavan yleisten määräysten mukaan erotettava Kaukametsän keskusaukiosta rakenteellisesti (esim. aita, muuri, odotuskatos yms.) niin, että keskusaukio säilyy kevyen liikenteen alueena ja samalla keskusaukion keskeneräinen epämääräinen reuna tulee rakennetuksi valmiiksi.

Koska asemakaavalla ei suunnitella alueen yksityiskohtia eikä piha-alueiden suunnittelua tehty kaavamuutoksen laadinta-aikana, ja kohde on vaativa, on yleisinä määräyksinä rakennuksen ja piha-alueiden suunnittelijoita velvoittavat laatutaso- ja lausuntopyyntömääräykset. Tarkoitus on, että yksityiskohtaisten suunnitelmien laatijat käyvät laatutasoa koskevat keskustelut alueen ympäristöarvoja vaalivien tahojen kanssa ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kaukametsän alueen näkymiä arvioitiin 4.4.2008 kaupunginarkkitehdin ja kaavoitusarkkitehdin suorittamassa katselmuksessa.

Näkymää kaupungista Kajaaninjoen vastarannalta Kaukametsän alueelle peittää Kajaaninjoen saarten ja pohjoisrannan puusto. Puuston takaa näkyy kuntokeskuksen ja hotellin julkisivumassa ja taempaa kansalaisopiston yläkerroksia ja kongressisalin yläosaa.

Keskustasta Puutavarantietä lähestyttäessä puuston takaa näkyvä kuntokeskus-hotelli peittää muut rakennukset. Hotellin jälkeen Kaukametsän kongressisali ja musiikkiopisto näkyvät rakennusmassojen sarjana puustoisesta pysäköintialueen takana suuren kokonaisuuden vaatimalla etäisyydellä.

Kaukametsän alueen pihaympäristö vaatii toimintojen, liikkumisreittien ja pintojen osalta suunnitellun uudistamisen. Keskusaukio on kaakkoisreunaltaan keskeneräinen ja rajautuu metsään ja ajan kuluessa syntyneeseen takapihamaisemaan jätekatoksineen ja tilapäisine pysäköintipaikkoineen.

Keskusaukion käyttö pysäköintialueena ja lumenkasausta- paikkana on sopimatonta. Keskusaukiota rajaavissa rakennuksissa on vähän ikkunoita, mikä tekee aukiosta tylyn. Puusto sekä kansalaisopiston ja hotellin rakennukset peittävät täysin näkymän keskusaukiolta Kajaaninjoelle ja kaupungin keskusta- an. Vanha vesitorni ja yläkaupungin korkeimpien rakennusten yläosat näkyvät rakentamattomalta tontilta. Kooltaan keskusaukio on käyttöönsä nähden suuri eikä sen laajentaminen ole tarpeen.

Kaukametsän rakennukset ovat laadukkaita, mutta eivät avaudu ympäristöönsä. Ikkunat ovat valoaukkoja, jotka valaisevat sisätilaa ja rytmittävät julkisivuja, mutta eivät tarjoa näkymiä ulos. Paras näkymä sisätilasta ympäristöön on hotellin ravintola- ja ruokasalista metsään ja Kajaaninjoelle.

Nähtävillä olleen asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen muuttaa alueen rakennetta ja näkyy Kaukametsän keskusaukiolle. Kaupungin rannasta matalahko ja laaja lähelle rantaa työntyvä rakennus jää puuston taakse, mutta näkyy kaupungin parhaassa sisääntulomaisemassa Veturitalinmäeltä. Kaukametsän rakennuksista uudisrakennus ja sen pysäköintialue eivät näy. Hotellin ruokailu- ja ravintolasali saa metsämaiseman sijaan näkymäksi vesiliikuntakeskuksen seinän. Ravintolasalista etelään Kajaaninjoelle avautuva näkymä säilyy.

Vesiliikuntakeskuksen käyttäjälle rakennuksen sijainti rantamaisemassa ei tuo lisäarvoa. Uimari ei näe uimessaan alas rantaan eikä allastasolla tai rakennuksen ulkopuolella ole paikkaa näköalojen ihailuun. Kahvilasillalta on näkymä allashuoneen läpi Prisman suuntaan.

Rakennushankkeen suunnittelu on luonnosvaiheessa; 26.3.08 valmistuivat L2-luonnospiirustukset. Rakennussuunnitelmaan liittyvä jätevesirunko- viemärin siirto on suunniteltu niin, että putkistopituus lisääntyisi noin 17 metriä. Kajaanin Veden lausunnon perusteella on joko muutettava suunnitelmia tai toteutettava jätevesipumppaamo. Jätevesipumppaamon rakentaminen aiheuttaa hankkeelle lisäinvestoinnin ja jäteveden pumppaaminen lisää vesiliikuntakeskuksen käyttökustannuksia.

Nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja muistutus sekä 70 % kaavapro- sessin aikana esitetystä mielipiteistä viittaavat tavalla tai toisella siihen, että vesiliikuntakeskuksen sijaintipaikan tarkka määrittäminen ilman asianmukaisia selvityksiä ennen kaavamuutokseen ryhtymistä ja ilman kaavapro- sessin vuorovaikutusmenettelyä ei tyydytä. Siksi on syytä jatkaa kaavapro- sessia suorittamalla vaihtoehtojen tarkastelu.

ASEMAKAAVAHANKKEEN VAIHTOEHTO 2

Asemakaavahankkeen vaihtoehto 2 on asemakaavan muutosluonnos kau- punginosa 14 Kuurna kortteli 7 tontti 9. Vaihtoehto 2 on Kaukametsän alu- eella ja sitä koskevat nähtävillä ollut kaavamuutosehdotusta varten laadi- tut selvitykset ja kaavaselostuksessa oleva lähtötieto.

Vaihtoehto 2 sijoittuu kaupungin omistamalle rakentamattomalle 12167 m² suuruiselle tontille Jokikadun varteen. Maasto on pääosin Kajaaninjokea kohti laskevaa loivaa rinnettä. Tontin kaakkoisreunalla on jyrkempi rinne, jonka alapuolelle on rakennettu vesijohto- ja jätevesiviemärin runkojohdot. Johtoaukossa kulkee hiihtolatu ja moottorikelkkailu-ura. Tontin luoteisreunassa on sadevesiviemäri ja Jokikadun reunassa kaukolämpöjohto. Tontilla on viereisten tonttien tarpeisiin tasattuja tilapäisiä pysäköintialueita ja jätekatos. Tontti on pääosin mäntymetsää, jossa ei ole liito-oravahavaintoja. Maaperä on rakentamiseen soveltuvaa.

Tontilla on voimassa 9.10.1985 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on yleisten-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta YKT-1. Tarkemmin asemakaavamääräykset on kuvattu kaavaselostuksen lähtökohdissa.

Vaihtoehto 2:ssa (liitekartta 9) tontin 14-7-9 asemakaavaa muutetaan niin, että tontti on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YU, jossa rakennusala on väljä ja tontille mahtuu myös vesiliikuntakeskuksen pysäköintipaikkoja ja huolto. Rakennusoikeus on 4500 k-m², kerrosluku 1/10 k II ja autopaikkamääräys 1 ap/100 k-m² kuten nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa. Pysäköintipaikkoja saa rakentaa korttelin 14-8 LPA-alueelle. Tontin luoteisreunassa on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu ja jossa päällystymateriaalina ei saa käyttää asfalttia (pp/t-1). Tontilla olevat johtorasitealueet säilyvät. Hiihtolatu ja moottorikelkkailu-ura siirtynevät puistoalueelle. Kaavamuutoksella 62 m² tontista muuttuu Jokikadun katualueeksi helpottamaan kääntöpaikan rakentamista.

Toteutuksen laatutasovaatimuksen vuoksi annetaan yleismääräykset:

”Lausunnot uudisrakennuksen suunnitelmista on liitettävä rakennuslupahakemukseen. Lausunnot on pyydetty Kainuun Museolta, Kainuun ympäristökeskukselta ja Kaukametsän kulttuurikeskusalueen ja –rakennusten suunnittelijalta Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partaselta.”

”Piha-alueet, kulkuväylät ja pysäköintialueet on toteutettava uudisrakentamisen yhteydessä vähintään samaan laatutasoon kuin rakennetulla kulttuurikeskusalueella.”

VAIHTOEHTO 2:N VAIKUTUKSET

Vaihtoehto 2:n vaikutukset kohdistuvat rakennettavaan tonttiin ja lähiympäristön liikenneverkkoon. Sijainti Kaukametsän kulttuurikeskusalueella vaatii ottamaan huomioon korkeatasoisen ympäristön.

Vaihtoehto 2 on hyvin saavutettavissa. Suuri tontti liittyy suoraan Jokikatuun ja kunnallistekniikan verkostoihin. Tontille rakentaminen ei aiheuta johdosiirtoja. Tontin käyttöönotto vaatii Jokikadun rakentamisen valmiiksi.

Väljälle rakennusalueelle suurikin rakennushanke voidaan toteuttaa yksitasoisena, mikä parantaa esteettömyyttä. Ainakin osa pysäköintipaikoista on sovitettavissa tontille. Maanalaisen kulkuyhteyden rakentaminen Kaukametsän alueen muihin rakennuksiin on mahdollista. Keskusaukion laajeneminen tontille ratkaistaan rakennuksen suunnittelun yhteydessä. Kansalaisopiston huolto- ja invakuljetukset on suunniteltava muuttuvaan tilanteeseen sopivaksi ja tilapäispysäköintiä korvaava pysäköinti järjestettävä Linnan-taustien varteen LPA-alueelle.

Vaihtoehto 2 muuttaa kulttuurikeskuksen alkuperäistä suunnitelmaa rakennusmassojen koon ja sijoittelun ja keskusaukiosommitelman osalta ja vähentää tontin rakennusoikeutta. Kulttuurikeskuksen laajentamiseen ei jää tonttia, vaan laajenemisvaraa on rakennettujen tonttien käyttämättömässä rakennusoikeudessa.

Kajaaninjoen valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen maisema ja rantapuisto polkuineen säilyvät ennallaan. Rakentamalla vaihtoehto 2 ei muuteta valmiiksi rakennettua korkeatasoista ympäristöä, vaan parannetaan keskeneräistä, tilapäiskäytössä olevaa aluetta. Kajaaninjoen maisema on hyödynnettävissä rakennussuunnittelussa.

Kulttuurikeskuksen ja vesiliikuntakeskuksen muodostama kokonaisuus lisää Kaukametsän alueen merkitystä kajaanilaisten vapaa-ajan kohteena ja monipuolistaa myös alueen elinkeino- ja matkailupalvelutarjontaa.

VIRANOMAISNEUVOTTELU 7.4.2008

Kainuun ympäristökeskuksen mielestä nähtävillä olleen vaihtoehto 1:n valinnan perusteluna täytyy olla huomattavan suuri taloudellinen hyöty, jotta kaavaehdotuksen mukainen paikka voidaan käyttää vesiliikuntakeskuksen rakentamiseen. Kainuun ympäristökeskus vaatii, että selvitys elinkeinotoimen ja matkailun tuottamasta lisäarvosta esitetään tämän sijaintipaikan valinnan perusteluna. Vaihtoehto 2:n valinta merkitsee päätöstä siitä, että teatterin ja taidemuseon tulevat tilatarpeet tyydytetään muualla kuin Kaukametsän alueella.

Kajaanin teknologiakeskus Oy on laatinut vaaditun selvityksen (liite 1 e).

Kainuun Museon mielestä kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi parempi vesiliikuntakeskuksen sijaintipaikka Kaukametsän alueella on vaihtoehto 2. Paras vaihtoehto on kuitenkin se, että vesiliikuntakeskus sijoitetaan muualle kuin Kaukametsään. Kainuun museo kiinnittää huomiota siihen, että kansalaisopiston huolto- ja pelastusreitti sekä invakuljetukset tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- 0 Asemakaavan muutosta ei tehdä (hanketta ei sijoiteta Kaukametsään).
- 1 Asemakaavan muutos laaditaan kaupunginhallituksen päätöksen ja em. tavoitteiden mukaisesti Kaukametsän alueelle Kajaaninjoen rannan tuntumaan.
- 2 Asemakaavan muutosprosessin aikana syntyneen vaatimuksen johdosta laadittu vaihtoehto Kaukametsän rakentamattomalle tontille 14-7-9.

Kaavamuutoksen päätavoite on toteuttaa kajaanilaisten käyttöön vesiliikuntakeskus, joka korvaa elinkaarensa loppupuolella olevaa uimahallin.

Taulukossa verrataan kaavaproessin aikana selvitettyjä Kaukametsän alueelle sijoittuvien vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen ominaisuuksia.

kulttuurinen	VE1	VE2
Kulttuurihistoriallinen ympäristö	Sijainti on valtakunnallisessa kulttuurihistoriallisessa Kajaaninjoen maisemakokonaisuudessa ja maakunnallisen kulttuurihistoriallisten rakennuskannan vieressä. Vaatii korkeaa laatutasoa.	Maakunnallisen kulttuurihistoriallisen rakennuskannan vieressä. Vaatii korkeaa laatutasoa.
Rakennusten inventointi	Suojelumääräyksen antaminen kulttuurikeskusrakennuksille.	Ei rakennussuojelukohteita.
Tontin muodostus ja sopimukset	Muodostettava uusi tontti puistoon ja kahdelle rakennetulle tontille. Rakennettava korvaavia pysäköintipaikkoja. Sovittava pysäköintipaikkojen sijainnista, käytöstä ja kunnossapidosta. Rasitesopimuksia kulkuoikeuksista ja johdoista. Vuokrasopimusten muutoksia.	Valmis tontti, jolle rakentaminen ei aiheuta välttämättöntä rakentamista toisille tonteille.
Kaukametsän rakennetut tontit	Tontit pienenevät. Rakennusoikeuksia on vähennettävä. Tonttien käyttökelpoisuus heikkenee. Laajennusmahdollisuudet vähenvät.	Ei muutoksia.
Kulttuurikeskuksen laajeneminen	Rakentamatta jää vielä tontti 14-7-14, joka on kooltaan 3718 m ² ja jossa on rakennusoikeutta 3700 k-m ² .	Tonttien käyttämätön rakennusoikeus.

sosiaalinen	VE1	VE2
Liikenne ja saavutettavuus	Pysäköintipaikat noin 80 metrin etäisyydellä Invakuljetuksille järjestettävissä erillinen reitti. Inva-pysäköinti järjestettävissä hotellin tontille. Huoltoliikenteelle n. 300 m pitkä uusi väylä. Kevyen liikenteen korvaaminen ja reitistön parantaminen laajalla alueella.	Tontti liittyy suoraan Jokikatuun. Pysäköinti omalla tontilla ja tarvittaessa viereisellä LPA-alueella. Huoltoliikenne omalla tontilla. Kevytliikenneyhteys Jokikadulta keskusaukiolle.
Liikennejärjestelyn vaikutus alueella	Kaavaehdotus edellyttää liikennejärjestelyjen parantamista koko Kaukametsän alueella.	Muutos koskee vain rakennettavaa tonttia. Ei estä muun alueen parantamista.
Esteettömyys	Tilat kahdessa tasossa, portaat ja hissi.	Tilat yhteen kerrokseen.
Maanalainen kulkuyhteys	Vesiliikuntakeskuksen voi liittää olevaan maanalaiseen yhdyskäytävään.	Yhdyskäytävää voi jatkaa. Yhteys vesiliikuntakeskukseen on pitkä ja kulkee kansalaisopiston ala-auilan kautta.
Vesiliikuntakeskuksen laajenemisvara	Ei laajenemismahdollisuutta, ei ulkotiloja.	Laajenemissuuntana esim. maaumala ja uimaranta Kajaaninjoen rannassa.

ympäristö	VE1	VE2
Luontokohteet	Liito-oravan kulkureitti rannassa on säilytettävä.	Ei suojeltavia luontokohteita.
Kajaaninjoen ranta-alue	Rantapolun siirto. Lähelle rantaa ulottuva rakennus tulee näkyviin kaupungin sisääntulomaisemaan.	Ei muutoksia.
Rakentamisen vaikutus ympäristöön	Rakentaminen jo aiemmin rakennetulle paikalle aiheuttaa oleviin rakenteisiin muutoksia, mutta aluekokonaisuus jää edelleen keskenräiseksi.	Rakentamattoman alueen toteuttaminen viimeistelee koko aluekokonaisuutta.

taloudellinen	VE1	VE2
Rakennus-hankkeen suunnittelu	Suunnitelmat luonnosvaiheessa, L2-piirustukset valmiina. Mahdollisuus aloittaa toteutus syystalvella 2008.	Ei rakennussuunnitelmia.
Kunnallistekniikka	Vesijohdon, jäte- ja sadevesiviemärien sekä puhelin- ja sähköjohtojen siirrot ja uusi muuntamo.	Ei johtosiirtoja.
Lisäkustannukset	Johtosiirrot sekä muut hankkeen aiheuttamat muutokset rakennetuilla tonteilla, liikenneverkossa ja puistoalueella yhteensä noin 1 milj. €.	Ei vastaavia ylimääräisiä kustannuksia.
Jätevesipumppaamo	Investointi n. 70 000 € + mahdolliset varoaltaat 100 000-350 000 €. Käyttökulut n. 10 000 €/v.	Ei jätevesipumppaamoja.
Ulkopuolinen rahoitus	OPM on myöntänyt rakennussuunnitelmien mukaiselle hankkeelle valtionavustusta 750 000 €. Muuta ulkopuolista rahoitusta ei ole.	Ei ulkopuolista rahoitusta.
Taloudellinen hyöty	Lisäys kuntokeskuksen liikevaihtoon 200 000 €/v.	Ei samaa vaikutusta.
Kuntokeskus	Kuntokeskuksen tuoma lisäys vesiliikuntakeskuksen tuloihin 150 000 €/v.	
Kajaanin matkailuelinkeino (hotellin arvio)	Matkailijoiden käytöstä syntyvä lisäys vesiliikuntakeskuksen tuloihin 300 000 €/v. Vesiliikuntakeskuksen vuoksi lisääntyvän matkailijamäärän tuoma hyöty Kajaanille 2 milj. €/v.	Ei samaa vaikutusta hotellille. Sama vaikutus Kajaanille.
Kaukametsä	Kaukametsän käyttö lisääntyy yli 10 %.	Yli 10 % käytön lisäys.
OPM – avustushakemuksen kustannuslaskelma	Kuntokeskuksen ja hotellin tuoma lisä vesiliikuntakeskuksen lipputuloihin 200 000 €/v.	Ei samaa vaikutusta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen Kaukametsän alueelle merkitsee sitä, että kulttuurikeskusalueen alkuperäisestä ja toteutukseltaan kesken-
eräisestä suunnitelmasta luovutaan ja rakennetaan alue valmiiksi toisen
suunnitelman mukaan.

Asemakaavan muutoksesta luopuminen merkitsee kaavahankkeen 0-
vaihtoehtoa, jolloin vesiliikuntakeskushanke toteutetaan muualle.

Valinnan perustelujen arvottaminen ja vesiliikuntakeskuksen toteuttami-
sista päättäminen ovat Kajaanin kaupungin luottamuselinten tehtävä.

Kajaanissa 16. päivänä huhtikuuta 2008



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	31.01.2008
Kaavan nimi	vesiliikuntakeskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.05.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6541	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0300	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,6541

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	4,6541	100,0	25350	0,54	0,0000	-2400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9157	41,2	13100	0,68	-0,3791	-2150
C yhteensä						
K yhteensä	0,8673	18,6	12250	1,41	-0,0750	-250
T yhteensä						
V yhteensä	1,3440	28,9			-0,0730	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5271	11,3			0,5271	
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	0,0300	0,6	300	-0,0200	-200

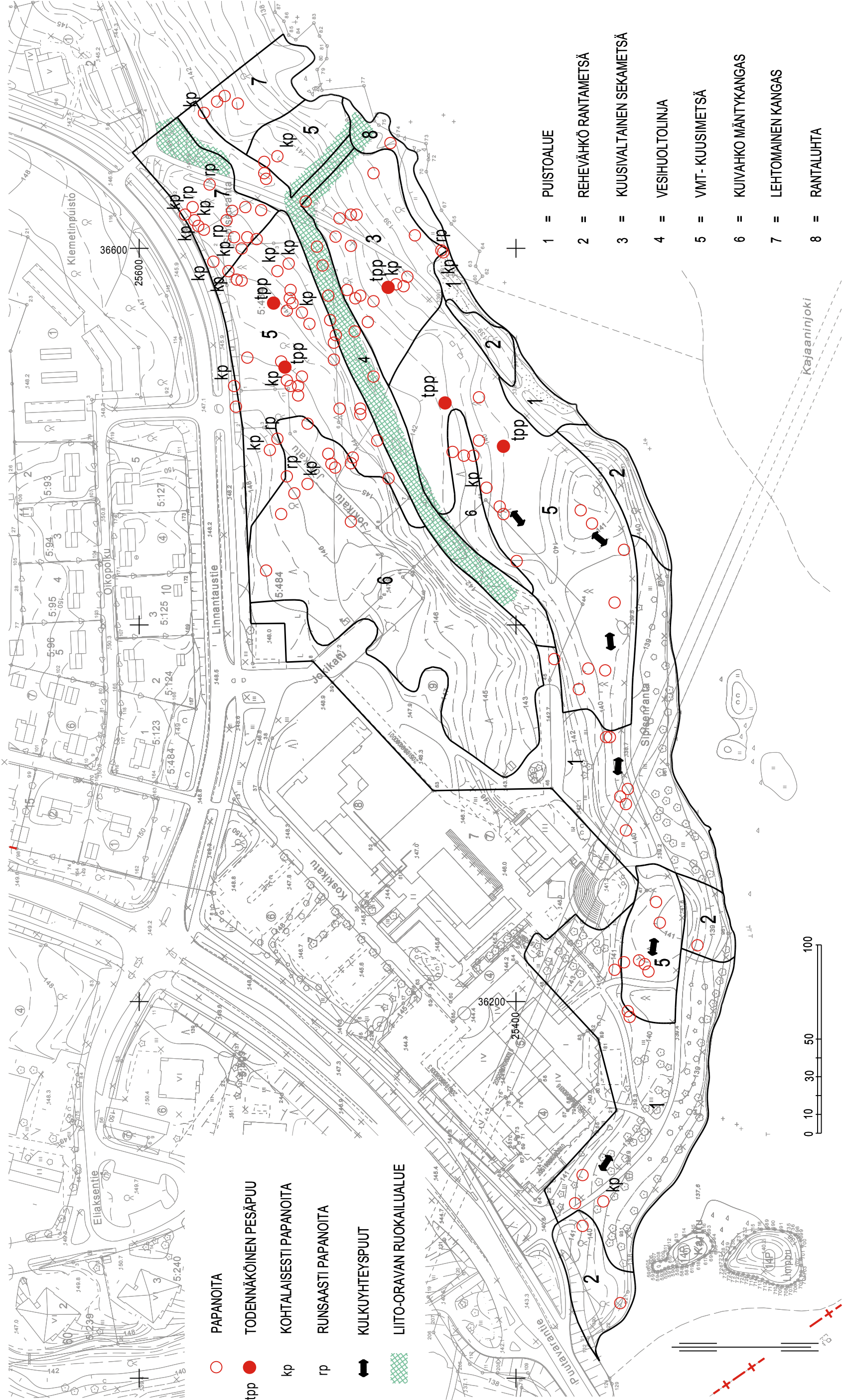
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä		

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,6541	100,0	25350	0,54	0,0000	-2400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9157	41,2	13100	0,68	-0,3791	-2150
Y	0,3718	19,4	3700	1,00	0,3718	3700
YY	0,9293	48,5	4900	0,53	-0,1488	-400
YK					-1,2167	-9950
YU	0,6146	32,1	4500	0,73	0,6146	4500
C yhteensä						
K yhteensä	0,8673	18,6	12250	1,41	-0,0750	-250
K	0,8673	100,0	12250	1,41	-0,0750	-250
T yhteensä						
V yhteensä	1,3440	28,9			-0,0730	
VP	1,3440	100,0			-0,0730	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5271	11,3			0,5271	
Kadut	0,0062	1,2			0,0062	
LPA	0,5209	98,8			0,5209	
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	0,0300	0,6	300	-0,0200	-200
ma	0,0300	100,0	300	-0,0200	-200

LIITO-ORAVAN ESIINTYMINEN KAUKAMETSÄN ALUEELLA



INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kaukametsä

Tontti/alue/pihapiirikohtaiset tiedot

Pienalue:	340 Kuurna / Heinisuo
Historia:	Kongressi- ja kulttuurikeskus Kaukametsä on tulos alueen käyttösuunnitelmaa koskeneesta yleisestä arkkitehtikilpailusta v. 1982, johon kuului kaavan lisäksi myös yksittäisten rakennusten suunnittelu. Kaukametsän ja sen laajennusosan musiikkiopiston vuodelta 1997 ovat suunnitelleet Sinikka Kouvo ja Erkki Partanen. Suunnittelijat ovat saaneet työstään myös Rakennus- ja yhdyskuntasuunnittelun valtionpalkinnon vuonna 1988. Kajaanin kokous- ja kylpylähotellin on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Harju & co v. 1984. Kaukametsän alueelle on suunnitellut Juha Leiviskä/ Helander Kajaanin taidemuseon, mutta hanke on rauennut v.1993.
Kuvaus:	Kongressi- ja kulttuurikeskus Kaukametsä on Kajaaninjoen varrella. Alueen kokonaisuuteen kuuluvat Kaukametsän kongressi- ja konserttisali, kansalaisopisto, amfiteatteri, musiikkiopisto, Scandic Hotel Kajanus sekä Kajaanin kuntokeskus. Kaukametsän alueella kaikki tilat ja toiminnot liittyvät yhdyskäytävillä toisiinsa. Persoonallista modernismia edustavan Kaukametsän ovat suunnitelleet arkkitehdit Sinikka Kouvo ja Erkki Partanen. Lisäys 23.10.2007 RK: Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v.2007.
Lähteet:	rakennusperintö kajaanissa 1917-1997 / Esitteen työryhmä Irmeli Hanka, Aila Karjalainen, Päivi Tervonen, Sirpa Valtanen rakennuslupapiirustukset: Kajaanin kansalaisopisto konsertti- ja kongressisali, Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen v. 1985 Kajaanin kokous- ja kylpylähotelli, Arkkitehtitoimisto Harju & co v. 1984 ja 1985 Yhdyskäytävä konsertti- ja kongressisalin ja hotellin välille, Kajaanin kaupunki/ E. Vähämaa v. 1987 Hotel Kajanus kellarikrs muutos, Arkkitehtitoimisto Harju & co v. 1987 Hotel Kajanus laajennus 1 ja talvipuutarha, Arkkitehtitoimisto Harju & co v. 1987 Kajaanin taidemuseo, Juha Leiviskä/ Helander v.1988 Hotel Kajanus laajennus 2, Arkkitehtitoimisto Harju & co v. 1989 Hotelli Kajanus muutos v. 1993 Kansalaisopisto Kaukametsä, muutos kotitalousluokka, Kajaanin kaupunki/ E. Peittola v. 1996 Kajaanin kulttuurikeskus laajennus, Musiikkiopisto, Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen v. 1997 ja 1998 Kajaanin kuntokeskus muutos, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy v. 2003 Hotelli Scandic Kajanus muutos, Sisustusarkkitehtitoimisto L. Frelander Oy v. 2005 Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet, Päivi Tervonen rakennustutkija Kainuun Museo v. 2006 Kainuun maakuntakaava v. 2007, Kainuun maakuntavaltuuston 7.5.2007 hyväksymä maakuntakaava

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kaukametsä

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus:	426	Kaukametsän kongressi- ja konserttisali
Varhaisin vuositieto:	1987	
Historia:	Kaukametsän ovat suunnitelleet arkkitehdit Sinikka Kouvo ja Erkki Partanen. Kaukametsän kongressi- ja konserttisalissa on monipuolisia kokoustiloja 80-550 hengelle sekä ravintola Suvanto.	
Kuvaus:	Kaukametsä edustaa persoonallista modernismia. Lisäys 23.10.2007 RK: Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v.2007.	
Nykykäyttö:	Teatterit, ooppera-, konsertti- ja kongressitalot	
Kunto:	Hyvä	
Suojelutarve:	Kyllä	
Suojeluseritys:	Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v.2007.	
Täyttäjät:	Riitta Korhonen	18.3.2002

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kaukametsä

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus:	427	Musiikkiopisto
Varhaisin vuositieto:	1997	
Historia:	Kaukametsän laajennusosan Musiikkiopiston ovat suunnitelleet arkkitehdit Sinikka Kouvo ja Erkki Partanen v.1997. Musiikkiopistossa ovat Kouta- ja Liehusali, joissa on 60-160 paikkaa, sekä opetustiloja että ravintola Karanka.	
Kuvaus:	Kaukametsän laajennusosa edustaa persoonallista modernismia. Lisäys 23.10.2007 RK: Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v.2007.	
Nykykäyttö:	Muualla luokittelemattomat opetusrakennukset	
Kunto:	Hyvä	
Suojelutarve:	Kyllä	
Suojeluserä:	Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v.2007.	
Täyttävä:	Riitta Korhonen	18.3.2002

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kaukametsä

Rakennuskohtaiset tiedot

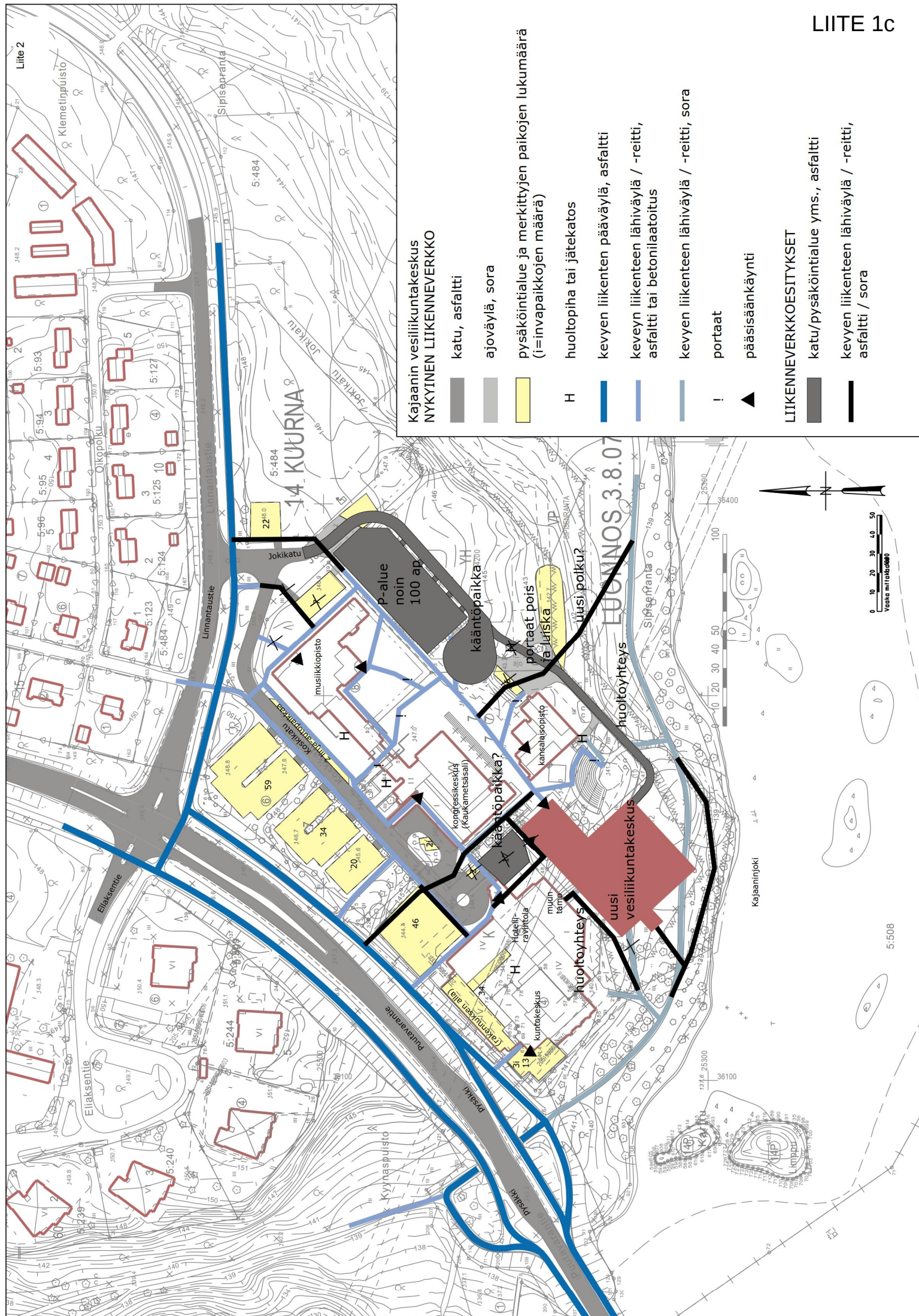
Rakennus:	428	Kansalaisopisto
Varhaisin vuositieto:	1987	
Historia:	Kansalaisopiston opetustiloja ja auditorio. Kansalaisopiston kotitalousluokka muutos, v. 1996.	
Kuvaus:	Lisäys 23.10.2007 RK: Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v.2007.	
Nykykäyttö:	Muualla luokittelemattomat opetusrakennukset	
Kunto:	Hyvä	
Suojelutarve:	Kyllä	
Suojeluselite:	Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v.2007.	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen	18.3.2002

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kaukametsä

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus:	430	Scandic Hotel Kajanus
Varhaisin vuositieto:	1987	
Historia:	Rakennuksessa toimi Scandic Hotel Kajanus ja Kajaanin Kuntokeskus. Kajaanin kokous- ja kylpylähotellin on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Harju & co v. 1984. Hotel Kajanus kellarikerroksen muutos ja laajennus 1 sekä talvipuutarha on v. 1987 ja laajennus 2 v. 1989, Arkkitehtitoimisto Harju & co lisäksi hotellin muutos v. 1993. Kajaanin kuntokeskus muutos, Arkkitehtitoimisto Riitta Korhonen Oy v. 2003. Hotelli Scandic Kajanus muutos, Sisustusarkkitehtitoimisto L. Frelander Oy v. 2005.	
Kuvaus:	Moderni, osittain 4-kerroksinen, keltatäiäinen hotellirakennus Kajaanijoen varrella. Lisäys 23.10.2007 RK: Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kalnuun maakuntakaavassa v.2007.	
Nykykäyttö:	Hotellit yms.	
Kunto:	Hyvä	
Suojelutarve:		
Suojeluserite:	Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kalnuun maakuntakaavassa v.2007.	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen	18.3.2002



KAJAANIN VESILIIKUNTAKESKUS SIJAITIPAIIKKAVERTAILU

1. Palvelun sijainti

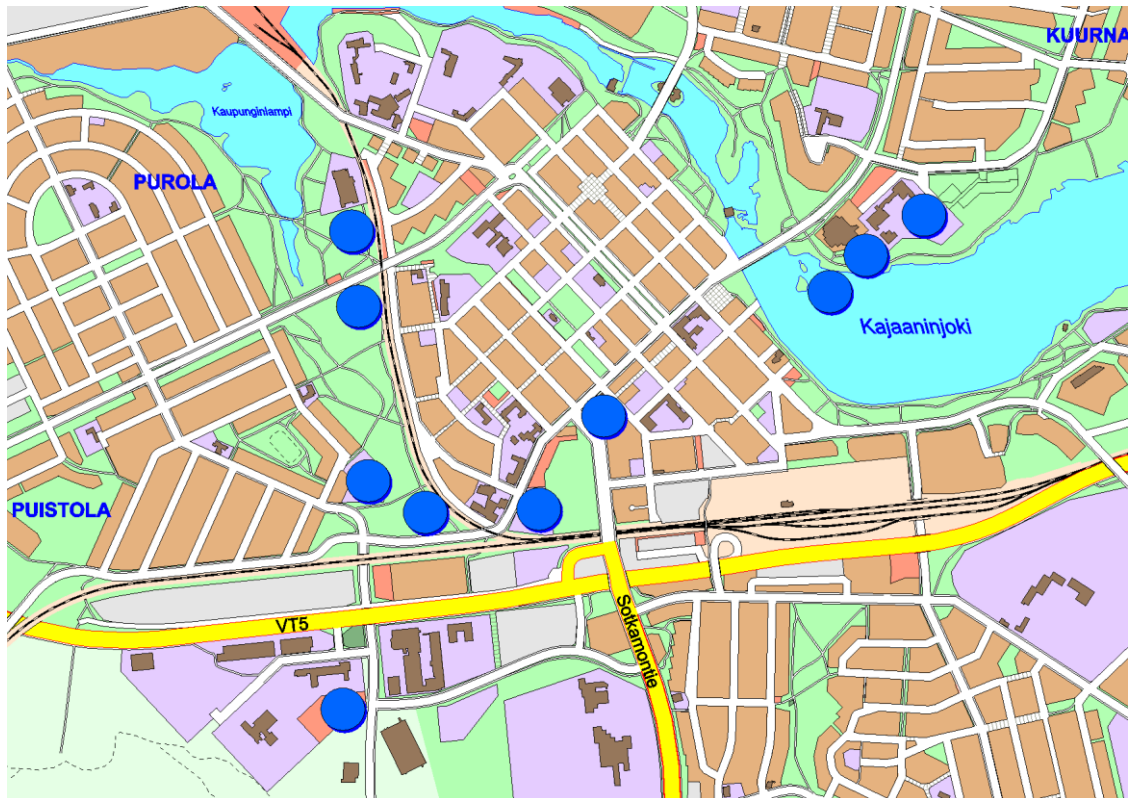
Palvelun sijainti vaikuttaa sen käyttökelpoisuuteen. Uuden palvelun sijoittaminen kaupunkiympäristöön vaatii sijaintipaikan ja uuden toiminnan vaatimusten tuntemista ja niiden yhteensovittamista. Oleva ympäristö asettaa omat vaatimuksensa uudisrakennukselle ja uusi palvelulaitos vaatii ympäristöltään sille tarpeellisia ominaisuuksia toimiakseen.

Vesiliikuntakeskus/ uimahalli palvelee kaikkia väestöryhmiä. Siksi sen sijainti keskeisellä ja eri kulkumuodoin hyvin saavutettavalla paikalla on tärkeä. Kestävän kehityksen mukainen tavoite on lyhentää matkoja ja vähentää ajoneuvosuoritteita. Rakenuskustannukset ja toteuttamisen ajankohta vaikuttavat uudisrakennushankkeen toteuttamisedellytyksiin ja käynnistymiseen.

Tämä selvitys on asemakaavan muutosprosessin vaatima yleiskaavatasoinen sijaintipaikkavertailu, jossa on taustatietoa päätöksentekoa varten.

2. Sijaintivaihtoehdot

Kajaanin vesiliikuntakeskuksen/ uimahallin sijaintipaikkana on aikaisemmissa paikkavertailuissa sekä viimeaikaisessa lehtikirjoittelussa ja mielipiteissä ollut esillä useita vaihtoehtoja.



Tässä selvityksessä vertaillaan seuraavia sijaintipaikkoja:

- nykyisen uimahallin paikka Liikuntapuistossa
- Kaukametsä
 - hotellin vieressä
 - Kajaaninjoki
 - rakentamaton tontti
- Linja-autoasema
- Ämmäpuron laakso
 - Kajaanihallin vieressä
 - Liikennepuisto
 - lukion kohdalla
 - Siimes
- Vimpelinlaakso.

Paikkavertailussa 1996 mukana olleet ydinkeskustan sijaintipaikkavaihtoehdot on rakennettu muuhun tarkoitukseen. Vesiliikuntakeskus/ uimahalli on sijoitettava lähelle keskustaa hyvin saavutettavaan paikkaan, joten kauemmaksi ehdotettuja sijaintipaikkoja ei vertailla.

3. Väestön sijoittuminen kaupunkialueelle

Kajaanin kaupungin väestömäärä 31.12.2006 oli 38027 henkilöä. Väestöstä 81 % sijoittui kaupungin keskustaajamaan. Alle 18 vuotiaita oli 8593, joista keskustaajamassa asui 78 % ja yli 65 vuotiaita 6287, joista 79 % keskustaajamassa. Kajaanin kaupunkiin liitettiin 1.1.2007 Vuolijoen kunta. Koska väestön painopiste on keskustaajamassa, tämä selvitys perustuu sen väestömäärään.

4. Saavutettavuus

Palvelun saavutettavuutta tarkastellaan kävelyetäisyydellä asuvien määrän, lähellä olevien peruskoulujen oppilasmäärien, liikenneverkkoon sijoittumisen ja pysäköintimahdollisuuksien avulla. Yhteydet muihin harrasteisiin ovat tärkeitä perheiden liikkussa yhdessä.

Asutus

Tarkastelu perustuu tilastollisten pienalueiden asukasmääriin 31.12.2006. Sijaintipaikan lähellä asuvien kokonaismäärän lisäksi esitetään %-osuus Kajaanin keskustaajaman väestömäärästä. Erillisenä ovat myös nuorten ja vanhusten määrät ja vastaavat %-osuudet.

Asukkaiden määrä yhden kilometrin etäisyydellä sijaintipaikasta/ kävelyetäisyys

	Kaikki ikäryhmät		0-18 vuotiaat		Yli 65 vuotiaat		paremmuusjärjestys
	lkm	%	lkm	%	lkm	%	
Nykyinen paikka	5501	18	612	9	1558	31	A
Kaukametsä	6256	20	755	11	1831	37	A
Linja-autoasema	5590	18	559	8	1809	36	A
Kajaanihalli ja liikennepuisto	5726	19	673	10	1663	33	A
Ämmäpuron-puisto ja Siimes	5138	17	573	9	983	20	B
Vimpelinlaakso	2690	7	364	4	797	16	C

Noin viidesosa keskustaajaman asukkaista, noin 10 % alle 18 vuotiaista ja yli kolmasosa 65 vuotta täyttäneistä asuu kävelymatkan päässä useimmista vertailussa

olevista sijaintipaikoista. Sijainti Siimeksessä ja Ämmänpuronpuistossa heikentää vanhempien ikäryhmien saavutettavuutta kävellessä. Huonoin sijainti tällä mittarilla arvioituna on Vimpelinlaaksossa.

Peruskoulut

Yhden kilometrin etäisyydellä sijaintipaikasta - kävelyetäisyydellä - sijaitsevat keskustan peruskoulut: Normaalikoulu, Keskuskoulu ja Lyseo sekä Teppanan koulu. Muilta kouluilta oppilaat tuodaan yhteiskuljetuksilla. Vertailussa käytetään oppilasmääriä 16.8.2007.

Koulujen oppilasmäärät 1 km:n etäisyydellä sijaintipaikasta/ kävelyetäisyys

	Lyseo	Keskuskoulu	Teppana	Normaalikoulu	yht.	paremmuusjärjestys
	414	577	174	279		
Nykyinen paikka	x	x	-	x	1270	A
Kaukametsä	x	x	x	-	1165	A
Linja-autoasema	x	x	x	x	1444	A
Kajaanin halli ja liikennepuisto	x	x	-	x	1270	A
Ämmänpuronpuisto ja Siimes	x	x	-	-	991	B
Vimpelinlaakso	-	-	-	-		C

Saavutettavuus keskustan ja Teppanan kouluista kävellessä on hyvä useimpaan sijaintipaikkaan. Siimes ja Ämmänpuronpuisto ovat tällä vertailutavalla heikommin saavutettavissa ja Vimpelinlaakso huonoiten.

Muut oppilaitokset

Keskustan tuntumassa sijaitsee useita muita oppilaitoksia, joiden opiskelijat ovat merkittävä vesiliikuntakeskuksen/ uimahallin käyttäjäryhmä. Opiskelijamäärät ovat: Kajaanin lukio n. 800, Kainuun ammattiopisto KAO lähes 2000, Kajaanin ammattikorkeakoulu noin 2000 ja Kajaanin yliopistokeskus noin 900 opiskelijaa.

Sijainti liikenneverkossa

Kaikki vertailukohteet ovat pääkatujen varsilla tai tuntumassa. Kaikkiin kohteisiin on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja ne ovat linja-autoliikenteen reittien varsilla.

Pysäköinti

Vesiliikuntakeskuksen/ uimahallin tarvitsema normin mukainen pysäköintipaikkamäärä on 1 ap/100 k-m². Suunnitellun vesiliikuntakeskuksen tarve on noin 45 ap.

Kajaanin Liikuntapuiston pysäköintialueet rakennetaan valmiiksi kesällä 2008. Tuolloin alueella on 124 pysäköintipaikkaa ja 2 linja-autopaikkaa koko liikuntapuiston käyttöön.

Muilla alueilla on vesiliikuntakeskuksen/ uimahallin pysäköintipaikat toteutettava rakennushankkeen yhteydessä.

Kaukametsässä hankkeen sijoittaminen hotellin viereen vie pysäköintipaikat n. 80-150 metrin etäisyydelle pääovesta lukuun ottamatta vaikeasti liikkuvien kuljetuksia. Kajaaninjokeen rakennettaessa pysäköinnin järjestäminen riittävän lähelle on vielä vaikeampaa.

	Tarve noin 45 ap		etäisyys	vuorot- taiskäyttö	parem- muus- järjestys
	2008	rakennet- tava			
Nykyinen paikka	124 + 2			x	A
Kaukametsä			80-150 m	-	C C B
Hotellin vieressä		x			
Kajaaninjoki		x			
Rakentamaton tontti		x			
Linja-autoasema		x		-	B
Kajaanihalli ja liikennepuisto		x		-	B B
Ämmäpuron- puisto ja Siimes		x		-	B B
Vimpelinlaakso		x		-	B

Pysäköintipaikkojen vuorottaiskäyttö tehostaa pysäköintiä silloin, kun alueen useat eri toiminnot ajoittuvat selvästi eri vuorokauden ja vuoden aikoihin. Pysäköintialueen vuorottaiskäyttömahdollisuus on suurin nykyisen uimahallin edustalla.

Yhteydet muihin harrasteisiin

Perheiden liikkuesssa yhdessä harrasteisiin ajoneuvosuorite vähenee ja palvelujen käyttö helpottuu harrastepaikkojen sijaitessa lähekkäin.

		parem- muusjär- jestys
Nykyinen paikka	Liikuntapuisto	A
Kaukametsä	Kulttuurikeskus, kansalaisopisto, musiikkiopisto	A
Linja-autoasema	Liikuntapuisto	B
Kajaanihalli ja liikennepuisto	Kajaanihalli, kansalaisopisto	B
Ämmäpuron- puisto ja Siimes	Liikuntapuisto	B C
Vimpelinlaakso	urheilukeskus	A

Useimmat paikat sijoittuvat liikuntaharrasteympäristöön. Kaukametsässä lähiharrasteet ovat kulttuuripainotteisia. Siimes ja Ämmäpuronpuisto ovat erillään muista harrastepaikoista.

5. Luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot

Säilytettäviä luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole nykyisen uimahallin, linja-autoaseman, Siimeksen ja Vimpelinlaakson alueilla. Rakennettaessa Kajaanihallin, liikennepuiston tai lukion kohdalle Ämmäpuronpuistoon menetetään virkistyskäytössä olevaa puistoaluetta.

Kaukametsän alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Kajaaninjoen maisema-alueeseen ja Kaukametsän rakennukset ovat maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde. Rakennettaessa hotellin viereen menetetään puistoaluetta, jossa on liito-oravan kulkureitti. Kajaaninjoki-sijointus vaikuttaa vesialueen virkistys- ja voimalaitostäyttöön.

	luontoarvot	Maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot	paremmuusjärjestys
Nykyinen paikka	-	-	A
Kaukametsä Hotellin vieressä	puistoaluetta Kajaaninjoen ranta liito-orava	valtakunnallinen kulttuurihistoriallinen maisema ja maakunnallinen kulttuurihistoriallinen rakennuskanta	C
Kaukametsä Kajaaninjoki	Kajaaninjoen vesialuetta		C
Kaukametsä rakentamaton tontti	-		B
Linja-autoasema	-	-	A
Kajaanihallin vieressä, liikennepuisto ja Ämmäpuronpuisto	puistoaluetta	-	B
Siimes	-	-	A
Vimpelinlaakso	-	-	A

6. Kaupunkirakenteen muutokset

Tulevaisuuden uudisrakennusalueita Kajaanin keskustassa ovat aseman seutu ja Rajavartiostolta vapautuva alue. Näille alueille tuleva kerrostalovaltainen asutus vahvistaa keskustaa ja väestömäärän painopisteen sijaintia Kajaaninjoen eteläpuolella. Todennäköisesti myös toimipaikkoja sijoittuu em. uudisrakennusalueille, mikä vahvistaa myös elinkeinoelämän painopisteen pysymistä Kajaaninjoen eteläpuolella.

Vesiliikuntakeskuksen/ uimahallin saavutettavuus näiltä uudisrakennusalueilta on paras linja-autoasema – nykyinen uimahalli – Ämmäpuronpuisto/ lukio – vaihtoehtoihin. Lähes yhtä hyvä saavutettavuus on Kaukametsään.

Mikäli vesiliikuntakeskus/ uimahalli halutaan kytkeä elinkeinoelämän vilkastumiseen, mihin sillä ei liene merkittävää yhteyttä, tulisi sen sijaita aivan ydinkeskustan liepeillä esim. linja-autoaseman tai nykyisen uimahallin paikalla.

	paremmuusjärjestys	
	Saavutettavuus keskustan laajenemisalueilta	Yhteys elinkeinoelämään
Nykyinen paikka	A	A
Kaukametsä	B	B
Linja-autoasema	A	A
Kajaanihalli Liikennepuisto Siimes	C	C
Ämmäpuronpuisto	B	B
Vimpelinlaakso	C	C

7. Vaikutukset kustannuksiin ja toteutukseen

Kaikki vertailtavat paikat lukuun ottamatta Kajaaninjoen vesialuetta omistaa Kajaanin kaupunki. Maanhankintakustannuksia aiheuttaa vain Kajaaninjokeen rakentaminen.

Rakennuskustannuksiin vaikuttavat olevan kunnallistekniikan muutokset ja rakentamisen laatutaso. Toteutuksen ajankohta määräytyy kaavallisen valmiuden mukaan.

Kaavaprosessi on pitkä ja valitusmahdollisuus saattaa siirtää kaavan lainvoimaisuutta siitäkkin vuosilla.

Kaukametsässä hotellin viereen sijoittamisen odotetaan lisäävän kävijämäärää ja on arvioitu, että hotelliasiakkaiden tuoma lisä vesiliikuntakeskuksen lipputuloihin olisi noin 200 000 € vuodessa.

	Kunnallistekniikka	Sopeutus ympäristöön	Kaavat	paremmuusjärjestys	
				kustannukset	toteutus
Nykyinen paikka	valmiit liittymät	perushalli	Lainvoimainen asemakaava	A	A
Kaukametsä Hotellin vieressä	rakennettava johtosiirtoja	korkeatasoinen	Ak-muutos valmistelussa	C	B
Kaukametsä Kajaaninjoki	rakennettava erikoisrakenteet	korkeatasoinen	Ak-muutos ei yk mukainen	C	C
Kaukametsä rakentamaton tontti	rakennettava	korkeatasoinen	Ak-muutos	B	B
Linja-autoasema	valmiit liittymät	perushalli	Ak-muutos ei yk mukainen	A	C
Kajaanihallin vieressä	rakennettava	perushalli	Ak-muutos, yk on	B	B
liikennepuisto	rakennettava	perushalli	Ak-muutos ei yk mukainen	B	C
Siimes ja Ämmäpuronpuisto	rakennettava	perushalli	Ak-muutos ei yk mukainen	B	C
Vimpelinlaakso	rakennettava	perushalli	Asemakaavan laadinta, yk on	B	B

Kunnallistekniikka

Nykyisen uimahallin ja linja-autoaseman paikalla kunnallistekniikan liittymät ovat valmiit. Muille paikoille rakennushankkeen vaatima kunnallistekniikka on toteutettava rakennushankkeen yhteydessä. Kaukametsässä hotellin vieressä on tehtävä johtosiirtoja ja Kajaaninjokeen rakentaminen vaatii erikoisrakenteita.

Sopeutuminen ympäristöön

Uudisrakennuksen sopeuttaminen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan on vaaativinta Kaukametsän alueella, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä. Muille paikoille voidaan rakentaa perustasoa oleva vesiliikuntakeskus/ uimahalli.

Kaava- ja lupa-asiat

Nykyisen uimahallin paikalla on lainvoimainen asemakaava, jonka mukaan vesiliikuntakeskus/ uimahalli voidaan rakentaa. Hankkeelle tarvitaan vain rakennuslupa.

Vimpelinlaaksossa ei ole asemakaavaa, mutta yleiskaavan mukaisesti voidaan laatia asemakaava vesiliikuntakeskusta/ uimahallia varten. Muut paikat vaativat asemakaavan muuttamisen.

Kajaanihallin viereen voidaan laatia yleiskaavan mukainen asemakaavan muutos vesiliikuntakeskusta/ uimahallia varten.

Kaukametsän rakentamattomalla tontilla, linja-autoaseman paikalla ja Siimeksessä tarvitaan asemakaavan käyttötarkoituksenmuutos, joka ei ole yleiskaavan mukainen. Lin-

ja-autoasemalla ja Siimeksessä toteutus voidaan aloittaa vasta kun alue vapautuu edellisestä käytöstä.

Muut sijaintivaihtoehdot ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisilla puistoalueilla, joiden muuttaminen tonttikäyttöön vaatii erityisiä perusteluja tai yleiskaavamuutoksen. Kajaaninjoki-sijaintiin välttämätön lupamenettely siirtää toteutuksen aloittamista.

8. Sijaintivaihtoehtojen kuvaus

◆ **Nykyisen uimahallin paikka**

Rakentamiskelpoinen tontti heti toteutettavaksi. Riittävä pysäköintialue valmis v. 2008. Osa rakennettua Liikuntapuistoa. Jos nykyinen uimahalli korvataan vesiliikuntakeskuksella ei rakennusaikana ole käytössä uimahallia. Uimahallin viereen toteutettaessa kuivat tilat on sijoitettava osittain nykyiseen rakennukseen. Hyvin saavutettavissa myös tulevaisuuden kaupunkirakenteessa.

◆ **Kaukametsä hotellin vieressä**

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö vaatii korkeatasoisen toteutuksen. Asemakaavan muutos. Pääosin puistoon muodostettava tontti jää ahtaaksi. Pysäköintipaikat jäävät etäälle. Supistaa oleellisesti kulttuurikeskuksen laajentamismahdollisuutta ja liito-oravan kulkuyhteyttä. Kunnallistekniikan siirrot lisäävät kustannuksia. Hotellin ja kuntokeskuksen asiakkaat ovat lisäkäyttäjryhmiä.

◆ **Kaukametsä Kajaaninjoki**

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö vaatii korkeatasoisen toteutuksen. Asemakaavan muutos. Vesirakentaminen vaatii ympäristöluvan (aikaa) ja erikoisrakenteita (rahaa). Pysäköinti jää kauas heikentäen saavutettavuutta.

◆ **Kaukametsä rakentamaton tontti**

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö vaatii korkeatasoisen toteutuksen. Valmis tontti, joka asemakaavan muutoksella voidaan sovittaa hankkeelle sopivaksi. Ei kunnallisteknisiä, pysäköinti- eikä luonnonsuojeluongelmia. Päättää kulttuurikeskuksen laajenemisen.

◆ **Linja-autoasema**

Käytettävissä vasta kun vapautuu nykyisestä toiminnasta. Asemakaavan käyttötarkoitusmuutos. Saavutettavuus ja sijainti kaupunkirakenteessa hyvä myös tulevaisuudessa. Ahdas paikka.

◆ **Kajaanihallin vieressä**

Kaupunginlammen-Vimpelinlaakson urheilulaaksossa. Asemakaavan muutos.

◆ **Liikennepuisto**

Kaupunginlammen-Vimpelinlaakson urheilulaaksossa. Puistoalueen käytölle oltava erityiset perusteet. Yleiskaavan ja asemakaavan muutokset. Käytettävissä vasta kun vapautuu nykyisestä toiminnasta.

◆ **Ämmäpuronpuisto, lukion kohdalla**

Kaupunginlammen-Vimpelinlaakson urheilulaaksossa. Puistoalueen käytölle oltava erityiset perusteet. Yleiskaavan ja asemakaavan muutokset. Etäämpänä käyttäjistä.

♦ **Siimes**

Kaupunginlammen-Vimpelinlaakson urheilulaaksossa. Asemakaavan käyttötarkoituseritys. Käytettävissä vasta kun vapautuu nykyisestä toiminnasta. Etäällä käyttäjistä. Ei liity muihin harrastepaikkoihin.

♦ **Vimpelinlaakso**

Etäällä asutuksesta ja kouluista. Asemakaavan laadinta.

9. Vaikutusten arviointi

Eri osa-alueita esittävissä taulukoissa on hahmotettu ominaisuuksien paremmuusjärjestystä kirjaimin. Seuraavassa taulukossa vertailut sijaintipaikat on koottu ryhmiksi käsiteltyjen ominaisuuksien valossa.

	asuk- kaat	koulut	pysä- köinti	har- ras- teet	luon- to- ja kult.h. arvot	tuleva kau- pun- kira- kenne	kun- nallis- tekn.	sopeu- peu- tus ym- päris- töön	kaa- vat	pa- rem- muus- järjes- tys
Nykyinen paikka	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Kaukametsä hotellin vie- ressä	A	A	C	A	C	B	C	C	B	B
Kaukametsä Kajaaninjoki	A	A	C	A	C	B	C	C	C	C
Kaukametsä rakentamaton	A	A	B	A	B	B	B	B	A	A
Linja- autoasema	A	A	B	B	A	A	A	A	C	B
Kajaanihal- lin vieressä	A	A	B	B	B	C	B	B	B	B
Liikenne- puisto	A	A	B	B	B	C	B	B	C	B
Ämmäpu- ronpuisto	B	B	B	B	B	B	B	B	C	B
Siimes	B	B	B	C	A	C	B	B	C	B
Vimpelin- laakso	C	C	B	A	A	C	B	B	B	C

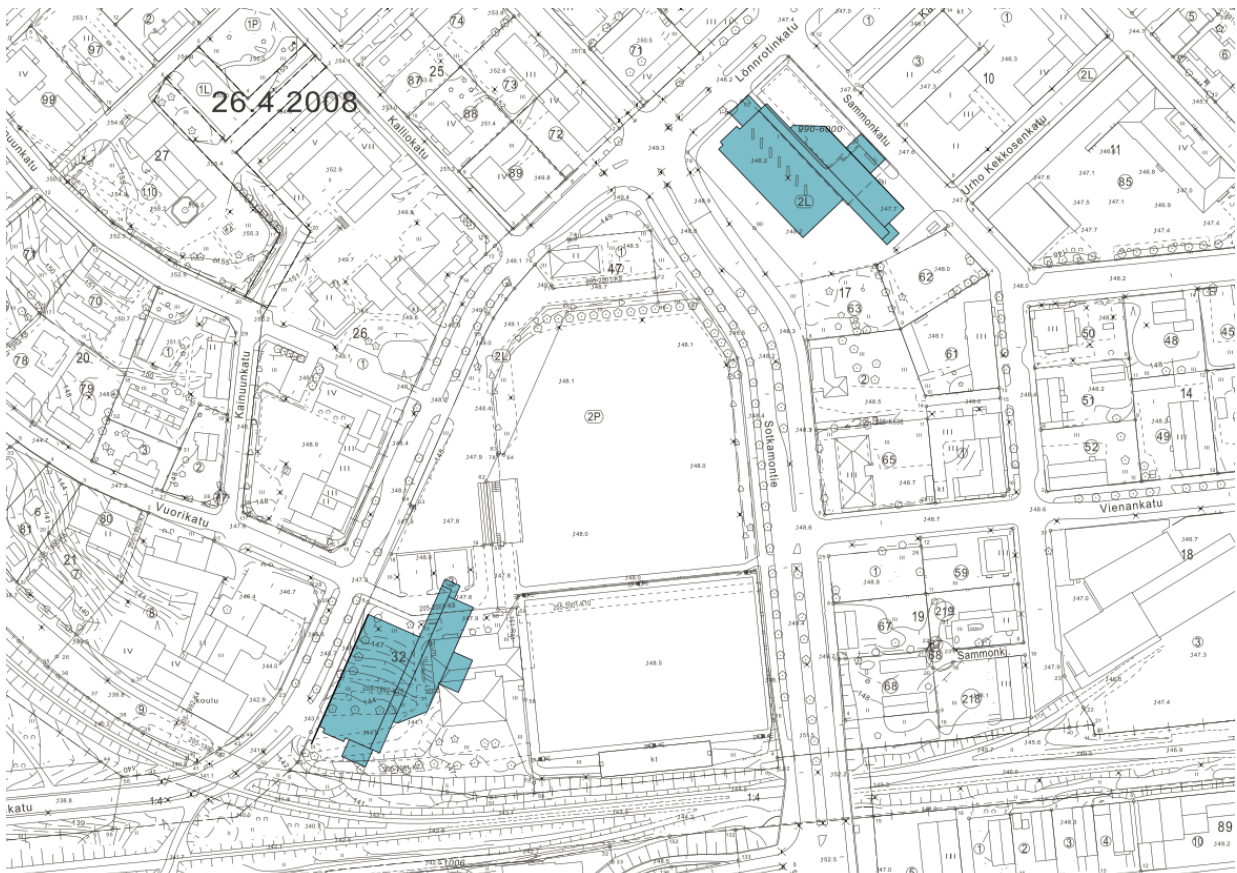
Kustannustehokkaimmin ja nopeimmin toteutettavia paikkoja ovat nykyisen uimahallin paikka ja Kaukametsän rakentamaton tontti. Toisena ryhmänä ovat Kaukametsän hotelli-vaihtoehto, linja-autoasema ja Kajaanihalli- Ämmäpuronpuisto-alueet. Vimpelinlaaksoon ja Kajaaninjokeen hanketta ei ole syytä sijoittaa.

Lopuksi Kaukametsään hotellin viereen suunniteltu vesiliikuntakeskus on sijoitettu samankokoisena peilikuvana Kaukametsän rakentamattomalle tontille, nykyisen uimahallin viereen ja linja-autoasemalle, jotta voidaan arvioida kuinka suunnitellun kokoinen hanke mahtuisi eri paikoille. Jokaiselle paikalle on hanke kuitenkin suunniteltava juuri sen paikan vaatimusten mukaan.

Ominaisuuksien arvottaminen, sijaintipaikkojen paremmuuden arviointi ja paikan valinta sekä hankkeen toteuttaminen ovat strategisia ja poliittisia kysymyksiä.



Kaukametsä, hotellin viereen suunniteltu vesiliikuntakeskus – sama peilikuvana rakentamattomalla tontilla,



nykyisen uimahallin vieressä ja

linja-autoasemalla

Kajaanin Teknologiakeskus Oy
Jarmo Juntunen

Arvio vesiliikuntakeskuksen vaikutuksista

Tapani Turpeinen / Rokuan Kuntokeskus

Toimitusjohtaja Turpeisen mielestä vesiliikuntakeskuksen sijoittuminen kuntokeskuksen välittömään läheisyyteen kasvattaisi heidän avopalveluita. Suoraan se lisäisi heidän liikevaihtoaan joka tapauksessa yli 200.000 €. Hän arvioi vaikutuksen olevan vesiliikuntakeskuksen liikevaihtoon yli 150.000 €. Vesiliikuntakeskuksen sijoituessa Kaukametsän toiseen reunaan samaa vaikutusta ei enää ole. Eli heidän asiakkaita palvellakseen vesiliikuntakeskuksen on oltava samassa sisäisessä läheisessä yhteydessä.

Heikki Kesti / Scandic Hotel Kajanus

Heikki Kesti sanoi tehneensä vastaavien laitosten sijoitusanalyysia 3 kpl aikaisemmin. Näiden analyysien ja kokemustensa kautta hän arvioi seuraavaa:

Kajaanin ulkopuoleisia käyttäjiä vesiliikuntakeskukselle tulee noin 50.000 – 80.000 vuodessa.

Liikevaihtoa Kajaanin ulkopuoleisista käyttäjistä vesiliikuntakeskukselle tulisi vuositasona $5 \text{ €} \times 60.000 = 300.000 \text{ €}$.

Näistä käyttäjistä noin puolet majoittuisi Kajaaniin ja nostaisi Kajaanin majoitusastetta noin 10 %, eli

$488 \text{ huonetta} \times 10\% \times 365 \text{ vrk/v} \times 65 \text{ €/vrk/huone} = 1,16 \text{ m€/vuosi}$.

Asukkaita huonetta kohden on noin 1,5, eli majoitusvuorokausia tulee vuosittain yhteensä noin 26.700.

Jos jokainen jättää vaikka vain 30 euroa muuten Kajaaniin, niin he jättävät yhteensä 0,8 m€/vuosi.

Eli tällä laskelmalla saadaan vesiliikuntakeskuksen vaikutukseksi 2 m€ vuodessa. Tästä summasta palkkakuluihin menee suoraan 1/3, eli noin 0,6 m€/v.

Kestin arvion mukaan vesiliikuntakeskuksen sijoittuminen suunnitellulle paikalle lisäisi huomattavasti Kaukametsän kongressikäyttöä. Tätä ei ole huomioitu eo. laskelmissa.

Kestin arvion mukaan vesiliikuntakeskuksen sijaitessa Kaukametsän toisessa reunassa sillä ei ole enää samaa vaikutusta.

Tapani Lakanniemi /Kaukametsä

Lakanniemi ilmoitti puhelimitse, että vesiliikuntakeskuksen sijoituessa Kaukametsän yhteyteen lisää se Kaukametsän käyttöä tuntuvasti. Lukuja on kuulemma vaikea ilmoittaa, mutta puhutaan kuitenkin kaksinumeroisista prosenttiluvuista.

Kajaani 10.4.2008

Jarmo Juntunen

Uimahallihankkeen tilanne

YMTK § 84

(valm. Hanka, Haverinen)

Kajaanin kaupunginvaltuusto hyväksyi uimahallin tarveselvityksen 20.10.2003 § 81, päätti sijoittaa sen liikuntapuiston yhteyteen nykyisen uimahallin paikalle ja varasi suunnittelumäärärahan vuoden 2003 talousarvioon ja edelleen rakentamiseen vuosien 2004–2006 investointisuunnitelmaan.

Kaupunginvaltuusto 20.10.2003 § 81, oheisliite

Päätöksen mukaisesti toimitilat valmisteli uimahallihanketta - hankki suunnittelutyön, teki suunnittelusopimukset ja teetti suunnittelutyötä seuraavilla suunnittelijoilla:

- ◆ Arkkitehtisuunnittelu: Arktes Oy
- ◆ Rakennesuunnittelu: Insinööritoimisto Pekka Heikkilä Oy
- ◆ Sähkösuunnittelu: Insinööritoimisto Aarne Kärkkäinen Oy
- ◆ LVIA-suunnittelu: Arkins-suunnittelu Oy
- ◆ Allasvesitekkinen suunnittelu: Suomen Kylpyläsuunnittelu Oy.

Valtionosuutta myönnettiin 21.4.2004, summa 500.000,00 € ehtona, että rakentaminen aloitetaan keväällä 2005. Hakemus peruttiin.

Suunnittelu oli pitkällä ja kustannuksia oli kaupungin oman työn lisäksi kertynyt 85.036,00 €, kun työ keskeytettiin.

Asemapiirros ja pohja, liite 11

Koska kaupunginvaltuusto ei varannut määrärahaa uimahallihanketta varten vuosien 2005 ja 2006 talousarvioihin, hankkeen suunnittelu ja toteuttaminen on keskeytetty. Muita päätöksiä asiasta ei ole tehty.

Koska kaupungin talous on edelleen tiukka, kaupunginjohtaja käy uudelleen neuvotteluja uimahallin rakentamisesta jonkun muun toimijan (hotelli, kylpylä, sijoittaja) kuin kaupungin toimesta.

Uuden uimahallin tarpeesta on vallinnut laaja yksimielisyys jo pitkään. Kaupungissa käytiin (1996) vilkas ja monipolvinen uimahallin paikkakeskustelu: tehtiin kyselyjä, selviteltiin eri mahdollisuuksia ja vertailtiin vaihtoehtoisia paikkoja (nykyinen paikka, Kaukametsä ja ydinkeskusta) seuraavien asioiden suhteen:

- ◆ kaavatilanne, maanomistus, paikan ominaisuudet
- ◆ investointi- ja käyttökustannukset
- ◆ suhde liikenneverkkoon ja paikoituksen järjestäminen
- ◆ saavutettavuus - erityisesti asuntoalueilta ja kouluilta

- ♦ vaikutus kaupunkikuvaan
- ♦ vuorovaikutus terveyttä edistävän liikunnan ja/tai matkailun kanssa sekä urheilu- ja kilpailutoiminta.

Päätöksiä ei tämän selvittelyn tuloksena tehty, vaan asia jäi hautumaan ja ratkaisu paikasta tehtiin vasta em. tarveselvityksen hyväksymisen yhteydessä.

Tällä välin oli Keskusurheilukentän alue nimetty liikuntapuistoksi ja sille tehty 1998 laajassa yhteistyössä alueen käyttäjien kanssa yleissuunnitelma, joka on tarkoitus toteuttaa vaiheittain:

- ♦ Asemakaavan muutos liikuntapuistoa ja urheilurakentamista 6000 k-m² (esim. uimahallia varten) sai lainvoiman 20.2.2001.
- ♦ Vanhan katsomon kunnostus ja pesäpallokentän keinonurmi 2002–2003.
- ♦ Jalkapallokatsomo ja -kenttä keinonurmiseen 2005–2006.
- ♦ Paikoitusaluetta ei ole vielä laajennettu ja rakennettu liikennejärjestelyiltään suunnitelman mukaiseksi.

Ote ajantasa-asemakaavasta ja aluetta koskevat kaavamääräykset, oheisliite

Havainnekuva liikuntapuiston yleissuunnitelmasta, liite 12

Lisätietoja asiasta antaa kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka, puh. 08-6155 2267, 044-7100 267 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi.

Teknisen johtajan ehdotus: Ympäristötekniinen lautakunta käy keskustelun hankkeesta ja merkitsee selvityksen tiedoksi.

Ympäristötekniinen lautakunta: Hyväksyi.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Kajaanissa 29.5.2006



Markku Haverinen
pöytäkirjanpitäjä



Tekninen lautakunta	§ 124	17.06.2003
Tekninen lautakunta	§ 155	20.08.2003
Kaupunginhallitus	§ 219	29.09.2003
Kaupunginhallitus	§ 227	06.10.2003
Kaupunginvaltuusto	§ 81	20.10.2003

*liite***KAJAANIN UIMAHALLI**
(valm. Martti Anttila/Esko Peittola)739/56/604/03
TEKLA

Tekninen palvelukeskus on selvittänyt Kajaanin uimahallin erilaisia toteuttamismalleja. Eri vaihtoehtoja on punnittu toiminnallisuuden, saavutettavuuden, investointi- ja käyttökustannusten kannalta.

Kajaanin uimahallin tarveselvitys (Esko Peittola, 13.5.2003)

Erillisliite**Toiminnallisuus**

Nykyinen uimahalli ei täytä enää tämän päivän toiminnallisuuden vaatimuksia juuri mitenkään. Uimahallin ahtaus, tekniset puutteet ja matala varustelutaso ovat vaikuttaneet kävijämäärän vähentymiseen jopa usealla kymmenellä tuhannella kävijällä (parhaisiin vuosiin verrattuna). Nykypäivän kajaanilaiset edellyttävät uimahallilta riittävästi tilaa uimiseen, kuntoutus- ja terapiatoimintaan sekä lapsille omia vesielementtejä.

Saavutettavuus

Uimahallin saavutettavuudella eli sijainnilla on tärkeä merkitys käytön kannalta. Tarveselvityksessä on pohdittu kolmen eri vaihtoehdon saavutettavuutta. Sijainnin tulee olla sellainen, että niin lapset, aikuiset kuin ikäihmisetkin kokevat etäisyyden mielekkääksi, eikä se tule uimahallin käytön esteeksi.

Investointi- ja käyttökustannukset

Uusi uimahalli tulee olemaan kallis investointi. Tarveselvityksessä on laskettu eri vaihtoehtojen kustannusarvioita, jotka vaihtelevat 5,5 milj. eurosta 6,9 milj. euroon. Pääomakustannusten merkitys on kustannuksissa merkittävä tekijä, mutta investointikustannuksiakin tärkeämpiä tekijöitä ovat kuitenkin jatkuvat käyttökustannukset (palk-



Tekninen lautakunta	§ 124	17.06.2003
Tekninen lautakunta	§ 155	20.08.2003
Kaupunginhallitus	§ 219	29.09.2003
Kaupunginhallitus	§ 227	06.10.2003
Kaupunginvaltuusto	§ 81	20.10.2003

kakustannukset, energia, vesi, ym. tekniset kulut). Tarveselvityksessä on pohdittu tulevan uimahallin kustannusjakaamaa ja hinnoittelun merkitystä nettokustannuksiin.

Tarveselvitykseen perustuva uimahalliratkaisu

Tarveselvitykseen perustuva lopputulema on, että Kajaanin 'uusi uimahalli' tulee rakentaa liikuntapuistoon nykyiselle paikalle. Uuden uimahallin toteutuksessa voidaan hyödyntää nykyisen uimahallin tiloja mahdollisimman paljon koko liikuntapuiston kehittämistä ajatellen parhaalla mahdollisella tavalla. Vanha peruskorjattu uimahalli tulisi palvelemaan liikuntapuiston kenttälajeja (pesä- ja jalkapalloa) sekä osittain myös uutta uimalaosaa. Näin voidaan vähentää merkittävästi kentän katsomorakentamisen kustannuksia, kun sosiaali- ym. tilat ovat liikuntapuistossa yhteisiä. Uusi uimala tulisi rakentaa nykyisen jatkeeksi Lönnrotinkadun puolelle 8-rataisena ja radan pituus olisi 25 metriä. Laajennusosaan tulisi lisäksi lastenallas ja kuntoutus- ja terapia-allas sekä jonkin verran katsomotiloja. Uusi uimahalli palvelisi näin hyvin eri ikäryhmiä vauvasta vaariin unohtamatta tietenkään kilpa- ja kuntouimareita.

Liikuntapuiston uusittu asemakaava on huomioinut uimahallin laajennuksen sillä rajoituksella, ettei 50 metrin ratojen rakentaminen ole käytännössä mahdollista. Uimalan saavutettavuus on hyvä ja kyse-lyissäkin selkeästi esiin tuotu seikka. Huomion arvoinen seikka on sekin, ettei rakentaminen aiheuta toiminnallisia katkoksia, vaan kajaanilaisilla on uimahallipalvelut käytettävissä koko rakentamisen ajan.

Autojen paikoituspaikat vähenevät, mutta ne on korvattavissa Lönnrotinkadun toisella puolella olevalla alueella, joka on merkitty kaavassa LP-alueen merkinnällä.

Talous

Perusoletus on, että uusitussa uimahallissa käy runsaasti enemmän kävijöitä kuin nykyisessä (120.000 - 130.000). Uimahallin monipuolistamisen ja varustelun odotetaan tuovan erityisesti lapsiperheitä uimahallin käyttäjiksi. Mikäli Kainuun Prikaatin uimahallia ei korjata entiseen käyttöön, tuo se osaltaan jonkin verran volyymia liikuntapuiston uimahalliin. Käytäntö on osoittanut, että kävijämäärät nouse-



Tekninen lautakunta	§ 124	17.06.2003
Tekninen lautakunta	§ 155	20.08.2003
Kaupunginhallitus	§ 219	29.09.2003
Kaupunginhallitus	§ 227	06.10.2003
Kaupunginvaltuusto	§ 81	20.10.2003

vat merkittävästi, kun tilat ja olosuhteet ovat nykyaikaiset. Edellä mainituilla oletuksilla uuden uimahallin käyttökustannukset eivät juurikaan nousisi, jos keskimääräinen lipunhinta olisi 2,5 euroa (nyk. 1,7 euroa). Uuden uimahallin investointikustannukset ovat n. 5,5 milj. euroa. Hankkeeseen saadaan 500.000 euron suuruinen valtionosuus. Uimahallin rakentaminen on ajoitettu talousarvio- ja taloussuunnitelmassa vuosille 2004 - 2005.

Teknisen johtajan ehdotus: Tekninen lautakunta ehdottaa, että

- 1) Kajaanin uusi uimahalli rakennetaan liikuntapuistoon nykyiselle paikalle (Lönnotinkatu 1 D)
- 2) uimahalli toteutetaan 25 metrin altaalla ja 8-rataisena (sisältäen lastenaltaan, kuntoutus- ja terapia-altaan sekä katsomotiloja) ja että
- 3) vuosille 2004 ja 2005 varataan tavoitehinta-arvion mukaiset määrärahat rakentamista varten (5,5 milj. euroa).

Tekninen lautakunta: Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että asia jätetään pöydälle.

Tekninen lautakunta hyväksyi.

TEKLA 20.8.2003 § 155

Kajaanin uimahallin laajennusvaihtoehdot, kh:n liite 4

Toimintakatteen vertailu, kh:n liite 5

Teknisen johtajan ehdotus: Tekninen lautakunta ehdottaa, että

- 1) Kajaanin uusi uimahalli rakennetaan liikuntapuistoon nykyiselle paikalle (Lönnotinkatu 1 D)
- 2) uimahalli toteutetaan 25 metrin altaalla ja 8-rataisena (sisältäen lastenaltaan, kuntoutus- ja terapia-altaan sekä katsomotiloja) ja että
- 3) vuosille 2004, 2005 ja 2006 varataan tavoitehinta-arvion mukaiset määrärahat rakentamista varten (5,5 milj. euroa).



Tekninen lautakunta	§ 124	17.06.2003
Tekninen lautakunta	§ 155	20.08.2003
Kaupunginhallitus	§ 219	29.09.2003
Kaupunginhallitus	§ 227	06.10.2003
Kaupunginvaltuusto	§ 81	20.10.2003

Aikaisemmin jaettu uimahallin tarveselvitys pyydetään ottamaan kokoukseen mukaan.

Tekninen lautakunta: Hyväksyi.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy teknisen lautakunnan ehdotuksen.

Kaupunginhallitus: Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle.

Toimitilapäällikkö Esko Peittola oli asiantuntijana kokouksessa tämän asian kohdalla.

KH 6.10.2003

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy teknisen lautakunnan ehdotuksen.

Kaupunginhallitus: Kaupunginjohtaja muutti kokouksessa päätösehdotustaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy teknisen lautakunnan ehdotuksen siten muutettuna, että uimahalli toteutetaan 10-rataisena.

Keskustelun aikana Sanni Väisänen esitti Veli-Matti Karppisen kannattamana, että uusi uimahalli sijoitetaan Kaukametsän alueelle.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen: kaupunginjohtaja JAA, Sanni Väisänen EI.

Äänestyksen tulos: 8 JAA-ääntä (Erkki Moilanen, Toivo Sistonen, Jaana Lappalainen, Jouko Härkönen, Pirjo Eronen, Leena Törrö, Eero Sirviö ja Tyyne Immonen) ja 2 EI-ääntä (Sanni Väisänen ja Veli-Matti Karppinen) ja tyhjiä 1 (Elli Ollikainen).

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen.



Tekninen lautakunta	§ 124	17.06.2003
Tekninen lautakunta	§ 155	20.08.2003
Kaupunginhallitus	§ 219	29.09.2003
Kaupunginhallitus	§ 227	06.10.2003
Kaupunginvaltuusto	§ 81	20.10.2003

Toimitilapäällikkö Esko Peittola oli asiantuntijana kokouksessa tämän asian kohdalla.

KV 20.10.2003

Kaupunginvaltuusto: Keskustelun aikana Sanni Väisänen teki Vihreiden sitoutumattomien valtuustoryhmän ryhmäesityksenä seuraavan esityksen:

"Kajaanin uusi uimahalli rakennetaan Kaukametsän alueelle (musiikkiopiston viereen) 50 metrin altaalla ja 8-rataisena."

Keskustelun aikana Pekka Koistinen esitti, että uusi uimahalli rakennetaan Kaukametsän alueelle (musiikkiopiston viereen) 25 metrin altaalla ja 10-rataisena. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Keskustelun aikana Heikki Hekkala esitti, että uusi uimahalli rakennetaan nykyiselle paikalle 50 metrin altaalla 8-rataisena ja yhdistetyllä terapia/lastenallasosalla. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

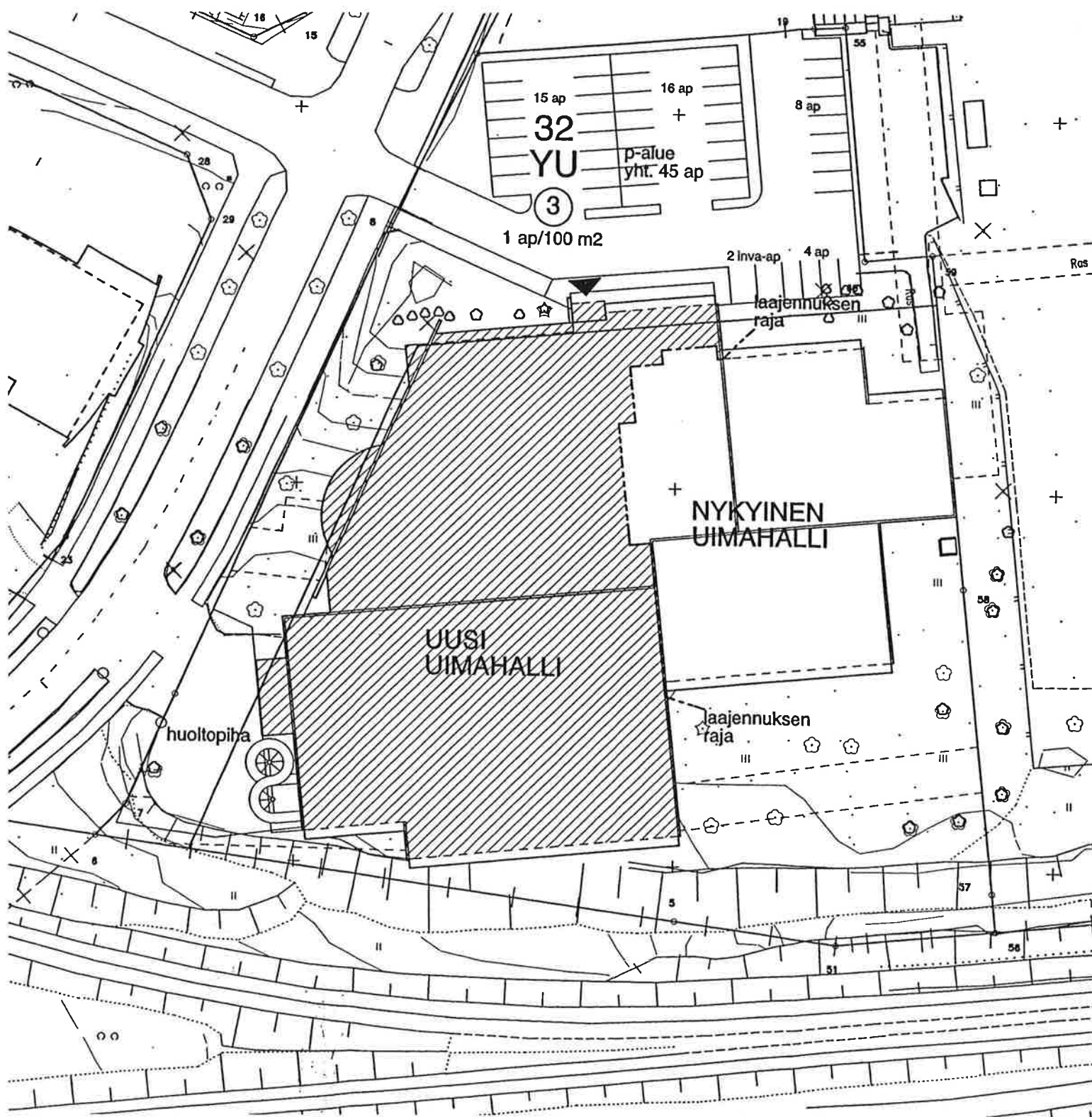
Keskustelun aikana Vesa Kaikkonen esitti nimenhuutoäänestystä.

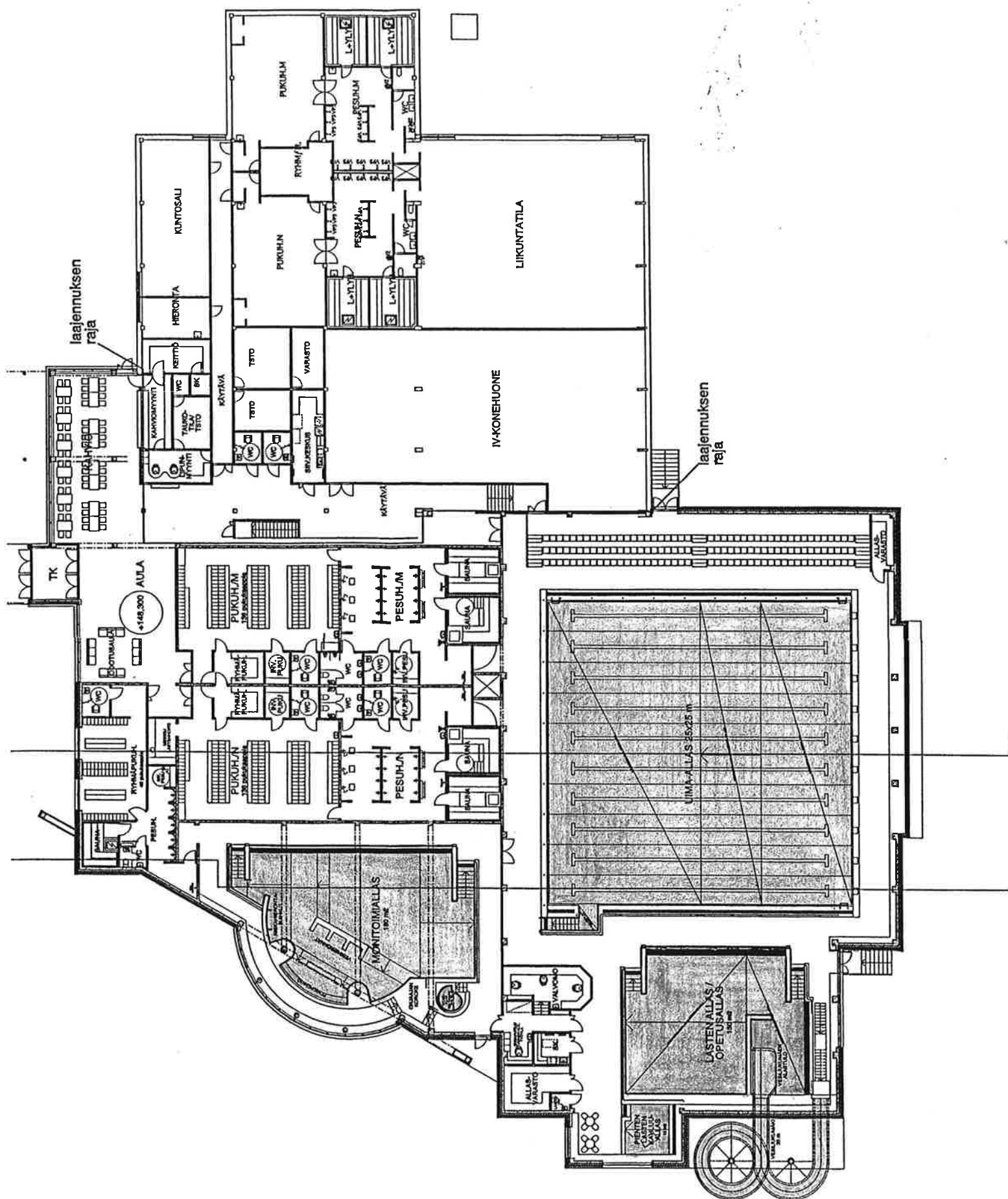
Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen: kaupunginhallitus JAA, Vihreiden sitoutumattomien valtuustoryhmä EI.

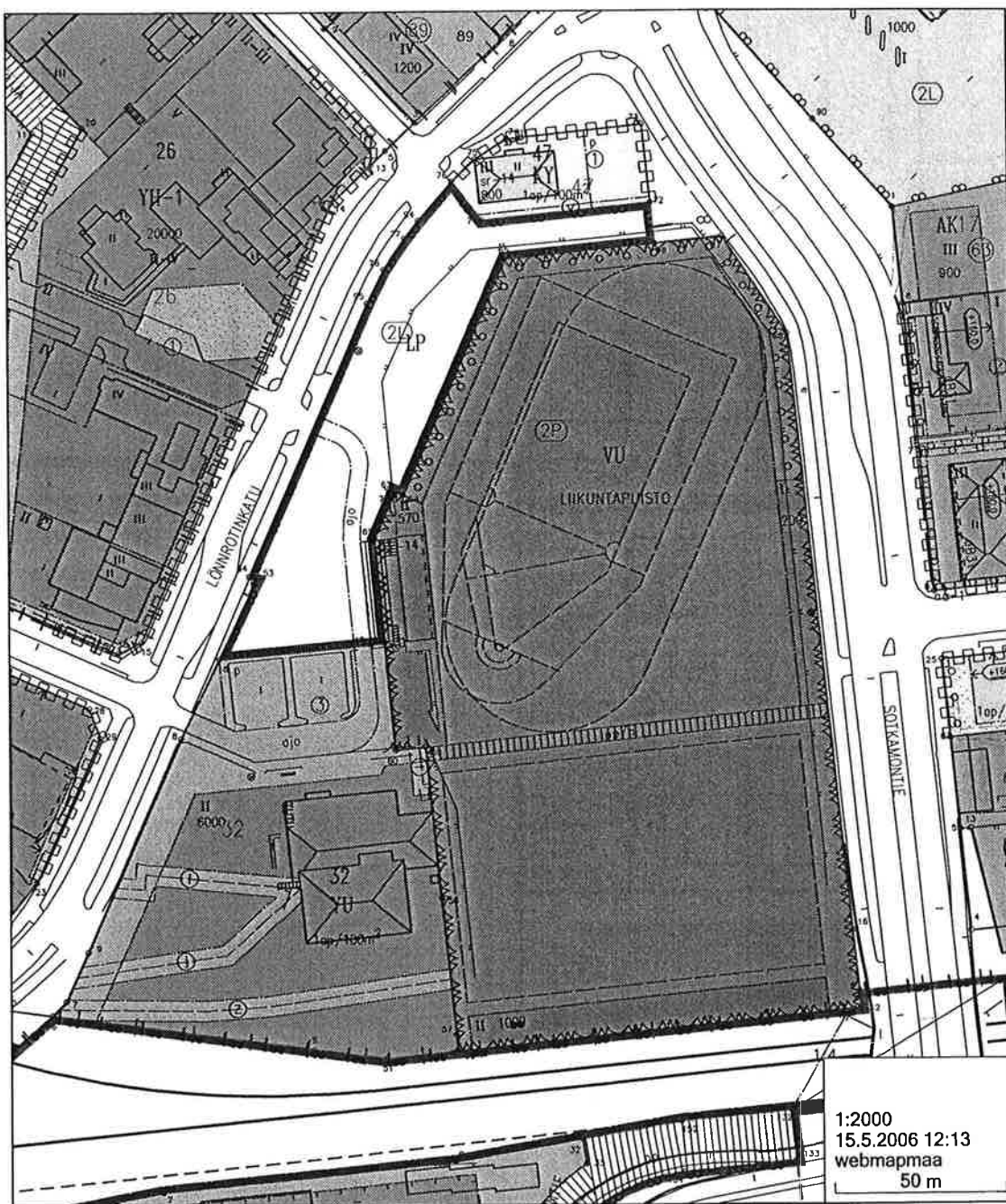
Äänestyksen tulos: 37 JAA-ääntä ja 13 EI-ääntä.

Liite 1

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston hyväksyneen kaupunginhallituksen esityksen.







ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Yleinen pysäköintialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

2

Kaupunginosan numero.

47

Korttelin numero.

LIIKUNTAPUI

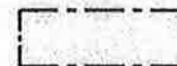
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



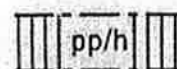
Rakennusala.



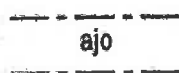
Säilytettävä/istutettava puurivi.



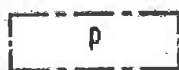
Katu.



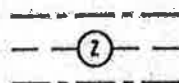
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Ajoyhteys.



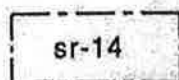
Pysäköintipaikka.



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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Suojeltava puu.

1 ap/100 m²

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS

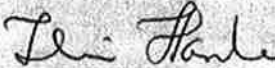
KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

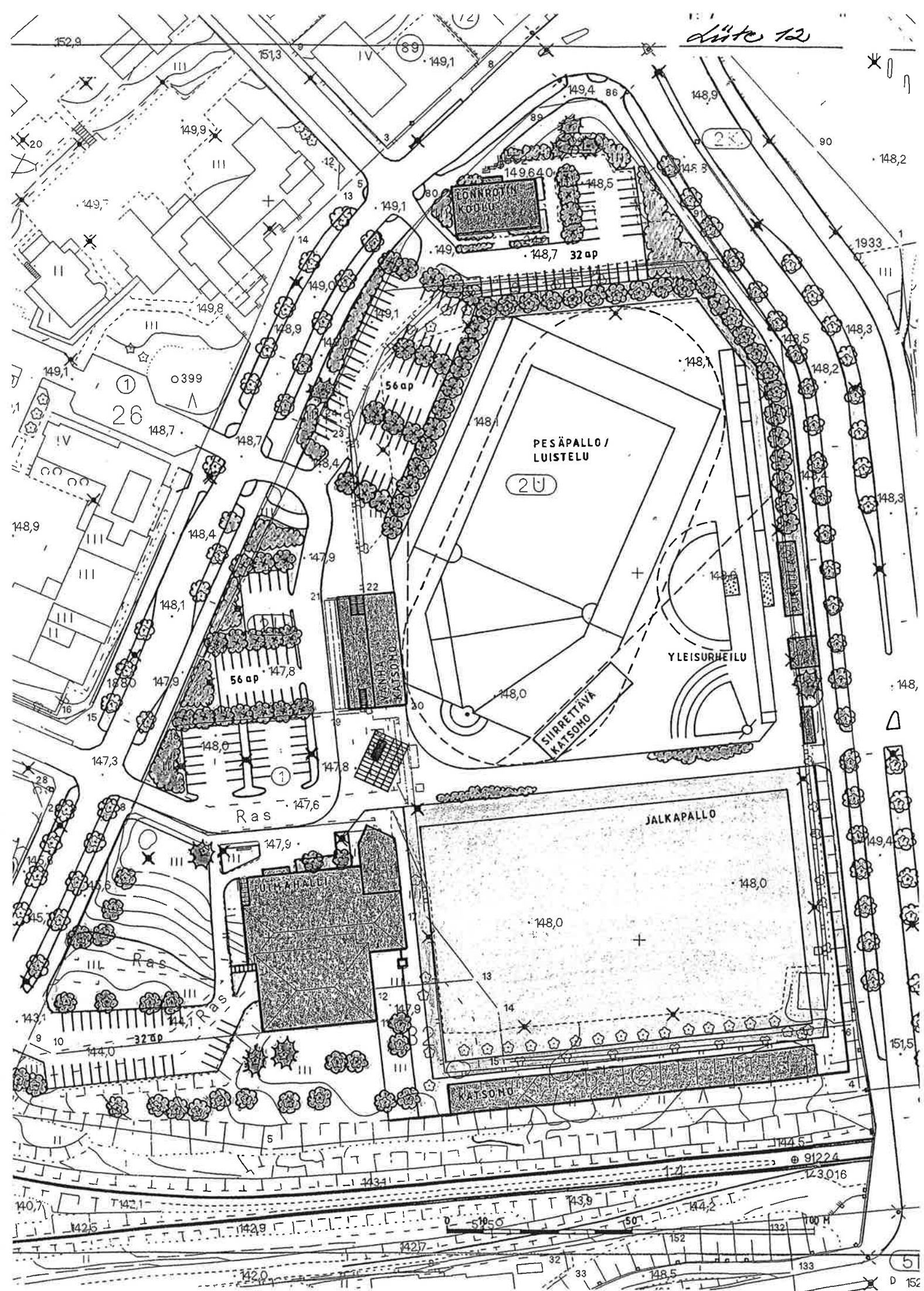
KORTTELI 32 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI 2 KAUPUNGINOSA

KORTTELIT 32 JA 47 SEKÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS		SÄILYTYS: V 30 II/ I a: 405	
PVM	5.10.2000	 IRMELI HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI		TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN 15.01.2001 PÖYTÄKIRJAN 21 §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA 18.01.2001  VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSLIAPÄÄLLIKÖ	
PIIR.N:o	1/00				
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				
PIIRT.	RR				
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN KAUPUNGINGEODEETTI  TIMO SOININ				VAHVISTETTU LV 20.2.2001 YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ No	



Asemakaavan muuttaminen vesiliikuntakeskuksen rakentamiseksi

KH § 77

(valm. Erkki Vähämaa)

Kajaanin uimahallin suunnittelijaksi valitun Arktes Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on laadittu luonnospiirustukset uuden, arvioidulta kerrosalaltaan n. 4300 k-m²:n laajuisen, vesiliikuntakeskuksen rakentamiseksi Kaukametsän alueelle. Luonnospiirustukset on esitelty opetusministeriössä 28.2.2007. Tässä esittelyssä todettiin, että suunnitelma täyttää ne toiminnalliset vaatimukset, joita ministeriö edellyttää aikaisempaa suuremman rahoitusosuuden saamiselle. Ministeriön ilmoittama rahoituksen enimmäismäärä on 750.000 euroa.

Hankkeen suunniteltu toteuttaminen edellyttää Kaukametsän alueen asemakaavan muuttamista. Voimassa olevassa asemakaavassa ehdotettu rakennuspaikka on puistoaluetta (VP), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY-2) ja yleisten, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (YKT - 1).

Liite 5, Kajaanin vesiliikuntakeskus, luonnos, asemapiirros

Lisätietoja antaa kaupunginjohtaja Erkki Vähämaa, puh. (08) 6155 2211 tai 044-7100 211. Sähköpostiosoite muodossa: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että Kaukametsän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että se mahdollistaa laaditun luonnossuunnitelman mukaisen vesiliikuntakeskuksen rakentamisen alueelle. Asemakaavan muuttaminen tulee käynnistää välittömästi niin, että tavoitteena on aloittaa hankkeen rakentaminen syksyllä 2008.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa Kajaanissa 21.3.2007.



Tuija Aarnio
pöytäkirjanpitäjä

Kaupunginvaltuusto
Kokous 27.03.2007 / Pykälä 32

Edellinen asia | Seuraava asia

Kaupunginhallitus	§ 51	20.02.2007
Kaupunginvaltuusto	§ 32	27.03.2007

Korottoman lainan myöntäminen Kajaanin Teknologiakeskus Oy:lle

60/02/11/2007

KH § 51

(valm. Jorma Kovalainen)

Kajaanin Teknologiakeskus Oy:n tarkoitus on selvittää uuden vesiliikuntakeskuksen toteuttamismahdollisuutta Kaukametsän alueelle Hotel Scandicin viereen. Kaupungin aikaisemmin tekemä uimahallin suunnittelusopimus Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy:n kanssa on tarkoitus siirtää Teknologiakeskuksen nimiin ja tarkoituksena on toteuttaa suunnittelua siten, että asemakaavamuutosehdotus voidaan esittää kaupunginhallitukselle maaliskuussa 2007. Suunnittelua on tarkoitus jatkaa myöhemmin niin, että luonnokset ovat tarkastettavana syksyn 2007 aikana ja tarjouspyynnöt ovat tehtävissä vuoden 2008 kesän aikana.

Kajaanin Teknologiakeskus Oy pyytää kaupungilta korotonta lainaa suunnittelukustannuksiin. Laina on tarkoitus nostaa suunnittelutyön edistymisen mukaan niin, että suunnittelutyön hinta kaikkiaan on luokkaa 400.000 euroa. Hankkeen ollessa toteutusvaiheessa Teknologiakeskuksen tarkoituksena on nostaa kaupungin takauksella laina hankkeen toteuttamista varten ja maksaa tällöin koroton laina pois.

Vesiliikuntakeskus suunnitellaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Ennen rakennustöiden käynnistämistä selvitetään myös rahoitus- ja yhteistyökuviot tarkasti. Hankkeen toteuttamista varten haetaan tukea Opetusministeriöstä ja Kainuun TE-keskuksesta. Hankkeen budjettihinta on tässä vaiheessa 8 miljoonaa euroa. Avustukset pienentävät oman hankittavan rahoituksen osuutta.

Lisätietoja antaa Kajaanin Teknologiakeskus Oy:n varatoimitusjohtaja Jarmo Juntunen, puh. (08) 6149 301 tai 050-2027. Sähköpostiosoite muodossa: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto myöntää Kajaanin Teknologiakeskus Oy:lle 400.000 euron suuruisen korottoman lainan Vesiliikuntakeskuksen suunnittelukustannuksiin.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

Hannu S. Kemppainen, Pirjo Ajeti ja Tellervo Huotari (Teknologiakeskuksen hallituksen jäsenenä) poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti I varapuheenjohtaja Raili Myllylä.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

KV § 32 27.3.2007

Kaupunginvaltuusto: Hyväksyi.

Edellinen asia | Seuraava asia

(C) Documenta Oy

Kaupunginhallitus
Kokous 18.12.2007 / Pykälä 245

Edellinen asia | Seuraava asia

Kaupunginhallitus § 245 18.12.2007

Vesiliikuntakeskuksen rakentaminen

KH § 245

Kaupunginhallitus otti yksimielisesti asian käsiteltäväkseen.

Kajaanin Teknologiaakeskus Oy:n varatoimitusjohtaja Jarmo Juntunen esitteli kokouksessa kaupunginhallitukselle asiaa.

Kaupunginhallitus: Kaupunginhallitus päätti, että vesiliikuntakeskuksen rakentaminen toteutetaan kaupungin omana hankkeena ja tarkoitukseen haetaan valtionosuutta 750.000 euroa vuonna 2007.

Edellinen asia | Seuraava asia

Asemakaavan muutos

KAJAANIN VESILIIKUNTAKESKUS

Kaupunginosa 14 Kuurna kortteli 7 tontit 4, 5, 7 ja 9 sekä virkistysaluetta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Kaukametsän alueella noin 0,5 km keskustasta koilliseen Kajaaninjoen pohjoispuolella.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoite on toteuttaa Kaukametsän alueelle vesiliikuntakeskus.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kaupunginhallitus on 13.3.2007 § 77 päättänyt asemakaavan muuttamisesta vesiliikuntakeskuksen rakentamiseksi. Sijaintipaikka on kaupungin omistama.

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 vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksen mukaisesti (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kainuun maakuntakaava 2020
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava-alueella 2003
- Kaukametsän luontoselvitys 2007
- Kajaanin vesiliikuntakeskus, liikenneselvitys 2007
- Kajaanin vesiliikuntakeskus, sijaintipaikkavertailu 2007

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

OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat ja asukkaat
Vesiliikuntakeskuksen käyttäjät
Asukasyhdistykset, ym. yhteisöt

Alueella toimivat: Kajaanin Kuntokeskus, Scandic Kajanus, Kaukametsän opisto, Kainuun musiikkiopisto, Kongressikeskus

Tekninen verkosto: Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kainuun Sähköverkko Oy, Kajaanin Lämpö Oy, Kajaanin puhelin-osuuskunta, TeliaSonera Finland Oyj, Kainuun Voima Oy

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

Suunnitteluryhmä: Ympäristötekniinen palvelukeskus, ympäristö- ja maankäyttö- ja kunnallistekniikka-tulosalueet, Kajaanin Teknologiaakeskus Oy, kaupunginhallituksen valmistelutyöryhmä, Kainuun pelastuslaitos, Kainuun Maakunta-kuntayhtymän terveysvalvonta

Kaupungin luottamuselimet:
päättöksenteko: ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset: Kainuun ympäristökeskus, Kainuun Museo, Museovirasto

ASEMAKAAVA ETENEE SEURAAVAN AIKATAULUN MUKAAN.

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta, vireillepanon ja ennakkokuulemisen valmistelu. Esittely kaupunginhallitukselle 24.4.2007.
lehti-ilmoitus	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 5.-6.5.2007.
yleisötilaisuus	Vireilletulokokous 9.5.2007 klo 18.00 kaupungintalon valtuustosalissa: Rakennushankkeen ja asemakaavahankkeen lähtökohtien ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely ja keskustelu.
osallistumis-mahdollisuus	Asemakaavan laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. – Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat). – Hankesuunnitelma on nähtävillä yllä mainituissa paikoissa ennakkokuulemista varten 7.5.-20.6.2007. Kirjalliset mielipiteet on toimitettava 20.6.2007 klo 16.00 mennessä. – Selvitykset, maastokäynnit ja kaavaluonnoksen valmistelu. – Rakennushankkeen suunnitelmien nähtävilläpito 1.-30.9.2007.
viranomais-neuvottelu	Kainuun ympäristökeskus, Kainuun Museo 11.9.2007.
	Ennakkokuulemisvaiheen mielipiteiden, selvitysten ja viranomaisneuvottelun tulosten esittely kaupunginvaltuustolle 18.9.2007.
	Kaavaluonnoksen laadinta.
viranomais-neuvottelu	Kainuun ympäristökeskus, Kainuun Museo 5.11.2007.
lehti-ilmoitus	Lehti-ilmoitus yleisötilaisuudesta Koti-Kajaanissa 2.-3.11.2007.
yleisötilaisuus	Vaikutusten arviointitilaisuus 8.11.2007 , rakennussuunnitelmien, selvitysten ja kaavaluonnoksen esittely ja osallisten keskustelu.
osallistumis-mahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet. Asemakaavamuutoksen valmistelumateriaalia on koottu kansioihin, jotka ovat esillä kaupungintalon Neuvokissa, kaupunginkirjaston lukusalissa ja maankäytötpalvelut/ kaavoitus- toimistossa. Osa valmistelumateriaalista on myös internetissä (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat).
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään ympäristötekni- sen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy.
luottamuselin-käsittely	Ympäristötekni- nen lautakunta helmikuu 2008: nähtävällepanopäätös.
lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävillä olosta Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk , maaliskuu 2008. Kaavaehdotus on esillä myös pääkirjastossa ja internetissä. Lausuntopyyntö.
osallistumis-mahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävilläoloaikana.

	Mikäli lausunnot/ muistutukset aiheuttavat muutoksia kaavaehdotukseen, asia palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee.
luottamuselin-käsittely	Elleivät lausunnot/ muistutukset aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen Kaupunginhallitus huhti-toukokuu 2008
luottamuselin-käsittely	Kaupunginvaltuusto touko-kesäkuu 2008. Hyväksymispäätös.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.
osallistumis-mahdollisuus	Valitusaika 30 vrk. Rakennus- ja toimenpidekielto.
	Mahdolliset valitukset käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavan lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.
lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.
	Asemakaava on lainvoimainen heinä-elokuussa 2008 elleivät lausunnot, muistutukset tai valitukset aiheuta viivästyksiä. Rakennus- ja toimenpidekiellot päättyvät.

YHTEYSHENKILÖT:

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

Ympäristö- ja 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

Rakennushanke: Kajaanin Teknologiakeskus Oy
varatoimitusjohtaja Jarmo Juntunen, p. 08-6149 301 tai 050-2027

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tuloa lähtien kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lisätietoa kaavoituskatsauksessa, Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Kajaanissa 4.5.2007, muutettu 29.10.2007


Pirjo Honkanen, kaavoitusarkkitehti

TIIVISTELMÄ KAJAANIN VESILIIKUNTAKESKUSTA KOSKEVISTA MIELIPITEISTÄ

Hankkeen nähtävilläoloajan mielipiteet 7.5.-20.6.	3
Mielipiteet rakennushankkeesta 1.-30.9.2007	68
Mielipiteet lehtien yleisöosastolla	41
Muut mielipiteet	9
mielipiteitä yhteensä	121

ARVION KOHDE	MYÖNTEINEN	KIELTEINEN	MUU VAIHTOEHTO
SIJAINNIPAIKKA	XXXXXXXXXX XXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXX
yht. 83	13	27	43
VESILIIKUNTAKESKUKSEN TOIMINNAT	XXXXXXXXXX X		XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXX
yht. 34	11	-	23
KUSTANNUKSET, HINTA		XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XX	
yht. 32	-	32	-
HOTELLI/ KYLPYLÄ	XXX	XXXXXXXXXX XXXXX	
yht. 18	3	15	-
HANKKEEN TO-TEUTTAMINEN	XXXXXXXXXX	X	
yht. 9	8	1	-
PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE		XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	
yht. 30	-	30	-

Eniten mielipiteitä aiheutti vesiliikuntakeskushankkeen sijainti, johon otti kantaa 69% mielipiteensä esittäneistä. Vesiliikuntakeskuksen toimintoihin kohdistui 28 %, kustannuksiin 26 % ja pysäköinti- ja liikennejärjestelyihin 25 % kritiikistä.

Sijaintipaikkana Kaukametsän alue on hyvä 13 mielipiteessä, 27 ei hyväksy sitä, ja muita vaihtoehtoja ehdotetaan 43 mielipiteessä.

Vesiliikuntakeskukseen suunniteltuja toimintoja pitää hyvänä 11 ja ehdotuksia lisätoiminnoiksi esittää 23 mielipidettä.

Hankkeen kustannusten pelätään nousevan liian suureksi 32 mielipiteessä. Kustannusten epäillään siirtyvän lippuhintoihin tai estävän kokonaan hankkeen toteutumisen. Kylpylä-tyyppistä tai hotellin viereen sijoittuvaa hanketta pitää perusuimahallia huonompana/ kalliimpana 15 mielipiteen esittäjää. Uimahalli- vesiliikuntakeskuksen toteuttamisen tärkeyttä korostaa 8 mielipidettä.

Kaukametsän pysäköinti- ja liikenneongelmiin kiinnitetään huomiota 30 mielipiteessä.



Kari Äikäs

Pirjo Honkanen
Kaavoitusarkkitehti
Kajaanin kaupunki

Viite: Sähköposti 9.8.2007 Pirjo Honkaselta Reijo Riekkolalle

LAUSUNTO KAJAANIN VESILIIKUNTAKESKUKSEN SJOITTAMISESTA

Kajaanin vesiliikuntakeskusta suunnitellaan sijoitettavaksi Kaukametsän alueelle osittain Koivukoski III:n alavesitunnelin (poistotunnelin) päälle. Olemme suunnitelleet kyseisen tunnelin ja vastanneet asiantuntijavalvonnasta sen rakentamisaikana. Allekirjoittanut on toiminut tunnelin vastaavana kalliorakennussuunnittelijana. Lausunto annetaan kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkasen pyynnöstä.

Arkistotietojemme mukaan Kajaanin suunniteltu vesiliikuntakeskus sijoittuu osittain Koivukoski III:n alavesitunnelin päälle noin tunnelin paalulla 2030. Tunnelin holvin korkeusasema on tällä kohtaa noin +94. Maanpinnan korko tällä alueella on noin +144 eli tunneli on noin 50 m syvyydessä nykyisestä maanpinnasta. Alueelle sijoittuu kallionäytekairausreikä 439, jonka mukaan kallioperä on kiinteää ja rakennetyypiltään seoksista (Se). Kivilaji on kiillegneissiiä jonka rakotiheys vaihtelee vähärakoisesta runsasrakoiseen. Lisäksi esiintyy joitakin kapeita rikkonaisuusvyöhykkeitä. Tunnelin holvi on lujitettu systemaattisella pultituksella ja 60 mm teräskuituvahvisteisella ruiskubetonilla. Seinät on lujitettu hajapultituksella.

Tunneli ei käytännössä aseta rajoituksia maanpäälliselle rakentamiselle vesiliikuntakeskuksen suunnitellulle kohdalle, vaikka rakennukseen tulisi useita kellarikerroksia. Vesiliikuntakeskuksen mahdollisten pohjalouhintojen panoslaskennassa tunnelin värinänkestoksi kyseisellä etäisyydellä voi olettaa $v_{sall} = 40$ mm/s ja kallion värinänjohtavuudeksi $k = 200$. Käytännössä määrääväksi mahdollisten louhintatärinöiden suhteen kuitenkin muodostunevat lähirakennukset eikä tunneli.

Lausunto 28.9.2007

Ympäristötekkinen palvelukeskus
Maankäyttöpalvelut
PL 132
87101 Kajaani

viite Lausuntopyyntö 18.09. 2007

**ASIA Vesiliikuntakeskuksen soveltuminen Kaukametsän alueelle /
asemakaavan laadinta**

Kajaanin uuden vesiliikuntakeskuksen sijoittaminen kaupunkikuvaan on haasteellinen tehtävä. Ratkaisua uuden uimahallin rakentamisesta ja sijoittamisesta on haettu kauan.

Paikkavertailuselvityksessä vuodelta 1996 tarkemman vertailun kohteet olivat nykyinen paikka, Kaukametsä ja ydinkeskusta. Selvityksessä parhaaksi sijaintipaikaksi arvioitiin nykyinen paikka, jossa uimahalli yhdessä keskusurheilukentän kanssa muodostaa monipuolisen liikuntakeskuksen.

Valtuuston päätös uimahallin sijoittamisesta nykyisen hallin paikalle on vuodelta 2003. Vesiliikennekeskuksen suunnittelu uudelle paikalle, Kaukametsän alueelle edellyttää valtuuston päätöksen muuttamisen lisäksi kaavam muutosta. Kaavamuutoksen johdosta asiasta on kaavan laadintavaiheessa pyydetty lausunto Kainuun Museolta.

Kaukametsän alue on yleiskaavassa osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK), julkisten palvelujen (PY) eli kongressisali, kansalaisopisto ja musiikkiopisto sekä lähivirkistysalueeksi (rantavyöhyke).

Kaukametsän alue on kaupunkikuvallisesti huomattava alue hyvin monista eri syistä:

Kaukametsän alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, johon kuuluu runsaasti sekä yksittäisiä kaupunki- että kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja rakenteita. (*Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston Rakennushistorian osaston julkaisuja 16.*) Kohde on mukana myös Museoviraston valmistelemassa uudessa Valtakunnallisesti merkittävissä kulttuurihistoriallisesti merkittävissä ympäristöissä (VAT/RKY).

Kaukametsän alueen kulttuurikeskuksen rakennukset on merkitty uuteen maakuntakaavaan rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi suojelukohteiksi.

Alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa ympäristössä sekä Kaukametsän opiston että musiikkiopiston maakunnallinen arvo asettaa aivan erityisiä haasteita alueen sekä uuden rakennuksen arkkitehtoniselle suunnittelulle.

Kaukametsän alueen suojellut rakennukset, Sinikka Kouvon ja Erkki Partasen suunnittelemat suojellut rakennukset edustavat sekä kansallisesti että kansainvälisesti tarkasteltuna korkeatasoista nykyarkkitehtuuria. Rakennusten suhde ympäröivään jokimaisemaan on erittäin vahva. Kainuun Museo ehdottaa, että kaavamuuotoksesta pyydetään rakennukset suunnitelleilta arkkitehdeiltä lausunto.

Museo esittää maakuntakaavassa suojeluille rakennuksille seuraavanlaisia asemakaavallisia suojelumerkintöjä:

Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen sisä- ja ulkotilojen korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla luonteeltaan sellaisia, että kohteen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo ja luonne säilyvät.

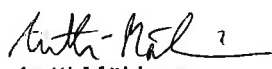
Vesiliikuntakeskuksen sijoittaminen lähelle rantaviivaa viestii uudesta kaupunkisuunnittelusta, jossa rakennukset halutaan sijoittaa lähelle rantaviivaa tai osittain sen päälle. Kajaanin historiallisesti arvokkaassa jokimaisemassa tällaiset ratkaisut eivät ole alueen luonteesta johtuen mahdollisia.

Asemakaavan sisältövaatimuksiin kuuluu muun muassa luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavassa tulee ratkaista vesiliikuntakeskukselle tarvittava määrä ja käyttäjän kannalta tarkoituksenmukaisesti sijoittuva pysäköintitila sekä esteetön kulku kohteeseen. Kainuun Museon mielestä liikennöintiä ei ole riittävästi huomioitu kaavaluonnoksessa.

Uimahallin sijoittamien Kaukametsän alueelle tekisi kulttuurikeskussuunnitelman laajentumisen mahdottomaksi. Tämä tulee esille myös paikkavertailussa vuonna 1996, jossa todetaan että "Rakennuksen sijoittaminen Kaukametsän salin ja joen väliin on mahdoton sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti ja turmelisi sekä arkkitehtikilpailun tuloksena aloitetun kulttuurikeskushankkeen".

Kainuun Museon mielestä vesiliikuntakeskuksen suunnittelu Kaukametsän alueelle edellyttää asemakaavallisen tarkastelun lisäksi yleiskaavallista tarkastelua.

Tarveselvityksessä parhaaksi paikaksi uimahallille/vesiliikennekeskukselle on arvioitu nykyinen paikka liikuntapuistossa. Kainuun Museon mielestä vesiliikennekeskuksen sijainti liikuntapuistossa on sekä liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti paras vaihtoehto. Edellisen sijaintipaikan vaihtoehtona voi tarkastella vesiliikennekeskuksen sijoittamista Vimpelinlaakson alueelle tai liikuntahallin lähiympäristöön.


Antti Mäkinen
museonjohtaja


Päivi Tervonen
rakennustutkija

Tiedoksi:

- Museovirasto, rakennushistorian osasto
- Kainuun ympäristökeskus

MUSEOVIRASTO / MUSEIVERKET

PVM / DATUM

16.10.2007

DNRO / DNR

517/303/2007



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen palvelukeskus
Maankäyttöpalvelut
PL 132
87101 Kajaani

KAJAAININ KAUPUNGIN KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 17. 10. 07		
Dnro 290/07	Dmerk.	Ark.

VIITE / REFERENS

Lausuntopyyntönne Kainuun museolle 18.9.2007

ASIA / ÄRENDE

Vesiliikuntakeskuksen soveltuminen Kajaanin kaupungin Kaukametsän alueelle / asemakaavan laadinta.

Kainuun museo on lähettänyt Museovirastolle tiedoksi Kajaanin kaupungille 28.9.2007 antamansa lausunnon, joka koskee vesiliikuntakeskuksen soveltumista Kaukametsän alueelle. Kyse on samalla mainitun alueen asemakaavan laadinnasta.

Kainuun museo on lausunnossaan tuonut esille mm. sen, Kaukametsän rakennukset on merkitty maakuntakaavassa suojelukohteiksi. Maakuntamuseon tavoin Museovirasto korostaa sitä, että Kaukametsän alue on osa Kajaaninjoen rantojen valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä on erityisesti otettava huomioon maankäytön ratkaisuihin.

Museovirasto yhtyy Kainuun museon näkemykseen siitä, että vesiliikuntakeskus tulisi sijoittaa Kaukametsän alueen asemasta nykyisen uimahallin yhteyteen tai sen paikalle liikuntapuistoon, Vimpelinlaakson alueelle tai liikuntahallin lähiympäristöön.

Yli-intendentti


Mikko Härö

Tutkija


Ulla-Riitta Kauppi

TIEDOKSI:

Kainuun museo
Kainuun ympäristökeskus

LAUSUNTO
26.3.2008

 Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen lautakunta
Pohjolankatu 13
87100 Kajaani

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 27. 03. 08		
Dnro 290/07	Dmerk.	Ark.

viite lausuntopyyntö 27.2. 2008 DNro 290/07

**Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, Kajaanin vesiliikuntakeskus,
kaupunginosa 14, Kuurna**

Kainuun Museo on antanut lausunnon vesiliikuntakeskuksen asemakaava-luonnoksesta Kaukametsän alueella Kajaanin ympäristötekkinelle palvelukeskukselle 28.9.2007. Lausunnossaan museo toi esille esitetyn paikan ongelmallisuuden osana valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Tässä vaiheessa asemakaavamuutosta museo tarkentaa ja täydentää aiemmin esittämiään kannanottoja.

Vesiliikuntakeskuksen rakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan monin tavoin – riippumatta siitä, mihin se rakennetaan. Rakennuksesta muodostuu tärkeä liikenteellinen ja toiminnallinen paikka, joka suurena rakennuksena myös näkyy kauas.

Kainuun Museo pitää edelleen muita kuin Kajaaninjoen rantaan sijoitettavia vaihtoehtoja parempana paikkana vesiliikuntakeskukselle, sillä Kaukametsän ja Kajaaninjoen välinen alue on ahdas, kallis, liikenteellisesti hankala ja kaupunkikuvallisesti herkkä paikka rakentaa. Esitetty asemakaavamuutos tarkoittaa myös sitä, että Kaukametsän kulttuurikeskusalue ei enää koskaan tule täydentymään alkuperäisen aluesuunnitelman suuntaisesti.

Kainuun Museon mielestä vesiliikuntakeskuksen suunniteltu sijoittaminen Kaukametsän alueelle on sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti tarkasteltuna muihin esitettyihin sijaintipaikkoihin verrattuna huono.

Rakennuksen sijoittaminen alueelle tuhoaisi arkkitehtonisesti korkeatasoisen kulttuurikeskuksen toteutuneen ja suunnitellun kokonaisajatuksen.

Asemakaavamuutoksen selostuksessa todetaan, että *"paikka ei ole ominaisuuksiltaan muihin mahdollisiin sijaintipaikkoihin verrattuna ylivoimainen, koska hankkeen sovittaminen luonto- ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön, runkojohtojen siirrot ja sopeuttamisrakentaminen korkeatasoisessa ympäristössä aiheuttavat mittavat lisäkustannukset"*. Vaikutuksia kartoitettaessa on valitun sijaintipaikan lisäkustannuksiksi arvioitu – ilman kalliolouhintaa ja pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista – lähes miljoonaa euroa.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat Kajaaninjoen rantaan virkistysalueena ja maisemallisena kohteena, lähiympäristön liikenneverkkoon lisäämällä liikenteen määrää ja Kaukametsän kulttuurikeskusalueeseen valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Näihin liittyen Kainuun Museo toteaa seuraavaa:

Suunnittelualue on liito-oravan reviiriä, minkä vuoksi Kainuun ympäristökeskus on asettanut jokirannan puustoa koskevia ehtoja. Rantaan vaadittavat liito-oravan kulkuyhteyspuut pehmentävät myös rakennuksen rajautumista rantaan ja siksi rannan puistomaisuuteen ja puuston riittävään määrään myös tästä näkökulmasta tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota. Joen etelärannalta katsottuna pohjoisrannalle on ominaista metsä- ja puistomaisema, jonka takana vasta sijaitsee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Ystävyyden puistossa vesiliikuntakeskuksen alle on jäämässä Antal Krupiczerin *Unkarilaisten ääni* -muistomerkki. Museo esittää, että asemakaavamuutoksen toteutuessa muistomerkki siirretään Ystävyyden polun varteen lähelle Kuntokeskusta.

Liikennejärjestelyjen osalta kaavamuutosalue on vaikeasti toteutettavissa, koska vesiliikuntakeskus jää alueelle tulevan liikenteen suunnasta kaikkien muiden rakennusten taakse. Autopaikkojen väheneminen hotellin edustalla tulee aiheuttamaan ongelmia Kaukametsän salin toiminnalle ja suurten tapahtumien aikaiselle pysäköinnille.

Uudesta pysäköintialueesta LPA 14-7-13 on muodostumassa kokonaisuutta tarkastellen liian hallitseva elementti ja se omalta osaltaan rikkoo alueen

arkkitehtonista ja tilallista luonnetta. Asemakaavamääräyksissä mainitaan pysäköintialueen LPA 14-7-13 osalta, että se *"on suunniteltava niin, että ajoneuvoliikenne keskusaukiolle estyy"*. Pysäköintialueelta pitää olla kuitenkin ajomahdollisuus keskusaukiolle Kaukametsän opiston eteen esimerkiksi tavarakuljetuksille, invatakselle ja pelastusajoneuvoille. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu kyseinen liikenne vain vesiliikuntakeskuksen osalta.

Uuden pysäköintialueen LPA 14-7-13 ja keskusaukion väliin on suunniteltu kääntöpaikka muun muassa linja-autoille. Museo esittää vielä tutkittavaksi vaihtoehdon, että linja-autojen kääntöpaikkana käytettäisiin Koskikadulla joko hotellin tai Kaukametsän salin edustalla olevaa ympyrää niiden sijaitessa lähempänä vesiliikuntakeskuksen pääsisäänkäyntiä. Keskusaukion reunaan ei siten tarvitsisi rakentaa odotuskatosta ja alueen suunnittelu ei olisi niin rajattua.

Uusi pysäköintialue LPA 14-7-13 tulee muuttamaan myös kulttuurikeskuksen käyttäjien kulkutottumuksia siten, että alueen nykyisiäkin piharakennelmia voi joutua muuttamaan ja talvikunnossapitoa on tehostettava.

Suunniteltu vesiliikuntakeskus tulee näkymään Kaukametsän salin lämpiöihin niiden suurista ikkunoista. Uusi rakennus muuttaa siten salirakennuksen sisäistä arkkitehtonista ilmettä ja tunnelmaa, kun nyt avautuva luontoelementti korvautuu suurella rakennusmassalla.

Mikäli asemakaavamuutos toteutuu suunnittelualueella, vesiliikuntakeskuksen ja liikennealueiden suunnittelulle tulee asettaa, kuten kaavan tavoitteessa esitetään, tavanomaista suurempi laatutavoite. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus) ja se liittyy kiinteästi palkittuun kansainvälisen tason arkkitehtuuriin.

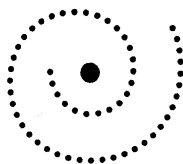


Antti Mäkinen
museonjohtaja



Päivi Tervonen
rakennustutkija

tiedoksi:
Museovirasto, RHO
Kainuun ympäristökeskus, Alueidenkäyttö ja -hoito



Päiväys/Datum
3.4.2008

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 03.04.08		
Dnro 290/07	Dmerk.	Ark.

Dnro/Dnr
KAI-2008-L-20

Kajaanin kaupunki
kirjaamo
Pohjolankatu 13, 87100 KAJAANI

Viite Lausuntopyyntö, 27.2.2008

Hanke Vesiliikuntakeskuksen asemakaavamuutos
Kajaani, kaupunginosa 14 Kuurna, kortteli 7, tontit 4, 5, 7, ja 9 sekä
virkistysaluetta

Muodostuu:
Kajaani, kaupunginosa 14 Kuurna, kortteli 7, tontit 5 ja 10-145 sekä
virkistys ja katualuetta

**Kainuun ympäristökeskuksen lausunto Vesiliikuntakeskuksen asemakaavamuutoksesta,
asemakaavaehdotus 20.2.2008**

Yleistä

Kajaanin nykyinen uimahalli on tullut käyttöikänsä päähän ja Kajaanin kaupungilla on tarkoitus luoda entistä korvaava vesiliikuntakeskus.

Kaavan tarkoituksena on osoittaa vesiliikuntakeskukselle rakennuspaikka Kaukametsän alueelle kulttuurikeskuksen ja Kajaaninjoen väliin. Tehtävä on vaativa, koska haetun toiminnon käyttötarkoitus poikkeaa alueen muusta käytöstä. Vesiliikuntakeskuksen tulevan käytön yhteensovittaminen kulttuurikeskuksen toimintojen (opetus, eril. kulttuuritapahtumat, laajat kokoukset) kanssa asettaa maankäytön suunnittelulle vaativan tehtävän, kun päämääränä on saavuttaa logistisesti toimiva kokonaisuus. Toimintojen yhteensovittaminen viereisen hotellin kanssa on kenties helpommin ratkaistavissa.

Estetiikkaan ja toimintojen yhteensovittamiseen tulee kiinnittää toteutuksessa aivan erityistä huomiota myös siitä syystä, että valittu paikka sijaitsee keskusta-alueella jokirannassa ja mahdollisimman näkyvällä paikalla. Rakentaminen symboloi herkästi rakentamisen osaamista koko Kainuussa.

Suunnitelmassa joudutaan ottamaan huomioon alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla Kajaaninjoen maisema-alueella. Suunnittelulta on perusteltua odottaa sen tuovan lisäarvoa ja kerroksellisuutta jokimaiseman kauneus- ja kulttuuriarvoihin.

Julkisen toiminnan kehittäminen Kaukametsän alueelle on positiivinen asia, jos sillä saavutetaan esimerkiksi aluekokonaisuuden parempi laatu ja suurempi käyttöaste. Laatutekijöinä voi pitää viihtyisyyttä, houkuttelevuutta ja liikkumisen helppoutta.

Kaavaselostus

Kaavaselostuksesta käy ilmi hankkeeseen liittyvät olennaiset asiat. Kaavaselostuksesta puuttuu kuitenkin maininta siitä, keitä varten lausuttavana olevaa maankäyttöratkaisua suunnitellaan.

Kaavamuutoksen laatu edellyttää yleiskaavatasoista tarkastelua, jotta kaupunkirakenteen ja alueen erityisten ominaisuuksien vuoksi toiminnolle on olemassa riittävät perusteet.

Yleismääräyksessä on maininta lausuntopyyntövelvoitteesta. Määräyksen tulee olla yksiselitteisempi. Liittyykö määräys edelliseen määräykseen vai rakennusluvitukseen yleensä?

Vaikutusten arviointi kaavaselostuksessa

Vaikutusten arvioista käy ilmi olennaisia vaikutuksia.

Vaikutuksissa tulisi olla kuvaus vaikutuksesta maisemaan, kaupunkikuvaan ja näkymiin. Näkymiin liittyviä asioita ovat näkymät hotellin korttelialueelta, näkymät kulttuurikeskuksen alueelta jokimaisemaan ja maisemavaikutus Kajaaninjoelta Kaukametsän alueelle.

Vaikutusten arvioinnissa tulisi olla huomioitu mm. henkilöturvallisuuteen ja saavutettavuuteen liittyvänä seikkana koululaisille ja mahdollisille muille tiedossa oleville erityisryhmille koituvat muutokset.

Reitit ja liikenne

Vesiliikuntakeskus esitetään sijoitettavaksi paikkaan, joka edellyttää huolellista liikennesuunnittelua. Kaavaselostuksesta ja kaavakartasta on luettavissa, että paikka on saavutettavissa eri liikkumismuodoilla. Kajaanille tärkeä Renforsin ulkoilureitti on huomioitu. Reitin jatkuvuus Kajaaninjoen rannassa on pystytty toteuttamaan vähäisillä muutoksilla.

Melu

Kaavassa on tutkittu Puutavarantien meluvaikutusta Vesiliikuntakeskukseen. Todennäköisesti ulkopuolisella melulla ei ole vaikutusta vesiliikuntakeskuksen toimintoihin yleensä. Kaavan valmisteluvaiheessa tulee olla huomioitu vesiliikuntakeskuksen aiheuttaman lisääntyvän liikenteen meluvaikutus Kulttuurikeskuksen ja hotellin toimintoihin.

Direktiivilajien huomiointi kaavaa laadittaessa

Alueelta on havaintoja liito-oravasta. Direktiivilaji on huomioitu kaavaselostuksessa ja kaavakartalla. Kaavamääräys direktiivilajin suojelemiseksi on riittävä.

Osastopäällikkö, yli-insinööri

Arkkitehti



Kari Pehkonen



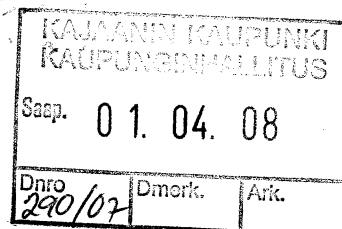
Pertti Perttola



Dnro

2008-03-31

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen lautakunta
Pohjolankatu 13
87100 KAJAANI



Viite: Lausuntopyyntönnne, 27.2.2008, Dnro 290/07

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JA SITOVASTA TONTTIIJAOSTA, KAJAANIN VESILIIKUNTAKESKUS

Kajaanin kaupungin ympäristötekkinen lautakunta on pyytänyt Kainuun maakunta –kuntayhtymän lausuntoa kaupunginosan 14 Kuurnan korttelia koskevasta asemakaavan ja sitovan tonttijaon muutoksesta. Lausuntopyynnön mukaan asemakaavamutoksen tavoitteena on toteuttaa Kajaanin vesiliikuntakeskus Kaukametsän alueelle, jossa sen odotetaan tukevan matkailullisesti ja kulttuurisesti tärkeitä toimintoja ja saavan niistä lisäkäyttäjiä. Sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa Kajaaninjoen kulttuurimaisemassa ja maakunnallisesti merkittävien kulttuurikeskusrakennusten vieressä asettaa asemakaavan muutokselle ja uudistamiselle tavanomaista korkeamman laatutavoitteen.

Kainuun maakunta –kuntayhtymä toteaa, että asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa on otettu huomioon voimassa olevassa Kainuun 3. seutukaavassa ja maakuntavaltuuston hyväksymässä Kainuun maakuntakaavassa esitetyt suunnittelualueet ja sen valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä koskevat yleiset kaavamääräykset ja suunnittelutavoitteet. Voimassa olevassa Kainuun 3. seutukaavassa ja Kainuun maakuntakaavassa ei ole tarkasteltu taajamien sisäistä maankäytön suunnittelua eri toimintojen sijaintia koskevalla tarkkuudella, vaan on annettu taajamien yksityiskohtaisempaa suunnittelua koskevia suosituksia ja määräyksiä. Kaikki vaihtoehtotarkastelussa mukana olleet vesiliikuntakeskuksen sijaintivaihtoehdot sijoittuvat maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti taajamarakenteen sisään ja ovat hyvin saavutettavissa.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetun vesiliikuntakeskuksen sijoituspaikan valinta perustuu laajaan vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja koskevaan tarkasteluun, jossa erityistä painoa on annettu matkailun kehittämistavoitteille. Kaukametsän alueelta on alustavassa tarkastelussa ollut mukana kolme sijoittumisvaihtoehtoa, joista

1(2)



toteutettavaksi on valittu sijoittuminen hotellin yhteyteen. Valittu sijainti palvelee erityisen hyvin matkailun kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Sijoituspaikka on suunnittelullisesti haastava ja siitä aiheutuu ylimääräisiä kunnallistekniikkaan sekä tonttien ja pysäköinnin järjestämiseen liittyviä ongelmia verrattuna useimpiin muihin tarkasteltuihin vaihtoehtoihin. Samalla se rajoittaa Kajaaninjoen ranta-alueen ja hotellin ympäristön mahdollista tulevaa kehittämistä.

Suunnittelualueen erityinen haasteellisuus ja korkea laatutavoite sekä sijainti matkailu- ja kulttuuripalvelujen keskeisellä kehittämisalueella edellyttävät huolellista suunnittelua ja vaihtoehtojen tarkastelua. Luonteva asemakaavoituksen yhteydessä tarkasteltava vaihtoehto olisi vesiliikuntakeskuksen vaihtoehtoinen sijoittaminen Kaukametsän ns. rakentamattomalle tontille, joka on niin ikään sekä alueen matkailijoiden että erityisesti vesiliikuntakeskuksen suurimman käyttäjä-tahon kaupungin asukkaiden hyvin saavutettavissa. Tällöin Kajaaninjoen ranta-alueen ja Kaukametsän alueen tulevaan kehittämiseen ratkaisevasti vaikuttava asemakaavapäätös perustuisi riittävän yksityiskohtaiseen vaihtoehtotarkasteluun.

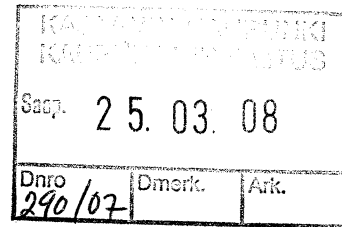
Kainuun maakunta -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa otsikossa mainittuun asemakaavamuutokseen.

Kainuun maakunta- kuntayhtymä, kanslia


Hannu Heikkinen
suunnittelujohtaja


Martti Juntunen
suunnittelija

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen lautakunta



viite Lausuntopyyntö 27.2.2008

Asia Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako Kajaanin vesiliikuntakeskus

Kajaanin Kaukametsän kulttuurikeskusalueen alkuperäinen kavasuunnitelma pohjautuu v. 1982 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kaukametsän alue on merkittävä maakunnallisena suojelukohteena ja osana Kajaaninjoen rantojen valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueen suunnittelusta myönnettiin arkkitehdeille Sinikka Kouvo ja Erkki Partanen v. 1988 rakennus- ja yhdyskuntasuunnittelun valtionpalkinto.

Kajaanin kulttuurikeskusalueen alkuperäisen kaavallisen suunnitelman pääperiaatteet ovat olleet seuraavat (lainaus alkuperäisen suunnitelman selostuksesta, Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen):

Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut tilallisesti rajatun kaupunkimaisen keskusaukion ja ympäröivän luonnon välinen vuoropuhelu. Keskeisinä tekijöinä on ollut suhde nykyiseen ruutukaavakeskusta (ensimmäiset suunnitelmat jo Pietari Brahen ajalta 1600-luvulta), jonka akselistoa kulttuurikeskusalue pääasiassa noudattaa, ja toisaalta suhde rantapuistoon ja koskimaisemaan, johon liittyvät voimalaitoksen vaaleat, harkkomaiset massat. Rakennukset ryhmittyvät terassimaisen torin ympärille siten, että volyymiltaan suurimmat rakennukset sijoittuvat Puutavarantien ja Linnantaustien puolelle muodostaen eräänlaisen akustisen muurin. Kulttuurikeskustorilta avautuu puistoon ja Kajaaninjoelle näkymiä, joita rannan puoleiset pienemmät rakennusmassat rajaavat. Torialue ja rantapuisto on rauhoitettu ajoneuvoliikenteeltä ja kevyt liikenne ohjautuu torin läpi pohjoispuolisille alueille. Kansalaisopisto ja salimassa muodostavat portin saavuttaessa kulttuurikeskusaukiolle keskustan suunnasta ja katsottaessa aukiolta keskustan suuntaan.

Käsittelyssä oleva asemakaavan muutos on jyrkässä ristiriidassa edellä mainittujen periaatteiden kanssa. Toteutuessaan se estää kulttuurikeskusalueen kehittymisen tavoitteiden mukaisesti, ja sen lisäksi tuhoaa pääosin nykyisen, jo toteutetun alueen

ympäristöarvot. Esitetyssä muodossa keskusaukion tilallinen luonne häviää, koska rakennukset eivät enää selkeästi rajaa toritilaa kuten nykyisessä kaavassa. Uusi suuri pysäköintialue työntyy hallitsevasti keskusaukiolle muuttaen sen luonteen sekä tilallisesti, toiminnallisesti että akustisesti. Kontakti nykyiseen ruutukaavakeskustaan katoaa vesiliikuntakeskuksen katkaistessa näkymät ja kevyen liikenteen yhteyden keskustan suuntaan.

Uudisrakennuksen myötä olemassa olevan kulttuurikeskuksen keskeiset periaatteet muuttuvat vastakohdiksi: edellä mainittu opiston ja salimassan muodostama tilallinen portti ei toimi enää saapumisreitteinä torialueelle. Esitetty uimalarakennus sulkee aikaisemmin torilta päänäkösuuntaan keskustaan ja joelle auenneet näkymät. Samoin käy konsertti- ja kongressisalin lämpiöistä aukeaville näkymille, jolloin koko kongressi- ja konserttisalirakennuksen suuntaus muuttuu epäloogiseksi: näkymät eivät enää aukea luontoon eivätkä kulttuurikeskusaukiolle, vaan viereisten rakennusten liikennealueille.

Keskustasta katsottuna kontakti kulttuurikeskukseen katkeaa. Se jää hotellin ja vesiliikuntakeskuksen muodostaman jäsentymättömän kokonaisuuden taakse, ja koko alueen uuden julkisivun pääaihe on uimalan vesiliukumäki.

Esitetty ratkaisu estää kulttuurikeskusalueen laajentumisen alkuperäisen ajatuksen mukaiseksi tila- ja torisarjaksi, jonka kautta kevyt liikenne ohjautuu pohjoispuolisille alueille. Myös ajatus ajoneuvoliikenteen ulkopuolelleen sulkevasta, akustisesti melulta suojatusta ja kevyelle liikenteelle rauhoitetusta torisarjasta muuttuu täysin.

Kajaaninjoen rannan puistovyöhyke kapenee vesiliikuntakeskuksen kohdalla siinä määrin, että kevyen liikenteen väylän siirron jälkeen viheralue käytännössä katkeaa eikä rantapuisto hahmotu enää yhtenäisenä. Ratkaisu muodostaa Kajaaninjoen historiallisesti arvokkaassa kokonaisuudessa niin suuren poikkeuksen, että uudisrakennuksen asema korostuu kohtuuttomasti ja rikkoo pohjoisrannan yhtenäisen rantamaiseman.

Kaavaselostuksessa mainitut, Kajaaninjoen arvokkaasta ja kulttuurikeskusrakennusten maakunnallisesti merkittävästä arvosta johtuvat hankkeelle asetetut tavanomaista suuremmat laatutavoitteet on esitetty ratkaistavaksi mm. yleisillä kaavamääräyksillä. Koska perusratkaisu sotii täysin alueen alkuperäisajatukselta ja jo toteutettuja rakennusvaiheita vastaan on mm. yleisten kaavamääräysten merkitys pelkästään kosmeettinen.

Lisäksi kaavamuutos sisältää jo sinällään ristiriitaisia määräyksiä suhteessa kaavasuunnitelmaan. Yleismääräyksissä on mm. todettu seuraavaa: *"Tontin 14-7-13 LPA-alueen liittyminen Kaukametsän keskusaukioon on suunniteltava niin, että ajoneuvoliikenne keskusaukiolle estyy.* Kyseinen määräys on varsin outo, koska uudessa kaavassa koko uusi pysäköintialue liittyy suoraan osaksi keskusaukiota, joka näin toteutettuna tulee jäämään torsioksi.

Lisäksi määräyksissä on todettu seuraavaa: *LPA-alueelle on vaadittavien pysäköintipaikkojen lisäksi toteutettava keskusaukion reunaan sijoittuva odotuskatoksella varustettu pysähtymispaikka ja linja-autojen vaatima ajoura."*

Sen sijaan, että lyhyet näkymät rantapuistoon ja Kajaanin joelle hallitsisivat keskustorin ilmettä, uuden kaavan mukaisesti kulttuurikeskustoria leimaavat parkkialue ja linja-autojen odotuskatokset ja ajoura.

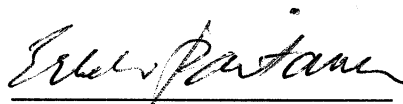
Kaavamerkinnoissa ja- määräyksissä ehdotetaan suojelumääräyksiä olemassa oleville Kaukametsän rakennuksille. sr-22 määräys toteaa, että *"Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen sisä- ja ulkotilojen korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo ja luonne säilyvät.* Kuten edellä on todettu, hävittää esitetty uusi kaava toteutuessaan niin olemassa olevien rakennusten rakennustaiteellista kuin kaupunkikuvallistakin arvoa.

Tiivistetysti voidaan todeta, että toteutuessaan esitetyssä muodossa hanke uhkaa alueen kulttuurisia, ympäristöllisiä ja historiallisia arvoja saartaessaan kulttuurikeskusalueen kokonaisuuden katkaisten sen pääaukeamissuunnan keskustan ja rantapuiston suuntaan, peittäen kulttuurikeskusalueen keskustan suunnasta katsoen taakseen ja tuoden ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin keskeiselle paikalle kulttuurikeskusaukiota. Myös alueen kehittyminen sen luonteen mukaisesti estyy.

20.3.2008 Helsinki



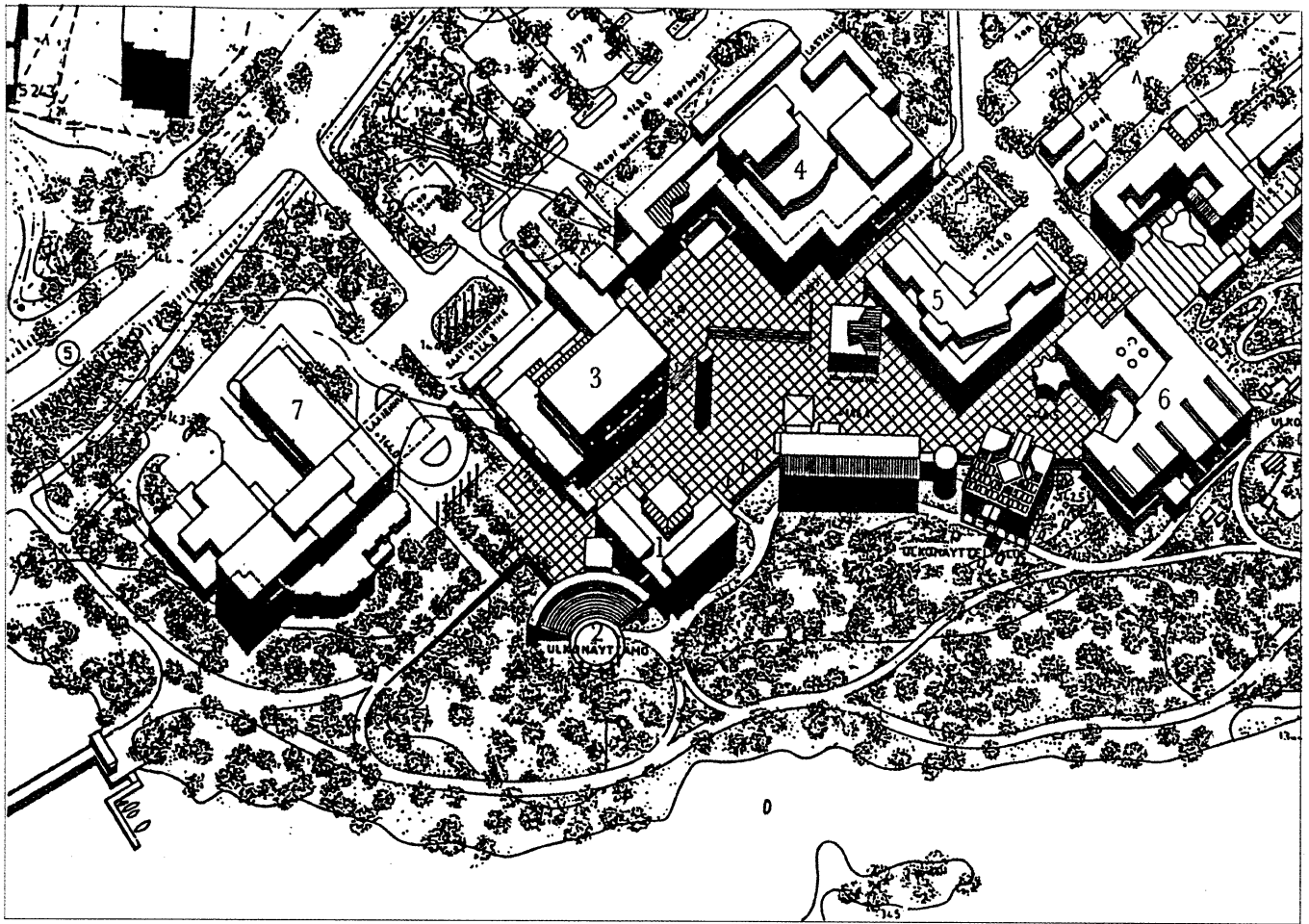
Sinikka Kouvo
arkkitehti Safa



Erkki Partanen
arkkitehti Safa

Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen
Iso Roobertinkatu 10 A 6
00120 Helsinki
p.09-6221300
e-mail:ark@kouvo-partanen.fi
www.kouvo-partanen.fi

Liitteet: liite 1 Alkuperäisen kaavasuunnitelman mukainen illustraatio



Liite 1.

Alkuperäisen kaavasuunnitelman mukainen illustraatio. Kuva osoittaa kulttuurikeskusalueen tilallisen perusajatuksen.

Kajaanin Vesi
Onnelantie 10
87100 KAJAANI

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 01.04.08		
Dnro 290/07	Dmerk.	Ark.

Kajaanin ympäristötekniinen lautakunta
Pohjolankatu 13
87100 KAJAANI

AEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO KAJAANIN VESILIIKUNTAKESKUS

Lausuntopyyntö

Ympäristötekniinen lautakunta on asettanut julkisesti nähtäville 3.3.-1.4.2008 väliseksi ajaksi Asemakaavan muutoksen Kajaanin vesiliikuntakeskus, kaupunginosa 14, Kuurna kortteli 7 tontit 4, 5 7 ja 9 sekä virkistysaluetta ja sitovan tonttijaon 14-7-10, 14-7-11, 14-7-12, 14-7-13 ja 14-7-14 ja pyytää siitä lausuntoa Kajaanin Vedeltä.

Vesihuoltoverkoston nykytila

Asemakaavan muutoksen alueella sijaitsevat Kajaanin Veden vesijohto- ja jätevesirunkojohdot (uuden tonttijaon mukaan tonttien 10,11,12,13 ja 14 alueella) sekä hulevesiviemärin runkolinja (tonttien 10,11 ja 12 alueella).

Vesijohtorunkolinja on nimelliskokoa dn 225 PVC ja se palvelee pääosin Kaukametsän, Kätön ja Kuurnan aluetta. Jätevesiviemärin runkojohto on nimelliskokoa dn 500 PVC ja se palvelee Kätön, Kätönlahden, Kuurnan, Takkarannan, Kirkkoahon, Heinisuon, Salmijärven ja Kuluntalahden alueita. Hulevesiviemärin runkojohto on nimelliskokoa dn 400 BET ja se palvelee Kaukametsän aluetta.

Jätevesirunkoviemärin kapasiteetti on lähes kokonaan käytössä ja viemärin kallistukset on jo olemassa olevan rakentamisen aikana asetettu aivan minimiin.

Lausunto Vesiliikuntakeskuksen sijoittuessa tontin 12 alueelle aiheuttaa se Kajaanin Veden talousvesijohdon, jätevesi- ja hulevesiviemärien runkolinjojen siirtotarpeen rakennettavan vesiliikuntakeskuksen rakennuksen alta.

Runkovesijohdon siirto on toteutettava siten, että sen huolto- ja korjaustyöt ovat mahdollisia myös vesiliikuntakeskuksen rakentamisen jälkeen.

Jätevesirunkoviemärin siirto on toteutettava siten, että jätevesirunkoviemärin pituus ei lisäännä merkittävästi, jolloin viemärin kaadot saadaan pidettyä lähes nykyisellään. Kallistusten pienentäminen nykyisestä pienentäisi viemärin kapasiteettia ja aiheuttaisi jätevesiviemärin lisääntyvää padotusriskiä. Merkittävänä lisäyksenä Kajaanin Vesi pitää yli 6 metrin putkistopituuden lisäystä.

Hulevesirunkoviemärin siirto on toteutettava siten, että siinä huomioidaan jätevesirunkoviemärin korkeusasema ja hulevesirunkoviemärin kallistukset on mitoitettava alueelta viemäriin tulevien vesimäärien mukaan sekä huomioiden käyttöön jäävän nykyisen hulevesirunkoviemärin putkikoko ja korkeusasema.

Kaikki jätevesi- ja hulevesirunkoviemärien tarkastuskaivot on sijoitettava ulkotiloihin paikkoihin, joihin päästään esteettömästi kuorma- autoalustaisella painehuuhteluautolla huoltotöihin.

Rakennuksen perustusten läheisyydessä tai mikäli putki jää rakennuksen alle on talousvesi-, jätevesi- ja hulevesirunkojohdoille asennettava suojaus. Suojaus voi olla betonitunneli tai vastaava muusta materiaalista rakennettu suojaus, jolla estetään mahdollisen putkirikon aiheuttama vaurio rakennukselle, kuten esimerkiksi mahdollisen vuotoveden pääsy rakennuksen perustuksiin tai sen alle.

Tulevia huolto- ja korjaustarpeita varten talousvesi-, jätevesi- ja hulevesirunkojohdoille on varattava 6 metrin levyinen rasitealue. Mikäli rasitealuetta ei pystytä järjestämään on runkojohdolle järjestettävä edellisen kappaleen mukainen suojaus.

Kajaanin Vesi edellyttää että, vesihuoltoverkostoihin tehtävistä muutoksista laaditaan yksityiskohtaiset suunnitelmat ja ne tulee hyväksyttää Kajaanin Vedellä ennen muutosten toteutusta. Lisäksi Kajaanin Vesi edellyttää että, vesiliikuntakeskuksen rakentamisesta aiheutuvien vesihuoltoverkostojen muutosten kustannukset, lukuun ottamatta vesiliikuntakeskuksen tonttijohtoja, kattaa aiheuttamisperiaatetta noudattaen rakennushankkeeseen ryhtyvä.

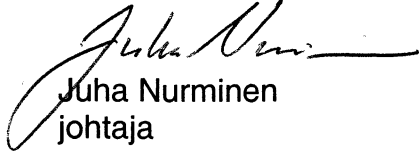
Jätevesiviemärin osalta on vaihtoehtona rakentaa jätevesirunkoviemäriin jätevesipumppaamo, jolloin putkistopituuksien kasvu ei ole rajoittavana tekijänä uudelle putkiston sijoitukselle. Tämä vaihtoehto aiheuttaa jätevesipumppaamon investointikustannusten lisäksi käyttökustannuksia, jotka tulee kattaa aiheuttamisperiaatetta noudattaen rakennushankkeeseen ryhtyvä ja/tai rakennuksen tuleva käyttäjä.

Vesiliikuntakeskuksen sijoittaminen asemakaavan muutoksessa ja sitovassa tonttijaossa esitettyyn paikkaan on olemassa olevien vesihuoltoverkostojen uudelleensijoittamisen suhteen suhteellisen haastavaa. Ka-

jaanin Vesi ei kuitenkaan näe edellä esitetyt reunaehdot huomioiden yli-voimaista estettä asemakaavan muutokselle kaupunginosa 14 Kuurna kortteli 7 tontit 4, 5, 7 ja 9 sekä virkistysaluetta ja sitovan tonttijaon 14-7-10, 14-7-11, 14-7-12, 14-7-13 ja 14-7-14 osalta.

Kajaani 31.3.2008

KAJAANIN VESI


Juha Nurminen
johtaja


Markku Piirainen
verkostopäällikkö

KAJAANIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖTEKNINEN LAUTAKUNTA.

VESILIIKUNTAKESKUKSEN ASEMAKAAVAESITYS

Hiukan taustaa

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 01.04.08		
Dnro 290/07	Dmerk.	Ark.

Vuoden 2007 tammikuun alussa kaupunginjohtaja Vähämaa ja teknologiakeskuksen varatoimitusjohtaja Juntunen keskustelivat siitä, miten uimahallin suunnittelu joen pohjoispuolelle Kaukametsän alueelle saataisiin käyntiin. Tämän Juntunen kertoi valtuuston iltakoulussa, jossa hän esitteli silloisia hankkeen suunnitelmia.

Tällöin ilmeisesti tehtiin suunnitelma, jonka mukaan Teknologiakeskus Oy selvittää uuden vesiliikuntakeskuksen toteuttamismahdollisuuksia Kaukametsän alueelle Hotel Scandicin viereen.

Hankkeen toteuttamiseen tarvittiin tietysti rahaa, jota keskus pyysi kaupungilta. Kaupunginhallitus päätti esittää kaupungin valtuustolle kokouksessaan 20.02.2007 (§ 51) 400 000 euron korottoman lainan myöntämistä keskukselle. Valtuustokin heräsi ja hyväksyi esityksen 27.03.2007.

Asian esittelytekstissä todetaan, että Teknologiakeskus toteuttaa suunnittelua siten, että asemakaavamuutosehdotus voidaan esittää valtuustolle maaliskuussa 2007.

Tämä erittäin kiireinen aikataulu ei kummastuttanut ketään KH:n tai KV:n jäsentä. Tässä vaiheessa hankkeen budjettihinta oli 8 miljoonaa euroa.

Päätöksessä sotketaan siis rakennuksen suunnittelu ja asemakaavan muutosehdotuksen laadinta varsin perusteellisesti.

Rakennuksen suunnittelu etenikin nopeasti ja luonnospiirustukset uuden vesiliikuntakeskuksen (kerrosala n. 4300 kerrosneliömetriä) esiteltiin opetusministeriössä jo 28.02.2007. Suunnittelu on täytynyt aloittaa runsaasti ennen KH:n päätöstä.

KH päätti kokouksessaan 13.03.2007 (§ 77), että Kaukametsän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että se mahdollistaa luonnossuunnitelman mukaisen vesiliikuntakeskuksen rakentamisen alueelle. Siis sama asemakaava, jonka teknologiakeskus oli aikaisemmin ilmoittanut voitavan esittää valtuustolle maaliskuussa 2007.

Päätöksessä todetaan lisäksi, että asemakaavan muuttaminen tulee käynnistää välittömästi, niin että tavoitteena on aloittaa hankkeen rakentaminen syksyllä 2008.

Näin olivat siis vesiliikuntakeskuksen paikka ja rakentamisajankohta lyöty lukkoon kuulematta kaupunkilaisia ollenkaan. Tämä oli avoimen suunnittelun periaatteiden vastaista. Varsinkin kun aikaisemmissa laajoissa sijaintivaihtoehtoselvityksissä Kaukametsän alue oli ollut vasta pronssisijalla,

ASEMAKAVAEHDOTUKSESTA

Asemakaavahanke tuli vireille 4.5.2007 ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Olen seurannut asemakaavan laatimista aktiivisesti ja todennut, että kaupungin-hallituksen päätös oli huonosti harkittu. Teknologiakeskus ei tehnyt mitään aikomiaan toteuttamismahdollisuuselvityksiä hankkeen sijoittamisesta Kauka-metsän alueelle.

Kaavoittaja on joutunut tekemään erittäin laajat ja perusteelliset selvitykset asema-kaavaa laatiessaan. Voidaankin kysyä, mitä teknologiakeskus oikein ajatteli ilmoittaessaan, että sen tarkoitus on tehdä tällaisia selvityksiä. Esimerkki huonosta selvityksestä on mm. ensimmäisellä kairauksella osuminen vesijohtoon, jonka sijainnin selvittämiseen oli aikaa yli puoli vuotta.

Vesiliikuntakeskuksen sijainti oli siis ennalta päätetty. Sijaintivaihtoehtojen vaikutusselvityksiä on tehty useita. Kaavaselostuksesta ei käy selville, miten nämä selvitykset on otettu huomioon kaavaratkaisun valinnassa Maankäyttö- ja rakenus-asetuksen 25 §:n 1. momentin kohdan 7 edellyttämällä tavalla. Näitten selvitysten mukaan etukäteen päätetty paikka ei ole paras.

Kaavaselostukseen tulee lisätä tämä tarkastelu sekä perustelut kaavaratkaisun valinnalle.

Vesiliikuntakeskus päätettiin sijoittaa hyvin ahtaaseen paikkaan korkealaatuiseen kulttuuriympäristöön ja valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle. Tämä edellyttää korkeatasoista rakentamista, ympäristön huomioon ottamista jne.

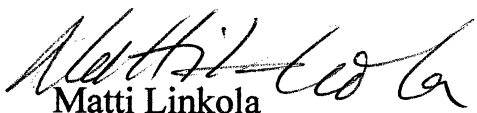
Kaavaselostuksessa, kaavamerkinnoissa ja kaavakartassa on tähän kiinnitetty kiitettävästi huomiota. **Näillä detaljeilla ei kuitenkaan pystytä estämään sitä tosi-asiaa, että etukäteen päätetty ratkaisu turmelee kulttuuri- ja luontoympäristön.**

Vesiliikuntakeskus sijaitsee liikenteellisesti vaikeassa paikassa. Ihmettelenkin, miksei selostuksessa ole liitteenä liikennekonsultin lausuntoa, jossa suositellaan keskuksen toteuttamista toiseen paikkaan. **Lisättäköön.**

Erityisenä ongelmana tulee olemaan koululaisten ja päiväkotilaisten kulku pysäköintialueelta keskukseen. **Asemakaavassa tulee esittää, miten tämä toimii.**

Lopuksi esitän, että tämän valmiiksi päätetyn sijoituksen asemesta ryhdytään laatimaan uutta asemakaavaa. Jos vesiliikuntakeskuksen välttämättä pitää olla joen pohjoispuolella vastoin kaikkia selvityksiä, on sille parempi paikka kaavaselostuksen liitteen 1.d. sijaintivertailussa sivulla 9. esitetty rakentamaton tontti.

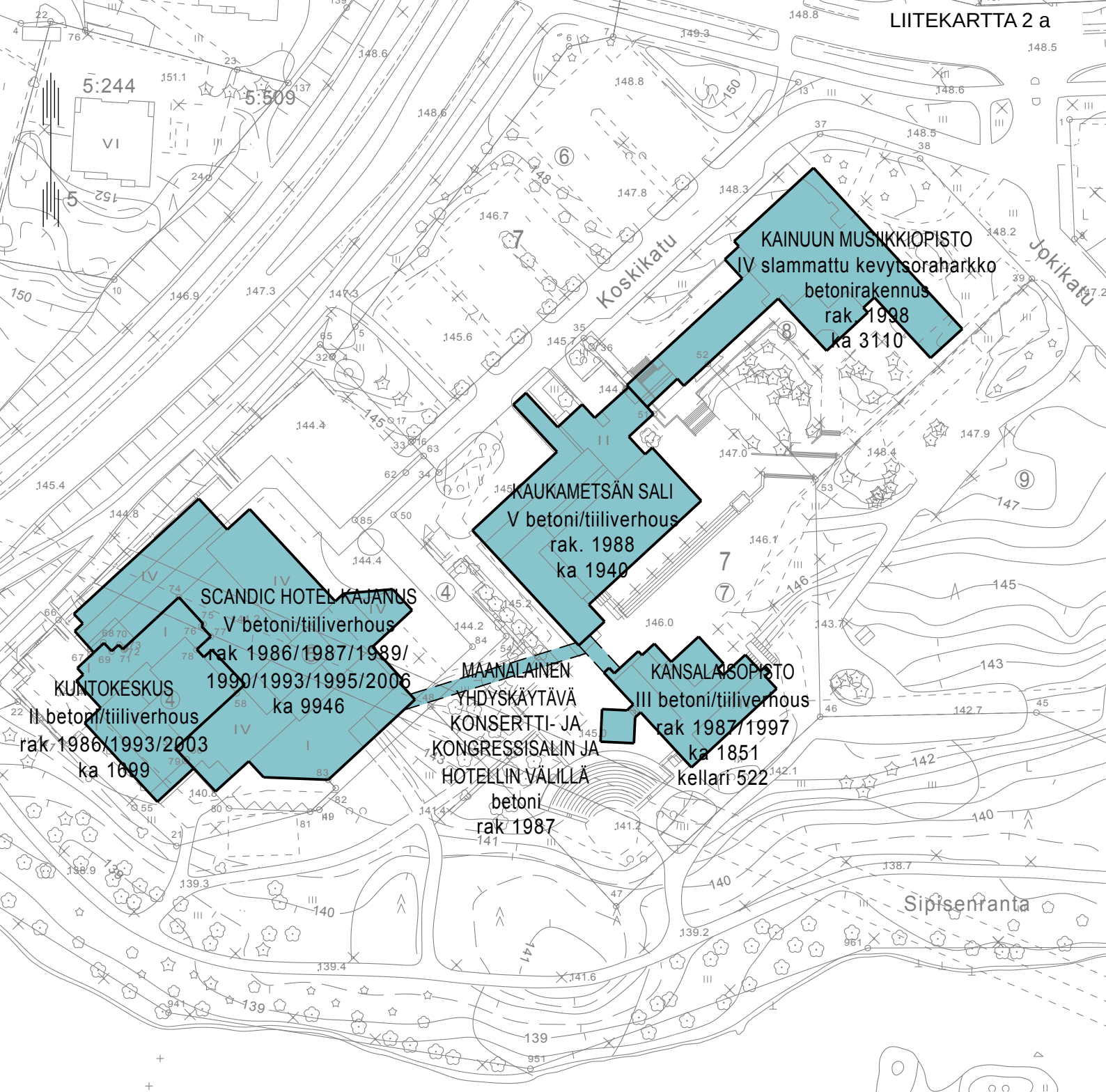
Kajaanissa 1.4.2008


Matti Linkola



Teema: Kantakartta
Tasot: Ilmakuva, Lajisellitys, Tunnus, Poikkeamisluvan tiedot
Mittakaava: 1:3000
Pvm: 10.10.2007 11:34

100 m



Rakennuskanta 14.2.2008

Kaupunginosa 14 Kuurna kortteli 7 tontit 4, 5, 7 ja 9
sekä virkistysaluetta

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

KANSALAIPOISTO

III betoni/tiiliverhous

rak 1987/1997

ka 1851

kellari 522

Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus

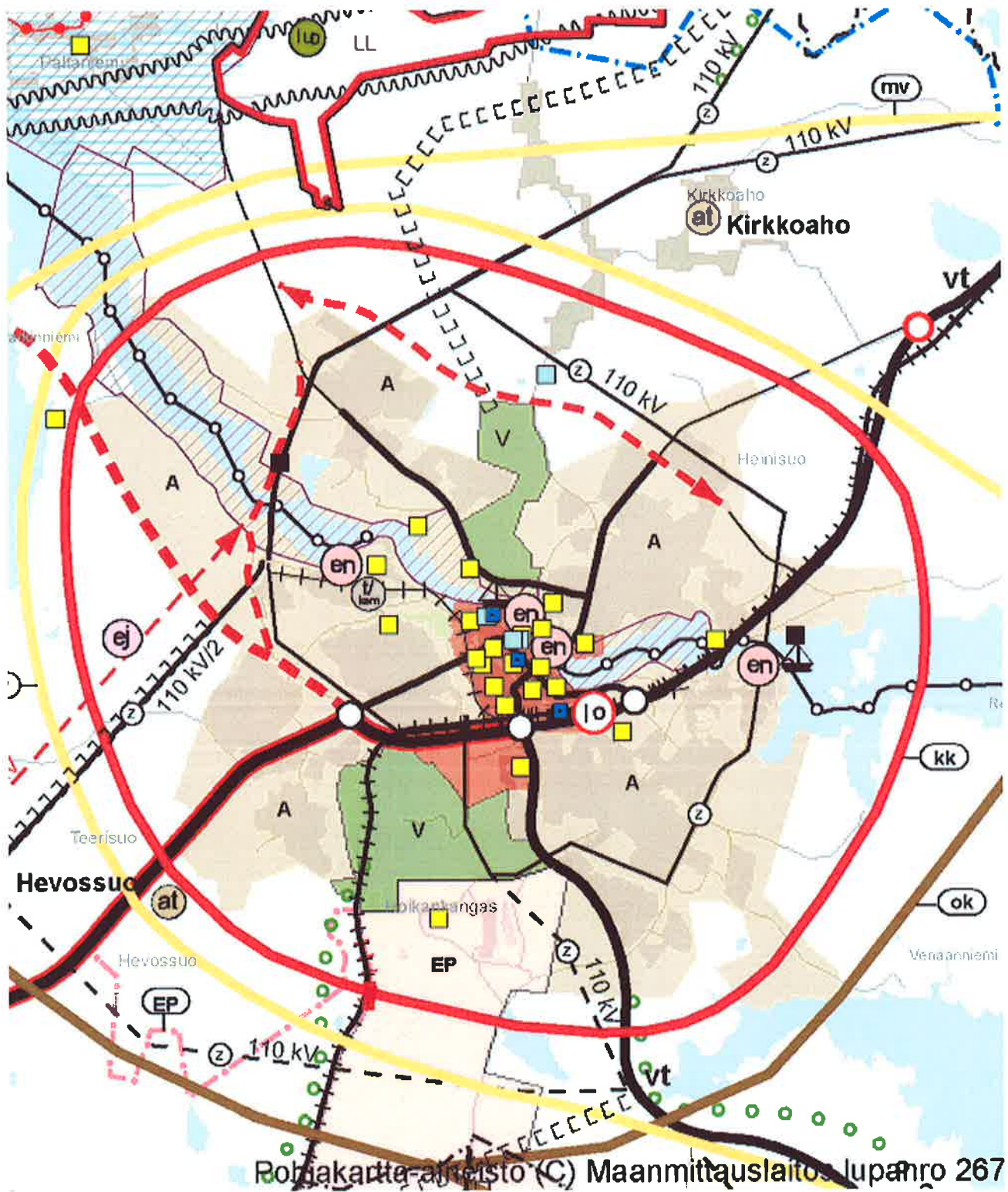
Rakennuksen kerrosluku ja rakennusmateriaali

Rakennuksen valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi

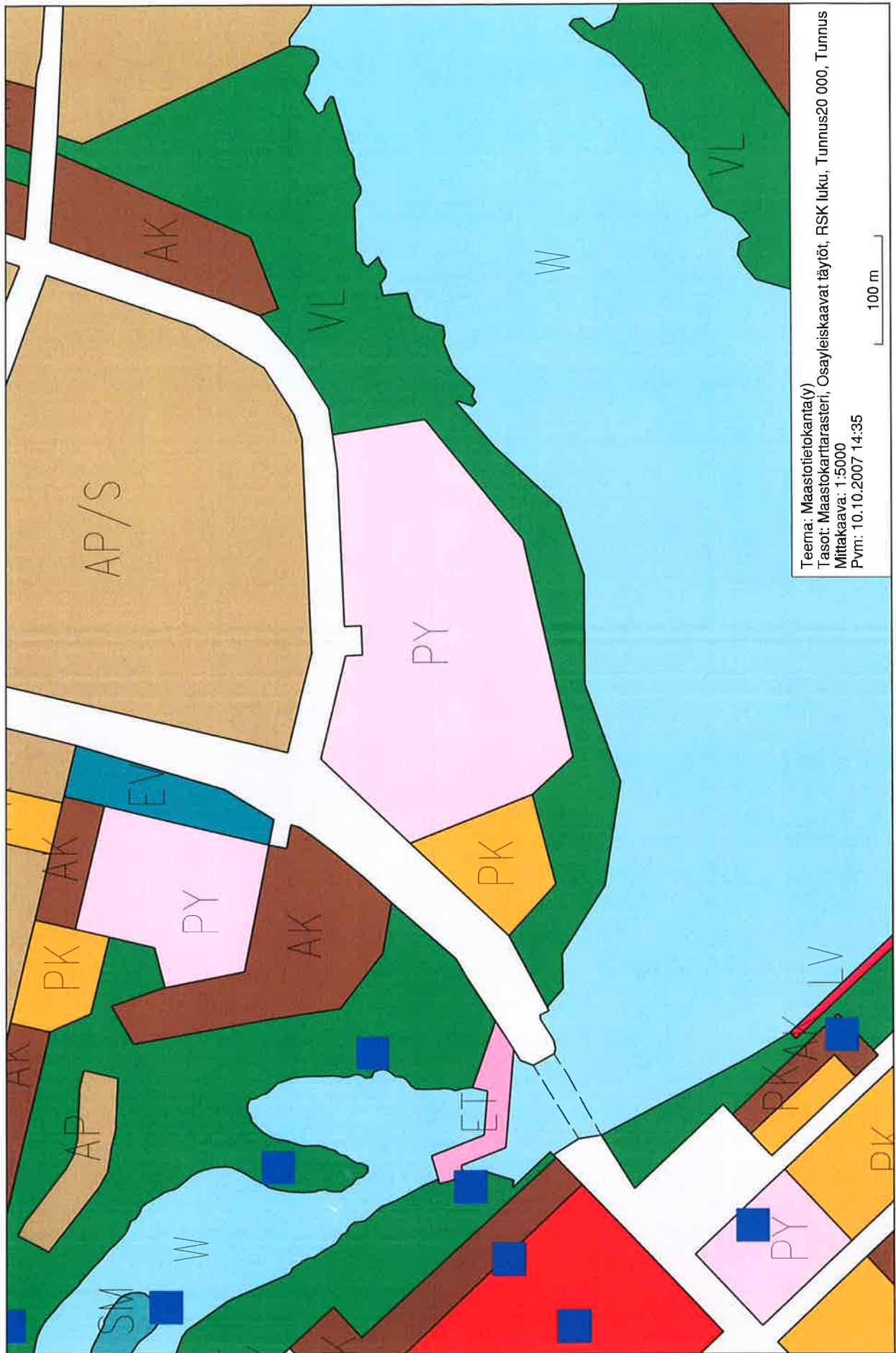
Rakennuksen kerrosala

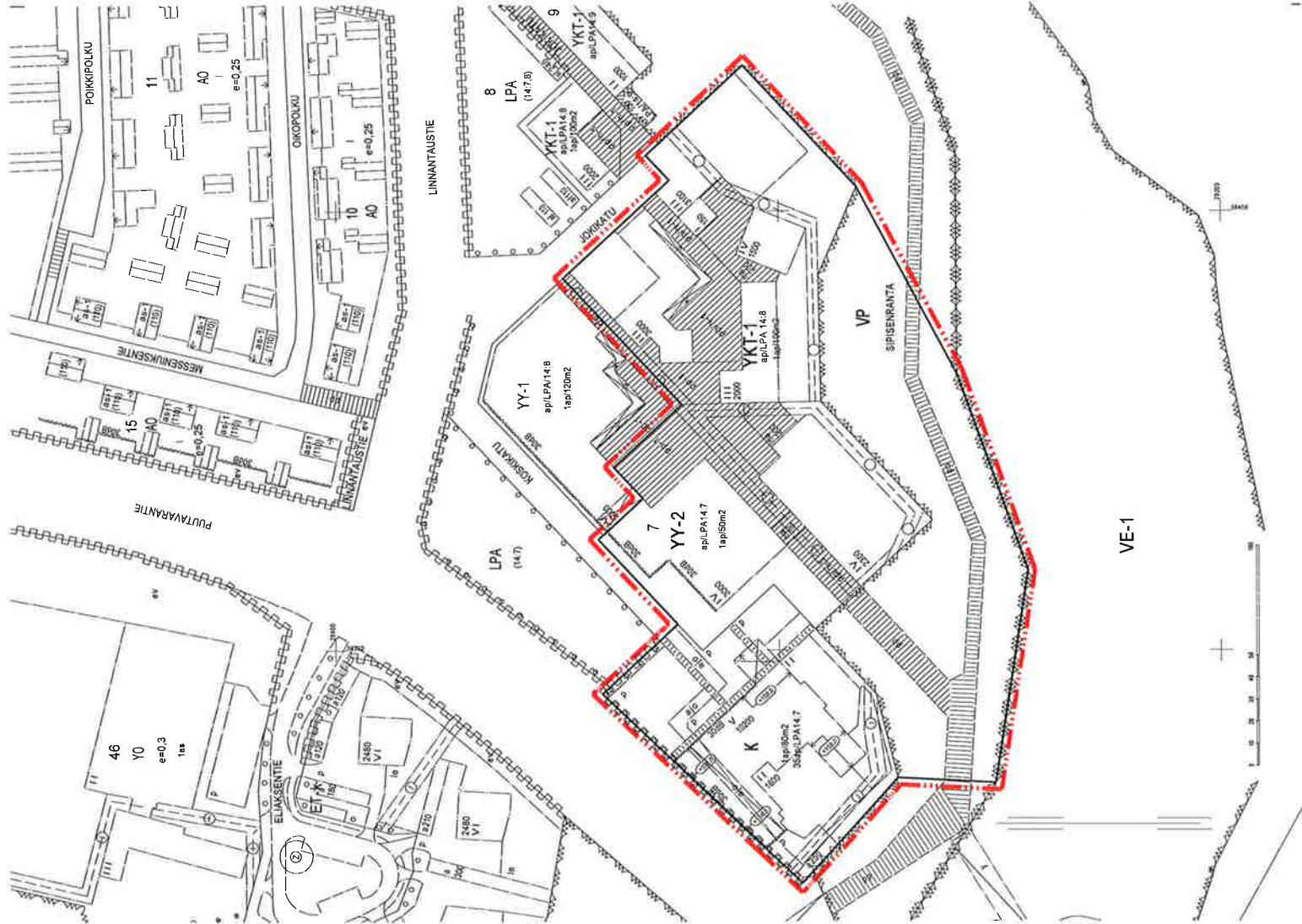
Rakennuksen kellarin kerrosala

Kainuun liitto



0km 10km nmittauslaitos, lupa nro 240/MYY/07, 4/MYY/07, 510/MYY/05, KAIKO/36/2001





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:2000 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI
KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
KORTTELI 7 TONTIT 4, 5, 7 JA 9 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI
KAUPUNGINOSA 14 KUURNA

KORTTELI 7 TONTIT 5 JA 10-14 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YY-2 Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös aikuisopetusta palvelevia tiloja. Tontille saadaan sijoittaa vain sellaisia asuntoja, jotka ovat kiinteistön hoidon tai tontin käytön valvonnan takia välttämättömiä.

YKT-1 Yleisten liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa sellaista liiketoimintaa, joka palvelee etupäässä matkailua sekä henkilökohtaisten palvelujen tiloja ja erikoismyymälöitä tai yleisiä rakennuksia. Päivittäistavaroiden myyntialia tontilla ei saa ylittää 400m². Tontille saadaan sijoittaa vain sellaisia asuntoja, jotka ovat kiinteistön hoidon tai tontin käytön valvonnan takia välttämättömiä.

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

VE-1 Virkistysalue erityistarkoituksiin. Toukokuun 1.pv:n ja syyskuun 30.pv:n välisenä aikana normaalisti esiintyvän alimman vesirajan yläpuolelle jäävät alueet on rakennettava kuten puistoalueet ja alapuolelle jäävät alueet raivattava vähintään 70 cm kulkusyvyyteen.

VP Puisto.

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

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa

Kajaani 15.1.2008

Marija Virkkunen

KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS



PVM	8.1.2008		
PIIR N:o	2/08		
MK	1-2008		
SUUNN.	PH		
PIIRT.	MV		

Marija Virkkunen

PIRJO HONKANEN
KAUOTUSARKKITEHTI



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIIAKO



Yleisten rakennusten korttelialue.



Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös aikuisopetusta palvelevia tiloja.



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

14

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KUU

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

7

Korttelin numero.

JOKIKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

||

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

1/10k II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



Maanalainen tila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikkennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



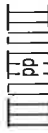
Katu.



Ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Päälystymateriaalina ei saa käyttää asfalttia.



Pysäköimispaikka.



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



Muuntajaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.



Ohjeellinen latu/ moottorikelkkareitti.

1 ap/100 m2

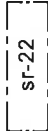
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

(14:7)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

42 ap/LPA 14:7:13

Merkintä korttelialueella, joka osoittaa, mille alueelle tonttia varten varattavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.



Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen sisä- ja ulkotilojen korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo ja luonne säilyvät.



Suojeltava puu.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten riittävästi kookasta puustoa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 14-7-10, 14-7-11, 14-7-12, 14-7-13 ja 14-7-14. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

LAUSUNNOT UUDISRAKENNUKSEN SUUNNITELMISTA JA UUDISRAKENTAMISEN VUOKSI MUUTTUUVIEN PIHA-ALUEIDEN, KULKUVÄYLÄIEN JA PYSÄKÖINTIALUEIDEN SUUNNITELMISTA on liitettävä rakennusluupahakemukseen.

Lausunnot on pyydetty Kainuun Museolta, Museovirastolta, Kainuun ympäristökeskukselta ja Kaukametsän kulttuurikeskusalueen ja -rakennusten suunnittelijalta Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partaselta.

PIHA-ALUEET, KULKUVÄYLÄT JA PYSÄKÖINTIALUEET on toteutettava uudisrakentamisen yhteydessä vähintään samaan laatuun kuin rakennetulla kulttuurikeskusalueella.

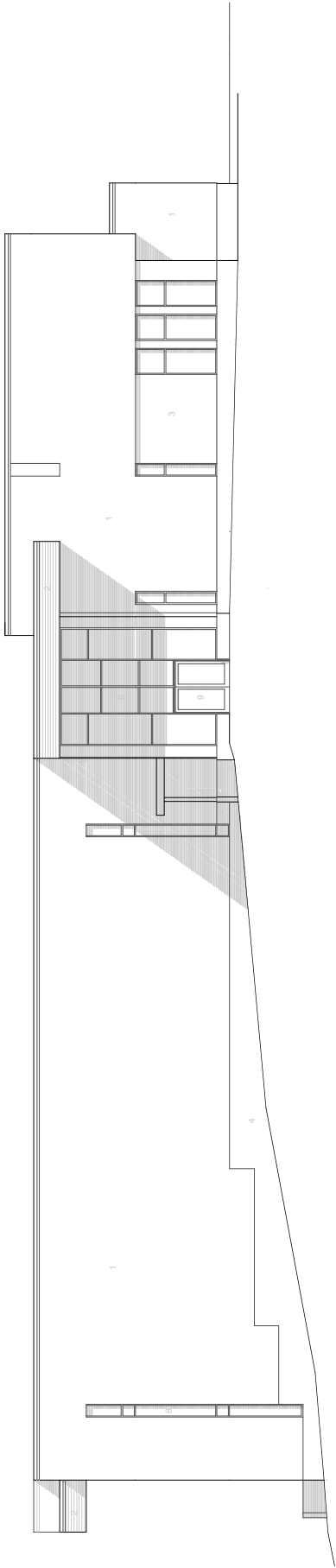
TONTIN 14-7-13 LPA-ALUEEN LIITTYMINEN KAUKAMETSÄN KESKUSAUKIOON on suunniteltava niin, että ajoneuvoliikenne keskusaukiolle estyy. LPA-alueelle on vaadittavien pysäköintipaikkojen lisäksi toteutettava keskusaukion reunaan sijoittuva odotuskatosella varustettu pysähtymispaikka ja linja-autojen vaatima ajoura.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI
KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
KORTTELI 7 TONTIT 4, 5, 7 JA 9
SEKÄ VIRKISTYSLUETTA

MUODOSTUU:
KAJAANI
KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
KORTTELI 7 TONTIT 5 JA 10 - 14
SEKÄ VIRKISTYS JA KATUALUETTA

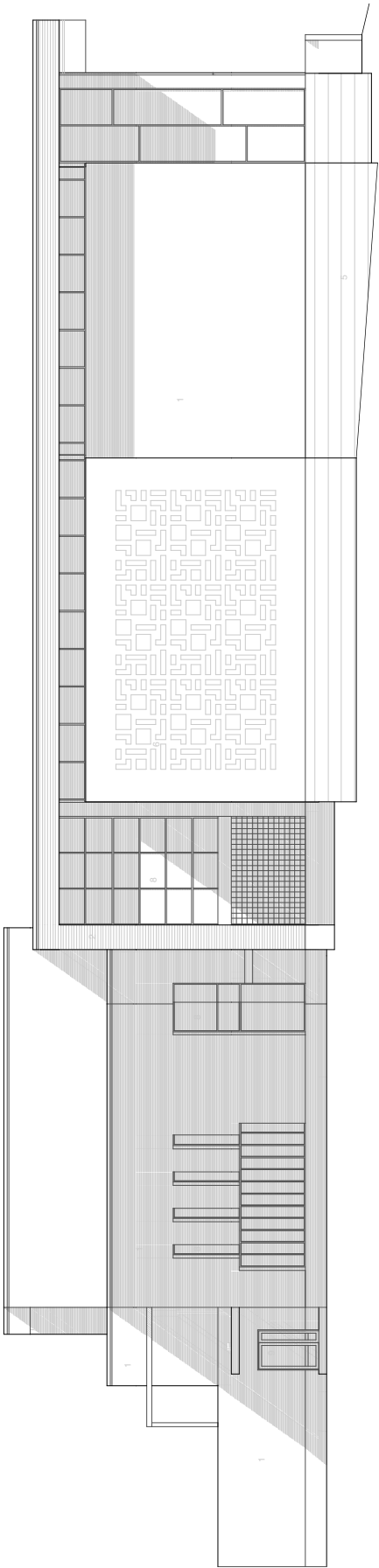
		KAJAANIN KAUPUNKI		SÄLYTYS:	
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS					
PVM	20.2.2008			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEHEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
PIIR.N:o	1/08				
MK	4:1000-				
SUUNN.	PH0				
PIIRT.	PH0				
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1989 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI		PIRJO HONKANEN KAARVOITUSARKKITEHTI		VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES	
		TIMO SOININEN		LAINVOIMAINEN	



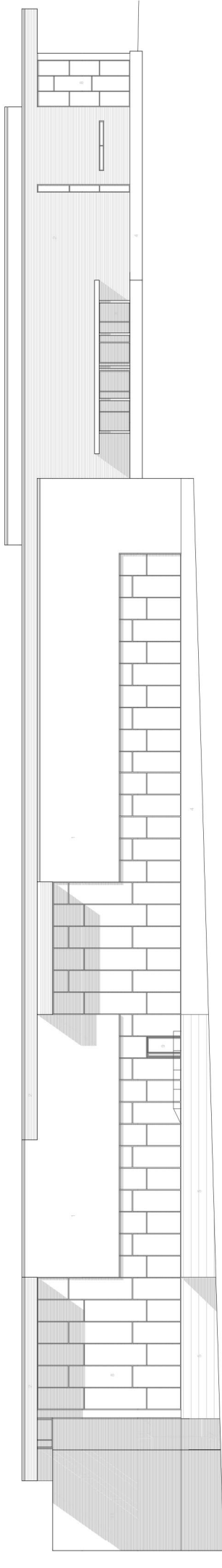
JULKISIVU KOILLISEEN

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1. TIILIKOLMIKEROSRAPPAUS, LUONNONVALKOINEN
- 2. KERAMINEN JULKISIVULAATTA, GRAFITIN HARMAA
- 3. KILVOKALUETUS
- 4. BETONISÄKKELI, HARMAA
- 5. URITETTU BETONI, HARMAA
- 6. KASSAALUETUS, LUONNONVALKOINEN
- 7. ALUMINISÄLEKKÖ, LUONNONVALKOINEN
- 8. METALLIPROFIILI IKKUNA, GRAFITIN HARMAA
- 9. METALLIPROFIILI OVI, GRAFITIN HARMAA
- 10. LÄSTI
- 11. TERÄSVERKKO, GRAFITIN HARMAA

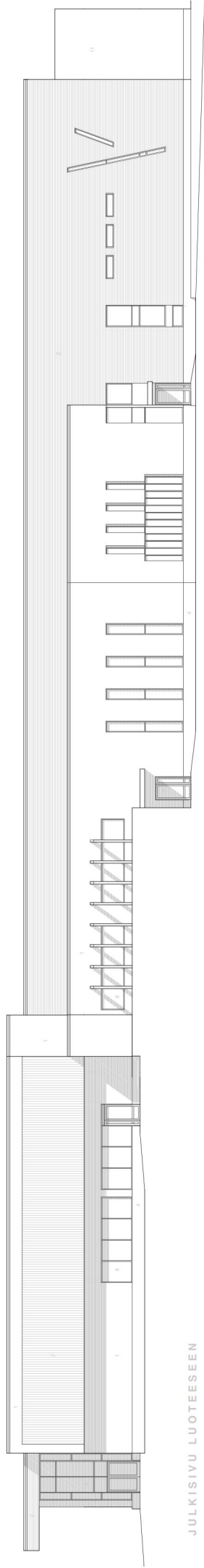


JULKISIVU LOUNAASEEN

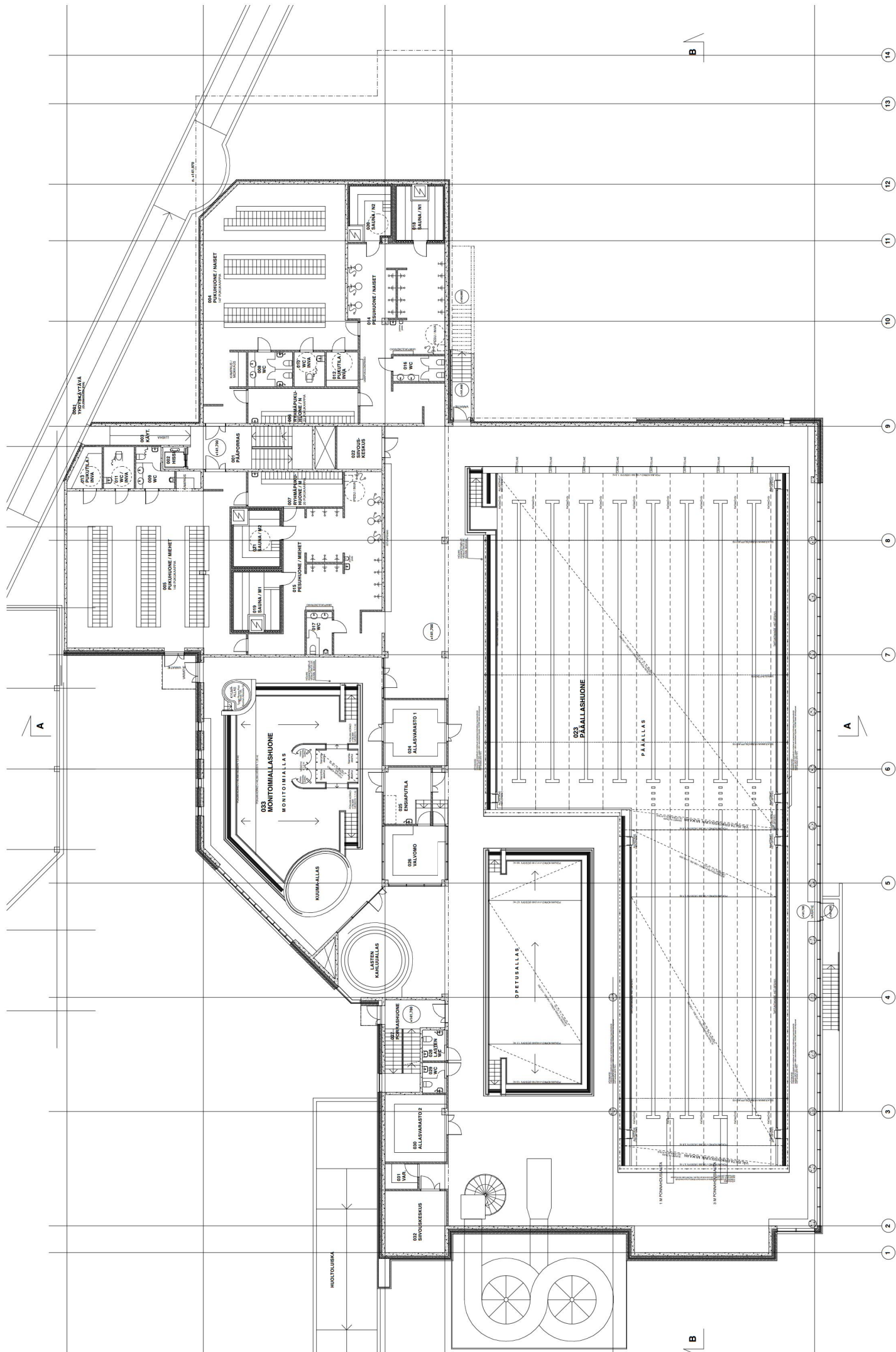


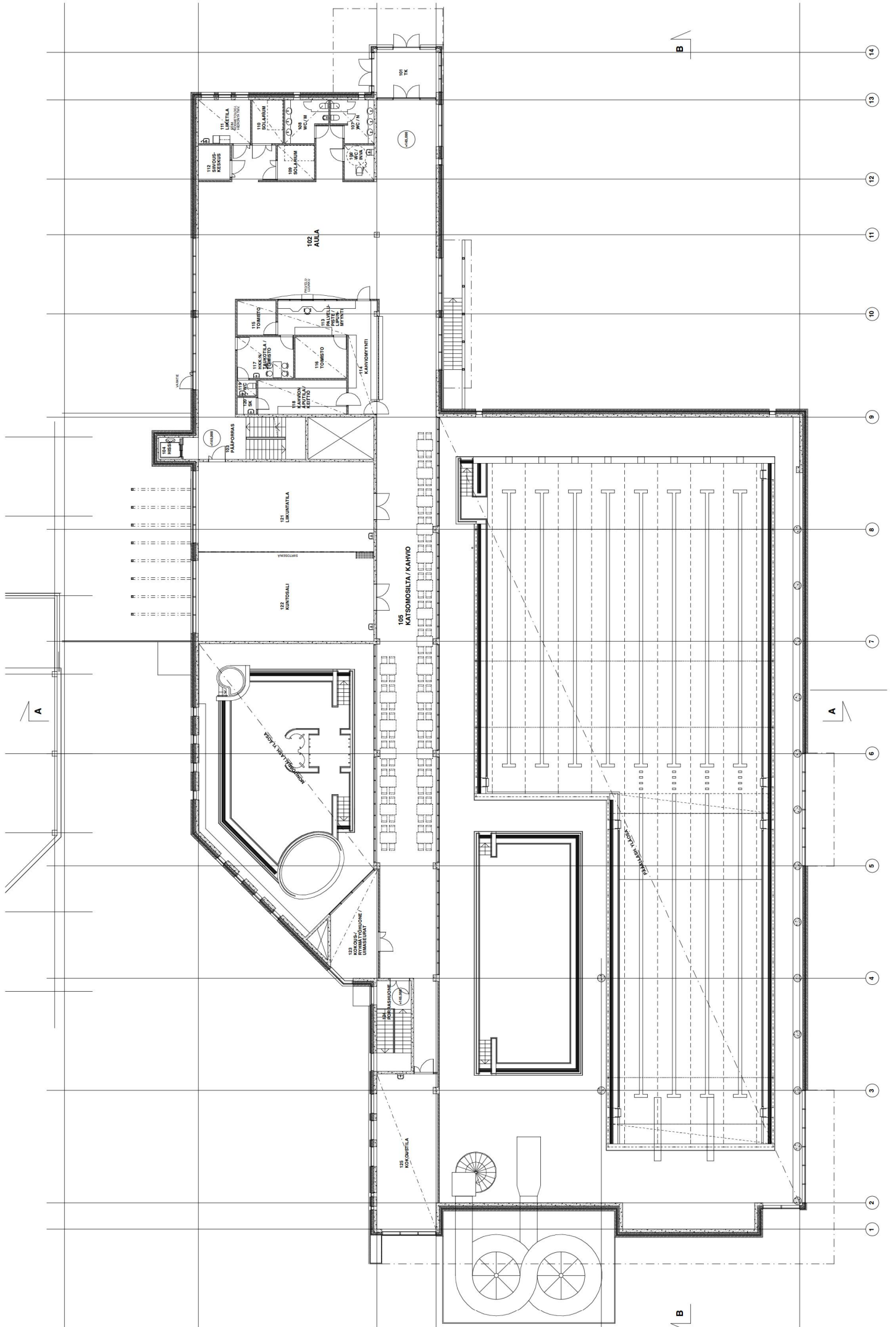
JULKISIVU KAAKKOON

- JULKISIVUMATERIAALIT
1. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 2. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 3. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 4. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 5. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 6. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 7. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 8. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 9. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 10. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN
 11. KIVIMÄLÄINEN, LUONNONTUUNIN



JULKISIVU LUOTEeseen

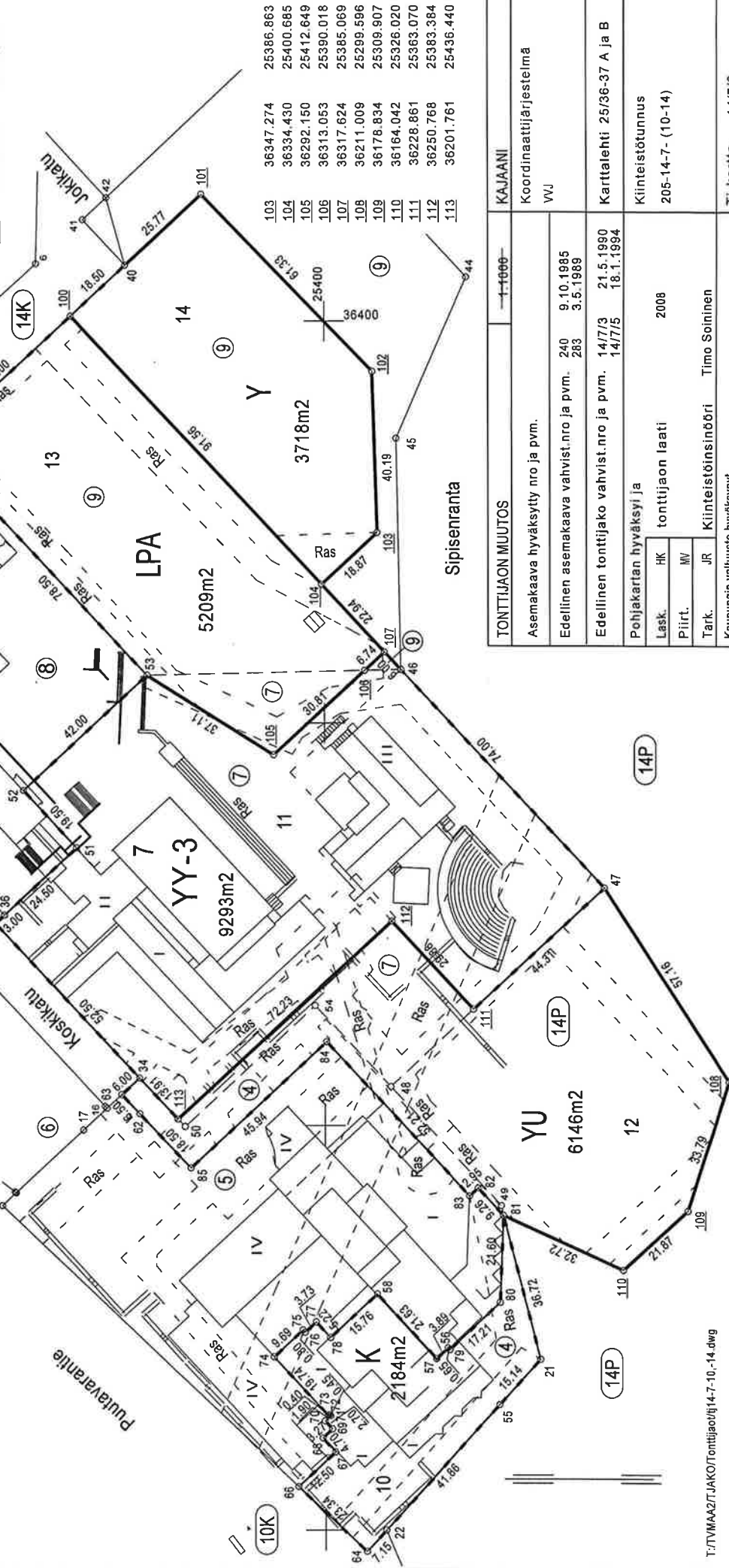




TONTTIN MUODOSTUMINEN			
N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
10	2184	2184	205-14-7-4
11	9293	9273	205-14-7-7
		20	205-14-7-9
12	6146	4440	205-14-9903-1
		955	205-14-7-7
		751	205-14-7-4
13	5209	4657	205-14-7-9
		552	205-14-7-7
14	3718	3718	205-14-7-9

KOORDINAATTILUETTELO			
N:o	Y	X	
21	36142.123	25346.599	
22	36100.000	25385.000	
34	36211.951	25445.907	
35	36250.411	25481.645	
36	36252.453	25479.447	
39	36369.511	25497.440	
40	36414.096	25449.457	
46	36313.229	25380.985	
47	36259.020	25330.613	
51	36269.130	25461.499	
52	36283.414	25474.772	
53	36312.004	25444.005	
55	36130.931	25356.802	

56	36144.890	25369.695	70	36126.920	25400.173
57	36142.254	25372.549	71	36128.209	25398.778
58	36158.146	25387.228	72	36128.540	25399.083
62	36203.105	25445.878	73	36128.269	25399.377
63	36207.866	25450.303	74	36142.770	25412.771
64	36094.719	25389.813	75	36149.343	25405.654
66	36110.785	25406.738	76	36148.767	25405.113
67	36119.268	25397.554	77	36151.269	25402.362
68	36122.720	25400.742	78	36147.451	25398.808
69	36124.937	25398.341	79	36144.412	25369.253
			80	36156.090	25356.610
			81	36177.677	25355.760
			82	36184.477	25362.040
			83	36182.476	25364.206
			84	36220.826	25399.628
			85	36189.552	25433.285
			100	36401.502	25463.010
			101	36431.641	25430.575
			102	36387.444	25388.058



TONTTILAON MUUTOS		KAJAANI	
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä	
Edellinen asemakaava vahvist nro ja pvm.		VUJ	
Edellinen tonttijako vahvist nro ja pvm.		Karttalehti 25/36-37 A ja B	
Pohjakartan hyväksyntä ja		Kiinteistötunnus	
Lask.	HK	205-14-7- (10-14)	
Piirt.	MV		
Tark.	JR	Kiinteistöinsinööri Timo Soininen	
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		TJ-kartta 14/7/6	

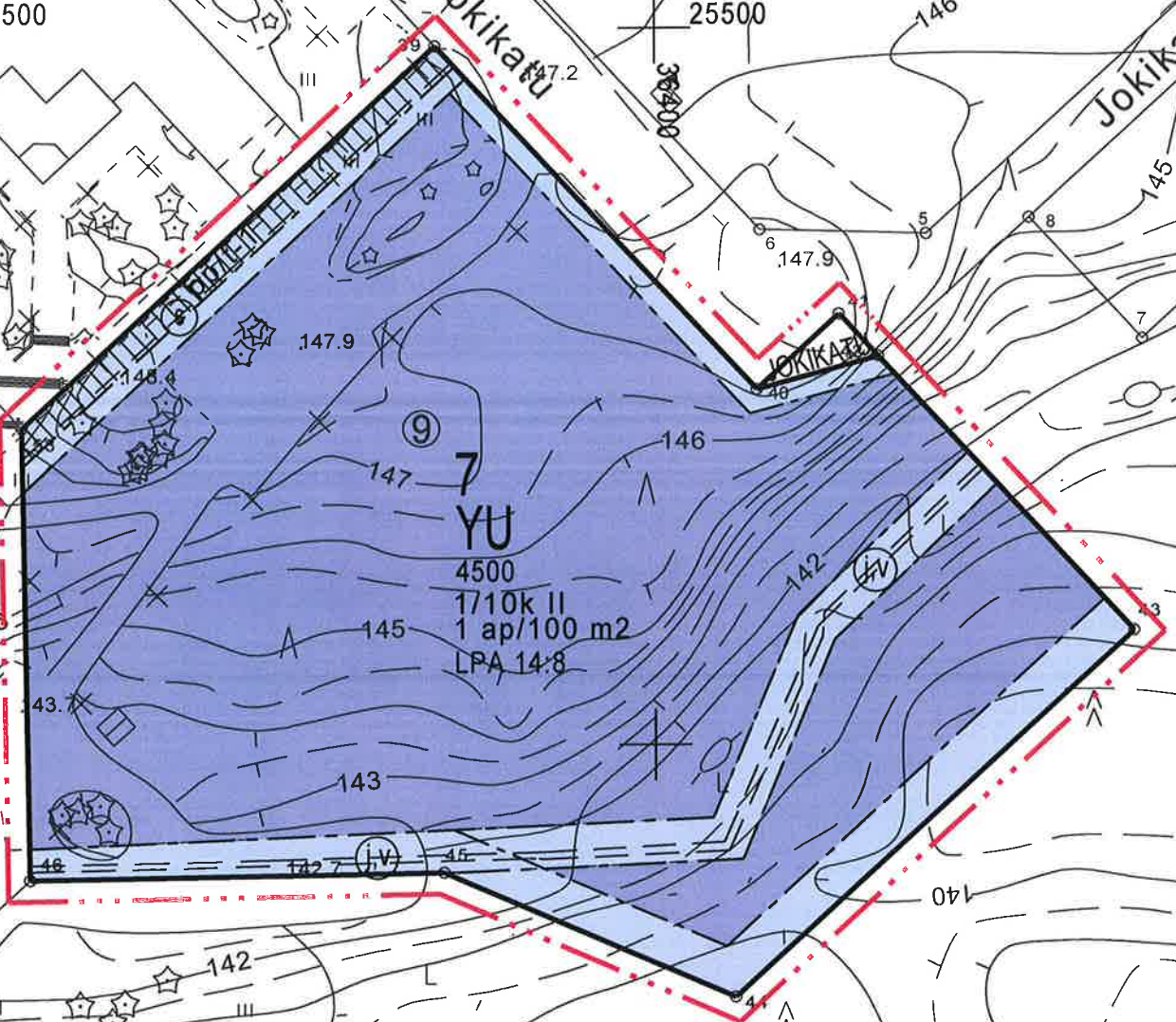
Linnantaustie

Koskikatu

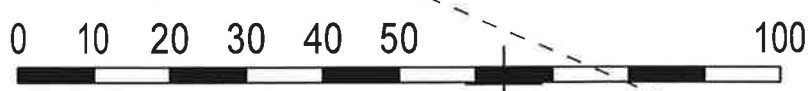
Jokikatu

Jokikatu

5:484
14 KUURNA



Sipisennanta



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

14
KUU
7

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

JOKIKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

1/10k II

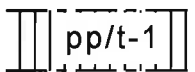
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Pääällystemateriaalina ei saa käyttää asfalttia.



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

1 ap/100 m²

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

LPA 14:8

Merkintä korttelialueella, joka osoittaa, mille alueelle tonttia varten varattavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

LAUSUNNOT uudisrakennusten suunnitelmista on liitettävä rakennuslupahakemukseen. Lausunnot on pyydettävä Kainuun Museolta, Kainuun ympäristökeskukselta ja Kaukametsän kulttuurikeskusalueen ja -rakennusten suunnittelijalta Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partaselta.

PIHA-ALUEET, KULKUVÄYLÄT JA PYSÄKÖINTIALUEET on toteutettava uudisrakentamisen yhteydessä vähintään samaan laatutasoon kuin rakennetulla kulttuurikeskusalueella.

ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI
KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
KORTTELI 7 TONTTI 9

MUODOSTUU
KAJAANI
KAUPUNGINOSA 14 KUURNA
KORTTELI 7 TONTTI 9
SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM

7.4.2008

PIIR.N:o

7/08

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

LAINVOIMAINEN:

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205	Täyttämispvm	02.04.2008
	Kajaani		
Kaavan nimi	vesiliikuntakeskus VE2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.05.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2167	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2167

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	1,2167	100,0	4500	0,37	0,0000	-5250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,2105	99,5	4500	0,37	-0,0062	-5250
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0062	0,5			0,0062	
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	0,0000		0	-0,0200	-200

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2167	100,0	4500	0,37	0,0000	-5250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,2105	99,5	4500	0,37	-0,0062	-5250
Y					-1,2167	-9750
YO	1,2105	100,0	4500	0,37	1,2105	4500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0062	0,5			0,0062	
Kadut	0,0062	100,0			0,0062	
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	0,0000		0	-0,0200	-200
ma	0,0000		0	-0,0200	-200