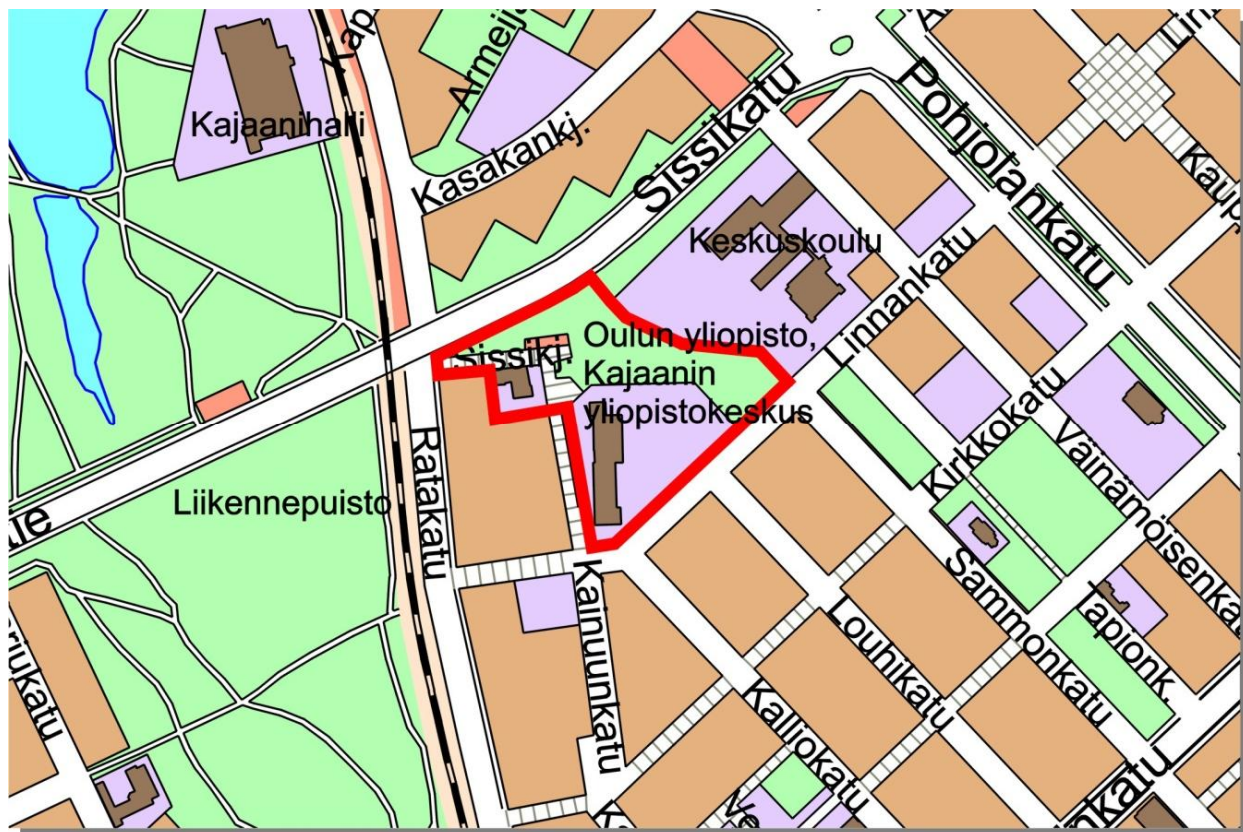
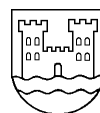




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133, 87101 Kajaani

1. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 38 TONTIT 3 JA 6 SEKÄ VIRKISTYS- JA
KATUALUETTA

VIREILLETULO	18.9.2009
SELOSTUS	26.8.2014
YMTK	3.9.2014
KH	28.10.2014
KV	10.11.2014

3. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 10 TONTTI 1 JA KORTTELI 26
SEKÄ KATUALUETTA

Muodostuu:

KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 38 TONTIT 3 JA 6 SEKÄ VIRKISTYS- JA
KATUALUETTA

3. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 10 TONTTI 1 JA KORTTELI 26
SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Otteita INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokannasta
2. Selvitykset ja suunnitelmat
Alustava havainnekuvaluonnos, Kajaanin Teknologiakeskus Oy
3.10.2007
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, muutettu 7.5.2014
4. Kainuun ympäristökeskuksen lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta 27.10.2008
5. Kainuun Museon lausunto asemakaavaehdotuksesta 10.10.2014
6. Kainuun ELY-keskuksen lausunto asemakaavaehdotuksesta 10.10.2014

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010-2013
- Kajaanin meluselvitys, Sito 2014
- Kajaanin keskustaajama 2030 -osayleiskaavan luontoselvitys, FCG 2014
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009

LIITEKARTAT

1. a) Rakennettu ympäristö, viistoilmakuva BlomPictometry 2008
b) Rakennuskanta
c) Johtokartta
2. Ote Kainuun maakuntakaavasta
3. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
4. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
5. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
6. Tonttijakokartat

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Linnan lukion koulurakennus on peruskorjattu opetus-, liike- ja toimistotiloiksi lukio-opetuksen loppumisen jälkeen ja Setlementti Työkeskus Kainulassa toimii Aalto kansalaisopisto, joka on osa Kainuun osaamiskeskus Kainuun Aaltoa. Asemakaavan muutoksen tavoite on mahdollistaa näiden alueiden kehitys liike- ja toimistoalueina niin julkisille kuin yksityisille palveluille ja lisäksi mahdollistaa Kainulan asuinkäyttö.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan entisen Linnan lukion ja Työkeskus Kainulan käyttötarkoitusta opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialueeksi ja mahdollistetaan niiden lisärakentaminen. Suojellun Kainulan lisäksi suojelemaan entisen Linnan lukion koulurakennus sekä tarkistetaan Sissikujan ja Sissipuiston kaavamääräyksiä ja aluerajausta.

Kajaanin Teknologiakeskus Oy on kunnostanut entisen lukion v. 2007 yliopistokeskuksen ja yritysten toimitiloiksi ja ehdottanut asemakaavan muuttamista esittämällä 3.10.2007 alustavia luonnoksia tontin täydennysrakentamisesta. Oulun yliopiston toiminta tiloissa on päättynyt eikä uudisrakennushanke ole enää kiireellinen. Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2010-2013 mukaan kaupunkirakennetta kuitenkin eheytetään muuttamalla asemakaavaa tonttitarpeen ja soveltuvuuden mukaan.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat entinen Linnan lukion, Työkeskus Kainulan ja Sissikujan autopaikka tontit, osa Sissipuistoa, Sissikuja ja osa Linnankadun ja Kainuunkadun katualuetta. Alue on n. 500 metriä ydinkeskuksesta lounaaseen Kajaanin keskuskoulun vieressä, Linnankadun, Kainuunkadun ja Sissikadun välissä.

Entisen Linnan lukion tontin (kortteli 1-38) omistaa Kajaanin Teknologiakeskus Oy, Kainulan tontin Työkeskus Kainulan Kannatusyhdistys ry (korttelin 3-10 tontti 1) ja Kajaanin kaupunki omistaa kaava-alueen autopaikkatontin sekä puisto- ja katualueet.

Arkkitehti Eino Pitkäsen 1950-luvulla suunnittelema Linnan lukio ja arkkitehti Alvar Aallon toimiston suunnittelema Työkeskus Kainula sekä Sissipuistossa sijaitseva kivistä hätäaputyönä vuonna 1932-33 rakennettu Itkumuuri ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita. Yleiskaavassa on esitetty asemakaavalla suojeltaviksi Kainulan rakennus ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Itkumuuri porras- ja muurirakenteineen.

Alueella on voimassa 25.8.1993 vahvistettu asemakaava. Kortteli 38 ja korttelin 10 tontti 1 ovat opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Kainula on määrätty suojeltavaksi: **sr-10 kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysratkaisuihin.** Lin-

nan lukion tontilla on alueen osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto/puu, joka on säilytettävä.

Puistoalueella (VP) oleva Itkumuuri on merkitty suojeltavaksi: **s-4 alueen osa, jolla olevaa kaupunkikuvallisesti merkittävää rinnekiveystä ei saa purkaa tai muuttaa**. Lisäksi puistossa on merkintä **s-6 suojeltava alueen osa. Luontohavaintoalue, koulumetsä**.

Alueella on autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä Sissikujan, Kainuunkadun ja Linnankadun katualuetta.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin Koti-Kajaani -lehdessä 19.9.2009. Asemakaavan muutosehdotus laadittiin ympäristöteknisen toimialan maankäyttöpalveluissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Alustava kaavaluonnos esiteltiin viranomaisneuvottelussa 15.10.2008. Kainuun museolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Kainuun ympäristökeskus antoi lausunnon kaava- ja rakennussuunnitelmaluonnoksesta 27.10.2008. Lausunnossa todetaan alueella olevat rakennukset ja Itkumuuri kulttuuriympäristön ja rakennushistorian vuoksi suojelukohteiksi ja edellytetään, että erityisesti kulttuuriarvot huomioidaan asemakaavamuutoksessa.

Kaavamuutoksen ennakkuulemisena on lähetetty osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos syksyllä 2009 ja keväällä 2014. Kajaanin Teknologiakeskuksen edustajan, rakennussuunnittelukonsultin ja Kainuun Museon kanssa on käyty kaavaneuvotteluja.

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 2,4 ha, josta liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (KY) 1,2 ha, puistoalue (VP) 0,8 ha ja liikennealuetta (kadut, kevytliikennekadut, LP-1 ja LPA) 0,4 ha. Rakennusoikeutta alueella on 10 600 k-m². Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) muuttuu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY) ja rakennusoikeuden määrä kasvaa 2650 k-m², 7950 k-m²:stä 10600 k-m²:iin. Kortteleiden tehokkuus nousee tehokkuudesta $e=0,73$ tehokkuuteen $e=0,88$. Korttelissa 1-38 toimii päiväkotitila ja korkeintaan 1000 k-m² rakennusoikeudesta saadaan käyttää päiväkodin tiloiksi. Korttelissa 3-10 tontilla 1 saadaan 50% rakennuslupa sallitusta kerrosalasta käyttää asuinhuoneita varten. Kainulan kadun puoleisessa julkisivussa on ajoneuvoliikennemeluun liittyvä määräys: rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Vanhojen rakennusten kerrosluvut ovat toteutuneen mukaisia. Uudisrakennuksen kerrosluku on I-III siten, että rakennuksen keskiosa saa olla korkeintaan kolme ja sivuosat laskevasti korkeintaan kaksi- tai yksikerroksiset. Entiselle lukiorakennukselle lisätään suojelumääräys ja Kainula suojellaan edelleen kaavalla.

Linnan lukion tontilla ja Sissipuistossa suojellaan maisemassa merkittäviä vanhoja mäntyjä. Lisäksi Sissipuistossa oleva Itkumuuri ja luontohavaintoalue, koulumetsä on merkitty suojeltaviksi. Virkistys-, katu- ja liikennealuei-

den rajat tarkistetaan toteutuneen Sissikujan mukaiseksi. Sissikuja muuttuu kevytliikennekadusta katualueeksi.

Asemakaavan muutos poikkeaa keskustaajaman vahvistetusta osayleiskaavasta: korttelialueiden käyttötarkoitusta väljennetään siten, että se sallii opetuspalvelujen lisäksi myös muita julkisia ja yksityisiä palveluja.

Kaavamuutoksen mukainen toteutus parantaa rakennetun ympäristön laatua ja maisemakuvaa. Alueen tehokkaampi käyttö liittyy sen kaupunkikeskustan toiminnalliseksi osaksi. Rakennussuojelu korostaa ympäristön historiallista merkitystä.

Yritysvaikutukset: Liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus kasvaa 2650 k-m², mikä lisää alueen toimitiloja ja palvelujen tuottamismahdollisuuksia sekä edistää alueen käyttöä yritysalueena.

Asemakaavan muutoksen sekä sitovat tonttijaot hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Uudisrakentamisen toteutumiselle ei ole tiedossa aikataulua.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat entinen Linnan lukion ja Työkeskus Kainulan ja Sissikujan autopaikka tontit, osa Sissipuistoa, Sissikuja ja osa Linnankadun ja Kainuunkadun katualuetta. Alue on n. 500 metriä ydinkeskustasta lounaaseen ja aluetta rajaa koillisessa Kajaanin keskuskoulu, kaakossa Linnankadun 1970-2000-luvun kerrostaloalue, lännessä Kainuunkatu ja luoteessa Sissikatu.

Entisen Linnan lukion tontti on jaettu kahdeksi tontiksi vuonna 2006 siten, että kaupungin omistukseen jäi peruskorjattu rakennusosa tontin (1-38-6) eteläosassa. Rakennuksen peruskorjaamaton osa jäi tontin (1-38-3) pohjoisosalle ja se luovutettiin Kajaanin Teknologiakeskus Oy:lle rakennuksiin osakepääoman korotusta vastaan. Kajaanin Teknologiakeskus Oy on kunnostanut lukiorakennuksen loppuosan v. 2007 yliopistokeskuksen ja yritysten toimitiloiksi ja ehdottanut asemakaavan muuttamista esittämällä 3.10.2007 alustavia luonnoksia tontin täydennysrakentamisesta. Oulun yliopiston toiminta tiloissa on päättynyt eikä uudisrakennushanke ole enää kii-reellinen.

Kun kaupungin vuokratilat jäivät pääosin tyhjiksi, kaupunki myi tontin 6 ja loppuosan rakennuksesta Teknologiakeskus Oy:lle 17.3.2014. Rakennuksen nykyiset yritykset ovat pääosin it-alan yrityksiä ja yksityisiä palveluja tuottavia yrityksiä kuten päiväkotit ja lounasruokala. Lisäksi rakennuksessa on Kainuun SOTE kuntayhtymän ja Tampereen yliopiston toimitiloja.

Työkeskus Kainulassa toimii Aalto kansalaisopisto, joka on osa Kainuun osaamiskeskus Kainuun Aaltoa.

Sissikujan ja -puiston alueen puusto on uudistettu ja tehty kadun ja kunnallistekniikan peruskorjaus, joka poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennettu ja luonnonympäristö

Alueen alatasolla Sissikadun varressa on koivurivejä ja hoidettua nurmikkoja ja Työkeskus Kainula, joka on arkkitehti Alvar Aallon toimiston suunnittelema v. 1957 valmistunut punatiilirakennus. Rinteen ylätasolla on arkkitehti Eino Pitkän suunnittelema v. 1957 rakennettu jälkifunktionalistinen Linnan lukion koulurakennus. Sitä on kunnostettu ja muutettu tarpeen mukaan, viimeksi vuonna 2006. Kainulan ja entisen lukion välissä on jyrkkä metsäinen rinne sekä komea kivistä hätäaputyönä vuonna 1932-33 rakennettu Itkumuuri ja siihen liittyvät 1980-luvun lopulla kunnostetut luonnonki-viportaat. (liite 1)

Maaperä vaihtelee savikosta lähes pinnassa olevaan kallioon ja täytemaihin. Alueella on maisemassa merkittäviä vanhoja mäntyjä, jotka ovat Kajaanille tyypillisiä kaupunkipuita. Sissipuisto on monipuolinen, metsäinen pieneläinten ja pikkulintujen elinalue. Läheisen koulun opettajat ja oppilaat käyttävät puistoa opetuksen havainnointialueena.

Alueen ympärillä on keskustan eri-ikäisiä 2-4 -kerroksisia asuintaloja ja alatasolla Keskuskoulu. Sissipuistoon rajautuva Sissikatu on keskustan eteläinen sisääntuloväylä (1. lk:n pääkatu) ja Linnankatu on asuntokatu. Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. (kartat 1 a-c)

Entisen Linnan lukion tontin (kortteli 1-38) omistaa Kajaanin Teknologia-keskus Oy, Kainulan tontin Työkeskus Kainulan Kannatusyhdistys ry (korttelin 3-10 tontti 1) ja Kajaanin kaupunki omistaa kaava-alueen autopaikkatontin sekä puisto- ja katualueet.

Kajaanin keskustaajama 2030 -osayleiskaava luontoselvityksen mukaan 5.5.2014 kaavamuutosalueella ei ole arvokasta luontokohdetta tai rakennetun ympäristön puustoon tukeutuvaa liito-oravan kulkuyhteyttä eikä alueella esiinny ELY-keskuksen UHEX-rekisterin mukaan uhanalaisia lajeja.

Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan, vahvistamispäätös on kuulutettu 5.5.2009. (kartta 2)

Siinä alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta (C) ja sille on annettu 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.

Linnan lukio, Kainula ja Itkumuuri ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita, joita koskee suunnittelumääräys:

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

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 (kartta 3) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Osayleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja lähivirkistysaluetta, joka on varattu puistomaisesti hoidetuksi, istutetuksi tai luonnontilaisesta kunnostetuksi viheralueeksi **VL**. Alueella oleva Alvar Aallon toimiston suunnittelema Kainulan rakennus ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Itkumuuri porras- ja muurirakenteineen on yleiskaavassa esitetty suojeltavaksi asemakaavalla.

Alueella on voimassa 25.8.1993 vahvistettu asemakaava (kartta 4). Kortteli 38, entinen Linnan lukio on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (**YO**). Kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 7000 k-m². Korttelissa on alueen osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto/puu, joka on säilytettävä. Rajalle on istutettava puurivi. Kortteliin on merkitty pysäköimispaikka **p**.

Korttelin 10 tontti 1, Kainula on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (**YO**). Tontin kerrosluku on II ja rakennusoikeus 950 k-m². Kainula on määrätty suojeltavaksi:

sr-10 *kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väriysoikeuksiin.*

Kainulan tontilla merkintä 3:26 osoittaa alueen, jonne tonttia varten varattavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.

Puistoalueella (**VP**) oleva Itkumuuri on merkitty suojeltavaksi: **s-4** *alueen osa, jolla olevaa kaupunkikuvallisesti merkittävää rinnekiveystä ei saa purkaa tai muuttaa.* Lisäksi puistossa on merkintä **s-6** *suojeltava alueen osa. Luontohavaintoalue, koulumetsä.* Puistoon on varattu ohjeelliset yleiselle ja lankululle varatut Mankisenpolku ja Sissipolku sekä ohjeellinen liikunta-alueen osa **VI**, jonka rajalle on istutettava puurivi. Puiston ja Linnankadun rajalla on iso kaksilattvainen kuusi, jolla on merkintä kaupunkikuvallisesti arvokas puusto/puu, joka on säilytettävä.

Kaavamuutosalueella on autopaikkojen korttelialuetta (**LPA**). Suluissa oleva merkintä (3:10) osoittaa korttelialueen, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alueella on myös Sissikujan ja Kainuunkadun katualuetta.

Kajaanin kaupungin meluselvityksen mukaan Mainuantie – Sissikatu sisääntuloväylä aiheuttaa liikennemelua Kainulan tontilla. Tontin kadun puoli

on päivämelualueella 55-60 dB(A). Sissikadun vuorokausiliikenne on 8350 ajoneuvoa/vrk v. 2012 liikennelaskennan mukaan.

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 9.5.2014. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin Teknologiakeskus Oy on ehdottanut asemakaavan muuttamista esittämällä 3.10.2007 alustavia luonnoksia entisen Linnan lukion tontin täydennysrakentamisesta (liite 2). Oulun yliopiston toiminta tiloissa on päättynyt eikä uudisrakennushanke ole enää kiireellinen. Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2010-2013 mukaan kaupunkirakennetta kuitenkin eheytetään muuttamalla asemakaavaa tonttitarpeen ja soveltuvuuden mukaan.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin Koti-Kajaani-lehdessä 19.9.2009. Asemakaavan muutosehdotus laadittiin ympäristöteknisen toimialan maankäyttöpalveluissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Alustava kaavaluonnos esiteltiin viranomaisneuvottelussa 15.10.2008. Kainuun museolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Kainuun ympäristökeskus antoi lausunnon kaava- ja rakennussuunnitelmaluonnoksesta 27.10.2008. Lausunnossa todetaan alueella olevat rakennukset ja Itkumuuri kulttuuriympäristön ja rakennushistorian vuoksi suojelukohteiksi ja edellytetään, että erityisesti kulttuuriarvot huomioidaan asemakaavamuutoksessa. Lausunnossa todetaan rakennusten ja Itkumuurin suojeluarvot huomioituksi riittävästi suorilla kaavamääräyksillä ja olevaan kasvillisuuteen kiinnitetyn huomiota laadukkaasti ympäristön säilymiseksi. Lisäksi lausunnon mukaan kaavassa tulee ottaa kantaa uudisrakennuksen julkisivumateriaaleihin, -väreihin ja kattomuotoon ja rakentamista tulee ohjata kaavamääräyksellä siten, että toteutuksessa huomioidaan rakennuspaikan luonne ja kaupunkikuva. Kaavakarttaan lisättiin uudisrakennuksen rakennustapaohjeet yleisiin määräyksiin ympäristökeskuksen antaman lausunnon jälkeen. (liite 4)

Kaavamuutoksen ennakkuuilemisena on lähetetty syksyllä 2009 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos Kajaanin Teknologiakeskukselle, Setlementti Kainulan kannatusyhdistykselle, Oulun yliopiston toimitilapalveluille ja asemakaava-alueen naapureille. Johtaja/rehtori Marianne Leiviskä, Osaamiskeskus Kainuun Aalto, esitti sähköpostitse 5.10.2009 varausvaatimuksen kiinteistön peruskorjaukseen ja vähaiseen lisärakentamiseen. Vaatimus on kaavamuutoksessa huomioitu Kainulan lisärakennusoikeutena. Lisäksi Kajaanin Teknologiakeskuksen

edustajan, rakennussuunnittelukonsultin ja Kainuun Museon kanssa on käyty kaavaneuvotteluja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty aikataulun osalta 7.5.2014. Kajaanin Teknologiakeskus Oy:tä, Setlementti Kainulan kannatusyhdistystä, Kajaanin keskikaupungin asukkaat ry:tä ja alueen naapureita on kuultu uudelleen lähettämällä kaavaluonnos arvioitavaksi 7.5.2014.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on mahdollistaa entisen Linnan lukion ja Työkeskus Kainulan alueiden kehitys liike- ja toimistoalueina niin julkisille kuin yksityisille palveluille ja niiden lisärakentaminen. Suojellun Kainulan liisäksi tavoite on suojella entinen Linnan lukion koulurakennus sekä tarkistaa Sissikujan ja -puiston kaavamääräyksiä ja aluerajausta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 2,4 ha, josta liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (KY) 1,2 ha, puistoaluetta (VP) 0,8 ha ja liikennealuetta (kadut, kevytliikennekadut, LP-1 ja LPA) 0,4 ha. Rakennusoikeutta alueella on 10 600 k-m². Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) muuttuu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY) ja rakennusoikeuden määrä kasvaa 2650 k-m², 7950 k-m²:stä 10600 k-m²:iin. Kortteleiden tehokkuus nousee tehokkuudesta $e=0,73$ tehokkuuteen $e=0,88$. Korttelissa 1-38 toimii päiväkotit ja korkeintaan 1000 k-m² rakennusoikeudesta saadaan käyttää päiväkodin tiloiksi. Korttelissa 3-10 tontilla 1 saadaan 50% rakennuslupaa sallitusta kerrosalasta käyttää asuinhuoneita varten. Kainulan kadun puoleisessa julkisivussa on ajoneuvoliikennemeluun liittyvä määräys: rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Vanhojen rakennusten kerrosluvut ovat toteutuneen mukaisia II u1/3 - V. Uudisrakennuksen kerrosluku on I-III siten, että rakennuksen keskiosa saa olla korkeintaan kolme ja sivuosat laskevasti korkeintaan kaksi- tai yksikerroksiset. Entiselle lukiorakennukselle lisätään suojelumääräys ja Kainula suojellaan edelleen kaavalla.

Linnan lukion tontilla ja Sissipuistossa suojellaan maisemassa merkittäviä vanhoja mäntyjä. Lisäksi Sissipuistossa oleva Itkumuuri ja luontohavaintoalue, koulumetsä on merkitty suojeltaviksi. Virkistys-, katu- ja liikennealueiden rajat tarkistetaan toteutuneen Sissikujan mukaiseksi. (kartta 5)

Aluevaraukset

Korttelialueet

KY Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueet muodostuvat 1. kaupunginosan kortteliin 38 (entinen Linnan lukio) ja 3. kaupunginosan korttelin 10 tontille 1 (Kainula).

Korttelin 38 tontin 6 rakennusosan rakennusoikeus 2000 k-m² pienenee toteutuneen mukaiseksi 1800 k-m². Rakennusosan suurin sallittu kerrosluku IV on toteutunut rakennusosalalla eikä sitä muuteta kaavamuutoksessa. Korttelin 38 autopaikoille on autojenpitorasite tontilla 7.

Tontin 7 rakennusoikeus kasvaa 2700 k-m². Tontin rakennusoikeus muodostuu entisen lukiorakennuksen (2200+1200+300 k-m²) ja uudisrakentamiselle varatusta (4000 k-m²) rakennusoikeudesta, joka on yhteensä 7700 k-m². Rakennusoikeudesta saadaan käyttää päiväkotia varten korkeintaan 1000 k-m², jota kuvaa merkintä **pk 1000**. Entisen lukiorakennuksen osalla suurin sallittu kerrosluku vaihtelee toteutuneen mukaisesti II u½ - V. Rakennusala merkitään olemassa olevan rakennuksen lisäksi tontin pohjoisosan uudisrakennukselle, jonka suurin sallittu kerrosluku on I-III. Uudisrakennuksen kerrosluku on I-III. Rakennuksen keskiosa saa olla korkeintaan kolme ja sivuosat laskevasti korkeintaan kaksi- tai yksikerroksiset, jotta rakennuksen massoittelu sopeutuu vanhan rakennuksen tontille. Tontilla on varaus maanalaiselle väestönsuojaksi tarkoitettulle tilalle **mav** ja maanalaiselle autojen pysäköimispaikalle **map**, joissa voidaan käyttää hyväksi alueen korkeuseroa.

Kortteliin 38 merkitään Linnankadun puolelle säilytettävä/istutettava puurivi, korttelin suojeltavat puut ja pysäköimispaikka **p**. Tontilla on maanalaiselle sähköjohdolle varattu johtorasite Linnankadun ja Sissipuiston kulmassa. Ajoneuvoliittymiä saa järjestää Linnankadulle kolmesta kohti. Entinen lukiorakennus (Linnan lukio) suojellaan merkinnällä **sr-23**, *suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja /tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia.*

Korttelin 38 autopaikkavaatimus on toimisto- ja liiketilalla 1 ap /60 k-m² ja muu koulu/päiväkodilla 1 ap /100 k-m².

Kainulan tontilla, 3. kaupunginosan korttelin 10 tontilla 1, rakennusoikeus on 1100 k-m². Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan 50% käyttää asuinhuoneita varten **as 50%**. Suurin sallittu kerrosluku on I-II u1/3. Rakennusala laajennetaan siten, että vähäinen (150 k-m²) uudisrakentaminen on mahdollista. Rakennusosalalla merkitään rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Rakennuksen kadun puoleisessa julkisivussa on ajoneuvoliikennemeluun liittyvä määräys: rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään **30 dBA**. Kainulaa koskee sama suojelumerkintä kuin entistä lukiorakennusta **sr-23**. Tontin autopaikkavaatimus on käyttötarkoituksen mukaan kerros- ja rivitaloasunnoilla 1 ap /85 k-m², toimisto- ja liiketilalla 1 ap /60 k-m² ja muu koulutoiminnalla 1 ap /100 k-m². Merkintä LPA 3:26 osoittaa, mille alueelle tonttia varten varattavat autopaikat saadaan sijoittaa. Sissikujan pysäköinti-alueesta (LPA) voidaan varata Kainulan käyttöön autopaikat maanvuokrasopimuksella. Toimintaan liittyvään paikoitustarpeeseen vastaavat lisäksi Sissikujan yleinen pysäköintialue (LP) ja Ratakadun varressa olevat pysäköintipaikat.

Muut alueet

VP Puisto

Sissipuiston rajat tarkistetaan siten, että korttelin 38 jo rakennetut alueet ovat tontilla ja uudisrakennusmahdollisuus toteutuu. Puistossa suojellaan maisemassa merkittäviä vanhoja mäntyjä. Osa Kainuunkadun kevytliikenneväylää nimetään Itkumuurin portaiksi ja liitetään osaksi Sissipuistoa yleisenä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana **pp**. Puistoon merkitään olemassa olevat Mankisenpolku ja Sissipolku yleisenä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana **pp**. Mankisenpolulta varataan yhteys keskuskoulun pihan pelikentille.

Itkumuurin suojelumerkintä laajenee koskemaan myös Itkumuurin portaita. *Suojeltava alueen osa, jolla olevia kaupunkikuvallisesti merkittäviä porrassa muurirakenteita ei saa purkaa*, merkitään **s-8**. Sissipuiston männikkö on tarpeellinen keskuskoulun opetustoiminnassa, joten suojeltava alueen osa **s-6** Luontohavaintoalue, koulumetsä säilyy ennallaan.

LP Yleinen pysäköintialue

LPA Autopaikkojen korttelialue

Maanalaiselle sähköjohdolle sekä vesi-, jätevesi- ja hulevesijohdoille on korttelissa varattu johtorasite. Suluissa olevat numerot osoittavat tontin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa (3:10:1).

Sissikuja muutetaan toteutuneen kadun ja kunnallistekniikan peruskorjauksen mukaiseksi kaduksi ja Kainuunkatu pysyy **jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katu/tie alueena, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo sallittu pp/t**.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset säilytetään lukuun ottamatta aluetta, jossa osa suojelluista puista on kaadettu. Sissipuiston ja Linnankadun rajalla kaksilataisen kuusen suojeltava puu -merkintää poistetaan sähkökaapelin rasitealueelta.

Yleiset määräykset

Autopaikat:

Kerros- ja rivitaloasunto	1/85 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1/60 k-m ²
Muu koulu, päiväkot	1/100 k-m ²

Kaukolämpöön liittymisvelvollisuus MRL 57a §:n mukaisesti koskee 1. kaupunginosan korttelia 38 ja 3. kaupunginosan korttelin 10 tonttia 1.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-38-7 ja 3-10-2. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Tontilla 1-38-7 uudisrakennusten julkisivut tulee olla vaaleaksi rapattuja tai vastaavia yhtenäisiä tasaisia pintoja. Autohallin julkisivu tulee toteuttaa muun julkisivun osana. Harja- tai pulpettikaton kaltevuus voi vaihdella välillä 1:4 - 1:2,5. Lausunto Kainuun Museolta uudisrakennuksen suunnitelmista on liitettävä rakennuslupahakemukseen.

Nimistö

Itkumuurin portaat -nimi annetaan Kainuunkadun ja Sissikujan väliselle portaikolle, joka muutetaan osaksi Sissipuistoa.

Vaikutukset

Kaavamuutoksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nykytilanteeseen.

Välittömät vaikutukset eivät olennaisesti poikkea voimassa olevasta kaavasta, jonka mukaan alueella oli lukio ja sen mukainen liikenne ja kävijämäärä.

Asemakaavan muutosehdotus toteuttaa Kainuun maakuntakaavan linjauksia, muutoksessa lisätään suojelumääräys entiselle lukiorakennukselle ja toteutetaan näin maakuntakaavan ja yleiskaavan kulttuuriympäristö- ja rakennussuojelutavoitteet. Asemakaavan muutos poikkeaa keskustaajaman vahvistetusta osayleiskaavasta: korttelialueiden käyttötarkoitusta muutetaan ja väljennetään siten, että se sallii opetuspalvelujen lisäksi alueelle myös muita julkisia ja yksityisiä palveluja. Tonttien käyttötarkoituksen laajentamisella ja muuttamisella turvataan rakennusten käyttömahdollisuudet, mikä parantaa rakennusten säilymisen edellytyksiä. Puistoalueen kulkuyhteydet säilyvät. Muutoksesta ei aiheudu tarvetta rakentaa kunnallistekniikkaa vaan voidaan hyödyntää olemassa olevaa.

Aiempien selvitysten lisäksi kaavamuutoksen laadintavaiheessa ei tehty uusia lisäselvityksiä. Alustava havainnekuva uudisrakennuksesta (liite 2) on tehty kaavaluonnoksen pohjalta ja poikkeaa kaavaehdotuksesta kerroslukujen osalta.

Kaavamuutoksen mukainen toteutus parantaa rakennetun ympäristön laatua ja maisemakuvaa. Alueen tehokkaampi käyttö liittyy sen kaupunkikeskustan toiminnalliseksi osaksi.

Yritysvaikutukset:

Liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus kasvaa 2650 k-m², mikä lisää alueen toimitiloja ja palvelujen tuottamismahdollisuuksia sekä edistää alueen käyttöä yritysalueena.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa alustava luonnos alueen täydennysrakentamisesta. Rakennushanketta ei ole eikä aikataulua sen toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteutamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. palvelurakenteen kehitystä, työpaikkojen toteutumista, liikenteen sujumista, liikennemääriä, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, lähialueen asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä.

Asemakaavan muutoksen sekä sitovat tonttijaot (kartta 6) hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kajaanissa 26. päivänä elokuuta 2014

Riitta Korhonen

kavasuunnittelija Riitta Korhonen

Ehdotukset asemakaavaksi ja sitoviksi tonttijaoksiksi ovat olleet julkisesti nähtävänä 10.9. -10.10.2014. Ehdotuksia vastaan ei jätetty muistutuksia. Nähtävilläolokaikana saatiin Kainuun ELY-keskuksen ja Kainuun Museon lausunnot. Kainuun Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta eikä sitovasta tonttijaosta.

Liite 5 Kainuun Museon lausunto

Liite 6 Kainuun ELY -keskuksen lausunto

Kainuun ELY-keskus toteaa lausunnossaan, ettei kaava-asiakirjoissa ole havainnekuvia Kainulan mahdollisesta laajennusosasta eikä siitä miten laajennusosa voidaan toteuttaa heikentämättä Kainulan kulttuurihistoriallisia arvoja. ELY-keskus esittää, että Kajaanin kaupunki pyytää Alvar Aalto -säätöiltä lausunnon asemakaavaehdotuksesta. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Linnan lukion havainnekuva uudisrakennuksesta ei vastaa kerroslukujen osalta kaavakartan merkintöjä. ELY-keskus pyytää tarkistamaan kaavaselostusta puistoon VP liittyvien kaavamerkintöjen osalta.

Asemakaavaehdotuksessa Kainulan sisäpihalla on vähäinen (150 k-m²) lisärakentamismahdollisuus rakennuksen säilymisen ja toiminnan edistämiseksi. Mahdollinen laajennus ei koske katujulkisivua. Aloitteen lisärakentamisesta on esittänyt Osaamiskeskus Kainuun Aalto. Kainuun Museo on ollut mukana kaavoituksessa ja rakennuksen muutoksista on kuultava museoviranomaisia. Museoviranomainen voi tarvittaessa hankekohtaisesti rakennuslupavaiheessa pyytää lausunnon Alvar Aalto -säätöiltä. Kainulan kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu suojelumerkinnällä sr-23: *suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja /tai kaupunkikuvan kan-*

nalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia. Hanketta lisärakentamiseksi ei ole tiedossa eikä Kajaanin kaupunki katso tarpeelliseksi pyytää lausuntoa Alvar Aalto -säätöiltä.

Kaavaselostuksessa todetaan, että alustava havainnekuva Linnan lukion tontin uudisrakennuksesta (liite 2) on tehty kaavaluonnoksen pohjalta ja poikkeaa kaavaehdotuksesta kerroslukujen osalta. Havainnekuva on viitteellinen ja havainnollistaa tontin mahdollista käyttöä. Rakennushanketta ei ole eikä aikataulua sen toteuttamiseksi.

Kaavaselostuksessa on selitetty voimassa olevan asemakaavan (kartta 4) puistoon (VP) liittyvät kaavamerkinnot (vl, istutettava puurivi, säilytettävä puu). Kuvaus on kohdassa *Lähtökohdat suunnittelutilanne*. Asemakaavaehdotuksen merkinnot selitetään kohdassa *Asemakaavan muutoksen kuvaus*, eivätkä ko. merkinnot sisälly kuvaukseen eivätkä asemakaavaehdotukseen.

Kainuun ELY -keskuksen lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaselostusta eikä kaavakarttaa. Liite 2 havainnekuvaan lisätään kuvateksti selostuksesta: Alustava havainnekuva uudisrakennuksesta on tehty kaavaluonnoksen pohjalta ja poikkeaa kaavaehdotuksesta kerroslukujen osalta.

Kajaanissa 20. päivänä lokakuuta 2014

Riitta Korhonen

kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	22.08.2014
Kaavan nimi	Linnanlukio	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	18.09.2009
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispykälä			
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3936	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3067	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3936

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	2,3936	100,0	10600	0,44	0,0000	2650
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,0864	-7950
C yhteensä						
K yhteensä	1,2017	50,2	10600	0,88	1,2017	10600
T yhteensä						
V yhteensä	0,7964	33,3			-0,1128	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3955	16,5			-0,0025	
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	0,3067	12,8	3067		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	6600	1	5650

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3936	100,0	10600	0,44	0,0000	2650
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,0864	-7950
YO					-1,0864	-7950
C yhteensä						
K yhteensä	1,2017	50,2	10600	0,88	1,2017	10600
KY	1,2017	100,0	10600	0,88	1,2017	10600
T yhteensä						
V yhteensä	0,7964	33,3			-0,1128	
VP	0,7964	100,0			-0,1128	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3955	16,5			-0,0025	
Kadut	0,3202	81,0			0,1183	
Kev.liik.kadut	0,0398	10,1			-0,1316	
LP	0,0175	4,4			0,0175	
LPA	0,0180	4,6			-0,0067	
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	0,3067	12,8	3067		
map	0,3067	100,0	3067		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	6600	1	5650
Asemakaava	2	6600	1	5650

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Linnankatu 6

Tontti/alue/pihapiirikohtaiset tiedot

Pienalue: 10-50 Kajaani keskusta

Historia: Kajaanin tyttölyseo aloitti toimintansa 3.9.1951 Vuorikadulla ja vuotta myöhemmin Väinämöisen kansakoulussa, josta se viimein pääsi omaan kouluun Linnankadulle.

Kajaanin tyttölyseo aloitti omassa koulussa syksyllä 1957 ja ensimmäiset ylioppilaat valmistuivat sieltä keväällä 1960. Kajaanin tyttölyseo muuttui Kaksoistyttylyseoksi v.1962 ja tilava koulutalo kävi ahtaaksi, sillä oppilaita oli yli tuhat. Kajaanin tyttölyseo muuttui v. 1970 Kainuun yhteislyseoksi.

Peruskouluun siirtymisen jälkeen v.1973, Kainuun yhteislyseo jakaantui kahdeksi kaupungin ylläpitämäksi kouluksi. Keskikoulusta tuli yläaste, Lönnrotin koulu ja lukioluokista Linnan lukio.

Linnan lukion omaleimaisuus lisääntyi 1980-luvulla, kun se oli Suomen suurimpia lukioita ja se sai erityistehtävän toimia taidepainotteisena lukiona.

Kuvaus: Linnan lukio on Kainuunkadun ja Linnankadun kulmassa viettävällä tontilla. Lähiympäristössä on IV-kerroksisia kerrostaloja.

Lisäys 26.10.2007 RK:

Keskuskansakoulu ja Linnan lukio muodostavat yhdessä näyttävän koulukokonaisuuden. Arkkitehtonisesti rakennukset ovat eri kausien tuotteita: keskuskoulu edustaa puhtaslinjaisesti jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria. Luontoon sulautuvampi Linnan lukio taas edustaa Pitkäsen tuotannossa jo maanläheisempää ja arkkitehtuuriltaan pehmeämpää suuntausta.

Linnan lukio on maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde Kainuun maakuntakaavassa v.2007.

Lähteet: "Koulun vaiheita"-tietoja antoi Sirpa Haataja Linnan lukion kansliasta 21.3.2002

Linnan lukio ja Lönnrotin yläaste muutos v.1975

Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet, Päivi Tervonen rakennustutkija Kainuun Museo v. 2006

Kainuun maakuntakaava v. 2007, Kainuun maakuntavaltuuston 7.5.2007 hyväksymä maakuntakaava

Täyttäjä: Riitta Korhonen 21.3.2002

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Linnankatu 6

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus:	440	Linnan lukio
Varhaisin vuosittieto:	1955	
Historia:	Kajaanin tyttölyseon on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen v.1955 ja koulu valmistui v.1957. Tämä koulu oli Pitkäsen viimeinen suunnittelutyö Kajaanissa. Koulussa on toiminut Kajaanin tyttölyseo, joka muuttui v. 1970 Kainuun yhteislyseoksi. Peruskouluun siirtymisen jälkeen v.1973, Kainuun yhteislyseo jakaantui kahdeksi kaupungin ylläpitämäksi kouluksi. Keskikoulusta tuli yläaste, Lönnrotin koulu ja lukioluokista Linnan lukio. Koulurakennukseen on tehty hiljattain ikkunaremontti, jossa vihertävät puiset ikkunat vaihdettiin valkoisiin jakopuitteilla varustettuihin alumiini-ikkunoihin. Puuovet on aikaisemmin vaihdettu alumiinioviksi. Linnan lukion ja Lönnrotin yläaste muutos v.1975. Lisäys 26.10.2007 RK: Rakennus on osittain vuonna 2006 kunnostettu Oulun yliopiston toimipisteeksi, osittain yritystiloiiksi.	
Kuvaus:	Linnan lukio on 4-kerroksinen ja harjakattoinen rapattu rakennus, joka on viettävään maastoon mukautettu . Juhlasalin osa on 2-kerroksinen. Lisäys 26.10.2007 RK: Linnan lukio on maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde Kainuun maakuntakaavassa v.2007.	
Nykykäyttö:	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	
Kunto:	Hyvä	
Suojelutarve:	Kyllä	
Suojeluselite:	Linnan lukio on maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde Kainuun maakuntakaavassa v.2007.	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen	21.3.2002

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Sissikuja 3

Tontti/alue/pihapiirikohtaiset tiedot

Pienalue: 10-50 Kajaani keskusta

Historia: Lisäys 29.10.2007 RK:
Setlementti Kainulan kiinteistö on akateemikko Alvar Aallon toimiston suunnittelema, vuonna 1957 valmistunut rakennus. Setlementti Kainulan rakentaminen liittyy Englannissa v.1885 virinneeseen setlementtitoimintaan. Setlementti Kainulan kannatusyhdistys on perustettu 1940. Punatiilinen Kainulan kansalaisopisto on ainoa Alvar Aallon arkkitehtitoimiston suunnittelema rakennus Kajaanissa.

Vuosina 1932-1933 rakennettu Itkumuuri sijaitsee Kainulan välittömässä läheisyydessä. Itkumuuri on mielenkiintoinen osa Kaupungin historiaa. Muuri rakennettiin hätäaputyönä ja rakentajien palkkana oli suolasilakkaa ja jauhoja.

Itkumuuri on jyrkkään rinteeseen isoista kivistä rakennettu tukimuuri. Muuriin kuuluu myös portaat, joista on kulku Sissikujalta Kainuunkadulle. Kainula ja Itkumuuri on kaupunkihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus.

Kuvaus: Lisäys 29.10.2007 RK:
Setlementti Kainulan rakennus ja Itkumuuri ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v. 2007.

Lähteet: Kajaanin kaupunki / Osayleiskaava 2015 selostus 20.8.1992

Kainuun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet / täydennysinventointi Kajaani, uusia kohteita

Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet, Päivi Tervonen rakennustutkija Kainuun Museo v. 2006

Kainuun maakuntakaava v. 2007, Kainuun maakuntavaltuuston 7.5.2007 hyväksymä maakuntakaava

Rakennuslupapiirustukset, muutos v.1964 Osmo Sillman

Täyttäjä: Riitta Korhonen 13.11.2001

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Sissikuja 3

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus:	281	Kainula
Varhaisin vuositieto:	1957	
Historia:	Punatiili- ja betonirakenteinen Setlementti Kainulan kiinteistö on akateemikko Alvar Aallon toimiston suunnittelema, vuonna 1957 valmistunut rakennus. Laajennusosa v.1964 arkkitehti Osmo Sillman.	
	Lisäys 29.10.2007 RK: Talon arkkitehtuurissa on viitteitä Aallon punatiilikauden töistä.	
Kuvaus:	Punatiili- ja betonirakenteinen kansalaisopistorakennus.	
	Lisäys 29.10.2007 RK: Setlementti Kainulan rakennus ja Itkumuuri ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v. 2007.	
Nykykäyttö:	Muualla luokittelemattomat sosiaali-toimen rakennukset	
Kunto:		
Suojelutarve:	Kyllä	
Suojeluselite:	Suojeltu asemakaavalla sr-10. Setlementti Kainulan rakennus ja Itkumuuri ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita, Kainuun maakuntakaava v. 2007.	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen	13.11.2001

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Sissikujan Itkumuuri

Pienalue:	10-50	Kajaani keskusta
Historia:	Vuosina 1932-1933 rakennettiin Kainulan työkeskuksen itäpuolelle ns. Itkumuuri, jonka rakentajien palkkana oli suolasilakkaa ja jauhoja. Kaupunki yritti helpottaa työttömien ahdinkoa hanttihommilla, joilla mm parannettiin kihlakunnan huonoa tieverkkoa. Työttömät saivat palkaksi jauhoja tai muita elintarvikkeita.	
Kuvaus:	Ns. Itkumuuri on rinteeseen isoista kivistä rakennettu tukimuuri ja portaat. Lisäys 29.10.2007 RK: Setlementti Kainulan rakennus ja Itkumuuri ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v. 2007.	
Lähteet:	Kajaanin kaupunki / Osayleiskaava 2015 selostus 20.8.1992 http://www.kajaani.fi/nahtavaa/itkumuuri.htm Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet, Päivi Tervonen rakennustutkija Kainuun Museo v. 2006 Kainuun maakuntakaava v. 2007, Kainuun maakuntavaltuuston 7.5.2007 hyväksymä maakuntakaava	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen	8.4.2002

Itkumuuri

Rakennus id:	449
Varhaisin vuositieto:	1932
Historia:	Vuosina 1932-1933 rakennettiin Kainulan työkeskuksen itäpuolelle ns. Itkumuuri, jonka rakentajien palkkana oli suolasilakkaa ja jauhoja.
Kuvaus:	Ns. Itkumuuri on rinteeseen isoista kivistä rakennettu tukimuuri ja portaat. Itkumuuria esittelevässä taulussa on teksti: "ITKUMUURI. TYÖTTÖMYYSTÖINÄ VUOSINA 1932 - 1933 TEETETTY PENGERRY- JA PORRASRAKENNELMA ÄMMÄNKOSKENKADUN - SISSIKADUN TOTEUTTAMISEKSI VUODEN 1919 ASEMAKAAVAN MUKAISESTI."
	Lisäys 29.10.2007 RK: Setlementti Kainulan rakennus ja Itkumuuri ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita Kainuun maakuntakaavassa v. 2007.
Nykykäyttö:	Mualla luokittelemattomat rakennukset
Kunto:	Hyvä
Suojelutarve:	Kyllä
Suojeluseritys:	Asemakaavalla suojeltu s-4. Setlementti Kainulan rakennus ja Itkumuuri ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita, Kainuun maakuntakaava v. 2007.
Täyttäjä:	Riitta Korhonen
	8.4.2002

LIITE 2

Alustava havainnekuva uudisrakennuksesta on tehty kaavaluonnoksen pohjalta ja poikkeaa kaavaehdotuksesta kerroslukujen osalta.



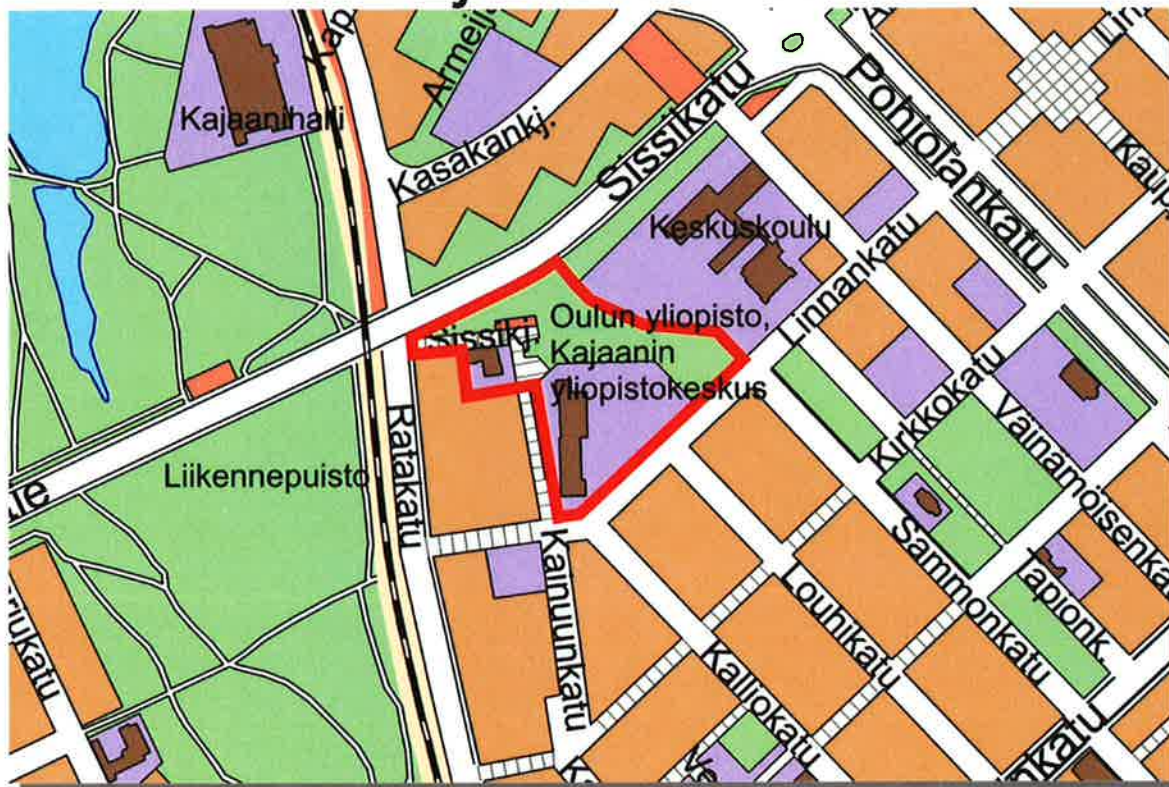
KAJAANIN TEKNOLOGIAKESKUS OY
LINNANKATU

ARKKITEHTITOIMISTO
ARTO KLEMETTI
KY

ASEMAKAAVAN MUUTOS

LINNAN LUKIO, Linnankatu 6 ja Sissikuja 3

Kajaani 1. kaupunginosa kortteli 38 sekä virkistys- ja katualuetta ja
3. kaupunginosa korttelin 10 tontti 1 ja kortteli 26 sekä katualuetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä entisen Linnan lukion, Kainulan, Sissipuiston ja Sissikujan alueella. Alue sijaitsee noin 0,4 km keskustasta lounaaseen.

Tavoitteet

Tavoite on muuttaa koulutontti toimitila-alueeksi ja mahdollistaa sen lisärakentaminen, laajentaa suojellun Kainulan käyttötarkoitusta ja tarkistaa Sissikujan ja -puiston kaavamääräyksiä.

Suunnittelun lähtökohdat

Kajaanin Teknologiakeskus Oy on kunnostanut entisen lukion yliopistokeskuksen ja yritysten toimitiloiksi ja esittänyt asemakaavan muuttamista tontin täydennysrakentamiseksi. Sissikujan ja -puiston alueella on tehty kadun ja kunnallistekniikan korjaustöitä, joissa alueen järjestelyjä on muutettu.

Kainuun maakuntakaavassa alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta, C. Kajaanin keskustaaajaman oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2015 alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY sekä lähivirkistysaluetta VL.



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, puistoa VP ja autopaikkojen korttelialuetta LPA.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Ennen asemakaavan muutoksen aloittamista laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta käy ilmi kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus ja osallistuminen kaavoitukseen sekä asemakaavan vaikutusten arviointi. Kaupungin luottamuselimille ja Kainuun ELY-keskukselle lähetetään asemakaavan muutoksen vireille tullessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituskatsauksessa esitetyllä tavalla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Kaavoituskatsaus > Asemakaavoitus.

Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistaja

Kajaanin Teknologiakeskus Oy, Työkeskus Kainuun Kannatusyhdistys ry, Kajaanin kaupunki

Suunnittelu- ja lähialueen toimijat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Kajaanin keskikaupungin asukkaat ry, Kaupunkikeskustayhdistys ry

Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, E.ON Kainuun Sähköverkko Oy, Kajaanin Lämpö Oy, Kaisanet Kainuun Puhelinosuuskunta, Eltel Networks Pohjoinen Oy / TeliaSonera Finland Oy

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, maankäyttö ja ympäristö sekä kunnallistekniikka –tulosalueet

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Kainuun Museo

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan Kajaanin kaupungin kaavoituksen internetsivuilla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Asemakaavat.

Yhteystiedot:

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala

PL 133, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

MAANKÄYTTÖPALVELUT:

Kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori

p. 044 7100 834

KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen

p. 044 7100 034



Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja lähiympäristössä. Asemakaavan muutosprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia.

Vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0 Asemakaavan muutos ei toteudu

1 Asemakaavan muutos toteutuu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010-2013

- Kajaanin keskustaaajaman ja Paltaniemen kylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisen rakennuskannan inventointi 2001-02

- Kajaanin kaupunki meluselvitys, Ramboll 2004

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

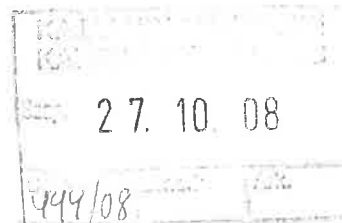
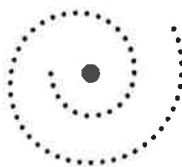
Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU

LINNAN LUKIO, Linnankatu 6 ja Sissikuja 3

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin ilmoitustaulu 18.9.2009 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 19.9.2009 Kirjeet vireilletulosta osallisille Liitteenä oas ja kaavaluonnos Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja netissä www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet >Asemakaavat.	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Syksy 2009
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		2014
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekisessä lautakunnassa : nähtävillesanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani -lehti Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyynnot	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävilläololoaikana	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	2014
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani -lehti Rakennus- ja toimenpidekielto on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös. Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk.	
Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani -lehti		2014
Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		



Päiväys/Datum
24.10.2008

Dnro/ Dnr
KAI-2008-L-255

Kajaanin kaupunki
kirjaamo
Pohjolankatu 13
87100 KAJAANI

Viite

Suullisesti esitetty lausuntopyyntö viranomaisneuvottelussa 15.10.2008

Kainuun ympäristökeskuksen lausunto Kajaanin Linnankadun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta, luonnos 14.10.2008

Asemakaavan muutosalue ja rakennuspaikka

Aluerajauksen sisällä olevat molemmat rakennukset ovat kulttuuriympäristön ja rakennushistorian vuoksi suojelukohteita. Kainula on näistä toinen. Se on ainoa Alvar Aallon toimiston suunnittelema rakennuskohde Kainuussa. Toinen kohde on Linnan lukio, jonka on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen. Rakennukset ovat syntyneet lähes samanaikaisesti 50-luvun lopulla. Rakennukset edustavat 50-luvun modernismia toisistaan merkittävästi poikkeavalla tavalla.

Lisäksi alueella sijaitsee vuosina 1932-33 hätäaputöinä toteutettu kohde, joka tunnetaan nimellä Itkumuuri. Kyseessä on luonnonkivistä ladottu näyttävä maanpaineisinä.

Erityisesti Linnan lukio ja Itkumuuri ovat maisemaan ja taajamakuvaan voimakkaasti vaikuttavia elementtejä. Näistä ja Aallon toimiston suunnittelema rakennuksesta johtuvat arvot edellyttävät, että erityisesti kulttuuriarvot huomioidaan tulevassa asemakaavamuutoksessa.

Asemakaavaluonnos 14.10.2008 ja rakennussuunnitelmaluonnos 3.10.2008

Asemakaavassa olevien rakennusten ja Itkumuurin suojeluarvot on huomioitu suorilla kaavamääräyksillä riittävästi.

Linnan lukion lähiympäristöön ja olevaan kasvillisuuteen on kiinnitetty huomiota, mikä on eduksi laadukkaan ympäristön säilymiselle. Linnankadun ja Kainuunkadun varrella olevaan aitaan voi kaavalla ottaa kantaa. Samoin voi yleisemminkin kaavamääräyksellä ohjata "Linnan lukion tontin" jäsentelyä: julkinen, puolijulkinen ja yksityinen. Uudisrakentamiseen kohdistuva kaavamääräys rajoittaa kerroslukumäärän kolmeen. Se on varmaan riittävä, eikä uudisrakentaminen jätä olevaa kaunista koulurakennusta vaikutelmaltaan alisteiseksi.

Linnan lukion ja uudisrakennuksen väliin jää aukio. Sommitelma huomioi olevan rakennustyyppin ja jättää vanhan koulurakennuksen näkyville lähes nykyisen tilanteen mukaisesti. Sommitelmaa voi pitää onnistuneena.

Linnan lukioon ja uudisrakennukseen liittyvät pysäköintijärjestelyt edellyttävät vielä tutkimista.

Uudisrakentamiseen tulee kohdistua kaavamääräys, jossa otetaan kantaa rakennuksen julkisivumateriaaleihin ja -väreihin sekä kattomuotoon. Kaavamääräyksellä tulee rakentamista ohjata siten, että toteutuksessa huomioidaan riittävästi rakennuspaikan luonne ja kaupunkikuva.

Arkkitehtitoimisto Arto Klemetti Ky:n värillisessä perspektiivikuvassa ja käyttösuunnitelmaluonnoksessa on alueen luonne huomioitu. Luonnoksia voi pitää lähtökohtana jatkosuunnittelulle.

Osastopäällikkö, yli-insinööri



Kari Pehkonen

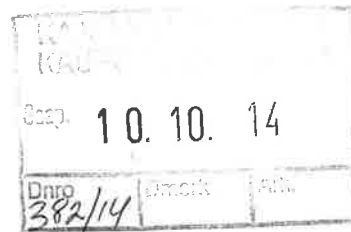
Arkkitehti



Pertti Perttola

3.10.2014

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekkinen lautakunta
Pohjolankatu 13
87100 Kajaani



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO, LINNAN LUKIO

Kajaanin kaupungin ympäristötekkinen lautakunta on pyytänyt Kainuun Museolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta koskien 1. kaupunginosan korttelin 38 tontteja 3 ja 6 sekä virkistys- ja katualuetta ja 3. kaupunginosan korttelin 10 tonttia 1 ja korttelia 26 sekä katualuetta. Sitova tonttijako koskee Linnan lukiota 1-38-7 ja 3-10-2.

Kainuun Museolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta ja sitovasta tonttijaosta.

Antti Mäkinen
Museonjohtaja
044-710 0450

Rauni Laukkanen
rakennustutkija
044-170 0444

Esa Suominen
arkeologi
08-6155 2675



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

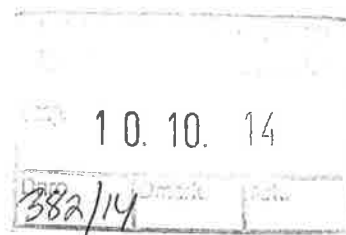
LIITE 6 I

LAUSUNTO

Dnro KAIELY/567/2014

10.10.2014

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
Maankäyttöpalvelut
PL 133
87101 Kajaani



Viite Lausuntopyyntö 8.9.2014

Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, Linnan lukio

Kaavaehdotuksessa on varattu rakennusala Kainulan laajennusosaa varten. Kaava-asiakirjoista ei käy selville esim. havainnekuvien avulla, miten laajennusosa voidaan toteuttaa heikentämättä Kainulan kulttuuri-historiallisia arvoja. Kainuun ELY-keskus esittää, että Kajaanin kaupunki pyytää Alvar Aalto -säätiöltä lausunnon asemakaavaehdotuksesta.

Entisen Linnan lukion pihapiiriin sijoittuvan uudisrakentamisen kerroslukujen vaihtelu luo hyvät edellytykset sovittaa luontevasti yhteen vanhaa ja uutta rakennusmassoittelua alueella. Kaava-asiakirjoihin sisältynyt havainnekuva uudisrakennuksesta ei vastaa kerroslukujen osalta kaavakartan merkintöjä.

Kaavaselistuksessa on mainittu Puistoon (VP) liittyviä kaavamerkintöjä (ohjeellinen liikunta-alueen osa VI, istutettava puurivi, säilytettävä puu), jotka eivät vastaa kaavakarttaa. Kaavaselistusta tulee tarkistaa tältä osin.

Yksikön päällikkö, yli-insinööri

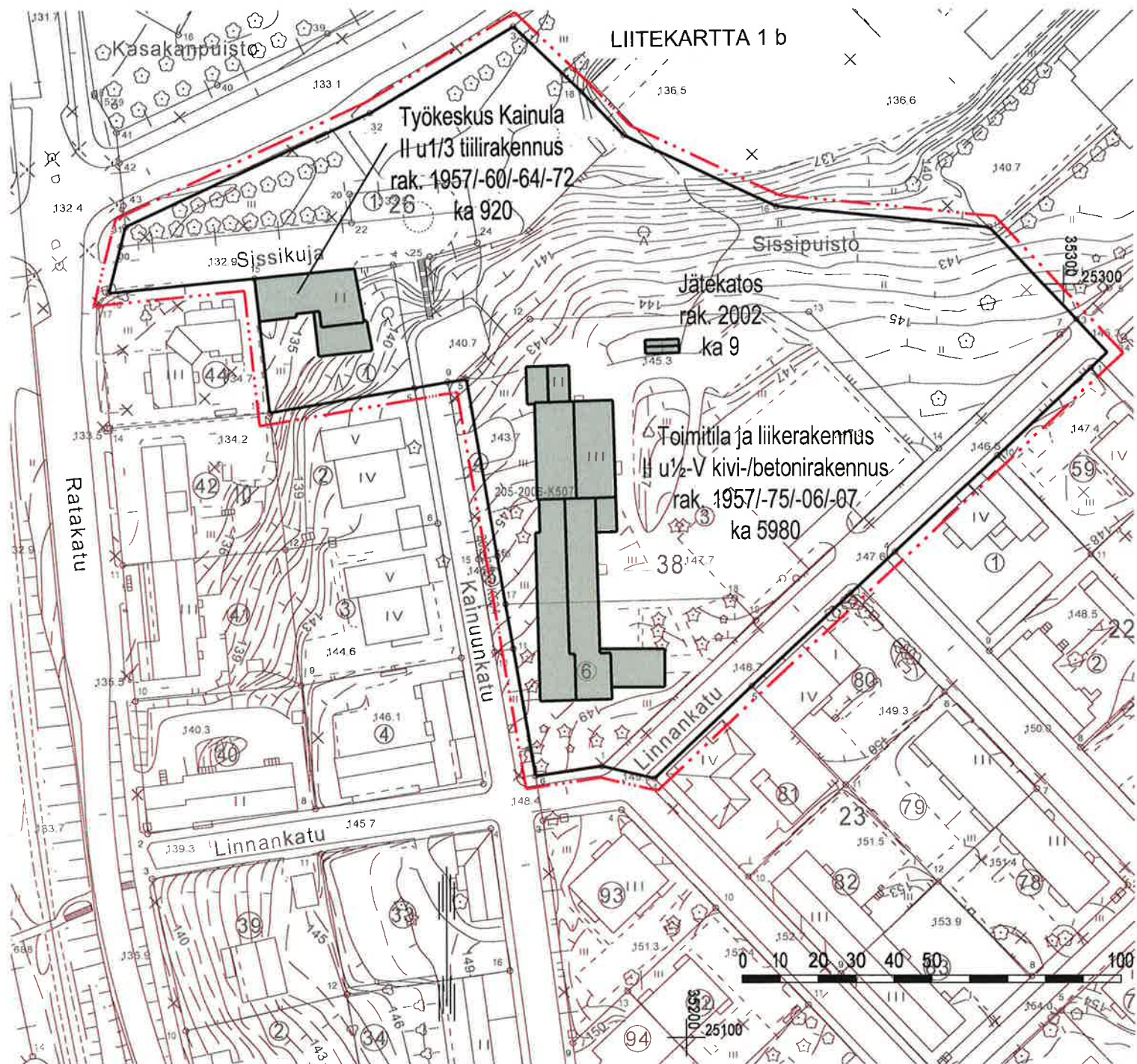
Kari Pehkonen

Ylitarkastaja

Liisa Korhonen

LIITEKARTTA 1 a





Rakennuskanta 5.11.2012

KAJAANI

1. kaupunginosa kortteli 38 sekä virkistys- ja katualuetta
3. kaupunginosa kortteli 10 tontti 1 ja kortteli 26 sekä katualuetta

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

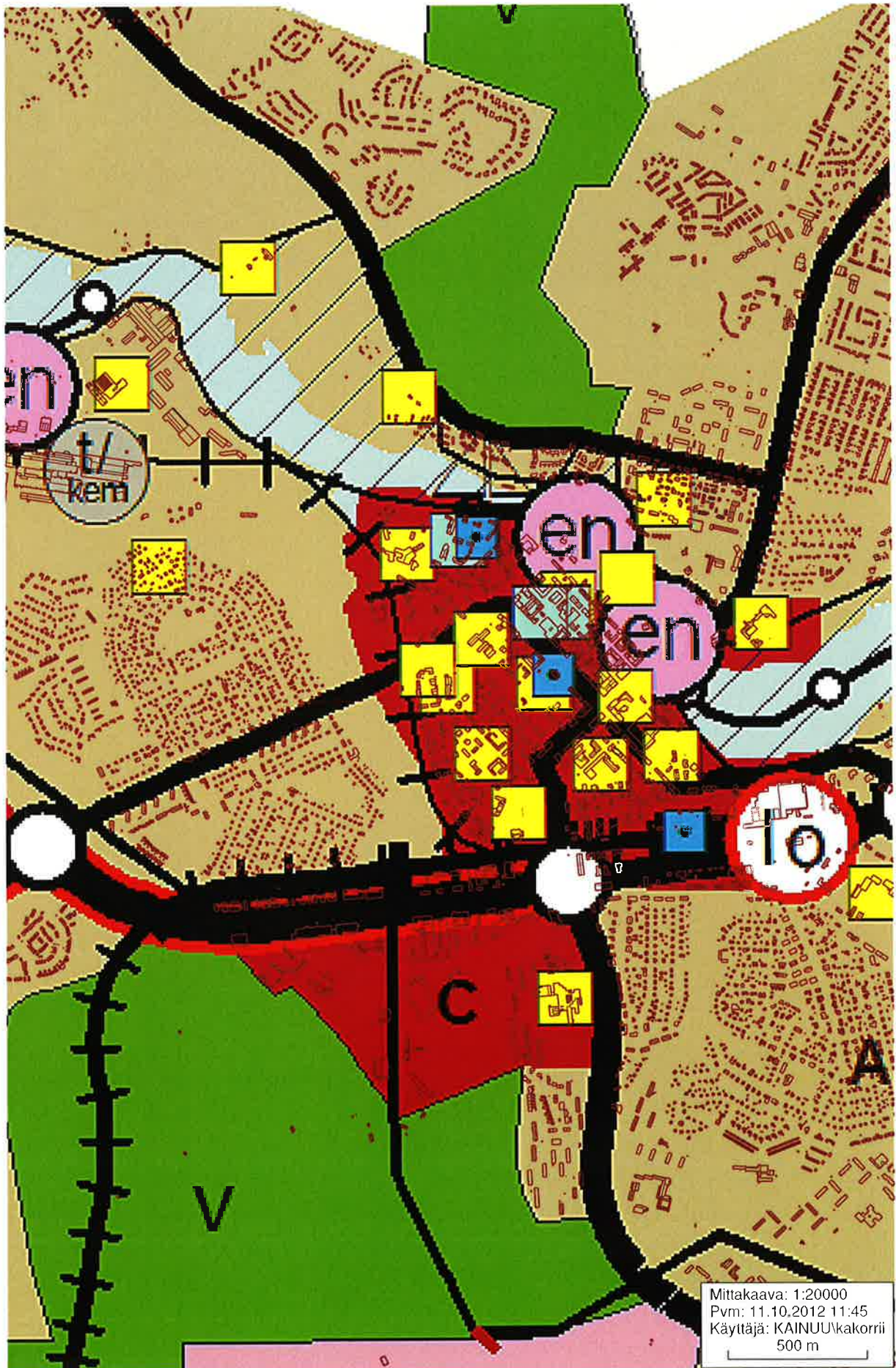
Toimitila- ja liikerakennus
II u $\frac{1}{2}$ -V kivi-/betonirakennus
rak 1957/-75/-06/-07
ka 5980

Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
Rakennuksen kerros-luku ja rakennusmateriaali
Rakennuksen valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi
Rakennuksen kerrosala

LIITEKARTTA 1 c

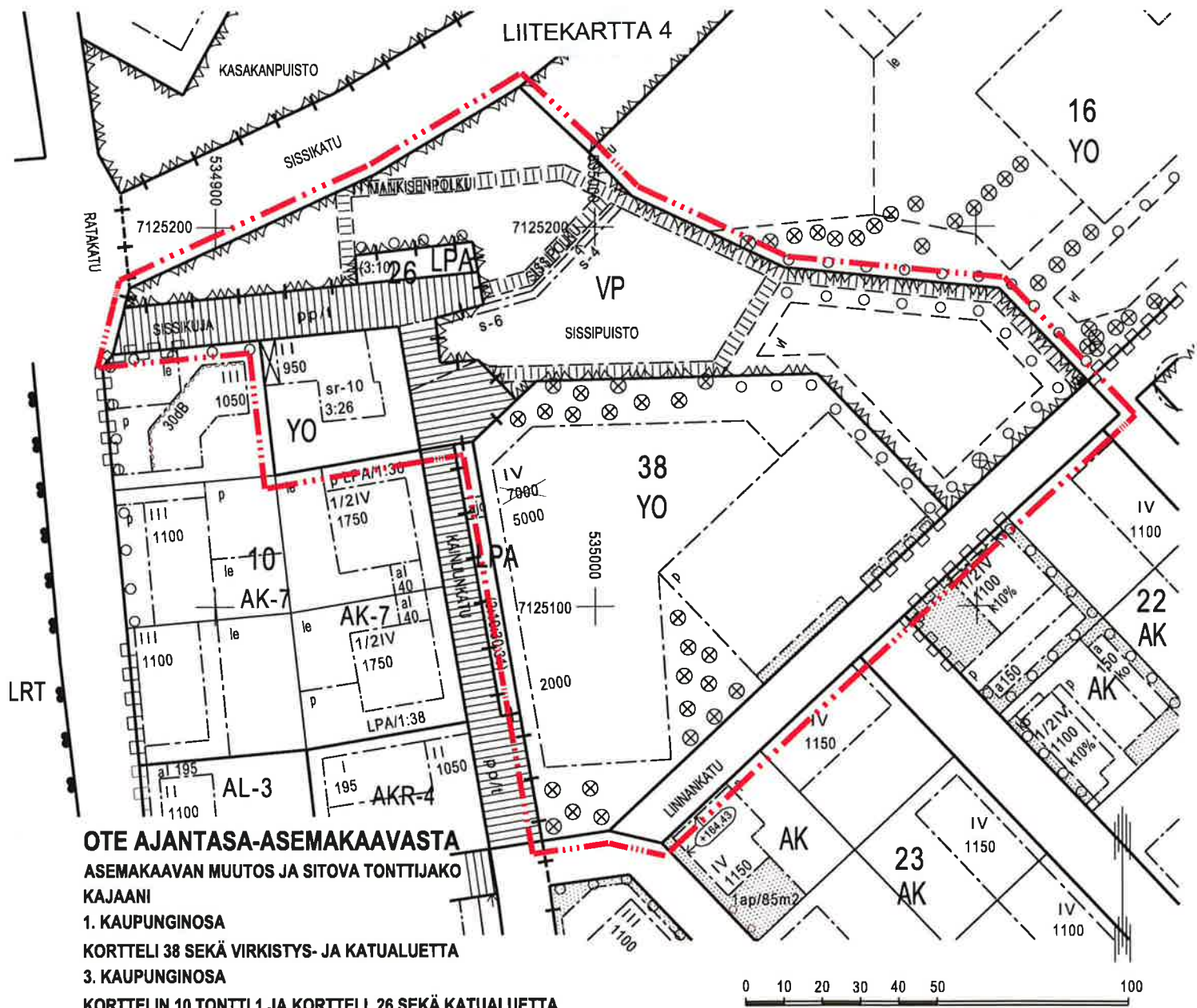


LIITEKARTTA 2



LIITEKARTTA 3





YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

VP

Puisto.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

Ohjeellinen liikunta-alueeksi varattu alueen osa.

⊗ ⊗ ⊗

Alueen osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto/puu, joka on säilytettävä.

○ ○ ○

Säilytettävä/istutettava puurivi.

s-4

Alueen osa, jolla olevaa kaupunkikuvallisesti merkittävää rinnekiveystä ei saa purkaa tai muuttaa.

s-6

Suojeltava alueen osa. Luontohavaintoalue, koulumetsä.

sr-10

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väriytsratkaisuihin.

Otteen ajantasa-asemakaavasta oikeaksi todistaa
Kajaanissa 25.9.2012

S. Marketta Moilanen
S. Marketta Moilanen

LIITEKARTTA 5



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.



Puisto.



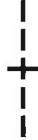
Yleinen pysäköintialue.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

26

Korttelin numero.

ITKUMUURIN

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

2200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 50%

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

pk 1000

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päiväkotitiloja varten.

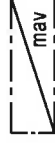
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

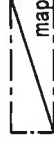
Rakennusala.



Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.



Maanalainen autojen pysäköimispaikka.



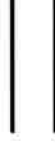
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



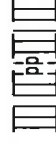
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



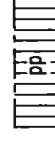
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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



Suluissa olevat numerot osoittavat tontin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

(3:10:1)

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

s-8

Suojeltava alueen osa, jolla olevia kaupunkikuvallisesti merkittäviä porras- ja muurirakenteita ei saa purkaa.

s-6

Suojeltava alueen osa. Luontohavaintoalue, koulumetsä.

sr-23

Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia.



Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

- Kerros- ja rivitaloasunto 1 ap/ 85 k-m2
Toimisto- ja liiketila 1 ap/ 60 k-m2
Muu koulu, päiväkot 1 ap/ 100 k-m2

Tontin 7 rakentamisen yhteydessä on toteutettava tontin omien autopaikkainormin mukaisten autopaikkojen lisäksi 36 ap tonttia 6 varten.

Kaukoliämpöön liittymisvelvollisuus MRL 57a §:n mukaisesti koskee 1. kaupunginosan korttelia 38 ja 3. kaupunginosan korttelin 10 tonttia 1.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-38-7 ja 3-10-2. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Tontilla 1-38-7 uudisrakennusten julkisivut tulee olla vaaleaksi rapattu ja tai vastaavia yhtenäisiä tasaisia pintoja. Autonahlin julkisivu tulee toteuttaa muun julkisivun osana. Harja- tai pulpettikaton kaltevuus voi vaihdella välillä 1:4-1:2,5. Lausunto Kainuun Museolta uudisrakennuksen suunnitelmista on liitettävä rakennusluvahakemukseen.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIIJAKO

KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 38 TONTIT 3 JA 6 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

3. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 10 TONTTI 1 JA KORTTELI 26 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

1. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 38 TONTIT 3 JA 6 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

3. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 10 TONTTI 1 JA KORTTELI 26 SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI		SÄILYTYS	
YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA					
PVM	26.8.2014			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN POYTKIRJAN §:n KOHDALLA	
PIIRIN o	2 / 14			TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN TODISTAA KAJAANISSA	
MK	1-10000				
SUUNN	IH/RK			VIRAN PUOLESTA TUJAAARNIO, HALLINTOJOHTAJA	
PIIRT.	RK			LAIVOIMAINEN	
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI		RIITTA KORHONEN KAASUUNNITTELIJA		TIMO SOININEN	

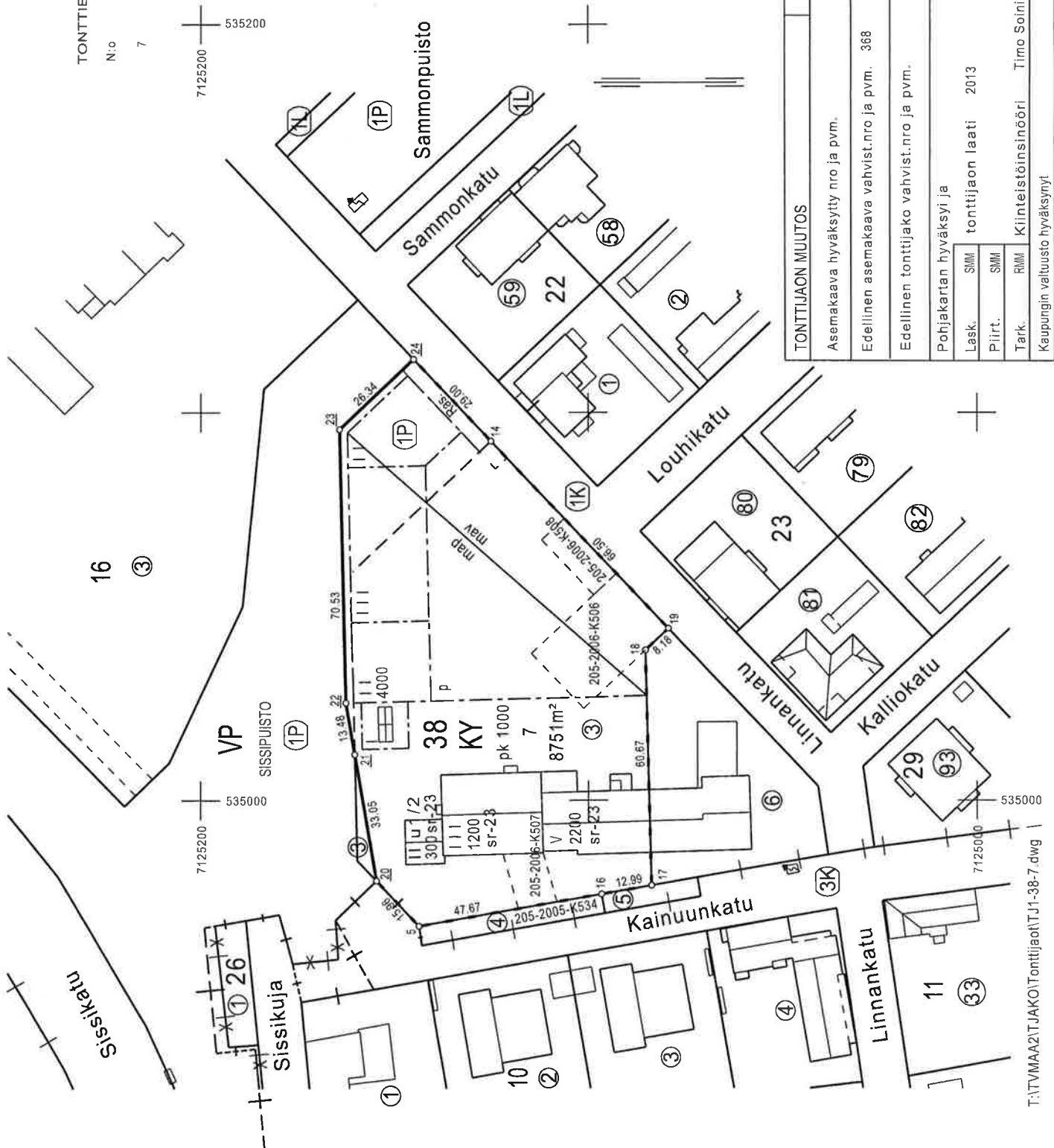
LIITEKARTTA 6

TONTTIENT MUODOSTUMINEN

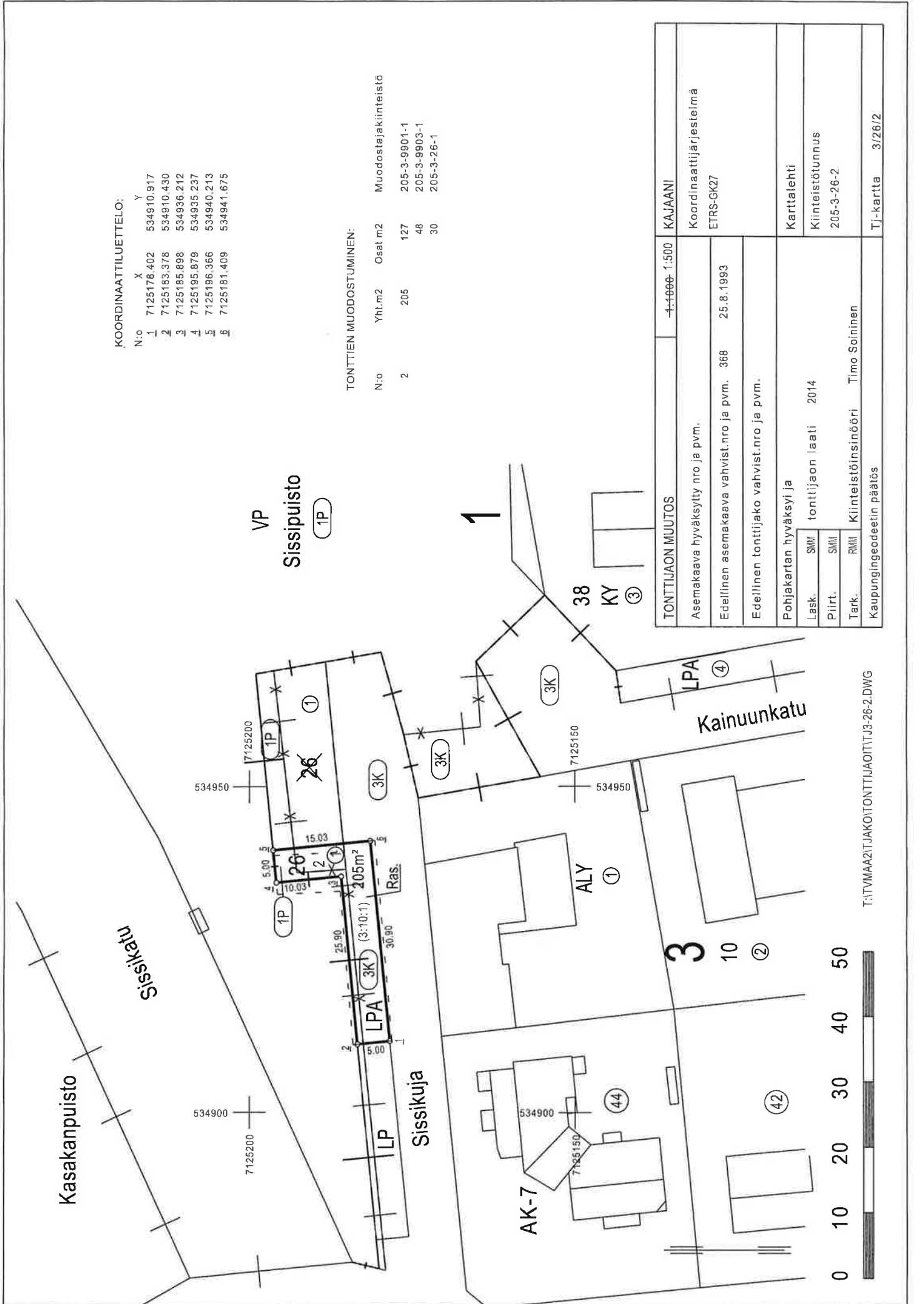
N:o	Yht. m2	Osat m2	Muodostajakiinteistö
7	8751	7531 1220	205-1-38-3 205-1-9903-1

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
5	7125143.637	534967.711
14	7125125.054	535092.648
16	7125096.666	534975.836
17	7125083.866	534978.051
18	7125085.348	535038.700
19	7125079.387	535044.307
20	7125154.598	534979.312
21	7125160.230	535011.879
22	7125162.527	535025.165
23	7125164.155	535095.677
24	7125144.967	535113.727



TONTTILAON MUUTOS	4-4000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.	25.8.1993	Koordinaattijärjestelmä
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	368	ETRS-GK27
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja		Kiinteistönnus
Lask. SMM tonttijalon laati 2013		205-1-38-7
Piirt. SMM		
Tark. RMM Kiinteistöinsinööri Timo Solinen		
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		Tj-kartta 1/38/6



KOORDINAATTILUETTELO:

N:o	X	Y
1	7125178.402	534910.917
2	7125183.378	534910.430
3	7125185.898	534936.212
4	7125195.879	534935.237
5	7125196.366	534940.213
6	7125181.409	534941.675

TONTTIEN MUODOSTUMINEN:

N:o	Yht.m2	Osat m2	Muodostajakiinteistö
2	205	127	205-3-9901-1
		48	205-3-9903-1
		30	205-3-26-1

VP
Sissipuisto
(1P)



TONTTIJAON MUUTOS	-4:1000-	1:500	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	368	25.8.1993	ETRS-GK27
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.			
Pohjakartan hyväksyi ja			Karttalehti
Lask. SMM tonttijaon laati	2014		Kiinteistötunnus
Piirt. SMM			205-3-26-2
Tark. RMM Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen		
Kaupungingeodeetin päätös			Tj-kartta 3/26/2

T:\TM\AA2\TJAKO\TONTTIJAOTT\J3-26-2.DWG