



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

2. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 14 TONTTI 47

Muodostuu:

KAJAANI

2. KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 14 TONTTI 47



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

VIREILLETULO	26.4.2017
SELOSTUS	16.5.2017
YMTK	23.8.2017

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan vähäinen kerroskorkeuden ja rakennusoikeuden tarkistus vastaamaan rakennettua ympäristöä. Tavoite on myös lisätä kerrostalojen tonttitarjontaa ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Kaavamuuotosalue on Vienankadun ja Lunkankujan risteyskruksen luoteiskulmassa, noin 0,8 kilometriä kaupungin ydinkeskustasta kaakkoon valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen alueella. Asunto-osakeyhtiön omistama tontti on kerrostaloalueen keskellä kaupunkikeskustan tuntumassa. Tontilla on Eino Pitkäsén suunnittelema v. 1942 valmistunut kaksikerroksinen, kuuden asunnon pienkerrostalo ja talousrakennus (liite 1). Asuinkerrostalo on luokiteltu kaupunkikuvaa rikastuttavaksi kohteeksi Kainuun Museon selvityksessä. Rakennuksille on myönnetty purkulupa ja uudisrakennukselle poikkeaminen voimassa olevan asemakaavan kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta v. 2001.

Tontin pohjoisrajalla kulkee Kaisanetin kaapeli naapurikiinteistölle (liite 2). Tontin Vienankadun puolella ja länsirajalla on varttunutta puustoa. Alueen lähipalvelut ovat keskustan palvelut.

Asunto Oy Kajaanin Vienankatu 10 on 18.4.2017 hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 2-14-47 niin, että tontin asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku kolme muutetaan neljäksi ja tarkistetaan rakennusoikeus vastaamaan ympäristön rakennuskantaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 14 on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK) ja suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kaavamuuotostontilla on osoitettu rakennusala, jonka sallittu enimmäiskerrosala on 1050 m², joka vastaa tehokkuutta e=0,70. Korttelia koskee autopaikkamääräys: 1 autopaikka jokaista asuntoa kohti. Tontille ei ole liittymäkieltoa. Tontti rajautuu idässä Lunkankujan ja etelässä Vienankadun katualueeseen. (liite 3)

Lunkankujan itäpuolella on kerrostalokortteli 12, jonka sallittu kerrosluku on kolmesta viiteen ja sallittu tehokkuus e=1,62. Korttelissa on maanalainen autopaikoitus. Alueen lähikortteleissa (7 ja 8) Väinämöisenkadun ja Pohjolankadun välisellä alueella on rakennusten sallittu kerrosluku neljä ja tehokkuusluku e=1,10-1,20. Vienankadun eteläpuolella on teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka kerrosluku on neljä ulakon lisäksi.

Kajaanin kaupungin meluselvityksen mukaan Vienankatu aiheuttaa tontille liikennemelua. Tontin Vienankadun puoli on päivämelualueella 55-60 dB(A).

Maankäyttöpoliittisen ohjelman 2014-2018 mukaan yhdyskuntarakennetta tiivistetään muuttamalla keskustaaajamassa rakentamattomien tonttien asemakaava nykyisen kysynnän mukaiseksi. Vaikutukseltaan vähäisen asemakaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla ja Kajaanin kaupungin tiedotuslehden kaavoituskatsauksessa 26.4.2017. Rakennuskohteesta käytiin keskustelu Kainuun Museon rakennustutkijan kanssa ja Kainuun Museo totesi, ettei rakennus ole suojelu-

kohde. Kainuun sote/ ympäristöterveydenhuollon terveystarkastajan ohjeisti melusuojausmääräyksiä. Lunkankujan näkemäalueista, liittymästä ja liikenteestä neuvoteltiin aluesuunnittelun kanssa. Kaavaehdotus laadittiin ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalueen kaavoitus ja aluesuunnittelun yksikössä.

Asemakaavan muutoksen kuvaus

Asemakaavan muutoksella (liite 4) korttelin 14 tontin 47 käyttötarkoitus on edelleen asuinkerrostalojen korttelialuetta **AK**. Tontin kerrosluku muuttuu kolmesta neljään ja kerrostalon rakennusoikeus nousee 450 k-m². Kerrostalon rakennusoikeus on **1500** k-m², josta saadaan käyttää 20% liike- ja toimistotiloja varten **k 20%**. Lisäksi auton säilytyspaikalle varataan **150** k-m². Asemakaavan muutoksella rakennusoikeus tontilla vastaa tehokkuutta $e=1,10$.

Rakennusala on osoitettu Lunkankujan ja Vienankadun katualueen rajaan kiinni siten, että nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Risteysalueen kulmassa on näkemäalueeksi varattu alueen osanä. Rakennusalan sivuille on merkitty **35 dBA**, joiden puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Tontilla on varattu alueen osat auton säilytyspaikan rakennusosalalle **a**, pysäköimispaikalle **p** ja leikki- ja oleskelualueelle **le**.

Autopaikkoja on rakennettava asunnoille 1 autopaikka/ 100 k-m² ja toimisto- ja liiketiloille 1 autopaikka/ 50 k-m². Sekä Vienankadun puoleisella tontin rajalla että naapuritontin rajalla on säilytettävä/ istutettava puurivi.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan voimassa olevaan kaavaan ja nykytilanteeseen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset. Kerrosluvun korotus vastaa rakennettua ympäristöä. Auton säilytyspaikan rakentamisen yhteydessä maakaapeli tulee siirtää pois rakennusosalta. Kaavamuuotos ei lisää merkittävästi liikennettä, eikä aiheuta ympäristöhäiriöitä. Toteutuessaan kaavamuuotos eheyttää kaupunkirakennetta, kun vajaakäyttöinen alue rakentuu ja otetaan käyttöön.

Yleiset määräykset:

Autopaikat:

Asunto	1ap/100 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1ap/50 k-m ²

Melualueiden puolella uudisrakennusten parvekkeet on lasitettava.

Tonteille tulee varata leikkiä ja oleskelua varten istutuksilla ja tarvittaessa aidalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melu ei saa ylittää päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992).

Rakennusten julkisivut tulee olla pääosin vaaleaa tiiltä tai vaaleaa betonipintaa. Tehosteväriä voidaan käyttää tiilenpunaista tai siniharmaata.

Tonttia 205-2-14-47 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Kaukolämpöön liittymisvelvollisuus MRL 57a §:n mukaisesti koskee 2. kaupunginosan korttelin 14 tonttia 47.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy ympäristötekniinen lautakunta. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Kajaanissa 16. päivänä toukokuuta 2017

Riitta Korhonen

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on ollut julkisesti nähtävänä 24.5. – 6.6.2017. Kaavaehdotukseen jätettiin yksi muistutus.

As Oy Kajaanin Lunkankujan hallitus pyytää muistutuksessaan huomioimaan kaavamutostontin katuliittymän ja sen aiheuttaman lisääntyvän liikenteen Lunkankujalle. Muistuttajan mielestä ajoneuvoliikenne tontille koetaan häiritseväksi ja liittymä tulisi toteuttaa Lunkankujan nykyisestä kohdasta tai suoraan Vienankadulta kuten viereiseenkin taloyhtiöön on toteutettu. (liite 5)

Kaavamuutoksessa tontin katuliittymä ei muutu vaan on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Lunkankuja on katualuetta, jossa tonttiliittymän jälkeen on liikennemerkillä osoitettu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Toistaiseksi käytössä oleva liittymä Lunkankujalla on sekä voimassa olevassa kaavassa että muutoksessa osoitetulla rakennusosalalla. Kaupunkikuvan yhtenäisyyden säilyttämiseksi rakennusala on samassa linjassa viereisten rakennusten kanssa (havainnekuva liite 6).

Liikennemäärä Vienankadulla vuosina 2002-2012 on vaihdellut 2050-2200 ajoneuvoa/vrk. Liikenne saattaa lisääntyä Kajaanin matkakeskushankkeen toteutuessa asema-alueen läheisyyteen. Liittymä Lunkankujalle on turvallisempi kuin Vienankadulle. Viereisellä taloyhtiöllä ei ole ollut mahdollisuutta liittyä muualle kuin Vienankadulle.

Kaavamuutostontilla ei ole toteutettu sallittua rakennusoikeutta ja sen vuoksi liikenne on ollut vähäistä. Kaavamuutoksella muodostuva lisärakennusoikeus ei lisää liikennettä Lunkankujalla merkittävästi, kun verrataan voimassa olevaan asemakaavaan.

Rakennuksen sijoittelu kaupunkikuvaan, leikki- ja oleskelualueen sekä auto-paikoituksen järjestäminen tontilla onnistuu parhaiten kaavamuutoksessa esitetyllä tavalla.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavakarttaa.

Kajaanissa 27. päivänä kesäkuuta 2017

Riitta Korhonen

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 205 Kajaani Täyttämispvm 16.05.2017
Kaavan nimi Vienankatu 10
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1498 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1498

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1498	100,0	1650	1,10	0,0000	600
A yhteensä	0,1498	100,0	1650	1,10	0,0000	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

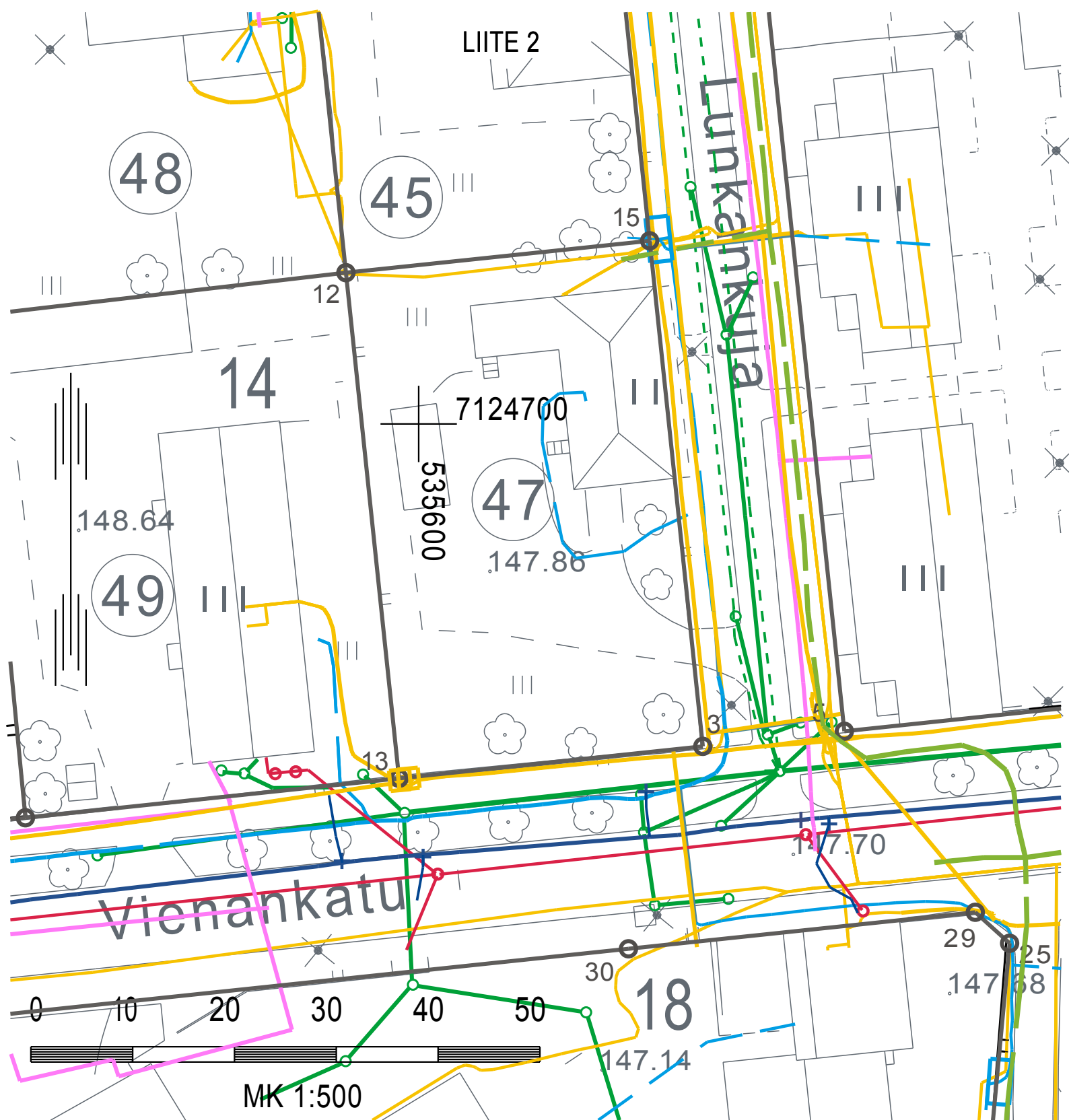
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1498	100,0	1650	1,10	0,0000	600
A yhteensä	0,1498	100,0	1650	1,10	0,0000	600
AK	0,1498	100,0	1650	1,10	0,0000	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunginosa 2 Keskusta
korttelit 14, 12, 18

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



JOHTO- JA KAAPELIKARTTA 26.4.2017

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 2 KESKUSTA
KORTTELI 14 TONTTI 47

- KAISANETIN MAAKAAPELI JA JAKOKAAPPI
- LOISTEEN SÄHKÖKAAPELIREITTI, JAKOKAAPPI
- - - SONERAN MAAKAAPELI
- ● JÄTEVESIVIEMÄRI JA -KAIVO
- + RUNKOVESIJOHTO JA VENTTIILI
- ● HULEVESIVIEMÄRI JA -KAIVO
- KAUKOLÄMPÖ

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 2 KESKUSTA
KORTTELI 14 TONTTI 47

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuntokerrostalojen korttelialue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

14

Korttelin numero.

1050

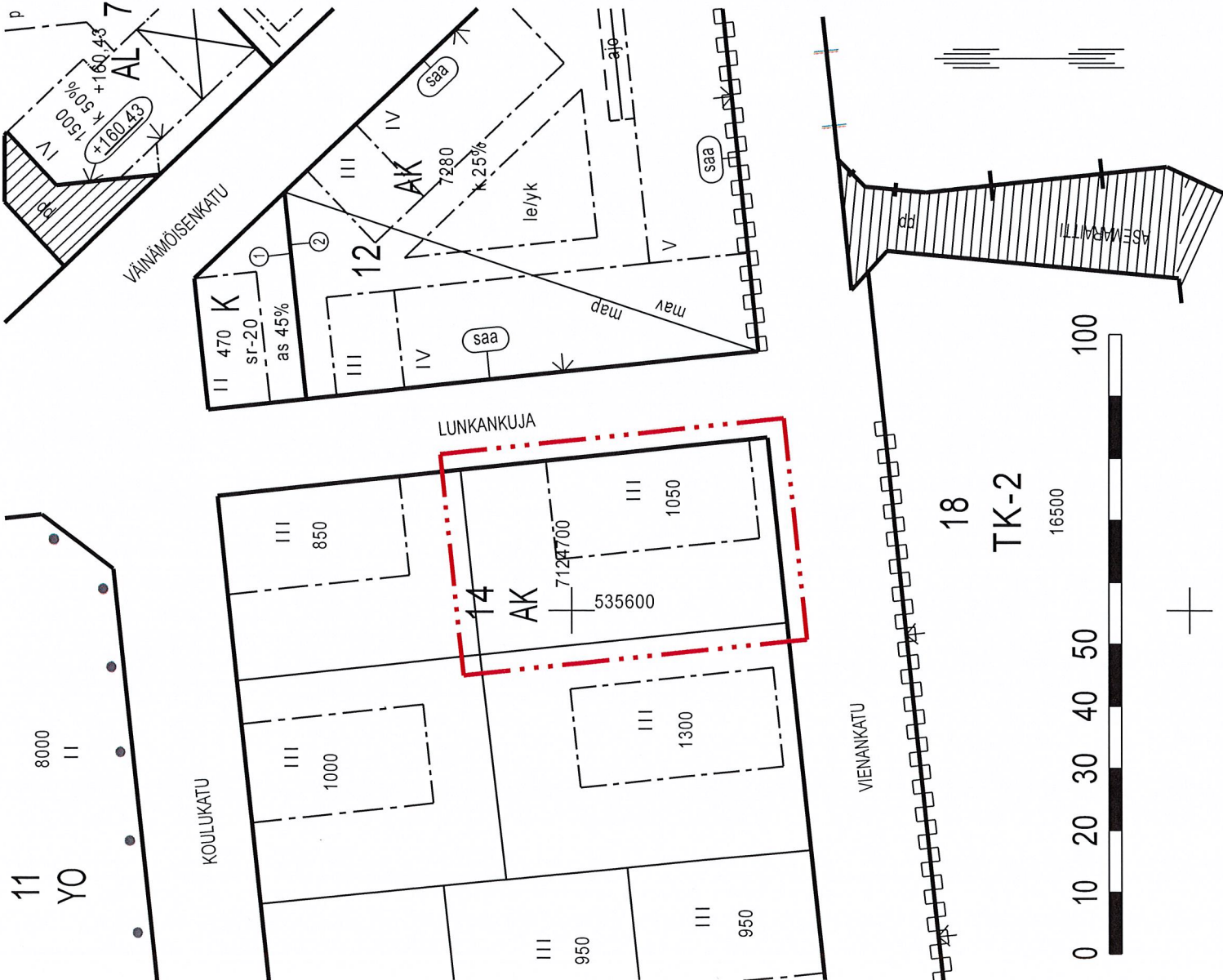
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

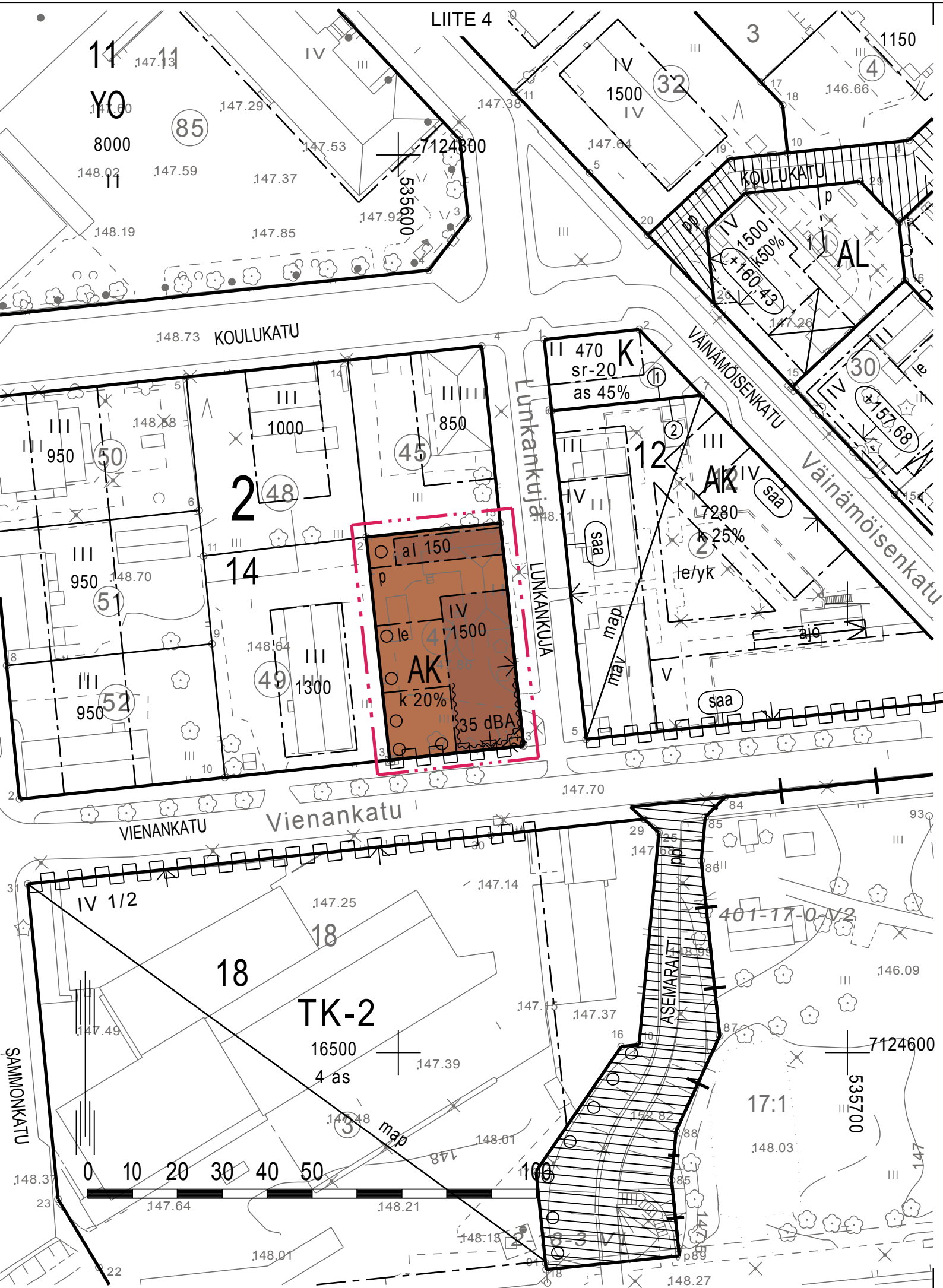
III

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

Otteen ajantasa-asemakaaavasta oikeaksi todistaa Kajaanissa 15.5.2017

Tuija Kaarakainen
Tuija Kaarakainen
kartoittaja





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

14

Korttelin numero.

1500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

k 20%

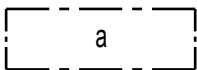
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

IV

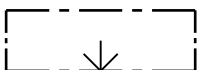
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



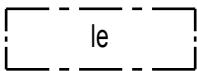
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



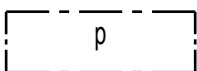
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



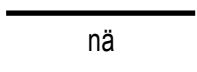
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



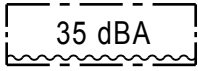
Pysäköimispaikka.



Näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Asunto	1 ap/100 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1 ap/50 k-m ²

Melualueiden puolella uudisrakennusten parvekkeet on lasitettava.

Tonteille tulee varata leikkiä ja oleskelua varten istutuksilla ja tarvittaessa aidalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melu ei saa ylittää päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992).

Rakennusten julkisivut tulee olla pääosin vaaleaa tiiltä tai vaaleaa betonipintaa. Tehosteväreinä voidaan käyttää tiilenpunaista tai siniharmaata.

Tonttia 205-2-14-47 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

Kaukolämpöön liittymisvelvollisuus MRL 57a §:n mukaisesti koskee 2. kaupunginosan korttelin 14 tonttia 47.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

2 KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 14 TONTTI 47

MUODOSTUU:

KAJAANI

2 KAUPUNGINOSA

KORTTELIN 14 TONTTI 47



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS:

PVM 16.5.2017

PIIR.N:o 2/17

MK 1:1000

SUUNN. RK

PIIRT. RK

Riitta Korhonen

RIITTA KORHONEN
KAAVASUUNNITTELIJA

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

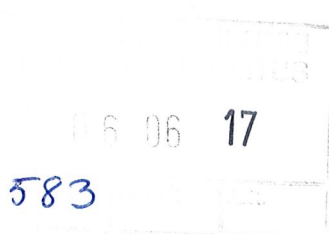
VIRAN PUOLESTA: TIMO SOININEN, TEKNINEN JOHTAJA

POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN.
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000
KIINTEISTÖINSINÖÖRI

JARI SÄKKINEN

LAINVOIMAINEN:

Kajaanin kaupunki
ympäristötekkinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani



5.6.2017

Vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos: Vienankatu 10

MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN

Pyydämme asemakaavan muutoksessa huomioimaan tontin 205-2-14-47 katuliittymän uuden sijoittelun. Muutoksen mukaan tontin moottoriajoneuvoliikenne tullaan toteuttamaan Lunkankujan puolesta välistä. Mielestämme ajoneuvoliikenne tontille tulisi toteuttaa entisestä kohdasta tai suoraan Vienankadulta, kuten viereiseenkin taloyhtiöön on toteutettu. Jos liittymä toteutetaan Lunkankujan puolesta välistä, niin koemme Lunkankujalla tapahtuvan moottoriajoneuvoliikenteen häiritseväksi taloyhtiömme asukkaita kohtaan. Tällä hetkellä liikenne tontille ei ole suurta, mutta mahdollisen uudisrakentamisen myötä liikennemäärät tulevat nousemaan moninkertaisiksi.

Terveisin

As Oy Kajaanin Lunkankuja, hallitus
Väinämöisen katu 2 A-B
87100 Kajaani

Handwritten signature of Matti Huovinen in blue ink.

Matti Huovinen
Hallituksen puheenjohtaja

Handwritten signature of Marja Mollanen in blue ink.

Marja Mollanen
Hallituksen jäsen

Handwritten signature of Tyyne Immonen in blue ink.

Tyyne Immonen
Hallituksen jäsen

