

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



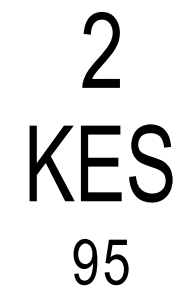
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

TERVARAITTI

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

40

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

k 50% I

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta I kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Liike- ja toimistotiloista tulee olla yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatulle alueelle.

tepa 0%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tehostettuun palveluasumiseen.

rto

Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje.

III

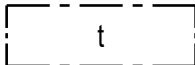
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

III

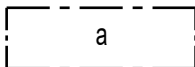
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



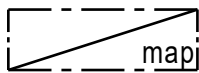
Rakennusala.



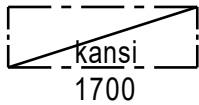
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



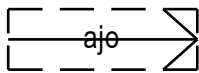
Auton säilytyspaikan rakennusala.



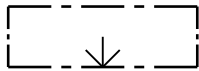
Maanalainen autojen pysäköimispaikka.



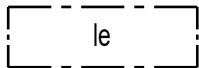
Alueen osa, jolle voidaan toteuttaa kansipiha, joka on I kerroksen lattiapinnan tasoa korkeammalla. Kansipihan alle saa sijoittaa enintään 1700 kerrosalaneliömetreinä pääkäyttötarkoitusta palvelevaa tilaa. Kannelle voidaan rakentaa talousrakennuksia.



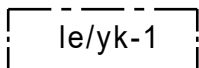
Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin tai kansipihalle johtava ajoluiska.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



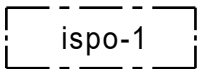
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



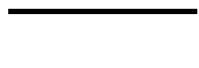
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue, jolle tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyliksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.



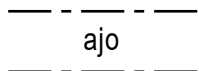
Istutettava alueen osa.



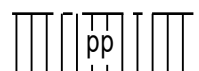
Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee toteuttaa istuskeluportaat, mikäli kortteliin toteutuu kansipiha.



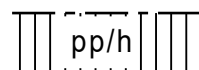
Katu.



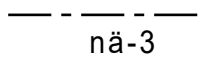
Ajoyhteys.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



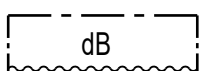
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



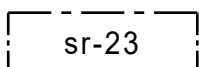
Näkemäalueeksi varattu alueen osa, jossa ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava arkadi tai muu näkyvyyden mahdollistava aukko, jossa jalankulkijoilla on mahdollista liikkua.



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 sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/ 92) mukaiset ohjearvot.



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 kulttuuriympäristötehtäviä hoitavaa alueellista vastuumuseota.



Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT: Kerrostalot 1 ap/120 k-m².
Opiskelija-asuminen 1 ap/ 220 k-m².
Tehostettu palveluasuminen 1 ap/ 300 k-m².
Senioriasuminen 1 ap/ 140 k-m².

Toimisto- ja liiketilat 1 ap/ 80 k-m².
Päivittäistavarakauppa 1 ap/ 50 k-m².
Teatteri, konserttitalo, kirkko 1 ap/ 50-80 k-m².
Päiväkoti 1 ap/ 100 k-m².

PYÖRÄPYSÄKÖINTI: Kerrostalot 1 ppp/40 k-m².
Opiskelija-asuminen 1 ppp/ 30 k-m².
Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija.
Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m².

Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m².
Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m².

Autojen pysäköintinormista voidaan joustaa Kajaanin keskustan pysäköintistrategian pysäköintinormissa määriteltujen joustomahdollisuuksien mukaisesti (KH 9.10.2019 § 180). Joustojen enimmäismäärä voi olla enintään -30 %.

Autojen pysäköintinormien joustomahdollisuudet:

Laadukas pyöräpysäköinti (esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä	-5...10 %
Yleishyödyllinen vuokratalokohde	-20 %

Kortteliin 95 ja osaan korttelia 17 on laadittava erillinen sitova tonttijako. Korttelin 17 tonttia 205-2-17-61 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

RAKENNUSTAPA

Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovittava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä.

Samaa rakennusala peittävien katon lappeiden tulee jatkua yhtenäisinä koko rakennusalueella.

Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.

Ilmanvaihtorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.

I kerroksen rakennusmassan alle sijoittuvasta rakennusala kohtaisesta kerrosalasta saa olla korkeintaan 50 % autopaikoitusta korttelissa 95.

Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Sotkamontien ja Lönnrotinkadun puoleisiin osiin rakennuksia ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvien asuntojen täytyy olla läpitalon asuntoja, joissa makuuhuoneet sijoittuvat sisäpihan puolelle suojaan melulta. Sisäpihan puolelle voidaan sijoittaa asuntoja, jotka eivät ole läpitalon ulottuvia. Tehostettua palveluasumista ei saa sijoittaa Sotkamontien ja Lönnrotinkadun puolelle. Mikäli Sotkamontien tai Lönnrotinkadun puoleisiin osiin rakennuksia sijoittuu päiväkotia, tulee päiväkodin lepohuoneet sijoittaa sisäpihan puolelle suojaan melulta.

Parvekkeiden on oltava Sotkamontien ja Lönnrotinkadun puolella lasitettuja ja sisäänvedettyjä, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot piha-alueille.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/ 1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

Tontilla 205-2-17-62 on ollut huoltoasematoimintaa. Maaperä on puhdistettava ennen rakentamista.

KATU- JA PIHA-ALUEET

Asemakaava-alueelle on laadittu yleissuunnitelma, jota tulee noudattaa piha-alueiden ja Tervaraitin ulko- ja katutiloja sekä viheralueita suunniteltaessa.

Kortteli 95: Yhteiskäyttöisen leikki- ja oleskelualueen pihakannen rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida istutusten ja kasvualustan kantavuusvaatimukset. Pihakannelle tulee istuttaa vähintään 10 pienikokoista puuta. Istutettavien taimien tulee olla suurikokoisia taimia. Puiden kohdalla kasvualustaa voidaan nostaa kummulle. Korttelista Tervaraitille johtavien portaiden ja rakennusten välinen tila tulee toteuttaa suurelta osin kasvillisuuspintaisena. Kyseisen vyöhykkeen kasvillisuus on sovitettava yhteen Tervaraitin kanssa. Piharakennusten kattojen tulee olla viherkattoja. Piharakentaminen ja istutukset on toteutettava laadukkaasti.

Kortteli 17: Yhteiskäyttöisen leikki- ja oleskelualueen pihakannen rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida istutusten ja kasvualustan kantavuusvaatimukset. Pihakannelle tulee istuttaa vähintään 8 pienikokoista puuta. Istutettavien puiden tulee olla suurikokoisia taimia. Puiden kohdalla kasvualustaa voidaan nostaa kummulle. Piharakennusten kattojen tulee olla viherkattoja. Maapohjaisilla alueilla tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä. Maapohjaisille alueille on istutettava suurikokoiseksi kasvavia puuta. Piharakentaminen ja istutukset on toteutettava laadukkaasti.

Tervaraitti: Tervaraitti tulee toteuttaa VSU maisema-arkkitehtien laatiman yleissuunnitelman mukaisesti, kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisena kaupunkimaisena yhteiskäyttöalueena. Alueelle tulee istuttaa vähintään 8 puuta. Istutettavien puiden tulee olla pääosin mäntyjä ja leppiä. Istutuksissa tulee käyttää suurikokoisia taimia. Istutusalueiden tulee olla heinävaltaisia ja ilmeen luonnonmukainen ja monipuolinen. Kasvillisuuspainanteissa tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä. Tekniset laitteet tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.

Katu- ja piha-alueiden valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja piha-alueilla.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelien 17 ja 95 sekä Tervaraitin hulevesiä tulee viivyttää mahdollisuuksien mukaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 2 KESKUSTA

KORTTELIN 17 TONTIT 2, 61, 62 ja 63 sekä
LIIKENNE- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 2 KESKUSTA

KORTTELIN 17 TONTIT 2, 61, 62, 63,
KORTTELI 95 sekä
KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS: **518**

PVM

1.10.2020

3.3.2021

PIIR.N:o

1/2020

MK

1:1000

SUUNN.

PV, AS

PIIRT.

PV, RK

ANNE SILTAVUORI
KAUPUNGINARKKITEHTI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
22.3.2021 PÖYTÄKIRJAN 21 §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

VIRAN PUOLESTA:

TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA

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

JARI SÄKKINEN

TULLUT VOIMAAN: 11.5.2021