



ASEMAKAAVA

KAJAANI RAKENNUSKAAVA-ALUE TEPPANA
KORTTELIT 215-218 JA 220-223 SEKÄ RAKENNUS-
KAAVATIE- JA PYSÄKÖIMISALUETTA (LINNANTAUUS 5:1-7;
5:9-14; 5:16; 5:19-32; 5:35-36; 5:46-50; 5:188-189 JA 5:469

MUODOSTUU:

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELIT 15-18 JA 20-23 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
21.5.1981 3.6.1981 28.12.1981
13.5.1982

ASEMAKAAVA

KAJAANI 10 TEPPANA

RAKENNUSKAAVAKORTTELIT 215 - 218 JA 220 - 223

SEKÄ TIE- JA PYSÄKÖIMISALUETTA

MUODOSTUU: KORTTELIT 15 - 18 JA 20 - 23 SEKÄ

KATU- JA PUISTOALUETTA

SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavan selostus

1. Perustiedot
2. Tavoitteet
3. Asemakaavanmuutos ja sen perustelut
4. Toteuttaminen
5. Suunnitteluvaiheet

Tilastotiedot

Annettuja lausuntoja ym.

Muut liitteet:

	Alkup. kartan mittakaava
1. Asemakaava	1: 1 000
2.a Yleiskaava 1970 vuodelle 2000	1:10 000
2.b Yleiskaava 1982	1:10 000
3. Teppanan kaavarunko	1: 4 000
4. Voimassa oleva rakennuskaava	1: 2 000
5. Maanomistus 21.5.1981	1: 2 000
6. Havainnepiirros nykytilasta	1: 1 000
7. Rakennuskanta	1: 2 000
8. Yhdyskuntatekniikka	1: 2 000
9. Peitteisyys	1: 2 000
10. Maanomistajakyselyn tuloksia	1: 2 000
11. Maanomistajakyselyn tuloksia	1: 2 000
12. Asemakaavaluonnos 14.12.1979	1: 1 000
13.a Havainnepiirros kaavasta 30.12.1980	1: 1 000
13.b Rakennusoikeudet kortteleittain edellisestä	
14.a Asemakaavaehdotus 28.12.1981	1: 2 000
14.b Tonttiluonnos edelliseen	
15. Rakennusten esimerkkileikkauksia	1: 200
16. Sijaintikartta	1:15 000
17. Poistokartta	1: 2 000

Asemakaavan selostus, joka koskee 21 päivänä touko-
kuuta 1981 päivättyä asemakaavakarttaa, jota on tarkis-
tettu 28.12.1981 ja muutettu 13.5.1982.

ASEMAKAAVA

Kajaanin kaupunki

Rakennuskaava-alue Teppana

korttelit 215 - 218 ja 220 - 223 sekä

rakennuskaavatie- ja pysäköimisaluetta

(Linnantaus 5:1-7; 5:9-14; 5:16; 5:19-32; 5:35, 36;

5:46-50; 5:188, 189 ja 5:469 sekä yhteis-
aluetta)

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki

Kaupunginosa 10 Teppana

korttelit 15 - 18 ja 20 - 23 sekä

katu- ja puistoaluetta.

Alue sijaitsee Kajaaninjoen pohjoispuolella ja valtatie 5:n länsi-
puolella, noin 0,8 km kaupungin keskustasta.

(liite 1)

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Kajaanin Seutukaavaliiton toimesta on valmistunut runko-
kaava 1973 ja rakennesuunnitelma 1975 sekä virkistys- ja
suojelualuevaihekaava 1976, joka on vahvistettu.

11.2 Yleiskaava (liite 2 - 3)

Kajaanin yleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt
24.6.1970. Entisen Kajaanin maalaiskunnan valtuusto on
mekinnyt yleiskaavan tietoonsa saatetuksi. Alueelle on
laadittu kuntasuunnitelma, jonka maankäyttöosan on kun-
nanvaltuusto hyväksynyt 9.1.1976. Teppanan kaavarungon

on kunnanvaltuusto hyväksynyt 21.12.1976. Kajaanin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 31.1.1977. Koko kuntaa kattavasta yleiskaavan tarkistustyöstä on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.5.1978 perusselvityksosan (liitteet: keskustaajaman kynnysanalyysi, vesihuoltosuunnitelman ja liikennesuunnitelman perusselvitykset). Keskustaajaman yleiskaavaehdotus on kaupunginvaltuustossa hyväksytty 26.4.1982.

11.3 Asemakaava (liite 4)

Alueella on voimassa lääninhallituksen 12.11.1974 vahvistama rakennuskaava.

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963. Entisen Kajaanin maalaiskunnan rakennusjärjestys, joka on voimassa tällä alueella, on vahvistettu 11.2.1963.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella on rakennuskielto Rak.L 42 § 2 mom. 3. kohdan perusteella, sillä kaupunginvaltuusto on päättänyt laatia asemakaavan 30.5.1977, kieltoa on jatkettu 2 kertaa. Nykyinen kielto päättyy 30.5.1983.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kajaanin maalaiskunnan kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen kaavan muuttamisesta 29.6.1976. Kajaanin maalaiskunnan kunnanvaltuusto on hyväksynyt Komiaho-Teppanan kaavarungon 21.12.1976 ja kaupunginvaltuusto ohjeellisena noudatettavaksi. Suunnitelmassa korttelit 215 ja 220 oli varattu yleisten rakennusten tarpeisiin. Muu osa alueesta oli merkitty asuntotarkoitukseen, korttelit 216 - 218 ja 221 - 223 AKR 11 ja kortteli 219 A0.

Kajaanin kaupunginhallitus on päättänyt 9.4.1979 (§ 830) alueen kaavan muuttamisesta, saneeraamisesta ja laatimisesta. Samassa yhteydessä se antoi kaavan laatimisen Suunnittelukeskus Oy:n Oulun aluetoimiston tehtäväksi.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartan on alueelle laatinut Oy Kunnallistekniikka Ab v. 1977 ja se on hyväksytty 31.1.1978.

12 Maanomistus (liite 5)

Alue muodostuu n. 1800 m²:n rakennuspaikoista sekä niitä erottavista tie- ja palosola-alueista. Suurin maanomistaja on kaupunki, joka omistaa alueen länsiosassa neljä rakennuspaikkaa sekä kaikki alueen tie- ja palosola-alueet.

Huomattava maanomistaja on Oulujoen Uittoyhdistys, joka omistaa neljä rakennuspaikkaa. Loput rakennuspaikoista ovat yksityisten omistuksessa. Rakennuspaikoista on 30 % useampien omistajien hallinnassa. Usein maanomistajana on perikunta.

13 Väestö ja työpaikat

Alueella asuu noin 160 henkilöä. Työpaikkoja alueella on 35 1980 tiedon mukaan.

14 Rakennettu ympäristö (liite 6)

14.1 Kokonaisrakenne

Teppanan alue sijaitsee keskeisesti kaupunkirakenteessa. Aluetta rajaavat joka puolelta vähintään kokoojaluokkaiset liikenneväylät. Välittömästi alueen etelä- ja pohjoispuolella on kerrostaloalue.

14.2 Maankäyttö (liite 7)

Entinen Kajaanin maalaiskunnan kunnantalo alueen länsiosassa ja kaksi pientaloa Erätien varrella on rakennettu 1960-luvulla. Muut rakennukset on rakennettu vuosisadan alkupuolella. Päärakennuksista neljännes on hyviä ja neljännes huonoja, purkukuntoisia. Puolet päärakennuksista tulisi tarkemmin tutkia, mikäli niitä aiotaan säilyttää. Alueella on joitakin tyhjiä rakennuspaikkoja, joilta rakennukset huonokuntoisina on purettu.

14.3 Palvelut

Peruskoulun ala-aste sijaitsee kaava-alueella ja sen eteläpuolella noin 0,3 km:n etäisyydellä sen keskustasta. Lähin elintarvikemyymälä ja posti sijaitsevat välittömästi alueen eteläpuolella. Lasten päiväkoti sen pohjoispuolella. Uuden-Teppanan liikekeskukseen on matkaa noin 0,2 km ja kaupungin keskustaan 0,8 km.

Kaava-alueen itäosassa toimii autoliike ja -korjaamo.

Kajaanin maalaiskunnan entisessä kunnantalossa toimii sivu-terveysasema ja -kirjasto.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto (liite 8)

Alueella on kaupungin vesi-, viemäri-, sähkö- ja puhelinverkosto. Kaikkia huonoimpia päärakennuksia ei ole liitetty verkostoihin. Kaukolämpöjohto kulkee alueen läpi.

15 Luonnonympäristö (liite 9)

Alue sijaitsee etelään Kajaaninjokeen viettävällä rinteellä. Paikoin puusto on runsasta varsinkin alueen keskivaiheilla. Puusto on sekalaista: mäntyjä, kuusia ja lehtipuita. Alueen nykyisen kokonaisilmeen kannalta on puusto tärkeä. Maaperä on moreenia.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alueen rakennuskanta ei yksittäisinä rakennuksina ole erityisen arvokasta. Kuitenkin eräiden Kuurnantien varren rakennusten ympäristöineen, alueen pientalomaisen yleisilmeen sekä kaupunkimaisen katutilan säilyttämistä pidetään tärkeänä.

17 Häiriötekijät

Aluetta ympäröivien teiden vilkas liikenne aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Valtatie 5:n ennustettu liikennemäärä vuodelle 1990 on 11 000 - 14 000 aj/vrk (v. 1979 11 260 aj/vrk), Teppanantien 3 450 aj/vrk (v. 1979 1990 aj/vrk) ja Kajaani-Teppana maantien 1 000 - 8 000 aj/vrk (v. 1979 3 270 aj/vrk). Pienemmät liikennemäärät ovat mahdollisia, mikäli uusi silta rakennetaan Kruununpuodinmäen kautta.

2 TAVOITTEET

Kaava muutetaan vastaamaan paremmin maankäytön suunnittelussa esitettyjä tavoitteita ja maanomistajien toiveita. Tavoitteena on ottaa paremmin huomioon nykyinen rakennuskanta ja oleva ympäristö.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavamuutos perustuu alueen nykyisten maanomistusolojen, katuverkon ja yleisilmeen säilymiseen. Kaava antaa mahdollisuuden säilyttää nykyiset rakennukset tai rakentaa yleisilmeeseen soveltuvia uusia rakennuksia.

32 Maanomistus (liitteet 10, 11)

Maanomistajien mielipiteitä alueen kaavoituksesta kysyttiin kesällä 1979. Jos ei oteta huomioon kaupungin, Uittoyhdistyksen ja autokorjaamon maa-alueita eikä Samuelintien 1 1/2 kerroksisia omakotitaloja, halusi lopuista maanomistajista 50 % ensisijaisesti myydä rakennuspaikkansa kerrostalontontiksi ja vain 27 % halusi säilyttää nykyisen rakennuksensa.

Kaavamuutos noudattaa lähes täysin nykyisiä maanomistusrajoja. Yleensä jokainen maanomistaja pystyy toteuttamaan kaavan omalla tontillaan naapureista riippumatta. Korttelissa 220 on kolme yksityisen omistamaa tonttia osoitettu yleisille rakennuksille. Puisto on osoitettu Oulujoen Uittoyhdistyksen maalle. Korvauksena siitä on rakennusoikeus Uittoyhdistyksen maalla korttelissa 216 keskimääräistä korkeampi.

33 Mitoitus

Yleisimmän yhden omistajan hallinnassa olevan tontin kooksi muodostuu noin $1\,950\text{ m}^2$ (palosolat jaettu puoliksi). Saltiluksi rakennusoikeudeksi muodostuu n. 970 k-m^2 , josta asumiseen saadaan käyttää n. 825 k-m^2 ja autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen 145 k-m^2 .

Asukasmäärä toteutuneena v. 1990 on 459 henkilöä, jossa on lisäystä nykyiseen 299 työpaikkoja on n. 121, lisäys 86.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavassa on noudatettu Komiaho-Teppanan kaavarungon periaatteita. Kaavarungosta on poikettu kaavoittamalla läntisimmän korttelin kaksi yksityisten omistamaa tonttia asumiseen. Edellisissä suunnitelmissa ne olivat osa yleisten rakennusten korttelialuetta. Puistoaluetta on poiketen kaavarungosta siirretty keskemälle aluetta. Lisäksi on sallittu autokaupan jatkaminen ja toimisto- ja liiketilojen sijoittaminen kahdelle korttelialueelle.

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

- A-1, asuinrakennusten korttelialue.
Alueella voidaan rakentaa kerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asuintarkoituksiin, ^{x)} $e_t = 0,50^{xx}$, 21/2 kerrosta, 1 ap/85 k-m² asuinpinta-alaa, väh. 15 % rakennusoikeudesta varattava autonsäilytyspaikkojen tai vastaavien rakentamiselle.
^{x)} Korttelin 17 rakennusoikeudesta saadaan 20 % käyttää toimisto- ja liiketiloja varten.
^{xx)} tontti 16:1 1200 k-m² ($e_t = 0,63$), kts. kohta 32.
- AL-5, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, rakennusoikeudesta saadaan 40 % käyttää toimisto- ja liiketiloja varten, 2300 k-m² ($e_t = 0,57$) kts. kohta 32, 1-3 kerrosta, autopaikkoja käyttötarkoituksen mukaan, asunnot 1 ap/85 k-m², toimistot ja liikehuoneistot 1 ap/50 k-m².

- KL-2, liikerakennusten korttelialue,
rakennusoikeudesta saadaan 20 % käyttää ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta varten ja 10 % asumista varten, ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineenjakeluasemaa, $e_t = 0,50$, 2 kerrosta, autopaikkoja käyttötarkoituksen mukaan, liiketilat 1 ap/50 k-m².
- Y-1. yleisten rakennusten korttelialue,
rakennusoikeudesta saadaan 10 % käyttää asumista varten, $e_t = 0,50$, 3 kerrosta, autopaikkoja käyttötarkoituksen mukaan, 1 ap/100 k-m² opetustilaa, toimistot 1 ap/50 k-m², kokoustilat 1 ap/15 k-m².

34.22

Katu- ja liikennealueet

Aluetta rajaavat Valtatie 5, Teppanantie ja Kajaani-Teppana maantie ovat pääluokan teitä. Kuurnantie ja Samuelintie ovat kokoojakatuja. Muut alueen sisäiset kadut ovat jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja, joilla tontilla ajo on sallittu. Nämä kadut järjestetään lisäksi liikenne-merkein yksisuuntaisiksi Teppanantieltä Kuurnantielle. Itä-länsisuuntainen jalankululle varattu katu johtaa alueen halki. Sen varrelle sijoittuvat puisto ja alueen kunnalliset palvelut.

Samuelintiellä on erillinen kevyen liikenteen pääväylä, jota pitkin tämä liikenne johdetaan alueen pohjoispuolelta keskustaan. Samanlainen kevyen liikenteen pääväylä on myös Kajaani-Teppana maantien varressa alueen länsipuolella. Teppanantie on ehdotettu siirrettäväksi keskemälle aluetta ja itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen pääväylä kulkee sen pohjoispuolella.

34.3

Palvelut

Kts. kohta 14.3.

Kaava-alueen puistoon voidaan sijoittaa leikkikenttä.

Alueen länsiosassa on suuri tontti yleisille rakennuksille.

Uusien palvelujen sijoittaminen sille on mahdollista.

- 34.4 Yhdyskuntatekninen huolto
Kts. kohta 14.4.

35 Luonnonympäristö

Rakennusaloja ja istutettavia alueita määriteltäessä on pyritty ottamaan huomioon oleva puusto. Käytetyllä 0,50:n keskimääräisellä tonttitehokkuudella ei puustoa ole aina voitu ottaa täysin huomioon. Alueen luonteen kannalta olennaisissa paikoissa Kuurnantien varrella on puustoa pyritty säilyttämään enemmän.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Jotta alueen yleisluonne säilyisi ja uudet rakennukset sopeutuisivat vanhempiin rakennuksiin ja ympäristöön on annettu määräyksiä mm. katurajaan kiinni rakentamisesta, kattokulmasta, harjansuunnasta ja rakennusmassan pituudesta. Kuitenkin olemassa olevassa ennen 31.12.1980 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla, vaikka rakennus ei ole tontin rakennusosalalla ja/tai sen kattokaltevuus ei ole asemakaavamääräysten mukainen.

37 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusten suunnittelulla ja piha-alueen käytön järjestyllä voidaan meluhaittoja vähentää. Suositeltava ulkomelutaso 55 dB voidaan aukeassa maastossa saavuttaa vasta 160-140 m:n etäisyydellä valtatie 5:n keskilinjasta. Teppanantiella suositeltava ulkomelutaso 55 dB voidaan aukeassa maastossa saavuttaa jo noin 42 m:n etäisyydellä tien keskilinjasta. Vielä rakennettaessa kiinni tontin Teppanantien puoleiseen rajaan riittää kolminkertaista ikkunaa vastaava eristysteho (33 dB + koneellinen tuuletus) vaimentamaan sisämelun alle 35 dB:iin.

38 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Ajoneuvolla ajokielto kokoojakatujen ja Teppanantien korttelien rajoilla on katsottu tarpeelliseksi osoittamaan, ettei tonttiliittymiä myöhemmin pääkaduiksi muuttuville teillekään sallita.

Tonttijakoa ei kaikissa kortteleissa ole osoitettu. Näin ollen on annettu mahdollisuus nykyisiä maanomistusoloja suurempien tai pienempien rakennusyksiköiden syntymiselle tarpeen mukaan. Tontinmuodostusta ohjaa kuitenkin voimakkaasti kaupungin omistuksessa olevat palosolat, jotka ovat rakennusalojen ulkopuolella, tonttijaon yhteydessä ne on liitettävä jompaankumpaan viereisistä tonteista tai osittain molempiin.

39 Sovellutukset ja suositukset

Alueen yhtenäisyyden varmistamiseksi tulisi laatia rakentamishjeet, jotka rakennuslautakunta hyväksyy Rak.A 12 §, 61 § ja 62 § nojalla noudatettavaksi rakennuslupa-anomuksia käsitellessään. Ohjeiden laatiminen on rakennusvalvontaviraston asia, mutta niiden laatimisessa voidaan käyttää teknisen viraston ja kaavoittajan apua. Kaupungin omistamien alueiden osalta tulee myös kaupunginhallituksen hyväksyä ohjeet. Ohjeet voidaan hyväksyä myös kortteleittain laadittujen rakentamissuunnitelmien perusteella.

4 TOTEUTTAMINEN

Yksityisten omistamien tonttien rakentaminen tapahtuu vähitellen. Yleisten rakennusten tonttien toteuttamisesta ei ole suunnitelmia.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Kts. kohta 11.7.

Asemakaavaehdotus on laadittu Suunnittelukeskus Oy:n Oulun toimistossa. Suunnittelutyöhön on osallistunut Kajaanin kaupungin teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto, joka on hoitanut yhteydet kaupungin muihin suunnitteluviranomaisiin. TVL:n Kainuun piirin kanssa on neuvoteltu liikennekysymyksistä.

Oulussa 21.5.1981

SUUNNITTELUKESKUS OY

Oulun aluetoimisto

Jorma Kuivas

arkkitehti, SAFA

Tarkistettu

Kajaanin kaupungin teknisen viraston toimesta



Maija Savolainen

asemakaava-arkkitehti

Liitekarttoja tarkistettu 3.6.1981

Maanomistajien kuuleminen on suoritettu 24. - 30.6.1981

Kaavakartta, liitekartat ja tilastotiedot tarkistettu kaavoitus- ja talonsuunnitteluosaston toimesta 28.12.1981.

Nähtävilläolon jälkeen on kaavaehdotusta muutettu ja selostus tarkistettu 13.5.1982.

Kaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä 3. - 17.6.1982.

KAJAANI, TEPPANAN ALUE

Maanomistajakysely, yhteenveto

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan noin 7,9 ha.

Vastauksia tuli 37 henkilöltä, joista 20 asuu itse alueella. Vastaukset edustivat 28 kiinteistöä, noin 50 % kaavoitettavasta alueesta.

Vastaaajista 19 kannatti alueen kaavoittamista III-kerrosta tai korkeampana kerrostaloalueena, heistä 3 halusi joko itse tai joku perheenjäsen jäädä alueelle asumaan.

18 kannatti alueen säilyttämistä pientaloalueena, korkeintaan 2-kerrosta. Heistä 17 halusi jäädä alueelle asumaan.

Kerrostaloaluetta kannattaneet edustivat 11 kiinteistöä ja noin 25 % kaavoitusalueesta.

Pientalojen kannattajat edustivat 14 kiinteistöä ja noin 20 % kaavoitusalueesta.

Kiinteistöjä, joiden omistajat eivät olleet asiasta yksimielisiä oli 3 (n. 7 % kaavoitusalueesta).

Oulu 24.7.1979

Arto Lempiäinen

Eräitä tietoja Teppanasta:

Päärakennuksista on n. 25 % hyviä ja 25 % huonoja, purkukuntoisia. Puolet päärakennuksista on sellaisia, että ne tulisi tarkemmin tutkia mikäli niitä aiotaan säilyttää.

Jos ei oteta huomioon kaupungin, uittoyhdistyksen ja autokorjaamon maa-alueita eikä Samuelintien 11/2-kerroksisia omakotitaloja, haluaa lopuista maanomistajista 50 % ensisijaisesti myydä tonttinsa kerrostalotonteiksi ja vain 27 % haluaa säilyttää nykyisen rakennuksensa.

Tonteista on 30 % useampien omistajien hallinnassa, 11 % kaupungin ja 11 % uittoyhdistyksen.

SUUNNITTELUKESKUS OY/ JK 14.10.80

ALUELOHJELMA	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelin tehokkuus %	Alue- väljyys luku	Pinta-ala muutos	Kerrosalan muutos
Osa 1	ha	%	%	km ²			ha ±	km ² ±
A - 1	4,0216	91		20108	0,5			
AK								
AP								
AR								
AO								
AL	0,3970	9		2382	0,6			
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	4,4186	100	5	22490				
Y - 1	1,1450			5725	0,5			
YH								
YL								
YO								
YS								
Y								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	1,1450	100	14	5725				
K								
KL-2	0,3620		5	1810	0,5			
KT								
K yhteensä	0,3620	100		1810				
T								
TT								
TV								
TY								
yhteensä		100						
Yhteensä	5,9256			30025				
Kadut, tiet	1,8379		23					
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	1,8379	100						
VP, VL, VK	0,1670		2					
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Eriyisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	7,9305		100	30025	1)			
Viemärit								
Vesijohdot								
-								

TILASTILOMAKE Osa 2	Ohjevuo- asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas k-m ²	Kerrosala työpaikka k-m ²	Pinta-ala asuinkerrosala m ² /k-m ²	Pituus m	Pituus kerrosala m/k-m ²	Autopaikkojen lukumäärä
A - 1	1990 404	10	39	50		1ap/50kmlk-m ²		10
AK						1ap/85ask-m ²		186
AP	Asuinkerrosala		85% (tot.ol. 80%)	kok. kerrosalasta				
AR	osassa korttelia		17 80% (tot.ol. 68%)	="-				
AO								
AL-5	35	18	39	50				35
AH	Asuinkerrosala		60% (tot.ol. 100%)	kok. kerrosalasta				
AM								
AV								
A yhteensä	439	28	39	50				231
Y -1	15	52	39	100		1ap/100k-m ²		59
YH	Asuinkerrosala		10% (tot.ol. 100%)					
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	15	52	39	100				59
K								
KL-2	5	31	39	50	1ap/50tyk-m ²			33
KT	Asuinkerrosala		10% (tot.ol. 100%)					
K yhteensä	5	31	39	50				33
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	459	121	39					323
Viemärit								
Vesijohdot								



A-1

Asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusten etäisyyden tontinrajasta tulee olla vähintään 3m ellei rakenneta kiinni. Muu kuin yleisen alueen rajalla oleva seinä on tehtävä aukottomaksi. 5 m lähemmäs muun kuin yleisen alueen rajaa ja 10 m lähemmäs samalla tontilla olevia asuinhuoneiden pääikkunoita saa tehdä vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattias-
ta. Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään 1 asuinhuone jonka pääikkunan edessä on vähintään
16 m rakentamatonta tilaa.

Kattokaltevuuden tulee korttelialueiden ulkorajoilla olla 27° - 37°.

Suoran ja yhtenäisen rakennusmassan pituus saa olla enintään 18 m. Jokin tontilla olevista rakennuksista on rakennettava kiinni tontin, kadun tai liikennealueen puoleiseen rakennusalan rajaan, mikäli tontin tämä sivu on enemmän kuin 15 m. Sivusta on käytettävä rakentamiseen vähintään 30%.

Rakennuksen vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan keskimääräinen korkeus päätyrästystä lukuunottamatta saa olla enintään 6,5 m.

Asuin- ja liikerakennusten ala saa olla korkeintaan 60% tontilla sallitusta kerrosalasta. Vähintään 15% sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen. Tilat saa rakentaa myös varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan istutettavaksi määrätylle eikä sellaiselle tontinosalle, jossa kasvaa huomattavia puita.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Milloin puun käyttö paloturvallisuuden vuoksi ei ole mahdollista, tulee julkisivumateriaalina käyttää punatiiltä.

AL-5

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa polttoaineenjakeluasemaa.

KL-2

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoja eikä polttoaineenjakeluasemaa.

Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue.



Puisto.



Kaupunginosan raja



3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

10
TEP

Kaupunginosan numero

Kaupunginosan nimi.

15

Korttelin numero.

ERÄTIE

Yleisen alueen nimi.

1500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 00%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille tai rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

ktl 00%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille tai rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto- ja liiketiloja varten.

ty 00%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille tai rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta varten.

II

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

I 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1/2 I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kaerosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e = 0,50

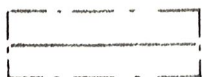
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin tai alueen pinta-alaan.



Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvittaessa rakennusalan puoleista osaa.



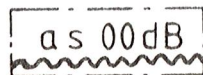
Ohjeellinen huoltorakennusten rakennusala.



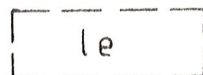
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen asuinhuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennelua vastaan on oltava vähintään 00 dB (A).



Ohjeellinen leikkiä ja oleskelua varten varattu alueen osa.



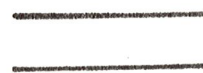
Ohjeellinen leikkikentää varten varattu alueen osa.



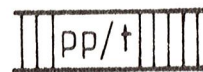
Istutettava alueen osa.



Puurivi.



Katu.



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



Ajoneuvoliikenteelle varattu korttelin osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.



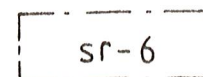
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. L=lämpöjohto V=vesijohto, S=sadevesijohto.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennusosalalla olevassa, ennen 31.12.1980 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa laadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä edellä on määrätty:

- tontin rakennusosalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusosalaksi

- kattokaltevuudesta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kattokaltevuus on eri kuin kaavassa merkitty kattokaltevuus.

Uudisrakentamisessa tulee noudattaa rakennuslupaviranomaisen aiemmin sijainneen rakennuksen pääasiallisia julkisivumateriaaleja, kattokaltevuutta, räystääskorkeutta ja rakennustapaa.

Sr-7

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa kuin erittäin pakottavista syistä. Rakennusta korjattaessa tulee se mahdollisuuksien mukaan entisöidä.

KORTTELEITA 10:15 - 18 ja 20 - 23 KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Tontit tulee aidata yleisiä alueita vastaan yksinomaan jalankululle varattuja katuja lukuunottamatta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tontilla tai sen pysäköintiin varatuilla alueilla tulee olla vähintään seuraavien perusteiden mukaan laskettu määrä autopaikkoja:

- Asunnot: 1 autopaikka jokaista asuinkerroksen alkavaa 85 m² kohti.
- Toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat:
1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m² kohti.
- Kokoustilat niihin liittyvine muine yleisötiloineen:
1 autopaikka jokaista kerrosalan 15 m² kohti.
- Auto- ja tarvikemyymälät sekä ravitsemusliikkeet tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 25 m² kohti.
- Oppilaitokset ja niihin verrattavat:
1 autopaikka jokaista alkavaa kerrosalan 100 m² kohti.
- Muut tilat: Rakennuslupaviranomaisen harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskentaperusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamisvelvollisuuteen korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan 30% asemakaavassa asuntoja ja 50% muita tiloja varten määrätystä autopaikkojen määrästä sen mukaan kuinka paljon pienemmäksi lähiaikojen autopaikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen myöhemmälle rakentamiselle ole esteitä ja että autopaikat kulloinkin riittävät tontilla asuvien, työskentelevien, asioivien ja vierailijoiden tarpeisiin. Jos lykkäystä myönnetään kokoustilojen osalta, saadaan tarvetta arvioitaessa ottaa huomioon tontin läheisyydessä olevat yleiset pysäköintipaikat kaupunginhallituksen suostumuksella.

Jos useamman kuin 4 auton pysäköintialue on kohtisuoraan 15 m lähempänä asuinhuoneiden ikkunaseinää tulee alueen olla vähintään 1 m asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän tiiviillä aidalla suojattu ja jos se on 8 m lähempänä, vähintään 2 m alempana ja autopaikat varustettuna katoksella.

5 m lähempänä leikki- ja oleskelualueita olevat autopaikat, jotka eivät ole vähintään 1 m sitä alempana tulee suojata riittävän tiiviillä aidalla.

Tontilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Alue tulee suojata istutuksilla ja tarvittaessa aitaamalla ajoneuvo- liikenteestä, jätteiden säilytys- ja vaatteiden tomutuspaikasta.

Tontilla tulee olla kasvavia vähintään 3 m korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti sekä pensaita.

Tontilla olevien autonsäilytyspaikkojen edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 m pituinen vapaa tila tontilla. Autopaikat on sijoitettava tontin kadunpuoleiseen osaan, ellei rakennuslupaviran-omainen erityisistä syistä myönnä poikkeusta tai ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

ASEMAKAAVA

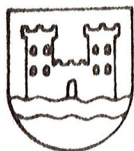
KAJAANI RAKENNUSKAAVA ALUE TEPPANA

KORTTELIT 215 - 218 JA 220 - 223 SEKÄ RAKENNUSKAAVATIE - JA
PYSÄKÖIMISALUETTA (LINNANTOUS 5:1-7; 5:9-14; 5:16; 5:19-32; 5:35-36;
5:46-50; 5:188-189 JA 5:469)

MUODOSTUU:

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELIT 15-18 JA 20-23 SEKÄ KATU JA PUISTOALUETTA



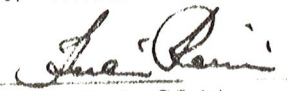
KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	21.5.1981	TARK. 3.6.1981, 28.12.1981, 13.5.1982
PIIR.N:o	30/81	
MK.	1:1000	
SUUNN	MS	
PIIRT.	RV	


MAIJA SAVOLAINEN
ASEMAKAAVA- ARKKITEHTI

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 91/60 MUKAINEN
KARTOITUS ON SUORITETTU V.1962. TAYDENNYSKARTOITUS V
19

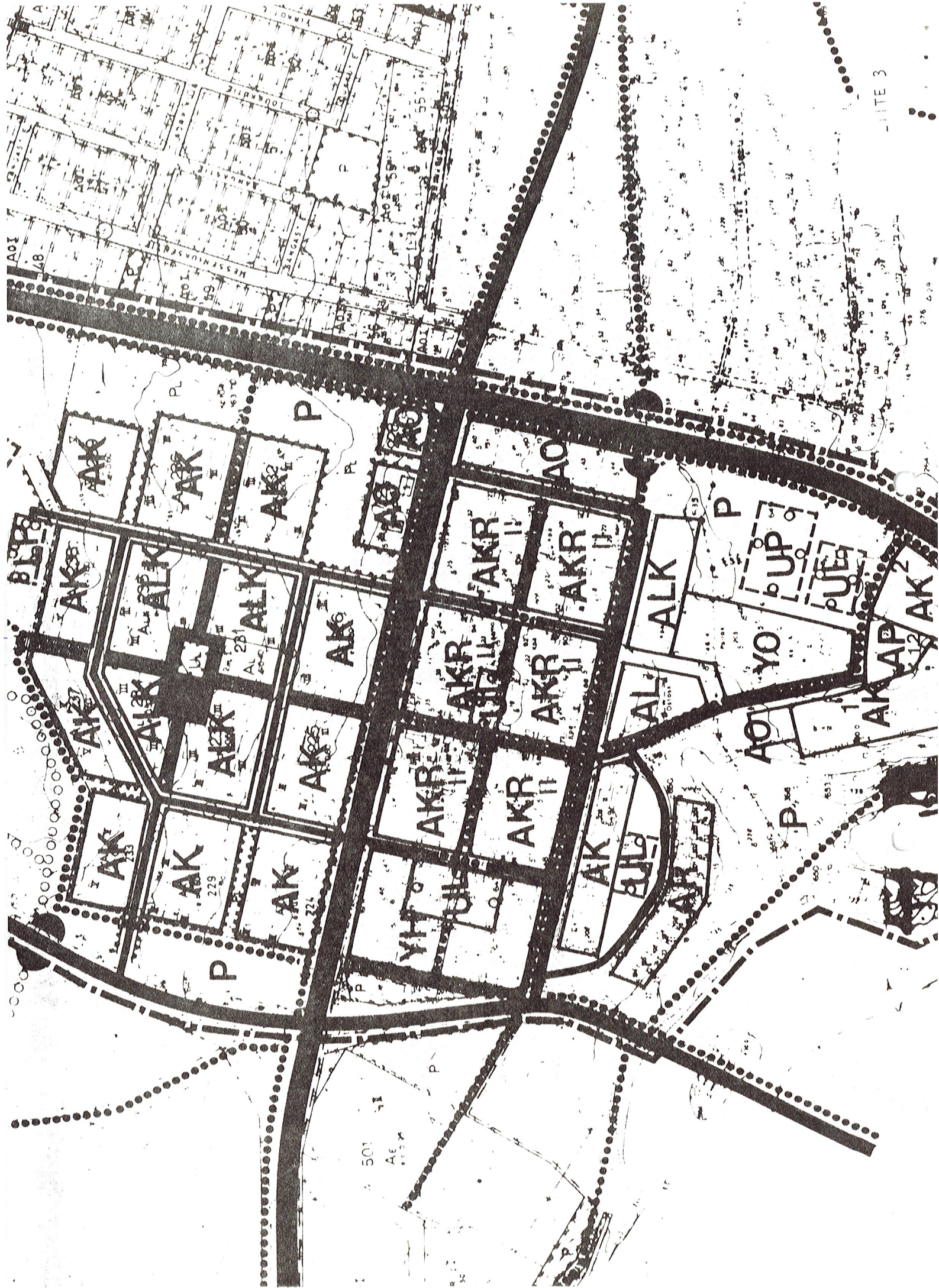
KAUPUNGINGEODEETTI


AULIS REINI

SÄILYTYS:

TAMA ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN 5:N KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVÄN 197





KAJAANIN MLK TEPPANA

KAavarunko

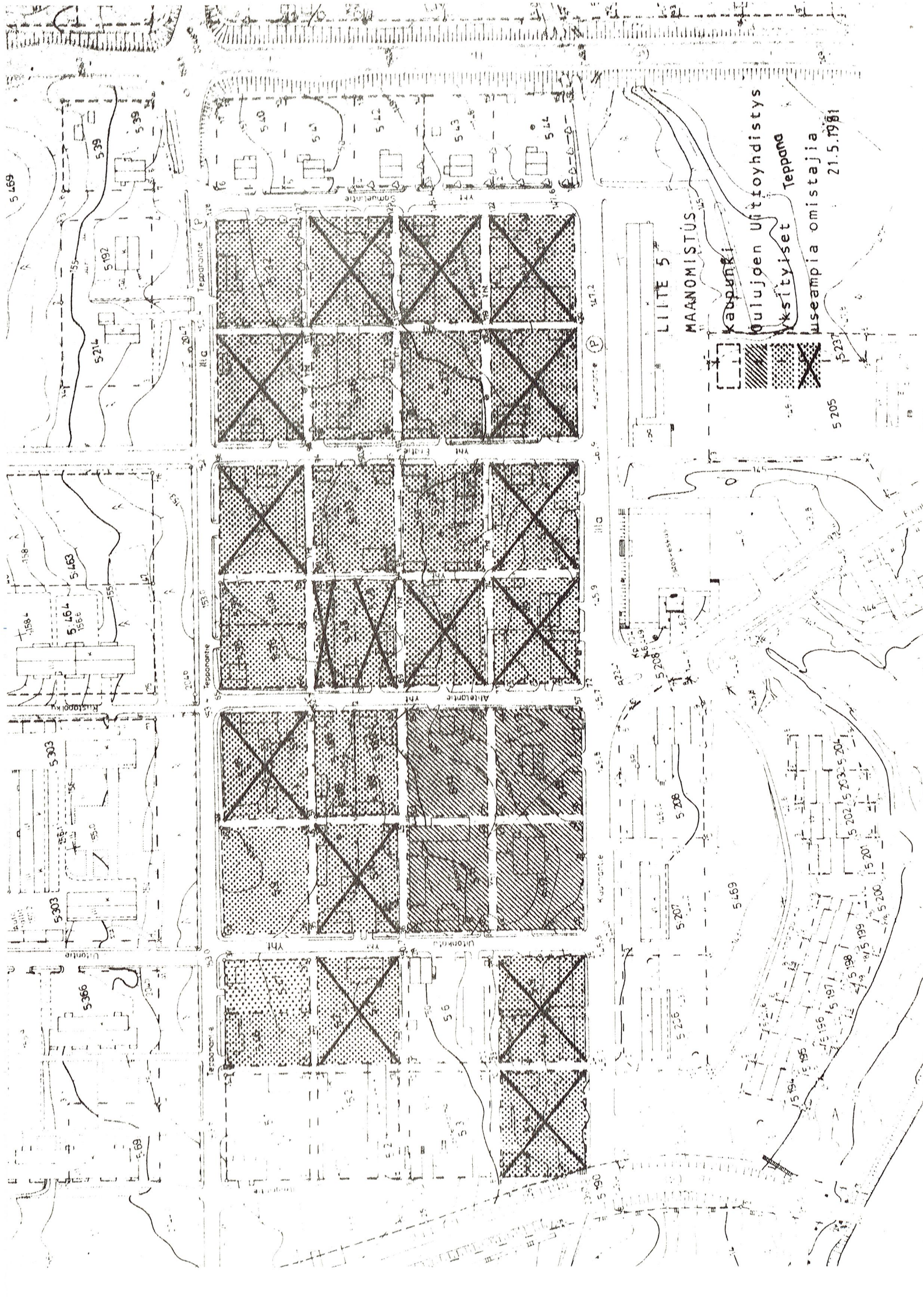
1:4000

Muutos 10.12.1976

OULUSSA 3.12.1976

Finland

-----	KAAVA-ALUEEN RAJA	AK	KERROSTALOJA	YS	SOSTAALISTIA TOIMINTAA PAIVITTAVIA RAKENNUKSIA
=====	PÄÄTIE	AKR	KUROS- TAI RIVITALOJA	YH	HAALINNOILLISTA RAKENNUKSIA
=====	PAKKOKOULUTIE	AR	RAUTTIE	LP	PYSÄKÖINTIALUE
=====	KOKOALATIE	AO	PUUNTALOJA	T	TEOLLISUUSALUE
=====	ASUNTOLATIE	AL	LIKKERAKUNNUSIA	P	PUUSTALUE
.....	KEVYEN LIIKKUNOEN KATU	ALK	ASUIN- JA LIKKERAKUNNUSIA	UP	RAKENTAMINEN
.....	KEVYEN LIIKKUNOEN KATU	AP	PYSÄKÖINTIALUE (AK KATU 1, 2)	UL	RAKENTAMINEN
.....	KEVYEN LIIKKUNOEN KATU	Y	YHTEISTÄ RAKENNUSTAA	UU	RAKENTAMINEN
.....	KEVYEN LIIKKUNOEN KATU	YO	LOUTU		



MAANOMISTUS

Käyttötarkoitus

Käyttötarkoitus

Käyttötarkoitus

Käyttötarkoitus

Käyttötarkoitus

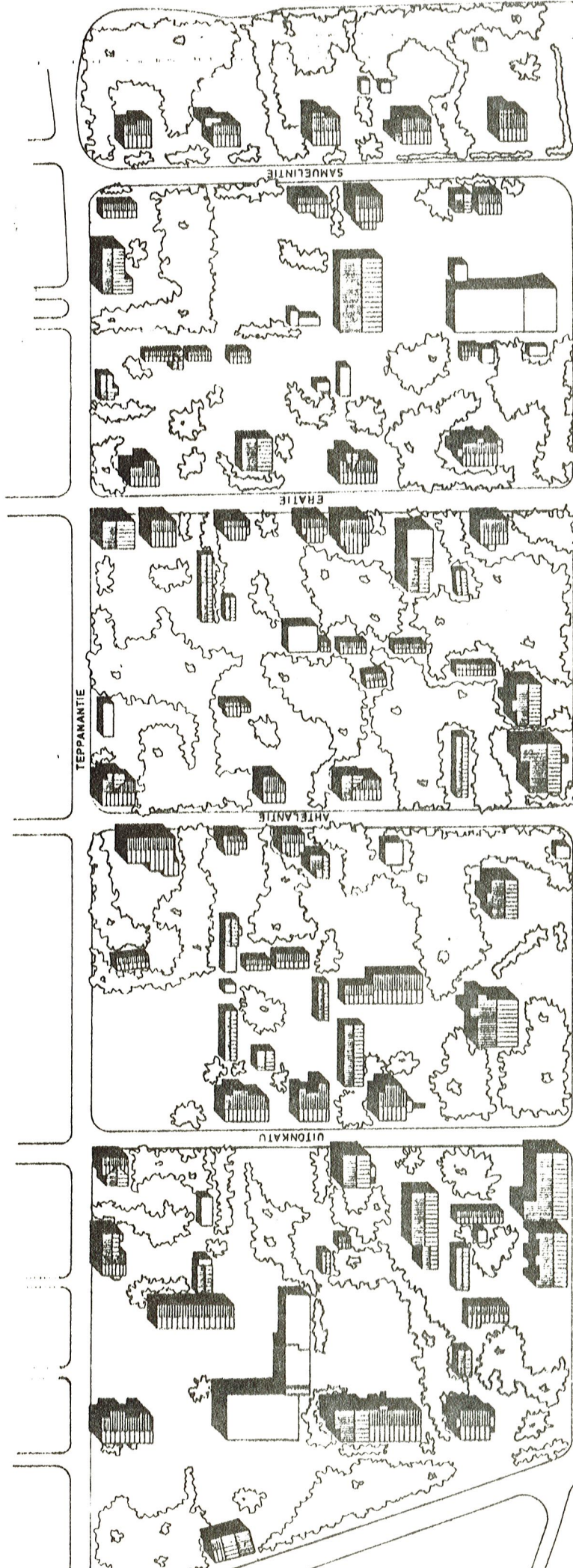
Käyttötarkoitus

Käyttötarkoitus

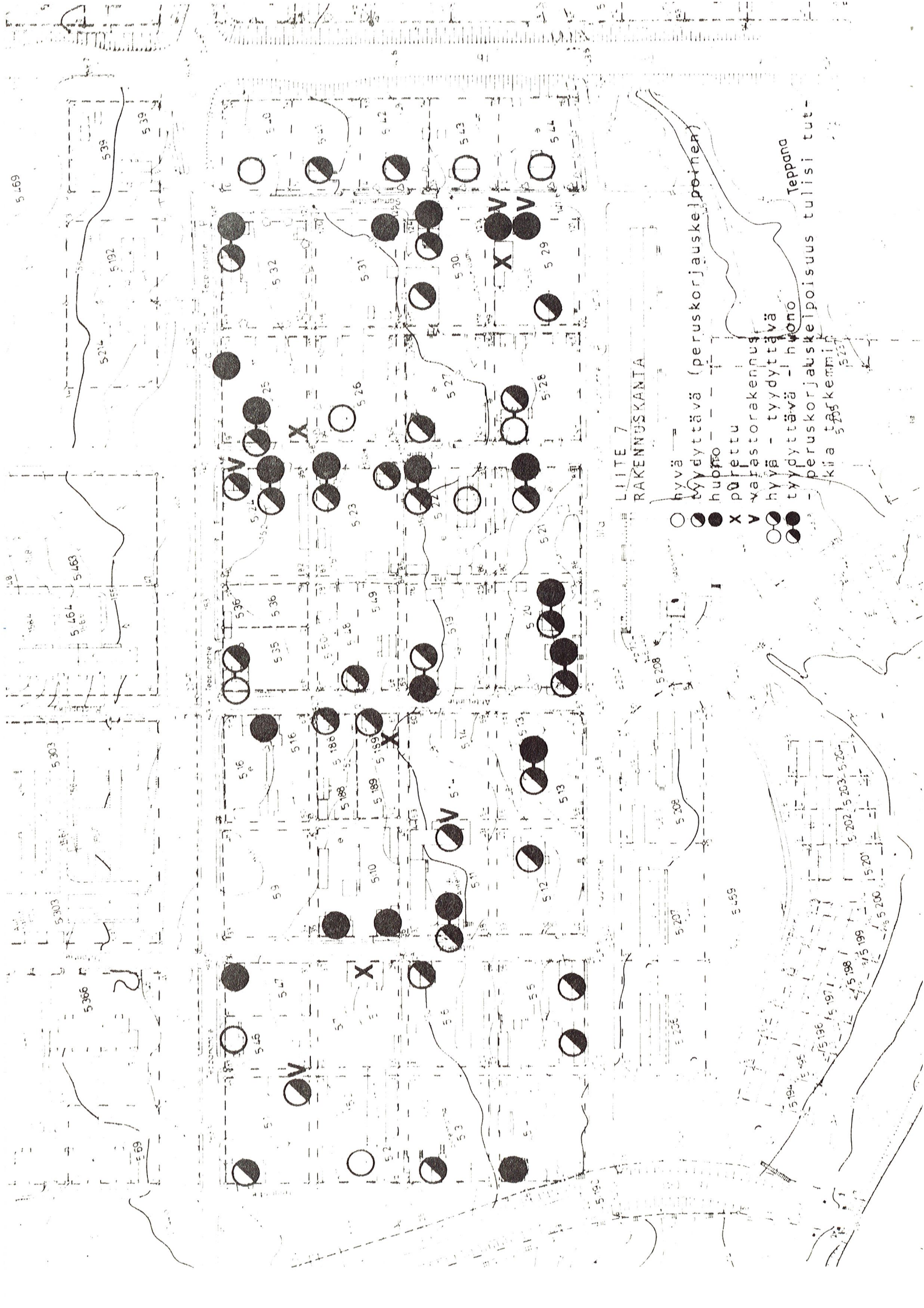
Käyttötarkoitus

LIITE 5

21.5.1981



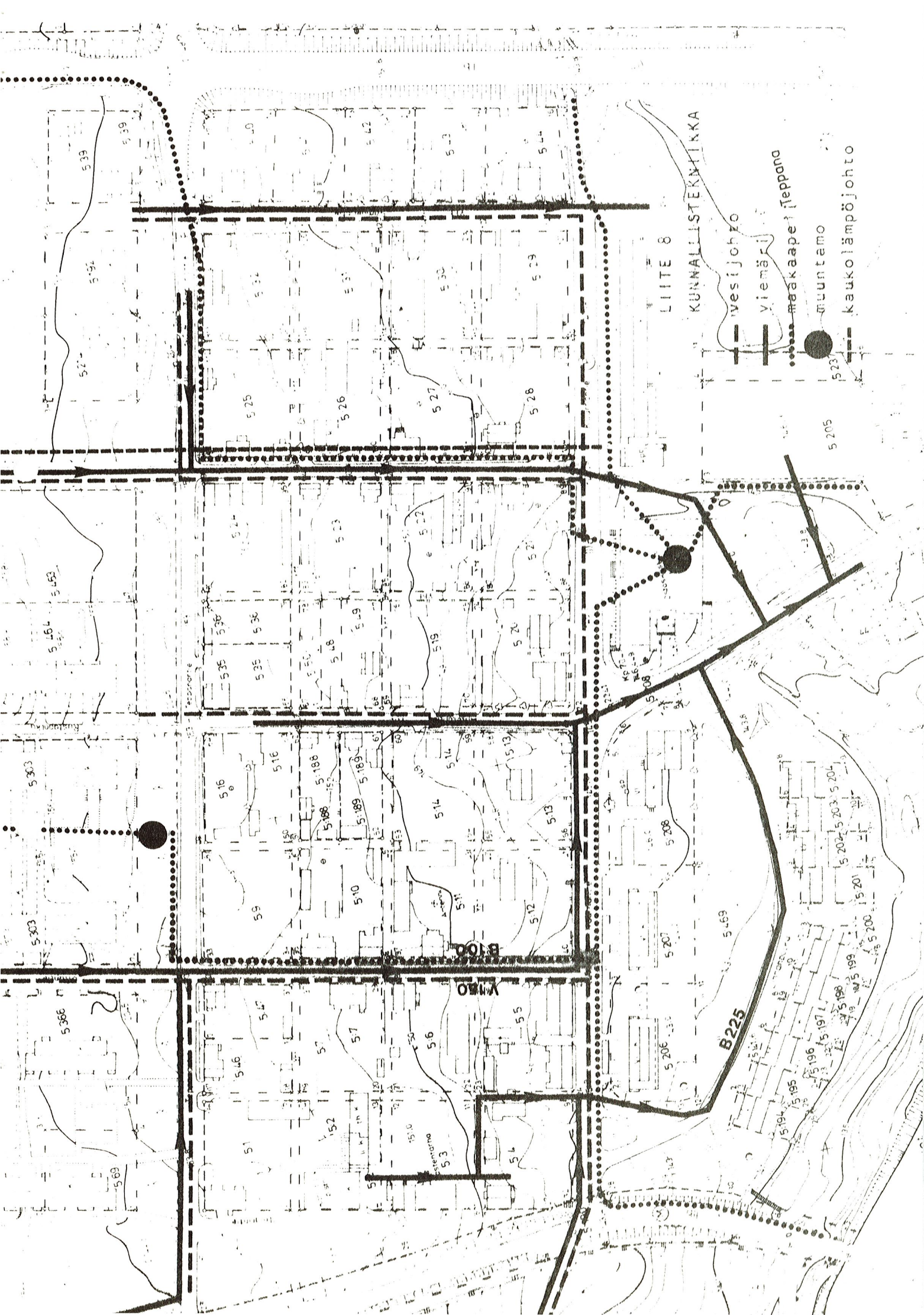
LIITE 6



LIITE 7
RAKENNUSKANTIA

- hyvä
- ◐ tyydyttävä (peruskorjauskelpoinen)
- ◑ huono
- ✕ purettu
- ✎ varastorakennus
- hyvä - tyydyttävä
- ◐ tyydyttävä - huono
- ◑ - peruskorjauskelpoisuus tulisi tutkia tarkemmin

Teppana





LIITE 9
PEITTEISYYS

Teppana

5205

5231

6975

5206

5207

5208

5203

5204

5205

5206

5207

5208

5209

5210

5211

5212

5213

5214

5215

5216

5217

5218

5219

5220

5221

5222

5303

5304

5305

5306

5307

5308

5309

5310

5311

5312

5313

5314

5315

5316

5317

5318

5319

5320

5321

5322

5192

5214

5339

5339

5339

5339

5339

5339

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5192

5214

5339

5339

5339

5339

5339

5339

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

5366

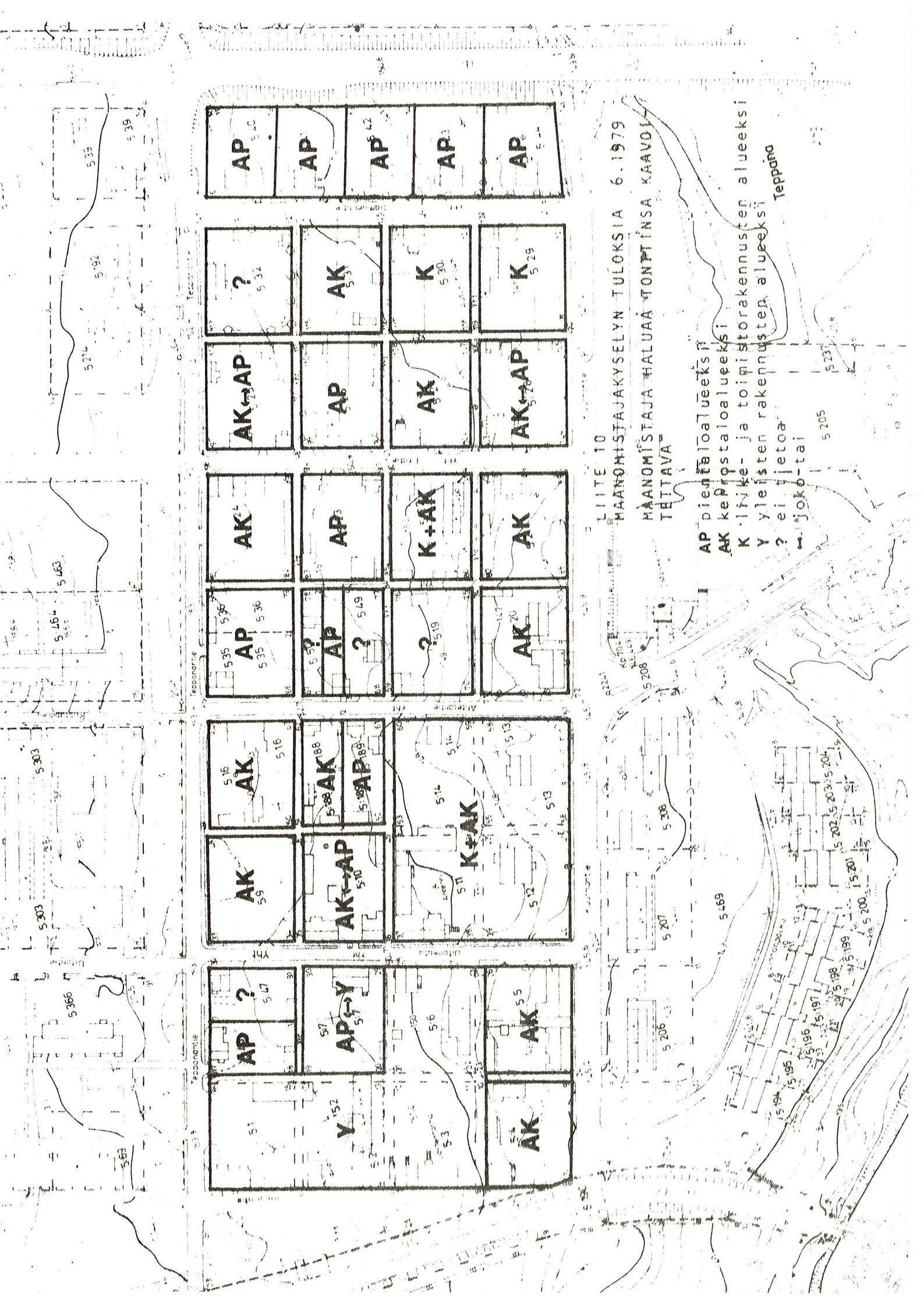
5366

5366

5366

5366

<



LIITE 10

MAANOMISTAJAKYSELYN TULOKSIA 6.1979

MAANOMISTAJA HALUAA TONTTINSA KAAVOITETTAVANA

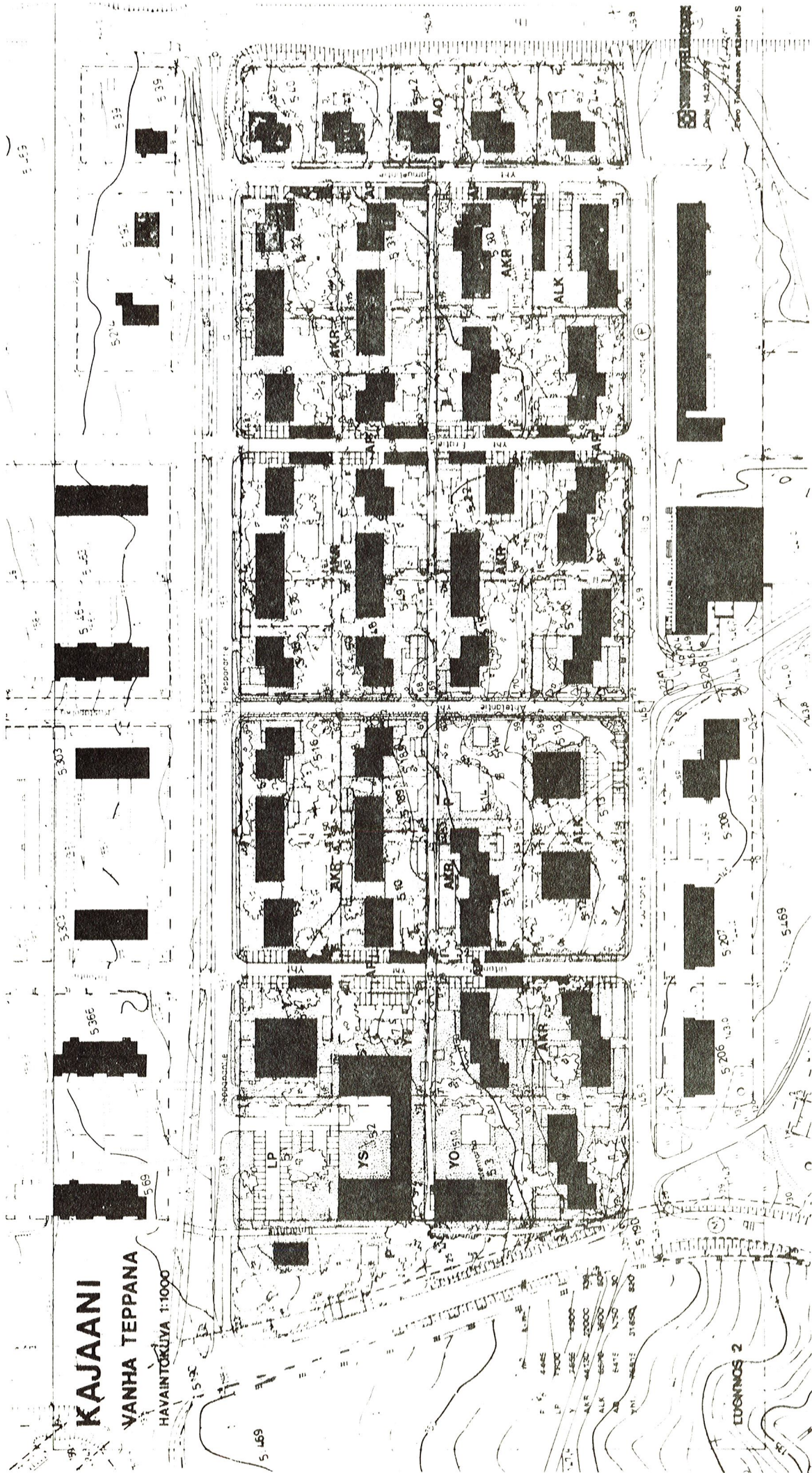
- AP pientaloalueeksi
- AK kerrostaloalueeksi
- K liikke- ja toimitusrakennusten alueeksi
- Y yleisten rakennusten alueeksi
- ? ei tietoa
- joko-tai

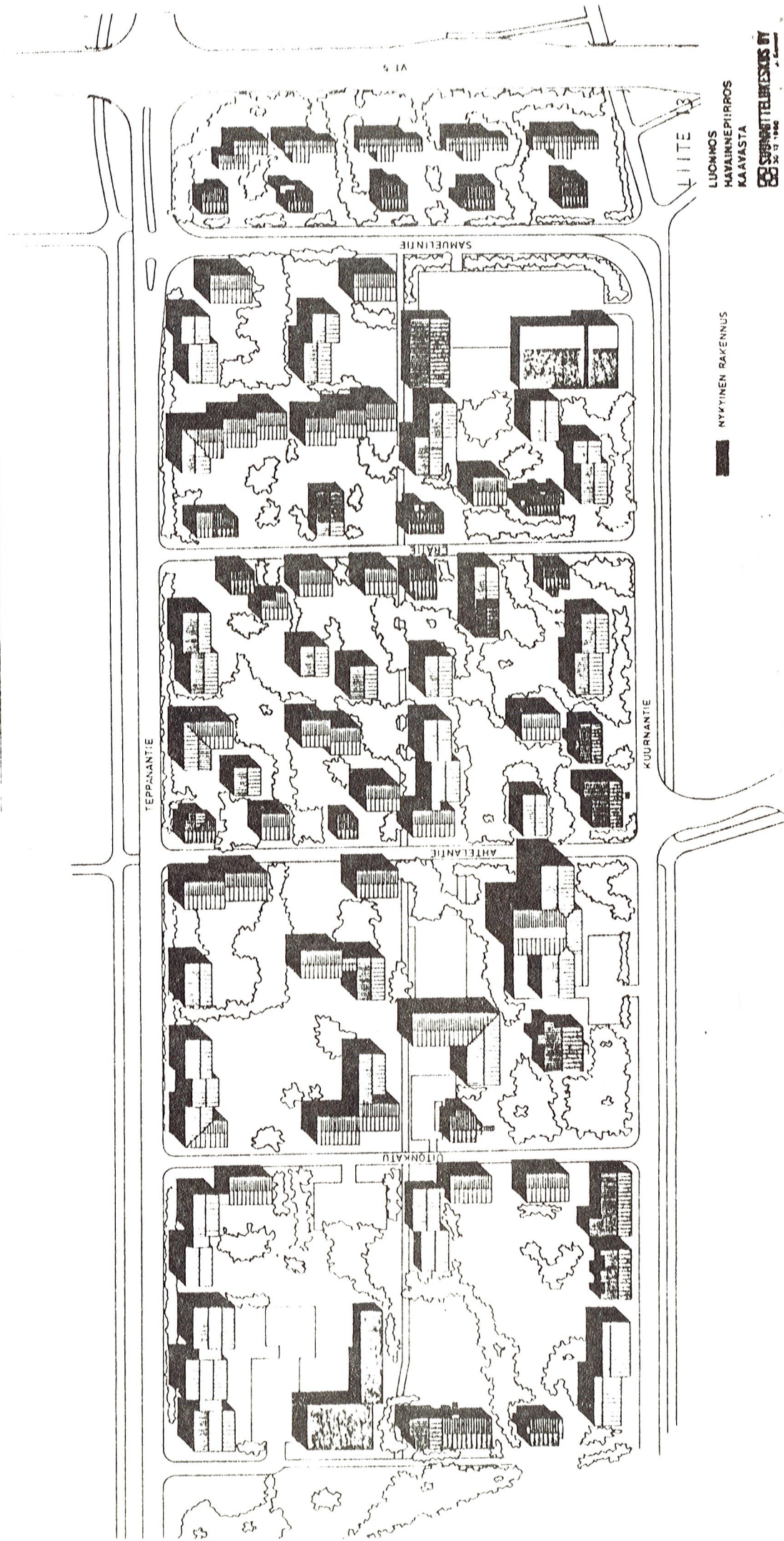
Teppara

KAJAANI

VANHA TEPPANA

HAVAINTOKUVA 1:1000





NYKYINEN RAKENNUS

LUOMIOS
MÄKINNEPIIRROS
KAAVASTA

2000
SUUNNITTELUKESKUS OY
1986

k-m²

A0-4	1556
A-1	17403
A-2	3033
AL	2300
KL-1	1847
Y	6083

YHT. 32222

asukkaita 445 (21 000 x 85 % = 17 800, 40 k-m²/as)
työpaikkoja 112 (8 200 x 45 % = 6 150, 55 k-m²/as)

PA 12165	
KA 6083	
(AS 608)	
	1/2
PA 3665	1833
KA 1833	916
(AS 1556	779)
(M 275	138)

PA = pinta-ala
KA = kerrosala
AS = asuminen k-m²

PA 7750	1938
KA 3875	969
(AS 3294	824)
(MUU 581	145)
	1/4
PA 1920	
KA 1200 (e=0,63)	
(AS 1020)	
(M 180)	
	PA 4008
	KA 2300 (e=0,57)
	(KTL 920)

PA 7750	1938
KA 3875	969
(AS 3294	824)
(MUU 581	145)
	1/4
PA 5900	1967
KA 2950	983 (KTL 190)
(AS 2508) 836	(AS 646)
(M 443	147)
	PA 1900
	KA 950
	(KTL 190)
	(AS 646)
	(M 114)

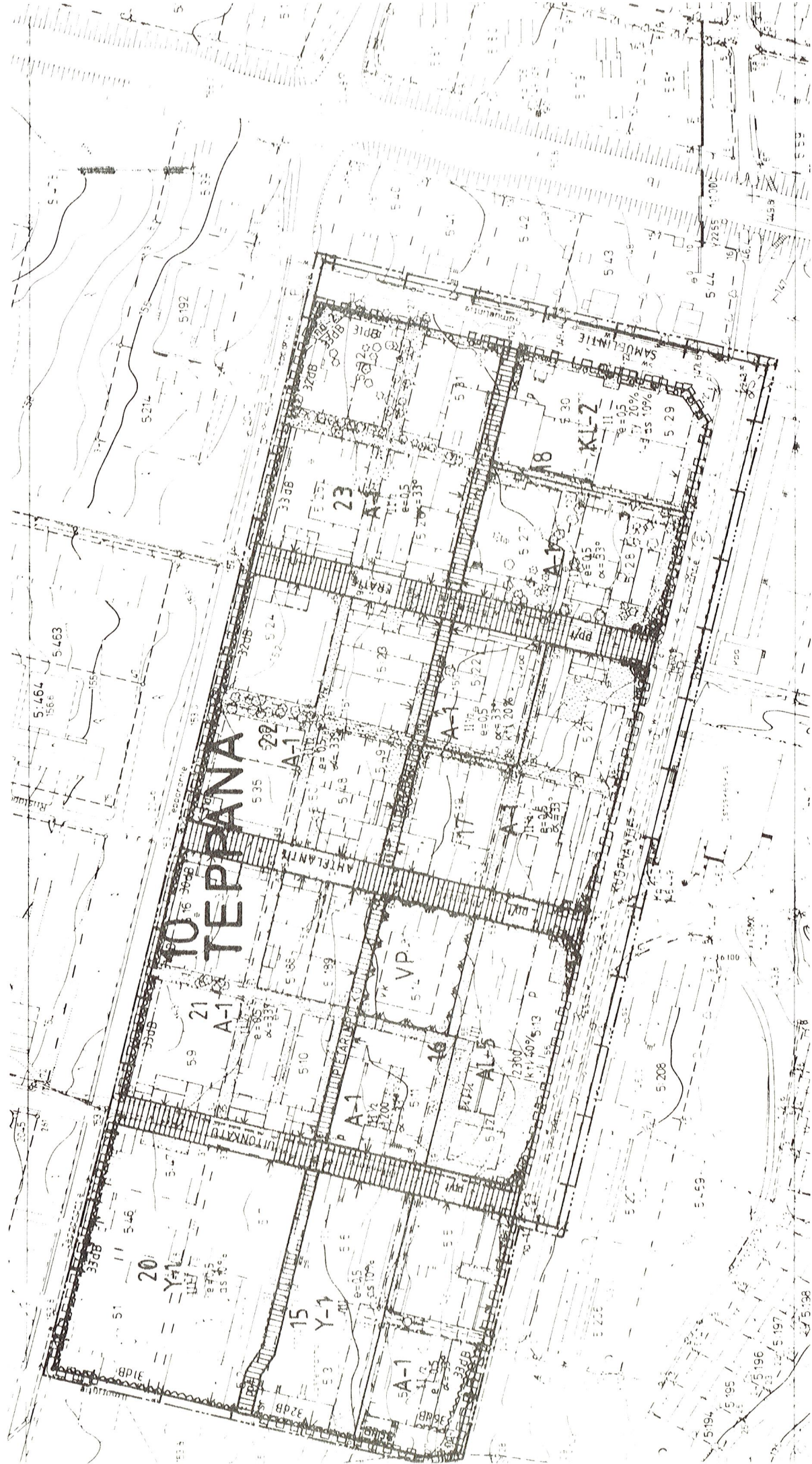
PA 7450	1863
KA 3725	931
(AS 3166	792)
(MUU 559	140)
	1/4
PA 4056	2020
KA 2028	1014
(AS 1724	862)
(M 304	152)
	PA 3694
	KA 1847
	(TY 369)

PA 1234	
KA 370	
PA 1251	
KA 375	
PA 1287	
KA 386	
PA 1287	
KA 386	
PA 1418	
KA 425	

M = muu
TY = ympäristöä häiritsemätön teollisuus
KTL = konttori-, toimisto- ja liiketiloja, k-m²

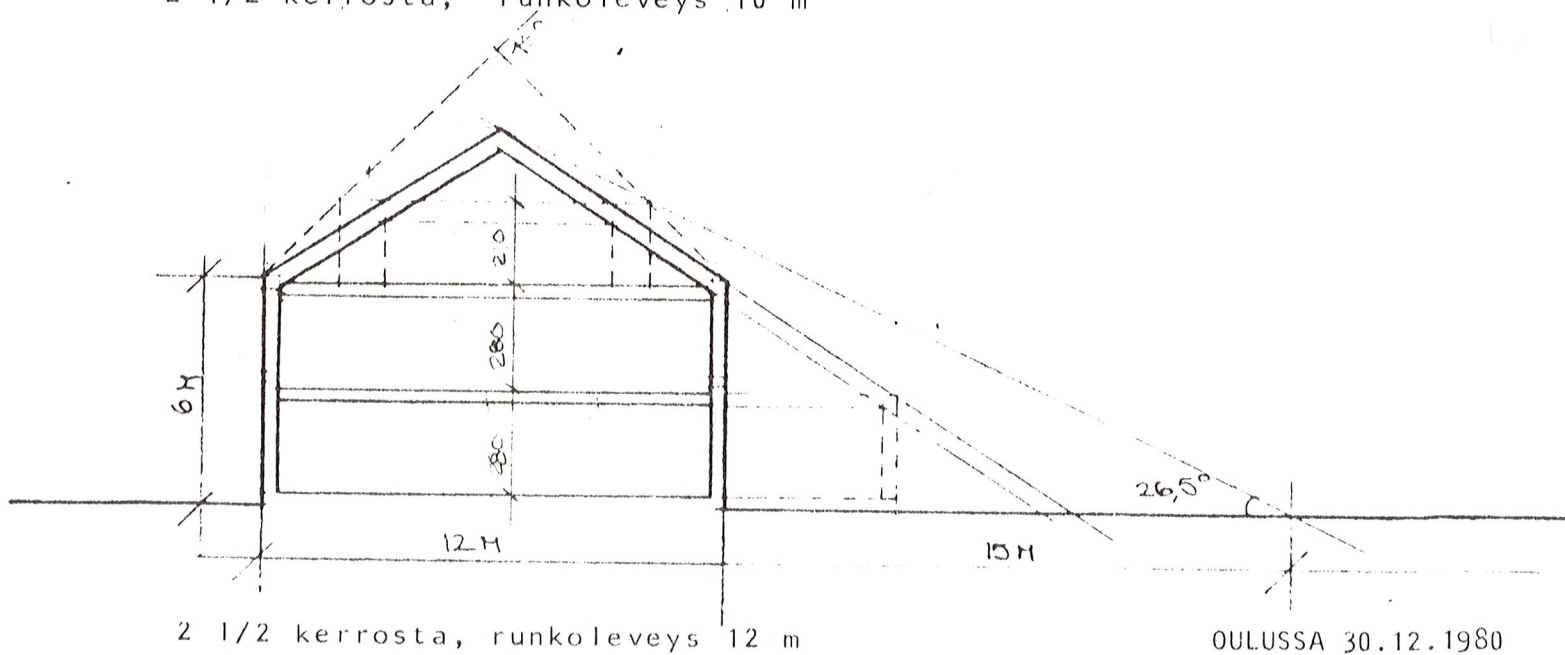
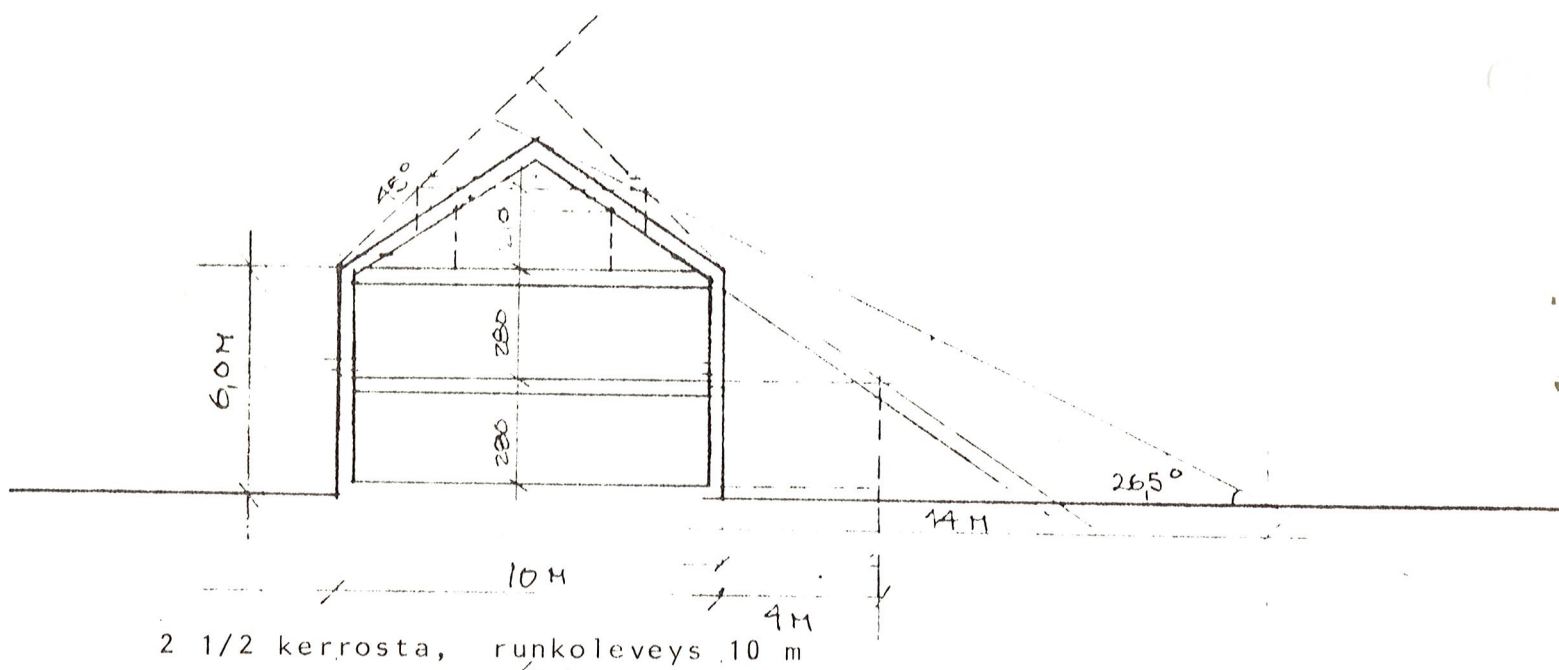
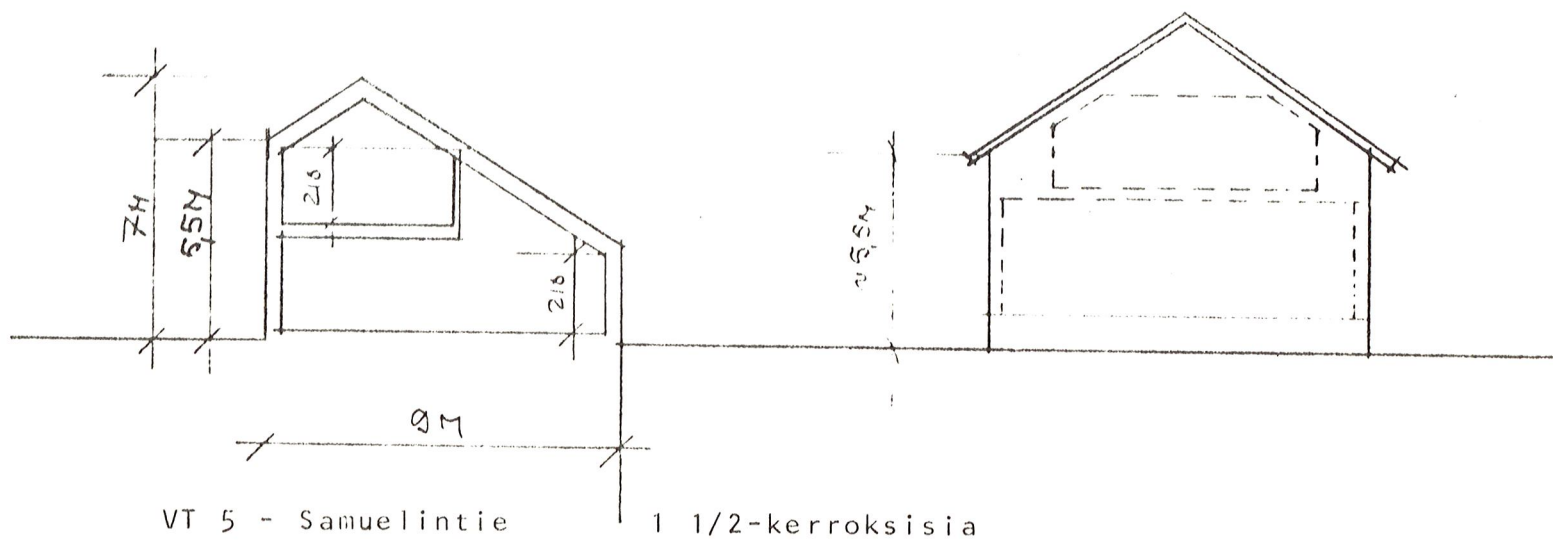
Oulu 30.12.1980
SUUNNITTELUKESKUS OY

Jorma Kuivas





RAKENNUSTEN ESIMERKKILEIKKAUKSIA



OULUSSA 30.12.1980
SUUNNITTELUKESKUS OY

Jorma Kuivas

一

