

K A J A A N I

10. KAUPUNGINOSA TEPPANA YLÄ-TEPPANA
KORTTELIT 40 - 48

ASEMAKAAVA

VAHVISTUSASIAKIRJAT:

- ASEMAKAAVAN SELOSTUS
- ASEMAKAAVAKARTTA 1/1 000
- ASEMAKAAVAKARTTA 1/5 000
- LIITTEET:
 - 1. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI
 - 2. OTE YLEISKAVALUONNOKSESTA
 - 3. KAAVARUNKO
 - 4. RAKENNUSKIELLOT
 - 5. MAAKAUPAN KAAVOITUSSOPIMUKSEN LIITEKARTTA
 - 6. MAANOMISTUS
 - 7. PEITTEISYYS
 - 8. LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN
 - 9. PÄÄVIEMÄRIT
 - 10. HAVAINNEKUVA 1/1 000

KAJAANI YLÄ-TEPPANA

Asemakaavan selostus, joka koskee . . . 1981 päivättyä Arkkitehtitoimisto Risto Kaarlehto Ky:n laatimaa asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely: Asemakaavalla muodostetaan 10. kaupunginosan korttelit 40 - 48 sekä eräät katu-, urheilu- ja puisto-alueet.

Alueen sijainti: Kaava-alue sijaitsee Kajaaninjoen pohjoispuolella, n. 1,2 km kaupungin keskustasta pohjoiseen, valtatie 5:n länsipuolella (liite 1).

1. PERUSTIEDOT

11. Suunnittelutilanne

11.1. Seutukaava

Kainuun seutukaavaliiton toimesta on valmistunut runkokaava v. 1973, rakennesuunnitelma v. 1975 ja virkistys- ja suojelualueen vaihekaava v. 1976.

11.2. Yleiskaava

Kajaanin kaupungin yleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.6.1970. Entisen Kajaanin maalaiskunnan valtuusto on merkinnyt yleiskaavan tietoonsa saatetuksi. Alueelle laaditun kuntasuunnitelman maankäyttöosan on kunnanvaltuusto hyväksynyt 9.1.1976. Kajaanin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt nämä asiakirjat 31.1.1977. Koko kuntaa ksskeva uusi yleiskaavaehdotus on ollut nähtävänä maalis-huhtikuussa 1981. Tehtyjen muistutusten johdosta on se palautettu edelleen valmisteltavaksi kaupunginsuunnittelulautakunnalle.

11.3. Asemakaava

Alueelle ei ole aikaisemmin vahvistettu asemakaavaa.

11.4 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa entisen Kajaanin maalaiskunnan rakennusjärjestys, joka on vahvistettu 11.2.1963.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella on voimassa Rakennuslain 42 §:n 3 momentin mukainen rakennuskielto 28.3.1983 saakka (liite 5).

11.7 Päätökset, suunnitelmat

- Kajaanin kaupunki ja Kajaani Oy ovat sopineet maakauppojen yhteydessä siitä, että Ylä-Teppanan alueelle kaavoitetaan Kajaani Oy:n omistukseen jäävät asuinkerrostalokorttelit, joiden pinta-ala on yhteensä 15 000 m² ja kerrosala 7 500 m². Kortteleiden periaatteellinen sijainti selviää liitekartasta (liite 6).
- Kuntasuunnitelmassa vuosille 1981-85 on tämä alue hyväksytty kaavoitettavaksi v. 1981-1982.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartan on alueelle laatinut Oy Kunnallistekniikka Ab v. 1977. Kaupungin teknillinen virasto on tarkastanut ja hyväksynyt sen.

12. Maanomistus

Alueen omistus jakaantuu Kajaanin kaupungin, Kajaani Oy:n ja Valtion kesken (liite 7).

13. Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole asuntoja eikä työpaikkoja.

14. Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee urheilukenttä ja kuntopolku. Lännessä ja pohjoisessa siihen sisältyy Teppanan - Komilan maantie. Muuten alue on rakentamaton.

15. Luonnonympäristö

Alue on länsi- ja pohjoisosiltaan alavaa. Etelä- ja itäosat ovat 4 - 5 m korkeampaa mäkimaastoa. Kova rakennuspohja on alavallakin alueen osalla enintään 1,0 - 1,5 m syvyydessä. Alavan osan kosteikko on helposti kuivattavissa johtuen alueen korkeasta yleissijainnista.

Puusto on alavilla osilla sekametsää ja muuttuu kuusivaltaiseksi havumetsäksi korkeammilla osilla (liite 8).

17. Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen aiheuttamat häiriöt on suunnittelussa syytä ottaa huomioon. Ennusteen mukaan ovat liikennemäärät aluetta rajaavilla maanteillä seuraavat (suluissa ras-
kaan liikenteen osuus):

Teppana - Komilan maantie:

v. 1985		930	m.ajon.	(57)/vrk
v. 1990		1 100	m.ajon.	(59)/vrk

Valtatie n:o 5:

v. 1985		6 200	m.ajon.	()/vrk
v. 1990		6 500	m.ajon.	()/vrk

Edellä mainittuihin arvoihin ei sisälly tämän kaavan toteuttamisen aiheuttama liikenne.

2. TAVOITTEET

- Tämän kaavoitustehtävän tavoitteena on luoda edellytykset hyvän kerrostaloasuntoalueen rakentamiselle.
- Julkisten ja kaupallisten palvelujen osalta on myös otettava huomioon erityisesti Kuusenmäen asuntoalueen tarpeet.
- Urheilu- ja virkistysaluetarpeita ajatellen on otettava huomioon myös koko Teppanan asukkaiden tälle alueelle suuntautuva käyttöpaine.

3. ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Kaavoitustehtävä käsittää nyt käsiteltävänä olevan Ylä-Teppanan asemakaavan lisäksi aikaisemmin vahvistettavaksi jätetyn Kuusenmäen asemakaavan laatimisen. Nämä alueet liittyvät toiminnallisesti yhteen monin tavoin.

Rakenteellisesti on niitä tarkasteltava siis yhtenä kokonaisuutena, jota selvittää liitekartta 9. Siitä ilmenee, että:

- alueiden väliin sijoittuu Teppanan - Komilan maantie, joka tämän kaavan vahvistamisen kautta muuttuu kaduksi.
- Kerrostalokortteleiden lisäksi alueelle on suunniteltu liikerakennuksen korttelialue liikenteellisesti edulliseen kohtaan alueen pohjoisosassa sekä n. 100 - 300 m leveä puisto-, urheilu- ja koulukorttelialue kaavan eteläosaan. Kerrostalokortteleiden

keskelle sijoittuu suojattu lasten päiväkodin tontti ja siihen liittyvä leikkialue.

Liikenteellisesti poikkeaa ratkaisu nykytilanteesta siten, että pohjoisesta tuleva Kirkkoahonkatu on suunnattu TVL:n ja Vesipiirin alueiden eteläpuolitse rakenteilla olevalle Teppanan - Komilan maantielle. Ylä-Teppanan kerrostalokortteleiden ajoliikenne ohjataan tähän liittymään eteläpuolelta. Koulukortteleiden huoltoajo tapahtuu etelästä päin Erätieltä. Kevyen liikenteen raitit ohjautuvat asuntoalueilta kouluihin sekä eri palvelukohteisiin.

Kaupallisten palveluiden lähitarve tulee tyydytettyä kaavaan sisältyvän liikekorttelin avulla. Täydellisemmät palvelut ovat saavutettavissa Soidinaukion liikkeissä, Teppanan ostoskeskuksessa ja kaupungin keskustassa.

Julkiset palvelut alueella käsittävät lasten päiväkodin, ala-asteen koulun sekä urheilu- ja virkistysalueet sekä nuorison ja aikuisten kokoustilat sisältävän rakennuksen urheilualueen yhteydessä.

34. Rakennettu ympäristö

Rakennetun ympäristön kokonaisrakenne on kuvattu edellä kohdassa 3.

Tärkeimmän suunnittelukohteen muodostavat alueen asuin-korttelit. Vahvistettavan kaavan perustana olevaa toteutustilannetta on havainnollistettu liitteellä 11. Siitä ilmenee, että pohjoisesta kortteleihin kaareutuvat syöttökadut reunustetaan lamellitaloilla, joiden keskelle on muodostettu kaksi pistetaloryhmää. Rakennusryhmät on suunnattu ilmansuuntiin nähden edullisesti

ja niiden keskelle muodostuu lasten päiväkodille ja leikkialueelle liikenteeltä suojattu, helposti saavutettava sijainti. Lännen ja idän suunnilla olevat vilkkaat liikenneväylät jäävät riittävän kauas asunnoista. Eristysvyöhykettä on hyödytetty sijoittamalla sille pääosa asuntojen vaatimista pysäköintialueista. Kortteleiden yhteistiloja varten on rakennusoikeudesta varattava 5 %. Talojen kerrosluku on III ja tehokkuudet vaihtelevat 0,65 - 0,75. LPA-kortteleiden tehokkuusluku on 0,40 - 0,50. Asuntokortteleiden kerrosala on yhteensä 18 110 kerros², mikä vastaa n. 260 - 220 asuntoa, keskikooltaan 70 - 80 m² ja 800 - 700 asukasta.

Liikerakennuksen korttelialue sijaitsee sekä ajo- että kevyttä liikennettä ajatellen helposti saavutettavassa paikassa. Sen rakennusoikeus, n. 1 000 m² kerrosalaa, on tarkoitettu lähinnä elintarvikemyymälöitä varten.

Alueelle suunniteltu ala-asteen koulu on kaksi luokkasarjaa sisältävä.

Urheilualue sisältää ennestään yleisurheilukentän, jonka kuntoa tultaneen kohentamaan. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa jääkiekkokaukalo sekä tennis- ym. pallopelikenttiä. Osa tästä alueesta on varattu kokous- ja harrastustiloja sisältävän rakennuksen rakentamiseen. Urheilualan huolto- ja käyttöliikenne ohjataan alueelle urheilukentän eteläpuolitse Teppanan - Komilan maantieltä.

4. TOTEUTTAMINEN

41. Rakentamisaikataulu

Asunto-ohjelman mukaan toteutus alkaa v. 1982. Alue

tullee pääosiltaan rakennetuksi v. 1990 mennessä. Kunnallistekniset työt ovat jo osittain käynnissä.

Helsingissä 5. päivänä marraskuuta 1981

ARKKITEHTITOIMISTO RISTO KAARLEHTO KY

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Risto Kaarlehto', with a stylized, flowing script.

Risto Kaarlehto
Arkkitehti SAFA

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Korttelitehokkuus e _k	Alue- väljyys- luku	Pinta-ala muutos ha±	Kerrosala muutos k-m ² ±
A								
AK	2,78	100		19100	0,65;0,70;0,75			
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	2,78	100	11,53	19100				
Y								
YH								
YL	0,11	4,87		420	0,40			
YO	2,15	95,13		6450	0,30			
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	2,26	100	9,37	6870				
K								
KL	0,31	100		915	0,30			
KT								
K yhteensä	0,31	100	1,29	915				
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
nteensä								
Kadut, tiet	3,25	28,63						
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA	8,10	71,37		3530	0,40;0,50			
Muut liikennealueet								
Yhteensä	11,35	100	47,08	3530				
VP, VL, VK	2,06							
Muut virkistysalueet	5,35							
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	7,41		30,73					
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	24,11		100	30415	0,13			
Viemärit								
Vesijohdot								

¹⁾ aluetehokkuus

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden 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								
AK	530		36					225
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	530		36					225
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								
K								
KL		20		50				21
KT								
K yhteensä		20		50				21
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä								
Kadut, tiet						1200		
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä						1200		
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.								
Viemärit								
Vesijohdot								