

KORTTELIT 41-43, 47, OSA KORTTELISTA 48 SEKÄ
KATU-, PUISTO- JA EV-ALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS-JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
13.6.1988

S I S Ä L L Y S L U E T T E L O

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

- 1 Perustiedot
- 2 Tavoitteet
- 3 Asemakaava, asemakaavan muutos ja niiden perustelut
- 4 Toteuttaminen
- 5 Suunnitteluvaiheet

TILASTOTIEDOT

LIITTEET

- 1 Kajaanin seurakunnan kirje

LIITEKARTAT

- 2 Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:25 000
- 3 Poistokartta/ote ajantasakaavasta
- 7 Asemakaavakartta määräyksineen
- 8 Havainnepiirros

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13. päivänä kesäkuuta 1988 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 10 Teppana
Korttelit 41 - 44, osa korttelista 48 sekä katu- ja puistoaluetta, osa tilasta 5:487 Linnantauskylässä.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 10 Teppana
Korttelit 41 - 43, 47, osa korttelista 48 sekä katu-, puisto- ja suojaviheraluetta.

Kaava-alue sijaitsee n. 1,5 km:n etäisyydellä keskustasta koilliseen nykyisen valtatie 5:n länsipuolella Ylä-Teppanan alueella.

1
11
11.1

PERUSTIEDOT

Suunnittelutilanne
Seutukaava

Kainuun seutukaavaliitto on vuonna 1976 laatinut virkistys- ja suojelualueiden vaihekaavan, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 29.4.1980. Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.11.1983 vaihekaavan II, joka sisältää taajamat, teollisuus-, loma-, liikenne- ja erityistoimintojen alueet sekä retkeilyreitit.

11.2

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden I-asteen yleiskaavan (liitekartta 2).

11.3

Asemakaava

Suunnittelualue sisältyy 18.2.1983 ja 27.4.1987 vahvistettuihin asemakaavoihin (liitekartta 3).

- 11.4 Rakennusjärjestys
- Kajaanin kaupungin rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.12.1963.
- 11.5 Tonttijako ja -rekisteri
- Suunnittelualue on maarekisterissä.
- 11.6 Rakennuskiellot
- Suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto sen johdosta, että tonttijakoa ei ole vielä hyväksytty (Rak.L 42 § 2 mom. 1. kohta).
- 11.8 Pohjakartta
- Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 30.1.1978.
- 12 Maanomistus
- Rakennusliike Oy Alfred A Palmberg Ab omistaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 44 lukuun ottamatta tonttia 6, jonka omistaa kaupunki. Muu osa aluetta on kaupungin omistuksessa.
- 13 Väestö ja työpaikat
- Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.
- 14 Rakennettu ympäristö
- Alue on rakentamaton.
- 15 Luonnonympäristö
- Puusto on kuusivaltaista havumetsää. Rakennettavuudeltaan alue on hyvä.
- 17 Ympäristön häiriötekijät
- Alueen itäosaa rasittaa Puutavarantien liikennemelu.

2

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sijoittaa alueen koillisnurkkaan tontti seurakuntakeskukselle, säilyttää metsää suojana Puutavarantien liikennemelle sekä muuttaa kolmikerroksiset kerrostalot viisikerroksisiksi, jolloin ne voidaan varustaa taloudellisesti hisseillä.

3

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ NIIDEN PERUSTELUT

	k-m ²	asuntoja	asukk.	työp.
AK	8400	102 ¹⁾	179 ²⁾	
- liiketiloja	100			2 ³⁾
AL	1900			
- asuntoja (60 %)	1140	14 ¹⁾	24 ²⁾	
- liiketiloja (40 %)	760			13 ³⁾
Y	1500	1	3	10 ⁴⁾
		117	206	29

- 1) 85 % rakennusoikeudesta, käytetty, 70 k-m²/asunto
- 2) 85 % rakennusoikeudesta, käytetty, 40 k-m²/asukas
- 3) 60 k-m²/työpaikka
- 4) 150 k-m²/työpaikka

Kaplastie on linjattu lähes suoraksi Kirkkoahontien jatkeeksi. Kaplastie ei voimassa olevan kaavan tavoin kipua alueen korkeimmalle mäelle. Seurakuntakeskus sijoittuu aivan alueen koillisnurkkaan näkyvälle paikalle Puutavarantien ja Ahontien kulmaan. Sen erottaa asuntoalueesta alueen korkeimmalla mäellä säilytettävä kuusikko. Ahontien varren liiketalotontti on muutettu asuinliiketaloksi, jonka ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja sekä 2:ssa ja 3:ssa kerroksessa asuntoja. Seurakuntatalo, asuinliiketalo ja asuintalo muodostavat yhdessä aukion Ahontien ja Kaplastien risteykseen. Kaplastien ja Rekitien risteyksessä oleva asuinkerrostalo liittyy Rekitien kolmikerroksisten kerrostalojen rintamaan. Kaplastien kerrostalot ovat viisikerroksisia yhden portaalan rakennuksia.

Ehdotuksessa alueen rakennusoikeus on kasvanut 2142 k-m². Katu- ja pysäköintialueiden määrä vähentynyt ja kortteli- ja puistoalueiden määrä lisääntynyt.

Voimassa olevassa asemakaavassa Oy Alfred A Palmberg Ab:n rakennusoikeus on 7522 k-m^2 ja asemakaavaehdotuksessa 7500 k-m^2 . Lisäksi ehdotuksessa on 2 autonsäilytyspaikkojen rakennusoikeutta 1500 k-m^2 .

Korttelialueet

- YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, kerrosluku enintään 3, rakennusoikeus 1500 k-m^2 , autopaikkoja 1 ap/80 k-m^2 .
- AK Asuinkerrostalojen korttelialue, kerrosluku 5, rakennusoikeus $1500 \text{ k-m}^2 + 300 \text{ k-m}^2$ autonsäilytyspaikkoja/tontti, autopaikkoja 1 ap/85 k-m^2 . Poikkeuksena korttelin 47 tontti, kerrosluku 1/2 2 ja 3, rakennusoikeus 1000 k-m^2 , josta 10 % saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten, autopaikkoja 1 ap/85 asunto k-m^2 ja 1 ap/50 liike- ja toimisto k-m^2 .
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kerrosluku 3, rakennusoikeus 1900 k-m^2 , josta 40 % saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten, lisäksi 200 k-m^2 autonsäilytyspaikkoja varten.
- LPA Autopaikkojen korttelialue, rakennusoikeus $e = 0,40$. Tontti on tarkoitettu korttelin 47 tontteja 1 ja 2 varten.

Autopaikat on järjestetty pieniksi alueiksi rakennusten väliin.

Päiväkodille on virallinen yhteys Kaplastieltä Kaplaskujaa pitkin, mutta lisäksi on ajoyhteys korttelin 47 asuntotonttiin paikoitusalueen läpi vaivattoman lasten jättöliikenteen mahdollistamiseksi. Edellä mainittu tontti on kaupungin omistuksessa.

Pääpyörätiet sivuavat aluetta Ahontien ja Puutavarantien varressa. Rekipuiston läpi on lisäksi kevyen liikenteen reitti Riistapolulle ja Kaplastien päästä Juontopolulle.

Reki- ja Kaplastie on mitoitettu niin, että katualueelta voidaan osoittaa paikkoja vieraspysäköintiin. Liikennemelu voidaan ehkäistä normaaleilla ikkunarakenteilla. Alue liitetään kaukolämpöön.

Alueen keskelle jää Rekipuisto, jonka pohjoisreunalla sijaitsee päiväkotia ja itse puistossa leikkikenttä. Kerrostalot on sijoitettu lähelle Kaplastietä, jotta puustoa tonttien ja Puutavarantien välillä voidaan säilyttää mahdollisimman paljon.

AL-tontille voidaan sijoittaa aluetta ja ympäristöä palvelevia liiketaloja. Puutavarantien ja Ahontien risteyksessä on huoltoasema ja elintarvikeliike.

Kaikki rakennukset sijaitsevat osittain rinteessä. Maanpäällinen kellari tulee sallia vain alarinteen puolella, jolloin ylärinteen puolella kellari on osin maanpinnan yläpuolella. Myös kolmikerroksisen rakennuksen toinen siipi on rinteessä. Siiven piha-
puolella on kolme maanpäällistä kerrosta ja kadun puolella alin kerros on puoleksi maan alla.

4

TOTEUTTAMINEN

Reki- ja Kaplastie sekä Kaplaskuja kunnallistekniikkoineen rakennetaan syyskesällä ja syksyllä 1988. Seurakuntakeskusta ei rakenneta vielä lähivuosina. Asuinliiketalo ja kerrostalot, lukuun ottamatta korttelin 47 tonttia ovat todennäköisesti kovan rahan asuntotuotantoa. Talot rakennetaan kysynnän mukaan.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin seurakunnan kirkkoneuvosto on anonut kaupungilta selvitystä, onko mahdollista rakentaa seurakunnan toimintakeskus Puutavarantien ja Ahontien risteykseen (liite 1). Asiasta on neuvoteltu Rakenusliike Oy Alfred A Palmberg Ab:n kanssa, joka on osittainen maanomistaja. Neuvotteluissa ilmeni, että he haluaisivat muuttaa kolmekerroksiset kerrostalot korkeammiksi hissillisiksi taloiksi. Alustavat luonnokset muutoksesta on laatinut arkkitehti Hilka Jarva Suunnittelukeskus Oy:n Kajaanin toimistossa. Kaavan laatimisen vireillä olosta on ilmoitettu Kainuun Sanomissa 18.2.1988. Muutoksesta on neuvoteltu TVL:n Kainuun piirin ja ministeriön kaavoitustarkastajan kanssa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu teknisen viraston kaavoitus- ja talonsuunnitteluosastolla yhteistoiminnassa kunnallisteknisen suunnitteluosaston kanssa.

Kajaanissa 13. päivänä kesäkuuta 1988

Asemakaava-arkkitehti


Jorma Kuivas

Kaava/päiväys Kajaani 10 Teppana korttelit 41-43, 47-48 sekä katu-, puisto ja EV-alueita

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Kortteli- tehokkuus ek	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
A								
AK	1,2323	76,8		8500	0,69		-0,1645	- 160
AP								
AR								
AO								
AL	0,3718	23,2		1900	0,51		+0,3718	+ 1900
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	1,6041	100	34,3	10400	0,65		+0,2073	+ 1740
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK	0,3550	100		1500	0,42		+0,3550	+ 1500
YU								
YV								
Y yhteensä	0,3550	100	7,6	1500	0,42		+0,3550	+ 1500
K								
KL							-0,2947	- 884
KT								
K yhteensä		100					-0,2947	- 884
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	1,9591		42,0	11900	0,61		+0,2676	+ 2356
Kadut, tiet	0,6851	85,2					-0,0431	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA	0,1193	14,8		477	0,4		-0,3486	- 214
Muut liikennealueet								
Yhteensä	0,8044	100	17,2	477			-0,3917	- 214
VP, VL, VK	1,6596	100					+0,0451	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	1,6596		35,5				+0,0451	
Erityisalueet	0,2504		5,4				+0,2504	
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	4,6735		100	12377	¹⁾ 0,26		+0,1714	+ 2142
Viemärit								
Vesijohdot								

¹⁾ aluetehokkuus

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku v. 2000	Työpaikkojen lukumäärä v. 2000	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	179	2	40	50	(tot.oletus 85%)			85
AP								
AR								
AO								
AL	24	13	40	58	(tot.oletus 85 %)			32
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	203	15						117
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK	3	10		150				19
YU								
YV								
Y yhteensä								
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä	206	25						136
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.	206	25						136
Viemärit								
Vesijohdot								

KAJAANIN SEURAKUNTA
Linnankatu 12
87100 KAJAANI
Puh. (986) 276 11

LIITE 1

2.10.1987

Kajaanin kaupunki
Kaupunginhallitus
Pohjolankatu 13

87100 KAJAANI

KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN LAUTAKUNTA	
Diäarinumero 224/87	Päiväys 5.11.87

665
D
ep. t

KAJAANIN SEURAKUNNAN TOIMINTAKESKUKSEN
SIJOITUSPAIKKA KUURNAN ALUEELLA

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGIN HALLITUS	
Saap. 02. 10. 87	
Diäarinumero 224/87	Diäarimerkintä 9364

Kajaanin seurakunnan kirkkoneuvosto kohteliaimmin anoo, että teknisen viraston toimesta selvitetäisiin seurakunnan toimitilojen sijoittamismahdollisuudet tontille, joka sijaitsee Puutavaratien ja Ahontien kulmassa, vastapäätä Shellin huoltoasemaa. Tontille sijoitettaisiin Kuurnan alueen tuleva seurakuntakeskus, jonka rakennuspinta-ala tulisi olla noin 1500 m². Tontin kokonaispinta-alaksi tarvitaan vähintään 5000 m². Kyseessä oleva tontti seurakuntakeskuksen sijoituspaikkana on edustava ja keskeinen tulevaisuudessakin.

Seurakunta joutuu lähitulevaisuudessa päättämään Kuurnan alueen toimintakeskuksen paikasta ja rakentamisaikataulusta.

KAJAANIN SEURAKUNNAN KIRKKONEUVOSTON PUOLESTA

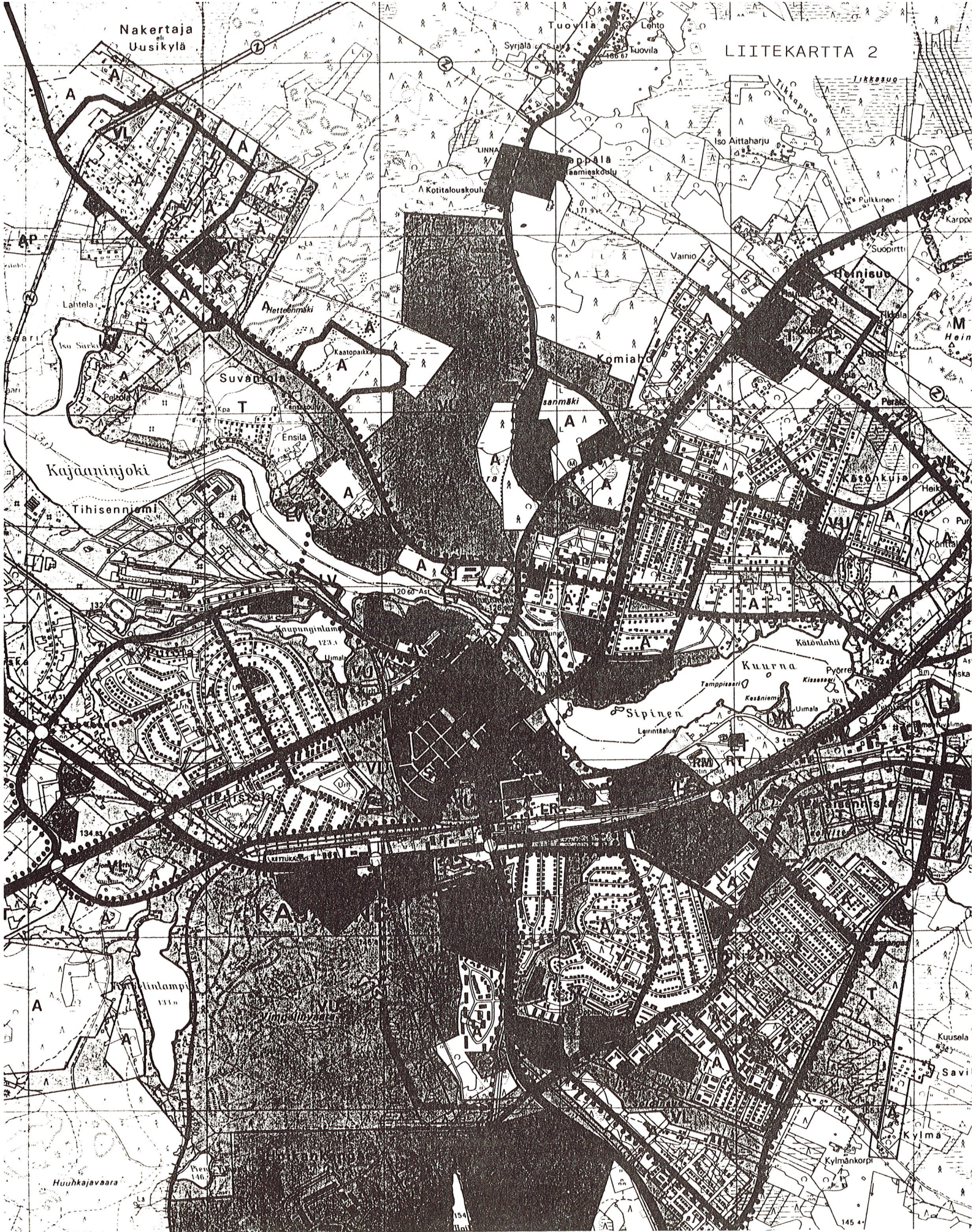
KAJAANIN SEURAKUNTA


Aarne J. Kyllönen
kirkkoherra


Viljo Heikkinen
talousjohtaja

LIITE

karttajäljennös alueesta



OTE KESKEISTEN ALUEIDEN YLEISKAAVASTA 1:25 000

HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982

MERKINTÖJEN SELITYKSET

3m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Otteen ajantasalla olevasta
 asemakaavasta oikeaksi todistaa
 Kajaanissa 14.6.1988

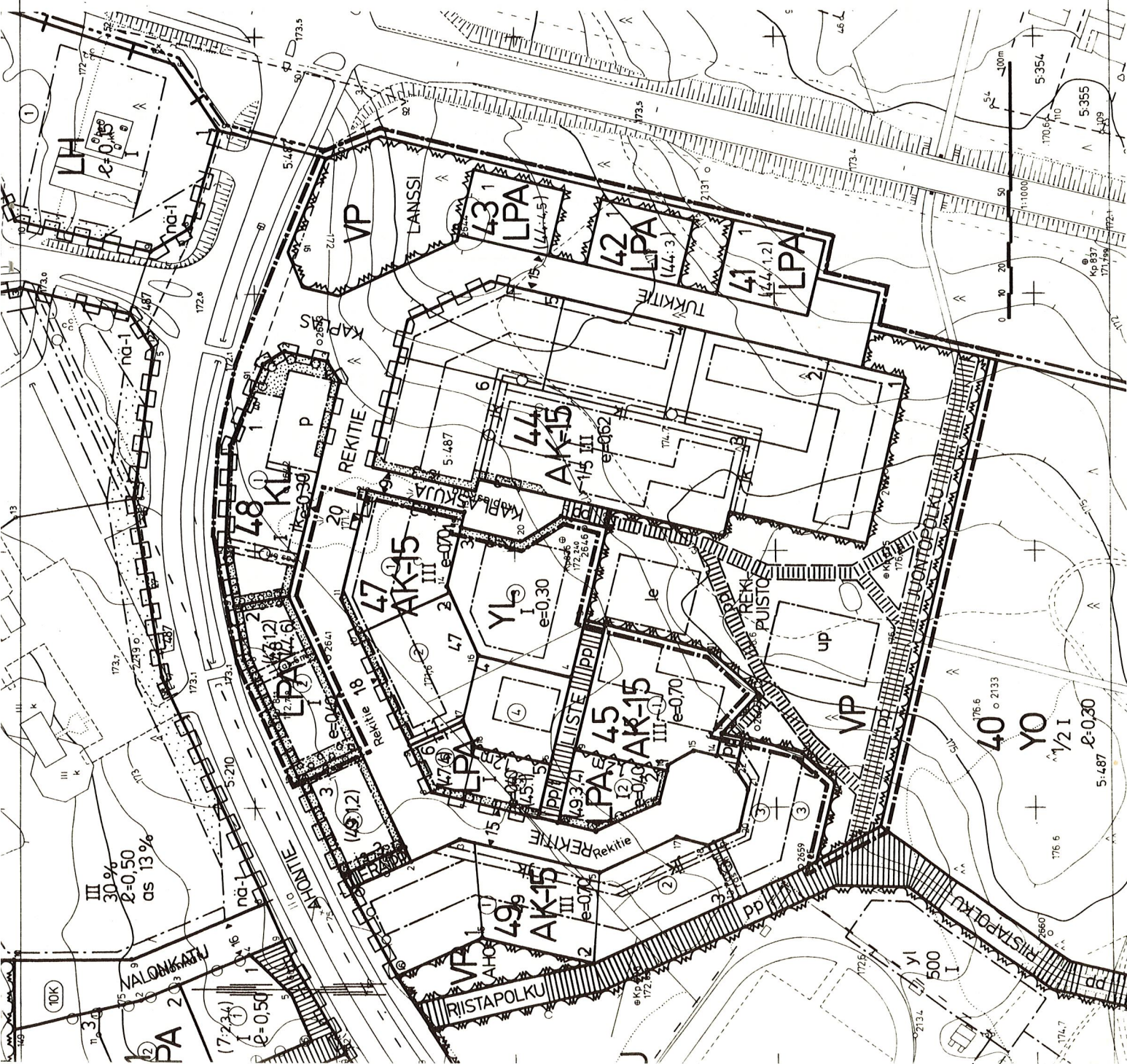
Aulis Reini
kaupungeodeetti

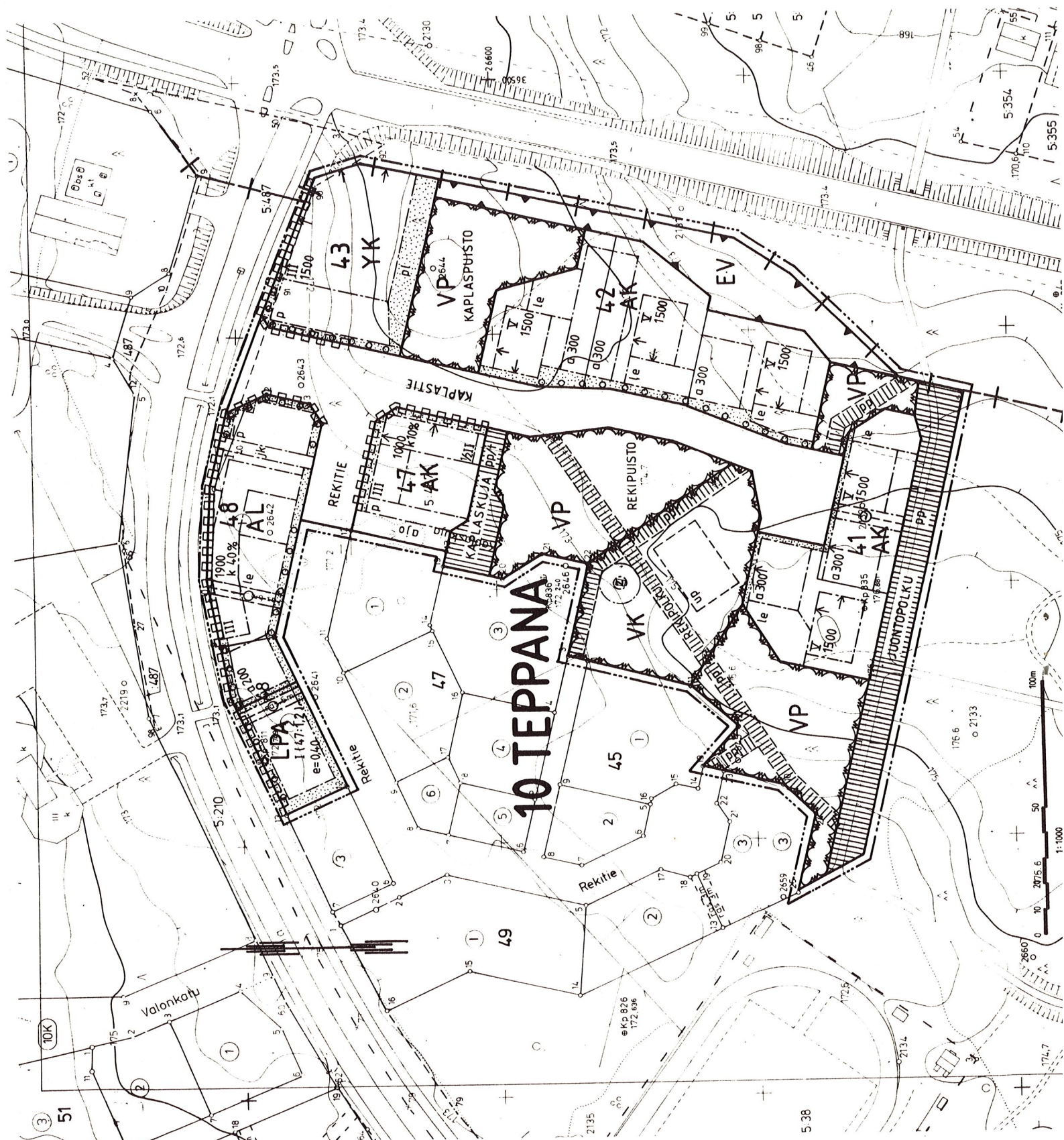
POISTOKARTTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTE

PVM	13.6.1988
PIR.N:o	15/88
MK	1:1000
SUUNN.	JK
PIIRT.	RR





MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
VK	Leikkikenttä.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
EV	Suojaviheralue.
-----	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
---	Kaupunginosan raja.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
---	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
---	Ohjeellinen tontin raja.
---	Kaupunginosan numero.
10	Kaupunginosan nimi.
42	Korttelin numero.
REKITE	Yleisen alueen nimi.
1500	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
k 40%	Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2 II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuskoikeutta on käytetty määrittämällä sen osan rakennuskoikeutta, joka on määrätään mainittujen kerrostalokorttelialueiden tilasta kerrosluvun estämättä käyttä kerrosalan laskettavaksi tilaksi.
e = 0,40	Tenokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
---	Rakennusala.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
---	Istutettava alueen osa.
pl	Pääasiassa luonnontilassa säilytettävä alueen osa.
o o o	Istutettava alueen osa.
---	Katu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.

ojo	Alueella oleva ajoyhteys.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
pp	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
p	Pysäköimispaikka.
---	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
---	Johtoa varten varattu alueen osa.
up	Ohjeellinen palloilua varten varattu alueen osa.
(47:1,2)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Kerros- ja rivitaloasunto	1/85 k-m ²
Opiskelijajä-asuntoja	1/180 k-m ²
Muut asuntolat	1/250 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1/50 k-m ²
Majoitusliike, ravintola	1/100 k-m ²
Teatteri, konserttitalo, kirkko	1/80 k-m ²

Useamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä asuinhuoneiden ikkunoista ja leikki-alueesta

- Jos kohtisuora etäisyys on alle 15 metriä, tulee alueen olla vähintään 1 metrin asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiivillä aidalla suojattu,
- Jos kohtisuora etäisyys on alle 8 metriä, tulee alueen olla 2 metriä alempana tai autopaikat varustettuna katoksella,
- Jos kohtisuora etäisyys on alle 5 metriä leikkialueesta, tulee pysäköintialueella sijaitsevan aidan pituus olla vähintään 5 metriä riittävän tiivillä aidalla.

KELLARIKERROS, KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI - JA OLESKELU-ALUE

Kellarikerroksen on oltava pääasiassa maanpinnan alapuolella. Asuintontilla tulee olla kasvavia puita 1/125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 2 metriä. Tontin on radon puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yleensä leikki- ja oleskelualueella on varattava tontilla 0,15 m² asutokerrosalaneliömetriä knti.

Muutamia varten varattu alueen osa.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELIT 41-44, OSA KORTTELIA 48 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA, OSA TILASTA 5:487 LINNANTAUSKYLÄSSÄ

MUODOSTUU:

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELIT 41-43, 47, OSA KORTTELISTA 48 SEKÄ KATU- PUISTO- JA EV-ALUETTA

LIITEKARTTA 7



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALOSSUUNNITTELUOSASTO

SÄILYTYS:

VARHISTETTU
YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ
N:o

PIIRI N:o 14/88
MK 1:1000
SUUNN. JK
PIIRT. RR

ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 49/82 MUKAINEN
KAAVAKUVAUS ON SUORITETTU V. 1982. TAPPELUSKARTTOITUS
V. 1977-78

KAUPUNGINGOODETTI

AULIS REINI

TAMA ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN N:o 10 KOKOONTE-
KEMAN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVANA
198
VIRAN PUOLESTA HANNU LESKINEN KAUPSIHT

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELIT 41-43, 47, OSA KORTTELISTA 48 SEKÄ KATU-, PUISTO- JA EV-ALUETTA

HAVAINNEPIIRROS



		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALOUSUNNITTELUOSASTO	
PVM	13.6.1988	PIIR.N:o	16/88
MK		SK	1:1000
SUUNN.	JK	PIIRT.	RR
		Jorma Kuivas ASEMAKAAVA-AMMATTISET	