

KAJAANIN KAUPUNKI
Tekninen Virasto

4.10.1993
Dokumentti
8
13.1.1993



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 10 TEPPANA

PUISTOALUETTA

LINNANTAUSKYLÄ OSIA TILOISTA RN:O 5:37, 5:210,
5:234, 5:486, 5:487 JA 5:491

MUODOSTUU:

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELIT 62-68 SEKÄ KATU-, EV- JA PUISTOALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALON-
SUUNNITTELUOSASTO
24.04.90

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	Esisopimus maa-alueiden vaihdosta
---	-----------------------------------

LIITEKARTAT

1 a	Seutukaava
1 b	Seutukaava
2	Ote keskeisten alueiden yleiskaavasta n. 1:25000
3 a	Poistokartta/ote ajantasakaavasta
3 b	Vahvistettavana oleva asemakaava
4	Maanomistus
5	Maisema-analyysi
7	Asemakaavakartta määräyksineen
8	Havainnepiirros
9	Yhdyskuntatekniikka
10	Katupoikkileikkauksia
11	Esisopimuksen toteuttamisvaihtoehdot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24. päivänä huhtikuuta 1990 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 10 Teppana puistoaluetta
Linnantauskylä osia tiloista RN:o 5:37, 5:210, 5:234, 5:486, 5:487 ja 5:491.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
Kaupunginosa 10 Teppana
Korttelit 62 - 68 sekä katu-, puisto- ja suojaviheraluetta.

Kaava-alue sijaitsee n. 1,5 km:n etäisyydellä keskustasta pohjoiseen Ahontien länsipuolella ja Pöllyvaaran itärinteellä.

1
11
11.1

PERUSTIEDOT

Suunnittelutilanne

Seutukaava (liitekartat 1a, 1 b)

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. Alue on seutukaavassa taajamatoimintojen aluetta.

11.2

Yleiskaava (liitekartta 2)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.1982 keskeisten alueiden I-asteen yleiskaavan. Alue on yleiskaavassa asuntoaluetta.

11.3 Asemakaava (liitekartta 3 a)

Pääosalla aluetta ei ole asemakaavaa. Ahontien itäpuolella on osalla aluetta asemakaava, joka on vahvistettu 18.2.1983.

Ahontien katualuetta koskevan asemakaavan on valtuusto hyväksynyt 26.3.1990 ja se on lähetetty vahvistettavaksi (liitekartta 3 b).

11.4 Rakennusjärjestys

Kajaanin maalaiskunnan rakennusjärjestys on vahvistettu sisäasiainministeriössä 11.1.1963.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on maarekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

11.7 Päätökset (liite 1)

Kaupunki ja Yhtyneet Paperitehtaat Oy (Kajaani Oy) ovat 9.1.1987 allekirjoittaneet esisopimuksen maa-alueiden vaihdosta. Esisopimus on laadittu kaupunginvaltuuston 24.11.1986 (378 §) tekemän päätöksen mukaan. Sopimuksella kaupunki sitoutuu laatimaan tilalle 5:491 (2,25 ha) asemakaavan, joka on lainvoimainen 31.12.1990 mennessä. Alue kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi rakennusoikeudeltaan 10.000 m² ilman autopaikkojen kerrosalaa.

11.8 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 30.1.1978 ja 14.2.1979.

12 Maanomistus (liitekartta 4)

Tilan 5:491 omistaa Yhtyneet Paperitehtaat Oy. Muu alue on kaupungin omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

14 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rakennuksia. Alueen länsirajalla on vanhimman Kajaanista pohjoiseen johtavan tien pohja. Itärajalla on hyväkuntoiset Ahontie ja vanha Kirkkoahontie. Ahontien länsipuolella metsässä tien suuntaisena kulkee runkovesijohto.

15

Luonnonympäristö (liitekartta 5)

Pohjoisosaa alueesta sijoittuu Pöllyvaaran pohjoiselle lakialueelle. Eteläosa on Pöllyvaaran kaakkoon laskevaa rinnettä.

Alueen pohjoisosassa on kallio alle metrin syvyydessä maanpinnasta. Keski- ja eteläosassa maaperä on moreenia. Alueen etelä- ja keskiosassa on jyrkän teitä, joiden kaltevuus on 1:5...1:10. Alueella on hyvä kuusivaltainen puusto. Eteläisimmässä osassa on harvinaisia istutettuja havupuita ja pieni lehtikuusimetsikkö.

17

Ympäristön häiriötekijät

Ahontie aiheuttaa jossain määrin liikennemelua (noin 2800 ajoneuvoa vuorokaudessa). Vallitsevista tuulensuunnista johtuen Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n, Kainuun Voima Oy:n sekä mahdollisen Pohjan Sellu Oy:n savukaasut ohjautuvat pääosin Pöllyvaaran suuntaan. Laitokset sijaitsevat 2 - 4 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

2

TAVOITTEET

Tavoitteena on muodostaa alueelle Pöllyvaaran retkeilyalueeseen rajoittuva luonnonläheinen asuntoalue, joka palvelujen osalta tukeutuu keskustan, Teppanan ja Kisatorin palveluihin.

3

31

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN PERUSTELUT
Yleisperustelu ja -kuvaus (liitekartat 7 ja 8)

Alue rajoittuu lännessä seutukaavassa retkeilyalueeksi varattuun Pöllyvaaran laajaan virkistysalueeseen. Pöllyvaarantien itäpuolella on Kainuun keskuslaitoksen alue. Ahontien itäpuolella on Teppanan urheilualue ja uuden Teppanan asuinkerrostoalue.

Alueella on pääosin viisikerroksisia yksiportaisia kerrostaloja. Alueen pohjoisosassa myös kaksi- ja yksikerroksisia rivitaloja. Päiväkodille on varattu tontti alueen eteläosaan.

33

Kokonaismitoitus

Alueen kokonaiskerrosala on lähes 35 000 km²:ä, asukasluku 750, asuntoja 430 ja työpaikkoja 10.

	kerros-m ²	asuntoja (80 k-m ²)	asukkaita (45 k-m ²)	
AK	24 050 k-m ²	304	530	3
AKR	10 075 k-m ²	126	220	
Y	700 k-m ²			7
	34 825 k-m ²	430	750	10

34

Rakennettu ympäristö (liitekartat 9 ja 10)

Aivan pohjoisosaa lukuunottamatta alueen yleisilme on kaupunkimainen. Rakennukset sijoittuvat lähelle katuja. Autopaikat ovat kiinni katurajassa ja rajalle tulee rakentaa aita tai autot ovat tallissa tai katoksessa.

Kaupunkimaisella rakennustavalla on säästetty alueen luontoa.

Korttelialueet

- YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, kerrosluku 1, rakennusoikeus 700 k-m², autopaikkojen 1/150 k-m², autopaikat sijoittuvat LPA-korttelialueelle.
- AK Korttelit 62, 64 ja 65 sekä korttelin 63 tontit 3 ja 2. Asuinkerrostalojen korttelialue, kerrosluku 1/2 5, rakennusoikeus 1500 k-m² + 330...360 auton säilytyspaikan k-m², autopaikkoja 1/85 k-m².
- AK Kortteli 63 tontti 1. Asuinkerrostalojen korttelialue, kerrosluku 1/2 5 ja 1/2 3, rakennusoikeus 2500 k-m². 10 % (250 k-m²) saa käyttää liike- ja toimistotiloiksi, autopaikkoja 1/85 asuin-k-m² ja 1/50 liike- ja toimisto-k-m², autopaikat sijoittuvat LPA-korttelialueelle.
- AK Kortteli 66. Asuinkerrostalojen korttelialue, kerrosluku 1/2 5 ja 2, rakennusoikeus 1500 k-m² + 2 x 440 k-m² = 2380 k-m² + 540 auton säilytyspaikan k-m² + 100 talousrakennuksen k-m², autopaikkoja 1/85 k-m².
- AKR Kortteli 67. Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue, kerrosluku 2, rakennusoikeus 4 x 560 k-m² = 2240 k-m² + (2 x 210 k-m²) 420 autonsäilytyspaikan k-m² + (2 x 100 k-m²) 200 talousrakennuksen k-m², autopaikkoja 1/85 k-m².

AKR Kortteli 68.
Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue,
kerrosluku 1 ja 2, rakennusoikeus $e_t = 0,35$,
josta 15 % tulee varata autosäilytyspaik-
koja varten, autopaikkoja $1/85 \text{ k-m}^2$.

Alue liittyy Ahontiehen Pöllyvaarantien avulla.
Alueen kadut ovat jo pääosin valmiina. Pöllyrin-
teenkatu on uusi. Pöllyvaarantien länsilaitaan ra-
kennetaan uusi kevyen liikenteen väylä. Kaavassa on
varaus Ahontien ylittävälle kevyen liikenteen sil-
lalle. Sillan avulla saadaan alueen kevytliikenne
ohjattua jo rakennetuille kevyen liikenteen väylille
keskustan ja Teppanan suuntaan. Sillan kautta voi-
daan järjestää Kätöstä ja Teppanasta ulkoilureitti
Pöllyvaaralle. Silta mahdollistaa turvallisen reitin
myös päiväkotiin Teppanasta.

Alue rajoittuu lännessä Pöllyvaaran retkeilyaluee-
seen. Leikkikenttä sijaitsee alueen keskellä. Ahon-
tien itäpuolella on Teppanan urheilualue.

Ahontien₂ ja Pöllyvaarantien kulmatontilla on 250
kerros-m²:ä liike- ja toimistotilojen rakennusoi-
keutta. Tontille voi sijoittaa esim. elintarvike-
kioskin ja parturikampaamon. Kortteliin 63 on va-
rattu tontti päiväkodille. Alueen asukasluku on
liian pieni muille palveluille. Päiväkotipalvelu
myös uuden Teppanan päivähoitotarvetta. Muut palve-
lut ovat Kisatorilla tai Teppanan ostoskeskuksessa
(etäisyys 800...900 metriä) tai ydinkeskustassa
(etäisyys noin 1,5 kilometriä).

Alueella ei ole yhdyskuntateknistä verkostoa. Ver-
kosto on tuotava alueelle uudesta Teppanasta.
Viemäri- ja vesijohto on asennettu valmiiksi Ahon-
tien alle. Rakennettava verkosto ilmenee liitekar-
toista. Kaukolämpöverkko yhdistyy pohjoisessa Kuu-
sanraitille rakennettuun osuuteen, jolloin alueelle
muodostuu jakelun kannalta järkevä lenkki.

35

Luonnonympäristö

Sijoittamalla rakennukset lähelle katuja on pyritty
säästämään alueen luontoa. Myös valittu viisiker-
roksinen rakennustyyppi säästää luontoa ja on hel-
pompia istuttaa kaltevaan maastoon. Pöllyrinne alueen
eteläosassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi,
jossa ympäristö säilytetään. Alueella kasvaa harvi-
naisia istutettuja havupuita.

36

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Pöllyvaara muodostaa rakennetulle kaupungille met-
säisen taustan. Alueen nykyinen metsäinen ilme on
kaavalla haluttu säilyttää. Etelästä tultaessa ra-
kennukset jäävät metsäisen Pöllyrinteen taakse. Myös

päiväkodin tontin säilytettäväksi varattu puusto ja Pöllynpuiston puut rakennetun alueen sisällä säilyttävät alueen yleisilmeen metsäisenä.

37

Ympäristön häiriötekijät

Riippuen katuverkosta ennustetaan liikennemäärän vaihtelevan Ahontielle vuonna 2010 välillä 544...2765 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ajoneuvojen määrä vähenee tai pysyy ennallaan uusien silta- ja katuverkostovaihtojen mukaan. Ahontie on eteläosassa leikkauksessa eikä aiheuta meluhaittoja tällä osalla. Pöllyvaaran tien risteyksen kohdalla meluhaittoja esiintyy jossain määrin. Päiväkodin kohdalle tie on jo osin leikkauksessa. Päiväkodin rakennus on sijoitettu tien puoleiseen päähän suojaamaan pihatilaa melulta. Tien puolelle rakennusta voidaan sijoittaa huolto- ja aputiloja. Teollisuuslaitosten savukaasuhaitat täytyy hoitaa muodostumispisteessä, lupaehtojen avulla.

39

Sovellutukset ja suositukset

Viisikerroksiset kerrostalot sijaitsevat rinnemaastossa, jolloin rakennuksiin muodostuu osin maanpäällisiä kellarikerroksia. Näiden maanpäällisten kellarikerrosten julkisivut tulee käsitellä muun julkisivun tapaan. Korkeita betonisokkeleita tulee välttää. Talot tulee istuttaa maastoon niin, että ympäröivä maantaso voidaan säilyttää. Runsaita maansiirtoja tulee välttää. Autopaikatkin voidaan rakentaa maaston mukaan kalteviksi. Pöllyvaaranraitti voidaan säilyttää metsäisenä polkuna. Raitti tulee kuitenkin valaista. Katupoikki-leikkauksia on esitetty liitekartassa.

Kortteleiden 62 - 66 rakennuskanta soveltuu lähivuosina toteutettavaan asuntohallituksen lainoittamaan vuokra-asuntotuotantoon. Vapaan rahoituksen kerrostalotuotantoon alueella ei ole kysyntää ainakaan 10...15 vuoteen. Alue on liian kaukana keskustasta, palveluista ja maastosta johtuen vanhuksille ongelmallinen. Korttelit 67 ja 68 soveltuvat sekä asuntohallituksen lainoittamaan että vapaarahoitteiseen lähiaikoina toteutettavaan tuotantoon.

Esisopimuksen mukaan tila 5:491 kaavoitetaan Yhtyneet Paperitehtaat Oy:lle asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 10 000 k-m² ilman autopaikkojen kerrosalaa. Sopimusta ei voida täyttää kirjaimellisesti. Tilasta ei voida muodostaa vain yhtä tonttia ja liittää se suoraan Ahontiehen. Jotta alueelle voidaan kaavoittaa mielekäs ja ympäristöltään miellyttävä asuntoalue, on tilalle kaavoitettava myös katuja ja vapaa-aluetta. Sopimuksen mukainen rakennusoikeus voidaan osoittaa samalta

kaava-alueelta Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n omistamalta ja viereiseltä kaupungin maalta valmiina tontteina.

Liitekarttaan on merkitty kaksi vaihtoehtoa sopimuksen toteuttamiseksi. Yhtyneet Paperitehtaat Oy:lle on vaihtoehdossa 1 osoitettu tontit, joiden rakennusoikeus on 10 500 k-m²:ä asuntokerrosalaa ja 2480 k-m²:ä autopaikkojen rakennusoikeutta. Vaihtoehdossa 2 on 9878 k-m²:ä asuntokerrosalaa, 1862 k-m²:ä autopaikkojen ja 200 k-m²:ä talousrakennusten rakennusoikeutta.

Vaihtoehdossa 1 Yhtyneet Paperitehtaat Oy joutuu maksamaan ylimenevästä rakennusoikeudesta. Vaihtoehdossa 2 rakennusoikeus on sopimuksenmukainen. Vaihtoehto 2 olisi edullinen molemmille osapuolille. Kaupunki voisi rakentaa alueen tarkoituksenmukaisesti ja säästää verkostokustannuksissa. Vaparaahoitteiselle 1 - 2-kerroksisille kerros- ja rivitalotonteille on kysyntää näin lähellä keskustaa retkeilyalueen äärellä.

4

TOTEUTTAMINEN

Kaupungin vuokra-asuntoja on alueelle rakennettava todennäköisesti jo kesällä 1991 Pöllyvaarantien ja Pöllyrinteen kadun risteykseen. Siitä rakentaminen jatkuu Pöllyvaarantien vartta pohjoiseen. Jos Pöllyvaarantien varsi rakennetaan vuokra-asuntoalueeksi, tien varsi valmistuu jo vuoteen 1995 mennessä. Jos Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n tontit Pöllyrinteenkadun varrella rakennetaan vapaarahoitteisina, asemakaavoitettu yksityisten omistama kerrostalotonttivaranto huomioon ottaen ei taloja rakenneta ainakaan 10...15 vuoteen.

Talvikaudella 1990 - 1991 rakennetaan kunnallistekniikan ensimmäinen vaihe uudesta Teppanasta Pöllyvaarantien ja Pöllyrinteentien risteykseen.

Verkosto- ja kadunrakentamiskustannukset x)

	Talvi 90 - 91	Koko alue
Kaukolämpö	0,75 milj.mk	3,7 milj.mk
Vesihuolto	0,6 "	1,9 "
Kadut	0,15 "	2,3 "
Kevyen liikenteen silta		1,0 "
	1,5 milj.mk	8,9 milj.mk

x) kustannuksia muodostavat lisäksi sähkö-, puhe-
lin-, kaapeli-televisioverkot, katuvalaistus sekä
puistot ja leikkipaikka.

Verkosto- ja kadunrakentamiskustannukset ovat 20.600
markkaa asuntoa kohti, ilman siltaa ja kaukolämpöä
9.840 markkaa.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavan laatimisen vireilläolosta on ilmoitettu Kai-
nuun Sanomissa 26.10.1989. Arkkitehtitoimisto Sau-
rama ja Tervaoja laati syksyllä konsulttina vaih-
toehtoluonnoksia alueen asemakaavaksi. Kaavoitus- ja
talonsuunnitteluosasto aloitti lopullisen asemakaa-
van laadinnan maaliskuussa 1990. Kaava on laadittu
yhteistoiminnassa nimistötoimikunnan kunnallistekni-
sen suunnitteluosaston ja energialaitoksen kanssa.
Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n edustaja on tutustunut
luonnoksiin laadinnan aikana.

Kajaanissa 24.4.1990

Asemakaava-arkkitehti


Jorma Kuivas

JKu/pp

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 ±
AKR	2,5660	42,2		10075	0,39		+ 2,5660	+ 10075
AK	2,6510	50,8		24050	0,89		+ 2,6510	+ 24050
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	5,2170	100	46,0	34125			+ 5,2170	+ 34125
Y								
YH								
YL								
YO								
YS	0,3680			700	0,19		+ 0,3680	+ 700
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	0,3680	100	3,3	700	0,19		+ 0,3680	+ 700
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	5,5850		49,2	34825	0,30		+ 5,5850	+ 34825
Kadut, tiet	2,2360	89,8					+ 2,2360	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA	0,2540	10,2					+ 0,2540	
Muut liikennealueet								
Yhteensä	2,4900	100	21,9				+ 2,4900	
VP, VL, VK	3,1125						+ 3,0815	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	3,1125		27,4				+ 3,1125	
Erityisalueet	0,1585		1,4				+ 0,1585	
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	11,3460		100	34825	1) 0,30		+ 11,3150	+34825
Viemärit								
Vesijohdot								

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas	Kerrosala työpaikka	Pinta-ala asuinkerrosala	Pituus	Pituus kerrosala	Autopaikkojen lukumäärä
	v.2000	v.2000	k-m ²	k-m ²	m ² /k-m ²	m	m/k-m ²	
A KR	220		45					118
AK	530	3	45					285
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	750	3						403
Y								
YH								
YL								
YO								
YS		7		100				5
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä	750	10						408
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.	705	10						408
Viemärit								
Vesijohdot								

ESISOPIMUS MAA-ALUEIDEN VAIHDOSTA

Asemakaavojen toteuttamisen edistämiseksi sopivat Kajaanin kaupunki (kaupunki) ja Kajaani Oy (yhtiö) seuraavasta aluevaihdosta:

Yhtiö luovuttaa ja kaupunki vastaanottaa liitekartalle 1 merkityn noin 18,5 ha:n alueen, joka kuuluu Klemu-nimiseen tilaan RN:o 6:79 ja Ensilä-nimiseen tilaan RN:o 6:80 Kajaanin kaupungin Linnantauskylässä.

Kaupunki luovuttaa ja yhtiö vastaanottaa liitekartalle 1 merkityt alueet, pinta-alaltaan yhteensä n. 6,1 ha:n ja, jotka kuuluvat Pattila-nimiseen tilaan RN:o 6:78 Kajaanin kaupungin Linnantauskylässä.

Vaihdon ehdot ovat seuraavat:

- 1 Muuta välirahaa ei vaihdossa suoriteta kuin, että kaupunki suorittaa leimaveron yhtiön saamien alueiden osalta.
- 2 Hallinta- ja omistusoikeus siirtyy vaihdettaviin alueisiin heti, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.
- 3 Liitekartan 1 mukainen asemakaava hyväksytän kaupunginvaltuustossa viimeistään 31.3.1987. Liitekartan 2 osoittamalle n. 2,25 ha:n alueelle hyväksytään kaupunginvaltuustossa asemakaava viimeistään 31.3.1989. Alue kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi rakennusoikeudeltaan 10.000 m² ilman auto-paikkojen kerrosalaa.
- 4 Kaupunki huolehtii siitä, että yhtiön saamalla alueilla on kunnallistekniikka rakennettu sitä mukaa kuin rakentaminen edistyy. Yhtiö on velvollinen ilmoittamaan kaupungille vuosittain huhtikuussa arvion seuraavan vuoden rakentamistarpeista.
- 5 Vaihdeettavat alueet luovutetaan kiinnityksistä vapaina. Osuudet yhteisiin jäävät luovuttajille.

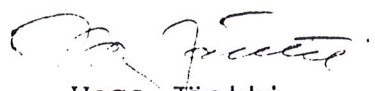
- 6 Vaihdon yhteydessä ei kumpikaan osapuoli luovuta irtainta omaisuutta eikä irtaimen luovuttamisesta tämän vaihdon yhteydessä ole tehty eri sopimusta.
- 7 Alueet luovutetaan puolin ja toisin rasituksista vapaina.
- 8 Kaupungin luovuttaessa omakotitontteja rakentajille, ovat yhtiön nimeämät yhtiön palveluksessa olevat henkilöt yhdenvertaisessa asemassa muihin rakentajiin nähden.
- 9 Mikäli liitekartan 2 osoittamalle alueelle asemakaava ei ole lainvoimainen 31.12.1990 mennessä, kaupunki sitoutuu lunastamaan alueen käypään hintaan rakennusmaana, joka sisältää asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 10 000 k-m². Mikäli lunastusehdoista ei päästä yksimielisyyteen, ratkaistaan asia välimiesoikeudessa, johon kumpikin osapuoli valitsee yhden jäsenen ja nämä puheenjohtajan.
- 10 Tähän esisopimukseen perustuva lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan heti, kun 3)-kohdassa mainittu liitekartan 1 osoittama asemakaava on saanut lainvoiman. Mikäli kohdassa 3 mainittu liitekartta 1:n mukainen asemakaava ei ole lainvoimainen 31.12.1987 tai asemakaava on saanut lainvoiman muunsisältöisenä kuin mitä edellä on tarkoitettu, raukeaa tämä esisopimus.

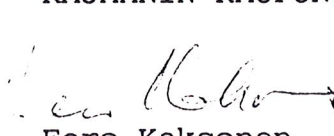
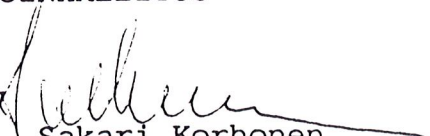
Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle sekä yksi kappale julkiselle kaupanvahvistajalle.

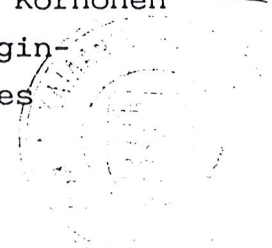
Kajaanissa tammikuun 9. päivänä 1987

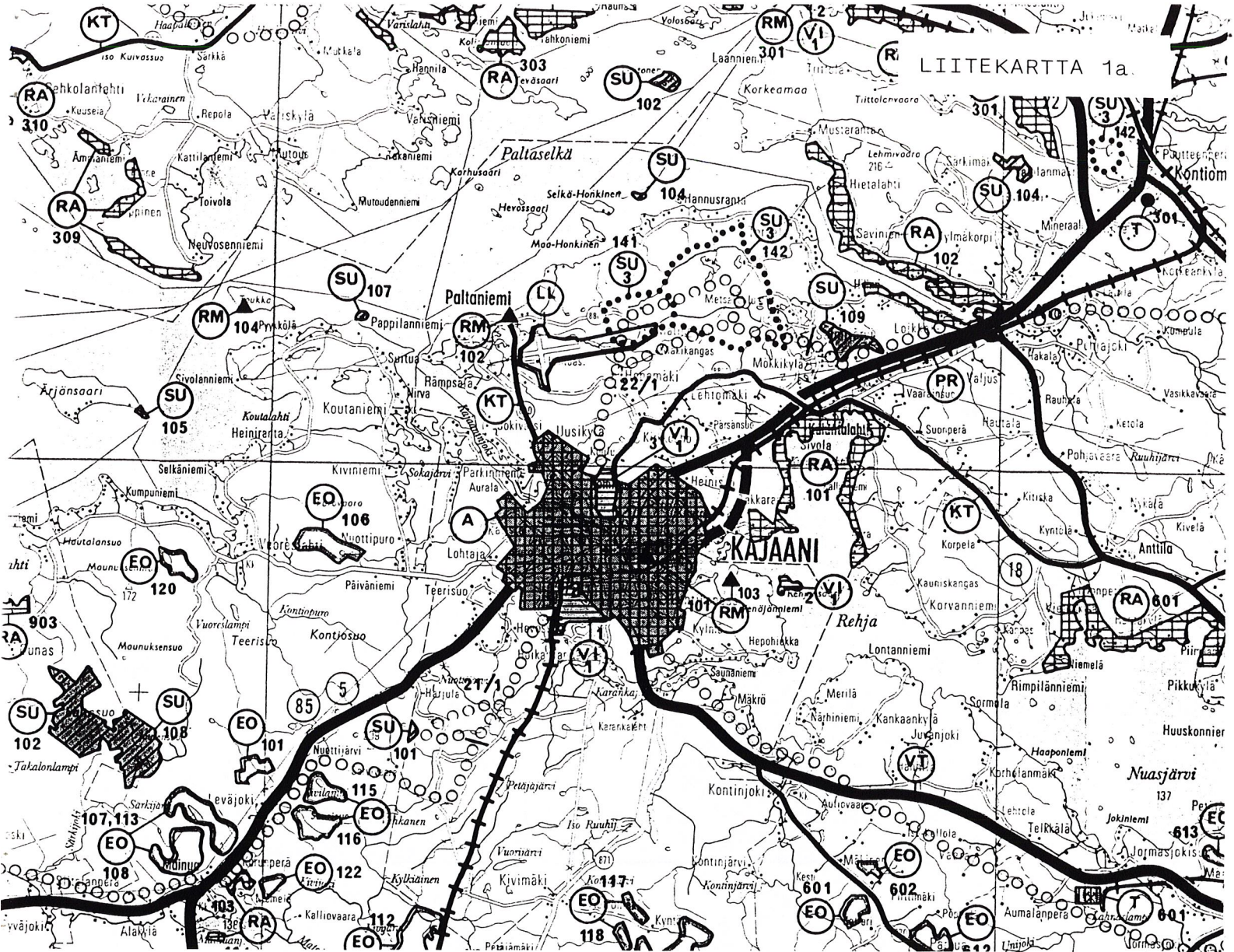
KAJAANI OY:N VALTUUTTAMANA

KAJAANIN KAUPUNGINHALLITUS


Vesa Jäntti
kiinteistöpäällikkö

 
Eero Kaksonen Sakari Korhonen
apul. kaupungin- kaupungin-
johtaja lakimies





- TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**
- TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE**
- LENTOLIIKENTEEN ALUE**
- MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUE, POLTTOTURVESUUT**
- RETKEILY- JA ULKOILUALUE**
- LOMA-ASUNTOALUE**
- MATKAILUPALVELUJEN KOHDE**
- TEOLLISUUSTOIMINTOJEN KOHDE**
- VALTATIE TAI KANTATIE**
- TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE, TIEN SIIJOITUS AVOIN**
- SEUDULLINEN TIE**
- KOKOOJATIE**
- PÄÄRATA**
- YHDYSRATA**
- SIVURATA**
- RETKEILYREITTI**
- SELOSTUKSEEN VIITTAVA ALUEEN NUMERO**

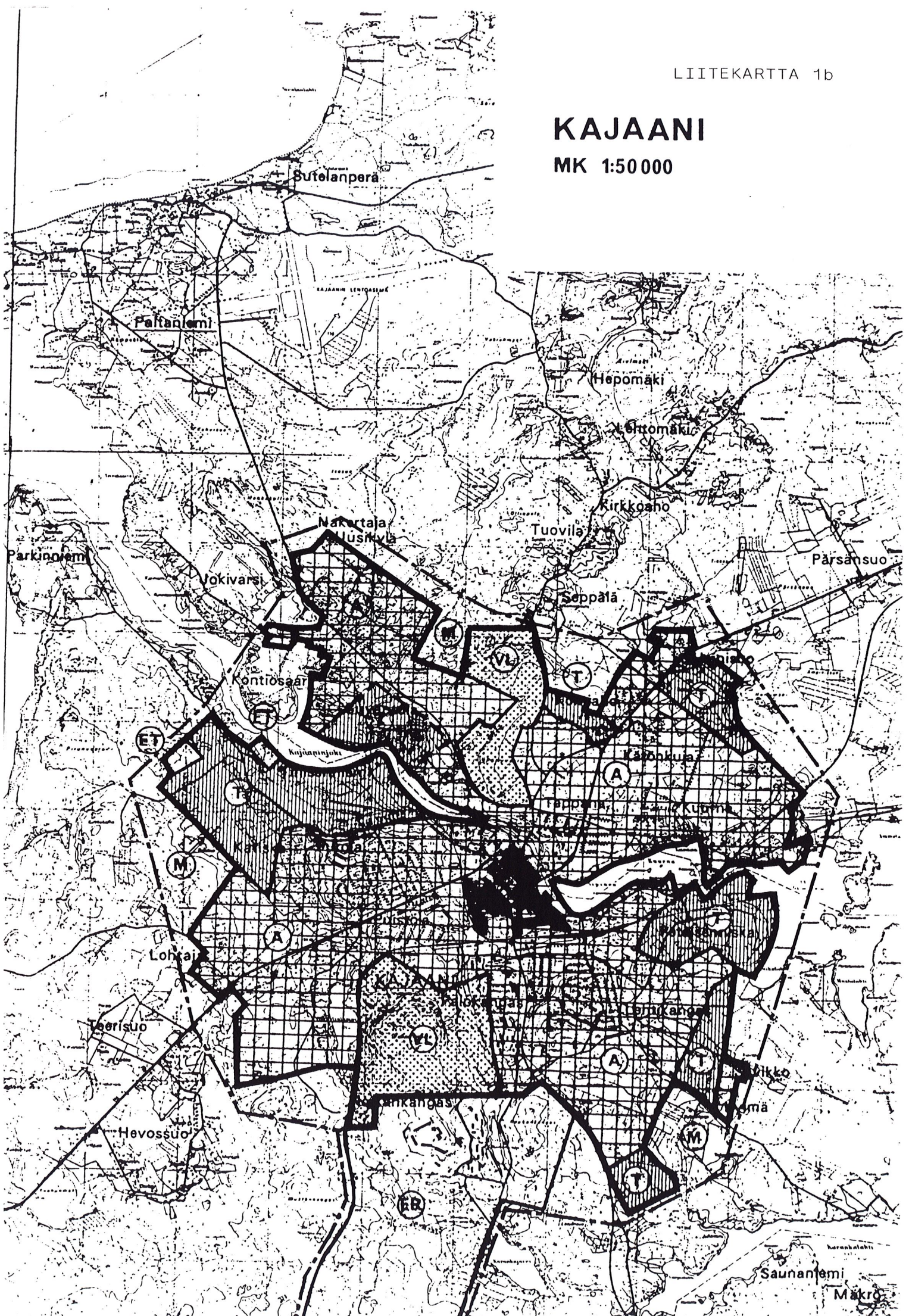
- MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE,**
joka on tarkoitettu erityisesti ulkoiluun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen
- VIRKISTYSALUE,**
joka on tarkoitettu pääasiassa lähiulkoiluun ja virkistyskeskuksia varten
- VIRKISTYSALUE,**
joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta retkeilytoimintaa varten
- SUOJELUALUE,**
joka on pääasiassa luonnonsuojelulainsäädännön, muinaismuistolainsäädännön, kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön, vesilainsäädännön tai rakennuslainsäädännön perusteella muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue
- SUOJELUALUE,**
joka on luonnonsuojelulainsäädännön nojalla muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue
- SUOJELUKOHDE,**
joka on muinaismuistolainsäädännön ja kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu kohde
- SUOJELUALUE,**
joka on vesilainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue

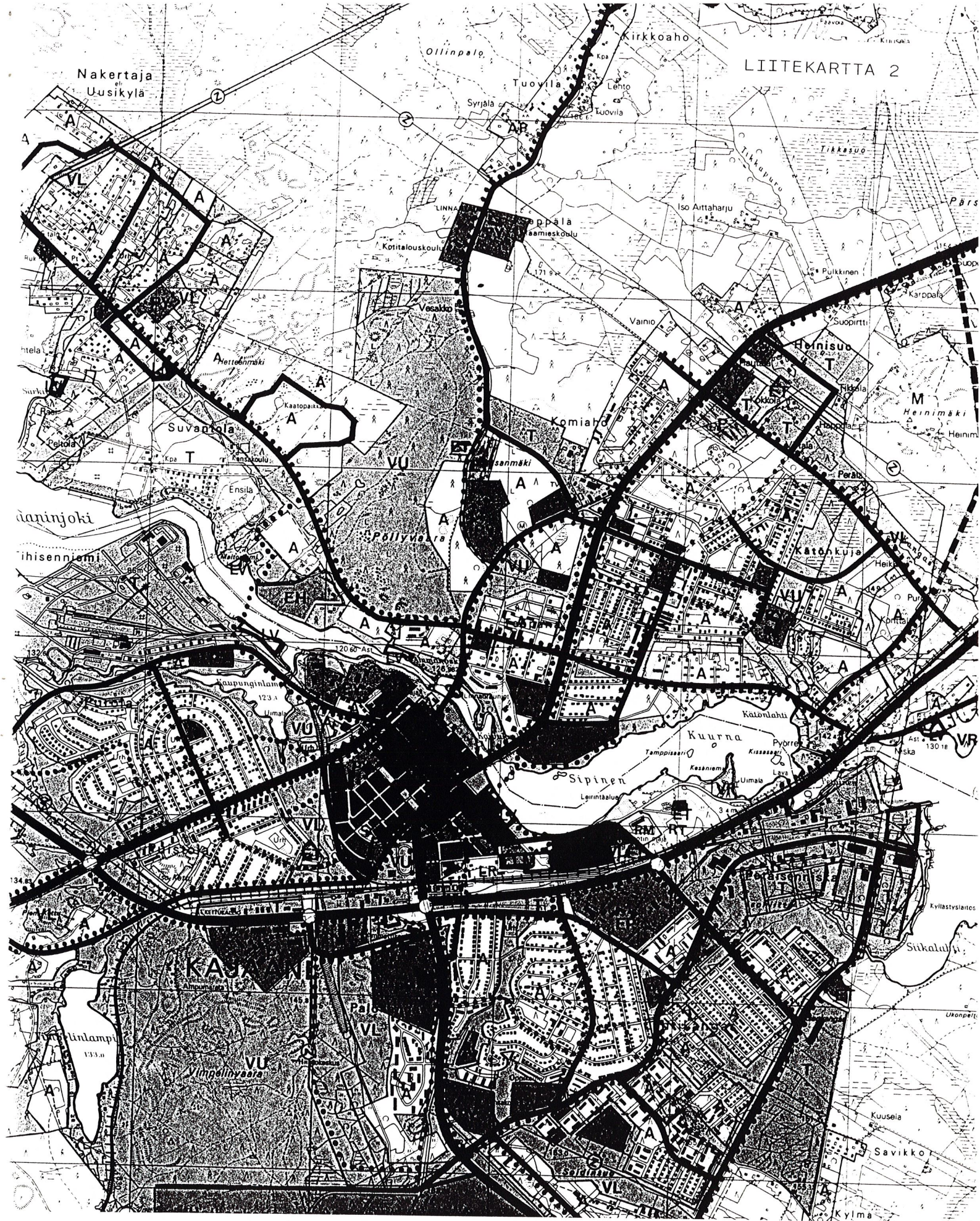
OHJEELLINEN ULKOILU- JA RETKEILYREITTI

- ALUEEN, VIIVAMERKINNÄN TAI KOHTEEN NUMERO**
- 1- 10 VII-alueet
- 11- 20 VI2-alueet
- 21- 30 Retkeilyreitit
- 31- 40 MM2-alueet
- 101-120 SU-alueet
- 121-130 SU1-alueet
- 131-140 SU2-alueet
- 141-150 SU3-alueet
- 151-160 MM2-alueet

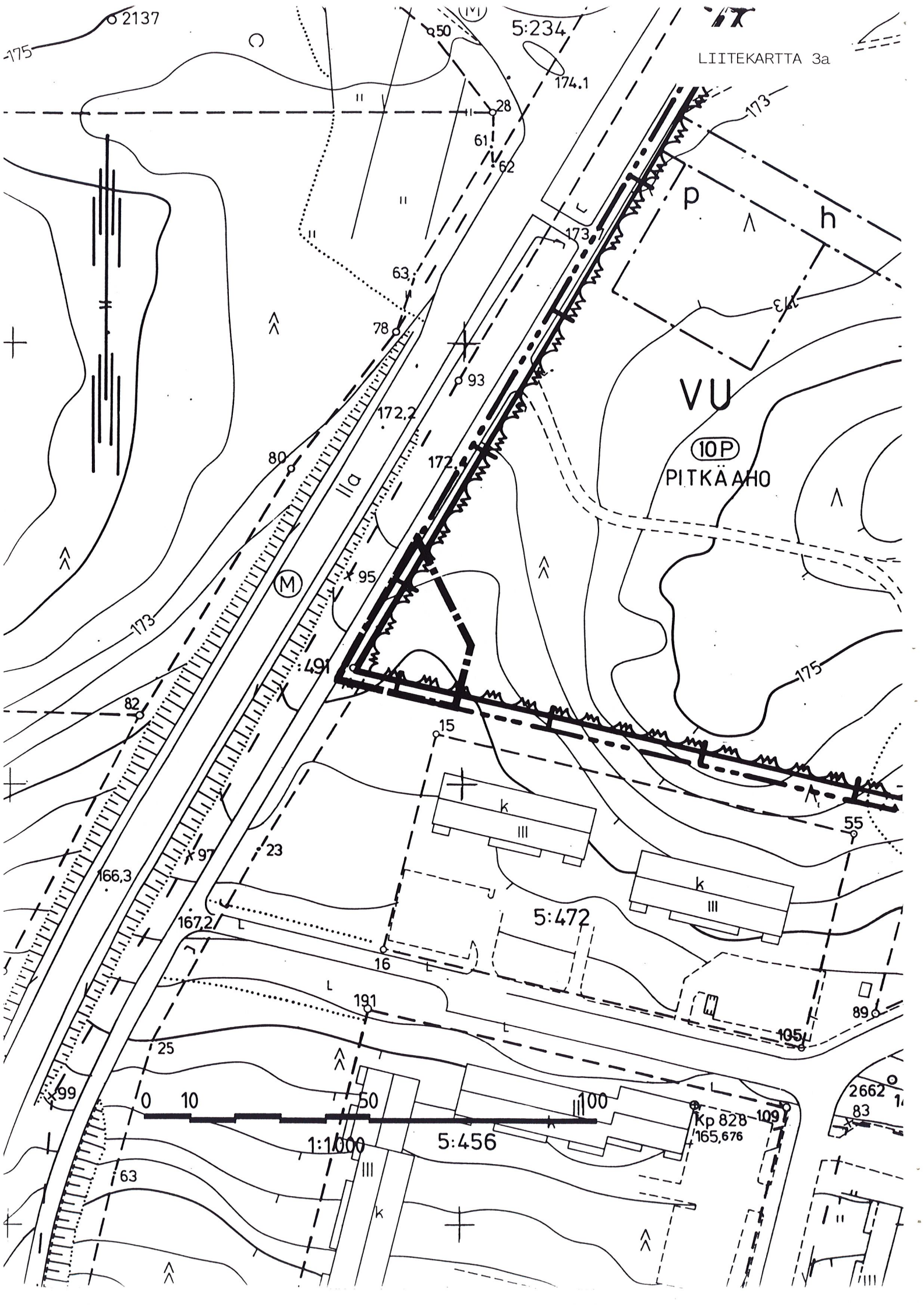
KAJAANI

MK 1:50 000





OTE YLEISKAAVAN TARKISTUKSESTA 2000 1:25 000
HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSA 26.4.1982.



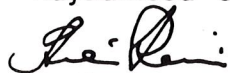
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KAJAANI 10 TEPPANA

PUISTOALUETTA

Merkintöjen selitykset

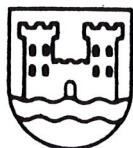
■■■■■ 3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Otteen voimassa olevasta
asema kaavasta
oikeaksi todistaa
Kajaanissa 3.5.1990



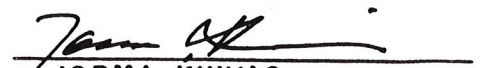
Aulis Reini
kaupungingeodeetti

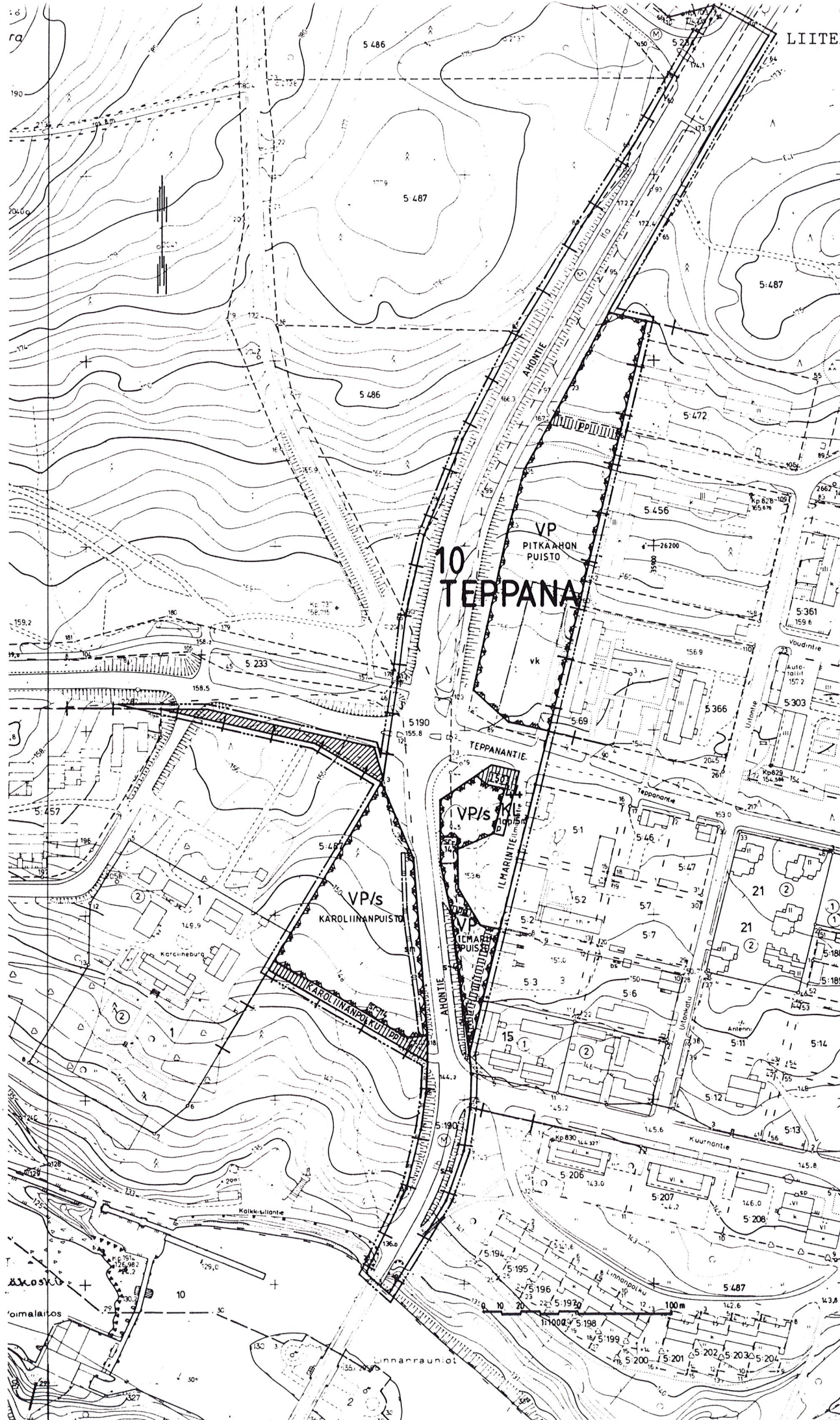
POISTOKARTTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

PVM	24.4.1990				
PIIR.N:o	20/90				
MK	1:1000				
SUUNN.	JK				
PIIRT.	RR				


JORMA KUIVAS
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI





Puisto, jolla ympäristö säilytetään.



Puisto.



Liikerakennusten korttelialue.

----- 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.

10

Kaupunginosan numero.

TEP

Kaupunginosan nimi.

AHONTIE Yleisen alueen nimi.

50

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

I

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



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Leikkikenttää varten varattu alueen osa.



Pysäköintipaikka.

44

Korttelin numero.



Alueen osa, jolla olevaa kaupunkikuvallisesti merkittävää rinnekeveyttä ei saa purkaa tai muuttaa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Alue, jolla oleva rakennuskaava kumotaan.

10p/5m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSKAAVAN KUMOAMINEN

KAJAANI OSA KAROLINEBURGIN RAKENNUSKAAVAN
KORTTELISTA 501 SEKÄ RAKENNUSKAAVATIE, LIIKENNE- JA
PUISTOALUETTA SEKÄ TEPPANAN RAKENNUSKAAVAN TIEALUETTA
(OSIA TILOISTA RNO 5:190, 5:210, 5:234, 5:481, 5:486 JA 5:491
LINNANTAUSKYLÄSSÄ)

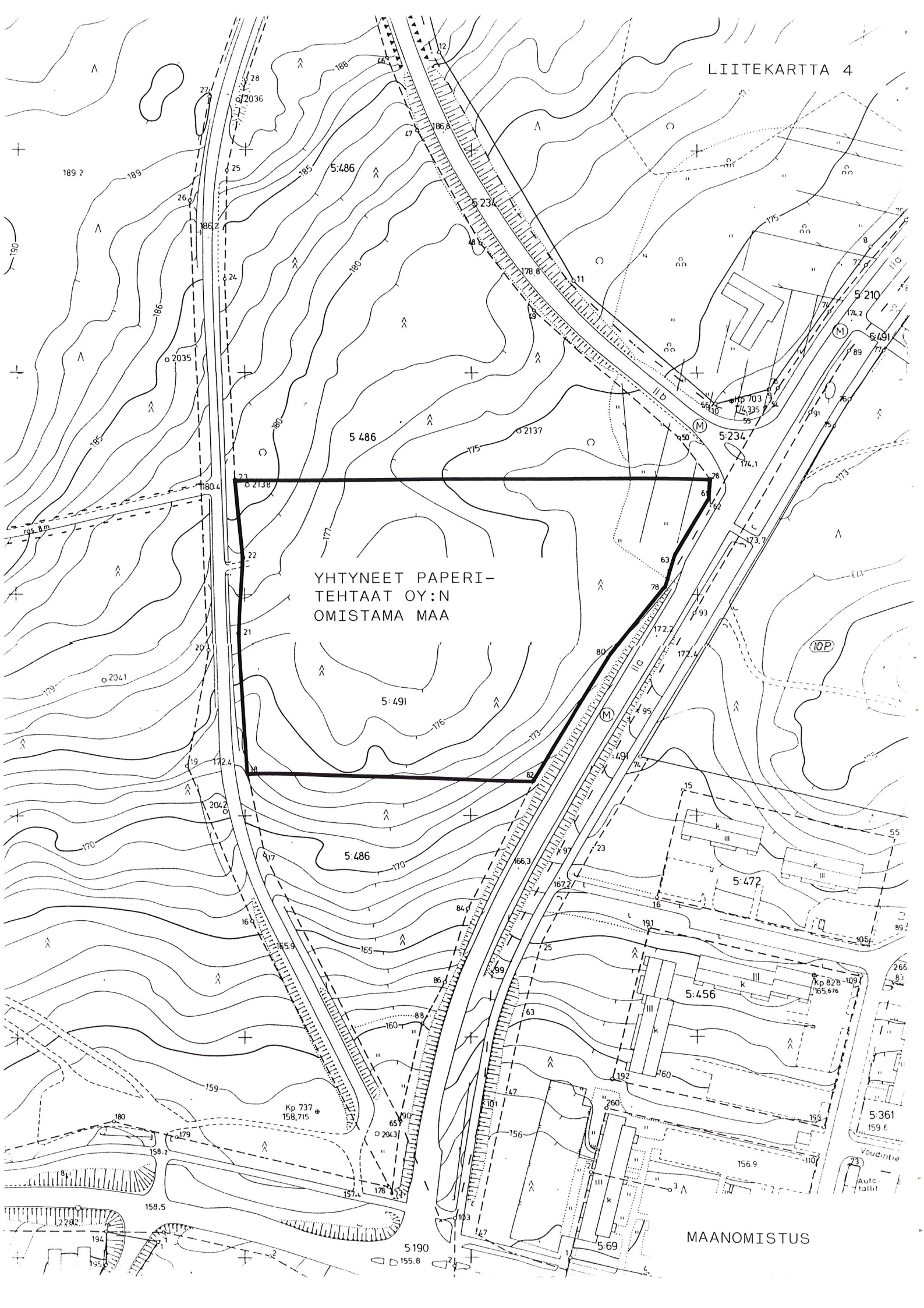
MUODOSTUU:

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELI 44 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA

KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOTUS- JA TALOUSRAUNNITTELUOSASTO		SÄILYTYKSEKSI:
PVM 10.9.1990 PIR.N. 8/88 MK 1:1000 SUURIN JK PIENYYS RE	 JORMA RUITAS ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI	VARMISTETTU YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELÄ N:o
POHJAKARTTA ON ASETUPSEN NO 12/92 MUKAINEN. KARTTOITUS ON SUORITETTU 1979-77 TÄYDENNYSKARTTOITUS V. 18 KAUPUNGINOJEDOTTI		TÄNÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTON ROKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN N:o 10/90 KOKOUKSEN KÄYNNÄ PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA KUUNN PÄIVÄNÄ 1990 VIRAN PUOLESTA TIMO HALONEN KAUPSIH.

YHTYNEET PAPERI-
TEHTAAT OY:N
OMISTAMA MAA



MERKINTÖJEN SELITYKSET

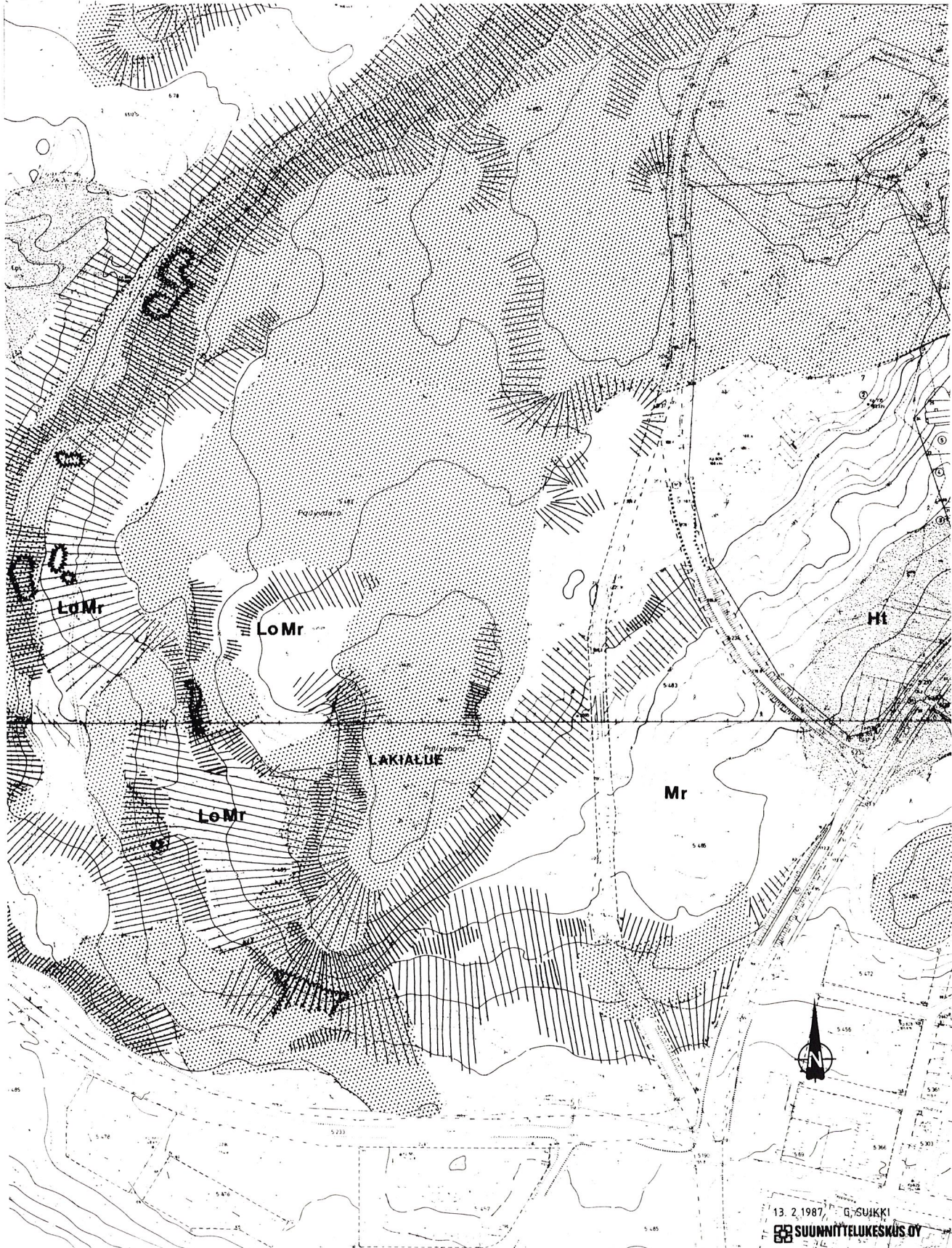
JYRKANTEET

1:5 TAI JYRKEMPI

1:5 - 1:10

1:5 - 1:10

 TURVE



10 TEPPANA

Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset:

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AKR** Asuunkerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.
- YS** Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- VLS** Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.
- 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.
- 10 Kaupunginosan numero.
- TEP Kaupunginosan nimi.
- 66 Korttelin numero.
- 1 Tontin numero.

AHONPOLKU Yleisen alueen nimi.

- 1500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- k 10% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerros luvun.
- 1/2 V Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosalustan estämättä käyttää kerrosalasta laskettavaksi tilaksi.
- e=0,35/a15% Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.

- Rakennusala, lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa rakennusalan puoleista osaa.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- O O O O Istutettava puurivi.

- Alueen osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto/ puu, joka on säilytettävä.
- Katu.

- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

- Pysäköimispaikka.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (L=lämpöjohto)
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Alueen ylittävä kevyen liikenteen väylä.
- Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.
- (7ap/10:63:1) Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelialueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- 7ap/10:63:6 Merkintä korttelialueella, joka osoittaa mille alueelle tonttia varten varattavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.
- Muuntajaa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT:

Kerros- ja rivitaloasunto	1/85 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1/50 k-m ²
Terveys- ja sosiaalitila	1/150 k-m ²

Useamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä asuinhuoneiden ikkunoista ja leikkialueesta

- jos kohtisuora etäisyys on alle 15 metriä, tulee alueen olla vähintään 1 metrin asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiiviillä 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 pysäköintialueen olla vähintään 1 metri sitä alempana tai suojattu riittävän tiiviillä aidalla.

KELLARIKERROS, KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Kellarikerrokseen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asuintontilla tulee olla kasvavia puita 1/125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai penesaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelualueutta on varattava tontilla 0,15 m² asuunkerrosalaneliömetriä kohti.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAJAANI 10 TEPPANA

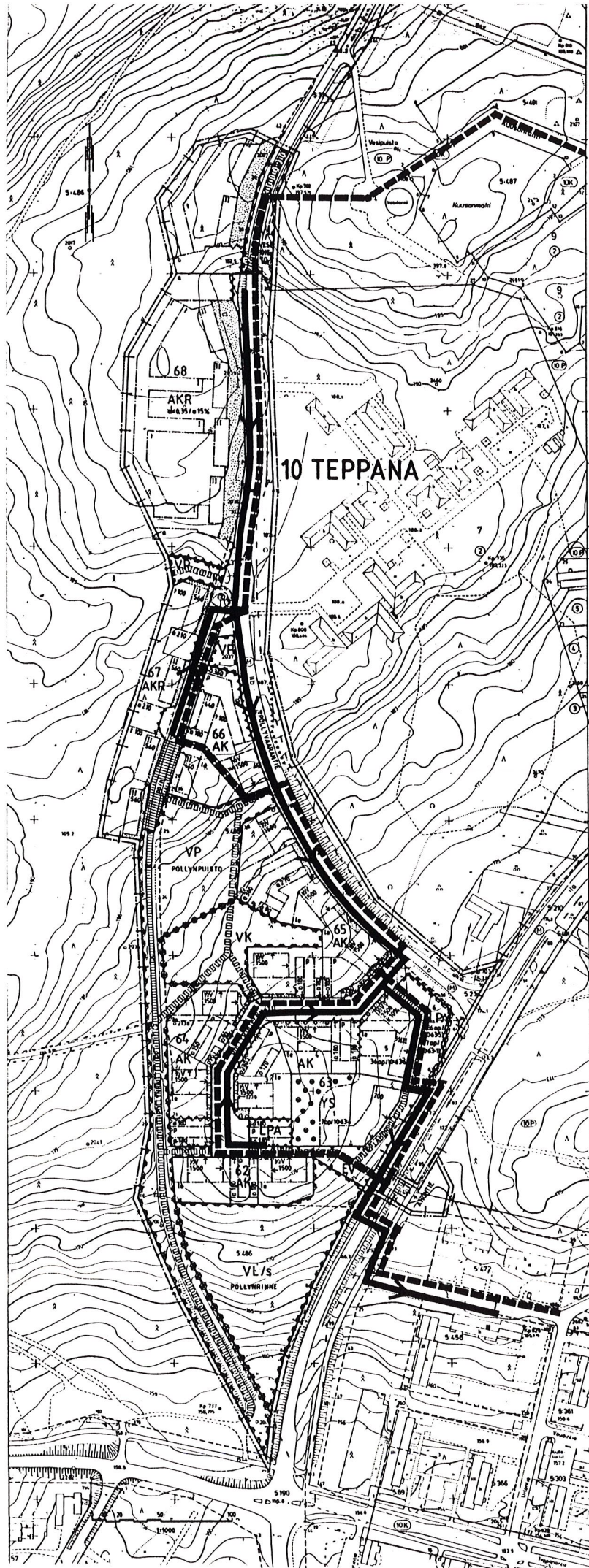
PUISTOALUETTA
LINNANTAUSKYLÄ OSIA TILOISTA RNO 5:37, 5:210, 5:234, 5:486, 5:487, 5:491

MUODOSTUU

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELIT 62-68 SEKÄ KATU-, EV- JA PUISTOALUETTA

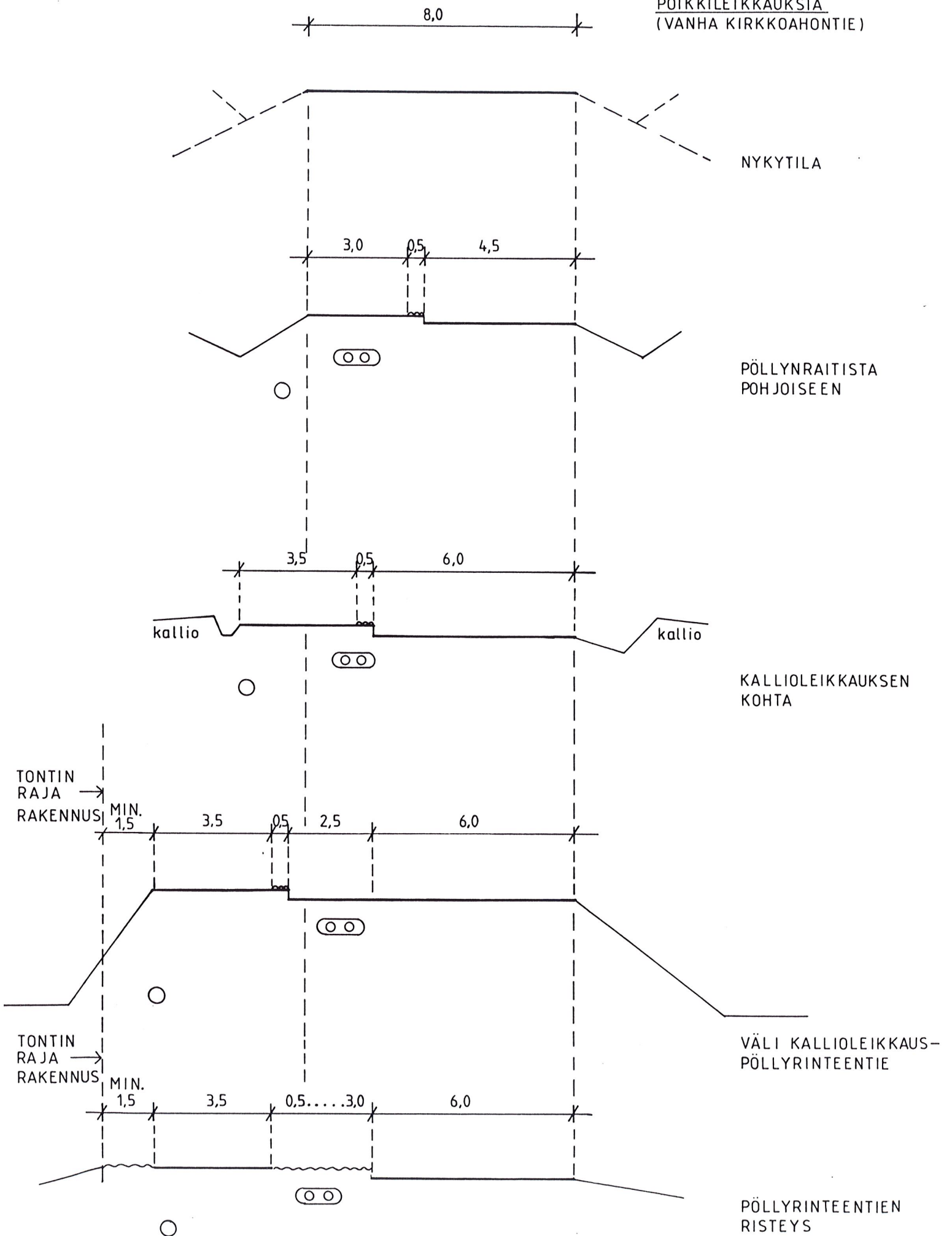
 KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALOUSUNNITTELUOSASTO		SÄILYTYS
PVM 24.04.1990 PIIR N:o 18/90 MK 1:1000 SUUNN JK JORMA KUIVAS PIIRT RR ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI	VAHVISTETTU YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ N O	
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN KARTOITUS ON SUORITETTU V 1976-78, TAYDENNYSKARTOITUS V 19 KAUPUNGINGEODEETTI AULIS REINI		TAMA ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN 4 N KOHDALLA TE- KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN TODISTAA KAJAANISSA KUUN PAIVANA 19 VIRAN PUOLESTA TIMO HALONEN KAUPSIHT

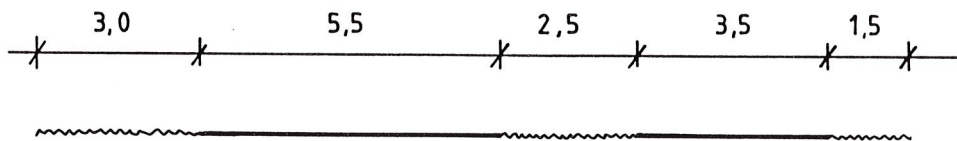
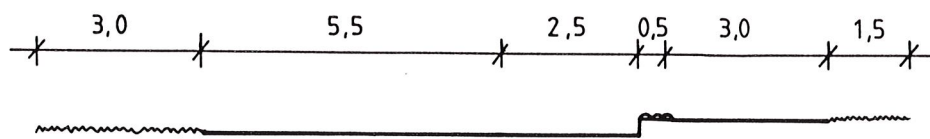


YHDYSKUNTATEKNIikka

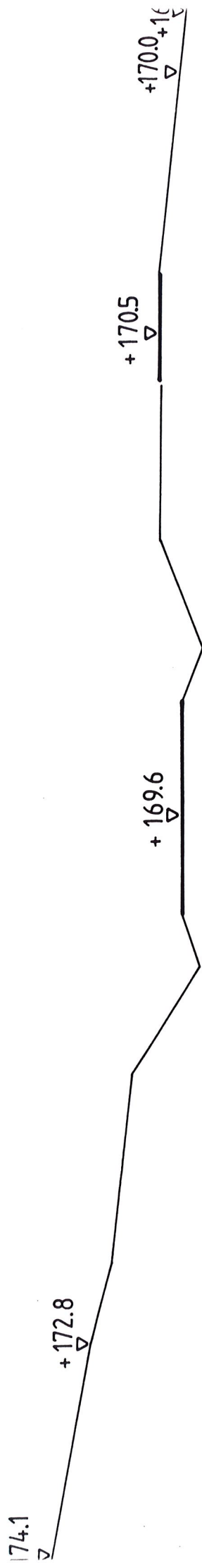


PÖLLYVAARANTIEN
POIKKILEIKKAUKSIA
(VANHA KIRKKOAHONTIE)

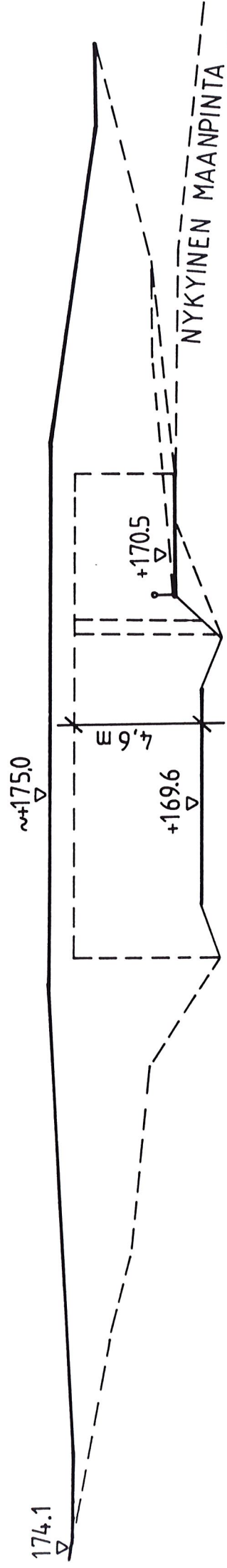




AHONTIEN KEVYEN LIIKENTEEN
SILTALEIKKAUS



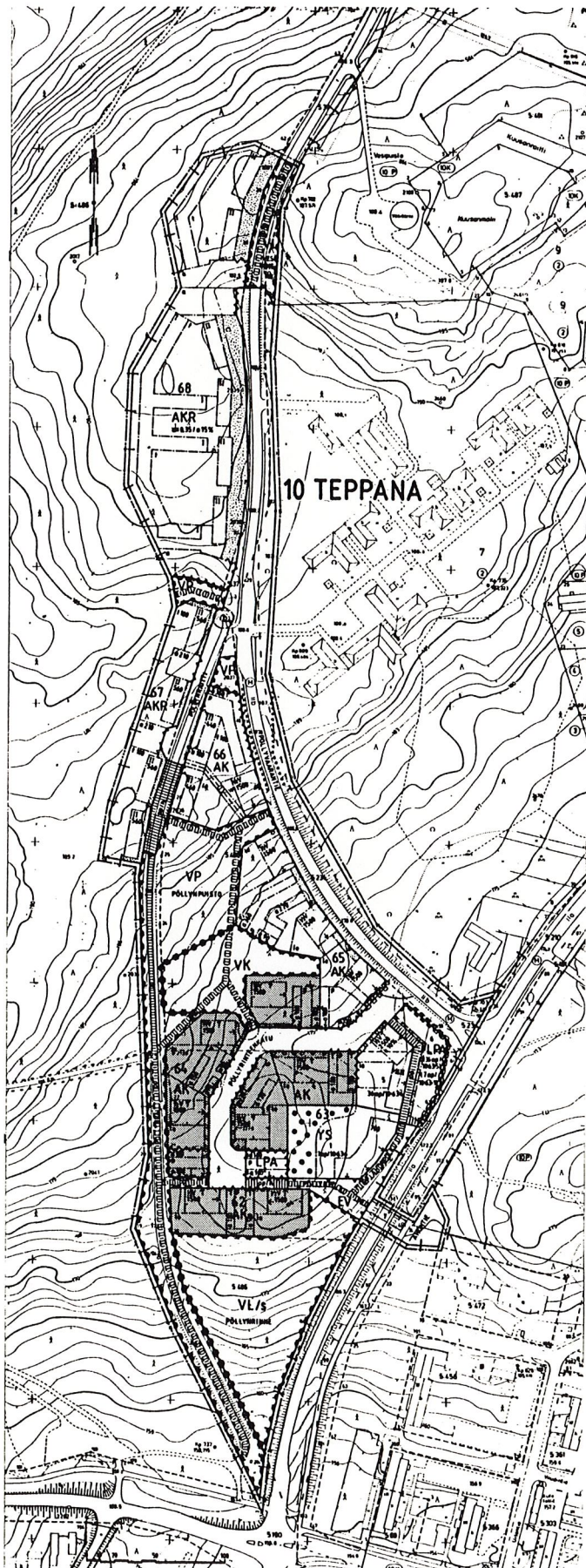
NYKYTILA



NYKYINEN MAANPINTA

SILTA

VAIHTOEHTO 1



VAIHTOEHTO 2

