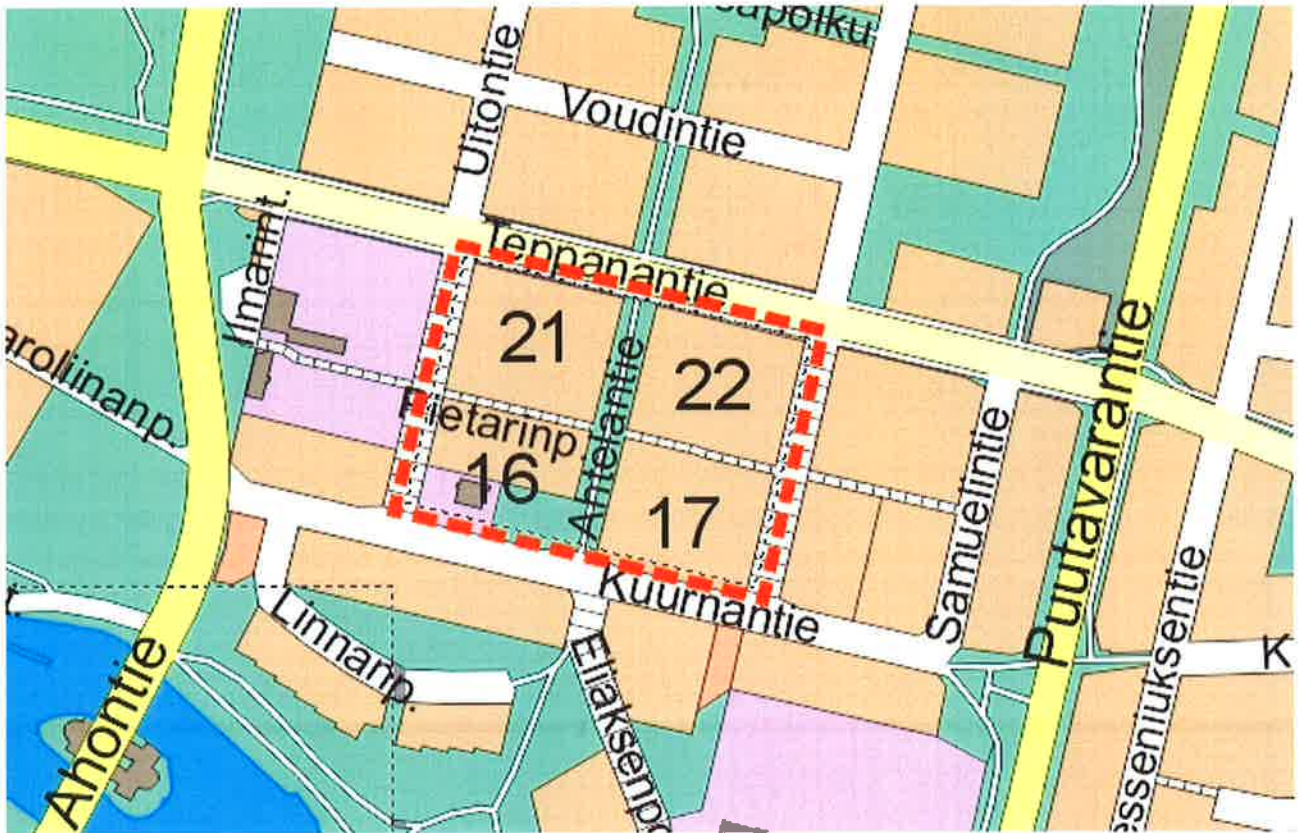




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

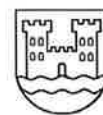
KORTTELIT 16, 17, 21 JA 22
SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIT 16 JA 17 SEKÄ KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	27.9.2002
SELOSTUS	24.5.2005
YMP.TEKN.LTK	8.6.2005
	24.8.2005
KH	30.8.2005
KV	13.9.2005

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Maanomistus
2. Kajaanin rakennuskannan inventointi
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Teppanalaiset ry: Vanhan Teppanan asemakaavan muutosesitys
5. Kainuun museo: Asemakaavan muutosehdotus Kajaanin Vanhassa Teppanassa

LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö
2. Ilmakuva, jossa kiinteistörajat ja yhdyskuntatekniset verkostot
3. Ote Kajaanin keskustaaajaman osayleiskaavasta 2015
4. Poistokartta / Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavakartta määräyksineen
6. Havainnepiirros
7. Tonttijakokartat

LÄHTEET

- Kainuun maakuntakaavaluonnos/ kulttuurihistorialliset kohteet/ 2004
- Meluselvitys, Kajaanin kaupunki, Ramboll, 2004
- Kajaanin kaupungin katuverkon liikennelaskennat 1991-2003
- Liito-oravakartoitus Kajaanin keskustaaajaman osayleiskaava-alueella, Kajaanin kaupunki, 2003
- Kajaanin kaupungin poikkeamisluvat

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vähentämällä tehokkuutta saada täydennysrakentaminen paremmin alueen luonteeseen sopivaksi, täsmentää suojelumääräyksiä ja pelkistää kaavamääräyksiä.

Tärkeän sekä yleiskaavassa että Kainuun maakuntakaavaluonnoksessa maakunnallisesti arvokkaana kohteena suojeltavaksi määrätyn rakennuksen, ns. Uiton talon, käytön ja ylläpidon varmistamiseksi yleisten palvelurakennusten alueen (PY) käyttötarkoitus väljenee asemakaavan muutoksessa myös asumiseen ja yksityisiin palveluihin (ALY).

Jotta tontilla voidaan säilyttää kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja suojella sitä rajaavat merkittävät porras- ja aitamuurirakenteet (s-8), tonttia on tarpeen laajentaa. Lisäksi sille on tarpeen varata kaksi liittymä- ja autotallin rakentamismahdollisuutta. Näin rakennus ympäristöineen säilyttää kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa paremmin kuin olisi mahdollista voimassaolevan kaavan mukaisella ahtaalla tontilla. Pietarinpuiston (= entisen päiväkodin pihan) jäljelle jäävästä osasta muodostetaan asuinpientalotontti (AP).

Pienkerrostaloina rakentuneet tontit 17-8, 21-2, 22-4 ja 22-5 muutetaan asuntokerrostalojen tai rivitalojen korttelialueeksi (AKR), kerrosluku II ja tonttitehokkuus $e=0.50/a$ 15%, mikä kaavakartalle piirrettyjen ja yleisten määräysten kanssa vastaa voimassa olevan kaavamääräyksen (A-1) sisältöä.

Omakoti- ja rivitaloina rakentuneet tontit sekä rakentamattomat tontit muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), kerrosluku I-II, tonttitehokkuus $e=0.35/a$ 15 %. AP-tontteja on kaavan mukaisella omakoti-paritalon rakentamista vastaavalla tonttijaolla viisitoista, niistä rakentamatta on kahdeksan kaupungin omistamaa tonttia ja yksi yksityisen omistama tontti. Lisäksi kaksi yksityisten omistamaa tonttia on mahdollista jakaa kahdeksi. Tonttijakoa muutamalla saadaan rakentamismahdollisuus rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen ryhmille.

Voimassa olevan asemakaavan merkintä (pp/t jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu) Ahtelantiellä säilyy, mutta rakentamaton ja kulkuväylänä tarpeeton Pietarinpohku liitetään tontteihin.

LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue on 1900-luvun alusta alkaen rakennettua Vanhan Teppanan puutaloaluetta. Kajaanin maalaiskunta laati alueelle rakennuskaavan (vahvistettu 12.11.1974), jonka tarkoitus oli muuttaa se 3-kerroksisten lamellitalojen muodostamaksi kerrostaloalueeksi (vrt Uusi Teppana). Vaikka se ei, mm. maanomistusolojen vuoksi voinutkaan toteutua, rakennusten korjaus ja ylläpito lamaantui ja määrätty tehokkuus ($e=0.50-0.60$) vaikutti asemakaavaan (vahvistettu 1983).

Rakennuskanta alkoi uusiutua pienkerrostaloiksi 1980-luvulla, mutta 2000-luvulla rakentajat ovat hakeneet Ahtelantien varteen poikkeamislupia erillispientalojen rakentamiseksi. Niitä on myönnetty, sillä ne sopivat paremmin alueen luonteeseen. (liitekartat 1 ja 2)

Maasto on etelään laskevaa rinnettä ja tonteilla on runsaasti vanhoja maisemassa merkittäviä puita, joista koivut saattavat olla lahoja. Mäntyjen ja lehtikuusten kunto on yleensä hyvä. Alueella ei ole liito-oravahavaintoja.

Kajaanin kaupunki omistaa rakentamattomat tontit 10-16-1, 10-21-1 ja 10-22-6 sekä katu- ja puistoalueet. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa tai kaupunki on vuokrannut ne asunto-osakeyhtiöille. (liite 1)

Kaavamuutosalueen ympäristössä on pientaloja, pienkerrostaloja, asuinkerrostaloja ja Teppanan ostoskeskus, jossa on ravintola, kioski ja toimitiloja. Lähin päiväkotikoti on Vanamon päiväkotikoti Ylä-Teppanassa, etäisyys noin 0,7 km. Lähin ala-asteen koulu on Teppanan koulu, etäisyys noin 0,3 km. Kajaaninjoen pohjoispuoliseen yläasteen kouluun, Kätönlahden kouluun, on vajaa 2 km. Lähin kauppa on Uuden Teppanan puolella, etäisyys noin 0,2 km. Kajaanin keskusta kaikkine palveluineen on noin 1 km etäisyydellä.

Alueen pohjoispuolella on vilkas kokoojakatu Teppanantie (Ahontien risteyksessä 2 600- Puutavarantien risteyksessä 3 950 ajoneuvoa/vrk vuonna 2003). Meluselvityksen mukaan äänitaso ylittää Teppanantien varressa asuntoalueilla sallitun tason 55 dB(A).

Alueen halki johtaa Ahtelantietä pitkin Kuusanmäeltä keskustaan ulottuva kevyenliikenteen pääreitti.

Suunnittelutilanne

Kajaanin keskustaaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Siinä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). (liitekartta 3)

Museovirasto inventoi alueen rakennuskannan 1982 ja inventointi on uusittu 2002. (liite 2)

Alueen ensimmäinen asemakaava on vahvistettu 18.2.1983. Se on edelleen voimassa korttelien 17, 21 ja 22 alueella ja ne on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A-1 (kerrosluku II1/2, tonttitehokkuus $e=0,5$).

Korttelin 16 asemakaavan muutos (vahvistettu 16.5.1985) tehtiin ns. Uiton talon päiväkotikäyttöä varten ja Pietarinpuiston siirtämiseksi Kuurnantien varteen päiväkodin pihamaaksi. Muu korttelialue osoitettiin asuinrakennusten korttelialueeksi A-4 (kerrosluku III, tonttitehokkuus $e=0,74$).

Tontin 16-1 asemakaavaa muutettiin vielä mm. rakennusalojen osalta viireillä ollutta pienkerrostalohanketta vastaavaksi (muutos vahvistettu 28.10.1991), mutta hanke ei toteutunut. (liitekartta 4)

Kun päiväkoti oli vaurioitunut tulipalossa, kaupunki myi talon ja se on korjattu asunnoksi, poikkeamislupa 2004.

Muutettavan asemakaavan tonttitehokkuudet ovat $e=0,50$ ja $e=0,74$ ja rakennusoikeus on yhteensä $15\,227\text{ k-m}^2$. (seurantalomake)

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, jossa on annettu myös asemakaava-aluetta koskevia yleisiä määräyksiä, kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.9.2004. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen ja se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään. Pohjakartta vastaa olosuhteita 18.8.2004. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupunginvaltuuston 25.3.2002 hyväksymän maankäyttöpoliittisen ohjelman 2002-2005 mukaan valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä tehdään asemakaavan käyttötarkoituksen ja muiden määräysten muutoksia kaupunkirakenteen eheyttämiseksi ja rakentamisen edistämiseksi. Lisäksi tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen paremmin säilyvään rakennuskantaan ja ympäristöön sekä pelkistää tapaa antaa kaavamääräyksiä ja poistaa aiheettomat määräykset.

Kaavamuutos on edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 3). Sen lisäksi kaavaluonnos on lähetetty kirjeenä osallisille 13.5.2005. Viireillä olon aikana on keskustelujen lisäksi rakennettu useita taloja, mikä on osaltaan viivästyttänyt kaavan laatimista. Kaksi rakennetun tontin omistajaa on kirjallisesti ilmoittanut haluavansa palosolan – rakentamattoman Pietarinpolun alueen - liittämistä tonttiinsa ja Uiton talon tontin uudelleen muotoilusta on tehty aiesopimus, joka tulee käsitellä kaavan rinnalla.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa yhteistyössä kunnallistekniikka-tulosalueen kanssa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutos (liitekartta 5) on Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 mukainen. (liitekartta 3)

Tärkeän sekä yleiskaavassa että Kainuun maakuntakaavassa (luonnos (v. 2004) maakunnallisesti arvokkaana kohteena suojeltavaksi määrätyn rakennuksen, ns. Uiton talon, käytön ja ylläpidon varmistamiseksi yleisten palvelurakennusten alueen (PY) käyttötarkoitus on asemakaavan muutoksessa väljennetty myös asumiseen ja yksityisiin palveluihin (ALY). Uiton talon suojelumääräys (sr-14: historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa) on ennallaan samoin kerrosluku ($\frac{3}{4}k$ I u $\frac{3}{4}$) ja rakennusoikeus (400 k-m²).

Jotta tontilla voidaan säilyttää kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja sitä rajaava kaupunkikuvallisesti merkittävät porras- ja aitamuurirakenteet suojella (s-8), tonttia on tarpeen laajentaa ja lisäksi varata sille kaksi liittymä- ja autotallin rakentamismahdollisuutta. Näin rakennus ympäristöineen säilyttää kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa paremmin kuin olisi mahdollista voimassa olevan kaavan mukaisella ahtaalla tontilla.

Muutoin tonttien kaavamääräyksiä pelkistetään ja muutetaan rakennettua tilannetta vastaavaksi. Aiheettomat sr-määräykset poistetaan: Pietarinpuiston alueella ollut "säilyttäminen sallittu" (sr-13) -rakennus on purettu, samoin peräti viisitoista säilyttämistä edistäväksi tarkoitettua määräyksellä (sr-6) osoitettua rakennusta. Niistä jäljellä olevalle Ahtelantien-Teppanantien kulmassa säilyneelle ja onnistuneesti laajennetulle talolle annetaan voimakkaampi suojelumääräys (sr-14), sama kuin Uiton talolla on ollut.

Pienkerrostaloina rakentuneet tontit 17-8, 21-2, 22-4 ja 22-5 muutetaan asuntokerrostalojen tai rivitalojen korttelialueeksi (AKR), kerrosluku toteutuneen mukaisesti II ja tonttitehokkuus $e=0.50/a$ 15%, mikä yhdessä kaavakartalle piirrettyjen rakennusalojen, harjaviivojen, liittymäkieltojen ja kiinnirakentamista tarkoittavien nuolien sekä yleisinä määräyksinä annettujen rakennustapaohjeiden kanssa vastaa voimassa olevan kaavamääräyksen (A-1) sisältöä.

Omakoti- ja rivitaloina rakentuneet tontit sekä rakentamattomat tontit muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), kerrosluku I-II, tonttitehokkuus $e=0.35/a$ 15 %. AP-tontteja on kaavan mukaisella omakoti-paritalojen ra-

kentamista vastaavalla tonttijaolla viisitoista, niistä rakentamatta on kahdeksan kaupungin omistamaa tonttia ja yksi yksityisen omistama tontti, pienin 719 m² ja suurin 1247 m². Lisäksi kaksi yksityisten omistamaa tonttia on mahdollista jakaa. Tonttijakoa muuttamalla saadaan rakentamismahdollisuuksia rivitalo- ja muille pientaloryhmille.

Pietarinpuiston (=entisen päiväkodin pihan) jäljelle jääneestä osasta on muodostuu asuinpientalotontti Kuurnantien ja Ahtelantien kulmaan, jonka molemmin puolin määrätään säilyttämään tai istuttamaan puita. Alueen läheisyydessä on runsaasti virkistysalueita: leikkipuisto (VK) Eliaksenpolun varrella, Kyynäspäänniemi puistoinen (VP) ja Pöllyvaaran retkeilyalue (VR).

Voimassa olevan asemakaavan merkintä (pp/t jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu) Ahtelantiellä säilyy, mutta rakentamaton ja kulkuväylänä tarpeeton Pietarinpoltu liitetään tontteihin ja tonteille tulee aluevarauksia rasitteille (sähkö-, vesi- ja sadevesijohdoille) Ajoyhteysrasitteet ovat tarpeen, mikäli rakentaminen toteutuu erillispientaloina.

Ajoneuvoliittymät Teppanantieltä kielletään ja liittymistä rajoitetaan Uitonkadulta, Kuurnantieltä ja Ahtelantieltä.

Asemakaavan muutoksessa tonttitehokkuus on $e=0.35$ ja $e=0.50$ ja alueen rakennusoikeus on yhteensä 12 487 k-m², (kerrosala vähenee 2 740 k-m²) (seurantalomake)

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella rakentamisen tehokkuutta vähennetään ja alueen käyttötarkoitusta muutetaan sen alkuperäiseen luonteeseen paremmin soveltuvaksi ja tonttikysyntää vastaavaksi keskustan lähellä olevalla valmiiden kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä.

Kaavassa on määrätty säilyttämään maisemassa merkittävää puustoa, mikä on osa kaupunkikuvaa ja alueen luonnetta. Voimassa oleva kaava ei ole ottanut niihin kantaa.

Asukasmäärä alueella riippuu toteutumisen tavasta ja aikataulusta. Jos asumisväljyys on keskimääräinen, alueelle voi sijoittua 250 – 300 asukasta. Alueen toteutuminen monipuolistaa asuntokantaa sekä yksin - kaksin asuvien että lapsiperheiden kannalta.

Ympäristön häiriötekijät

Teppanantien äänitaso nousee ajoneuvoliikenteen lisääntyessä. Suurimmalla arvioidulla liikennemäärällä (Linnansilta suljettu ei uusia siltoja alajuoksulla) äänitaso ylittää tonteilla päiväsaikaan jo 60 dB(A). Jo nykyisen melutason (55 dB(A) vuoksi kaavaan on osoitettu rakennettavaksi aita Teppanantien varteen ja rakennusten sijoittelulle on asetettu melusuojauksesta johtuvia vaatimuksia.

Ahtelantiellä on jonkin verran luvatonta läpiajavaa ajoneuvoliikennettä, joka haittaa kevytliikenteen pääreittiä. Muuttamalla lähivuosina tulevan peruskorjauksen yhteydessä risteysjärjestelyjä ja säilyttämällä sen ilme 'pikkukatuna' voidaan läpiajoa vähentää.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Toteuttamisen avuksi on laadittu havainnepiirros. (liitekartta 6)

Asemakaavan muutoksen ja sitovien tonttijakojen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Tonttijaon muutosten lisäksi korttelien yhdistäminen aiheuttaa tonttinumeroiden muutoksia ja tontit rekisteröidään uudelleen. (liitekartta 7).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee käsitellä sen toteuttamista koskeva aiesopimus.

Kajaanissa 24. päivänä toukokuuta 2005



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 13.6.-8.8.20 ja siitä saatiin kaksi lausuntoa/muistutusta, jotka on lisätty selostuksen liitteiksi 4. ja 5. Ehdotusta ei ole niiden johdosta muutettu.

Kajaanissa 26. päivänä elokuuta 2005



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	18.05.2005
Kaavan nimi	Vanha Teppana		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2002
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3875	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3875

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3875	100,0	12487	0,37		-2740
A yhteensä	3,1866	94,1	12487	0,39	0,4474	-2220
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1686	-400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1682	-120
R yhteensä						
L yhteensä	0,2009	5,9			-0,1107	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	650	-16	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3875	100,0	12487	0,37		-2740
A yhteensä	3,1866	94,1	12487	0,39	0,4474	-2220
A					-2,7392	-14707
AP	1,6863	52,9	5902	0,35	1,6863	5902
AKR	1,1990	37,6	5995	0,50	1,1990	5995
ALY	0,3013	9,5	590	0,20	0,3013	590
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1686	-400
Y					-0,1686	-400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1682	-120
VP					-0,1682	-120
R yhteensä						
L yhteensä	0,2009	5,9			-0,1107	
Kadut					-0,0344	
Kev.liik.kadut	0,2009	100,0			-0,0763	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	650	-16	
Asemakaava	2	650	-16	

Vanha Teppana (osa) omistajat ja osoitteet (30.5.2005)

Tunnus	Omistaja sukunimi	etunimi	Katuosoite	postinro	postitoimipaikka
10-16-1	Kajaanin kaupunki		Pohjolankatu 13	87100	Kajaani
10-16-2	Mäkeläinen	Lasse	Uitonkatu 1	87200	Kajaani
10-9903-1	Kajaanin kaupunki (Pietarin puisto)		Pohjolankatu 13	87100	Kajaani
10-17-4	Gisforest Oy		Tehdaskatu 28	87100	Kajaani
10-17-9	Kortelainen	Timo ja Anu	Ahtelantie 3a	87200	Kajaani
10-17-10	Patrikainen	Lauri ja Marja	Ahtelantie 3b	87200	Kajaani
10-17-11	Haataja	Jukka	Ahtelantie 3c	87200	Kajaani
10-21-1	Kajaanin kaupunki		Pohjolankatu 13	87100	Kajaani
10-21-3	Asunto Oy Kajaanin Ahtelantie 6		Ahtelantie 6	87200	Kajaani
10-22-3	Sillman	Jonas	Ahtelantie 7	87200	Kajaani
10-22-6	Kajaanin kaupunki		Pohjolankatu 13	87100	Kajaani
10-22-7	Kääriäinen	Antti	Kasarmintie 8 A6	90100	Oulu
10-22-7	Kääriäinen	Minna	Partiokatu 15 B	87100	Kajaani
10-22-5	Asunto Oy Kajaanin Erälinna		Erätie 6	87200	Kajaani
10-17-8	Asunto Oy Kajaanin Erätie 2-4		Erätie 2-4	87200	Kajaani
10-22-4	Asunto Oy Kajaanin Erähoivi		Erätie 8	87200	Kajaani
10-21-2	Asunto Oy Kajaanin Pietarinpiha		Uitonkatu 5	87200	Kajaani

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Kuurnantie 6

Pienalue: 430 Teppana / Komiaho

Historia: Tontin omistajana on ollut Oulujoen Uittoyhdistys.

Kuvaus: Hoidettu puistomainen, aidattu tontti. Tieleikkaukset pengerretty harmaakivimuurilla. Alueelle maisemallisesti ja toiminnallisesti leimaa antava rakennusryhmä.

Lähteet: Kajaanin kaupunki / Osayleiskaava 2015 selostus 20.8.1992
Kainuun Kulttuurihistorialliset suojelukohteet/ Seutukaavaliitto 1973
Kainuun Museo/ Vanhan Teppanan rakennuskannan inventointi v.1982 -inventointiin liittyy rakennuksen julkisivu- ja pohjapiirustuksia, jotka on laadittu inventoinnin yhteydessä
Konttorirakennuspiirustukset Helsingissä tammikuussa 1918, Hugo Laitanen
Muutospiirustukset Teppanan päiväkotit Uiton talo 8.8.1984
Uiton päiväkotit sadekatos/var. 14.10.1988, Kajaanin kaupunki tekninen virasto
Kainuun Museo/ kuva-arkisto: K-1877:16B, 87/4

Täyttäjät: Riitta Korhonen 27.11.2001

Uiton talo

Rakennus id: 320

Varhaisin vuositieto: 1920

Historia: Uiton talo on rakennettu v.1920 arkkitehti Hugo Laitasen piirustusten mukaan. Talo on ollut alun perin toimisto- ja johtajan asuinrakennus.
Rakennuksessa on toiminut Uiton päiväkotit 1980-luvulla.
Rakennus on yksityiskotina v.2001.

Kuvaus: Uiton talossa on 2 asuinkerroksen lisäksi kellari- ja ullakkotilat. Rakennus on hirsirunkoinen ja se on vuorattu peiterimoitetulla pystylaudalla. Rakennuksen kivimuuriperusta on hakatuista kivistä. Taitettu mansardikatto on pellitetty. Rakennuksessa on jugend-vaikutteita, erityisesti katto on monimuotoinen.

Nykykäyttö: Yhden asunnon talot

Kunto: Hyvä

Suojelutarve: Kyllä

Suojeluselite: Suojeltu asemakaavalla sr-14

Täyttäjät: Riitta Korhonen 27.11.2001

INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Ahtelantie 7

Tontti/alue/pihapiirikohtaiset tiedot

Pienalue: 430 Teppana / Komiaho

Historia: Oletettavasti Teppanan vanhimpia rakennuspaikkoja. Rimpiläinen pitl paikalla kauppaa.

Yrjö Sillman osti talon muuttaessaan Paavolasta Kajanin mlk:n nimismieheksi v. 1934.

Tontin eteläisimmässä kulmassa on ollut yksihuoneinen mökki ja liiteri. Mökki oli Sillmanneilla lasten leikkimökkinä ja sota-aikana navettana (lehmä, sika, kanoja). Mökki purettiin pois sodan jälkeen ja paikalle rakennettiin sauna 1950-luvulla. Tontin pohjoisrajalla on ollut autotalli/vaja, joka oli rakennettu 1950-luvulla ja purettu v. 1999.

Tontin lähiympäristö on muuttunut: Teppanan tien paikkeilla oli valn lehmipolku ja pohjoispuolen kerrostalojen tilalla sankka metsä, jossa lähde.

Kuvaus: Ympäriinsä aidoilla rajattu pihapiiri portteineen. Ahtelantien ja Teppanantien kulmassa peruskorjattu ja laajennettu asuinrakennus sekä autotalli ja sauna.

Lähteet: Kajaanin kaupunki / Osayleiskaava 2015 selostus 20.8.1992

Kainuun Museo/ Vanhan Teppanan rakennuskannan Inventointi v.1982
-inventointiin liittyy asuinrakennuksen julkisivu- ja pohjapiirustukset, jotka on laadittu inventoinnin yhteydessä

Suullisia tietoja antanut Lisa Sillman (s. 1900), 11.10.1982

Muutos ja lisärakennus rak.lupapiirustukset 27.4.1998, Arkkitehtitoimisto Osmo Sillman ja Kumpp. Ky

Täyttäjä: Riitta Korhonen 4.12.2001

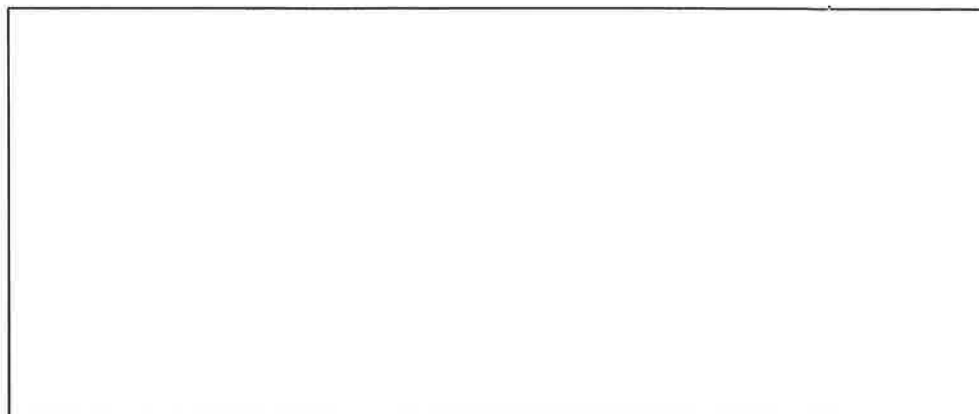
INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

Ahtelantie 7

Rakennuskohtaiset tiedot

Rakennus:	323	Sillmanin talo
Varhaisin vuositieto:	1910	
Historia:	Sanotaan olevan Teppanan vanhimpia rakennuksia. (Stepan-tarina, kivijalka, kuten muissakin linnan raunioista.)	
	Rimpiläinen piti konkurssiinsa asti talossa kauppaa.	
	Yrjö Sillman osti talon muuttaessaan Paavolasta Kajanin mlk:n nimismieheksi v. 1934.	
	Taloon on tehty muutos ja laajennus v.1998.	
Kuvaus:	Asuinrakennuksen vanhaosa on 1 +1/2-kerroksinen ja lisärakennusosassa on niiden lisäksi kellarissa tekninen tila. Vanhaosa on hirsirunkoinen ja sen perustana ovat nurkkakivet. Harjakatossa on musta kolmiorimoitettu huopakate. Lisärakennus osa on poikkipäädyssä (siivessä) ja se on rankorakenteinen. Vanhan osan ulkovuoraus on punainen vanha hirsipinta, jonka yläosa on valkoista pystylaudoitusta, poikkipäädyssä on punainen vaakalaudoitus ja yläosassa on valkoista pystylaudoitusta. Rakennuksen ikkunat ovat ruudutetut ja niiden vuorilaudat ovat koristeelliset. Poikkipäädyssä on parveke ja erkkeri sekä sisäänkäynti lasiverannan kautta.	
Nykykäyttö:	Yhden asunnon talot	
Kunto:	Hyvä	
Suojelutarve:	Kyllä	
Suojeluselite:	Suojeltu asemakaavalla sr-6	
Täyttäjä:	Riitta Korhonen	5.12.2001

6.5.2005

**Asemakaavan
muutos**

Kajaanin kaupunki

VANHA TEPPANA (osa) Uitonkatu 1, 3 ja 5, Ahtelantie 1-7, Erätie 2, 4, 6 ja 8

Kaupunginosa 10, Teppana

Korttelit 16, 17, 21 ja 22

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)
Suunnitteluprosessi aikatauluineen (arvio)

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMIS- MAHDOLLISUUS vahvennettu	AIKA- TAULU
Vireilletulosta ilmoittaminen ja laatimisvaiheen kuuleminen (30 §) osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin www-sivuilla	Mahdollisuus suullisten tai kirjallisten mielipiteiden esittämiseen (ilmoitus Meidän Kajaanissa 27.9.2002) Yleisötilaisuus Kaukametsä 23.9.02	Syyskuu 2002
kaavamuutoksen valmistelu: kartat, määräykset, selostus, selvitykset ja neuvottelut	Mahdollisuus tutustua asiakirjaluonnoksiin ja keskustella kaavan laatijan kanssa ajanvaraus	2002-2005
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotus viimeistellään.		
Kaavamuutosehdotusten käsittely ympäristötekni- nisessä lautakunnassa	Päätös nähtävänä pitämisestä ja lausuntopyynnöistä xx.xx.2005	Kesä 2005
Kaavaehdotus on nähtävänä 30 vrk (MRL 65 §) kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin www-sivuilla	Mahdollisuus antaa lausuntoja ja kirjallisia muistutuksia (ilmoitus Koti-Kajaani xx.xx.2005)	Kesä 2005
Mikäli muistutuksia, kaavaehdotus palaa valmisteluun ja ympäristötekni- selle lautakunnalle käsitte- lyyn sekä mikäli muutokset ovat oleellisia kaavaehdotus pidetään uudelleen nähtävänä		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituk- sessa	Esitys kaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustolle	Syksy 2005
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustos- sa (MRL 52 §)	Päätös kaavan hyväksymisestä	Syksy 2005
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen - ilmoitus Koti-Kajaani - rakennus- ja toimenpidekielto ovat voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutuk- seen saakka	Mahdollisuus valittaa kaavan hyväk- symispäätöksestä Oulun hallinto- oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
Mikäli valituksia, hallinto-oikeus (ja mahd. Korkein hallinto-oikeus) päättää valitusten hylkäämisestä tai hyväksymispäätöksen kumoamisesta		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen – kaava lainvoimainen rakennus- ja toimenpidekiellot päättyvät		

SUUNNITTELUN KOHDE

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos on vireillä Kajaanin kaupungin Teppanan vanhassa osassa.

Alue on pääosin rakennettu.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täsmentää suojeltavien rakennusten suojelumääräyksiä sekä ohjata täydennysrakentamista.

LÄHTÖTIEDOT

Maanomistus

Kajaanin kaupunki omistaa tontit 10-16-1

ja 10-21-1 sekä katu- ja puistoalueet

Muut tontit omistavat yksityiset tai kaupunki on vuokrannut ne asunto-osakeyhtiöille

Suunnitelmat ja päätökset

Kajaanin kaupunginvaltuusto on myynyt päiväkotina toimineen ns. Uiton talon asuntokäyttöön.

Tonttien omistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista ja alueelle on myönnetty useita poikkeamislupia.

OSALLISET

Maan- ja kiinteistöjen omistajat ja haltijat
Kainuun museo

Alueen asukkaat, yrittäjät ja muut toimijat
Yhdistykset, joiden toimialaan kaavamutoksessa käsiteltävät asiat saattavat vaikuttaa

Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutokset saattavat huomattavasti vaikuttaa.

YHTEYSHENKILÖT: Kajaanin kaupunki; tekninen palvelukeskus,
PL 132, 87101 Kajaani
Kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3. kerros
Maankäyttövastuualue/ kaavoitus

- kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka
ajanvaraus suotava
irmeli.hanka@kajaani.fi
p. 08-6155 267; 044-7100 267

- suunnitteluavustaja Riitta Korhonen
riitta.korhonen@kajaani.fi
p. 08-6155 455; 044-7100 455

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä Kajaanin kaupungin [www-sivuilla](http://www.sivuilla) asemakaavan muutoksen vireille tuloilmoituksesta lähtien.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää tarpeen mukaan prosessin alkuvaiheessa. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava **30.10.2002 mennessä** yhteyshenkilöille tai kaupungintalon Neuvokkiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömyydestä voi tehdä oikaisupyyntöä, joka on toimitettava Kainuun Ympäristökeskukselle (Kalliokatu 4, 87100 Kajaani puh. 08-61631) **ennen asemakaavamuutosten nähtävillepanopäätöstä.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa seurataan ja muutokset kirjataan siihen, lopullisessa muodossaan se on kaavaselostuksen liite.

Kajaanissa 23.10.2003

Irmeli Hanka
Kaupunginarkkitehti

Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus
PL 132
87101 Kajaani

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 08.08.05		
Enn. 22/05	Dmerk.	Ark.

1.8.2005

Vanhan Teppanan asemakaavan muutosesitys

Teppalaiset ry:n jäsenet tutustuivat vuosikokouksessaan 5.7.2005 kaupunginarkkitehti Irmeli Hangan lähettämään Kajaanin kaupungin ympäristöteknisen palvelukeskuksen laatimaan Kajaanin kaupunginosa 10 Teppanan kortteleiden 16,17,21 ja 22 sekä virkistys- ja katualueita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen. Käydyn vilkkaan keskustelun perusteella Teppanalaiset ry:n hallitus tekee seuraavan yhteenvedon yhdistyksen kannanottona kaavaehdotukseen:

Yhdistys toteaa myönteisenä sen, että Kajaanin kaupunki on ryhtynyt vauhdittamaan kaavamutosesityksellään Teppanan kehitystä ja on kiitollinen siitä, että yhdistykselle varataan tilaisuus ottaa kantaa muutosesitykseen. Yhdistys hyväksyy esityksen lähtökohdaksi sen, että vuonna 1983 vahvistettua kaava ei ole johtanut sellaiseen kehitykseen, jota on toivottu.

Yhdistyksen jäsenten mielestä nyky- Teppanaa tulisi kehittää omaleimaisena pientalo-/omakotialueena samalta pohjalta, jolle alue aikoinaan rakennettiin. Alueen asemakaavan tulisi tukea sellaista kehitystä, jolla luodaan edellytyksiä viihtyisään asumiseen puistomaisella alueella, jossa sosiaalisesti ja ikärakenteeltaan laava asujaimisto pystyy monipuoliseen kanssakäyntiin asumiseen yksilöllisissä taloissaan ja jolla palveluiden saanti ja turvallisuus on taattu.

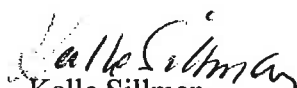
Yhdistys hyväksyy Uiton talo tonttia koskevat muutosesitykset, jotka tähtäävät maakunnallisesti arvokkaan rakennuskohteen säilyttämiseen. Tähän liittyvälle Uiton tontin laajentamiselle arvokkaan puuston säilyttämiseksi ja porras- ja aitamuurirakenteiden suojelemiseksi osoitetaan myös ymmärtämystä. Sen sijaan Uiton talon tontin viereisen Pietarin puistoksi nimetyn alueen muuttamisen puistosta asuinpientalotontiksi yhdistyksen jäsenet torjuvat yksimielisesti. Jäsenet arvostavat alueen puistomaisuutta. Alueen puuston kuntoon tulisi kiinnittää huomiota, jotta poistuvien lahopuiden tilalle saadaan riittävästi uutta puustoa.

Uiton talon ja Pietarin puiston pohjoispuolelle Pietarin polkuun rajautuvan alueen rakennustehokkuusluvaksi ehdotetaan 0,74 kun tehokkuusluku muualla on 0,5. Yhdistyksen jäsenet eivät hyväksy esitettyä poikkeamaa muun alueen rakennustehokkuudesta. Asialla on suuri merkitys väljyyden ja viihtyvyyden kannalta.

Muilta osin Teppanalaiset ry hyväksyy asemakaavan muutosehdotukset ja toivovat Kajaanin kaupungin omilla toimillaan edistävän Teppanan rakentamista ja kehittämistä omaperäisenä ja viihtyisänä alueena korostamalla ja voimistamalla niitä vahvuuksia, jotka aikoinaan tekivät Teppanasta ainutlaatuisen ja muista edukseen poikkeavan alueen.

Teppanalaiset ry
Hallitus

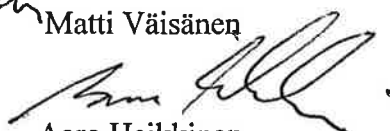
Pietti Aulis


Kalle Sillman

Matti Väisänen

Paavo Pentikäinen

Raili Tupiini


Aaro Heikkinen



Asemakatu 4
87100 KAJAANI

LAUSUNTO
23.8.2005

23.08.05

1

Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus

491/05 L

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS KAJAANIN VANHASSA TEPPANASSA

Kajaanin kaupunki on valmistanut asemakaavaehdotuksen Kaupunginosa 10:een eli Teppanaan kortteleille 16, 17, 21 ja 22. Kainuun Museo on museoviranmaisena osallinen kaavan laadinnassa, mikä on todettu myös osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa. Kaavaehdotusta ei kuitenkaan museolle toimitettu kesällä 2005, kun asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä lausuntoja varten.

Kainuun Museo on – saatuaan asemakaavaselostuksen nähtäväkseen 22.8.2005 - tarkastanut laaditun asemakaavaehdotuksen. Siinä on poistettu vanhentuneita sr-6 ja sr-13 -merkintöjä sekä annettu yksi uusi sr-14 –merkintä, jolloin alueelle jää kaksi suojeltua rakennusta sekä ns. Uiton talon piha-alueen porras- ja muurirakenteet sr-8 –merkinnällä.

Teppanan alue on vuosien saatossa muuttunut maalaiskunnan vanhasta asuinalueesta hyvin kaupunkimaiseksi asuinalueeksi. Pienet metsäalueet ovat hävinneet ja tilalle on tullut tiivistä rakentamista, pieniä tontteja ja puistomaista ympäristöä. Muuttuneessa ympäristössä nyt tehdyt sr-merkintöjen muutokset, tonttijaot sekä rakennuspaikkojen lisäykset ovat sopivia.

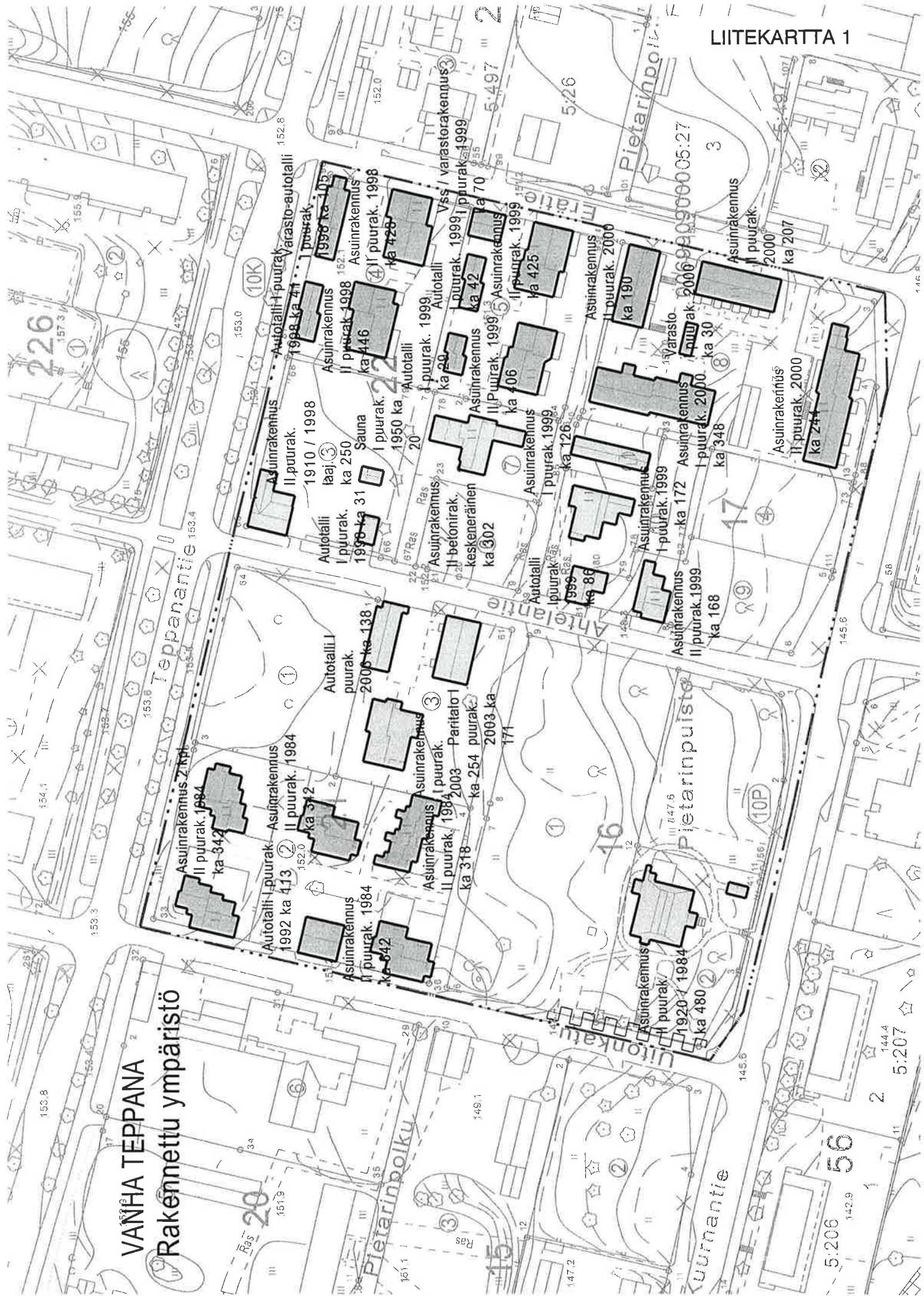
Kainuun Museolla ei ole huomautettavaa kaupunginosa 10 Teppanan kortteleita 16, 17, 21 ja 22 koskevaan asemakaavaehdotukseen.

Kajaanissa 23.8.2005

Antti Mäkinen
museonjohtaja
p. (08)6155 2404
antti.makinen@kajaani.fi

Rakennettu ympäristö

LIITEKARTTA 1



LIITEKARTTA 2



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 10 TEPPANA

KORTTELIT 16, 17, 21 JA 22 SEKÄ VIRKISTYS- JA
KATUALUETTA

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi
todistaa Kajaanissa 24.5.2005

Riitta Korhonen
Riitta Korhonen



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	24.5.2005				
PIIR.N:o	4/05				
MK	1:1000				
SUUNN.					
PIIRT.	RK				

IRMELE HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



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 lattiasta. 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 päättyrystystä 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 käyttöä paloturvallisuuden vuoksi ei ole mahdollista, tulee julkisivumateriaalina käyttää punatiiltä.



Asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusten etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 3 m 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 lattiasta. Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään 1 asuinhuone, jonka pääikkunan edessä on vähintään 14 m rakentamatonta tilaa.

Suoran ja yhtenäisen rakennusmassa pituus saa olla enintään 18 m. Rakennuksen vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan keskimääräinen korkeus päättyrystystä lukuunottamatta saa kadun varrelle rakennettaessa olla enintään 6,5 m. Rakennuksissa ei saa olla yhtään kokonaista maanpäällistä kellarikerrosta.

Asuinrakennusten ala saa olla korkeintaan 60% tontilla sallitusta kerrosalasta. Vähintään 15% sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

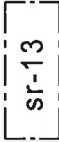
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



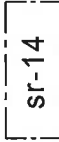
Rakennuslalla olevassa, ennen 31.12.1980 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä edellä on määrätty:

- tontin rakennuslasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennuslaksi
- kattokaltevuudesta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kattokaltevuus on eri kuin kaavassa merkitty kattokaltevuus.

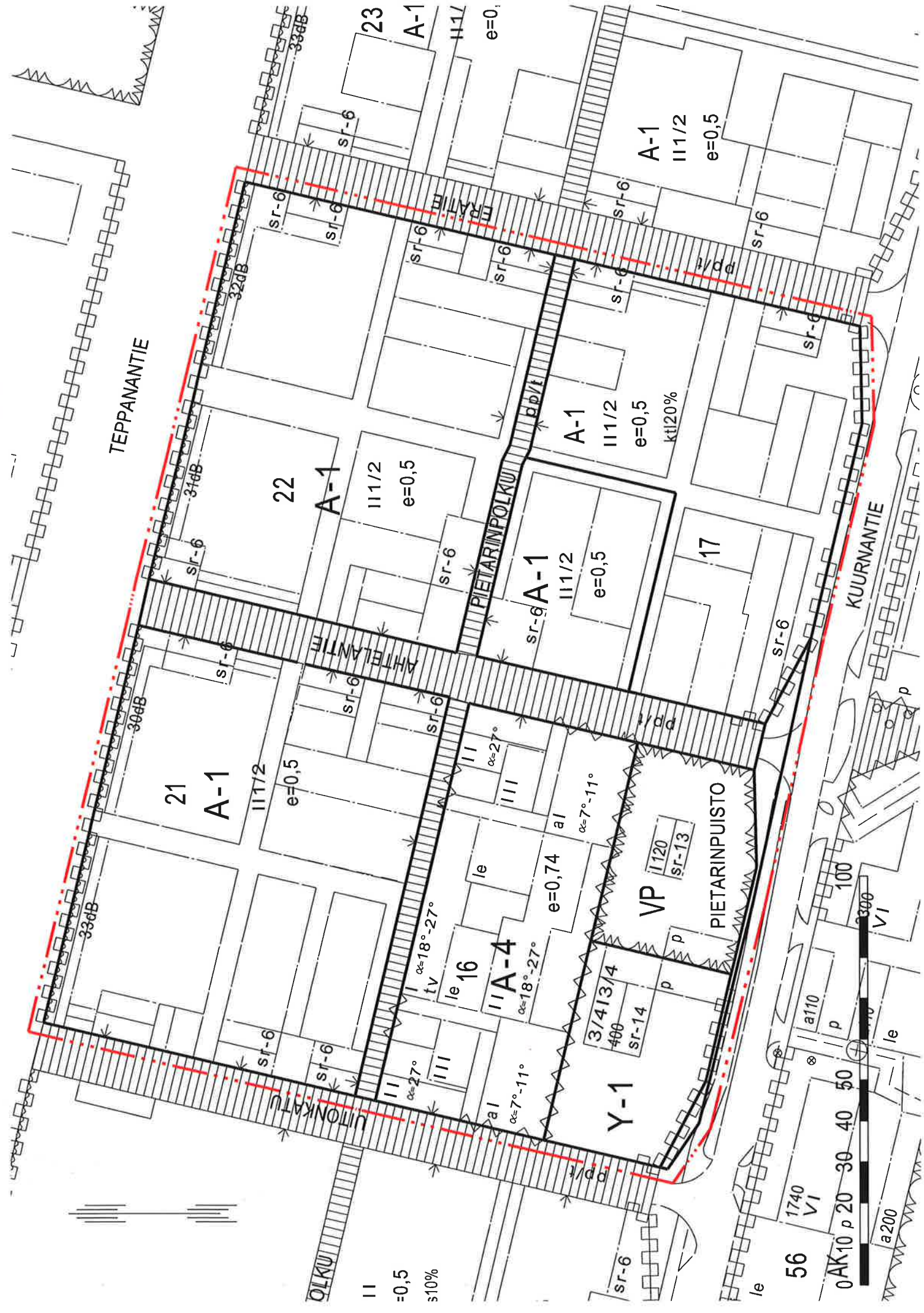
Uudisrakentamisessa tulee noudattaa rakennuslalla aiemmin sijainneen rakennuksen pääasiallisia julkisivumateriaaleja, kattokaltevuutta, räystäskorkeutta ja rakennustapaa.

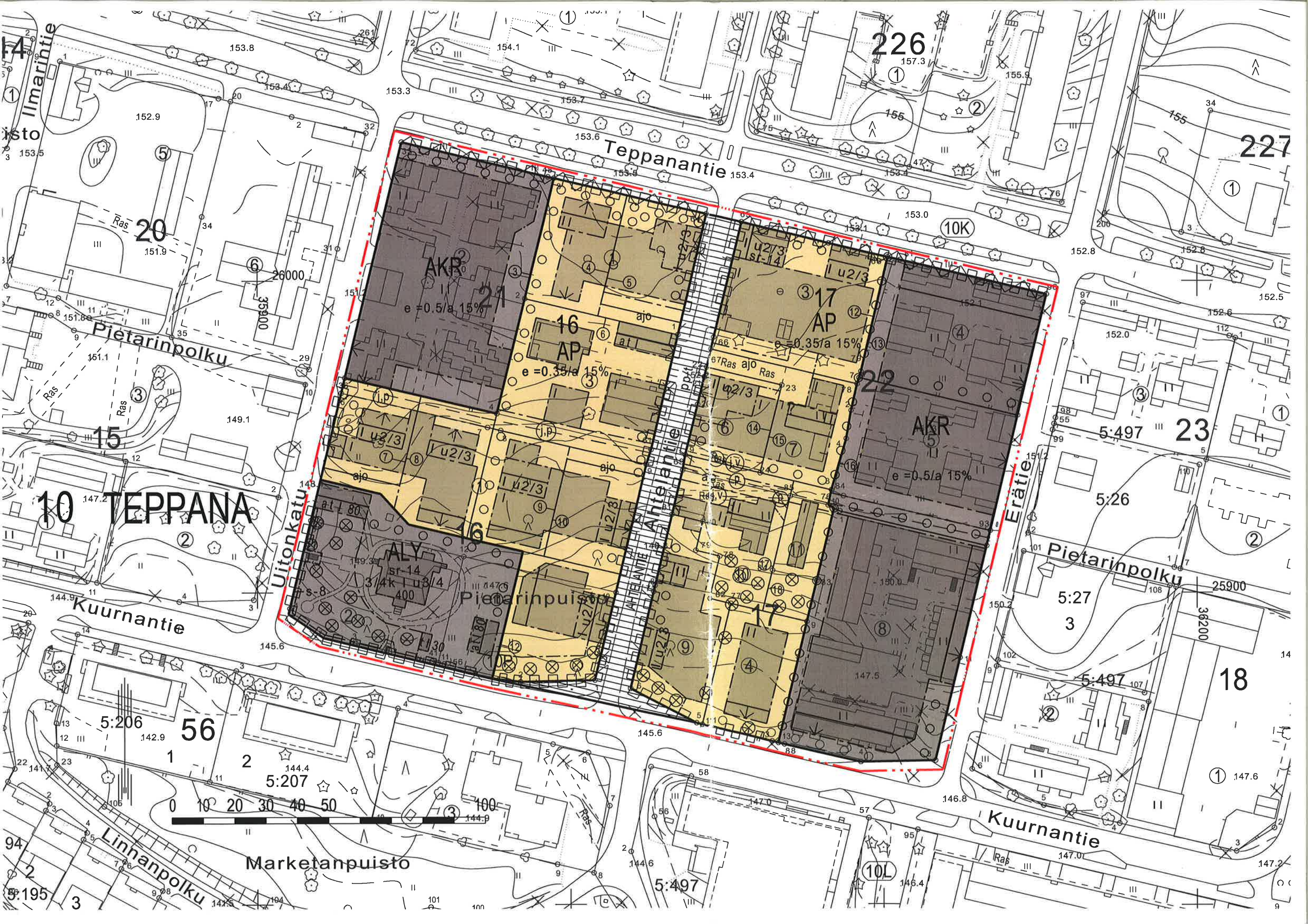


Rakennusala, jolla vähäinen uudisrakentaminen tai olevan rakennuksen korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla on sallittu yleiseen ulkoilu- ja virkistystarkoitukseen.



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.





10 TEPPANA

56

18

226

227

23

Teppanantie

Erätie

Kuurnantie

Kuurnantie

Marketanpuisto

Linnanpöykü

Pietarinpöykü

Pietarinpöykü

Uitonkatu

Antelantie

20

16

17

22

AKR

AP

AP

AKR

ALY

Ras

ajo

Ras

5:26

5:27

5:497

5:497

0 10 20 30 40 50

10L

10K

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden 1:2-1:2,5, talousrakennusten kattokaltevuus saa olla 1:3 ja autokatosten kattokaltevuus saa olla 1:4-1:5. Katon värin tulee olla musta tai harmaa.

Julkisivuissa tulee käyttää punatiiltä tai peittomaalattua puuta, ensisijaisina väreinä punaisen, okran tai ruskean sävyt ja tehosteväriä vaaleaa.

Tontin saa aidata puurakenteisella aidalla, värinä punamulta tai sama kuin rakennuksissa.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melu ei saa ylittää päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA (VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992). Kokoojakadun varteen on sijoitettava pihan melusuojaus rakennuksia, autokatoksia tai umpinaisia lauta-aitoja sekä istutuksia.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 10-16-3, 10-16-4, 10-16-5, 10-16-6, 10-16-7, 10-16-8, 10-16-9, 10-16-10, 10-16-11, 10-16-12 ja 10-17-12, 10-17-13, 10-17-14, 10-17-15, 10-17-16, 10-17-17, 10-17-18.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIAOT

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIT 16, 17, 21 JA 22 SEKÄ VIRKISTYS JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIT 16 JA 17 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM 24.5.2005

PIIR.N:o 3/05

MK 1:1000

SUUNN. IHa

PIIRT. RK

IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI

SÄILYTYS:

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

VIRAN PUOLESTA:

TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.
KAUPUNGINGEODEETTI

TIMO SOININEN

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIIAKO



Asuntokerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.



Asuinpienitalojen korttelialue.



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



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



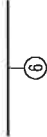
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

10

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

TEP

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

17

Korttelin numero.

ARTELANTIE

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

30

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

3/4k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I u2/3

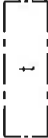
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

$e = 0.5/a$ 15%

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.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



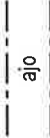
Säilytettävä/istutettava puu/puurivi.



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



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



Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



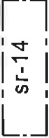
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.



Suojeltava alueen osa, jolla olevia kaupunkikuvallisesti merkittäviä porras- ja muurirakenteita ei saa purkaa.



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

MK 1:1000

Uitonkatu

A close-up photograph of a street sign for 'Ahtelantie'. The sign is orange with white text. The street name 'Ahtelantie' is written in a large, bold, sans-serif font. Below it, the house numbers '81' and '9' are visible, indicating the location of the property.

Teppanantie 153.4

Eräti

50

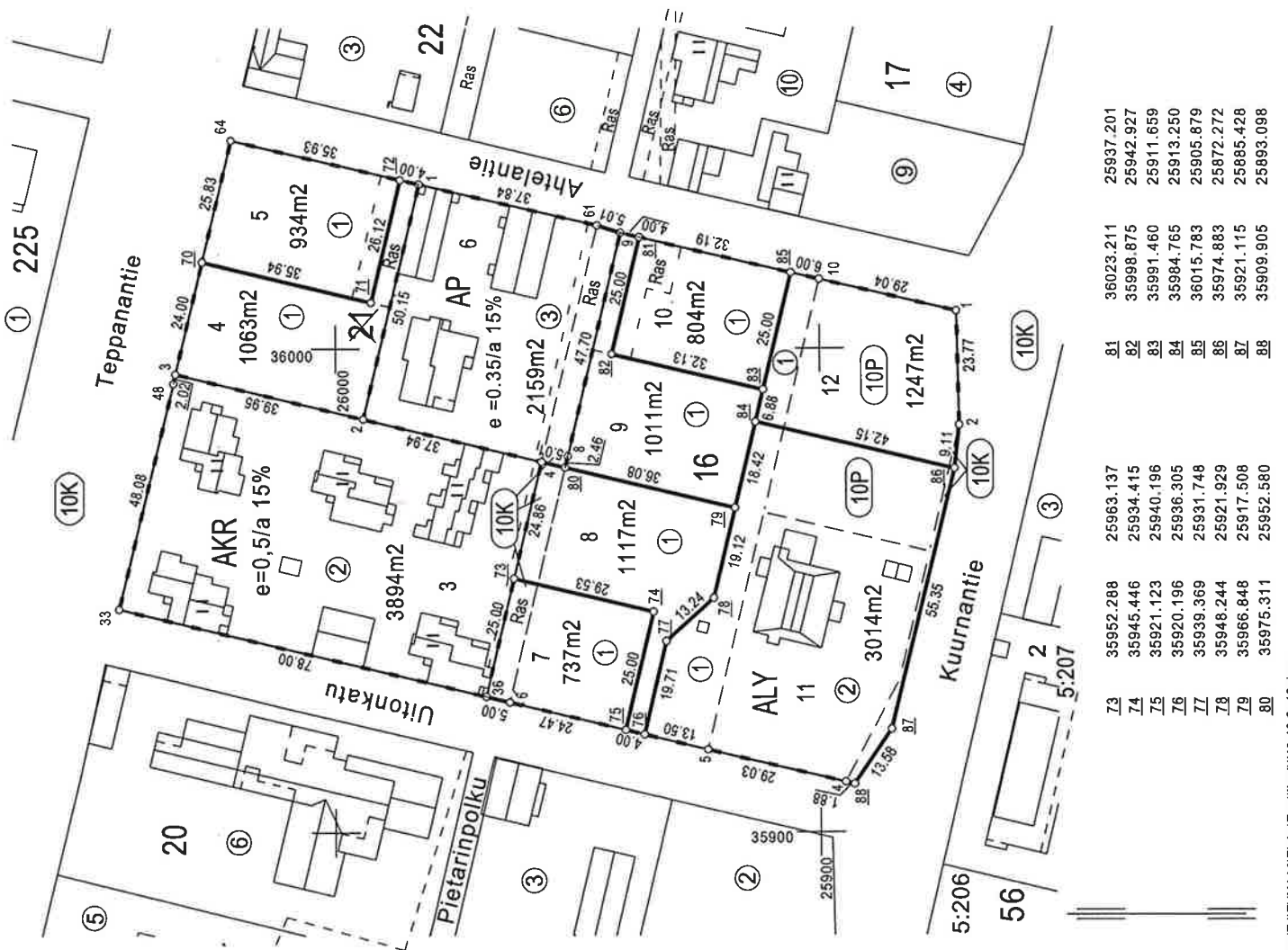


KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X	
1	36007.698	25871.789	9
1	36034.181	25982.740	10
2	35983.937	25871.270	33
2	35985.386	25994.328	36
3	35994.758	26033.164	48
4	35910.341	25894.928	61
4	35976.486	25957.447	64
5	35917.068	25923.172	70
6	35926.793	25963.996	71
8	35977.704	25952.017	72
			36024.134
			25941.093
			36014.398
			25900.041
			35946.020
			26044.738
			35927.949
			25968.860
			35992.782
			26033.568
			36025.649
			25945.873
			36043.235
			26021.634
			36018.107
			26027.811
			25992.671
			36009.675
			25986.636

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
3	3894	3894	205-10-21-2
4	1063	1063	205-10-21-1
5	934	934	205-10-21-1
6	2159	1907	205-10-21-3
		252	205-10-9901-1
7	737	612	205-10-16-1
		125	205-10-9901-1
8	1117	993	205-10-16-1
		124	205-10-9901-1
9	1011	1011	205-10-16-1
10	804	804	205-10-16-1
11	3014	631	205-10-9903-1
		598	205-10-16-1
		1686	205-10-16-2
		99	205-10-9901-1
12	1247	1051	205-10-9903-1
		191	205-10-16-1
		5	205-10-9901-1



TONTTILAJAN MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	233 339	16.5.1985 28.10.1991	Karttalehti
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	10/16/1 10/16/2	23.2.1988 18.6.1991	25/34-35D, 25/36-37B, 26/34-35C, 26/36-37A
Pohjakartan hyväksyntä ja tonttijako laati	10/21/1 10/21/2	25.7.1983 6.11.2001	Kaupunginosa 10 Kortteli 16 Tontti 3-12
Lask.	HK	2005	Muutt.tontti 16/1-2 ja 21/1-3
Piirt.	MV		
Tark.	MM		
Kaupungin valtuusto hyväksynyt	Kiinteistöinsinööri Timo Soininen		Tj-kartta 10/16/3



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X	
1	36086.052	25926.140	22
1	36082.416	26012.167	23
2	36132.829	25914.984	24
2	36089.649	25958.396	65
4	36088.112	25949.356	66
7	36092.185	25968.919	67
8	36083.391	25932.912	68
9	36075.500	25890.614	69
9	36036.492	25944.179	76
10	36084.210	25927.078	77
11	36142.748	25956.785	78
20	36040.450	25960.379	79
21	36042.583	25969.110	79

TONTTIEN MUOOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat.m2	Kiinteistö
12	2022	2022	205-10-22-3
13	2077	2077	205-10-22-4
14	719	719	205-10-22-6
15	976	976	205-10-22-7
16	2231	1970	205-10-22-5
17	1182	1003	205-10-9901-1
18	612	355	205-10-17-11
		196	205-10-17-10
		61	205-10-9901-1

TONTTILAJAN MUUTOS	1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	202 18.2.1983	Karttalehti 26/36-37A, 25/36-37B
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	10/17/6 25.4.2003 10/22/2 2.5.1997,	
Pohjakartan hyväksyi ja	10/22/3 2.7.2004	Kaupunginosa 10
Lask. HK tonttijakon laati	2005	Kortteli 17
Piirt. MV		Tontti 12-18
Tark. MM Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen	Muutt.tontti 17/10 -11 ja 22/3-7
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		Tj-kartta 10/17/7

80	36042.055	25922.762
81	36105.199	26006.873
81	36032.296	25925.092
82	36044.378	25898.046
83	36078.634	25903.735
84	36064.531	25907.103
85	36070.223	25930.934
93	36133.983	25919.849
96	36151.974	25995.665
112	36061.397	25893.982
113	36071.384	25935.796