



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIT 15 JA 20
SEKÄ KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELI T 15 JA 20
SEKÄ KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	12.12.2007
SELOSTUS	16.2.2009
YMTK	25.2.2009
KH	7.4.2009
KV	5.5.2009

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Ote meluselvityskartasta: Tie- ja raideliikenteen melualueet 2003
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista:

Katuverkon liikennelaskenta / kevät 2007 viikko 21
Meluselvitys 2004, Ramboll Finland Oy
Kajaanin keskustaaajaman ja Paltaniemen kylän rakennus- ja kulttuurihisto-
rialisen rakennuskannan inventointi 2001-02

LIITEKARTAT

1. a Rakennettu ympäristö, rakennuskanta
b Viistoilmakuvia 2008
c Johtokartta, ortoilmakuva 2001
2. Ote Kajaanin keskustaaajama 2015 osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
5. Havainnepiirros
6. Tonttijakokartat

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella ohjataan alueen täydennysrakentamista muuttuneiden tarpeiden mukaisesti.

Kaava-alue on Kajaaninjoen pohjoispuolella Vanhassa Teppanassa, noin 600 metriä kaupungin keskustasta. Sitä rajaa Teppanantie, Kuurnantie, Ilmarintie ja Ilmarinpuisto ja siihen sisältyy Uitonkatu.

Alueella on puukoulu (v. 1920), Kajaanin mlk:n terveystalo (v.1948) ja vuonna 1958 valmistunut kunnanvirasto, palvelukoti (v. 2003) ja Kuurnantien varressa 1985 ja 2006-07 rakennetut pienkerrostalot, joiden tontit omistaa asunto-osakeyhtiöt. Muun alueen omistaa Kajaanin kaupunki. Tontti 10-20-6 on vuokrattu Kehitysvammaisten palvelusäätiölle, jolle on varattu tonttiin 10-20-7 kohdistettava osa korttelia asuntorakentamista varten 31.12.2009 asti. Hanke liittyy säätiön Kesäheinä palvelukotiin.

Asemakaavahanke tuli vireille 12.12.2007. Asemakaavan muutosehdotus laadittiin ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavahanke on esitelty viranomaisneuvottelussa 15.10.2008.

Kortteli 20 ja puukoululle muodostettava tontti 10-15-4 varataan asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi **ALY**, jonka kerrosluku on II ja kerrosala on yhteensä 5 287 k-m². Muut korttelin 15 tontit varataan asuntokerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi **AKR**, jonka kerrosluku on II, tonttitehokkuus $e=0,50$ ja kerrosala yhteensä 3043 k-m². Korttelien välissä säilytetään palosola-alue Pietarinpolku.

Teppanantien melutaso edellyttää korttelien aitaamista ja rakennusten sijoittamista niin, että ne suojaavat piha-alueita. Lisäksi rakennusten ääneneristävyydelle asetetaan vaatimuksia.

Asemakaavan muutos poikkeaa vahvistetusta Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta siten, että julkisten palvelujen alue on hieman pienempi ja käyttötarkoituksimääräys vastaa paremmin muuttuvaa palvelurakennetta. Yleiskaavan edellyttämän puukoulun rakennussuojelumääräyksen lisäksi annetaan sama sr-14 -määräys kunnantalolle ja terveystalolle.

Nimi Uitonkatu muutetaan Uitontieksi, jotta nimistö olisi yhtenäinen Teppanan muun nimistön kanssa. Osoitenumerointia ei ole tarpeen muuttaa.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voi rakentaa kaavamutoksen tultua lainvoimaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue on Kajaaninjoen pohjoispuolella Vanhassa Teppanassa, noin 600 metriä kaupungin keskustasta. Alue rajoittuu Teppanantiehen, Kuurnantiehen, Ilmarintiehen ja Ilmarinpuistoon ja siihen sisältyy peruskorjattu Uitonkatu.

Maasto on etelään laskevaa rinnettä. Havaintoja uhanalaisista lajeista ei ole.

Vanha Teppana oli Kajaanin maalaiskunnan kuntakeskus vuoteen 1977 saakka. Edelleen palvelu- ja toimistokäytössä oleva kunnantalo valmistui v.1958 ja peruskorjattiin v.2003, jugend-henkinen osittain kaksikerroksinen v. 1920 rakennettu puukoulu on edelleen koulukäytössä. Teppanantien ja Ilmarintien kulmaa hallitsee v.1948 rakennettu terveystalo. Sen pihassa on autotalli-varasto.

Teppanantien ja Uitonkadun kulmassa on v.2003 rakennettu 1-kerroksinen kehitysvammaisten palvelukoti Kesäheinä.

Kuurnantien varressa on 1985 ja 2006-07 rakennettuja pienkerrostaloja autotalleineen ja -katoksineen. (**kartat 1a ja 1b**)

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. (**kartta 1c**)

Kaavamuutosalueen ympäristössä on pientaloja, pienkerrostaloja, asuinkerrostaloja ja Ilmarinpuisto, jossa asemakaavalla suojeltu lainamakasiini (sr-14).

Teppanan ostoskeskuksessa 200 metrin etäisyydellä on ravintola, kioski ja toimitiloja. Lähimpään kauppaan Uuden Teppanan puolella on matkaa saman verran, Vanamon päiväkotiiin Ylä-Teppanassa on matkaa n. 700 metriä. Teppanan koulu on 350 metrin etäisyydellä.

Alueen pohjoispuolella on vilkas kokoojakatu Teppanantie (3 350 ajoneuvoa/vrk), jonka äänitaso ylittää meluselvityksen mukaan Teppanantien varren korttelialueilla sallitun tason 55 dB(A). Ahontien liikenteestä aiheutuva melu korttelialueella jää vähemmäksi, kun se on etäämpänä ja leikkauksessa, vaikka sen liikennemäärä on suurempi (9 500 ajoneuvoa/vrk). (**liite 1**)

Kunnallistekniikan varikkona ja viimeksi taiteilijoiden työtilana Uitonkadun varressa olleen jo puretun talon pihassa on ollut polttoainesäiliö. Maaperän mahdollista pilaantumista ei ole tutkittu.

Asunto-osakeyhtiöt omistavat Kuurnantien varren tontit. Muun alueen omistaa Kajaanin kaupunki. Tontti 10-20-6 on vuokrattu Kehitysvammaisten palvelusäätiölle, jolle on varattu osa korttelista 10-20 asuntorakentamista varten 31.12.2009 asti. Hanke liittyy säätiön Kesäheinä palvelukotiin.

Suunnittelutilanne

Kajaanin keskustaaajama 2015 osayleiskaava (**kartta 2**) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Osayleiskaavassa Vanha Teppana on pientalovaltaista asuntoaluetta **AP** ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta **PY**. Alueella oleva Teppanan puukoulu on määrätty suojeltavaksi asemakaavalla.

Rakennuskannan inventointi on tehty v.1982 ja päivitetty v. 2002.

Alueella on voimassa 18.2.1983 vahvistettu asemakaava (**kartta 3**):

- Osa korttelista 15 on asuinrakennusten korttelialuetta **A-1**, jonka kerrosluku on II½ ja tehokkuus $e=0,5$. Kaavan suojelumerkinnällä sr-6 osoitetut asuinrakennukset Kuurnantien varresta on purettu.
- Osa korttelista 15 ja kortteli 20 on yleisten rakennusten korttelialuetta **Y-1**, jossa kerrosluku on III ja tehokkuus $e=0,5$. Asumiseen saa käyttää 10 % kerrosalasta. Asemakaavalla on suojeltu puukoulu **sr-6**.
- Teppanantien, Ahontien ja osalla Kuurnantien puoleisia rajoja on melusuojausmääräys. Tonteille ajo on kielletty Teppanantieltä ja rajoitettu Kuurnantantieltä. Pietarinpolku ja Uitonkatu ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualuetta, jolla tontille ajo on sallittu **pp/t**.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, jossa on myös asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.9.2004.

Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 2.2.2009. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2006-2009 (KV 18.10.2005) mukaan voidaan kaupunkirakenteen eheyttämiseksi ja rakentamisen edistämiseksi palvelujen ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä muuttaa asemakaavaa tonttitarpeen ja alueen soveltuvuuden mukaan.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin 12.12.2007, mistä ilmoitettiin Koti-Kajaanissa. Asemakaavan muutosehdotus laadittiin ympäristötekni- sen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (**liite 2**) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Hanke on lähes arvioidussa aikataulussa.

Kainuun museo on lausunnossaan 17.12.2007 puoltanut rakennussuojelumääräyksen antamista puukoululle, entiselle terveystalolle ja maalaiskunnan kunnantalolle. Kaavahanke on esitelty viranomaisneuvottelussa 15.10.2008.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on ohjata täydennysrakentamista alueen luonteeseen sopivaksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutos (**kartta 4**) poikkeaa vahvistetusta Kajaanin keskustaa-jama 2015 osayleiskaavasta siten, että julkisten palvelujen alue (yleiskaavas-sa **PY** ja asemakaavassa käyttötarkoitukseltaan laajempi **ALY**) on hieman pienempi. Osoittamalla alueelle/ rakennuksille rinnakkaisia tai vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia edistetään rakennussuojelua ja täydennysrakentamisen so-vittamista ympäristöön.

Asemakaavan muutoksessa korttelit ja katualueet säilyvät. Kerrosluku laskee kahteen, mutta tonttitehokkuus säilyy entisenä ($e=0,5$). Osalle tonteista raken-nusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Entiselle kunnantalolle muodostuvan tontin rakennusoikeus on 1 700 k-m² ja tehokkuus kuitenkin suurempi, $e=0,85$, kun sen kellarissa olevat tilat kuuluvat kerrosalaan ja vähäiselle lisä-rakentamiselle varataan mahdollisuus.

Tonteille tulee varata leikkiä ja oleskelua varten istutuksilla tai tarvittaessa ai-dalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m² jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Muilla tonteilla ulko-oleskelualue on osa hanketta. Tontin käyttötarkoi-tuksen mukaan määräytyvä autopaikkavaatimus on yleisenä määräyksenä.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Kortteli 10-20 ja puukoululle muodostuva tontti 10-15-4 on asuin-, liike- ja toi-mistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueetta **ALY**. Puukoulul-le, terveystalolle ja kunnantalolle annetaan suojelumääräys **sr-14**:
Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muu-tosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Muut korttelin 10-15 tontit varataan asuntokerrostalojen tai rivitalojen ja mui-den kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi **AKR**. Uusilla tonteilla 10-15-5 ja 6 autopaikat tulee sijoittaa rinteeseen rakennuksen tai sen parvekkeiden alle **ar**. Tonttien reunoille on osoitettu istutettava/ säilytettävä puurivejä.

Rakennustapaa ohjataan yleisellä määräyksellä:

Suoran ja yhtenäisen rakennusmassan pituus saa olla enintään 20 metriä. Julkisivuissa tulee käyttää punatiiltä tai peittomaalattua puuta, ensisijaisina väreinä punaisen, okran tai ruskean sävyt ja tehostevärinä vaalea. Katon tulee olla mattapintainen tumma tai punainen.

Muut alueet

Korttelien välissä säilytetään palosola-alue, Pietarinpolku, jonka kautta Ilma-rintieltä on kulku **pp/t** puukoulun tontille. Muu osa Pietarinpolusta on kevyenlii-kenteenkatua, jolla pyöräily on sallittu **pp**.

Nimi Uitonkatu muutetaan Uitontieksi, jotta nimistö olisi looginen ja yhtenäinen Teppanan muun nimistön kanssa. Osoitenumerointiin ei aiheudu tämän vuoksi

muutosta. Uitontie on edelleen kevyenliikenteen katu, jolla pyöräily ja tontille ajo on sallittu **pp/t**.

Vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutoksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-aluetta, muutosten välilliset vaikutukset laajempaa aluetta - mahdollisen palvelutoiminnan laadusta riippuen jopa koko kaupunkia.

Vaikutusten arviointi suoritettiin kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Asemakaavan muutos poikkeaa keskustaajaman vahvistetusta osayleiskavasta siten, että julkisten palvelujen mahdollinen alue on hieman pienempi, mutta edelleen riittävä ja vastaa muuttunutta palvelurakennetta, jossa palvelutuottaja voi olla myös yksityinen. Osoittamalla alueelle rinnakkaisia tai vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia edistetään rakennussuojelua ja täydennysrakentamista.

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä eikä sen käytön tehostaminen lisää liikenneväylien tarvetta. Keskeinen sijainti vähentää liikennesuoritetta verrattuna palvelutoimintojen ja rakentamisen vaihtoehtoihin sijoituspaikkoihin.

Kaavamuutoksen mukainen toteutus parantaa rakennetun ympäristön laatua ja maisemakuvaa. Tarkoituksenmukaisessa käytössä rakennukset säilyvät ja ajallisesti kerroksinen rakennuskanta korostaa ympäristön historiaa ja sen merkitystä.

Ympäristön häiriötekijät

Teppanantien melutaso nousee ajoneuvoliikenteen lisääntyessä. Suurimmillaan liikennemäärä on tilanteessa, että Linnansilta suljetaan ilman alajuoksun joenylitystä tehokkaasti palvelevia siltoja.

Nykytilanteen melutaso 55 dB(A) edellyttää aitaa Teppanantien varteen, minkä lisäksi rakennusten sijoittelulle ja ääneneristävyydelle on asetettu vaatimuksia.

Tonttien 10-15-5 ja 6 rajan tuntumassa on ollut polttoainesäiliö, minkä johdosta on annettu yleisenä määräyksenä maaperän tarkistamis- ja mahdollinen puhdistusvaatimus.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Toteutuksen avuksi laadittiin havainnekuva (**kartta 5**).

Asemakaavan muutoksen toteutumisesta tulee seurata mm. kerrosalan rakentumista, asukasmäärän ja palvelurakenteen kehitystä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta sekä rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot (**kartta 6**) hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kajaanissa 16 päivänä helmikuuta 2009



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	06.02.2009
Kaavan nimi	Vanha Teppana2, kaupunginosa 10 Teppana, korttelit 15 ja 20 sekä katualuetta		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		12.12.2007
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7685	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7685

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	1,7685	100,0	8330	0,47	0,0000	662
A yhteensä	1,5335	86,7	8330	0,54	1,1489	6407
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,1489	-5745
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2350	13,3			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

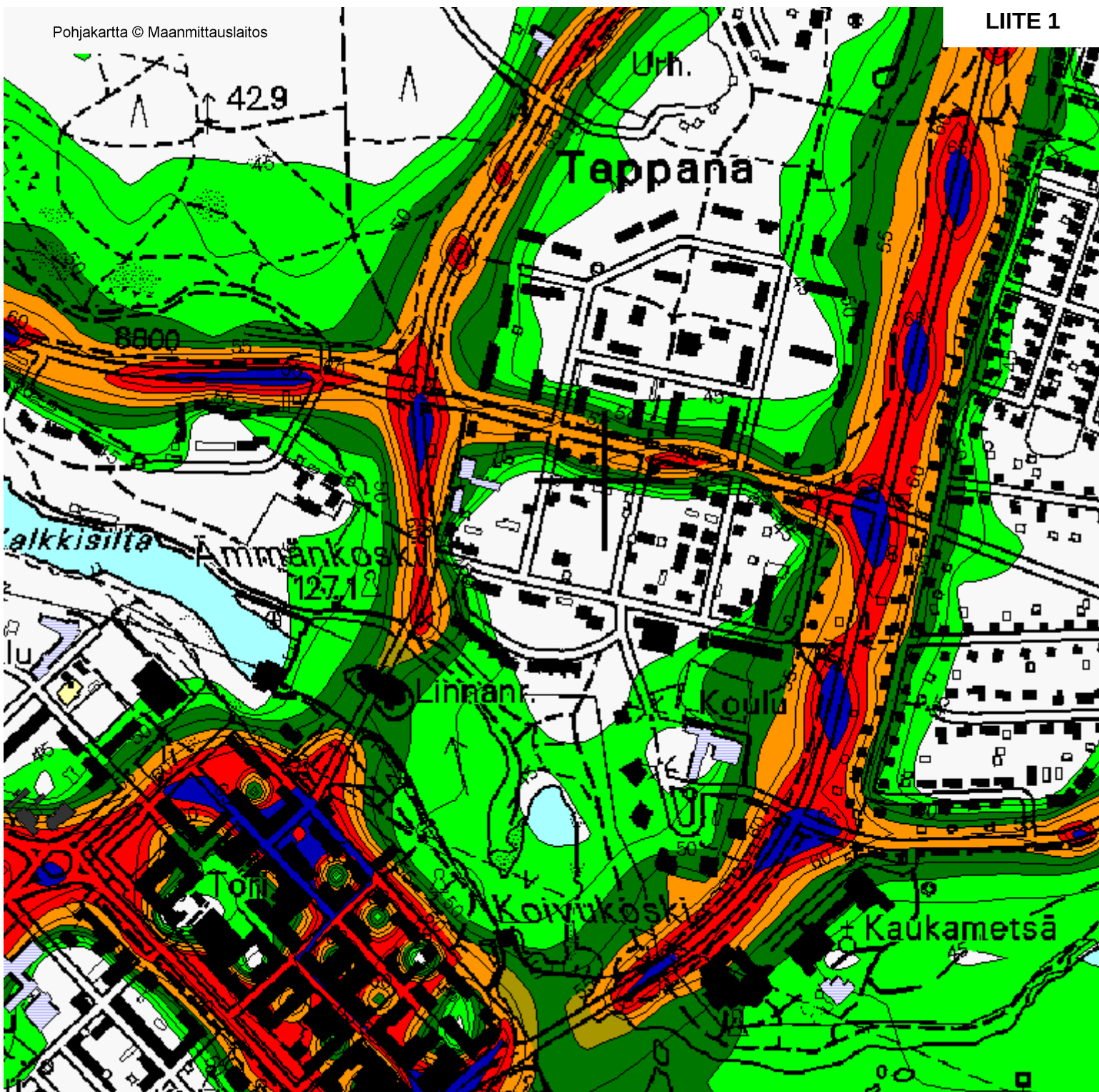
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	1520	-1	953

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,7685	100,0	8330	0,47	0,0000	662
A yhteensä	1,5335	86,7	8330	0,54	1,1489	6407
A					-0,3846	-1923
AKR	0,6086	39,7	3043	0,50	0,6086	3043
ALY	0,9249	60,3	5287	0,57	0,9249	5287
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,1489	-5745
Y					-1,1489	-5745
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2350	13,3			0,0000	
Kev.liik.kadut	0,2350	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	1520	-1	953
Asemakaava	3	1520	-1	953



Äänitaso

	dB(A)	
65 <	Blue	<= 65
60 <	Red	<= 60
55 <	Orange	<= 55
50 <	Green	<= 50
45 <	Light Green	<= 45

KAJAANIN KAUPUNKI

MELUSELVITYS

Tie- ja raideliikenteen melualueet
v.2003
Päivämelu LAeq klo 07-22

28.4.2004 TKo

RAMBOLL

Kuva 1

Asemakaavan muutos

Vanha Teppana (osa) Ilmarintie 2-6, Uitonkatu 2, 4 ja 6 ja Kuurnantie 2 ja 4

Kaupunginosa 10 Teppana, korttelit 15 ja 20 sekä katualueutta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



SUUNNITTELUALUE

Vanhassa Teppanassa noin 600 metrin päässä keskustasta olevat pääosin rakennetut korttelit ja Uitonkatu. Alue rajoittuu Teppanantien, Kuurnantien, Ilmarintien ja Ilmarinpuistoon.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoite on saattaa ajantasalle ja täsmentää rakennusten suojelumääräyksiä sekä ohjata täydennysrakentamista.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kajaanin kaupunki omistaa tontit 10-15-3, 10-20-5 ja 10-20-6 ja asunto-osakeyhtiöt omistavat muut tontit.

Voimassa oleva asemakaava on mm. suojelun osalta vanhentunut ja vanhan Teppanan asemakaavaa on muilta osin jo päivitetty.

Kajaanin keskustajama 2015 osayleiskaavassa (vahvistettu 31.5.1993/KHO 12.8.1994) alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Alueella on voimassa 18.2.1983 vahvistettu asemakaava. Siinä alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-1 ja asuinrakennusten korttelialuetta A-1.

LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- 0 Asemakaavaa ei tehdä
- 1 Asemakaava laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §), OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksen mukaisesti (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaaninjoen seudun liito-oravakartoitus, FM Eija Hurme 2001
- Kajaanin kaupunki Meluseelvitys, Ramboll 2004
- Valtioneuvoston päätös ympäristömelun ohjearvoista (VN 993/92)
- Kajaanin kaupungin kulttuuriympäristön inventointi 2002 (INKA)

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavan muutoksen pohjaksi.

OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat ja asukkaat

Asukasyhdistykset, ym. yhteisöt, alueella toimivat

Tekninen verkosto: Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kainuun Sähköverkko Oy, Kajaanin Lämpö Oy, Kainuun Puhelinosuuskunta, TeliaSonera Finland Oy

Muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa

Suunnitteluryhmä: Ympäristötekniinen palvelukeskus, maankäyttö- ja kunnallistekniikka-tulosalueet, Kainuun pelastuslaitos, Kainuun maakunta- kuntayhtymä ympäristöterveys

Kaupungin luottamuselimet: ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto päätöksenteko:

Viranomaiset: Kainuun ympäristökeskus, Kainuun Museo

YHTEYSHENKILÖT:

Kajaanin kaupunki, Ympäristötekniinen palvelukeskus, PL 132, 87101 Kajaani, käytösosoite: kaupungintalo, Porjolankatu 13, 3. kerros
Fax 08-6155 2666
Sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Maankäyttö-tulosalue:

kaupunginarkkitehti Imeli Hanka
p. 08-6155 2267 tai 044-7100 267
fax 08-6155 2666

Kunnallistekniikka-tulosalue:

suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara
p. 08-6155 2206, 044-7100 206
fax 08-6155 2590

ASEMAKAAVA ETENEE SEURAAVAN AIKATAULUN MUKAAN. Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

lehti-ilmoitus	Vireilletulilmoitus Koti-Kajaanissa joulukuun 2007.
viranomais-neuvottelu	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat).
Osallistumismahdollisuus	Kaavaluonnosta valmistellaan ja mielipiteitä vastaanotetaan.
Luottamuselin-Käsittely	Kainuun ympäristökeskus, Kainuun Museo
lehti-ilmoitus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään ympäristötekniisen lautakunnan esityksiställe. Ennakko kuuleminen päättyy.
	Ympäristötekniinen lautakunta syksy 2008: nähtävällepanopäätös.
	Kuulutus nähtävilläolosta Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk. Kaavaehdotus on esillä myös pääkirjastossa ja internetissä. Lausuntopyynnöt.
Osallistumismahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävilläololoa aikana.
	Mikäli muistutuksia on, asia palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee.
Luottamuselin-Käsittely	Kaupunginhallitus kevät 2009 ellei muistutuksia.
Luottamuselin-Käsittely	Kaupunginvaltuusto kevät 2009. Hyväksymispäätös.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.
Osallistumismahdollisuus	Valitusaika 30 vrk
	Rakennus- ja toimenpidekielto.
	Mikäli valituksia on, ne käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavan lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.
lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.
	Asemakaava on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekielto päättyvät.

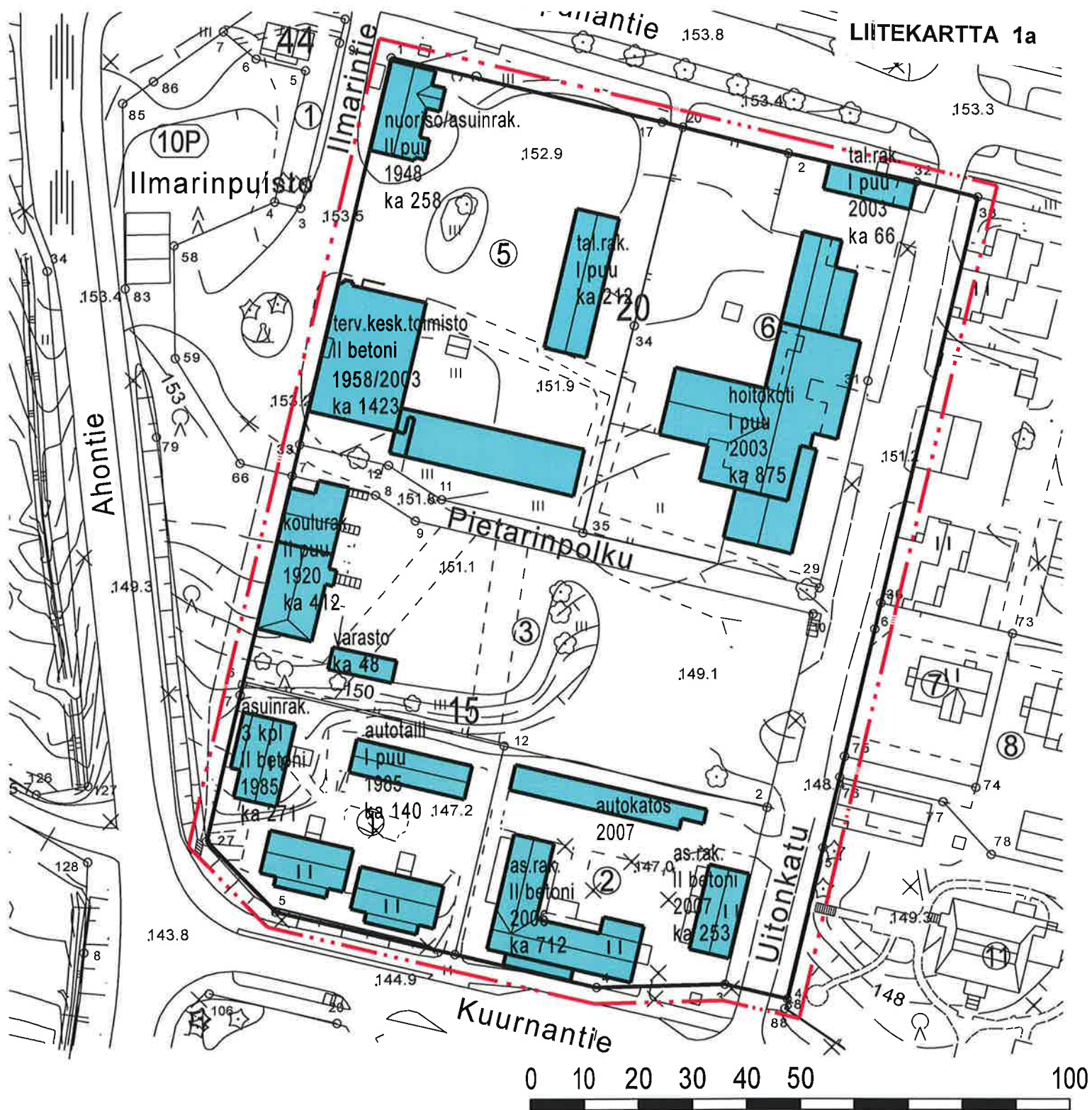
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lisätietoa kaavoituskatsauksessa, Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniiset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

8.9.2008

Kajaanissa 30.11.2007


Imeli Hanka, kaupunginarkkitehti



Rakennettu ympäristö 13.2.2009

Kajaani

10 Teppana korttelit 15 ja 20 sekä katualuetta

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

hoitokoti	Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
I puu	Rakennuksen kerrosluku ja rakennusmateriaali
2003	Rakennuksen valmistumisvuosi
ka 875	Rakennuksen kerrosala



LIITEKARTTA 1b

Average Scale: 1:654

BlomPictometry 08



Average Scale: 1:640





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI 10 TEPPANA
KORTTELIT 15 JA 20
SEKÄ KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A-1

Asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusten etäisyyden tontinrajasta 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 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 päättyräystasta 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 määrätyle eikä sellaiselle tontinosalle, jossa kasvaa huomattavia puita.

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

Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue.

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

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa Kajaani 13.2.2009

Riitta Korhonen

Riitta Korhonen

KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS



PVM	13.2.2009		
PIIR N:o	4/09		
MK	4-1000-		
SUUNN.			
PIIRT.	RK		

IRJELI HANKA
KAUPUNGINARKITEHTI

100

50

40

30

20

10

0

56

AK

VI

LP

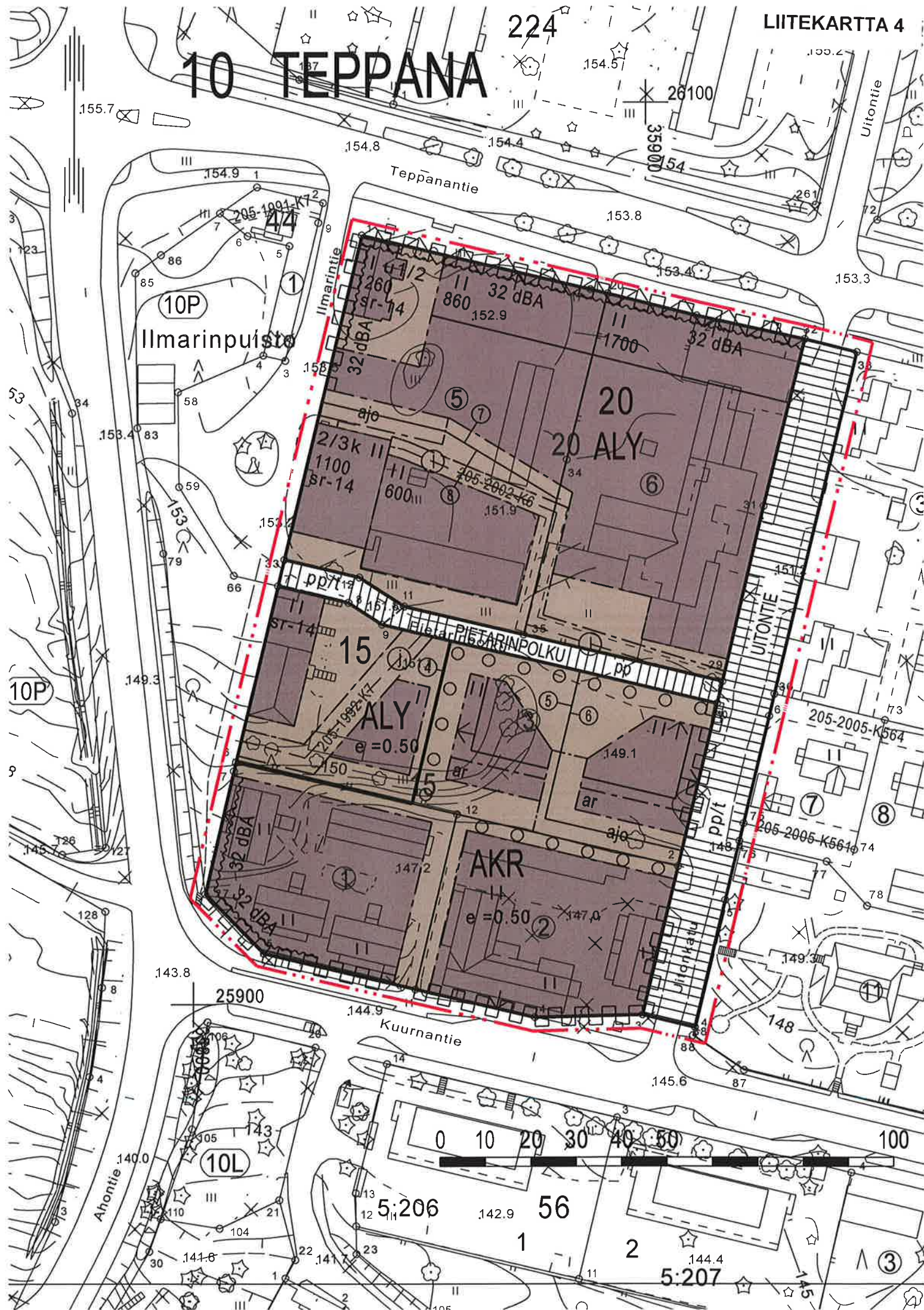
VI

AK

VI

AK

10 TEPPANA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuntokerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



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



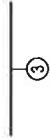
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

10
TEP
15

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

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

PIETARINPOL

1700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

2/3k II

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

I u/2

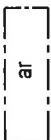
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e =0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala rinteeseen/ rakennuksen alle.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.



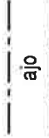
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



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.



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.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Suoran ja yhtenäisen rakennusmassan pituus saa olla enintään 20 metriä. Julkisivuissa tulee käyttää punatiiltä tai peittomaalattua puuta, ensisijaisina väreinä punaisen, okran tai ruskean sävyt ja tehosteväriä vaalea. Katon tulee olla mattapintainen tumma tai punainen.

Tonteille tulee varata leikkiiä ja oleskelua varten istutuksilla tai tarvittaessa aidalla suojattua aluetta vähintään 0,15 m2 jokaista asuinkerrosalaneliömetria kohti.

Tonttien 10-15-5 ja 6 rajalla on ollut polttoainesäiliö. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

AUTOPAIKAT:

Kerros- ja rivitaloasunto 1/85 k-m2

Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m2

Teollisuus, varasto 1/100 k-m2

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 10-15-4, 10-15-5, 10-15-6, 10-20-7 ja 10-20-8. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIT 15 JA 20 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 10 TEPPANA

KORTTELIT 15 JA 20 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM 13.2.2009

PIIR.N:o 3/09

MK 1:1000

SUUNN. IH

PIIRT. RK

IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI

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

TIMO SOININEN

SÄILYTYS:

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

VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES

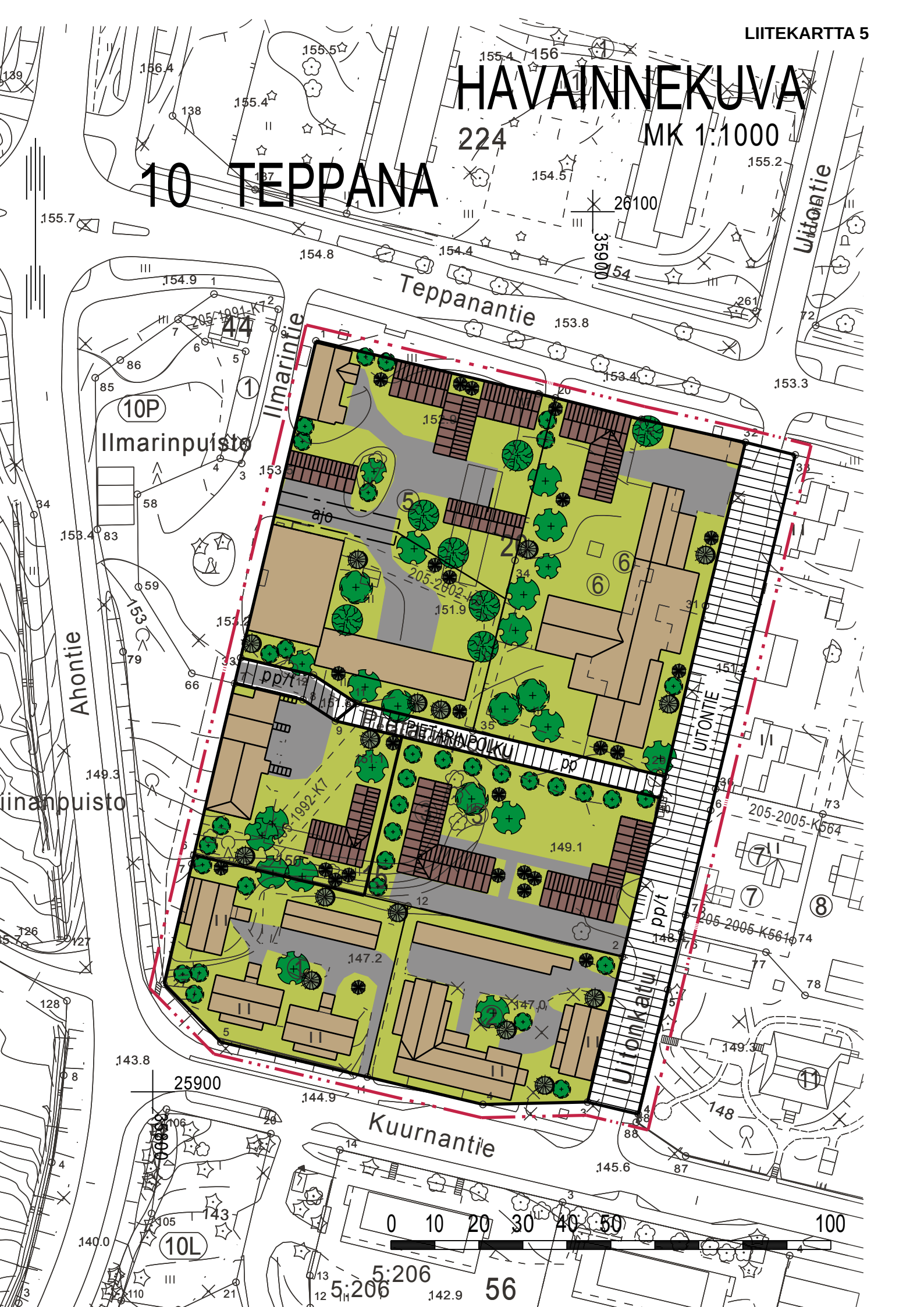
LAINVOIMAINEN:

HAVAINNEKUVA

224

MK 1:1000

10 TEPPANA



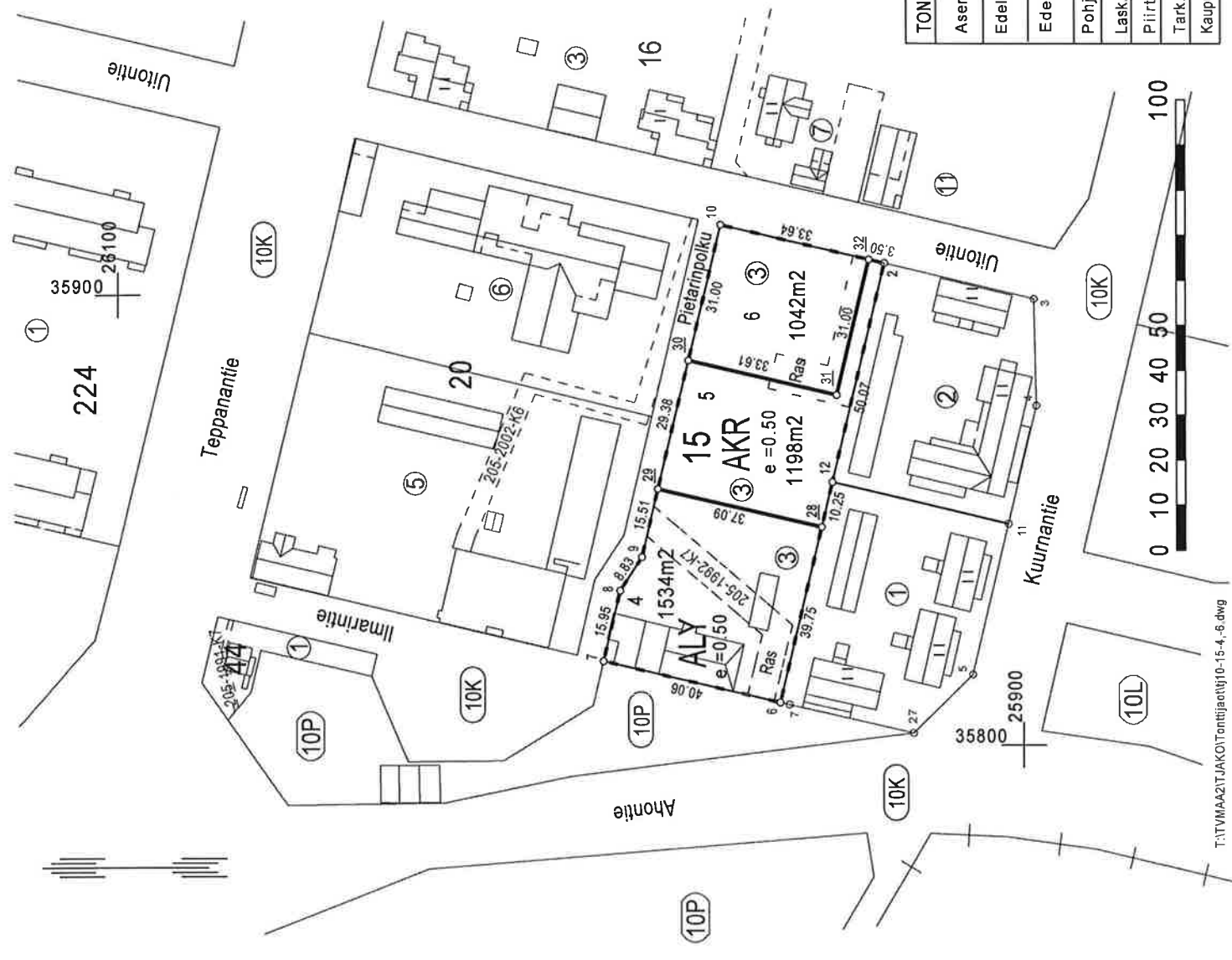
TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
4	1534	1534	205-10-15-3
5	1198	1198	205-10-15-3
6	1042	1042	205-10-15-3

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
2	35906.721	25930.677
6	35809.358	25953.812
7	35818.606	25992.791
8	35834.128	25989.106
9	35841.519	25984.282
10	35915.362	25966.793
12	35858.006	25942.252
28	35848.032	25944.622
29	35856.607	25980.709
30	35885.196	25973.937
31	35877.375	25941.247
32	35907.535	25934.081

TONTTIJÄRJESTYS		KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		WJ
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		18.2.1983
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		10/15/2 14.11.1983
Pohjakartan hyväksyntä ja tonttijakoa vahvist.nro ja pvm.		Karttalehti 25/34-35D
Lask. HK tonttijakoa vahvist.nro ja pvm.		Kiinteistötunnus
Piirt. RK tonttijakoa vahvist.nro ja pvm.		205-10-15-(4-6)
Tark. JR Kiinteistöinsinööri		Timo Soininen
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		Tj-kartta 10/15/3



TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
7	2247	2247	205-10-20-5
8	1996	1996	205-10-20-5

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	35837.091	26070.653
11	35846.392	25988.266
12	35836.532	25994.702
17	35887.670	26058.637
20	35891.505	26057.882
33	35819.992	25998.629
34	35882.348	26020.769
35	35672.737	25982.026
36	35880.181	26012.033
37	35855.538	26027.134
38	35628.295	26033.602

TONTTIJAON MUUTOS	4-4000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä WJ
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	202 18.2.1983	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	10/20/4 9.3.2004 10/20/3 13.11.2001	Karttalehti 26/34-35 C, 25/34-35 D
Pohjakartan hyväksyntä ja		Kiinteistötunnus 205-205-10-20-(7-8)
Lask. HK tonttijakon laati	2008	
Piirt. RK		
Tark. JR Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen	
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		Tj-kartta 10/20/5

