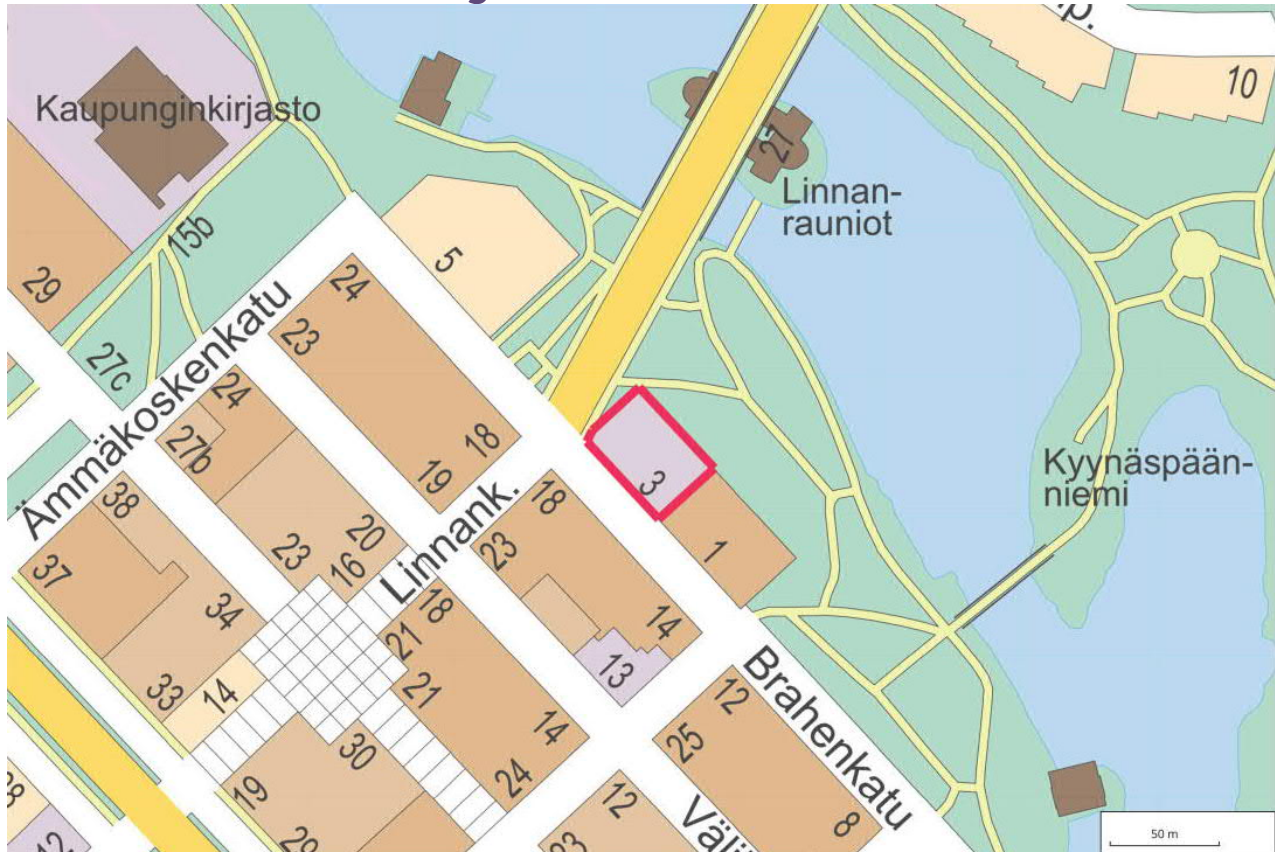


## ASEMAKAAVAN MUUTOS

**BRAHENKATU 3**

Kajaani kaupunginosa 1 Keskusta kortteli 34 tontti 103

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

***Tavoitteena on suojella vanha kirjastotalo ja sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti vaativan ympäristön rakentamiseen. Tontti on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus.***

## Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä kaupungin ydinkeskustassa. Alue rajautuu Brahenkatuun, Rantapuistoon ja tonttiin 104, jolla on asuinkerrostalo. Suunnittelualueen tontilla sijaitsee Kajaanin vanhimpiin kuuluva, mm. kirjastona ja viime aikoina ravintolana toiminut rakennus. Brahenkadun lounaispuolella on kerrostalorakentamista. Linnankatu johtaa alueen luoteispuolella Linnansillalle.

Brahenkatu 3:ssa sijaitseva Vanha kirjasto (1852) on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus. Toisella puolella sijaitseva Sirius jatkaa Vanhan kirjaston mittakaavaa mutta muuten ympäröivä rakentaminen on kerrostalorakentamista.

Tontilla 104 (Brahenkatu 1) sijaitseva asuinkerrostalo on 7-kerroksinen. Kerrostalon kapea pääty sijoittuu kohtisuoraan Brahenkatua kohtaan. Kerrostalo on melko massiivinen korkeutensa ja runkosyvyytensä vuoksi ja peittää näkymiä Brahenkadulta puiston suuntaan, vaikka se ei sijoitukaan Brahenkadun suuntaisesti.

Brahenkadun toisella puolella kerrostalot ovat neljästä seitsemään kerroksisia. Kerrostalot ovat pääasiassa asuinkäytössä, mutta niihin sijoittuu myös joitakin liiketiloja mm. ravintola, kuntokeskus ja parturi-kampaamo.

Tontit 103 ja 104 rajautuvat rantapuistoon, joka ympäröi Kajaanin jokea. Rantapuistossa on hoidettua nurmea, suurikokoista puustoa, puistopolkuja,

istutuksia ja mm. leikkipuisto ja Heikki Savolaisen muistomerkki aivan suunnittelualueen läheisyydessä. Myös Kajaanin linna on aivan suunnittelualueen läheisyydessä.

### Tavoitteet

Tavoitteena on suojella tontilla 103 oleva rakennus ja mahdollistaa lisärakentaminen tontille. Tavoitteena on myös tarkastella tontin käyttötarkoitusta.

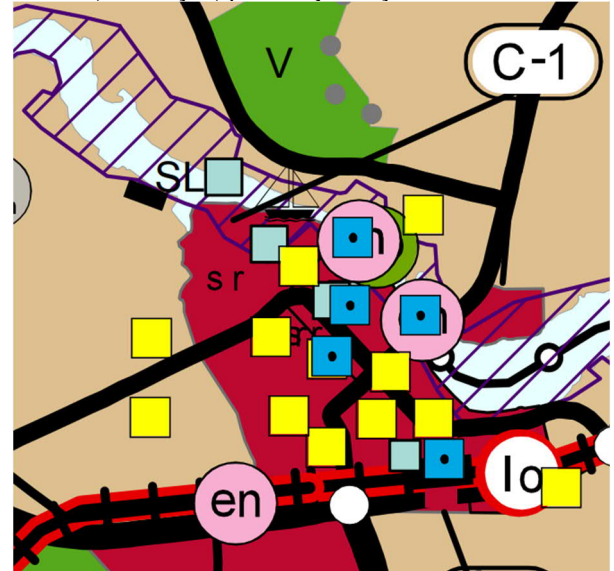
### Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan laatimisesta tontille 103 on solmittu 2019 aiesopimus. Sopimus koskee kaupungin omistamaa, Anorak Society Oy:n vuokraamaa tonttia. Sopimuksessa sovitaan tontin kehittämisestä asemakaavan muutoksella. Sopimus on tullut voimaan allekirjoitettaessa ja se päättyy, kun asemakaavalla muodostetulle tontille on rakennettu kaavan ja mahdollisten rakennustapaohjeiden mukainen rakennus siihen valmiusasteeseen, että se voidaan lopputarkastuksessa hyväksyä. Sopimus päättyy kuitenkin viimeistään 31.12.2025 (ellei se ole päättynyt sopimuksen kohdan 4 mukaisesti). Neljännessä kohdassa tuodaan esiin, että mikäli hanketta ei kuitenkaan voida toteuttaa viranomaisen tai toimielimen kielteisen päätöksen takia tai muusta kaupungista johtumattomasta syystä, ei kaupunki ole velvollinen korvaamaan hankkeesta toimijalle aiheutuneita kustannuksia. Asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja voimaantuloon. Mikäli asemakaavan muutos estyy edellä mainituista syistä, aiesopimus purkautuu ilman erillistä irtisanomista. Sopimuksessa esitetyt tavoitteet eivät sido kaavoittajaa eivätkä määrää asemakaavan sisältöä. Sopimuksen mukaan asemakaavan muutoksen rajausta tarkentuu kaavoitusprosessin kuluessa. Sopimusosapuolten tavoitteena on suojella tontilla olemassa oleva rakennus ja mahdollistaa lisärakentaminen tontille. Asemakaavaprosessin yhteydessä tehdään tarvittavat tonttijaot. Sopimuksessa on määriteltävä tontin vuokraaminen ja myyminen. Toimija sitoutuu sopimuksella asemakaavan muutoksen kustannuksiin. Toimija sitoutuu hankkimaan kustannuksellaan asemakaavan pohjaksi seuraavat selvitykset ja suunnitelmat kaupungin hyväksymältä suunnittelijalta: viitesuunnitelma tai vaihtoehtoisesti suunnitelmia, havaintoaineistoa vaihtoehtoisista: asemapiirustus, pohjapiirustusluonnokset, julkisivukaavioita, valokuvasoitukset ja 3D-mallinnukset. Sopimuksen mukaan toimija teettää tarvittaessa myös muita kaavatyössä tarvittavia selvityksiä. Sopimuksen mukaan *toimija sitoutuu hankkeen osalta arkkitehtuurin, suunnittelun ja rakentamisen korkeaan laatuun kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sijainnin vaatimalla tavalla.*

Maankäyttöpoliittisen ohjelman kaavoitusohjelmassa 2023–2026 alue sisältyy Välikadun kerrostalojen kokonaisuuteen. Kaavoitusohjelman mukaan Välikadun koillispuolen matala rakennuskanta on elinkaarensa päässä ja alkaa uudistua

hankelähtöisesti. Ohjelman mukaan asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina. Myös kaavoituskatsauksessa (2023) alue on osa laajempaa Välikadun kerrostalojen asemakaavan muutosaluetta.

**Kainuun maakuntakaavassa** alue on taajamatoimintojen aluetta A, johon sijoittuu asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen.



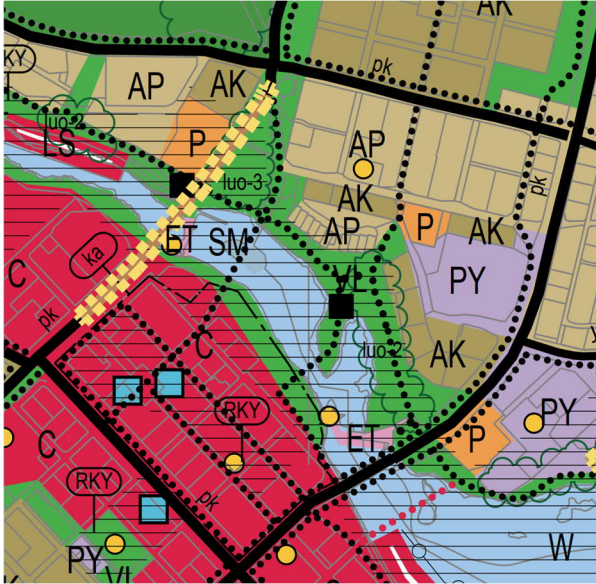
Ote maakuntakaavayhdistelmäkartasta (Kainuun kaupungin vaihemaakuntakaava, lainvoimainen 2016; Kainuun vaihemaakuntakaava 2030, voimaantulo 2020).

**Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (RKY 2009) Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus on varsin laaja kokonaisuus ja rajautuu kaupungin itälaidalla olevasta Petäiseniskasta Tihisenniemen alueelle. Museoviraston kuvauksen mukaan Kajaanin keskustan jokimaisemaan sitoutuu monipuolinen ja edustava valikoima valtakunnan historiaan, tervanpolton historiaan, teollistumisvaiheeseen liittyvää rakennettua ympäristöä. RKY-aluetta leimaavat kuvauksen mukaan hallintohistoriallisen muistomerkkin, Ämmäkosken saarella olevan 1600-luvulta periytyvän linnanraunion lisäksi tervankuljetukseen liittyvät muistomerkit, Ämmäkosken ja Koivukosken kiertävät tervakanavat ja niihin liittyvä rakennuskanta sekä linnanraunion molemmiin puoliin oleviin koskipaikkoihin syntyneen teollisuuden rakennukset ja voimalaitos. Kajaanin ruutukaava-alue liittyy rantapuiston välityksellä kosken kulttuurimaisemaan. Kainuun maakunnallisesti arvokkaiden rakennushistoriallisten kohteiden julkaisussa (Kainuun liitto ja Kainuun ELY-keskus, 2018) valtakunnallisten kohteiden ja maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden rajauksia ja luetteloa on tarkennettu ja Brahenkadun vanhan kirjaston on katsottu kuuluvan Kajaaninjoen historialliseen kokonaisuuteen (RKY 2009).

**Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa** alue on keskustatoimintojen aluetta, C. Määräyksen mukaan *alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle ja*



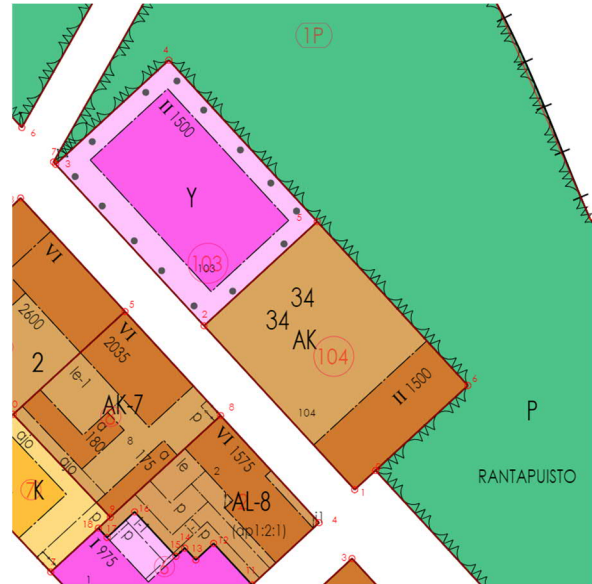
keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on osa ruutu-kaavakeskusta-alueelle sijoittuvaa kaupunkiarkeologista aluetta (ka). Myös valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on merkitty osayleiskaavaan.



Ote keskustaajaman 2035 osayleiskaavasta (tullut voimaan 2020, 2022).

Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan alueella on arvioitu Kainuun Museon selvityksessä Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten. Kirjasto on merkitty selvityksessä kohde-merkinnällä B3 ja arvotettu alustavasti luokkaan 1, erityisen tärkeä/ arvokas (historia, rakennushistoria, rakennustaide, kaupunkikuva 3–4/4) kohde, jota ei saa purkaa eikä olennaisilta osin muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (Hyväksytty 1965, lainvoimainen 1977) alue on yleisten rakennusten korttelialuetta, Y. Rakennusoikeus on 1500 k-m<sup>2</sup> ja kerroskorkeus II. Kaavassa ei ole suojelumerkintöjä. Yleiset määräykset koskevat mm. autopaikkoja, yhtenäistä lasten leikkitilaa, aitaamista ja istutuksia. Viereisellä tontilla on asutokerrostalojen korttelialuetta, AK ja puistoaluetta, P. Lähiympäristössä on mm. AK-7-, ALK- ja AL-merkinnöillä mahdollistettu asumisen lisäksi liikerakentaminen kerrostaloissa. Kaavan mukaiset kerroskorkeudet vaihtelevat I-VII välillä.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Ennen asemakaavan muutoksen vireille panoa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta ilmenee kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistumismahdollisuudet kaavoituksen kulun eri vaiheissa ja asemakaavan/ asemakaavamutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä tavalla [www.kajaani.fi/palvelut/kaavoitus](http://www.kajaani.fi/palvelut/kaavoitus)

## Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

### Maanomistajat ja asukkaat

#### Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Keskikaupungin asukkaat ry, Kajaanin kauppiasyhdistys ry, Kajaanin vammaisneuvosto, Kajaanin vanhusneuvosto, Kajaanin nuorisovaltuusto

#### Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kajave Oy, Loiste Lämpö Oy, Kaisanet Oy, Eltel Networks Pohjoinen Oy/ TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj

#### Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniikan toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

#### Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

### **Viranomaiset**

Kainuun ELY-keskus, Kainuun Museo, Kainuun ympäristöterveyspalvelut, Kainuun pelastuslaitos

## *Yhteystiedot*

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala

PL 133, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

sähköposti: [etunimi.sukunimi@kajaani.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kajaani.fi)

MAANKÄYTTÖPALVELUT:

Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen

p. 044 7148 285

Kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori

p. 044 710 0834

KAINUUN MUSEO:

Rakennustutkija Sanna Alavaikko

p. 044 7100444

## *Tiedottaminen*

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla [www.kajaani.fi/palvelut/ase-makaavat](http://www.kajaani.fi/palvelut/ase-makaavat)

## *Arvioitavat vaikutukset*

Asemakaavan/-muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta ulottuvat myös alueen lähiympäristöön keskustan alueelle. Kaavaprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia mm. tehtyjen selvitysten pohjalta ja suhteessa aiempaan käyttötarkoitukseen.

### **Vaihtoehdot:**

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0. Asemakaavan muutos ei toteudu
1. Asemakaavan muutos toteutuu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti

### **Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:**

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, lähtötilanneselvitys ja yleissuunnitelma, 2011
- Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma, 2017
- Kajaaniin keskustan pysäköintistrategia, 2019
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2021
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuosina 2016 (Riksroad Oy) ja 2022
- Museoviraston rekisteriportaali
- Kajaani, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto, 2001

- Selvitys Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun Museo, 2017
- Vanha kirjastotalo, inventointiraportti, 1995, Päivi Tervonen
- Oppilastyö: Kotini on linnani, Väli- ja Pohjolan-kadun kortteleiden kehittäminen ja Kajaanin ydinkeskusta asuinympäristönä, Atso Airola, 2019
- Diplomityö: Innovaatiokeskus Kainuuseen: Rakennettu ympäristö ja identiteetti, Laura Karjalainen, 2021
- Korttelin viitesuunnitelmat kaavatyon edetessä

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan, onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen pohjaksi.

## Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU		
<b>BRAHENKATU 3</b> <b>ASEMAKAAVAN MUUTOS</b>		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
<b>Tarvittaessa viranomaisneuvottelu</b>		
<b>Ilmoitus vireilletulosta</b> Kaupungin ilmoitustaulu 8.11.2023 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 8.11.2023 <b>Laatimisvaiheen kuuleminen</b> Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla <a href="http://www.kajaani.fi/palvelut/asemakaavat">www.kajaani.fi/palvelut/asemakaavat</a>	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Syksy 2023
<b>Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk</b> Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta: Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Yleisötilaisuus Kaavaluonnokset nähtävillä kaupungintalon maankäytötpalveluissa	Avoin yleisötilaisuus Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana	2024
<b>Ennakkokuuleminen päättyy</b> Kaavaehdotuksen viimeistely		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa:</b> nähtävillesopimus	Luottamuselinkäsittely	
<b>Nähtävilläolosta ilmoittaminen</b> Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani <b>Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk</b> Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyyntö	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävilläolonaikana.	
<b>Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.</b>		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa</b>	Luottamuselinkäsittely	2024
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa:</b> hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
<b>Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen</b> Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani  Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös.  Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
<b>Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.</b>		
<b>Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</b> Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani		
<b>Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.</b>		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.