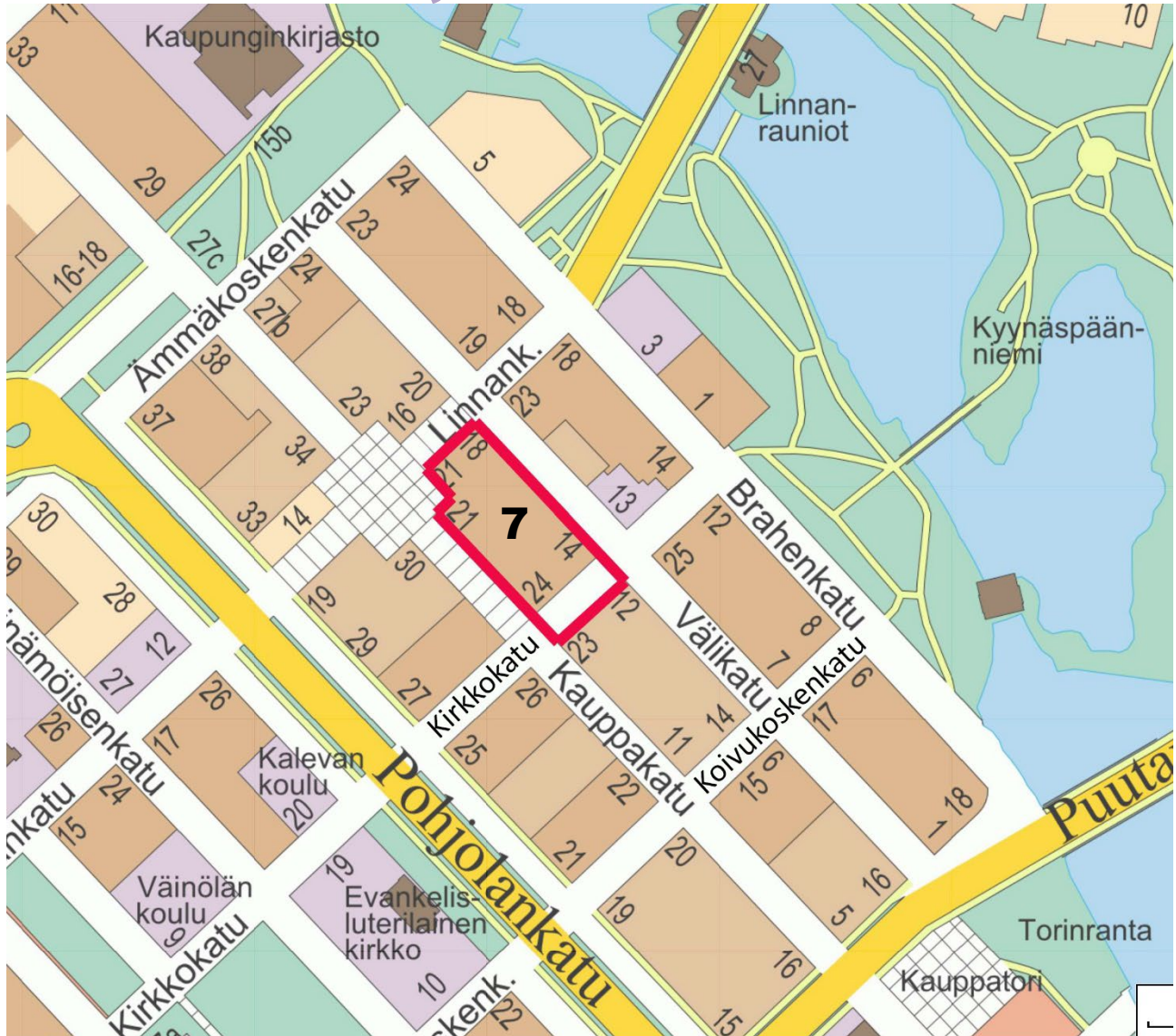


## ASEMAKAAVAN MUUTOS

**RAATIHUONEENTORIN FUNKISKORTTELI**

Kajaani kaupunginosa 1, kortteli 7 sekä liikennealuetta

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kartaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue ja merkitty korttelinumero.

***Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella korttelin arvokas rakennuskanta ja sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti vaativan korttelin rakentamiseen. Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori.***

**Suunnittelualue**

Asemakaavan muuttaminen on vireillä kaupungin ydinkeskustassa. Raatihuoneen funkiskortteli rajautuu Kauppakatuun, Välikatuun, Kirkkokatuun, Linnankatuun ja Raatihuoneentoriin. Kortteli jakautuu kolmeen eri tonttiin (19, 20, 21). Kirkkokadun katualue, joka asemakaavassa on

pysäköimisaluetta (liikennealuetta), on myös mukana asemakaavamuutosalueessa.

Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat suojeltuja rakennussuojelulailla (6.7.1998). Korttelin arvokasta

rakennuskantaa täydentävät ympäröiviä rakennuksia matalampi entisen Sokoksen rakennus ja Kauppakatu 21:n ja Välikatu 18 väliin sijoittuva kaksikerroksinen liikerakennuksen osa, jonka 1. kerros on ollut viimeksi ravintolakäytössä. Korttelin rakennukset ovat osin eri aikakausilta ja ne ovat tyyliltään erilaisia. Korttelissa on sekä jo lailla suojeltuja rakennuksia että rakennuksia, joiden suojelu tai säilyttäminen tulee ratkaista asemakaavalla. Osalla rakennuksista (aiemmin mainitut 1. ja 2. kerroksiset osat) rakennushistoriaselvityksen perusteella (Rakennushistoriaselvitys, Kajaani, Kauppakatu 17-21, Sweco Infra & Rail Oy, 2021) kaupunkikuvallinen merkitys on vähäisempi tai arvoja ei ole. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan alueella on arvioitu myös Kainuun Museon selvityksessä Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten (2017). Kaava-alueen kohteista on selvityksessä arvoitettu kohteet C12 Linnankatu 21/ Välikatu 18, asuinliikerakennus 1937; C13 Kauppakatu 21, hotelli-ravintola, toimisto-liikerakennus ym. 1939 ja E1 Kauppakatu 17, 1950. Kaikki kohteet on arvoitettu luokkaan erityisen tärkeä/ arvokas (historia, rakennushistoria, rakennustaide, kaupunkikuva 3-4/4) kohde, jota ei saa purkaa eikä olennaisilta osin muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Entisen Sokoksen korttelissa on ensimmäisessä kerroksessa pääasiassa liiketiloja, jotka ovat Sokoksen ja ravintolapalvelujen siirtymisen jälkeen osittain tyhjillään, ja toimistoja. Rakennuksissa on myös asuntoja.

Ympäröivä keskusta on rakentunut ruutukaavan mukaisesti. Ympäristössä on sekä arvokasta funktionalistista rakentamista, empiretyylinen puuraatihuone (1831) että uudempaa liike- ja asuinrakentamista. Ensimmäisiin kerroksiin sijoittuu liiketiloja. Ylemmissä kerroksissa on asumista, toimistoja ja mm. terveystalvijoja.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

## Tavoitteet

Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella korttelin arvokas rakennuskanta ja sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti vaativan korttelin rakentamiseen ja rakennusten korkeuteen. Rakentaminen sovitetaan myös Raatihuoneentorin umpikulmaiseen kortteliin. Kortteliin on tavoitteena osoittaa täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Rakennusoikeuden määrää verrataan ruutukaavakeskustan rakennusoikeuteen.

## Suunnittelun lähtökohdat

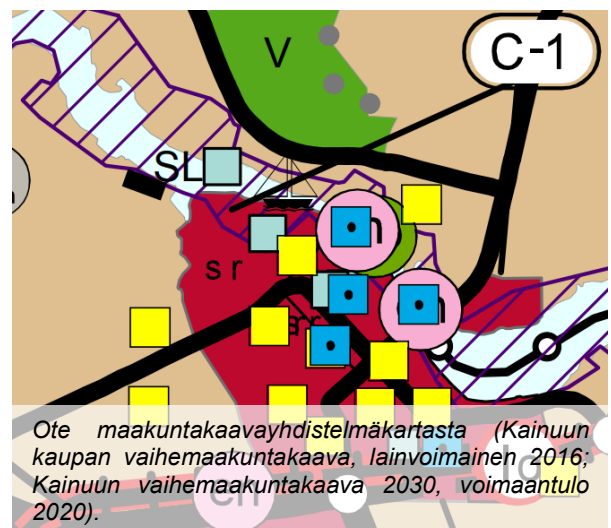
Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaan (hyväksytty valtuustossa 13.2.2023) Sokoksen kortteli on osa Välikadun kerrostalojen asemakaava-alueita, jonka vireille tulo on ajoitettu vuodelle 2023. Alueen osalta todetaan, että ”keskustaa kehitetään ja täydennetään

hankekaavoilla. ... Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.”

Kauppakatu 19–21 (tontit 20 ja 21) esittää hakemuksessaan ja liitteenä olevassa alustavassa viitesuunnitelmassa, että tarkoituksena on lisätä asuinrakennusoikeutta Välikadun puolelle siten, että se mahdollistaa myös palveluasumisen. Hakija esittää, että uudisrakentamista tulisi tonttien 20 ja 21 Välikadun puoleisille alueille yhteensä 2600 k-m<sup>2</sup>. Tontin 20 liikerakennusta esitetään purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi arkkitehtuuriltaan ja korkeudeltaan naapurirakennuksiin sopeutuvan rakennuksen. Liiketilaa esitetään rakennettavaksi katusuon 1300 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamista ylempiin kerroksiin 1100 k-m<sup>2</sup>. Nykyisen liikerakennuksen kellarikerros hyödynnettäisiin maanalaisen paikoituksen tilana. Hakija edellyttää, että kaava mahdollistaisi monipuoliset käyttötarkoitukset mukaan lukien majoituskäytön hotellina.

Kauppakatu 17 (tontti 19) esittää tontin kehittämistä saman alustavan viitesuunnitelman mukaisesti kuin Kauppakatu 19–21. Siinä esitetään lisärakentamista tontin Kirkkokadun puoleiseen osaan, Välikadun risteykseen 1400 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen korkeudeksi on esitetty viittä kerrosta. Ensimmäiseen kerrokseen on esitetty sijoittuvaksi myös liiketiloja. Kauppakadun puoleinen asuinrakennus säilytetään. Ajo yhteys pysäköintihalliin on esitetty järjestettäväksi tontin kautta. Piha-alueelle on alustavassa viitesuunnitelmassa osoitettu 11 autopaiikkaa. Osa autopaiikoista sijoittuu maanalaiseen pysäköintihalliin.

**Kainuun maakuntakaavassa** alue on keskustatoimintojen aluetta C. Merkinnällä C osoitetaan Kajaanin kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Merkinnän C osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Kajaanin kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.



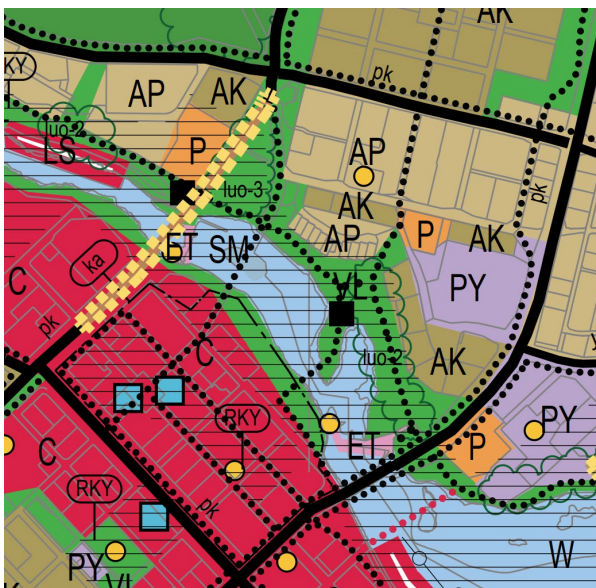
Ote maakuntakaavayhdistelmäkartasta (Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava, lainvoimainen 2016; Kainuun vaihemaakuntakaava 2030, voimaantulo 2020).



**Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava** on tullut voimaan suunnittelualueen osalta 31.3.2020. Alueelle ei kohdistunut valitusta. Valituksenalaiset osat ovat tulleet voimaan 14.12.2022 lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen siltaa ja siihen liittyviä katuyhteyksiä. Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, C. Aluetta koskee määräys: ”Alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle ja keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.”

Kaavaan on merkitty *Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue*. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009). Sinisellä kohdemerkinnällä on osoitettu korttelissa sijaitseva *Suojelukohde*. Merkinnällä on osoitettu *alueet ja rakennukset, jotka on suojeltu erityislainsäädännön nojalla*. Molempiin merkintöihin liittyy kaavassa suojelumääräys.

Kauppakadulle, Linnankadulle ja Välikadulle on merkitty pyöräteiden pää- ja aluereittien tavoiteverkon mukaiset kevyen liikenteen reitit, jotka ympäröivät korttelia.

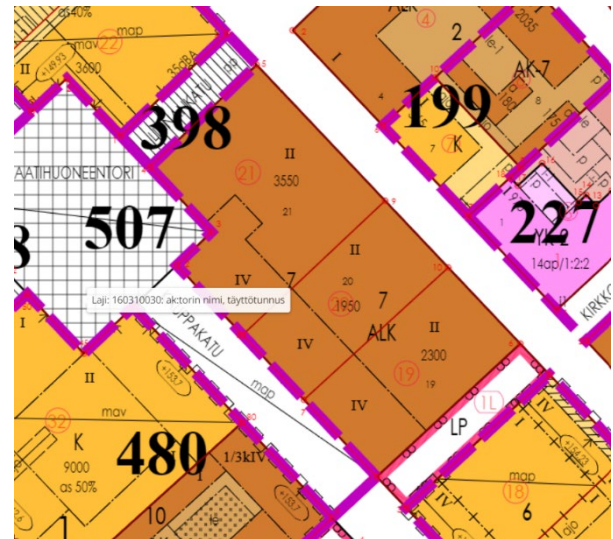


Ote keskustaajama 2035 osayleiskaavasta (tullut voimaan 2020, 2022).

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori muodostuu Kajaanin Kauppakadun vaaleista asuin-liikerakennuksista Museoviraston kuvauksen mukaan rivistö on yksi yhtenäisimmistä ns. funkiskauden keskustatunäkymistä. Aluerajaukseen kuuluu ja aikaperspektiiviä antavat Raatihuoneentori sekä pieni puinen raatihuone 1830-luvulta. Museoviraston kuvauksessa kerrotaan, että toisen maailmansodan jälkeiseen nousukauteen liittyvä Kajaanin liikekeskus on toteutettu funktionalististen

suunnitteluperiaatteiden mukaisesti 1940- ja 1950-luvuilla. ”Kaupunkikuvallisen julkisivun Kauppakadulle muodostavat Kainuun Säästöpankin liike- ja asuinrakennus, Seurahuone, Ipatin talo, kaksi myymälä- ja asuinrakennusta sekä Osuuskauppa Maakunnan liiketalo. Yhtenäisen kattolinjan muodostavat rakennukset ovat vaaleiksi rapattuja ja tasakattoisia.”

Alueella on 23.4.1965 hyväksytty **asemakaava** (voimaantulo 1977, kaavanro 103). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta, ALK. Kauppakadun varteen on osoitettu IV-kerroksiset rakennusalat, muuten kerroskorkeus on II. Rakennusoikeus on osoitettu tontikohtaisesti. Yleisten määräysten mukaisesti tulee autopaikkoja olla yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti ja lisäksi yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan kutakin 100 m<sup>2</sup> kohti. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. tontin yhtenäisestä leikkutilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavoituksen edetessä kortteliin laaditaan viitesuunnitelma, jossa havainnollistetaan mahdollisuuksia korttelin kehittämiseksi.

### 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 asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä

tavalla [www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen](http://www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen)

Kaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu.

## 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

Ympäristötekniinen 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. 044 714 8285

Kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori

p. 044 710 0834

### KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen

p. 044 7100 034

### KAINUUN MUSEO:

Rakennustutkija Sanna Alavaikko

p. 044 7100 444

## Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla [www.kajaani.fi/kaavoitus/vi-reilla-olevat-ase-makaavat/Raatihuoneentorin-funkiskortteli](http://www.kajaani.fi/kaavoitus/vi-reilla-olevat-ase-makaavat/Raatihuoneentorin-funkiskortteli)

## Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavanmuutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta ulottuvat myös laajemmin keskustan palveluihin ja vaikuttavat keskustan houkuttelevuuteen. Kaavaprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia mm. tehtyjen selvitysten pohjalta ja suhteessa aiempaan käyttötarkoitukseen.

### Vaihtoehdot:

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidessa 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 ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, lähtötilanneselvitys ja yleissuunnitelma, 2011
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaaniin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2019
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2021
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuosina 2016 (Riksroad Oy) ja 2022
- Museoviraston rekisteriportaali
- Kajaani, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto, 2001
- Selvitys Kajaanin keskustaaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun Museo, 2017
- Rakennushistoriaselvitys, Kajaani, Kauppatkatu 17-21, Sweco, 2021
- Oppilastyö: Kotini on linnani, Väli- ja Pohjolan-kadun kortteleiden kehittäminen ja Kajaanin ydinkeskusta asuinympäristönä, Atso Airola, 2019
- Oppilastyö: Kauppatkatu 21, massoittelevaihtoehdot, Akseli Koskela, 2022
- Korttelin viitesuunnitelmat kaavatyön edetessä

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

**Suunnittelun kulku ja päätöksenteko**

TAVOITEAIKATAULU		
<b>RAATIHUONEENTORIN FUNKISKORTTELI</b>		
ASEMAKAAVAN MUUTOS		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
<b>Viranomaisneuvottelu</b>		
<b>Ilmoitus vireille tulosta</b> Kaupungin ilmoitustaulu 20.12.2023 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 20.12.2023 <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	joulukuu 2023
<b>Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk</b> Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta: Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Yleisötilaisuus Kaavaluonnokset nähtävillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaavoituksen verkkosivuilla	Avoin yleisötilaisuus Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana	2024
<b>Ennakkokuuleminen päättyy</b> Kaavaehdotuksen viimeistely		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa: nähtävällepanopäätös</b>		2024
<b>Nähtävilläolosta ilmoittaminen</b> Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani <b>Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk</b> Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaavoituksen verkkosivuilla Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.	
<b>Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.</b>		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa</b>	Luottamuselinkäsittely	2024
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös</b>	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 Pohjois-Suomen 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 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.