

ASEMAKAAVAN MUUTOS

VÄLIKADUN KERROSTALOT

Kajaani kaupunginosa 1

kortteli 2 tontti 6, kortteli 3 tontit 2 ja 3 ja kortteli 4, tontti 10 sekä liikennealuetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue ja merkitty korttelinumerot.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on päivittää vanhentunut asemakaava ja tarkastella Välikadun ja Brahenkadun täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Mahdollinen uusi rakentaminen sovitetaan keskustan vaihtelevan korkuiseen rakennuskantaan ja tarkastellaan rakennusoikeutta kokonaisuutena arvokas kulttuuriympäristö huomioiden.

Kaava-aluetta voidaan jakaa pienempiin osa-alueisiin vireille tulon jälkeen.

Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä kaupungin ydinkeskustassa. Alueet rajautuvat Brahenkatuun ja Välikatuun. Kaavamuutosalueeseen kuuluu korttelissa 2 entisen seurakuntatalon tontti, Kirkkokatu 26 sekä korttelissa 3 tontit osoitteessa Brahenkatu 8a ja 8b. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Koivukoskenkadun liikennealue kortteleiden 3 ja 4 välillä sekä kerrostalot korttelissa 4, Koivukoskenkatu 17.

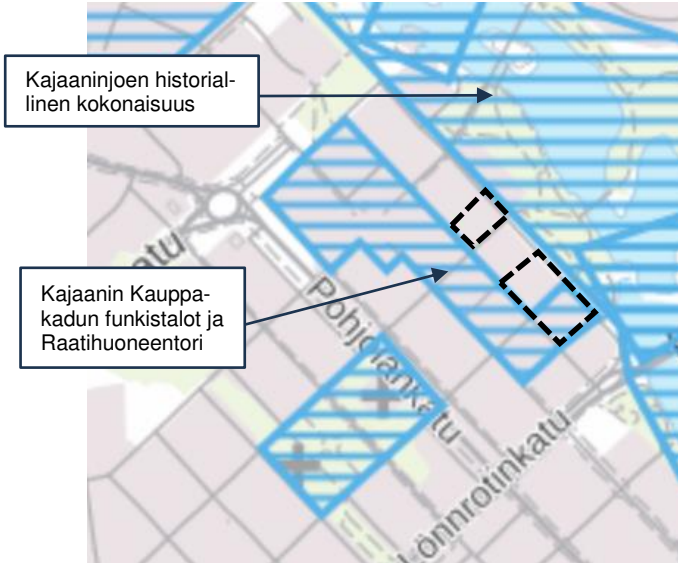
Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja pääosin tavanomaista omaa aikakauttaan edustavaa rakentamista, joka on osittain uudistamisen tarpeessa. Koivukoskenkatu 17 kaksi kerrostaloa ovat osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Kajaanin Kauppakadun funktitalot ja Raatihuoneentori).

Koska alueen asemakaava on vanhaa, ei suojelua ole ratkaistu asemakaavalla. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja Kajaanin keskustajama 2035 osayleiskaavan alueella on arvioitu Kainuun

Museon selvityksessä Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten. Siinä kaava-alueelta on arvoitettu kohteet:

- Koivukoskenkatu 17 Välikatu, asuinkerrostalo ja piharakennus 1943,
- Koivukoskenkatu 17, asuinkerrostalo Brahenkatu 1946
- Brahenkatu 14, pappila 1956,

Pekka Heikkisen leipomorakennus Välikatu 7 on purettu 2018 tapahtuneen tulipalon jälkeen. Jäljellä on kahvila-myymäjä Välikadun ja Koivukoskenkadun kulmauksessa.



Alueen valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).

Suunnittelualueella on sekä liiketiloja että asumista. Välikadun rakennuskanta on osittain yksikerroksista. Mataliin rakennuksiin sijoittuu liiketiloja sekä entinen seurakuntakoti. Korkeammassa rakennuksissa on asumista ensimmäisen kerroksen yläpuolella. Brahenkadun puolella kerrostalot ovat pääasiassa asuinkäytössä, mutta niihin sijoittuu myös joitakin liiketiloja.

Kaavamuutosalueiden koillispuolella sijaitsee Rantapuisto, joka on osa Kajaaninjoen historiallista kokonaisuutta (RKY-kohde).

Kaava-alueita voidaan tarvittaessa jakaa pienempiin osa-alueisiin vireille tulon jälkeen.

Tavoitteet

Tavoitteena on päivittää vanhentunut asemakaava ja tarkastella Välikadun täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Mahdollinen uusi rakentaminen sovitetaan keskustan vaihtelevan korkeuteen rakennuskantaan ja tarkastellaan rakennusoikeutta kokonaisuutena.

Tavoitteena on suojella historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennuskohteet asemakaavalla.

Kiinteistöille, joille ei voida osoittaa lisärakennusoikeutta, kaava päivitetään vastaamaan

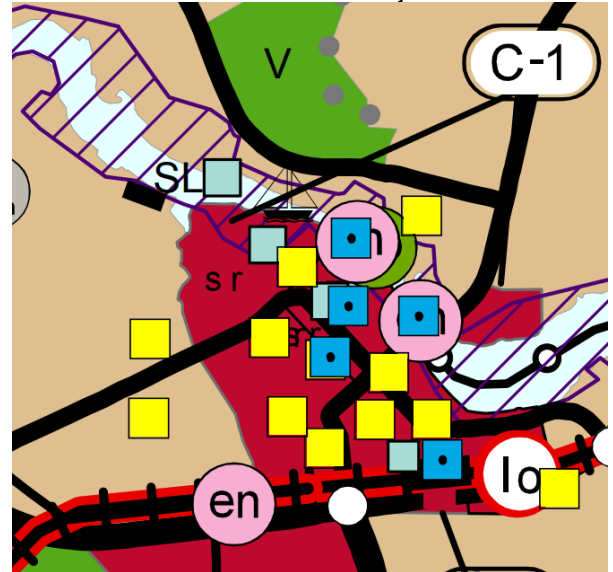
nykytilannetta ja tarkistetaan rakennusoikeus ja rakennusalat.

Suunnittelun lähtökohdat

Kajaanin maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa 2023–26 (hyväksytty valtuustossa 13.2.2023) Välikadun kerrostalojen asemakaava-alueen vireille tulo on ajoitettu vuodelle 2023. Ohjelman mukaan keskustaa kehitetään ja täydennetään hankekaavoilla. Välikadun koillispuolen matala rakennuskanta on elinkaarensa päässä ja alkaa uudistua hankelähtöisesti. Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.

Muutosalueen vieressä on vireillä asemakaavan muutoksia myös kortteleissa 7 ja 34.

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.



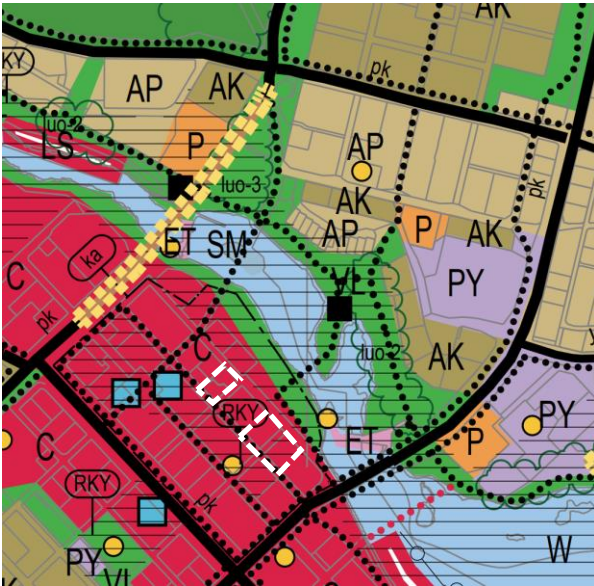
Ote maakuntakaavayhdistelmäkartasta

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Aluetta koskee määräys: "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 ruutukaavakeskusta-alueelle sijoitettava kaupunkiarkeologista aluetta (ka). Myös valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on merkitty osayleiskaavaan.

Keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut voimaan 31.3.2020 muilta kuin valituksenalaisilta

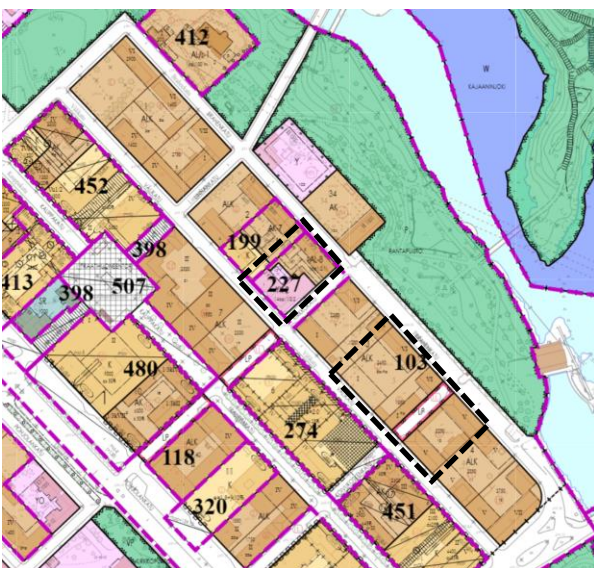
osiltaan. Valitukset eivät ole koskeneet suunnitelualuetta 14.12.2022 osayleiskaava on tullut kokonaisuudessaan voimaan lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen sillalle varattua paikkaa.



Ote keskustaajaman 2035 osayleiskaavasta. Keltaisella katkoviivalla Kruununpuodinmäen sillalle varattu alue, joka ei ole tullut voimaan ja alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava 2015.

Asemakaava alueella on pääosin 23.4.1965 hyväksytty asemakaava (voimaantulo 1977, ajantasa-asetuskaavakartassa kaavanumero 103). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueita tai asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Korttelin 2 entisen seurakuntakodin alue on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta ja asuinkerrostalojen korttelialue (kaavanumero 227, voimaantulo 13.4.1985).



Ote ajantasa-asetuskaavasta

Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koskevia **maankäyttösopimuksia** yksityisten maanomistajien kanssa. Mikäli

sopimukseen ei päästä, on tarkoitus käyttää MRL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

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 asemakaavamutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä tavalla www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen

Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiin, 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 asukas yhdistykset 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, Eitel 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,

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla

<https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat>

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta ulottuvat myös lähialueelle. 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 liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2021
- Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, 2019
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuonna 2022
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, 2011
- Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma, 2017
- Selvitys Kajaanin keskustaaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun Museo, 2017

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

Yhteystiedot

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala

PL 133, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

MAANKÄYTTÖPALVELUT:

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen,

p. 044 710 0455, riitta.i.korhonen(at)kajaani

Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen

p. 040 354 3089

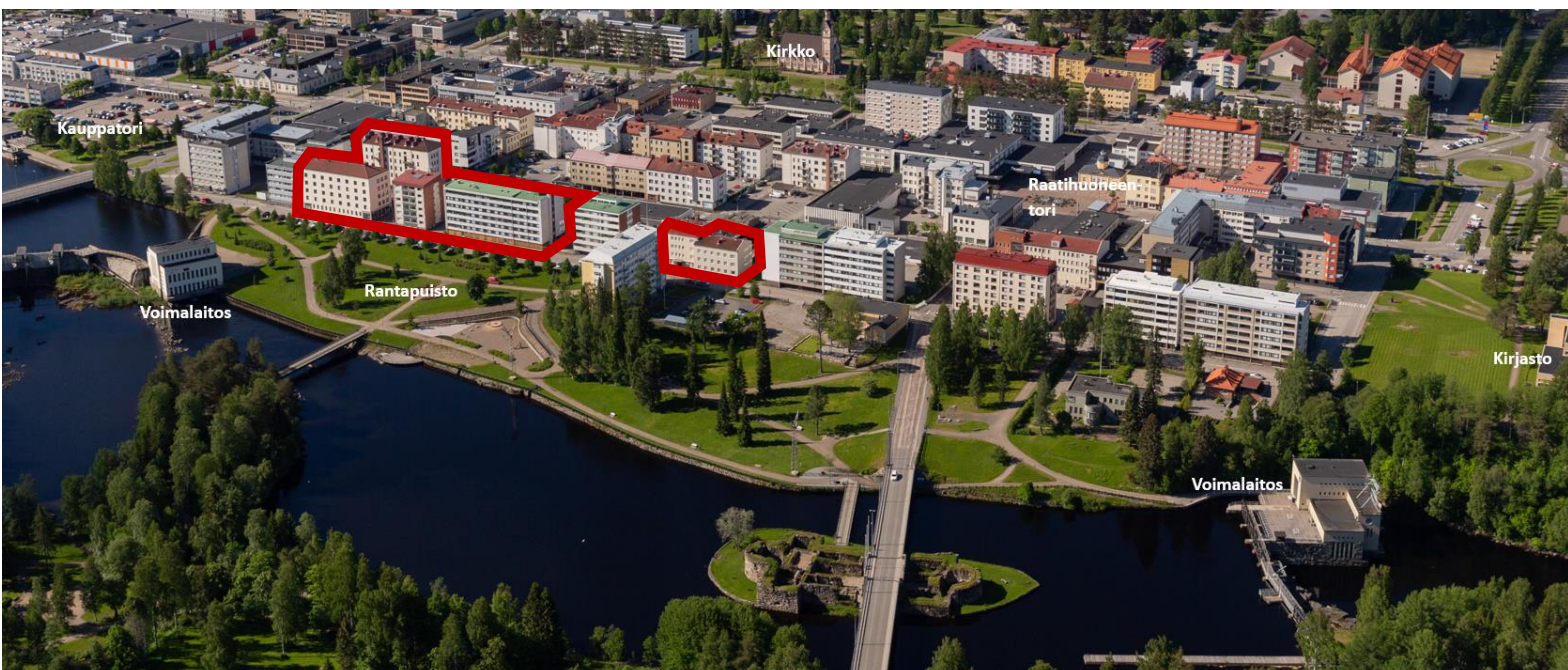
Kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori

p. 044 710 0834

KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen

p. 044 7100 034



Asemakaavamuutosalueet rajautuvat rantapuistoon.

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU		
<h1>VÄLIKADUN KERROSTALOT</h1> <h2>ASEMAKAAVAN MUUTOS</h2>		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Viranomaisneuvottelu		
Ilmoitus vireille tulosta Kaupungin ilmoitustaulu 22.5.2024 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 22.5.2024 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/palvelut/asemakaavat	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	2024
Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta: Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Yleisötilaisuus Kaavaluonnokset nähtävillä kaupungintalon maankäyt- töpalveluissa	Avoin yleisötilaisuus Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaava- luonnoksesta nähtävilläoloaikana	2024
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa: nähtävillöpanopäätös	Luottamuselinkäsittely	2025
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	2025
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen 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	
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.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani		
Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.