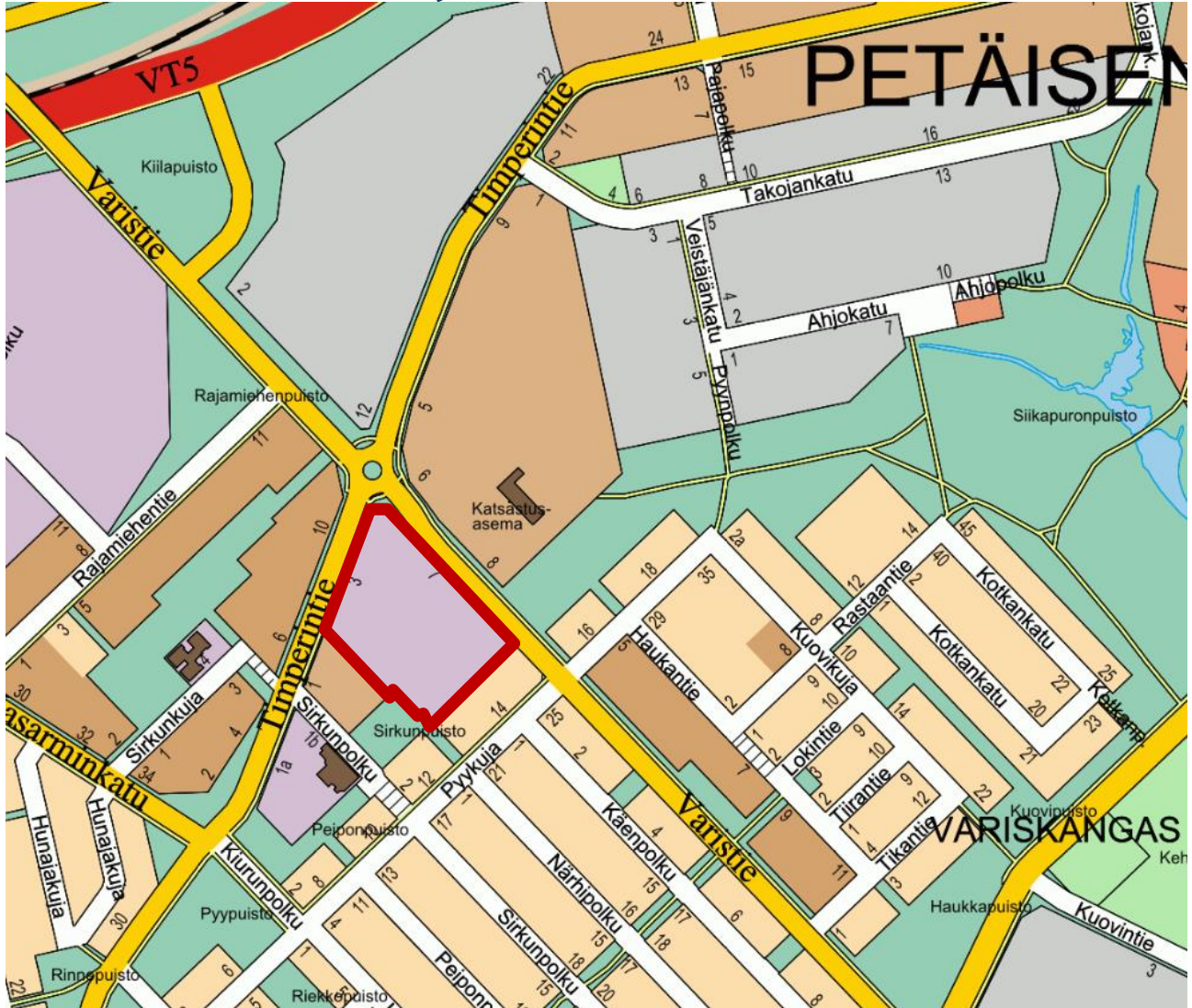


ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

TIMPERINTIE 3, BILTEMA

Kajaani kaupunginosa 8 Petäisenniska, korttelin 17 tontti 4

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karttaan on rajattu alustava suunnittelualue.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle.

Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Petäisenniskan kaupunginosassa, noin kahden kilometrin päässä ydinkeskustasta kaakkoon, Timperintien ja Varistien risteyksen läheisyydessä osoitteessa Timperintie 3. Alueella on toiminut aikaisemmin Kainuun ammattiopisto (entinen kotiteollisuuskoulu) ja viimeisimmäksi kaupungin varikko. Alue on noin 2 ha. Rakennukset on purettu kesällä 2025.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle vahvistaen jo olemassa olevaa työpaikkojen ja kaupallisten palvelujen keskittymää Petäisenniskan alueella. Asuinalueiden läheisyys otetaan huomioon.

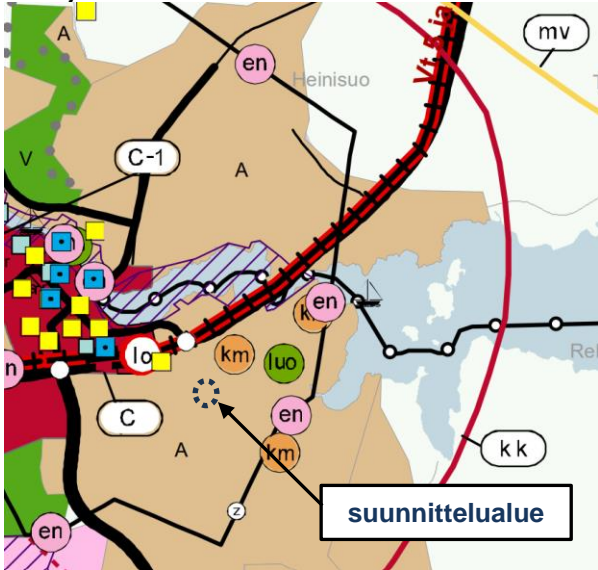
Suunnittelun lähtökohdat

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaisesti tuetaan kaupunkistrategian ja elinvoimaohjelman tavoitteita. Niihin kuuluu

mm. uudistava elinvoimapolitiikka sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen. Kun kaupungilla ei ole tarvetta opetustoiminnan tiloille, on alueen asemakaavan muuttaminen tarkoituksenmukaista.

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 6.5.2025 hyväksynyt kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa Biltema Real Estate Finland Oy ja Kajaanin kaupunki ovat sopineet tontin myymisestä yhtiölle. Tarkoituksena on rakentaa tontille liiketilaa noin 7500 k-m². Samassa yhteydessä on sovittu kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavahankkeeseen liittyy mahdollisesti maankäyttösopimus.

Kainuun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A.



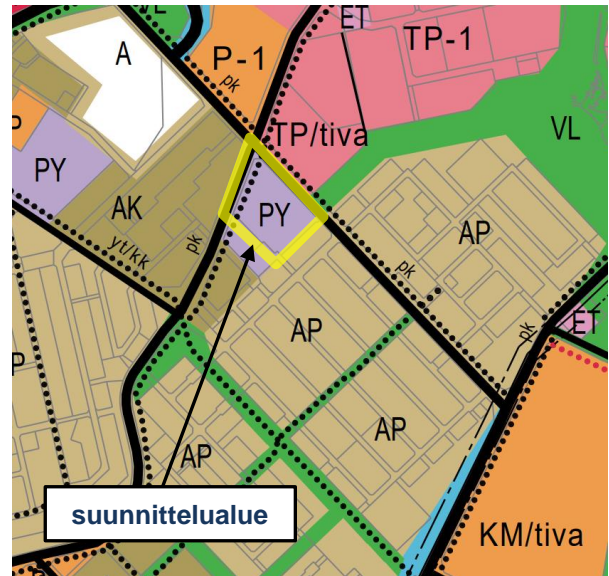
Ote maakuntakaavayhdistelmäkartasta (Kainuun kaupungin vaihemaakuntakaava, lainvoimainen 2016; Kainuun vaihemaakuntakaava 2030, voimaantulo 2020).

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat on määritelty maakuntakaavassa. Tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta alaraja on 10 000 k-m² ja muussa erikoistavarakaupassa 5000 k-m² Kajaanin taajamatoimintojen alueella (A).

Merkinnällä **km** osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen ulkopuolelle. Maakuntakaavassa on osoitettu lähialueelle kolme km-kohdemerkintää, joita koskee mm. suunnitelmääräys: Kajaanin Kauppapuiston, Petäisenrannan ja Timperintien km-alueille voidaan sijoittaa sellaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka kaupan palvelujen saavutettavuus ja kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Timperintien km-alue sijoittuu välittömästi suunnittelualan pohjoispuolelle. Alueille on määritelty enimmäismitoitus.

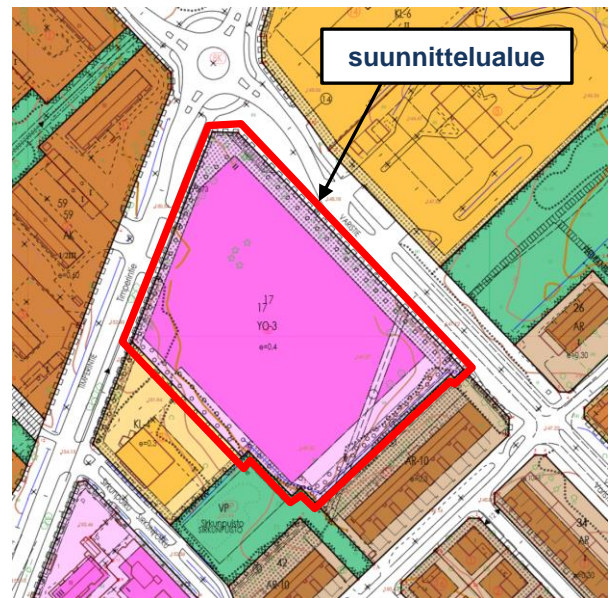
Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut voimaan suunnittelualueen osalta 31.3.2020. Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on *julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta*. Alue varataan pääasiassa julkisia palveluja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista. (PY). Suunnittelualue rajautuu työpaikkatoimintojen ja kaupan alueeseen (TP/tiva).

Yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjataan ensisijaisesti keskustaan. Keskustan ulkopuolella seudullisesti merkittävät, tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät (>10 000 k-m²) on osoitettu KM/tiva ja TP/tiva -alueille. Paikalliset, tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät (<10 000 k-m²) on osoitettu TP-1 ja P-1 -alueille.



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

Alueella on ympäristöministeriön 29.4.1985 vahvistama **asemakaava**



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on *pääasiassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue*. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti. (YO-3).

Asemakaavoituksen edetessä kortteliin laaditaan viitesuunnitelma, jossa havainnollistetaan mahdollisuuksia alueen 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

Kaavasta järjestetään tarvittaessa 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

Lehtikankaan asukasyhdistys ry, Kajaanin kauppiasyhdistys ry, Kajaanin yrittäjät 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 ympäristöterveyspalvelut, Kainuun pelastuslaitos

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla (www.kajaani.fi → Kuulutukset) ja Kainuun Sanomat -lehdessä. Lisäksi kaavan etenemisestä tiedotetaan kaavoituksen verkkosivuilla:

www.kajaani.fi/timperintie-3-asebakaavan-muutos

Arvioitavat vaikutukset

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

Kaavamutosta varten laaditaan Kajaanin kaupallinen selvitys, jossa selvitetään mm. kaupan palveluverkko, laaditaan vaikutusalueen väestön ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvio vuoteen 2035 ja arvioidaan hankkeen kaupalliset vaikutukset.

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
- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, 2013
- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa. FCG, 2013
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, lähtötilanneselvitys ja yleissuunnitelma, 2011
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaaniin keskustan pysäköintistrategia, 2019
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2021
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuosina 2016 (Riksroad Oy) ja 2022
- Museoviraston rekisteriportaali
- Tontin viitesuunnitelmat kaavatyön edetessä

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

KAAVOITUS:

Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen

p. 040 354 3089

KUNNALLISTEKNIKKKA: Suunnittelupäällikkö Jari

Kauppinen p. 044 710 0034

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU		
TIMPERINTIE 3, BILTEMA		
ASEMAKAAVAN MUUTOS		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa		
Ilmoitus vireille tulosta Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu 4.10.2025 Lehti-ilmoitus Kainuun Sanomat 4.10.2025 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/timperintie-3-asemakaavan-muutos	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	lokakuu 2025
Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta: Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Yleisötilaisuus Kaavaluonnokset nähtävillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaavoituksen verkkosivuilla	Avoin yleisötilaisuus Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana	syksy 2025
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekisessä lautakunnassa: nähtävillöpanopäätös		talvi 2025/2026
Nähtävillöolosta ilmoittaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaavoituksen verkkosivuilla Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	kevät 2026
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös. Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaikea 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 sähköinen ilmoitustaulu		
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 verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.



Suunnittelualue ilmakuvassa.



Panoraamakuva suunnittelualueelle alueen itäkulmasta.