



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Ympäristötekniinen lautakunta, § 102, 18.12.2024

Kaupunginhallitus, § 107, 20.05.2025

Kaupunginvaltuusto, § 45, 03.06.2025

§ 45

Raatihuoneentorin funkiskortteli, asemakaavan muutos ja sitova tonttijako

KAJDno-2023-578

Ympäristötekniinen lautakunta, 18.12.2024, § 102

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti, piia.vayrynen@kajaani.fi

Anne Siltavuori, Kaupunginarkkitehti, anne.siltavuori@kajaani.fi

Liitteet

1 Raatihuoneentorin funkiskortteli kaavaselostus ehdotus

2 Raatihuoneentorin funkiskortteli asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutos kaupunginosa 1 Keskusta korttelin 7 tontit 19, 20 ja 21 sekä liikenne- ja katualuetta ja sitova tonttijako ja rakennustapaohje.

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 monipuolisesti liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakentamiskäyttöön. Rakennusoikeuden määrää verrataan ruutukaavakeskustan rakennusoikeuksiin. Korttelin täydennysrakentamisen tavoitteena on myös keskustan elävöittäminen asutusta ja liiketiloja täydentämällä. Tiivistäminen valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä eheyttää kaupunkirakennetta ja tehostaa käyttöä. Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen Välikadun ja Kirkkokadun puolelle ja varmistaa riittävä rakennusoikeus.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee aivan kaupungin keskustassa ns. ruutukaavakeskustan alueella. Raatihuoneen funkiskortteli rajautuu Kauppakatuun, Välikatuun, Kirkkokatuun (pysäköimisalueeseen), Linnankatuun ja Raatihuoneentoriin. Kortteli jakautuu kolmeen eri tonttiin (19, 20, 21). Kirkkokadun katualue, joka voimassa olevassa asemakaavassa on pysäköimisaluetta (liikennealuetta), ja Välikadun katualue ovat mukana kaavamuutosalueessa korttelin kohdalta.

Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 (III- ja IV-kerroksiset osat tontilla 21) ovat suojeltuja rakennussuojelulailta (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. Korttelin rakennukset ovat osin eri



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

aikakausilta ja ne ovat tyyliltään erilaisia. Korttelin rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys.

Entisen Sokoksen korttelissa on ensimmäisessä kerroksessa pääasiassa liiketiloja 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. terveystalveluja. Raatihuoneentori, Kauppakatu ja Linnankatu korttelin kohdalla ovat kävelyaluetta. Välikadulla ja Kirkkokatua jatkavalla pysäköimisalueella on ajoneuvoliikennettä.

Melu nousee Välikadun ja Kirkkokadun puolella päivällä ennustetilanteessa vuonna 2040 yli 55 dB:n (Kajaanin meluselvitys, 2014). Voimakkainta melu on risteysalueilla, missä ylittyy 65 dB. Liikennemäärien on ennustettu kasvavan, joten ennustetilanteen melu on hieman voimakkaampaa kuin vuoden 2014 tilannetta kuvaava melu. Ulkotilojen 55 dB:n meluraja kuitenkin ylittyi myös 2014. Vuonna 2014 yömelu on ollut Välikadun ja Kirkkokadun puolella yli 55 dB ja Kauppakadun ja Linnankadun puolellakin yli 45 dB. Ohjearvot siis ylittyvät. Ennustetilanteessa 2040 yömelun on ennustettu hieman kasvavan. Liikennemäärät ovat kuitenkin laskeneet ja liikennemelu ei välttämättä kehity täysin ennusteen mukaisesti vaan voi myös pienentyä. Muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä ei tunnistettu.

Alueella on voimassa 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 Välikadun puolella kerroskorkeus on II. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti. Tontilla 19 on rakennusoikeutta 2300 k-m², tontilla 20 on rakennusoikeutta 1950 k-m² ja tontilla 21 on rakennusoikeutta 3550 k-m². Korttelissa on siten yhteensä rakennusoikeutta 7800 k-m². Korttelin tehokkuusluku on tällöin noin 1,4. Korttelin kaakkoispuolella on Kirkkokatua jatkava pysäköimisalue, LP. Välikatu on kaavassa katualuetta. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. autopaikoituksesta, tontin yhtenäisestä leikkitilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Kiinteistöjen omistajat ovat hakenneet kaavan muuttamista ja esittäneet hakemuksissaan tavoitteensa korttelin kehittämiseksi ja alustavan viitesuunnitelman.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 20.12.2023. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaisneuvotteluosasto osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.6.–9.8.2024. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.8.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa. Kaavahanketta esiteltiin viranomaisneuvottelussa 12.6.2024. Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu käytiin 12.9.2024. Neuvottelussa päästiin yhteisymmärrykseen tarpeesta kajota mahdolliseen muinaisjäännökseen ja vaadittavista toimenpiteistä.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 7895 m². Asemakaavanmuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) yhteensä 5558 m². Katualuetta muodostuu 2337 m². Korttelialue ja Välikadun katualue säilyvät samoina. Pysäköimisalue muuttuu Kirkkokadun katualueeksi. Uudisrakennusten rakennusalat on osoitettu täydentämään korttelialuetta Välikadun, muodostuvan Kirkkokadun osuuden ja Kauppakadun puolelle. Kerroskorkeudet uudisrakennuksille sovitettu olemassa olevaan rakentamiseen neljään kerrokseen (IV) lukuun ottamatta Kirkkokadun puoleista uudisrakentamisen rakennusala, jossa kerroskorkeus on viisi (V).

Kerrosalaa kortteliin muodostuu yhteensä 13 320 k-m². Kaavan mukainen rakennusoikeus kasvaa 5520 k-m² mahdollistaen lisärakentamisen kortteliin. Korttelin tehokkuus nousee tällöin voimassa olevan kaavan tehokkuudesta 1,4 tehokkuuteen noin 2,4. Korkea tehokkuus korttelissa johtaa siihen, etteivät kaikki autopaikat kaiken rakennusoikeuden toteutuessa sovi maan pinnalle vaan osa on toteutettava maanalaisena pysäköintinä. Maanalaista pysäköintiä mahdollistamaan on kaavassa osoitettu maanalaisia autojen pysäköimispaikkoja (map) koko kortteliin sekä katualueiden alle. Nyt tarkastelussa olevan asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on linjassa aiemmin alueelle laadittujen asemakaavan muutosten rakennusoikeuden kanssa.

Keskeistä korttelissa on rakennusten suojelu asemakaavalla. Arvokkaiksi tunnistetut, suojellut rakennukset Kauppakatu 21:ssä saavat suojelumerkinnän, srs-1. Merkintää koskee suojelumääräys: *"Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/ tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennussuojelupäätöksen mukaisia suojelumääräyksiä tulee noudattaa. Kohde on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta."* Kauppakatu 17:sta koskee suojelumerkintä sr-26 ja määräys: *"Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/ tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta."* Kohteita suojelee osaltaan myös tiukasti rakennuksen nykyisen kerrosalan mukainen rakennusoikeus ja kerroskorkeus.

Yleisiä määräyksiä on annettu rakennustavasta, melusta, kulttuuriympäristöstä, kaupunkiarkeologiasta, sitovasta tonttijaosta (tontti 19 muodostaa tontit 22 ja 23), pyöräpysäköinnistä ja autopaikoista. Kaavaan liittyy sitova rakennustapaohje, jolla yleisten määräysten lisäksi ohjataan rakentamista kortteliin sopivaksi.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen. Olemassa oleva arvokas rakennuskanta suojellaan. Uudisrakentaminen sopeutetaan arvokkaaseen rakennuskantaan antamalla määräyksiä ja sitovat rakennustapaohjeet. Korttelin täydennysrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa. Asumisen ja palveluiden lisääntyminen edistävät keskustan



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

elinvoimaisuuden säilymistä. Kaava mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen ja korttelin kehittämisen edelleen umpinaisemmaksi. Korttelia täydentävät rakennusmassat suojaavat korttelin sisäosia melulta.

Yritysvaikutukset: Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamiseen liittyvän yritystoiminnan. Asemakaava mahdollistaa alueen monipuolisen käytön asuin-, liike-, toimisto- ja yleiseen rakentamiseen ja sitä kautta mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan alueella. Kehittäminen erilaiseen liiketoimintaan on mahdollista. Alueelle on myös osoitettu asemakaavassa rakennusalan osia, joissa ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava määritelty prosenttiosuus liiketiloja tai toimistoja kerrosalasta (20-100 %). Lähtökohtana on, että alueelle muodostuu sopivia tiloja yritystoiminnalle, joista on yhteys katu- ja torialueille. Liike- ja toimistotilat osaltaan elävöittävät kaupunkikuvaa alueella ja mahdollistavat yritysten sijoittumisen alueelle.

Asemakaavan muutoksen, sitovat tonttijaot, rakennustapaohjeen ja kaavan toteuttamista koskevat sopimukset hyväksyy kaupunginvaltuusto. Jos asemakaavan toteuttamista koskeviin sopimuksiin yksityisten maanomistajien kanssa ei päästä, käytetään MRL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

Hankkeen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa viiden vuoden kuluessa asemakaavan voimaan tulosta. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen, puh. 044 7148 285 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi ja kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori puh. 044 7100 834 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja

Ympäristötekniinen lautakunta asettaa julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi asemakaavan muutoksen kaupunginosa 1 Keskusta korttelin 7 tontit 19, 20 ja 21 sekä liikenne- ja katualuetta (Raatihuoneentorin funkiskortteli), sitovan tonttijaon 1/7/7, jolla muodostetaan tontit 1-7-(22-23) ja rakennustapaohjeen ja pyytää lausunnot Kainuun ELY-keskukselta, Kainuun Museolta, Museovirastolta ja Kainuun ympäristöterveyspalveluilta.

Päätös

Hyväksyi.

Kaupunginhallitus, 20.05.2025, § 107

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti, piia.vayrynen@kajaani.fi
Anne Siltavuori, Kaupunginarkkitehti, anne.siltavuori@kajaani.fi

Liitteet

1 Liite 1_Raatihuoneentorin funkiskortteli asemakaavanmuutosehdotus 05 03 2025.pdf



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

2 Liite 2_Raatihuoneentorin funkiskortteli_kaavaselostus 05 03 2025 hyväksymisvaihe.pdf

Ehdotukset asemakaavan muutokseksi kaupunginosa 1 Keskusta korttelin 7 tontit 19, 20 ja 21 sekä liikenne- ja katualuetta ja sitovaksi tonttijaoksi ja rakennustapaohjeeksi ovat olleet julkisesti nähtävänä 21.12.2024 - 27.1.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa.

Kainuun ELY-keskuksen lausunto

Kainuun ELY-keskus on tuonut lausunnossaan esiin kulttuuriympäristön vaalimisen osalta, ettei asemakaavamuutos tai kaavaa täydentävä viitesuunnitelma huomioi Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ominaispiirteitä riittävällä tavalla Kauppakadun osalta. ELY-keskus esittää lausunnossaan, että "Kauppakadulle suunniteltu uudisrakennuksen "valejulkisivu" parvekkeineen heikentää alueellista omaleimaisuutta yhtenäisen funkiskatukuvan osalta ja samalla arvorakennusten ympäristöllistä kokemista". ELY-keskus lausuu, että ehdotettu avoin parvekkeellinen julkisivu muodostaa dominanssin funkisrakennusten keskelle ja pitää siis tätä dominanssia negatiivisena vaikutuksena. ELY-keskus lausuu, että muutos muuttaa funkisrakennusten aseman alisteiseksi suhteessa uudisrakennukseen ja se lausunnon mukaan muodostaa myös tietynlaisen katkoksen katukuvaan. ELY-keskus pitää haittaa myös visuaalisena.

ELY-keskus tuo esiin, että asemakaavaehdotuksessa rakennustapaohjetta on täydennetty siten, että Kauppakadun osalta sisäänvedettyjen parvekkeiden sijaan on mahdollista toteuttaa myös ranskalaiset parvekkeet. ELY-keskus pitää vaihtoehtoa parempana julkisivujen kannalta, koska julkisivu muodostaa tässä vaihtoehdossa yhtenäisen, umpinaisen elementin. Kummassakin ratkaisussa olisi ELY-keskuksen mukaan kuitenkin kiinnitettävä huomiota aukotuksen ja umpiseinän väliseen suhteeseen. ELY-keskus pitää puutteena, ettei rakennustapaohjeissa ole havainnekuvaa erikseen Kauppakadun ranskalaisten parvekkeiden toteuttamisvaihtoehdosta.

ELY-keskus pitää perusteltuna, että funktionalististen kohteiden tärkeimpiä ominaispiirteitä kuvattaisiin kaavaselostuksessa tarkemmin, jotta rakentamisluvan yhteydessä voitaisiin tukeutua kaavaselostukseen. ELY-keskus katsoo, että selostuksen täydentäminen funktionalista tyyliisuuntaa edustavien rakennusten erityispiirteiden osalta olisi hyödyllistä vaiheittain tapahtuvan rakentamisen luvittamisen tueksi.

ELY-keskus huomauttaa, että vaikka suojeltujen rakennusten suojeluajankohdan aikaan onkin ollut voimassa rakennussuojelulaki, pitäisi kaavakartan merkinnässä srs-1 sekä kaavaselostuksessa viitata rakennusperintölakiin. Rakennusperintölakia sovelletaan aiemman lainsäädännön nojalla suojeltuihin rakennuksiin.

Liikennratkaisujen osalta Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisia tavoitteita on mahdollista esittää myös kaavoituksellisin keinoin. ELY-keskus tuo esiin mahdollisuuden osoittaa kaavassa esim. hidaskatuja tai pihakatuja. Tällöin myös liikennemelusta aiheutuvat vaikutukset lievenisivät.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

ELY-keskus huomauttaa, että seurantalomakkeessa tulee esittää myös katualueen tilastotiedot.

Vastine: Rakennustapaohjeessa ja kaavassa esitetty uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöönsä täydentäen ja eheyttäen julkisivurivistöä samalla muodostaen oman ajallisen kerroksensa Kauppakadulle. Nykyinen yksikerroksinen 60-luvun betonielementtirakennus poikkeaa ympäröivästä nelikerroksisesta rakentamisesta massaltaan, rakennusmateriaaleiltaan sekä julkisivusommittelultaan ja ympäröivien rakennusten korkeuteen ja julkisivuihin sovitettu uudisrakentaminen parantaa tilannetta huomattavasti. Sisäänvedetyt parvekkeet jäävät yhtenäistä seinäpintaa jatkavan rapatun yhtenäisen kaksoisjulkisivun taakse, mikä jatkaa rapattujen ja säännöllisesti aukotettujen seinäpintojen jatkumoa Kauppakadulla. Uudisrakennus ei muodosta dominanssia suhteessa viereisiin uudisrakennuksiin, vaan jatkaa vähäeleisesti julkisivulinjaa ja massoittelemista. Ratkaisu ei myöskään heikennä tai hävitä rakennetun ympäristön erityisiä arvoja, vaan parantaa niitä.

Rakennustapaohje mahdollistaa ranskalaisten parvekkeiden toteuttamisen myös Kauppakadun puolelle. Kaikista mahdollisista vaihtoehdoista ei ole esitetty havainnekuvaa rakennustapaohjeessa ja joka tapauksessa rakennussuunnitteluvaiheessa joudutaan arvioimaan suunnitelman rakennustapaohjeen mukaisuutta. Rakennustapaohjeen havainnekuviissa on esitetty muista rakennuksista julkisivukuvia, joissa ranskalaisia parvekkeita on käytetty, joten tämä parvekeratkaisu on myös havainnollistettu kuvin, vaikka ei juuri Kauppakadun osalta. Rakennustapaohjeessa ohjataan kiinnittämään uudisrakennuksen arkkitehtonisessa sommittelussa huomio naapurirakennuksiin, jotka muodostavat korttelin vahvat ominaispiirteet. Rakennustapaohjeessa on sommittelun lisäksi ohjattu katujulkisivun rapattu julkisivumateriaalin sävy sopeutumaan ympäröiviin rakennuksiin. Katujulkisivujen tulee olla myös rapattuja, eikä niissä saa olla elementtisaumoja. Myös detajiiikkaan tulee kiinnittää huomiota. Ominaispiirteet on siten otettu huomioon rakennustapaohjeessa. Nykyaikainen arkkitehtuuri sopeutuu rakennustapaohjeiden avulla ympäröivien rakennusten arkkitehtuuriin.

Jokaista korttelin rakennusta (myös funktionalistisia rakennuksia) ominais- ja erityispiirteineen on kuvattu kaavaselostuksessa sanallisesti. Ominaispiirteet on otettu huomioon rakennustapaohjeessa eikä ominaispiirteiden kuvauksen lisääminen tuo lisätietoa uudisrakentamisen ohjaamiseen. Kortteliin laadittu rakennushistoriaselvitys kuvaa rakennuksia yksityiskohteisemmin ja sitä on mahdollista käyttää apuna tarkasteltaessa korttelin rakennuksia.

Katualueen toteutus ratkaistaan myöhemmin erikseen laadittavalla katualueen suunnitelmalla, jossa otetaan huomioon liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteet. Katualueen suunnittelussa sovitetaan yhteen erilaisia tavoitteita keskustan liikenneverkolle ja Välikadun katualueelle pysäköinnistä eri kulkumuotojen liikkumiseen. Katualueen suunnittelua ei ole ollut tarkoituksenmukaista ratkaista yksityiskohtaisesti ennakoon asemakaavalla. Ydinkeskustan Välikatu ei sovellu hidas- tai pihakaduksi. Melu ei ole erityisen voimakasta Välikadulla ja riittävät määräykset on annettu asemakaavassa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Selostusta ja srs-1 kaavamääräystä täydennetään viittauksella rakennusperintölakiin. Seurantalomake vaihdetaan hyväksymisvaiheessa lomakkeeseen, johon katualuetta koskeva tieto on täydennetty.

Kainuun Museon lausunto

Kainuun Museo lausuu, että on aiemmin lausunut kaavamuutoksen luonnoksesta. Museon mukaan ehdotusvaiheessa ei ole tullut suuria muutoksia niiltä osin, mihin luonnosvaiheessa on kiinnitetty huomiota.

Hyvänä Kainuun Museo pitää sitä, että Kauppakatu 17:n suojelumerkintä on yhtenevä Kajaanin keskusta-alueen muiden RKY-alueilla sijaitsevien kohteiden suojelumerkintöjen kanssa. Museo pitää hyvänä myös suojelumerkinnän indeksin sanamuodon muuttamista siten, että luonteen säilymisen sijaan edellytetään ominaispiirteiden säilymistä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.

Luonnosvaiheessa Kainuun Museo edellytti muinaismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun pitämistä. Neuvottelu pidettiin ja Museoviraston ehdotus kaupunkiarkeologiaa koskevaksi kaavamääräykseksi hyväksyttiin. Kaavamääräys on lisätty kaavakarttaan ja selostusehdotus selostukseen.

Kainuun ympäristöterveyspalveluiden lausunto

Terveystensuojeluviranomainen toteaa lausunnossaan osallistuneensa viranomaisneuvotteluun ja antaneensa lausunnon kaavaluonnoksesta. Kainuun ympäristöterveyspalvelut lausui kaavaluonnoksesta, että asumisterveyteen vaikuttavat asiat on otettu riittävästi huomioon. Terveystensuojelun näkökulmasta kaavakarttaan ei ole tullut muutoksia kaavaehdotukseen eikä terveystensuojeluviranomaisella ole huomautettavaa Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutosehdotukseen.

Srs-1 suojelumääräykseen lisättiin maininta voimassa olevan rakennusperintölain noudattamisesta ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Suojelumääräyksen sisältö säilyi kuitenkin samana.

Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu, joten uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen, puh. 044-7148 285 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi ja kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori puh. 044-7100 834 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jari Tolonen, Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosa 1 Keskusta korttelin 7 tontit 19, 20 ja 21 sekä liikenne- ja katualuetta (Raatihuoneentorin funkiskortteli), sitovan tonttijaon 1/7/7, jolla muodostetaan tontit 1-7-(22-23) ja rakennustapaohjeen.

Päätös



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Hyväksyi.

Merkittiin, että Kajaanin kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori osallistui kokoukseen asiantuntijana asian esittelyn ajan klo 15.24-15.42.

Kaupunginvaltuusto, 03.06.2025, § 45

Valmistelija / lisätiedot:

Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti, piia.vayrynen@kajaani.fi
Anne Siltavuori, Kaupunginarkkitehti, anne.siltavuori@kajaani.fi

Liitteet

- 1 Liite 1_Raatihuoneentorin funkiskortteli asemakaavanmuutosehdotus 05 03 2025.pdf
- 2 Liite 2_Raatihuoneentorin funkiskortteli_kaavaselostus 05 03 2025 hyväksymisvaihe.pdf

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosa 1 Keskusta korttelin 7 tontit 19, 20 ja 21 sekä liikenne- ja katualuetta (Raatihuoneentorin funkiskortteli), sitovan tonttijaon 1/7/7, jolla muodostetaan tontit 1-7-(22-23) ja rakennustapaohjeen.

Päätös

Hyväksyi.

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen oli kokouksessa asiantuntijana tämän asian esittelyn ajan klo 17.45-18.05.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös on julkaistu Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 6.6.2025.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 9.6.2025

Paula Halonen
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Päätös on lähetetty sähköisesti tiedoksi 9.6.2025.
Valitusaika päättyy 16.7.2025 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Tiedoksianto asianosaiselle

Ote



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§45

Kunnallisvalitusohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksiantopäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 OULU
Faksi: 029 56 42841



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Puh. 029 56 42800

Sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksen tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Oikeudenkäyntimaksu hallinto-



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

oikeudessa on 310 euroa. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, eli hyväksyy valittajan vaatimukset.

Pöytäkirja:

Päätöstä koskevia pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Kajaanin kaupungin kirjaamosta

Postiosoite: PL 133, 87101 Kajaani

Käyntiosoite: Pohjolankatu 13, Kajaani

Sähköpostiosoite: kajaani@kajaani.fi

Puhelinnumero: 08 61551 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika on klo 8-16. Juhlapyhien aattona ja perjantaisin klo 8-15.