Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

§ 22
Timperintie 3, asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako nähtäville

KAJDno-2025-1350

Valmistelija / lisätiedot:

Ulla-Maija Oikarinen, Asemakaava-arkkitehti, ulla-maija.oikarinen@kajaani.fi

Liitteet

1 Liite Timperintie 3 18032026 kaavakartta
2 Liite Timperintie 3 180326 kaavaselostus

Asemakaavan muutos kaupunginosa 8 Petäisenniska, korttelin 17 tontti 4 ja sitova tonttijako 205-8-17-6.

Kaavamuutosalue sijaitsee Petäisenniskan kaupunginosassa noin 2 kilometrin päässä keskustasta 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.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on *pääasiassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti.* (YO-3). Kaupungilla ei ole tarvetta opetustoiminnan tiloille, joten asemakaavan muuttaminen on 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.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle vahvistaen jo olemassa olevaa työpaikkojen ja kaupallisten palvelujen keskittymää Petäisenniskan alueella. Lähialueen asukkaat ovat ilmaisseet huolensa liikerakentamisen mahdollisesti tuomista haitoista. Osallisten mielipiteistä johdettuna tavoitteena lähialueen asutukseen kiinnitetään erityistä huomiota ja pyritään siihen, että rakennukset ja alueen toiminnot sopivat alueelle ja häiriötä aiheutuu mahdollisimman vähän.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin sähköisellä kaupungin ilmoitustaululla ja Kainuun Sanomissa 4.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Lähialueen asukkaat ovat antaneet palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asukkaiden kanssa on käyty keskusteluja hankkeesta. Asukkaille järjestettiin 13.11.2025 avoin hankkeen esittelytilaisuus. Tilaisuudessa esiteltiin kaavahankkeen lähtötietoja ja paikalla oli kaavoituksen lisäksi kaupungin aluesuunnittelun ja

ympäristönsuojelun edustajat. Yleisöä paikalla oli noin 15 henkilöä. Lisäksi paikalla oli Bilteman kiinteistöpäällikkö, joka esitteli heidän suunnitelmaluonnoksensa.

Kaavaluonnoksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä 11.2. –13.3.2026. Luonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa. Kainuun ympäristöterveyspalvelut huomautti, että kaavaluonnoksessa ei ole otettu huomioon uuden liikerakennuksen mahdollisia lähiasutuksen melua lisääviä vaikutuksia. Vaikutusten arviointia on kaavaehdotukseen täydennetty.

Yleisötilaisuus pidettiin 23.2.2026 kylätalo Honkkarilla. Paikalla oli 20 henkilöä. Kaavoituksen lisäksi tilaisuuteen osallistui myös aluesuunnittelun asiantuntija kaupungilta. Keskustelua herätti erityisesti alueen liikenne, joka koettiin jo nyt vaaralliseksi ja lisääntyvä liikenne heikentäisi turvallisuutta edelleen.

Kaavaehdotuksen 18.3.2026 laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavaan lisättiin ajoneuvoliittymäkielto Timperintielle liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Ajoneuvoliittymät osoitetaan Varistieltä, jolloin liikenne ei risteä kevyen liikenteen väylän kanssa. Kaavaselostusta täydennettiin lisäksi erityisesti vaikutusten arvioinnin osalta.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 17 tonttia 4, jonka käyttötarkoitus on *pääasiassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.* Rakennusoikeutta tontilla on 7960 k-m². Kaavamuutosalue on 19899 m². Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 17 *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, jonka valikoima voi sisältää ei-keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.* (KM-2). Liikerakennusten korttelialue muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on 17956 m². Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on 8000 k-m². Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Rakennusalan kaakkoisreunalla puiston suuntaan rakennuksen julkisivu saa olla korkeintaan 8 metriä. Alueen kaakkoisreunalle muodostetaan puisto (VP) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen ja liikerakennusten korttelialueen väliin. Puiston pinta-ala on 1943 m² ja leveys on suurimmalta osalta 17 metriä. Korttelialueen länsiosaan on osoitettu alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Tontin reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi ja kadun varteen on istutettava tai säilytettävä puurivi.

Yritysvaikutukset ovat positiiviset, kun asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupan toimijan sijoittumisen alueelle, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavan muut vaikutukset eivät ole merkittäviä. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia on tunnistettu ja niitä on vähennetty kaavaratkaisussa. Yleisiä määräyksiä on annettu melusta, valaistuksesta, ulkovarastojen aitaamisesta ja hulevesistä. Liikerakennuksen korttelialueen ja asuinalueen väliin on sijoitettu puisto, joka erottaa eri toiminnot toisistaan ja täydentää viheryhteyttä Petäisenniskan suuntaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon ja kaavan toteuttamista koskevat sopimukset hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Alueelle voidaan rakentaa kaavamuutoksen tultua voimaan.

Liitteet:

Timperintie 3 18032026 kaavakartta
Timperintie 3 18032026 kaavaselostus

Lisätietoja asiasta antaa asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen, puh. 040 3543089 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi.

Ehdotus
Esittelijä: Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja

Kajaanin kaupungin ympäristötekninen lautakunta asettaa julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi 18.3.2026 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginosa Petäisenniska korttelin 17 tontti 4 ja sitovan tonttijaon 8/17/6, jolla muodostetaan tontti 205-8-17-6. (Timperintie 3)

Samalla ympäristötekninen lautakunta pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot viranomaisilta, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

Päätös
Kaavaselostukseen ja kaavakarttaan tehdään valmistelijan kokouksessa esittelemät täsmennykset sekä korjaukset ennen nähtäville asettamista.

Hyväksyi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös on julkaistu Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 27.3.2026.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 27.3.2026

Salla Hauska
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Päätös on lähetetty sähköisesti tiedoksi 27.3.2026.

Tiedoksianto asianosaiselle
Ote

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§22

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §