

ASEMAKAAVAN MUUTOS, SITOVA TONTTIJAKO JA RAKENNUSTAPA-OHJE



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

KAJAANI KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELIN 7 TONTIT 19, 20 ja 21
SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELIN 7 TONTIT 20, 21, 22 ja 23
SEKÄ KATUALUETTA

VIREILLETULO 20.12.2023
SELOSTUS 10.12.2024
YMTK 18.12.2024

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Kaavahanketta varten tehty viitesuunnitelma 4.6.2024
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5.12.2024
3. Rakennusten suojelua koskeva alistus ja valitus, Ympäristöministeriö 17.2.1997 ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.7.1998
4. Viranomaisneuvottelu 12.6.2024, muistio 2.9.2024
5. Asemakaavakarttaluonnos 10.6.2024
6. Rakennustapaohjeluonnos 17.6.2024
7. Luonnosvaiheen kuuleminen
 - a) Kainuun ELY-keskus, lausunto 18.7.2024
 - b) Kainuun Museo, lausunto 9.8.2024
 - c) Kainuun ympäristöterveyspalvelut, lausunto 28.6.2024
 - d) Kajaanin Vesi, lausunto 17.7.2024
 - e) Kajave Oy, lausunto 20.6.2024
8. Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu 12.9.2024, muistio 21.11.2024
9. Ehdotusvaiheen kuuleminen (lisätään ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen)

Muita kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaalia:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, WSP, 2011
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaaniin keskustan pysäköintistrategia, Ramboll 2019
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, WSP, 2021
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2016 (Riksroad Oy) ja 2022
- Museoviraston rekisteriportaali
- Kajaani, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto, 2001
- Selvitys Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun Museo, 2017
- Rakennushistoriaselvitys, Kajaani, Kauppakatu 17-21, Sweco, 2021
- Oppilastyöt: Kotini on linnani, Väli- ja Pohjolankadun kortteleiden kehittäminen ja Kajaanin ydinkeskusta asuinympäristönä, Atso Airola, 2019 ja Kauppakatu 21, massoitteluvaihtoehdot, Akseli Koskela, 2022

LIITEKARTAT

1. Rakennuskanta
2. Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Asemakaavakartta määräyksineen
5. Rakennustapaohje 25.11.2024
6. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

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 rakennus-suojelulailla (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 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. terveyspalveluja. 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 tontikohtaisesti. 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 leikitilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet kaavan muuttamista ja esittäneet hake- muksissaan tavoitteensa korttelin kehittämiseksi ja alustavan viitesuunnitelman.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 20.12.2023. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue 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.

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 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 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.

LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muuttaminen on vireillä kaupungin ydinkeskustassa. Raatihuoneentorin funkiskortteli rajautuu Kauppakatuun, Välikatuun, Kirkkokatuun, Linnankatuun ja Raatihuoneentoriin. Kortteli jakautuu kolmeen eri tonttiin (19, 20, 21). Kirkkokadun katualue, joka voimassa olevassa asemakaavassa on pysäköimisaluetta (liikennealuetta), on myös mukana asemakaavamuutosalueessa korttelin kohdalta. Välikadun katualue korttelin kohdalta liitettiin kaava-alueeseen luonnosvaiheessa, jotta voitiin mahdollistaa pysäköinti katualueen alla.

Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 (tontin 21 IV- ja III-kerroksiset osat) ovat suojeltuja rakennussuojelulla (KHO 6.7.1998). Korttelin arvokasta rakennuskantaa täydentävät ympäröiviä rakennuksia matalampi entisen Sokoksen rakennus ja Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 väliin sijoittuva kaksikerroksinen liikerakennuksen osa. 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. Kohteita on kuvattu tarkemmin kohdassa kulttuuriympäristö.

Entisen Sokoksen korttelissa on ensimmäisessä kerroksessa pääasiassa liiketiloja, jotka ovat Sokoksen ja ravintolapalvelujen siirtymisen jälleen täyttymässä liikkeistä ja ravintolapalveluista, ja toimistoja. Rakennuksissa on myös asuntoja.

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

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaan (hyväksytty valtuustossa 13.2.2023) Sokoksen kortteli on osa Välikadun kerrostalojen asemakaava-aluetta, jonka vireille tulo on ajoitettu vuodelle 2023. Alueen osalta todetaan, että *”keskustaa kehitetään ja täydennetään hankekaavoilla. ... Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.”*

Luonnonympäristö

Alueella eikä lähiympäristössä ole luontoarvoja, vaan ympäristö on tiivistä ruutukaava-aluetta, missä kasvillisuus on lähinnä kadunvarsipuita ja kausi-istutuksia. Lähin alue, jolla on enemmän luonnonympäristöä ja luontoarvoja on rantapuisto parin korttelin ja kadun päässä asemakaavanmuutosalueen korttelista.

Rakennettu ympäristö

Tiiviin ruutukaavakeskustan ympäristössä rakennuskanta vaihtelee empireytyylistä puuraatihuoneesta (1831) ja funktionalistisesta rakentamisesta uudempaan liike- ja asuinrakentamiseen. Ensimmäisiin kerroksiin sijoittuu Kauppakadulla pääasiassa liiketiloja. Ylemmissä kerroksissa on mm. asumista, toimistoja

ja terveystalvveluja. Keskustan erikoisliikkeet sekä hotelli- ja ravintolapalvelut sijoittuvat tiiviisti lähiympäristöön Kauppakadun, Pikku-Pohjolankadun ja Välikadun varsille. Lisäksi on mm. kampaamo-, kauneudenhoito- ja hierontapalveluja. Lähiympäristön rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat pääasiassa yhden ja viiden välillä. Brahenkadun ja Pikku-Pohjolankadun rakentaminen muodostaa hieman korkeamman ruutukaavakeskustan asumisen kehän, missä kerroskorkeudet ovat jopa kuudesta seitsemään. Kauppakadun funkistalojen rivi jatkuu varsin yhtenäisenä nelikerroksisten rakennusten rivinä Raatihuoneentorilta kaakkoon. Alue on keskeisintä Kajaanin kaupallista keskustaa ja myös arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä asettaa rakentamisen sopeutumiselle ympäristöön korkeat vaatimukset.

Kiinteistöjen pysäköinti sijoittuu pääosin maan pinnalle. Joillakin kiinteistöillä on omia maanalaisen pysäköinnin laitoksia. Laajempia, ei kiinteistöille kuuluvia, katualueille sijoittuvia pysäköintialueita on keskustassa erityisesti Pikku-Pohjolankadulla ja Brahenkadulla. Kadunvarsipysäköintiä on Kauppakadulla. Pysäköintipaikat ovat liikkeissä asioivien käytössä kiekolla ajastettua, ilmaista pysäköintiä. Asemakaavassa ei oteta kantaa keskustan pysäköintijärjestelyihin muutoin kuin asemakaavan muutosalueelle sijoittuvien kiinteistöjen pysäköinnin osalta. Kiinteistöille määritellään kaavassa vähimmäispysäköintinormi, joka noudattaa keskustan pysäköintistrategiaa (Kajaaniin keskustan pysäköintistrategia, 2019) ja muita keskustan asemakaavoissa määriteltyjä normeja. Pyöräpysäköintipaikkoja katualueilla on keskustassa erityisesti Kauppakadun kävelypainotteisilla katuosuuksilla, Raatihuoneentorilla ja niiden läheisyydessä.

Raatihuoneentorin funkiskorttelin kerroskorkeudet vaihtelevat yhdestä neljään. Raatihuoneentorin funkiskorttelissa eli entisen Sokoksen korttelissa on tonteilla 20 ja 21 ensimmäisessä kerroksessa pääasiassa liiketiloja. Ylemmissä kerroksissa on toimistotiloja. Myös entisen Sokoksen liikekiinteistön kellarikerroksessa on liiketiloja. Tontilla 19 (Kauppakatu 17) ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa on mm. valokuvausliike ja -studio. Ylemmissä kerroksissa on asuntoja. Välikadun puolelta kortteli on vajaasti rakennettu. Kirkkokadun ja Välikadun kulmaukseen muodostuu pysäköintialueen muodostama aukio. Yksikerroksinen entisen Sokoksen liikekiinteistö ulottuu Välikadulle asti. Lisäksi Välikadun puolelle on tontille 21 rakennettu yksikerroksinen varastorakennus.

(Liitekartta 1 Rakennuskanta)

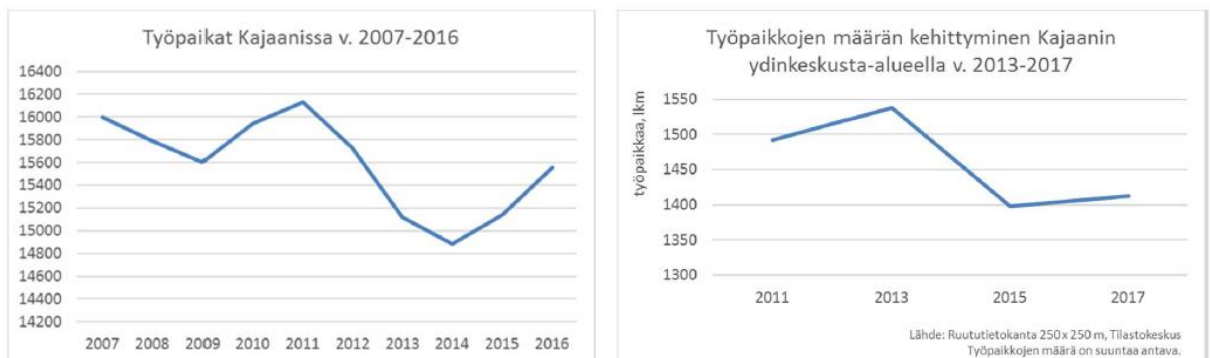
Väestö

Keskustan pienalueella oli vuonna 2017 asukkaita 947. Verrattuna muihin Kajaanin pienalueisiin keskustan pienalueet (Keskusta, Asemanseutu ja Yläkaupunki) ovat väestöltään suurimmasta päästä. Väestö on kasvanut keskustan pienalueella 1995–2017. (Lähde: Keskustaajama 2035 osayleiskaava. Liitekarttat 27 ja 29; YKR/ SYKE, Tilastokeskus 2018) Vuonna 2024 keskustan pienalueella asukkaita oli 1091 (toukokuu 2024). Asukkaiden määrä keskustan pienalueella on siis edelleen kasvanut. Asukkaiden keski-ikä oli 48.

Rekisteritietojen mukaan korttelissa 7 asukkaita oli 24. Asukkaiden keski-ikä oli 29 vuotta. Asukkaita oli kaikissa ruutukaavakeskustan kortteleissa lukuun ottamatta korttelia 12, jossa on yksinomaan liikerakennuksia.

Työpaikat

Keskustan pienalueella oli vuonna 2015 työpaikkoja 1399. Ainoastaan Keskussairaalan alueella (1926 työpaikkaa) oli enemmän työpaikkoja kuin Keskustassa. Petäisenniskan pienalueella oli 1228 työpaikkaa. Keskustassa ja sen läheisyydessä on siten myös paljon työpaikkoja. Työpaikkojen määrä 1995-2015 Keskustan pienalueella kasvoi (+42). (Lähde: Keskustaajama 2035 osayleiskaava. Liitekartat 31 ja 32; YKR/ SYKE, Tilastokeskus 2018) Suurimpia suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevia työpaikkoja ovat yläkaupungilla mm. valtionhallinnon työpaikat, asemansseudulla mm. kaupungintalon ja kaupan työpaikat ja keskustassa sijaitsevat kaupan alan työpaikat ja toimistot. Työpaikkojen määrä ydinkeskustan alueella kuitenkin tarkastelujaksolla vuosina 2013–2017 väheni noin 5 % Kajaanin keskustan pysäköintistrategian yhteydessä tehdyn tarkastelun mukaan.



Kuva 1. Kajaanin työpaikkojen muutokset. (Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, 2019)

Palvelut

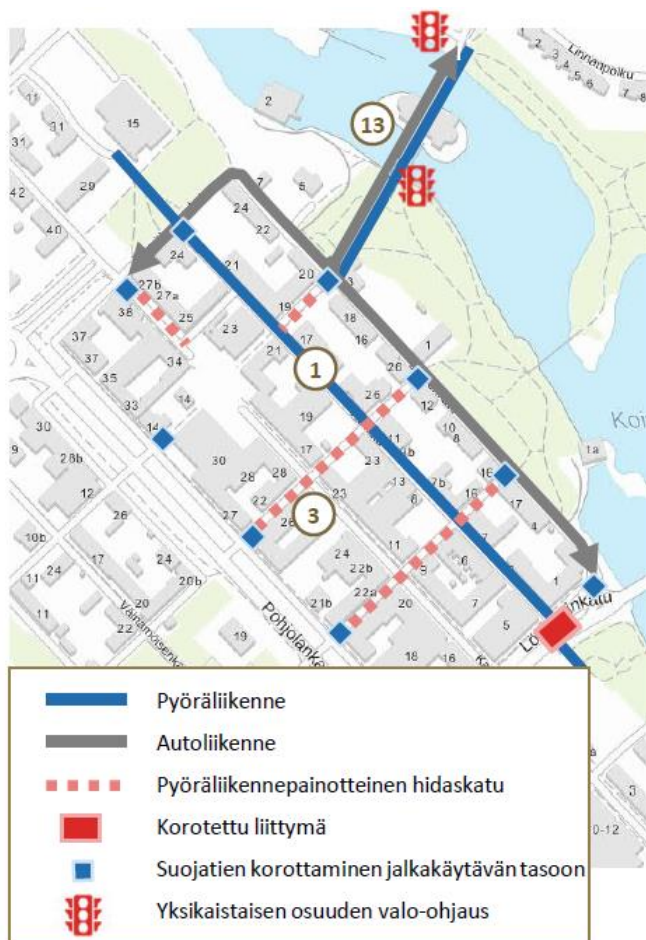
Keskustassa on sekä kaupallisia palveluita että toimistoja. Kirjasto on aivan ruutukaavakeskustan tuntumassa Ämmäkoskenkadun ja Kruununpuodinmäen luoteispuolella. Kaupungintalo ja teatteri sijaitsevat ruutukaavakeskustasta kaakkoon Lönnrotinkadun toisella puolella jatkaen keskustaa siihen suuntaan. Lähimpiä keskustan kouluja ovat Keskuskoulu, jossa on luokat 3.–9. ja Seminaarin koulu, jossa on luokat 1.–2.. Seminaarin päiväkotia ja Tapiolan päiväkotia ovat keskustan alueen päiväkoteja.

Keskustan kortteleissa on pieniä oleskelualueita asuinrakennusten piha-alueilla. Lähimmät varsinaiset virkistys- ja leikkialueet ovat joen ympärille Rantapuistoon ja Kynäspuistoon sijoittuvia leikkipaikkoja ja viheralueita puistopolkuihin. Renforsin lenkiksi kutsuttu ulkoilureitti jatkaa jokirannassa keskustasta laajemmalle joen ympäristöön. Pöllyvaaran alueelle alle kilometrin etäisyydelle sijoittuu lähin ulkoilualue, jossa on pururata ja talvisin latu.

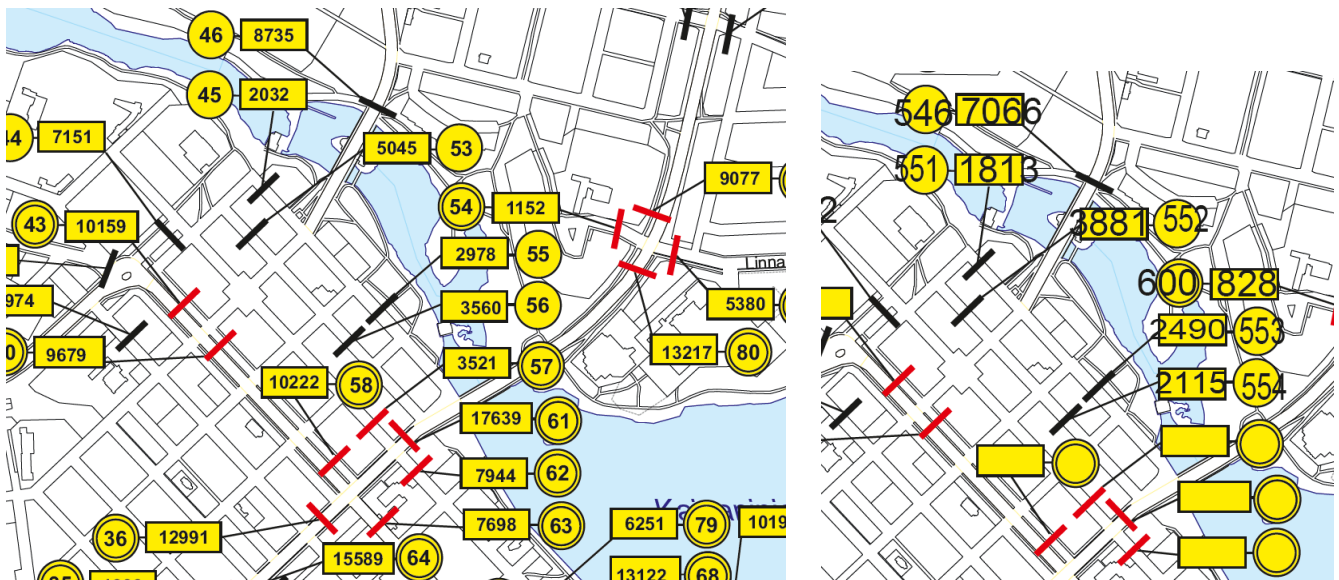
Liikenne

Pohjolankatu, Ämmäkoskenkatu ja Lönnrotinkatu muodostavat keskustan ohittavan liikenteen kehätien yhdessä Linnansillan ja Koivukosken sillan kanssa, jotka ohjaavat pääosan liikenteestä ruutukaavakeskustan ohi. Myös yksisuuntainen Kauppakatu ja kävelykatu sekä Raatihuoneentori vähentävät keskustan läpiajavia liikennemääriä ja vähentävät liikenteestä aiheutuvia haittoja (melu, pöly, värinä), mikä parantaa ruutukaavakeskustan edellytyksiä viihtyisänä asuinympäristönä. Kauppakadun liikenne katkeaa juuri korttelin kohdalla ja Raatihuoneentorille ajo on kielletty. Raatihuoneentorilla ja Linnankadulla ajoneuvoilla ajo ei ole sallittua. Kirkkokadulla ja Välikadulla on kaksisuuntainen ajoneuvoliikenne. Kevyen liikenteen jalkakäytävät reunustavat Kirkkokatua ja Välikatua.

Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (Kajaanin kaupunki, ELY-keskus, WSP, 2021) Välikatu on tunnistettu keskustassa kehitettäväksi pyörätieliikenteen reitiksi. Ratkaisuksi on esitetty Välikadun muuttamista pyöräkaduksi, jolla pyörät ajavat ajoradalla ja autot pyörien ehdoilla. Pysäköintiä on esitetty säilymään ennallaan. Kirkkokatua ja Linnankatua on esitetty toteutettaviksi pyöräliikennepainotteisina hidaskatuina. Esitettyjen toimenpiteiden tavoitteena on kestävä ja erityisesti aktiivisen liikkumisen lisääminen, liikenneturvallisuuden lisääminen ja keskustan elinvoimaisuuden lisääminen.



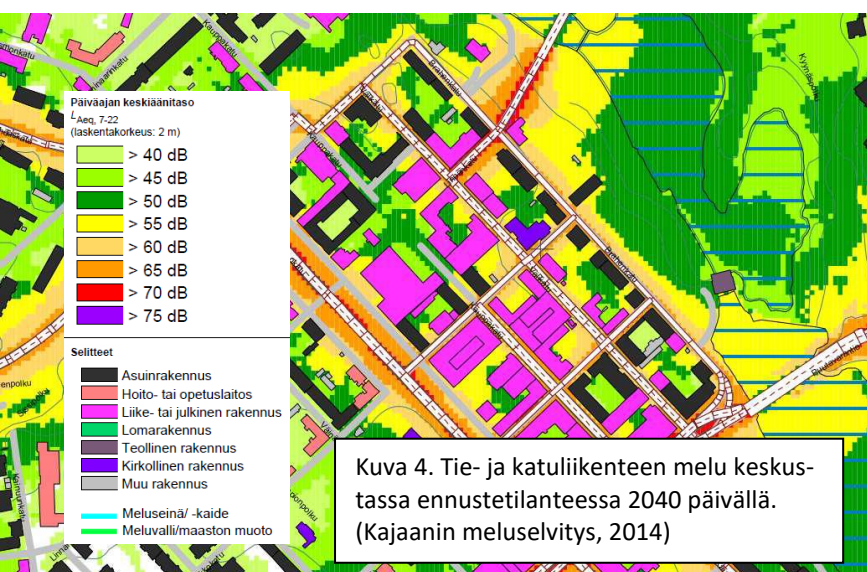
Kuva 2. Liikennejärjestelmäsuunnitelman kehittämistoimenpiteet keskustassa (WSP, 2021)



Kuva 3. Ajoneuvoliikenteen määrät keskustassa 2016 ja 2022.

Vuonna 2016 Välikadun Ämmäkoskenkadun puoleisessa päässä ajoneuvomäärä oli toukokuussa 5045 ajoneuvoa/ vrk ja Lönnrotinkadun puoleisessa päässä 3560 ajon./ vrk. Vuonna 2022 Välikadun Ämmäkoskenkadun puoleisessa päässä ajoneuvomäärä oli toukokuussa 3881 ajoneuvoa/ vrk ja Lönnrotinkadun puoleisessa päässä 2115. Vuonna 2016 Pohjolankadulla ajoi 10 222 ajon./ vrk (Lönnrotinkadun puoleisessa päässä), Lönnrotinkadulla ajoi 17 639 ajon./ vrk ja Linnansillan toisella puolella 8735 ajon./ vrk. Brahenkadulla oli 2978 ajon./ vrk. Vuonna 2022 Pohjolankadulla ajoi 8388 ajon./ vrk (Lönnrotinkadun puoleisessa päässä), Lönnrotinkadulla laskettiin 14 135 ajon./ vrk ja Linnansillan toisella puolella 7066 ajon./ vrk. Brahenkadulla oli 2490 ajon./ vrk. Ajoneuvoliikenteen määrät ovat siten laskeneet edellisestä mittauksesta vuonna 2016 kaikissa mainituissa mittauspisteissä.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

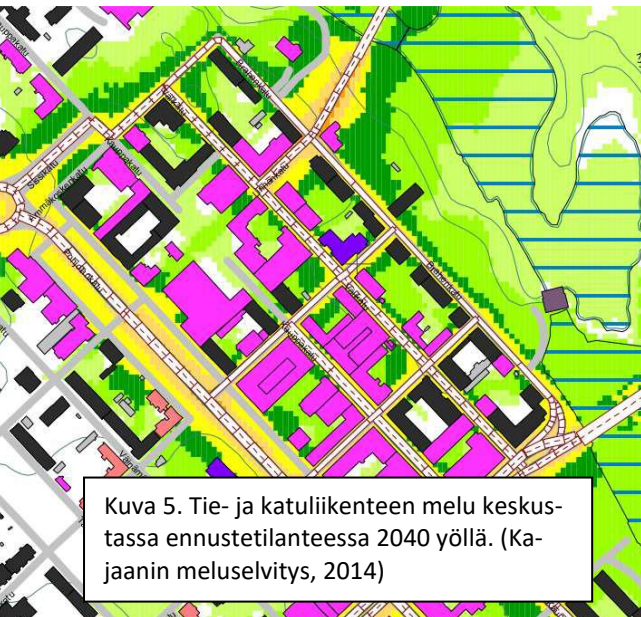


Kuva 4. Tie- ja katuliikenteen melu keskustassa ennustetilanteessa 2040 päivällä. (Kajaanin meluselvitys, 2014)

Melutaso ei saa ylittää Valtioneuvoston päätöksen mukaisia rajoja melutason ohjearvoista (993/ 1992) ulkona (päiväohjearvo asumisen alueilla 55 dB, yöohjearvo 50 dB ja uusilla alueilla 45 dB) eikä sisätiloissa asumisterveysasetuksen mukaisia toimenpiderajoja (545/ 2015). 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 selvityksessä 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. Ohjeavot 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.



Kuva 5. Tie- ja katuliikenteen melu keskustassa ennustetilanteessa 2040 yöllä. (Kajaanin meluselvitys, 2014)

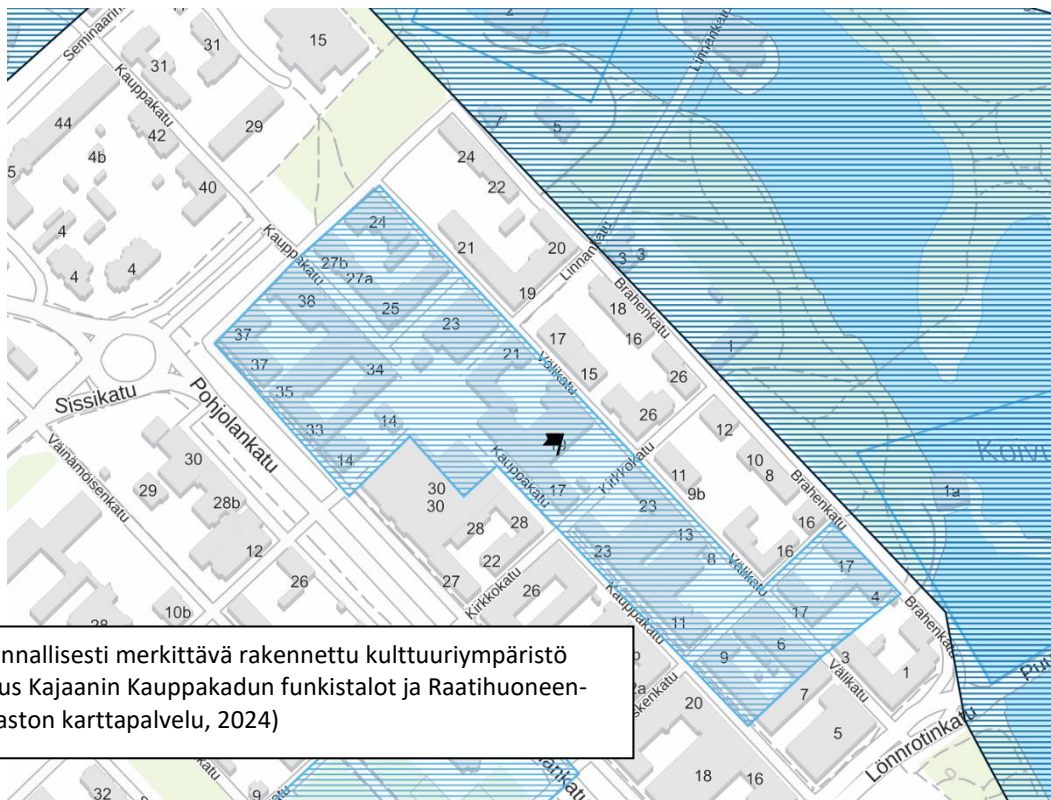
Paikka ei ole vilkkaimmin liikennöity eikä raskasta liikennettä, tai esim. raideliikennettä, ole alueen läheisyydessä, joten liikenteen värinävaikutusta ei ole tarkemmin selvitetty. Myöskään ilmanlaatua ei ole tarkemmin selvitetty eikä mittauspistettä ole enää kaupungin keskustassa.

Korttelissa tai lähiympäristössä ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

Yhdyskuntatekniikka

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Katualueilla on vesijohtoja sekä viemäri. Alueella on myös hulevesiviemäri. Myös kaukolämpöverkko löytyy läheisiltä katualueilta. Kajaven sähköverkko on niin ikään katualueilla ja korttelissa on myös Kajaven muuntaja. Myös Kaisanetin kaapeleita on läheisillä katualueilla.

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö



Kuva 6. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (2009) aluerajaus Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. (Museoviraston karttapalvelu, 2024)

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 keskuskatunäkymistä. 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.*”

Rakennussuojelulain mukainen suojelupäätös

Kainuun ympäristökeskus päätti 5.7.1996 annetussa päätöksessä Osuuskauppa Maakunnan liike- ja varastorakennusten suojelemisesta. Päätös kohdistui Kauppakatu 21:ssä (IV-kerroksinen rakennus) ja Välikatu 18 (III-kerroksinen rakennus ja II-kerroksinen varasto) sijaitseviin liike- ja varastorakennuksiin sekä rakennusten muodostamaan umpipihaan. Päätöksestä valitettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO kumosi suojelupäätöksen kaksikerroksisen varastorakennuksen osalta, joka purettiin.

Ympäristökeskus antoi suojelumääräykset:

1. Korjattaessa rakennuksia julkisivujen nykyinen ulkoasu on tyyliältään säilytettävä, jolloin vain ennallistavat tai käytön kannalta välttämättömät vähäiset muutokset ovat sallittuja.
2. Mikäli osoitteessa Linnankatu 21 sijaitseva 2-kerroksinen liikerakennus korvataan uudisrakennuksella, tulee huolehtia siitä, että tontti säilyttää umpipihaluonteensa ja että uudisrakennus sopeutuu kooltaan ja arkkitehtuuriltaan suojeltavaan rakennuskantaan.
3. Korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee hankkia museoviraston lausunto.
4. Rakennuksia tulee hoitaa ja käyttää niiden kulttuurihistoriallisen arvon mukaisesti.

(Liite 3 Rakennusten suojelua koskeva alistus ja valitus, Ympäristöministeriö 17.2.1997 ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.7.1998)

Rakennushistoriaselvitys

Suunnittelualueen rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys (RHS, Kajaani, Kauppakatu 17-21, Sweco Infra & Rail Oy 2021) kiinteistön omistajan tavoitteesta rakennusten ja korttelin kehittämiseksi (tuolloin Sivipre Oy). Selvitys kuvaa rakennusten historiaa osana Kajaanin kaupungin keskustaa ja vastaavaa rakentamista samana aikakautena. Selvityksessä kuvataan rakennuksissa tapahtuneet muutokset ja nyky-

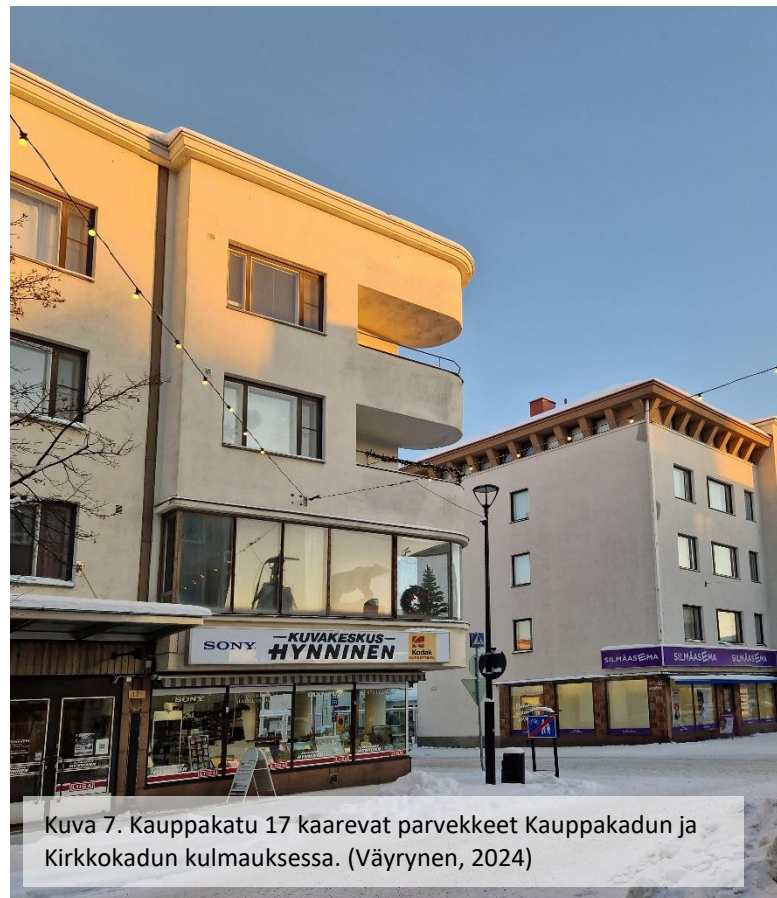
tila. Selvitykseen sisältyy myös analyysi siitä, mikä kohteessa on arvokasta, vaalittavaa ja suojeltavaa. Selvityksessä ei ole arvioitu rakennusten teknistä kuntoa.

Selvityksen kohteena olivat korttelin kaikki kiinteistöt. Selvityksessä on kuitenkin keskitytty osoitteissa Kauppakatu 17 ja Kauppakatu 21 sijaitseviin korttelin vanhimpiin, funktionalismia edustaviin rakennuksiin. Funktionalistinen tyyli suuntautuu yksinkertaisti muutokielteä. Tilojen tarkoitus näkyi rakennusten muodonannossa. Teräsbetonin suosio rakennusmateriaalina kasvoi funktionalismin myötä. Keskusosuusliikkeellä (SOK) oli oma osuutensa 1930-luvulla funktionalismin leviämisessä uusien osuuskaupparakennusten rakentamisen myötä.

Keskustan kortteleissa näkyy vanha ruutukaavakeskustan rakenne ja ensimmäisen asemakaavan (1731) jälki umpikulmaisine Raatihuoneentoreineen. Historiallisista ilmakuvista ja historiallisista kartoista on nähtävissä ruutukaavakeskustan muutos pienempimittakaavaisesta puutalorakentamisesta kerrostalorakentamiseen 1930-luvulta lähtien ja sotien jälkeen.

Kauppakatu 17, liike- ja asuinrakennus

Eino Pitkäsen suunnittelema nelikerroksinen, tyyliään funktionalistinen asuinliikerakennus Talo Oy Korhonen valmistui 1950. Kauppakatu leveni, kun uusi rakennus rakennettiin kauemmas katulinjasta kuin paikalla aiemmin sijainnut yksikerroksinen puutalo. Ensimmäisessä kerroksessa on näyteikkunoita ja toisessa kerroksessa on korkea lasinen julkisivuosuus, joka ilmentää toisen kerroksen liiketilaa. Muuten aukotus on toisteista. Tiilipinnan päällä on vaalea rappaus. Kauppakadun ja Kirkkokadun kulmassa on funktionalismille tyypillinen, kaareva, ulkoneva parveketorni. Samassa kulmassa katto on aumattu. Toisessa päässä räystäslinja jatkuu suorana mahdollista lisärakentamista varten. Rakennushistoriaselvityksen mukaan julkisivut ovat alkuperäisen kaltaiset eikä suuria muutoksia tai lisäosia ole. Rakennusosia on uusittu ja materiaaleja kunnostettu. Rakennusten sisätiloista säilyneimmät ovat porrashuoneet. Rakennus on it-



Kuva 7. Kauppakatu 17 kaarevat parvekkeet Kauppakadun ja Kirkkokadun kulmauksessa. (Väyrynen, 2024)

sessään arvokas maisemallinen kohde ja merkkirakennus. Arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelemat rakennukset ovat sekä kaupunkikuvan että paikkakunnan identiteetin kannalta merkittäviä edustaen oman aikansa yhtenäistä, laadukasta arkkitehtuuria.



Kuva 8. Kauppakatu 17 Välikadun puolelta, parkkipaikan yli. Julkisivussa näkyvät kontrastina tummat parvekekaiteet ja punatiilinen hormi. Oikealla entisen Sokoksen betoniseinää ja sisäänkäynti. (Väyrynen, 2024)

Kauppakatu 19, entinen Sokos

Sokos tavaratalo valmistui vuonna 1967 (suun. Arthur Elg ja Rauno Raunio) ja korvasi paikalla sijainneet yksikerroksiset rakennukset. Rakennus on rakennushistoriaselvityksen perusteella tavanomainen 1960-luvun suorakulmainen betonielementtirakennus. Julkisivua rytmittävät betonielementtien pystysuuntaiset saumat. Kauppakadun puolella julkisivussa on isot näyteikkunat. Julkisivun yläosaa ruuduttavat tummat metallikasetit. Sisäänkäynti on katettu. Rakennus erottuu naapurirakennuksia matalampana. Kauppakadun julkisivu on muuttunut täysin alkuperäisestä ja muihin julkisivuihin on tehty muutoksia mm. sisäänkäyntien osalta. Kohteella ei ole rakennushistoriaselvityksen mukaan erityisiä kaupunkikuvallisia arvoja.



Kuva 9. Entisen Sokoksen tavaratalorakennus erottuu rivistä viereisiä funkisirakennuksia matalampana. (Väyrynen, 2024)



Kuva 10. Kauppakatu 21 sijoittuva ravintola-, hotelli-, toimisto- ja asuinrakennus. (Väyrynen, 2024)

Kauppakatu 21, asuinliikerakennus, hotelli-ravintola ja toimisto–liikerakennus

Aiemmin kahtena tonttina ollut rakennuspaikka siirtyi kokonaan Osuuskauppa Maakunnan omistukseen 1920-luvulla. Uudisrakentaminen alkoi Välikadun ja Linnankadun kulmasta, mihin valmistui 1937 maakunnan leipomo- ja asuinrakennus. Välikadun varrella oli kaksikerroksinen rakennusosa ja Välikadun ja Linnankadun kulmauksessa kolmikerroksinen. Kaksikerroksinen rakennusosa on purettu 1999 ja osaksi sen tilalle on rakennettu yksikerroksinen lastaus- ja jätekatos. Kolmikerroksisessa rakennusosassa on aumattu katto ja vaalea rappaus julkisivupinta. Aukotus on säännöllistä.

Maakunnan hotelli- ja liikerakennus valmistui ennen sodan alkamista 1939 rajaamaan Raatihuoneentorin umpikulmaa. Rakennus suunniteltiin Suomen Osuuskauppojen keskuskunnan (SOK) rakennusosastolla. Tuolloin Valde Aulanko oli SOK:n rakennusosaston johtajana. Muita tontin rakennusten suunnittelijoita olivat rakennushistoriaselvityksen mukaan Matti Haapala, Armas Lehtinen ja Erkki Huttunen. Rakennuksessa näkyy funktionalismin tyylipiirteitä mm. kaarevat parvekkeet. Rakennus on nelikerroksinen. Aukotus on säännöllistä. Ensimmäisessä kerroksessa on näyteikkunoita. Julkisivupinnoissa on vaalea rappaus. Katto on pääosin tasakatto.

Näiden väliin jäänyt ”Revon talo” paloi 1955 ja tilalle rakennettiin 1956 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus, joka reunustaa Raatihuoneentoria ja Linnankatua. Laajat ikkunapinnat mahdollistava betoniruudukkorakenne näkyy julkisivuissa. Julkisivuissa on vaaleaksi maalattua, rapattua pintaa ja tummia metallikasetteja, joiden vaihtelu yhdessä ikkunoiden kanssa rytmittää julkisivupintaa. Rakennuksessa on loiva satulakatto.

Eniten muutoksia on tehty kaksikerroksisen 1956 rakennetun osan julkisivuihin. Kolmekerroksinen osa ja nelikerroksinen osa ovat säilyneet alkuperäisen kaltaisina lukuun ottamatta rakennusten ensimmäisiä kerroksia, joita suurin osa muutoksista on koskenut. Sisätiloja on uudistettu voimakkaasti ja alkuperäisinä ovat säilyneet lähinnä porrastilat. Rakennushistoriaselvityksen mukaan vuonna 1939 rakennettu nelikerroksinen osa rajaa toriaukiota ja on kaupunkitilan rajautumisen kannalta merkittävä rakennus sekä itsessään arvokas maisemallinen kohde ja merkkirakennus. Rakennushistoriaselvityksen mukaan vuoden 1956 rakennusosa ei erotu ympäristöstään selkeänä kiintopisteinä tai arkkitehtonisesti mielenkiintoisena kohteena. Kaupunkikuvallista arvoa ja katu- ja aukiotilan rajaavuuden merkitystä pidetään vähäisempinä.



Kuva 11. Kauppakatu 21 sijoittuvat kaksikerroksinen liikerakennus sekä kolmekerroksinen liike-asuinrakennus. (Väyrynen, 2024)

Rakennushistoriaselvityksen mukaan korttelin rakennukset ovat keskeinen osa Kajaanin Kauppakadun kehitystä. Rakennusten rakentamisen ajanjaksolla keskusta muuttui matalasta puutalokaupungista moderniksi kivikaupungiksi. Kauppakatu 17 ja 21 julkisivuissa on säilynyt hyvin alkuperäisiä piirteitä. Myös käytötarkoitukset ovat pääosin säilyneet. 1930-luvun liikerakennus on harvinainen, koska se on valmistunut jo ennen sotia. Rakennus edustaa tyylipuhdasta funktionalismia. Linnankadun kulmassa sijaitseva rakennus liittyy samaan kokonaisuuteen. Kauppakatu 21 ja Kauppakatu 17 ovat olennainen osa nelikerroksisten asuin- ja liikerakennusten Kauppakadun varrelle muodostamaa kokonaisuutta (kts. aiempi kuvaus RKY-alueesta).

Kuten aiemmin jo mainittiin, Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita (Kainuun ympäristökeskuksen rakennussuojelupäätös 5.7.1996, YM alistus ja valitus 17.2.1997 ja KHO päätös 6.7.1998)

Selvitys Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten

Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan alueella on arvioitu myös Kainuun Museon selvityksessä Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten (2017), joka on laadittu keskustaajaman yleiskaavatyötä varten. Kaava-alueen kohteista on selvityksessä arvotettu kohteet C12 Linnankatu 21/ Välikatu 18, asuinliikerakennus 1937; C13 Kauppakatu 21, hotelli-ravintola, toimisto–liikerakennus ym. 1939 ja

E1 Kauppakatu 17 (toinen E1 kohdemerkintä selvityksen kartalla väärässä kohdassa entisen Sokoksen liikerakennuksen kohdalla, Kauppakatu 19), 1950. Kaikki kohteet on arvotettu luokkaan erityisen tärkeä/ arvokas (luokka 1) kohde, jota ei saa purkaa eikä olennaisilta osin muuttaa ilman pakottavaa syytä. Luokkaan 1 kuuluvat kohteet täyttävät 3-4 arvokriteeristä, joita ovat selvityksessä historia, rakennushistoria, rakennustaide ja kaupunkikuva.

Kaupunkiarkeologinen inventointi

Kajaanin kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa (Museovirasto, 2001) korttelin 7 piha-alueet on tunnistettu 2. luokkaan kuuluviksi ja Välikatu seurattavaksi katualueeksi. Esimerkiksi tontilla 1-7-19 ei ole selvitykseen liittyvän perspektiivikuvan perusteella ollut rakennuksia 1659 mutta raportin mukaan parkkialueella saattaa olla siitä huolimatta löydettävissä isoavihaa vanhempia kerrostumia. Myös tontin 1-7-21 piha on samaa luokkaa. Tontin reunalla on perspektiivikuvan perusteella sijainnut rakennuksia 1659. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen Museoviraston kanssa käytiin muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu, koska kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen edellyttää muinaisjäännökseen kaajoamista. Neuvottelusta kerrotaan enemmän kohdassa *Asemakaavan muutoksen suunnitteluvaiheet*.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kirkkokadun pysäköimisalue ja Välikadun katualue kuuluvat Kajaanin kaupungille.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tavoitteilla määritetään valtakunnallisesti merkittävät alueidenkäytön linjaukset, jotka on otettava huomioon sekä kaavoituksessa että valtion viranomaisten toiminnassa kaikkialla Suomessa. Koska alueella on maakuntakaava ja osayleiskaava, joissa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon, ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet asemakaavoitusta vain siltä osin kuin muilla kaavatasoilla ei ole otettu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita huomioon.

Tavoitteet koskevat tehokasta liikennejärjestelmää, terveellistä ja turvallista elinympäristöä, elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja ja uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

Voimaan tulleiden alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäyttö tukee siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan. Ilmastonmuutoksen ennaltaehkäisyssä kestävä yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmän kehittäminen ovat keskeisessä osassa ja ovat myös osa taloutta ja energiavarmuutta. Luonnon moni-

muotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä edistetään. Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle, kun digitalisaatio, ruoantuotanto, botalous, matkailu sekä luonnonvarojen jalostus luovat mahdollisuuksia yritystoiminnalle koko maassa. Kaupungistuminen sekä tarjoaa mahdollisuuksia että luo haasteita yhdyskuntarakentamisen keskittyessä yhä selvemmin suurimmille kaupunkiseuduille. Samalla kuitenkin monipaikkainen asuminen yleistyy ja tiiviimmät ja väljemmät alueet kytkeytyvät toisiinsa entistä vahvemmin. Monikeskuksinen aluerakenne tukee maan eri osien vahvuuksien hyödyntämistä. Väestö ikääntyy.

Tässä asemakaavan muutoksessa tulee ottaa huomioon väestökehityksen edellyttämä riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto, vähähiilinen ja resurssitehokas yhdyskuntarakenne, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen eheyden edistäminen.

Alue on osa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tarkoitettua viranomaisten laatiman valtakunnallisen inventoinnin aluetta; valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteen mukaisesti huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on lainvoimainen. Kainuun kaupan maakuntakaavan keskustatoimintojen aluerajaukset ovat korvanneet Kainuun maakuntakaavan (2020) keskustatoimintojen alueen. Kaupan vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkityksellään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijainti, niiden alaraja ja enimmäismitoitus. Maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 2030 vuonna 2019. Kaava tuli voimaan 26.2.2020. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020 kaavaratkaisuja.

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.

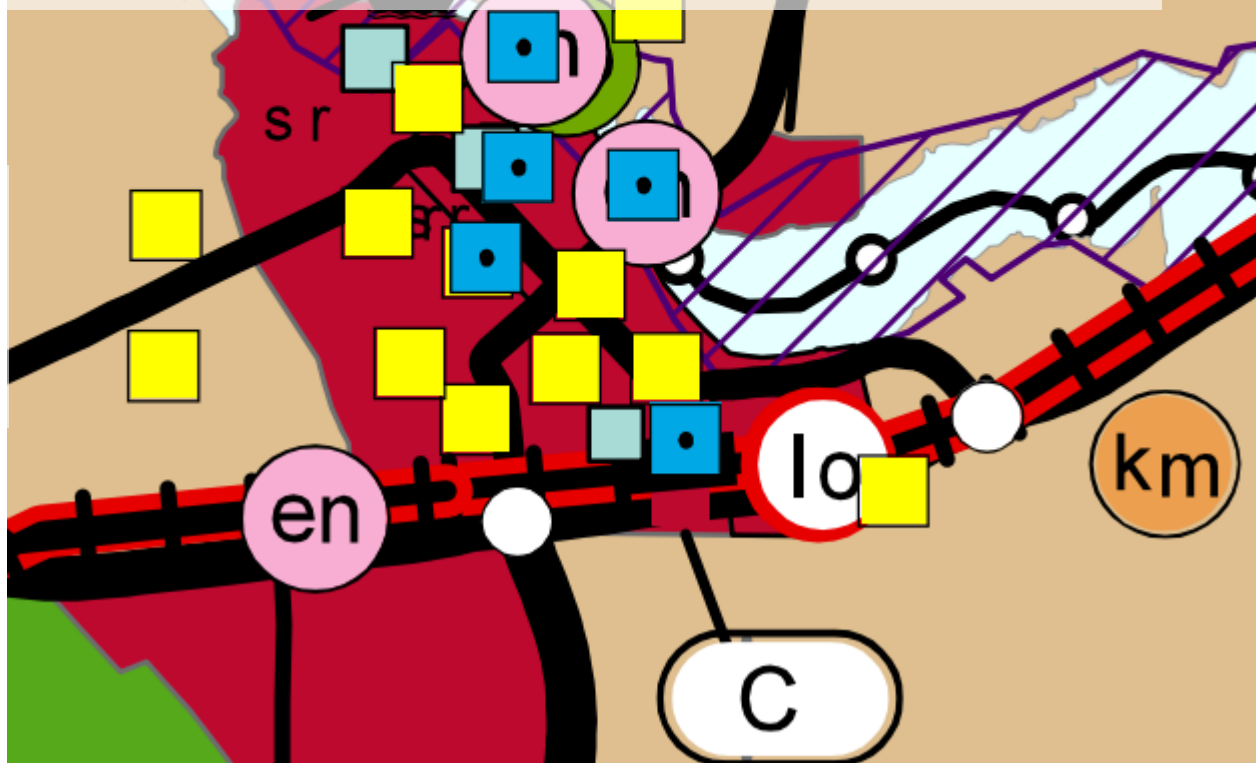
Keskustatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys: *”Keskustatoimintojen alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maakunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja on pyrittävä minimoimaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvat haitalliset vaikutukset. Yksityiskohtaisemmassa*

suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä liikumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalaa ei rajoiteta maakuntakaavalla.”

Maakuntakaavaan on merkitty valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Kohdetta koskee määräys: ”Alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet sekä ominaispiirteet ja turvata merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.”

Karttaan on niin ikään merkitty rakennussuojelukohde kohdemerkinnällä. Kohdetta koskee määräys: ”Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kulttuuriperintöön ja erityispiirteisiin sekä edistää niiden säilymistä.”

Kuva 12. Ote epävirallisesta yhdistelmämaakuntakaavasta Kajaanin keskustan kohdalta.



Yleiskaava

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut voimaan suunnittelualueen osalta 31.3.2020 (MRL 201 § mukainen täytäntöönpanopäätös, KH § 57). Alueelle ei kohdistunut valitusta. Valituksenalaiset osat ovat tulleet voimaan 14.12.2022 lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen siltaa ja siihen liittyviä katu-yhteyksiä. Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on keskusta-toimintojen aluetta, C. Aluetta koskee määräys: ”Alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palve-

luille, hallinnolle ja keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.”

(Liitekarta 2 Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta)

Kaavaan on merkitty Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009). Kaavamääräyksen mukaan: ”Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintöarvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.”

Sinisellä kohdemerkinnällä on osoitettu korttelissa sijaitseva Suojelukohde. Merkinnällä on osoitettu alueet ja rakennukset, jotka on suojeltu erityislainsäädännön nojalla. Kohdetta koskee määräys: ”Kohteiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintöarvon turvaamista. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa.”

Suunnittelualue sisältyy ka-merkinnällä rajattuun kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Alueeseen liittyy määräys: ”Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista suunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettävä tarvittaessa lausunto.”

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

Yleisiä määräyksiä, jotka tulee ottaa huomioon tätä asemakaavaa laadittaessa, on annettu mm. melutason ohjearvoista, arvokkaiden kulttuuriympäristön kohteiden huomioon ottamisesta ja hulevesistä.

Asemakaava

Alueella on 23.4.1965 hyväksytty **asemakaava** (voimaantulo 1977, kaavanro 103). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen 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.

(kartta 3 Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava)

Asemakaavan yleisten määräysten mukaisesti tulee autopaikkoja olla yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti ja lisäksi yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan kutakin 100 m² kohti. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. tontin yhtenäisestä leikkilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.9.2014 ja muutoksien osalta 26.9.2022. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 5.3.2024. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

Välikadun alueelle on tullut vireille 22.5.2024 asemakaavan muutos. Osa alueesta rajautuu kaava-alueeseen Välikadun puolella. Välikadulla on tavoitteena niin ikään tarkastella täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja suojella arvokasta rakentamista ja sovittaa uudisrakentamisen ympäristöön. Brahenkatu 3:ssa on myös vireillä asemakaavan muutos, joka on tullut vireille 8.11.2023.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaan (hyväksytty valtuustossa 13.2.2023) Sokoksen kortteli on osa Välikadun kerrostalojen asemakaava-alueetta, jonka vireille tulo on ajoitettu vuodelle 2023. Alueen osalta todetaan, että *”keskustaa kehitetään ja täydennetään hankekaavoilla. ... Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.”*

Kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista. Kauppakatu 19–21 (tontit 20 ja 21) esitti hakemuksessaan ja liitteenä olevassa alustavassa viitesuunnitelmassa (22.5.2023), että tarkoituksena on lisätä asuinrakennusoi-keutta Välikadun puolelle siten, että se mahdollistaa myös palveluasumisen. Hakija esitti, että uudisrakentamista tulisi tonttien 20 ja 21 Välikadun puoleisille alueille yhteensä 2600 k-m². Tontin 20 liikerakennusta esitettiin purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi arkkitehtuuriltaan ja korkeudeltaan naapurirakennuksiin sopeutuvan rakennuksen. Liiketilaa esitettiin rakennettavaksi katutasoon 1300 k-m² ja asuinrakentamista ylempiin kerroksiin 1100 k-m². Nykyisen liikerakennuksen kellarikerros hyödynnettäisiin maanalaisen paikoituksen tilana. Hakija edellytti, että kaava mahdollistaisi monipuoliset käyttötarkoitukset mukaan lukien majoituskäytön hotellina.

Kauppakatu 17 (tontti 19) esitti tontin kehittämistä saman alustavan viitesuunnitelman mukaisesti kuin Kauppakatu 19–21. Siinä esitettiin lisärakentamista tontin Kirkkokadun puoleiseen osaan, Välikadun risteykseen 1400 k-m². Asuinrakennuksen korkeudeksi esitettiin viittä kerrosta. Ensimmäiseen kerrokseen esitettiin sijoittuvaksi myös liiketiloja. Kauppakadun puoleista asuinrakennusta esitettiin säilytettäväksi. Ajoyhteys pysäköintihalliin esitettiin järjestettäväksi tontin

kautta. Piha-alueelle oli alustavassa viitesuunnitelmassa osoitettu 11 autopaikkaa. Osa autopaikoista sijoittui maanalaiseen pysäköintihalliin.

Kortteliin laadittiin viitesuunnitelma havainnollistamaan kaavaratkaisua. Kajaanin kaupunki ohjasi viitesuunnittelua. Alustava viitesuunnitelma oli kaavamuu-
toshakemusten liitteenä. Viitesuunnitelmaa muokattiin ennen luonnosvaiheen nähtävillä oloa.

(Liite 1 Kaavahanketta varten tehty viitesuunnitelma 4.6.2024)



PAVE
ARKKITEHDIT

22.019 | Kajaani kaavamuutos kortteli 7
L-101 | Käyttösuunnitelma
1:500 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024

Kuva 13. Kortteliin laaditun viitesuunnitelman käyttösuunnitelma. (Pave arkkitehdit, 4.6.2024)

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 20.12.2023. Kaavaluonnoksen ja ehdotuksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomais-
tulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuoro-
vaikutuksessa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.6.–9.8.2024. Kaavaluonnosta
esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.8.2024. Yleisötilaisuuteen osallistui kaupungin
kaavoituksen lisäksi kiinteistön omistajien edustajat ja viitesuunnitelman teh-
neen arkkitehtitoimiston edustaja, joka esitteli viitesuunnitelmaa. Yleisöä oli pai-
kalla 6 henkilöä. Yleisötilaisuudessa korttelin suunnitelmista saatu palaute oli
myönteistä. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa.

(Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5.12.2024)

Viranomaisneuvottelu

Kaavahanketta esiteltiin viranomaisneuvottelussa 12.6.2024. Viranomaisneu-
votteluun osallistuivat edustajat Kainuun ELY-keskuksesta, Kainuun Museosta,
Kainuun pelastuslaitoksesta, Kainuun ympäristöterveyspalveluista ja Kajaanin

kaupungin kaavoituksesta. Neuvottelun materiaalina oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma, selvitykset ja alustava asemakaavaluonnos. Neuvottelussa esiteltiin alustava kaavaluonnos, minkä jälkeen käytiin läpi viranomaisten puheenvuorot. Neuvottelun puheenvuoroissa esille tuodut asiat otettiin huomioon laadittaessa kaavaehdotusta.

(Liite 4 Viranomaisneuvottelu 12.6.2024, muistio 2.9.2024)

Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen pidettiin esineuvottelu (4.9.2024) arkeologisesta alueesta ja kaavaluonnoksen maankäytön vaikutuksista alueella sijaitsevaan muinaisjäänökseen, johon osallistui Museoviraston, Kainuun Museon, maanomistajien ja Kajaanin kaupungin kaavoituksen edustajat. Kainuun Museo edellytti kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa Muinaismuistolain 13 § mukaisen neuvottelun käymistä. Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu käytiin 12.9.2024 samojen neuvotteluosapuolien kesken kuin esineuvottelussa. Neuvottelussa päästiin yhteisymmärrykseen tarpeesta kajota mahdolliseen muinaisjäänökseen ja vaadittavista toimenpiteistä. Kaavaselostukseen liitetään Museoviraston ehdotus kaavaselostukseksi. Asemakaavaluonnoksen arkeologista kulttuuriperintöä koskeva yleinen määräys korvataan Museoviraston esittämällä määräyksellä.

(Liite 8 Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu 12.9.2024, muistio 21.11.2024)

”Museoviraston ehdotus kaavaselostukseksi:

Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää seuraavaan kiinteään muinaisjäänökseen kajoamista: Kajaanin vanha asemakaava-alue (1000007476). Muinaisjäänöksen on neuvotteluissa todettu tuottavan merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa kaavan tarkoittamalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainitussa muinaisjäänöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista. Tutkimukset kohdennetaan vielä rakentamattomalle alueelle kiinteistöllä 205-1-7-19 ja kiinteistön 205-1-7-21 sisäpihalle arkeologisina kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäänös on säilynyt. Kajoavilla esitutkimuksilla voidaan tarkentaa kaivaustutkimusten kohdentamista. Katualueella tutkimus tehdään valvontana. Arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto. Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitettujen muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.”

Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet

Kainuun ELY-keskuksen lausunto

Kainuun ELY-keskus korosti lausunnossaan rakennetun kulttuuriympäristön luonteen korostumista RKY-alueella, kun arvioidaan täydennysrakentamisen soveltumista olemassa olevaan ympäristöön. ELY-keskus toi esiin, että eri aikakausien liiallinen erottuminen funkiskokonaisuudesta voi muuttua liiaksi dominanssiksi, joka ylittää rakennustyyllillisen (funktionalismi) sietokyvyn heikentäen alueen suojelullisia arvoja. Kainuun ELY-keskus totesi, että Kauppakadulle funkiskokonaisuuden väliin sijoittuva uudisrakennus muodostaa dominoivan elementin. ELY-keskus piti Kauppakadun pohjoispuolista rakentamista kerroksellisenä mutta yhtenäisenä ja piti aiempia muutoksia kokonaisuudeltaan alisteisina olemassa olleeseen rakennuskantaan nähden. ELY-keskus katsoi suunnitellun uudisrakennuksen Kauppakadulle avoimen parvekkeellisen julkisivun rikkovan funkiskokonaisuutta. ELY-keskuksen mukaan ”lisäksi Kauppakadulle suunnitellut metallipinnaiset parvekekaiteet vähentävät parvekkeiden yksityisyyttä ja on vaarana, että näköesteen suojaksi ilmaantuu ”viritelmiä”, jotka rikkovat rauhallista julkisivukuvaa ja vähentää kokonaisuutta ajatellen kulttuurisia arvoja”. ELY-keskus näki ristiriidan rakentamisessa taloudellisten seikkojen ja esteettisyyden/ kauneuden kanssa ja piti Kauppakadun osalta arvovalintana yhtenäistä funkisrivistöä ja kaavaselostuksessa mainittua laadukasta nykyaikaista arkkitehtuuria.

Koska Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 koskee rakennusperintölain mukainen suojelu (suojelupäätös rakennussuojelulain voimassa ollessa), ELY-keskus katsoi, että kohteille olisi syytä käyttää YM:n oppaan ”Opas 12, Asemakaavamerkinnot ja -määräykset” mukaisesti srs-merkintää. Lisäksi ELY-keskus esitti, että kaavamääräyksessä viitattaisiin suojelupäätökseen ja siinä määrättyihin suojelumääräyksiin. ELY-keskus esitti, että päätöksen suojeluperusteet ja määräykset lisättäisiin kaavaselostukseen. (Sr-määräykseen liittyen) ELY-keskus lausui myös, että koska kyseessä on RKY-kohde, kuuluu sen valvonta ELY-keskuksen toimivaltaan. Muutoksista oli ELY-keskuksen mukaan kuultava myös ELY-keskusta museoviranomaisen lisäksi.

Uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman asettamista samaan linjaan Kauppakatu 17 sijaitsevan suojelurakennuksen kanssa ELY-keskus piti hyvänä ratkaisuna, koska rakennuksen korko jatkaa siten Kauppakadun funkistalojen muodostamaa yhtenäistä linjaa.

ELY-keskus esitti, että kaavamääräyksissä säänneltäisiin tarkemmin ullakkotilan rakentamismahdollisuutta kaavamääräyksin ja kaavaselostuksessa kuvattaisiin tarkemmin tavoiteltavaa ratkaisua. ELY-keskus mainitsi esimerkkinä: ”missä määrin rakentaminen saa näkyä katulinjassa, vaatiiko ullakkorakentaminen korotusta vai voiko lisärakentamisen sijoittaa olemassa olevaan ”massaan”.”

ELY-keskus esitti, että tiilenpunaisen rappauksen tai punatiilen käyttö sisäpihoilla rajattaisiin ainoastaan tehosteeksi kaavamääräyksessä. ELY-keskus piti

kaavamääräystä tulkinnaltaan epämääräisenä siltä osin, missä määrin tiilenpu-naista rappausta tai punatiiltä voidaan käyttää korttelin sisäosissa.

ELY-keskus piti lausunnossaan rakennustapaohjeen laatimista hyvänä enna-kollisena harkintana. Rakennustapaohje jättää vähemmän tulkinnanvaraa ra-kennuksen soveltumiselle ympäristöön.

ELY-keskus piti kaavan rakennustapaa koskevia määräyksiä, rakennustapaoh-jetta ja havainnekuvia toisiinsa nähden ristiriitaisina kattomuodon ja sen naapu-rirakennuksiin sovittamisen suhteen. ELY-keskuksen mukaan katulinjaan näh-den poikittainen pulpettikatto poikkeaa naapurirakennusten kattolinjasta ja on siten ELY-keskuksen mukaan ristiriidassa rakennustapaohjeen kirjausten kanssa. ELY-keskus esitti, että rakennustapaohjeita tarkennettaisiin siten, että pulpettikaton suunta tulee selkeämmin määrätyksi rakennustapaohjeissa.

Lisäksi ELY-keskus totesi, että Välikadun rakentamiseen on mahdollista väl-jemmin soveltaa Kauppakadusta lausuttua, koska Välikadun rakennuksilla ei ole Kauppakatuun verrattavissa olevaa julkisivuleimaa. ELY-keskus esitti kui-tenkin, että Välikadulla pidättäytyttäisiin suorassa räystäslinjassa eikä havain-nekuvien ja viitesuunnitelman mukainen räystäslinja olisi mahdollinen.

(Liite 7 Luonnosvaiheen kuuleminen a) Kainuun ELY-keskus, lausunto 18.7.2024)

Vastine: Kauppakadun funkistalojen väliin sijoittuva kaksoisjulkisivuinen raken-nusosa liittyy luontevasti funkistalojen riviin sitä täydentäen. "Valejulkisivu", jonka taakse parvekkeet kätkeytyvät, jatkaa funkistalojen yhtenäistä rapattua seinäpintaa ja säännöllinen aukotuksen rytmitys huomioi funkisrakennusten säännöllisen aukotuksen rytmin. Johtuen muuttuneista rakentamismääräyk-sistä funkiskauden jälkeen joka tapauksessa ei olisi mahdollista saavuttaa ai-van samaa kerroskorkeutta ja samanlaista ikkuna-aukotusta kuin viereisissä funktionalistisissa rakennuksissa. Funktionalistisen julkisivun ja aukotuksen jäl-jittely johtaisi epäautenttiseen, vanhaa jäljittelevään ratkaisuun. Uudisrakenta-minen parantaa huomattavasti Kauppakadun funkisrakennusten tilannetta to-teutuessaan, kun yksikerroksinen ympäröivistä rakennuksista huomattavasti poikkeava rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan laadukasta nykyaikaista arkkitehtuuria edustava rakennus. Rakennus ei ole dominoiva elementti vaan luo uuden kerroksen funktionalististen rakennusten riviin, joka ilmentää omaa aikakauttaan ottaen kuitenkin huomioon rakennetun kulttuuriympäristön luon-teen. Parvekkeiden näkyminen julkisivussa edustaa funktionalismin henkeä, jossa toiminta on näkyvässä julkisivussa. Tavoitteena on lisätä keskustan elä-vyyttä ja mahdollistaa myös asuminen korttelissa. Etelään suuntautuvat parvek-keet parantavat asuntojen käytettävyyttä tiiviissä kaupunkiympäristössä. Par-vekkeet ovat tärkeä osa nykyaikaista asuinrakentamista (mikäli kohde toteutuu asumisena) ja laajentavat asunnon asuutilaa. Kapeassa katutilassa maanta-solta parvekkeiden sisustus ei tule juurikaan näkymään lähiympäristöön. Risti-riitaa taloudellisten seikkojen ja esteettisyyden kanssa ei ole. Kohteen toteutta-minen eheyttää kaupunkikuvaa ja elävöittää kaupunkiympäristöä. Laadukas ny-kyaikainen arkkitehtuuri ei heikennä funkisrivistön arvoja.

Kaavassa käytetty suojelumääräys ottaa huomioon rakennuksen suojeluarvot ja lisäksi suojelu on huomioitu yleisessä määräyksessä. Kaavaa muutetaan ehdotusvaiheeseen siten, että rakennussuojelulailla suojellut rakennukset merkitään omalla merkinnällään. Päätöksen alistus ja Korkeimman hallinto-oikeuden vahvistus liitetään kaavaselostuksen liitteeksi. Suojelupäätökseen liittyvät suojelumääräykset liitetään kaavaselostukseen. Kaavamerkintä ja -määräys muotoillaan ympäristöministeriön oppaan mukaisesti.

Suojeltavia rakennuksia koskevan määräyksen (sr-23) mukaan rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy. Kohteen luonteen säilymistä arvioidaan aina muutostöiden yhteydessä rakennuslupaprosessissa. Lähtökohtaisesti rakennusta ei saa korottaa yli sallitun kerroskorkeuden eikä muuttaa yhtenäistä räystäslinjaa vaan rakentamisen tulee sijoittua olemassa olevaan massaan. Kaavamääräyksen mukaisesti myös ullakotilaan kohdistuvista muutostöistä kuullaan Museota. Kaavamääräystä muutetaan siten, että myös ELY-keskusta tulee kuulla RKY-alueelle sijoittuvien kohteiden muutoksista.

Kaavamääräys eikä rakennustapaohje rajaa tiilenpunaisen rappauksen tai punatiilen käyttöä korttelin sisäosissa sen tarkemmin eikä ole tarkoituskaan, jotta väriä voidaan käyttää arkkitehtonisena tehokeinona korttelin sisäosissa. Määräyksessä ei ole haluttu jäljitellä funktionalistisen arkkitehtuurin tapaa jättää hormit rappaamatta ja ilmentämään siten rakennusosan käyttötarkoitusta. Rakennustapaohjeen noudattamista ja sopivuutta korttelin muuhun arkkitehtuuriin valvotaan rakennuslupavaiheessa. Rakennustapaa koskevaa yleistä määräystä ja rakennustapaohjetta täsmennetään ja tarkastetaan yhtenäisyys.

Kuten ELY-keskus lausunnossaan toteaa, ei Välikadulla ole samanlaista yhtenäistä ilmettä kuin Kauppakadun funktionalistisella RKY-kokonaisuudella. Siksi ei ole myöskään perusteltua, että Välikadulle vaadittaisiin muodostamaan yhtenäistä julkisivua tai räystäslinjaa, koska se rajoittaa uudisrakentamista ja sen arkkitehtonista ilmaisua huomattavasti. Välikadun puolella joudutaan arkkitehtuurin lisäksi ottamaan huomioon korttelin pysäköinti, vaihtelevat kerroskorkeudet ja mahdollisuudet rajata korttelia rakennusmassoilla ja suojata sisäpihaa melulta. Myös Välikadun olemassa oleva rakentaminen, kiinteistöjaotus ja katu-tila vaikuttavat mahdollisuuksiin sijoittaa rakennusmassoja ja myös mahdollisiin arkkitehtuuriin soveltuviin kattomuotoihin. Välikadun puolella korttelin rakentamisesta muodostuu korttelikohtainen kokonaisuus.

Kaavan yleinen määräys huomion kiinnittämisestä kattomuotojen sopivuudesta viereisten rakennusten kattoihin liittyy ensi sijassa toisiinsa liittyviin rakennuksiin, vaikka sitä ei määräyksessä tuodakaan esiin. Kauppakadulla asiasta on määrätty tiukemmin kaavassa määräämällä harjakatosta ja antamalla määräys räystäskorosta naapurirakennuksen korkoon. Myös Välikadun puolen uudisrakentamisen on mahdollista toteuttaa osissa, jolloin rakennusten liittäminen toisiinsa myös katon osalta on hyvä kiinnittää huomiota. Viisikerroksinen uudisrakentamisosa on hieman erillään muista ja korkeampi kuin muut. Kattomuotojen sopivuus viereisten rakennusten kattoihin ei tarkoitakaan sitä, että kattomuodon tulee olla sama kuin korttelin muissa rakennuksissa vaan soveltumista kortteliin ja lähimpiin muihin rakennuksiin autetaan esimerkiksi kallistamalla kattoja siten,

ettei korkeusero ole niin suuri kuin, jos katon lape olisi suoraan Välikatua kohti. Suora räystääslinja ei yhdistäisi rakennusta muuhun Välikadun rakentamiseen kuten Kauppakadulla, koska rakentaminen ei ole tasaisesti nelikerroksista kuten Kauppakadulla ja rakennusten julkisivut eivät jatku yhtenäisinä kortteleissa vaan rakennusten välillä on etäisyyttä.

Kainuun Museon lausunto

Kainuun Museo toi lausunnossaan esiin, että uudisrakennusten pihanpuoleisilla julkisivuilla voidaan käyttää punatiiltä tai tiilenpunaista rappausta. Kainuun Museon mukaan ohjeesta ei kuitenkaan käy ilmi, voiko koko julkisivu olla tiilenpunainen. Kainuun Museo esitti, että uudisrakennus sopeutuisi paremmin ympäristöönsä, jos punatiilen sävyn käyttö rajoitettaisiin yksityiskohtiin kokonaisen julkisivun sijaan.

Lausunnossaan Kainuun Museo toi esiin, että rakentaminen tulisi sovittaa tyyllisesti ympäröivien rakennusten tyyliin eikä modernia tyyliä tule Museon mukaan liikaa korostaa esimerkiksi julkisivuväriyksillä, kattomuodoilla tai seinän aukotuksilla. ”*Vaaleita katujulkisivuja ja rakennusten räystääslinjan sovittamista olemassa olevien rakennusten korkeuteen Kainuun Museo pitää hyvänä.*”

Kainuun Museo toi lausunnossaan esiin, että ullakkorakentaminen on sallittu suojelluissa rakennuksissa mutta kaavassa ei ole määritelty tarkemmin, voiko ullakkorakentaminen muuttaa katon ulkonäköä. Kainuun Museo toi esiin, että mahdollisten ulkoisten muutosten sallittavuus olisi syytä määritellä kaavamääräyksissä tarkemmin.

Raatihuoneentoriin rajautuvan rakennuksen osalta Kainuun Museo pitää hyvänä ratkaisuna, että mahdollisen uudisrakennuksen kerroskorkeudeksi on määritelty II. Museon mukaan Raatihuoneentorin maisemallinen ilme ei muutu tällöin liiaksi.

Kainuun Museo edellytti muinaismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun pitämistä kaavavaiheessa, koska asemakaavan muutos sijaitsee kiinteällä muinaisjäännösalueella. Museon mukaan neuvottelussa selvitetään, voidaanko muinaisjäännökseen kajota ja jos voidaan, minkälaiset ja kuinka laajat arkeologiset tutkimukset ovat riittävät. Museon mukaan kokouksesta tehdään muistio liitettäväksi hankkeen asiakirjoihin.

(Liite 6 Luonnosvaiheen kuuleminen b) Kainuun Museo, lausunto 9.8.2024)

Vastine: Rakennustapaohjeessa eikä kaavamääräyksessä ole rajattu punatiilen tai tiilenpunaisen rappauksen käyttöä pelkästään yksityiskohtiin, koska on haluttu, että punatiiltä voidaan sisäpihan puolella käyttää arkkitehtonisena tehokeinona laajemmissa seinäpinnoissa. Punatiilen väri sopeutuu hyvin vaaleiden rapattujen seinäpintojen yhteyteen ja Välikadun ympäristössä on näkyvissä muitakin rakennuksia, joissa punatiiltä on käytetty. Mm. Pienteollisuustaloksi kutsutussa kerrostalossa ja Pekka Heikkisen kahviossa punatiiltä on näkyvissä julkisivuissa. Myös Välikatu kuuteen sijoittuvassa Askonhovin talossa on käytetty punaista julkisivurappausta tehosteena ja sisäpihan puolella. Brahenkadun

kerrostalojen seinissä on myös punatiilisiä verhouksia. ”Pappilaksi” kutsutussa kerrostalossa (entisen keskuseurakuntakodin kanssa samalla tontilla Brahenkadun varressa) punatiiltä on käytetty julkisivussa ensimmäisessä kerroksessa. Pappila (E18 Brahenkatu 14) ja Pienteollisuustalo (E23 Linnankatu 18) on tunnistettu arvokkaiksi rakennuskohteiksi Selvityksessä Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten (Kainuun Museo, 2017) ja arvotettu luokkaan 1 kuuluviksi. Punatiili ottaa huomioon ympäristön muun arvokkaan rakennuskannan. Yleistä määräystä sisäpihan puolen värityksestä täsmennetään ja yhtenäistetään rakennustapaohjeen kanssa.

Viitesuunnitelmassa ja rakennustapaohjeissa on haettu yhtäläisyyksiä funktionalistiseen rakentamiseen, värimaailmaan ja mittakaavaan siinä määrin kuin se on ollut rakennusten sovittamisen kannalta tarpeellista. Vaikka rakentaminen ilmentää omaa aikakauttaan ja tuo kortteliin modernia muotokieltä, se sopeutuu aiemman rakentamisen yhteyteen. Suunnittelussa ja ohjeissa ei ole haluttu, että uudisrakentaminen jäljittelee vanhaa tyyliä, jotta syntyisi autenttinen, omaa aikakauttaan ilmentävä uusi kerrostuma. Vanhan jäljitteleminen ei ole myöskään täysin mahdollista, koska mm. energiamääräykset edellyttävät erilaisia seinä- ja kattorakenteita, jotka osaltaan vaikuttavat rakennusten ulkonäköön.

Lähtökohtaisesti ullakkorakentamisen tulee pysyä katon alla eikä muutoksia rakennuksen kattomuotoon sallita. Museo voi ottaa kantaa suojeltujen rakennusten muutoksia koskeviin suunnitelmiin ja niiden vaikutuksista kohteen luonteeseen, koska suojelumääräyksessä (luonnosvaiheessa sr-23) edellytetään kuulemaan museoviranomaista muutoksista.

Muinaismuistolain mukainen neuvottelu järjestettiin ja siitä on kerrottu selostuksen kohdassa Asemakaavan muutoksen suunnitteluvaiheet. Neuvottelun muistio on liitetty kaavan asiakirjoihin.

Kainuun ympäristöterveyspalveluiden lausunto

Kainuun ympäristöterveyspalvelut lausui, että kaavaluonnoksessa on otettu riittävästi huomioon asumisterveyteen vaikuttavat asiat. Lausunnon mukaan kaavaluonnoksessa on melu huomioitu kaavamerkinnöissä sekä yleisissä määräyksissä. Lausunto toi esiin, että rakennusten sijainti on suunniteltu siten, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta. Terveystensuojeluviranomaisella ei ollut huomautettavaa Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutosluonnokseen.

(Liite 6 Luonnosvaiheen kuuleminen c) Kainuun ympäristöterveyspalvelut, lausunto 28.6.2024)

Kajaanin Veden lausunto

Kajaanin Vesi toi lausunnoissaan esille, että Raatihuoneentorin funkiskortteli sijaitsee olemassa olevan ja asemakaavamuutosluonnokselle riittävän kapasiteetin omaavan vesihuollon ympäröimänä. Täydennysrakentaminen ja rakennusoikeuden kasvattaminen olemassa olevan ja kapasiteetiltaan riittävän vesi-

huoltoverkon läheisyydessä on Kajaanin Veden mukaan positiivista. Kiinteistöillä on vesihuoltoliittymät tai ne ovat rakennettavissa. Kajaanin Vesi toi lausunnossaan esille, että esitetty maanalainen paikoitus saattaa aiheuttaa muutoksia joihinkin nykyisiin vesihuollon tonttijohtoihin. Kajaanin Vesi myös lausui, että vesihuollon näkökulmasta olisi yksinkertaisinta, että jokainen vesihuoltoon liitettävä rakennus muodostaisi oman kiinteistönsä.

(Liite 6 Luonnosvaiheen kuuleminen d) Kajaanin Vesi, lausunto 17.7.2024)

Vastine: Maanalaisen paikoituksen rakentamisen edellyttämät muutokset tonttijohtoihin täytyy ottaa huomioon rakennussuunnittelussa. Asemakaavan mukainen viitesuunnitelma ei ole vielä niin yksityiskohtainen, että sen perusteella voitaisiin antaa tarkempia määräyksiä tai suunnitella tonttijohtojen sijoittumista. Kortteli saattaa myös toteutua viitesuunnitelmasta poiketen ja vaiheittain eikä maanalainen pysäköinti välttämättä toteudu kerralla. Kajaanin kaupunki on asemakaavan muutoksen yhteydessä tehnyt tonttijakoluonnoksen siten, että osittain uudisrakentaminen erottuu erilliselle tontille. Tonttijakoja on mahdollista tehdä kiinteistöille kaavasta erillisinä tarpeen mukaan.

Myös Välikadun katualueen alle on mahdollistettu maanalainen pysäköinti. Teknisen suunnittelun kokouksessa 8.10.2024 tarkasteltaessa kaavaluonnosta tuli esiin, että putkia ja johtoja sijoittuu yli kahden metrin syvyyteen katualueen alle. Maanalaisen paikoituksen toteuttaminen edellyttää putkien siirtämistä ja aiheuttaa kustannuksia hankkeelle.

Kajave Oy:n lausunto

Kajave toi lausunnossaan esiin, että Kajavella on kiinteistömuuntamo mahdollisesti purettavassa rakennuksessa. Kajave lausui, että mikäli kiinteistömuuntamo joudutaan purkamaan pois, niin asemakaavassa sekä funkiskorttelisuunnitelmassa on osoitettava tarvittava tila ja sijoitus uudelle kiinteistömuuntamolle. Kajave piti ihanteellisimpana sijaintia parkkihallin yhteydessä ja piti hyvänä esimerkkinä Raatikeskusta.

(Liite 6 Luonnosvaiheen kuuleminen e) Kajave Oy, lausunto 20.6.2024)

Vastine: Viitesuunnitelma ei ole niin yksityiskohtainen, että siinä olisi otettu kantaa kiinteistömuuntamon sijoittumiseen tässä vaiheessa. Asemakaava mahdollistaa kiinteistömuuntamon sijoittamisen kellarikerrokseen.

Tekstiä täydennetään ehdotusvaiheen palautteella ja vastineilla.

Asemakaavan muutoksen 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 monipuolisesti liike-,

toimisto-, palvelu- ja asuinrakentamiskäyttöön. Rakennusoikeuden määrää verataan 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 myös Välikadun ja Kirkkokadun puolelle ja varmistaa riittävä rakennusoikeus.

Tavoitteena on kehittää aluetta Keskustaaajama 2035 osayleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen alueena ja huomioida rakennussuojelu ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä yleiset määräykset koskien melua ja arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä sekä hulevesiä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavamuuotosalueen 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. 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).
(Liitekartta 4 Asemakaavakartta määräyksineen)

Kerrosalaa kortteliin muodostuu yhteensä 13 320 k-m². Kerrosala kasvaa siten 7800 k-m²:stä yhteensä 5520 k-m² mahdollistaen lisärakentamisen kortteliin. Nykyisen olemassa olevan rakennuskannan kerrosala on noin 8000 k-m². Korttelin tehokkuus nousee tällöin voimassa olevan kaavan tehokkuudesta 1,4 tehokkuuteen noin 2,4. Korkea tehokkuus korttelissa johtaa siihen, etteivät kaikki autopaikat kaiken rakennusoikeuden toteutuksessa sovi maan pinnalle vaan osa on toteutettava maanalaisena pysäköintinä. Maanalaisista pysäköintiä mahdollistamaan



Kuva 14. Ruutukaavakeskustan alueelle tehty kaavamukaisten rakennusoikeuksien tarkastelu 2018. Toteutuneet rakennusoikeudet voivat olla kaavamukaisia rakennusoikeuksia korkeampia tai matalampia.

on kaavassa osoitettu maanalaisia autojen pysäköimispaikkoja (map) koko kortteliin sekä katualueiden alle. Ohjeellinen ajoyhteys (ajo) maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu kaavassa. Keskustan alueelle on tehty 1980-luvulla oikeusvaikutukseton osayleiskaava (1984) eheyttämään ja ohjaamaan keskustan rakentamista. Siinä on tarkasteltu mm. rakennusoikeuksia ja rakentamisen tehokkuuksia tonttikohtaisesti kaupunkikuvallisen tarkastelun lisäksi. Kaava on osittain vanhentunut. Kaavan mukaisten tehokkuuksien ja rakennusoikeuksien tarkastelu on päivitetty viimeksi 2018 keskustan pysäköintistrategian laatimisen yhteydessä. Samalla on tarkasteltu mm. kaavan mahdollistamaa maanalaista pysäköintiä. Karttatarkastelusta on havaittavissa, että uudemmissa asemakaavoissa rakentamisen tehokkuus on tonteilla kasvanut kahteen tai yli kahteen viidellätoista ruutukaavakeskustan tontilla. Vain kahdella jo aiemman rakentamisen vuoksi hyvin tehokkaasti rakennetulla tontilla tehokkuus ylittää 2,5. Nyt tarkastelussa olevan asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on siten linjassa aiemmin alueelle laadittujen asemakaavan muutosten rakennusoikeuden kanssa. Kortteli on valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä huolimatta samankaltainen tiivis keskustakortteli kuin muut aiemmin kaavoitetut keskustakorttelit, jossa on mahdollista rakentaa umpikorttelimaista tiivistä rakennetta ilman, että rakentaminen heikentää kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Samalla on mahdollistettu maanalaisen pysäköinnin rakentaminen tonteille/ kortteliin.



Kuva 15. Ruutukaavakeskustan alueelle toteutetut ja asemakaavojen mahdollistamat parkkipaikat karttatarkastelun mukaan 2018.

Uudisrakentamisen mahdollistavat rakennusalat sijoittuvat kaavassa Välikadun varteen, Välikadun ja Linnankadun risteykseen ja Kauppakatu 19 kohdalle. Kortteliä täydentämällä muodostuu laaja umpipiha, joka kuitenkin katkeaa Kauppakatu 19 kohdalla koko tontin laajuiseen yksikerroksiseen rakennusalaan. Yhtenäisiä laajoja viherpiha-alueita on haastava muodostaa, koska autopaikoitus, huoltoajoon ja ajoon tarvittavat alueet vievät suurimman osan piha-alueista. Jäljelle jääviä piha-alueita ja yksikerroksisen alan kantta koskee kuitenkin merkintä ja määräys le/ yk-1: *”Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue, jolle tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväylyksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piha-rakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.”* Lisäksi kaavaan on merkitty pienialaisia istutettavia alueen osia.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustavasta mutta kaavaan liittyy myös erilliset sitovat rakennustapaohjeet (merkintä: rto, alleviivaus osoittaa, että määräystä on ehdottomasti noudatettava). Rakennustapaohjeen noudattamisesta on myös yleinen määräys kaavassa. Sitova rakennustapaohje on kaavaselostuksen liitekarttana.

(Liitekartta 5 Rakennustapaohje (Pave arkkitehdit), 25.11.2024)

Käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisen käytön liiketoiminnasta asumiseen. Kortteliin on mahdollista sijoittaa asumisen ja liiketilojen lisäksi esimerkiksi palveluasumista, ravintoloita, hotellitoimintaa tai toimistoja. Ensimmäiseen kerrokseen on määritely Kauppakadun ja Linnankadun puolelle 50-100 % liike- ja toimistotiloja varten ja sisäänkäynti katu- tai torialueelle. Linnankadun kulmauksessa on vastaava määräys mutta vaatimuksena on vain 20 % liike- tai toimistotiloja. Tällä on haluttu varmistaa, että rakennukset säilyvät avoimina keskeisille katu- ja torialueille aivan liikekeskustassa elävöittäen katutilaa toiminnoiltaan ja palveluillaan.

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.

Melun takia Välikadun ja Kirkkokadun puoleisille rakennusaloille on merkitty aaltoileva meluviiva ja merkintä dB, johon liittyvän määräyksen mukaan: *”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien*

sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat." Määräys ei siten sisällä mitään tiettyä desibelimäärää, minkä verran melun pitäisi rakenteilla alentua vaan huomioon otetaan kulloinkin vallitseva melutilanne rakennusten suunnitteluvaiheessa. Uudisrakentamisessa melulta suojautumiseen täytyy varautua rakenneratkaisuilla. Kaavassa on myös yleisiä määräyksiä melusta.

Liittymäkiellot on kaavassa osoitettu Välikadulle, Kirkkokadulle ja Kauppakadulle lukuun ottamatta liittymiä Kirkkokadulta ja Välikadulta. Linnankadun ja Raatihuoneentorin kävelyille tarkoitetuilta alueilta liittymäkielloja ei ole osoitettu, koska ajoneuvoliikenne on lähtökohtaisesti kielletty eikä liittymiä voi järjestää. Ajo maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu Välikadulta läheltä Kirkkokadun risteystä.

3D-kiinteistönmuodostus on mahdollista asemakaavan mukaisesti. Rakennusoikeudet on osoitettu kaavassa rakennusaloille lukuina lukuun ottamatta ensimmäisten kerrosten liiketilojen osuutta, jotka on osoitettu prosentteina. Maanalaiset varaukset on osoitettu kaavassa.

Aluevaraukset

Korttelialueet

ALY Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue

Kortteli 7 tontti 20

Tontilla 20 (1398 m²) sijaitseva rakennus on mahdollista kokonaan korvata uudisrakennuksilla. Kauppakadun ja Välikadun puolelle rakennettavaksi kiinni kadunvarteen on osoitettu nelikerroksiset rakennusalat, joiden rakennusoikeus on kummankin 1500 k-m². Kauppakadun puolella on mahdollista lisäksi rakentaa kellariin 240 k-m² rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kk(240)-merkinnän mukaisesti. Yksikerroksinen rakennusala jatkuu koko tontin alueelle mahdollistaen laajan liiketilan toteuttamisen. Yksikerroksiselle alueelle on osoitettu rakennusoikeus erillisenä, 635 k-m². Tontin rakennusoikeus on yhteensä 3875 k-m² ja tehokkuusluku e=2,8. Yksikerroksisen rakennusalan päälle on mahdollista toteuttaa kansi, johon toteutetaan pihatoimintoja. Kantta koskee merkintä le/ylk-1, jonka mukaan leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueen osalle/ yhteiskäyttöalueelle *"tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyliksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi."* Koko kansi on tällaista aluetta. Alue voidaan jakaa myös osiin eri rakennusten piha-alueen toimintojen järjestämiseksi. Tontin alle on osoitettu maanalaisen pysäköinnin mahdollistava map-merkintä. Mahdollisen maanalaisen pysäköinnin ajo on ohjeellisena osoitettu tontille 23. Rakennustapaohje asettaa vaatimuksia erityisesti Kauppakadun puoleiselle julkisivulle, missä parvekkeet on toteutettava kaksoisjulkisivun

taakse (mikäli rakentaminen toteutuu asumisena ja parvekkeita toteutetaan). Julkisivu jatkaa Kauppakadun yhtenäisiä rapattuja seinäpintoja ja säännöllistä aukotusta. Sisäänkäynti liiketilaan on katettu yhtenäisellä katoksella ja sisäänvedetty. Ensimmäisessä kerroksessa on näyteikkunajulkisivu. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on kaavassa määrätty asetettumaan samaan linjaan Kauppakatu 17 sijaitsevan suojelurakennuksen kanssa (+156,50). Rakennuksen korko jatkaa siten Kauppakadun funkistalojen muodostamaa yhtenäistä linjaa. Kauppakadun puoleisen rakennuksen kattomuoto on harjakatto. Kauppakadun puoleisen rakennusalan ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liike- ja toimistotilaa 100 %, joista on yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatuille alueille. Melu tulee huomioida Välikadun puoleisella rakennusosalalla.

Kortteli 7 tontti 21

Tontilla 21 (2534 m²) ovat suojeltuja IV-kerroksinen (2600 k-m²) ja III-kerroksinen (615 k-m²) osa ja niille on osoitettu suojelumerkintä srs-1. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeudet ja korkeudet ovat olemassa olevien rakennusten mukaisia. Nelikerroksiselle rakennukselle on osoitettu lisäksi ullakkokerrokseen puolet suurimman kerroksen alasta mahdollista kerrosalaa. Nelikerroksisen kerroksen kellariin saa toteuttaa 180 k-m² mukaisia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja lisäksi ja 170 k-m² kolmekerroksisen rakennuksen kellariin kk(170)-merkinnän mukaisesti. II-kerroksinen osa on mahdollista korvata uudisrakennuksella. Kerroskorkeuden täytyy olla tällöin kaksi. Luonnosvaiheessa tarkasteltiin mahdollisuutta korvata kaksikerroksinen osa nelikerroksisella mutta päätettiin viitesuunnitelman mukaiseen ratkaisuun. Rakennusoikeus kaksikerroksiselle rakennukselle on myös nykyisen rakennuksen mukainen eli 980 k-m². Rakennus on rakennettava kiinni Raatihuoneentorin ja Linnankadun puoleisiin tonttosiiniin. Välikadun varteen on osoitettu kokonaan uusi IV-kerroksinen rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 1500 k-m². Rakennus on rakennettava kiinni Välikadun puoleiseen tontin osaan. Uudisrakennusalan kattomuoto on määriteltä rakennustapaohjeessa. Melu tulee huomioida Välikadun puoleisella rakennusosalalla. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 6045 k-m² ja tehokkuusluku e=2,4. Piha-alueelle ja mahdollisten uudisrakennusten alojen alle on mahdollistettu maanalainen pysäköinti map-merkinnällä. Piha-alue on varattu pääasiassa pysäköintiin ja huoltoajolle. Mahdollisen maanalaisen pysäköinnin ajo on ohjeellisena osoitettu tontille 23. Kauppakadun, Raatihuoneentorin ja Linnankadun puoleisille rakennusaloille on ensimmäiseen kerrokseen toteutettava 50 % sallitusta kerrosalasta liike- ja toimistotilaa, joista on yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatuille alueille.

Kortteli 7 tontti 22 (Muodostuu tontista 19)

Kauppakatu 17 IV-kerroksinen rakennus suojellaan asemakaavalla (sr-26). Kerrosala vastaa olemassa olevaa käytettyä rakennusalaa. Kellarissa on kerrosalaan laskettavaa rakennusalaa. Lisäksi on mahdollistettu ullakon käyttöön. Ullakolle saa kaavan mukaan toteuttaa ¼ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Kellarissa saa lisäksi olla 85 k-m² rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kk(85)-merkinnän mukaisesti. Rakennusoikeutta on yhteensä 2000 k-m². Tontin tehokkuus on e=2,5. Kaavassa on osoitettu sitova

tonttijako. Tonttijaossa tontista 19 muodostuu tontit 22 ja 23. Tontin 22 pinta-ala on 800 m². Piha-alueen alle on osoitettu mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin toteuttamiseen (map). Piha-aluetta koskee merkintä le/ yk-1, jonka mukaan leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueen osalle/ yhteiskäyttöalueelle ”*tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyliksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.*” Liike- ja toimistotilaa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa 50 % sallitusta kerrosalasta.

Kortteli 7 tontti 23 (Muodostuu tontista 19)

Kaavassa on osoitettu sitova tonttijako. Tonttijaossa tontista 19 muodostuu tontit 22 ja 23. Tontin 23 pinta-ala on 826 m². Uudelle tontille on osoitettu uudisrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1400 k-m². Poiketen muusta korttelin rakentamisesta kerroskorkeus on V. Tontin alle on osoitettu mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin toteuttamiseen (map). Mahdollisen maanalaisen pysäköinnin ajo on ohjeellisena osoitettu tontille 23 rakennusalan läpi. Piha-alueella on pienialaisia istutettavia alueen osia. Pääosa piha-alueesta on osoitettu pysäköintiin. Liike- ja toimistotilaa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa 20 % sallitusta kerrosalasta. Melu tulee huomioida Välikadun ja Linnankadun kulmauksen rakennusosalalla. Rakennus on rakennettava kiinni Kirkkokadun ja Välikadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Tontin tehokkuus on e=1,7.

Katualueet

Välikadun katualue säilyy. Katualueen pinta-ala on 1677 m². Pysäköimisalue (LP) poistuu ja tilalle muodostuu Kirkkokadun katualuetta. Muodostuvan katualueen pinta-ala on 660 m². Katualueiden alle on osoitettu maanalaisen pysäköinnin mahdollisuus.

Yleiset määräykset

Yleisiä määräyksiä on annettu rakennustavasta, melusta, kulttuuriympäristöstä, kaupunkiarkeologiasta, sitovasta tonttijaosta, pyöräpysäköinnistä ja autopai-koista.

RAKENNUSTAPA

Kaavan yleisissä määräyksissä mahdollistetaan aurinkopaneelien tai muiden aurinkokeräimien liittäminen rakennuksiin siten, että ne sopeutuvat rakennusten arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtorakenteet on niin ikään ohjattu integroimaan rakennuksiin tai pihan rakenteisiin, jotta ne eivät häiritsevästi erotu ympäristöstä.

Ensimmäisen kerroksen yhteys katutilaan halutaan säilyttää, jotta rakennukset eivät sulkeudu liikaa ympäristöstään ja muodosta katutilassa liikkuvalla epämiellyttävää ympäristöä. Kuitenkin halutaan, että ensimmäisen kerroksen asuntojen yksityisyys säilyy myös. Tätä turvaamaan on annettu mm. seuraavia yleisiä määräyksiä: ”*Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että*

asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.” ja ”Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovitettava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.” sekä ”I kerroksen katujulkisivusta korkeintaan 50 % saa olla autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun ja Kirkkokadun puolella. Kauppakadun ja Linnankadun puolella I kerrokseen ei saa sijoittaa autopaikoitusta kadun tai kävelykadun puolelle.” Pysäköintitilat eivät muodosta viihtyisää katutilaa. Kuitenkin pysäköintitilojen järjestäminen osittain Välikadun ja Kirkkokadun puolelle on mahdollista. Myös yhteyttä kadulta ja kävelyalueilta rakennuksiin on haluttu vahvistaa antamalla siitä yleinen määräys.

Yleisten määräysten mukaisesti väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.

”Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.”

Valaisimista ja valaistuksesta on annettu yleinen määräys, jotta valaisimet ja valaistus sopeutuisivat ympäristöön eikä valaistus aiheuttaisi häikäisyä.

Rakennusten arkkitehtuuriin liittyvinä määräyksinä on annettu yleiset määräykset, joilla halutaan varmistaa rakennusten sopeutuminen ympäristöön erillisten rakennustapaohjeiden lisäksi:

”Kattomuotojen sopivuuteen viereisten rakennusten kattoihin tulee kiinnittää huomiota.” ja ”Uudisrakennusten seinäpintojen tulee olla yhtenäisiä. Elementtisaumat tulee rapata tai muuten peittää yhtenäisellä seinäverhouksella. Katujulkisivujen värityksen tulee olla vaalea ja soveltua naapurirakennusten väritykseen. Korttelin sisäosissa julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivua tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai punaruskea tiili.” Lisäksi ”Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus.”



Kuva 16. Erillisessä rakennustapaohjeessa on annettu tarkempia kuvauksia rakennustavasta ja kuvalliset ohjeet. (Rakennustapaohje, Pave arkkitehdit, 25.11.2024)

MELU

Koska melu nousee yli ohjearvojen sekä nyky- että ennustetilanteessa Välikadun ja Kirkkokadun rajapinnoilla, on kaavaan liitetty melumääräyksiä parvekkeisiin ja piha-alueisiin liittyen.

Parvekkeiden on oltava Välikadun ja Kirkkokadun puolella lasitettuja, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/ 92) mukaiset ohjearvot ja asuimisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Koska alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009) ja alueella on lailla suojeltuja rakennuksia, on kaavassa annettu yleinen määräys: ”Suunnittelualue kuuluu Kajaanin Kauppakadun funkistalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat rakennussuojelulailla suojeltuja. Funktionalistista tyyliä edustava myymälä- ja asuinrakennus ja Osuuskauppa Maakunnan liiketalo muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funkistalojen kanssa muodostaen kaupunkikuvallisen julkisivun Kauppakadulle. Uudisrakennusten ja korjausrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennukset ja korjaukset on suunniteltava arkitekhtuuriltaan paikan arvon mukaisesti. Tontin 205-1-7-21 umpipihaluonne tulee säilyttää.”

KAUPUNKIARKEOLOGIA

Kaavaluonnosvaiheessa kaavassa ollut kaupunkiarkeologiaa koskeva kaavamääräys: ”Koska alueella saattaa olla kaupunkiarkeologisia kerrostumia, on museoviranomaiselle ilmoitettava rakennushankkeesta vuotta ennen kaivutyön aloittamista.” korvattiin ehdotusvaiheessa kattavammalla muinaismuistolain 13 §:n mukaisessa neuvottelussa Museoviraston kanssa sovitulla määräyksellä: ”Kiinteistön 205-1-7-19 rakentamattomalla alueella ja kiinteistön 205-1-7-21 sisäpihalla sekä Välikadun katualueella sijaitsee Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyden alustavan tutkimusraportin perusteella.”

SITOVA TONTTIJAKO

”Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-7-22 ja 1-7-23. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.”

PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Pyöräpysäköintinormi on muutoin pysäköintistrategian mukainen mutta sitä on muutettu vastaamaan mm. Sammonkaaren asemakaavamuutoksessa käytettyä normia.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Kerrostalot 1 ppp/ 40 k-m².

Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m².

Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija.

Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m².

Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m².

AUTOPAIKAT

Autopaikoille on esitetty kaavassa vähimmäismitoitus eli kaavassa on osoitettu, kuinka paljon autopaikkoja tulee vähintään toteuttaa eri toiminnoille. Autopaikkoja voidaan toteuttaa enemmän kuin kaavassa vaadittu vähimmäismitoitus. Autopaikkanormi on kaupunginhallituksen hyväksymän pysäköintistrategian mukainen (KH 9.10.2019 § 180). Majoitusliikkeen autopaikkanormia ei uudistettu pysäköintistrategiassa. Majoitusliikkeen autopaikkanormi vastaa keskustan alueella asemakaavoissa ja poikkeamisissa käytettyä normia.

AUTOPAIKAT

Kerrostalot 1 ap/ 120 k-m².

Senioriasuminen 1 ap/ 140 k-m².

Tehostettu palveluasuminen 1 ap/ 300 k-m².

Toimisto- ja liiketilat 1 ap/ 80 k-m².

Päivittäistavarakauppa 1 ap/ 50 k-m².

Majoitusliike 1 ap/ 120 k-m².

Autojen pysäköintinormista voidaan joustaa Kajaanin keskustan pysäköintistrategian pysäköintinormissa määritettyjen joustomahdollisuuksien mukaisesti (KH 9.10.2019 § 180). Joustojen enimmäismäärä voi olla enintään -30 %. Joustojen enimmäismäärä ei koske suojelukohteita.

Autojen pysäköintinormien joustomahdollisuudet:

Laadukas pyöräpysäköinti (esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä -5... 10 %

Yleishyödyllinen vuokratilakohde -20 %

Keskistetty pysäköintilaitos (vähennys nimikoimattomaksi osoitettavasta paikamäärästä): Iso keskistetty laitos - 30 %, maanalainen laitos - 20 %, maapäällinen laitos - 15 %

Suojelukohteet tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavaehdotuksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-aluetta, mutta välilliset vaikutukset ulottuvat laajemmalle kaupunkikeskustaan.

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituksen verkkosivuilla selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi/palvelut/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen ja www.kajaani.fi/palvelut/vaikutusten-arviointi-ja-selvitykset). Lisäksi Kajaanin kaupunki vaatii yrityksiin kohdistuviin kaavoihin tehtäväksi yritysvaikutusten arvioinnin.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen.

Aiempien selvitysten lisäksi kaavamuutoksen laadintavaiheessa ei tehty uusia lisäselvityksiä.

Olemassa oleva arvokas rakennuskanta merkitään suojelluksi ja suojellaan asemakaavalla. Uudisrakentaminen sopeutetaan arvokkaaseen rakennuskantaan antamalla määräyksiä mm. kerroskorkeuteen, korkeuteen, kattomuotoon ja rakennusmateriaaleihin liittyen. Korttelin rakentamista ohjaamaan on laadittu rakennustapaohjeet, jotka parantavat uudisrakentamisen sopeutumista ympäristöön. Korttelin täydennysrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa. Kauppakadun uudisrakentamisen toteutuminen jatkaa Kauppakadun funkistalojen yhtenäistä linjaa. Kirkkokadun ja Välikadun mahdolliset uudisrakennukset täydentävät korttelia.

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Käytön tehostaminen ei lisää merkittävästi liikennettä.

Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain. Asutus ei aiheuta palvelurakentamista vaan edistää olevien palvelujen säilymistä. Alueelta on hyvät joukko- ja kevyen liikenteen yhteydet oleviin lähipalveluihin. Kohde sijaitsee aivan kaupungin keskustassa palveluiden äärellä. Kaava mahdollistaa palveluiden lisäämisen korttelissa. Asumisen ja palveluiden lisääntyminen edistävät keskustan 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. Rakennettavan kerrosalan määrä alueella kasvaa huomattavasti, joten alueen liiketaloudellinen arvo kasvaa huomattavasti. Asemakaava mahdollistaa alueen monipuolisen käytön asuin-, liike-, toimisto- ja yleiseen rakentamiseen ja sitä

kautta mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan alueella. Kehittäminen erilaiseen liiketoimintaan kuten kauppaan, hotelli- ja ravintolatoimintaan ja muille erilaisille palveluille on mahdollista. Alueella 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 TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa hakijan viitesuunnitelma, jota kaupunki on ohjannut. Rakentamista ohjaamaan on laadittu yleisten määräysten ja kaavassa annettujen määräysten lisäksi sitova rakennustapaohje. (Liite 2 Kaavahanketta varten tehty viitesuunnitelma 4.6.2024, Liitekartta 5 Rakennustapaohje, 25.11.2024).

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärän kehitystä, melutason kehitystä, kerrosalan toteutumista, palvelurakenteen kehitystä, työpaikkojen kehitystä, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuutta, pysäköintipaikkojen riittävyttä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset ja korjaukset.

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon ja rakennustapaohjeen (Liitekartta 6 Tonttijakokartta) 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.

Kajaanissa 10. päivänä joulukuuta 2024
Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kajaani	Täyttämispvm	5.12.2024
Kaavan nimi	Raatihuoneentorin funkiskortteli, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.12.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	205 526
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7895	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,6225	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7895

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,5558	70,40	13320	2,40	0,0000	5520
A yhteensä	0,5558	100,0	13320	2,40		5520
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6225	78,85	0	0,0000	0

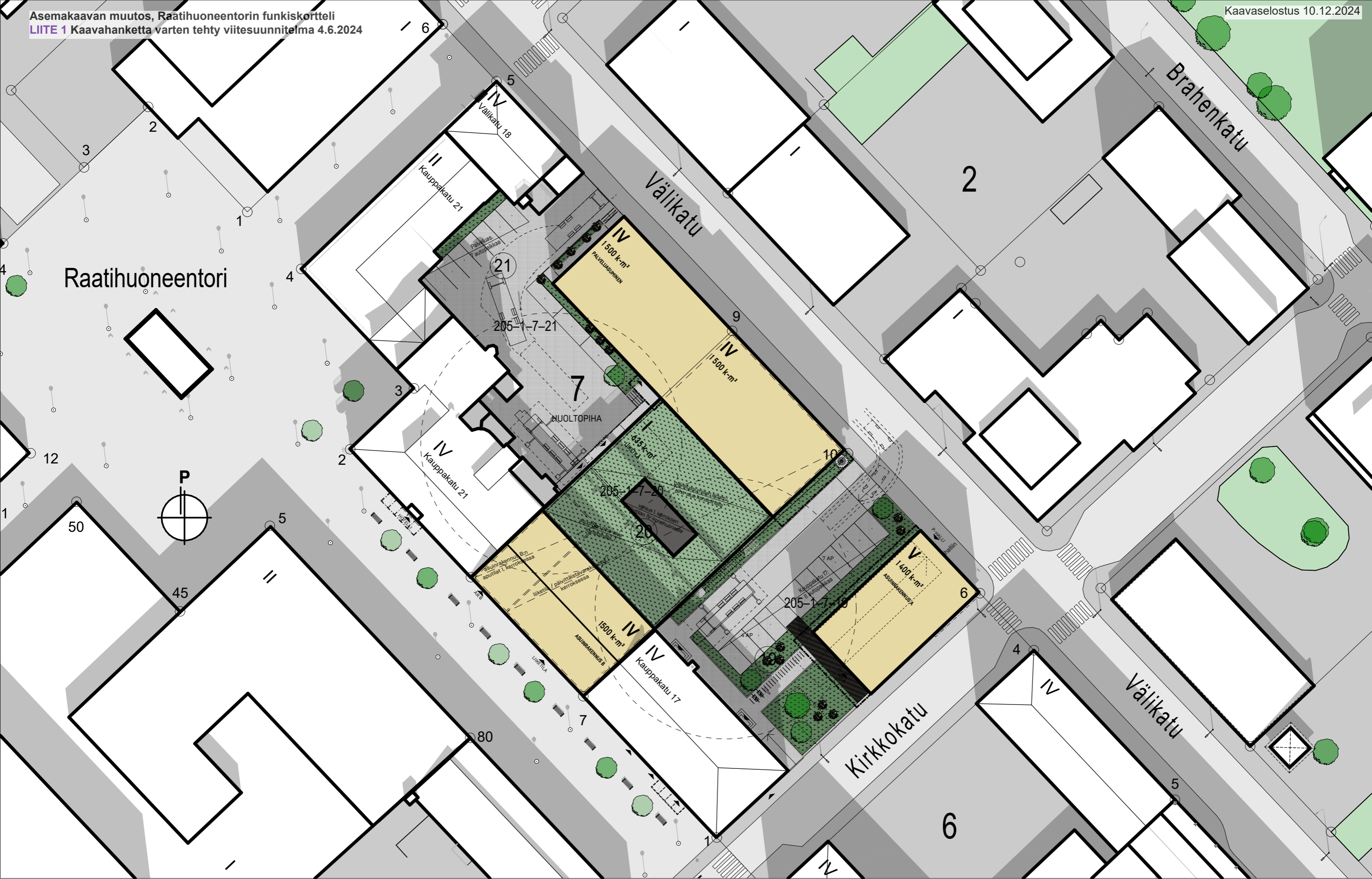
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	5565	3	5565

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,5558	70,40	13320	2,40	0,0000	5520
A yhteensä	0,5558	100,0	13320	2,40		5520
ALY	0,5558	100,0	13320	2,40		5520
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

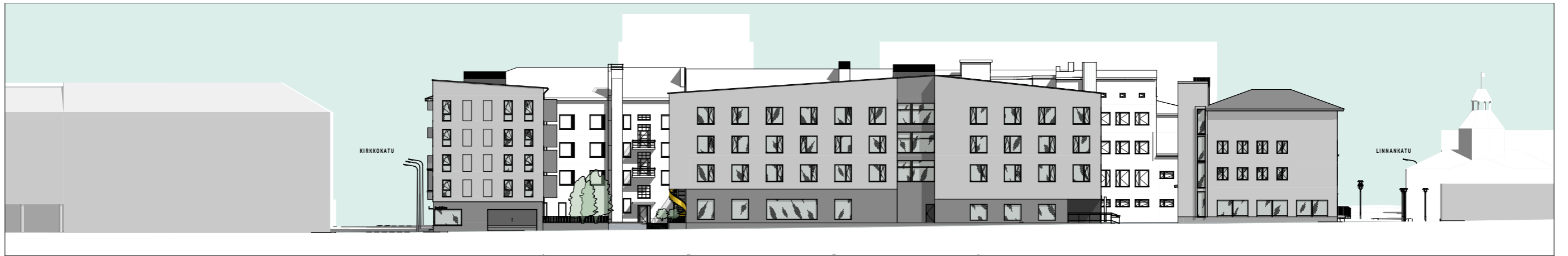
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6225	78,85	0	0,0000	0
map	0,6225	100,0			

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	5565	3	5565
Asemakaava	1	2000	1	2000
Ei asemakaava	2	3565	2	3565





Julkisivu kaakkoon
1:500



Julkisivu koilliseen
1:500



Julkisivu luoteeseen
1:500

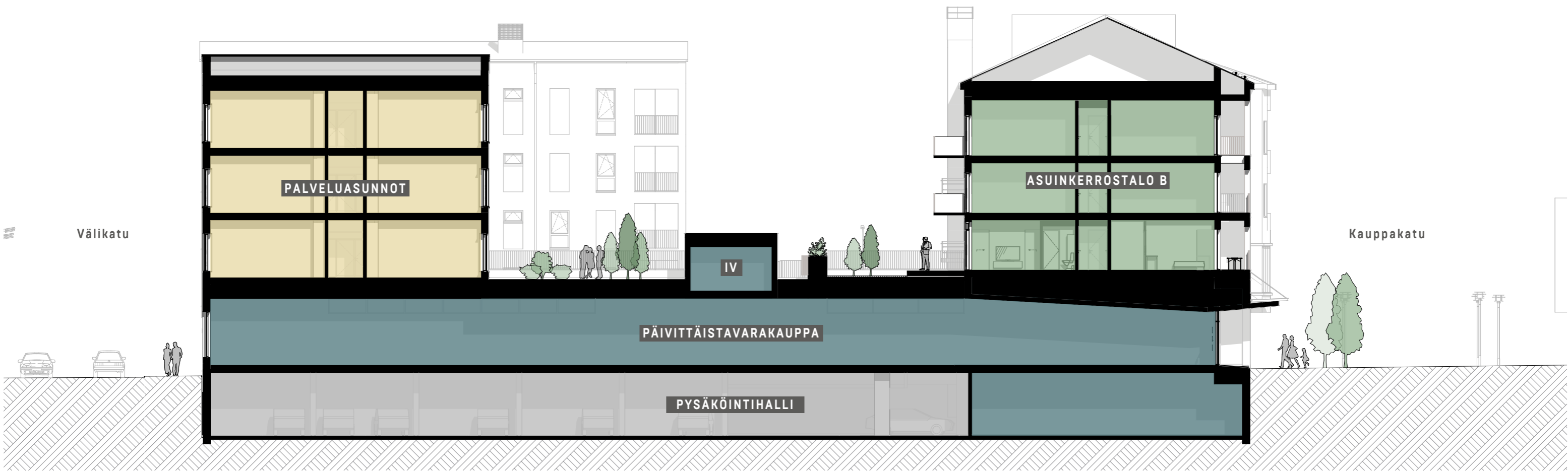


Julkisivu lounaaseen
1:500



Leikkaus 1

1:200



Leikkaus 2

1:200

Henkilöautojen autopaikat rakennusoikeuteen laskettavan (RO 250 mm) kerrosalan mukaan:							
KAUPPAKATU 21 Hotelli	VANHAOSA	1. KRS 72,5	2. KRS 525	3. KRS 524	4. KRS 524	5. KRS 317,5	YHT. 1963 k-m² (250mm)
OLEVA RAKENNUS (sr-23)	AP VAADE:	1 ap / 80 (majoitusliike)			YHT.	25	autopaikkaa
					YHT.	17	autopaikkaa*
KAUPPAKATU 21 Liiketila		1. KRS 969,0	2. KRS 474,5				YHT. 1443,5 k-m² (250mm)
OLEVA RAKENNUS	AP VAADE:	1 ap / 80 (tsto.- ja liiketilat)			YHT.	18	autopaikkaa
					YHT.	13	autopaikkaa*
VÄLIKATU 18 Liiketila		1. KRS 203,5	2. KRS 190,5	3. KRS 190,5	4. KRS 16,5	YHT. 601 k-m² (250mm)	
OLEVA RAKENNUS (sr-23)	AP VAADE	1 ap / 80 (tsto.- ja liiketilat)			YHT.	8	autopaikkaa
					YHT.	5	autopaikkaa*
KAUPPAKATU 17 Asuinrakennus		1. KRS 410,5	2. KRS 433	3. KRS 426,5	4. KRS 426,5	YHT. 1696,5 k-m² (250mm)	
OLEVA RAKENNUS (sr-23)	AP VAADE	1 ap / 120 (asuinrakennus)			YHT.	14	autopaikkaa
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA Kauppakatu – Välikatu		1. KRS 1180					YHT. 1180 k-m² (250mm)
UUSI RAKENNUS	AP VAADE	1 ap / 50 (päivittäistavarakauppa)			YHT.	24	autopaikkaa
					YHT.	17	autopaikkaa*
TEH. PALVELUASUMINEN Välikatu		1. KRS 337,5	2. KRS 721	3. KRS 721	4. KRS 721	YHT. 2500,5 k-m² (250mm)	
UUSI RAKENNUS	AP VAADE	1 ap / 300			YHT.	8	autopaikkaa
					YHT.	7	autopaikkaa*
ASUINKERROSTALO A Välikatu – Kirkkokatu kulma		1. KRS 162	2. KRS 286,5	3. KRS 286,5	4. KRS 286,5	5. KRS 286,5	YHT. 1308 k-m² (250mm)
UUSI RAKENNUS	AP VAADE	1 ap / 120			YHT.	11	autopaikkaa
					YHT.	10	autopaikkaa**
ASUINKERROSTALO B Kauppakatu		1. KRS 126,5	2. KRS 322	3. KRS 322	4. KRS 322	YHT. 1092,5 k-m² (250mm)	
UUSI RAKENNUS	AP VAADE	1 ap / 120			YHT.	9	autopaikkaa
					YHT.	8	autopaikkaa**
* iso keskitetty laitos: jousto -30 % nimikoimattomaksi osoitettavasta paikkamäärästä.		** laadukas pyöräpysäköinti: jousto -10 % nimikoimattomaksi osoitettavasta paikkamäärästä.		YHT. 90 autopaikkaa			

Suunnitelmassa osoitettu 72 pysäköintipaikkaa maan alle korttelin pysäköintihalliin ja piha-alueille yhteensä 21 pysäköintipaikkaa.

Suojeltujen rakennuksien (SR-23) pysäköintivaade osoitetaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan.



ALUSTAVA HAVAINNEKUVA

04.06.2024



PAVE
ARKKITEHDIT

Havainnekuva rakennusmassasta 1 Kajaani kaavamuutos kortteli 7

22.019 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024 | V-106 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024

ALUSTAVA HAVAINNEKUVA

04.06.2024



PAVE
ARKKITEHDIT

Havainnekuva rakennusmassasta 2

Kajaani kaavamuutos kortteli 7

22.019 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024 | V-107 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024

ALUSTAVA HAVAINNEKUVA

04.06.2024



Havainnekuva rakennusmassasta 3

Kajaani kaavamuuotos kortteli 7

22.019 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024 | V-108 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024

ALUSTAVA HAVAINNEKUVA

04.06.2024



Havainnekuva rakennusmassasta 4

Kajaani kaavamuuos kortteli 7

22.019 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024 | V-109 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024

ALUSTAVA HAVAINNEKUVA

04.06.2024



 PAVE
ARKKITEHDIT

Havainnekuva rakennusmassasta 5 Kajaani kaavamuutos kortteli 7

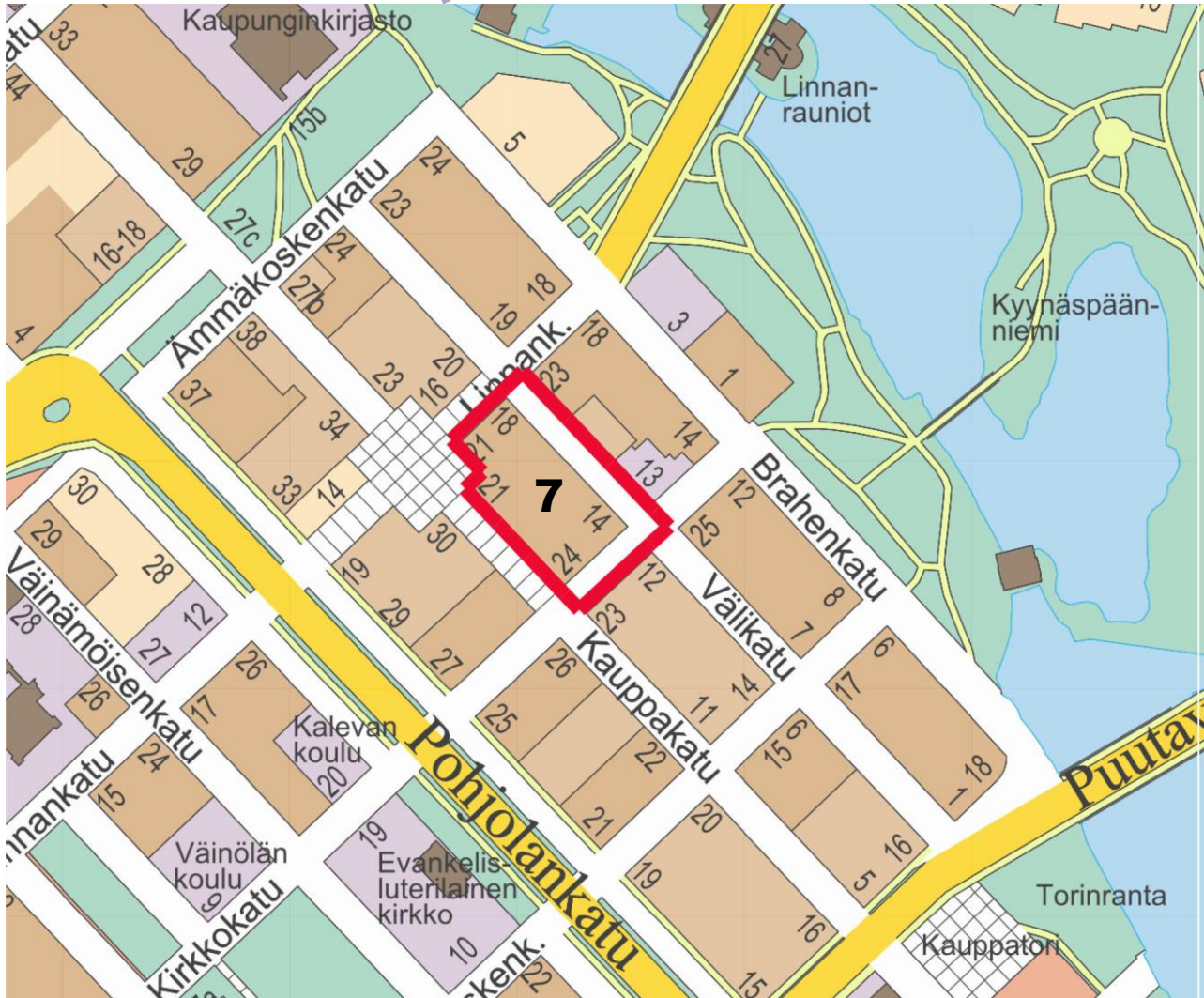
22.019 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024 | V-110 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024

ASEMAKAAVAN MUUTOS

RAATIHUONEENTORIN FUNKISKORTTELI

Kajaani kaupunginosa 1, kortteli 7 sekä liikenne ja katualuetta

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. Vireilletulon jälkeen kaavaan

liitettiin myös Välikadun katualuetta korttelin kohdalta.

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

Raatihuoneentorin funkiskortteli, asemakaavan muutos

7.6.2024, tark. 5.12.2024

Kauppakatu 21:n ja Välikatu 18 väliin sijoittuva kaksoisrakennuksen osana, 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 suojeleminen 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 keskustaaajama 2035 osayleiskaavan alueella on arvioitu myös Kainuun Museon selvityksessä Kajaanin keskustaaajaman 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. terveystalouksia.

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.

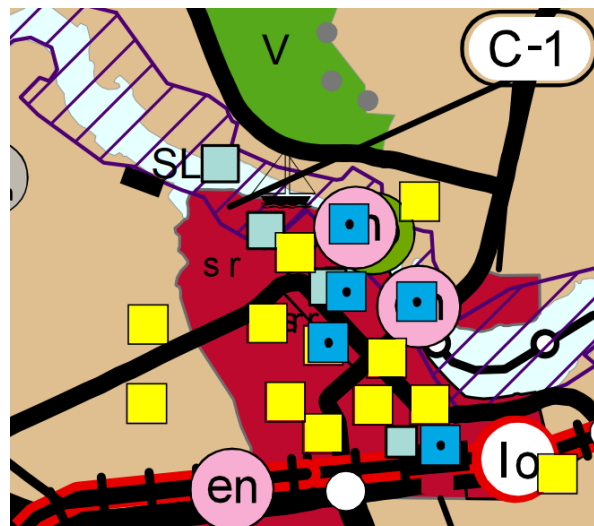
Suunnittelun lähtökohdat

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

Kauppakatu 19–21 (tontit 20 ja 21) esittää hakevuksessaan 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-m². Tontin 20 liikerakennusta esitetään purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi arkkitehtuuriltaan ja korkeudeltaan naapurirakennuksiin sopeutuvan rakennuksen. Liiketilaa esitetään rakennettavaksi katutasoon 1300 k-m² ja asuinrakentamista ylempiin kerroksiin 1100 k-m². 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-m². Asuinrakennuksen korkeudeksi on esitetty viittä kerrosta. Ensimmäiseen kerrokseen on esitetty sijoittuvaksi myös liiketiloja. Kauppakadun puoleinen asuinrakennus säilytetään. Ajoyhteys pysäköintihalliin on esitetty järjestettäväksi tontin kautta. Piha-alueelle on alustavassa viitesuunnitelmassa osoitettu 11 autopaikkaa. Osa autopaikoista 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).

Raatihuoneentorin funkiskortteli, asemakaavan muutos

7.6.2024, tark. 5.12.2024

tavalla 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

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

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 keskustan pysäköintistrategia, 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

RAATHUONEENTORIN FUNKISKORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Viranomaisneuvottelu		
Ilmoitus vireille tulosta Kaupungin ilmoitustaulu 20.12.2023 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 20.12.2023 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	joulukuu 2023
Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk 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
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa: nähtävillöpanopäätös		2024
Nähtävillöolosta ilmoittaminen Kaupungin 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	2025
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin 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. Valitusaiika 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 Kainuun Sanomat		
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.

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

PÄÄTÖS N:o 17, 18/561/96

PL 399, 00121 Helsinki

Puh. vaihde: (09) 19911

Annettu Helsingissä

17.02.1997

ASIA

Rakennusten suojelua koskeva alistus ja valitus.

ALISTETTU PÄÄTÖS

Kainuun ympäristökeskuksen päätös 5.7.1996 n:o 1295L0241-27 Kajaanin kaupungissa sijaitsevan Osuuskauppa Maakunnan liike- ja varastorakennusten suojelemisesta.

ASIAN VIREILLETULO JA TOIMENPIDEKIELTO

Kainuun ympäristökeskus oli saanut 27.11.1995 tiedon Kajaanin kaupungin I kaupunginosan korttelin 7 tontilla 21 sijaitsevan, Osuuskauppa Maakunnan omistaman liike- ja varastorakennuksen kaksikerroksisen varasto-osan purkamisesta. Kaupunki oli myöntänyt Osuuskauppa Maakunnalle uudisrakennusluvan sekä luvan varastomakasiinin purkamiseen.

Ympäristökeskus otti omasta aloitteestaan asian käsiteltäväkseen rakennussuojelulain nojalla ja määräsi päätöksellään 28.11.1995 kohteen toimenpidekieltoon.

LAUSUNNOT YMPÄRISTÖKESKUKSELLE

Kajaanin kaupunginhallitus on lausunnossaan 20.12.1995 todennut, että Osuuskauppa Maakunnan omistama varastomakasiini ei ole senlaatuinen erityisarvoja omaava rakennus, joka voitaisiin suojella rakennussuojelulain perusteella. Kajaanin keskustajaman osayleiskaavaa varten on yhteistyössä Kainuun museon kanssa laadittu rakennus-, kulttuuri- ja kaupunkihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten luettelo ja osayleiskaavassa nämä kohteet on määrätty yleensä asemakaavalla suojeltaviksi. Maakunnan kylmä varasto ei ole osayleiskaavan suojelukohde.

Kajaanin kaupunginhallituksen käsityksen mukaan teknisesti, taloudellisesti, toiminnallisesti ja todennäköisesti esteettisestikin parempaan lopputulokseen päästään uudisrakentamalla korttelin Välikadun puoleinen sivu lukuunottamatta Linnakadun ja Välikadun kulman 3-kerroksista rakennusta. Uudisrakentaminen ei kuitenkaan tällä hetkellä ole ajankohtaista, vaan tavoitteena on tyhjillään olleiden liiketilojen käyttöönotto. Varastomakasiinin purkaminen on toiminnallisesti perusteltavissa liikekiinteistön ravintoloiden ja hotellin huollon tarpeilla. Kaupunkirakenteellisesti toimenpiteet, joilla vähennetään ajoneuvoliikennettä Kauppakadulla, ovat edistettäviä ja ydinkeskustan osayleiskaavan mukaisia.

Mainituilla perusteilla Kajaanin kaupunginhallituksen käsityksen mukaan rakennuksen suojelulle rakennussuojelulain nojalla ei ole olemassa edellytyksiä. Rakennuslain mukaista kaavamääräyksillä suojelemistaan kaupunki ei pidä perusteltuna, sillä muut kaavalliset keskustan kehittämisen vaatimat ratkaisut eivät puolla suojelua.

Kainuun liitto on lausunnossaan 10.1.1996 todennut, että Välikatu ei kokonaisuutena muodosta ehyttä, selkeää ja yhtenäistä kaupunkikuvaa, joskin yksittäisillä kortteleilla, kuten Sokoksen korttelialue, on kaupunkikuvallista merkitystä. Suojeluesityksen kohteena olevalla varastomakasiinilla ei kuitenkaan Kainuun Liiton tietojen mukaan ole huomattavaa rakennushistoriallista ja sellaista valtakunnallista merkitystä, että se tulisi suojella rakennussuojelulailta.

Museovirasto on lausunnossaan 29.1.1996 todennut, että Kajaanin korttelin 1/7 nykyinen asu on rakentunut pitkäkhön ajan kuluessa 1930-luvulta lähtien. Korttelin vanhin rakennus on vuosina 1935-37 valmistunut, nyt suojeluasiana käsiteltävä varastorakennus. Hotelli-tavaratalo valmistui sotavuosina 1939-40, liike-, asuin- ja ravintolarakennus 1950-luvun alussa. Yksikerroksinen tavaratalo-osa on 1960-luvulta. Korttelin 1960-lukua edeltävät rakennusvaiheet muodostavat yhä edustavan kokonaisuuden ns. osuuskauppafunkista.

Osuuskauppa Maakunnan ohjauksessa kehittynyt kortteli on nimenomaan tyypillisyytensä takia edustava osuuskauppa-arkkitehtuurin esimerkki. Korttelin rakennukset ovat Kajaanin poliisilaitoksen ohella kaupungin vanhinta funktionalismia. Raatihuoneentoriin rajautuva kortteli on niin historialliselta merkitykseltään kuin sijainniltaan keskeinen Kajaanin kaupunkikuvassa. Varastorakennus ei yksittäisenä rakennuksena täytä niitä suojelun edellytyksiä, jotka todetaan rakennussuojelulain 1-2 §:ssä. Rakennusta on kuitenkin tarkasteltava ensisijaisesti osana korttelin kokonaisuutta. Näin arvioiden varastorakennuksen säilyttäminen ja suojeleminen on aiheellista.

Koko korttelin asemakaavan tarkistaminen erityisesti rakennussuojelun näkökulmasta on väline, jolla suojeleminen ja rakennusten käytön yhteensovittaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa. Museovirasto esitti lausunnossaan, että Kainuun ympäristökeskus, Kajaanin kaupunki ja kiinteistön omistaja ryhtyvät kehittämään korttelin suojelutarpeet nykyistä paremmin huomioivaa asemakaavaa. Mikäli on kuitenkin ilmeistä, ettei kaavalliseen suojelemaan ole mahdollisuuksia, on museoviraston käsityksen mukaan palattava rakennussuojelulain mukaiseen suojelumenettelyyn. Tässäkin tapauksessa suojeleminen on ulotettava kattamaan korttelin koko 1960-lukua vanhempi rakentaminen.

Osuuskauppa Maakunta on lausunnossaan 12.2.1996 todennut, että Osuuskaupan ja SOK:n tarkoituksena on toteuttaa kortteliin toimiva ja elävä kauppakeskus. Rakennuksen purkaminen on välttämätöntä kauppa-keskukselle tarpeellisten autopaikkojen, huolto- sekä tavaraliikenteen ja jätehuollon rakentamiseksi sekä kaupallisen toimivuuden varmistamiseksi. Maanomistajan osalta on sovittu siitä, että ao korttelin arvokkaat osat suojellaan. Nyt vireillä olevat rakennushankkeet on suunniteltu näiden periaatteiden mukaisesti. Tämä yhteinen käsitys korttelin suojeltavista osista perustuu aikaisemmin osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyille inventoinnille. On täysin kohtuutonta, että nyt rakennushankkeen toteutusvaiheessa pyritään museoviranomaisten uuden ja varsin yleistä tasoa olevan kannanoton perusteella laajentamaan suojeltavaa korttelialuetta. Purettavalle rakennukselle ei löydy kiinteistönomistajalle mielekästä käyttötarkoitusta, vaikka asiaa on

tutkittu. Käytännössä rakennus rappeutuisi, ellei sen ylläpitoon saataisi yhteiskunnan varoja.

Kajaanin kaupunginhallitus on uudessa lausunnossaan 15.4.1996 todennut, että Kajaanin kaupunki ei ryhdy asemakaavalla suojelemaan vaille käyttöä jääneitä varastorakennuksia tontilla 1-7-21 Välikadun varrella. Kaupunginhallitus esitti, että ympäristökeskus harkintansa mukaan jatkaa aloittamiaan toimenpiteitä rakennusten suojelemiseksi rakennussuojelulain nojalla. Korttelin asemakaava muutetaan, kun sille on asemakaavan muutoksen vaativa hanke.

Osuuskauppa Maakunta oli uudessa lausunnossaan 27.6.1996 kiirehtinyt ympäristökeskusta ratkaisemaan rakennussuojeluasian.

YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖS

Kainuun ympäristökeskus on päätöksessään 5.7.1996 todennut mm., että Kajaanin kaupungin I kaupunginosan korttelin 7 tontilla 21 sijaitseva makasiinirakennus on rakennushistoriallisesti merkittävä, sillä on erityisiä ympäristöarvoja ja se on ainutlaatuinen ja tyyppillisesti edustava. Makasiinin suojeleminen on tarpeellista rakennussuojelulain nojalla, koska sen säilymistä ei voida turvata riittävästi rakennuslain säännösten nojalla. Sovellettaessa rakennussuojelulakia on tarkoituksenmukaista tarkastella koko kysymyksessä olevan tontin rakennuskantaa. Tämän vuoksi suojelutoimenpiteiden piiriin luetaan myös samalla tontilla sijaitseva 4-kerroksinen saman aikakauden ja saman tyylin liikerakennus sekä korttelin umpipiha.

Ympäristökeskus määräsi päätöksellään suojeltavaksi osoitteessa Kauppakatu 21 sijaitsevan 4-kerroksisen vuonna 1939 rakennetun liikerakennuksen, osoitteessa Välikatu 18 sijaitsevan 2-3-kerroksisen vuosina 1935-36 rakennetun liike- ja varastorakennuksen sekä tämän vuonna 1937 rakennetun laajennuksen sekä rakennusten muodostaman umpipihan.

Ympäristökeskus antoi seuraavat suojelumääräykset:

1. Korjattaessa rakennuksia julkisivujen nykyinen ulkoasu on tyyliältään säilytettävä, jolloin vain ennallistavat tai käytön kannalta välttämättömät vähäiset muutokset ovat sallittuja.
2. Mikäli osoitteessa Linnankatu 21 sijaitseva 2-kerroksinen liikerakennus korvataan uudisrakennuksella, tulee huolehtia siitä, että tontti säilyttää umpipihaluonteensa ja että uudisrakennus sopeutuu kooltaan ja arkkitehtuuriltaan suojeltavaan rakennuskantaan.
3. Korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee hankkia museoviraston lausunto.
4. Rakennuksia tulee hoitaa ja käyttää niiden kulttuurihistoriallisen arvon mukaisesti.

5. Kainuun ympäristökeskus antaa museovirastolle oikeuden määrätä tarkemmin suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää suojelumääräyksistä vähäisiä poikkeuksia.

Suojelupäätös on alistettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

VALITUS

Osuuskauppa Maakunta on 6.8.1996 ympäristöministeriöön saapuneessa valituksessaan vaatinut ympäristökeskuksen suojelupäätöksen ja toimenpidekieltopäätöksen kumoamista.

LAUSUNTO YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE

Kainuun ympäristökeskus on lausunnossaan 18.9.1996 valituksen johdosta torjunut valittajan moitteet rakennussuojelupäätöksen pitkittämisestä. Rakennussuojelulaki antaa ympäristökeskukselle toimenpidekieltopäätöksestä harkinta-aikaa kaksi vuotta. Ko päätös on tehty noin seitsemässä kuukaudessa.

Ympäristökeskus kiistää valittajan näkemyksen purkamisen tarpeellisuudesta paikoituksen ja kiinteistön huollon järjestämiseksi. Asemakaava ei edellytä pysäköintipaikkojen lisäämistä ja pihalla on kyllin tilaa huoltotoimintojen järjestämiseksi. Huolto ja pysäköinti ovat mahtuneet vuosikymmeniä kyseiselle pihalle. Kiinteistön lähiympäristössä on tilaa pysäköinnin laajentamiselle vaikkapa voimassa olevaa asemakaavaa toteuttamalla. Kortteliin rajoittuva poikkikatu on kaavassa merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi.

Ympäristökeskus korostaa sitä, että rakennus on nimenomaan osa Kajaanin keskustan funktionalistista kokonaisuutta ja vieläpä sen vanhin osa. Rakennus on Kainuun olosuhteissa rakennushistoriallisesti merkittävä, sillä on erityisiä ympäristöarvoja ja se on ainutlaatuinen ja tyyppillisesti edustava.

ASEMAKAAVATILANNE

Alueella on voimassa vuonna 1965 vahvistettu asemakaava, jossa ei ole ko kohdetta koskevia suojelumääräyksiä. Kajaanin kaupunginvaltuusto on 7.1.1985 tehnyt päätöksen asemakaavan muuttamisesta. Alueella on voimassa rakennuskielto 7.1.1997 saakka. Kajaanin kaupunginhallitus on 15.4.1996 todennut, että kaupunki ei ryhdy asemakaavalla suojelemaan Välikadun varrella tontilla 1-7-21 sijaitsevia varistorakennuksia. Asemakaava muutetaan, kun sille on asemakaavan muutoksen vaativa hanke.

Alueella on voimassa Oulun lääninhallituksen vuonna 1993 vahvistama osayleiskaava, jossa ko makasiinirakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi asemakaavalla.

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS

Ympäristöministeriö vahvistaa Kainuun ympäristökeskuksen alistaman suojelupäätöksen ja hylkää päätöksestä tehdyn valituksen.

Perustelut

Asiassa saadun selvityksen perusteella Kajaanin kaupungin I kaupungin-osan korttelin 7 tontilla 21 sijaitsevat liike- ja varastorakennukset osoitteissa Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ja rakennusten väliin muodostuva umpipiha-alue on sellainen kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojeltava kohde, jota rakennussuojelulaissa tarkoitetaan.

Rakennussuojelulain mukaan rakennussuojelusta kaava-alueella säädetään rakennuslaissa. Kaava-alueella rakennus voidaan määrätä suojeltavaksi rakennussuojelulain nojalla vain milloin siihen on rakennussuojelulain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuja erityisiä syitä.

Kajaanin kaupunginhallitus on päättänyt, että kaupunki ei ryhdy asema-kaavalla suojelemaan tontilla 1-7-21 sijaitsevia varastorakennuksia, joten kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata rakennuslain nojalla. Tästä syystä rakennussuojelulain mukaiselle suojelulle on olemassa erityisiä syitä.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Rakennussuojelulain 1, 2, 3, 5, 6 ja 23 §:t.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Ympäristöministeri



Pekka Haavisto

Yliarkkitehti



Kaija Santaholma

LIITE Valitusosoitus

PÄÄTÖS: Kainuun ympäristökeskus, PL 115, 87101 Kajaani

PÄÄTÖSJÄLJENNÖS TIEDOKSISAANTITODISTUKSIN

Osuuskauppa Maakunta/Jukka Leino c/o Jukka Aho & Co Project Law Consultants
Oy, Minervankatu 2 A 15, 00100 Helsinki
Kajaanin kaupunginhallitus, PL 133, 87101 Kajaani

TIEDOKSI: Museovirasto, PL 913, 00101 Helsinki
Kainuun Museo, Asemakatu 4, 87100 Kajaani
Kainuun Liitto, Kauppakatu 1, 87100 Kajaani

VALITUSOSOITUS

LIITE

Valitusviranomainen

Ympäristöministeriön päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa korkeimman hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitusaika

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin muutosta haetaan, mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteella muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmä on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava.

Valituksen liitteet

Valituskirjaan on liitettävä

- ympäristöministeriön päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiamiehen valtakirja

Valituksen toimittaminen perille

Valituskirjelmän voi viedä valittaja itse tai hänen valtuuttamansa asiamies. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Muutoksenhakijalta peritään korkeimmassa hallinto-oikeudessa **oikeudenkäyntimaksu** 1000 markkaa. Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetussa laissa (701/1993) on erikseen säädetty eräistä tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Korkeimman hallinto-oikeuden

postiosoite	PL 180, 00131 Helsinki
käyntiosoite	Unioninkatu 16, 00130 Helsinki
puhelinvaihte	(09) 18531
telekopio	(09) 1853 382

KÄYTTÖKOPIO

YMPÄRISTÖMINISTERIO
6, 7 19 98
2/563/97

Jäljennös

TIEDOKSI

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN
PÄÄTÖS

Annettu Helsingissä	Taltio n:o	Diaarin:o
06.07.1998	1294	828/1/97

Asia: Rakennussuojelua koskeva valitus

Valittaja:

Osuuskauppa Maakunta, Kajaani

Päätös, josta valitetaan (liitteenä): Ympäristöministeriön päätös 17.2.1997 n:o 17, 18/561/96.

Kainuun ympäristökeskus on 5.7.1996 antamallaan päätöksellä, saatuaan tiedon Kajaanin kaupungin I kaupunginosan korttelin 7 tontilla 21 sijaitsevan Osuuskauppa Maakunnan omistaman liike- ja varastorakennuksen 2-kerroksisen varasto-osan purkamisesta, määrännyt omasta aloitteestaan mainitulla tontilla 21 sijaitsevat liike- ja varastorakennukset suojeltaviksi siten, että suojelun piiriin kuuluvat:

- osoitteessa Kauppakatu 21 sijaitseva 4-kerroksinen vuonna 1939 rakennettu liikerakennus,
- osoitteessa Välikatu 18 sijaitseva 2-3-kerroksinen vuosina 1935-1936 rakennettu liike- ja varastorakennus sekä tämän vuonna 1937 rakennettu laajennus,
- rakennusten muodostama umpipiha.

Ympäristöministeriö on 17.2.1997 antamallaan päätöksellä vahvistanut ympäristökeskuksen alistaman suojelupäätöksen ja hy-

lännyt Osuuskauppa Maakunnan ympäristökeskuksen päätöksestä tekemän valituksen.

Vaatimukset korkeimmassa hallinto-oikeudessa: Osuuskauppa Maakunta on esittämillään perusteilla vaatinut, että ympäristöministeriön ja ympäristökeskuksen päätökset kumotaan. Sen perusteella, mitä valituskirjassa muutoin on lausuttu ja mitä muutoksenhakija valituksen käsittelyn yhteydessä on esittänyt, valituksen kohteina olevat päätökset vaaditaan kumottaviksi siltä osin kuin niiden perusteella on määrätty suojeltavaksi Välikadun puolella oleva varastomakasiinirakennus, joka oli tarkoitus purkaa 14.11.1995 myönnetyn rakennusluvan mukaisen tontin saneerauksen yhteydessä.

Museovirasto on korkeimmalle hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa todennut muun muassa, ettei suojeluasiana käsitelty varastorakennus yksittäin ole rakennussuojelulain 1-2 §:n tarkoittama kohde. Arkkitehtuuri- ja kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta sitä on tarkoituksenmukaista tarkastella vain osana korttelin funkisrakennusten muodostamaa kokonaisuutta - toisin sanoen myös suojelu on ratkaistava kokonaisuutena ja mieluummin asemakaavassa.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöslauselma:

Korkein hallinto-oikeus, joka on toimittanut asiassa katselmuksen 22.1.1998, on tutkinut asian.

Rakennussuojelulain (60/1985) nojalla sen 1 §:n mukaan kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojellaan kulttuurikehitykseen tai historiaan liittyviä rakennuksia ja rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita. Suojelun kohteita ovat 2 §:n mukaan sellaiset rakennukset, rakennusryhmät ja rakennetut alueet, joilla on kulttuurihistoriallista merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, eri-

tyisten ympäristöarvojen, rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien taikka rakennuksen ainutlaatuisuuden tai tyyppillisyyden kannalta.

Asemakaavaa laadittaessa on rakennuslain 34 §:n 3 momentin mukaan erityisesti pyrittävä edistämään rakennetun ympäristön tarkoituksenmukaista hyväksikäyttämistä ja huolehdittava, ettei rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- eikä muita arvoja hävitetä.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnonkauneuden tai erikoisten luonnonolosuhteiden tahii historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muistojen, esineiden tai rakennusten takia taikka muusta niihin verrattavasta syystä erityisesti suojeltava, voidaan kaavassa rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan antaa tarpeellisia määräyksiä. Asemakaavaan voidaan pykälän 3 momentin mukaan ottaa rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset.

Rakennussuojelusta asemakaava-alueella on rakennussuojelulain 3 §:n 1 momentin mukaan säädetty rakennuslaissa. Sen estämättä, mitä pykälän 1 momentissa on säädetty, voidaan 2 momentin mukaan rakennussuojelulain mukaiseen menettelyyn ryhtyä myös asemakaava-alueella, mutta rakennus voidaan määrätä suojeltavaksi vain, milloin suojelu ei ole mahdollista rakennuslain nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata rakennuslain säännösten nojalla tai milloin rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä taikka milloin siihen muutoin on erityisiä syitä.

Kajaanin keskustaaajaman osayleiskaavaa 2015 varten on yhteistyössä Kainuun museon kanssa laadittu rakennus-, kulttuuri- ja kaupunkihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten luettelo. Osayleiskaavan mukaan vain osoitteessa Linnankatu 14 (kortteli 9, tontti 29) sijaitseva raatihuone on suojeltu rakennus-

suojelulain nojalla. Korttelin 7 tontin 21 rakennukset Kaup-
pakadun varrella muodostavat osayleiskaavan mukaan rakennus-
taiteellisesti yhtenäisen kaupunkikuvallisen julkisivun. Jul-
kisivut suojellaan asemakaavalla.

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 21.9.1992 hyväksynyt Kajaanin
keskustaajaman osayleiskaavan 2015. Oulun lääninhallitus on
31.5.1993 antamallaan päätöksellä hylännyt kaupunginvaltuus-
ton päätöksestä tehdyn valituksen ja vahvistanut kaupungin-
valtuuston päätöksen. Korkein hallinto-oikeus on 12.8.1994
antamallaan päätöksellä taltio 3390 hylännyt lääninhallituk-
sen päätöksestä tehdyn valituksen. Osayleiskaavassa alue on
keskustatoimintojen aluetta.

Alueelle on vahvistettu asemakaava 23.4.1965. Varastomakasiini
sijaitsee alueella, joka on asemakaavassa varattu yhdis-
tettyjen liike- ja asuntokerrostalojen kortteliksi (ALK).
Kaavan muuttamiseksi muun muassa kysymyksessä olevassa kort-
telissa 7 on rakennuskielto 7.1.1985 alkaen 7.1.1999 saakka.
Sittemmin on 27.4.1998 saanut lainvoiman asemakaavan muutos,
joka koskee korttelin 9 tonttia 29 sekä katualuetta Raatihuone-
entorin rakentamiseksi toriksi Kajaanin kävelykeskustan ra-
kentamisen ensimmäisenä vaiheena ja keskustasaneerauksen läh-
töpaikkana.

Kaupunginhallituksen kokouspöytäkirjan (15.4.1996) mukaan ei
ole tarkoituksenmukaista edellyttää asemakaavalla sellaisten
rakennusten säilyttämistä, joille sellaisenaan ei ole käyttöä
ja joiden kunnostaminen käyttökelpoisiksi turmelisi huomatta-
valta osaltaan niiden rakennushistoriallisen arvon ja siten
suuren osan suojeluperustetta ja joiden säilyttäminen vai-
keuttaa keskustan liikekorttelin asianmukaista huoltoa lii-
kenneturvallisuuden ja työsuojelun suhteen sekä välillisesti
vaikeuttaa Raatihuoneentorin kaupunkikuvallista ja kulttuuri-
historiallista kohentamista. Tontilla 21 asemakaavalla suo-

jeltavia rakennuksia ovat Raatihuoneentorin ja Kauppakadun kulmassa oleva hotelli ja Linnankadun-Välikadun kulman asuinliiketalo. Rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten turvaa niiden säilymisen riittävästi, kunnes kaava on muutettu. Osuuskauppa Maakunta on valituksessaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle korostanut, että tontin muiden kuin Välikadun puoleisen varastorakennuksen suojelusta on sovittu yhteistyössä tontin omistajan ja kaupungin viranomaisten kanssa.

Kajaanin kaupunginhallitus on 15.4.1996 päättänyt, ettei kaupunki ryhdy asemakaavalla suojelemaan vaille käyttöä jääneitä varastorakennuksia Välikadun varrella korttelin 7 tontilla 21.

Korkein hallinto-oikeus katsoo, että varastorakennuksella ja osaksi sen yhteyteen muodostuvalla umpipihalla on merkitystä osuuskaupan historian kannalta. Suojeltavaksi määrätty varastorakennus sijaitsee Välikadulla, jolla oleva rakennuskanta muodostuu eri aikoina rakennetuista ja erityyppisistä rakennuksista. Varastorakennuksella ei siten ole huomattavaa kaupunkikuvallista merkitystä. Kun otetaan huomioon, mitä rakennussuojelulain 2 §:n 1 momentissa säädetään suojelun kohteista, varastorakennuksella ei yksittäisenä rakennuksena eikä osana tontilla olevien rakennusten kokonaisuutta voida katsoa olevan myöskään sanotun lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua huomattavaa valtakunnallista merkitystä.

Varastorakennuksella ja osaksi sen yhteyteen muodostuvalla umpipihalla on tosin rakennushistoriallista arvoa Kajaanin kaupungissa mutta ei kuitenkaan sellaisessa merkityksessä, kun myös otetaan huomioon jo useita vuosia kylmänä varastona olleen rakennuksen heikohko kunto ja uudelleen käytön vaikeus, että sen suojelemiseksi rakennussuojelulain nojalla olisi muutoin katsottava olevan sanotun lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuja erityisiä syitä.

6

Koska ympäristöministeriön päätös näin ollen loukkaa Osuus-
kauppa Maakunnan oikeutta, korkein hallinto-oikeus ottaen
huomioon muutoksenhausta hallintoasioissa annetun lain 4 §:n
1 momentin kumoaa ympäristöministeriön ja ympäristökeskuksen
päätökset valituksenalaiselta osalta.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Pekka Hallberg

Ahti Rihto

Erkki Onikki

Elina Degener (t)

Ritva Koljonen

Hannu Koskinen

Heikki Karapuu

Marjatta Kaján

./ . Marja Leena Kempainen

Asiaa ratkaistaessa on toimitettu äänestys ja siinä esitetyt
eriävät mielipiteet ilmenevät päätöksen liitteestä.

Liite

Eri mieltä olleen hallintoneuvos Ritva Koljosen lausunto, johon presidentti Pekka Hallberg yhtyi:

"Raatihuoneentoriin rajautuvan korttelin 7 tontilla 21 on 1939-1940 valmistunut hotelli-tavaratalorakennus. Välikadun varrella on Valde Aulangon ja Matti Huttusen suunnittelema 1935-1939 valmistunut rakennus, joka muodostuu Linnankadun kulmassa olevasta III-kerroksisesta asuin- ja liikeosasta ja matalasta varasto-osasta. Varasto-osaan on 1950-luvulla puhkaistu kulkuportti Välikadulle. Liike-, asuin- ja ravintolarakennus on rakennettu 1950-luvun alussa. Yksikerroksinen tavaratalo-osa on 1960-luvulta. Tontin 21 rakennusten keskelle muodostuu umpipiha.

Alueen vuodelta 1965 olevassa asemakaavassa tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen (ALK) korttelialuetta, eikä kaavassa ole nyt kysymyksessä olevan korttelin osalta suojelumääräyksiä. Rakennuslain kaavan laatimisaikana voimassa olleen 135 §:n mukaan kaavassa voitiin antaa muun muassa historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muistojen, esineiden tai rakennusten suojelemiseksi tarpeellisia määräyksiä, jotka eivät kuitenkaan saaneet olla maanomistajalle kohtuuttomia. Jos olisi haluttu suojella rakennus silloin, kun se oli maanomistajalle kohtuutonta, kunnan olisi ollut lunastettava alue. Vanhan rakennuskannan merkityksen arviointi kaavoituksessa osana kaupunkikuvaa on huomattavasti muuttunut rakennussuojelulain säätämisen yhteydessä rakennuslakiin tehtyjen muutosten (61/1985) johdosta.

Kauppakadun varrella oleva rakennuskanta on kaupunkikuvallisesti yhtenäistä. Sen sijaan Välikadun varrella oleva raken-


nuskanta koostuu eri aikana rakennetuista erityyppisistä rakennuksista. Kysymyksessä oleva varastorakennus on kunnoltaan heikohko. Se on kuitenkin rungoltaan ehjä ja korjauskelpoinen. Varastorakennus ei sovellu hyvin tontilla harjoitettavan liiketoiminnan tarkoituksiin, muun muassa käyttötarkoituksen edellyttämän huoltoliikenteen hoitaminen ajoportin kautta ei nykyään käytössä olevin menetelmin kaikilta osin ole mahdollista. Toisaalta rakennuskokonaisuuden sijainti keskeisellä paikalla lisää sen käyttömahdollisuuksia.

Varastorakennus muodostaa Linnankadun ja Välikadun kulmassa olevan III-kerroksisen rakennuksen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden siten, että matalan osan purkamisen vuoksi myös kulmarakennus, jonka säilyttämisestä maanomistaja on sopinut kaupungin viranomaisten kanssa, menettää arvonsa. Rakennuskokonaisuus on toinen ennen sotaa Kajaaniin rakennetuista funkisrakennuksista. Samoin korttelin umpipihaan lisäksi Kajaanissa on jäljellä vain yksi umpipiha. Suojeltavaksi määrätty rakennuskokonaisuus on tyypillistä niin sanottua osuuskauppafunkista ja on ainoa tämän rakennustyylin edustaja Kainuussa. Rakennuksella ei ole valtakunnallista merkitystä, mutta katson, että sillä on maakunnallista merkitystä osuuskauppafunkiksen edustajana ja myös osuustoimintaliikkeen historiallisen merkityksen kannalta. Näillä perusteilla katson, että on rakennussuojelulain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuja erityisiä syitä korttelin 7 tontilla 21 osoitteessa Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 olevien liike- ja varastorakennusten ja rakennusten välisen umpipihaan suojelemiseen rakennussuojelulla ja jätän ympäristöministeriön päätöksen lopputuloksen pysyväksi."

Vakuudeksi:

Marja Leena Kempainen

Jäljennöksen oikeaksi todistaa.
Paikka ja aika kuin yllä.


Marja Leena Kempainen

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

PÄÄTÖS N:o 17, 18/561/96

PL 399, 00121 Helsinki

Puh. vaihde: (09) 19911

Annettu Helsingissä

17.02.1997

ASIA

Rakennusten suojelua koskeva alistus ja valitus.

ALISTETTU PÄÄTÖS

Kainuun ympäristökeskuksen päätös 5.7.1996 n:o 1295L0241-27 Kajaanin kaupungissa sijaitsevan Osuuskauppa Maakunnan liike- ja varastorakennusten suojelemisesta.

ASIAN VIREILLETULO JA TOIMENPIDEKIELTO

Kainuun ympäristökeskus oli saanut 27.11.1995 tiedon Kajaanin kaupungin I kaupunginosan korttelin 7 tontilla 21 sijaitsevan, Osuuskauppa Maakunnan omistaman liike- ja varastorakennuksen kaksikerroksisen varasto-osan purkamisesta. Kaupunki oli myöntänyt Osuuskauppa Maakunnalle uudisrakennusluvan sekä luvan varastomakasiinin purkamiseen.

Ympäristökeskus otti omasta aloitteestaan asian käsiteltäväkseen rakennussuojelulain nojalla ja määräsi päätöksellään 28.11.1995 kohteen toimenpidekieltoon.

LAUSUNNOT YMPÄRISTÖKESKUKSELLE

Kajaanin kaupunginhallitus on lausunnossaan 20.12.1995 todennut, että Osuuskauppa Maakunnan omistama varastomakasiini ei ole senlaatuinen erityisarvoja omaava rakennus, joka voitaisiin suojella rakennussuojelulain perusteella. Kajaanin keskustajaman osayleiskaavaa varten on yhteistyössä Kainuun museon kanssa laadittu rakennus-, kulttuuri- ja kaupunkihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten luettelo ja osayleiskaavassa nämä kohteet on määrätty yleensä asemakaavalla suojeltaviksi. Maakunnan kylmä varasto ei ole osayleiskaavan suojelukohde.

Kajaanin kaupunginhallituksen käsityksen mukaan teknisesti, taloudellisesti, toiminnallisesti ja todennäköisesti esteettisestikin parempaan lopputulokseen päästään uudisrakentamalla korttelin Välikadun puoleinen sivu lukuunottamatta Linnakadun ja Välikadun kulman 3-kerroksista rakennusta. Uudisrakentaminen ei kuitenkaan tällä hetkellä ole ajankohtaista, vaan tavoitteena on tyhjillään olleiden liiketilojen käyttöönotto. Varastomakasiinin purkaminen on toiminnallisesti perusteltavissa liikekiinteistön ravintoloiden ja hotellin huollon tarpeilla. Kaupunkirakenteellisesti toimenpiteet, joilla vähennetään ajoneuvoliikennettä Kauppakadulla, ovat edistettäviä ja ydinkeskustan osayleiskaavan mukaisia.

Mainitulla perusteella Kajaanin kaupunginhallituksen käsityksen mukaan rakennuksen suojelulle rakennussuojelulain nojalla ei ole olemassa edellytyksiä. Rakennuslain mukaista kaavamääräyksillä suojelemistaan kaupunki ei pidä perusteltuna, sillä muut kaavalliset keskustan kehittämisen vaatimat ratkaisut eivät puolla suojelua.

Kainuun liitto on lausunnossaan 10.1.1996 todennut, että Välikatu ei kokonaisuutena muodosta ehyttä, selkeää ja yhtenäistä kaupunkikuvaa, joskin yksittäisillä kortteleilla, kuten Sokoksen korttelialue, on kaupunkikuvallista merkitystä. Suojeluesityksen kohteena olevalla varastomakasiinilla ei kuitenkaan Kainuun Liiton tietojen mukaan ole huomattavaa rakennushistoriallista ja sellaista valtakunnallista merkitystä, että se tulisi suojella rakennussuojelulailla.

Museovirasto on lausunnossaan 29.1.1996 todennut, että Kajaanin korttelin 1/7 nykyinen asu on rakentunut pitkäkhön ajan kuluessa 1930-luvulta lähtien. Korttelin vanhin rakennus on vuosina 1935-37 valmistunut, nyt suojeluasiana käsiteltävä varastorakennus. Hotelli-tavaratalo valmistui sotavuosina 1939-40, liike-, asuin- ja ravintolarakennus 1950-luvun alussa. Yksikerroksinen tavaratalo-osa on 1960-luvulta. Korttelin 1960-lukua edeltävät rakennusvaiheet muodostavat yhä edustavan kokonaisuuden ns. osuuskauppafunkista.

Osuuskauppa Maakunnan ohjauksessa kehittynyt kortteli on nimenomaan tyyppillisyytensä takia edustava osuuskauppa-arkkitehtuurin esimerkki. Korttelin rakennukset ovat Kajaanin poliisilaitoksen ohella kaupungin vanhinta funktionalismia. Raatihuoneentoriin rajautuva kortteli on niin historialliselta merkitykseltään kuin sijainniltaan keskeinen Kajaanin kaupunkikuvassa. Varastorakennus ei yksittäisenä rakennuksena täytä niitä suojelun edellytyksiä, jotka todetaan rakennussuojelulain 1-2 §:ssä. Rakennusta on kuitenkin tarkasteltava ensisijaisesti osana korttelin kokonaisuutta. Näin arvioiden varastorakennuksen säilyttäminen ja suojelu on aiheellista.

Koko korttelin asemakaavan tarkistaminen erityisesti rakennussuojelun näkökulmasta on väline, jolla suojelu ja rakennusten käytön yhteensovittaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa. Museovirasto esitti lausunnossaan, että Kainuun ympäristökeskus, Kajaanin kaupunki ja kiinteistön omistaja ryhtyvät kehittämään korttelin suojelutarpeet nykyistä paremmin huomioivaa asemakaavaa. Mikäli on kuitenkin ilmeistä, ettei kaavalliseen suojeluun ole mahdollisuuksia, on museoviraston käsityksen mukaan palattava rakennussuojelulain mukaiseen suojelumenettelyyn. Tässäkin tapauksessa suojelu on ulotettava kattamaan korttelin koko 1960-lukua vanhempi rakentaminen.

Osuuskauppa Maakunta on lausunnossaan 12.2.1996 todennut, että Osuuskaupan ja SOK:n tarkoituksena on toteuttaa kortteliin toimiva ja elävä kauppakeskus. Rakennuksen purkaminen on välttämätöntä kauppa-keskukselle tarpeellisten autopaikkojen, huolto- sekä tavaraliikenteen ja jätehuollon rakentamiseksi sekä kaupallisen toimivuuden varmistamiseksi. Maanomistajan osalta on sovittu siitä, että ao korttelin arvokkaat osat suojellaan. Nyt vireillä olevat rakennushankkeet on suunniteltu näiden periaatteiden mukaisesti. Tämä yhteinen käsitys korttelin suojeltavista osista perustuu aikaisemmin osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyille inventoinnille. On täysin kohtuutonta, että nyt rakennushankkeen toteutusvaiheessa pyritään museoviranomaisten uuden ja varsin yleistä tasoa olevan kannanoton perusteella laajentamaan suojeltavaa korttelialuetta. Purettavalle rakennukselle ei löydy kiinteistönomistajalle mielekästä käyttötarkoitusta, vaikka asiaa on

tutkittu. Käytännössä rakennus rappeutuisi, ellei sen ylläpitoon saataisi yhteiskunnan varoja.

Kajaanin kaupunginhallitus on uudessa lausunnossaan 15.4.1996 todennut, että Kajaanin kaupunki ei ryhdy asemakaavalla suojelemaan vaille käyttöä jääneitä varastorakennuksia tontilla 1-7-21 Välikadun varrella. Kaupunginhallitus esitti, että ympäristökeskus harkintansa mukaan jatkaa aloittamiaan toimenpiteitä rakennusten suojelemiseksi rakennussuojelulain nojalla. Korttelin asemakaava muutetaan, kun sille on asemakaavan muutoksen vaativa hanke.

Osuuskauppa Maakunta oli uudessa lausunnossaan 27.6.1996 kiirehtinyt ympäristökeskusta ratkaisemaan rakennussuojeluasian.

YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖS

Kainuun ympäristökeskus on päätöksessään 5.7.1996 todennut mm., että Kajaanin kaupungin I kaupunginosan korttelin 7 tontilla 21 sijaitseva makasiinirakennus on rakennushistoriallisesti merkittävä, sillä on erityisiä ympäristöarvoja ja se on ainutlaatuinen ja tyyppillisesti edustava. Makasiinin suojeleminen on tarpeellista rakennussuojelulain nojalla, koska sen säilymistä ei voida turvata riittävästi rakennuslain säännösten nojalla. Sovellettaessa rakennussuojelulakia on tarkoituksenmukaista tarkastella koko kysymyksessä olevan tontin rakennuskantaa. Tämän vuoksi suojelutoimenpiteiden piiriin luetaan myös samalla tontilla sijaitseva 4-kerroksinen saman aikakauden ja saman tyylin liikerakennus sekä korttelin umpipiha.

Ympäristökeskus määräsi päätöksellään suojeltavaksi osoitteessa Kauppakatu 21 sijaitsevan 4-kerroksisen vuonna 1939 rakennetun liikerakennuksen, osoitteessa Välikatu 18 sijaitsevan 2-3-kerroksisen vuosina 1935-36 rakennetun liike- ja varastorakennuksen sekä tämän vuonna 1937 rakennetun laajennuksen sekä rakennusten muodostaman umpipihan.

Ympäristökeskus antoi seuraavat suojelumääräykset:

1. Korjattaessa rakennuksia julkisivujen nykyinen ulkoasu on tyyliältään säilytettävä, jolloin vain ennallistavat tai käytön kannalta välttämättömät vähäiset muutokset ovat sallittuja.
2. Mikäli osoitteessa Linnankatu 21 sijaitseva 2-kerroksinen liikerakennus korvataan uudisrakennuksella, tulee huolehtia siitä, että tontti säilyttää umpipihaluonteensa ja että uudisrakennus sopeutuu kooltaan ja arkkitehtuuriltaan suojeltavaan rakennuskantaan.
3. Korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee hankkia museoviraston lausunto.
4. Rakennuksia tulee hoitaa ja käyttää niiden kulttuurihistoriallisen arvon mukaisesti.

5. Kainuun ympäristökeskus antaa museovirastolle oikeuden määrätä tarkemmin suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää suojelumääräyksistä vähäisiä poikkeuksia.

Suojelupäätös on alistettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

VALITUS

Osuuskauppa Maakunta on 6.8.1996 ympäristöministeriöön saapuneessa valituksessaan vaatinut ympäristökeskuksen suojelupäätöksen ja toimenpidekieltopäätöksen kumoamista.

LAUSUNTO YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE

Kainuun ympäristökeskus on lausunnossaan 18.9.1996 valituksen johdosta torjunut valittajan moitteet rakennussuojelupäätöksen pitkittämisestä. Rakennussuojelulaki antaa ympäristökeskukselle toimenpidekieltopäätöksestä harkinta-alkaa kaksi vuotta. Ko päätös on tehty noin seitsemässä kuukaudessa.

Ympäristökeskus kiistää valittajan näkemyksen purkamisen tarpeellisuudesta paikoituksen ja kiinteistön huollon järjestämiseksi. Asemakaava ei edellytä pysäköintipaikkojen lisäämistä ja pihalla on kyllin tilaa huoltotoimintojen järjestämiseksi. Huolto ja pysäköinti ovat mahtuneet vuosikymmeniä kyseiselle pihalle. Kiinteistön lähiympäristössä on tilaa pysäköinnin laajentamiselle vaikkapa voimassa olevaa asemakaavaa toteuttamalla. Kortteliin rajoittuva poikkikatu on kaavassa merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi.

Ympäristökeskus korostaa sitä, että rakennus on nimenomaan osa Kajaanin keskustan funktionalistista kokonaisuutta ja vieläpä sen vanhin osa. Rakennus on Kainuun olosuhteissa rakennushistoriallisesti merkittävä, sillä on erityisiä ympäristöarvoja ja se on ainutlaatuinen ja tyypillisesti edustava.

ASEMAKAAVATILANNE

Alueella on voimassa vuonna 1965 vahvistettu asemakaava, jossa ei ole ko kohdetta koskevia suojelumääräyksiä. Kajaanin kaupunginvaltuusto on 7.1.1985 tehnyt päätöksen asemakaavan muuttamisesta. Alueella on voimassa rakennuskielto 7.1.1997 saakka. Kajaanin kaupunginhallitus on 15.4.1996 todennut, että kaupunki ei ryhdy asemakaavalla suojelemaan Välikadun varrella tontilla 1-7-21 sijaitsevia varastorakennuksia. Asemakaava muutetaan, kun sille on asemakaavan muutoksen vaativa hanke.

Alueella on voimassa Oulun lääninhallituksen vuonna 1993 vahvistama osayleiskaava, jossa ko makasiinirakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi asemakaavalla.

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS

Ympäristöministeriö vahvistaa Kainuun ympäristökeskuksen alistaman suojelupäätöksen ja hylkää päätöksestä tehdyn valituksen.

Perustelut

Asiassa saadun selvityksen perusteella Kajaanin kaupungin I kaupungin-
osan kortteliin 7 tontilla 21 sijaitsevat liike- ja varastorakennukset
osoitteissa Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ja rakennusten väliin muodos-
tuva umpipiha-alue on sellainen kansallisen kulttuuriperinnön säilyttä-
miseksi suojeltava kohde, jota rakennussuojelulaissa tarkoitetaan.

Rakennussuojelulain mukaan rakennussuojelusta kaava-alueella sääde-
tään rakennuslaissa. Kaava-alueella rakennus voidaan määrätä suojelta-
vaksi rakennussuojelulain nojalla vain milloin siihen on rakennussuojelu-
lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuja erityisiä syitä.

Kajaanin kaupunginhallitus on päättänyt, että kaupunki ei ryhdy asema-
kaavalla suojelemaan tontilla 1-7-21 sijaitsevia varastorakennuksia,
joten kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata rakennuslain
nojalla. Tästä syystä rakennussuojelulain mukaiselle suojelulle on ole-
massa erityisiä syitä.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Rakennussuojelulain 1, 2, 3, 5, 6 ja 23 §:t.

MUUTOKSENHAKU


Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla
korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Ympäristöministeri



Pekka Haavisto

Yliarkkitehti



Kaija Santaholma

LIITE Valitusosoitus

PÄÄTÖS: Kainuun ympäristökeskus, PL 115, 87101 Kajaani

PÄÄTÖSJÄLJENNÖS TIEDOKSISAANTITODISTUKSIN

Osuuskauppa Maakunta/Jukka Leino c/o Jukka Aho & Co Project Law Consultants
Oy, Minervankatu 2 A 15, 00100 Helsinki v

Kajaanin kaupunginhallitus, PL 133, 87101 Kajaani

TIEDOKSI: Museovirasto, PL 913, 00101 Helsinki
Kainuun Museo, Asemakatu 4, 87100 Kajaani
Kainuun Liitto, Kauppakatu 1, 87100 Kajaani

ksa.plk.k.kaj17.rs

Jäljennöksen oikeaksi todistaa
Helsingissä Ympäristöministeriössä
Kelmä kuun 17 päivänä 1997
MIRJA HUURONEN
TOIMISTOSIHTSEERI

toimistavat:
Pera Seisalo (Kaj17)



MUISTIO

VIRANOMAISNEUVOTTELU

Raatihuoneentorin funkiskortteli, asemakaavan muutos

Ke 12.6.2024 klo 9 kokoushuone Lönnrot, kaupungintalo 3. krs.

Osanottajat:

Kainuun ELY-keskus

Sirpa Lyytinen

Anu Nurkkala

Kainuun Museo

Antti Mäkinen

Jouni Väänänen

Sanna Alavaikko

Kainuun pelastuslaitos

Jarno Hämäläinen

Kainuun ympäristöterveyspalvelut

Päivi Parikka

Kajaanin kaupunki

Anne Siltavuori

Piia Väyrynen

1. Avaus, järjestäytyminen ja työjärjestys

Puheenjohtajaksi valittiin Sirpa Lyytinen ja sihteeriksi Piia Väyrynen. Muistion allekirjoittaa aiemmin sovitun mukaisesti sähköpostikommentoinnin jälkeen kaupunginarkkitehti.

2. Asemakaavan muutos, Raatihuoneentorin funkiskortteli

Kaava on tullut vireille 20.12.2023. Neuvottelu koski liitteenä olevaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja selvityksiä sekä valmistunutta asemakaavanmuutosluonnosta.

Piia Väyrynen esitteli PowerPoint-esityksellä kaavan lähtötietoja ja kaavaluonnosta (10.6.2024). Raatihuoneentorin funkiskortteli rajautuu Kauppakatuun, Välikatuun, Kirkkokatuun, Linnankatuun ja Raatihuoneentoriin. Kirkkokadun katualue, joka asemakaavassa on pysäköimisaluetta (liikennealuetta) ja Välikadun katualue korttelin kohdalta ovat myös mukana asemakaavamuutosalueessa. Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat suojeltuja rakennussuojelulailailla. Korttelin arvokasta rakennuskantaa täydentävät ympäröiviä rakennuksia matalampi entisen Sokoksen rakennus ja Kauppakatu



21:n ja Välikatu 18 väliin sijoittuva kaksikerroksinen liikerakennus. Korttelin rakennukset ovat osin eri aikakausilta ja ne ovat tyyliltään erilaisia. Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella korttelin arvokas rakennuskanta ja sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti vaativan korttelin rakentamiseen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu uudisrakentamista kortteliin ja rakennussuojelumerkinnot arvokkaille suojeltaville kohteille. Kaavaan liittyy sitovat rakennustapaohjeet, jotka eivät olleet valmistuneet vielä viranomaisneuvotteluun mennessä, joten niitä ei voitu käydä läpi esittelyssä.

Keskusteltiin yksittäisistä kaavamääräyksistä ja niiden sisällöstä:

- Melua ja parvekkeiden lasittamista koskevasta yleisestä määräyksestä voi poistaa piha-alueille sanan. Määräystä pidettiin tarpeellisen uudisrakennuksille mutta vanhojen rakennusten parvekkeisiin lasituksia ei haluta. Suojelurakennuksille lasituksia ei ole rakennusluvituksen yhteydessä vaadittu ja niiden osalta voidaan suorittaa lievennyksiä. Melun puolella Välikadulla tai Kirkkokadulla on mahdollista sijoittaa uudisrakennuksiin parvekkeita. Tiukka sitova rakennustapaohje tulee ohjaamaan myös parvekkeita eikä esim. tummennettuja lasituksia sallita.
- Kysyttiin, tuleeko kaavaan rajoitteita AirBnB-käytön suhteen? Kaavaan ei tule rajoituksia. AirBnB-käyttö ei ole ollut ongelma. Toimitaan voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

Kainuun Museon puheenvuoro

- Kaupunkiarkeologinen alue kattaa koko ruutukaavakeskustan. Muinaismuistolaki koskee kiinteitä muinaisjäännöksiä, joksi arkeologinen alue luetaan (Muinaismuistolaki 1 §). Muinaisjäännöksen kaivaminen on kielletty ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa. Muinaisjäännöksestä on käytävä muinaismuistolain mukainen neuvottelu, jonka perusteella Museovirasto voi myöntää kajoamisluvan (Muinaismuistolaki 11 §, 13 §). Museoviraston vastuuhenkilö on Päivi Maaranen. Kaavan yleisessä määräyksessä annettu määräaika yksi vuosi ennen kaivutyön aloittamista on aika määräävä ja tarkka aikaraja. ”hyvissä ajoin ennen kaivutyön aloittamista” taas olisi liian epämääräinen. Museo pohtii ja ilmoittaa lausunnossaan, katsooko Museo yleisen määräyksen arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimisesta aikarajoineen olevan sopiva ja toimiva. Joka tapauksessa muinaismuistolaki on voimassa, vaikka siitä ei kaavassa mainittaisikaan. Myös katualueilla voi olla korttelin lisäksi muinaisjäännöskohteita, joten myös niiden osalta on oleellista tietää



rakennushankkeesta yksityiskohtaisesti hyvissä ajoin. Kaavan mukaista pysäköintiä voi sijoittaa katualueiden alle mutta siitä ei tässä vaiheessa ole vielä tarkempia suunnitelmia eikä esim. rakentamisen koroista maan alla.

- Museo otti esiin kaavan yleisissä määritellyt vaalean ja tiilen värisävyt. Lähinnä tiilen sävy aiheutti ihmettelyä, mistä värisävy on tullut ja soveltuuko se funkiskorttelin värikyseen.
- Museo kritisoi myös viitesuunnitelman rakennusten modernia ilmettä ja soveltuvuutta ympäristöön.
- Kaupunki vastasi tiilenpunaisen värisävyn tuovan mielenkiintoista arkkitehtonista kontrastia. Funkisrakennuksissa on punatiilisiä yksityiskohtia mm. piiput mutta rakennustapaohjeessa on tarkoitus sallia punatiilen/ punatiilen värisävyn käyttö laajemmin Välikadun puoleisissa seinäpinnoissa uudisrakennuksissa. Värit ja arkkitehtuuri määritellään vielä tarkemmin erikseen laadittavassa rakennustapaohjeessa. Viitesuunnitelma päivittyy myös vielä väritysten osalta. Välikadun puolen pidempään rakennusmassaan tulee katko ja värityys on vaaleasta yleisilmeestä poikkeava murrettu sävy (kuitenkin suhteellisen vaalea). Rakennusten jalusta (ensimmäinen kerros) tulee olemaan muuta rakennusta tummempi. Ensimmäisessä kerroksessa tulee olemaan liiketilöiden näyteikkunoita. Kauppakadun puolella parvekkeiden eteen vaaditaan kaksoisjulkisivua, joka jatkaa funkistalöiden yhtenäistä seinäpintaa. Tummennettuja parvekelaseja ei sallita. Säännöllinen aukotus julkisivupinnassa jatkaa funkistalöiden harmoniaa ja symmetriaa. Parvekkeissa kevyet pinnakaiteet sallitaan. Arkkitehtuuri muodostaa omaa aikaansa edustavan kerrostuman kokonaisuuteen. Kaavalla niin ikään rakentamista ohjataan kerroskorkeuden, kattomuodon, rakennusalan ja rakennustapaohjeiden avulla sopeutumaan korttelin rakentamiseen.
- Kaupunki pyysi Museolta rakennushistoriaselvityksen muistioita, jotta ne voidaan liittää kaavan asiakirjoihin.

Kainuun pelastuslaitos

- Luonnosvaiheessa Pelastuslaitoksella ei ollut kaavasta huomautettavaa. Pelastuslaitos ei pitänyt tarpeellisena pitää erillistä neuvottelua Pelastuslaitoksen kanssa.
- Kaupunki huomautti, että kaavan rakennusalat ja piha-alueet sitovat pelastustiet. Väestönsuojista on kaavassa määräys, että ne voidaan toteuttaa yhteisjärjestelyinä.



Kainuun ympäristöterveyspalveluiden puheenvuoro

- Kaavaluonnoksessa esitetyt melumääräykset ovat riittävät. Piha-alue-sanan voi ottaa parvekkeiden lasittamista koskevasta yleisesti määräyksestä pois. Ääneneristävyttä koskeva määräys on hyvä. Parvekkeiden lasittamisesta on määrätty ainoastaan Välikadun ja Kirkkokadun puolella mutta se on riittävä.

Kainuun ELY-keskuksen puheenvuoro

- Kainuun ELY-keskus halusi lisättävän sr-23 suojelumääräykseen, että muutoksista myös ELY-keskusta on kuultava.
- Kulttuuriympäristöä koskevassa yleisessä määräyksessä on, että rakennukset on suojeltu rakennussuojelulailla. Nyt on kuitenkin voimassa eri lainsäädäntö. ELY esittää mahdollisesti tarkennusta lausunnossaan määräykseen.
- ELY-keskus kritisoi Kauppakadun julkisivun parvekeaukotuksen poikkeavan funkistyylin ikkunoiden aukotuksesta. Aukotus on suurikokoista. ELY ei kuitenkaan pitänyt ongelmana rakennusten modernia ilmettä. ELY halusi myös harkittavan käytetäänkö punatiiltä sisäpihan puolella vain koristeaiheena vai laajempina pintoina ja huomautti, ettei funkisrakennusten sisäpihoilla ole laajoina pintoina punatiiltä.
- Kaupunki vastasi, että parvekejulkisivujen aukotus on kooltaan poikkeava mutta harkittu. Aukotus ja kaksoisjulkisivu mahdollistavat parvekkeet Kauppakadun puolelle. Yhtenäisenä lasitettuna julkisivuseinänä parvekkeet eivät soveltuisi funkistalojen viereen mutta näin parvekkeet on saatu sovitettua ympäristöön. Kadun tasossa aukotus ei tule juurikaan esiin. Aukko on mittasuhteiltaan harmoninen. Julkisivusta tulee myös umpinainen ja raskas, jos parvekejulkisivun aukotusta pienennetään. Aukotus vaikuttaa myös asuntojen valoisuuteen. Parvekejulkisivu mahdollistaa valoisat asuintilat ja samalla muodostaa julkisivun, joka jatkaa funkisrakennusten julkisivua ja säännöllistä aukotusta ilmentäen samalla oman aikansa arkkitehtuuria. Punatiiltä tullaan esittämään rakennustapaohjeen kuvissa käytettäväksi laajoina pintoina sisäpihan puolelle. Viitesuunnitelman väritykset vielä muuttuvat. Rakennustapaohje liitetään lausuntopyyntöaineistoon.
- ELY-keskus piti ratkaisua massoittelun osalta onnistuneena ja piti hyvänä, että sama räystäskorko on otettu huomioon Kauppakadun puolella. V-kerroksisuus Välikadun ja Kirkkokadun kulmauksessa ei heikennä



kokonaisuutta. II-kerroksisuuden säilymistä Raatihuoneentorin osalta ELY piti myös hyvänä ratkaisuna. ELY-keskus kuitenkin toi esiin, ettei kaava sinällään ota kantaa uudisrakentamiseen, mikäli vanha rakennus puretaan II-kerroksisen rakennuksen kohdalta. Viitesuunnitelmassa ei ole esitetty uudisrakentamisen vaihtoehtoa tilalle.

- Kaupungin mukaan kaavaa noudatetaan tällöin soveltuvilta osin. II-kerroksinen osa on massallisesti toimivampi Raatihuonetta rajaavana rakennuksena. IV-kerroksisestakin rakennuksesta kuitenkin keskusteltiin rakennushistoriaselvityksen tekemisen yhteydessä. Mikäli rakennusoikeutta lisätään, muodostuu autopaikkojen sopiminen haasteeksi. Mikäli toimija myöhemmin haluaa toteuttaa nelikerroksisen rakennuksen (kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen ollessa liiketaloudellisesti kannattamatonta), edellyttää se kaavan muuttamista ja rakennustapaohjeita uudisrakennukselle.
- ELY-keskus kysyi, onko kaavassa tutkittu maanalaisen pysäköinnin ilmanvaihtoa ja siihen liittyviä rakenteita.
- Kaupunki vastasi, ettei niin yksityiskohtaisia suunnitelmia ole mutta kaavassa on yleinen määräys ilmanvaihtorakenteiden integroimisesta.
- ELY-keskus huomautti, että Välikadun puolella kattomuodot eivät ota huomioon Välikadun yhtenäistä räystäsinjaa.
- Kaupungin mukaan Välikadun puolella rakentaminen on vapaampaa eikä ole niin suurta tarvetta sovittaa rakentamista, koska kyse ei ole arvokkaasta kulttuuriympäristöstä. Määräyksiä Välikadun puolen rakennusaloilla ei ole esim. harjakatosta.
- ELY-keskus piti hyvänä, että kaavamääräyksissä viitataan rakennustapaohjeisiin. ELY ottaa kantaa rakennustapaohjeeseen lausunnossaan. ELY-keskus toivoi, että Rakennushistoriaselvitys liitetään mukaan kaavamateriaaliin. (RHS löytyy Museon verkkosivuilta.)
- Kaupunki kertoi vielä lopuksi, että hanke on tärkeä kaupunkikuvan kehittämisen ja keskustan elinvoiman kannalta. Yhteistyö toimijan kanssa on hyvää ja hanke on edennyt hyvin.

3. Muut asiat

Muita asioita ei ollut.



4. Neuvottelu päätettiin klo 10.58.

Muistion laati 2.9.2024

Piia Väyrynen

Muistion hyväksyi __.__.20xx



MRL 66 § Viranomaisneuvottelu

(1 momentti koskee maakuntakaavaa, joten se on jätetty pois.)

2–4 mom

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee

- vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on
- valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Viranomaisneuvottelusta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

MRA 18 § (yleiskaava) ja MRA 26§ (asemakaava) Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta.

Viranomaisten tulee esittää käsityksensä kaavaa koskevista tutkimus- ja selvitystarpeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

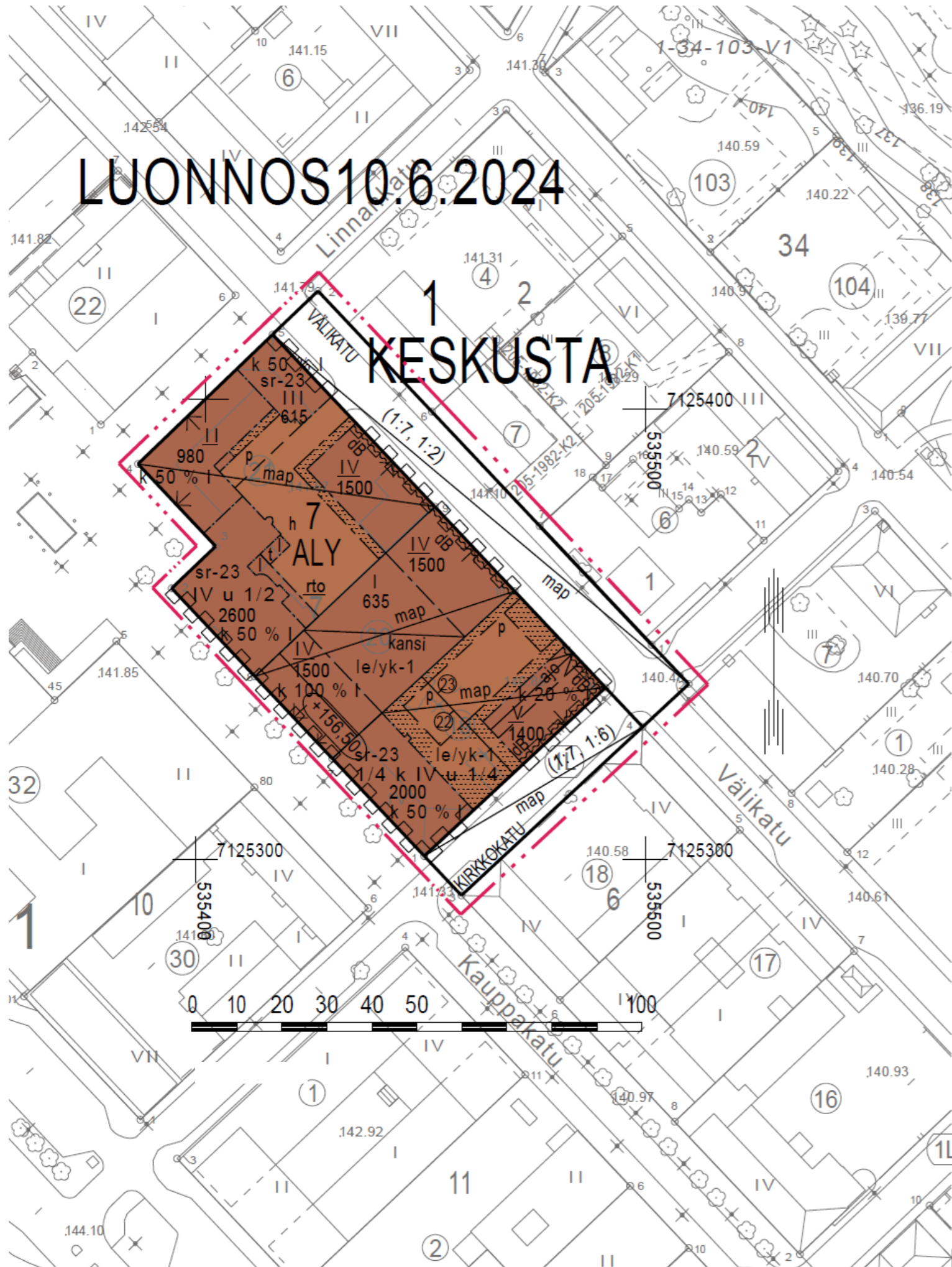
Kunnan tulee sopia elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen kanssa neuvottelun järjestämisestä ja toimittaa neuvottelua varten tarvittava aineisto.

Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. (Ympäristöministeriö kutsutaan neuvotteluun, jossa käsitellään suurten kaupunkiseutujen keskeisiä kysymyksiä.)





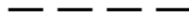
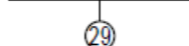



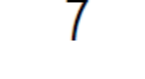

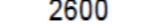
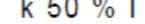
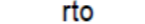

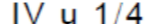
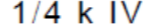
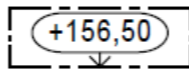
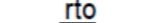
Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

LUONNOS 10.6.2024

KESKUSTA



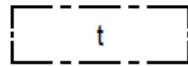
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

	ALY	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
		Osa-alueen raja.
		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
		Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	ALU	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	7	Korttelin numero.
	KIRKKOKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	2600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	k 50 % I	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta I kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Liike- ja toimistotiloista tulee olla yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatulle alueelle.
	rto	Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje.
	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	IV u 1/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	1/4 k IV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	+156,50	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	rto	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

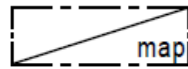
LUONNOS 10.6.2024



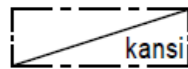
Rakennusala.



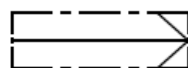
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



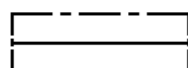
Maanalainen autojen pysäköimispaikka.



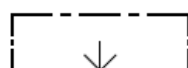
Alueen osa, jolle voidaan toteuttaa kansipiha, joka on I kerroksen lattiapinnan tasoa korkeammalla.



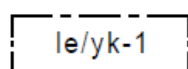
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



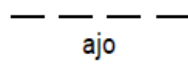
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue, jolle tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyläksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.



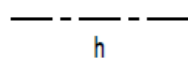
Istutettava alueen osa.



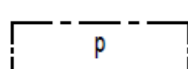
Katu.



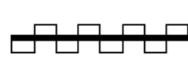
Ohjeellinen ajoyhteys.



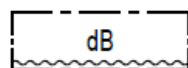
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



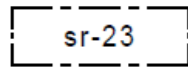
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat.

(1:7, 1:6)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



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 luonne säilyy. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

RAKENNUSTAPAOHJEET

Kaavaan liittyy rakennustapaohje, jota tulee noudattaa. Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeiksi, jotka ovat otsikon rakennustapaohjeet alla.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.

Ilmanvaihtorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.

Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.

Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovittava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.

Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.

Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa käynti porrashuoneeseen tai liiketiloihin myös kadun tai torialueen puolelta.

Katu- ja piha-alueiden valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja piha-alueilla.

I kerroksen rakennusmassan alle sijoittuvasta rakennusalaakohtaisesta kerrosalasta saa olla korkeintaan 50 % autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun ja Kirkkokadun puolella. Kauppakadun ja Linnankadun puolella I kerrokseen ei saa sijoittaa autopaikoitusta kadun tai kävelykadun puolelle.

Kattomuotojen sopivuuteen viereisten rakennusten kattoihin tulee kiinnittää huomiota.

Uudisrakennusten seinäpintojen tulee olla yhtenäisiä. Elementtisaumat tulee rapata tai muuten peittää yhtenäisellä seinäverhouksella. Julkisivujen värityksen tulee olla vaalea ja soveltua naapurirakennusten väritykseen. Tiilenpunaista rappausta tai punatiiltä voidaan käyttää lisäksi julkisivuissa korttelin sisäosissa.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

MELU: Parvekkeiden on oltava Välikadun ja Kirkkokadun puolella lasitettuja, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot piha-alueille ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.

MELU: Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

LUONNOS 10.6.2024

LUONNOS 10.6.2024

LUONNOS 10.6.2024

KULTTUURIYMPÄRISTÖ: Suunnittelualue kuuluu Kajaanin Kauppakadun funkistalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat rakennussuojelulailta suojeltuja. Funktionalistista tyyliisuuntaa edustava myymälä- ja asuinrakennus ja Osuuskauppa Maakunnan liiketalo muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funkistalojen kanssa muodostaen kaupunkikuvallisen julkisivun Kauppakadulle. Uudisrakennusten ja korjausrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennukset ja korjaukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti.

KAUPUNKIARCHEOLOGIA: Koska alueella saattaa olla kaupunkiarkeologisia kerrostumia, on museoviranomaiselle ilmoitettava rakennushankkeesta vuotta ennen kaivutyön aloittamista.

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-7-22 ja 1-7-23. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI: Kerrostalot 1 ppp/ 40 k-m².
Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m².
Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija.
Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m².
Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m².

AUTOPAIKAT: Kerrostalot 1 ap/ 120 k-m².
Senioriasuminen 1 ap/ 140 k-m².
Tehostettu palveluasuminen 1 ap/ 300 k-m².
Toimisto- ja liiketilat 1 ap/ 80 k-m².
Päivittäistavarakauppa 1 ap/ 50 k-m².
Majoitusliike 1/120 k-m².

Autojen pysäköintinormista voidaan joustaa Kajaanin keskustan pysäköintistrategian pysäköintinormissa määriteltyjen joustomahdollisuuksien mukaisesti (KH 9.10.2019 § 180). Joustojen enimmäismäärä voi olla enintään -30 %. Joustojen enimmäismäärä ei koske suojelukohteita.

Autojen pysäköintinormien joustomahdollisuudet:

Laadukas pyöräpysäköinti (esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä -5...10 %

Yleishyödyllinen vuokratalokohde -20 %

Keskistetty pysäköintilaitos (vähennys nimikoimattomaksi osoitettavasta paikkamäärästä): Iso keskistetty laitos - 30 %, maanalainen laitos - 20 %, maanpäällinen laitos - 15 %

Suojelukohteet tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELIN 7 TONTIT 19, 20 ja 21 sekä

LIIKENNE- JA KATUALUETTA


MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELIN 7 TONTIT 20, 21, 22 ja 23 sekä

KATUALUETTA

	KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA	SÄILYTYS:
PVM	10.6.2024	TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA VIRAN PUOLESTA: <u>TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA</u>
PIIR.N:o		
MK	1:1000	
SUUNN.	PV	
PIIRT.	PV	
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KIINTEISTÖINSINÖÖRI <u>JARI SÄKKINEN</u>		TULLUT VOIMAAN:



Rakennustapaohje

Kajaani, keskusta, kortteli 7

Välikadun, Kirkkokadun, Kauppakadun ja Raatihuoneentorin rajaama kortteli 7 on osa valtakunnallisesti arvokasta aluekokonaisuutta: [Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori \(RKY2009\)](#). Valde Aulangon ja Eino Pitkäsén suunnittelemat vaaleaksi rapatut rakennukset korttelissa 7 ovat osa Kajaanin keskusta-alueen ehjää funktionalistisen tyyli-suunnan kokonaisuutta. Kerrostuneeseen kokonaisuuteen liittyy myös C.L. Engelin suunnittelema ja vuonna 1831 valmistunut Raatihuone umpikulmisen Raatihuoneentorin lounaislaidalla.

Korttelin 7 täydennysrakentamisessa tulee huomioida rakennetun ympäristön ajallinen kerrostuksellisuus, erityisesti funktionalistista tyyli-suuntaa edustavien naapurirakennuksien erityispiirteet.



Kauppakadun uudisrakennus

JULKISIVUT

Uudisrakennuksen katujulkisivun (Kauppakatu) arkkitehtoonisessa sommittelussa tulee huomioida naapurirakennukset, jotka muodostavat korttelin vahvat ominaispiirteet. Katujulkisivulla parvekkeiden tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä. Parvekkeiden ei tule kurottua Kauppakadun linjan yli. Parvekkeiden mahdollisten lasitusten tulee asettua parvekekaiteen taakse. Rakennusten detajiiikkaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kauppakadun puolella ensimmäisen kerroksen sisäänkäynnit voivat olla sisäänvedettyjä, sisäänkäyntejä korostetaan ja suojataan yhtenäisellä lippakotoksella.

Katujulkisivun julkisivumateriaalin tulee olla vaaleaksi rapattu ympäröiviin rakennuksiin soveltuva seinäpinta. Ensimmäisen kerroksen sisäänkäyntejä korostetaan tummalla sävyllä. Kokonaan sisäänvedetyn parvekkyvyöhykkeen takana ulkoseinän julkisivumateriaali sävyllään hillitty.

Korttelin sisäpihan julkisivut edustavat julkisivusomittelultaan ja -väriykseltään korkeatasoista nykyaikaista arkkitehtuuria, joka sopeutuu kunnioittavasti korttelin kerrostuksellisuuteen.

KATTOMUOTO

4-kerroksisen rakennusosan kattomuodon tulee olla harjakatto, räystäskorko tulee sovitaa yhteen naapurirakennuksien kanssa. Vesikaton IV-laitteet kootaan yhteen rakennuksen hahmoa korostavaksi kattopiipuksi.

1-kerroksisen rakennusosan kattopintaa käytetään osana rakennuksien piha-aluetta.

Välikadun uudisrakennus

JULKISIVUT

Uudisrakennuksen julkisivut edustavat julkisivusomittelultaan ja -väriykseltään laadukasta nykyaikaista arkkitehtuuria, joka sopeutuu kunnioittavasti korttelin kerrostuksellisuuteen. Katujulkisivulla (Välikatu) ensimmäistä kerrosta korostetaan rakennuksen jalustakerrokseksi muuta rakennusta tummammalla julkisivumateriaalilla. Ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaali on esimerkiksi laatta, luonnonkivi, uritettu- tai graafinen betoni. Toisessa ja sitä ylemmissä kerroksissa julkisivumateriaalina esimerkiksi pastellisävyin rapattu ulkoseinä. Rakennusten detajiiikkaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Välikadun suuntaan parvekkeiden tulee olla tyypiiltään kokonaan sisäänvedettyjä. Välikadun suuntaista pitkää rakennusta tulee visuaalisesti keventää katkolla. Katkon voi muodostaa rakennuksen keskivaiheille porrashuoneen tai muun vastaavan tilan kohdalle koko rakennuksen korkuisella sisäänvedolla.

KATTOMUOTO

Kattomuoto tulee sovitaa yhteen naapurirakennuksien kanssa. Kattomuotona pulpetti- tai aumakatto. Vesikaton IV-laitteet kootaan yhteen rakennuksen hahmoa korostavaksi kattopiipuksi.



Välikadun ja Kirkkokadun kulman uudisrakennus

JULKISIVUT

Uudisrakennuksen katu- ja lounaisjulkisivun arkkitehtoisessa sommitelussa tulee huomioida naapurirakennukset, jotka muodostavat korttelin vahvat ominaispiirteet. Rakennusten detajiiikkaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Katujulkisivuille avautuvien parvekkeiden tulee olla tyypiltään kokonaan sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Mahdolliset parvekelasitukset asettuvat parvekekaiteen taakse.

Rakennuksen lounaisjulkisivulla parvekeyöhyke, joka jatkaa rakennuksen 2.-5. kerroksen julkisivupintoja. Parvekeyöhykkeellä mahdolliset parvekelasitukset asettuvat parvekekaiteen taakse.

Katujulkisivuilla (Välikatu ja Kirkkokatu) ensimmäistä kerrosta korostetaan rakennuksen jalustakerrokseksi muuta rakennusta tummempalla julkisivumateriaalilla, materiaalina esimerkiksi laatta, luonnonkivi, uritettu- tai graafinen betoni. Toisessa ja sitä ylemmissä kerroksissa katujulkisivujen julkisivumateriaali on vaaleaksi rapattu ympäröiviin rakennuksiin soveltuva seinäpinta. Parvekkeiden kohdalla ulkoseinän pintamateriaali on sävyltään hillitty.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla aukokseltaan tasapainoiset ja harmoniset. Esimerkiksi rakennuksen asuinkerroksissa voi käyttää yhtenäisellä rytmillä toistuvaa samankokoista suorakaiteen muotoista korkeaa ikkunaa.

Sisäpihan puolelle (luoteeseen) avautuva julkisivu edustaa julkisivusommitelultaan ja -väriykseltään laadukasta nykyarkkitehtuuria, joka sopeutuu kunnioittavasti korttelin kerrostuksellisuuteen. Julkisivumateriaali on esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai punaruskea muurattu tiili. Julkisivun parvekkeet voivat olla tyypiltään kokonaan ulosvedettyjä, parvekkeiden ei tule muodostaa yhtenäistä koko julkisivun peittävää pintaa.

KATTOMUOTO

Kattomuoto tulee sovittaa yhteen naapurirakennuksien kanssa. Kattomuotona esimerkiksi matala pulpetti- tai aumakatto. Vesikaton IV-laitteet kootaan yhteen rakennuksen hahmoa korostavaksi kattopiipuksi.













Kajaanin kaupunki
Kaavoitus
PL 133
87101 KAJAANI

kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 19.6.2024

Lausunto, Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutos (kaavaluonnos 10.6.2024)

Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella korttelin arvokas rakennuskanta ja sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti vaativan korttelin rakentamiseen ja rakennusten korkeuteen. Kortteliin on tavoitteena osoittaa täydennysrakentamista monipuolisesti liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakentamiskäyttöön.

MRL 18 §:ssä säädetään ELY-keskuksen tehtävistä. Koska asemakaavamuutosalue sijoittuu RKY-alueelle, asemakaavamuutos sellainen 2 momentin tarkoittama vaikutuksiltaan valtakunnallinen asia, jota ELY-keskuksen on valvottava. Kainuun ELY-keskus lausuu asemakaavaluonnoksesta seuraavaa:

Asemakaavan muutos (Raatihuoneentorin funkiskortteli) kohdistuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kohdekuvauksen mukaan vaaleista asuin- ja liikerakennuksista muodostuva rivistö on yksi yhtenäisimmistä ns. funkiskauden keskuskatunäkymistä. Kaupunkikuvallisen julkisivun Kauppakadulle muodostavat Kainuun Säästöpankin liike- ja asuinrakennus, Seurahuone, Ipatin talo, kaksi myymälä- ja asuinrakennusta sekä Osuuskauppa Maakunnan liiketalo. Lisäksi vaaleaksi rapatut rakennukset muodostavat yhtenäisen kattolinjan.

RKY-alueen ominaispiirteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti alueidenkäytössä on tunnistettava RKY-inventoinnissa mainitut alueet ja turvattava niiden arvot (MRL 24 §). VAT:t konkretisoituvat yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja tavoitteita tulee edistää siten, kun kaavan tarkoitus ja tehtävä mahdollistaa. Raatihuoneentorin funkiskorttelin kaavamuutoksen tarkoituksena on muun muassa mahdollistaa täydennysrakentaminen niin, että uudisrakentaminen sopeutetaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja suojelemalla olemassa oleva arvokas rakennuskanta.

Kainuun maakuntakaavan osalta valtakunnallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista kohdetta koskee suunnittelumääräys: Alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen

kokonaisuudet sekä ominaispiirteet ja turvata merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Myös voimassa olevassa Kajaanin keskustaajaman yleiskaavassa RKY-alueita koskevassa kaavamääräyksessä korostetaan alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymisen turvaamista.

Kaavamuutosalueen rakennushistoriaselvityksen (RHS) on laatinut Sweco Infra & Rail Oy (2021). RHS:ssä (sivu 171) Kauppakadun funkiskokonaisuuden todetaan olevan yksi yhtenäisimmistä funktionalismin aikaan suunnitelluista keskuskatunäkymistä ja on osoitettu sijoittuvan Kauppakadun pohjoispuolelle. Kauppakadun uudisrakentaminen on sijoitettu samalle puolelle Kauppakadun, funkiskokonaisuuden väliin.

Edellä mainittuihin inventointeihin ja selvityksiin liittyen Kainuun ELY-keskus haluaa korostaa, että verrattuna ns. tavanomaiseen kaava-alueeseen, RKY-alueella rakennetun kulttuuriympäristön luonne tulee korostuneesti esille arvioitaessa täydennysrakentamisen soveltuvuutta olemassa olevaan ympäristöön. Kulttuuriarvoihin sisältyy rakennustaiteen ja -historian sekä arkkitehtuurin lisäksi myös esteettisyys. Raatihuoneentorin ympäristössä ja Kauppakadulla on ajallisesti kerroksellista rakentamista, mutta eri aikakausien liiallinen erottuminen funkiskokonaisuudesta voi muuttua liiaksi dominanssiksi, joka ylittää rakennustyyllillisen (funktionalismin) sietokyvyn heikentäen alueen suojellisia arvoja. Todettakoon, että kaavamuutoksen ei tule pyrkiä RKY-alueen museointiin, täysin yhtenäiseen rakennustapaan, eikä funktionalismin kopiaamiseen, vaan vahvistamaan alueen ominaispiirteitä ja luomaan uutta arkkitehtuuria, mutta lakisuojeillut rakennukset ja RKY-status kuitenkin merkitsevät rakennetun ympäristön säilyttämisenä tietynlaisena.

Arvioitaessa kaavaluonnosta kaavaselostuksessa esitettyihin tavoitteisiin nähden, Kainuun ELY-keskus toteaa, että Kauppakadulle, funkiskokonaisuuden väliin sijoittuva uudisrakennus muodostaa dominoivan elementin. Verrattuna olemassa olevaan kerrokselliseen, mutta yhtenäiseen rakennuskantaan Kauppakadun funkisrivistössä, olemassa olevien muutoksien voidaan katsoa olevan kokonaisuudeltaan alisteisia olemassa olleeseen rakennuskantaan nähden etenkin Kauppakadun pohjoispuoleisella osalla. Vaikka Kauppakadun eteläpuoli muodostuu kerroksellisesta rakennuskannasta, katsotaan suunnitellun uudisrakennuksen Kauppakadulle avoimen parvekkeellisen julkisivun rikkovan funkiskokonaisuutta. Lisäksi Kauppakadulle suunnitellut metallipinnaiset parvekkeet vähentävät parvekkeiden yksityisyyttä ja on vaarana, että näköesteen suojaksi ilmaantuu "viritelmiä", jotka rikkovat rauhallista julkisivukuvaa ja vähentää kokonaisuutta ajatellen kulttuurisia arvoja. Kainuun ELY-keskus muistuttaa MRL 54 §:n sisältövaatimuksista: rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kainuun ELY-keskus toteaa, että usein rakentamisessa taloudellisten seikkojen nähdään olevan ristiriidassa esteettisyyden/kauneuden kanssa. Kauppakadun kohdalla voidaan puhua arvovalinnoista yhtenäisen

funkisrivistön ja kaavaselostuksessa mainitun laadukkaan nykyaikaisen arkkitehtuurin suhteen.

Rakennussuojelukohteet

RKY-alueen ohessa asemakaavamuutosalueella kahta kohdetta (Kauppakatu 21 ja Välikatu 18) koskee rakennusperintölain mukainen suojelu. Koska kyseiset kohteet poikkeavat suojeluperusteensa pohjalta asemakaavalla suojeltavista kohteista, kaavamerkinnoissä on syytä käyttää YM:n oppaan ”Opas 12, Asemakaavamerkinnot ja -määräykset” mukaisesti srs-merkintää. Lisäksi kaavamääräyksessä tulee viitata tehtyyn suojelupäätökseen ja siinä määrättyihin suojelumääräyksiin. Lisäksi kaavaselostukseen olisi hyvä lisätä päätöksen suojeluperusteet ja -määräykset.

Kaavaselostuksen mukaan Kauppakatu 21 on rakennussuojelulailla suojeltu kohde, jonka ympäristöministeriö vahvisti rakennussuojelupäätöksen 17.2.1997. Tarkennettakoon, että kyseisessä suojelupäätöksessä myös suojeltavaksi kohteeksi on kirjattu Kauppakatu 21 lisäksi Välikatu 18 rakennus Linnankadun ja Välikadun kulmauksessa. Varastomakasiinirakennuksen, johon valitus aikoinaan kohdistui, KHO:n päätöksen mukaan sai purkaa.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kainuun ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna, että uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on asetettu samaan linjaan Kauppakatu 17 sijaitsevan suojelurakennuksen kanssa (+156,50). Rakennuksen korko jatkaa siten Kauppakadun funkistalojen muodostamaa yhtenäistä linjaa.

Asemakaavaluonnoksessa ullakkokerrokseen rakentamisen on sallittu suojeltaviksi osoitetuissa rakennuksissa (tontilla 21 suojeltu IV-kerroksinen rakennus sekä Kauppakatu 17 IV-kerroksinen rakennus). Kaavalla on määrätty, miten iso osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta voidaan käyttää rakentamiseen. Koska kyseessä on suojeltavat rakennukset, Kainuun ELY-keskus näkisi perusteltuna, että ullakkotilan rakentamismahdollisuutta säännellään tarkemmin kaavamääräyksiin ja tavoiteltavaa ratkaisua kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa (esim. missä määrin rakentamisen saa näkyä katulinjassa, vaatiiko ullakkorakentaminen korotusta vai voiko lisärakentamisen sijoittaa olemassa olevaan ”massaan”).

Asemakaavamääräyksen mukaan tiilenpunaista rappausta tai punatiiltä voidaan käyttää lisäksi julkisivuissa korttelin sisäosissa. Asemakaavaselostuksen kuvassa 8 on näkymä Kauppakatu 17 sisäpihan puoleista julkisivusta, jossa julkisivun tehosteena punatiiltä on käytetty ainoastaan hormissa, eräänlaisena tehosteena ja kontrastina. Kainuun ELY-keskus näkisi perusteltuna, että kaavamääräys rajoittaisi tiilenpunaisen rappauksen tai punatiilen käytön sisäpihoillakin vain tehosteena. Todettakoon, että kaavamääräyksen sisältö saattaa olla tulkinnaltaan epämääräinen: missä määrin tiilenpunaista rappausta tai

punatiiltä voidaan käyttää korttelin sisäosissa. Kainuun ELY-keskus viittaa asiassa 12.6.2014 viranomaisneuvottelun yhdessä käytyyn keskusteluun, jonka muistiota ei ole vielä liitetty kaava-asiakirjoihin.

Koska kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kuuluu sen valvonta ELY-keskuksen toimivaltaan. Näin ollen muutoksissa on kuultava myös ELY-keskusta.

Rakennustapaohjeet

Kainuun ELY-keskus näkee rakennustapaohjeen laatimisen hyvänä ennakkollisena harkintana. Tällöin jälkivalvontaan (esim. rakennuslupavaihe) jää vähemmän tulkinnanvaraa, milloin rakennus soveltuu ympäristöön ja milloin ei.

RKY-kuvauksessa Kauppakadun puolella korostetaan rakennusten muodostamaa yhtenäistä kattolinjaa. Kaavamääräyksen mukaan kattomuotojen sopivuuteen viereisten rakennusten kattoihin tulee kiinnittää huomiota. Myös rakennustapaohjeiden mukaan Välikadulla kattomuoto tulee sovittaa yhteen naapurirakennuksien kanssa. Kattomuotona pulpetti- tai aumakatto. Vastaavasti havainnekuvien mukaan Välikadun pitkän julkisivun pulpettikatto on poikittainen katulinjaan nähden. Kainuun ELY-keskus näkee määräyksen, ohjeen ja havainnekuvat toisiinsa nähden ristiriitaisina, joten kaava-asiakirjoista tulisi selkeämmin käydä ilmi, mitä rakennustapaohjeen mukainen pulpettikatto tässä kaavaratkaisussa tarkoittaa toteutuksen näkökulmasta. Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan katulinjaan nähden poikittainen pulpettikatto poikkeaa naapurirakennusten kattolinjasta ja on siten ristiriidassa rakennustapaohjeen kirjauksen kanssa. Rakennustapaohjeita tulee tarkentaa siten, että ohjeen mukaisen pulpettikaton suunta tulee määräytyä selkeämmin rakennustapaohjeissa.

Välikadun osalta Kainuun ELY-keskus toteaa, että kadun rakennuksilla ei ole Kauppakatuun verrattavissa olevaa yhtenäistä julkisivuleimaa. Näin ollen Välikadun täydennysrakentamiseen on mahdollista soveltaa väljemmästi, mitä yllä on lausuttu Kauppakadusta. Silti Kainuun ELY-keskus näkisi perusteltuna, että myös Välikadulla pidättäydyttäisiin suorassa räystäslinjassa eikä havainnekuvan/viitesuunnitelman mukainen räystäslinja olisi mahdollista.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Sirpa Lyytinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Jari Pesonen.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut alueidenkäytön asiantuntija Anu Nurkkala.

Tiedoksi

Kainuun Museo

Tämä asiakirja KAIELY/1087/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/1087/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Lyytinen Sirpa 18.07.2024 13:59
Ratkaisija Pesonen Jari 18.07.2024 14:00



PYYDETTY LAUSUNTO

1 (5)

9.8.2024

Kajaanin kaupunki
kajaani@kajaani.fi

KAJDno-2023-578

Kajaanin Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavaluonnos

Kajaanin kaupunki on pyytänyt Kainuun Museolta lausuntoa Kajaanin Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojella korttelin arvokas rakennuskanta ja sovittaa uudisrakentaminen olemassa olevien rakennusten kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja korkeuteen sopivaksi. Kauppakatuun, Välikatuun, Kirkkokatuun, Linnankatuun ja Raatihuoneentoriin rajautuva kortteli kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 on suojeltu rakennussuojelulaille. Lisäksi kaavamuutoksen myötä Kauppakatu 17 ja Kauppakatu 21 saavat suojelumerkinnän sr-23. Myös Välikatu 18:lle on osoitettu kaavaluonnoksessa sr-23 suojelumerkintä.

Kainuun maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Kajaanin kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia, maan pinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita. Maakuntakaavaan on merkitty myös valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue. Tällä merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.

Kaavaluonnoksessa Kauppakatu 17:n ja Kauppakatu 21:n väliin jäävä nykyinen matala liikerakennus on kaavaluonnoksessa esitetty korvattavaksi korkeammalla rakennuksella, joka olisi saman korkuinen viereisten rakennusten kanssa. Kauppakatu 17 tontille on luonnoksessa esitetty lisärakentamista tontin Kirkkokadun puoleiseen osaan Välikadun kulmaukseen. Tämän rakennuksen korkeudeksi on esitetty viittä kerrosta. Pysäköintiä varten on esitetty maanalaisen pysäköintihallin rakentamista uudisrakennusten yhteyteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueen rakentamistapaohje on laadittu viitesuunnitelmana, josta ilmenee havainnekuvien avulla, miltä korttelit tulisivat rakennettuna näyttämään. Uuden nelikerroksisen, Kauppakadun varteen sijoittuvan rakennuksen julkisivu on aukotettu muistuttamaan viereisten rakennusten ikkuna-aukotusta, mutta varsinainen rakennuksen ulkoseinä on sisempänä ja aukotuksen taakse sijoittuvat rakennuksen parvekkeet. Kaiteet ovat metallisia pinnakaiteita.

Rakentamistapaohjeessa mainitaan, että uudisrakennusten pihanpuoleisilla julkisivuilla voidaan käyttää punatiiltä tai tiilenpunaista rappausta. Ohjeesta ei kuitenkaan käy selkeästi ilmi, onko ajatus, että koko julkisivu voisi olla tiilenpunainen, vai onko tarkoitus ohjeistaa sitä käytettäväksi ainoastaan yksityiskohdissa. Kainuun Museo katsoo, että uudisrakennus sopeutuisi paremmin ympäristöönsä, jos punatiilen sävyn käyttö rajoitettaisiin yksityiskohtiin kokonaisen julkisivun sijaan.

Viitesuunnitelmassa ja rakentamistapaohjeessa on lähdetty siitä, että uudisrakentaminen tehdään tyyllisesti arvokkaaseen kortteliin sopivasti, mutta se on kuitenkin selkeästi modernimpaa ja erottuu vanhasta rakennuskannasta. Koska kyse on kuitenkin valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä, Kainuun Museo katsoo, että uudisrakentaminen olisi hyvä sovittaa myös tyyllisesti ympäröivien rakennusten tyyliin eikä modernia tyyliä ole syytä liikaa korostaa esimerkiksi julkisivuväriyksillä, kattomuodoilla tai seinän aukotuksilla. Vaaleita katujulkisivuja ja rakennusten räystäslinjan sovittamista olemassa olevien rakennusten korkeuteen Kainuun Museo pitää hyvänä ratkaisuna.

Kaavaluonnoksessa on sallittu ullakkorakentaminen Kauppakatu 17 ja Kauppakatu 21 suojelluissa rakennuksissa, mutta sen osalta ei ole määritelty tarkemmin, voiko mahdollinen ullakkorakentaminen muuttaa rakennuksen katon ulkonäköä. Suojelumerkintä edellyttää ainoastaan rakennuksen luonteen säilymistä muutostöiden yhteydessä, joten mahdollisten ulkoisten muutosten sallittavuus olisi syytä määritellä kaavamääräyksissä tarkemmin.

Linnankadun varressa oleva kaksikerroksinen rakennus on kaavaluonnoksen mukaan mahdollista korvata uudella rakennuksella. Korttelin rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että nykyinen kaksikerroksinen liikerakennus ei erotu selkeänä kiintopisteenä tai arkkitehtonisesti mielenkiintoisena kohteena. Kainuun Museo pitää hyvänä ratkaisuna, että mahdollisen uudisrakennuksen kerroskorkeudeksi on määritelty II, koska näin Raatihuoneentorin maisemallinen ilme ei muutu liiaksi.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutosalueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös **Kajaanin vanha asemakaava-alue**, mjrek. 1000007476. Kajaanin kaupunki perustettiin vuonna 1651 jo 1600-luvun alussa rakennetun linnan eteläpuolelle. Kaupunki rakennettiin ruutuasemakaavaan, joka on edelleen nykyisen kaavaratkaisun pohjana. Pääosa 1600-luvun asutuksesta sijaitsi kaupungin itäosassa. Suuri osa kaupunkia paloi Suuren Pohjan sodan aikana vuonna 1712. Kaupungin isoavihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamia.

Museoviraston Rakennushistorian osasto teki Kajaanissa vuonna 2001 kaupunkiarkeologisen inventoinnin, jossa määriteltiin, millä tonteilla muinaismuistolain rauhoittamat kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti säilyneet. (Mökkönen 2001: *Kajaani – Kajana kaupunkiarkeologinen inventointi*) Kajaanin vanhalla asemakaava-alueella on tehty muitakin arkeologisia tutkimuksia. Arkeologisia tarkastuksia tehtiin vuosina 2007, 2012, 2013 ja koekaivauksia vuosina 2002, 2005, 2007, 2010, 2016 ja 2017. Arkeologisia raportteja näistä tutkimuksista on tehty. Arkeologisia tutkimuksia tehtiin jo vuonna 1998 Kajaanin keskustassa Raatihuoneentorilla. Se oli ensin arkeologinen valvonta, joka muuttui kaivauksiksi arkeologisten rakenteiden löytymisen myötä. Torin itä- ja pohjoisosasta löytyi mm. hirsirakenteista kadunpohjaa ja rakennuksien kivijalkoja. Raatihuoneentorin kaivauksien jälkitöitä ei ole tehty, sillä kaivauksien aikana poimitut löydöt sijaitsivat vieläkin Kainuun Museon varastossa laatikoissa, ne ovat luetteloimatta, kaivausraportti tekemättä ja tärkeää arkeologista tietoa Kajaanin historiasta on jäänyt saamatta.

Tietoa lisää osoitteissa:

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000007476>

[https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjhanke/read/asp/r_hanke_det.aspx?HANK
E_ID=27](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjhanke/read/asp/r_hanke_det.aspx?HANK
E_ID=27)

Raatihuoneen funkiskorttelin asemakaavamuutokset kohdistuvat tonteille 205-1-7-19, 205-1-7-20 ja 205-1-7-21, eli kortteliin 7. Sen piha-alueet on tunnistettu tutkimuksellisesti ja suojeluksellisesti mielenkiinnoltaan luokkaan II, eli alueita, missä todennäköisesti on säilynyt jopa 1600-luvun rakennettua kaupunkialuetta, joiden käytöstä ei ole varmuutta. Esimerkiksi tontilla 19 ei Vapaa Herrakunnan tarkastuspäiväkirjaan kuuluvan vuoden 1659 perspektiivipiirroksen mukaan ollut rakennuksia vuonna 1659, mutta parkkialueella saattaa olla siitä huolimatta löydettävissä isoavihaa vanhempia kerrostumia. Myös tontin 21 piha on tutkimuksellisesti ja suojeluksellisesti mielenkiinnoltaan luokkaa II. Välikatu on merkitty mielenkiinnoltaan seurattavaksi katualueeksi. Korttelin 7 reunalla tai välittömässä läheisyydessä on perspektiivikuvan perusteella sijainnut rakennuksia jo vuonna 1659. (Mökkönen 2002: liite 8 ja s. 5; kuva 2.)

Tonteilla 20 ja 21 tarkoitus lisätä rakennuksiin asuinkorkeutta ja tontilla 20 sijaitseva talo puretaan kokonaan. Tonteille ollaan myös suunnittelemassa maanalaista pysäköintihallia, joka kattaisi laajuudeltaan ainakin koko tontin 19. (havainnekuvat: liite 1 leikkaus 2, viite 1 leikkaus 2 ja viite 1 korttelipysäköinti) Suunnitelmassa osoitettu 72 pysäköintipaikkaa maan alle korttelin pysäköintihalliin ja piha-alueille yhteensä 21 pysäköintipaikkaa. Pysäköintikellarin kokonaisala on 2291,5 m².

Suunnitellut asemakaavamuutokset sijaitsevat kiinteällä muinaisjäännösalueella. Muinaismuistolain 1 §:n mukaan kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Muinaismuistolain 13 § velvoittaa yleisissä hankkeissa selvittämään muinaisjäännösten olemassaolon hankealueilla ja hankkeen vaikutus niihin. Kainuun Museo katsoo, että muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu on pidettävä. Siinä selvitetään, voidaanko muinaisjäännökseen kajoa. Jos päätetään, että muinaisjäännökseen voidaan kajoa, selvitetään, minkälaiset ja kuinka laajat arkeologiset tutkimukset ovat

riittävät. Kokouksesta tehdään muistio liitettäväksi hankkeen asiakirjoihin.
Neuvotteluissa tulee olla mukana Museovirasto ja siellä on kuultava
maanomistajia.

Kainuun Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan
muutosluonnokseen.

Kajaanissa 9.8.2024



Antti Mäkinen
museonjohtaja
044 710 0450



Jouni Väänänen
arkeologi
044 710 0507



Sanna Alavaikko
rakennustutkija
044 710 0444

TIEDOKSI Museovirasto
Kainuun ELY-keskus



Kajaanin kaupunki
Kaavoitus
kajaani@kajaani.fi
PL 133
87101 KAJAANI

LUONNOS ASEMAKAAVAN MUUTOKSEKSI JA SITOVA TONTTIJAKO, RAATIHUONEENTORIN FUNKISKORTTELI, KAJAANI

Kajaanin ympäristötekniinen toimiala/kaavoitus pyytää terveysuojeluviranomaisen lausuntoa otsikossa mainitusta asiasta.

Asemakaavahanke sijoittuu Raatihuoneentoriin rajautuvan korttelin 7 asemakaavoitetuille tonteille sekä liikenne- ja katualueelle (Välikatu-Kirkkokatu). Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat suojeltuja rakennussuojelulailla (6.7.1998). Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella korttelin arvokas rakennuskanta ja sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti vaativan korttelin rakentamiseen ja rakennusten korkeuteen. Kortteliin on tavoitteena osoittaa täydennysrakentamista monipuolisesti liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakentamiskäyttöön. Korttelin täydennysrakentamisen tavoitteena on myös keskustan elävöittäminen asutusta ja liiketiloja täydentämällä.

Kaavaluonnoksessa asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) ja Kirkkokadun katualuetta. Välikadun katualue säilyy. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen, kun rakennusoikeus kasvaa. Maanalainen pysäköinti mahdollistetaan. Uudisrakennusmassat reunustavat korttelia muodostaen umpikorttelia ja suojaten piha-alueita melulta. Korttelin arvokkaat rakennukset suojellaan asemakaavalla. Kaavaan liittyy sitovat rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat rakentamista korttelin arvokkaaseen rakentamiseen sopeutuvaksi.

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

Osoite

Sotkamon kunta
Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Tehdaskatu 11
87100 Kajaani
www.sotkamo.fi

Puhelin

(08) 615 5811/
vaihde
Y-tunnus 0189766-5

Sähköposti

kirjaamo@sotkamo.fi
ymparistoterveys@sotkamo.fi
etunimi.sukunimi@sotkamo.fi

Valvontayksikköön kuuluvat kunnat

Hyrnsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo,
Ristijärvi, Sotkamo, Suomussalmi

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.

Kaavassa on annettu määräyksiä melun torjumiseksi. Melun takia Välikadun ja Kirkkokadun puoleisille rakennusaloille on merkitty meluviiva ja merkintä dB, johon liittyvän määräyksen mukaan: ”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat.” Määräys ei siten sisällä mitään tiettyä desibelimäärää, minkä verran melun pitäisi rakenteilla alentua vaan huomioon otetaan kulloinkin vallitseva melutilanne rakennusten suunnitteluvaiheessa. Uudisrakentamisessa melulta suojautumiseen täytyy varautua rakenneratkaisuilla. Kaavassa on myös yleisiä määräyksiä melusta liittyen parvekelasitukseen sekä oleskelu- ja leikkialueisiin.

Muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä ei tunnistettu. Korttelissa tai lähiympäristössä ei myöskään ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

Terveydensuojeluviranomainen on tutustunut kaava-asiakirjoihin ja toteaa lausuntoon, että kaavaluonnoksessa on otettu riittävästi huomioon asumisterveyteen vaikuttavat asiat.

Melun osalta kaavatyössä on hyödynnetty Kajaanin meluselvitystä, jossa on mallinnettu kaavaluonnoksen lähialueen merkittävimpien melulähteiden aiheuttamat melutasot nyky- ja ennustetilanteessa. Kaavaluonnoksessa on melu huomioitu kaavamerkinnöissä sekä myös yleisissä kaavamääräyksissä. Lisäksi rakennusten sijainti on suunniteltu siten, että ne suojaavat piha-alueetta liikennemelulta.

Näin ollen terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Raatihuoneen funkiskorttelin asemakaavan muutosluonnokseen.

Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Terveysvalvonta



Eero Schroderus
vs. ympäristöterveysjohtaja



Päivi Parikka
terveystarkastaja

Osoite

Sotkamon kunta
Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Tehdaskatu 11
87100 Kajaani
www.sotkamo.fi

Puhelin

(08) 615 5811/
vaihe
Y-tunnus 0189766-5

Sähköposti

kirjaamo@sotkamo.fi
ymparistoterveys@sotkamo.fi
etunimi.sukunimi@sotkamo.fi

Valvontayksikköön kuuluvat kunnat

Hyrnsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo,
Ristijärvi, Sotkamo, Suomussalmi



SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS

Asiakirja Lausunto Raatihuoneentorin funkiskortteli Asemakaavan luonnosvaihe on allekirjoitettu Visma X-Sign -palvelussa. Prosessin tunnus on 8cceb5aa-2903-4a9c-8b13-455d415a28c6.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja **JUHA NURMINEN**
Allekirjoitusaika 17.07.2024 13:02

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja Lausunto Raatihuoneentorin funkiskortteli
Asemakaavan luonnosvaihe.pdf
(946a2993ac2aad9d873328fd9f2bfcf6709072b0799f7fbc2f28751599349740)



Onnelantie 10, 87100 Kajaani

Lausunto

1 (1)

17.7.2024

Kajaanin kaupunki/Kaavoitus
kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 19.6.2024

Raatihuoneentorin funkiskortteli Kaupunginosa 1 Keskusta, kortteli 7 sekä liikenne- ja katualuetta Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, luonnosvaihe

Lausuntopyyntö

Kajaanin kaupungin Ympäristötekniinen toimiala pyytää lausuntoa Raatihuoneentorin funkiskortteli Kaupunginosa 1 keskusta, kortteli 7 sekä liikenne- ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon luonnoksesta 9.8.2024 mennessä.

Kaavaluonnoksessa asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) ja Kirkkokadun katualuetta. Kaavamuuotos mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen rakennusoikeuden kasvaessa ja maanalainen pysäköinti mahdollistetaan.

Lausunto

Raatihuoneentorin funkiskortteli sijaitsee olemassa olevan ja asemakaavamuutosluonnokselle riittävän kapasiteetin omaavan vesihuollon ympäröimänä. Esitehtyn kiinteistöjaon mukaisilla kiinteistöillä joko on jo vesihuoltoliittymät tai ne on suhteellisen helposti rakennettavissa.

Kajaanin Vesi pitää täydennysrakentamista ja rakennusoikeuden kasvattamista olemassa olevan kapasiteetiltaan riittävän vesihuoltoverkoston välittömässä läheisyydessä positiivisena. Esitehty maanalainen paikoitus saattaa aiheuttaa helpokosti toteutettavia muutoksia joihinkin nykyisiin vesihuollon tonttijohtoihin.

Vesihuoltolain mukaan kiinteistö liitetään vesihuoltolaitokseen. Tämän periaatteen mukaan vesihuollon näkökulmasta olisi yksinkertaisinta, että jokainen vesihuoltoon liitettävä rakennus muodostaisi oman kiinteistönsä.

Kajaanin Vesi -liikelaitoksella ei ole kaavaluonnoksesta tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

Kajaani 17.7.2024

KAJAANIN VESI -liikelaitos

Juha Nurminen
johtaja



Kajave Oy
PL 5
87101 Kajaani

20.06.2024

Lausunto Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavan muutoksesta

Kuten kaavaselostusluonnoksessa oli mainittu niin Kajavella on kiinteistömuuntamo asemakaavamuutoksen muutosalueella. Kaavaselostusluonnoksessa esitettyjen luonnoskuvien mukaan se rakennus jossa kiinteistömuuntamo fyysisesti on olisi purkautumassa ja uutta rakennetaan tilalle.

Kajave lausuu että mikäli kiinteistömuuntamo joudutaan purkamaan pois niin asemakaavassa sekä funkiskorttelinsuunnitelmissa on osoitettava tarvittava tila ja sijoitus uudelle kiinteistömuuntamolle. Ihanteellisin sijainti kiinteistömuuntamolle on parkkihallin yhteyteen josta hyvä esimerkki on Raatikeskus.

LIITE 1 Kajaven jakeluverkko muutosalueella

Ystävällisin terveisin

Janne Pauna
Yleissuunnittelija
Kajave Oy



MUISTIO

Kajaanin Raatihuoneentorin funkkiskorttelin asemakaavan muutos Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu

Aika: ke 12.9.2024 klo 13.30–14.35

Paikka: Teams-etäkokous

Paikalla:

Museovirasto: Päivi Maaranen, erikoistutkija

Kainuun Museo: Jouni Väänänen, arkeologi

Kajaanin kaupunki: Anne Siltavuori, kaupunginarkkitehti

Piia Väyrynen, kaavoitusarkkitehti

Ulla-Maija Oikarinen, asemakaava-arkkitehti

Jari Säkkinen, kaupungingeodeetti, kaupunki maanomistajana

Maanomistajan edustajat: Risto Mäläskä, Matti Ahrelma, Jarmo Urpo

4.9.2024 on pidetty esineuvottelu, jossa paikalla on ollut myös Piia Väyrynen. Sovittiin, että tätä neuvottelumuistiota täydennetään esineuvottelussa käsitellyillä asioilla. Muistion laatijana myös Piia Väyrynen.

1. Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Anne Siltavuori toimi puheenjohtajana ja Ulla-Maija Oikarinen sihteerinä.

2. Osanottajat

Osanottajat ovat esittäytyneet esineuvottelussa.

3. Neuvottelun tarkoitus, Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu

Muinaismuistolain 13 § mukaisen neuvottelun tarkoituksena on keskustella ja sopia mahdollisuudesta kajota rauhoitettuun kiinteään muinaisjäännökseen.

Kajaanin raatihuoneentorin funkkiskorttelin asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä 20.6.–9.8.2024. Kainuun museo esitti lausunnon, että muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu on pidettävä. Neuvottelussa selvitetään, voidaanko muinaisjäännökseen kajota. Jos päätetään, että muinaisjäännökseen voidaan kajota, selvitetään minkälaiset ja kuinka laajat tutkimukset ovat riittävät.



4. Asemakaavaluonnos ja hankkeen esittely

Asemakaavan tavoite, asemakaavaluonnos ja viitesuunnitelma on esitelty esineuvottelussa. Seuraavassa tiivistetysti esineuvottelussa esitellystä asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustassa Raatihuoneentoria rajaamassa. Kaava-alueeseen kuuluu kortteli 7 sekä Välikadun katualuetta ja Kirkkokadun jatkeena olevaa liikennealuetta. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista korttelin täydennysrakentamista tavoitteiden mukaisesti. Rakennusoikeutta ei ole riittävästi, autopaikkojen sijoittaminen ei ole mahdollista ja kerroskorkeudet Välikadun puolella eivät mahdollista korkeampaa rakentamista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella korttelin arvokas rakennuskanta ja mahdollistaa uudisrakentaminen sekä sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti vaativan korttelin rakentamiseen ja rakennusten korkeuteen. Kajaanin Kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa (Museovirasto, 2001) korttelin 7 piha-alueet on tunnistettu 2. luokkaan kuuluviksi tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoisiksi alueiksi ja Välikatu seurattavaksi katualueeksi. Korttelissa olevissa rakennuksissa on kellari, joten kyse on sisäpiha-alueista. Asemakaavaluonnos mahdollistaa uudisrakentamisen Välikadun ja Kirkkokadun puolelle ja maanalaisen pysäköinnin kortteliin ja katualueille. Lisääntynyt rakennusoikeus edellyttää maanalaisen pysäköinnin mahdollistamista, koska rakennusoikeuden mukaiset pysäköintinormin mukaiset autopaikat eivät sovi maanpäälliseen pysäköintiin korttelissa. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa maanalaista pysäköintiä sijoittuu kellarikerrokseen tonttien ja Välikadun katualueen alle. Lisäksi uudisrakennuksissa on viitesuunnitelmassa kellarit. Korttelin lisärakentamisen mahdollistamisesta aiheutuu tarve kajota muinaisjäännökseen, mikäli kaava toteutuu. Kaupunkiarkeologiaa koskien kaavassa on määräys: "Koska alueella saattaa olla kaupunkiarkeologisia kerrostumia, on museoviranomaiselle ilmoitettava rakennushankkeesta vuotta ennen kaivutyön aloittamista." Vastaavaa määräystä on käytetty useissa kaupunkiarkeologisen aluerajauksen alueelle sijoittuvissa asemakaavan muutoksissa.

5. Arkeologiset selvitykset

Kajaanin kaupunkiarkeologinen inventointi (Museovirasto, 2001) ja muut selvitykset on esitelty esineuvottelussa.

Jouni Väänänen kertoi, että Kajaanin kaupunkiarkeologisessa selvityksessä koko vanha asemakaava-alue, jolta on mahdollista löytää isoa vihaa edeltävää rakentamista, on rajattu arkeologiseksi alueeksi. Koko alue on muinaisjäännösalue. Jouni Väänänen kävi läpi Kajaanin kaupunkiarkeologisen inventoinnin mukaisen aluerajauksen alueelle tehtyjä selvityksiä karttaesityksen avulla ja kertoi alueelta tehdyistä löydöistä. Lähiympäristöstä on löytynyt mm. hirsirakenteista kadun pohjaa, kaivoja, rakennusten kivijalkoja ja esinelöytöjä. Vanhimmat löydöt



ovat 1600-luvun lopulta. Tehtyjen kaivausten syvyydet ja laajuudet vaihtelevat. Esityksen tarkoituksena oli tuoda esiin, millaisia arkeologisia löydöksiä alueelta on mahdollista löytää, miltä aikakaudelta ja miltä syvyydeltä. Tarkoitus oli myös luoda käsitystä siitä, miksi koko aluerajauksen mukainen alue on määritelty muinaisjäännösalueeksi ja miksi myös asemakaavan muutoksen mukaiselle kortteli- ja katualueelle sijoittuvat alueet ovat muinaisjäännösalueita. Kainuun Museon antama lausunto asemakaavan muutoksesta on perustunut lakiin. Asemakaavaluonnoksessa käytetty määräys ei ole riittävä.

6. Osapuolten näkemykset (keskustelu)

Esineuvottelussa 4.9.2024 esille tulleet osapuolten näkemykset:

Museovirasto: Museoviraston tietojen mukaan alueella on kiinteä muinaisjäännös. Kiinteään muinaisjäännökseen kajoamiseen voidaan myöntää lupa, jos muinaisjäännös tuottaa merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa. Koska hankkeen toteuttaminen edellyttää muinaisjäännökseen kajoamista, siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityisen tutkimisen tarve. Tutkimuksen tarve kohdistuu niille alueille, joille ei ole aiemmin kohdistunut syvemmälle kaivamista eli tonttien sisäpihojen alueille ja Välikadun katualueelle. Muinaisjäännöksen sijoittumista alueelle voi selvittää ennakkoon koekaivauksilla. Maanomistaja/ hankkeen haltija kustantaa kaivaukset muinaismuistolain 15 § mukaisesti. Koekaivauksilla on mahdollista selvittää, miten muinaisjäännös on säilynyt ja tarvitaanko valvontaa vai kaivausta ja mikä on muinaisjäännöksen laajuus.

Maanomistajat: Aiheutuu ristiriita: muinaisjäännökseen haluttaisiin olla kajoamatta mutta hankkeen toteuttaminen ja autopaikoituksen ratkaiseminen edellyttävät kaivamista. Kajaanin kaupunki on vaatinut autopaiKANORMIN mukaista autopaikoituksen toteuttamista. Maanomistajat halusivat lisätietoa esitutkimuksesta, valvonnasta ja kaivauksista ja niiden kustannuksista. Miten kaivaukset ajoittuvat ja vaikuttavat toimintaan korttelissa esim. parkkipaikkojen käyttöön. Hanketta ei haluttaisi lopettaa tähän mutta maanomistajat haluaisivat arvioida aiheutuvaa haittaa hankkeelle.

Museovirasto: Museoviraston laatimassa Arkeologisten kenttätöiden laatuohjeessa on ohjeistettu arkeologisten kenttätöiden tilaamista. Jos lupa kajota on myönnetty, on maanomistajan omassa harkinnassa, milloin toimenpiteet tehdään. Esitutkimusta koekaivauksilla ei ole välttämätöntä tehdä.

Kajaanin kaupunki: Jos kaavaa ei laadita, kajoamislupa pitää kuitenkin hakea, mikäli korttelissa tai katualueilla kaivetaan.

Maanomistaja halusi vielä mieltä.



12.9.2024 muinaismuistolain 13 § mukaisessa neuvottelussa esille tulleet osapuolten näkemykset:

Maanomistajat:

Aikanaan ollut leipomorakennus tontilla ja siinä on mahdollisesti ollut kellari. Millä laajuudella tällä alueella pitäisi koekaivauksia tehdä?

Museovirasto:

Koska alueella ei ole tehty koetutkimuksia, niin arkeologisen kerroksen sijaintisyvyyttä ei tarkkaan tiedetä. 1800- ja 1900-luvun täyttökerrostumia ei edellytetä tutkittavan, vaan tälläkin alueella tutkimukset kohdentuvat 1700-luvun ja sitä vanhempiin kerrostumiin.

Kainuun museo:

Kajaanin keskusta-alueella 1800-luvun kerrostumien syvyydet ovat olleet tyypillisesti 1–1,5 m.

Maanomistajat:

Maanalaista pysäköintiä on suunniteltu myös kadun alle. Kuka maksaa kadun alla tehtävät kaivaukset?

Museovirasto:

Muinaismuistolain 15 § mukaisesti hankkeen toimija maksaa tutkimukset. Katualueilla valvontatyypinen menettely riittää. Arkeologi seuraa työn etenemistä ja jos jokin kohde löytyy, se dokumentoidaan ja tiedot tallennetaan ja työ voi jatkua sen jälkeen.

Kajaanin kaupunki:

Hankkeeseen ryhtyjä maksaa myös katualueella valvonnan.

Voidaanko alue rajata pois muinaismuistoalueesta, kun se on tutkittu tai vaikka kaivettu kallioon asti?

Museovirasto:

Rajauksia ei voida muuttaa tässä tapauksessa.

Jos jo tutkittua aluetta on tarkoitus kaivaa uudelleen, on töistä ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle. Jos alueellinen vastuumuseo toteaa, että alue on jo tutkittu, niin museo ilmoittaa, että valvontaa tai muuta tutkimusta ei tarvita.

Tietoa arkeologisten kenttätöiden tilaamisesta museoviraston sivuilla:

<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttätöiden-tilaaminen>

Maanomistajat:

Tarpeelliset tutkimukset tehdään, kun hankkeita aletaan toteuttaa. Miksi pitäisi tehdä koekaivauksia etukäteen?



Museovirasto:

Koekaivaukset ovat hyödyllisiä, sillä jos niissä selviää, ettei kiinteä muinaisjäännös ole säilynyt kyseisellä kohdalla, voidaan rakentaminen aloittaa heti, eikä laajempia tutkimuksia välttämättä tarvita. Koekaivaukset etukäteen eivät kuitenkaan ole pakollisia.

7. Neuvottelun tulos ja jatkotoimenpiteet

Maanomistajat hyväksyvät arkeologisten tutkimusten toteuttamisen museoviraston määrittelemillä ehdoilla. Maanomistajat/hanketoimijat vastaavat tutkimusten kustannuksista.

Asemakaavaa täydennetään Museoviraston ehdotuksilla.

Ehdotus kaavaselostukseksi / Museovirasto:

Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää seuraavaan kiinteään muinaisjäännökseen kajoamista: Kajaanin vanha asemakaava-alue (1000007476). Muinaisjäännöksen on neuvotteluissa todettu tuottavan merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa kaavan tarkoittamalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainitussa muinaisjäännöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista. Tutkimukset kohdennetaan vielä rakentamattomalle alueelle kiinteistöllä 205-1-7-19 ja kiinteistön 205-1-7-21 sisäpihalle arkeologisina kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäännös on säilynyt. Kajoavilla esitutkimuksilla voidaan tarkentaa kaivaustutkimusten kohdentamista. Katualueella tutkimus tehdään valvontana. Arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto. Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitettun muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotus kaavamääräykseksi: Museovirasto

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvästä suunnitelmasta on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

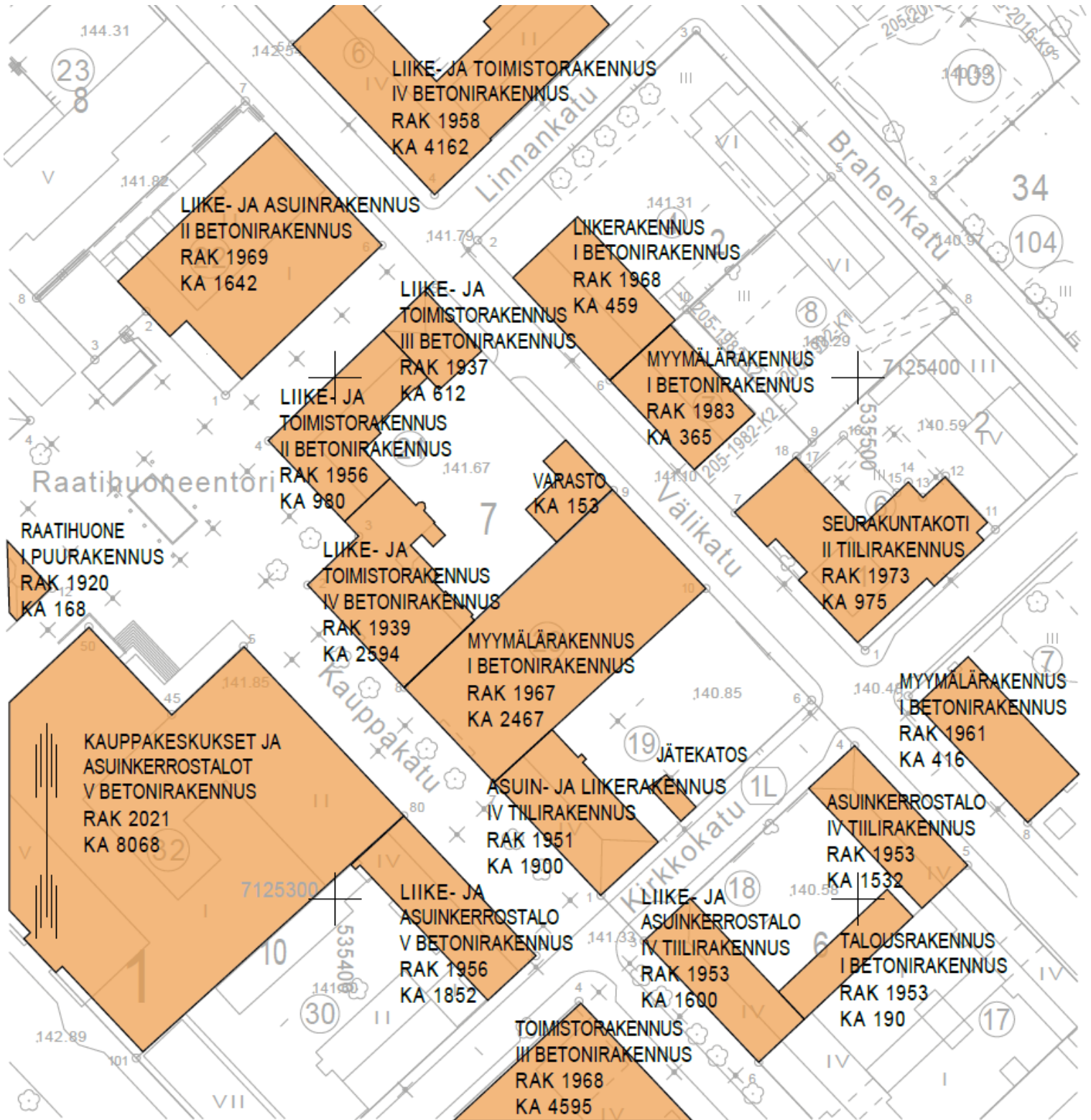
Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta.



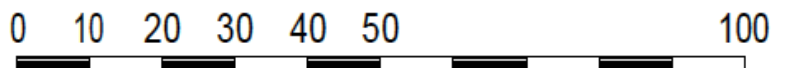
Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

8. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päättyi klo 14.35.



Rakennuskanta 15.5.2024

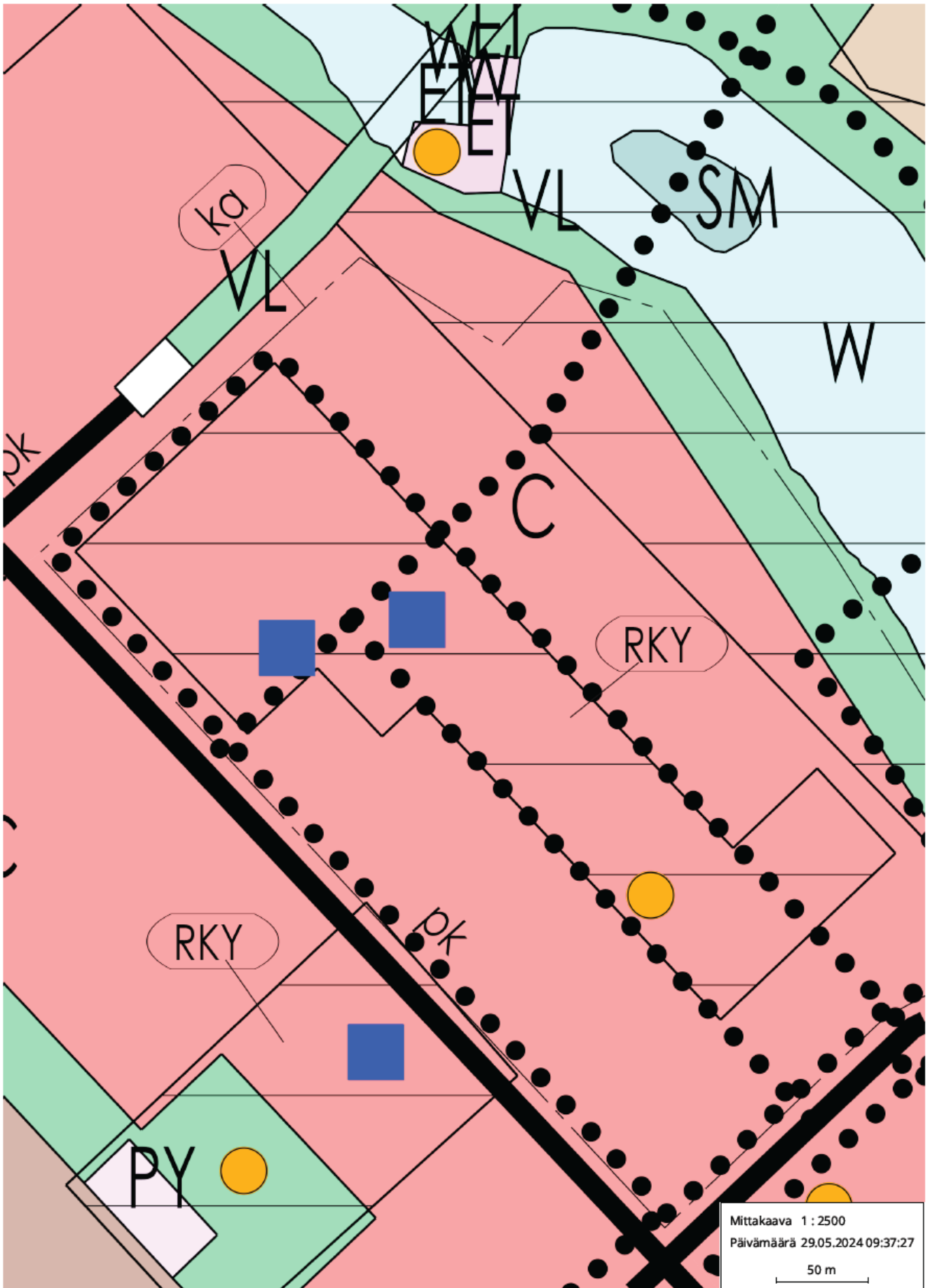


KAJAANI

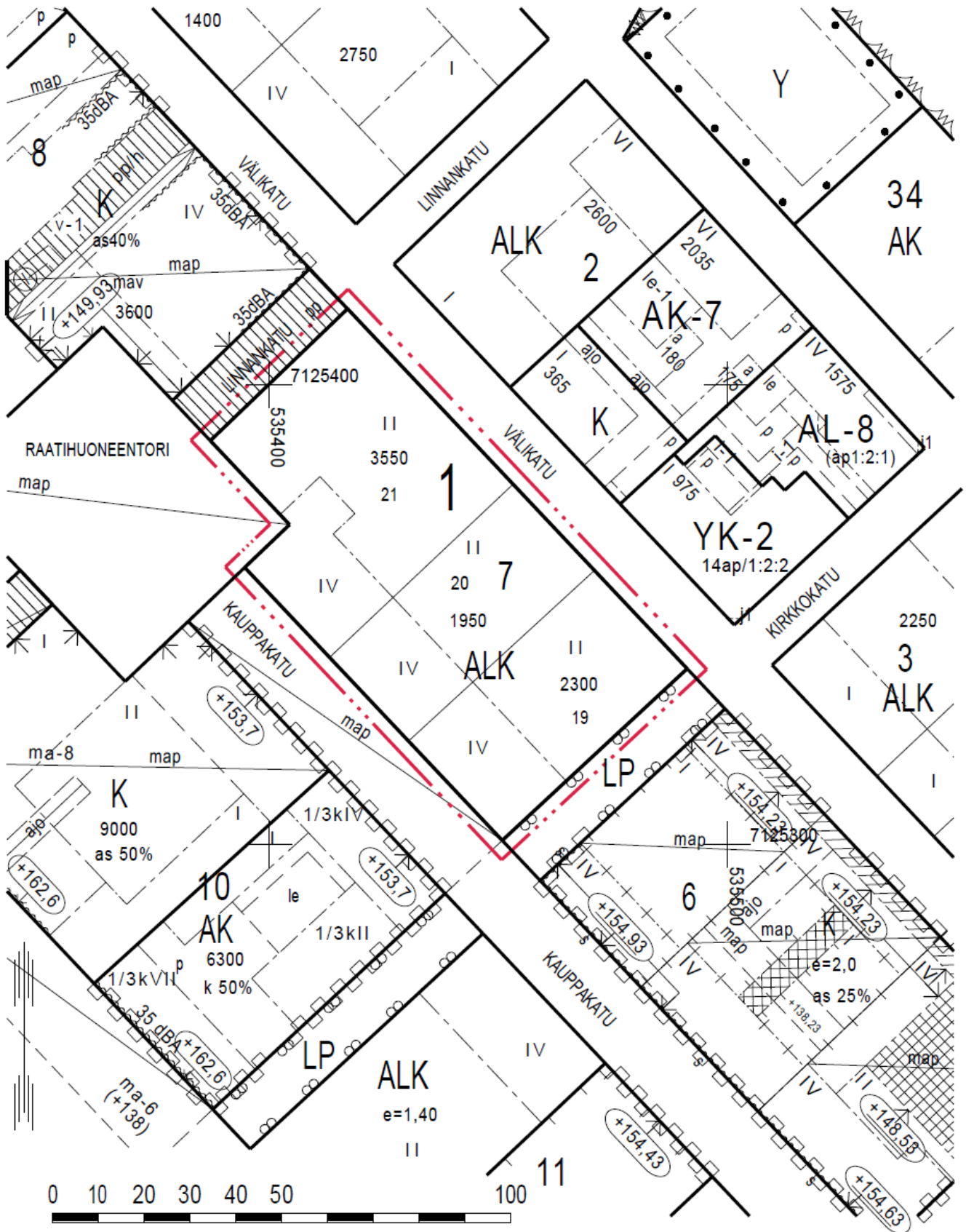
Kaupunginosa 1
kortteli 7

Merkintöjen selitykset:

ASUINKERROSTALO	Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
VI BETONIRAKENNUS	Rakennuksen kerrosluku ja rakennusmateriaali
RAK 1968	Rakennuksen valmistumisvuosi
KA 1663	Rakennuksen kerrosala



Mittakaava 1 : 2500
Päivämäärä 29.05.2024 09:37:27
50 m



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 28.5.2024

KAJAANI KAUPUNGINOSA 1 KORTTELI 7

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

ALK

Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue



3 m vahvistettavan asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja



Ohjeellinen tontin raja



Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja

1

Kaupunginosan numero

7

Korttelin numero

19

Tontin numero

9000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

srs-1

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 rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

RAKENNUSTAPA-OHJEET

Kaavaan liittyy rakennustapaohje, jota tulee noudattaa. Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeiksi, jotka ovat otsikon rakennustapaohjeet alla.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.

Ilmanvaihtorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.

Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.

Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovitettava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.

Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.

Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa käynti porrashuoneeseen tai liiketiloihin myös kadun tai torialueen puolelta.

Katu- ja piha-alueiden valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja piha-alueilla.

I kerroksen katujulkisivusta korkeintaan 50 % saa olla autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun ja Kirkkokadun puolella. Kauppkadun ja Linnankadun puolella I kerrokseen ei saa sijoittaa autopaikoitusta kadun tai kävelykadun puolelle.

Kattomuotojen sopivuuteen viereisten rakennusten kattoihin tulee kiinnittää huomiota.

Uudisrakennusten seinäpintojen tulee olla yhtenäisiä. Elementtisaumat tulee rapata tai muuten peittää yhtenäisellä seinäverhouksella. Katujulkisivujen värityksen tulee olla vaalea ja soveltua naapurirakennusten väritykseen. Korttelin sisäosissa julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai punaruskea tiili.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

MELU: Parvekkeiden on oltava Välikadun ja Kirkkokadun puolella lasitettuja, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/ 92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Maanalainen autojen pysäköimispaikka.

Alueen osa, jolle voidaan toteuttaa kansipiha, joka on I kerroksen lattiapinnan tasoa korkeammalla.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue, jolle tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyliksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/ 92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/ 2015) toimenpiderajat.

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.

sr-26

Asemakaavan muutos, Raatihuoneentorin funkkortteli LIITEKARTTA 4 Asemakaavakartta määräyksineen

MELU: Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ: Suunnittelualue kuuluu Kajaanin Kauppakadun funkkistalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat rakennussuojelulla suojeltuja. Funktionalistista tyyliä edustava myymälä- ja asuinrakennus ja Osuuskauppa Maakunnan liiketalo muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funkkistalojen kanssa muodostaen kaupunkikuvallisen julkisivun Kauppakadulle. Uudisrakennusten ja korjausrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennukset ja korjaukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti. Tontin 205-1-7-21 umpipihaluonne tulee säilyttää.

KAUPUNKIARCHEOLOGIA: Kiinteistöjen 205-1-7-19 rakentamattomalla alueella ja kiinteistön 205-1-7-21 sisäpihalla sekä Välikadun katualueella sijaitsee Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-7-22 ja 1-7-23. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI: Kerrostalot 1 ppp/ 40 k-m².
Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m².
Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija.
Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m².
Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m².

AUTOPAIKAT: Kerrostalot 1 ap/ 120 k-m².
Senioriasuminen 1 ap/ 140 k-m².
Tehostettu palveluasuminen 1 ap/ 300 k-m².
Toimisto- ja liiketilat 1 ap/ 80 k-m².
Päivittäistavarakauppa 1 ap/ 50 k-m².
Majoitusliike 1/120 k-m².

Autojen pysäköintinormista voidaan joustaa Kajaanin keskustan pysäköintistrategian pysäköintinormissa määriteltujen joustomahdollisuuksien mukaisesti (KH 9.10.2019 § 180). Joustojen enimmäismäärä voi olla enintään -30 %. Joustojen enimmäismäärä ei koske suojelukohteita.

Autojen pysäköintinormien joustomahdollisuudet:

Laadukas pyöräpysäköinti (esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä -5...10 %

Yleishyödyllinen vuokratalokohde -20 %

Keskistetty pysäköintilaitos (vähennys nimikoimattomaksi osoitettavasta paikkamäärästä): Iso keskistetty laitos - 30 %, maanalainen laitos - 20 %, maanpäällinen laitos - 15 %

Suojelukohteet tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOS, SITOVA TONTTIJAKO JA RAKENNUSTAPA-OHJE

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELIN 7 TONTIT 19, 20 ja 21 sekä

LIIKENNE- JA KATUALUETTA


MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELIN 7 TONTIT 20, 21, 22 ja 23 sekä

KATUALUETTA

 KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA		SÄILYTYS:
PVM	10.12.2024	TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA VIRAN PUOLESTA: <u>TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA</u>
PIIR.N:o		
MK	1:1000	
SUUNN.	PV	
PIIRT.	PV	
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KIIINTEISTÖINSINÖÖRI <u>JARI SÄKKINEN</u>		TULLUT VOIMAAN:



Rakennustapaohje

Kajaani, keskusta, kortteli 7

Välikadun, Kirkkokadun, Kauppakadun ja Raatihuoneentorin rajaama kortteli 7 on osa valtakunnallisesti arvokasta aluekokonaisuutta: Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori [RKY2009]. Valde Aulangon ja Eino Pitkäsen suunnittelemat vaaleaksi rapatut rakennukset korttelissa 7 ovat osa Kajaanin keskusta-alueen ehjää funktionalistisen tyyli suunnan kokonaisuutta. Kerrostuneeseen kokonaisuuteen liittyy myös C.L. Engelin suunnittelema ja vuonna 1831 valmistunut Raatihuone umpikulmaisen Raatihuoneentorin lounaislaidalla.

Korttelin 7 täydennysrakentamisessa tulee huomioida rakennetun ympäristön ajallinen kerrostuksellisuus, erityisesti funktionalistista tyyli suuntaa edustavien naapurirakennuksien erityispiirteet.

Uudisrakennusten tulee olla rakennustapaohjeen havainnekuvien mukaisia.



Kauppakadun uudisrakennus

JULKISIVUT

Uudisrakennuksen katujulkisivun arkkitehtoonisessa sommittelussa tulee huomioida naapurirakennukset, jotka muodostavat korttelin vahvat ominaispiirteet. Rakennusten detaljiikkaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Katujulkisivun julkisivumateriaalin tulee olla vaaleaksi rapattu seinäpinta. Rappauksen sävyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin. Ensimmäisen kerroksen sisäänkäynnit voivat olla sisäänvedettyjä, sisäänkäyntejä korostetaan tummalla sävyllä ja suojataan lippakatoksella. Parvekkeiden kohdalla ulkoseinien julkisivumateriaali sävyllään hillitty. Katujulkisivut saumattomia.

Katujulkisivulla parvekkeiden tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ei tule ulottua katulinjan yli. Kokonaan sisäänvedetyt parvekkeet jäävät kadun suuntaisten ulkoseinien ulkopintoja jatkavan kaksoisjulkisivun taakse. Katujulkisivulla parvekkeiden lasitusten tulee asettua parvekekaiteen taakse. Katujulkisivulla sisäänvedettyjen parvekkeiden lasituksen sävy kirkas ja parvekekaiteena pinnakaide.

Korttelin sisäpihan julkisivut edustavat julkisivusommitelultaan ja -värykseltään korkeatasoista nykyaikaista arkkitehtuuria, joka sopeutuu kunnioittavasti korttelin kerrostuksellisuuteen. Sisäpihan puolella julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai punaruskea tiili. Sisäpihan suuntaan parvekkeet voivat olla tyypiltään kokonaan ulosvedettyjä. Parvekkeiden ei tule muodostaa yhtenäistä koko julkisivun peittävää pintaa. Sisäpihan julkisivut lähtökohtaisesti saumattomia.

KATTOMUOTO

Kattomuodon tulee olla harjakatto. Uudisrakennuksen räystäskorko on sama viereisten suojeltujen rakennusten kanssa, kun rakennusten kerrosluku on sama. Vesikaton IV-laitteet kootaan yhteen rakennuksen hahmoa korostavaksi kattopiipuksi.



Välikadun uudisrakennus

JULKISIVUT

Uudisrakennuksen julkisivut edustavat julkisivusomittelultaan ja -väriykseltään korkeatasoista nykyaikaista arkkitehtuuria, joka sopeutuu kunnioittavasti korttelin kerrostuksellisuuteen. Rakennusten detajiiikkaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Katujulkisivulla (Välikatu) ensimmäistä kerrosta korostetaan rakennuksen jalustakerrokseksi muuta rakennusta tummemmalla julkisivumateriaalilla. Ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaali on esimerkiksi laatta, luonnonkivi, uritettu- tai graafinen betoni. Toisessa ja sitä ylemmissä kerroksissa katujulkisivun materiaalina pastellisävyin rapattu ulkoseinä. Katujulkisivut saumattomia.

Välikadun suuntaista pitkää rakennusta tulee visuaalisesti keventää katkolla. Katkon voi muodostaa rakennuksen keskivaiheille porrashuoneen tai muun vastaavan tilan kohdalle koko rakennuksen korkuisella sisäänvedolla.

Katujulkisivulla parvekkeiden tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ei tule ulottua katulinjan yli. Katujulkisivulla parvekkeiden lasitusten tulee asettua parvekekaiteen taakse.

Sisäpihan puolella julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai punaruskea tiili. Sisäpihan suuntaan parvekkeet voivat olla tyypiltään kokonaan ulosvedettyjä. Parvekkeiden ei tule muodostaa yhtenäistä koko julkisivun peittävää pintaa. Sisäpihan julkisivut lähtökohtaisesti saumattomia.

KATTOMUOTO

Kattomuotona pulpetti- tai harjakatto. Vesikaton IV-laitteet kootaan yhteen rakennuksen hahmoa korostavaksi kattopiipuksi.



Välikadun ja Kirkkokadun kulman uudisrakennus

JULKISIVUT

Uudisrakennuksen katu- ja lounaisjulkisivujen arkkitehtoisessa sommittelussa tulee huomioida naapurirakennukset, jotka muodostavat korttelin vahvat ominaispiirteet. Rakennusten detalleihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Katu- ja lounaisjulkisivujen julkisivumateriaalin tulee olla vaaleaksi rapattu seinäpinta. Rappauksen sävyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin. Katujulkisivuilla ensimmäistä kerrosta korostetaan rakennuksen jalustakerrokseksi muuta rakennusta tummemmalla julkisivumateriaalilla. Ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaalina esimerkiksi laatta, luonnonkivi, uritettu- tai graafinen betoni. Parvekkeiden kohdalla ulkoseinien julkisivumateriaali hillitty. Katujulkisivut saumattomia.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla aukotukseltaan tasapainoiset ja harmoniset. Esimerkiksi rakennuksen asuinkerroksissa voi käyttää yhtenäisellä rytmillä toistuvaa samankokoista suorakaiteen muotoista korkeaa ikkunaa.

Katujulkisivulla parvekkeiden tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ei tule ulottua katulinjan yli. Katujulkisivulla parvekkeiden lasitusten tulee asettua parvekekaiteen taakse. Katujulkisivulla sisäänvedettyjen parvekkeiden lasituksen sävy kirkas ja parvekekaiteena pinnakaide. Ranskalaisilla parvekkeilla kirkas lasikaide.

Rakennuksen lounaisjulkisivulla mahdollisen parvekevyöhykkeen eteen tulee muodostua seinäpintojen aukotusta jatkava kaksoisjulkisivu. Lounaisjulkisivulla parvekkeiden lasitusten tulee asettua parvekekaiteen taakse. Lasitusten sävy kirkas ja parvekekaiteena pinnakaide.

Sisäpihan puolelle (luoteeseen) avautuva julkisivu edustaa julkisivusomittelultaan ja väritykseltään laadukasta nykyarkkitehtuuria, joka sopeutuu kunnioittavasti korttelin kerrostuksellisuuteen. Sisäpihan puolella julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai punaruskea tiili. Sisäpihan suuntaan parvekkeet voivat olla tyyppiltään kokonaan ulosvedettyjä, parvekkeiden ei tule muodostaa yhtenäistä koko julkisivun peittävää pintaa. Sisäpihan julkisivut lähtökohtaisesti saumattomia.

KATTOMUOTO

Kattomuotona esimerkiksi pulpetti- tai aumakatto. Vesikaton IV-laitteet kootaan yhteen rakennuksen hahmoa korostavaksi kattopiipuksi.

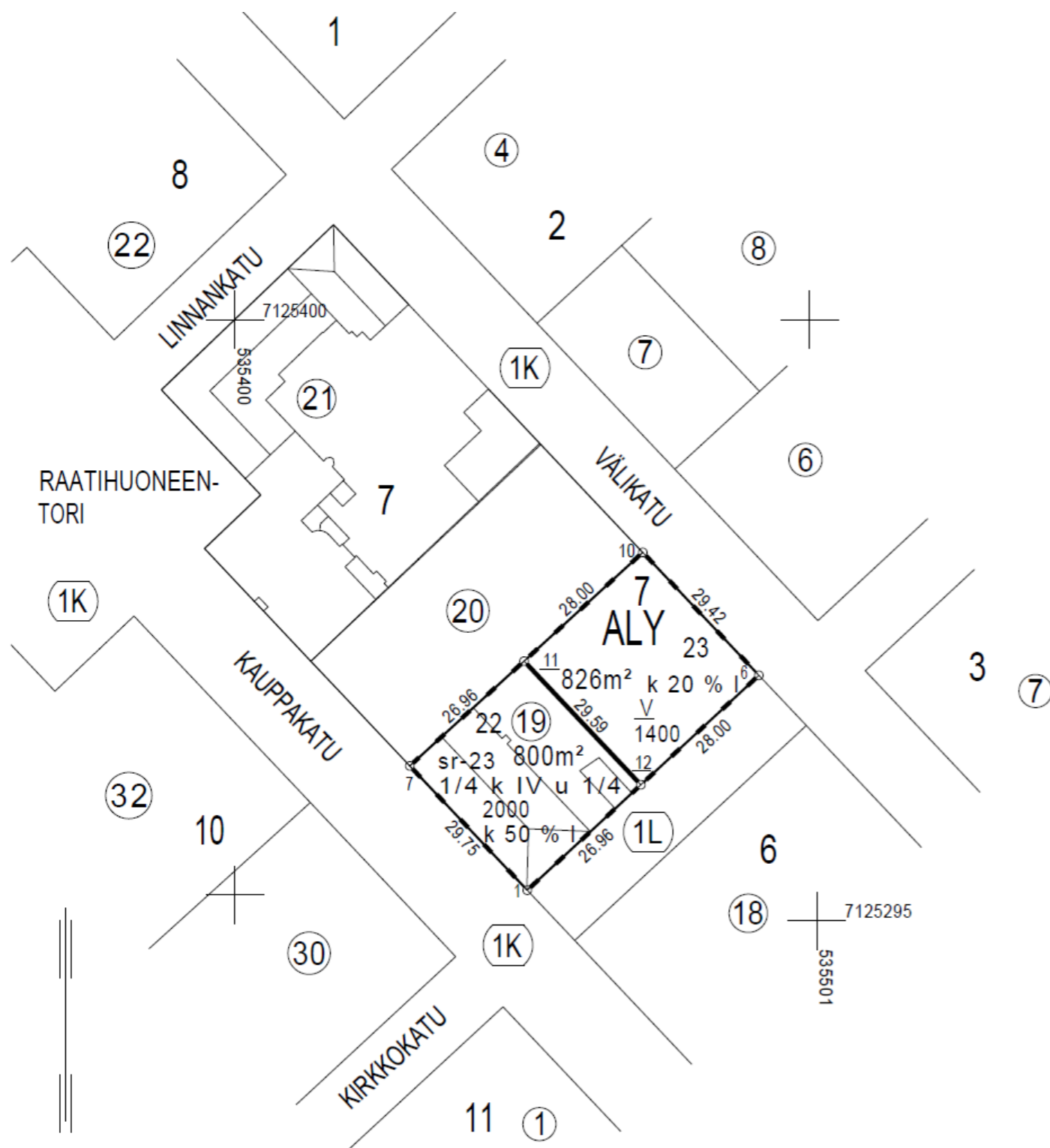












KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
1	535450.882	7125300.796
6	535491.163	7125338.187
7	535430.455	7125322.429
10	535470.967	7125359.578
11	535450.328	7125340.652
12	535470.641	7125319.137

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

No	Yht.m²	Osat m²	Muodostajakiinteistö
22	800	800	205-1-7-19
23	826	826	205-1-7-19

T:\TVMAA2\TJAKO\Tonttijaot\tj1-7-(22-23)

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27	
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm. 103 23.4.1965			
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm. 1/7/6 13.10.1936		Karttalehti	
Pohjakartan hyväksyi ja		Kiinteistötunnus	
Lask.	tonttijaon laati 20.12.2023	205-1-7-(22-23)	
Piirt. tk			
Tark.	Kaupungeingeodeetti Jari Säkinen		
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt		Tj-kartta 1/7/7	