

## 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**  
Ympäristötekniinen toimiala  
PL 133  
87101 Kajaani

VIREILLETULO 20.12.2023  
SELOSTUS 17.6.2024  
YMTK

## SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ  
LÄHTÖKOHDAT  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE (liitetään ehdotusvaiheessa)

## LIITTEET

1. Kaavahanketta varten tehty viitesuunnitelma 4.6.2024
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 7.6.2024
3. Viranomaisneuvottelumuistio, PVM (liitetään ehdotusvaiheessa)
4. Kaavavaihtoehdot (luonnokset lisätään ehdotusvaiheessa)
5. Luonnosvaiheen kuuleminen (lisätään luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen)
  - a) *lausunnot*
  - b) *mielipiteet*
6. Ehdotusvaiheen kuuleminen (lisätään ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-  
materiaalista:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, lähtötilanneselvitys ja yleissuunnitelma, WSP, 2011
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaaniin keskustan pysäköintistrategia, Ramboll 2019
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, WSP, 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, Kauppakatu 17-21, Sweco, 2021
- Oppilastyö: Kotini on linnani, Väli- ja Pohjolankadun kortteleiden kehittäminen ja Kajaanin ydinkeskusta asuinympäristönä, Atso Airola, 2019
- Oppilastyö: Kauppakatu 21, massoitteluvaihtoehdot, Akseli Koskela, 2022

## LIITEKARTAT

1. Rakennuskanta
2. Ote Kajaanin keskustaaajama 2035 osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Asemakaavakartta määräyksineen (kaavaluonnos luonnosvaiheessa, joka siirtyy liitteisiin ehdotusvaiheessa)
5. Rakennustapaohje 17.6.2024
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 ovat suojeltuja rakennussuojelulailla (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, 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. 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. Ohjearovot 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 asutokerrostalojen 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-m<sup>2</sup>, tontilla 20 on rakennusoikeutta 1950 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 21 on rakennusoikeutta 3550 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa on siten yhteensä rakennusoikeutta 7800 k-m<sup>2</sup>. Korttelin tehokkuusluku on tällöin noin 1,4. Korttelin kaakkoispuolella on Kirkkokatua jatkava pysäköimisalue, LP. Välikatu on kaavassa katualuetta. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. autopaikoituksesta, tontin yhtenäisestä leikkitilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet kaavan muuttamista ja esittäneet hakeuksissaan tavoitteensa korttelin kehittämiseksi ja alustavan viitesuunnitelman.

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

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 7895 m<sup>2</sup>. Asemakaavanmuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) yhteensä 5558 m<sup>2</sup>. Katualuetta muodostuu 2337 m<sup>2</sup>. Korttelialue ja Välikadun katualue säilyvät samoina. Pysäköimisalue muuttuu Kirkkokadun katualueeksi. Uudisrakennusten rakennusalat on osoitettu täydentämään korttelialuetta Välikadun, muodostuvan Kirkkokadun osuuden ja Kauppakadun puolelle ja kerroskorkeudet uudisrakennuksille sovitettu olemassa olevaan rakentamiseen ollen IV lukuun ottamatta Kirkkokadun puoleista uudisrakentamisen rakennusala, jossa kerroskorkeus on V.

Kerrosalaa kortteliin muodostuu yhteensä 12 700 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukainen rakennusoikeus kasvaa 4900 k-m<sup>2</sup> mahdollistaen lisärakentamisen kortteliin. Korttelin tehokkuus nousee tällöin voimassa olevan kaavan tehokkuudesta 1,4 tehokkuuteen noin 2,3. 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 pysäköimispaik-

koja (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 rakennukset Kauppakatu 17:sta ja Kauppakatu 21:ssä saavat suojelumerkinnän, sr-23. Merkintää koskee suojelumääräys: ”*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.*” 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 keskuksen 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. Raatihuoneen funkiskortteli rajautuu Kauppakatuun, Välikatuun, Kirkkokatuun, Linnan-  
katuun ja Raatihuoneentoriin. Kortteli jakautuu kolmeen eri tonttiin (19, 20, 21).  
Kirkkokadun katualue, joka voimassa olevassa asemakaavassa on pysäköimis-  
aluetta (liikennealuetta), on myös mukana asemakaavamuutosalueessa kortte-  
lin 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 ovat suojeltuja rakennussuojelulla (6.7.1998). Korttelin arvokasta  
rakennuskantaa täydentävät ympäröiviä rakennuksia matalampi entisen Sokok-  
sen rakennus ja Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 väliin sijoittuva kaksikerroksinen  
liikerakennuksen osa, jonka 1. kerros on ollut viimeksi ravintolakäytössä. Kort-  
telin rakennukset ovat osin eri aikakausilta ja ne ovat tyyliltään erilaisia. Kortte-  
lissa 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 liike-  
tiloja, jotka ovat Sokoksen ja ravintolapalvelujen siirtymisen jälkeen osittain tyh-  
jillään, ja toimistoja. Rakennuksissa on myös asuntoja.

Ympäröivä keskusta on rakentunut ruutukaavan mukaisesti. Ympäristössä on  
sekä arvokasta funktionalistista rakentamista, empireytyylinen puuraatihuone  
(1831) että uudempaa liike- ja asuinrakentamista. Ensimmäisiin kerroksiin si-  
joittuu liiketiloja. Ylemmissä kerroksissa on asumista, toimistoja ja mm. terveys-  
palveluja.

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaan (hyväk-  
sytty 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. ... Ase-  
makaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.”*

### Luonnonympäristö

Alueella eikä lähiympäristössä ole luontoarvoja vaan ympäristö on tiivistä ruu-  
tukaava-aluetta, missä kasvillisuus on lähinnä kadunvarsipuita ja kausi-istutuk-  
sia. Lähin alue, jolla on enemmän luonnonympäristöä ja luontoarvoja on ranta-  
puisto parin korttelin ja kadun päässä asemakaavanmuutosalueen korttelista.

### Rakennettu ympäristö

Ympäröivä keskusta on rakentunut ruutukaavan mukaisesti. Yhdyskuntara-  
kenne on keskustassa tiivis. Ympäristössä on sekä arvokasta funktionalistista  
rakentamista, empireytyylinen puuraatihuone (1831) että uudempaa liike- ja

asuinrakentamista. Ensimmäisiin kerroksiin sijoittuu liiketiloja. Ylemmissä kerroksissa on asumista, toimistoja ja mm. terveyspalveluja. 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 sopeutumiseksi 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 (Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, 2019) ja muita keskustan asemakaavoissa määriteltyjä normeja. Pyöräpysäköintipaikkoja katualueilla on keskustassa erityisesti Kauppakadun kävelypainotteisilla katuosuuksilla, Raatihuoneentorilla ja niiden läheisyydessä. Kiinteistöjä koskien kaavassa määritetään vähimmäispyöräpysäköintinormi keskustan pysäköinti-strategian ja toteutuneiden kaavojen normien mukaisesti.

Raatihuoneentorin funkiskorttelin kerroskorkeudet vaihtelevat yhdestä neljään. Raatihuoneentorin funkiskorttelissa eli entisen Sokoksen korttelissa on tonteilla 20 ja 21 ensimmäisessä kerroksessa pääasiassa liiketiloja, jotka ovat Sokoksen ja ravintolapalvelujen siirtymisen jälkeen osittain tyhjiään, ja toimistoja. 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.

(Liitekarta 1 Rakennuskanta)

## Väestö

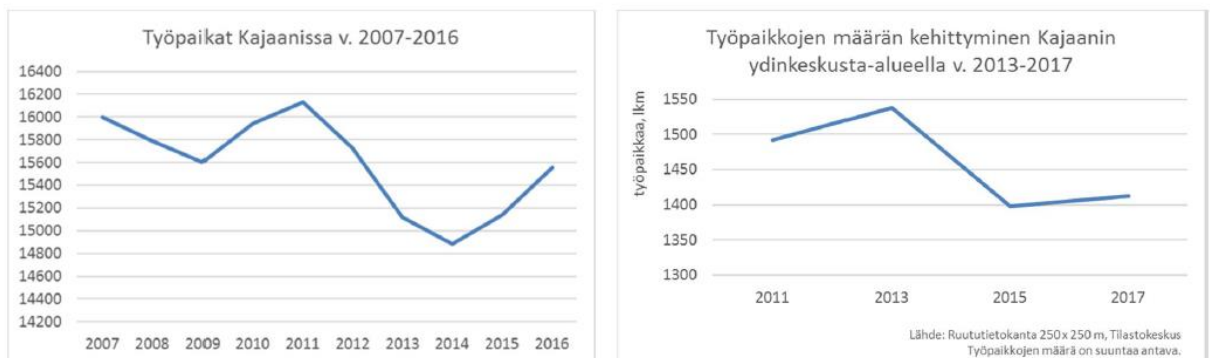
Keskustan pienalueella oli vuonna 2017 asukkaita 947. Verrattuna muihin Kajaanin pienalueisiin keskustan pienalueet (Keskusta, Asemanseutu ja Yläkaupunki) ovat väestöltään suurimmasta päästä. Väestö on kasvanut keskustan pienalueella 1995–2017. (Lähde: Keskustaaajama 2035 osayleiskaava. Liitekarta)

tat 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 2013–2017 väheni noin 5 % vuosina 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 Ranta- puistoon ja Kyynäspuistoon sijoittuvia leikkipaikkoja ja viheralueita puistopolkuineen. Renforsin lenkiksi kutsuttu ulkoilureitti jatkuu jokirannassa muualle joen

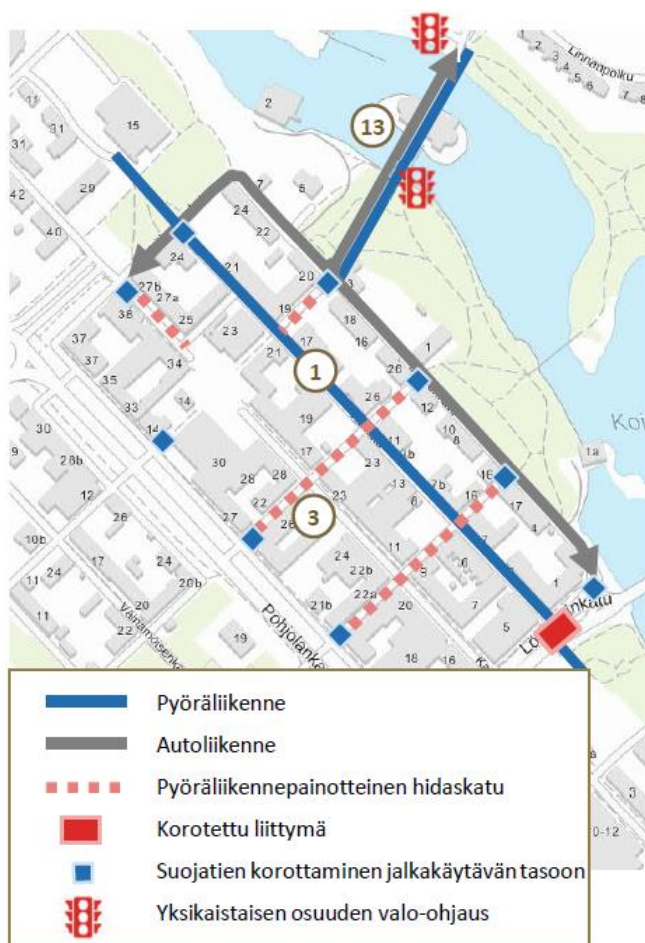


ympäristöön. Pöllyvaaran alueelle alle kilometrin etäisyydelle sijoittuu lähin ulkoilualue, jossa on pururata ja talvisin latu.

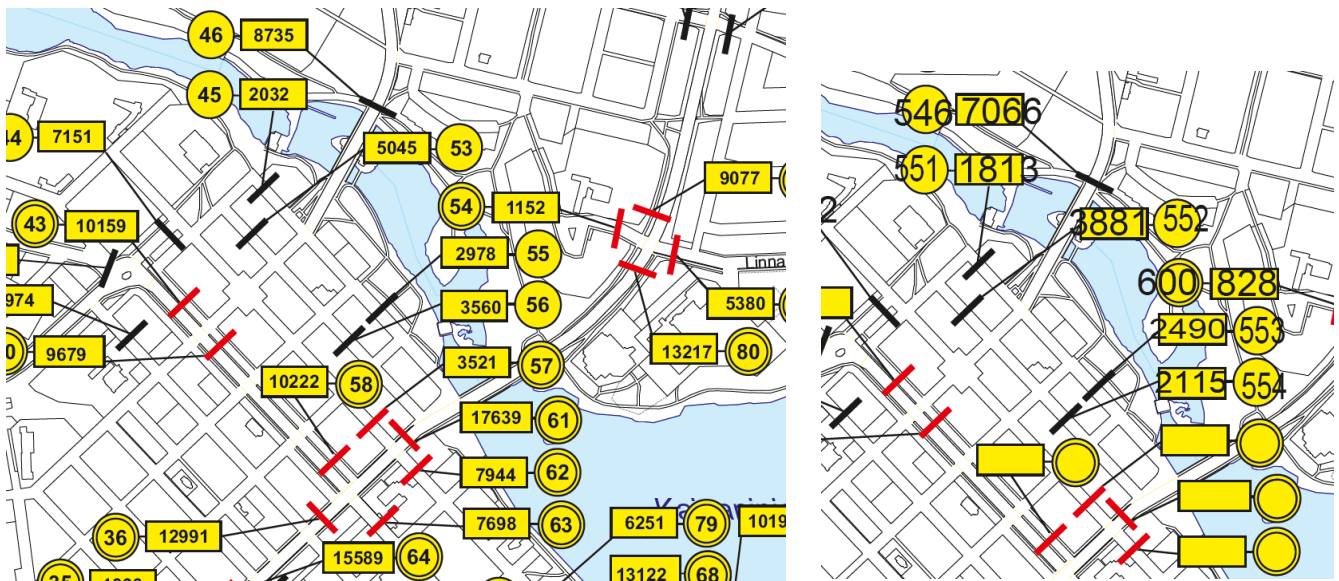
## Liikenne

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 voi ajaa tavalliseen tapaan. Kevyen liikenteen jalkakäytävät reunustavat Kirkkokatua ja Välikatua.

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



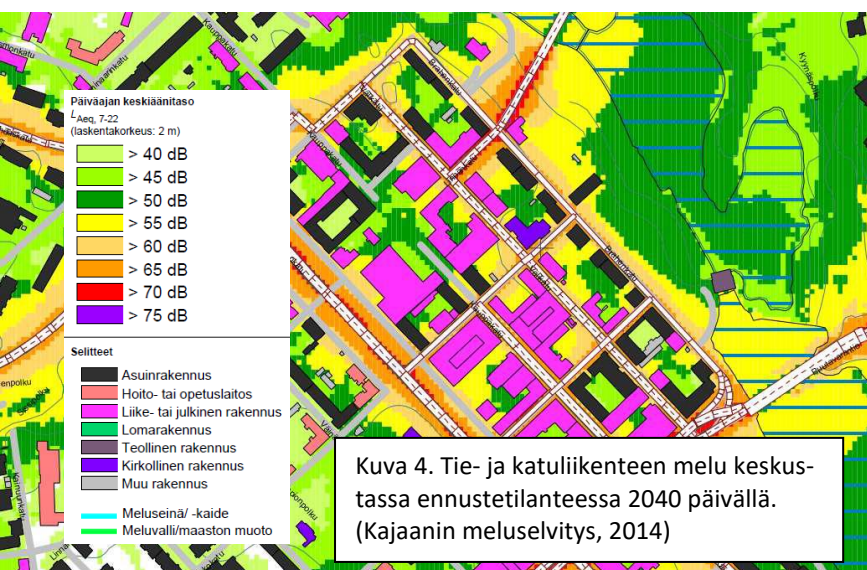
Kuva 2. Liikennejärjestelmäsuunnitelman kehittämistoimenpiteet keskustassa (WSP, 2021)



Kuva 3. Ajoneuvoliikenteen määrät keskustassa 2016 ja 2022.

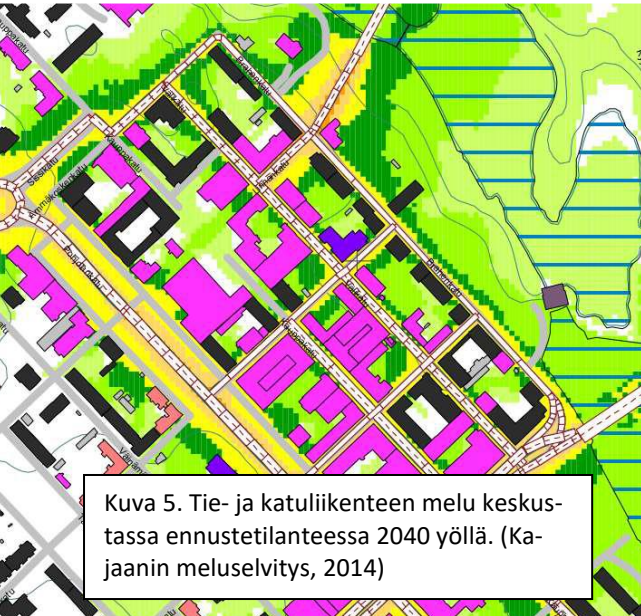
Vuonna 2016 Välikadun Ämmäkoskenkadun puoleisessa päässä ajoneuvomäärä oli toukokuussa 5045 ajoneuvoa/ vrk ja Lönnrotinkadun puoleisessa päässä 3560 ajon./ vrk. Vuonna 2022 Välikadun Ämmäkoskenkadun puoleisessa päässä ajoneuvomäärä oli toukokuussa 3881 ajoneuvoa/ vrk ja Lönnrotinkadun puoleisessa päässä 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



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 asuimisterveysasetuksen 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 ennustettu kasvavan, joten ennus-

tetilanteen 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.



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

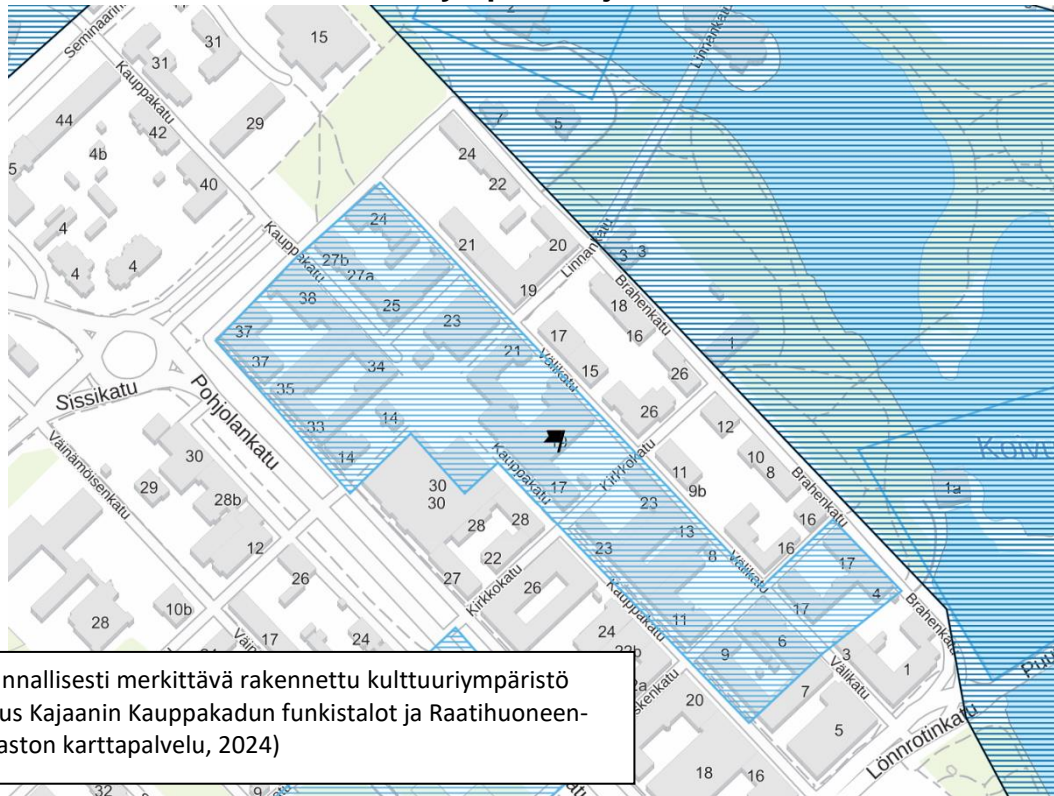
Paikka ei ole vilkkaimmin liikennöity eikä raskasta liikennettä, tai esim. raiteliikennettä, ole alueen läheisyydessä, joten liikenteen tärinävaikutusta ei ole tarkemmin selvitetty. Myöskään ilmanlaatua ei ole tarkemmin selvitetty eikä mittauspistettä ole enää kaupungin keskustassa.

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 Kisanetin kaapeleita on läheisillä katualueilla.

### Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



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. Alerajaukseen 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.*”

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 nykytila. 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 suuntautui yksinkertaisesti muotokieltä. 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, tyyliltään 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 julkisivu, 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. Rakennuksen sisätiloista säilyneimmät ovat porrashuoneet. Rakennus on itsessään arvokas maisemallinen kohde ja merkkirakennus. Arkkitehti Eino Pitkäsen suunnitellut rakennukset ovat sekä kaupunkikuvan että paikkakunnan identiteetin kannalta merkittäviä edustaen oman aikansa yhtenäistä, laadukasta arkkitehtuuria.



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



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 ja 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)



Kuvat 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 lastaus- ja jätekatos. Kolmikerroksisessa rakennusosassa on aumattu katto ja vaalea rapattu 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. Betoniruudukkorakenne näkyy julkisivussa ja mahdollistaa laajat ikkunapinnat. 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. Kolmikerroksinen 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 kiintopisteenä tai arkkitehtonisesti mielenkiintoisena kohteena. Kaupunkikuvallista arvoa ja katu- ja aukiotilan rajaavuuden merkitystä pidetään vähäisempinä.



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

Rakennushistoriaselvityksen mukaan 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 käyttötarkoitukset 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).

Kauppakatu 21 on rakennussuojelulailta suojeltu kohde (YM rakennussuojelupäätös 17.2.1997). Suojelu koskee nelikerroksista ja kolmekerroksista osaa. Voimassa olevien määräysten mukaan korjattaessa rakennuksia julkisivujen nykyinen ulkoasu on tyyliään säilytettävä, jolloin vain ennallistavat tai käytön kannalta välttämättömät vähäiset muutokset ovat sallittuja.

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 arvoitettu 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 arvoitettu 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.

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 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.

### **Maanomistus**

Suunnittelualan 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 monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä edistetään. Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinon uudistumiselle, kun digitalisaatio, ruoantuotanto, biotalous, 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 keskustatoiminto-

jen aluerajaukset ovat korvanneet Kainuun maakuntakaavan (2020) keskusta-toimintojen alueen. Kaupan vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään 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.

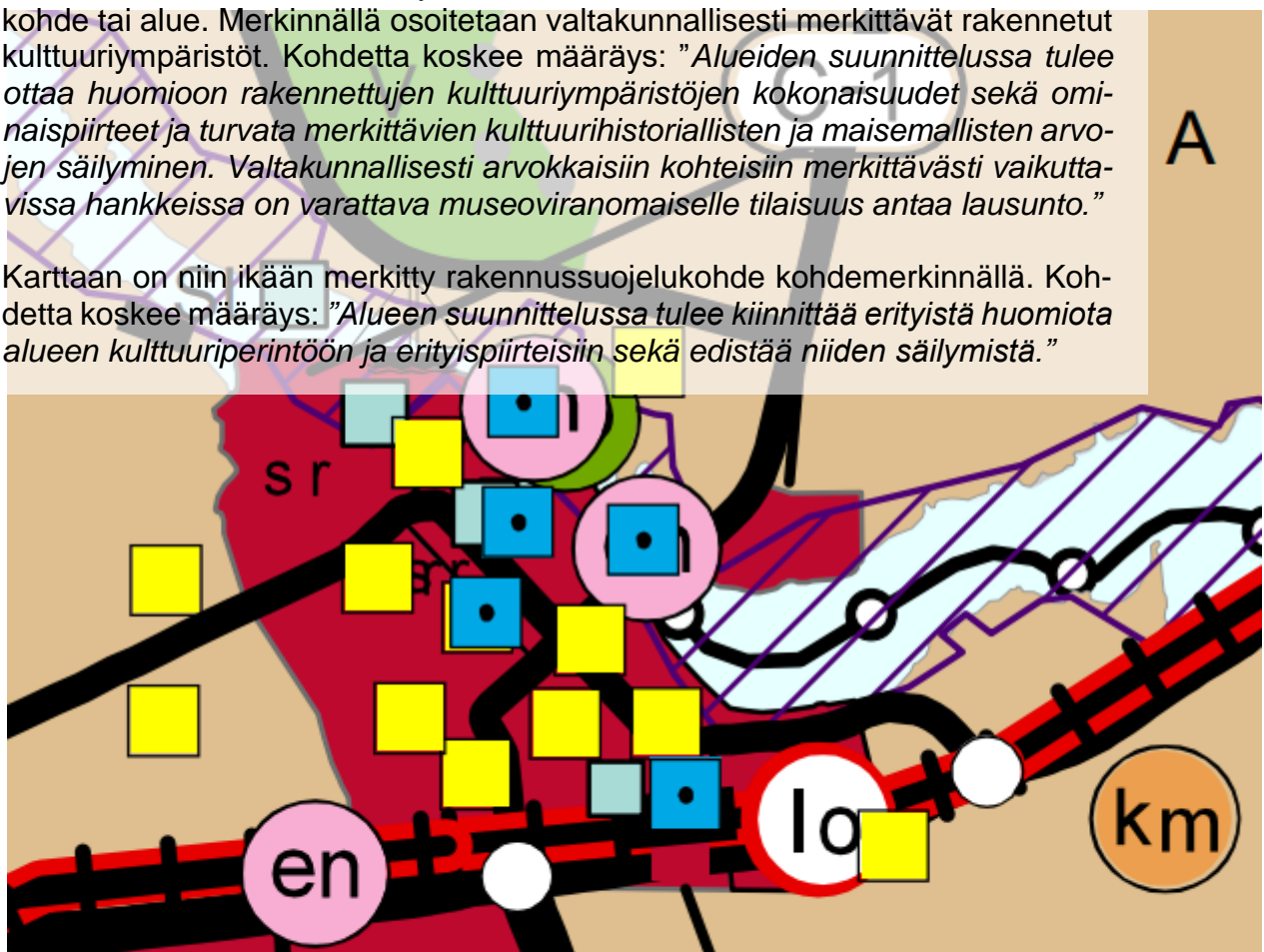
**Kainuun maakuntakaavassa** alue on keskustatoimintojen aluetta C. Merkinnällä C osoitetaan Kajaanin kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Merkinnän C osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa 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 kestäväillä liikkumistavoilla 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.”*

Kartaan 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. Kuvaote 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 palveluille, 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 asunto-

kerrostalojen 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-m<sup>2</sup>, tontilla 20 on rakennusoikeutta 1950 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 21 on rakennusoikeutta 3550 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa on siten yhteensä rakennusoikeutta 7800 k-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 sijoittuu vastapäätä kaava-aluetta Välikadun toiselle puolelle. 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-aluetta, jonka vireille tulo on ajoitettu vuodelle 2023. Alueen osalta todetaan, että *”keskustaa kehitetään ja täydennetään hankekaavoilla. ... Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.”* Kaavoituskatsauksessa (2024) tavoiteajaksi kaavaluonnoksen nähtävälle tulolle on asetettu vuosi 2024.

Kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista. Kauppakatu 19–21 (tontit 20 ja 21) esittää hakemuksessaan ja liitteenä olevassa alustavassa viitesuunnitelmassa (22.5.2023), 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-m<sup>2</sup>. Tontin 20 liikerakennusta esitetään purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi arkkitehtuuriltaan ja korkeudeltaan naapuriraken-

nuksiin sopeutuvan rakennuksen. Liiketilaa esitetään rakennettavaksi katutasoon 1300 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamista ylempiin kerroksiin 1100 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. 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.

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)



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

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 20.12.2023 ja Koti-Kajaani -lehdessä 20.12.2023. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomais- tulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

(Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 7.6.2024)

Kaavahanketta esiteltiin viranomaisneuvottelussa 12.6.2024. Täydennetään ehdotusvaiheessa.

(Liite 3 Viranomaisneuvottelumuistio, 12.6.2024 Liitetään ehdotusvaiheessa.)

Tekstiä täydennetään luonnosvaiheen ja 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 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 myös Välikadun ja Kirkkokadun puolelle ja varmistaa riittävä rakennusoikeus.

Tavoitteena on kehittää aluetta Keskustaajama 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**

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 7895 m<sup>2</sup>. Asemakaavanmuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) yhteensä 5558 m<sup>2</sup>. Katualuetta muodostuu 2337 m<sup>2</sup>. Korttelialue ja Välikadun katualue säilyvät samoina. Pysäköimisalue muuttuu Kirkkokadun katualueeksi. Rakennusalat on osoitettu täydentämään korttelialuetta Välikadun, muodostuvan Kirkkokadun osuuden ja Kauppakadun puolelle ja kerroskorkeudet uudisrakennuksille sovitettu olemassa olevaan rakentamiseen olleen IV lukuun ottamatta Kirkkokadun puoleista uudisrakentamisen rakennus-alaa, jossa kerroskorkeus on V.

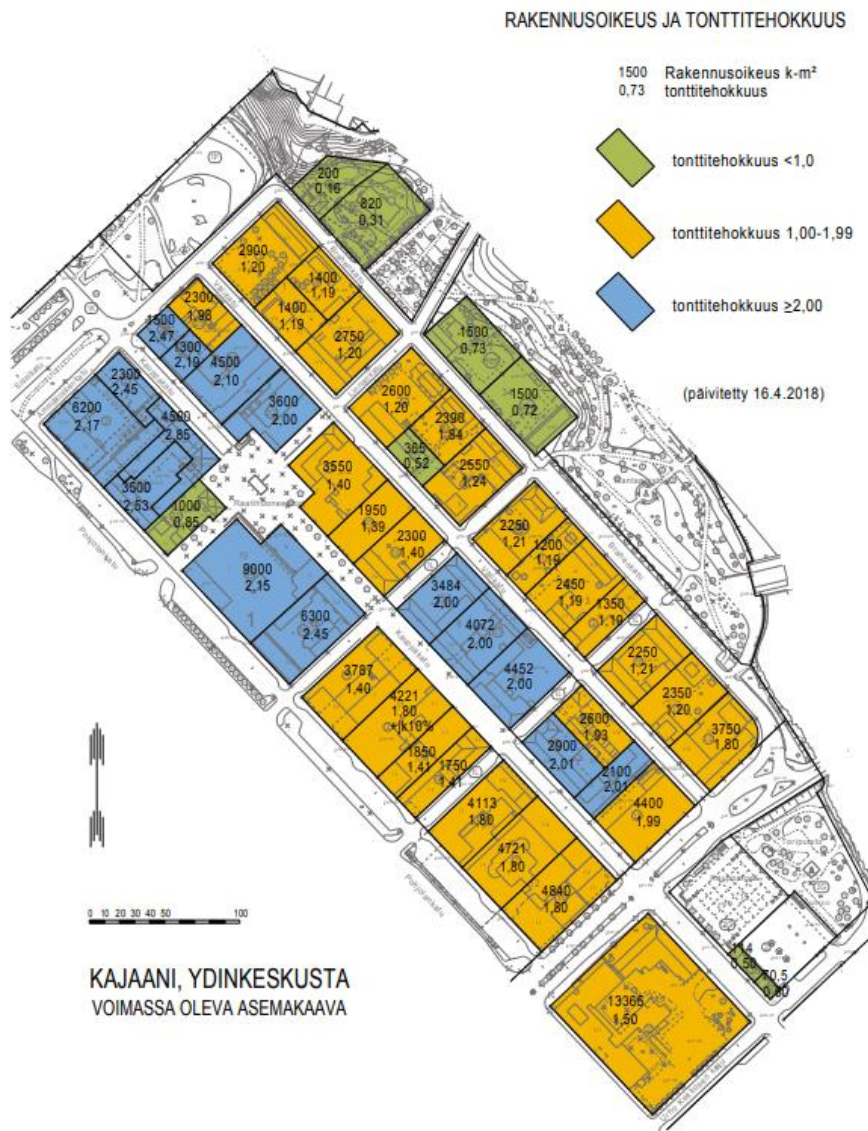
(Liitekartta 4 Asemakaavakartta määräyksineen)

Kerrosalaa kortteliin muodostuu yhteensä 12 700 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa siten 7800 k-m<sup>2</sup>:stä yli puolistoistakertaiseksi. Nykyisen olemassa olevan rakennuskannan kerrosala on noin 8000 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukainen rakennusoikeus kasvaa 4900 k-m<sup>2</sup> mahdollistaen lisärakentamisen kortteliin. Korttelin tehokkuus nousee tällöin voimassa olevan kaavan tehokkuudesta 1,4 tehokkuuteen noin 2,3.

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. 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 tonttikohdaisesti kaupunkikuvallisen tarkastelun lisäksi.

Kaava on osittain vanhentunut. Tehokkuuksien ja rakennusoikeuksien tarkastelu on päivitetty viimeksi 2018 keskustan pysäköinti-strategian 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. Samalla on mahdollistettu maanalaisen pysäköinnin rakentaminen tonteille/ kortteliin.



Kuva 14. Ruutukaavakeskustan alueelle tehty rakennusoikeuksien tarkastelu 2018.



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

Uudisrakentamisen mahdollistavat rakennusalat sijoittuvat kaavassa Välikadun varteen, Välikadun ja Linnankadun risteykseen ja Kauppakatu 19 kohdalle. Korttelia 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 kulkuväyliksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia 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), 17.6.2024)

Käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisen käytön liiketoiminnasta asumiseen. Kortteliin on mahdollista sijoittaa asumisen ja liiketilojen lisäksi esimerkiksi palveluasumista, ravintoloita, hotellitoimintaa tai toimistoja. Ensimmäiseen kerrokseen on määritelty 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 suojeleminen asemakaavalla. Arvokkaiksi tunnistetut rakennukset Kauppakatu 17:sta ja Kauppakatu 21:ssä saavat suojelemerkinnän, sr-23. Merkintää koskee suojelemääräys: *”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.”* Kohteita suojelee osaltaan myös tiukasti rakennuksen nykyisen kerrosalan mukainen rakennusoikeus ja kerroskorkeus.

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.

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 m<sup>2</sup>) sijaitseva rakennus on mahdollista kokonaan korvata uudisrakennuksilla. Kauppakadun ja Välikadun puolelle rakennettavaksi kiinni kadunvarteen on osoitettu nelikerroksiset rakennusalat, joiden rakennusoikeus on kummankin 1500 k-m<sup>2</sup>. Yksikerroksinen rakennusala jatkuu koko tontin alueelle mahdollistaen laajan liiketilan toteuttamisen. Yksikerroksiselle alueelle on osoitettu rakennusoikeus erillisenä, 635 k-m<sup>2</sup>. 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 mapmerkintä. Mahdollisen maanalaisen pysäköinnin ajo on ohjeellisena osoitettu tontille 23. Tontin tehokkuusluku on 2,6. Rakennustapaohje asettaa vaatimuksia erityisesti Kauppakadun puoleiselle julkisivulle, missä parvekkeet on toteutettava kaksoisjulkisivun taakse. Sisäänkäynti liiketilaan on katettu yhtenäisellä katoksella ja sisäänvedetty. Ensimmäisessä kerroksessa on näyteikkunajulkisivu. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema on asetettu 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 rakennusalalla.

### Kortteli 7 tontti 21

Tontilla 21 (2534 m<sup>2</sup>) ovat suojeltuja IV-kerroksinen (2600 k-m<sup>2</sup>) ja III-kerroksinen (615 k-m<sup>2</sup>) osa ja niille on osoitettu suojelumerkintä sr-23. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeudet ja korkeudet ovat olemassa olevien rakennusten mukaisia. Nelikerroksiselle rakennukselle on osoitettu lisäksi ullakkokerrokseen puolet suurimman kerroksen alasta mahdollista kerrosalaa. II-kerroksinen osa on mahdollista korvata uudisrakennuksella. Kerroskorkeuden täytyy olla tällöin kaksi. Luonnosvaiheessa tarkasteltiin mahdollisuutta korvata kaksikerroksinen osa nelikerroksisella mutta todettiin, että kasvava rakennusoikeus aiheuttaa haasteita autopaikkojen sijoittamiselle korttelissa. Rakennusoikeus kaksikerroksiselle rakennukselle on myös nykyisen rakennuksen mukainen eli 980 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on rakennettava kiinni Raatihuoneentorin ja Linnankadun puoleisiin tontinosiin. Välikadun varteen on osoitettu kokonaan uusi IV-kerroksinen rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on rakennettava kiinni Välikadun puoleiseen tontin osaan. Uudisrakennusalan kattomuotoa tai korkoa ei ole määritelty tarkemmin vaan erillisenä suojelluista rakennuksista ja Kauppakadun funkistalojen linjasta se voi olla vapaampaa rakennustapaohjeen mukaisesti. Rakentamisen tehokkuus tontilla on 2,2. 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 kaavalla (sr-23). Kerrosala vastaa olemassa olevaa käytettyä rakennusala. Kellarissa on kerrosalaan laskehtavaa rakennusala. Lisäksi on mahdollistettu ullakon käyttöönotto. Ullakolle ja kellariin saa kaavan mukaan toteuttaa ¼ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Rakennusoikeutta on yhteensä 2000 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuus on 2,5. Kaavassa on osoitettu sitova tonttijako. Tonttijaossa tontista 19 muodostuu tontit 22 ja 23. Tontin 22 pinta-ala on 800 m<sup>2</sup>. 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 kulkuväyläksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piha-rakennuksia 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 m<sup>2</sup>. Uudelle tontille on osoitettu uudisrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1400 k-m<sup>2</sup>. Poiketen muusta korttelin rakentamisesta kerroskorkeus on V. Tontin alle on osoitettu mahdolli-

suus maanalaisen pysäköinnin toteuttamiseen (map). 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 rakennusalalla.

## Katualueet

Välikadun katualue säilyy. Katualueen pinta-ala on 1677 m<sup>2</sup>. Pysäköimisalue (LP) poistuu ja tilalle muodostuu Kirkkokadun katualuetta. Katualueen pinta-ala on 660 m<sup>2</sup>.

Katualueiden alle on osoitettu maanalaisen pysäköinnin mahdollisuus. Pysäköintimahdollisuuden yhteydessä on osoitettu korttelit, joiden autopaikkoja katualueen alle on mahdollista osoittaa. Välikadun osalta autopaikkoja voidaan osoittaa kortteleista 1:7 ja 1:2. Kirkkokadun alle puolestaan kortteleista 1:7 ja 1:6.

## Yleiset määräykset

Yleisiä määräyksiä on annettu rakennustavasta, melusta, kulttuuriympäristöstä, kaupunkiarkeologiasta, sitovasta tonttijaosta, pyöräpysäköinnistä ja autopaikoista.

## 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 ensimmäisen kerroksen asuntojen yksityisyys halutaan mahdollistaa. 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 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.”* Pysäköintitilat eivät muodosta viihtyisää katutilaa. Kuitenkin pysäköintitilojen järjestäminen osittain Välikadun ja Linnankadun 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.”*

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

*”Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikoh-taisesti yhtenäinen kokonaisuus.”*



Kuva 16. Erillisessä rakennustapaohjeessa on annettu tarkempia kuvauksia rakennustavasta ja kuvalliset ohjeet. (Rakennustapaohje, Pave arkkitehdit, 17.6.2024)

## 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 piha-alueille ja asumisterveysasetuksen (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) on kaavassa annettu yleinen määräys ja alueella on lailla suojeltuja rakennuksia: ”Suunnittelualue kuuluu Kajaanin Kauppakadun funkistalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat rakennussuojelulailta 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 arkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti.

## KAUPUNKIARKEOLOGIA

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

## 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-m<sup>2</sup>.*

*Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.*

*Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija.*

*Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.*

*Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.*

## 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-m<sup>2</sup>.*

*Senioriasuminen 1 ap/ 140 k-m<sup>2</sup>.*

*Tehostettu palveluasuminen 1 ap/ 300 k-m<sup>2</sup>.*

*Toimisto- ja liiketilat 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup>.*

*Päivittäistavarakauppa 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>.*

*Majoitusliike 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup>.*

*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 vuokratilakohde -20 %*

*Keskistetty pysäköintilaitos (vähennys nimikoimattomaksi osoitettavasta paikkamäärästä): Iso keskistetty laitos - 30 %, maanalainen laitos - 20 %, maanpäällinen 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](http://www.kajaani.fi/palvelut/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen) ja [www.kajaani.fi/palvelut/vaikutusten-arviointi-ja-selvitykset](http://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 suojellaan. 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**

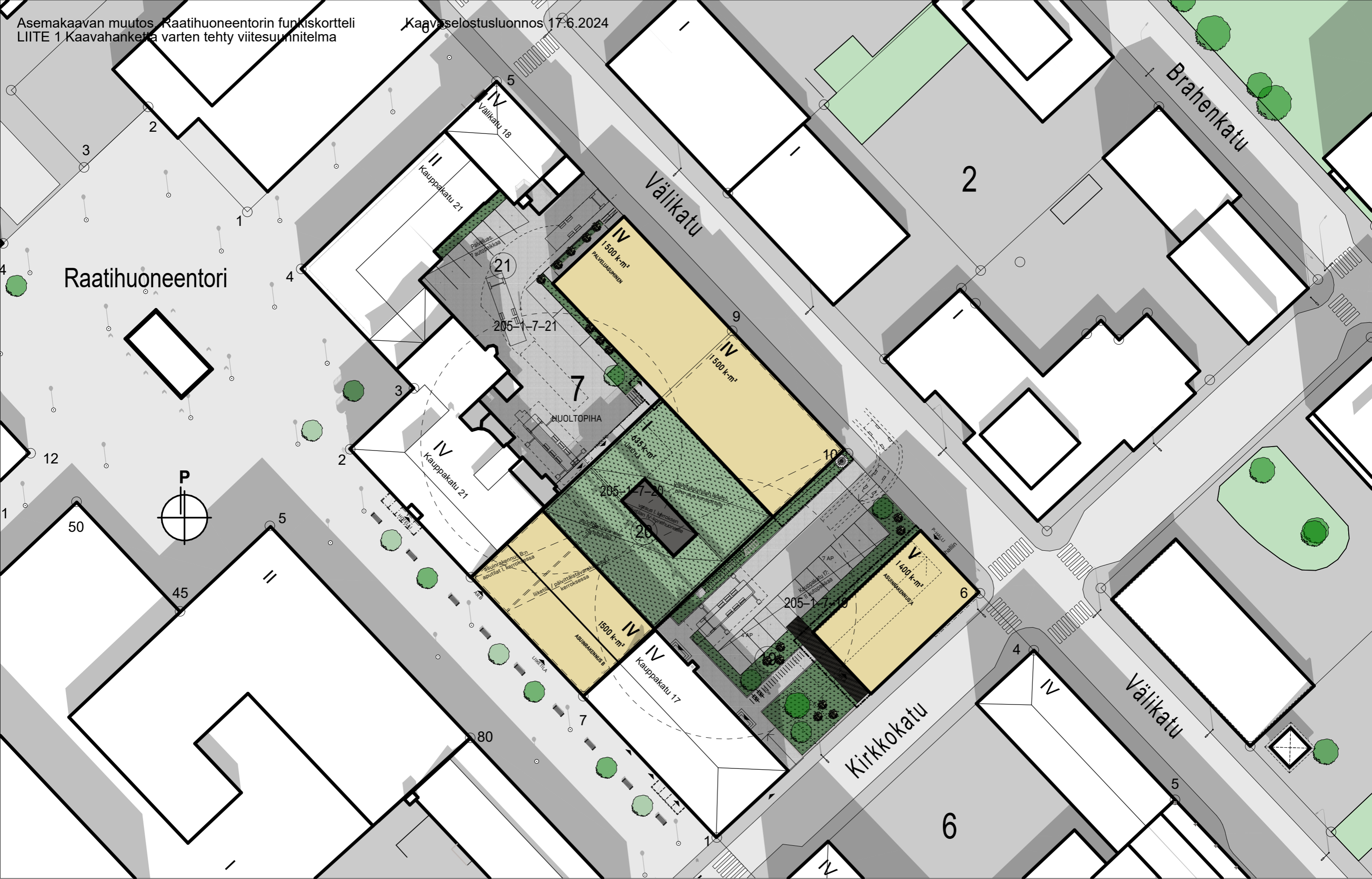
Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa hakijan viitesuunnitelma, jota kaupunki on ohjannut. Rakentamista ohjaamaan on laadittu yleisten määräysten ja kaavassa annettujen määräysten lisäksi rakennustapaohje. (Liite 2 Kaavahanketta varten tehty viitesuunnitelma 4.6.2024, Liitekartta 5 Rakennustapaohje, 17.6.2024).

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 kunnan kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset ja korjaukset.

Asemakaavan muutoksen, sitovat tonttijaot (Liitekartta 6 Tonttijakokartat) ja kaavan toteuttamista koskevat sopimukset hyväksyy kaupunginvaltuusto. Jos asemakaavan toteuttamista koskeviin sopimuksiin yksityisten maanomistajien kanssa ei päästä, käytetään MRL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

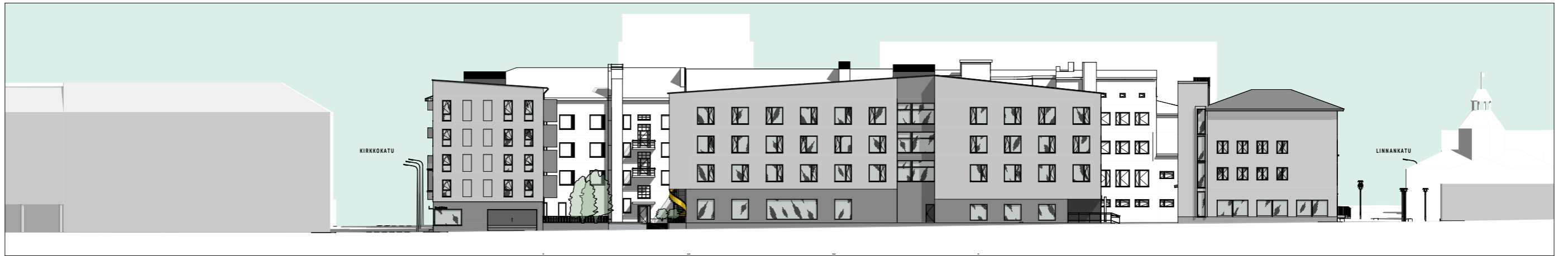
Hankkeen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa viiden vuoden kuluessa asemakaavan voimaan tulosta. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Kajaanissa 17. päivänä kesäkuuta 2024  
Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen





Julkisivu kaakkoon  
1:500



Julkisivu koilliseen  
1:500



Julkisivu luoteeseen  
1:500

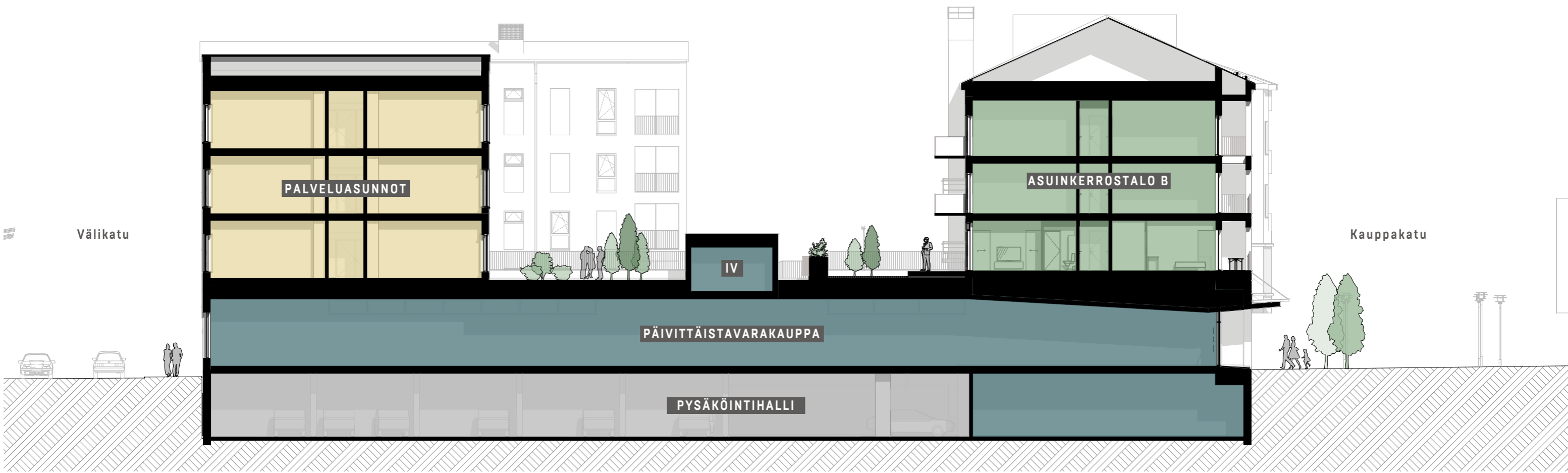


Julkisivu lounaaseen  
1:500



Leikkaus 1

1:200



Leikkaus 2

1:200

Henkilöautojen autopaikat rakennusoikeuteen laskettavan (RO 250 mm) kerrosalan mukaan:							
<b>KAUPPAKATU 21</b> 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*
<b>KAUPPAKATU 21</b> Liiketila		1. KRS 969,0	2. KRS 474,5			YHT. 1443,5	k-m² (250mm)
OLEVA RAKENNUS	AP VAADE:	1 ap / 80 (tsto.- ja liiketilät)				YHT.	18 autopaikkaa
						YHT.	13 autopaikkaa*
<b>VÄLIKATU 18</b> 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 liiketilät)				YHT.	8 autopaikkaa
						YHT.	5 autopaikkaa*
<b>KAUPPAKATU 17</b> 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
<b>PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA</b> Kauppakatu – Välikatu		1. KRS 1180				YHT. 1180	k-m² (250mm)
UUSI RAKENNUS	AP VAADE	1 ap / 50 (päivittäistavarakauppa)				YHT.	24 autopaikkaa
						YHT.	17 autopaikkaa*
<b>TEH. PALVELUASUMINEN</b> 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*
<b>ASUINKERROSTALO A</b> Välikatu – Kirkkokatu kulma		1. KRS 162	2. KRS 286,5	3. KRS 286,5	4. KRS 286,5	5. KRS 286,5	YHT. 1308
UUSI RAKENNUS	AP VAADE	1 ap / 120				YHT.	11 autopaikkaa
						YHT.	10 autopaikkaa**
<b>ASUINKERROSTALO B</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.		<b>YHT. 90 autopaikkaa</b>			

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

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





**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

PAVE  
ARKKITEHDIT



### Havainnekuva rakennusmassasta 2

Kajaani kaavamuuotos kortteli 7

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



#### Havainnekuva rakennusmassasta 4

Kajaani kaavamuuotos kortteli 7

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



PAVE  
ARKKITEHDIT

### Havainnekuva rakennusmassasta 5

Kajaani kaavamuutos kortteli 7

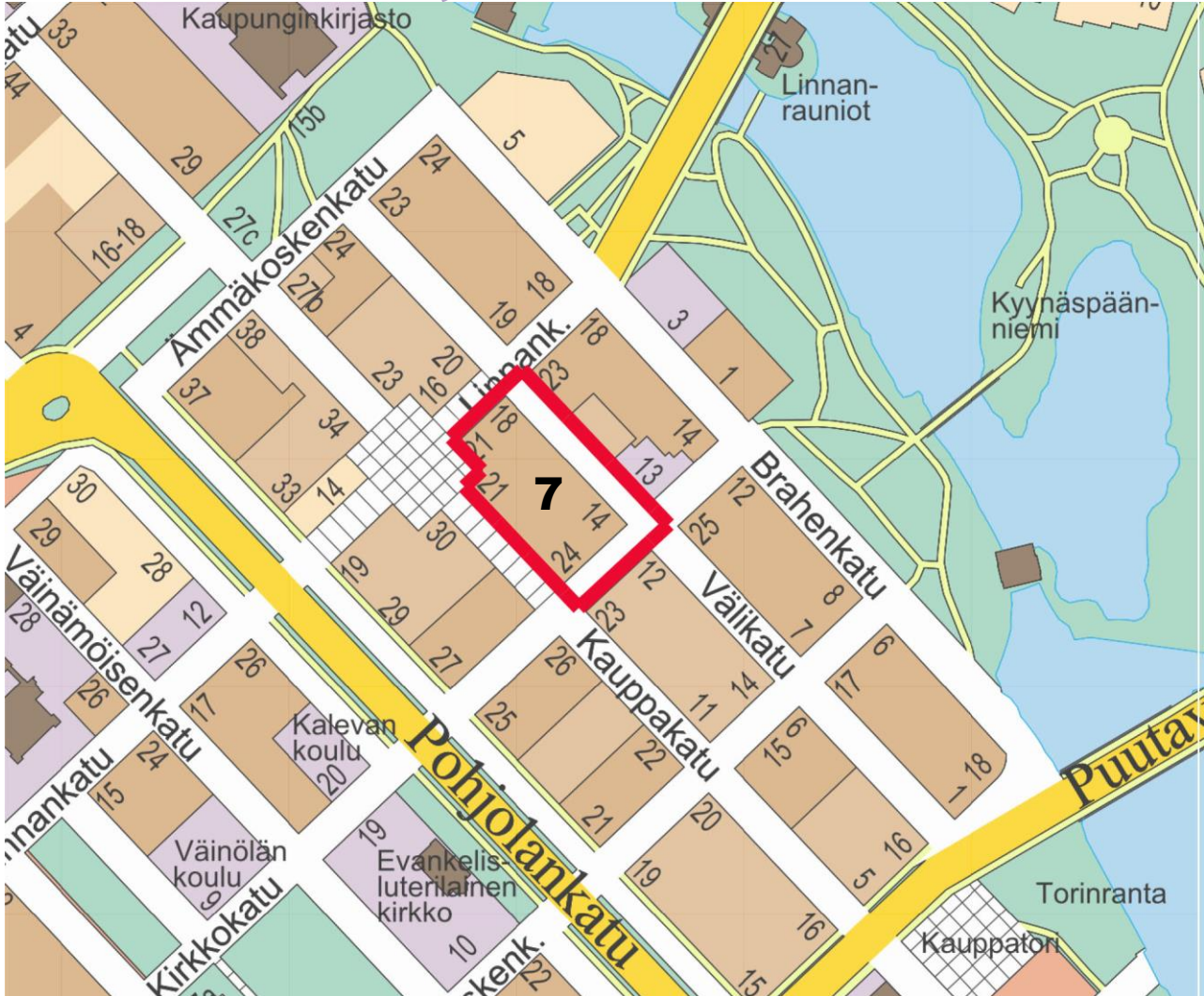
22.019 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024 | V-110 | Viitesuunnitelma Kajaani Kortteli 7 04.06.2024

## 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

Kauppakatu 21:n ja Välikatu 18 väliin sijoittuva kaksoisrakennuksen osan, 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.

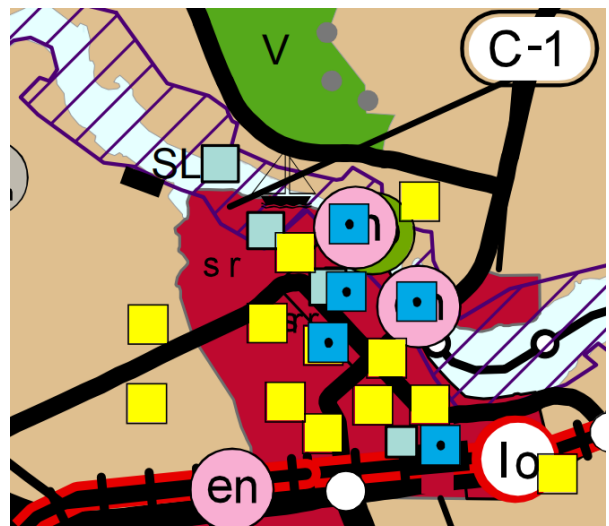
### Suunnittelun lähtökohdat

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-m<sup>2</sup>. Tontin 20 liikerakennusta esitetään purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi arkkitehtuuriltaan ja korkeudeltaan naapurirakennuksiin sopeutuvan rakennuksen. Liiketilaa esitetään rakennettavaksi katutasoon 1300 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamista ylempiin kerroksiin 1100 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. 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).

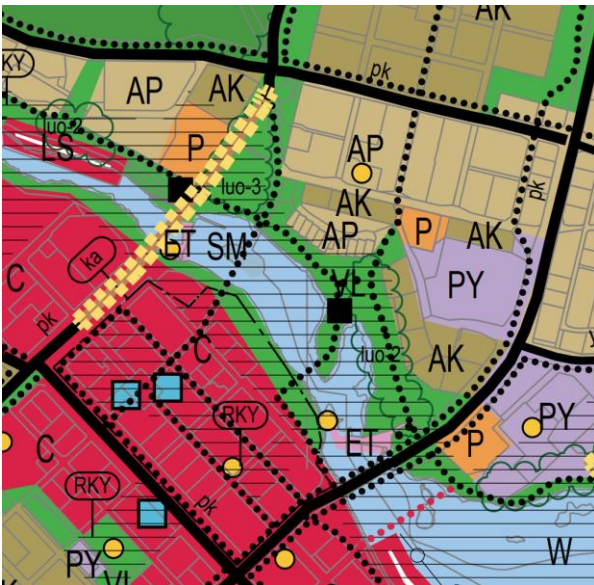
## Raatihuoneentorin funkiskortteli, asemakaavan muutos

7.6.2024

**Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava** on tullut voimaan suunnittelualueen osalta 31.3.2020. Alueelle ei kohdistunut valitusta. Valituksenalaiset osat ovat tulleet voimaan 14.12.2022 lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen siltaa ja siihen liittyviä katuyhteyksiä. Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, C. Aluetta koskee määräys: ”Alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle ja keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.”

Kaavaan on merkitty *Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue*. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009). Sinisellä kohdemerkinnällä on osoitettu korttelissa sijaitseva *Suojelukohde*. Merkinällä on osoitettu *alueet ja rakennukset, jotka on suojeltu erityislainsäädännön nojalla*. Molempiin merkintöihin liittyy kaavassa suojelumääräys.

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

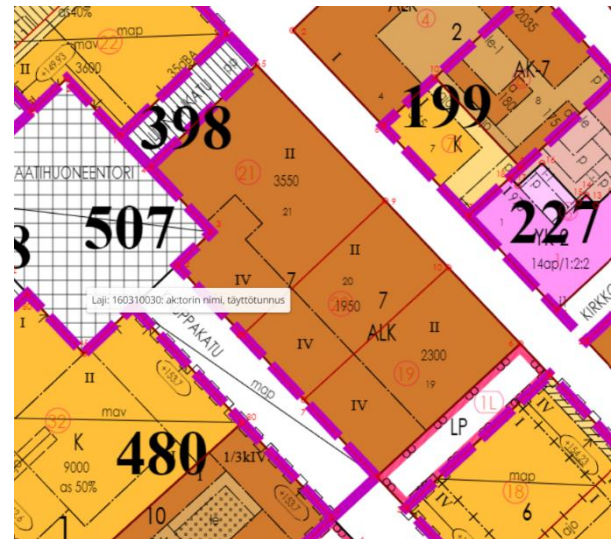


Ote keskustaajama 2035 osayleiskaavasta (tullut voimaan 2020, 2022).

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 keskustatunäkymistä. 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.”

Alueella on 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 kerroskorkeus on II. Rakennusoikeus on osoitettu tontikohtaisesti. Yleisten määräysten mukaisesti tulee autopaikkoja olla yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti ja lisäksi yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan kutakin 100 m<sup>2</sup> kohti. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. tontin yhtenäisestä leikkutilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavoituksen edetessä kortteliin laaditaan viitesuunnitelma, jossa havainnollistetaan mahdollisuuksia korttelin kehittämiseksi.

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Ennen asemakaavan muutoksen vireille panoa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta ilmenee kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistumismahdollisuudet kaavoituksen kulun eri vaiheissa ja asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä

## Raatihuoneentorin funkiskortteli, asemakaavan muutos

7.6.2024

tavalla [www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen](http://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](mailto: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](http://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 arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0. Asemakaavan muutos ei toteudu
1. Asemakaavan muutos toteutuu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti

#### Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, lähtötilanneselvitys ja yleissuunnitelma, 2011
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaaniin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 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

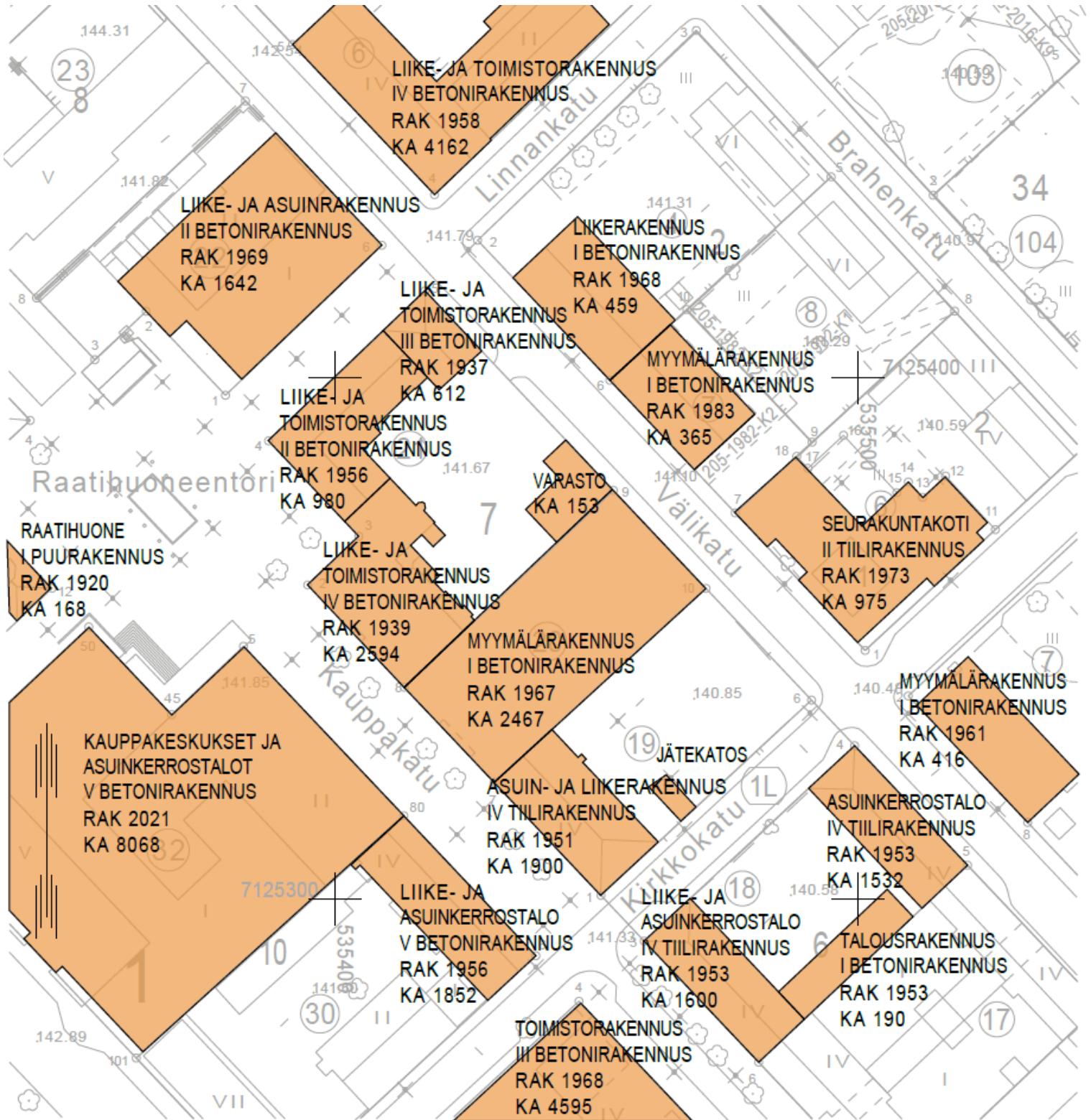
Kaavaprosessin aikana tarkistetaan, onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen pohjaksi.

**Suunnittelun kulku ja päätöksenteko**

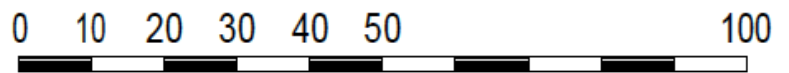
TAVOITEAIKATAULU		
<b>RAATHUONEENTORIN FUNKISKORTTELI</b>		
ASEMAKAAVAN MUUTOS		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
<b>Viranomaisneuvottelu</b>		
<b>Ilmoitus vireille tulosta</b> Kaupungin ilmoitustaulu 20.12.2023 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 20.12.2023 <b>Laatimisvaiheen kuuleminen</b> Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla <a href="http://www.kajaani.fi/palvelut/asemakaavat">www.kajaani.fi/palvelut/asemakaavat</a>	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	joulukuu 2023
<b>Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk</b> 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
<b>Ennakkokuuleminen päättyy</b> Kaavaehdotuksen viimeistely		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa: nähtävillöpanopäätös</b>		2024
<b>Nähtävillöolosta ilmoittaminen</b> Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani <b>Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk</b> Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaavoituksen verkkosivuilla Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.	
<b>Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.</b>		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa</b>	Luottamuselinkäsittely	2024
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös</b>	Luottamuselinkäsittely	
<b>Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen</b> Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani  Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös.  Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
<b>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.</b>		
<b>Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</b> Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani		
<b>Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.</b>		

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.





Rakennuskanta 15.5.2024

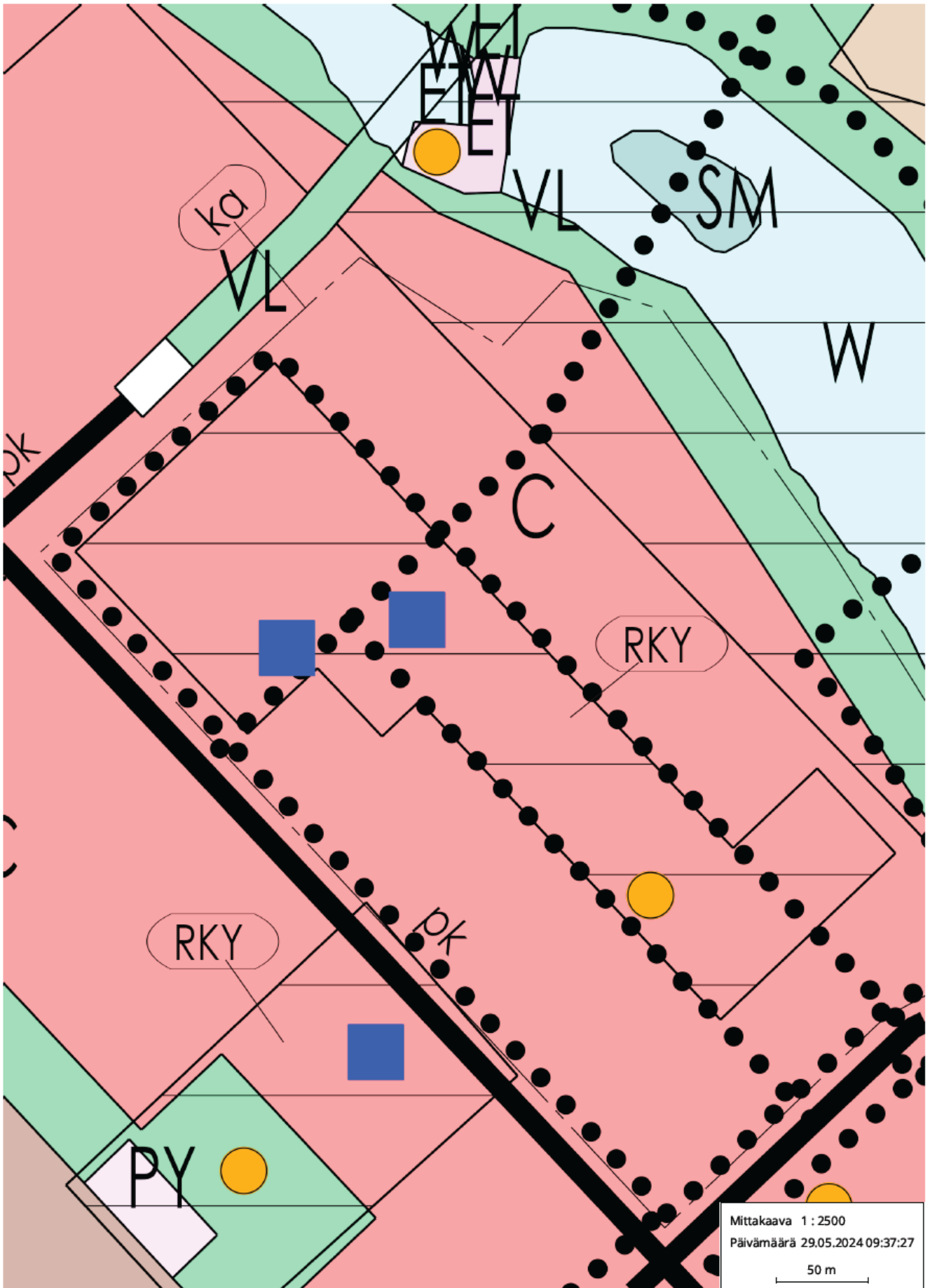


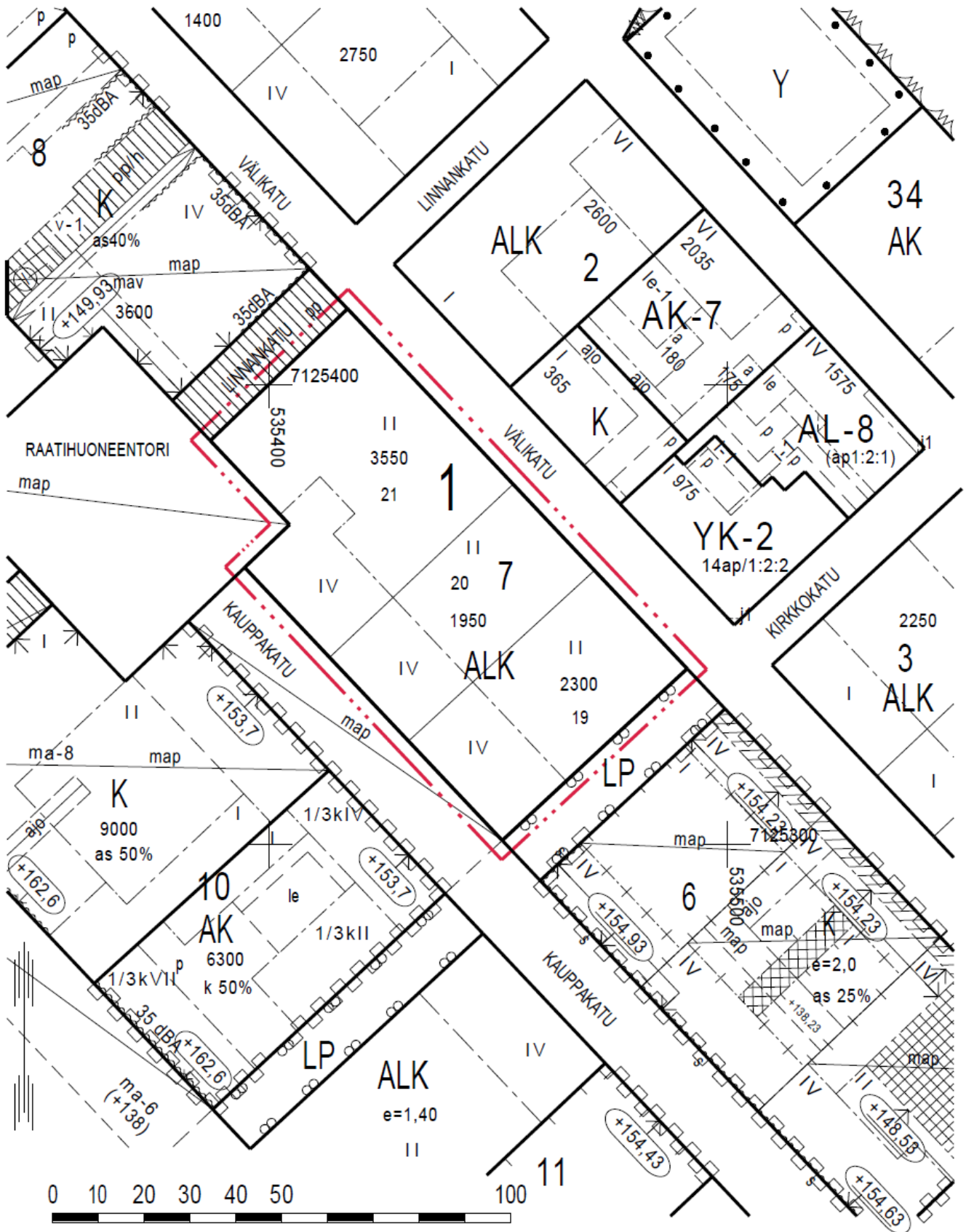
# KAJAANI

Kaupunginosa 1  
kortteli 7

## Merkintöjen selitykset:

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





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

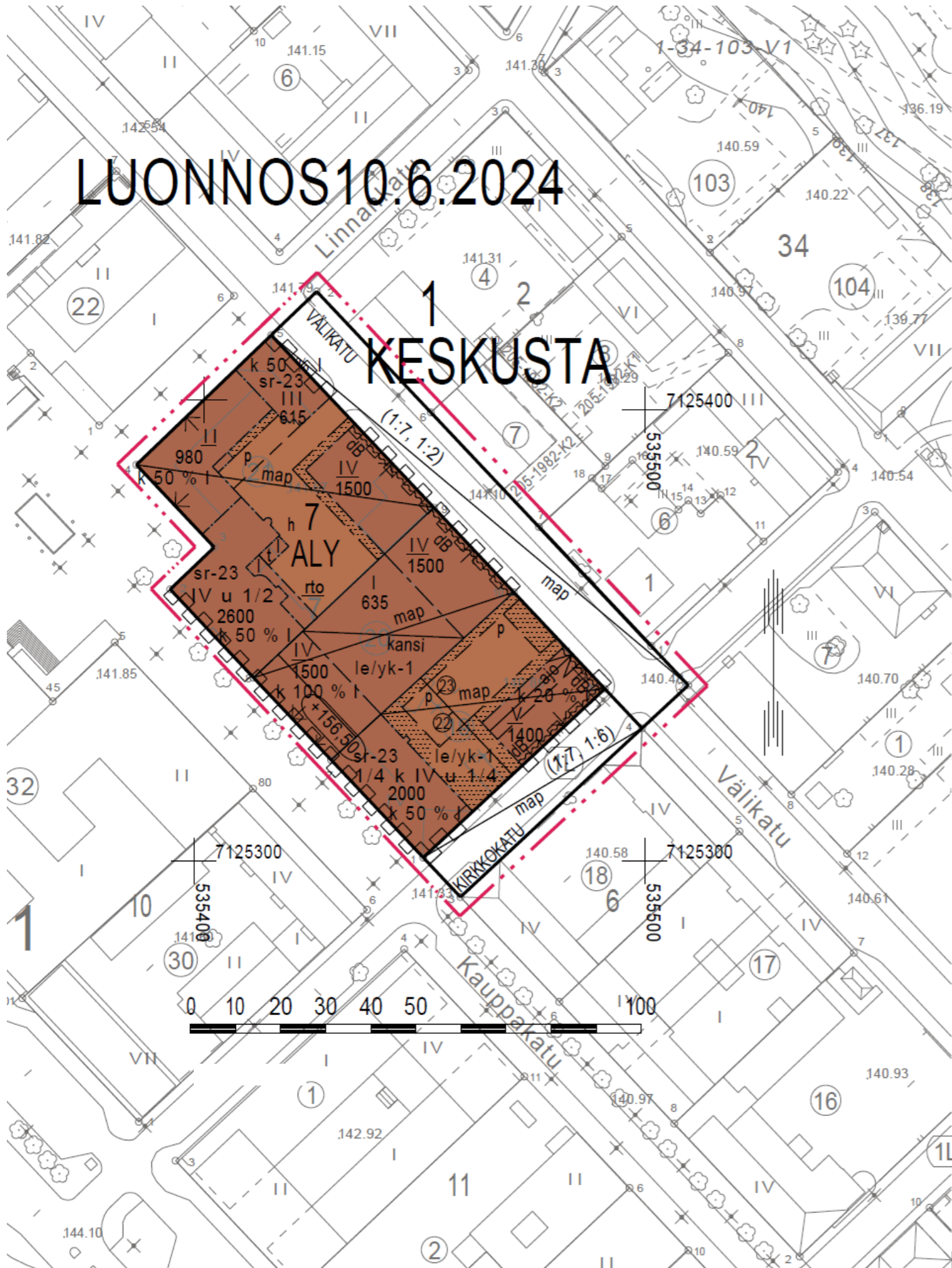
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV





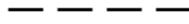
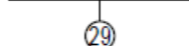


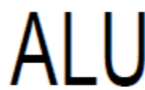

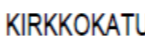

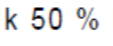


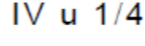
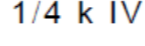
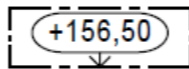

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

LUONNOS 10.6.2024


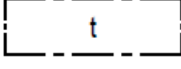
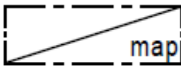
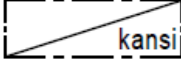
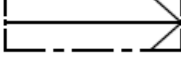
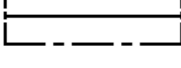
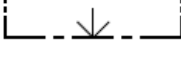
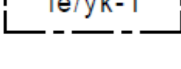

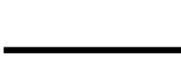
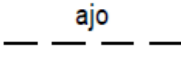
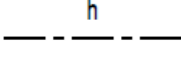
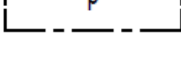
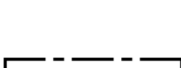

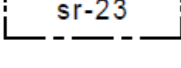
KESKUSTA



## 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 rakennuslupaa 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

**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-m<sup>2</sup>.  
Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.  
Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija.  
Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.  
Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.

**AUTOPAIKAT:** Kerrostalot 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup>.  
Senioriasuminen 1 ap/ 140 k-m<sup>2</sup>.  
Tehostettu palveluasuminen 1 ap/ 300 k-m<sup>2</sup>.  
Toimisto- ja liiketilat 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup>.  
Päivittäistavarakauppa 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>.  
Majoitusliike 1/120 k-m<sup>2</sup>.

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

LUONNOS 10.6.2024

	<b>KAJAANIN KAUPUNKI</b> 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	<del>1:1000</del>	
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) arkkitehtonisessa 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 lippakatoxella.

Katujulkisivun julkisivumateriaalin tulee olla vaaleaksi rapattu ympäröiviin rakennuksiin soveltuva seinäpinta. Ensimmäisen kerroksen sisäänkäyntejä korostetaan tummalla sävyllä. Kokonaan sisäänvedetyn parvekevyöhykkeen 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**

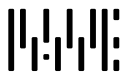
#### **JULKISIVUT**

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 tyypiltään 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 detallijikkaan 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 tummemmalla 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 aukotukseltaan tasapainoiset ja harmoniset. Esimerkiksi rakennuksen asuinkerroksissa voi käyttää yhtenäisellä rytmillä toistuvaa samankokoista suorakaiteen muotoista korkeaa ikkunaa.

Sisäpihan puolelle (luoteeseen) avautuva julkisivu edustaa julkisivusommitelultaan ja väritykseltään 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.

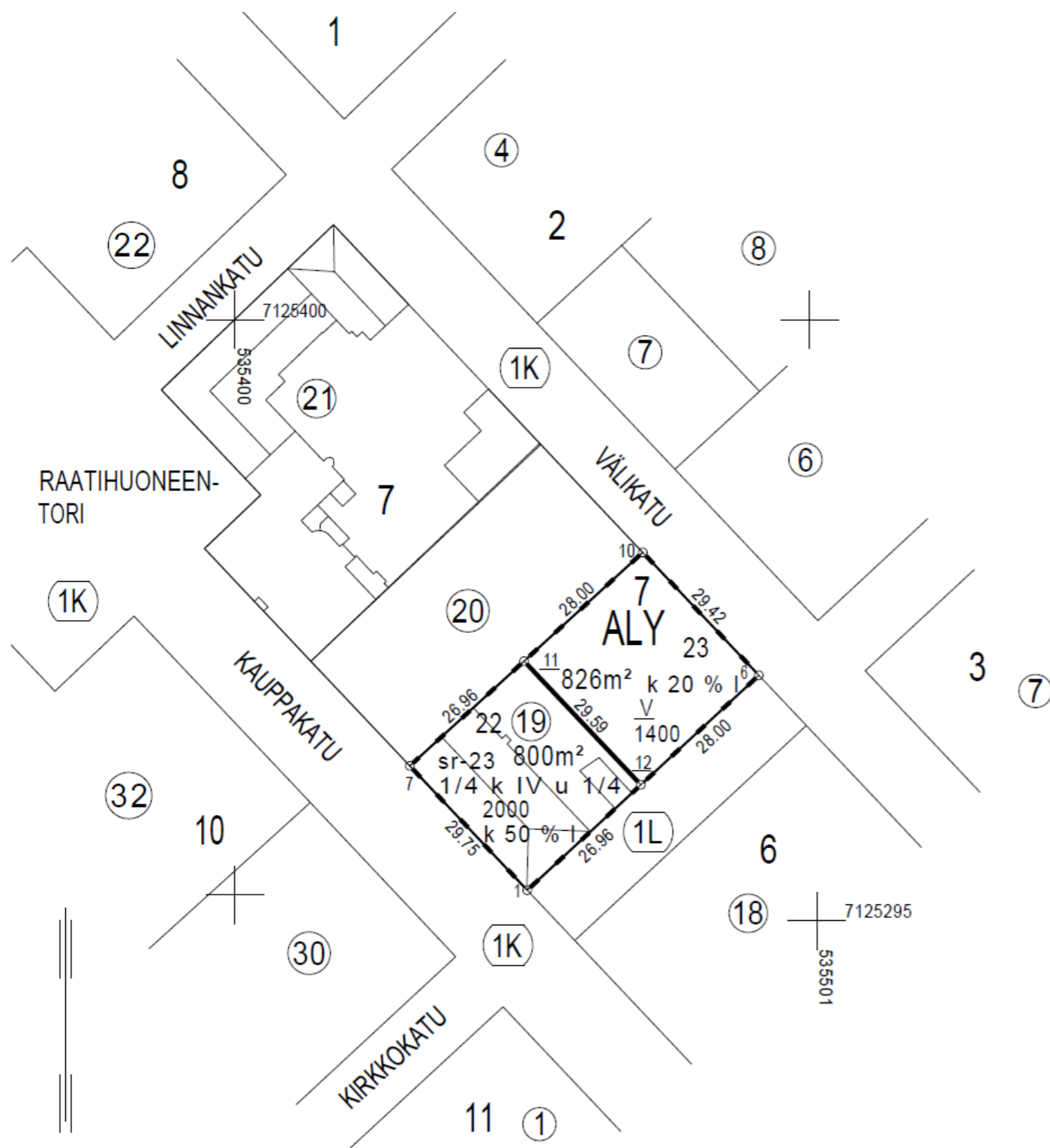












KOORDINAATTILUETTELO

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.m <sup>2</sup>	Osat m <sup>2</sup>	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