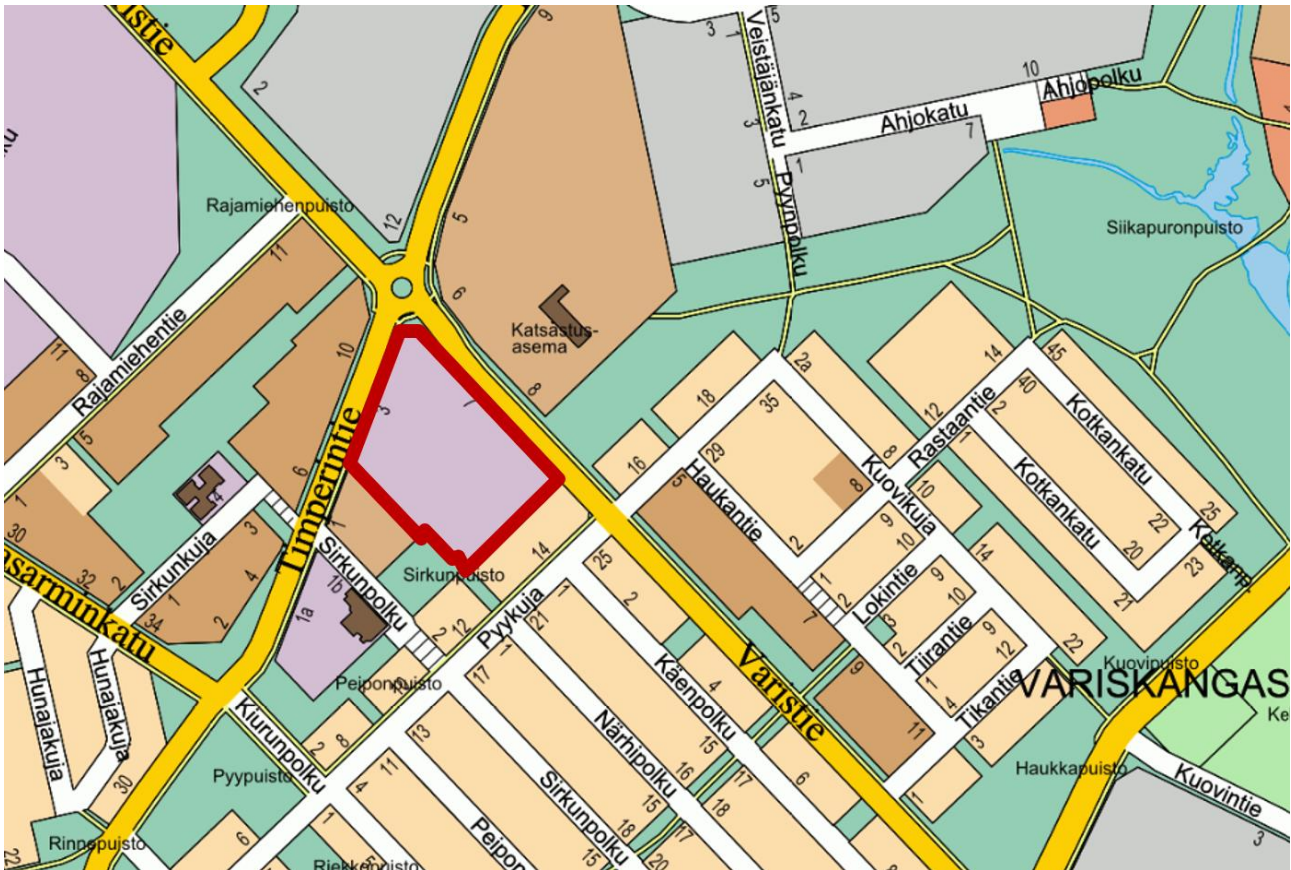




## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO KAJAANI

### KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIN 17 TONTTI 4



**Kajaanin kaupunki**  
Ympäristötekniinen toimiala  
PL 133  
87101 Kajaani

VIREILLETULO  
SELOSTUS  
YMTK  
KH

4.10.2025  
6.2.2026

muodostuu:

**KAJAANI**

### KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIN 17 TONTTI 6 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

## Sisällysluettelo

|       |                                                            |    |
|-------|------------------------------------------------------------|----|
| 1     | TIIVISTELMÄ.....                                           | 3  |
| 1.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....                               | 3  |
| 1.2   | Asemakaavan muutos .....                                   | 3  |
| 1.3   | Asemakaavan toteuttaminen .....                            | 4  |
| 2     | LÄHTÖKOHDAT.....                                           | 4  |
| 2.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista.....                    | 4  |
| 2.1.1 | Alueen yleiskuvaus .....                                   | 4  |
| 2.1.2 | Luonnonympäristö .....                                     | 7  |
| 2.1.3 | Rakennettu ympäristö .....                                 | 10 |
| 2.1.4 | Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut ..... | 11 |
| 2.1.5 | Liikenne .....                                             | 12 |
| 2.1.6 | Melu ja muut ympäristöhäiriöt .....                        | 14 |
| 2.1.7 | Yhdyskuntatekniikka .....                                  | 15 |
| 2.1.8 | Kulttuuriympäristö .....                                   | 15 |
| 2.1.9 | Maanomistus.....                                           | 15 |
| 2.2   | Suunnittelutilanne .....                                   | 16 |
| 2.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....             | 16 |
| 2.2.2 | Maakuntakaava.....                                         | 17 |
| 2.2.3 | Yleiskaava.....                                            | 19 |
| 2.2.4 | Asemakaava .....                                           | 20 |
| 2.2.5 | Tonttijako ja kiinteistörekisteri .....                    | 20 |
| 2.2.6 | Pohjakartta .....                                          | 20 |
| 2.3   | Maankäyttö Sopimukset .....                                | 20 |
| 3     | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET .....             | 20 |
| 3.1   | Asemakaavan muutoksen tarve .....                          | 20 |
| 3.2   | Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....                      | 21 |
| 3.3   | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....                | 21 |
| 3.3.1 | Vireille tulo.....                                         | 21 |
| 3.3.2 | Luonnosvaihe .....                                         | 21 |
| 3.3.3 | Ehdotusvaihe .....                                         | 22 |
| 4     | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....                         | 22 |
| 4.1   | Kaavan rakenne ja mitoitus .....                           | 22 |
| 4.2   | Aluevaraukset .....                                        | 23 |
| 4.3   | Nimistö .....                                              | 24 |
| 4.4   | Kaavamuutoksen suhde muuhun suunnitteluun .....            | 24 |
| 4.4.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....             | 24 |
| 4.4.2 | Maakuntakaavoitus .....                                    | 25 |
| 4.4.3 | Yleiskaavoitus .....                                       | 26 |
| 4.5   | Kaavamuutoksen vaikutukset.....                            | 26 |
| 4.5.1 | Yleistä .....                                              | 26 |
| 4.5.2 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....                  | 27 |
| 4.5.3 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....           | 28 |
| 4.5.4 | Yritysvaikutukset .....                                    | 29 |
| 4.5.5 | Ympäristön häiriötekijät.....                              | 29 |
| 5     | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....                        | 29 |

## SEURANTALOMAKE

### LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 4.10.2025
2. Kajaanin kaupallinen selvitys, Biltema, 28.10.2025, FCG
3. Luonnosvaiheen kuuleminen, lausunnot, mielipiteet ja vastineet (lisätään luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen)
4. Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos
5. Ehdotusvaiheen kuuleminen, lausunnot, muistutukset (lisätään ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin hulevesisuunnitelma, Ramboll, 2024
- Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, Ramboll, 2019
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, WSP, 2021
- Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma, 2017
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2022
- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa, 2013
- Varistie-Timperintie kiertoliittymä ja Asemakatu, Alustava maaperätutkimus ja maaperän pilaantuneisuuden esiselvitys, 2002

### LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö, rakennuskanta
2. Ote Kajaanin keskustaaajama 2035 osayleiskaavasta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Asemakaavakartta määräyksineen 6.2.2026
5. Tonttijakokartta

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 1 TIIVISTELMÄ

Kaavamuuotosalue sijaitsee Petäisenniskan kaupunginosassa noin 2 kilometrin päässä keskustasta kaakkoon, Timperintien ja Varistien risteuksen läheisyydessä osoitteessa Timperintie 3. Alueella on toiminut aikaisemmin Kainuun ammattiopisto (entinen kotiteollisuuskoulu) ja viimeisimmäksi kaupungin varikko. Alue on noin 2 ha. Rakennukset on purettu kesällä 2025.

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

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 6.5.2025 hyväksynyt kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa Biltema Real Estate Finland Oy ja Kajaanin kaupunki ovat sopineet tontin myymisestä yhtiölle. Tarkoituksena on rakentaa tontille liiketilaa noin 7500 k-m<sup>2</sup>. Samassa yhteydessä on sovittu kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavahankkeeseen liittyy mahdollisesti maankäyttö-sopimus.

#### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Lähialueen asukkaat ovat antaneet palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asukkaiden kanssa on käyty keskusteluja hankkeesta. Asukkaille järjestettiin 13.11.2025 avoin hankkeen esittelytilaisuus. Tilaisuudessa esiteltiin kaavahankkeen lähtötietoja ja paikalla oli kaavoituksen lisäksi kaupungin aluesuunnittelun ja ympäristönsuojelun edustajat. Yleisöä paikalla oli noin 15 henkilöä. Lisäksi paikalla oli Bilteman kiinteistöpäällikkö, joka esitteli heidän suunnitelmaluonnoksensa.

Kaavaluonnoksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

#### 1.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 17 tonttia 4, jonka käyttötarkoitus on *pääasiassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue*. Rakennusoikeutta tontilla on 7960 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuuotosalue on 19899 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 17 *Liikerakennusten korttelialue*, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, jonka valikoima voi sisältää ei-keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. (KM-2).

Liikerakennusten korttelialue muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on 17956 m<sup>2</sup>. Kaavamuuotosalueen rakennusoikeus on 8000 k-m<sup>2</sup>.



Alueen kaakkoisreunalle muodostetaan puisto (VP) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen ja liikerakennusten korttelialueen väliin. Puiston pinta-ala on 1943 m<sup>2</sup> ja leveys on suurimmalta osalta 17 metriä.

Korttelialueen länsiosaan on osoitettu alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Tontin reunat alueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi ja kadun varteen on istutettava tai säilytettävä puurivi.

Yritysvaikutukset ovat positiiviset, kun asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupan toimijan sijoittumisen alueelle, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

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

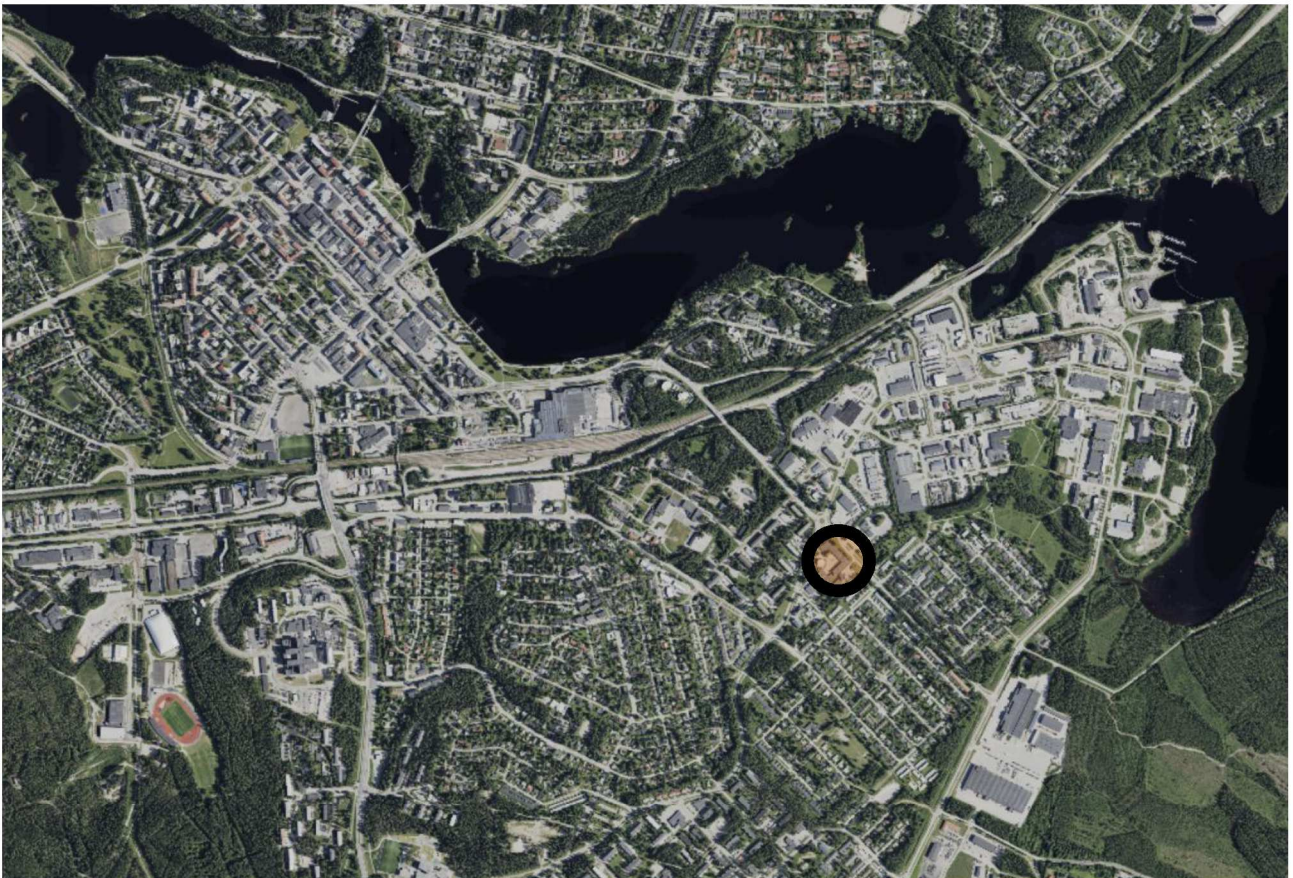
### 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueelle voidaan rakentaa kaavamuutoksen tultua voimaan.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kaavamuutosalueen sijainti.



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



Kaavamuutosalueen lähiympäristö.



Timperintie etelään. (Googlemaps)





Timperintie liikenneympyrän suuntaan.



Liikenneympyrästä Varistien suuntaan. (Googlemaps)



### 2.1.2 Luonnonympäristö

Keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten tehdyssä luontoselvityksessä kaavamuuotosalueella ei ole todettu liito-oravan esiintymisalueita eikä merkittäviä ekologisia viherysteyksiä.

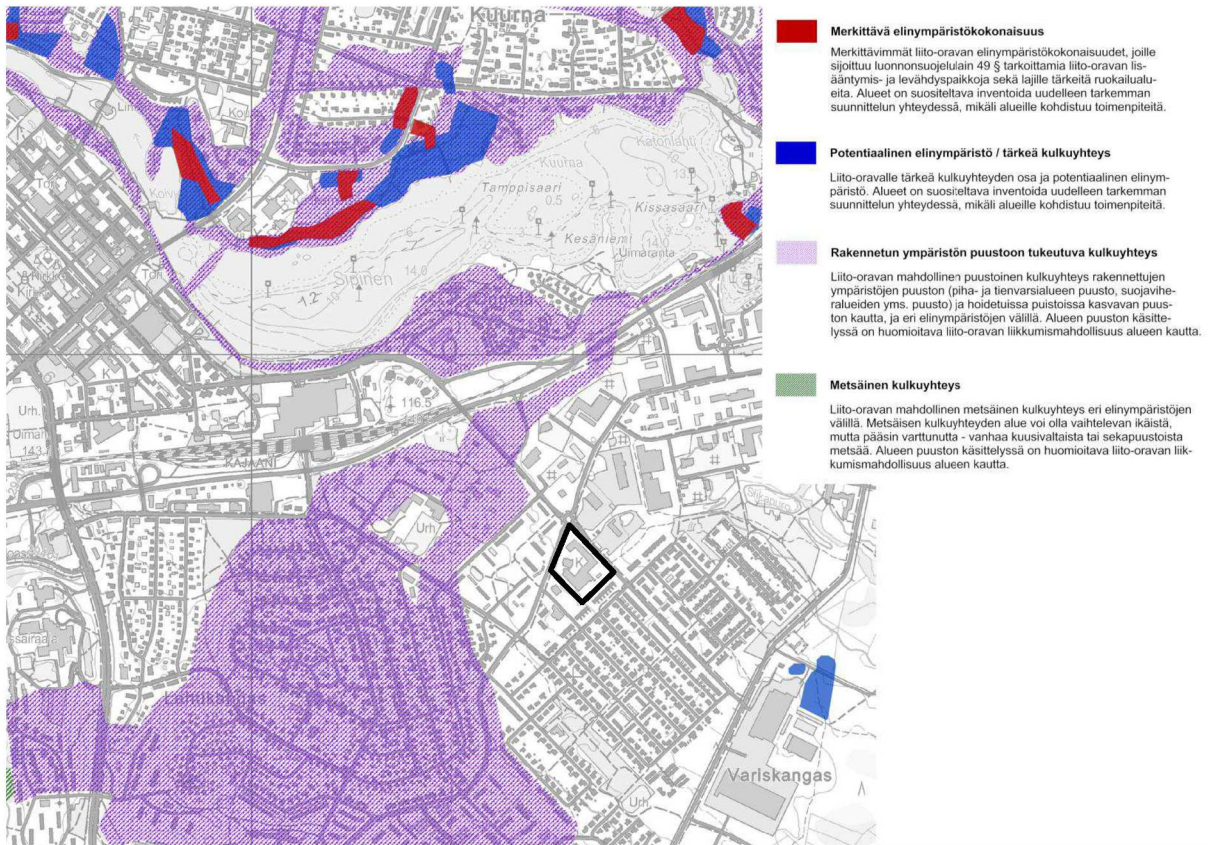


Suunnittelualueen länsikulmassa kasvavaa puustoa.

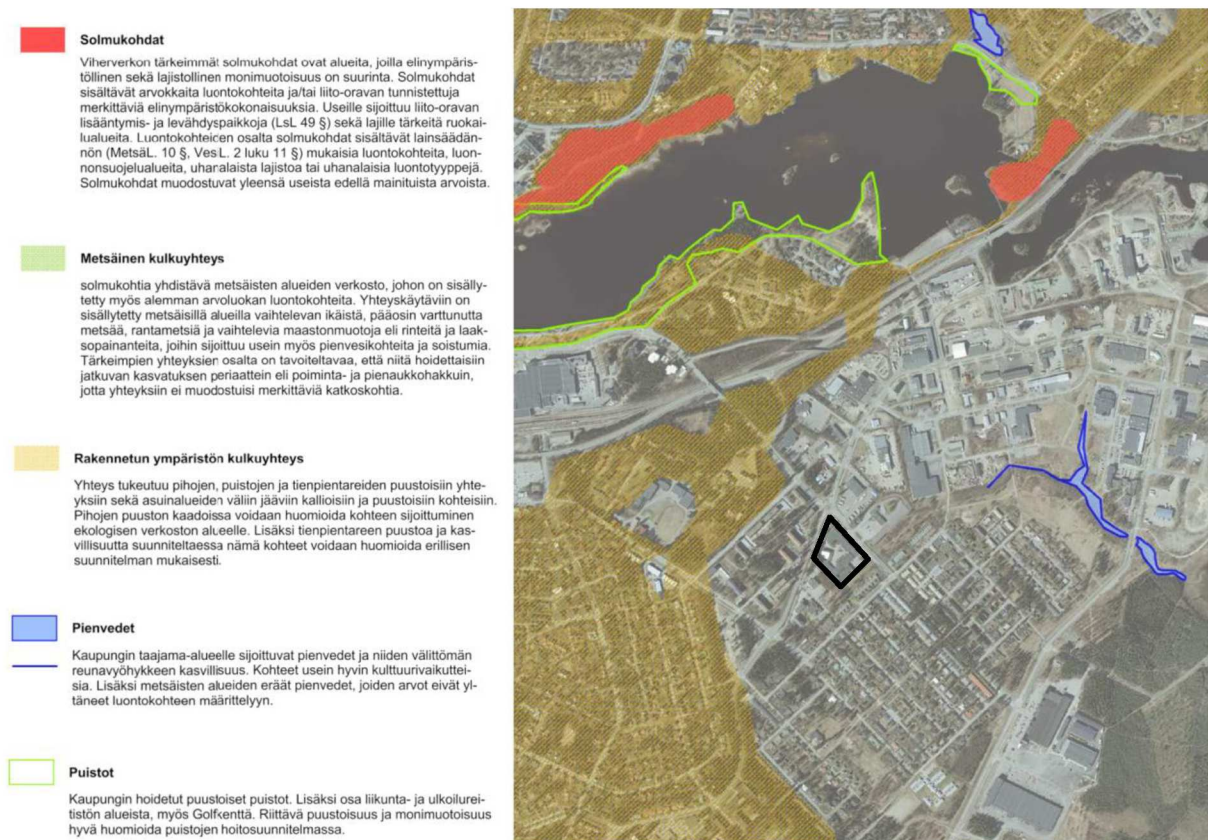


Latvuspeitteisyys suunnittelualueella ja lähiympäristössä.





Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten tehty selvitys liito-oravan esiintymisalueista. (2014)



Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten laadittu ehdotus viherverkoksi, ekologinen viheryhteys. (2014)





**Näkymä suunnittelualan kaakkoisreunalta.**



**Näkymä Varistien suunnalta suunnittelualan**

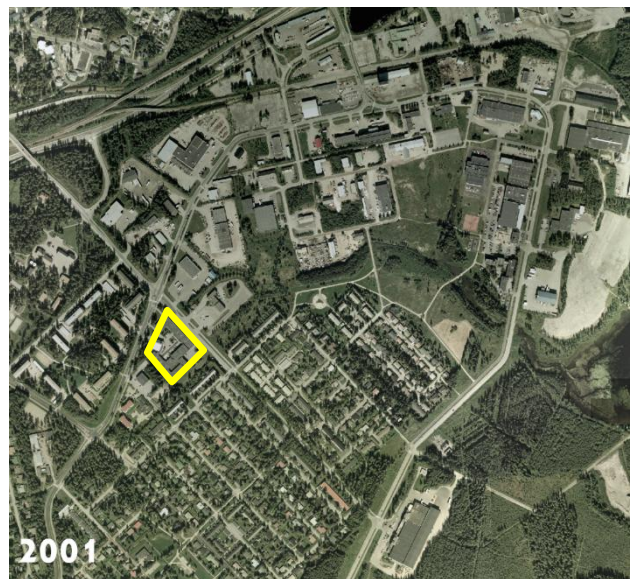
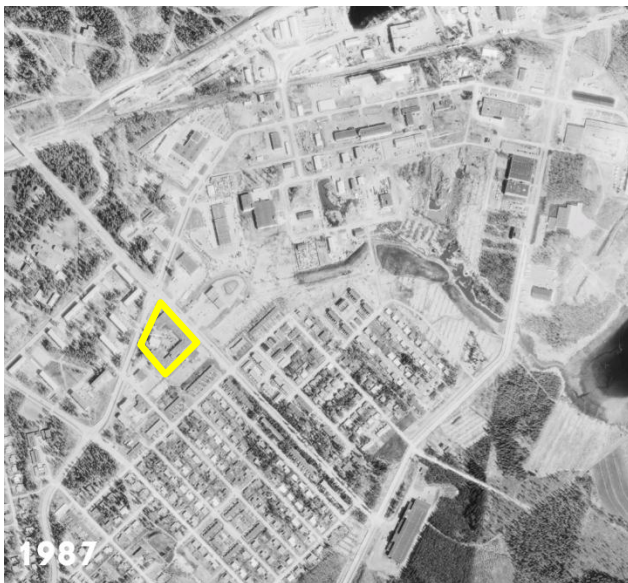


### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalueelta on purettu rakennukset 2025.



Kajaanin kaupunki on laajentunut Variskankaalle 1970-luvulla laajoina pientaloalueina. Myös kerrostaloja on rakennettu Timberintien länsipuolelle. Teollisuusaluetta on sijoitettu radan varteen. Siihen asti Petäisenniskan alue on ollut avointa viljelymaata.



Petäisenniskan teollisuusalue on laajentunut 1980- ja 90-luvuilla. Siikapuronpuisto on rakennettu alueen keskeiseksi viheralueeksi ja kotiteollisuuskoulu ja lähikauppa ovat tulleet alueen palveluiksi.





Petäisenniskan teollisuusalue ja Teknologiapuisto täydentyvät ja kehittyvät ja Kauppapuiston alue laajenee liikerakennusten keskittymäksi.

Kaavamuutosalueen ympäristön rakennukset ovat 1970-luvulla rakennettuja kerros- ja rivitaloja sekä liikerakennuksia.



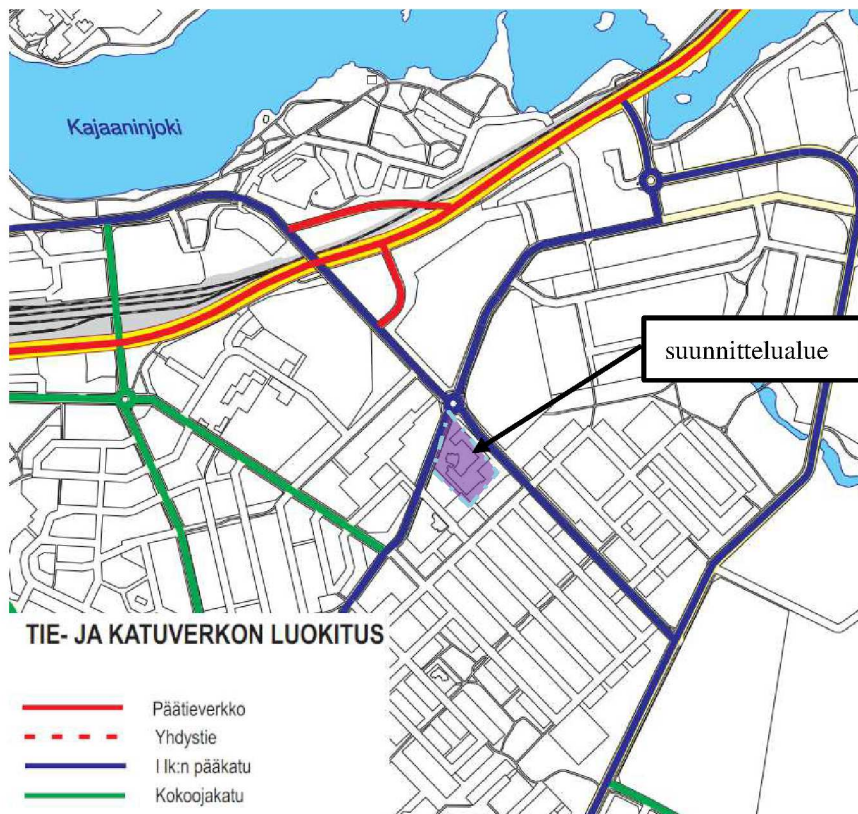
**Lähialueen rakennuskantaa.**

#### 2.1.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutosalueen rakennukset on purettu. Alueen välittömässä läheisyydessä lounaispuolella on pieni liikerakennus, jossa toimii pizzeria ja parturi-kampaamo. Pohjoispuolella on liike- ja toimitilarakennuksia, joissa on pääosin logistiikkaan ja ajoneuvojen huoltoon liittyvää yritystoimintaa ja tukkukauppaa.

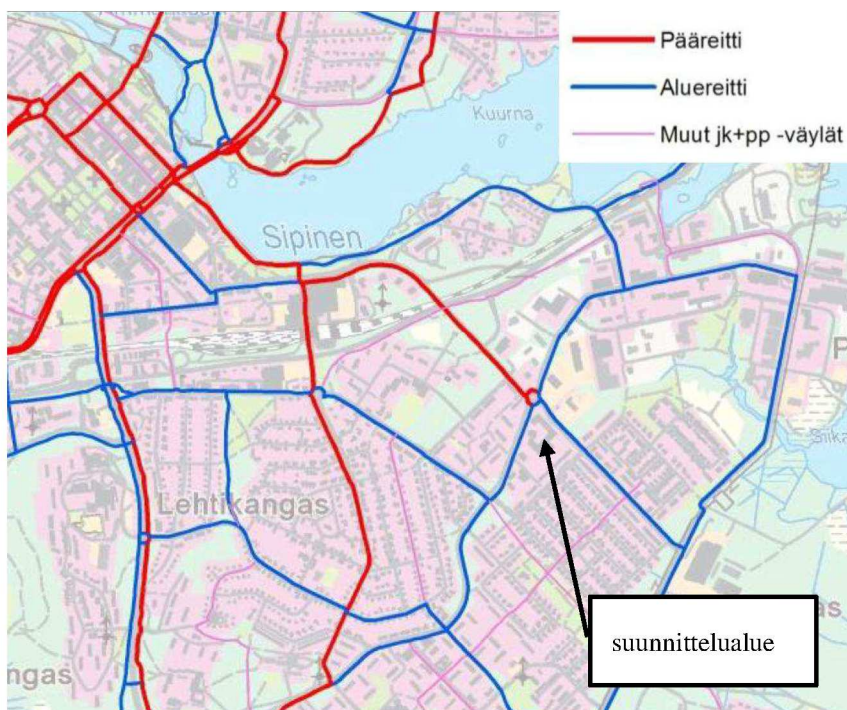


## 2.1.5 Liikenne



Varistie ja Timperintie ovat I lk:n pääkatuja. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h. Pääkaduilta on sujuvat yhteydet päätieverkkoon.

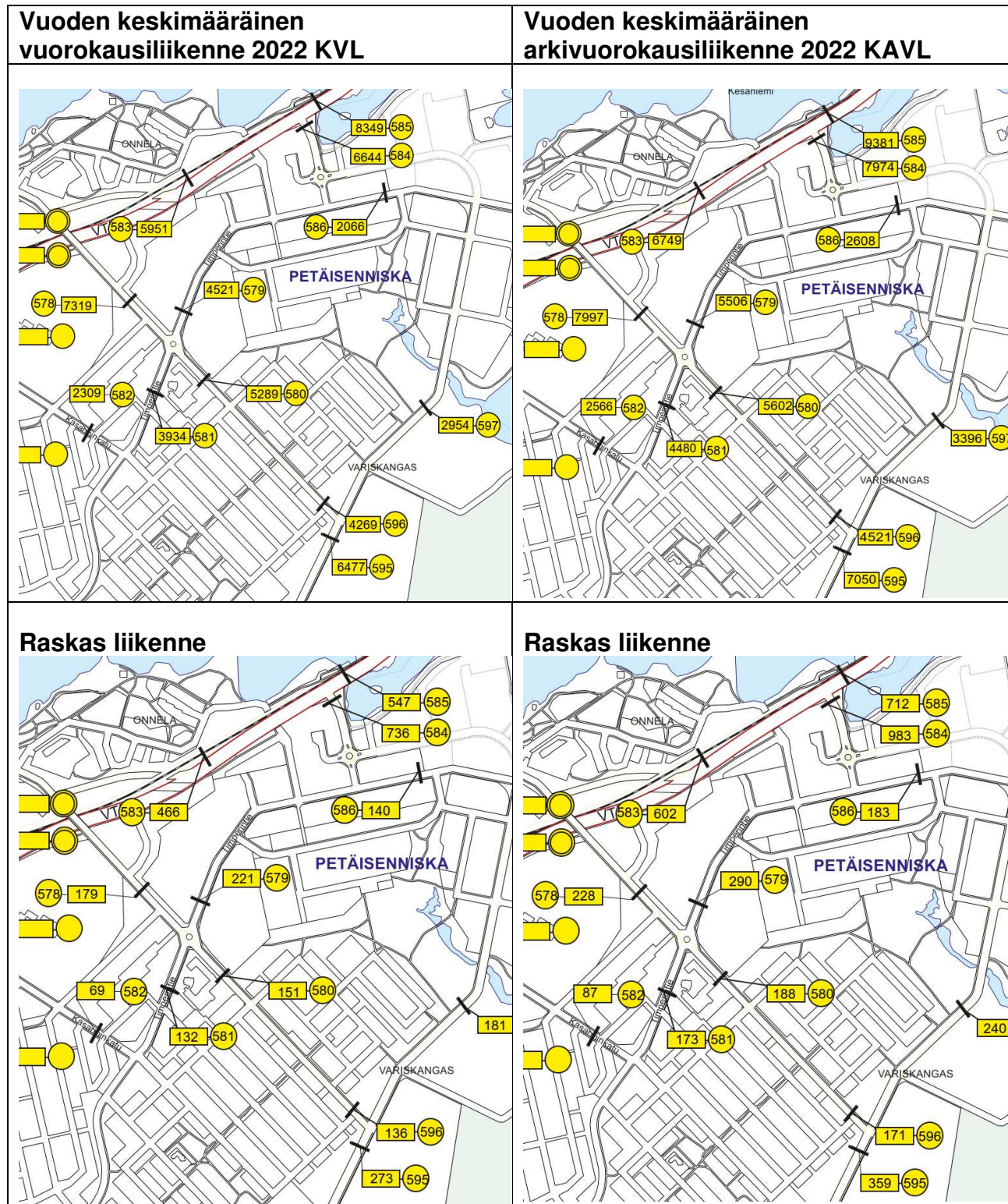
Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien kevyen liikenteen reittien varrella. Alueen vieressä on linja-autopysäkki ja alue on hyvin saavutettavissa myös paikallisliikenteellä.



Viimeisimmän liikenne-laskennan mukaan Varistien keskimääräinen arki-vuorokausiliikenne on 5602 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 188 ajoneuvoa. Timperintiellä vastaavat luvut ovat 4480 ajoneuvoa, josta raskasta liikennettä 173 ajoneuvoa.

Pyöräteiden pää- ja alueväylien tavoiteverkko Kajaanisissa.





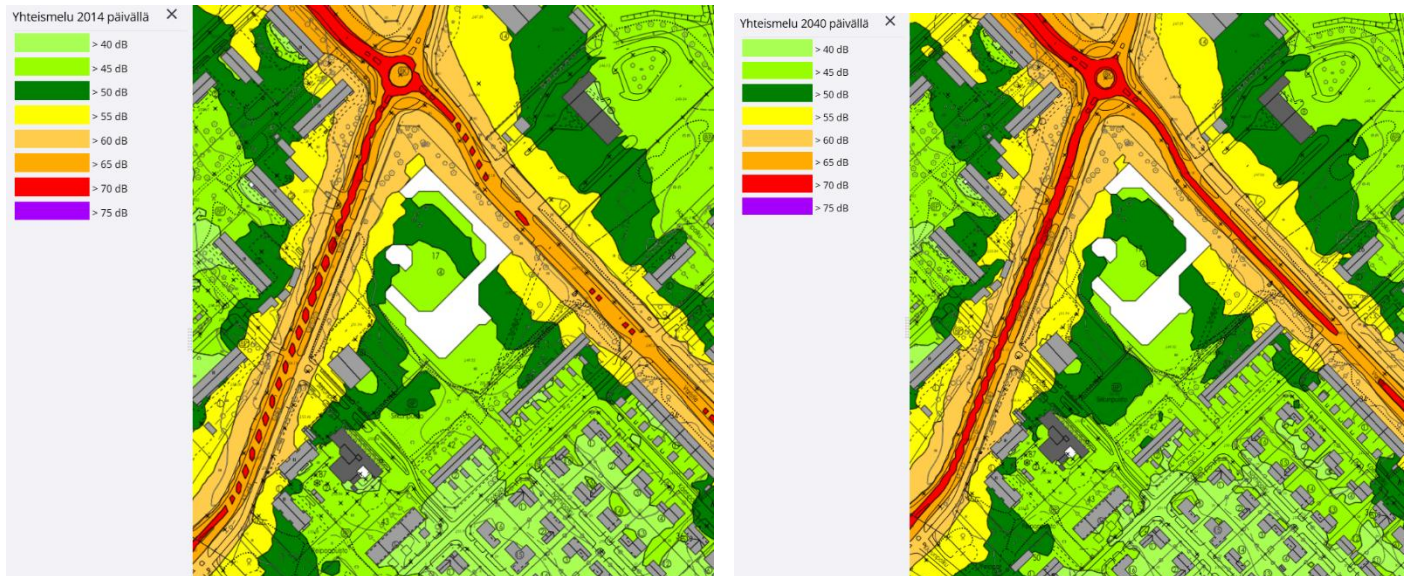
KVL, Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne tarkoittaa vuoden kaikkien päivien liikennemäärien summaa jaettuna vuoden päivien lukumäärällä.

KAVL, Vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne tarkoittaa vuoden arkipäivien liikennemäärien summaa jaettuna vuoden arkipäivien lukumäärällä.

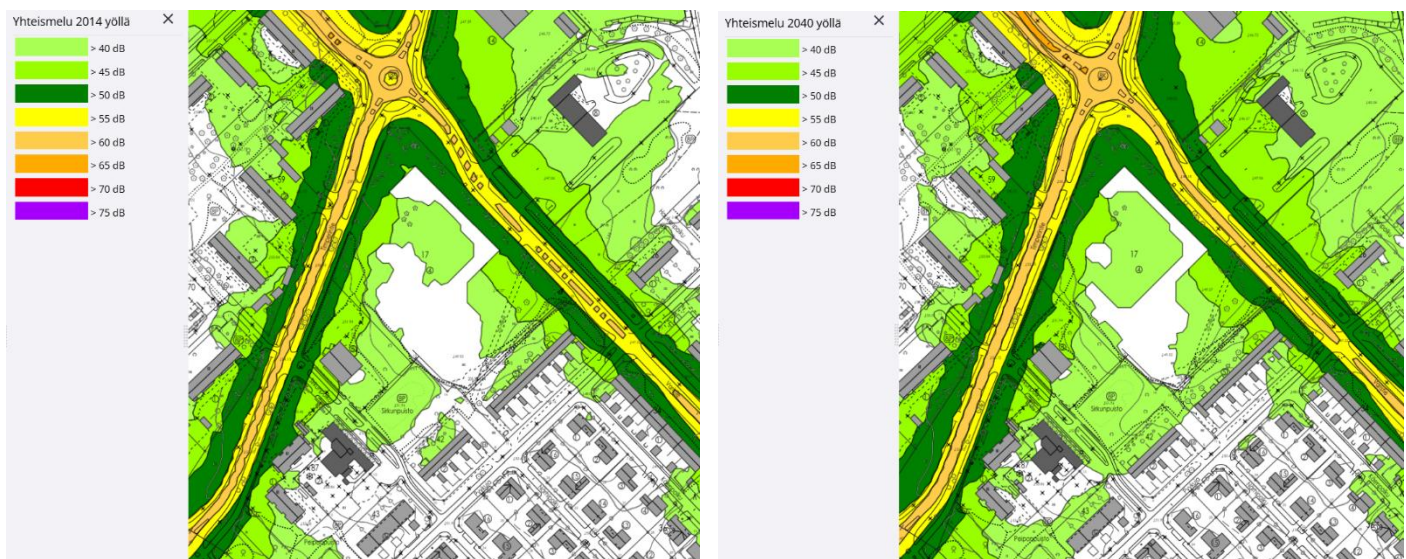


## 2.1.6 Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Meluselvitys on tehty Kajaanin kaupunkialueelle 2014. Melumäärä on arvioitu vuoteen 2040. Kaavamuutosalueen tilannetta vääristää nyt jo purettujen rakennusten melun leviämistä estänyt vaikutus. Liikennemelu alueella ei kuitenkaan ole liian voimakas alueelle suunniteltavan toiminnan kannalta.



**Päivämelu 2014 ja ennuste 2040.**



**Yömelu 2014 ja ennuste 2040.**

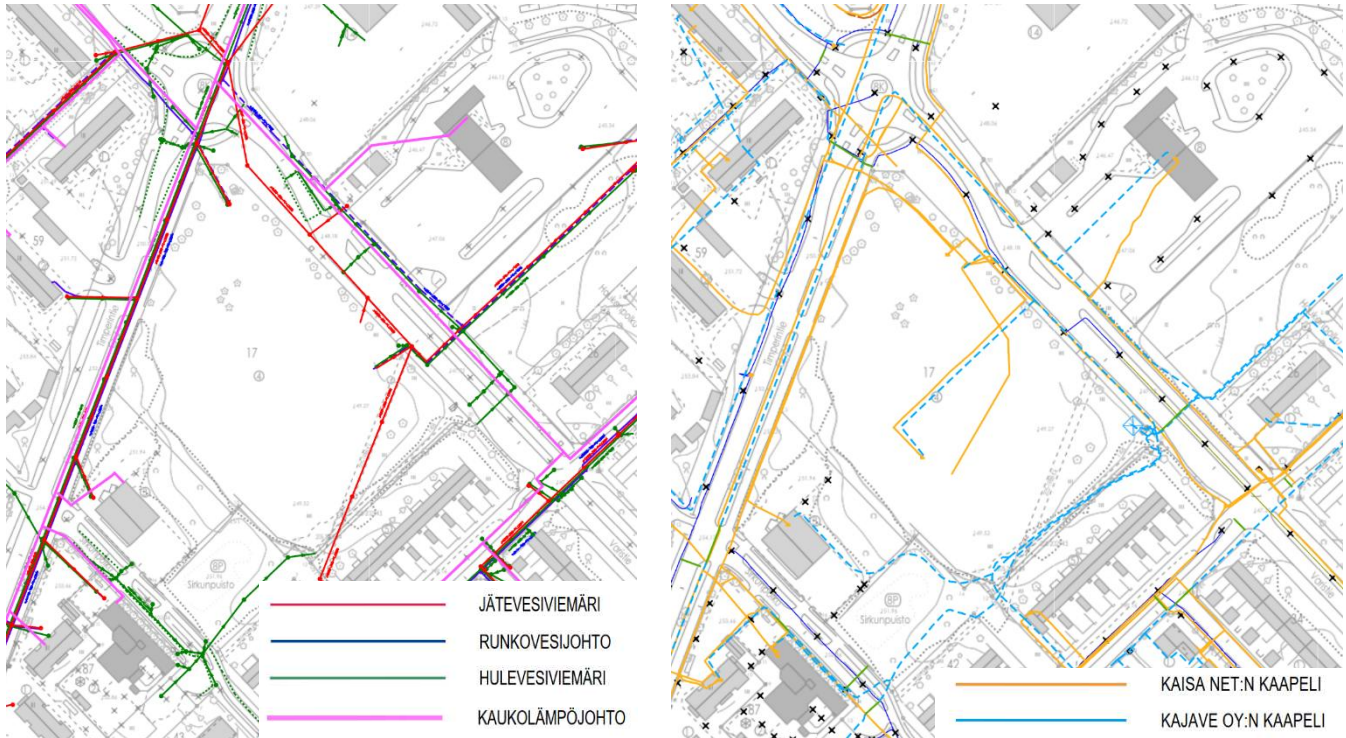
Kaava-alueen viereisen kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä alueella on tehty maaperän pilaantuneisuuden esiselvitys 2002. Suunnittelualueen rajalta otetussa näytteessä on havaittu raja-arvot ylittävä määrä vanadiinia (73 mg/kg). Nykyisin voimassa olevassa PIMA-asetuksessa on annettu puhdistustarpeen arviointia ja selvittämistä varten kynnysarvot, sekä alemmat ja ylempät ohjearvot. Tässä tapauksessa vanadiinin kynnysarvo on 100 mg/kg, joka ei siis ylitä, eikä maaperä ole pilaantunut.

Viereisen liikerakennuksen piha-alueella on ollut polttoaineenjakeleupiste. Sen aiheuttama maaperän pilaantuneisuus on selvitetty ja maaperä on puhdistettu 2003.



### 2.1.7 Yhdyskuntatekniikka

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.



**Kaavamuutosalueen johtoverkosto ja kaapeliverkosto.**

#### Hulevedet

Kajaanin kaupunki on laatinut hulevesisuunnitelman 2024 nykyisen ja lähitulevaisuuden asemakaava-alueelta tulevan maankäytön suunnittelun tueksi. Sen mukaan hulevesien hallinnan prioriteettijärjestys on seuraava:

1. Haittojen ja vahinkojen estäminen
2. Hulevesien muodostumisen ehkäisy ja hallinta syntypaikalla
3. Hulevesien viivyttäminen kiinteistöllä
4. Hulevesien viivyttäminen yleisillä alueilla
5. Hulevesien johtaminen vastaanottavaan verkostoon tai vesistöön

Hulevesien määrän hallintaa ja laatua pyritään parantamaan luontopohjaisilla hulevesien ratkaisulla lisäten samalla luonnon monimuotoisuutta ja sosiaalista viihtyisyyttä kaupunkiympäristössä.

### 2.1.8 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

### 2.1.9 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Kajaanin kaupunginvaltuusto on 6.5.2025 hyväksynyt kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa Biltema Real



Estate Finland Oy ja Kajaanin kaupunki ovat sopineet tontin myymisestä yhtiölle. Yhtiö oli esittänyt esisopimuksen tekemistä, jotta tontin soveltuvuus suunnitellulle hankkeelle voidaan varmistaa ennen lopullisen kaupan sopimista. yhtiöllä on tarkoitus rakentaa tontille liiketilaa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää, josta säädetään alueidenkäyttölaissa (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki). Tavoitteilla määritetään valtakunnallisesti merkittävät alueidenkäytön linjaukset, jotka on otettava huomioon sekä kaavoituksessa että valtion viranomaisten toiminnassa kaikkialla Suomessa.

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

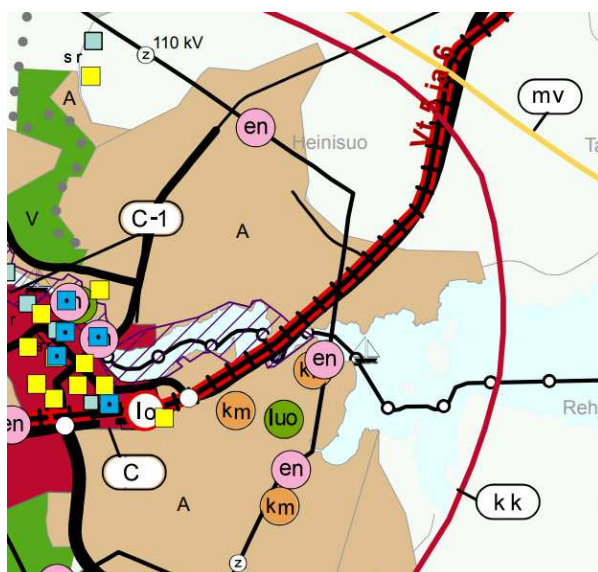
Voimaan tulleiden alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäyttö tukee siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan. Ilmastonmuutoksen ennaltaehkäisyssä kestävä yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmän kehittäminen ovat keskeisessä osassa ja ovat myös osa taloutta ja energiavarmuutta. Luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä edistetään.

Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen 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 vähähiilinen ja resurssitehokas yhdyskuntarakenne, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen eheyden edistäminen. Myös terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoite huomioidaan: ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.



## 2.2.2 Maakuntakaava



Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut **Kainuun maakuntakaavan 2020** ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on lainvoimainen.

**Kaupan vaihemaakuntakaavassa** on määriteltä merkitykseltään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijainti, niiden alaraja ja enimmäismitoitus. Kainuun kaupan maakuntakaavan keskustatoimintojen aluerajaukset ovat korvanneet Kainuun maakuntakaavan 2020 keskustatoimintojen alueen.

Maakuntavaltuusto hyväksyi vuonna 2019 **Kainuun vaihemaakuntakaavan 2030**. Kaava tuli voimaan 26.2.2020. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020 kaavaratkaisuja.

Maakuntakaavassa asemakaava ja asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta A. Alueen läheisyydessä

### **Kaavamuutosaluetta koskevia suunnittelumääräyksiä:**

**Vähittäiskaupan suuryksiköt** (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

#### ***Yleinen suunnittelumääräys:***

*Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja keskustatoimintojen alueen ulkopuolella:*

*Päivittäistavarakauppa: 4 000 k-m<sup>2</sup>*

*Tilaa vaativa erikoistavarakauppa:*

*Kajaanin taajamatoimintojen alueella: 10 000 k-m<sup>2</sup>*

*Kuhmon, Paltamon, Sotkamon ja Suomussalmen taajamatoimintojen alueilla 5 000 k-m<sup>2</sup>*

*Muualla Kainuussa 4 000 k-m<sup>2</sup>*

*Muu erikoistavarakauppa:*

*Kajaanin taajamatoimintojen alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>*

*Muualla Kainuussa 4 000 k-m<sup>2</sup>*

Taajamatoimintojen alueella tarkoitetaan Kainuun voimassa olevien maakuntakaavojen taajamatoimintojen alueita (A -aluevarausmerkintä ja A -kohdemerkintä).

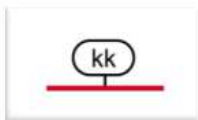
**Liikenneturvallisuus** (Kainuun maakuntakaava 2020)

***Yleinen suunnittelumääräys:*** Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikenneympäristön saavuttamiseen.

**Muinaisjäännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö** (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

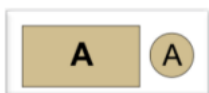


**Yleinen suunnittelumääräys:** Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussa tulee tarkistaa kiinteitä muinaisjäännöksiä ja muuta arkeologista kulttuuriperintöä koskeva ajantasainen tieto museoviranomaisten ylläpitämistä rekistereistä ja arvioida yhteistyössä museoviranomaisten kanssa mahdollisten aluetta / kohdetta koskevien selvitysten tai tutkimusten tarve.



#### **KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE** (Kainuun maakuntakaava 2020)

Kehittämismerkinnällä kk osoitetaan Kainuun maakuntakeskuksena yhteisesti kehitettäviä Kajaanin ja Sotkamon keskustaajamien aluetta. Suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena. Aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseen. Vesiliikennettä varten tulee varata riittävästi laitur- ja rantautumispaikkoja.



**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE** (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030) Merkinnällä A osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne- virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi raja- ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavoituksella. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Suunnittelumääräys: Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestäväillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.



**MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE** (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030) Matkailun vetovoimamerkinällä mv osoitetaan maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus.



#### **VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ** (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Merkinnällä km osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

#### **Suunnittelumääräys:**

Kajaanin Kauppapuiston, Petäisenrannan ja Timperintien km-alueille voidaan sijoittaa sellaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka kaupan palvelujen saavutettavuus ja kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Niiden alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa.

Kuhmon keskustan eteläpuoliselle km-alueelle sekä Sotkamon Hirvenniemen ja Nurmestien väliselle km-alueelle voidaan sijoittaa sellaista vähittäiskauppaa, joka kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden, mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, etteivät ne yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa muodosta merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen jalankulun ja pyöräilyn sekä julkisen liikenteen järjestelyjen avulla. Kuhmon km-aluetta koskevassa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon Kuhmon

kirkon ja Pajakkakosken alueen kulttuurihistorialliset arvot ja on pyrittävä minimoimaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvat haitalliset vaikutukset.

Kajaanin Kauppapuiston km-alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa.

Kajaanin Petäisenrannan ja Timperintien sekä Kuhmon keskustan eteläpuolisen alueen km-alueille saa sijoittaa yksikkökooltaan enintään 400 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavarakauppamyymälän.

Sotkamon Hirvenniemen ja Nurmestien väliselle km-alueelle ei saa sijoittaa uutta merkitykseltään seudullista päivittäistavarankauppaa.

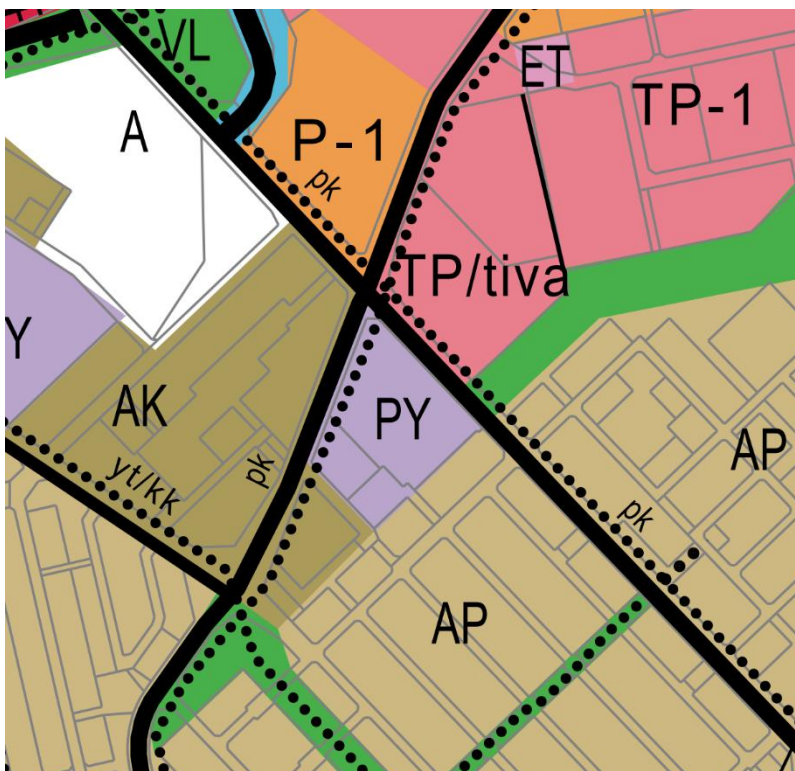
Vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on seuraava:

| Kaupunki/kunta | Alue                                          | Merkintä | Enimmäismitoitus        |
|----------------|-----------------------------------------------|----------|-------------------------|
| Kajaani        | Kauppapuisto                                  | km       | 40 000 k-m <sup>2</sup> |
| Kajaani        | Petäisenranta                                 | km       | 35 000 k-m <sup>2</sup> |
| Kajaani        | Timperintie                                   | km       | 25 000 k-m <sup>2</sup> |
| Kuhmo          | Keskustan<br>eteläp. alue                     | km       | 10 000 k-m <sup>2</sup> |
| Sotkamo        | Hirvenniemen ja<br>Nurmestien<br>välinen alue | km       | 25 000 k-m <sup>2</sup> |

Enimmäismitoitus sisältää myös pienet kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa olevat että uusi kerrosala.

### 2.2.3 Yleiskaava

**Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava** on tullut voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä (MRL 201 § mukainen täytäntöönpanopäätös, KH 31.3.2020 § 57). Alueelle ei kohdistunut valitusta. Valituksenalaiset osat ovat tulleet voimaan 14.12.2022 lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen siltaa ja siihen liittyviä katu yhteyksiä. Ote osayleiskaavasta sekä aluetta koskevat kaavamerkinnot ja yleismääräykset ovat liitekartassa 2.



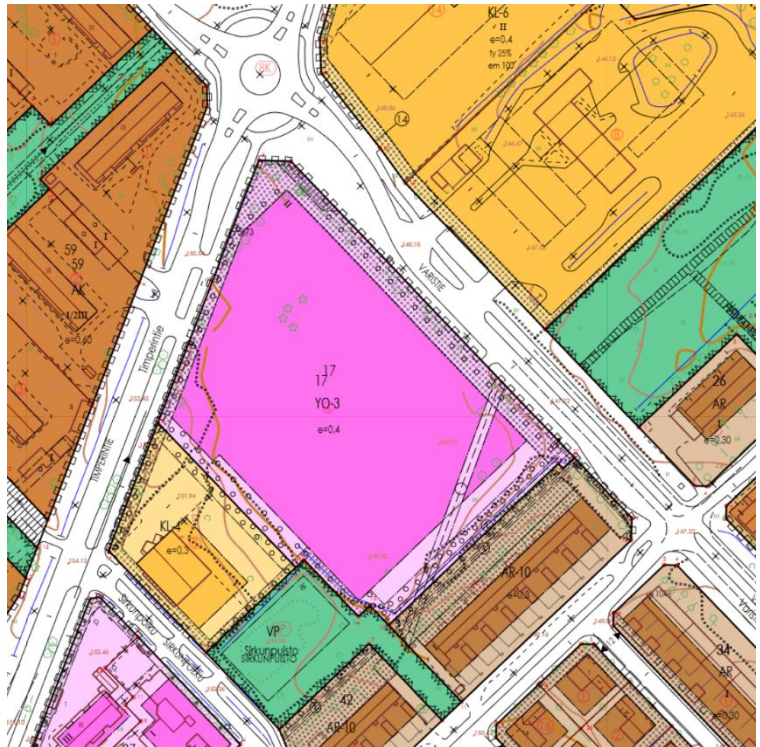
Asemakaavan muutosalue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Alue varataan pääasiassa julkisia palveluja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista. (PY).

Suunnittelualue rajautuu työpaikkatoimintojen ja kaupan alueeseen (TP/tiva) sekä kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK) ja pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP).



## 2.2.4 Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 20.6.2006 hyväksytty asemakaava (kartta 3 Ote ajantasa-asemakaavasta). Siinä alue on pääasiassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti. (YO-3).



## 2.2.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on kiinteistörekisterissä.

## 2.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Alueidenkäyttölain 54 a § mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 8.7.2025. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

## 2.3 Maankäyttösopimukset

Kaavoitukseen liittyy mahdollisesti maankäyttösopimus.

# 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

## 3.1 Asemakaavan muutoksen tarve

Kun kaupungilla ei ole tarvetta opetustoiminnan tiloille, on alueen asemakaavan muuttaminen tarkoituksenmukaista.

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 6.5.2025 hyväksynyt kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa Biltema Real Estate Finland Oy ja Kajaanin kaupunki ovat sopineet tontin myymisestä yhtiölle. Tarkoituksena on rakentaa tontille liiketilaa noin 7500 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistökaupan esisopimuksessa on sovittu myös kaavoituksen käynnistämisestä.

### 3.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

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

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaisesti tuetaan kaupunkistrategian ja elinvoimaohjelman tavoitteita. Niihin kuuluu mm. uudistava elinvoimapolitiikka sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen.

Lähialueen asukkaat ovat ilmaisseet huolensa liikerakentamisen mahdollisesti tuomista haitoista. Osallisten mielipiteistä johdettuna tavoitteena lähialueen asutukseen kiinnitetään erityistä huomiota ja pyritään siihen, että rakennukset ja alueen toiminnot sopivat alueelle.

### 3.3 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

#### 3.3.1 Vireille tulo

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kainuun Sanomissa 4.10.2025. Kaavaluonnoksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa (Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 6.2.2026).

#### **Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Lähialueen asukkaat ovat antaneet palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asukkaiden kanssa on käyty useita keskusteluja hankkeesta. Mielipiteet ovat koskeneet liikerakentamisesta aiheutuvilla haitoilla, jollaisia on koettu muun muassa kauppapuiston alueella, jossa pysäköintialueille on kerääntynyt iltaisin ja öisin asiattomia oleskelijoita. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa huolta niin liikenneturvallisuuden kuin melunkin kannalta. Myös huoltoliikenteen arvellaan aiheuttavan melua. Melun vähentämiseksi osalliset ovat esittäneet melusteiden rakentamista.

**Yleisötilaisuus** järjestettiin 13.11.2025 kaupungintalolla. Tilaisuudessa esiteltiin kaavahankkeen lähtötietoja ja paikalla oli kaavoituksen lisäksi kaupungin aluesuunnittelun ja ympäristönsuojelun edustajat. Yleisöä paikalla oli noin 15 henkilöä. Lisäksi paikalla oli Biltelman kiinteistöpäällikkö, joka esitteli heidän suunnitelmaluonnoksensa.

Osallistujat esittivät muutosehdotuksia suunnitelmiin esimerkiksi rakennuksen siirtämistä kauemmas ja maavallin tai aitojen rakentamista. Myös auto-paikkojen määrä tulisi olla riittävä, jotta pysäköintiä ei tulisi katujen varsille. Biltelman edustaja kertoi, että heidän liikerakennuksensa valaistus voidaan pitää öisin pois päältä, jotta siitä ei aiheutuisi haittaa.

Vireilletulovaiheen palaute huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaava-prosessissa.

#### 3.3.2 Luonnosvaihe

#### **Lausunnot ja mielipiteet ja vastineet**

Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.



### 3.3.3 Ehdotusvaihe

#### Lausunnot ja muistutukset ja vastineet

Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella (Karttaliite 4 Asemakaavakartta määräyksineen) muodostuu kortteliin 17 *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, jonka valikoima voi sisältää ei-keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.* (KM-2).

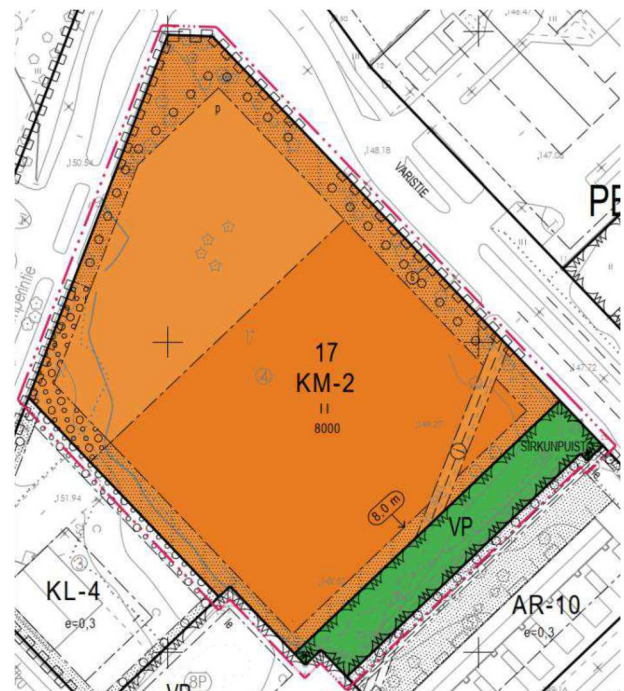
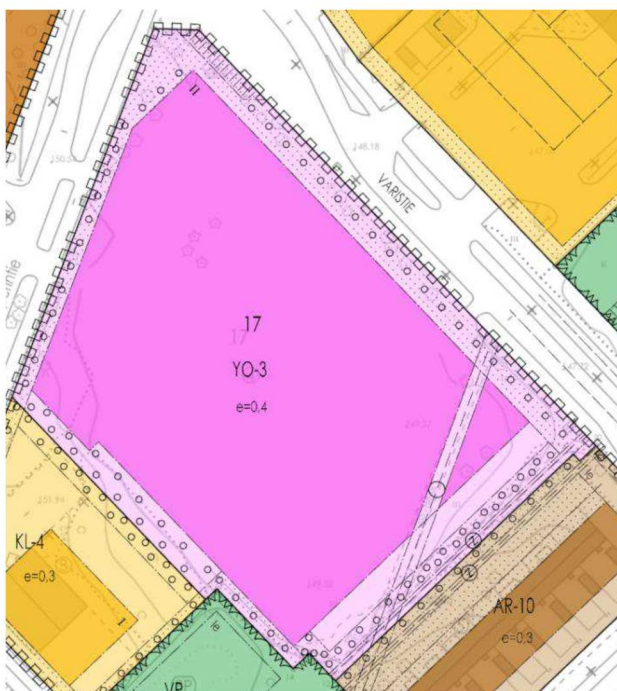
Liikerakennusten korttelialue muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on 17956 m<sup>2</sup>. Kaavamuuotosalueen rakennusoikeus on 8000 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuus  $e=0,45$ .

Alueen kaakkoisreunalle muodostetaan puisto (VP) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen ja liikerakennusten korttelialueen väliin. Puiston pinta-ala on 1943 m<sup>2</sup> ja leveys on suurimmalta osalta 17 metriä.

Kaavamuuotosalueen tehokkuus on  $e=0,40$ . Alueen rakennusoikeus lisääntyy 41 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueen länsiosaan on osoitettu alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Tontin reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi ja kadun varteen on istutettava tai säilytettävä puurivi.

Mahdollisia liittymiä kortteliin on osoitettu Timberintieltä ja kaksi liittymän paikkaa Varistieltä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus puiston suuntaan on 8 metriä.



Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos 6.2.2026.

## 4.2 Aluevaraukset

### Korttelialueet

**KM-2 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, jonka valikoima voi sisältää ei-keskustahakuista erikoistavarakauppaa.**

**Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.**

Korttelialue muodostaa yhden tontin, jossa rakentaminen on osoitettu tontin kaakkoisosaan ja pysäköinti luoteisosaan Timberintien puolelle.

### Muut alueet

#### **VP Puisto.**

Kaavamuuotosalueen ja läheisten asuinalueiden välissä on puistoalue.

### Yleiset määräykset

#### **AUTOPAIKAT:**

*Tilaa vaativa erikoistavarakauppa 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup>*

#### **PYÖRÄPYSÄKÖINTI:**

*Tilaa vaativa erikoistavarakauppa 1 ppp/ 200 k-m<sup>2</sup>.*

*Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.*

*Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.*

Määräyksellä varmistetaan, että mahdollinen ulkovarastointi ei näy alueen ulkopuolelle.

*Valaistuksen on sovittava alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä tai väkettä läheisille kiinteistöille tai kulkuväylillä liikkujille.*

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

*Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää läheisillä asuinrakennusten korttelialueilla valtioneuvoston päätöksen (VN 993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja eikä sosiaali- ja terveysministeriön asettamia sisämelun toimenpideraja-arvoja (STMa 545/2015).*

*Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan tai muun kiinteistötekniikan melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee tarvittaessa esittää rakentamisluvan yhteydessä.*

Valtioneuvosto on antanut päätöksen melutasojen ohjearvoista, joita kaavoituksessakin noudatetaan. Asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.



Hulevesien käsittelyä ohjataan niin, että mahdollisimman suuri osa hulevesistä käsitellään tontilla.

*Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi ja/tai viivyttämiseksi tonteilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tonteilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta. Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.*

Lisäksi on yleismääräys sitovasta tonttijaosta.

*Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 205-8-17-6.*

### 4.3 Nimistö

Kaavamuuoksella ei muodostu uutta nimistöä. Sirkunpuisto laajenee kaavamuuosaluueelle.

### 4.4 Kaavamuuoksen suhde muuhun suunnitteluun

#### 4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Asemakaavan muutos vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin mm. seuraavasti:

##### 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

##### 2. Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavamuuosalue sijoittuu olevien liikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen ja tukeutuu niihin.

##### 3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavan mukaisen toiminnan mahdollisesti aiheuttamaan meluun kiinnitetään huomiota kaavassa, koska läheisyydessä on asumista.

##### 4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaava-alueelle sijoitettu puistoalue lisää alueen luonnonmukaisina säilyviä alueita.

##### 5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaava-alueen rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoaurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.

#### 4.4.2 Maakuntakaavoitus

Vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat kaikki yli 4000 k-m<sup>2</sup> suuruiset vähittäiskaupan myymälät.

*Alueidenkäyttölain (71 c §) mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Lisäksi (AKL 71 d §) vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asema-kaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.*

Alueelle rakentamishanketta suunnitteleva Biltema oli alun perin auton varaosiin, autotarvikkeisiin ja työkaluihin erikoistunut tavaratalo. Viime vuosina tavaravalikoima on laajentunut ja tavaravalikoimaan kuuluvat myös mm. polkupyörät, veneilyyn ja vapaa-aikaan liittyvät tuotteet sekä rakennustarvikkeet. Bilteman toimialaluokka on tällä hetkellä moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa, pl. renkaat (toimiala 45321), joka kuuluu tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimialaryhmään. Tavaravalikoiman laajenemisen myötä Biltema voidaan luokitella myös ns. laajan tavaravalikoiman myymäläksi, jossa myydään sekä tilaa vaativan erikoistavarakaupan että muun erikoistavarakaupan tuotteita.

Suunnittelualue sijaitsee Kainuun maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja on Kajaanin taajamatoimintojen alueella päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativassa erikoistavarakaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup>. Uuden myymälärakennuksen pinta-ala ei ylitä merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön koon alarajaa.

Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköjä voi sijoittua Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa ja Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 sekä Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavassa 2035 osoitetuille alueille: Kajaanin ydinkeskustaan ja sen eteläpuolisille alueille sekä keskusta-alueen ulkopuolisille Kauppapuiston, Petäisenrannan ja Timperintien alueille, jotka on osoitettu kohdemerkinnällä km *merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen ulkopuolelle.* Maakuntakaavassa on osoitettu alueiden yleispiirteinen sijainti ja se tarkentuu kunnan tarkemmassa suunnittelussa.

Maakuntakaavassa määritetty vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien enimmäismitoitus ei ylitä asemakaavamuutoksen jälkeenkään.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.



#### 4.4.3 Yleiskaavoitus

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta kaavamuuos poikkeaa käyttötarkoituksen osalta. Kaupunki on kuitenkin hyväksynyt alueelle kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa alueelta myydään tontti, johon voisi rakentaa Biltman liikerakennuksen. Alueella opetustoiminta on loppunut, eikä muullekaan julkisille palveluille ole tälle alueelle tarvetta.

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa julkisia palveluja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista. Alue liittyy kiinteästi yleiskaavassa osoitettuun Timperintien työpaikkatoimintojen ja kaupan alueeseen (TP/tiva) ja laajentaa aluetta lounaan suuntaan. Asemakaavassa suunnittelualue sijaitsee Timperintien työpaikkatoimintojen ja kaupan alueelle osoitetun liikerakennusten korttelialueen (KL-6) ja suunnittelualueen lounaispuolelle osoitetun liikerakennusten korttelialueen (KL-4) välissä.

Ratkaisu toteuttaa yleiskaavan keskeisiä tavoitteita, joita ovat muun muassa:

- Kajaania kehitetään maakunta- ja kaupunkikeskuksena niin, että Kainuussa pysyvät ja kehittyvät monipuoliset yksityiset ja julkiset palvelut sekä teollinen tuotanto.
- Kajaanista on maakuntaan ja muihin keskuksiin hyvät yhteydet: Kajaani on haluttu toimipaikka ja matkailukohde.
- Kajaanin liikennejärjestelmä on turvallinen ja sujuva sekä kevyttä ja joukkoliikennettä edistävää.
- Asumistarpeiden ja -toiveiden muutos otetaan huomioon niin, että Kajaani on haluttu asuinpaikka.
- Luonnon monimuotoisuutta keskustaaajaman alueella vaalitaan.
- Kajaanin kaupunkirakenteen eheyttä edistetään.

Yleiskaavan luonne ja yleispiirteinen tarkkuus huomioiden asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Ratkaisu ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

## 4.5 Kaavamuutoksen vaikutukset

### 4.5.1 Yleistä

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa olevaan kaavaan (0-vaihtoehto, kun kaavamuutosta ei tehdä). Kaavaehdotuksen välittömät vaikutukset koskevat kaava- aluetta, mutta vaikutukset ulottuvat myös läheisille asuinalueille ja osin vaikutukset ovat seudullisia. Kaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten selvittämiseen on laadittu Kajaanin kaupallinen selvitys. Vaikutusten arviointiin on osallistunut myös Kajaanin kaupungin aluesuunnittelu.

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.

Kajaanin maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa 2023–2026 kaupunki on linjannut, että yksityisen maanomistajan hakemia asemakaavan muutoksia tehdään, mikäli kaavamuutos eheyttää kaupunkirakennetta ja kehittää kaupunkikuvaa, eikä siihen ryhtyminen vaaranna muiden kaavahankkeiden aikatauluja. Kajaanin kaupungin elinvoimaohjelmassa 2022–2026 pyritään edistämään kajaanilaisten yritysten kasvua ja toimintaedellytyksiä.

#### 4.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Uusi liikerakentaminen täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta mahdollistamalla tyhjäksi jääneelle tontille uutta toimintaa. Alue liittyy kiinteästi yleiskaavassa osoitettuun Timperintien työpaikkatoimintojen ja kaupan alueeseen (TP/tiva) ja laajentaa aluetta lounaan suuntaan. Asemakaavassa suunnittelualue sijaitsee Timperintien työpaikkatoimintojen ja kaupan alueelle osoitetun liikerakennusten korttelialueen (KL-6) ja suunnittelualueen lounaispuolelle osoitetun liikerakennusten korttelialueen (KL-4) välissä.

Suunnittelualue on saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös joukko-liikenteellä. Suuri lähiasutuksen määrä sekä kattavat kävely- ja pyöräilyreitit mahdollistavat asioinnin lähialueilta kävellen ja pyöräillen.

Vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaa tällä hetkellä tyhjän tontin kehittämisen fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä ja vahvistaa osaltaan mielikuvaa Kajaanista elinvoimaisena ja elävänä kaupunkikeskuksena.

##### **Kauppa ja palveluverkko**

Suunnittelualueelle tulossa oleva kaupan toimija on Kajaanissa uusi, joten se täydentää Kajaanin palvelutarjontaa. Luonteeltaan se on laajan tavara-valikoiman myymälä, jonka tuotevalikoimaan kuuluu sekä tilaa vaativan erikoiskaupan että muun erikoiskaupan tuotteita. Toimintansa luonteen ja suurehkon tilantarpeen myötä toiminta soveltuu ydinkeskustan ulkopuolelle. Uusi myymälä täydentää Kajaanin keskustan palvelutarjontaa eikä kilpaile keskustan erikoisliikkeiden kanssa.

Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin asemaa seudun ja maakunnan kaupan palveluverkossa ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena. Kajaanin oman väestön kysyntä mahdollistaa uuden myymälän rakentamisen, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ei ole odotettavissa. Nykyinen kaupan palveluverkko säilyy ja täydentyy. Vähittäiskauppaan kohdistuva kysyntä mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla Kajaanissa.



### **Asuinympäristö ja ihmisten elinolot**

Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueen asukkaiden näkökulmasta. Uutena kaupan toimijana Kajaanissa Biltoma vähentää tarvetta asioida ketjun muissa, kauempana sijaitsevilla myymälöissä, esimerkiksi Kuopiossa, jolloin myös fyysinen saavutettavuus paranee ja asiointimatkat lyhenevät. Suunnittelualue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.

### **Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut**

Uusi liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla Kajaanin ja Kajaanin seudun työllisyyteen. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna tilanne säilynee samanlaisena työpaikkojen suhteen. Myymälä työllistää toimiessaan noin 25–30 henkilöä. Tilanne riippuu paljon toteutettavan laadusta, kuinka paljon työvoimaa tarvitaan ja millaisia vähittäiskaupan palveluja alueella tarjotaan.

Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja.

Suunnittelualueen toteuttaminen ja uuden kaupan toimijan sijoittuminen alueelle lisäävät Kajaanin palvelutarjontaa, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueen nykyisten ja tulevien asukkaiden näkökulmasta. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa autoillen sekä kävellen ja pyöräillen.

### **Liikenne**

Voimassa olevan kaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseen verrattuna kokonaisliikennemäärä pysynee suunnilleen samana. Tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön laatu vaikuttaa suuresti sen aiheuttamaan liikenteen määrään, sekä asiakas- ja kuljetusliikenteeseen.

### **Tekninen huolto**

Alueella on jo toimiva kunnallistekniikka, jonka käyttö tehostuu, kun alueen rakentaminen toteutuu.

#### **4.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

##### **Luonnonympäristö**

Kaavamuutosalueelta on purettu oppilaitosrakennukset kesällä 2025. Tontin olemassa oleva puusto on säilytetty. Kaavaratkaisussa on säilytetty alueen olemassa olevaa puustoa.

##### **Ilmastovaikutukset**

Asemakaavamuuotos ei lisää asemakaavan mukaista rakennettua aluetta. Istutettavat tai luonnontilaiset alueet hiukan lisääntyvät, kun korttelialueesta osa muutetaan puistoksi. Tontin reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi ja länsiosassa alueen osaksi, jolla on säilytettävä olemassa olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Katualueita vasten on lisäksi määrätty säilyttämään tai istuttamaan puurivi.

Kaavassa mahdollistetaan aurinkopaneelien sijoittaminen rakennuksiin.

#### 4.5.4 Yritysvaikutukset

Yritysvaikutukset ovat positiiviset, kun asemakaavan muutos mahdollistaa uuden yritystoiminnan alueella. Alueen toteutuksen myötä kaupunki saa kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuloja. Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä ja vahvistaa osaltaan mielikuvaa Kajaanista elinvoimaisena ja elävänä kaupunkikeskuksena.

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden kaupan toimijan sijoittumisen Kajaaniin, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

#### 4.5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen ei tule aiheuttamaan merkittäviä häiriöitä ympäristöön. Liikerakentamiseen liittyvän kiinteistötekniikan mahdollisten meluhaittojen ennaltaehkäisyyn on kaavamääräyksissä edellytetty, että melun vaimennuksen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarvittaessa rakennusvalvonnan harkinnan perusteella on esitettävä meluselvitys rakentamisluvan yhteydessä.

Ulkovarastointialueet edellytetään aidattavan umpinaisella kaupunkikuvaan soveltuvalla aidalla, jolloin alueen yleiskuva pysyy yhtenäisenä ja siistinä.

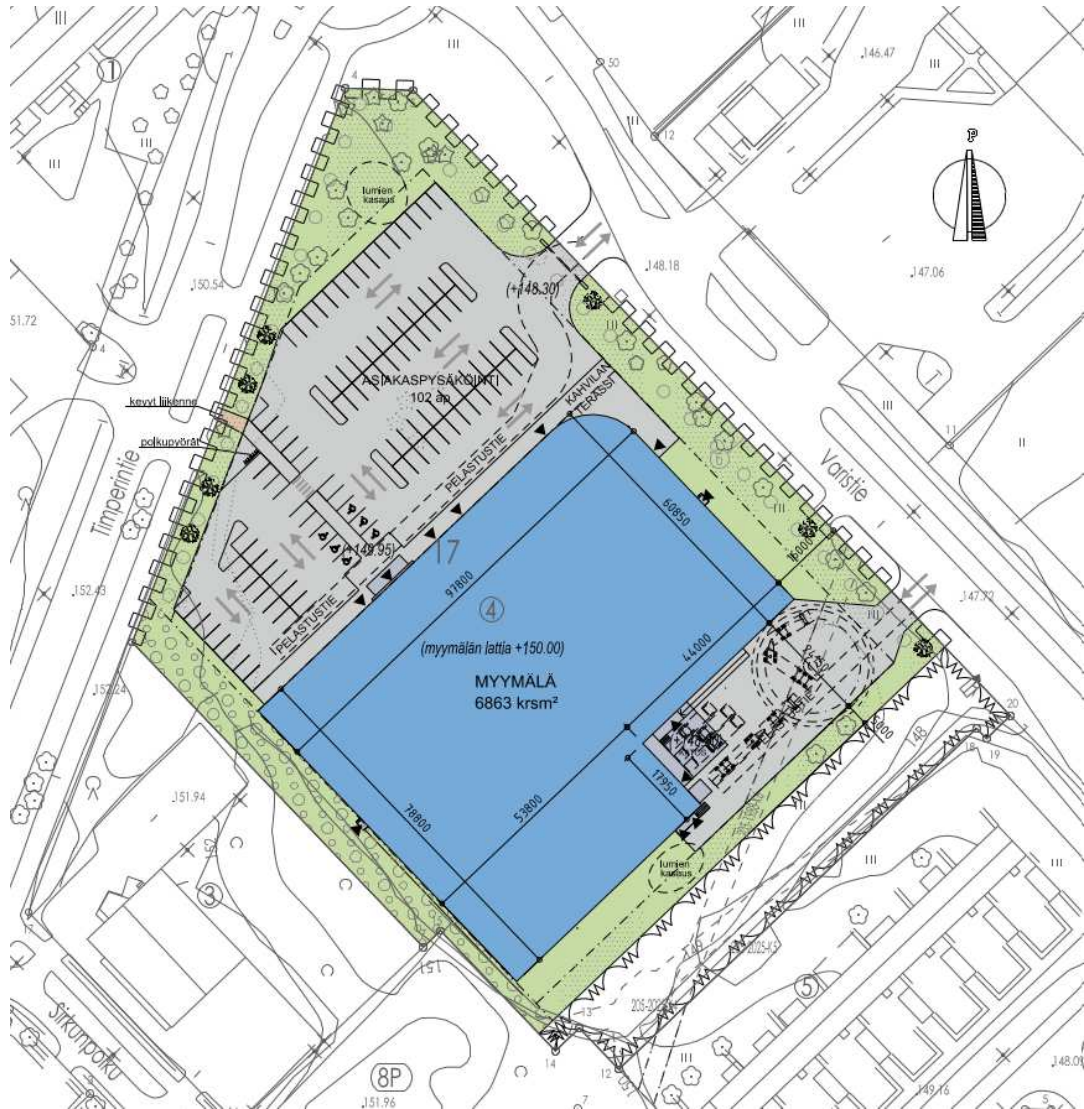
## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa havainnekuva. Kuvassa on esitetty Bilteman laatima suunnitelmaluonnos, joka on asemakaavan muutoksen mukainen. Asemakaava mahdollistaa myös ulkonäöltään toisenlaisten rakennusten rakentamisen.



Mallinnus Bilteman suunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto Käppi Oy) upotettuna Kajaanin kaupunkimalliin.





#### Tontinkäyttösuunnitelma, luonnos (Arkkitehtitoimisto Käppi Oy)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. melutason kehitystä, veden laadun muutoksia ym. ympäristöhäiriöitä, kerrosalan toteutumista, työpaikkojen toteutumista, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuutta, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset, korjaukset, energiankäyttö.

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon (kartta 5 Tonttijakokartta) ja kaavan toteuttamista koskevan sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Jos asemakaavan toteuttamista koskeviin sopimuksiin yksityisten maanomistajien kanssa ei päästä, käytetään MRL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

Hankkeen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua voimaan.

Kajaanissa 6. päivänä helmikuuta 2026

Ulla-Maija Oikarinen  
Asemakaava-arkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                        |                                      |           |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------|
| Kunta                               | Kajaani                | Täyttämispvm                         | 3.2.2026  |
| Kaavan nimi                         | Timperintie 3, Biltema |                                      |           |
| Hyväksymispvm                       |                        | Ehdotuspvm                           |           |
| Hyväksyjä                           | V - kunnanvaltuusto    | Vireilletulosta ilm. pvm             | 4.10.2025 |
| Pysyvä kaavatunnus                  |                        | Kunnan kaavatunnus                   | 205-      |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 1,9899                 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |           |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                        | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,9899    |

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä      | 1,9899         | 100,00        | 8000                          | 0,40          | 0,0000                  | 41                                    |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| Y yhteensä    | 0,0000         | 0,0           | 0                             |               | -1,9899                 | -7959                                 |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| K yhteensä    | 1,7956         | 90,2          | 8000                          | 0,45          | 1,7956                  | 8000                                  |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| V yhteensä    | 0,1943         | 9,8           | 0                             | 0,00          | 0,1943                  | 0                                     |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| L yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                             | 0,0000                  | 0                                     |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                      |
|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
|                  | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm ±]                        | [k-m <sup>2</sup> ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0                   | 0                              | 0                    |



# Alamääräykset tai -merkinnät

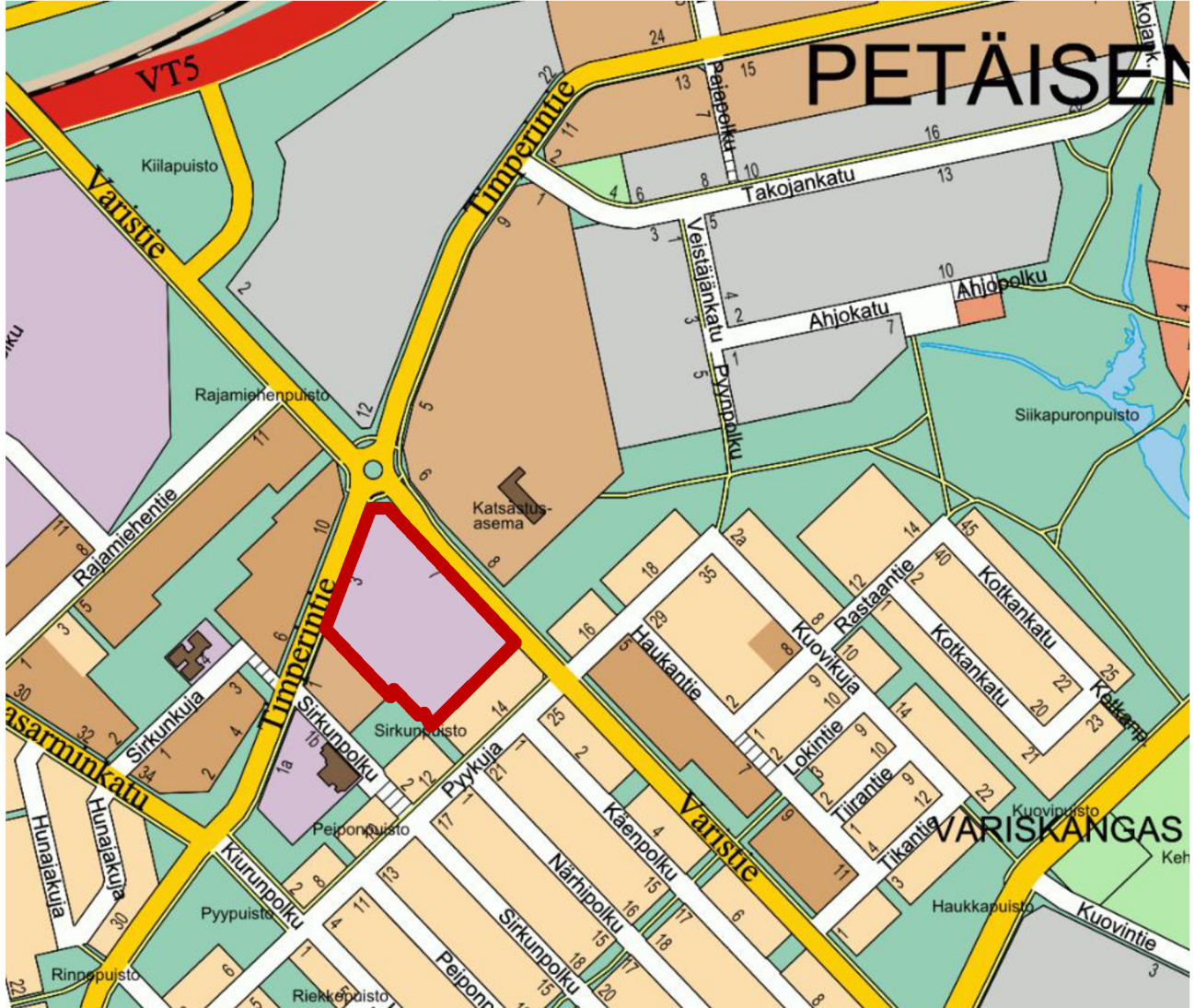
| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>1,9899</b>     | <b>100,00</b>    | <b>8000</b>                      | <b>0,40</b>      | <b>0,0000</b>              | <b>41</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>Y yhteensä</b> | 0,0000            | 0,0              | 0                                |                  | -1,9899                    | -7959                                    |
| YO-3              | 0,0000            | 0,0              | 0                                |                  | -1,9899                    | -7959                                    |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>K yhteensä</b> | 1,7956            | 90,2             | 8000                             | 0,45             | 1,7956                     | 8000                                     |
| KM-2              | 1,7956            | 100,0            | 8000                             | 0,45             | 1,7956                     | 8000                                     |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>V yhteensä</b> | 0,1943            | 9,8              | 0                                | 0,00             | 0,1943                     | 0                                        |
| VP                | 0,1943            | 100,0            | 0                                | 0,00             | 0,1943                     | 0                                        |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>L yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |

## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

### **TIMPERINTIE 3, BILTEMA**

Kajaani kaupunginosa 8 Petäisenniska, korttelin 17 tontti 4

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Karttaan on rajattu alustava suunnittelualue.

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

### **Suunnittelualue**

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

### **Tavoitteet**

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

### **Suunnittelun lähtökohdat**

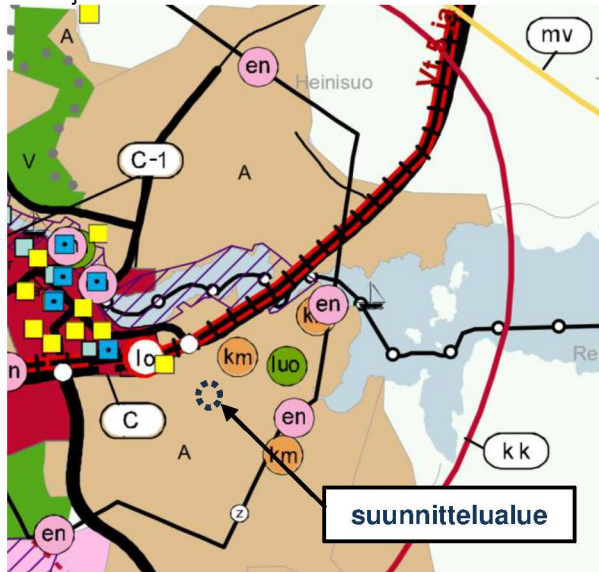
Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaisesti tuetaan kaupunkistrategian ja elinvoimaohjelman tavoitteita. Niihin kuuluu



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

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 6.5.2025 hyväksynyt kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa Biltema Real Estate Finland Oy ja Kajaanin kaupunki ovat sopineet tontin myymisestä yhtiölle. Tarkoituksena on rakentaa tontille liiketilaa noin 7500 k-m<sup>2</sup>. Samassa yhteydessä on sovittu kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavahankkeeseen liittyy mahdollisesti maankäyttösopimus.

**Kainuun maakuntakaavassa** alue on taajamatoimintojen aluetta **A**.



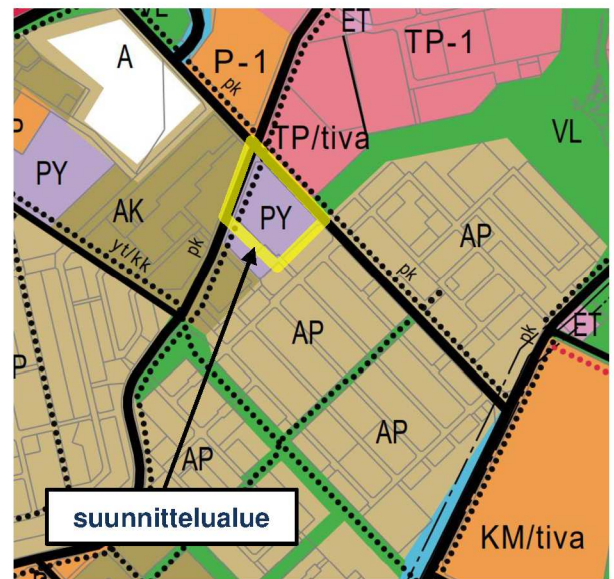
Ote maakuntakaavayhdistelmäkartasta (Kainuun kaup-  
 pan vaihemaakuntakaava, lainvoimainen 2016; Kainuun  
 vaihemaakuntakaava 2030, voimaantulo 2020).

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat on määriteltä maakuntakaavassa. Tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa erikoistavarakaupassa 5000 k-m<sup>2</sup> Kajaanin taajamatoimintojen alueella (A).

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

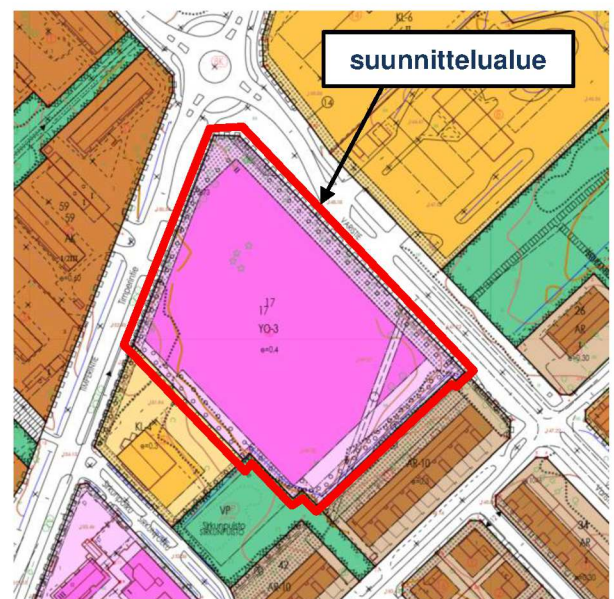
**Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava** on tullut voimaan suunnittelualueen osalta 31.3.2020. Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on *julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta*. Alue varataan *pääasiassa julkisia palveluja varten*. Alueelle saa lisäksi *sijoittaa palvelujen yhteyteen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

Yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjataan ensisijaisesti keskustaan. Keskustan ulkopuolella seudullisesti merkittävät, tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät ( $>10\,000\text{ k-m}^2$ ) on osoitettu KM/tiva ja TP/tiva -alueille. Paikalliset, tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät ( $<10\,000\text{ k-m}^2$ ) on osoitettu TP-1 ja P-1 -alueille.



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

Alueella on ympäristöministeriön 29.4.1985 vahvistama **asemakaava**



Ote ajantasa-asemakaavasta.

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

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

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

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

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

[www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen](http://www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen)

Kaavasta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

## Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

### Maanomistajat ja asukkaat

### Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Lehtikankaan asukasyhdistys ry, Kajaanin kauppiasyhdistys ry, Kajaanin yrittäjät ry, Kajaanin vammaisneuvosto, Kajaanin vanhusneuvosto, Kajaanin nuorisovaltuusto

### Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kajave Oy, Loiste Lämpö Oy, Kaisanet Oy, Eltel Networks Pohjoinen Oy/ TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj  
**Suunnitteluryhmä**

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

### Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

### Viranomaiset

Lupa- ja valvontavirasto (31.12.2025 asti Kainuun ELY-keskus), Kainuun ympäristöterveyspalvelut, Kainuun pelastuslaitos, Kainuun liitto

## Tiedottaminen

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

[www.kajaani.fi/timperintie-3-asebakaavan-muutos](http://www.kajaani.fi/timperintie-3-asebakaavan-muutos)

## Arvioitavat vaikutukset

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

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

### Vaihtoehdot:

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

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

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

- Kajaanin kaupallinen selvitys, Biltoma, 2025
- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, 2013
- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa. FCG, 2013
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, lähtötilanneselvitys ja yleissuunnitelma, 2011
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaaniin keskustan pysäköintistrategia, 2019
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2021
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuosina 2016 (Riksroad Oy) ja 2022
- Museoviraston rekisteriportaali
- Tontin viitesuunnitelmat kaavatyön edetessä

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

## Yhteystiedot

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala

PL 133, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

sähköposti: [etunimi.sukunimi@kajaani.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kajaani.fi)

KAAVOITUS: Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen p. 040 354 3089

KUNNALLISTEKNIikka: Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen p. 044 710 0034



**Suunnittelun kulku ja päätöksenteko**

| TAVOITEAIKATAULU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| TIMPERINTIE 3, BILTEMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                |              |
| ASEMAKAAVAN MUUTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |              |
| KÄSITTELYVAIHE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS                                                                                                                                                                       | AIKATAULU    |
| Viranomaisneuvottelu tarvittaessa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                |              |
| Ilmoitus vireille tulosta<br>Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu 4.10.2025<br>Lehti-ilmoitus Kainuun Sanomat 4.10.2025<br>Laatimisvaiheen kuuleminen<br>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla<br><a href="http://www.kajaani.fi/timperintie-3-asemakaavan-muutos">www.kajaani.fi/timperintie-3-asemakaavan-muutos</a> | Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä                                                                                                                                    | lokakuu 2025 |
| Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk<br>Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta:<br>Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat<br>Yleisötilaisuus<br>Kaavaluonnokset nähtävillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaavoituksen verkkosivuilla                                                                                                      | Avoin yleisötilaisuus<br>Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana                                                                                             | talvi 2026   |
| Ennakkokuuleminen päättyy<br>Kaavaehdotuksen viimeistely                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |              |
| Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa: nähtävillesanopäätös                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                | talvi 2026   |
| Nähtävilläolosta ilmoittaminen<br>Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat<br>Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk<br>Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon kolmannen kerroksen aulassa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja kaavoituksen verkkosivuilla<br>Lausuntopyynnot                                                                                                                                  | Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.                                                                                                             |              |
| Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                |              |
| Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Luottamuselinkäsittely                                                                                                                                                                         | kevät 2026   |
| Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Luottamuselinkäsittely                                                                                                                                                                         |              |
| Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen<br>Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat<br><br>Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka                                                                                                                                                                                                                  | Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös.<br><br>Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk |              |
| Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                |              |
| Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen<br>Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                |              |
| Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                |              |

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

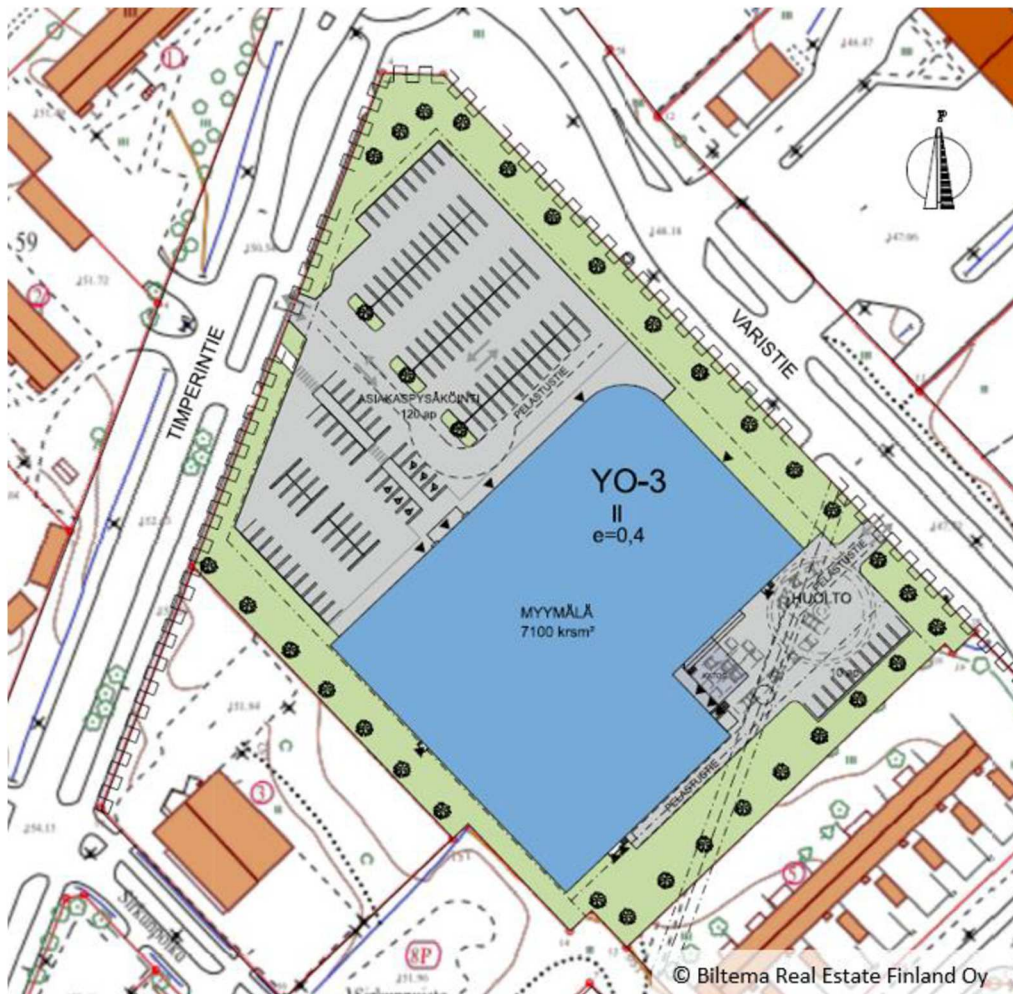


Suunnittelualue ilmakuvassa.





Biltema Real Estate Finland Oy / Kajaanin kaupunki



# Kajaanin kaupallinen selvitys, Biltema

LOPPURAPORTTI 28.10.2025

## Sisällys

|       |                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------|----|
| 1     | SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET .....                      | 3  |
| 2     | VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT .....                    | 4  |
| 2.1   | Hankkeen kuvaus ja sijainti .....                           | 4  |
| 2.2   | Kaupallinen vaikutusalue.....                               | 5  |
| 2.3   | Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa .....               | 5  |
| 2.3.1 | Suunnittelualan saavutettavuus.....                         | 5  |
| 2.3.2 | Asutuksen ja työpaikkojen sijoittuminen .....               | 7  |
| 2.3.3 | Suunnittelutilanne .....                                    | 11 |
| 2.4   | Kaupan palveluverkon kokonaisuus .....                      | 14 |
| 2.4.1 | Vähittäiskaupan palveluverkko.....                          | 14 |
| 2.4.2 | Vähittäiskaupan kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymä..... | 17 |
| 2.4.3 | Arvio ostovoiman kehityksestä.....                          | 18 |
| 2.4.4 | Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve .....         | 19 |
| 3     | VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....                                 | 21 |
| 3.1   | Suunnittelualan mitoitus.....                               | 21 |
| 3.2   | Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen.....            | 22 |
| 3.2.1 | Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset .....               | 22 |
| 3.2.2 | Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys.....              | 22 |
| 3.3   | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....                    | 22 |
| 3.3.1 | Yhdyskuntarakenteen kehitys.....                            | 23 |
| 3.3.2 | Kajaanin ydinkeskustan kehitys .....                        | 23 |
| 3.4   | Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen ..... | 23 |
| 3.4.1 | Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus.....          | 24 |
| 3.4.2 | Saavutettavuus eri liikennemuodoilla .....                  | 24 |
| 3.5   | Muut vaikutukset.....                                       | 24 |
| 3.5.1 | Vaikutukset kilpailun toimivuuteen .....                    | 25 |
| 3.5.2 | Vaikutukset työllisyyteen.....                              | 25 |
| 3.5.3 | Vaikutukset Kajaanin imagoon .....                          | 25 |
| 4     | JOHTOPÄÄTÖKSET .....                                        | 26 |
| 5     | LÄHTEET .....                                               | 28 |



## 1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kajaanin kaupunki laatii Biltema Real Estate Finland Oy:n aloitteesta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa uuden liikerakennuksen sijoittumisen osoitteessa Timperintie 3 sijaitsevalle tontille. Alustavan asemapiirroksen mukaan uuden liikerakennuksen kerrosala on noin 7 100 k-m<sup>2</sup>.

Kaupallisen selvityksen tehtävänä on arvioida suunnitellun liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä kuvataan suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Kajaanin kaupallisessa palvelurakenteessa, määritellään hankkeen kaupallinen vaikutusalue ja arvioidaan vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan suunnitellun liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen. Koska kyseessä on erikoistavaramyymälän rakentaminen, selvityksen painopiste on erikoistavarakaupan nykytilanteen ja kehitysnäkymien tarkastelussa sekä erikoistavarakauppaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa.

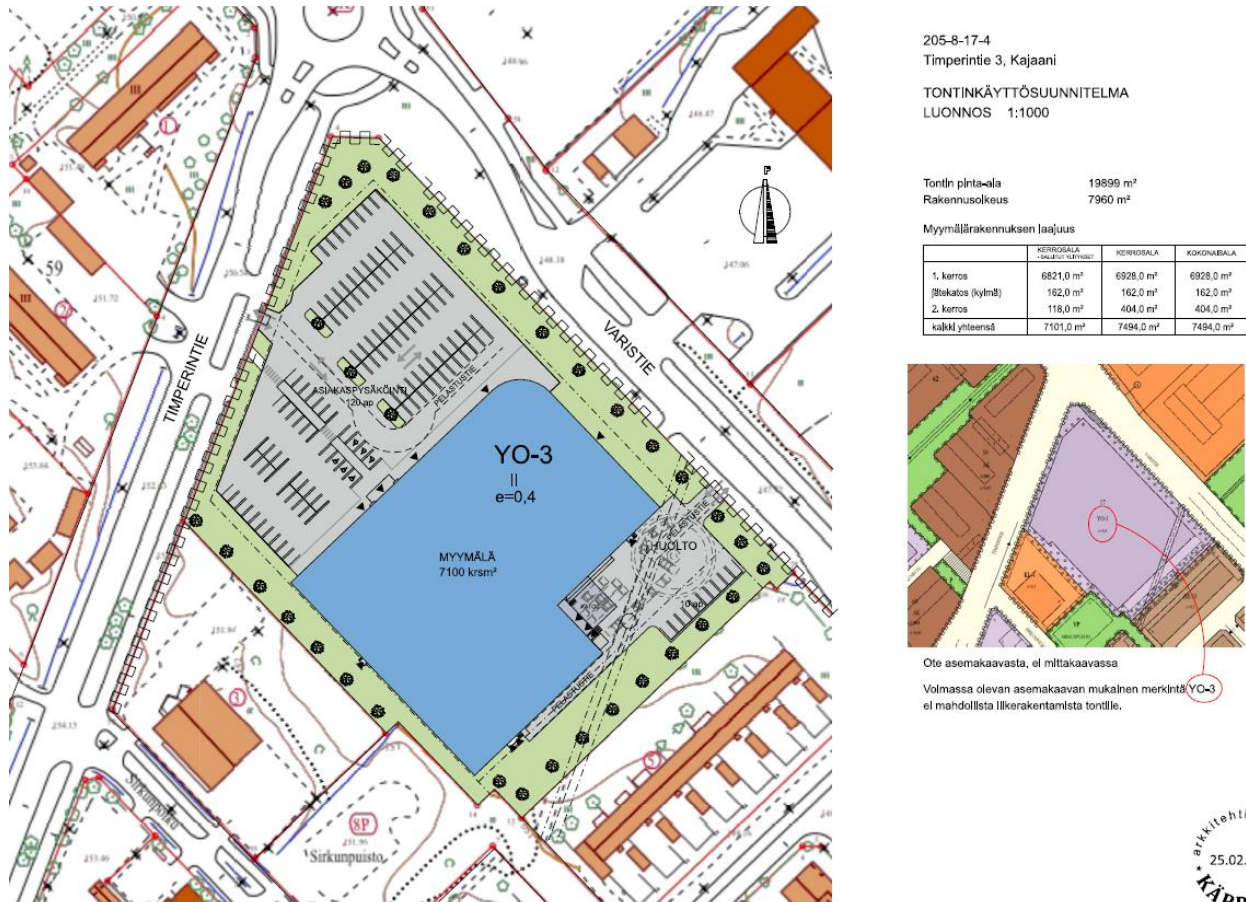
Kaupallinen selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysihin sekä uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Lisäksi keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet Kainuussa ja Kajaanissa aiemmin laaditut vähittäiskauppaa koskevat selvitykset sekä Kajaanin kaupungilta saadut lähtöaineistot. Selvityksessä on painotettu alueidenkäyttölain mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia sekä vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä. Selvitys toimii laadittavan asemakaavan muutoksen tausta-aineistona.

Selvitystyö on tehty Biltema Real Estate Finland Oy:n toimeksiannosta FCG Rakennettu Ympäristö Oy:ssä. Selvityksen ohjausryhmään ovat kuuluneet Biltema Real Estate Finland Oy:stä Ronny Haglund ja Kajaanin kaupungista Ulla-Maija Oikarinen, Piia Väyrynen ja Anne Siltavuori. FCG Rakennettu Ympäristö Oy:ssä työhön ovat osallistuneet Taina Ollikainen, Heidi Lusenius ja Lia Vahtera.

## 2 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Hankkeen kuvaus ja sijainti

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden myymälärakennuksen (Biltema) toteuttaminen Kajaanin Variskankaan alueella sijaitsevalle tontille osoitteessa Timberintie 3. Alueella on aiemmin toiminut Kainuun ammattiopisto, jonka tyhjiilleen jääneet koulutustilat (noin 6 600 k-m<sup>2</sup>) on purettu. Alustavan suunnitelman mukaan myymälärakennuksen kerrosala on noin 7 100 k-m<sup>2</sup>.

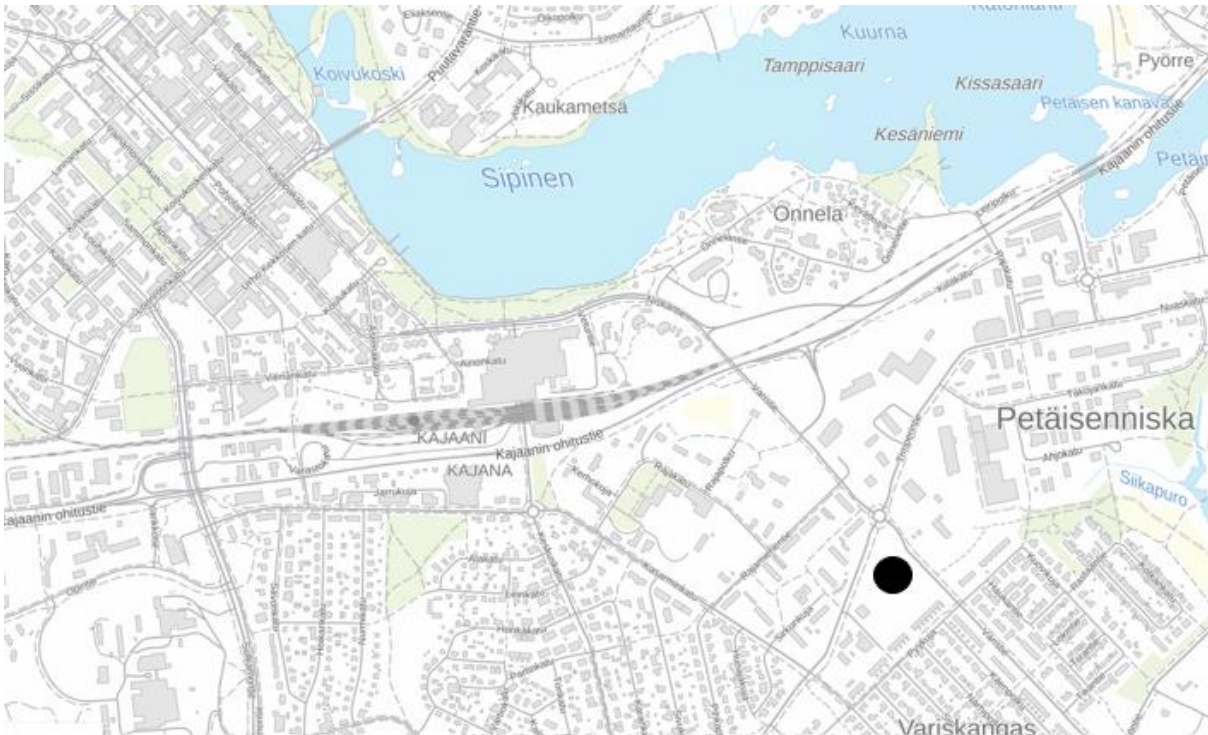


Kuva 1: Tontinkäyttösuunnitelma, luonnos 25.2.2025 (Biltema Real Estate Finland Oy).

Suunnittelualue sijaitsee Kainuun maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella. Kajaanin keskustaajaman 2035 osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY) ja voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-3).

Suunnittelualue sijaitsee Kajaanin keskustan kaakkoispuolella. Matkaa ydinkeskustaan on noin kaksi kilometriä. Alueen länsi-, etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee asuinrakennuksia ja pohjois-/koillispuolella liike- ja toimitilarakennuksia, joissa on pääosin logistiikkaan ja ajoneuvojen huoltoon liittyvää yritystoimintaa ja tukku-kauppaa. Alueen lounaispuolella sijaitsee lisäksi pieni liikerakennus, jossa toimii pizzeria ja parturi-kampaamo. Osa liikerakennuksen tiloista on tyhjiillään.





Kuva 2: Suunnittelualueen sijainti (musta ympyrä). (Pohjakartta: [Kajaanin kaupungin karttapalvelu](#)).

## 2.2 Kaupallinen vaikutusalue

Tarkastelualueena on Kajaanin kaupungin alue. Koska suunnittelualueetta ei ole osoitettu maakuntakaavassa ja yleiskaavassa kaupan alueena, vaikutuksia tarkastellaan riittävällä tarkkuudella myös laajemmalla vaikutusalueella, Kajaanin seudulla. Toisaalta tarkastelua kohdennetaan myös suunnittelualueen lähiympäristöön. Kaupallinen vaikutusalue on alue, jolta suurin osa suunnittelualueen palveluihin suuntautuvista asioinneista tulee ja jolle merkittävimmät vaikutukset tulevat kohdistumaan.

## 2.3 Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa

### 2.3.1 Suunnittelualueen saavutettavuus

Suunnittelualue sijaitsee Kajaanin keskustaajaman alueella. Alue rajautuu luoteessa Timperintiehen, koillisessa Varistiehen ja pohjoisessa Timperintien ja Varistien kiertoliittymään. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on puistoaluetta ja rivitaloasutusta ja lounaispuolella puistoaluetta ja liikerakennus.

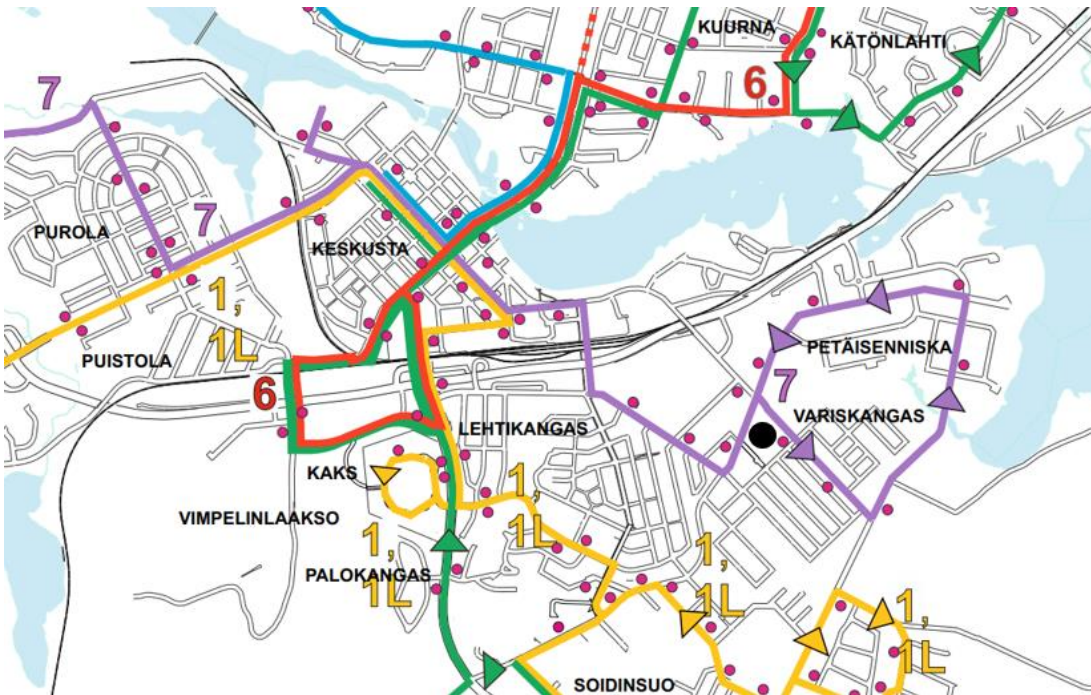
**Autoillen** suunnittelualue on hyvin saavutettavissa eri ilmansuunnista Timperintietä ja Varistietä pitkin.

**Kävelen ja pyöräillen** suunnittelualue on saavutettavissa Timperintien, Varistien ja muiden katujen varsilla olevia reittejä pitkin. Timperintien varressa oleva reitti sijaitsee suunnittelualueen ja kadun välissä. Varistien varressa oleva reitti sijaitsee suunnittelualueeseen nähden kadun toisella puolella, mikä heikentää jonkin verran saavutettavuutta kävelen ja pyöräillen. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta ja Kajaanin keskustaajaman eteläosista. Kajaanin ydinkeskustasta ja Kajaaninjoen pohjoispuoleisilta alueilta suunnittelualue on saavutettavissa 5-tien ylittävien ja alittavien (Varistie, Keskuskatu ja Sotkamontie) teiden varressa kulkevia reittejä pitkin.



Kuva 3: Pyörätiet suunnittelualueen lähiympäristössä ([kajaani.fi/tiedostot/pyoravaylat-2024/?1733823099](https://kajaani.fi/tiedostot/pyoravaylat-2024/?1733823099)). Suunnittelualueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

**Joukkoliikenteen** käyttö asiointimatkoilla on yleisesti ottaen vähäistä lukuun ottamatta ydinkeskustoihin suuntautuvia asiointimatoja. Suunnittelualueen palvelut ovat kuitenkin kauempaa asioiville saavutettavissa myös joukkoliikenteellä Kajaanin keskustan kautta kulkevilla vuoroilla. Suunnittelualueen lähimmät pysäkit ovat Timperintien ja Varistien varressa.



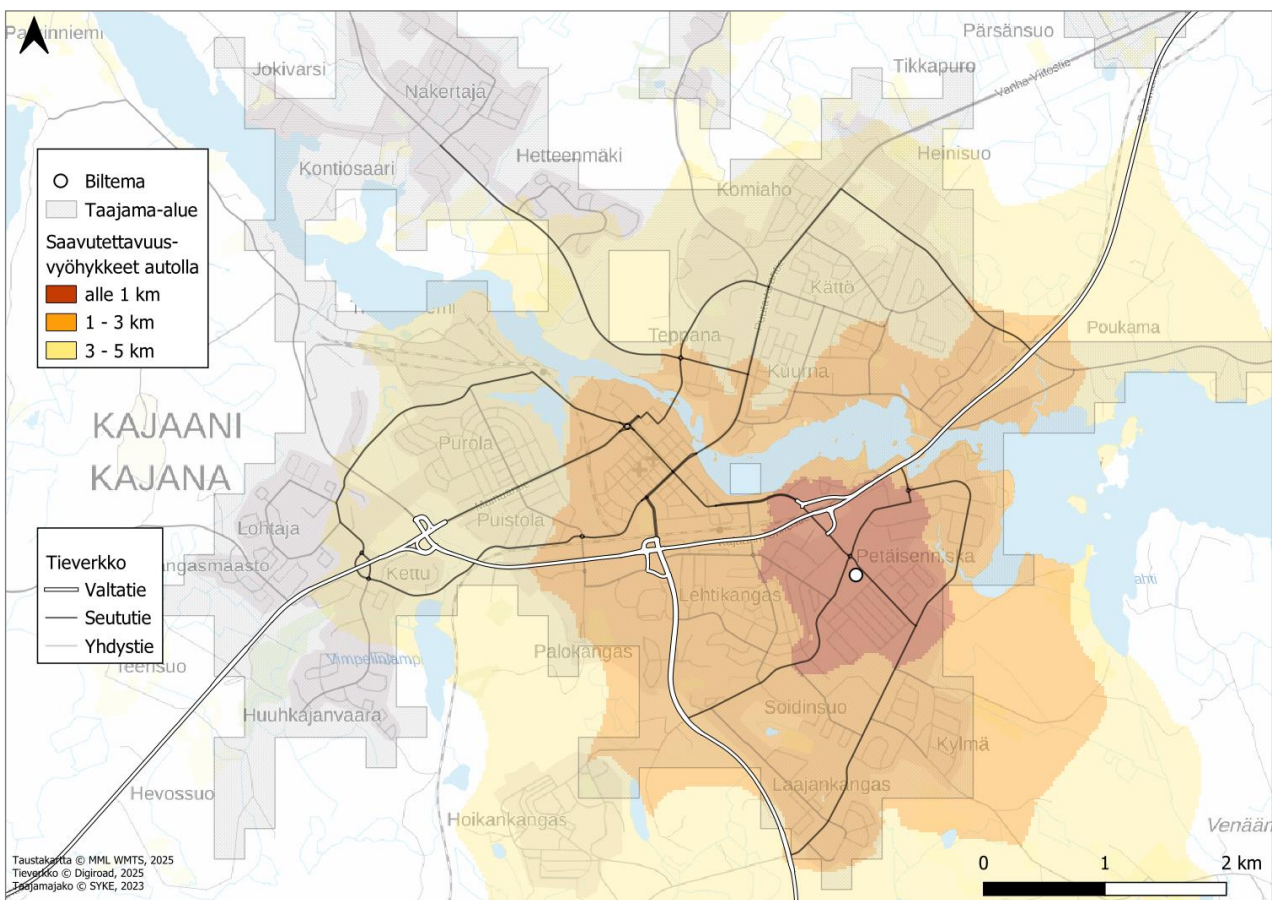
Kuva 4: Joukkoliikenteen reitit suunnittelualueen lähiympäristössä (<https://kajaaninjoukkoliikenne.fi/tiedostot/3071/>). Suunnittelualueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.



Suunnittelualue sijaitsee Kajaanin keskustaajaman alueella. Sijaintia suhteessa väestöön on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Lähiasutuksen määrä on suuri. Vuoden 2023 lopussa väestömäärä oli alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 4 700 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 22 100 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 29 400 asukasta. Alle 3 kilometrin etäisyydellä asuu noin 61 % ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 81 % Kajaanin väestöstä.

*Taulukko 1. Kaava-alueen lähiasutuksen määrä vuonna 2023 (Tilastokeskus: ruututietokanta 2024).*

| Etäisyysvyöhyke | Väestö 2023 | Osuus Kajaanin väestöstä 2023 |
|-----------------|-------------|-------------------------------|
| alle 1 km       | 4 700       | 13 %                          |
| alle 3 km       | 22 100      | 61 %                          |
| alle 5 km       | 29 400      | 81 %                          |



*Kuva 5: Suunnittelualueen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkoisella pisteellä.*

### 2.3.2 Asutuksen ja työpaikkojen sijoittuminen

#### Väestömäärä

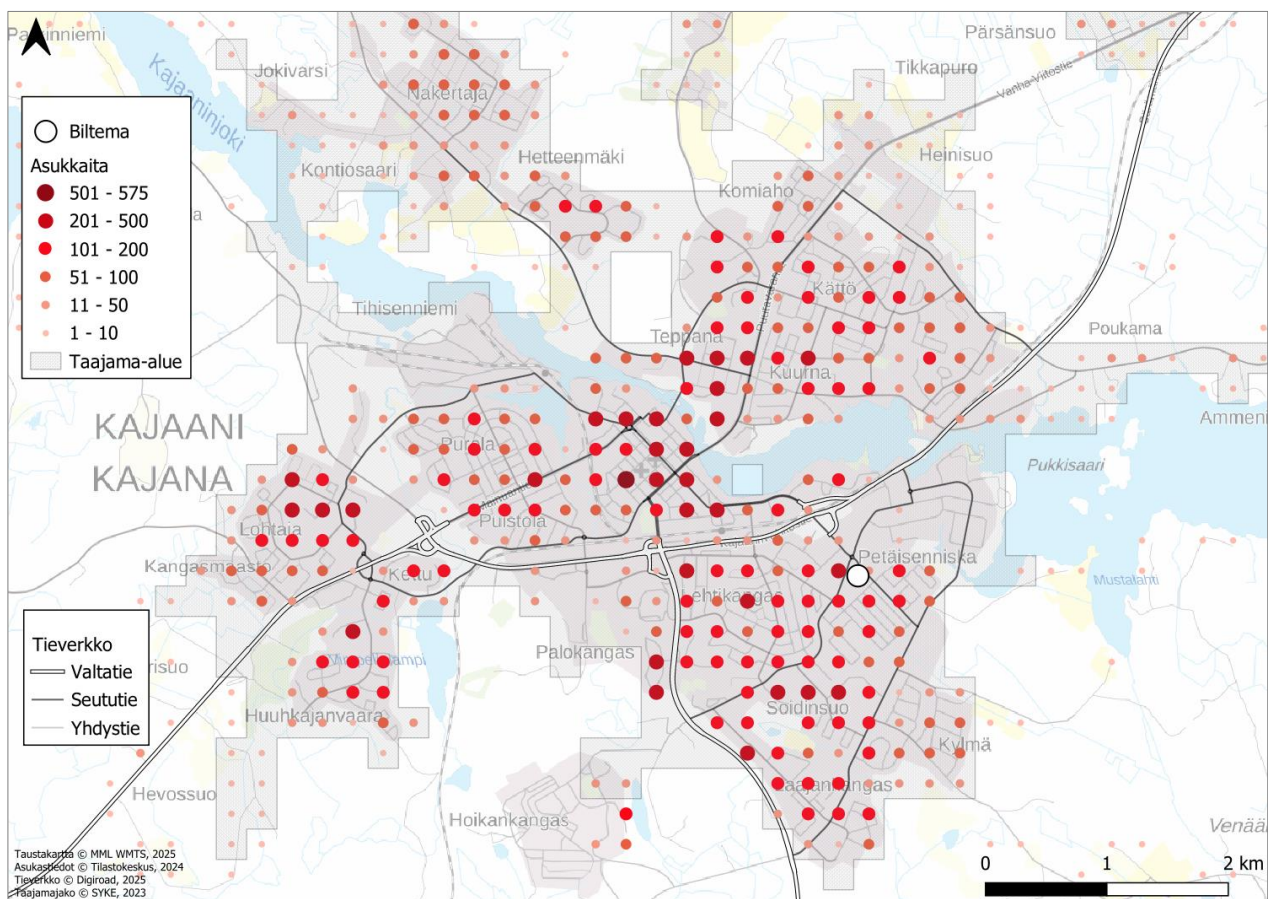
Kajaanissa oli vuoden 2024 lopussa **36 433 asukasta**, joka on noin 72 % Kajaanin seudun ja noin 52 % Kainuun maakunnan asukasmäärästä. Vuoden 2012 jälkeen väestömäärä on vähentynyt Kajaanissa noin -4,1 %, Kajaanin seudulla noin -5,7 % ja koko maakunnassa -10,1 %.

Taulukko 2. Kajaanin, Kajaanin seudun ja Kainuun väestökehitys 2012–2024 (Tilastokeskus 2025).

| Väestömäärä 31.12.    | 2012          | 2024          | Muutos<br>2012–24, lkm. | Muutos<br>2012–24, % |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Kajaani</b>        | <b>37 973</b> | <b>36 433</b> | <b>-1 540</b>           | <b>-4,1 %</b>        |
| Paltamo               | 3 743         | 2 990         | -753                    | -20,1 %              |
| Ristijärvi            | 1 450         | 1 163         | -287                    | -19,8 %              |
| Sotkamo               | 10 682        | 10 185        | -497                    | -4,7 %               |
| <b>Kajaanin seutu</b> | <b>53 848</b> | <b>50 771</b> | <b>-3 077</b>           | <b>-5,7 %</b>        |
| Kainuun maakunta      | 77 435        | 69 639        | -7 796                  | -10,1 %              |

### Suunnittelualueen sijainti suhteessa asutukseen

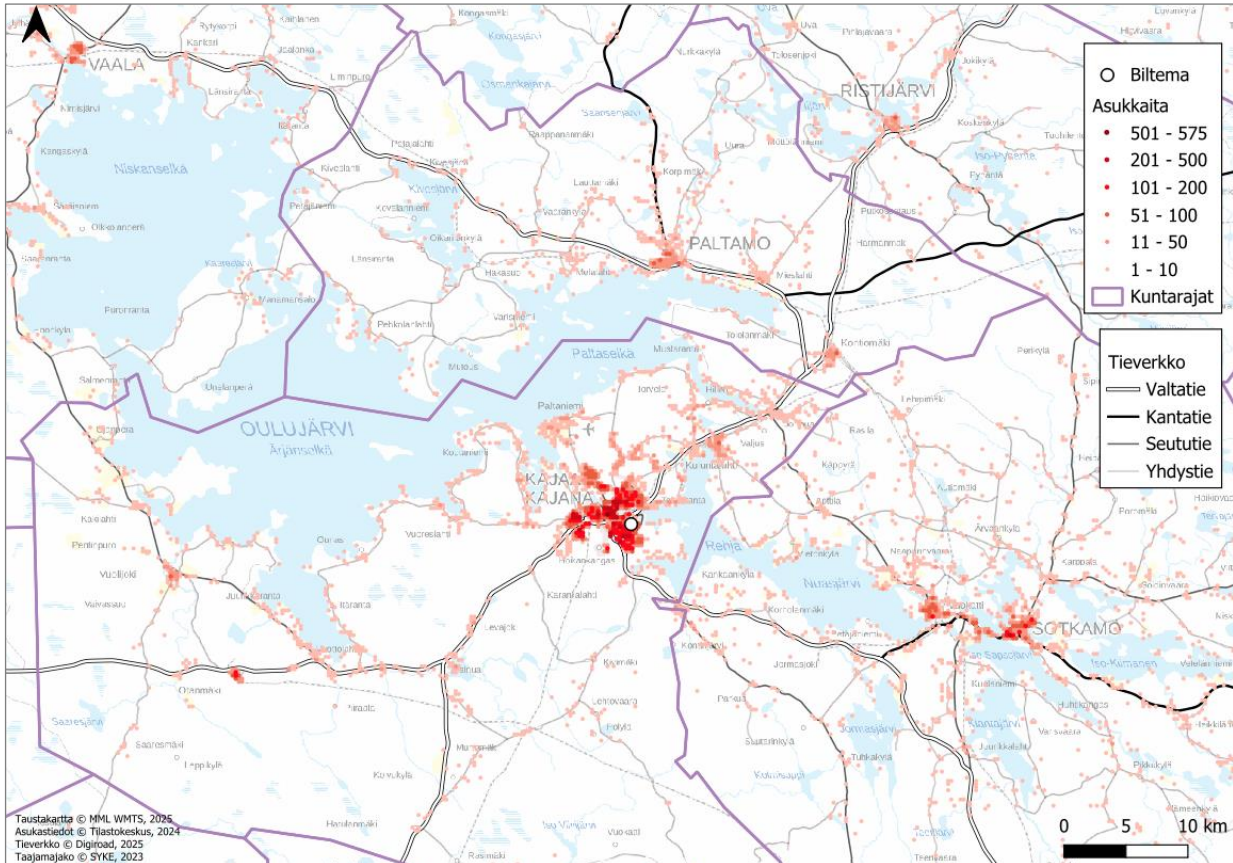
Suunnittelualue sijaitsee Kajaanin keskustaajaman alueella ja keskeisesti suhteessa asutukseen. Lähialueella (noin 3 km tieverkkoa pitkin) asuu **noin 22 100 asukasta** eli noin 61 % Kajaanin väestöstä. Suunnittelualueella lähimmät asuntoalueet ovat Variskangas ja Lehtikangas alueen etelä- ja länsi-/lounaispuolella sekä Kajaanin keskusta alueen luoteispuolella. Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuoden 2023 lopussa.



Kuva 6: Väestön sijoittuminen Kajaanin keskustaajaman alueella. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkoisella pisteellä.



Kajaanissa suurimmat väestökeskittymät ovat Kajaanin keskustaajama (2023: 29 538 as.) sekä Kuluntalahden (2023: 486 as.), Otanmäen (2023: 723 as.), Paltaniemen (2023: 269 as.) ja Vuolijoen (2023: 366 as.) taajamat. Kajaanin naapurikunnissa väestö on keskittynyt kuntakeskuksiin (Paltamon kk: 1 389 as., Ristijärven kk: 481 aa. ja Sotkamo-Vuokatti: 6 150 as.) ja Paltamon kunnan alueella myös Kontionmäen taajamaan (2023: 384 as.) Paltamon ja Kajaanin keskustaajamien väliin.



Kuva 7: Väestön sijoittuminen Kajaanin seudulla. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkoisella ympyrällä.

### Väestöennuste

Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan Kajaanin väestömäärä vuonna 2035 on **35 306 asukasta**, joka on 1 127 asukasta (-3,1 %) vähemmän kuin vuonna 2024. Kajaanin seudun väestömäärä on vuonna 2035 ennusteen mukaan 48 767 asukasta eli 2 004 asukasta (-3,9 %) vähemmän kuin vuonna 2024.

Taulukko 3. Kajaanin, Kajaanin seudun ja Kainuun väestöennuste 2012–2024 (Tilastokeskus 2025).

| Väestömäärä 31.12.    | 2024          | 2035          | Muutos<br>2024–35, lkm. | Muutos<br>2024–35, % |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Kajaani</b>        | <b>36 433</b> | <b>35 306</b> | <b>-1 127</b>           | <b>-3,1 %</b>        |
| Paltamo               | 2 990         | 2 478         | -512                    | -17,1 %              |
| Ristijärvi            | 1 163         | 993           | -170                    | -14,6 %              |
| Sotkamo               | 10 185        | 9 990         | -195                    | -1,9 %               |
| <b>Kajaanin seutu</b> | <b>50 771</b> | <b>48 767</b> | <b>-2 004</b>           | <b>-3,9 %</b>        |
| Kainuun maakunta      | 69 639        | 64 306        | -5 333                  | -7,7 %               |

### Työpaikkamäärä

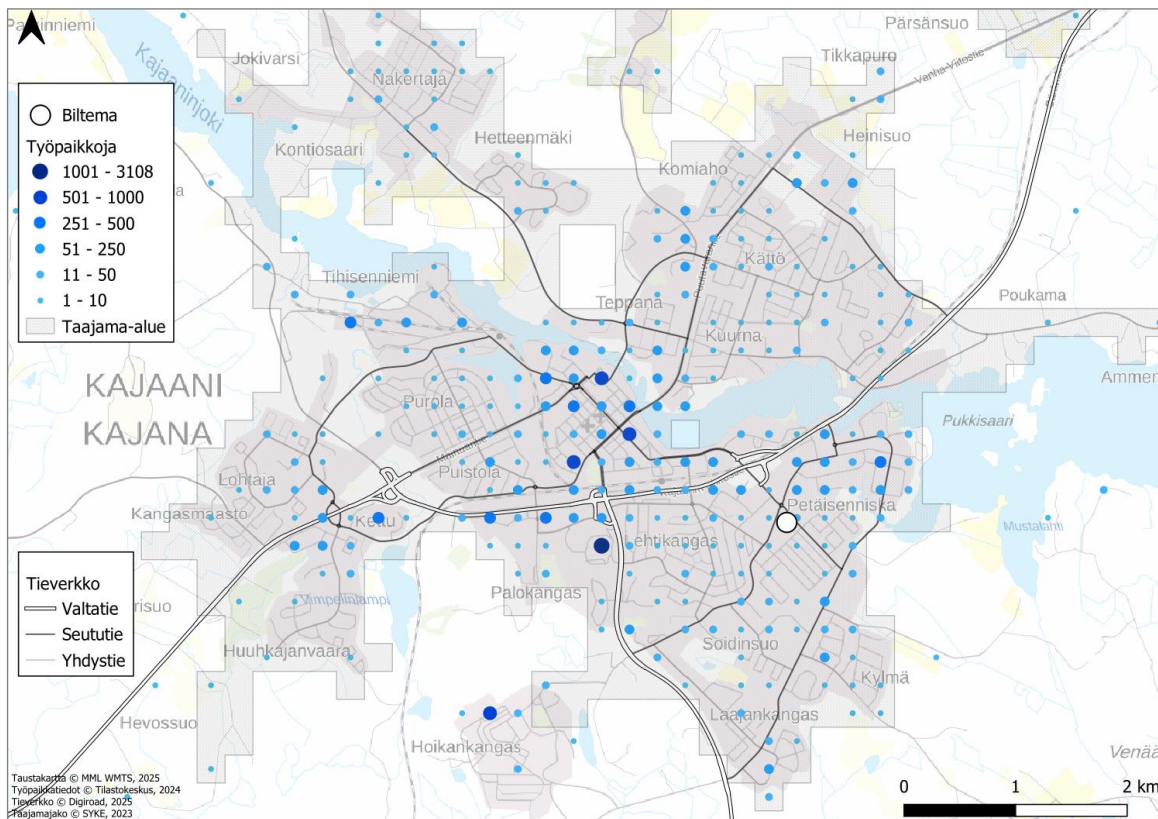
Kajaanissa oli vuoden 2023 lopussa **15 599 työpaikkaa**, joka on noin 73 % Kajaanin seudun ja noin 57 % Kainuun maakunnan työpaikkamäärästä. Vuoden 2010 jälkeen työpaikkamäärä on vähentynyt Kajaanissa noin -2,2 % ja Kajaanin seudulla noin -0,8 %. Kajaanin seudun kunnista Sotkamossa työpaikkamäärä on lisääntynyt 16,5 %.

*Taulukko 4. Kajaanin, Kajaanin seudun ja Kainuun työpaikkamäärä 2010 ja 2023 (Tilastokeskus 2025).*

| Työpaikkamäärä 31.12. | 2010          | 2023          | Muutos 2010–23, lkm. | Muutos 2010–23, % |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------------|-------------------|
| <b>Kajaani</b>        | <b>15 942</b> | <b>15 599</b> | <b>-343</b>          | <b>-2,2 %</b>     |
| Paltamo               | 1 193         | 810           | -383                 | -32,1 %           |
| Ristijärvi            | 400           | 275           | -125                 | -31,3 %           |
| Sotkamo               | 4 059         | 4 730         | 671                  | 16,5 %            |
| <b>Kajaanin seutu</b> | <b>21 594</b> | <b>21 414</b> | <b>-180</b>          | <b>-0,8 %</b>     |
| Kainuun maakunta      | 29 080        | 27 134        | -1 946               | -6,7 %            |

### Suunnittelualueen sijainti suhteessa työpaikkojen sijaintiin

Valtaosa Kajaanin työpaikoista sijoittuu keskustaajaman alueelle. Suurimmat työpaikkakeskittymät ovat Kajaanin keskusta sekä Kainuun keskussairaalan ja Kainuun prikaatin alueet. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen sijoittuminen 250 metrin ruuduissa Kajaanin keskustaajaman alueella.



*Kuva 8: Työpaikkojen sijoittuminen Kajaanin keskustaajaman alueella. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkoisella pisteellä.*



### 2.3.3 Suunnittelutilanne

#### *Kainuun maakuntakaavat*

Kainuussa on voimassa kuusi maakuntakaavaa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ja mitoitusta koskevat merkinnät ja määräykset on esitetty Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa. Merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030. Kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat merkinnät ja määräykset Kajaanin kaupungin alueella:

**Yleinen suunnittelumääräys:** merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja on Kajaanin keskustatoimintojen alueen ulkopuolella:

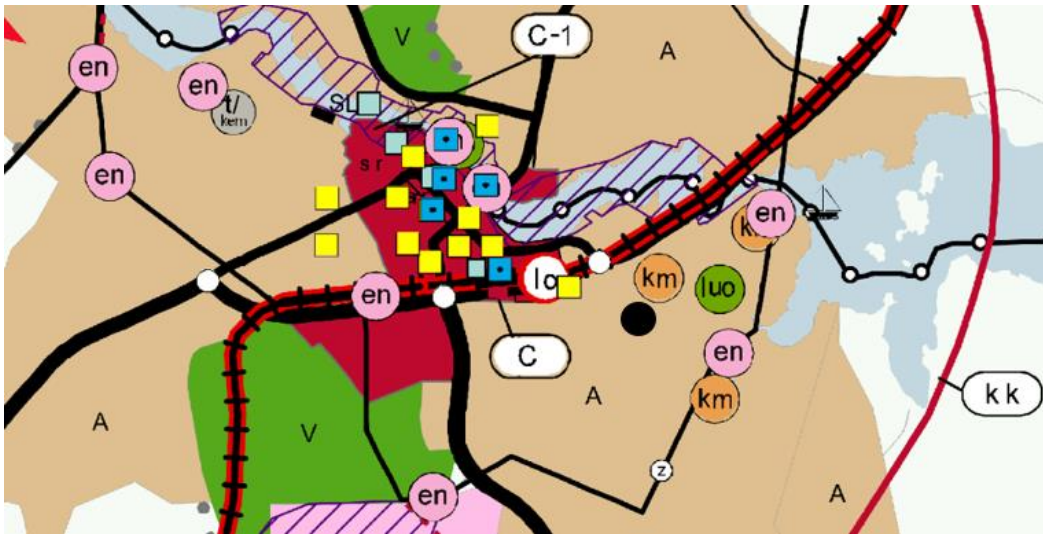
- päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m<sup>2</sup>,
- tilaa vaativassa erikoistavarakaupassa Kajaanin taajamatoimintojen alueella 10 000 k-m<sup>2</sup> ja taajamatoimintojen alueen ulkopuolella 4 000 k-m<sup>2</sup>,
- muussa erikoiskaupassa Kajaanin taajamatoimintojen alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, ja taajamatoimintojen alueen ulkopuolella 4 000 k-m<sup>2</sup>.

**Keskustatoimintojen alue (C):** merkinnällä osoitetaan Kajaanin kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maakunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle.

**Taajamatoimintojen alue (A):** merkinnällä osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne- virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajausta ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavoituksella. Maankäyttö- ja rakennuslain 71d §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

**Vähittäiskaupan suuryksikkö (km):** merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Merkinnällä on osoitettu Kajaanissa Kauppapuiston, Petäisenrannan ja Timperintien alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan km-alueille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa tai muuta erikoiskauppaa, mutta ei merkitykseltään seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitusta ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, etteivät ne yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa muodosta merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Kauppapuiston km-alueelle saa sijoittaa enintään 1 500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa ja Petäisenrannan ja Timperintien km-alueille yksikkökooltaan enintään 400 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavaramyymälän. Alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitusta on seuraava (sisältää myös pienet kaupan yksiköt sekä olevassa olevan ja uuden kerrosalan):

- Kauppapuisto 40 000 k-m<sup>2</sup>
- Petäisenranta 35 000 k-m<sup>2</sup>
- Timperintie 25 000 k-m<sup>2</sup>



*Kuva 9: Ote Kainuun voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (Kajaanin kaupungin karttapalvelu). Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.*

Suunnittelualue sijaitsee Kainuun maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella. Maakuntakaavassa osoitetuista keskustatoimintojen alueen ulkopuolisista kaupan alueista Timperintien alue sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä suunnittelualueen ja Varistien koillispuolella. Petäisenrannan alue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen koillispuolella ja Kauppapuiston alue noin yhden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen kaakkoispuolella.

## Kajaanin keskustaajaman 2035 osayleiskaava

Kajaanin keskustaajaman 2035 osayleiskaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ja mitoitusta koskevat määräykset perustuvat Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan ratkaisuihin. Osayleiskaavassa on lisäksi osoitettu aluevarauksilla mahdollisuus sijoittaa paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka ovat pienempiä kuin maakuntakaavassa asetetut seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kokorajat (päivittäistavarakauppa 4000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativa erikoistavarakauppa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakauppa 5000 k-m<sup>2</sup>).

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ja mitoitus ohjaavat merkinnät:

- C Keskustatoimintojen alue:** Alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten kaupan yksiköiden koko saa ylittää seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan. Alueelle ei ole osoitettu vähittäiskaupan kokonaismitoitusta.
  - KM/c Keskustan kaupallisten palvelujen alue (KM/c):** Alue varataan seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille sekä muille pääkäyttötarkoitukseen liittyville toiminnoille. Alue on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueena. Alueelle ei ole osoitettu vähittäiskaupan kokonaismitoitusta. Alueella sijaitsevat Prisma ja Kasarmikadun Tokmanni.

Merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintia ja mitoitus ohjaavat merkinnät:

- KM/tiva** **Kaupallisten palvelujen alue (KM/tiva).** Alue varataan seudullisesti merkittävälle tilaa vaativan erikoistavara-  
kaupan suuryksikölle ja myymäläkeskittymälle sekä muille pääkäyttötarkoitukseen liittyville toiminnoille.  
Merkinnällä on osoitettu **Kauppapuiston alue.** Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan yksiköiden yhteenlaskettu  
kerrosala saa olla enintään 40 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 1 500 k-m<sup>2</sup>.



**TP/tiva Työpaikkatoimintojen ja kaupan alue (TP/tiva).** Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristölle merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan tilaa vaativan yksikön tai myymäläkeskittymän sekä muita pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimintoja. Merkinnällä on osoitettu Petäisenrannan ja Timperintien alueet. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan yksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Petäisenrannan alueella enintään 35 000 k-m<sup>2</sup> ja Timperintien alueella enintään 25 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 400 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen päivittäistavaramyymälän.

Merkitykseltään paikallisten tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijainti ja mitoitus ohjaavat merkinnät:

**P-1 Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue (P-1).** Alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille, työpaikoille ja hallinnolle. Alueelle saa sijoittaa sellaisia tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä, joiden pinta-ala on enintään 10 000 k-m<sup>2</sup> ja jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Kaupan yksiköissä saa olla päivittäistavaraa korkeintaan 100 m<sup>2</sup>. Merkinnällä on osoitettu Varistie–Timperintie rajaama alue, Kiilakatu–Pajakatu–Lankkuja ja ”Kainuun osuusmeijerin tontit” Petäisenniskassa, Heinisuon Pörhön alue, Wetterin autoliike ja ABC Lohtajalla sekä E. Hartikaisen autoliike Mainuantien varrella.

**TP-1 Työpaikka-alue (TP-1).** Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristölle merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Alueelle saa sijoittaa sellaisia tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä, joiden pinta-ala on enintään 10 000 k-m<sup>2</sup> ja jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Merkinnällä on osoitettu Syväojankadun, Heinisuontien ja Heinimäentien tontit sekä Petäisenniskan Kehräömöntien ja Takojankadun tontit.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä pienemmät (alle 4 000 k-m<sup>2</sup>) olemassa olevat ja mahdolliset uudet kaupan yksiköt on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueina (P ja P-1).



Kuva 10: Ote Kajaanin keskustaajaman 2035 osayleiskaavasta (Kajaanin kaupungin karttapalvelu). Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue on Kajaanin keskustaajaman 2035 osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa julkisia palveluja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1984 voimaan tullut asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-3). Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 7 960 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 11: Ote ajantasa-asemakaavasta ([Kajaanin kaupungin karttapalvelu](#)). Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

## 2.4 Kaupan palveluverkon kokonaisuus

### 2.4.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

#### Vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä

Kajaanin vähittäiskaupan palveluverkko muodostui vuoden 2023 lopussa Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2025) mukaan **172 toimipaikasta**. Päivittäistavaroita myyviä myymälöitä oli 36. Keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla toimi 76 toimipaikkaa, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla 21 toimipaikkaa sekä autokaupan ja huoltamotoiminnan toimialoilla 39 toimipaikkaa.

Päivittäistavarakaupassa toimipaikkojen määrä on viime vuosina lisääntynyt muutamalla. Erikoiskaupassa toimipaikkojen määrä on jonkin verran vähentynyt. Vuosina 2011–2021 on vähentynyt erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan toimipaikkamäärä. Keskustahakuisen erikoiskaupan toimipaikkojen määrän väheneminen on ollut kehityssuunta myös koko maan tasolla ja johtunee ainakin osittain verkkokaupan lisääntymisestä.



*Taulukko 5. Kajaanin vähittäiskaupan toimipaikkojen määrän vuosina 2011 ja 2023 (Tilastokeskus, kunnittain toimipaikkatilasto 2025).*

| Vähittäiskaupan toimipaikat Kajaanissa | 2011       | 2021       | Muutos 2011–21 | 2021*      | 2023*      | Muutos 2021–23* |
|----------------------------------------|------------|------------|----------------|------------|------------|-----------------|
| <b>Päivittäistavarakauppa</b>          | <b>42</b>  | <b>31</b>  | <b>-11</b>     | <b>33</b>  | <b>36</b>  | <b>+3</b>       |
| Päivittäistavaramyymälät               | 28         | 21         | -7             | 23         | 25         | +2              |
| Tavaratalot                            | 6          | 6          | 0              | 6          | 6          | 0               |
| PT-erikoismyymälät                     | 8          | 4          | -4             | 4          | 5          | +1              |
| <b>Keskustahakuinen erikoiskauppa</b>  | <b>100</b> | <b>68</b>  | <b>-32</b>     | <b>81</b>  | <b>76</b>  | <b>-5</b>       |
| Alkot, apteekit ym.                    | 13         | 12         | -1             | 13         | 15         | +2              |
| Muotikauppa                            | 22         | 11         | -11            | 15         | 13         | -2              |
| Tietotekninen kauppa                   | 9          | 7          | -2             | 9          | 9          | 0               |
| Muu erikoiskauppa                      | 56         | 38         | -18            | 44         | 39         | -5              |
| <b>Tilaa vaativa erikoiskauppa</b>     | <b>27</b>  | <b>21</b>  | <b>-6</b>      | <b>23</b>  | <b>21</b>  | <b>-2</b>       |
| Rautakauppa                            | 9          | 8          | -1             | 10         | 9          | -1              |
| Kodinkonekauppa                        | 3          | 2          | -1             | 2          | 2          | 0               |
| Huonekalukauppa                        | 11         | 8          | -3             | 8          | 7          | -1              |
| Muu tilaa vaativa kauppa               | 4          | 3          | -1             | 3          | 3          | 0               |
| <b>Autokauppa ja huoltamot</b>         | <b>41</b>  | <b>34</b>  | <b>-7</b>      | <b>41</b>  | <b>39</b>  | <b>-2</b>       |
| Autokauppa                             | 33         | 29         | -4             | 35         | 33         | -2              |
| Huoltamot                              | 8          | 5          | -3             | 6          | 6          | 0               |
| <b>VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ</b>        | <b>210</b> | <b>154</b> | <b>-56</b>     | <b>178</b> | <b>172</b> | <b>-6</b>       |

\* Uusi luokitus: Tilastokeskus on uudistanut luokitusta niin, että tilastoihin on lisätty pienet aiemmin tilaston ulkopuolelle rajatut yritykset. Tilastoyksiköiden rajauksesta on poistettu toiminta-aikaa ja yritysten kokoa koskeneet rajoitukset.

### Kaupan alueet

Vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet pääosin Kajaanin ydinkeskustaan ja sen reuna-alueille sekä Kauppapuiston alueelle. Pienempiä kaupan keskittymiä ovat Petäisenrannan, Timberintien, Heinisuon ja Ketun alueet. Lähipalveluja on sijoittunut myös lähikeskuksiin.

**Kajaanin ydinkeskustaan** on sijoittunut keskustatavarataloja (mm. Sokos, Normal), erikoiskaupan myymälöitä (mm. vaate-, urheilu-, optikkoliikkeet) ja kaupallisia palveluja (mm. parturit, kampaamot, kahvilat, ravintolat). Ydinkeskustan vähittäiskaupan palvelut ovat sijoittuneet pääosin Kauppakadun ja Pohjolankadun väliselle alueelle mm. Raatikeskus- ja Kauppapaikka 18 - ostoskeskuksiin. Kaupallisten palvelujen ja erityisesti lounasravintoloiden määrä on lisääntynyt Kajaanin keskustassa.

Kaupunkikeskustojen yleisenä kehityssuuntana on ollut kaupallisten palvelujen määrän ja pinta-alan lisääntyminen samalla, kun vähittäiskaupan pinta-ala on vähenemässä. Koska ihmiset kuitenkin tarvitsevat sosiaalista kanssakäymistä ja odottavat asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan keskustakauppoja myös tulevaisuudessa. Toisaalta myös keskusta-alueiden ulkopuolella tulee olemaan kysyntää myös tulevaisuudessa, koska osa kaupan toimijoista hakeutuu keskustojen ulkopuolelle johtuen muun muassa suuresta tilan tarpeesta ja helppojen pysäköintiratkaisujen hakemisesta. Vetovoimaisia sijaintipaikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella ja risteyskohdissa.

**Kajaanin ydinkeskustan eteläpuolella** toimivat suuret tavaratalot, K-Citymarket ja Prisma, joissa myydään päivittäistavaroiden lisäksi monipuolisesti myös erikoistavaroita ja joiden yhteyteen on sijoittunut joitakin erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Ydinkeskustan ja sen eteläpuolella sijaitsevien tavaratalojen kerrosala

on noin 72 000 k-m<sup>2</sup>. Rautatien eteläpuolella **5-tien varressa** sijaitsee Tokmanni, Värisilmä, R-Collection tehtaanimyymälä ja sähkötarvikeliike sekä kaupallisia palveluja, mm. kuntokeskus, parturi-kampaamo, Kotipizza, Sushi-ravintola ja McDonald's. Alueen kerrosala on noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kajaanin ydinkeskustan ja keskustan eteläpuolisen alueen sekä 5-tien varren alueen kaupan toimijat ovat osittain vaihtuneet, mutta vähittäiskaupan kerrosalassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2014 jälkeen.

**Kauppapuiston alueelle** on sijoittunut tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimijoita. Alueen eteläosassa sijaitsevassa rakennuksessa toimii Gigantti, Sotka, Asko, Kamux, Jysk, Masku, Rusta ja Motonet, alueen pohjoisosassa sijaitsevassa rakennuksessa Tokmanni, Padelareena, Motomaxi ja ravintolapalveluita ja alueen itäosassa sijaitsevissa rakennuksissa K-Rauta. Alueen vähittäiskaupan kerrosala on yhteensä noin 33 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen yritykset ovat osittain vaihtuneet, mutta kerrosala on säilynyt ennallaan vuoden 2014 jälkeen.

**Petäisenrannan ja Timperintien alueille** on sijoittunut tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimijoita, mm. Puuilo, Kaluste-Valiot, Stark, Vianor ja maatalouskauppaa. Lisäksi alueelle on sijoittunut runsaasti muuta yritystoimintaa, mm. kuljetusalan palveluita, moottoriajoneuvojen ja renkaiden huoltoon liittyviä palveluja sekä tukkukauppaa. Alueiden vähittäiskaupan kerrosala on noin 27 000 k-m<sup>2</sup>, jossa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2014 jälkeen.

**Heinisuo** sijaitsee vajaan neljän kilometrin etäisyydellä Kajaanin keskustan koillispuolella. Alueella toimii Pörhön Autoliike Oy (n. 5 500 k-m<sup>2</sup>). Autotalo Laakkonen on lopettanut alueella. **Ketun alue** sijaitsee runsaan kolmen kilometrin etäisyydellä Kajaanin keskustan lounaispuolella. Alueella toimii Wetteri autoliike (kaksi rakennusta, kerrosala noin 9 000 k-m<sup>2</sup>) sekä lisäksi muuta yritystoimintaa, mm. kuljetusalan palveluita, moottoriajoneuvojen huoltoon liittyviä palveluja ja katsastusasema.

Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä voi sijoittua Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa ja Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 sekä Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavassa 2035 osoitetuille alueille: Kajaanin ydinkeskustaan ja sen eteläpuolisille alueille sekä keskusta-alueen ulkopuolisille Kauppapuiston, Petäisenrannan ja Timperintien alueille. Ydinkeskusta ja sen eteläpuoliset alueet ovat maakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta, eikä niille ei ole osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitusta. Alueiden olemassa oleva kerrosala on noin 82 000 k-m<sup>2</sup>. Kauppapuiston enimmäismitoitus on 40 000 k-m<sup>2</sup> ja nykyinen kerrosala on noin 33 000 k-m<sup>2</sup>, joten enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle noin 7 000 k-m<sup>2</sup> uutta liikerakentamista. Petäisenrannan ja Timperintien alueiden vähittäiskaupan enimmäismitoitus on yhteensä 60 000 k-m<sup>2</sup> ja nykyinen kerrosala noin 27 000 k-m<sup>2</sup>, joten enimmäismitoitus mahdollistaa alueelle noin 33 000 k-m<sup>2</sup> uutta liikerakentamista.

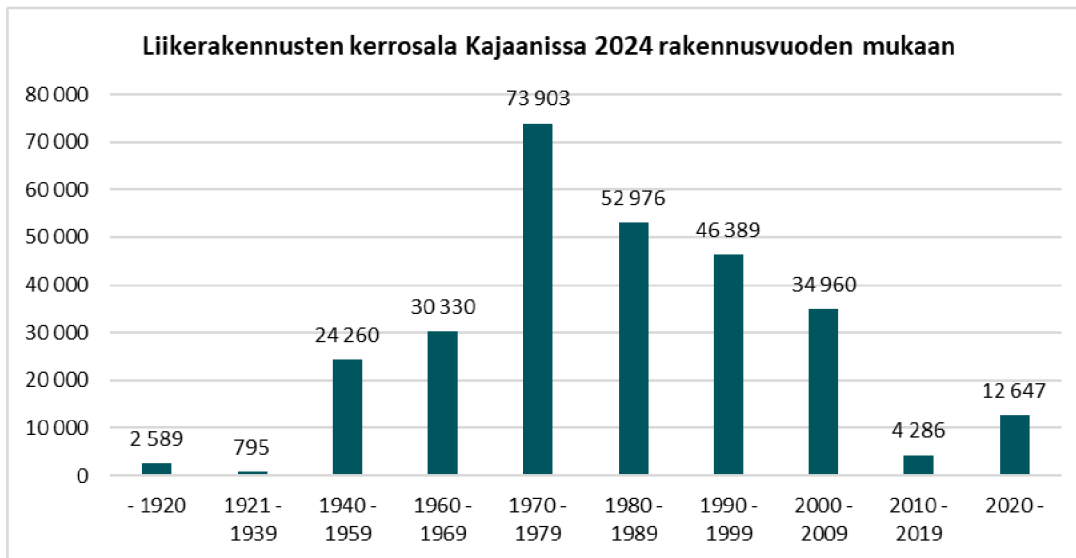
*Taulukko 6. Kainuun vaihemaakuntakaavan 2030 ja Kajaanin keskustaajaman 2035 osayleiskaavan enimmäismitoitukset alueittain sekä arvio alueiden vähittäiskaupan kerrosalasta 2025.*

| Vyöhyke               | Maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoitus, k-m <sup>2</sup> | Arvio vähittäiskaupan kerrosalasta 2025, k-m <sup>2</sup> |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kajaanin ydinkeskusta |                                                                  | 30 000                                                    |
| Keskustan eteläpuoli  |                                                                  | 42 000                                                    |
| 5-tien varsi          |                                                                  | 10 000                                                    |
| Kauppapuisto          | 40 000                                                           | 33 000                                                    |
| Petäisenranta         | 35 000                                                           | 27 000                                                    |
| Timperintien alue     | 25 000                                                           |                                                           |
| Heinisuo              |                                                                  | 8 000                                                     |
| Kettu                 |                                                                  | 9 000                                                     |



### Liikerakennusten kerrosala

Kajaanissa oli vuoden 2024 lopussa liikerakennusten kerrosalaa yhteensä noin 283 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalasta noin 16 900 k-m<sup>2</sup> (6 %) on rakennettu vuoden 2010 jälkeen. Tilastokeskuksen luokituksen mukaan liikerakennuksia ovat myymälärakennukset, majoitusliikerakennukset sekä ravintolarakennukset ja vastaavat liikeraennukset. Kajaanin kaupungin rakennusvalvonnan lupatietojen mukaan vuonna 2012 ja sen jälkeen haetut uusien liikerakennusten ja liikerakennusten laajennusten rakennusluvut keskittyivät erityisesti ydinkeskustan ja Petäisenniskan alueille.



Kuva 12: Liikerakennusten kerrosala Kajaanissa 2024 (Tilastokeskus 2025).

#### 2.4.2 Vähittäiskaupan kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Kajaanin vähittäiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja Kajaanin suuntautuu asiointeja erityisesti Kajaanin seudulta, mutta myös koko maakunnasta. Väestön ostovoiman ja Tilastokeskuksen toimipaikkatilaston liikevaihtotiedon perusteella arvioituna ostovoiman nettosiirtymä oli Kajaanissa vuonna 2023 vähittäiskaupassa (päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativa erikoiskauppa) noin 30 % ja autokaupassa noin 22 %. Ostovoiman siirtymä on nettosiirtymä (=myynti - ostovoima), joten se ei kerro sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

### 2.4.3 Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialiaa, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Ostovoiman kehitys-arvio kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, eikä kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Ostovoiman kehitysarviossa on käytetty väestöennusteena Tilastokeskuksen väestöennustetta (10/2024). Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan ja Kajaanin kaupan selvityksissä käytettyjä maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja, joita on päivitetty vähittäiskaupan yleisen kehityksen pohjalta nykytilanteeseen. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa, tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa ja huoltamotoinmissoissa 2 %/vuosi. Vastaavia kasvuarvioita on käytetty myös aiemmissa kaupan selvityksissä.

Ostovoiman kehitysarvioissa käytetyt kulutusluvut on esitetty seuraavassa taulukossa.

*Taulukko 7. Ostovoiman kehitysarviossa käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut (€/asukas/vuosi)*

| Kulutusluvut, €/asukas/vuosi<br>(vuoden 2023 rahassa) | 2024          | 2035          | Kasvuarvio,<br>%/vuosi |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Päivittäistavarakauppa                                | 3 314         | 3 697         | 1,0 %                  |
| Muu erikoiskauppa                                     | 2 698         | 3 355         | 2,0 %                  |
| Tilaa vaativa erikoiskauppa                           | 2 269         | 2 821         | 2,0 %                  |
| Autokauppa                                            | 2 460         | 3 059         | 2,0 %                  |
| <b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>                                | <b>10 741</b> | <b>12 932</b> |                        |

Yksityisen kulutuksen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä voi vaikuttaa kulutuksen kehitykseen ja sitä kautta myös liiketilatarpeeseen.

Kajaanin kaupungin asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vuonna 2024 **noin 392 milj.€** ja vuonna 2035 **noin 457 milj.€**, joten ostovoima lisääntyy Kajaanissa 2024–2035 **noin 65 milj.€**. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 10 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 20 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 17 milj.€ ja autokauppaan noin 18 milj.€. Kajaanin seudulla ostovoiman kasvu on **noin 86 milj.€**.

*Taulukko 8. Arvio Kajaanin kaupungin ja seudun väestön ostovoiman kehityksestä vuosina 2024–2035.*

| Arvio Kajaanin kaupungin<br>ostovoimasta, milj.€ | Päivittäis-<br>tavara-<br>kauppa | Muu<br>erikois-<br>kauppa | Tilaa<br>vaativa<br>kauppa | Auto-<br>kauppa | Vähittäis-<br>kauppa<br>yhteensä |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------------|
| 2024                                             | 121                              | 98                        | 83                         | 90              | 392                              |
| 2035                                             | 131                              | 118                       | 100                        | 108             | 457                              |
| <b>Muutos 2024–2035</b>                          | <b>10</b>                        | <b>20</b>                 | <b>17</b>                  | <b>18</b>       | <b>65</b>                        |

| Arvio Kajaanin seudun<br>ostovoimasta, milj.€ | Päivittäis-<br>tavara-<br>kauppa | Muu<br>erikois-<br>kauppa | Tilaa<br>vaativa<br>kauppa | Auto-<br>kauppa | Vähittäis-<br>kauppa<br>yhteensä |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------------|
| 2024                                          | 168                              | 137                       | 115                        | 125             | 545                              |
| 2035                                          | 180                              | 164                       | 138                        | 149             | 631                              |
| <b>Muutos 2024–2035</b>                       | <b>12</b>                        | <b>27</b>                 | <b>23</b>                  | <b>24</b>       | <b>86</b>                        |



## 2.4.4 Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve

### Laskentaperusteet

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>/vuosi) avulla. Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 5 400 €/k-m<sup>2</sup>
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 800 €/k-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 1 900 k-m<sup>2</sup>
- autokaupan ja huoltamoiden keskimääräinen myyntitehokkuus 6 000 €/k-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Alueittain esitetty alueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo kyseisen alueen kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteesta, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilarapeen laskelmassa on otettu huomioon ”kaavallinen ylimitoitus”, 30 %. Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä.

### Kajaanin kaupungin ja seudun ostovoiman kehitysarvioon perustuva laskennallinen liiketilatarve

Kajaanin kaupungin asukkaiden ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve on edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vuonna 2024 **noin 151 000 k-m<sup>2</sup>** ja vuonna 2035 **noin 177 000 k-m<sup>2</sup>**, joten ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve on Kajaanissa vuosina 2024–2035 **noin 26 000 k-m<sup>2</sup>**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara kauppaan noin 2 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikois kauppaan noin 9 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikois kauppaan noin 11 000 k-m<sup>2</sup> sekä autokauppaan noin 4 000 k-m<sup>2</sup>. Kajaanin seudulla vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on **noin 34 000 k-m<sup>2</sup>**.

*Taulukko 9. Arvio väestön ostovoiman kehitykseen perustuvan liiketilatarpeen kehityksestä vuosina 2024 ja 2035 Kajaanin kaupungissa ja seudulla.*

| Laskennallinen liiketilatarve Kajaanin kaupungissa, k-m <sup>2</sup> | Päivittäis-tavara-kauppa | Muu erikois-kauppa | Tilaa vaativa kauppa | Auto-kauppa  | Vähittäis-kauppa yhteensä |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| 2024                                                                 | 29 000                   | 46 000             | 57 000               | 19 000       | 151 000                   |
| 2035                                                                 | 31 000                   | 55 000             | 68 000               | 23 000       | 177 000                   |
| <b>Muutos 2024–2035</b>                                              | <b>2 000</b>             | <b>9 000</b>       | <b>11 000</b>        | <b>4 000</b> | <b>26 000</b>             |

| Laskennallinen liiketilatarve Kajaanin seudulla, k-m <sup>2</sup> | Päivittäis-tavara-kauppa | Muu erikois-kauppa | Tilaa vaativa kauppa | Auto-kauppa  | Vähittäis-kauppa yhteensä |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| 2024                                                              | 41 000                   | 64 000             | 79 000               | 27 000       | 211 000                   |
| 2035                                                              | 43 000                   | 76 000             | 94 000               | 32 000       | 245 000                   |
| <b>Muutos 2024–2035</b>                                           | <b>2 000</b>             | <b>12 000</b>      | <b>15 000</b>        | <b>5 000</b> | <b>34 000</b>             |

### ***Ostovoiman siirtymän vaikutus Kajaanin liiketilan lisätarpeeseen***

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Kuluttajien asiointi ei kuitenkaan noudata maakunta-, seutu- tai kuntarajoja, vaan ostovoimaa liikkuu alueelta toiselle. Käytännössä Kajaaniin kohdistuu nykytilanteessa ja myös jatkossa ostovoimaa seudun ja koko maakunnan alueelta, joten Kajaanin liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

Kajaanin ulkopuolelta tuleva vähittäiskaupan kysyntä lisää liiketilatarvetta Kajaanissa. Ostovoiman nettosiirtymä on vähittäiskaupassa noin 30 % ja autokaupassa noin 22 %. Kajaanin ulkopuolelta tuleva ostovoiman siirtymä lisää vähittäiskaupan liiketilatarvetta vuosina 2024–2035 yhteensä noin 8 000 k-m<sup>2</sup>, mikäli tavoitteena on Kajaanin vähittäiskaupan vetovoiman säilyttäminen 2023 tasolla. Tällöin liiketilan lisätarve on yhteensä **noin 34 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 14 000 k-m<sup>2</sup> ja autokauppaan noin 5 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 10. Arvio Kajaanin väestön ostovoimaan ja ostovoiman siirtymään perustuvan liiketilan lisätarpeesta vuosina 2024–2035.*

| Liiketilatilien lisätarve Kajaanissa<br>2024–2035, k-m <sup>2</sup> | Päivittäis-<br>tavara-<br>kauppa | Muu<br>erikois-<br>kauppa | Tilaa<br>vaativa<br>kauppa | Auto-<br>kauppa | Vähittäis-<br>kauppa<br>yhteensä |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Kajaanin oman väestön ostovoima                                     | 2 000                            | 9 000                     | 11 000                     | 4 000           | 26 000                           |
| Kajaanin ulkopuolelta tuleva ostovoima                              | 1 000                            | 3 000                     | 3 000                      | 1 000           | 8 000                            |
| <b>Muutos 2024–2025</b>                                             | <b>3 000</b>                     | <b>12 000</b>             | <b>14 000</b>              | <b>5 000</b>    | <b>34 000</b>                    |



### 3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

#### 3.1 Suunnittelualueen mitoitus

Alueelle suunnitellun Biltema -tavaratalon pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan noin 7 100 k-m<sup>2</sup>. Kajaanin väestön kysyntään perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä on muussa erikoiskaupassa noin 9 000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativassa erikoistavarakaupassa ja autokaupassa noin 15 000 k-m<sup>2</sup> eli erikoiskaupassa yhteensä noin 24 000 k-m<sup>2</sup>. Uusi liikerakentaminen käyttää Kajaanin erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta noin 30 %, joten noin 70 % lisätarpeesta on mahdollista toteuttaa Kajaanin keskustassa ja alakeskuksissa, kaupan alueilla sekä muualla Kajaanissa.

#### *Suunnittelualueen mitoitus ja kaupan laatu*

Vireillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden myymälärakennuksen (Biltema) toteuttaminen. Alustavan suunnitelman mukaan myymälärakennuksen kerrosala on **noin 7 100 k-m<sup>2</sup>**.

Alueelle sijoittuva Biltema oli alun perin auton varaosiin, autotarvikkeisiin ja työkaluihin erikoistunut tavaratalo. Viime vuosina tavaravalikoima on laajentunut ja tavaravalikoimaan kuuluvat myös mm. polkupyörät, veneilyyn ja vapaa-aikaan liittyvät tuotteet sekä rakennustarvikkeet. Bilteman toimialaluokka on tällä hetkellä moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa, pl. renkaat (toimiala 45321), joka kuuluu tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimialaryhmään. Tavaravalikoiman laajenemisen myötä Biltema voidaan luokitella myös ns. laajan tavaravalikoiman myymäläksi, jossa myydään sekä tilaa vaativan erikoistavarakaupan että muun erikoistavarakaupan tuotteita.

#### *Mitoitus suhteessa maakuntakaavaan ja yleiskaavaan*

Suunnittelualue sijaitsee Kainuun maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja on Kajaanin taajamatoimintojen alueella päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativassa erikoistavarakaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup>. Uuden myymälärakennuksen pinta-ala ei ylitä merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön koon alarajaa.

Kajaanin keskustaajaman 2035 osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa julkisia palveluja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-3). Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 7 960 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueella aiemmin toiminut Kainuun ammattiopisto on siirtänyt toimintansa muualla ja sen tyhjilleen jääneet koulutustilat on purettu.

#### *Mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen*

Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on väestön kysyntään perustuen vuosina 2024–2035 Kajaanissa noin 26 000 k-m<sup>2</sup> ja Kajaanin seudulla noin 34 000 k-m<sup>2</sup>. Kajaanin liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 9 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan ja autokauppaan noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Kajaanin seudun liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 12 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan ja autokauppaan noin 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Uusi liikerakentaminen (noin 7 100 k-m<sup>2</sup>) käyttää Kajaanin muun erikoiskaupan sekä tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeesta noin 30 %, ja Kajaanin seudun vastaavien toimialaryhmien liiketilan lisätarpeesta noin 22 %. Näin ollen noin 70 % Kajaanin ja 78 % Kajaanin seudun erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta on mahdollista toteuttaa muualla Kajaanissa ja muualla Kajaanin seudulla.

### 3.2 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

**Suunnittelualueelle sijoittuva kaupan toimija on Kajaanissa uusi, joten se täydentää Kajaanin palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin asemaa seudun ja maakunnan kaupan palveluverkossa ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena. Kajaanin oman väestön kysyntä mahdollistaa uuden myymälän rakentamisen, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ei ole odotettavissa. Nykyinen kaupan palveluverkko säilyy ja täydentyy. Vähittäiskauppaan kohdistuva kysyntä mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla Kajaanissa.**

#### 3.2.1 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Uuden liikerakentamisen vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin voidaan arvioida vertaamalla liiketilan mitoitusta Kajaanin laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Alueelle suunnitellun myymälärakennuksen pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan noin 7 100 k-m<sup>2</sup>. Kajaanin oman väestön kysynnän kehityksen perusteella arvioitu tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja autokaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä on noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen liiketilan lisätarve riittää kattamaan uuden liikerakentamisen eikä merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ole odotettavissa. Vähittäiskauppaan kohdistuva kysyntä mahdollistaa kaupan kehittämisen myös muualla Kajaanissa.

#### 3.2.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys

Suunnittelualueelle sijoittuva kaupan toimija on Kajaanissa ja Kajaanin seudulla uusi, joten se täydentää Kajaanin palvelutarjontaa. Lähimmät Biltema -tavarataloketjuun kuuluvat myymälät ovat Oulussa ja Kuopiossa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin asemaa seudun ja maakunnan kaupallisessa palveluverkossa ja maakunnan kaupan pääkeskuksena. Koska Kajaanin oman väestön kysyntä mahdollistaa uuden liikerakentamisen, ei olemassa olevien myymälöiden lopettamisella ole odotettavissa, jolloin nykyinen kaupan palveluverkko säilyy ja täydentyy uudella palvelulla.

### 3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

**Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle sijoittuvalla kaupan toimijalla ei ole tällä hetkellä toimipaikkaa Kajaanissa, joten se ei kilpaile ydinkeskustan erikoisliikkeiden kanssa eikä sen toteuttamisella näin ollen ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kajaanin ydinkeskustan ja alakeskusten eikä myöskään naapurikuntien keskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.**



### 3.3.1 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Uusi liikerakentaminen täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta mahdollistamalla tyhjäksi jääneelle tontille uutta toimintaa. Alue liittyy kiinteästi yleiskaavassa osoitettuun Timperintien työpaikkatoimintojen ja kaupan alueeseen (TP/tiva) ja laajentaa aluetta lounaan suuntaan. Asemakaavassa suunnittelualue sijaitsee Timperintien työpaikkatoimintojen ja kaupan alueelle osoitetun liikerakennusten korttelialueen (KL-6) ja suunnittelualueen lounaispuolelle osoitetun liikerakennusten korttelialueen (KL-4) välissä.

Suunnittelualue on saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä. Suuri lähiasutuksen määrä sekä kattavat kävely- ja pyöräilyreitit mahdollistavat asiointin lähialueilta kävellen ja pyöräillen. Kohdassa 2.3.1 on tarkasteltu suunnittelualueen sijaintia suhteessa väestön tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) asuu noin 4 700 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) on noin 22 000 asukasta. Alle viiden kilometrin etäisyydellä asuu noin 81 % Kajaanin väestöstä.

### 3.3.2 Kajaanin ydinkeskustan kehitys

Kajaanin ydinkeskusta on koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustassa sijaitsevat keskustatavaratalot ja erikoisliikkeet (mm. muotikauppa). Kajaanin ydinkeskustan myymälöissä asioidaan erityisesti Kajaanin seudun muista kunnista mutta myös koko maakunnan alueelta. Kaavamuutoksen vaikutukset Kajaanin ydinkeskustan kehitykseen ovat riippuvaisia siitä, millaista erikoiskauppaa suunnittelualueelle sijoittuu. Koska alueelle sijoittuva kaupan toimija on Kajaanissa uusi, se täydentää ydinkeskustan palvelutarjontaa eikä kilpaile ydinkeskustan kaupan kanssa.

Kajaanin oman väestön kysyntä mahdollistaa suunnitellun liikerakentamisen, joten liikerakentamisen seurauksena ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Kajaanin ydinkeskustan eikä myöskään Kajaanin alakeskusten tai naapurikuntien kuntakeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Lisäksi suunnittelualueen kerrosala jää huomattavasti pienemmäksi kuin Kajaanin ydinkeskustan kerrosala.

Vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaa tällä hetkellä rakentamattoman alueen kehittämisen fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä, mikä osaltaan lisää koko Kajaanin keskustan vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana.

## 3.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

**Suunnittelualueen toteuttaminen ja uuden kaupan toimijan sijoittuminen alueelle lisäävät Kajaanin palvelutarjontaa, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueen nykyisten ja tulevien asukkaiden näkökulmasta. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa autoillen sekä kävellen ja pyöräillen. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee varmistaa sujuvat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä toimivat ja turvalliset kävely- ja pyöräilyolosuhteet niin suunnittelualueella kuin sen lähiympäristössäkin. Joukkoliikenteen käyttö asiointimatkoilla on yleisesti ottaen vähäistä, mutta suunnittelualueen palvelut ovat tarvittaessa saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.**

### 3.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Kaupallisten palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa fyysistä etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997). Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelujen hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

Vireillä oleva asemakaavan muutos mahdollistaa uutta liikerakentamista ja sen myötä palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista Kajaanissa ja vaikutusalueella asuvien näkökulmasta.

### 3.4.2 Saavutettavuus eri liikennemuodoilla

Suunnittelualue on autoliikenteellä hyvin saavutettavissa eri puolilta Kajaania ja Kajaanin seutua. Hyvä saavutettavuus asiointiliikenteelle Timperintieltä ja huoltoliikenteelle Varistieltä tulee ottaa huomioon jatko-suunnittelun yhteydessä, samoin alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus. Sujuvat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt lisäävät myymälän vetovoimaa asiointipaikkana ja vähentävät lähialueen asukkaille mahdollisesti aiheutuvia haittoja. Uusi myymälä lyhentää asiointimatkoja, kun esimerkiksi Kuopiossa sijaitsevan Biltelman sijasta voidaan asioida Kajaanissa. Asiointimatkojen lyhentyessä myös liikenteestä aiheutuvat päästöt vähenevät.

Kävelen ja pyöräillen alue on saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta. Lähiasutuksen suuri määrä sekä jalan- kulun ja pyöräilyn olemassa oleva verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävelen ja pyöräillen kaikista ilmansuunnista. Jatkosuunnittelussa tulee turvata hyvä saavutettavuus kävelen ja pyöräillen huolehtimalla kävely- ja pyöräilyolosuhteiden toimivuudesta ja liikkumisen turvallisuudesta suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä.

Joukkoliikenteen käyttö asiointimatkoina on yleisesti ottaen vähäistä, mutta suunnittelualueen palvelut ovat kauempaa asioiville saavutettavissa tarvittaessa myös joukkoliikenteellä Kajaanin keskustan kautta kulkevilla vuoroilla. Suunnittelualueella lähimmät pysäkit ovat Timperintien ja Varistien varressa.

## 3.5 Muut vaikutukset

**Kaavamuutos mahdollistaa uuden kaupan toimijan sijoittumisen Kajaaniin, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista. Uuden liikerakennuksen rakentaminen vaikuttaa monella tavalla Kajaanin työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia väli tuotteita ja palveluja. Alueen toteutuksen myötä kaupunki saa kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuloja. Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä ja vahvistaa osaltaan mielikuvaa Kajaanista elinvoimaisena ja elävänä kaupunkikeskuksena.**

### 3.5.1 Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa elinkeinoelämän kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset yritysten sijoittumiselle ja uusien liikeideoiden kehittämiseksi.

Alueidenkäyttölakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan, kooltaan ja määrältään riittävästi sijoittumipaikkoja.

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden kaupan toimijan sijoittumisen Kajaaniin, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

### 3.5.2 Vaikutukset työllisyyteen

Uusi liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla Kajaanin ja Kajaanin seudun työllisyyteen. Myymälä työllistää toimiessaan noin 25–30 henkilöä. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja.

Hankkeen rakentamis- ja toimintavaiheessa työllistyvät henkilöt maksavat kaupungille verotuloja. Lisäksi kaupunki saa kiinteistöverotuloa ja osuuden alueella toimivan yritysten maksamasta yhteisöverosta.

### 3.5.3 Vaikutukset Kajaanin imagoon

Imago on kaupungin tietoisesti muodostama kuva itsestään. Imago vastaa kysymyksiin mm. siitä, ”millainen kaupunki haluaa olla?” ja ”kuinka kaupunki halutaan sen ulkopuolella koettavan?” Toisaalta imago on joukko asukkaiden, yritysten, sijoittajien, matkailijoiden ym. tahojen mielikuvia kaupungista.

Kaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen myötä suunnittelualuetta voidaan kehittää myös fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä. Toiminnoiltaan monipuolinen kokonaisuus vahvistaa omalta osaltaan mielikuvaa Kajaanista elinvoimaisena ja elävänä kaupunkikeskustana ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena.



## 4 JOHTOPÄÄTÖKSET

- Alueelle suunnitellun liikerakennuksen pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan noin 7 100 k-m<sup>2</sup>. Alueelle sijoittuvan kaupan toimijan, Bilteman toimialaluokka on Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa, pl. renkaat (toimiala 45321), joka kuuluu tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimialaryhmään. Bilteman tavaravalikoima on viime vuosina laajentunut ja tavaravalikoimaan kuuluvat autoiluun liittyvien tuotteiden ohella myös mm. polkupyörät, veneilyyn ja vapaa-aikaan liittyvät tuotteet sekä rakennustarvikkeet. Tavaravalikoiman laajenemisen myötä Biltema voidaan luokitella myös ns. laajan tavaravalikoiman myymäläksi, jossa myydään sekä tilaa vaativan erikoistavarakaupan että muun erikoistavarakaupan tuotteita.
- Kajaanin oman väestön kysyntään perustuva muun erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja autokaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2035 mennessä noin 24 000 k-m<sup>2</sup>, joka riittää kattamaan uuden liikerakentamisen. Näin ollen uuden myymälän toteutuksella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Nykyinen kaupan palveluverkko säilyy ja täydentyy alueelle tulevalle uudella kaupan toimijalla.
- Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Suunnittelualue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, henkilöauton lisäksi myös kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Suunnittelualueelle sijoittuva kaupan toimija on Kajaanissa uusi, joten se täydentää ja monipuolistaa Kajaanin palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin keskustaajaman asemaa seudun ja maakunnan kaupan palveluverkossa ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena.
- Alueelle sijoittuva kaupan toimija on Kajaanissa uusi ja luonteeltaan laajan tavaravalikoiman myymälä, jonka tuotevalikoimaan kuuluu sekä tilaa vaativan erikoiskaupan että muun erikoiskaupan tuotteita. Toimintansa luonteen ja suurehkon tilantarpeen myötä toiminta soveltuu ydinkeskustan ulkopuolelle. Uusi myymälä täydentää Kajaanin keskustan palvelutarjontaa eikä kilpaile keskustan erikoisliikkeiden kanssa.
- Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueen asukkaiden näkökulmasta. Uutena kaupan toimijana Kajaanissa Biltema vähentää tarvetta asioida ketjun muissa, kauempana sijaitsevista myymälöissä, esimerkiksi Kuopiossa, jolloin myös fyysinen saavutettavuus paranee ja asiointimatkat lyhenevät. Suunnittelualue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Kestävien kulkumuotojen lisäksi alueen saavutettavuus myös henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla sekä alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen että alueelle johtavien liikenneyhteyksien sujuvuudesta. Jatkosuunnittelulla tulee varmistaa myös toimivat ja turvalliset kävely- ja pyöräilyolosuhteet niin suunnittelualueella kuin sen lähiympäristössäkin.
- Uuden liikerakennuksen rakentaminen vaikuttaa Kajaanin työllisyyteen. Myymälä työllistää toimiessaan noin 25–30 henkilöä. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä hankkeen rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Alueen toteutuksen myötä kaupunki saa kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuloja.
- Vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaa tällä hetkellä tyhjän tontin kehittämisen fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä ja vahvistaa osaltaan mielikuvaa Kajaanista elinvoimaisena ja elävänä kaupunkikeskuksena.

- 
- Suunnittelualuetta ei ole maakuntakaavassa, yleiskaavassa eikä asemakaavassa osoitettu kaupan alueena, joten uuden myymälärakennuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Vaikutusten arvioinnissa ei ole tullut esille sellaisia vaikutuksia, jotka vaarantaisivat maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen. Alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, lähialueen väestömäärä on suuri ja alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Kajaanin oman väestön kysyntä mahdollistaa alueelle suunnitellun liikerakentamisen, kuten myös kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset muualla Kajaanissa, Kajaanin keskustassa, alakeskuksissa, kaupan alueilla sekä asuntoalueiden lähipalveluissa.
  - Kaupan toimijoiden näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Liikerakentamisen mahdollistaminen asemakaavamuutoksella parantaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja edistää osaltaan toimivan kilpailun toteutumista sekä elinkeinojen kehitystä alueidenkäyttölain tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että ne sallivat liikerakentamisen mahdollisimman joustavasti Kainuun maakuntakaavan ja Kajaanin keskustajaman osayleiskaavan sallimissa rajoissa.

## 5 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Kainuun liitto (2023). Kainuun voimassa olevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmäkartta 12.12.2023 sekä Kainuun maakuntakaavojen maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset.

Kainuun liitto (2013). Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys. FCG ja Linea konsultit.

Kajaanin kaupunki (2021). Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma. WSP Finland Oy.

Kajaanin kaupunki (2019). Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2035.

Kajaani-Sotkamo rakennemalli 4.5.2017.

Kajaanin kaupunki (2013). Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa. FCG ja Linea konsultit.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

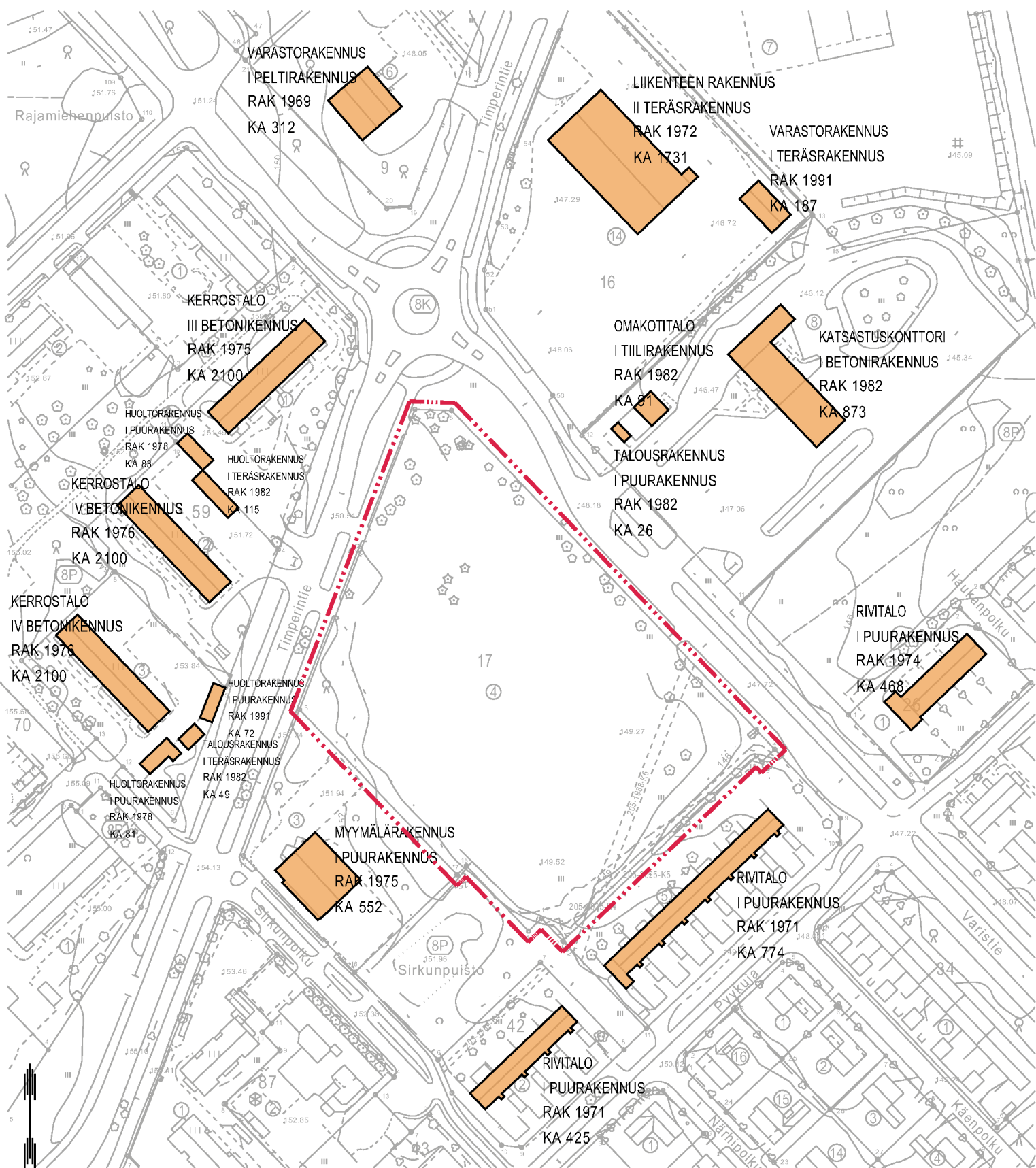
Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ja kartta-aineistot

- <https://asiointi.kajaani.fi/ims>
- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://liiteri.ymparisto.fi/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- Tilastokeskus: kunnittain toimipaikkatilasto 2025
- Tilastokeskus: väestö- ja työssäkäyntitilastot 2025
- Tilastokeskus: ruututietokanta 2024



# LIITEKARTTA



Rakennuskanta 26.11.2025

0 10 20 30 40 50 100

MK 1:2000

## KAJAANI

Kaupunginosa 8

korttelit 17, 26, 42, 59

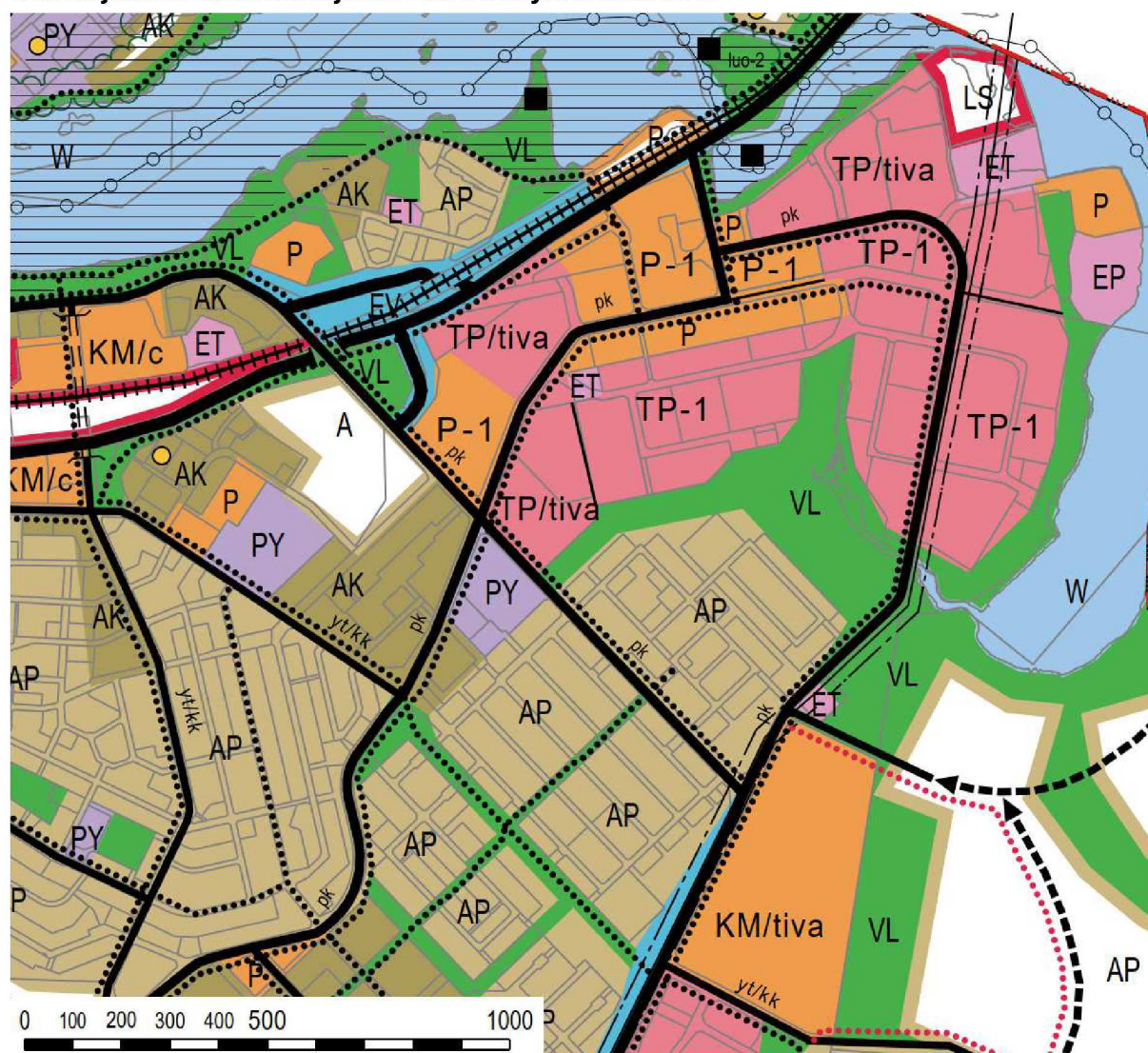
osa kortteleista 9,16

### Merkintöjen selitykset:

|                |                                              |
|----------------|----------------------------------------------|
| ASUINRAKENNUS  | Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus         |
| II PUURAKENNUS | Rakennuksen kerrosluvu ja rakennusmateriaali |
| RAK 1952       | Rakennuksen valmistusvuosi                   |
| KA 147         | Rakennuksen kerrosala                        |



## Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta



### Ote yleiskaavamerkinnöistä ja määräyksistä

- A** Uusi asuntoalue.  
Alue varataan talotyyppijakaumaltaan monipuoliseksi asuntoalueeksi. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa.
- AK** Kerrostalovaltainen asuntoalue.  
Alue varataan asuinkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa.
- AP** Pientalovaltainen asuntoalue.  
Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa.
- P-1** Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue.  
Alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille, työpaikoille ja hallinnolle.  
  
Alueelle saa sijoittaa sellaisia tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (enintään 10 000 k-m<sup>2</sup>), jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Kaupan yksiköissä saa päivittäistavaraa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> suuruisella alalla.
- PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.  
Alue varataan pääasiassa julkisia palveluja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista.



## TP-1

Työpaikka-alue.

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristölle merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (enintään 10 000 k-m<sup>2</sup>), jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.

## TP/tiva

Työpaikkatoimintojen ja kaupan alue.

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristölle merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.

Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan tilaa vaativan suuryksikön tai myymäläkeskittymän sekä muita pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimintoja. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan yksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Petäisenrannan alueelle enintään 35 000 ja Timperintien alueelle 25 000.

.....

Kevyen liikenteen reitti.

Pyöräteiden pää- ja aluereittien tavoiteverkko.

vt

Valtatie.

pk

Pääkatu.

yt/kk

Yhdystie/kokoojakatu.

$$\frac{1}{T}$$

Eritasoristeys ilman liittymää.

Päärata ja liikennepaikka.



Sähkölinja 110 kV.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kumoutuvan Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavan 2015 alueella rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuna pohjautuen Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavan 2015 määräyksiin AT-, RA- ja M-alueen rakennuspaikkojen osalta, kunnes alue asemakaavoitetaan Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukaisesti.

Kumoutuvan Nuasjärven osayleiskaavan alueella rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuna pohjautuen Nuasjärven osayleiskaavan määräyksiin RA -rakennuspaikkojen osalta, kunnes alue asemakaavoitetaan Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukaisesti.

Liito-oravan mahdolliset elinympäristöt ja kulkureitit tulee ottaa sekä maa- ja metsätalous-, virkistys-, suojaviher- että rakennettujen alueiden suunnittelussa ja hoidossa huomioon.

Alueen hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä kiinteistöllä, imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Virkistysalueella taajamassa sekä liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueella melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB(A) eikä yöohjearvoa 45 dB(A) tai vanhoilla alueilla yöohjearvoa 50 dB(A). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Taajaman ulkopuolisilla virkistys- ja luonnonsuojelualueilla melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB(A) eikä yöohjearvoa 40 dB(A). VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

Yleiskaava-alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa huolehtia riittävästä melun- ja värinänorjunnasta, erityisesti pääteiden ja -ratojen, ampumaratojen sekä muiden merkittävien melua tai värinää aiheuttavien kohteiden ympäristössä.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ei saa purkaa ilman lupaa. Kohteet on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa ja rakennuslupa-asioita käsiteltäessä ja kohteita merkittävästi muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Toiminnalle ja kohteille, jotka ulottuvat yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta tai ylittävät esterajoituskorkeuden, on yleiskaava-alueella haettava ilmailulain 864/2014 mukainen lentoestelupa. Asemakaavaa laadittaessa on pyydettävä lausuntoa Finavialta, mikäli suunnitellaan korkeaa rakentamista.

Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisuihin perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1.12.2025

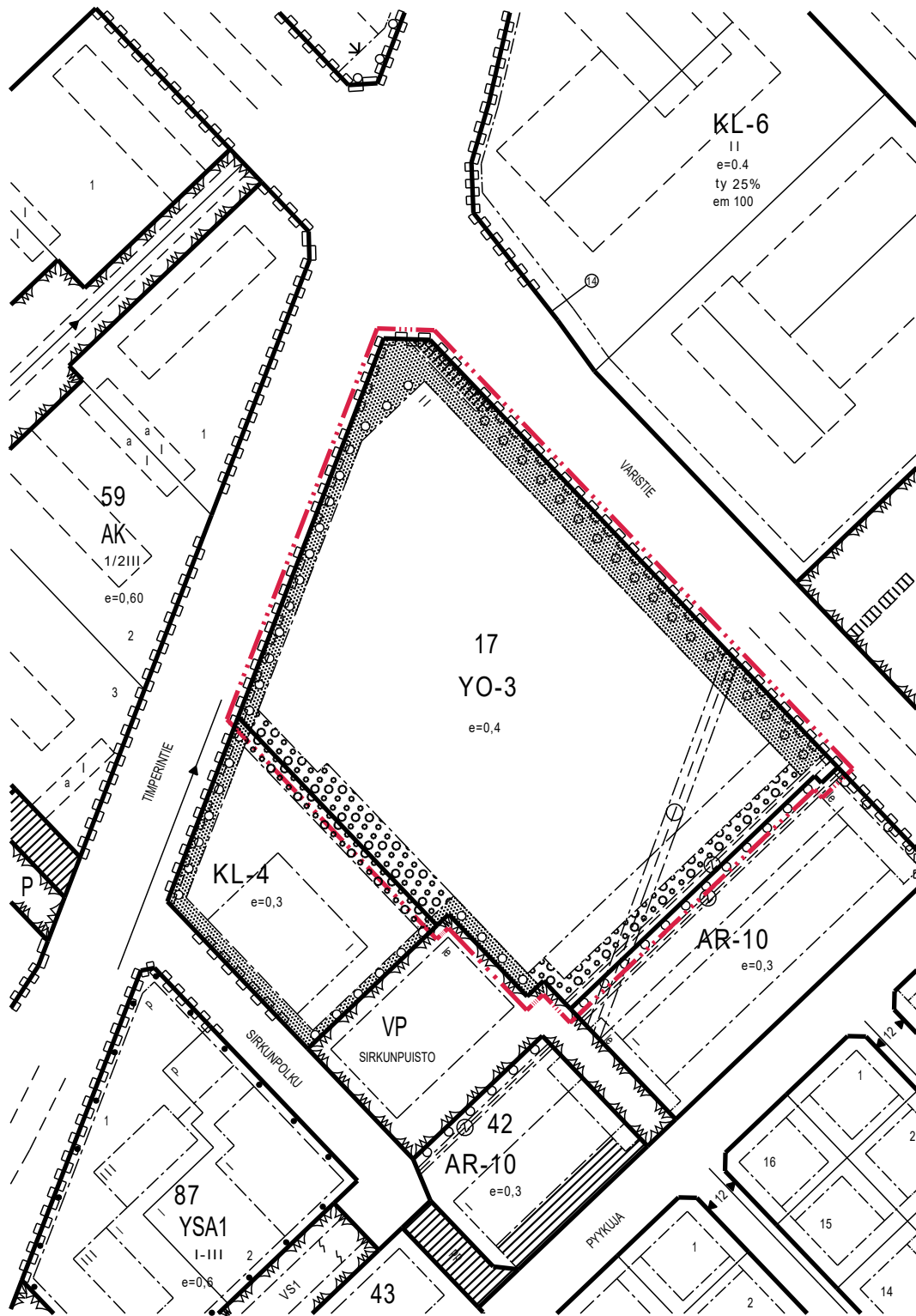
# KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 KORTTELI 17 TONTTI 4  
JA PUISTOALUETTA

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

|                    |                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>YO-3</b>        | Pääasiassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti.        |
|                    | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.                                                             |
|                    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                |
|                    | Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.                                                                                  |
|                    | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.                                                                                                 |
| <b>17</b>          | Korttelin numero.                                                                                                                       |
| <b>1</b>           | Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.                                                                                               |
| <b>SIRKUNPOLKU</b> | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                   |
| <b>I-III</b>       | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                       |
| <b>e=0,4</b>       | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.                                                                                  |
|                    | Rakennusala.                                                                                                                            |
|                    | Istutettava alueen osa.                                                                                                                 |
|                    | Istutettava puurivi.                                                                                                                    |
|                    | Istutettava alueen osa, jolla tulee olla vähintään 3 m korkuisia puita korkeintaan 8 m välein sekä pensaita yhtenäisenä suojaistuksena. |
|                    | Katu.                                                                                                                                   |
|                    | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.                                                                                           |
|                    | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                |
|                    | Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.                                                                                              |

LIITEKARTTA



## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tontilla, rakennuspaikalla tai niiden pysäköintiin varatuilla alueilla tulee olla vähintään seuraavien perusteiden mukaan laskettu määrä autopaikkoja.

- Asunnot muissa rakennuksissa kuin enintään kahden asunnon asuinpientaloissa: 1 autopaikka jokaista asuinkerrosalan alkavaa 85 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- Toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 50 m<sup>2</sup> kohti.
- Kokoustilat niihin liittyvine muine yleisötiloineen: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 15 m<sup>2</sup> kohti.
- Auto- ja -tarvikemyymälät sekä ravitsemusliikkeet tai niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 25 m<sup>2</sup> kohti.
- Oppilaitokset, sairaalat ja niihin verrattavat: 1 autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 100 m<sup>2</sup> kohti.
- Muut tilat: rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan edellä lueteltuja laskentaperusteita noudattaen.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamisvelvollisuuteen korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan ja korkeintaan 30 % asemakaavassa asuntoja ja 50 % muita tiloja varten määrätystä autopaikkojen määrästä sen mukaan kuinka paljon pienemmäksi lähiaikojen autopaikkatarve voidaan osoittaa. Hakijan on osoitettava, ettei autopaikkojen myöhemmälle rakentamiselle ole esteitä ja että autopaikat kulloinkin riittävät tontilla asuvien, työskentelevien, asioivien ja vierailijoiden tarpeisiin. Jos lykkäystä myönnetään kokoustilojen osalta, saadaan tarvetta arvioitaessa ottaa huomioon tontin läheisyydessä olevat yleiset pysäköintipaikat kaupunginhallituksen suostumuksella.

Jos useamman kuin 4 auton pysäköintialue on kohtisuoraan 15 m lähempänä asuinhuoneiden ikkunaseinää tulee alueen olla vähintään 1 m asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiiviillä aidalla suojattu ja jos se on 8 m lähempänä, vähintään 2 m alempana ja autopaikat varustettuna katoksella.

5 m lähempänä leikki- tai oleskelualueita olevat autopaikat, jotka eivät ole vähintään 1 m alempana tulee suojata riittävän tiiviillä aidalla. Tontilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 0,15 m<sup>2</sup> jokaista asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Alue tulee suojata istutuksilla ja tarvittaessa aitaamalla ajoneuvo- liikenteestä, jätteiden säilytys- ja vaatteiden tomutuspaikoista.

Tontilla tulee olla kasvavia, vähintään 3 m korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m<sup>2</sup> kohti sekä pensaita.

Tontilla olevien autonsäilytyspaikkojen edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 m pituinen vapaa tila tontilla. Autopaikat on sijoitettava tontin kadunpuoleiseen osaan, ellei rakennuslupaviranomainen erityisistä syistä myönnä poikkeusta tai ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, jonka valikoima voi sisältää ei-keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.



Puisto.



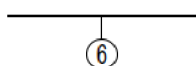
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

8

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PET

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

17

Korttelin numero.

SIRKUNPUIST

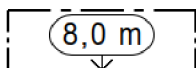
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

8000

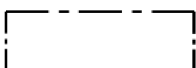
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.



Rakennusala.

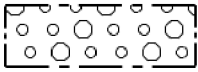




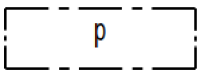
Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

### AUTOPAIKAT:

Tilaa vaativa erikoistavarakauppa 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup>

### PYÖRÄPYSÄKÖINTI:

Tilaa vaativa erikoistavarakauppa 1 ppp/ 200 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Valaistuksen on sovittava alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä tai välkettä läheisille kiinteistöille tai kulkuväylillä liikkujille.

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

Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää läheisillä asuinrakennusten korttelialueilla valtioneuvoston päätöksen (VN 993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja eikä sosiaali- ja terveysministeriön asettamia sisämelun toimenpideraja-arvoja (STMa 545/2015).

Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan tai muun kiinteistötekniikan melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee tarvittaessa esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi ja/tai viivyttämiseksi tonteilla tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tonteilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta. Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 205-8-17-6.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIN 17 TONTTI 4

muodostuu:

KAJAANI

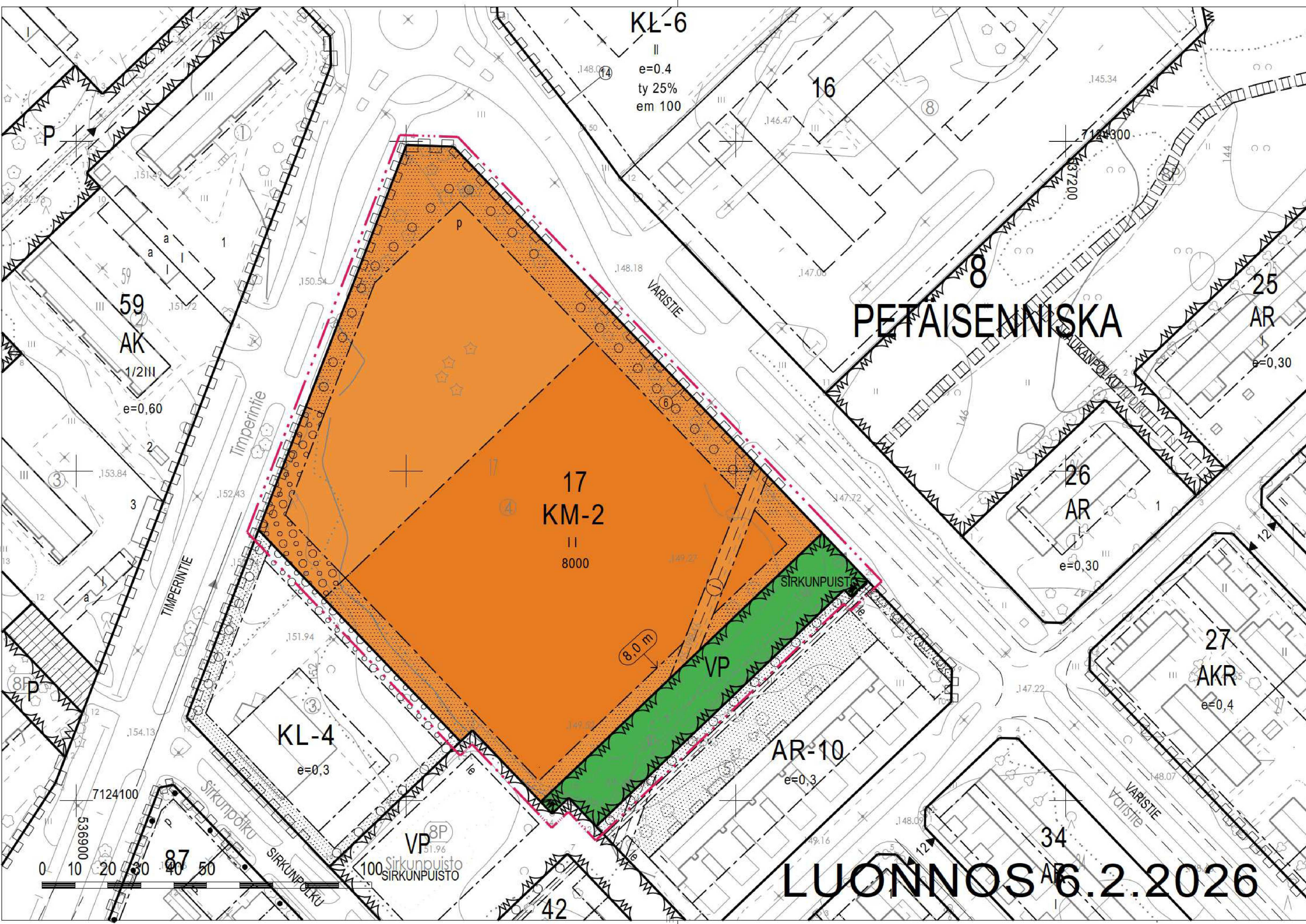
KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELIN 17 TONTTI 6 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

LUONNOS 6.2.2026

|                                                                                                                                                                |  |                                                                  |  |  |  |                                                                                                                                               |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div><div>KAJAANIN KAUPUNKI</div><div>YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA</div></div> |  |                                                                  |  |  |  | SÄILYTYS:                                                                                                                                     |  |
| PVM                                                                                                                                                            |  |                                                                  |  |  |  | TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA |  |
| PIIR.N:o                                                                                                                                                       |  | <div>ULLA-MAIJA OIKARINEN</div> <div>ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI</div> |  |  |  |                                                                                                                                               |  |
| MK                                                                                                                                                             |  |                                                                  |  |  |  |                                                                                                                                               |  |
| SUUNN.                                                                                                                                                         |  |                                                                  |  |  |  |                                                                                                                                               |  |
| PIIRT.                                                                                                                                                         |  |                                                                  |  |  |  |                                                                                                                                               |  |
| POHJAKARTTA ON AKL:N 54a § MUKAINEN.<br>POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000<br>KAUPUNGINGEODEETTI                                              |  |                                                                  |  |  |  | VIRAN PUOLESTA: PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA                                                                                                |  |
| JARI SÄKKINEN                                                                                                                                                  |  |                                                                  |  |  |  | TULLUT VOIMAAN:                                                                                                                               |  |





KL-6

e=0.4  
ty 25%  
em 100

16

8

PETAISENNISKA

25  
AR

e=0,30

59  
AK

1/2III

e=0,60

17  
KM-2

8000

26  
AR

e=0,30

27  
AKR

e=0,4

KL-4

e=0,3

AR-10

e=0,3

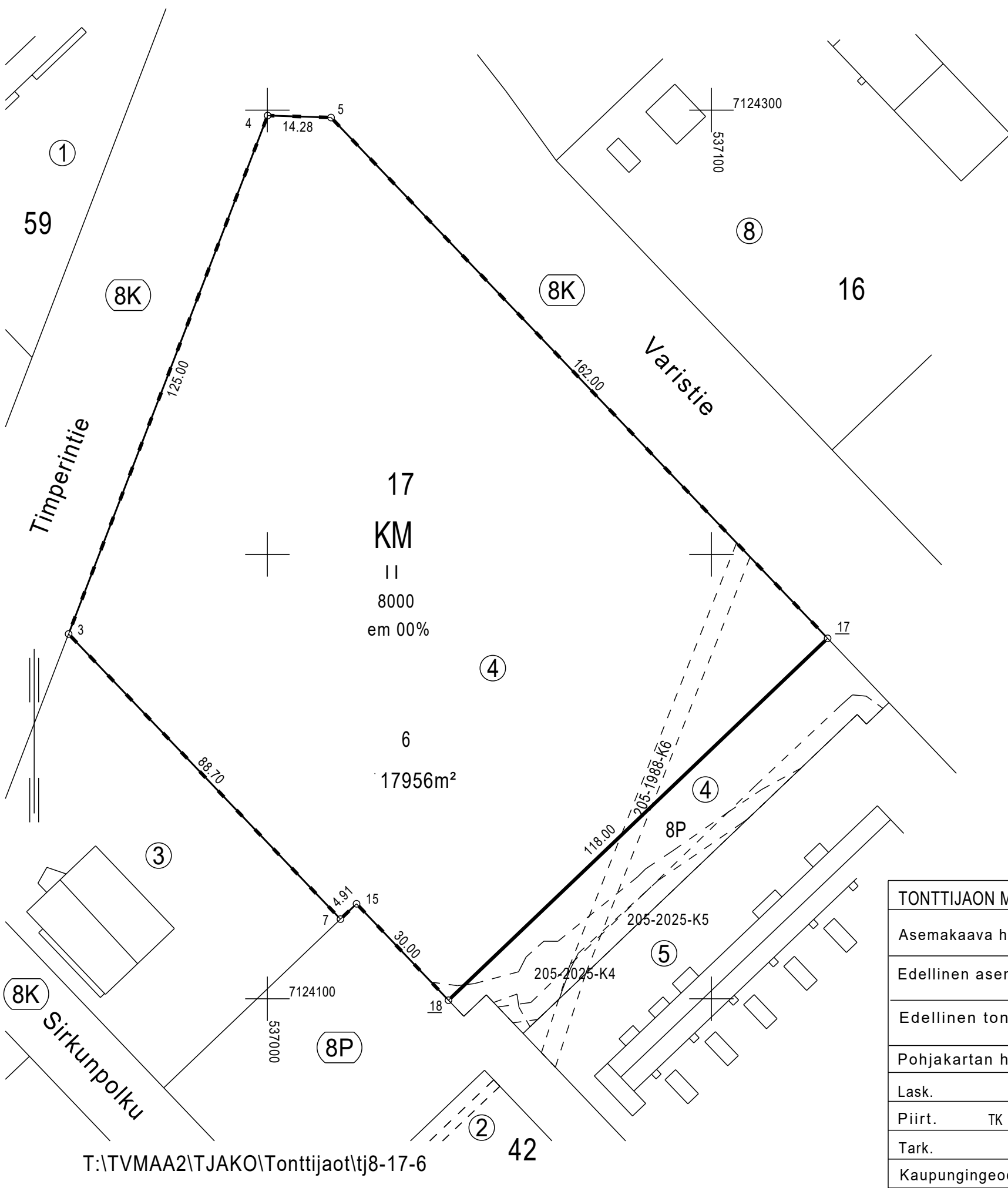
VP

Sirkunpuisto  
SIRKUNPUISTO

LUONNOS 6.2.2026

0 10 20 30 40 50





TONTTIEN MUODOSTUMINEN

| N:o | Yht.m <sup>2</sup> | Osat m <sup>2</sup> | Muodostajakiinteistö |
|-----|--------------------|---------------------|----------------------|
| 6   | 17956              | 17956               | 205-8-17-4           |

KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | Y          | X           |
|-----|------------|-------------|
| 3   | 536955.237 | 7124182.104 |
| 4   | 537000.067 | 7124298.786 |
| 5   | 537014.344 | 7124298.336 |
| 7   | 537016.463 | 7124117.927 |
| 15  | 537020.081 | 7124121.378 |
| 17  | 537126.166 | 7124181.122 |
| 18  | 537040.788 | 7124099.672 |

|                                                                     |                  |        |           |                                      |  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-----------|--------------------------------------|--|
| TONTTIJAON MUUTOS                                                   |                  | 1:2000 |           | KAJAANI                              |  |
| Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.                                   |                  |        |           | Koordinaattijärjestelmä<br>ETRS-GK27 |  |
| Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm. <div>23029.4.1985</div>    |                  |        |           |                                      |  |
| Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm. <div>8/17/220.6.1988</div> |                  |        |           |                                      |  |
| Pohjakartan hyväksyi ja                                             |                  |        |           | Karttalehti                          |  |
| Lask.                                                               | tonttijaon laati |        | 4.10.2025 | Kiinteistötunnus<br>205-8-17-6       |  |
| Piirt. TK                                                           |                  |        |           |                                      |  |
| Tark.                                                               |                  |        |           |                                      |  |
| Kaupungeingeodeetti                                                 |                  |        |           | Jari Säkkinen                        |  |
| Kaupungeingeodeetin päätös                                          |                  |        |           | Tj-kartta8/17/3                      |  |