



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA RAKENNUSTAPA-OHJE

- ALY Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 1 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 2 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- KESKUSTA Korttelin numero.
- 1 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 2320 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- kk(100) Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa rakennusalalle sallitun kerrosalan lisäksi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Suluissa oleva luku ilmoittaa kellarikerroksessa sallittujen rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen pinta-alan kerrosalaneliömetreinä. Luku ei sisälly saman rakennusalan muuhun rakennusoikeuteen.
- k 20 % I Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta I kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Liike- ja toimistotiloista tulee olla yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatulle alueelle.
- rto Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje.
- IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

- rto Alleiviattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- Rakennusala.
- Maanalainen autojen pysäköimispaikka.
- Alueen osa, jolle voidaan toteuttaa kansipiha, joka on I kerroksen lattiatilain tasoa korkeammalla.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- le/lyk-1 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue, jolle tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyliksi.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Pysäköimispaikka.
- dB Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvosto päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat.
- sr-23 Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia.
- sr-26 Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.

EHDOTUS 20.3.2025

sr-27 Suojeltavaan rakennukseen oleellisesti kuuluva rakennelma/rakennusosa. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennelma/rakennusosa, jota ei saa hävittää. Rakennelmassa/rakennusosassa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- RAKENNUSTAPA-OHJEET**
- Kaavaan liittyy rakennustapaohje, jota tulee noudattaa. Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeeksi, jotka ovat otsikon rakennustapaohjeet alla.
- Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeasuuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.
- Ilmanvaihtorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.
- Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiatilain tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.
- Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovitettava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.
- Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.
- Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa käynti porrashuoneeseen tai liiketiloihin myös kadun puolelta.
- Katu- ja pihajulkisivun valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja pihajulkisivualueilla.
- I kerroksen katujulkisivusta korkeintaan 50% saa olla autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.
- Katua vasten pihajulkisivu tulee rajata pergolalla Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.
- Julkisivujen väriä tulee olla vaaleaa ja soveltua naapurirakennusten väriä. Korttelin sisäosissa julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai tiili.
- Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti hyvää, pelkistettyä ja selkeää. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäisen kokonaisuus.
- Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- MELU: Parvekkeiden on oltava Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella lasitetuina, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.
- MELU: Oleskeluun ja leikkiin tarkoitettuihin pihajulkisivualueille melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutasojen ohjearvoja.

EHDOTUS 20.3.2025

KULTTUURIYMPÄRISTÖ: Korttelin 4 tontti 10 (205-1-4-10) kuuluu Kajaanin Kauppakadun funktalajien ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Funktionalistista tyyliinsuuntaa edustavat liike- ja asuinrakennukset sekä piharakennus ja pergola muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funktalajien kanssa. Uudisrakennusten ja korjausrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennukset ja korjaukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti. Tontin 205-1-4-10 umpipihaluonne tulee säilyttää.

KAUPUNKIARKEOLOGIA: Suunnittelualueen kiinteistöjen sisäpihoilla sijaitsee Muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettuun kiinteään muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuuseen lausunto.

Tutkimukset kohdennetaan vielä rakentamattomalle alueelle kiinteistöjen 205-1-2-6 sisäpihalla arkeologisina kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäännös on säilynyt. Tontin 205-1-3-2 rakentamattomalla alueella tutkimus tehdään valvontana. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvotteluiden perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

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

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

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

Autojen pysäköintinormien joustomahdollisuudet:

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

Yleishyödyllinen vuokratilakohde -20 %

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

Suojelukohteet tapauskohtaisesti harkinnan mukaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA RAKENNUSTAPA-OHJE

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELI 2 TONTTI 6, KORTTELI 3 TONTIT 2 JA 3 JA KORTTELI 4 TONTTI 10 SEKÄ LIIKENNEALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELI 2 TONTTI 6, KORTTELI 3 TONTIT 2 JA 3 JA KORTTELI 4 TONTTI 10 SEKÄ KATUALUETTA

EHDOTUS 20.3.2025

KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA		SÄILYTYS: 527
PVM	20.3.2025	
PIIR.N:o		
MK	1:1000	
SUUNN.	RK	RIITTA KORHONEN KAAVASUUNNITTELIJA
PIIRT.	RK	VIRAN PUOLESTA: PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KIINTEISTÖINSINööri		TULLUT VOIMAAN: JARI SÄKKINEN