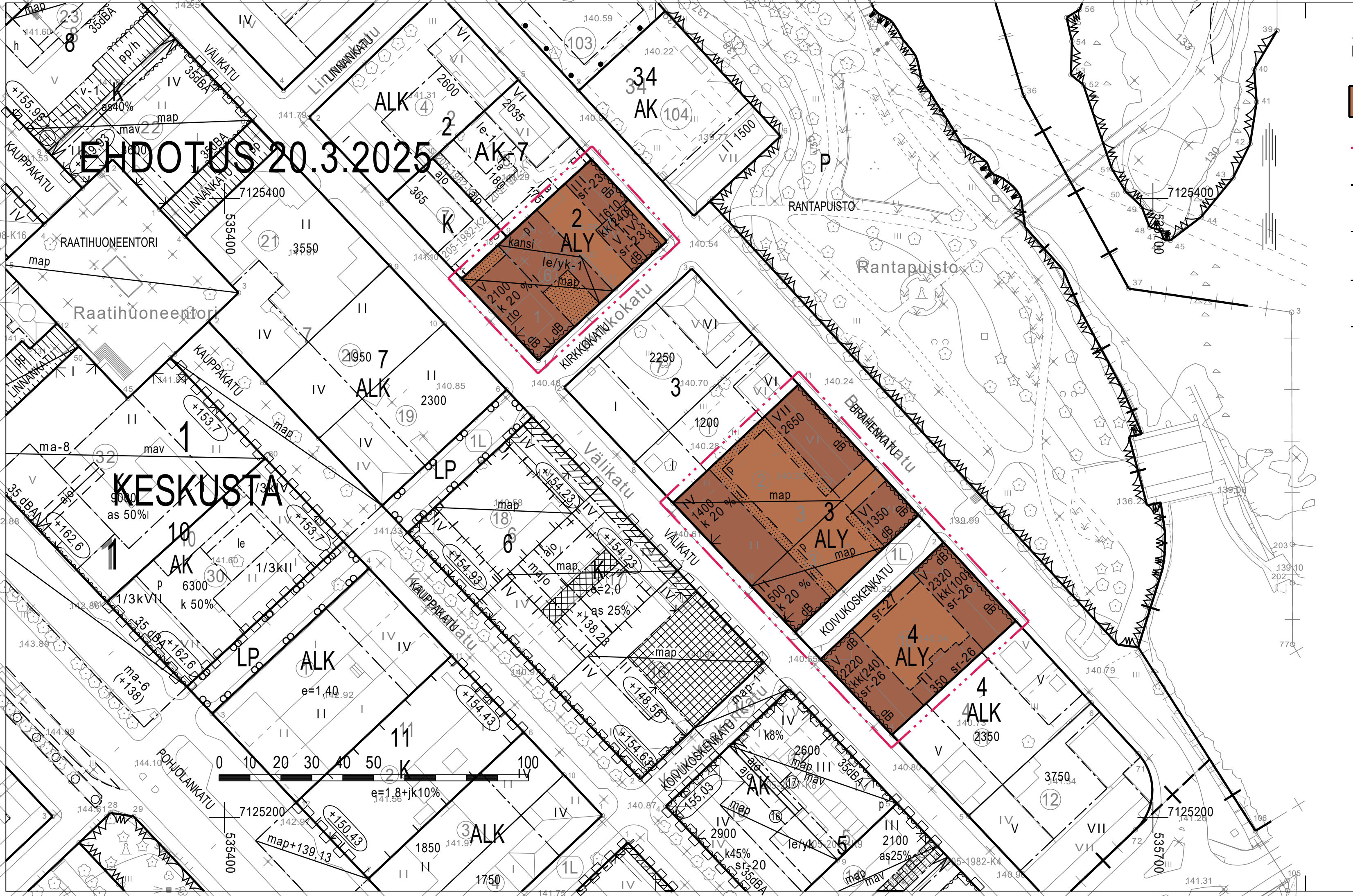




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA RAKENNUSTAPAOHJE

- ALY** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
- 3 m** 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.**
- Kaupungin- tai kunnanosan numero.**
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.**
- Korttelin numero.**
- 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** Alleiviivattu 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 lattiatilaa 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.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

RAKENNUSTAPAOHJEET

- Kaavaan liittyy rakennustapaohje, jota tulee noudattaa. Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeeksi, jotka ovat otsikon rakennustapaohjeet alla.**
- Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeensuuntaisia aurinkopaneelleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.**
- Ilmanvaihtorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.**
- Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiatilaa tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.**
- Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovittava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.**
- Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.**
- Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa käynti porrashuoneeseen tai liiketiloihin myös kadun puolelta.**
- Katu- ja piha-alueiden valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja piha-alueilla.**
- I kerroksen katujulkisivusta korkeintaan 50% saa olla autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.**
- Katua vasten piha-alueet tulee rajata pergolalla Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.**
- Julkisivujen väriytyksen tulee olla vaaleaa ja soveltua naapurirakennusten väriytykseen. 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 yhtenäinen kokonaisuus.**
- Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.**
- MELU: Parvekkeiden on oltava Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella lasitettu, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.**
- MELU: Oleskeluun ja leikkiin tarkoitettuihin piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutasojen ohjearvoja.**

KULTTUURIYMPÄRISTÖ: Korttelin 4 tontti 10 (205-1-4-10) kuuluu Kajaanin Kauppakadun funktistalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Funktionalistista tyyliinsuuntaa edustavat liike- ja asuinrakennukset sekä piharakennus tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.

KAUPUNKIARKEOLOGIA: Suunnittelualaen kiinteistöjen sisäpihoilla sijaitsee Muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, kiertäminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Tutkimukset kohdennetaan vielä rakentamattomalle alueelle kiinteistöjen 205-1-2-6 sisäpihalle 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.

AUTOPAİKAT: 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 joutaa Kajaanin keskustan pysäköintistrategian pysäköintinormissa määriteltyjen joustomahdollisuuksien mukaisesti (KH 9.10.2019 § 180). Joustojen enimmäismäärä voi olla enintään -30 %. Joustojen enimmäismäärä ei koske suojeluksia.

Autojen pysäköintinormien joustomahdollisuudet:

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

Yleishyödyllinen vuokratilakohde -20 %

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

Suojeluksia tapauskohtaisesti harkinnan mukaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA RAKENNUSTAPAOHJE

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					TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN POYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
PIIR.N:o							
MK	1:1000						
SUUNN.	RK	RIITTA KORHONEN					
PIIRT.	RK	KAAVASUUNNITTELIJA					
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KIINTEISTÖINSINÖÖRI						VIRAN PUOLESTA: PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA	
JARI SÄKKINEN						TULLUT VOIMAAN:	

EHDOTUS 20.3.2025

EHDOTUS 20.3.2025