



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA RAKENNUSTAPOHJE

- 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.
- 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 sallitun rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen pinta-alan kerrosalaneliömetreinä. Luku ei sisälly saman rakennusalan muuhun rakennusoikeuteen.
- k 20 % I Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle 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 lattiapinnan tasoa korkeammalla.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue, jolle tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyliksi.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Pysäköimispaikka.
- 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.
- 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.
- 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.

sf-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

- RAKENNUSTAPOHJEET**
- 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 lattiapinnan tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.
- Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovittava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.
- Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.
- Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa käynti porrashuoneeseen tai liiketiloihin myös kadun tai torialueen puolelta.
- Katu- ja piha-alueiden valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja piha-alueilla.
- I kerroksen katujulkisivusta korkeintaan 50% saa olla autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun ja Kirkkokadun puolella.
- Katua vasten piha-alueet tulee rajata pergolalla Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.
- Julkisivujen värityksen tulee olla vaaleaa ja soveltua naapurirakennusten väritykseen. Korttelin sisäosissa julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai punaruskea tiili.
- Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus.
- Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- MELU: Parvekkeiden on oltava Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella lasitettu, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.
- MELU: Oleskeluun ja leikkiin tarkoitettuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutaso ohjearvoja.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ: Korttelin 4 tontti 10 (205-1-4-10) kuuluu Kajaanin Kauppakadun funktitalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Funktionalistista tyylisuuntaa edustavat liike- ja asuinrakennukset sekä piharakennus ja pergola muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funktitalojen 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 Muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on pyydyttävä alueellisen vastuuseen lausunto. 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 (esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä -5...10 %
Yleishyödyllinen vuokratilakohde -20 %

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

Suojelukohde tapauskohtaisesti harkinnan mukaan.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS
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

LUONNOS 27.1.2025

KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA		SÄILYTYKS: 527
PVM: 27.1.2025 PIIR.N:o MK: 1:1000 SUUNN.: RK PIIRT.: RK	RIITTA KORHONEN KAAVAUUNNITTELIJA	TAMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:N KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA. VIRAN PUOLESTA: PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KIINTEISTOINSINööri		TULLUT VOIMAAN: JARI SÄKKINEN