

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA RAKENNUSTAPA-OHJE

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

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

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

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



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

VIREILLETULO 22.5.2024
SELOSTUSLUONNOS 4.2.2025
YMTK
KH
KV

SISÄLTÖ TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Ote Kajaani, Kaupunkiarkeologisesta inventoinnista, tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoiset alueet liite 5.1, Museovirasto 2001
2. Viitesuunnitelmaluonnokset Versio 1 ja Versio 2, PAVE Arkkitehdit Oy 9.6.2022
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty tavoiteaikataulu 27.1.2025
4. Viranomaisneuvottelu 28.1.2025, muistio 4.2.2025
5. Asemakaavakarttaluonnos 27.1.2025 *(lisätään luonnosvaiheen nähtävillä olon/ kuulemisen jälkeen)*
6. Rakennustapaohjeluonnos 9.6.2024
7. Valmistelu-/ luonnosvaiheen kuuleminen: *lausunnot, mielipiteet (lisätään luonnosvaiheen nähtävillä olon/ kuulemisen jälkeen)*
8. Muinaismuistolain 13§:n mukaisen neuvottelun 12.3.2025, muistio xx.x.2025 *(lisätään luonnosvaiheen jälkeen)*
9. Ehdotusvaiheen kuuleminen *(lisätään ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen)*

Muita kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaalia:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, lähtötilanneselvitys ja yleissuunnitelma, WSP, 2011
- Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaava, Suunnittelukeskus Oy 1984
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaaniin keskustan pysäköintistrategia, Ramboll 2019
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, WSP, 2021
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2016 (Riksroad Oy) ja 2022
- Museoviraston rekisteriportaali
- Kajaani, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto, 2001
- Selvitys Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun Museo, 2017
- Eino Pitkänen – Arkkitehtinä Kajaanissa, Kainuun Museo 2001
- INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta
- Oppilastyöt: Kotini on linnani, Väli- ja Pohjolankadun kortteleiden kehittäminen ja Kajaanin ydinkeskusta asuinympäristönä, Atso Airola, 2019 ja kortteli 3 viitesuunnitelma, massoitteluvaihtoehdot, Akseli Koskela, 2022

LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö, rakennuskanta
2. Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Asemakaavakartta määräyksineen 27.1.2025 *(kaavaluonnos tässä luonnosvaiheessa ja siirtyy liitteisiin ehdotusvaiheessa)*
5. Havainnekuvat 3D-mallinnos

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Asemakaavam muutoksen tarkoitus on päivittää vanhentunut asemakaava ja tarkastella Välikadun ja Brahenkadun täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Mahdollinen uusi rakentaminen sovitetaan keskustan vaihtelevan korkuiseen rakennuskantaan ja tarkastellaan rakennusoikeutta kokonaisuutena arvokas kulttuuriympäristö huomioiden. Tavoitteena on suojella asemakaavalla kaava-alueen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennuskohteet.

Rakennusoikeuden määrää verrataan ruutukaavakeskustan voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuksiin. Korttelin täydennysrakentamisen tavoitteena on myös keskustan elävöittäminen asutusta ja liiketiloja täydentämällä. Tiivistäminen valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä eheyttää kaupunkirakennetta ja tehostaa käyttöä. Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen ja varmistaa riittävä rakennusoikeus sekä huomioida rakennussuojelu ja arkeologinen kulttuuriperintö.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kahdessa osassa ruutukaava-alueella ja rajautuu Välikatuun ja Brahenkatuun. Kaavamuuotos koskee neljää tonttia, jotka sijaitsevat kortteleissa 2, 3 ja 4. Kaavamuuotos koskee korttelin 2 tonttia 6, jossa sijaitsee entinen Kajaanin seurakunnan seurakuntakoti sekä asuin- ja toimistokerrostalo Pappila. Korttelin 3 tontilla 2 sijaitsee asuinkerrostalo ja tontilta on ollut palossa tuhoutunut leipomorakennus. Korttelin 3 tontilla 3 sijaitsee asuinkerrostalon lisäksi Pekka Heikkinen & kumpp. leipomon myymälärakennus. Korttelin 4 tontilla 10 sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa ja piharakennus. Koivukoskenkadun katualue, joka voimassa olevassa asemakaavassa on pysäköimisaluetta (liikennealuetta), on myös mukana asemakaavamuuotosalueessa kortteleiden kohdalta.

Osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä. Raatihuoneentori, Kauppakadun funkistalot ja kaava-alueella sijaitsevat asuinkerrostalot piharakennuksineen (Koivukoskenkatu 17) on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori*. Kaava-alueella on rakennuksia, joiden suojelu tai säilyttäminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Välikatu-Brahenkatu alueen kerroskorkeudet vaihtelevat pääosin yhdestä kuuheen. Kaava-alueen rakennukset on rakennettu 1940-70-luvuilla. Kaava-alueen Välikadun puolen liikerakennusten ensimmäisessä kerroksessa on pääasiassa liiketiloja, ylemmissä kerroksissa on asuntoja. Brahenkadun puolella on asuinkerrostaloja.

Kajaanin Kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa kortteleiden 2, 3 ja 4 piha-alueet on tunnistettu joko 1. tai 2. luokkaan kuuluviksi ja Välikatu seurattavaksi katualueeksi. Kaava-alueen tonttien sisäpihat kuuluvat luokkaan 2. Tonteilla on selvityksen perspektiivikuvan perusteella ollut rakennuksia 1659 ja raportin mukaan tonttien kerrostumat ovat mahdollisesti osin säilyneet sisäpihoilla.

Melu nousee Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun sekä Koivukoskenkadun puolella päivällä ennustetilanteessa vuonna 2040 yli 65 dB:n. Voimakkainta melu on risteysalueilla. Ulkotilojen 55 dB:n meluraja kuitenkin ylittyi myös 2014. Liikennemäärät ovat kuitenkin laskeneet ja liikennemelu ei välttämättä kehity täysin ennusteen mukaisesti vaan voi myös pienentyä. Muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä ei tunnistettu.

Korttelissa 2 on 7.3.1985 hyväksytty asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa Brahenkadun puoleinen osa tontista 6 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL-8. Korkeintaan 54% sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi ja vähintään 5% on varattava aluetta palvelevia sosiaali- ja vapaa-aikatiloja varten. Brahenkadun varteen on osoitettu IV-kerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1575 k-m².

Välikadun puoleinen osa tontista on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta, YK-2. Alueelle saadaan sijoittaa asuntoja sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen paikallaolo on välttämätöntä. Välikadun ja osittain Kirkkokadun varteen on osoitettu I-kerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 975 k-m². Koko korttelissa 2 on yhteensä rakennusoikeutta 7905 k-m². Korttelin tehokkuusluku on tällöin noin 1,43. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. autopaikoituksesta, tontin yhtenäisestä leikkilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Kiinteistön 1-2-6 omistajat ovat esittäneet tavoitteensa korttelin kehittämiseksi ja alustavan viitesuunnitelman. Toimija esittää, että tarkoituksena on lisätä asuinrakennusoikeutta Välikadun puolelle ja asuinrakennuksen korkeudeksi neljää/viittä kerrosta. Ensimmäiseen kerrokseen on esitetty sijoittavaksi myös liiketiloja. Brahenkadun puoleinen asuinrakennus Pappila säilytetään. Kajaanin kaupunki ohjasi viitesuunnittelua.

Kortteleissa 3 ja 4 on 23.4.1965 hyväksytty asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta, ALK. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. autopaikoituksesta, tontin yhtenäisestä leikkilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Korttelissa 3 Brahenkadun varteen on osoitettu VI-kerroksiset rakennusalat ja Välikadun puolella kerroskorkeus on I. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohdaisesti. Tontilla 2 on rakennusoikeutta 2450 k-m² ja tontilla 3 on rakennusoikeutta 1350 k-m². Koko korttelissa 3 on yhteensä rakennusoikeutta 7250 k-m². Korttelin tehokkuusluku on tällöin noin 1,20.

Kiinteistön 1-3-2 osalta on aikaisemmin tarkasteltu rakentamismahdollisuuksia palaneen leipomon tilalle v. 2020-2022. Alustavat asuin- ja liikerakennuksen suunnitelmat ovat olleet kahdesta neljän kerroksen korkuisia. Tavoitteena kiinteistön vuokralaisella on lisärakennusoikeuden tarkastelu.

Kiinteistö 1-3-3 on tiedustellut mahdollisuutta lisätä rakennusoikeutta kiinteistön Välikadun puoleiseen osaan, jossa toimii Pekka Heikkinen 6 kumpp. leipomon myymälä.

Korttelissa 4 sekä Brahenkadun että Välikadun varteen on osoitettu V-kerroksiset rakennusalat. Tontilla 10 on rakennusoikeutta 2250 k-m². Koko korttelissa 4 on yhteensä rakennusoikeutta 8350 k-m². Korttelin tehokkuusluku on tällöin noin 1,42.

Korttelien 3 ja 4 välissä on Koivukoskenkatua jatkava pysäköimisalue, LP.

Ennen kaavan vireilletuloa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset niiden kiinteistöjen kanssa, joille kaavamuutoksessa voidaan osoittaa täydennysrakentamista. Niiden kiinteistöjen osalta, joiden tavoitteena on suojella asemakaavalla kaava-alueen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja joille ei voida osoittaa lisärakennusoikeutta, kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta, tarkistetaan rakennusoikeus ja rakennusalat sekä lisätään melu- ja rakennussuojelumääräykset.

Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koskevia maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä, on tarkoitus käyttää Alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 22.5.2024. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Kainuun Museon kanssa pidettiin työpalaveri 22.11.2024 liittyen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkiarkeologisiin alueisiin. Palaverissa keskusteltiin rakennussuojelumääräyksistä, kaavaluonnoksen maankäytön vaikutuksista alueella mahdollisesti sijaitsevaan muinaisjäänköseen ja sovittiin muinaismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun pitämisestä Museoviraston kanssa. Kortteleiden kaavan mukainen rakentaminen edellyttää tonteilla sijaitsevaan muinaisjäänköseen kajoamista ja siitä johtuen Museovirasto edellyttää muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua maanomistajien ja kaavoituksen edustajien kanssa. Neuvottelu järjestetään kevään 2025 aikana. Kaavan toteuttamisen edellytys on, että mainitussa muinaisjäänköskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset ja hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaava-alueen tonteille asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) yhteensä 7088 m². Katualuetta muodostuu 658 m². Korttelialueet säilyvät samoina. Pysäköimisalue muuttuu Koivukoskenkadun katualueeksi. Uudisrakennusten rakennusalat on osoitettu Välikadun puolelle rakennettavaksi kiinni kadunvarteen täydentämään korttelialuetta ja kerroskorkeudet uudisrakennuksille on sovittu

olemassa olevaan rakentamiseen ollen neljä-viisi kerrosta lukuun ottamatta Välikadun ja Koivukoskenkadun kulman uudisrakentamisen rakennusala, jossa kerroskorkeus on kaksi. Brahenkadun puolella rakennusalat ovat toteutuneen rakentamisen mukaisesti.

Kerrosalaa tonteille muodostuu yhteensä 15 080 k-m². Kerrosala kasvaa siten voimassa olevaan asemakaavaan verrattaessa 8 600 k-m²:stä yli puolistoistakertaiseksi (1,75), rakennusoikeus siis kasvaa kaavamutoksella 6 480 k-m². Rakennuslain aikana (ennen vuotta 2000) laadittujen asemakaavojen rakennusoikeuden laskentaohje on muuttunut verrattuna Maankäyttö ja rakennuslain aikaisiin kaavoihin. Nykyisen olemassa olevan rakennuskannan kerrosala on MRL:n mukaan laskettuna noin 12 500 k-m², joka ylittää voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden lähes puolistoista (1,45) kertaisesti. Kaavamutoksella rakennusoikeus kasvaa noin 2 600 k-m² verrattaessa nykyiseen olemassa olevaan rakennuskantaan mahdollistaen lisärakentamisen tonteille. Tonttien tehokkuus nousee tällöin voimassa olevan kaavan tehokkuudesta 1,21 tehokkuuteen noin 2,13. Korkea tehokkuus tonteilla johtaa siihen, etteivät kaikki autopaikat kaiken rakennusoikeuden toteutuessa sovi maan pinnalle vaan osa on toteutettava maanalaisena pysäköintinä. Maanalaista pysäköintiä mahdollistamaan on kaavassa osoitettu maanalainen autojen pysäköimispaikka (map).

Kaava-alueen tonttien käyttötarkoitus laajenee, kun korttelialueet muuttuvat asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi ALY. Käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisen käytön liiketoiminnasta asumiseen. Ensimmäiseen kerrokseen on määritelty Välikadun puolelle 20 % liike- ja toimistotiloja varten. Tällä on haluttu varmistaa, että rakennukset säilyvät avoimina katualueille elävöittäen katutilaa toimintoillaan ja palveluillaan.

Melun takia osalle Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puoleisille rakennusaloille on merkitty meluviiva ja merkintä dB. Uudisrakentamisessa melulta suojautumiseen täytyy varautua rakenneratkaisuilla. Kaavassa on myös yleisiä määräyksiä melusta.

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavassa rakennusaloille lukuina lukuun ottamatta ensimmäisten kerrosten liiketilojen osuutta, jotka on osoitettu prosentteina.

Välikadulla sijaitseva entinen seurakuntakotirakennus (1-2-6) on mahdollista korvata viisikerroksisella uudisrakennuksella, jonka rakennusoikeus on 2100 k-m². Uudisrakennuksen osalle on laadittu viitesuunnitelmassa havainnekuvat, jotka toimivat rakennustapaohjeena, jota tulee noudattaa. Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeeksi.

Keskeistä kortteleissa on arvokkaiden rakennusten suojelu asemakaavalla. Brahenkadun puoleinen asuin- ja toimistorakennus Pappila säilyy. Vähäiset käyttötarkoituksen muutokset on tehty mahdolliseksi, sekä otettu huomioon rakennuksen nykyinen käyttö. Arvokkaaksi tunnistettu rakennus saa suojelumerkinnän sr-23. Merkintää koskee suojelumääräys: ”*Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/ tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden*

sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia.” Rakennusta suojellee osaltaan myös rakennuksen nykyisen kerrosalan mukainen rakennusoikeus, kerroskorkeus ja rakennusala.

Koivukoskenkatu 17 tontille (1-4-10) ei ole tarkoitus rakentaa mitään uutta, joten kaavalla vahvistetaan vain käytetty rakennusoikeus ja lisätään melumääräykset. Vähäiset käyttötarkoituksen muutokset on tehty mahdolliseksi, sekä otettu huomioon rakennusten nykyinen käyttö.

Keskeistä tontilla on rakennusten suojelu asemakaavalla. Arvokkaiksi tunnistetut rakennukset saavat suojelumerkinnän sr-26. Merkintää koskee suojelumääräys: *”Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/ tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.”*

Merkintä sr-27 koskee katutilaa rajaavaa arvokasta pergolaa, jota koskee suojelumääräys: *”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.”* Kohteita suojellee osaltaan myös tiukasti rakennuksien nykyinen kerrosalan mukainen rakennusoikeus, kerroskorkeus ja rakennusala.

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

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen.

Olemassa oleva arvokas rakennuskanta suojellaan. Uudisrakentaminen sopeutetaan arvokkaaseen rakennuskantaan antamalla määräyksiä mm. kerroskorkeuteen ja yleisissä määräyksissä rakennustapaohjeisiin liittyen. Korttelin täydennysrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa. Välikadun mahdolliset uudisrakennukset täydentävät alueen kortteleita. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Käytön tehostaminen ei lisää merkittävästi liikennettä.

Kohde sijaitsee kaupungin keskustassa palveluiden äärellä. Kaava mahdollistaa palveluiden lisäämisen korttelissa. Asumisen ja palveluiden lisääntyminen edistävät keskustan elinvoimaisuuden säilymistä. Kaava mahdollistaa korttelien täydennysrakentamisen ja korttelien kehittämisen edelleen umpinaisemmaksi. Korttelia täydentävät rakennusmassat suojaavat korttelin sisäosia melulta.

Yritysvaikutukset:

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamiseen liittyvän yritystoiminnan. Rakennettavan kerrosalan määrä alueella kasvaa huomattavasti, joten alueen liiketaloudellinen arvo kasvaa huomattavasti. Asemakaava mahdollistaa alueen monipuolisen käytön asuin-, liike-, toimisto- ja yleiseen rakentamiseen ja sitä kautta mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan alueella. Kehittäminen erilaiseen liiketoimintaan kuten kauppaan, hotelli- ja ravintolatoimintaan ja muille erilaisille palveluille on mahdollista. Alueella on myös osoitettu asemakaavassa rakennusalan osia, joissa ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava määritelty prosenttiosuus liiketiloja tai toimistoja kerrosalasta (20 %). Lähtökohtana on, että alueelle muodostuu sopivia tiloja yritystoiminnalle, joista on yhteys katualueille. Liike- ja toimistotilat osaltaan elävöittävät kaupunkikuvaa alueella ja mahdollistavat yritysten sijoittumisen alueelle.

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

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muuttaminen on vireillä kaupungin ydinkeskustassa. Kaava-alue sijaitsee kahdessa osassa ruutukaava-alueella ja rajautuu Välikatuun ja Brahenkatuun. Kaavamuutos koskee neljää tonttia, jotka sijaitsevat kortteleissa 2, 3 ja 4. Kaavamuutos koskee korttelin 2 tonttia 6, jossa sijaitsee entinen Kajaanin seurakunnan seurakuntakoti sekä asuin- ja toimistokerrostalo Pappila. Korttelin 3 tontilla 2 sijaitsee asuinkerrostalo ja tontilta on ollut palossa tuhoutunut leipomorakennus. Korttelin 3 tontilla 3 sijaitsee asuinkerrostalon lisäksi Pekka Heikkinen & kumpp. leipomon myymälärakennus. Korttelin 4 tontilla 10 sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa ja piharakennus. Koivukoskenkadun katualue, joka voimassa olevassa asemakaavassa on pysäköimisaluetta (liikennealuetta), on myös mukana asemakaavamuutosalueessa kortteleiden kohdalta.

Kaava-alue sijaitsee n. 100 m:n etäisyydellä Raatihuoneen torilta Rantapuiston ja Kajaaninjoen välittömässä läheisyydessä. Raatihuoneentori, Kauppakadun funkistalot ja kaava-alueella sijaitsevat asuinkerrostalot piharakennuksineen (Koivukoskenkatu 17) on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori*. Kaava-alueella on rakennuksia, joiden suojeleminen tai säilyttäminen tulee ratkaista asemakaavalla. Kohteita on kuvattu tarkemmin kohdassa kulttuuriympäristö. Myös Brahenkadun takana Rantapuisto ja Kajaaninjoki kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) *Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus*.

Ympäröivä keskusta on rakentunut ruutukaavan mukaisesti. Ympäristössä on sekä arvokasta funktionalistista rakentamista, empiretyylinen puuraatihuone (1831) että uudempaa liike- ja asuinrakentamista. Ensimmäisiin kerroksiin sijoittuu liiketiloja. Ylemmissä kerroksissa on asumista ja toimistoja.

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaan alueen osalta todetaan, että *”keskustaa kehitetään ja täydennetään hankekaavoilla. ... Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.”*

Luonnonympäristö

Alueella ei ole luontoarvoja vaan alue on tiivistä kaupunkirakennetta, missä kasvillisuus on lähinnä lehtipuu- ja pensasistutuksia sekä vähäisesti pihanurmikkoa. Lähin luonnonympäristö ja luontoarvoja on Brahenkadun takana Rantapuistossa Kajaaninjoen varrella.

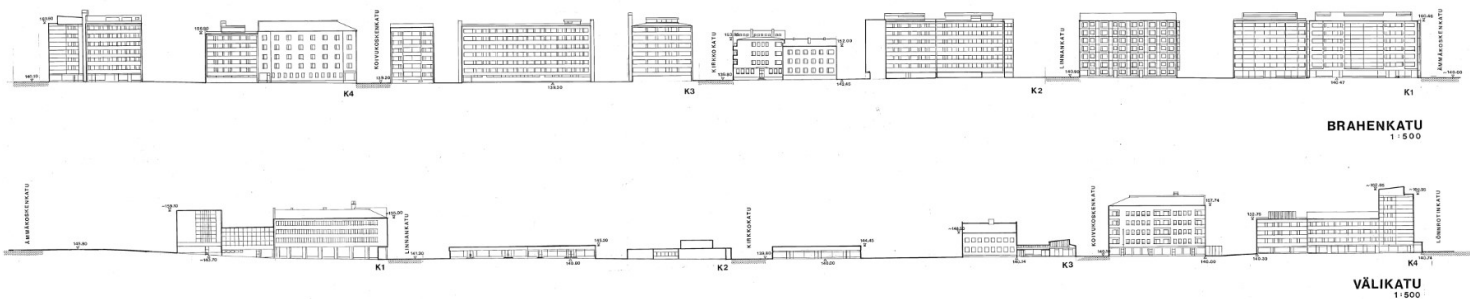
Rakennettu ympäristö

Kajaanin keskusta on rakentunut ruutukaavan mukaisesti. Yhdyskuntarakenne on keskustassa tiivis. Keskustassa ja ympäristössä on sekä arvokasta funktionalistista rakentamista, empiretyylinen puuraatihuone että uudempaa liike- ja asuinrakentamista. Ensimmäisiin kerroksiin sijoittuu liiketiloja. Ylemmissä ker-

roksissa on asumista, toimistoja ja mm. terveystalvia. Keskustan erikoisliik- keet sekä hotelli- ja ravintolapalvelut sijoittuvat tiiviisti Kauppakadun, Pikku- Pohjolankadun ja Välikadun varsille. Lisäksi on mm. kampaamo-, kauneuden- hoito- ja hierontapalveluja. Lähiympäristön rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat pääasiassa yhden ja viiden välillä. Brahenkadun ja Pikku-Pohjolankadun rakentaminen muodostaa hieman korkeamman ruutukaavakeskustan asumi- sen kehän, missä kerroskorkeudet ovat jopa kuudesta seitsemään. Kauppaka- dun funkistalojen rivi jatkuu varsin yhtenäisenä nelikerroksisten rakennusten ri- vinä Raatihuoneentorilta kaakkoon. Alue on keskeisintä Kajaanin kaupallista keskustaa ja myös arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä asettaa rakentamisen sopeutumiselle ympäristöön korkeat vaatimukset.

Kiinteistöjen pysäköinti sijoittuu pääosin maan pinnalle. Joillakin kiinteistöillä on omia maanalaisen pysäköinnin laitoksia. Laajempia, ei kiinteistöille kuuluvia, ka- tualueille sijoittuvia pysäköintialueita on keskustassa erityisesti Pikku-Pohjolan- kadulla ja Brahenkadulla. Kadunvarsipysäköintiä on Kauppakadulla ja Välika- dulla. Pysäköintipaikat ovat liikkeissä asioivien käytössä kiekolla ajastettua, ilmaista pysäköintiä. Asemakaavassa ei oteta kantaa keskustan pysäköintijärjes- telyihin muutoin kuin asemakaavan muutosalueelle sijoittuvien kiinteistöjen py- säköinnin osalta. Kiinteistöille määritellään kaavassa vähimmäispysäköinti- normi, joka noudattaa keskustan pysäköintistrategiaa (Kajaanin keskustan py- säköintistrategia, 2019) ja muita keskustan asemakaavoissa määriteltyjä nor- meja. Pyöräpysäköintipaikkoja katualueilla on keskustassa erityisesti Kauppa- kadun kävelypainotteisilla katuosuuksilla, Raatihuoneentorilla ja niiden lähei- sydessä.

Välikatu-Brahenkatu alueen kerroskorkeudet vaihtelevat pääosin yhdestä kuu- teen. Kaava-alueen rakennukset on rakennettu 1940-70-luvuilla. 1970-luvun yksikerroksisen, keltatiilisen entisen Kajaanin seurakuntakotitoiminta on siirty- nyt muualle ja saman pihapiirin vaaleaksi rapattu kerrostalo Pappila on Eino Pitkäsen suunnittelema asuin- ja toimistorakennus 1950-luvulta. Brahenkadun puolella on Pappilan lisäksi V-VI-kerroksisia 1960-luvun asuinkerrostaloja, joi- den katujulkisivut ovat hillityn eleettömät nauhaikkunariveineen. Niiden maan- tasokerros on umpinainen. Koivukoskenkatu 17 pihapiiri on kokonaisuudes- saan arvokas Eino Pitkäsen suunnittelema 1940-luvun funkisasuinrakennuspari piharakennuksen ja pergolan kanssa. Asuinrakennukset ovat Välikadun ja Koivukoskenkadun katutilan kannalta maisemallisesti merkittävät.



Kuva 1. Julkisivutarkastelut Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavassa 1984.

Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaava	Katu- ja julkisivutarkastelut	1:500
SUUNNITTELUKESKUS OY Puhelin: 010 325 31988 Yhteystiedot: JORHA KUIVAS, JOUKO LILJA		

Kaava-alueen Välikadun puolen liikerakennusten ensimmäisessä kerroksessa on pääasiassa liiketiloja, kuten kahvila-, ravintola- ja kampaamopalveluja, ylemmissä kerroksissa on asuntoja. Välikadun puolen yksikerroksinen leipomon myymälärakennus on 1960-luvulta ja sen vieressä on puretun leipomon tilalla pysäköintiin käytetty rakentamaton aukio.

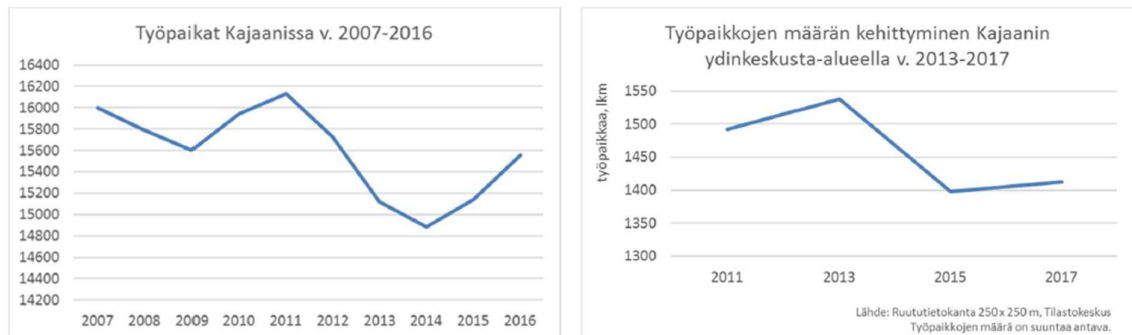
(Liitekartta 1 Rakennettu ympäristö, rakennuskanta)

Väestö

Keskustan pienalueella oli vuonna 2017 asukkaita 947. Verrattuna muihin Kajaanin pienalueisiin keskustan pienalueet (Keskusta, Asemanseutu ja Yläkaupunki) ovat väestöltään suurimmasta päästä. Väestö on kasvanut keskustan pienalueella 1995–2017. (Lähde: Keskustaajama 2035 osayleiskaava. Liitekartat 27 ja 29; YKR/ SYKE, Tilastokeskus 2018) Vuonna 2024 keskustan pienalueella asukkaita oli 1091 (toukokuu 2024). Asukkaiden määrä keskustan pienalueella on siis edelleen kasvanut. Asukkaiden keski-ikä oli 48.

Työpaikat

Keskustan pienalueella oli vuonna 2015 työpaikkoja 1399. Ainoastaan Keskussairaalan alueella (1926 työpaikkaa) oli enemmän työpaikkoja kuin Keskustassa. Petäisenniskan pienalueella oli 1228 työpaikkaa. Keskustassa ja sen läheisyydessä on siten myös paljon työpaikkoja. Työpaikkojen määrä 1995–2015 Keskustan pienalueella kasvoi (+42). (Lähde: Keskustaajama 2035 osayleiskaava. Liitekartat 31 ja 32; YKR/ SYKE, Tilastokeskus 2018) Suurimpia suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevia työpaikkoja ovat yläkaupungilla mm. valtionhallinnon työpaikat, asemanseudulla mm. kaupungintalon ja kaupan työpaikat ja keskustassa sijaitsevat kaupan alan työpaikat ja toimistot. Työpaikkojen määrä ydinkeskustan alueella kuitenkin tarkastelujaksolla vuosina 2013–2017 väheni noin 5 % Kajaanin keskustan pysäköintistrategian yhteydessä tehdyn tarkastelun mukaan.



Kuva 2. Kajaanin työpaikkojen muutokset. (Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, 2019)

Palvelut

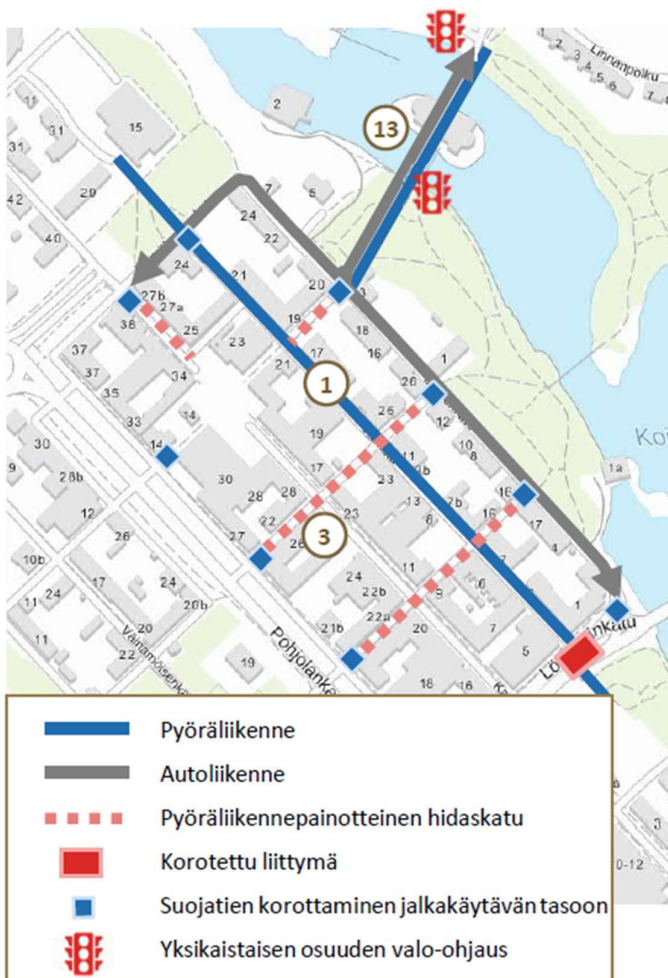
Keskustassa on sekä kaupallisia palveluita että toimistoja. Kirjasto on aivan ruutukaavakeskustan tuntumassa Ämmäkoskenkadun ja Kruununpuodinmäen luoteispuolella. Kaupungintalo ja teatteri sijaitsevat ruutukaavakeskustasta

kaakkoon Lönnrotinkadun toisella puolella jatkaen keskustaa siihen suuntaan. Lähimpiä keskustan kouluja ovat Keskuskoulu, jossa on luokat 3.–9. ja Seminarin koulu, jossa on luokat 1.–2. Seminarin päiväkoti ja Tapiolan päiväkoti ovat keskustan alueen päiväkoteja.

Keskustan kortteleissa on pieniä oleskelualueita asuinrakennusten piha-alueilla. Lähimmät varsinaiset virkistys- ja leikkialueet ovat joen ympärille Rantapuistoon ja Kyynäspuistoon sijoittuvia leikkipaikkoja ja viheralueita puistopolkuineen. Renforsin lenkiksi kutsuttu ulkoilureitti jatkuu jokirannassa muualle joen ympäristöön. Pöllyvaaran alueelle alle kilometrin etäisyydelle sijoittuu lähin ulkoilualue, jossa on pururata ja talvisin latu.

Liikenne

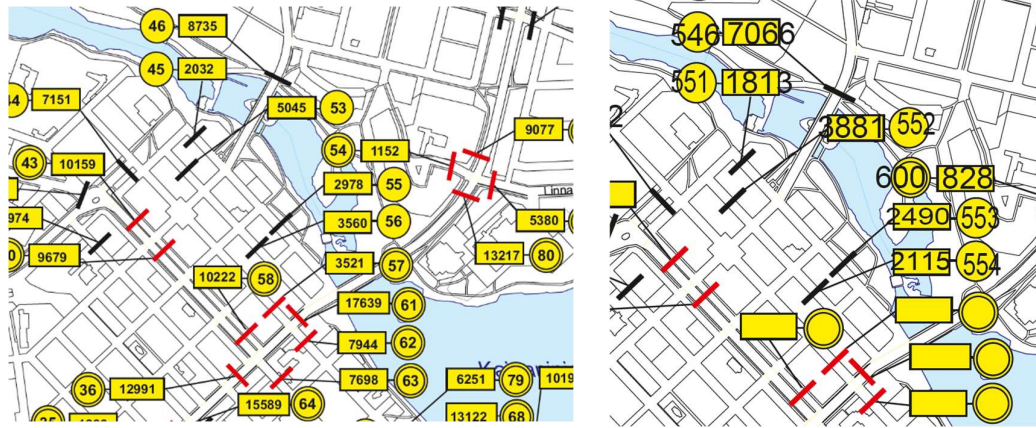
Pohjolankatu, Ämmäkoskenkatu ja Lönnrotinkatu muodostavat keskustan ohittavan liikenteen kehätien yhdessä Linnansillan ja Koivukosken sillan kanssa, jotka ohjaavat pääosan liikenteestä ruutukaavakeskustan ohi. Myös yksisuuntainen Kauppakatu ja kävelykatu sekä Raatihuoneentori vähentävät keskustan läpiajavia liikennemääriä ja vähentävät liikenteestä aiheutuvia haittoja (melu, pöly, ääni), mikä parantaa ruutukaavakeskustan edellytyksiä viihtyisänä asuinympäristönä. Brahenkatu ja Välikatu ovat liikenteellisesti asuntokatuja, joilla on maltillinen liikennemäärä, vaikka niillä on jonkin verran läpiajota Linnansillan suunnasta. Kevyen liikenteen kapeat jalkakäytävät reunustavat Välikatua, Koivukoskenkatua ja Brahenkatua. Brahenkadun puoleinen katualue on varattu pysäköintiin kohtisuoraan katua vasten.



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

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

Kuva 3. Liikennejärjestelmäsuunnitelman kehittämistoimenpiteet keskustassa (WSP, 2021)



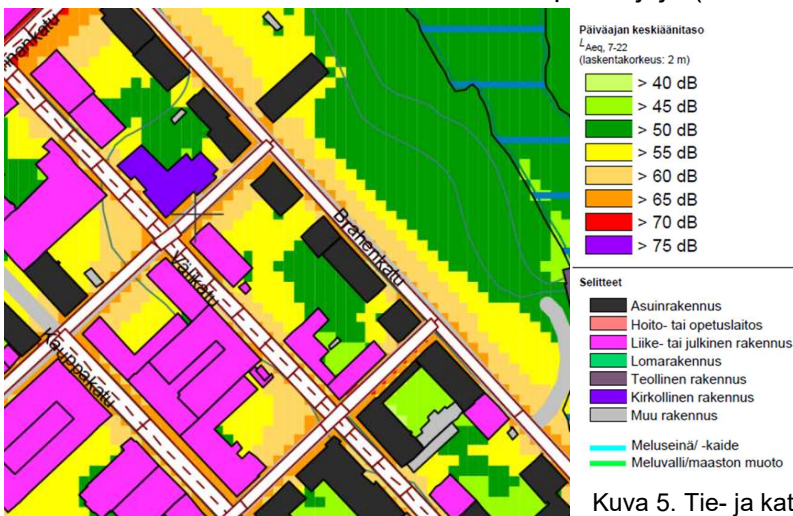
Kuva 4. Ajoneuvoliikenteen määrät keskustassa 2016 ja 2022.

Vuonna 2016 Välikadun Ämmäkoskenkadun puoleisessa päässä ajoneuvomäärä oli toukokuussa 5045 ajoneuvoa/ vrk ja Lönnrotinkadun puoleisessa päässä 3560 ajon./ vrk. Vuonna 2022 Välikadun Ämmäkoskenkadun puoleisessa päässä ajoneuvomäärä oli toukokuussa 3881 ajoneuvoa/ vrk ja Lönnrotinkadun puoleisessa päässä 2115. Vuonna 2016 Lönnrotinkadun puoleisessa päässä Brahenkadulla oli 2978 ajon./ vrk. Vuonna 2022 Brahenkadulla oli 2490 ajon./ vrk. Ajoneuvoliikenteen määrät ovat siten laskeneet edellisestä mittauksesta vuonna 2016 kaikissa mainituissa mittauspisteissä.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Kajaanin meluselvitys on vuodelta 2014 ja on ympäristöterveyspalvelujen mukaan edelleen ajantasainen. Liikenteen määrä on ennusteesta poiketen vähentynyt liikennelaskentojen mukaan. Välikadulla ja Brahenkadulla ajoneuvoliikennemäärät ovat laskeneet verrattaessa liikennelaskentoja vuosina 2016 ja 2022.

Melutaso ei saa ylittää Valtioneuvoston päätöksen mukaisia rajoja melutason ohjearvoista (993/ 1992) ulkona (päiväohjearvo asumisen alueilla 55 dB, yöohjearvo 50 dB ja uusilla alueilla 45 dB) eikä sisätiloissa asumisterveysasetuksen mukaisia toimenpiderajoja (545/ 2015).

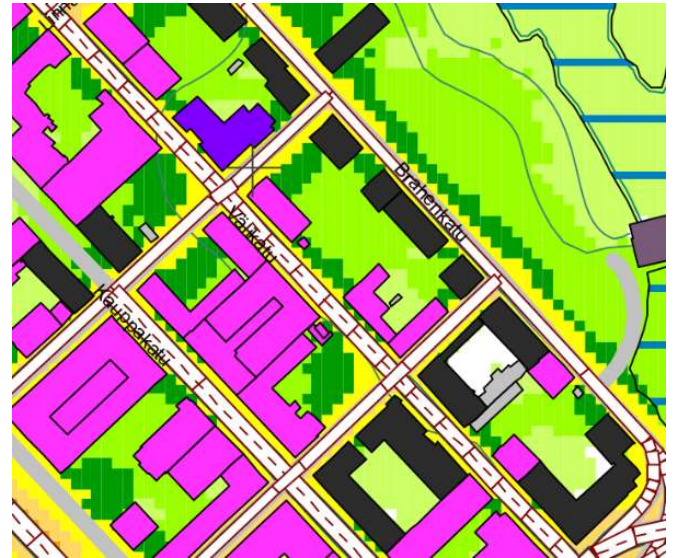


Melu nousee Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun sekä Koivukoskenkadun puolella päivällä ennustetilanteessa vuonna 2040 yli 65 dB:n (Kajaanin meluselvitys, 2014). Voimakasta melu on risteysalueilla. Liikennemäärien on ennustettu kasvavan, joten ennustetilanteen melu on hieman voimakkaampaa kuin vuoden 2014 tilannetta kuvaava melu. Ulkotilojen 55 dB:n meluraja kuitenkin ylittyi myös 2014.

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

Vuonna 2014 yömelu on ollut Välikadun ja Brahenkadun puolella yli 55 dB. Ohjearvot siis ylittyvät. Ennustetilanteessa 2040 yömelun on ennustettu hieman kasvavan. Liikennemäärät ovat kuitenkin laskeneet ja liikennemelu ei välttämättä kehity täysin ennusteen mukaisesti vaan voi myös pienentyä. Paikka ei ole vilkkaimmin liikennöity eikä raskasta liikennettä, tai esim. rai-deliikennettä, ole alueen läheisyydessä, joten liikenteen tärinävaikutusta ei ole tarkemmin selvitetty. Myöskään ilmanlaatua ei ole tarkemmin selvitetty eikä mittauspistettä ole enää kaupungin keskustassa.

Korttelissa tai lähiympäristössä ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

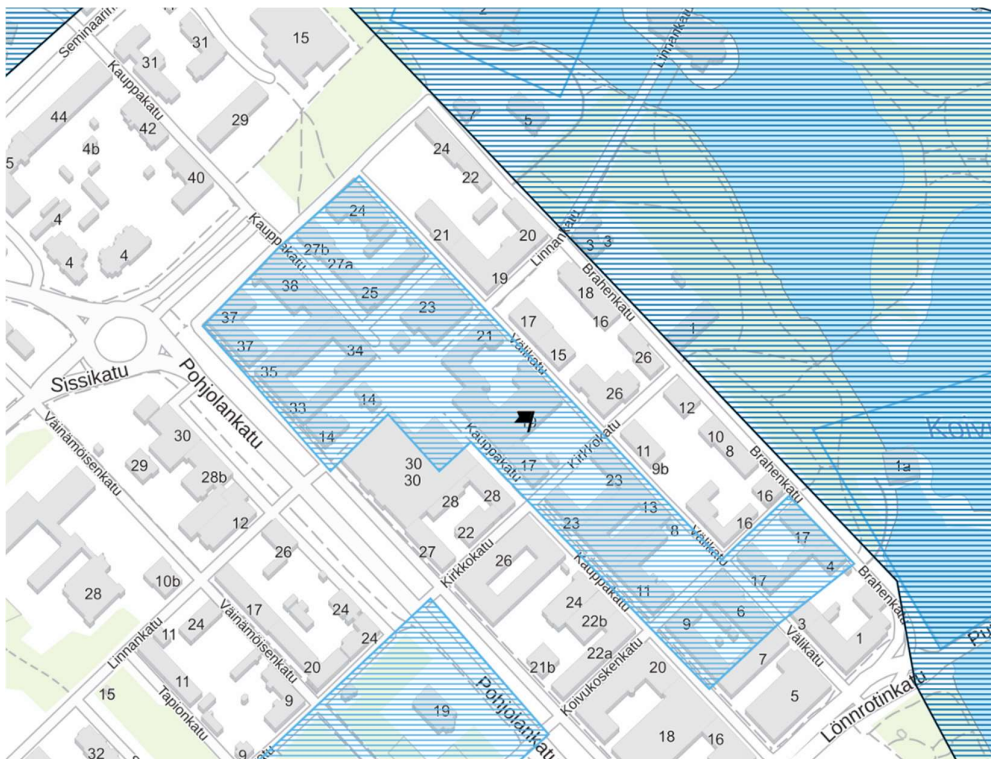


Kuva 6. Tie- ja katuliikenteen melu keskustassa ennustetilanteessa 2040 yöllä. (Kajaanin meluselvitys, 2014)

Yhdyskuntatekniikka

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Katualueilla on vesijohtoja sekä viemäri. Alueella on myös hulevesiviemäri. Myös kaukolämpöverkko löytyy läheisiltä katualueilta. Kajaven sähköverkko on niin ikään katualueilla. Myös Kaisanetin kaapeleita on läheisillä katualueilla.

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva 7. Valta-kunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (2009) aluerajaus Kajaanin Kauppaakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. (Museoviraston karttapalvelu, 2024)

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori muodostuu Kajaanin Kauppakadun vaaleista asuin–liikerakennuksista. Museoviraston kuvauksen mukaan rivistö on yksi yhtenäisimmistä ns. funkiskauden keskuskatunäkymistä. Aluerajaukseen kuuluu ja aikaperspektiiviä antavat Raatihuoneentori sekä pieni puinen raatihuone 1830-luvulta. Museoviraston kuvauksessa kerrotaan, että toisen maailmansodan jälkeiseen nousukauteen liittyvä Kajaanin liikekeskus on toteutettu funktionalististen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti 1940- ja 1950-luvuilla. ”*Kaupunkikuvallisen julkisivun Kauppakadulle muodostavat Kainuun Säästöpankin liike- ja asuinrakennus, Seurahuone, Ipatin talo, kaksi myymälä- ja asuinrakennusta sekä Osuuskauppa Maakunnan liiketalo. Yhtenäisen kattolinjan muodostavat rakennukset ovat vaaleiksi rapattuja ja tasakattoisia.*”

Suunnittelualueella sijaitsevat asuinkerrostalot piharakennuksineen (Koivukoskenkatu 17) on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori*.

Lisäksi Brahenkadun takana Rantapuisto ja Kajaaninjoki kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) *Kajaaninjoen historiallinen kokonaisuus sekä Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset*.

Koivukoskenkatu 17, asuinkerrostalot ja piharakennus

Historiallisista ilmakuvista ja historiallisista kartoista on nähtävissä ruutukaavakeskustan muutos pienempimittakaavaisesta puutalorakentamisesta kerrostalorakentamiseen 1930-luvulta lähtien ja sotien jälkeen. Ennen nykyisiä kerrostaloja Koivukoskenkatu 17 paikalla on ollut hirsisiä yksikerroksisia asuintaloja ja piharakennuksia Kajaani Oy:n työntekijöiden asuntolina noin vuodesta 1921 lähtien.

Tontille valmistuneista arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelemissa kahdesta kerrostalosta Välikadun puoleinen valmistui vuonna 1945 ja Brahenkadun puoleinen vuonna 1949. Ne ovat edelleen edustava esimerkki Eino Pitkäsen tuon aikakauden pelkistetyistä funktionalismista rapattuine seinäpintoineen ja ikkunariveineen, joissa on säännöllisen aukotuksen rytmitys. Sisäpihaa rajaa kaksikerroksinen piharakennus ja Koivukoskenkadun suuntaan avautuva pihamaa on rajattu katualueesta tiilimuuriperustaisen pergolan avulla. Pergola on kaupunkikuvassa harvinaisen ja siksi vaalimisen arvoinen.

Yhtiön rakentamat kerrostalot olivat ensimmäisiä massiivisia asuinkerrostaloja, joissa oli hissi Kajaanin keskustassa. Talot on rakennettu sodan jälkeisenä pula-aikana. Taloihin on tehty kattavat peruskorjaukset 1980-luvulla ja julkisivuremontti vuonna 2001.

Välikadun puoleinen liike- ja asuinkerrostalo on viisikerroksinen, vaaleaksi rapattu funkisrakennus, jossa on kulmaparvekkeet ja ikkunoissa säännöllinen aukotuksen rytmitys. Julkisivut ovat hyvin pelkistettyjä. Ensimmäisessä kerroksessa on näyteikkunoita. Katto nousee seinän jatkona toisessa päässä rakennusta ja laskee aumakoton malliin toisessa päässä. Huoneistokohtaiset parvekkeet ovat auringon ja etelän suuntaan. Tuuletusparvekkeet



Kuva 8, Google Street View 2021

on rakennettu jälkikäteen sisäpihalle 1950-luvulla ja osaan asunnoista on tehty asuntokohtaisia saunoja 1980-luvulla. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja, kuten kampaamo-, hyvinvointi- ja taidemyyntipalveluita. Osa liiketiloista on tyhjiällä.

Myös Brahenkadun puoleinen liike- ja asuinkerrostalo on viisikerroksinen, vaaleaksi rapattu funkisrakennus, jonka ikkunoissa on säännöllinen aukotuksen rytmitys. Julkisivut ovat hyvin pelkistettyjä. Katto nousee seinän jatkona toisessa päässä rakennusta viereiseen asuinrakennukseen kiinni ja laskee aumakoton malliin toisessa päässä. Huoneistokohtaisia parvekkeita ei ole, vain tuuletusparvekkeet ovat sisäpihalle päin. Osaan asunnoista on tehty asuntokohtaisia saunoja 1980-luvulla. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen päädyssä toimii ravintola, kun taas toisen päädyn liiketila on muutettu asunnoksi vuonna 2002.

Kahden kerrostalon erityispiirteenä on rakennuksia yhdistävä piharakennus ja katutilaa rajaava puinen pergola. Piharakennus on Eino Pitkäsén suunnittelema, osittain kaksikerroksinen vaaleaksi rapattu rakennus. Piharakennuksessa on autotalleja, pyörävarasto sekä toisessa kerroksessa taloyhtiön saunatilat ja pieni asunto.



Kuva 9. Koivukoskenkatu17 pergola, 2021

Koivukoskenkatu 17 funkisrakennusten julkisivuissa on säilynyt hyvin alkuperäisiä piirteitä. Myös käyttötarkoitukset ovat pääosin säilyneet. Arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelemat rakennukset ovat sekä kaupunkikuvan että paikkakunnan identiteetin kannalta merkittäviä edustaen oman aikansa yhtenäistä, laadukasta arkkitehtuuria.

Selvitys Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten

Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja on arvioitu myös *Kainuun Museon selvityksessä Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten* (2017), joka on laadittu keskustaajaman yleiskaavatyötä varten. Kaava-alueen kohteista on selvityksessä arvoitettu kohteet D8 Koivukoskenkatu 17 Välikatu, asuinkerrostalo ja piharakennus 1943; E1 Koivukoskenkatu 17, asuinkerrostalo Brahenkatu 1946, joista on jo kerrottu tarkemmin kohdassa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (*Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori*, RKY 2009). Toinen mainittu kohde, Pekka Heikkisen leipomo, on purettu sattuneen tulipalon jälkeen. Selvityksen kolmas kohde E18, on Brahenkatu 14, Pappila asuin- ja toimistorakennus. Kaikki kohteet on arvoitettu luokkaan erityisen tärkeä/ arvokas (luokka 1) kohde, jota ei saa purkaa eikä olennaisilta osin muuttaa ilman pakottavaa syytä. Luokkaan 1 kuuluvat kohteet täyttävät 3-4 arvokriteeristä, joita ovat selvityksessä historia, rakennushistoria, rakennustaide ja kaupunkikuva.

Brahenkatu 14, asuin- ja toimistorakennus Pappila

Kaksiosainen vaaleaksi rapattu funkiskerrostalo Pappila on Eino Pitkäsen suunnittelema asuin- ja toimistorakennus vuodelta 1954. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on toimistoja ja ylemmissä kerroksissa asuntoja. Kirkkokadun puoleisessa osassa on toimisto- ja asuinkäytössä neljän koko kerroksen lisäksi viides kerros (puolet alemmista kerroksista) pulpettikaton alla. Tämän osan Brahenkadun ja Kirkkokadun puoleisessa kulmassa on kulmaparvekkeet.

Brahenkadun julkisivu on vaalean rappauksen lisäksi ensimmäisen kerroksen osalta punatiilinen, kuten myös sisäpihan punatiilinen hormi. Toinen puoli rakennusta on kolmikerroksinen ja harjakattoinen. Funkisrakennuksessa on säännöllinen aukotuksen rytmitys ja tuuletusparvekkeet ovat porashuoneista sisäpihalle päin. Rakennukseen on tehty saneeraus 1990-luvun lopulla ja lisätty invaluiska sisäänkäyntiin vuonna 2015.

Kuva 10. Pappila, asuin- ja toimistorakennus. Google Street View 2021.



Muinaismuistot

Kaupunkiarkeologinen inventointi

Kajaanin Kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa (Museovirasto, 2001) kortteleiden 2, 3 ja 4 piha-alueet on tunnistettu joko 1. tai 2. luokkaan kuuluviksi ja Välikatu seurattavaksi katualueeksi. Kaava-alueen tonttien sisäpihat kuuluvat luokkaan 2. Tonteilla 1-2-6, 1-3-2, 1-3-3 ja 1-4-10 on selvityksen perspektiivikuvan perusteella ollut rakennuksia 1659 ja raportin mukaan tonttien kerrostumat ovat mahdollisesti osin säilyneet tonttien nurmella ja osin asfaltoiduilla sisäpihoilla.

[\(Liite 1 Ote Kaupunkiarkeologisesta inventoinnista, tutkimuksellisesti ja suoje-
llisesti mielenkiintoiset alueet\)](#)

Museoviraston ja kiinteistöjen omistajien kanssa käydään muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu asemakaavaprosessin aikana, koska kaavan mukainen rakentaminen edellyttää mahdolliseen muinaisjäännökseen kajoamista. Neuvottelusta kerrotaan enemmän kohdassa Asemakaavan muutoksen suunnitteluvaiheet.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Koivukoskenkadun pysäköimisalue kuuluu Kajaanin kaupungille.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tavoitteilla määritetään valtakunnallisesti merkittävät alueidenkäytön linjaukset, jotka on otettava huomioon sekä kaavoituksessa että valtion viranomaisten toiminnassa kaikkialla Suomessa. Koska alueella on maakuntakaava ja osayleiskaava, joissa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon, ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet asemakaavoitusta vain siltä osin kuin muilla kaavatasoilla ei ole otettu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita huomioon.

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

Voimaan tulleiden alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäyttö tukee siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan. Ilmastonmuutoksen ennaltaehkäisyssä kestävä yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmän kehittäminen ovat keskeisessä osassa ja ovat myös osa taloutta ja energiavarmuutta. Luonnon moni-

muotoisuutta 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 eriosien vahvuuksien hyödyntämistä. Väestö ikääntyy.

Tässä asemakaavan muutoksessa tulee ottaa huomioon väestökehityksen edellyttämä riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto, vähähiilinen ja resurssitehokas yhdyskuntarakenne, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen eheyden edistäminen.

Osa kaava-aluetta on valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tarkoitettua viranomaisten laatiman valtakunnallisen inventoinnin aluetta; valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2019). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteen mukaisesti huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on lainvoimainen. Kainuun kaupan maakuntakaavan keskustatoimintojen aluerajaukset ovat korvanneet Kainuun maakuntakaavan (2020) keskustatoimintojen alueen. Kaupan vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijainti, niiden alaraja ja enimmäismitoitus. Maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 2030 vuonna 2019. Kaava tuli voimaan 26.2.2020. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 kumoo tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020 kaavaratkaisuja.

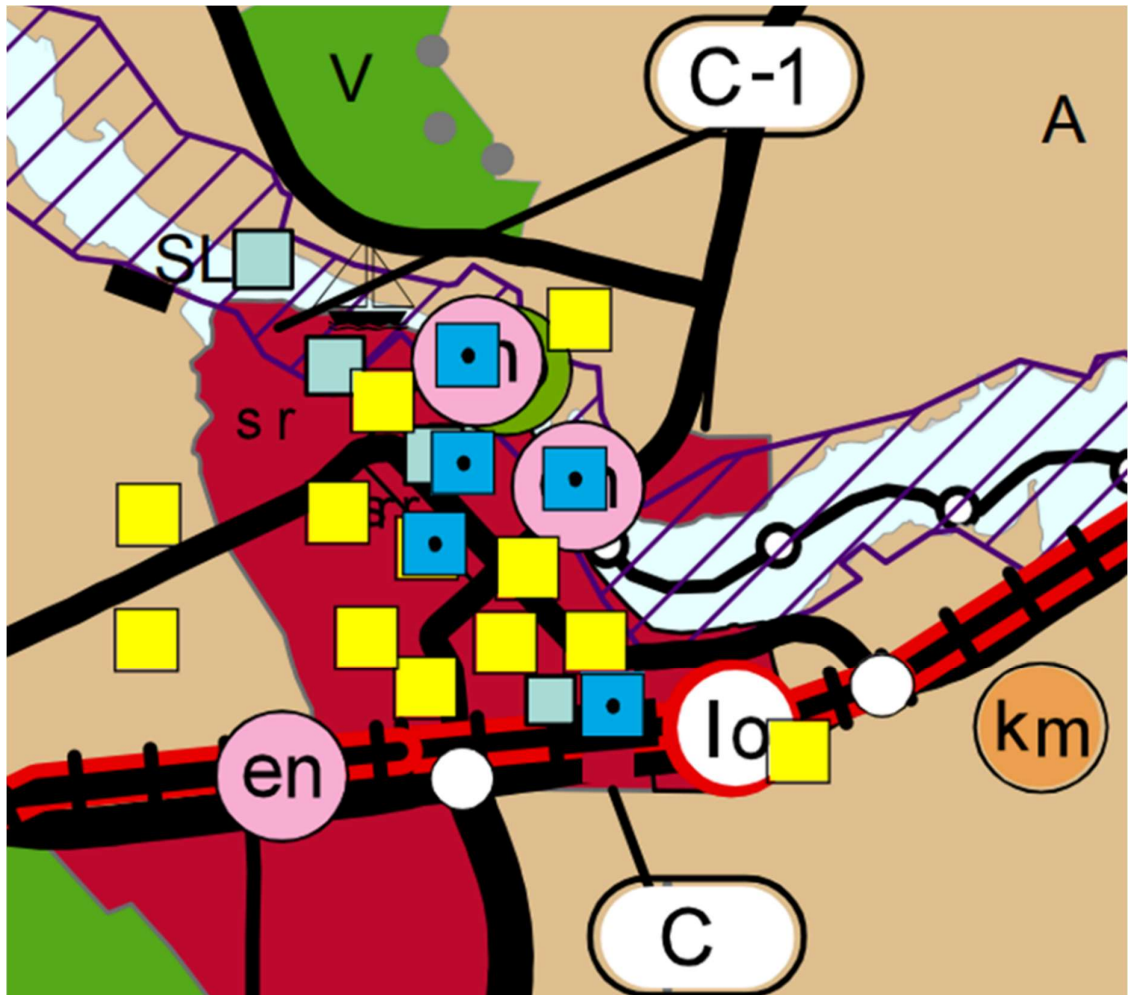
Kainuun maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Merkinnällä C osoitetaan Kajaanin kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Merkinnän C osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Kajaanin kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

Keskustatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys: *”Keskustatoimintojen alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maakunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja on pyrittävä minimoimaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvat haitalliset vaikutukset. Yksityiskohtaisemmassa*

suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalaa ei rajoiteta maakuntakaavalla.”

Maakuntakaavaan on merkitty valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Kohdetta koskee määräys: ”Alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet sekä ominaispiirteet ja turvata merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.”

Karttaan on niin ikään merkitty rakennussuojelukohde kohdemerkinnällä. Kohdetta koskee määräys: ”Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kulttuuriperintöön ja erityispiirteisiin sekä edistää niiden säilymistä.”



Kuva 11. Kuvaote yhdistelmämaakuntakaavasta Kajaanin keskustan kohdalta.

Yleiskaava

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut voimaan suunnittelualueen osalta 31.3.2020 (MRL 201 § mukainen täytäntöönpanopäätös, KH § 57). Alueelle ei kohdistunut valitusta. Valituksenalaiset osat ovat tulleet voimaan 14.12.2022 lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen siltaa ja siihen liittyviä katu-yhteyksiä. Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on keskusta-toimintojen aluetta, C. Aluetta koskee määräys: *”Alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle ja keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.”*

Kaavaan on merkitty *Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue*. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009). Kaavamääräyksen mukaan: *”Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintöarvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.”*

Suunnittelualue sisältyy ka-merkinnällä rajattuun kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Alueeseen liittyy määräys: *”Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista suunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettävä tarvittaessa lausunto.”*

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

Yleisiä määräyksiä, jotka tulee ottaa huomioon tätä asemakaavaa laadittaessa, on annettu mm. melutason ohjearvoista, arvokkaiden kulttuuriympäristön kohteiden huomioon ottamisesta ja hulevesistä.

[\(Liitekarta 2 Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta\)](#)

Asemakaava

Korttelissa 2 on 7.3.1985 hyväksytty asemakaava (kaavanro 227). Voimassa olevassa asemakaavassa Brahenkadun puoleinen osa tontista 6 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL-8. Korkeintaan 54% sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi ja vähintään 5% on varattava aluetta palvelevia sosiaali- ja vapaa-aikatiloja varten. Brahenkadun varteen on osoitettu IV-kerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1575 k-m².

Välikadun puoleinen osa tontista on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta, YK-2. Alueelle saadaan sijoittaa asuntoja sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen paikallaolo on välttämätöntä. Välikadun ja

osittain Kirkkokadun varteen on osoitettu I-kerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 975 k-m². Koko korttelissa 2 on yhteensä rakennusoikeutta 7905 k-m². Korttelin tehokkuusluku on tällöin noin 1,43.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaisesti tulee autopaikkoja olla yksi autopaikka jokaista kerrosalan alkavaa 85 m² kohti kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti ja lisäksi yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan kutsakin 50 m² kohti. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. tontin yhtenäisestä leikkitilasta, aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Kiinteistön omistajat ovat esittäneet tavoitteensa korttelin kehittämiseksi ja alustavan viitesuunnitelman.

Kortteleissa 3 ja 4 on 23.4.1965 hyväksytty asemakaava (voimaantulo 1977, kaavanro 103). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta, ALK.

Korttelissa 3 Brahenkadun varteen on osoitettu VI-kerroksiset rakennusalat ja Välikadun puolella kerroskorkeus on I. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohdaisesti. Tontilla 2 on rakennusoikeutta 2450 k-m² ja tontilla 3 on rakennusoikeutta 1350 k-m². Koko korttelissa 3 on yhteensä rakennusoikeutta 7250 k-m². Korttelin tehokkuusluku on tällöin noin 1,20.

Korttelissa 4 sekä Brahenkadun että Välikadun varteen on osoitettu V-kerroksiset rakennusalat. Tontilla 10 on rakennusoikeutta 2250 k-m². Koko korttelissa 4 on yhteensä rakennusoikeutta 8350 k-m². Korttelin tehokkuusluku on tällöin noin 1,42.

Korttelien 3 ja 4 välissä on Koivukoskenkatua jatkava pysäköimisalue, LP.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaisesti tulee autopaikkoja olla yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti ja lisäksi yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan kutsakin 100 m² kohti. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. tontin yhtenäisestä leikkitilasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

[\(Liitekartta 3 Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava\)](#)

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

Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 26.6.2024. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

Raatihuoneentorin funkiskorttelin alueelle on tullut vireille 20.12.2023 asemakaavan muutos. Osa alueesta sijoittuu vastapäätä kaava-alueita Välikadun toiselle puolelle. Funkiskorttelin alueelle on tavoitteena niin ikään tarkastella täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja suojella arvokasta rakentamista ja sovitaa uudisrakentamisen ympäristöön. Brahenkatu 3:ssa on myös vireillä asemakaavan muutos, joka on tullut vireille 8.11.2023.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaan (hyväksytty valtuustossa 13.2.2023) Välikadun kerrostalojen asemakaavan vireille tulo on ajoitettu vuodelle 2023. Alueen osalta todetaan, että *”keskustaa kehitetään ja täydennetään hankekaavoilla. ... Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.”* Kaavoituskatsauksessa 2024 tavoiteajaksi kaavan vireille tulolle on alkuvuodesta 2024.

Kajaanin seurakunta on jättänyt kiinteistöstä 1-2-6 (Välikatu 13/ Kirkkokatu 26/ Brahenkatu 14, entinen Kajaanin seurakuntakoti ja pappila) asemakaavamuutoshakemuksen vuonna 2010. Hakemuksessa on esitetty toiveena rakennusoikeuden lisäämistä ja käyttötarkoituksen muuttamista asuinliikerakennusten korttelialueeksi. Tällä hetkellä kiinteistön omistaa KOY Kajaanin Helmi ja hanketoimija on teettänyt viitesuunnitelmia alueen täydennysrakentamisesta. Liitteenä olevassa alustavissa viitesuunnitelmissa VE1 ja VE2 (9.6.2022) toimija esittää, että tarkoituksena on lisätä asuinrakennusoikeutta Välikadun puolelle ja asuinrakennuksen korkeudeksi neljää/viittä kerrosta. Ensimmäiseen kerrokseen on esitetty sijoittuvaksi myös liiketiloja. Brahenkadun puoleinen asuinrakennus Pappila säilytetään. Ajoyhteys pihan autopaikoille/ pysäköintihalliin on esitetty järjestettäväksi tontin kautta. Piha-alueelle on alustavissa viitesuunnitelmissa osoitettu 21 autopaikkaa ja VE2:ssa lisäksi kaksi autotallia. Toimija esittää, että uudisrakentamista tulisi Välikadun puoleisille alueille yhteensä (VE1) 1712 k-m² tai (VE2) 2027 k-m². Tontin entistä seurakuntakotia esitetään purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi arkkitehtuuriltaan ja korkeudeltaan naapurirakennuksiin sopeutuvan rakennuksen. Liiketilaa esitetään rakennettavaksi katusuunnitelmaan 145 k-m² ja asuinrakentamista ylempiin kerroksiin (VE1) 1567 k-m² tai (VE2) 1882 k-m². Hanketoimija edellyttää, että kaava mahdollistaisi monipuoliset käyttötarkoitukset.

Tontille laadittiin viitesuunnitelmia havainnollistamaan kaavaratkaisua. Kajaanin kaupunki ohjasi viitesuunnittelua.

[\(Liite 2 Viitesuunnitelmaluonnokset Versio1 ja Versio 2\)](#)

Kiinteistön 1-3-2 (Välikatu 7b/ Brahenkatu 8b, As Oy Kajaanin Brahenkatu 8) osalta on aikaisemmin tarkasteltu rakentamismahdollisuuksia palaneen leipomon tilalle v. 2020-2022. Alustavat asuin- ja liikerakennuksen suunnitelmat ovat olleet kahdesta neljän kerroksen korkuisia. Tavoitteena kiinteistön vuokralaisella on lisärakennusoikeuden tarkastelu.

Kiinteistö 1-3-3 (Välikatu 7a/ Brahenkatu 8a/ Koivukoskenkatu 16, As Oy Brahentorni) on tiedustellut mahdollisuutta lisätä rakennusoikeutta kiinteistön Välikadun puoleiseen osaan, jossa toimii Pekka Heikkinen & kumpp. leipomon myymälä.

Ennen kaavan vireilletuloa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset niiden kiinteistöjen kanssa, joille kaavamuutoksessa voidaan osoittaa täydennysrakentamista. Niiden kiinteistöjen osalta, joiden tavoitteena on suojella asemakaavalla kaava-alueen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja joille ei voida osoittaa lisärakennusoikeutta, kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta, tarkistetaan rakennusoikeus ja rakennusalat sekä lisätään melu- ja suojelumääräykset.

Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koskevia maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä, on tarkoitus käyttää Alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 22.5.2024. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. ([Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 27.1.2025](#))

Viranomaisneuvottelu

Kaavahanketta esiteltiin viranomaisneuvottelussa 28.1.2025. Viranomaisneuvotteluun osallistuivat edustajat Kainuun ELY-keskuksesta, Kainuun Museosta, Kainuun ympäristöterveyspalveluista ja Kajaanin kaupungin kaavoituksesta. Neuvottelun materiaalina oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava kaavaluonnos ja selostuksen tiivistelmä. Neuvottelussa esiteltiin alustava kaavaluonnos, minkä jälkeen käytiin läpi viranomaisten puheenvuorot. Esille tuodut asiat lisättiin kaavaselostukseen.

([Liite 3 Viranomaisneuvottelu 28.1.2025, muistio 4.2.2025](#))

Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu

Kainuun Museon kanssa pidettiin työpalaveri 22.11.2024 liittyen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkiarkeologisiin alueisiin. Palaverissa keskusteltiin rakennussuojelumääräyksistä, kaavaluonnoksen maankäytön vaikutuksista alueella mahdollisesti sijaitsevaan muinaisjäänökseen ja sovittiin Muinaismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun pitämisestä Museoviraston kanssa. Muinaismuistolain mukainen neuvottelu on sovittu käytävän maaliskuussa. **Täydennetään neuvottelun jälkeen.**

([Liite 8 Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu 12.3.2025, muistio xx.2.2025](#))

Asemakaavahanketta varten ei tehty uusia selvityksiä. Lausunnot pyydetään luonnosvaiheessa Kainuun Museolta, Ympäristöterveyspalveluilta, Kainuun

pelastuslaitokselta, Kajaanin Vedeltä, Kajavelta, Kaisanetilta ja Loiste Läm-möltä. Kaavahanketta esiteltiin viranomaisneuvottelussa 28.1.2025. Kaava-luonnosta esitellään yleisötilaisuudessa helmikuussa ja pidetään nähtävillä 10.2.-11.3.2025.

Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

(Liite 7 Valmistelu-/luonnosvaiheen kuuleminen lausunnot ja mielipiteet lisätään ehdotusvaiheessa.)

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on päivittää vanhentunut asemakaava ja tarkastella Välikadun ja Brahenkadun täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Mahdollinen uusi rakentaminen sovitetaan keskustan vaihtelevan korkuiseen rakennuskantaan ja tarkastellaan rakennusoikeutta kokonaisuutena arvokas kulttuuriympäristö huomioiden. Tavoitteena on suojella asemakaavalla kaava-alueen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennuskohteet.

Rakennusoikeuden määrää verrataan ruutukaavakeskustan voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuksiin. Korttelin täydennysrakentamisen tavoitteena on myös keskustan elävöittäminen asutusta ja liiketiloja täydentämällä. Tiivistäminen valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä eheyttää kaupunkirakennetta ja tehostaa käyttöä. Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen ja varmistaa riittävä rakennusoikeus.

Tavoitteena on kehittää aluetta Keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen alueena ja huomioida rakennussuojelu ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä yleiset määräykset koskien melua ja arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä sekä hulevesiä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

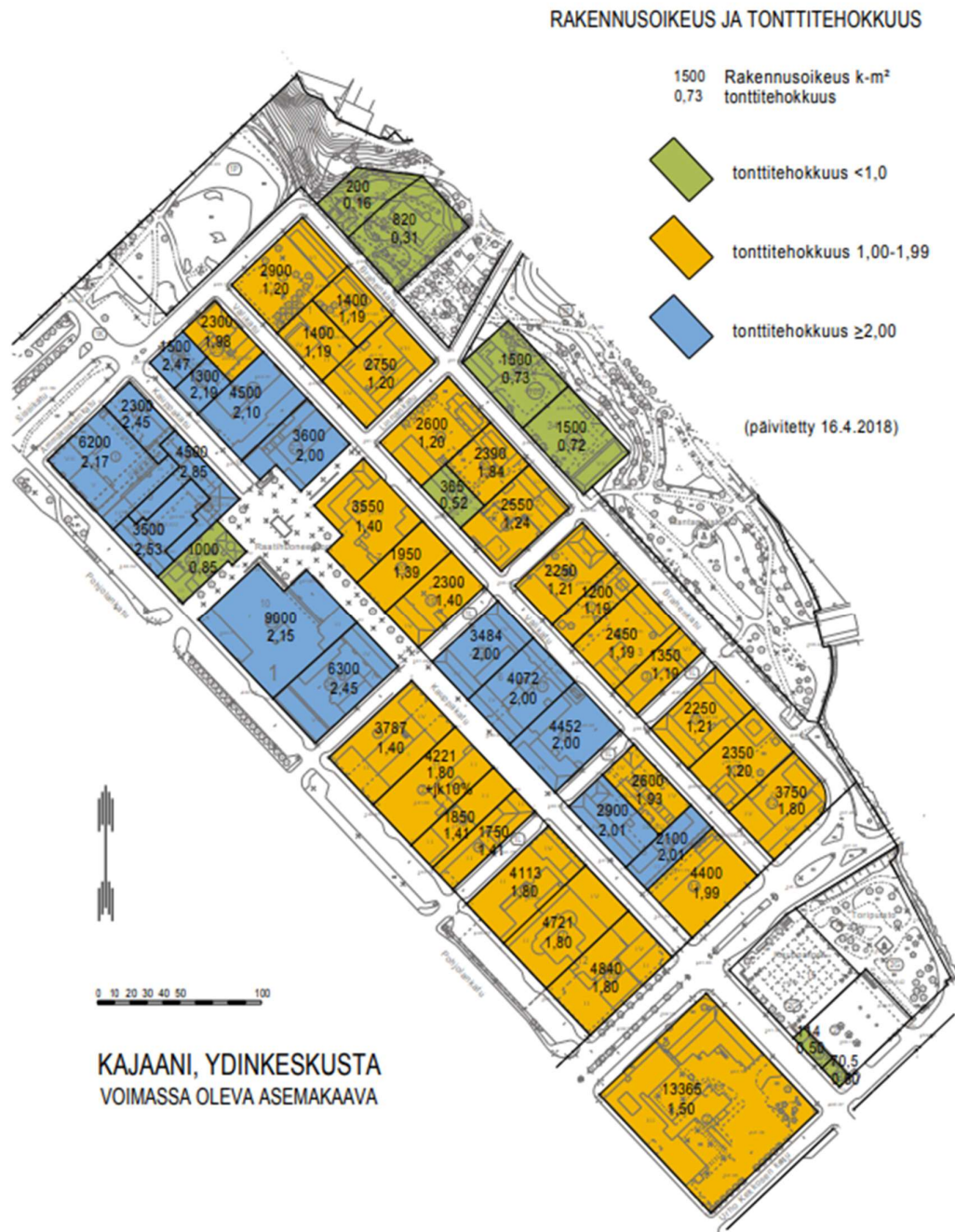
Asemakaavamuutos koskee neljää tonttia kortteleissa 2, 3 ja 4. Kaava-alue on jaettu kahteen osaan, ja niiden pinta-ala yhteensä on 7 746 m². Asemakaavamuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) yhteensä 7 088 m². Katualuetta muodostuu 658 m². Korttelialueet säilyvät samoina. Pysäköimisalue muuttuu Koivukoskenkadun katualueeksi. Rakennusalat on osoitettu täydentämään korttelialuetta ja kerroskorkeudet uudisrakennuksille on sovitettu olemassa olevaan rakentamiseen ollen neljä-viisi kerrosta (IV-V) lukuun ottamatta Välikadun ja Koivukoskenkadun kulman uudisrakentamisen rakennusala, jossa kerroskorkeus on kaksi (II).

(Liitekartta 4 Asemakaavakartta määräyksineen)

Kerrosalaa tonteille muodostuu yhteensä 15 080 k-m². Kerrosala kasvaa siten voimassa olevaan asemakaavaan verrattaessa 8 600 k-m²:stä yli puolistoistakertaiseksi (1,75), rakennusoikeus siis kasvaa kaavamutoksella 6 480 k-m². Rakennuslain aikana (ennen vuotta 2000) laadittujen asemakaavojen rakennusoikeuden laskentaohje on muuttunut verrattuna Maankäyttö ja rakennuslain aikaisiin kaavoihin. Nykyisen olemassa olevan rakennuskannan kerrosala on MRL:n mukaan laskettuna noin 12 500 k-m², joka ylittää voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden lähes puolistoista (1,45) kertaisesti. Kaavamutoksella rakennusoikeus kasvaa noin 2 600 k-m² verrattaessa nykyiseen olemassa olevaan rakennuskantaan mahdollistaen lisärakentamisen tonteille. Tonttien tehokkuus nousee tällöin voimassa olevan kaavan tehokkuudesta 1,21 tehokkuuteen noin 2,13. Korkea tehokkuus tonteilla johtaa siihen, etteivät kaikki autopaikat kaiken rakennusoikeuden toteutuessa sovi maan pinnalle vaan osa on toteutettava maanalaisena pysäköintinä. Maanalaista pysäköintiä mahdollistamaan on kaavassa osoitettu maanalainen autojen pysäköimispaikka (map).

Kaava-alueen tonttien käyttötarkoitus laajenee, kun yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-8) sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK-2) muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi ALY. Käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisen käytön liiketoiminnasta asumiseen. Kortteliin on mahdollista sijoittaa asumisen ja liiketilojen lisäksi esimerkiksi palveluasumista, ravintoloita, hotellitoimintaa tai toimistoja. Lisäksi mahdollistuu yleisten rakennusten kuten julkisen hallinnon tai palvelujen käyttötarkoitus. Ensimmäiseen kerrokseen on määritetty Välikadun puolelle 20 % liike- ja toimistotiloja varten. Tällä on haluttu varmistaa, että rakennukset säilyvät avoimina katualueille elävöittäen katutilaa toimintoillaan ja palveluillaan.

Keskustan alueelle on tehty 1980-luvulla oikeusvaikutukseton osayleiskaava (1984) eheyttämään ja ohjaamaan keskustan rakentamista. Siinä on tarkasteltu mm. voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuksia ja rakentamisen tehokkuuksia tonttikohtaisesti kaupunkikuvallisen tarkastelun lisäksi. Kaava on osittain vanhentunut ja Rakennuslain aikana (ennen vuotta 2000) laadittujen asemakaavojen rakennusoikeuden laskentaohje on muuttunut verrattuna Maankäyttö ja rakennuslain aikaisiin kaavoihin. Tehokkuuksien ja rakennusoikeuksien tarkastelu on päivitetty viimeksi 2018 keskustan pysäköintistrategian laatimisen yhteydessä. Karttatarkastelusta on havaittavissa, että uudemmissa asemakaavoissa rakentamisen tehokkuus on tonteilla kasvanut kahteen tai yli kahteen viidellätoista ruutukaavakeskustan tontilla. Vain kahdella jo aiemman rakentamisen vuoksi hyvin tehokkaasti rakennetulla tontilla tehokkuus ylittää 2,5. Nyt tarkastelussa olevan asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on siten linjassa aiemmin alueelle laadittujen asemakaavan muutosten rakennusoikeuden kanssa.



Kuva 12. Ruutukaavakeskustan alueelle tehty kaavan mukainen rakennusoikeuksien tarkastelu 2018. Toteutuneet /käytetyt rakennusoikeudet voivat olla kaavan mukaisia rakennusoikeuksia korkeampia tai matalampia.

Melun takia osalle Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puoleisille rakennusaloille on merkitty meluviiva ja merkintä dB, johon liittyvän määräyksen mukaan: *”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysase-*

tuksen (545/ 2015) toimenpiderajat.” Määräys ei siten sisällä mitään tiettyä de-sibelimäärää, minkä verran melun pitäisi rakenteilla alentua vaan huomioon otetaan kulloinkin vallitseva melutilanne rakennusten suunnitteluvaiheessa. Uudisrakentamisessa melulta suojautumiseen täytyy varautua rakenneratkaisuilla. Kaavassa on myös yleisiä määräyksiä melusta.

3D-kiinteistönmuodostus on mahdollista asemakaavan mukaisesti. Rakennus-oikeudet on osoitettu kaavassa rakennusaloille lukuina lukuun ottamatta ensimmäisten kerrosten liiketilojen osuutta, jotka on osoitettu prosentteina. Maanalainen varaus on osoitettu kaavassa tontille 1-2-6, 1-3-2 ja 1-3-3.

Aluevaraukset

Korttelialueet

ALY Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue

Kortteli 2 tontti 6

Tontilla 6 (2051 m²) sijaitseva entinen seurakuntakotirakennus on mahdollista korvata uudisrakennuksella. Välikadun ja Kirkkokadun puolelle rakennettavaksi kiinni kadunvarteen on osoitettu viisikerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 2100 k-m². Tontin osalle on osoitettu maanalaisen pysäköinnin mahdollistava map-merkintä. Yksikerroksinen rakennusala jatkuu tontin alueelle mahdollistaen autopaikoituksen toteuttamisen (pl). Yksikerroksisen rakennusalan päälle on mahdollista toteuttaa kansi, johon toteutetaan pihatointintoja. Kantta koskee merkintä le/yl-1, jonka mukaan leikki- ja oleskelu-alueeksi varatulle alueen osalle/ yhteiskäyttöalueelle *”tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyliksi.”* Tontin rakennusoikeus kasvaa 1400 k-m² ja tontin tehokkuusluku on 1,93. Välikadun puoleisen rakennusalan ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liike- ja toimistotilaa 20 %, joista on yhteys katualueille (k 20% I). Melu tulee huomioida Brahenkadun ja osalla Välikadun ja Kirkkokadun puoleisilla rakennusaloilla (dB). Uudisrakennuksen osalle on laadittu rakennustapaohje (rto), jota tulee noudattaa. Sitova rakennustapaohje on kaavaselostuksen liitteenä. Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeeksi, muun muassa *”Katua vasten pihalueet tulee rajata pergolalla Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.”* ([Liite 6 Rakennustapaohjeluonnos](#))

Brahenkadun puoleinen asuin- ja toimistorakennus Pappila säilyy ja kaavalla vahvistetaan rakennusoikeus ja lisätään melumääräykset. Vähäiset käyttötarkoituksen muutokset on tehty mahdolliseksi, sekä otettu huomioon rakennuksen nykyinen käyttö. Arvokkaaksi tunnistettu rakennus saa suojelumerkinnän sr-23. Merkintää koskee suojelumääräys: *”Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/ tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet*

säilyvät. *Muutoksista on kuultava museoviranomaisia.*” Rakennusta suojelee osaltaan myös rakennuksen nykyisen kerrosalan mukainen rakennusoikeus, kerroskorkeus ja rakennusala. Toimisto- ja asuinrakennuksen kerroskorkeus on toteutuneen mukaisesti III-V. Viisikerroksiselle rakennusosalle on osoitettu puolet suurimman kerroksen alasta. Myös rakennusoikeus on toteutuneen mukainen siten, että Pappilan asuinkerroksissa on 1 610 k-m² ja rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kk(240) kellarikerroksessa 240 k-m².

Kortteli 3 tontti 2

Tontilla 2 (2053 m²) sijaitsevan asuinkerrostalon rakennusala, kerroskorkeus (VII) ja rakennusoikeus (2650) on MRL:n mukaan laskettu ja tarkistettu toteutuneen mukaisiksi. Palaneen leipomorakennuksen paikalle on Välikadun puolelle rakennettavaksi kiinni kadunvarteen osoitettu nelikerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1400 k-m². Tontin osalle on osoitettu maanalaisen pysäköinnin mahdollistava map-merkintä. Pysäköimispaikka (p) ja ohjeellinen istutettava alue on osoitettu tontin sisäpihalle. Tontille ajo on Brahenkadulta. Tontin rakennusoikeus kasvaa 1600 k-m² ja tontin tehokkuusluku on 1,97. Välikadun puoleisen rakennusalan ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liike- ja toimistotilaa 20 %, joista on yhteys katualueille (k 20% I). Melu tulee huomioida Brahenkadun puoleisella rakennusosalalla (dB). Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeeksi.

Kortteli 3 tontti 3

Tontilla 3 (1126 m²) sijaitseva myymälärakennus on mahdollista korvata uudisrakennuksella. Välikadun puolelle rakennettavaksi kiinni kadunvarteen on osoitettu kaksikerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Brahenkadun puolella sijaitsevan asuinkerrostalon rakennusala, kerroskorkeus (VI) ja rakennusoikeus (1350) on tarkistettu toteutuneen mukaisiksi. Tontin osalle on osoitettu maanalaisen pysäköinnin mahdollistava map-merkintä. Pysäköimispaikka (p) ja ohjeellinen istutusalue on osoitettu tontin sisäpihalle. Tontin rakennusoikeus kasvaa 500 k-m² ja tontin tehokkuusluku on 1,64. Rakennusoikeutta rajoittaa vaadittavien autopaikkojen sijoittaminen tontille. Välikadun puoleisen rakennusalan ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liike- ja toimistotilaa 20 %, joista on yhteys katualueille (k 20% I). Melu tulee huomioida Brahenkadun ja osalla Välikadun ja Koivukoskenkadun puoleisilla rakennusaloilla (dB). Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeeksi, muun muassa *”Katua vasten piha-alueet tulee rajata pergolalla Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.”*

Kortteli 4 tontti 10

Tontille 10 (1858 m²) ei ole tarkoitus rakentaa mitään uutta, joten kaavalla vahvistetaan vain käytetty rakennusoikeus ja lisätään melumääräykset. Vähäiset käyttötarkoituksen muutokset on tehty mahdolliseksi, sekä otettu huomioon rakennusten nykyinen käyttö.

Keskeistä tontilla on rakennusten suojelu asemakaavalla. Arvokkaiksi tunnistetut rakennukset saavat suojelumerkinnän sr-26. Merkintää koskee suojelumääräys: ”*Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/ tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.*”

Merkintä sr-27 koskee katutilaa rajaavaa arvokasta pergolaa, jota koskee suojelumääräys: ”*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.*”

Kohteita suojelee osaltaan myös tiukasti rakennuksien nykyinen kerrosalan mukainen rakennusoikeus, kerroskorkeus ja rakennusala. Liike- ja asuinrakennusten kerroskorkeus on viisi, toteutuneen mukaisesti. Myös rakennusoikeus on MRL:n mukaan laskettu ja toteutuneen mukainen siten, että Brahenkadun puoleisessa liike- ja asuinkerroksissa on 2320 k-m² ja kellarikerroksessa 100 k-m². Vastaavasti Välikadun puoleisessa liike- ja asuinkerroksissa on 2220 k-m² ja kellarikerroksessa 240 k-m². Piharakennuksen kerrosalaluokitus on II ja rakennusoikeus 350 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa 2980 k-m² ja tontin tehokkuusluku nousee $e=2,82$ toteutuneen mukaiseksi. Melu tulee huomioida Brahenkadun ja Välikadun sekä osalla Koivukoskenkadun puoleisilla rakennusaloilla (dB).

Suojeltujen rakennusten meluntorjunnan toteuttamistapaohjeita ja muita remontti-, korjaus- tai perusparannusohjeita ohjaa Kainuun Museo. Rakentamislain 30 § mukaan ”*Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen.*”

Muut alueet

Katualueet

Pysäköimisalue (LP) poistuu ja tilalle muodostuu Koivukoskenkadun katualuetta. Muodostuvan katualueen pinta-ala on 658 m².

Yleiset määräykset

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

RAKENNUSTAPA

Kaavan yleisissä määräyksissä mahdollistetaan aurinkopaneelien tai muiden aurinkokeräimien liittäminen rakennuksiin siten, että ne sopeutuvat rakennusten arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtorakenteet on niin ikään ohjattu integroimaan rakennuksiin tai pihan rakenteisiin, jotta ne eivät häiritsevästi erotu ympäristöstä.

Ensimmäisen kerroksen yhteys katutilaan halutaan säilyttää, jotta rakennukset eivät sulkeudu liikaa ympäristöstään ja muodosta katutilassa liikkuvalla epämiellyttävää ympäristöä. Kuitenkin ensimmäisen kerroksen asuntojen yksityisyys halutaan mahdollistaa. Tätä turvaamaan on annettu mm. seuraavia yleisiä määräyksiä: *”Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.”* ja *”Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovitettava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.”* sekä *”1 kerroksen katujulkisivusta korkeintaan 50 % saa olla autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun ja Kirkkokadun puolella.”* Pysäköintitilat eivät muodosta viihtyisää katutilaa. *”Katua vasten piha-alueet tulee rajata pergolalla Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.”* Myös yhteyttä kadulta rakennuksiin on haluttu vahvistaa antamalla siitä yleinen määräys.

Yleisten määräysten mukaisesti väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.

”Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.”

Valaisimista ja valaistuksesta on annettu yleinen määräys, jotta valaisimet ja valaistus sopeutuisivat ympäristöön eikä valaistus aiheuttaisi häikäisyä.

Rakennusten arkkitehtuuriin liittyvinä määräyksinä on annettu yleiset määräykset, joilla halutaan varmistaa rakennusten sopeutuminen ympäristöön:

”Julkisivujen värityksen tulee olla vaalea 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.”

MELU

Koska melu nousee yli ohjearvojen sekä nyky- että ennustetilanteessa Välikadun, Brahenkadun ja Koivukoskenkadun rajapinnoilla, on kaavaan liitetty melumääräyksiä parvekkeisiin ja piha-alueisiin liittyen.

Parvekkeiden on oltava Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella lasitettuja, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen

(993/92) mukaiset ohjeavot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Koska alueella on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009) on kaavassa annettu yleinen määräys: ”Korttelin 4 tontti 10 (205-1-4-10) kuuluu Kajaanin Kauppakadun funkistalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, RKY2009. Funktionalistista tyyli-suuntaa edustavat liike- ja asuinrakennukset sekä piharakennus ja pergola muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funkistalojen 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 Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon 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

Pyöräpysäköintinormi on muutoin pysäköintistrategian mukainen mutta sitä on muutettu vastaamaan mm. Sammonkaaren asemakaavamuutoksessa käytettyä normia.

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

Autopaikoille on esitetty kaavassa vähimmäismitoitus eli kaavassa on osoitettu, kuinka paljon autopaikkoja tulee vähintään toteuttaa eri toiminnoille. Autopaikkoja voidaan toteuttaa enemmän kuin kaavassa vaadittu vähimmäismitoitus. Autopaikkanormi on kaupunginhallituksen hyväksymän pysäköintistrategian mukainen (KH 9.10.2019 § 180). Majoitusliikkeen autopaikkanormia ei uudistettu pysäköintistrategiassa. Majoitusliikkeen autopaikkanormi vastaa keskustan alueella asemakaavoissa ja poikkeamisissa käytettyä normia.

AUTOPAIKAT

Kerrostalot 1 ap/ 120 k-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 ap/ 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 %

Keskistetty pysäköintilaitos (vähennys nimikoimattomaksi osoitettavasta paikamäärästä): Iso keskistetty laitos - 30 %, maanalainen laitos - 20 %, maanpäällinen laitos - 15 %

Suojelukohteet tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavaehdotuksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-alueita, mutta välilliset vaikutukset ulottuvat laajemmalle kaupunkikeskustaan.

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituksen verkkosivuilla selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi/palvelut/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen ja www.kajaani.fi/palvelut/vaikutusten-arviointi-ja-selvitykset). Lisäksi Kajaanin kaupunki vaatii yrityksiin kohdistuviin kaavoihin tehtäväksi yritysvaikutusten arvioinnin.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen.

Aiempien selvitysten lisäksi kaavamutoksen laadintavaiheessa ei tehty uusia lisäselvityksiä.

Olemassa oleva arvokas rakennuskanta suojellaan. Uudisrakentaminen sopeutetaan arvokkaaseen rakennuskantaan antamalla määräyksiä mm. kerroskorkeuteen ja yleisissä määräyksissä rakennustapaohjeisiin liittyen. Korttelin täydennysrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa. Välikadun mahdolliset uudisrakennukset täydentävät alueen kortteleita.

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Käytön tehostaminen ei lisää merkittävästi liikennettä.

Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain. Asutus ei aiheuta palvelurakentamista vaan edistää olevien palvelujen säilymistä. Alueelta on hyvät joukko- ja kevyen liikenteen yhteydet oleviin lähipalveluihin. Kohde sijaitsee kaupungin keskustassa palveluiden äärellä. Kaava mahdollistaa palveluiden lisäämisen korttelissa. Asumisen ja palveluiden lisääntyminen edistävät keskustan elinvoimaisuuden säilymistä.

Kaava mahdollistaa korttelien täydennysrakentamisen ja korttelien kehittämisen edelleen umpinaisemmaksi. Korttelia täydentävät rakennusmassat suojaavat korttelin sisäosia melulta.

Yritysvaikutukset:

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamiseen liittyvän yritystoiminnan. Rakennettavan kerrosalan määrä alueella kasvaa huomattavasti, joten alueen liiketaloudellinen arvo kasvaa huomattavasti. Asemakaava mahdollistaa alueen monipuolisen käytön asuin-, liike-, toimisto- ja yleiseen rakentamiseen ja sitä kautta mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan alueella. Kehittäminen erilaiseen liiketoimintaan kuten kauppaan, hotelli- ja ravintolatoimintaan ja muille erilaisille palveluille on mahdollista. Alueella on myös osoitettu asemakaavassa rakennusalan osia, joissa ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava määritelty prosenttiosuus liiketiloja tai toimistoja kerrosalasta (20 %). Lähtökohtana on, että alueelle muodostuu sopivia tiloja yritystoiminnalle, joista on yhteys katualueille. Liike- ja toimistotilat osaltaan elävöittävät kaupunkikuvaa alueella ja mahdollistavat yritysten sijoittumisen alueelle.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa viitesuunnitelma, jota kaupunki on ohjannut sekä havainnekuva 3D-mallinnos.

[\(Liitekartta 5 Havainne kuvat 3D-mallinnos\)](#)

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärän kehitystä, melutason kehitystä, kerrosalan toteutumista, palvelurakenteen kehitystä, työpaikkojen kehitystä, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuutta, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnan kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset ja korjaukset.

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

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Kajaanissa 4. päivänä helmikuuta 2025
Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kajaani	Täyttämispvm	29.1.2025
Kaavan nimi	Välikadun kerrostalot		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	205-527
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7746	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3512	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7746

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7746	100,00	15080	1,95	0,0000	6480
A yhteensä	0,7088	91,5	15080	2,13	0,1023	7455
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1023	-975
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0658	8,5			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3512	45,34	0	0,3512	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	4	7080	4	7080

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7746	100,00	15080	1,95	0,0000	6480
A yhteensä	0,7088	91,5	15080	2,13	0,1023	7455
AL-8					-0,1028	-1575
ALK					-0,5037	-6050
ALY	0,7088	100,0	15080	2,13	0,7088	15080
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1023	-975
YK-2					-0,1023	-975
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0658	8,5			0,0000	
Kadut	0,0658	100,0			0,0658	
LP					-0,0658	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3512	45,34	0	0,3512	0
map	0,3512	100,0		0,3512	

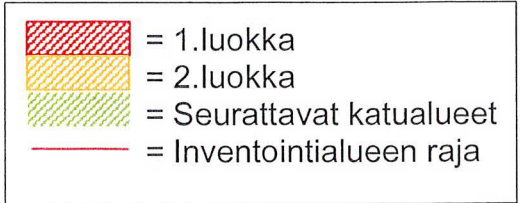
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	4	7080	4	7080
Asemakaava	4	7080	4	7080



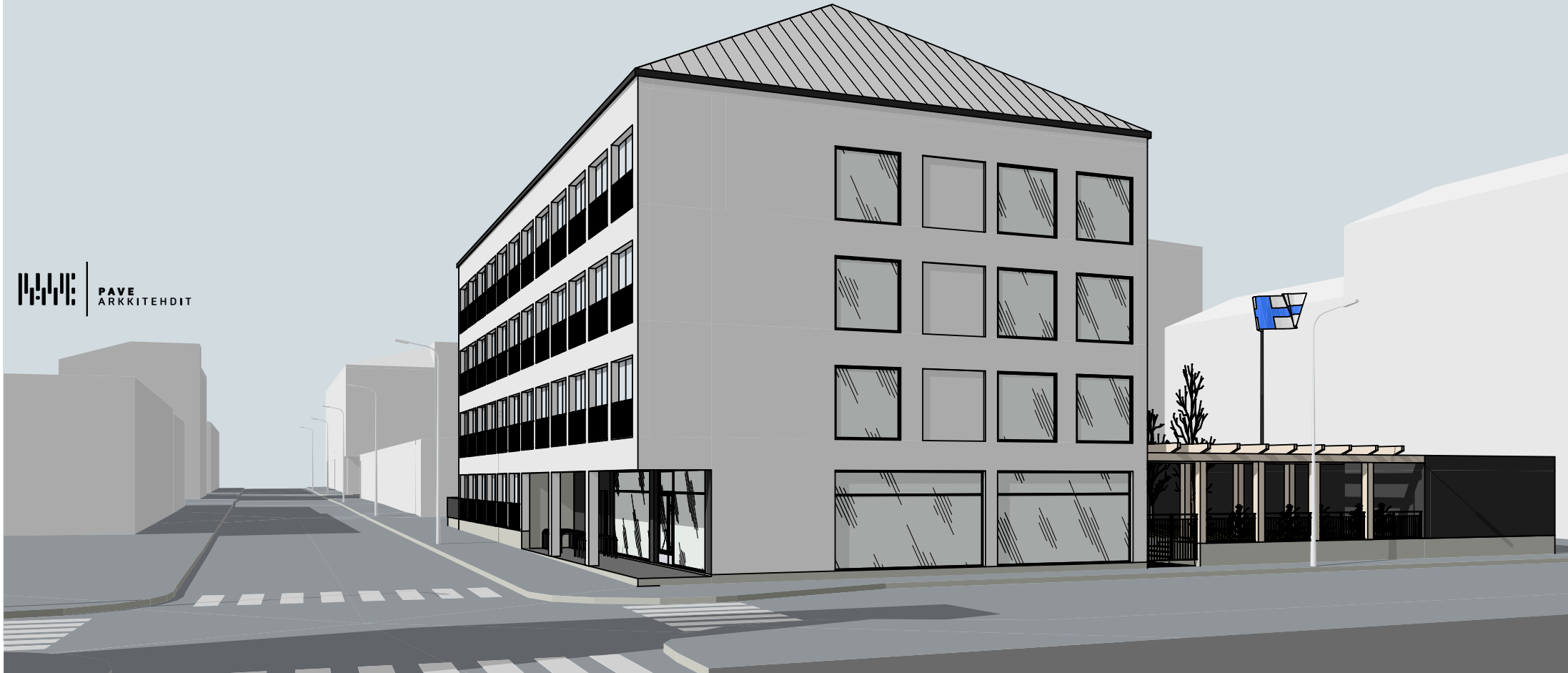
Pohjakartta © Kajaanin kaupungin mittauspalvelu

KAJAANI

Tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoiset alueet



LIITE 2: VIITESUUNNITELMALUONNOKSET

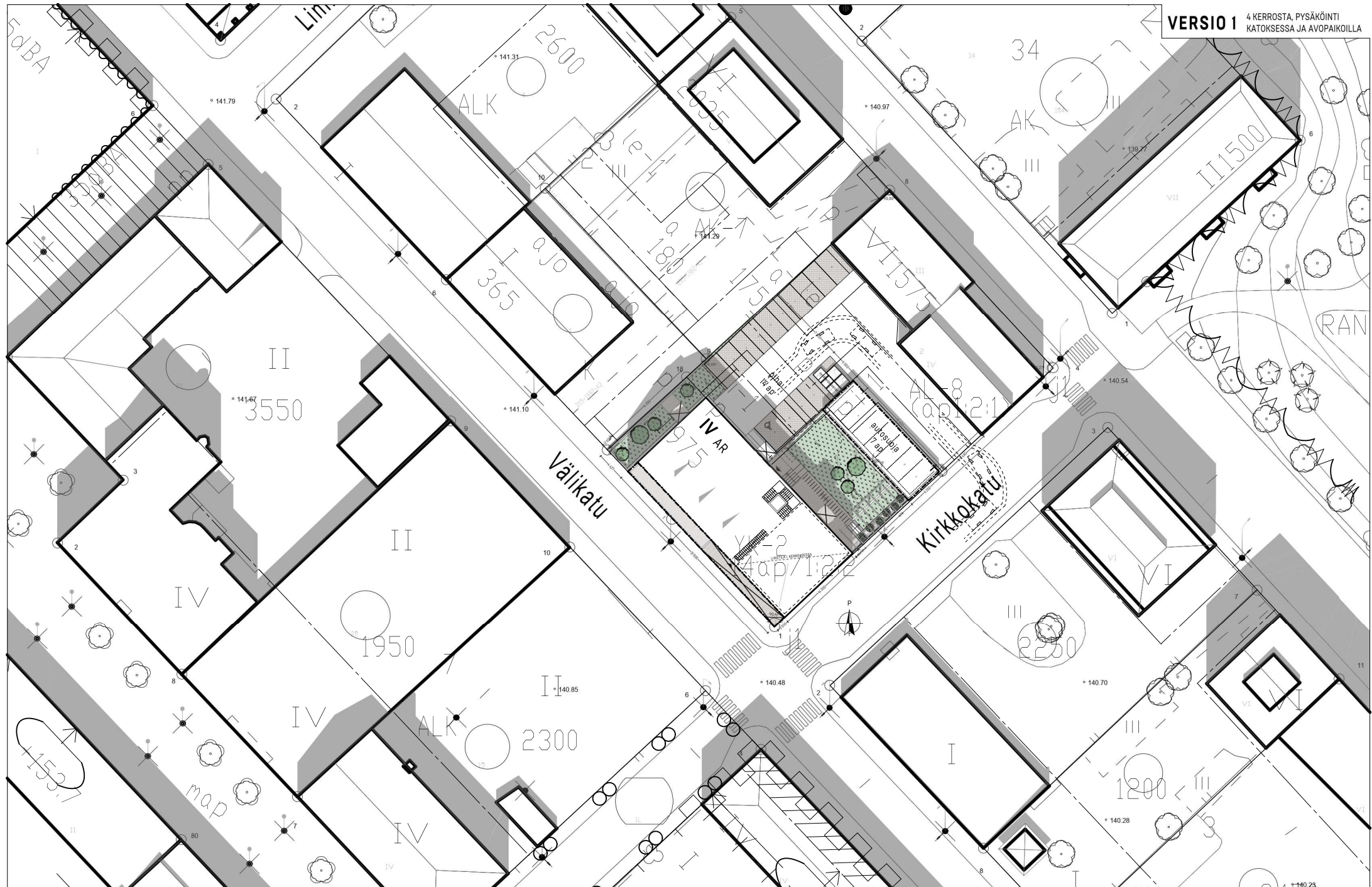


PAVE
ARKKITEHDIT

Katuperspektiivi 1

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

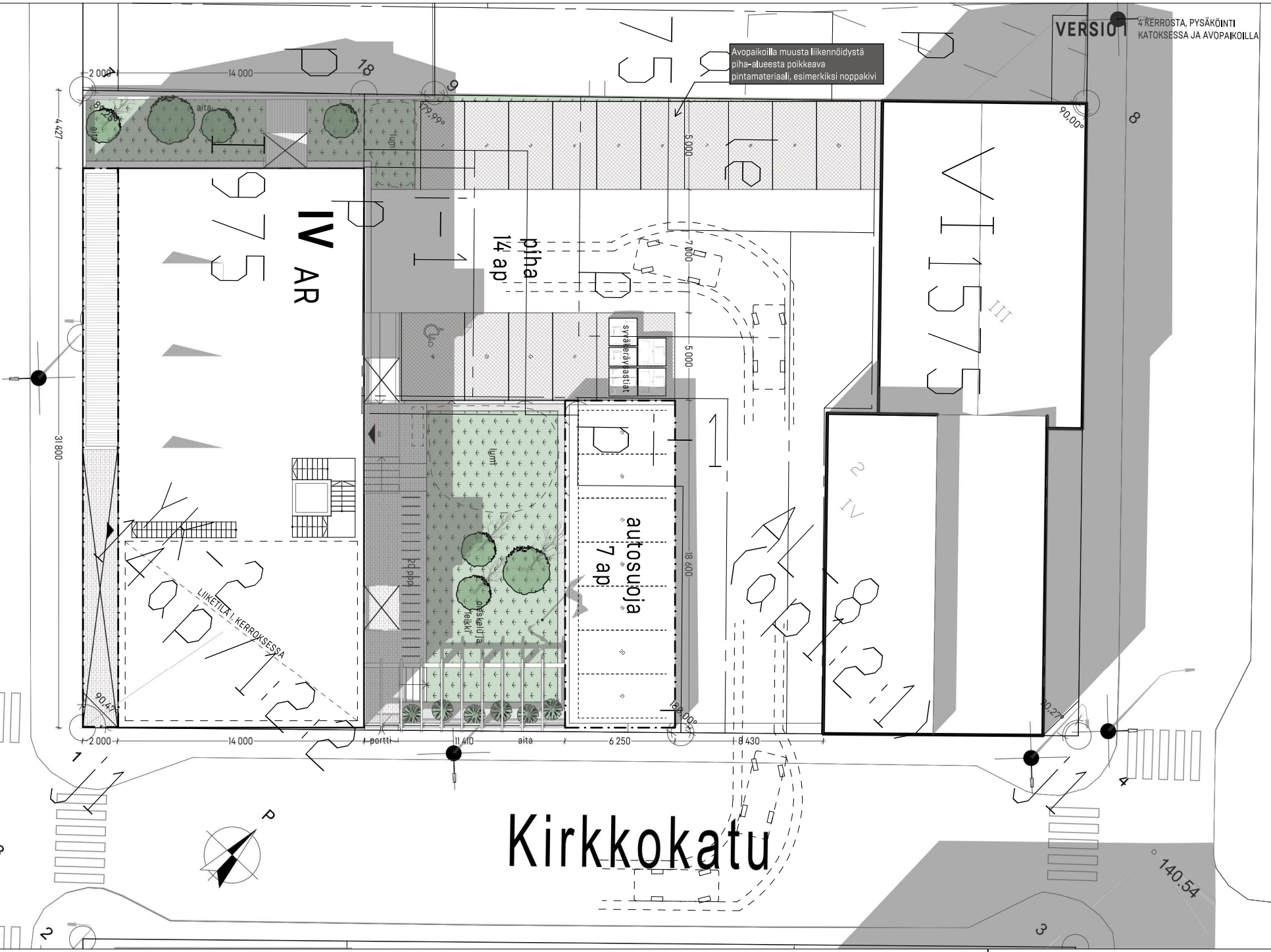
22.007 | VI Luonnos 09.06.2022 | L-101 | VI Luonnos 09.06.2022



Avopaikoilla muusta liikennöidystä
piha-alueesta poikkeava
pintamateriaali, esimerkiksi noppakivi

VERSIO 1

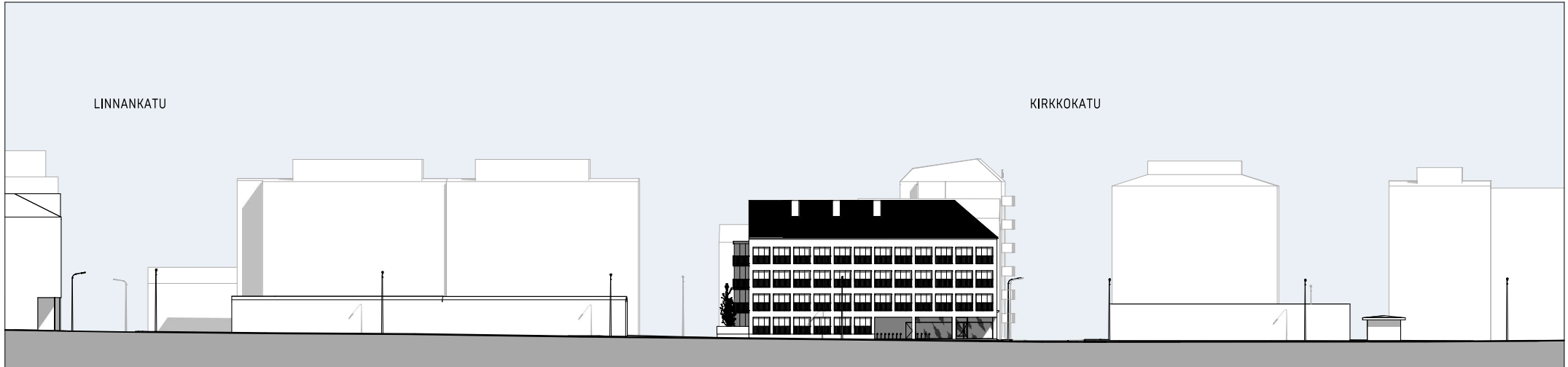
Välikatu





PAVE
ARKKITEHDIT

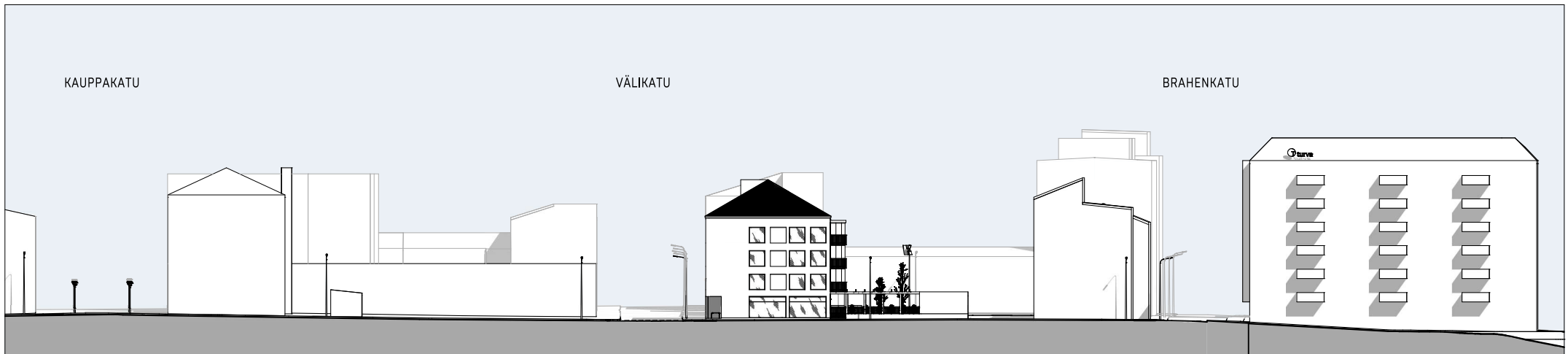
Kajaani kaavamuutos kortteli 2
22.007 | VI Luonnos 09.06.2022 | L-104 | VI Luonnos 09.06.2022



A-A

Välikatu koilliseen

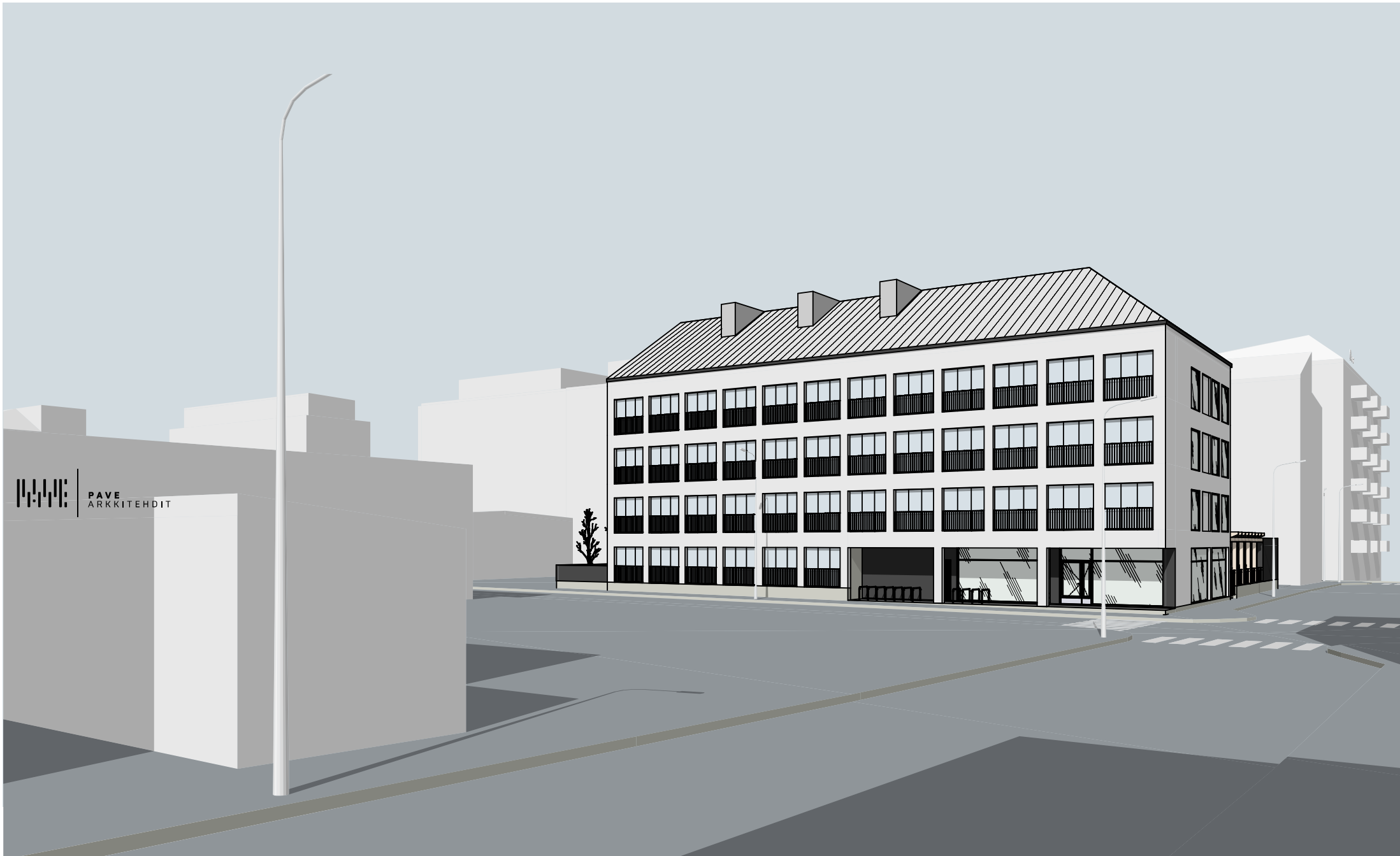
1:500



B-B

Kirkkokatu luoteeseen

1:500



PAVE
ARKKITEHDIT

Katuperspektiivi 2

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

22,007 | VI Luonnos 09,06,2022 | L-106 | VI Luonnos 09,06,2022



Alat MRL Kokonaisala			
Kerros	Vyöhykkeen nimi	Vyöhykkeen numero	Pyörästetty pinta-ala
Kellari			
	Kokonaisala	AR Kellari	445,0
			445,0 m²
1. kerros			
	Kokonaisala	1. krs	445,0
			445,0 m²
2. kerros			
	Kokonaisala	2. krs	445,0
			445,0 m²
3. kerros			
	Kokonaisala	3. krs	445,0
			445,0 m²
4.kerros			
	Kokonaisala	4. krs	445,0
			445,0 m²
			2 225,0 m²

Kerrosalat k-m ² (RO 250 mm)			
Kerros	Vyöhykkeen nimi	Vyöhykkeen numero	Pyörästetty pinta-ala
1. kerros			
	k-m ² (250mm)	1. krs AR	283,0
	k-m ² (250mm)	1. krs LT	144,5
			427,5 m²
2. kerros			
	k-m ² (250mm)	2. krs AR	428,0
			428,0 m²
3. kerros			
	k-m ² (250mm)	3.krs AR	428,0
			428,0 m²
4.kerros			
	k-m ² (250mm)	4.krs AR	428,0
			428,0 m²
			1 711,5 m²

AR933 Huoneistot			
Kerros	Numero	Tyyppi	Pyörästetty pinta-ala
1. kerros	01	Liiketila	134,5
1. kerros	As. 01	2H	53,0
1. kerros	As. 02	2H	42,0
1. kerros	As. 03	1H	30,5
1. kerros	As. 04	2H	55,5
2. kerros	As. 05	1H	26,0
2. kerros	As. 06	2H	53,0
2. kerros	As. 07	2H	42,0
2. kerros	As. 08	1H	30,5
2. kerros	As. 09	1H	30,5
2. kerros	As. 10	1H	30,5
2. kerros	As. 11	3H	62,0
2. kerros	As. 12	3H	65,5
3. kerros	As. 13	1H	26,0
3. kerros	As. 14	2H	53,0
3. kerros	As. 15	2H	42,0
3. kerros	As. 16	1H	30,5
3. kerros	As. 17	1H	30,5
3. kerros	As. 18	1H	30,5
3. kerros	As. 19	3H	62,0
3. kerros	As. 20	3H	65,0
4.kerros	As. 21	1H	26,0
4.kerros	As. 22	2H	53,0
4.kerros	As. 23	2H	42,0
4.kerros	As. 24	1H	30,5
4.kerros	As. 25	1H	30,5
4.kerros	As. 26	1H	30,5
4.kerros	As. 27	3H	62,0
4.kerros	As. 28	3H	65,0
			1 334,5 m²

Autopaikoitus:	
Asuinrakennus:	1 ap / 120 k-m ² 1567,0 k-m ² / 120 k-m ² = 13 ap
Liiketila:	1 ap / 80 k-m ² 144,5 k-m ² / 80 k-m ² = 2 ap
Vaade yhteensä 15 autopaikkaa.	
Luonnossuunnitelmassa osoitettu yhteensä 21 autopaikkaa pihalle.	

Polkupyöräpaikoitus:	
Asuinrakennus:	1 ppp. / 30 k-m ² 1567,0 k-m ² / 30 k-m ² = 52 ppp.
Liiketila:	1 ppp. / 50 k-m ² 144,5 k-m ² / 50 k-m ² = 3 ppp.
Vaade yhteensä 55 polkupyöräpaikkaa.	
Luonnossuunnitelmassa osoitettu 73 polkupyöräpaikkaa.	



Katuperspektiivi 1

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

22.007 | V2 Luonnos 09.06.2022 | L-101 | V2 Luonnos 09.06.2022



Brahenkatu

VI 1575 III

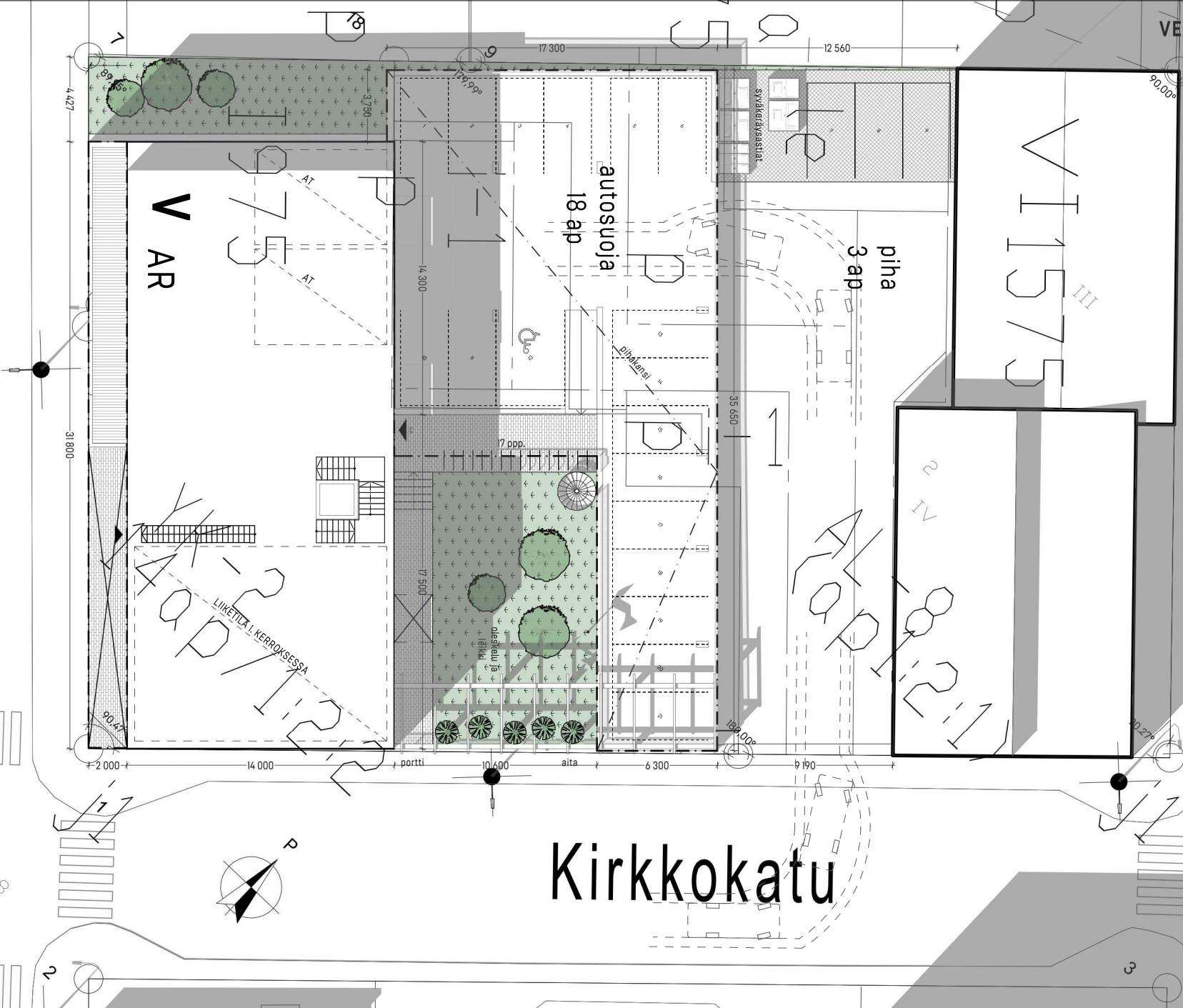
2
1575 I

piha
3 ap

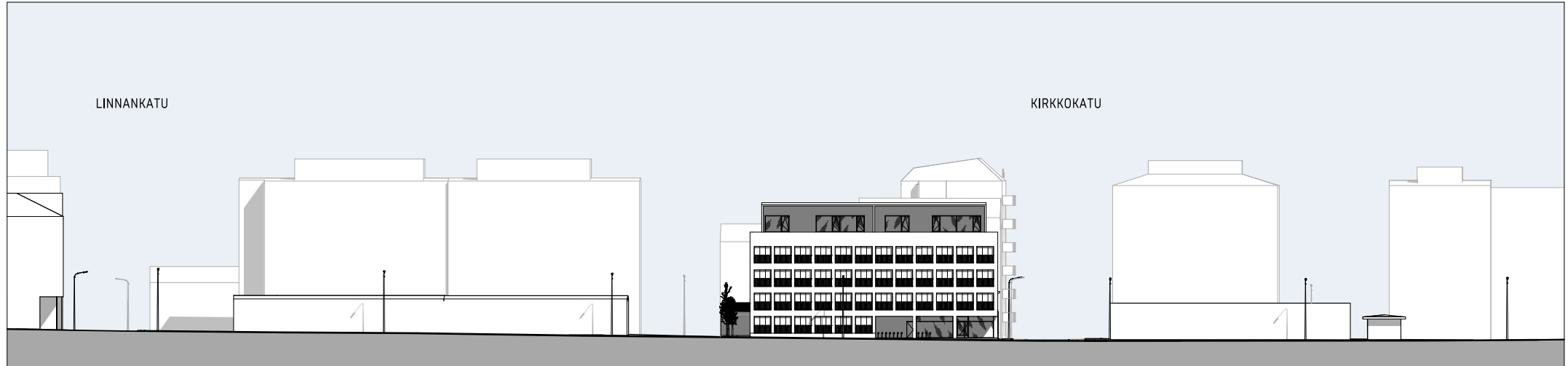
autosuoja
18 ap

V
AR

Kirkkokatu



Välikatu



A-A

Välikatu koilliseen

1:500



B-B

Kirkkokatu luoteeseen

1:500

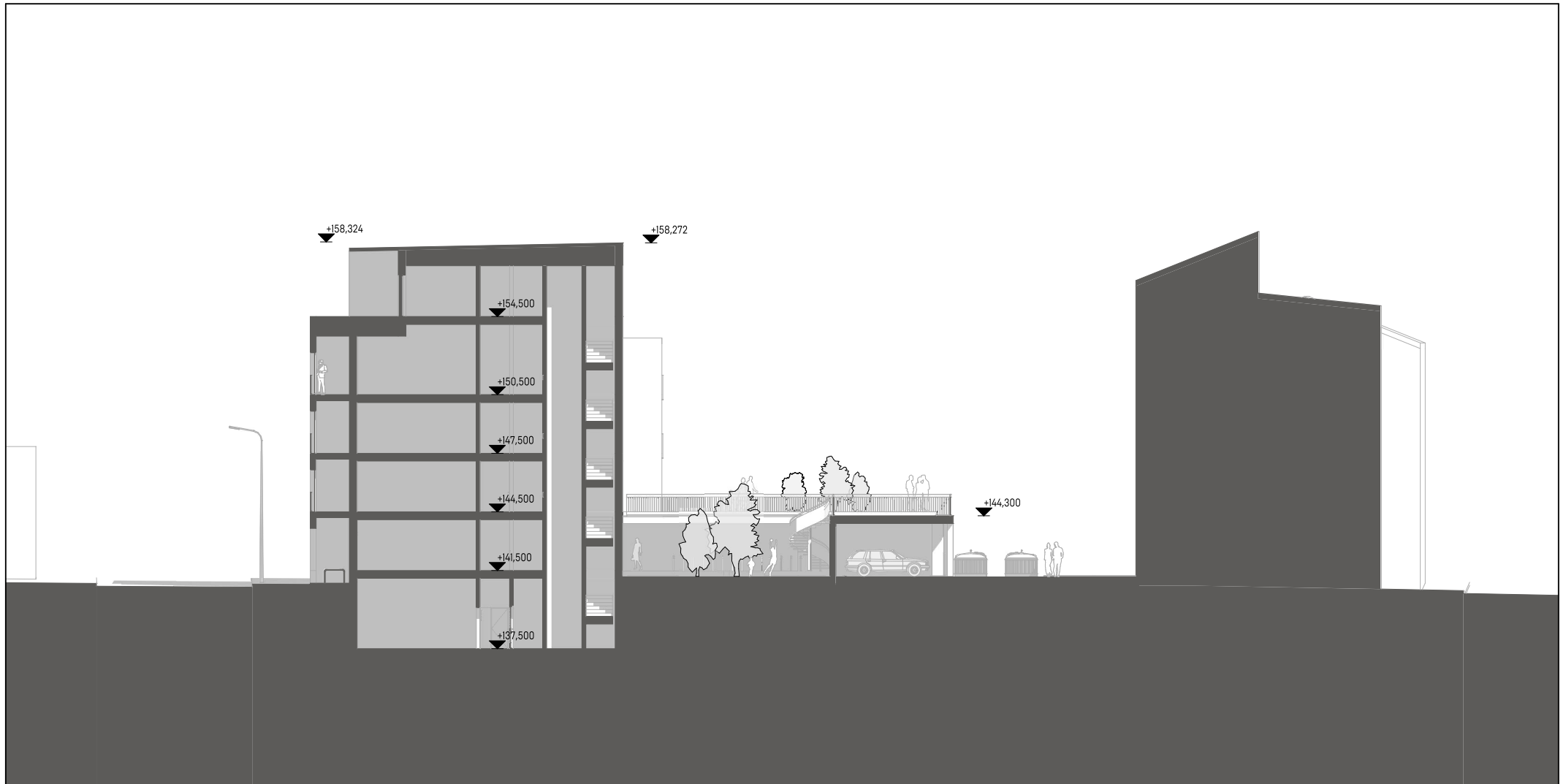


PAVE
ARKKITEHDIT

Katuperspektiivi 2

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

22.007 | V2 Luonnos 09.06.2022 | L-106 | V2 Luonnos 09.06.2022



Alat MRL Kokonaisala			
Kerros	Vyöhykkeen nimi	Vyöhykkeen numero	Pyörästetty pinta-ala
Kellari			
	Kokonaisala	AR Kellari	445,0
			445,0 m²
1. kerros			
	Kokonaisala	1. krs	445,0
			445,0 m²
2. kerros			
	Kokonaisala	2. krs	445,0
			445,0 m²
3. kerros			
	Kokonaisala	3. krs	445,0
			445,0 m²
4.kerros			
	Kokonaisala	4. krs	445,0
			445,0 m²
5.kerros			
	Kokonaisala	5.krs AR	331,0
			331,0 m²
			2 556,0 m²

Kerrosalat k-m ² (RO 250 mm)			
Kerros	Vyöhykkeen nimi	Vyöhykkeen numero	Pyörästetty pinta-ala
1. kerros			
	k-m ² (250mm)	1. krs AR	283,0
	k-m ² (250mm)	1. krs LT	144,5
			427,5 m²
2. kerros			
	k-m ² (250mm)	2. krs AR	428,0
			428,0 m²
3. kerros			
	k-m ² (250mm)	3.krs AR	428,0
			428,0 m²
4.kerros			
	k-m ² (250mm)	4.krs AR	428,0
			428,0 m²
5.kerros			
	k-m ² (250mm)	5.krs AR	315,5
			315,5 m²
			2 027,0 m²

AR933 Huoneistot			
Kerros	Numero	Tyyppi	Pyörästetty pinta-ala
1. kerros	01	Liiketila	134,5
1. kerros	As. 01	3H	62,0
1. kerros	As. 02	2H	55,5
2. kerros	As. 03	2H	44,0
2. kerros	As. 04	3H	69,0
2. kerros	As. 05	1H	30,5
2. kerros	As. 06	1H	30,5
2. kerros	As. 07	1H	30,5
2. kerros	As. 08	3H	62,0
2. kerros	As. 09	3H	65,0
3. kerros	As. 10	1H	26,0
3. kerros	As. 11	2H	53,0
3. kerros	As. 12	2H	42,0
3. kerros	As. 13	1H	30,5
3. kerros	As. 14	1H	30,5
3. kerros	As. 15	1H	30,5
3. kerros	As. 16	3H	62,0
3. kerros	As. 17	3H	65,0
4.kerros	As. 18	1H	26,0
4.kerros	As. 19	2H	53,0
4.kerros	As. 20	2H	42,0
4.kerros	As. 21	1H	30,5
4.kerros	As. 22	1H	30,5
4.kerros	As. 23	1H	30,5
4.kerros	As. 24	3H	62,0
4.kerros	As. 25	3H	65,0
5.kerros	As. 26	4H	112,0
5.kerros	As. 27	4-5H	148,5
			1 523,0 m²

Autopaikoitus:	
Asuinrakennus:	1 ap / 120 k-m ² 1882,5 k-m ² / 120 k-m ² = 16 ap
Liiketila:	1 ap / 80 k-m ² 144,5 k-m ² / 80 k-m ² = 2 ap
Vaade yhteensä 18 autopaikkaa.	
Luonnossuunnitelmassa osoitettu 21 autopaikkaa pihalle ja 2 autopaikkaa autotalleihin. Yhteensä 23 autopaikkaa.	

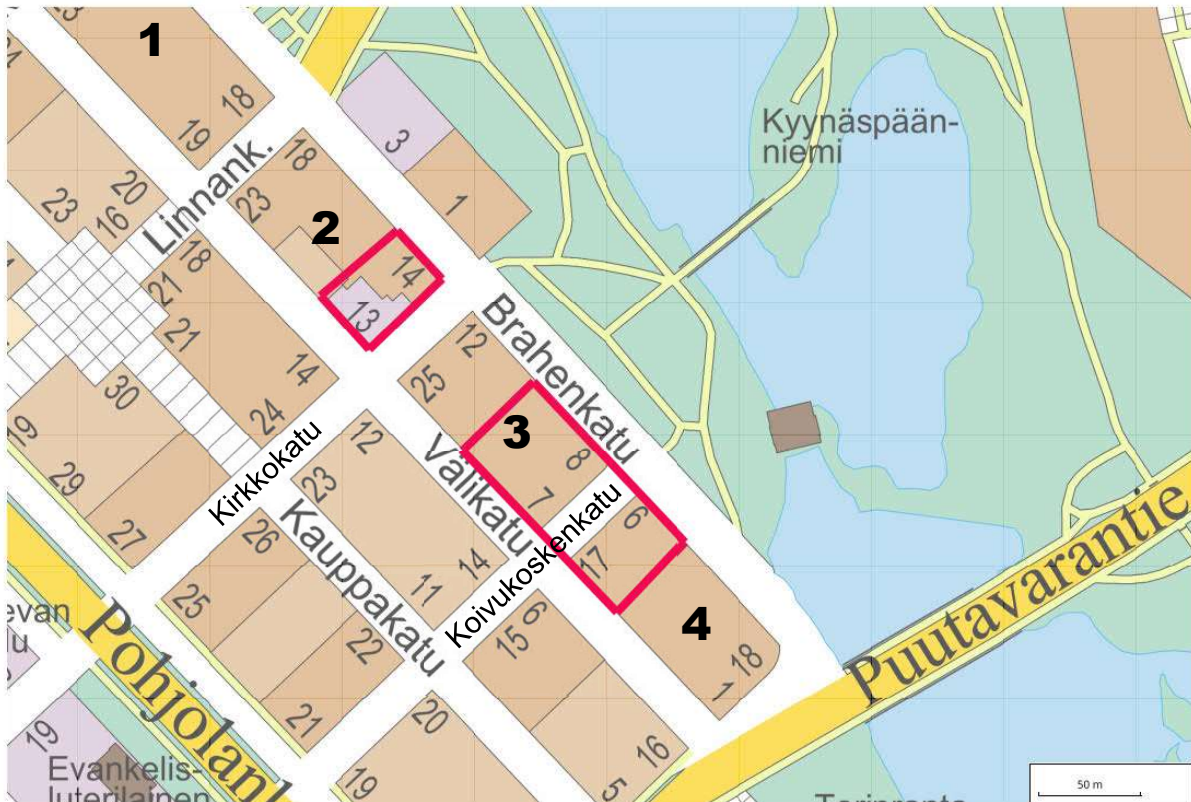
Polkupyöräpaikoitus:	
Asuinrakennus:	1 ppp. / 30 k-m ² 1882,5 k-m ² / 30 k-m ² = 63 ppp.
Liiketila:	1 ppp. / 50 k-m ² 144,5 k-m ² / 50 k-m ² = 3 ppp.
Vaade yhteensä 66 polkupyöräpaikkaa.	
Luonnossuunnitelmassa osoitettu 70 polkupyöräpaikkaa.	

ASEMAKAAVAN MUUTOS

VÄLIKADUN KERROSTALOT

Kajaani kaupunginosa 1

kortteli 2 tontti 6, kortteli 3 tontit 2 ja 3 ja kortteli 4, tontti 10 sekä liikennealuetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue ja merkitty korttelinumerot.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on päivittää vanhentunut asemakaava ja tarkastella Välikadun ja Brahenkadun täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Mahdollinen uusi rakentaminen sovitetaan keskustan vaihtelevan korkuiseen rakennuskantaan ja tarkastellaan rakennusoikeutta kokonaisuutena arvokas kulttuuriympäristö huomioiden.

Kaava-alueita voidaan jakaa pienempiin osa-alueisiin vireille tulon jälkeen.

Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä kaupungin ydinkeskustassa. Alueet rajautuvat Brahenkatuun ja Välikatuun. Kaavamuutosalueeseen kuuluu korttelissa 2 entisen seurakuntatalon tontti, Kirkkokatu 26 sekä korttelissa 3 tontit osoitteessa Brahenkatu 8a ja 8b. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Koivukoskenkadun liikennealue kortteleiden 3 ja 4 välillä sekä kerrostalot korttelissa 4, Koivukoskenkatu 17.

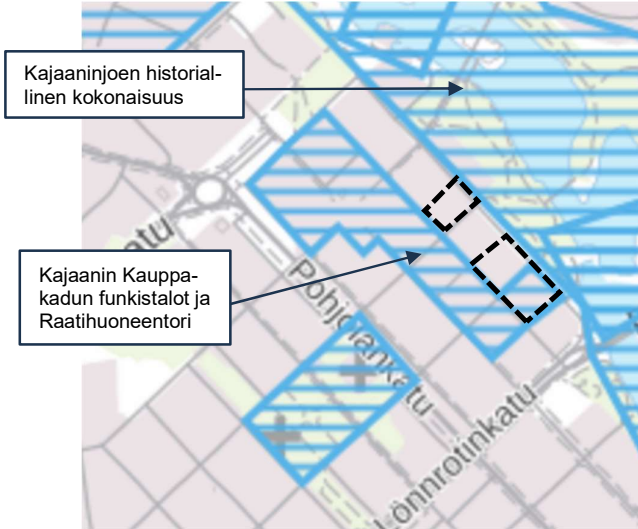
Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja pääosin tavanomaista omaa aikakauttaan edustavaa rakentamista, joka on osittain uudistamisen tarpeessa. Koivukoskenkatu 17 kaksi kerrostaloa ovat osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Kajaanin Kauppakadun funktitalot ja Raatihuoneentori).

Koska alueen asemakaava on vanhaa, ei suojelua ole ratkaistu asemakaavalla. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan alueella on arvioitu Kainuun

Museon selvityksessä Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten. Siinä kaava-alueelta on arvotettu kohteet:

- Koivukoskenkatu 17 Välikatu, asuinkerrostalo ja piharakennus 1943,
- Koivukoskenkatu 17, asuinkerrostalo Brahenkatu 1946
- Brahenkatu 14, pappila 1956,

Pekka Heikkisen leipomorakennus Välikatu 7 on purettu 2018 tapahtuneen tulipalon jälkeen. Jäljellä on kahvila-myymäälä Välikadun ja Koivukoskenkadun kulmauksessa.



Alueen valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).

Suunnittelualueella on sekä liiketiloja että asumista. Välikadun rakennuskanta on osittain yksikerroksista. Mataliin rakennuksiin sijoittuu liiketiloja sekä entinen seurakuntakoti. Korkeammissa rakennuksissa on asumista ensimmäisen kerroksen yläpuolella. Brahenkadun puolella kerrostalot ovat pääasiassa asuinkäytössä, mutta niihin sijoituu myös joitakin liiketiloja.

Kaavamuutosalueiden koillispuolella sijaitsee Rantapuisto, joka on osa Kajaaninjoen historiallista kokonaisuutta (RKY-kohde).

Kaava-alueita voidaan tarvittaessa jakaa pienempiin osa-alueisiin vireille tulon jälkeen.

Tavoitteet

Tavoitteena on päivittää vanhentunut asemakaava ja tarkastella Välikadun täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Mahdollinen uusi rakentaminen sovitetaan keskustan vaihtelevan korkeuteen rakennuskantaan ja tarkastellaan rakennusoikeutta kokonaisuutena.

Tavoitteena on suojella historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennuskohteet asemakaavalla. Kiinteistöille, joille ei voida osoittaa lisärakennusoikeutta, kaava päivitetään vastaamaan

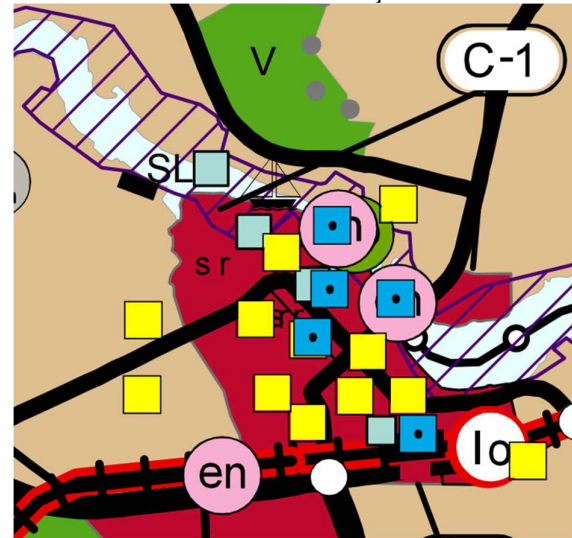
nykytilannetta ja tarkistetaan rakennusoikeus ja rakennusalat.

Suunnittelun lähtökohdat

Kajaanin maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa 2023–26 (hyväksytty valtuustossa 13.2.2023) Välikadun kerrostalojen asemakaava-alueen vireille tulo on ajoitettu vuodelle 2023. Ohjelman mukaan keskustaa kehitetään ja täydennetään hankekaavoilla. Välikadun koillispuolen matala rakennuskanta on elinkaarensa päässä ja alkaa uudistua hankelähtöisesti. Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina.

Muutosalueen vieressä on vireillä asemakaavan muutoksia myös kortteleissa 7 ja 34.

Kainuun maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Merkinnällä C osoitetaan Kajaanin kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Merkinnän C osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Kajaanin kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.



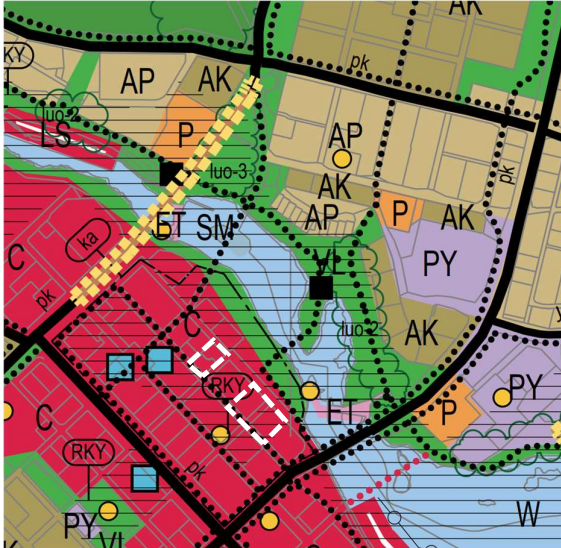
Ote maakuntakaavayhdistelmäkartasta

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Aluetta koskee määräys: "Alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnolle, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle ja keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnolle. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä."

Alue on osa ruutukaavakeskusta-alueelle sijoitettavaa kaupunkiarkeologista aluetta (ka). Myös valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on merkitty osayleiskaavaan.

Keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut voimaan 31.3.2020 muilta kuin valituksenalaisilta

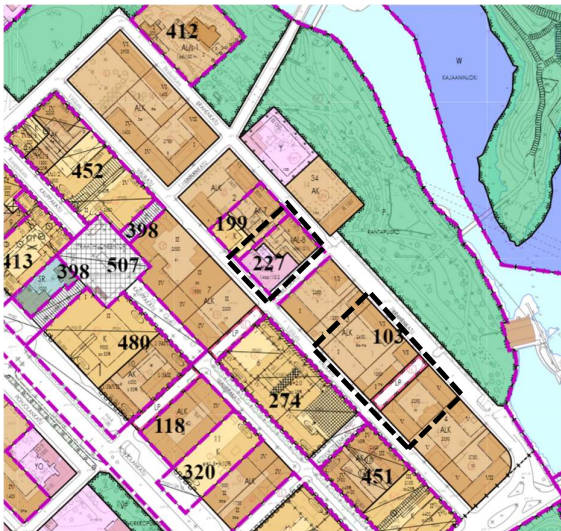
osiltaan. Valitukset eivät ole koskeneet suunnitelualueetta 14.12.2022 osayleiskaava on tullut kokonaisuudessaan voimaan lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen sillalle varattua paikkaa.



Ote keskustaajaman 2035 osayleiskaavasta. Keltaisella katkoviivalla Kruununpuodinmäen sillalle varattu alue, joka ei ole tullut voimaan ja alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava 2015.

Asemakaava alueella on pääosin 23.4.1965 hyväksytty asemakaava (voimaantulo 1977, ajantasa-asetuskaavakartassa kaavanumero 103). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueita tai asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Korttelin 2 entisen seurakuntakodin alue on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta ja asuinkerrostalojen korttelialue (kaavanumero 227, voimaantulo 13.4.1985).



Ote ajantasa-asetuskaavasta

Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koskevia **maankäyttö sopimuksia** yksityisten maanomistajien kanssa. Mikäli

sopimukseen ei päästä, on tarkoitus käyttää MRL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

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

Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat

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

Keskikaupungin asukkaat ry, Kajaanin kauppiasyhdistys ry, Kajaanin vammaisneuvosto, Kajaanin vanhusneuvosto, Kajaanin nuorisovaltuusto

Tekninen verkosto

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

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Kainuun Museo, Kainuun ympäristöterveyspalvelut, Kainuun pelastuslaitos,

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla

<https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat>

Arvioitavat vaikutukset

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

Vaihtoehdot:

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

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

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2021
- Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, 2019
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuonna 2022
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, 2011
- Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma, 2017
- Selvitys Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun Museo, 2017

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

Yhteystiedot

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekninen toimiala

PL 133, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

MAANKÄYTTÖPALVELUT:

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen,

p. 044 710 0455, riitta.i.korhonen(at)kajaani

Asemakaava-arkkitehti Ulla-Majja Oikarinen

p. 040 354 3089

Kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori

p. 044 710 0834

KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen

p. 044 7100 034



Asemakaavamuutosalueet rajautuvat rantapuistoon.

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU

VÄLIKADUN KERROSTALOT

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Viranomaisneuvottelu		1/2025
Ilmoitus vireille tulosta Kaupungin ilmoitustaulu 22.5.2024 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 22.5.2024 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vi-reille_tulleet_asemakaavat/	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	2024
Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta: Kaupungin ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Yleisötilaisuus Kaavaluonnokset nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa maankäyttöpalvelussa	Avoin yleisötilaisuus Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana	kevät 2025
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa: nähtävilläpanopäätös	Luottamuselinkäsittely	2025
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa sekä pääkirjaston lukusalissa ja verkkosivuilla Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	2025
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös. Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
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 Kaupungin ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat		
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.



SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS

Asiakirja Viranomaisneuvottelumuistio, Välikadun kerrostalot on allekirjoitettu Visma X-Sign -palvelussa. Prosessin tunnus on 1d18e1c0-4709-4c2f-8ea7-b5c9bd637c89.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja **ANNE MARIA SILTAVUORI**
Allekirjoitusaika 04.02.2025 15:07

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja LIITE 4 Viranomaisneuvottelumuistio 04022025.pdf
(19e316369fe88b3f24c00a57644d315a1a8e6c8a3985c18cf156f01f012489bf)



MUISTIO
VIRANOMAISNEUVOTTELU
Välikadun kerrostalot, asemakaavan muutos

Ti 28.1.2025 klo 9 kokoushuone Lönnrot, kaupungintalo 3. krs.

Osanottajat:

Kainuun ELY-keskus
Sirpa Lyytinen, alueidenkäytön asiantuntija
Anu Nurkkala, alueidenkäytön asiantuntija (teams)
Kainuun Museo
Jouni Väänänen, arkeologi
Sanna Alavaikko, rakennustutkija (teams)
Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Päivi Parikka, terveystarkastaja
Kajaanin kaupunki
Anne Siltavuori, kaupunginarkkitehti
Riitta Korhonen, kavasuunnittelija

1. Avaus, järjestäytyminen ja työjärjestys

Puheenjohtajaksi valittiin Anne Siltavuori ja sihteeriksi Riitta Korhonen.
Muistion allekirjoittaa aiemmin sovitun mukaisesti sähköpostikommentoinnin jälkeen kaupunginarkkitehti.

2. Asemakaavan muutos, Välikadun kerrostalot

Kaava on tullut vireille 22.5.2024. Neuvottelu koski liitteenä olevaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja selvityksiä sekä valmistunutta asemakaavanmuutosluonnosta.

Riitta Korhonen esitteli kaavan lähtötietoja ja kaavaluonnosta (22.1.2025). Kaava-alue sijaitsee kahdessa osassa ruutukaava-alueella ja rajautuu Välikatuun ja Brahenkatuun. Kaavamuuotos koskee neljää tonttia, jotka sijaitsevat kortteleissa 2, 3 ja 4. Koivukoskenkadun katualue, joka voimassa olevassa asemakaavassa on pysäköimisaluetta (liikennealuetta), on myös mukana asemakaavamuutosalueessa kortteleiden kohdalta.

Osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä ja kaava-alueelle sijoittuu mahdollisesti muinaismuistolaililla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Raatihuoneentori, Kauppakadun funkistalot ja kaava-alueella sijaitsevat asuinkerrostalot piharakennuksineen (Koivukoskenkatu 17) on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja*



Raatihuoneentori. Kaava-alueella on rakennuksia, joiden suojeleminen tai säilyttäminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää vanhentunut asemakaava ja tarkastella Välikadun ja Brahenkadun täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Mahdollinen uusi rakentaminen sovitetaan keskustan vaihtelevan korkuiseen rakennuskantaan ja tarkastellaan rakennusoikeutta kokonaisuutena arvokas kulttuuriympäristö huomioiden. Tavoitteena on suojella asemakaavalla kaava-alueen arvokas rakennuskanta ja sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korttelin rakentamiseen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu uudisrakentamista kortteleihin ja rakennussuojelumerkinnot arvokkaille suojeltaville kohteille. Kaavaan liittyy laaditun viitesuunnitelman mukainen sitova rakennustapaohje korttelin 2 tontille 6.

Tavoitteena oli kaavoittaa koko Välikatu, mutta osa taloyhtiöistä vetäytyi hankkeesta. Ennen kaavan vireilletuloa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset niiden kiinteistöjen kanssa, joille kaavamuutoksessa voidaan osoittaa täydennysrakentamista.

Kainuun ELY-keskuksen puheenvuoro

- ELY-keskus piti Kajaanin meluselvitystä riittävänä, eikä sen päivittäminen ole tarpeen. Meluselvityksen soveltuvuus selvityksenä tulisi avata kaavaselostuksessa.
- ELY-keskus piti hyvänä lähtökohtana, että kaavamääräyksissä viitataan rakennustapaohjeisiin. Kaupunki lisäsi rakennustapaohjeen linjaavan rakentamisen tiukemmin laatuun.
- RKY alue (Koivukoskenkatu 17) on otettu hyvin huomioon kaavamääräyksissä, myös piharakennus ja pergola huomioitu hyvin määräyksissä
- Suojelurakennusten melumääräyksistä keskusteltiin yleisesti ja ELY-keskuksen mukaan kaavaselostuksessa tulisi avata, miten meluntorjunta voidaan huomioida suojelurakennuksissa ja pyytää toteuttamistapoja yleisellä tasolla viitaten Rakentamislain 30§. Kaupunki vastasi museon konsultoivan ja neuvovan suojelurakennusten remonteissa ja perusparannuksissa. Museo voinee välittää kaavaselostukseen meluntorjuntaratkaisuja yleisellä tasolla.



- Kortteli 3 sisäpiha on autopaikoituksena eikä yleisissä määräyksissä ole leikki- ja oleskelualueen määräystä. Kaupunki vastasi, että oleskelualue on kompensoitu parvekkeilla ja läheisellä Rantapuiston alueella.
- ELY-keskus pohti ullakkorakentamisen mahdollisuutta ikkunoiden riittävyuden tai kattoikkunoiden lisäämisen kannalta. Kaupunki vastasi, että ullakkorakentaminen on mahdollistettu muilla paitsi Koivukoskenkatu 17 rakennuksilla. Rakennuksien ylimmissä kerroksissa (ullakkokäytössä) on jo olemassa olevat ikkunat.
- ELY-keskus esitti, että suojelumerkinnät voisi merkitä KATJA-asetuksen mukaisesti paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti luokitellun indeksimuotoisina suojelumääräyksiä. Kaupunki vastasi, että kaavan mukaiset suojelumääräyksiä indeksit ovat yhdenmukaiset Raatihuoneen funkiskorttelin asemakaavan suojelumääräyksiä kanssa. Jatkossa pohditaan Kainuun Museon kanssa suojelumerkintöjen kehittämistä.
- Kysyttiin, miten on päädytty kaksikerroksiseen ratkaisuun Pekka Heikkinen & kumpp. kulmassa? Kaupunki vastasi, että rakennusoikeutta rajoittaa vaadittavien autopaikkojen sijoittaminen tontille ja kerrosluvultaan korkeampi rakennus olisi ollut hyvin kapea. Välikadun kulmapaikat ovat olleet perinteisesti matalat.

Kainuun ympäristöterveyspalveluiden puheenvuoro

- Kaavaluonnoksessa esitetyt melumääräykset ovat riittävät. Ääneneristävyyttä koskeva määräys on hyvä.
- Kajaanin meluselvitys on vuodelta 2014 ja on edelleen relevanttiselvitys. Liikenteen määrä on vähentynyt verrattaessa selvitykseen ja sähköautot lisääntyneet. Ajoneuvoliikennemäärät ovat laskeneet Välikadulla ja Brahenkadulla verrattaessa liikennelaskentoja vuosina 2016 ja 2022.

Kainuun Museon puheenvuoro

- Kajaanin linna on rakennettu 1600-luvulla ja asutusta on syntynyt ruutukaava-alueelle ennen isoa vihaa. Näiden rakennusten arvokkaita jäänteitä on uudisrakentamisen myötä tuhoutunut, mutta jäänteitä voi maan alla olla edelleen. Kaupunkiarkeologinen alue kattaa koko ruutukaavakeskustan. Muinaisjäänöksestä on käytävä muinaismuistolain



mukainen neuvottelu, joka on sovittu käytävän maaliskuussa. Siltä osin asia on kunnossa.

- Selostukseen avattavaa suojeltujen rakennusten korjaamisen ohjeistusta pohditaan.

3. Muut asiat

Muita asioita ei ollut.

4. Neuvottelu päätettiin klo 10.20.

Muistion laati 4.2.2025

Riitta Korhonen

Muistion hyväksyi 4.2.2025

Anne Siltavuori
kaupunginarkkitehti



MRL 66 § Viranomaisneuvottelu

(1 momentti koskee maakuntakaavaa, joten se on jätetty pois.)

2–4 mom

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee

- vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on
- valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Viranomaisneuvottelusta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

MRA 18 § (yleiskaava) ja MRA 26§ (asemakaava) Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta.

Viranomaisten tulee esittää käsityksensä kaavaa koskevista tutkimus- ja selvitystarpeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Kunnan tulee sopia elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen kanssa neuvottelun järjestämisestä ja toimittaa neuvottelua varten tarvittava aineisto.

Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. (Ympäristöministeriö kutsutaan neuvotteluun, jossa käsitellään suurten kaupunkiseutujen keskeisiä kysymyksiä.)

Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

LIITE 6: RAKENNUSTAPAHOJELUONNOS

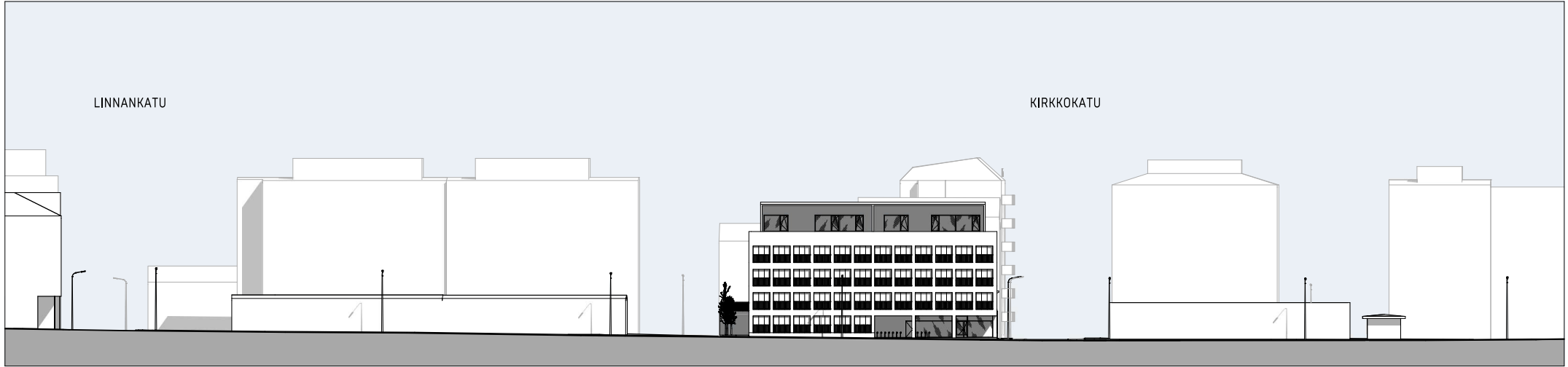


PAVE
ARKKITEHDIT

Katuperspektiivi 1

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

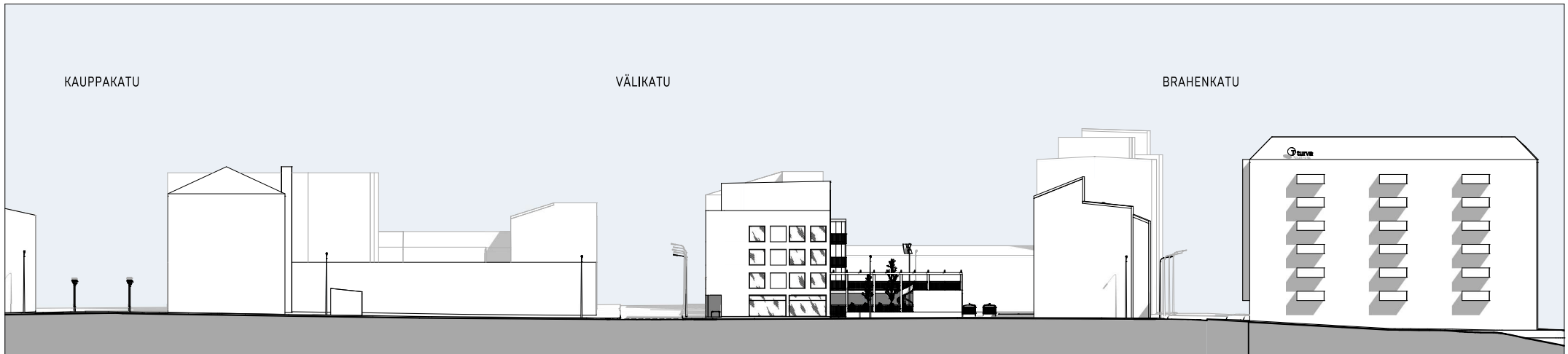
22,007 | V2 Luonnos 09,06,2022 | L-101 | V2 Luonnos 09,06,2022



A-A

Välikatu koilliseen

1:500



B-B

Kirkkokatu luoteeseen

1:500

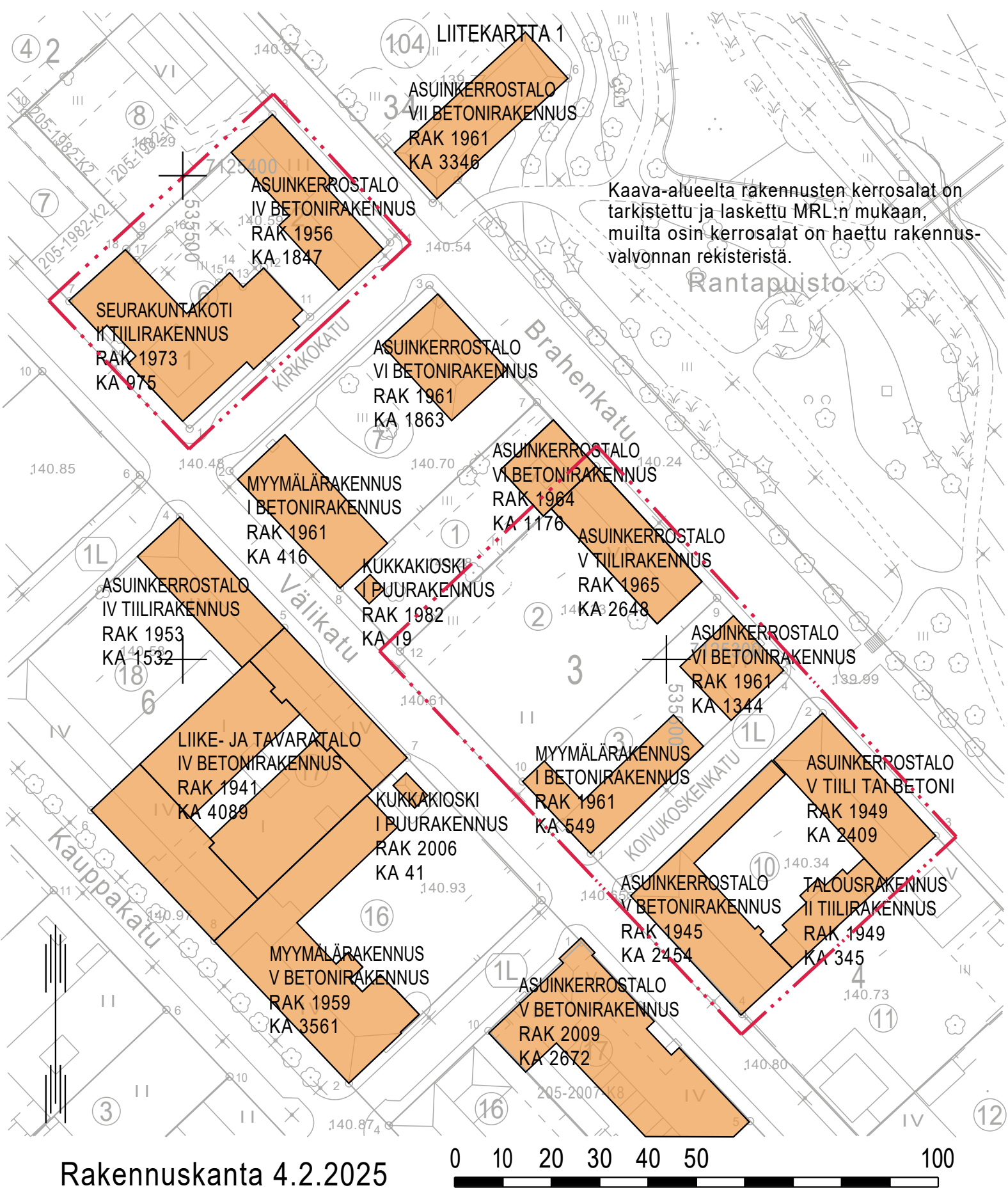


PAVE
ARKKITEHDIT

Katuperspektiivi 2

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

22,007 | V2 Luonnos 09,06,2022 | L-106 | V2 Luonnos 09,06,2022



Rakennuskanta 4.2.2025

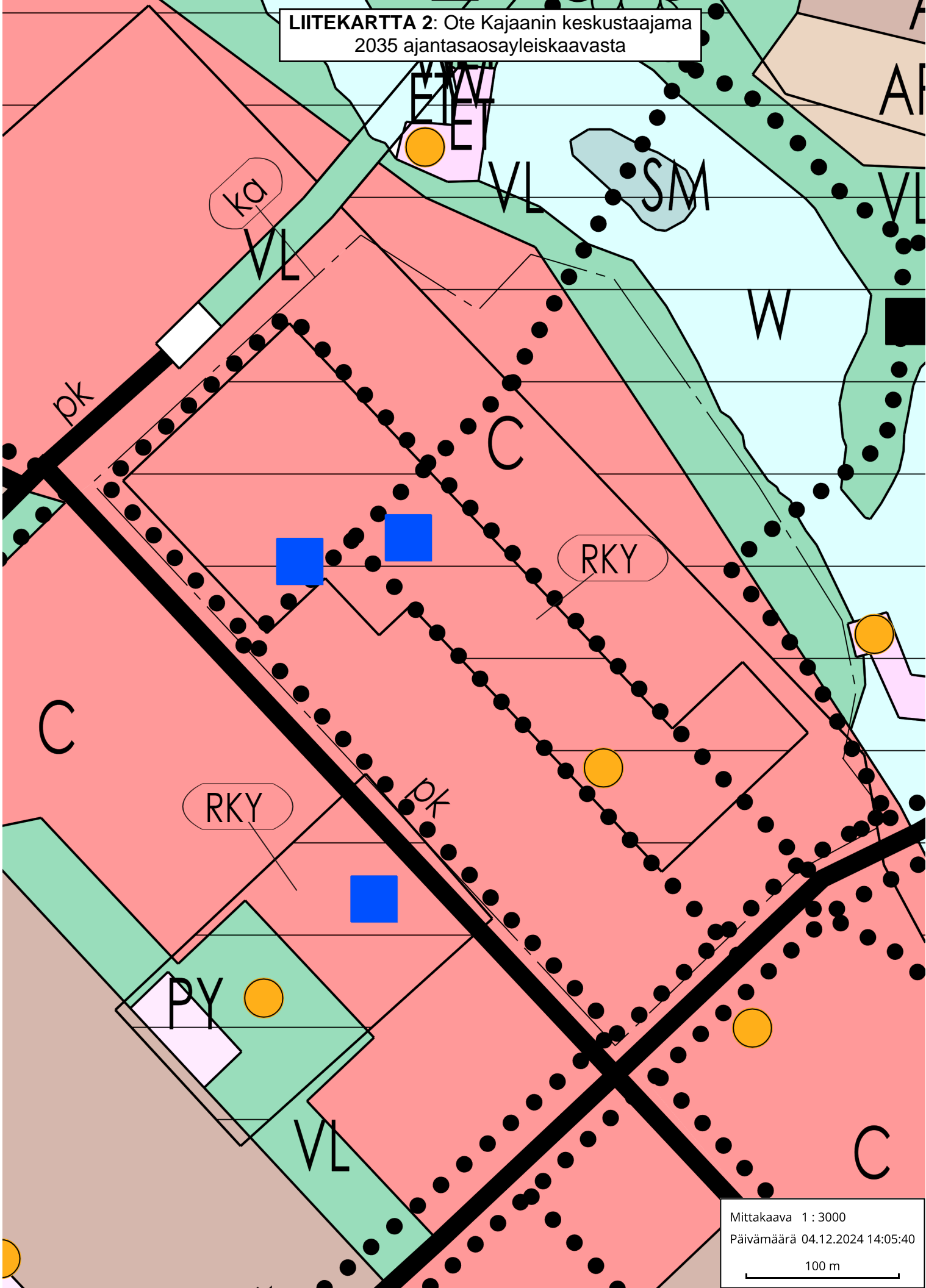
KAJAANI

Kaupunginosa 1
kortteli 3

Merkintöjen selitykset:

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

LIITEKARTTA 2: Ote Kajaanin keskustaajama
2035 ajantasaosayleiskaavasta

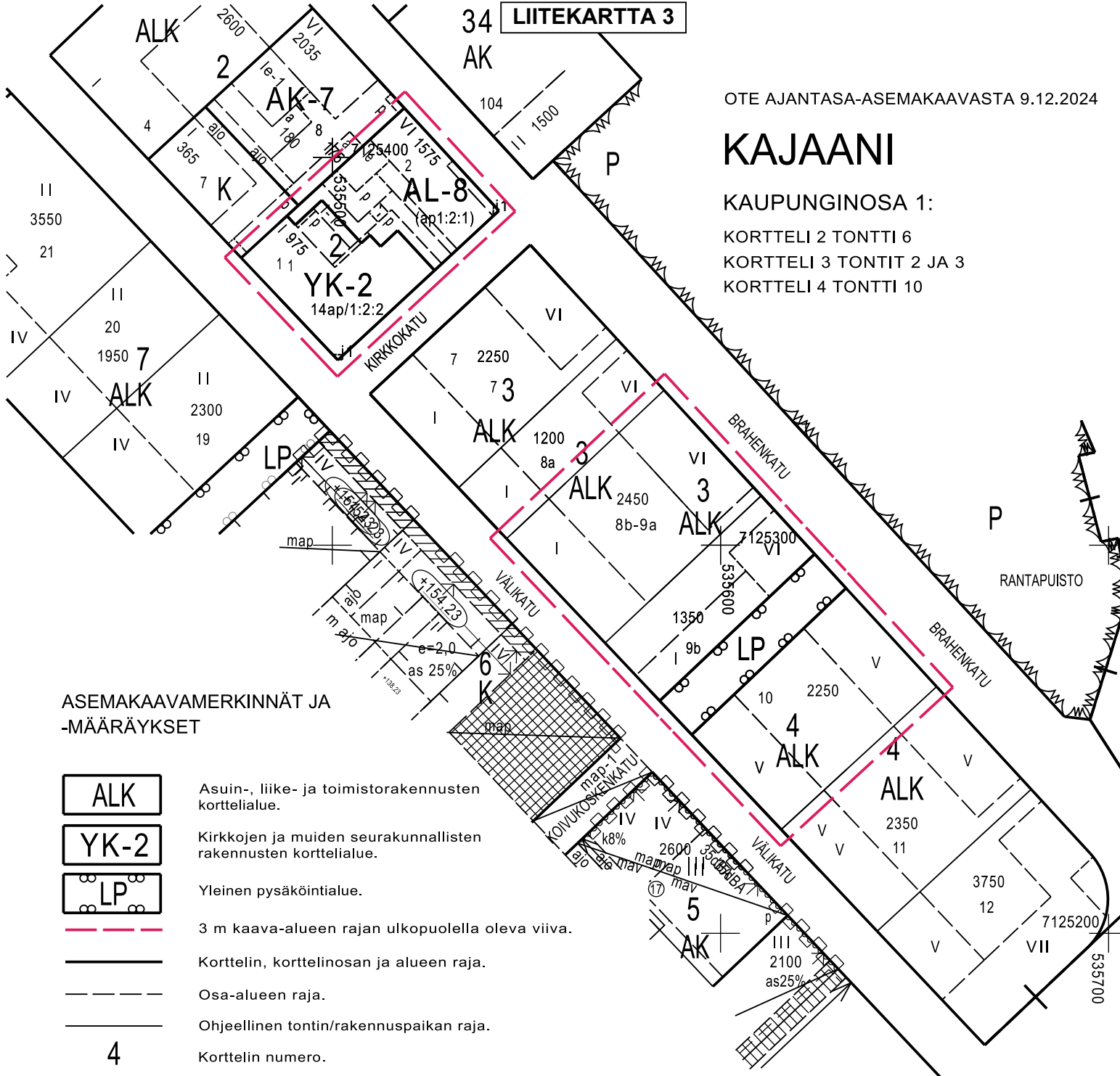


Mittakaava 1 : 3000
Päivämäärä 04.12.2024 14:05:40
100 m

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1:

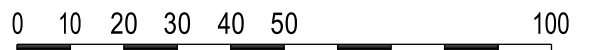
KORTTELI 2 TONTTI 6
 KORTTELI 3 TONTIT 2 JA 3
 KORTTELI 4 TONTTI 10



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- ALK Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- YK-2 Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
- LP Yleinen pysäköintialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 4** Korttelin numero.
- 10** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 2250** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- v** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.
- a Auton säilytyspaikan rakennusala.
- v-1 Valokatteinen tila, jonka saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja johon tulee sijoittaa tilaa jalankululle.
- le/yk Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Katu.
- Ajoyhteys.
- p Pysäköimispaikka.
- (ap1:2:1)** Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

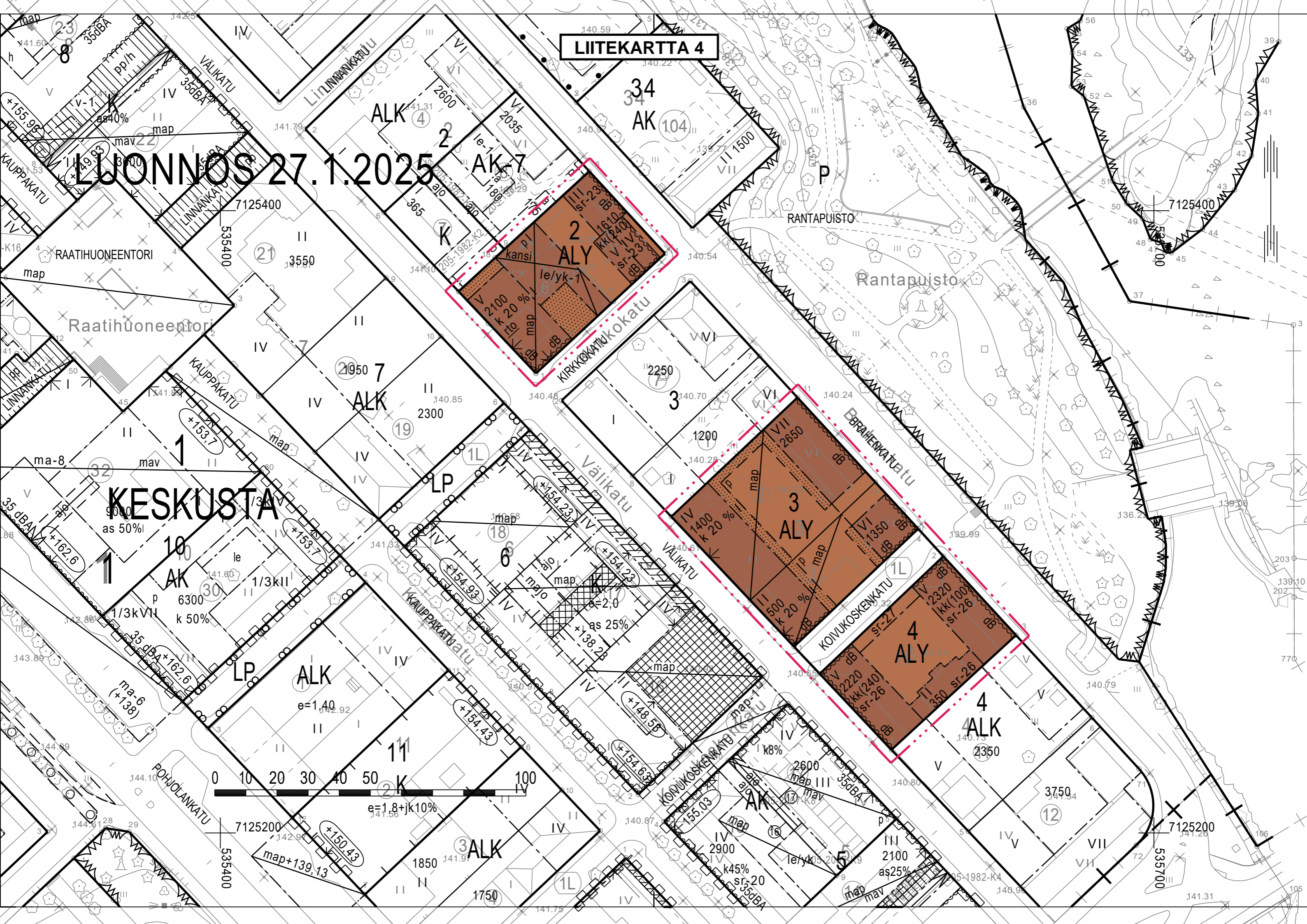
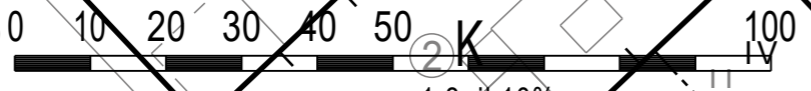
MK 1:1000



LIITEKARTTA 4

LJONNOS 27.1.2025

KESKUSTA



Parcel 2 AYL (shaded brown):
 - Area: 2100 k 20 %
 - Noise level: sr-23 dB
 - Other: le/ylk-1, kansi

Parcel 3 AYL (shaded brown):
 - Area: 1400 k 20 %
 - Noise level: sr-26 dB
 - Other: map

Parcel 4 AYL (shaded brown):
 - Area: 2320 k 100 %
 - Noise level: sr-26 dB
 - Other: map

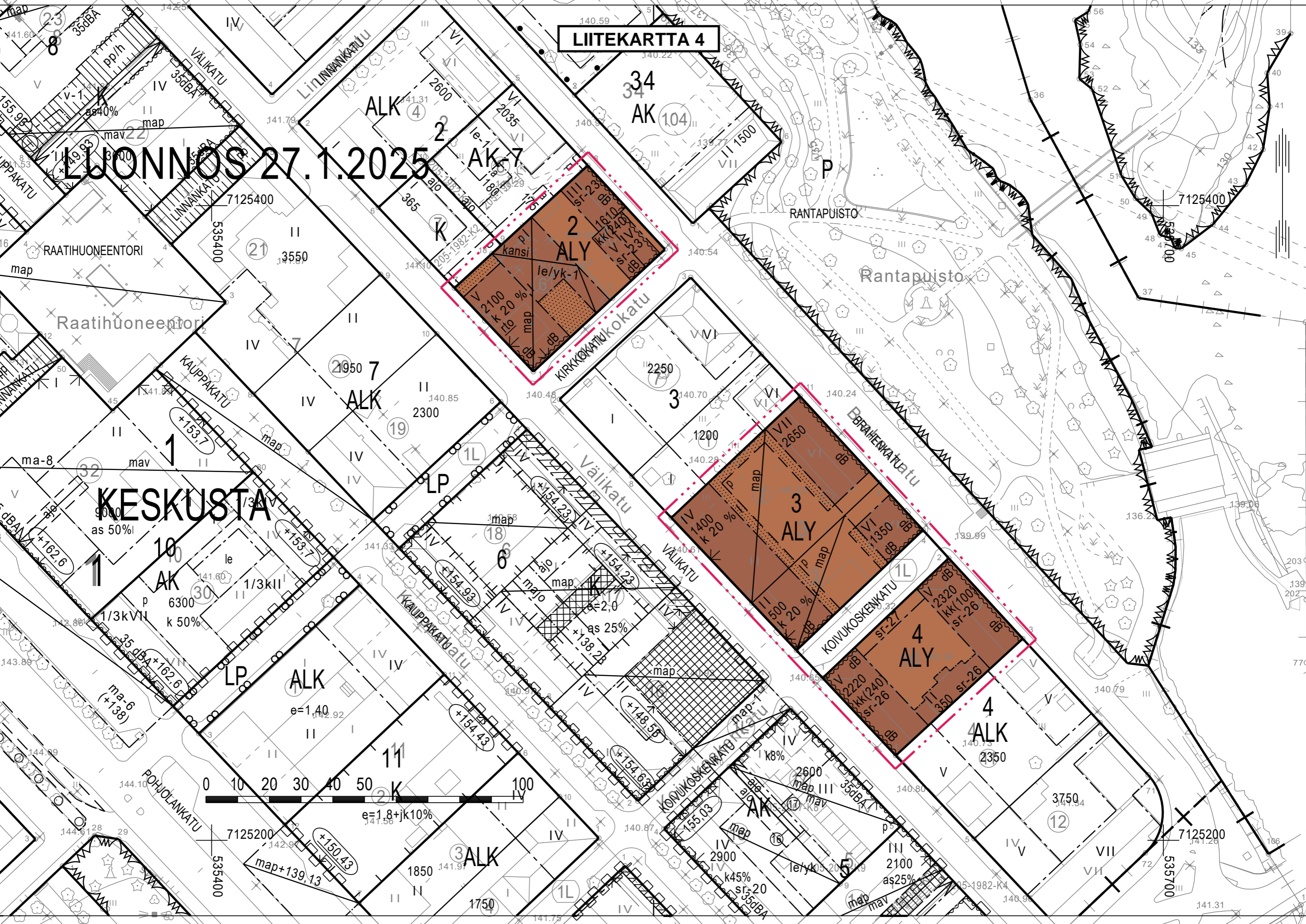
Parcel 1 AK (shaded brown):
 - Area: 6300
 - Noise level: sr-30 dB
 - Other: as 50%, 1/3kVII, ma-6 (+138), ma-8

Parcel 34 AK (shaded brown):
 - Area: 1500
 - Noise level: sr-104 dB


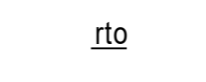

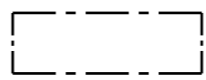

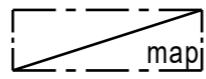

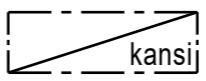

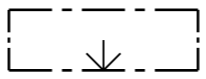

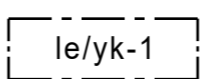



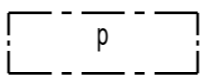
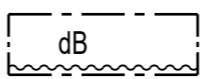
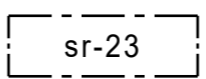
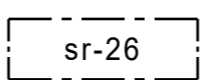
Parcel 7 ALK (shaded brown):
 - Area: 2950

Parcel 3 ALK (shaded brown):
 - Area: 1850

Parcel 4 ALK (shaded brown):
 - Area: 2350



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA RAKENNUSTAPAHOJE

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.		Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Rakennusala.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Maanalainen autojen pysäköimispaikka.
	Osa-alueen raja.		Alueen osa, jolle voidaan toteuttaa kansipiha, joka on I kerroksen lattiapinnan tasoa korkeammalla.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.		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.
1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.		Istutettava alueen osa.
KES	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.		Katu.
2	Korttelin numero.		
KOIVUKOSKEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Pysäköimispaikka.
2320	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		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.
kk(100)	Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa rakennusosalalle 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.		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.
k 20 % I	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta I kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Liike- ja toimistotiloista tulee olla yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatulle alueelle.		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.
rto	Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje.		
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		

LUONNOS 27.1.2025

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 lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.

Ilmanvaihtorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.

Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.

Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovittava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.

Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.

Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa käynti porrashuoneeseen tai liiketiloihin myös kadun tai torialueen puolelta.

Katu- ja piha-alueiden valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja piha-alueilla.

I kerroksen 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 lasitettuja, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/ 92) mukaiset ohjeavot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.

MELU: Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ: Korttelin 4 tontti 10 (205-1-4-10) kuuluu Kajaanin Kauppakadun funkistalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Funktionalistista tyyliä edustavat liike- ja asuinrakennukset sekä piharakennus ja pergola muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funkistalojen 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 Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon 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 määriteltujen 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 (vähennys nimikoimattomaksi osoitettavasta paikkamäärästä): Iso keskitetty laitos -30%, maanalainen laitos -20%, maanpäällinen laitos -15%

Suojelukohteet tapauskohtaisesti harkinnan mukaan.

LUONNOS 27.1.2025

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

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

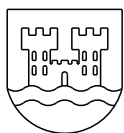
muodostuu:

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

PVM	27.1.2025				
PIIR.N:o		RIITTA KORHONEN KAAVASUUNNITTELIJA			
MK	1:1000				
SUUNN.	RK				
PIIRT.	RK				

POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN.
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000
KIINTEISTÖINSINÖÖRI

JARI SÄKKINEN

SÄILYTYS:

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

VIRAN PUOLESTA:

PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA

TULLUT VOIMAAN:

LIITEKARTTA 5: HAVAINNEKUVAT 3D-MALLINNOS





