



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA RAKENNUSTAPAOHJE

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
SELOSTUS	9.4.2025
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. Kaavahanketta varten tehdyt viitesuunnitelmat 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. Asemakaavaluonnos 27.1.2025
6. Rakennustapaohje 9.6.2022
7. Valmistelu-/ luonnosvaiheen kuuleminen
 - a) Kajave Oy, lausunto 12.2.2025
 - b) Kainuun pelastuslaitos, lausunto 18.2.2025
 - c) Kainuun ympäristöterveyspalvelut, lausunto 25.2.2025
 - d) Kajaanin Vesi -liikelaitos, lausunto 10.3.2025
 - e) Kainuun Museo, lausunto 11.3.2025
 - f) Kainuun ELY-keskus, lausunto 11.3.2025
8. Muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu 12.3.2025, muistio liitteeseen 8.4.2025
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
- Arkeologinen kulttuuriperintö ja kaavoitus 2020, Museovirasto 2020
- 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 asuin ympäristönä, Atso Airola, 2019 ja kortteli 3 viitesuunnitelma, massoittelevaihtoehdot, Akseli Koskela, 2022

LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö, rakennuskanta
2. Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Asemakaava määräyksineen 20.3.2025
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 mahdollistaa korttelien 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 toimistorakennus 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 3-4 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*.

Kajaanin Kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa koko vanha asemakaava-alue on rajattu arkeologiseksi alueeksi, muinaisjäännösalueeksi. Kaava-alueen 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. Muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä ei tunnistettu.

Korttelin 2 voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 7.3.1985. Brahenkadun puoleinen osa tontista 6 on osoitettu IV-kerroksinen rakennusala asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, AL-8. Välikadun puoleinen osa tontista on osoitettu I-kerroksinen rakennusala kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, YK-2. 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 kaavahanketta varten on tehty alustavat viitesuunnitelmat. 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. Kajaanin kaupunki ohjasi viitesuunnittelua.

Kortteleissa 3 ja 4 on 23.4.1965 hyväksytty asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialue, ALK. Korttelissa 3 Brahenkadun varteen on osoitettu VI-kerroksiset, Välikadun ja Koivukoskenkadun varteen I-kerroksiset rakennusalat. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. autopaikoituksesta, tontin yhtenäisestä leikkitalasta, tonttien välisestä aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Kiinteistön 1-3-2 osalta on aikaisemmin tarkasteltu rakentamismahdollisuuksia palaneen leipomon tilalle. Alustavat asuin- ja liikerakennuksen suunnitelmat ovat olleet kahdesta neljän kerroksen korkuisia.

Korttelissa 4 sekä Brahenkadun että Välikadun varteen on osoitettu V-kerroksiset liike- ja asutokerrostalojen rakennusalat. 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. Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koskevia maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa.

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. Kaavahanketta esiteltiin kaava-alueen kiinteistöjen edustajien kanssa pidetyissä neuvotteluissa tammikuussa 2025 ja viranomaisneuvottelussa 28.1.2025. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.2.-11.3.2025. Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 12.2.2025. Kaavaluonnokseen saatiin kuusi lausuntoa.

Kainuun Museon kanssa pidettiin työpalaveri 22.11.2024 liittyen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkiarkeologisiin alueisiin. Palaverissa keskusteltiin kaavaluonnoksen maankäytön vaikutuksista alueella mahdollisesti sijaitsevaan muinaisjäännekseen ja sovittiin muinaismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun pitämisestä Museoviraston kanssa. Kortteleiden kaavan mukainen rakentaminen edellyttää tonteilla sijaitsevaan muinaisjäännekseen kajoamisen tarve ja siitä johtuen Museovirasto edellyttää muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua maanomistajien ja kaavoituksen edustajien kanssa. Neuvottelu käytiin 12.3.2025 ja neuvottelussa päästiin yhteisymmärrykseen tarpeesta kajoa mahdolliseen muinaisjäännekseen ja vaadittavista toimenpiteistä. Kaavan toteuttamisen edellytys on, että mainitussa muinaisjäännekohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset ja hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista.

Luonnosvaiheen jälkeen on yleisiin määräyksiin tarkennettu kaupunkiarkeologian määräystä muinaismuistolain 13§:n mukaisen neuvottelun tuloksen mukaiseksi ehdotukseksi.

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 sovitettu 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 puolitoistakertaiseksi (1,75), rakennusoikeus siis kasvaa kaavamuutoksella 6 480 k-m². Nykyisen olemassa olevan rakennuskannan kerrosala on noin 12 500 k-m², joka ylittää voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden lähes puolitoista (1,45) kertaisesti. Kaavamuutoksella 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. 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 toiminnoillaan ja palveluillaan.

Melun takia osalle Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puoleisille rakennusaloille on merkitty meluviiva ja merkintä dB. Kaavassa on myös yleisiä määräyksiä melusta.

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. Brahenkadun puoleinen asuin- ja toimistorakennus Pappila säilyy. Arvokkaaksi tunnistettu rakennus saa suojelumerkinnän sr-23. 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. Keskeistä tontilla on rakennusten suojeleu asemakaavalla. Arvokkaiksi tunnistetut rakennukset saavat suojelumerkinnän sr-26. Merkintä sr-27 koskee katutilaa rajaavaa arvokasta pergolaa, kohteita suojelee 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 keskustaaajama 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 pallossa 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 3-4 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.

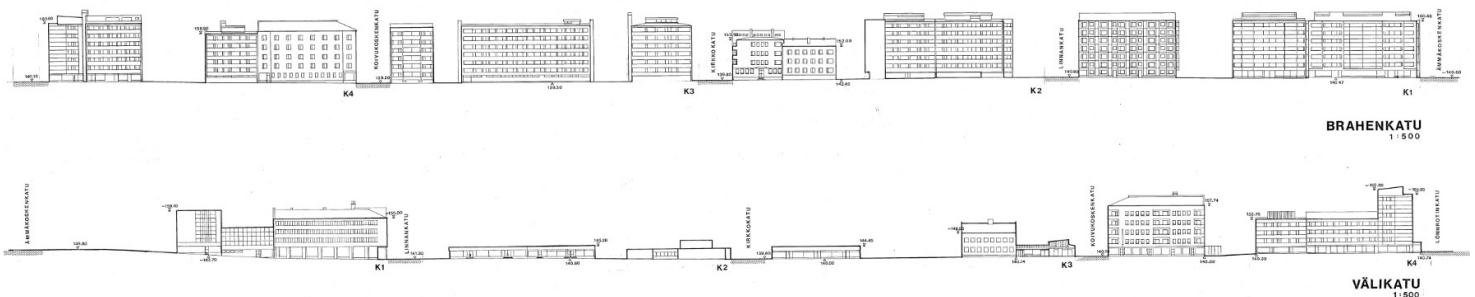
Rakennettu ympäristö

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 vaih-
televat 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
sopeutumisen ympäristöön korkeat vaatimukset.

Kiinteistöjen pysäköinti sijoittuu pääosin maan pinnalle. Joillakin kiinteistöillä on
omia maanalaisten pysäköintilaitoksia. Laajempia, ei kiinteistöille kuuluvia, ka-
talueille sijoittuvia pysäköintialueita on keskustassa erityisesti Pikku-Pohjolan-
kadulla ja Brahenkadulla. Kadunvarsipysäköintiä on Kauppakadulla ja Välika-
dulla. Pysäköintipaikat ovat liikkeissä asioiden käytössä kiekolla ajastettua, il-
maista 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-
syydessä.

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 Koiv-
ukoskenkadun katutilan kannalta maisemallisesti merkittävät.



Kajaanin Ydinkeskustan Osayleiskaava	Katu- ja julkisivu- suunnitelma	1:500
SUUNNITTELUKESKUS OY Suunnittelu- ja arkkitehtitoimisto Puh. 010 325 31988 Yhteystiedot: JORHA KUIVAS, JOUKKA KUIVAS		

Kuva 1. Julkisivutarkastelut Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavassa 1984. Rakennukset ovat edelleen olemassa palanutta leipomorakennusta lukuun ottamatta.

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.

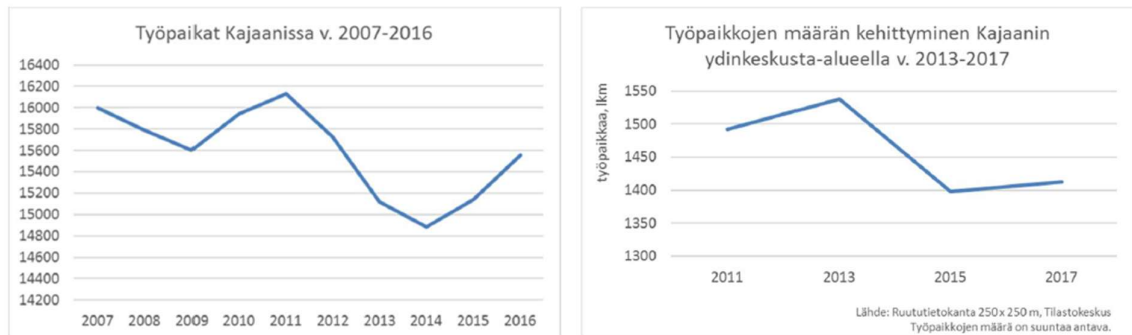
(Liitekartta 1 Rakennettu ympäristö, rakennuskanta)

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

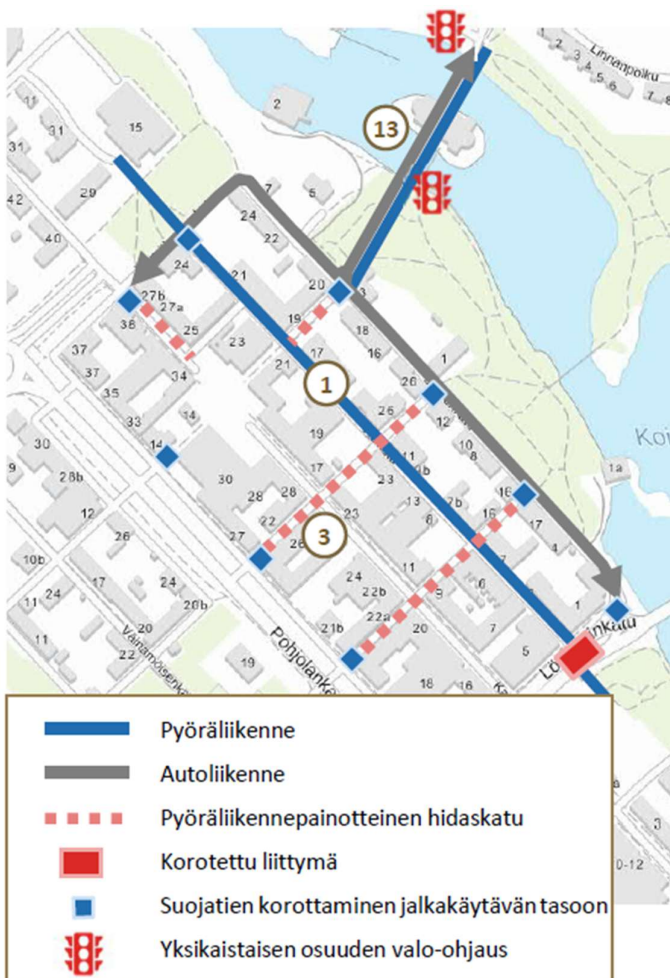
Keskustassa on sekä kaupallisia palveluita että toimistoja. Kirjasto on aivan ruutukaavakeskustan tuntumassa Ämmäkoskenkadun ja Kruununpuodinmäen luoteispuolella. Kaupungintalo ja teatteri sijaitsevat ruutukaavakeskustasta

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 päiväkotia.

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 ulkoilun alue, jossa on pururata ja talvisin latu.

Liikenne

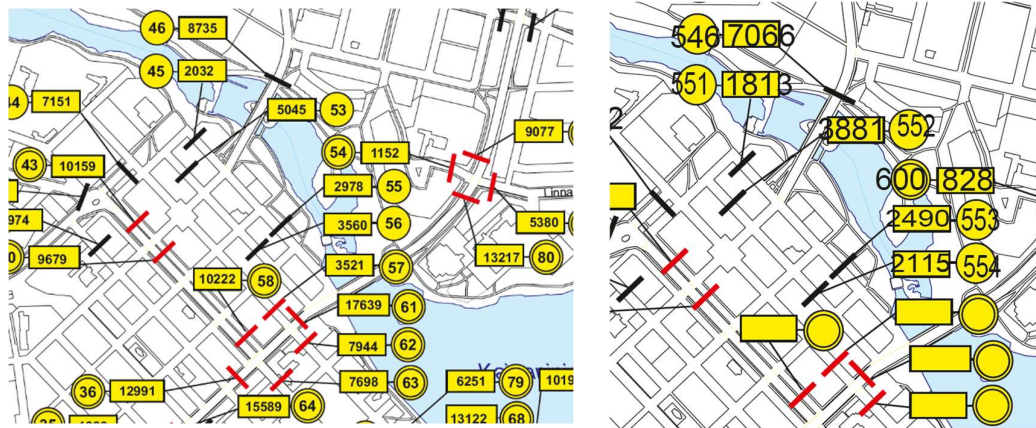
Pohjolankatu, Ämmäkoskenkatu ja Lönnrotinkatu muodostavat keskustan ohittavan liikenteen kehätien yhdessä Linnansillan ja Koivukosken sillan kanssa, jotka ohjaavat pääosan liikenteestä ruutukaavakeskustan ohi. Myös yksisuuntainen Kauppakatu ja kävelykatu sekä Raatihuoneentori vähentävät keskustan läpiajavia 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 läpiajajaa Linnansillan suunnasta. Kevyen liikenteen kapeat jalkakäytävät reunustavat Välikatua, Koivukoskenkatua ja Brahenkatua. Brahenkadun puoleinen katualue on varattu kohtisuoraan katua vasten pysäköintiin.



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 Linnankatu 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 Linnankatu 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)



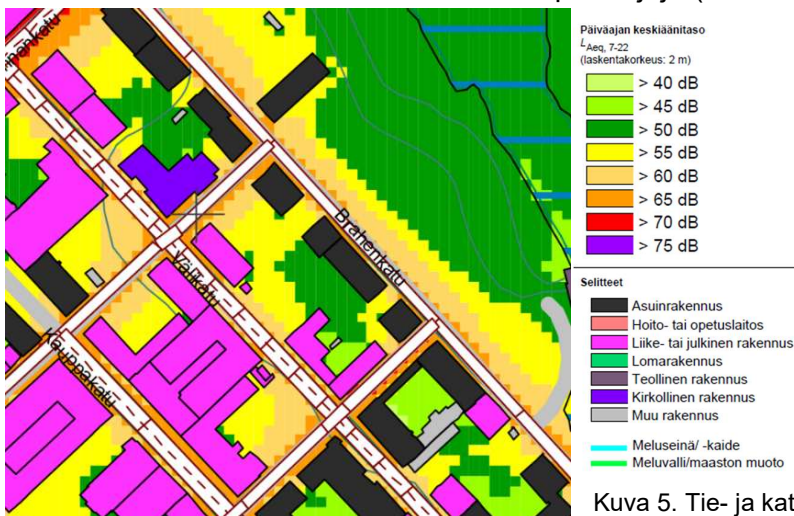
Kuva 4. Ajoneuvoliikenteen määrät keskustassa 2016 ja 2022.

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).

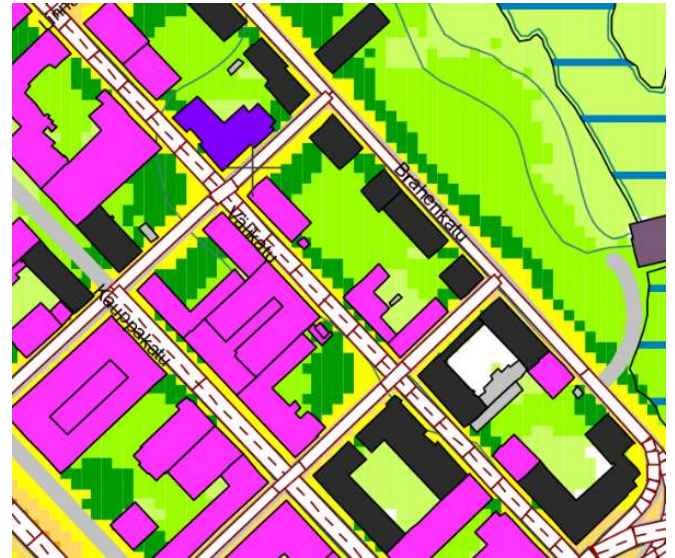


Melu nousee Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun sekä Koivukoskenkadun puolella päivällä ennustetilanteessa vuonna 2040 yli 65 dB:n (Kajaanin meluselvitys, 2014). Voimakasta melu on risteysalueilla. Liikennemäärien on ennustettu kasvavan, joten ennustetilanteen melu on hieman voimakkaampaa kuin vuoden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

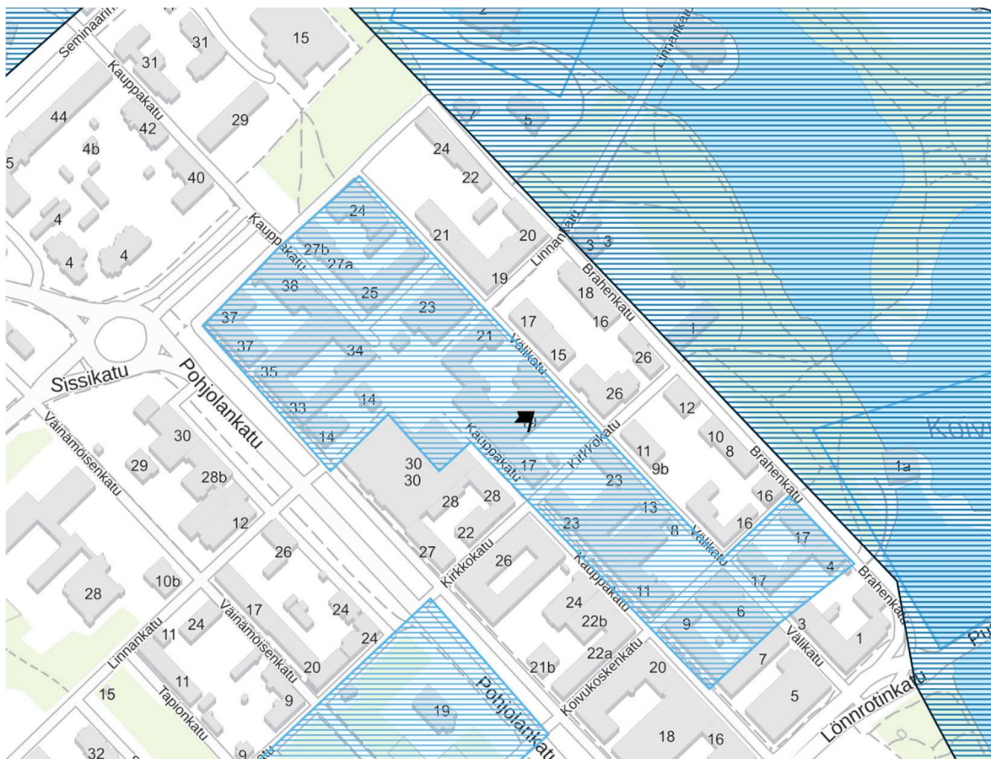


Kuva 6. Tie- ja katuliikenteen melu keskustassa ennustetilanteessa 2040 yöllä. (Kajaanin meluselvitys, 2014)

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 Kauppakadun 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. 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 ilmakuviista 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 asuintoina noin vuodesta 1921 lähtien.

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



Kuva 8, Google Street View 2021

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 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 tyhjillään.

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.



Kuva 9. Koivukoskenkatu17 pergola, 2021

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

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 arvioitu kohteet Koivukoskenkatu 17 Välikadun puolen asuinkerrostalo ja piharakennus 1943 ja Koivukoskenkatu 17 Brahenkadun puolen asuinkerrostalo 1946, joista on jo kerrottu tarkemmin kohdassa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (*Kajaanin Kaupunkadun funkistalot ja Raatihuoneentori*, RKY 2009). Toinen mainittu kohde, Pekka Heikkisen leipomo, on purettu sattuneen tulipalon jälkeen. Selvityksen kolmas kohde on Brahenkatu 14, asuin- ja toimistorakennus Pappila. Kaikki kohteet on arvioitu 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 sisäpihan puolen osassa on toimisto- ja asuinkäytössä neljän koko kerroksen lisäksi viides kerros (puolet alemmista kerroksista) pulpettikaton alla. Brahenkadun ja Kirkkokadun puoleisessa kulmassa on parvekkeet.

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 porrashuoneista sisäpihalle päin. Rakennukseen on tehty saneeraus 1990-luvun lopulla ja lisätty invaluisia sisäänkäyntiä vuonna 2015.

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



Muinaismuistot

Kaupunkiarkeologinen inventointi

Kajaanin Kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa (Museovirasto, 2001) koko vanha asemakaava-alue on rajattu arkeologiseksi alueeksi, muinaisjäännösalueeksi. 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 asfaltoituilla sisäpihoilla.

(Liite 1 Ote Kaupunkiarkeologisesta inventoinnista, tutkimuksellisesti ja suoje-
lullisesti mielenkiintoiset alueet)

Museoviraston ja kiinteistöjen omistajien kanssa käytiin 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 monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä edistetään. Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle, kun digitalisaatio, ruoantuotanto, biotalous, matkailu sekä luonnonvarojen jalostus luovat mahdollisuuksia yritystoiminnalle koko maassa. Kaupungistuminen sekä tarjoaa mahdollisuuksia että luo haasteita yhdyskuntarakentamisen keskittyessä yhä selvemmin suurimmille kaupunkiseuduille. Samalla kuitenkin monipaikkainen asuminen yleistyy ja tiiviimmät ja väljemmät alueet kytkeytyvät toisiinsa entistä vahvemmin. Monikeskuksinen aluerakenne tukee maan 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-alueetta 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 kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020 kaavaratkaisuja.

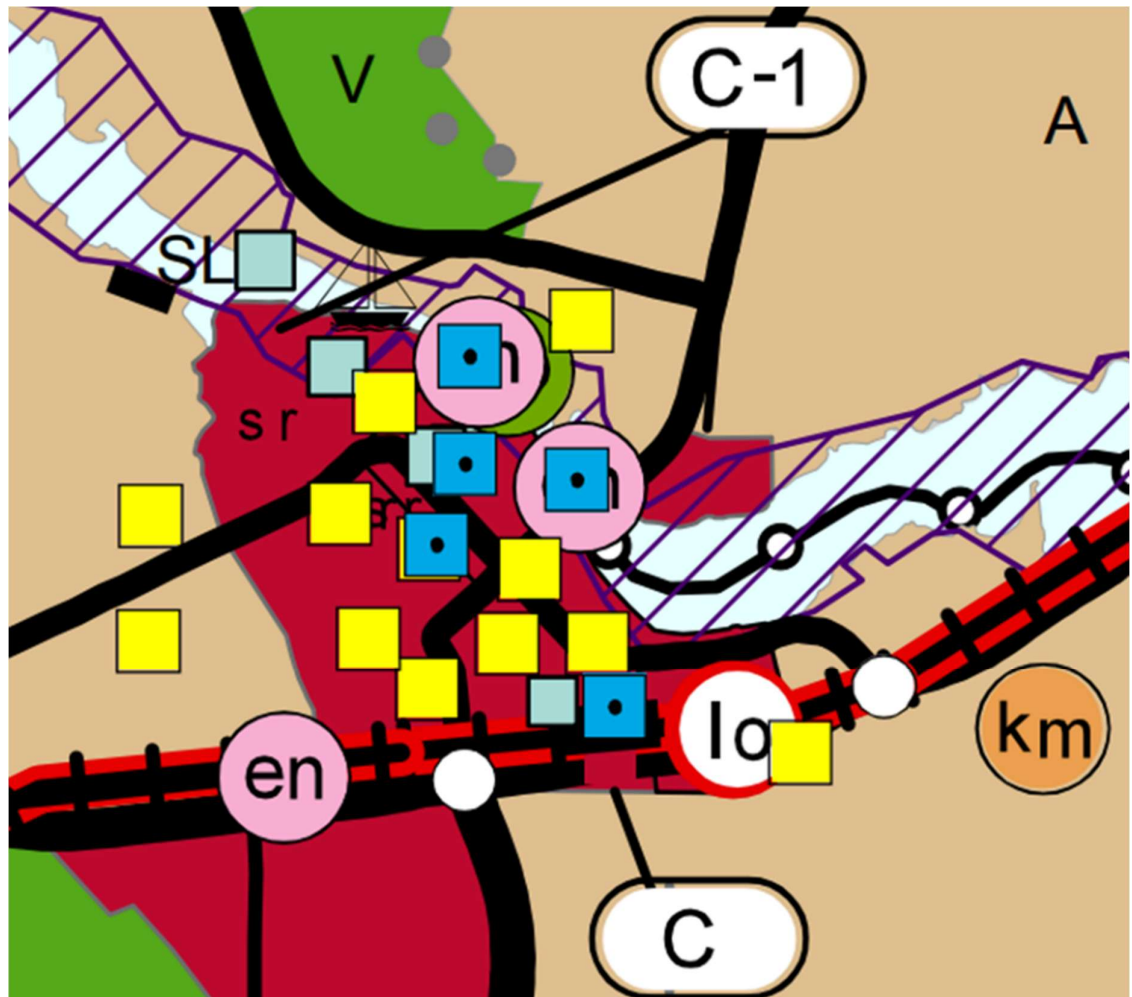
Kainuun maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Merkinnällä C osoitetaan Kajaanin kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Merkinnän C osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan 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 kestäväillä 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 keskustaajamatoimintojen aluetta, C. Aluetta koskee määräys: ”Alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palve-

luille, 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 ominaisuutteen 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 pyydettyä 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.

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

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 kutakin 50 m² kohti. Lisäksi yleisiä määräyksiä on annettu mm. tontin yhtenäisestä leikkutilasta, aitaamisesta ja tontin käsittelystä ja istuttamisesta.

Kiinteistön omistajat ovat esittäneet tavoitteensa korttelin kehittämiseksi ja kaavahanketta varten tehdyt alustavat viitesuunnitelmat.

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, Välikadun ja Koivukoskenkadun varteen I-kerroksiset rakennusalat. Rakennusoikeus on osoitettu tontikohtaisesti. 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 kutakin 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-alueetta 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.”* Kaavoituskatsaus 2024:ssä tavoiteajaksi kaavan vireille tulolle on alkuvuosi 2024.

Kajaanin seurakunta on jättänyt kiinteistöstä 1-2-6 (Välikatu 13/ Kirkkokatu 26/ Brahenkatu 14, entinen Kajaanin seurakuntakoti ja pappila) asemakaavamuu-toshakemuksen vuonna 2010. Hakemuksessa on esitetty toiveena rakennusoi-keuden lisäämistä ja käyttötarkoituksen muuttamista asuinliikerakennusten korttelialueeksi. Tällä hetkellä kiinteistön omistaa KOY Kajaanin Helmi ja han-ketoimija on teettänyt viitesuunnitelmia alueen täydennysrakentamisesta. Liit-teenä 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 kerrok-seen on esitetty sijoittuvaksi myös liiketiloja. Brahenkadun puoleinen asuinra-kennus Pappila säilytetään. Ajoyhteys pihan autopaikoille/ pysäköintihalliin on esitetty järjestettäväksi tontin kautta. Piha-alueelle on alustavissa viitesuunnitel-missa osoitettu 21 autopaikkaa ja VE2:ssa lisäksi kaksi autotallia. Toimija esit-tää, että uudisrakentamista tulisi Välikadun puoleisille alueille yhteensä (VE1) 1712 k-m² tai (VE2) 2027 k-m². Tontin entistä seurakuntakotia esitetään puret-tavaksi ja tilalle rakennettavaksi arkkitehtuuriltaan ja korkeudeltaan naapurira-kennuksiin sopeutuvan rakennuksen. Liiketilaa esitetään rakennettavaksi katu-tasoon 145 k-m² ja asuinrakentamista ylempiin kerroksiin (VE1) 1567 k-m² tai (VE2) 1882 k-m². Hanketoimija edellyttää, että kaava mahdollistaisi monipuoli-set käyttötarkoitukset.

Tontille laadittiin viitesuunnitelmia havainnollistamaan kaavaratkaisua. Kajaain kaupunki ohjasi viitesuunnittelua.

[\(Liite 2 Kaavahanketta varten tehdyt viitesuunnitelmat Versio1 ja Versio 2\)](#)

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

Kiinteistö 1-3-3 (Välikatu 7a/ Brahenkatu 8a/ Koivukoskenkatu 16, As Oy Bra-hentorni) on tiedustellut mahdollisuutta lisätä rakennusoikeutta kiinteistön Väli-kadun puoleiseen osaan, jossa toimii Pekka Heikkinen & kumpp. leipomon myy-mälä.

Ennen kaavan vireilletuloa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset nii-den kiinteistöjen kanssa, joille kaavamuutoksessa voidaan osoittaa täydennys-rakentamista. Niiden kiinteistöjen osalta, joiden tavoitteena on suojella asema-kaavalla kaava-alueen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkiku-

vallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja joille ei voida osoittaa lisärakennusoi-
keutta, kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta, tarkistetaan rakennusoi-
keus ja rakennusalat sekä lisätään melu- ja suojelumääräykset.

Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koske-
via maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa. Mikäli sopi-
muksiin ei päästä, on tarkoitus käyttää Alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaista
kehittämiskorvausmenettelyä.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoi-
tustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 22.5.2024. Kaavaehdotuksen laati ympä-
ristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osal-
listumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuk-
sessa. Kaava-alueen kiinteistöjen edustajille esiteltiin kaavaluonnosta neuvot-
teluissa tammikuussa 2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin
aikataulun ja ilmoituslehden muuttumisen osalta 27.1.2025. ([Liite 3 Osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 27.1.2025](#))

Viranomaisneuvottelu

Kaavahanketta esiteltiin viranomaisneuvottelussa 28.1.2025. Viranomaisneu-
votteluun osallistuivat edustajat Kainuun ELY-keskuksesta, Kainuun Muse-
osta, Kainuun ympäristöterveyspalveluista ja Kajaanin kaupungin kaavoituk-
sesta. Neuvottelun materiaalina oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alus-
tava 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 keskustel-
tiin rakennussuojelumääräyksistä, kaavaluonnoksen maankäytön vaikutuk-
sista alueella mahdollisesti sijaitsevaan muinaisjäänökseen ja sovittiin Mui-
naismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun pitämisestä Museoviraston
kanssa. Muinaismuistolain mukainen neuvottelu käytiin maaliskuussa.

Museoviraston, Kainuun Museon ja kaavoituksen kesken käytiin esineuvottelu
10.3.2025, jossa keskusteltiin mahdollisuudesta kajoa rauhoitettuun kiinteään
muinaisjäänökseen. Päivi Maaranen esitteli Museoviraston muinaisjäänös-
rekisteriä Kajaanin vanhalta asemakaava-alueelta. Esineuvottelussa perehdyt-
tiin suunnittelualueen vanhaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sekä
kaavaluonnoksen mahdollistavaan rakentamiseen tonttikohtaisesti. Maaranen
linjasi, että Muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua ei tarvitse käydä
kiinteistön 1-4-10 osalta. Muiden kiinteistöjen osalta neuvottelu käydään ja
kuullaan omistajia, joiden kiinteistöjen alueella on tarve arkeologisille tutkimuk-
sille.

Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu käytiin 12.3.2025 ja siihen osallistuivat Museovirasto, Kainuun Museo sekä osa tonttien maanomistajien ja kaavoituksen edustajista. Neuvottelussa päästiin yhteisymmärrykseen tarpeesta kajota mahdolliseen muinaisjäännökseen ja vaadittavista toimenpiteistä. Kaavaselostukseen liitetään Museoviraston ehdotus kaavaselostukseksi ja täydennetään kaupunkiarkeologian yleistä kaavamääräystä. (Liite 8 Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu liitteineen 12.3.2025, muistio 8.4.2025)

Museoviraston ehdotus kaavaselostukseksi:

”Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää seuraavaan kiinteään muinaisjäännökseen kajoamista: Kajaanin vanha asemakaava-alue (1000007476). Muinaisjäännöksen on neuvotteluissa todettu tuottavan merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa kaavan tarkoittamalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainitussa muinaisjäännöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista. Tutkimukset kohdennetaan vielä rakentamattomalle alueelle kiinteistön 205-1-2-6 sisäpihalle arkeologisina kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäännös on säilynyt. Kajoavilla esitutkimuksilla voidaan tarkentaa kaivaustutkimusten kohdentamista. Tontin 205-1-3-2 rakentamattomalla alueella tutkimus tehdään valvontana. Arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto. Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitetun muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.”

Asemakaavahanketta varten ei tehty uusia selvityksiä. Lausunnot pyydettiin luonnosvaiheessa Kainuun Museolta, Kainuun ympäristöterveyspalveluilta, Kainuun pelastuslaitokselta, Kajaanin Vedeltä, Kajavelta, Kaisanetilta ja Loiste Lämmöltä. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.2.-11.3.2025. Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 12.2.2025, jossa keskusteltiin kaavahankkeesta muutaman osallisen kanssa.

Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet

Kajave Oy:n, Kainuun pelastuslaitoksen, Kainuun ympäristöterveyspalveluiden ja Kajaanin Veden lausunnot

Kaavaluonnokseen saatiin kuusi lausuntoa nähtävillä oloaikana. Kajave Oy lausui, että Kajaven sähköjakeluverkko on rakentunut katualueille ja niissä riittää kapasiteetti asemakaavamuutoksiin.

Kainuun pelastuslaitoksen lausunnossa todetaan, että ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Kainuun ympäristöterveyspalveluiden lausunnossa todetaan, että kaavaluonnoksessa on otettu riittävästi huomioon asumisterveyteen vaikuttavat asiat. Kaavaluonnoksessa on melu huomioitu kaavamerkinnöissä sekä myös yleisissä kaavamääräyksissä, eikä lausunnossa ollut siten huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Kajaanin Vesi lausui, että Välikadun kerrostalot sijaitsevat olemassa olevan ja riittävän kapasiteetin omaavan vesihuollon vaikutuspiirissä. Kajaanin Vesi pitää täydennysrakentamista ja rakennusoikeuden kasvattamista olemassa olevan kapasiteetiltaan riittävän vesihuoltoverkoston välittömässä läheisyydessä positiivisena. Esitetyn maanalaisen paikoituksen toteutuksessa on huomioitava nykyisen vesihuollon runko- ja tonttijohtojen sijainnit.

(Liite 7 Valmistelu-/ luonnosvaiheen kuuleminen, a) Kajave Oy, lausunto 12.2.2025 b) Kainuun pelastuslaitos, lausunto 18.2.2025 c) Kainuun ympäristöterveyspalvelut, lausunto 25.2.2025 d) Kajaanin Vesi -liikelaitos, lausunto 10.3.2025)

Kainuun Museon lausunto

Kainuun Museon lausunnossa todetaan, että rakennetun kulttuuriympäristön suojelumerkinnot sr-23, sr-26 ja sr-27 ovat yhdenmukaisia samaan RKY-alueeseen kuuluvien suojeltujen rakennusten suojelumerkintöjen kanssa. Lausunnossa viitataan Rakentamislain 30 § ja kerrotaan meluntorjunnan periaate suojeltujen rakennusten osalta. Lausunnossa todetaan, että *”mikäli esimerkiksi meluntorjunnan kannalta on tarpeen tarkastella suojeltujen rakennusten rakenteiden tai rakennusosien muuttamista, vaihtoehtoja tulee tarkastella tapauskohtaisesti yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa. Koska rakennusten rakenne- ja rakennusosaratkaisut ovat yksilöllisiä, on vaikea antaa yleisiä ohjeita siitä, millä ratkaisuilla suojeltujen rakennusten meluntorjuntaa voisi parantaa.”* Sitovasta rakennustapaohjeesta todetaan, että ohjeet ovat yhteneväisiä Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeen kanssa, mikä edesauttaa kaupungin ydinkeskustan yhtenäisen ilmeen saavuttamista.

Kainuun Museo lausuu arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, että asemakaavamuutosalueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama historiallisen ajan kiinteä muinaisjäänös, Kajaanin vanha asemakaava-alue. Tämä muinaisjäänös ajoittuu Kajaanin linnan rakentamisen ja sen valmistumisen jälkeiseen aikaan 1600- ja 1700-luvulle, ennen isoavihaa. Asutusta muodostui jo tuolloin ruutukaava-alueelle. Lausunnossa todetaan, että Välikadun asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen tarkoittaa tonteilla sijaitsevaan muinaisjäänökseen kajoamista ja sen vaarantumista. Muinaismuistolain 1§:n mukaan kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Kajaani – Kajana kaupunkiarkeologinen inventoinnin perusteella Välikadun asemakaavan muutosalueella sijaitsevien tonttien piha-alueet sijoittuvat tutkimuksellisesti ja suojelullisesti 2. luokkaan, missä todennäköisesti on säilynyt jopa 1600-luvun rakennettua kaupunkialuetta. Raatihuoneentorilla on tehty arkeologisia tutkimuksia v. 1998 ja ruutukaava-alueella useita tutkimuksia 2000-luvulla.

Kainuun Museon lausunnossa todetaan, että Kainuun Museo osallistui kaupungin työpalaveriin, jossa sovittiin muinaismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun pitämisestä Museoviraston kanssa, koska kortteleiden kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää tonteilla sijaitsevaan muinaisjäännökseen kajoamista. Neuvottelu on sovittu pidettäväksi 12.3.2025. Kainuun Museo, Museovirasto ja Kajaanin kaavoitus pitivät 10.3.2025 neuvotteluun liittyvän esikeskustelun, missä käytiin asemakaavamuutos ja sitä koskevat tontit tarkemmin läpi.

[\(Liite 7 Valmistelu-/ luonnosvaiheen kuuleminen, e\) Kainuun Museo, lausunto 11.3.2025\)](#)

Kainuun ELY-keskuksen lausunto

Kainuun ELY-keskus lausuu, että yksi valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) on, että huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen turvaaminen. Koivukoskenkatu 17 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kainuun ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksen mukainen kaavaratkaisu huomioi sekä VAT:n tavoitteiden ja maakuntakaavan ohjaavan vaikutuksen näkökulmasta riittävästi Koivukoskenkatu 17:n rakennetun kulttuuriympäristön rakennushistorialliset arvot. Myös kohdetta koskevat kaavamerkinnot (sr-26 ja sr-27) ja siihen liittyvät kaavamääräykset turvaavat asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti rakennetun ympäristön vaalimisen. Kaavamuutoksen yhteydessä myös Eino Pitkäsen suunnittelema asuin- ja toimistorakennus Pappila on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-23). Kainuun ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutos ja merkintään liittyvä kaavamääräys tämän osalta täyttää asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset. Kainuun ELY-keskus näkisi kuitenkin perusteltuna, että termi ”suojeltava” muutettaisiin termiksi ”suojeltu”, koska voimaan tulleessa ns. katja-asetuksessa käytetään termiä ”suojeltu rakennus”.

Kaavaselostuksen mukaan rakennusoikeuden määrää verrataan ruutukaavakeskustan voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuksiin. Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Välikatua ja Kauppakatua ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista rinnastaa toisiinsa eikä näin pyrkiä yhtä tehokkaan rakentamiseen kuin Kauppakadun varrella.

Kainuun ELY-keskus totesi pidetyssä viranomaisneuvottelussa, että kaavaselostuksessa tulisi avata, miten meluntorjunta voidaan huomioida suojelurakennuksissa. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että kaavaselostuksessa on mahdollisuus kuvata suojeltavien rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja ja antaa esimerkkejä niiden hyvistä korjaustavoista.

[\(Liite 7 Valmistelu-/ luonnosvaiheen kuuleminen, f\) Kainuun ELY-keskus lausunto 11.3.2025\)](#)

Vastine: Asemakaavamuutoksen rakennetun kulttuuriympäristön suojelumerkinnot sr-23, sr-26 ja sr-27 ovat yhdenmukaisia Kajaanin kaupungin asemakaava-alueeseen kuuluvien suojeltujen rakennusten suojelumerkintöjen kanssa ja ”suojeltava rakennus” on vakiintunut termi määräyksessä. Ja kuten lausunnossa mainitaan, niin vaikka ns. katja-asetus on tullut voimaan, voi

siirtymäsäännöksen nojalla Suomen rakentamismääräyskokoelmaa A5 soveltaa vuoden 2028 loppuun saakka.

Kaavaluonnosmuutoksen ALY-tonttien tehokkuusluku tontilla 1-2-6 $e=1,93$ ja tontilla 1-3-2 $e=1,97$ ja tontilla 1-3-3 $e=1,64$. Vain tontilla 1-4-10 $e=2,82$ johdetaan 1940-luvulla toteutuneesta rakentamisesta tontilla. Siis suojelurakennusten tonttitehokkuus nostaa kaavamuutoksen ALY-tonttien kokonaistehokkuuden $e=2,13$ korkeaksi. Välikadun varren tonttitehokkuus jää useimmilla tonteilla alle 2,00 ($e<2,00$), eikä Välikadun varren rakentamisessa ole pyritty yhtä tehokkaaseen rakentamiseen kuin Kauppakadulla. Kaavaselostuksen kuva 12 osoittaa ruutukaava-alueen kaavan mukaisen tonttikohtaisen rakennusoikeuden tarkastelun vuonna 2018. Toteutuneet rakennusoikeudet voivat olla kaavan mukaisia rakennusoikeuksia korkeampia, koska osa rakennuksista oli rakennettu jo ennen voimassa olevan asemakaavan laadintaa.

Kaavaselostukseen on lisätty meluntorjunnan huomioiminen suojelurakennuksessa. Suojeltujen rakennusten meluntorjunnan toteuttamistapaohjeita ja muita remonti-, korjaus- tai perusparannusohjeita ohjaa Kainuun Museo. Kainuun Museo antamassaan lausunnossa toteaa, että *”mikäli esimerkiksi meluntorjunnan kannalta on tarpeen tarkastella suojeltujen rakennusten rakenteiden tai rakennusosien muuttamista, vaihtoehtoja tulee tarkastella tapauskohtaisesti yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa. Koska rakennusten rakenne- ja rakennusosaratkaisut ovat yksilöllisiä, on vaikea antaa yleisiä ohjeita siitä, millä ratkaisulla suojeltujen rakennusten meluntorjuntaa voisi parantaa.”*

Luonnosvaiheen jälkeen on yleisiin määräyksiin tarkennettu kaupunkiarkeologian määräystä muinaismuistolain 13§:n mukaisen neuvottelun tuloksen mukaiseksi ehdotukseksi. Lisäksi kaavakarttaan on tehty tekninen muutos; mapmerkintää osoittava viiva on muutettu saman suuntaiseksi kuin voimassa olevissa asemakaavoissa.

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

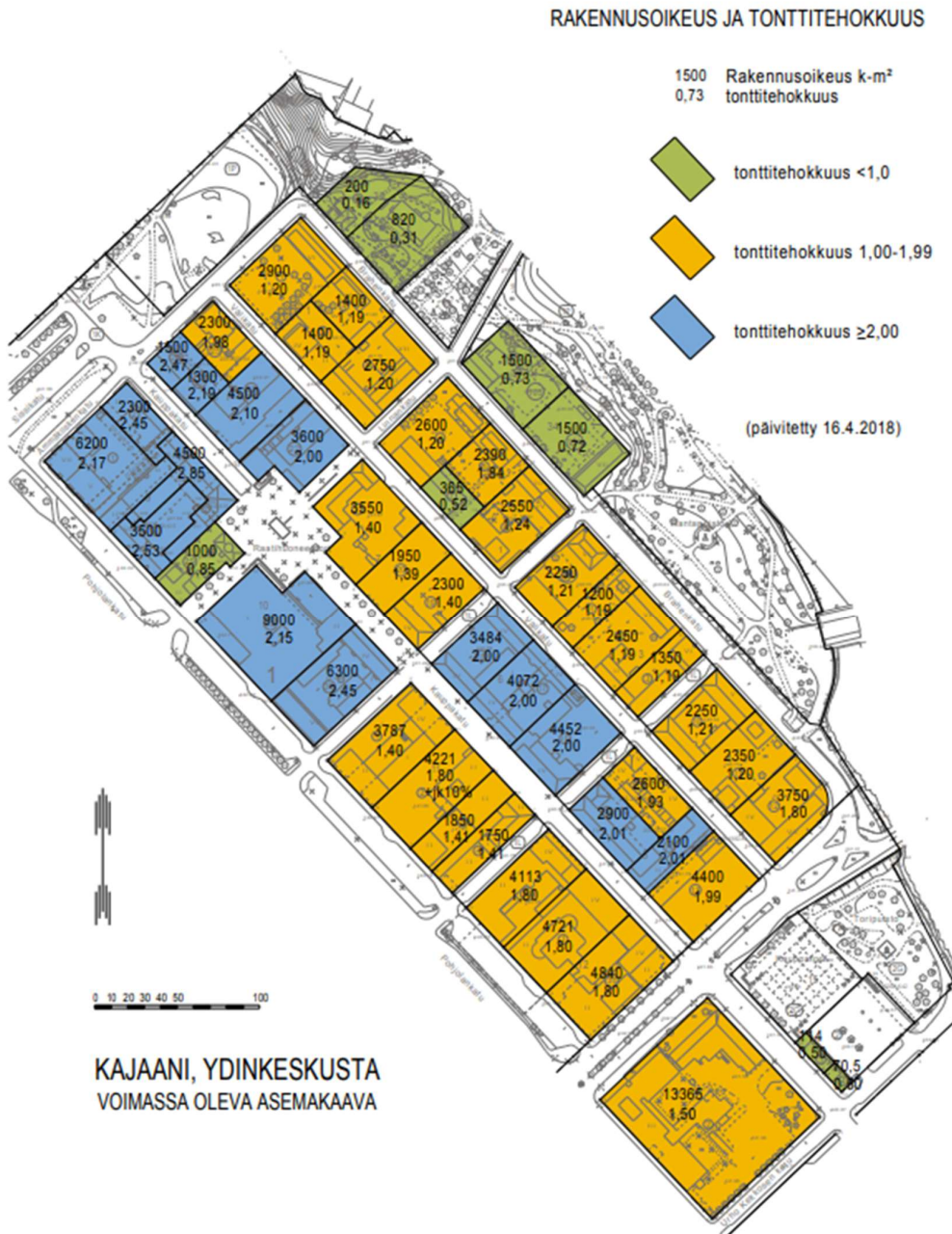
Asemakaavamuutos koskee neljää tonttia kortteleissa 2, 3 ja 4. Kaava-alue on jaettu kahteen osaan, ja niiden pinta-ala yhteensä on 7 746 m². Asemakaavamuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) yhteensä 7 088 m². Katualuetta muodostuu 658 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).

[\(Liitekartta 4 Asemakaava määräyksineen\)](#)

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 kaavamuutoksella 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. Kaavamuutoksella 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 voi johtaa siihen, etteivät kaikki autopaikat kaiken rakennusoikeuden toteutuessa sovi maan pinnalle vaan osa voidaan toteuttaa 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 liiketöiminnasta asumiseen. Kortteliin on mahdollista sijoittaa asumisen ja liiketilöiden lisäksi esimerkiksi palveluasumista, ravintoloita, hotellitoimintaa tai toimistoja. Lisäksi mahdollistuu yleisten rakennusten kuten julkisen hallinnon tai palvelujen käyttötarkoitus. Ensimmäiseen kerrokseen on määritelty Välikadun puolelle 20 % liike- ja toimistotiloja varten. Tällä on haluttu varmistaa, että rakennukset säilyvät avoimina katualueille elävöittäen katutilaa toiminnoillaan 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 uudemmista 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. Välikadun varren rakentamisessa ei ole pyritty yhtä tehokkaaseen rakentamiseen kuin Kauppakadulla.



Kuva 12. Ruutukaavakeskustan alueelle tehty kaavan mukainen rakennusoikeuksien tarkastelu 2018. Toteutuneet /käytetyt rakennusoikeudet voivat olla kaavan mukaisia rakennusoikeuksia korkeampia tai matalampia. Osa rakennuksista on rakennettu jo ennen voimassa olevan asemakaavan laadintaa.

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 (993/1992) mukaiset ohjeavot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat.”* Määräys ei siten sisällä mitään tiettyä desibelimäärää, 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. Rakennusoikeudet 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 pihatointoja. Kantta koskee merkintä le/yl-1, jonka mukaan leikki- ja oleskelualueeksi 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 Rakennustapaohje)

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 asuinkeuhastalon 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. 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 asuinkeuhastalon 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 pihalueet 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 suojeleminen 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 puolen liike- ja asuin kerroksissa on 2320 k-m² ja kellarikerroksessa 100 k-m². Vastaavasti Välikadun puolen liike- ja asuin kerroksissa 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 peruseräparannusohjeita 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.”* Kainuun Museon asemakaavaluonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa todetaan, että *”mikäli esimerkiksi meluntorjunnan kannalta on tarpeen tarkastella suojeltujen rakennusten rakenteiden tai rakennusosien muuttamista, vaihtoehtoja tulee tarkastella tapauskohtaisesti yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa. Koska rakennusten rakenne- ja rakennusosaratkaisut ovat yksilöllisiä,*

on vaikea antaa yleisiä ohjeita siitä, millä ratkaisuilla suojeltujen rakennusten meluntorjuntaa voisi parantaa.”

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, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun 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 tiili.” Lisäksi ”Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti hyvää, pelkistettyä ja selkeää. 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 (993/1992) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.”* Lisäksi *”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

Koska asemakaavamuutosalueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama historiallisen ajan kiinteä muinaisjäänös, Kajaanin vanha asemakaava-alue, täydennettiin ehdotusvaiheessa määräystä kattavammalla muinaismuistolain 13 §:n mukaisessa neuvottelussa Museoviraston kanssa sovitulla määräyksellä: *”Suunnittelualueen kiinteistöjen sisäpihoilla sijaitsee Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäänöksen 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.*

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

PYÖRÄPYSÄKÖINTI

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 kaavamuutoksen 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, joten myös alueen liiketaloudellinen arvo kasvaa. Asemakaava mahdollistaa alueen monipuolisen käytön asuin-, liike-, toimisto- ja yleiseen rakentamiseen ja sitä kautta mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan alueella. Kehittäminen erilaiseen liiketoimintaan kuten kaupan, hotelli- ja ravintolatoimintaan ja muille erilaisille palveluille on mahdollista. Alueella on myös osoitettu asemakaavassa rakennusalan osia, joissa ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava määritellyt prosenttiosuus lii-

ketiloja 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.

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

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 kunnon 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 9. päivänä huhtikuuta 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

LIITE 2: VIITESUUNNITELMAT



PAVE
ARKKITEHDIT

Katuperspektiivi 1

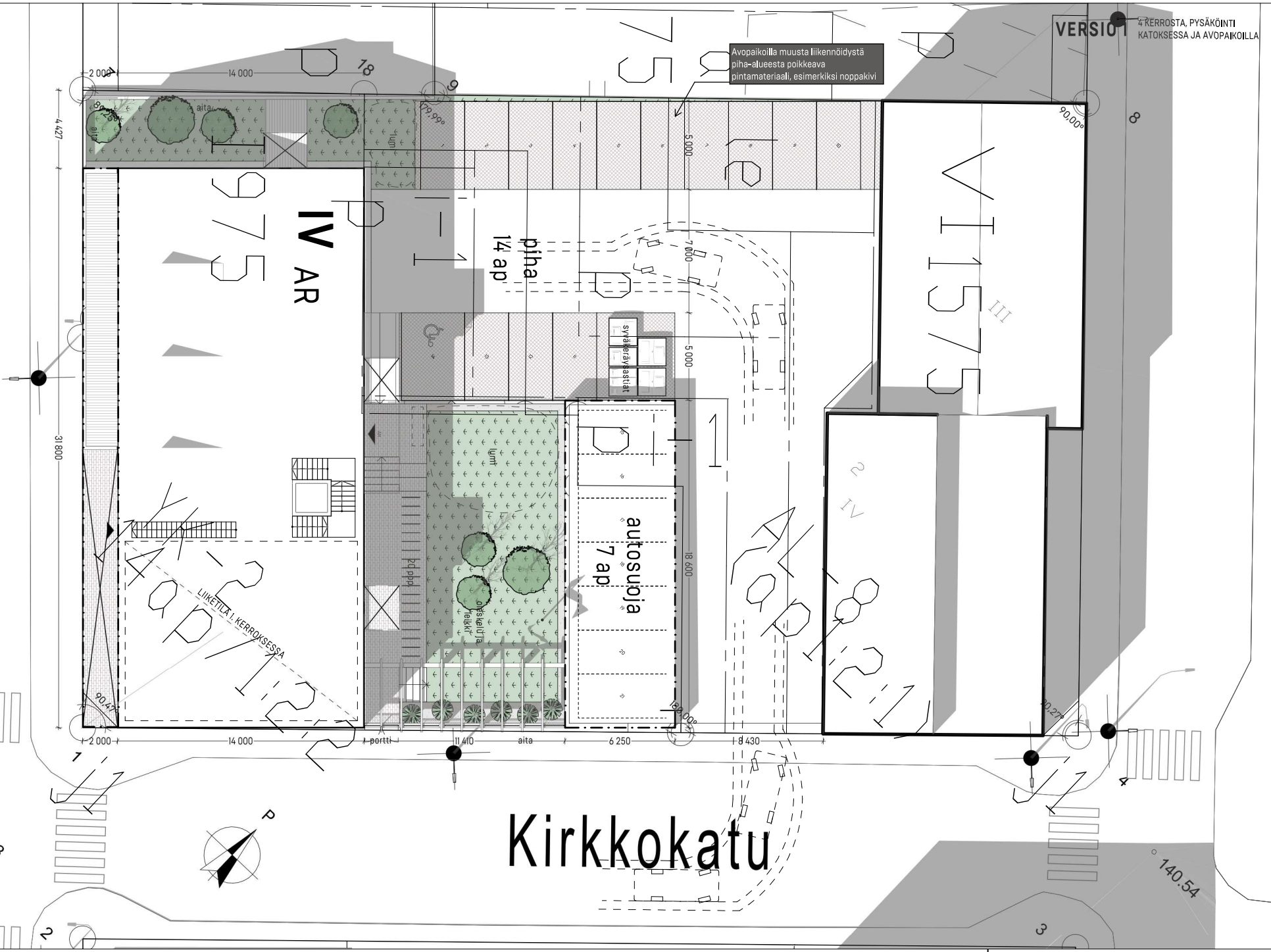
Kajaani kaavamuutos kortteli 2

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

Välikatu

VERSIO 1
4 KERROSTA, PYSÄKÖINTI
KATOKSESSA JA AVOPAIKOILLA

Avopaikoilla muusta liikennöidystä
piha-alueesta poikkeava
pintamateriaali, esimerkiksi noppakivi

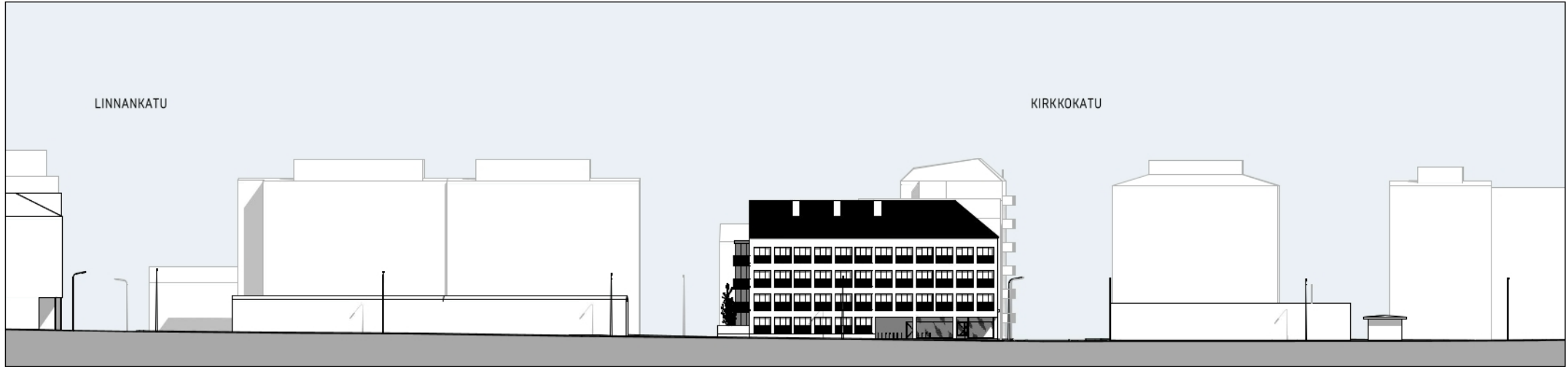


Kirkkokatu



PAVE
ARKKITEHDIT

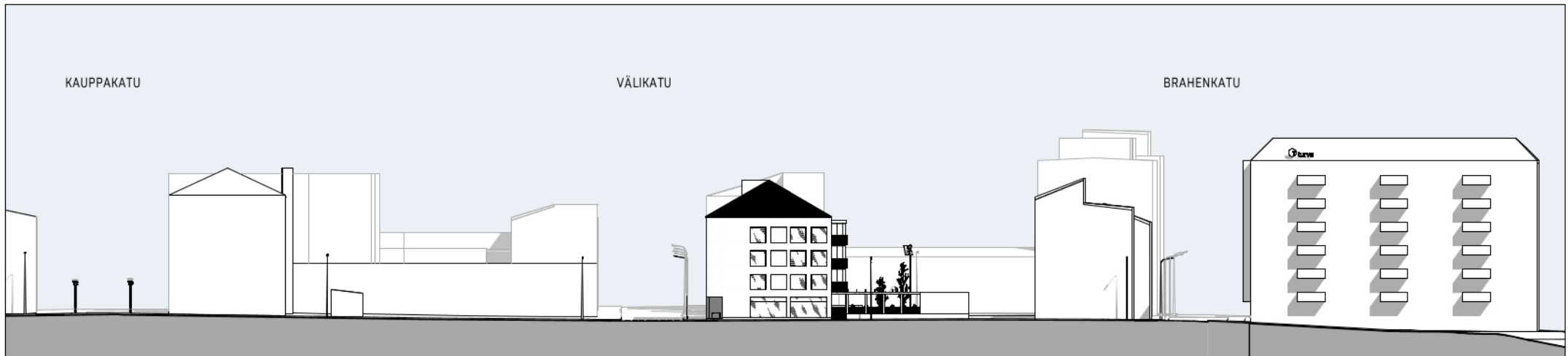
Kajaani kaavamuutos kortteli 2
22.007 | VI Luonnos 09.06.2022 | L-104 | VI Luonnos 09.06.2022



A-A

Välikatu koilliseen

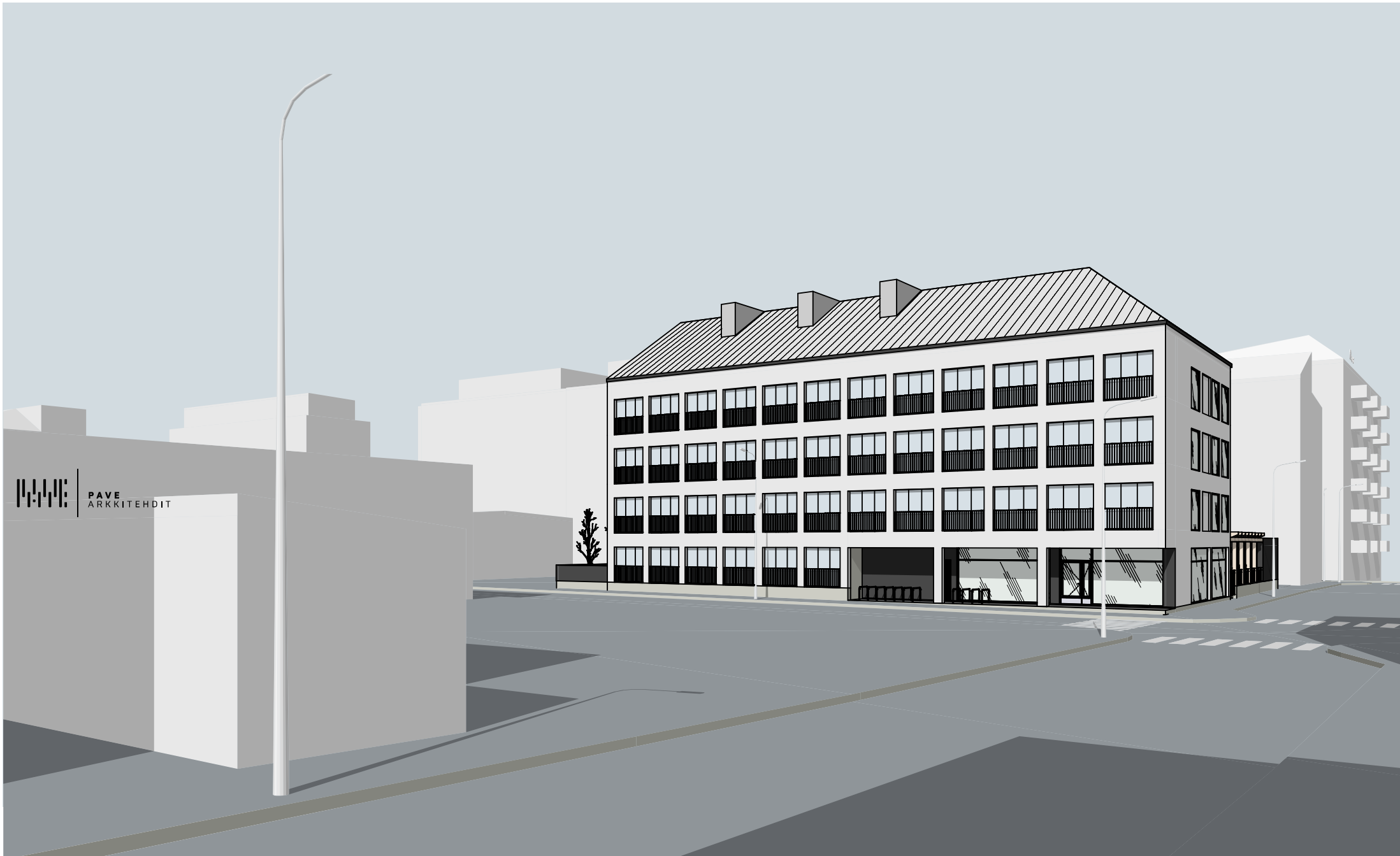
1:500



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.	

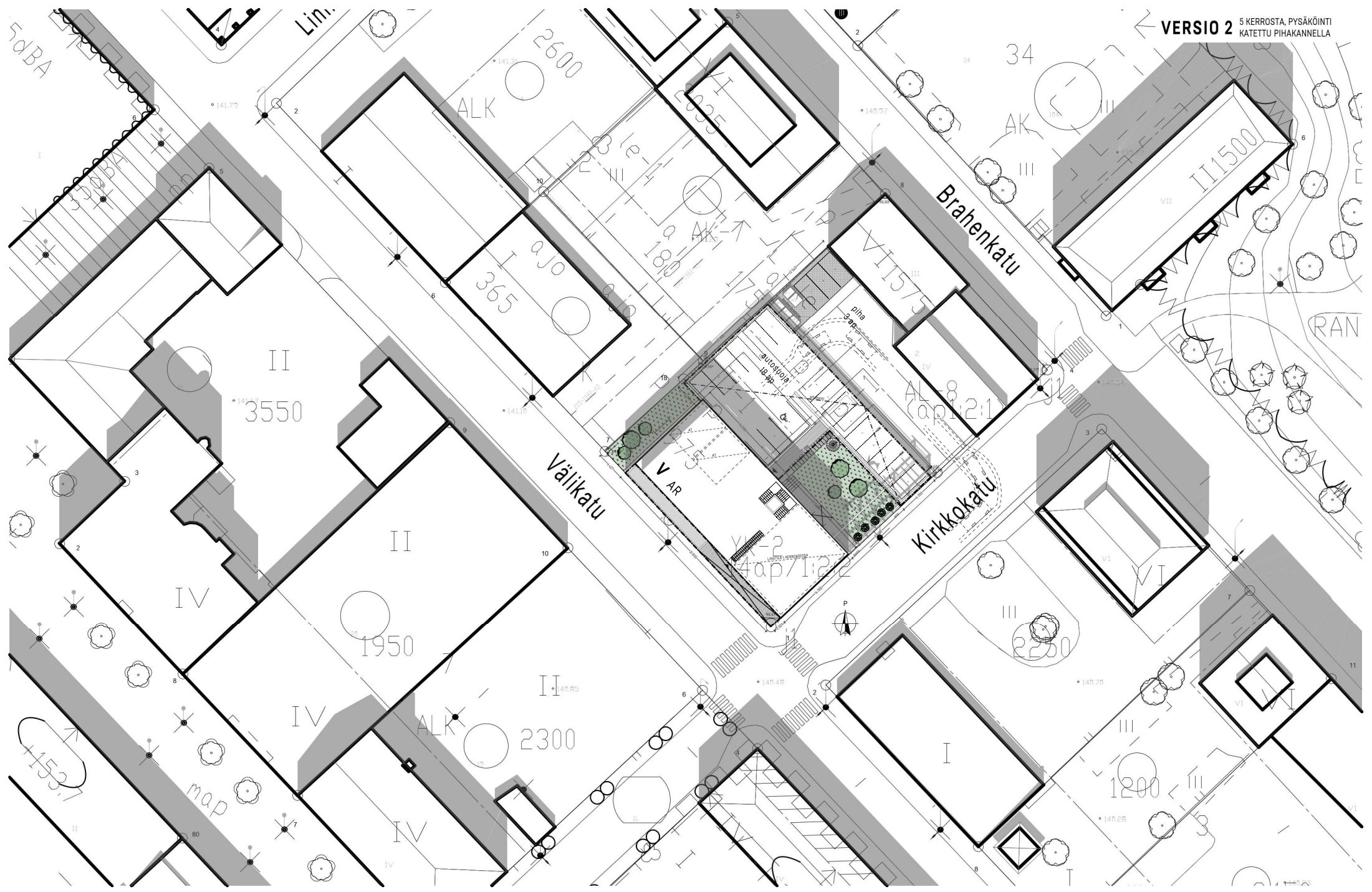
Polkupyöräpaikoitus:	
Asuinrakennus:	1 ppp. / 30 k-m ² 1567,0 k-m ² / 30 k-m ² = 52 ppp.
Liiketila:	1 ppp. / 50 k-m ² 144,5 k-m ² / 50 k-m ² = 3 ppp.
Vaade yhteensä 55 polkupyöräpaikkaa.	
Luonnossuunnitelmassa osoitettu 73 polkupyöräpaikkaa.	



Katuperspektiivi 1

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

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



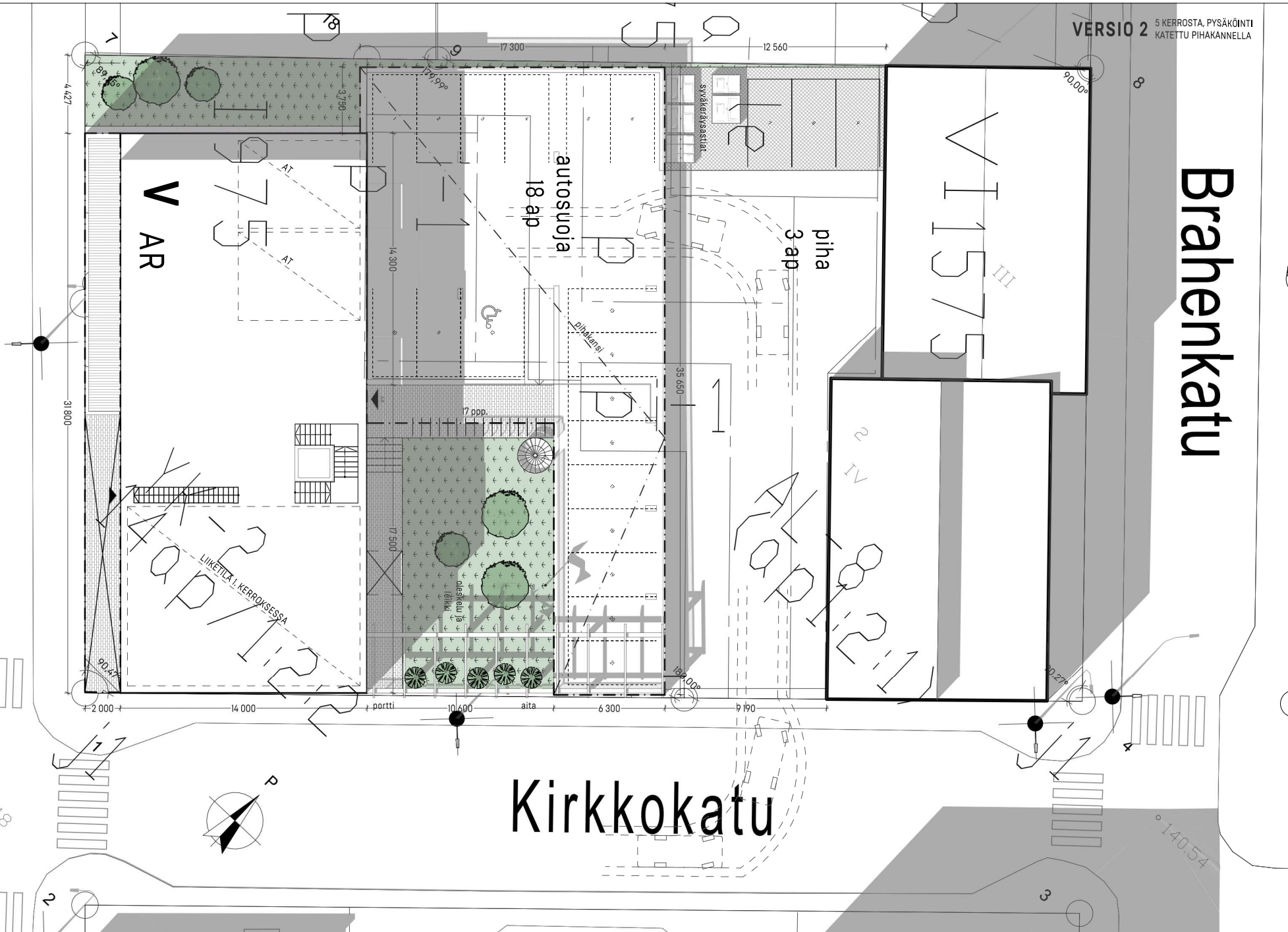
Brahenkatu

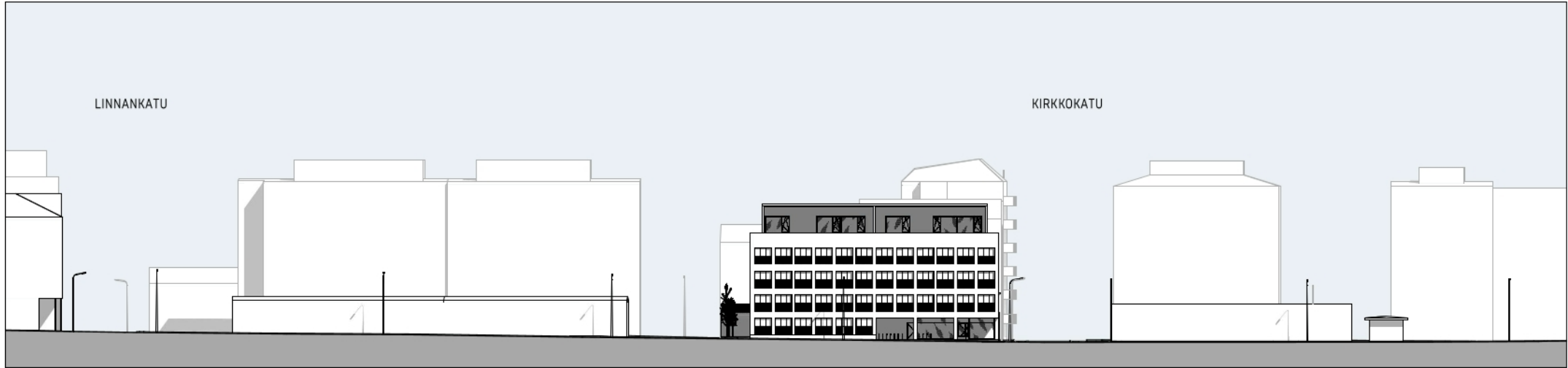
VII 1575

2 1575

Kirkkokatu

Välkikatu





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.	

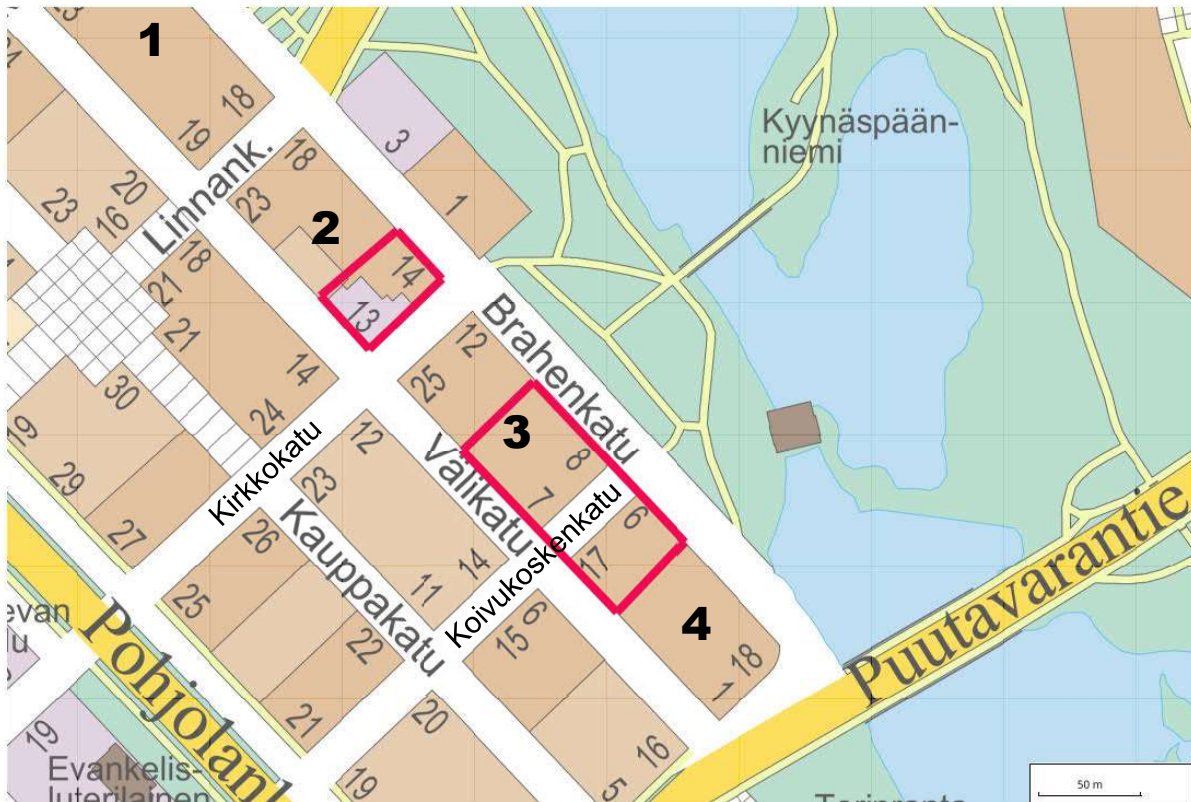
Polkupyöräpaikoitus:	
Asuinrakennus:	1 ppp. / 30 k-m ² 1882,5 k-m ² / 30 k-m ² = 63 ppp.
Liiketila:	1 ppp. / 50 k-m ² 144,5 k-m ² / 50 k-m ² = 3 ppp.
Vaade yhteensä 66 polkupyöräpaikkaa.	
Luonnossuunnitelmassa osoitettu 70 polkupyöräpaikkaa.	

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.

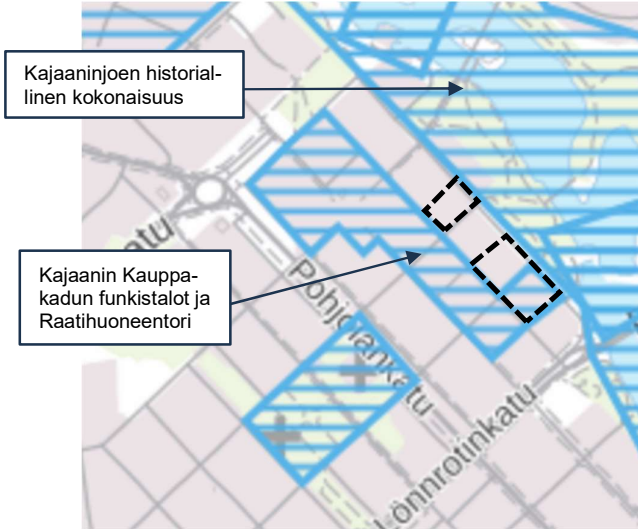
Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja pääosin tavanomaista omaa aikakauttaan edustavaa rakentamista, joka on osittain uudistamisen tarpeessa. Koivukoskenkatu 17 kaksi kerrostaloa ovat osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Kajaanin Kauppakadun funktalot ja Raatihuoneentori).

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.

Kaavamuuutosalueiden 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

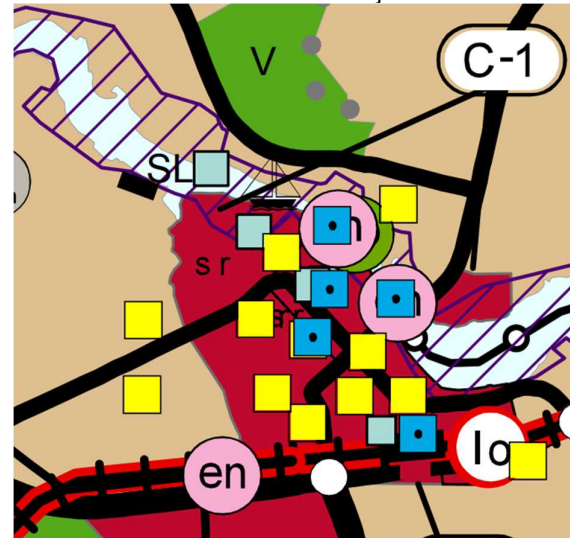
nykytilannetta ja tarkistetaan rakennusoikeus ja rakennusalat.

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.



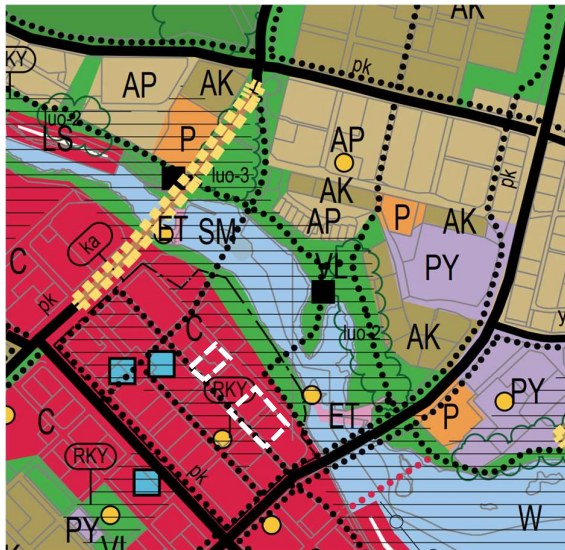
Ote maakuntakaavayhdistelmäkartasta

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

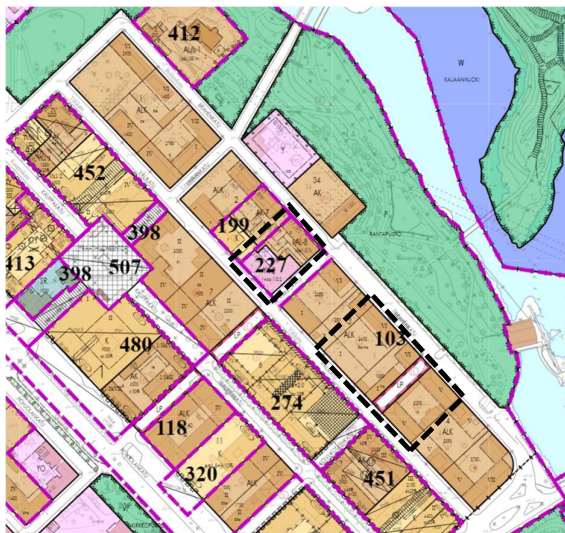
osiltaan. Valitukset eivät ole koskeneet suunnitelualuetta 14.12.2022 osayleiskaava on tullut kokonaisuudessaan voimaan lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen sillalle varattua paikkaa.



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, Eitel 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 Kainuun Sanomat -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
Ympäristötekniinen 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: nähtävillöpanopäätös	Luottamuselinkäsittely	2025
Nähtävillöolosta 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 nähtävillöoloaikana.	
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. Valitusaikea 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. Kaavamuuos 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.

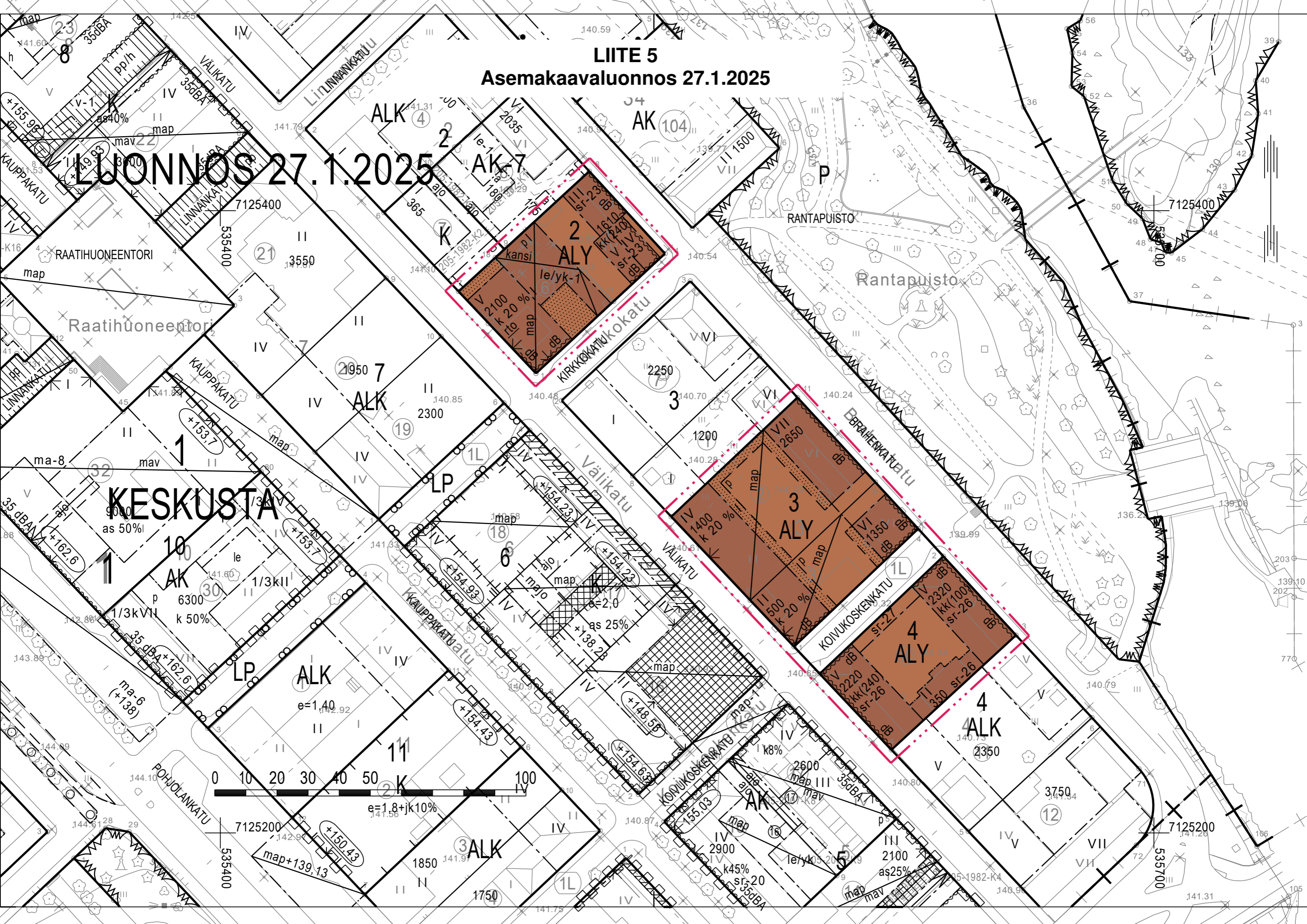
Kunnan tulee sopia elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen kanssa neuvottelun järjestämisestä ja toimittaa neuvottelua varten tarvittava aineisto.

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

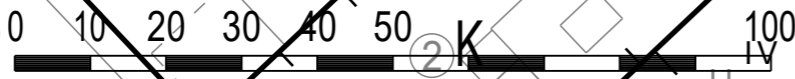
Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

LIITE 5
Asemakaavaluonnos 27.1.2025

LUONNOS 27.1.2025



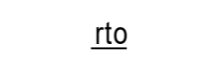


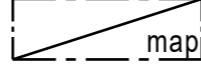

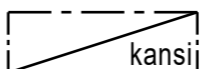
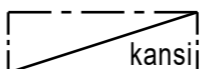




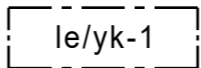
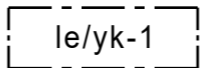




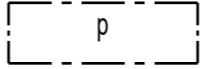
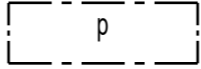


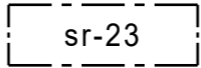
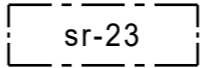
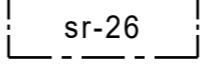
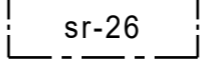


KESKUSTA



e=1,8+jk10%

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA RAKENNUSTAPAHOJE

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		<u>rto</u> Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Osa-alueen raja.		Rakennusala.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.		Maanalainen autojen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Kaupungin- tai kunnanosan numero.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.		Kaupungin- tai kunnanosan nimi.		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.		Korttelin numero.		Istutettava alueen osa.
KES	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Katu.
2	Korttelin numero.		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Pysäköimispaikka.
KOIVUKOSKEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		kk(100)		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.
2320	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		k 20 % I		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.
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.		rto		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.
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.		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 umpipiha-alueelle tulee säilyttää.

KAUPUNKIARKEOLOGIA: Suunnittelualueen kiinteistöjen sisäpihoilla sijaitsee Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta 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

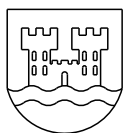
muodostuu:

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:

LIITE 6: RAKENNUSTAPAOHJE

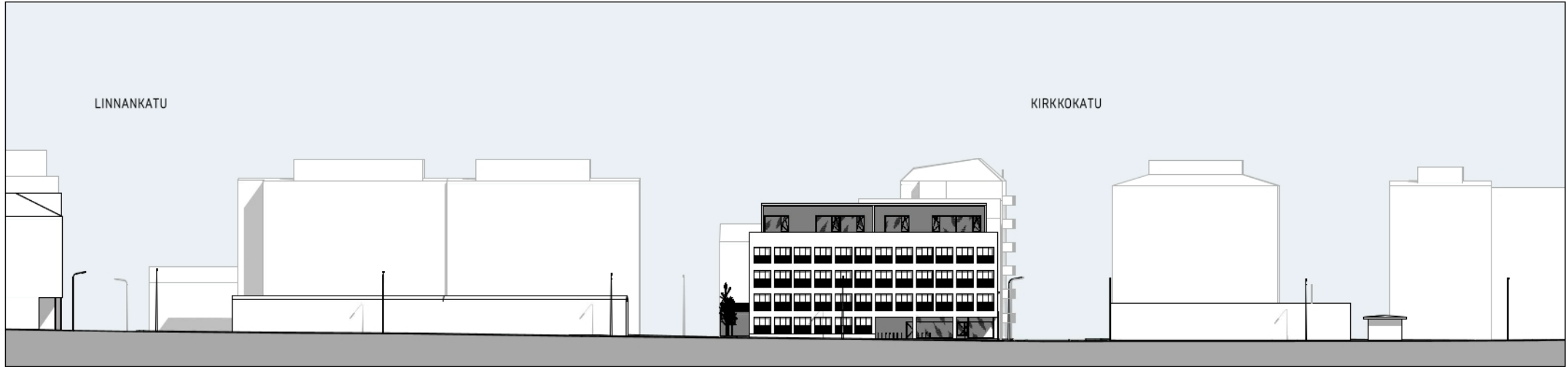


PAVE
ARKKITEHDIT

Katuperspektiivi 1

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

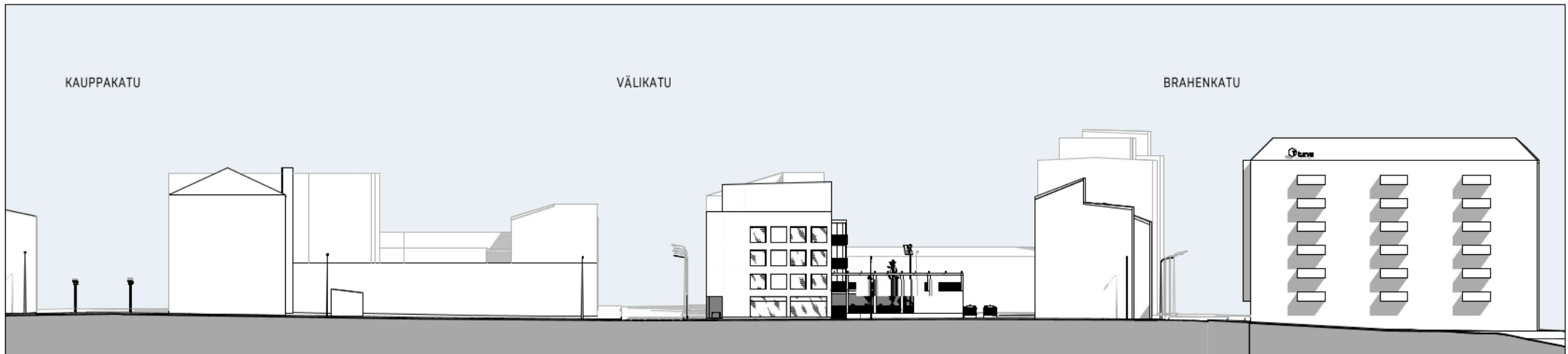
22,007 | V2 Luonnos 09,06,2022 | L-101 | V2 Luonnos 09,06,2022



A-A

Välikatu koilliseen

1:500



B-B

Kirkkokatu luoteeseen

1:500



Katuperspektiivi 2

Kajaani kaavamuutos kortteli 2

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

12.2.2025

Lausuntopyyntöne 4.2.2025

Lausunto Asemakaavan muutoksesta ja sitovasta rakennustapaohjeesta, Välikadun kerrostalot

Kajaven sähkönjakeluverkko on rakentunut katualueille ja niissä riittää kapasiteetti asemakaavan muutoksiin.

Kajavella ei ole muuta lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.

Ystävällisin terveisin

Janne Pauna
Yleissuunnittelija
Kajave Oy

Lausuntopyyntö 4.2.2025

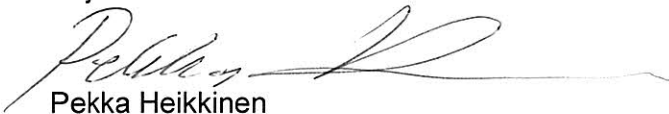
Asia:

Kajaanin kaupunki pyytää Kainuun pelastuslaitoksen lausuntoa asiassa ”Asemakaavan muutos ja sitova rakennustapaohje, Välikadun kerrostalot Kaupunginosa 1 Keskusta, kortteli 2 tontti 6, kortteli 3 tontit 2-3 ja kortteli 4 tontti 10 sekä liikennealuetta”

Lausunto:

Kainuun pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asian suhteen.

Kajaanissa 18.2.2025



Pekka Heikkinen

johtava palotarkastaja

Kajaanin kaupunki
Kaavoitus
kajaani@kajaani.fi
PL 133
87101 KAJAANI

LUONNOS ASEMAKAAVAN MUUTOKSEKSI JA SITOVA RAKENNUSTAPAOHJE, VÄLIKADUN KERROSTALOT, KAJAANI

Kajaanin ympäristötekkinen toimiala/kaavoitus pyytää terveyden-
suojeluviranomaisen lausuntoa otsikossa mainitusta asiasta.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on päivittää vanhentunut ase-
makaava. Asemakaavahanke sijoittuu ruutukaava-alueelle kah-
dessa osassa ja rajautuu Välikatuun ja Brahenkatuun. Kaavamuu-
tos koskee neljää tonttia, jotka sijaitsevat kortteleissa 2, 3 ja 4
sekä liikennealuetta kortteleiden 3-4 kohdalla. Osa alueesta on
valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä
(RKY 2009) Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneen-
tori. Välikadun kerrostalot asemakaavan muutoksen tavoitteena
on sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korttelin ra-
kentamiseen ja rakennusten korkeuteen sekä suojella kortteleiden
arvokas rakennuskanta. Kortteliin on tavoitteena osoittaa täyden-
nysrakentamista monipuolisesti liike-, toimisto-, palvelu- ja asuin-
rakentamiskäyttöön. Korttelin täydennysrakentamisen tavoitteena
on myös keskustan elävöittäminen asutusta ja liiketiloja täydentä-
mällä.

Kaavaluonnoksessa asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja
toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta
(ALY) ja Koivukoskenkadun katualuetta. Kaavamuutos mahdollis-
taa korttelin täydennysrakentamisen, kun rakennusoikeus kasvaa.
Maanalaisista pysäköintiä mahdollistamaan on kaavassa osoitettu
maalainen autojen pysäköimispaikka (map). Uudisrakennus-
massat sijoittuvat Välikadun rajaan kiinni muodostaen

Osoite

Sotkamon kunta
Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Tehdaskatu 11
87100 Kajaani
www.sotkamo.fi

Puhelin

(08) 615 5811/
vaihde

Y-tunnus 0189766-5

Sähköposti

kirjaamo@sotkamo.fi
ymparistoterveys@sotkamo.fi
etunimi.sukunimi@sotkamo.fi

Valvontayksikköön kuuluvat kunnat

Hyrnsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo,
Ristijärvi, Sotkamo, Suomussalmi

umpikorttelia ja suojaten piha-alueita melulta. Korttelin arvokkaat rakennukset suojellaan asemakaavalla. Kaavaan liittyy sitova rakennustapaohje tontille 1-2-6 laaditun viitesuunnitelman mukaan. Kaava-alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä ja alueella on myös hulevesiviemäri.

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 verrattaessa liikennelaskentoja vuosina 2016 ja 2022. Huomioitava on myös, että liikennemelu ei välttämättä kehity täysin ennusteen mukaisesti vaan voi myös pienentyä. Kaava-alueen käytön tehostaminen ei lisää merkittävästi liikennettä.

Kaavassa on annettu määräyksiä melun torjumiseksi. 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 asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat.” Määräys ei siten sisällä mitään tiettyä desibelimäärää, minkä verran melun pitäisi rakenteilla alentua vaan huomioon otetaan kulloinkin vallitseva melutilanne rakennusten suunnitteluvaiheessa. Uudisrakentamisessa melulta suojautumiseen täytyy varautua rakennerratkaisuilla. Kaavassa on myös yleisiä määräyksiä melusta liittyen parvekelasitukseen sekä oleskelu- ja leikkialueisiin.

Muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä ei tunnistettu. Korttelissa tai lähiympäristössä ei myöskään ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

Terveydensuojeluviranomainen on tutustunut kaava-asiakirjoihin ja toteaa lausuntonaan, että kaavaluonnoksessa on otettu riittävästi huomioon asumisterveyteen vaikuttavat asiat.

Melun osalta kaavatyössä on hyödynnetty Kajaanin meluselvi-tystä, jossa on mallinnettu kaavaluonnoksen lähialueen merkittävimpien melulähteiden aiheuttamat melutasot nyky- ja ennustetilanteessa. Kaavaluonnoksessa on melu huomioitu kaavamerkin-
nöissä sekä myös yleisissä kaavamääräyksissä. Lisäksi

Osoite

Sotkamon kunta
Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Tehdaskatu 11
87100 Kajaani
www.sotkamo.fi

Puhelin

(08) 615 5811/
vaihte

Y-tunnus 0189766-5

Sähköposti

kirjaamo@sotkamo.fi
ymparistoterveys@sotkamo.fi
etunimi.sukunimi@sotkamo.fi

Valvontayksikköön kuuluvat kunnat

Hyrnsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo,
Ristijärvi, Sotkamo, Suomussalmi


rakennusten sijainti on suunniteltu siten, että ne suojaavat pihaluettua liikennemelulta. Liikennemeluun on myös mahdollista vaikuttaa tarvittaessa nopeusrajoituksia alentamalla.

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

Näin ollen terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Välikadun kerrostalot asemakaavan muutosluonnokseen.

Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Terveysvalvonta


Päivi Nykänen
ympäristöterveysjohtaja


Päivi Parikka
terveystarkastaja

Osoite

Sotkamon kunta
Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Tehdaskatu 11
87100 Kajaani
www.sotkamo.fi

Puhelin

(08) 615 5811/
vaihe
Y-tunnus 0189766-5

Sähköposti

kirjaamo@sotkamo.fi
ymparistoterveys@sotkamo.fi
etunimi.sukunimi@sotkamo.fi

Valvontayksikköön kuuluvat kunnat

Hyrnsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo,
Ristijärvi, Sotkamo, Suomussalmi



SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS

Asiakirja Lausunto Välikadun kerrostalot on allekirjoitettu Visma X-Sign -palvelussa.
Prosessin tunnus on 305a0a80-b728-4b8f-851a-5684b536898e.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja	JUHA NURMINEN
Allekirjoitusaika	10.03.2025 08:41

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja	Lausunto Välikadun kerrostalot.pdf (cd87aae9602781f9d86dc1a880ef8cdc0eed34eaa6db3eadf7fea7243862804f)
-----------	--

7.3.2025

Kajaanin kaupunki/Kaavoitus
kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 4.2.2025

Välikadun kerrostalot Asemakaavan muutos ja sitova rakennustapaohje, luonnosvaihe

Lausuntopyyntö

Kajaanin kaupungin Ympäristötekniinen toimiala pyytää lausuntoa Välikadun kerrostalojen Kaupunginosa 1 Keskusta, kortteli 2 tontti 6, kortteli 3 tontit 2-3 ja kortteli 4 tontti 10 sekä liikennealuetta koskevan asemakaavan muutoksen ja sitovan rakennustapaohjeen luonnoksesta 11.3.2025 mennessä.

Kaavaluonnoksessa asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY) ja Koivukoskenkadun katualuetta. Kaavamuuotos mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen rakennusoikeuden kasvaessa ja maanalainen pysäköinti mahdollistetaan.

Lausunto

Kaavaluonnokseen sisältyvät Välikadun kerrostalot sijaitsevat olemassa olevan ja asemakaavamuuotosluonnokselle riittävän kapasiteetin omaavan vesihuollon vaikutuspiirissä. Kaavaluonnokseen sisältyvillä kiinteistöillä on vesihuoltoliittymät ja mahdollisia lisäliittymiä on suhteellisen helposti rakennettavissa pääsääntöisesti Välikadun vesihuollon runkojohdoista.

Kajaanin Vesi pitää täydennysrakentamista ja rakennusoikeuden kasvattamista olemassa olevan kapasiteetiltaan riittävän vesihuoltoverkoston välittömässä läheisyydessä positiivisena. Esitetyn maanalaisen paikoituksen toteutuksessa on huomioitava nykyisen vesihuollon runko- ja tonttijohtojen sijainnit.

Kajaanin Vesi -liikelaitoksella ei ole kaavaluonnoksesta tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

Kajaani 7.3.2025

KAJAANIN VESI -liikelaitos

Juha Nurminen
johtaja



11.3.2025

Kajaanin kaupunki
kajaani@kajaani.fi

KAJDno-2024-211

Välikadun kerrostalot asemakaavan muutos ja sitova tonttijako

Kajaanin kaupunki on pyytänyt Kainuun Museolta lausuntoa Kajaanin Välikadun asemakaavan muutoksesta ja sitovasta rakennustapaohjeesta. Asemakaavahanke sijoittuu ruutukaava-alueelle ja rajautuu Välikatuun ja Brahenkatuun. Kaavamuuotos koskee neljää tonttia, jotka sijaitsevat kortteleissa 2, 3 ja 4, sekä liikennealuetta kortteleiden 3–4 kohdalta. Osa alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori*. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korttelin rakentamiseen ja rakennusten korkeuteen sekä suojella kortteleiden arvokas rakennuskanta. Kortteliin on tavoitteena osoittaa täydennysrakentamista monipuolisesti liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakentamiskäyttöön. Korttelin täydennysrakentamisen tavoitteena on myös keskustan elävöittäminen asutusta ja liiketiloja täydentämällä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutoksessa yhtenä keskeisenä tavoitteena on alueen kortteleissa sijaitsevien arvokkaiden rakennusten suojeleminen asemakaavalla. Brahenkadulla sijaitseva asuin- ja toimistorakennus Pappila saa kaavaluonnoksessa suojelumerkinnän sr-23. Koivukoskenkatu 17 tontilla sijaitsevat kerrostalot, jotka kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön *Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori*, saavat suojelumerkinnän sr-26. Lisäksi niihin liittyvä pergolarakennelma saa suojelumerkinnän sr-27. Nämä merkinnät ovat yhdenmukaisia muiden samaan RKY-alueeseen kuuluvien suojeltujen rakennusten suojelumerkintöjen kanssa.

Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöissä voidaan Rakentamislain §30 mukaan noudattaa rakennusajankohdan mukaista rakennustapaa, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voida toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen.

Mikäli esimerkiksi meluntorjunnan kannalta on tarpeen tarkastella suojeltujen rakennusten rakenteiden tai rakennusosien muuttamista, vaihtoehtoja tulee tarkastella

tapauskohtaisesti yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa. Koska rakennusten rakenne- ja rakennusosaratkaisut ovat yksilöllisiä, on vaikea antaa yleisiä ohjeita siitä, millä ratkaisuilla suojeltujen rakennusten meluntorjuntaa voisi parantaa.

Uudisrakentamisen osalta asemakaavan muutosalueelle on laadittu sitova rakennustapaohje, jonka tarkoituksena on sopeuttaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti olemassa olevaan rakennuskantaan. Ohjeissa edellytetään rakennuksilta pelkistettyä ja modernia muotokieltä, ympäröiviin rakennuksiin sopeutuvaa vaaleaa katujulkisivua ja korttelikohtaista yhtenäisyyttä. Rakennusten sisäpihojen puoleisilla julkisivuilla myös tummemmat maanläheiset värit ovat sallittuja. Myös nämä ohjeet ovat yhteneväisiä Raatihuoneentorin funkiskorttelin asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeiden kanssa, mikä edesauttaa kaupungin ydinkeskustan yhtenäisen ilmeen saavuttamista.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kajaanin Välikadun asemakaavan muutosalueilla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama historiallisen ajan kiinteä muinaisjäänös **Kajaanin vanha asemakaava-alue**, mjr.k. 1000007476. Kohteelle on lisätty alakohteita, joista selviää, missä muinaisjäänösalueella on tehty arkeologisia tutkimuksia. Kohde Kajaanin vanha asemakaava-alue on piilossa kaikkien rakennuksien, katujen ja pihojen alla, eikä voida sanoa tarkasti, missä se on, kuinka syvällä tai millainen se on. Tämä muinaisjäänös ajoittuu Kajaanin linnan rakentamisen ajan ja heti sen valmistumisen jälkeinen aikaan 1600- ja 1700-luvulle, eli aikaan ennen isoavihaa. Asutusta muodostui jo tuolloin ruutukaava-alueelle ja keskusta on ajan saatossa rakentunut tuon ruutukaavan mukaisesti. Muinaisjäänökset ovat rakennuksien pohjia, puulankuista ladottuja teitä, kellareita sekä näille aikakausille ajoittuvia esinelöytöjä. Uusi Välikadun asemakaavan mukainen rakentaminen tarkoittaa tonteilla sijaitsevaan muinaisjäänökseen kajoamista ja sen todennäköistä vaarantumista. Muinaismuistolain 1 §:n mukaan kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty.

Kohdekuvaus löytyy muinaisjäänösrekisteristä osoitteesta:

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000007476>

Museoviraston Rakennushistorian osasto teki Kajaanissa vuonna 2001

kaupunkiarkeologisen inventoinnin, jossa määriteltiin, millä tonteilla Kajaanin vanha

asemakaava-alueen muinaismuistolain rauhoittamat kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti säilyneet. (Mökkönen 2001: *Kajaani – Kajana kaupunkiarkeologinen inventointi*). Kaikki isoavihaa vanhemman kaupunkialueen tontit jaettiin tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiinnon mukaan kolmeen luokkaan. Inventointiraportin karttaliitteen 5.1 perusteella Välikadun asemakaavan muutosalueilla sijaitsevien tonttien piha-alueet sijoittuvat tutkimuksellisesti ja suojelullisesti 2. luokkaan, eli ovat alueita, missä todennäköisesti on säilynyt jopa 1600-luvun rakennettua kaupunkialuetta, mutta joiden käytöstä ei ole varmuutta. Välikatu on merkitty mielenkiinnoltaan seurattavaksi katualueeksi. Vapaaaherrakunnan tarkastuspäiväkirjaan kuuluvan vuoden 1659 perspektiivipiirroksen mukaan rakennuksia on ollut tuona vuonna myös kortteleissa 2, 3 ja 4. (ks. Mökkönen 2001: s. 5; kuva 2)

Kajaanin vanhalla asemakaava-alueella on tehty arkeologisia tutkimuksia. Arkeologisia tarkastuksia tehtiin vuosina 2007, 2012, 2013 ja koekaivauksia vuosina 2002, 2005, 2007, 2010, 2016 ja 2017. Arkeologisia raportteja näistä tutkimuksista on tehty. Arkeologisia tutkimuksia tehtiin jo vuonna 1998 Kajaanin keskustassa Raatihuoneentorilla. Se oli ensin arkeologinen valvonta, joka muuttui kaivauksiksi arkeologisten rakenteiden ja runsaiden esinelöytöjen löytymisen myötä. Torin itä- ja pohjoisosasta löytyi mm. hirsirakenteista kadunpohjaa ja rakennuksien kivijalkoja. Valitettavasti Raatihuoneentorin kaivauksien jälkitöitä ei ole kunnollisesti tehty.

Kainuun Museon osallistui työpalaveriin Kajaanin kaupungin kanssa 22.11.2024 liittyen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkiarkeologisiin alueisiin. Siellä keskusteltiin rakennussuojelumääräyksistä, kaavaluonnoksen maankäytön vaikutuksista alueella mahdollisesti sijaitsevaan muinaisjäänökseen. Siellä sovittiin muinaismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun pitämisestä Museoviraston kanssa, koska kortteleiden kaavan mukainen rakentaminen edellyttää tonteilla sijaitsevaan muinaisjäänökseen kajoamista. Neuvottelussa pyritään selvittämään muinaisjäänösten olemassaolo hankealueilla ja hankkeen vaikutus niihin. Jos päätetään, että muinaisjäänökseen voidaan kajoata, selvitetään, minkälaiset ja kuinka laajat arkeologiset tutkimukset ovat riittävät. Neuvotteluissa on kuunneltava myös maanomistajia ja kokouksesta on tehtävä muistio liitettäväksi hankkeen asiakirjoihin. Neuvottelu on asianomaisten kanssa sovittu pidettäväksi 12.3.2025.

Kainuun Museo, Kajaanin kaupunki ja Museovirasto pitivät 10.3.2025 muinaismuistolain 13 §:n mukaisiin neuvotteluihin liittyvää esikeskustelua, missä käytiin

asemakaavamuutokset tarkemmin läpi. Näiden neuvottelujen perusteella Kainuun Museo lausuu asemakaavan muutostonteista seuraavaa.

Koivukoskenkatu 17, asuinkerrostalot ja piharakennus, eli ALY 4

Tontille ei ole suunnitelmassa toimenpiteitä, jotka ulottuisivat syvälle maanpinnan alle, joten sille ei tarvitse suorittaa Muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua. Tontille jää kaavamääräys voimaan: ”*Suunnittelualueen kiinteistöjen sisäpihoilla sijaitsee Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.*”

Brahenkatu 14, asuin- ja toimistokerrostalo Pappila, eli ALY 2

Tontille on merkitty asemakaavakarttaluonnokseen map-merkintä, mikä mahdollistaa maanalaisen pysäköimispaikan. Suunnitellulla asemakaavatontilla on piha-alue, missä voi olla jopa täysin säilyneitä 1600–1700-luvun kerrostumia. Tämän tontin läheisimmät arkeologiset tutkimukset sijoittuvat sen luoteispuoleiselle tontille Brahenkatu 1 piha-alueelle, joka on alakohde *Brahenkatu 1 koekuopat*. Siellä kaivettiin kolme suurta koekuoppaa Kainuun museon valvonnassa 2019. Tutkimuksissa havaittiin noin reilun metrin syvyydessä mahdollisesti kivirakenteita, jotka liittyvät todennäköisesti 1800-luvulla rakennettuun taloon. Kainuun Museo katsoo, että tälle tontille on suoritettava muinaismuistolain mukainen 13 §:n mukainen neuvottelu.

Välikatu 7a/ Brahenkatu 8a/ Koivukoskenkatu 16 ja Välikatu 7b/ Brahenkatu 8b, Kajaanin Brahenkatu 8b, eli ALY 3

Tonteille on merkitty asemakaavakarttaluonnokseen map-merkintä, mikä mahdollistaa maanalaisen pysäköimispaikan. Tonteilla on tehty arkeologisia tutkimuksia vuonna 2017, joka on alakohde *Brahenkatu 8 / Koivukoskenkatu 16*. Paikalla tehtiin arkeologinen valvonta, jolloin tonteille upotettiin syväkeräysjäteastioita. Valvonnan perusteella arvioitiin, että kaivanto tarjosi hyvän otoksen maankäytöstä pihalla. Sen mukaan pihalle ja lähiteiden varsille on rakennettu modernia kunnallistekniikkaa, ja on hyvin epätodennäköistä, että alueella olisi jäljellä vanhoja enää kerroksia. Kainuun Museo kuitenkin katsoo, että tälle tontille on suoritettava muinaismuistolain mukainen 13 §:n mukainen neuvottelu.

Kajaanissa 11.3.2025

Sanna Alavaikko

Sanna Alavaikko
rakennustutkija
044 710 0444

Jouni Väänänen

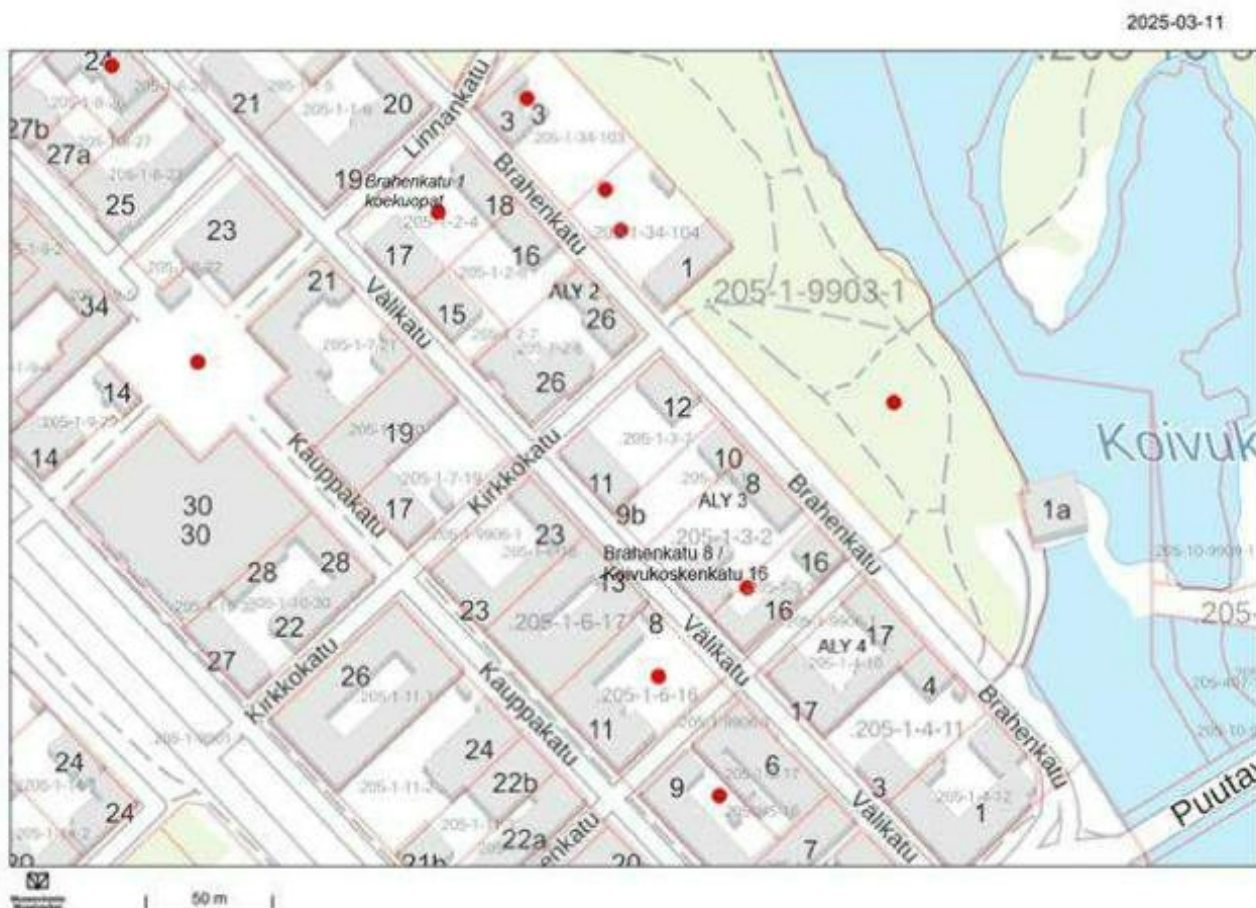
Jouni Väänänen
arkeologi
044 710 0507

Tapani Lintula

Tapani Lintula
museonjohtaja
044 710 0450

TIEDOKSI Museovirasto
Kainuun ELY-keskus

KARTTALIITE: Kajaanin vanha asemakaava-alueen alakohteita



Kartta. Karttaan on merkitty punaisella pallolla, missä Kajaanin vanha asemakaava-alueella on tehty arkeologisia tutkimuksia ja nimetty asemakaavamuutosalueet (ALY) sekä nimetty muutosalueella ja niiden läheisyydessä sijaitsevat alakohteet.



Kajaanin kaupunki
Kaavoitus
PL 133
87101 KAJAANI

kajaani@kajaani.fi

Lausuntopyyntö 4.2.2025

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Välikadun kerrostalot, asemakaavan muutos, Kajaani (kaavaluonnos 27.1.2025)

Kajaanissa Välikadun kerrostalot asemakaavan muutos on tullut vireille 22.5.2024. 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. Kajaanin kaupunki pyytää lausuntoa asemakaavaluonnoksesta.

ELY-keskuksen rooli (valvonta)

Alueidenkäyttölain (AKL) 18 §:ssä on säädetty ELY-keskuksen tehtävistä. Koska osa kaava-alueesta (Koivukoskenkatu 17) on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (RKY 2009), edellä mainitun pykälän mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Tästä näkökulmasta ELY-keskus lausuu seuraavaa vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta:

Yksi valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) on, että huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen turvaaminen. VAT:t konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta ja niitä sovitetaan yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Kuten kaavaselostuksessa on todettu, Koivukoskenkatu 17 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Kajaanin Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Kainuun ELY-keskus toteaa, että itse kaavaluonnoksen mukainen kaavaratkaisu huomioi sekä VAT:n tavoitteiden ja maakuntakaavan ohjaavan vaikutuksen näkökulmasta riittävästi Koivukoskenkatu 17:n rakennetun kulttuuriympäristön rakennushistorialliset arvot. Myös kohdetta koskevat kaavamerkinnot (sr-26 ja sr-27) ja siihen liittyvät kaavamääräykset turvaavat asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti rakennetun ympäristön vaalimisen.

11.03.2025

ELY-keskuksen rooli (edistäminen)

AKL 18 §:n mukaan ELY-keskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä. Tästä näkökulmasta ELY-keskus huomioi seuraavaa:

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vaaleaksi rapattu kerrostalo Pappila, joka on Eino Pitkäsen suunnittelema asuin- ja toimistorakennus 1950-luvulta. Kaavamuutoksen yhteydessä kyseinen rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-23). Asemakaavan sisältövaatimukseen (AKL 54 §) kuuluu mm. rakennetun ympäristön vaaliminen eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kainuun ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutos ja merkintään liittyvä kaavamääräys tämän osalta täyttää asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset.

Kaavaluonnoksessa on annettu kolme erilaista suojelumerkintää, sr-23, sr-26 ja sr-27. Merkinnöissä viitataan suojeltavaan rakennukseen. Koska vireillä olevan asemakaavan tavoitteena on ratkaista mm. rakennussuojeluasia, Kainuun ELY-keskus näkisi perusteltuna, että termi "suojeltava" muutettaisiin termiksi "suojeltu". Tällöin termi kuvaisi selkeämmin, mikä on kaavan ratkaisu. Lisäksi tulee huomioida, että 11.6.2024 voimaan tullessa ns. katja-asetuksessa (311/2024) käytetään termiä "suojeltu rakennus". Tällä asetuksella on kumottu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annettu ympäristöministeriön asetus (Suomen rakentamismääräyskokoelma A5). Siirtymäsäännöksen nojalla Suomen rakentamismääräyskokoelmaa A5 voi soveltaa vuoden 2028 loppuun saakka.

Kaavaselostuksen mukaan rakennusoikeuden määrää verrataan ruutukaavakeskustan voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuksiin. Kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa muutosalueiden tehokkuudeksi (e) ALY-korttelialueilla muodostuu 2,13. Kaavaselostuksen kuvassa 12 on tarkasteltu ruutukaavakeskustan alueen rakennusoikeuksien määrää. Kuva osoittaa, että Kauppakadun varressa tonttitehokkuus on korkeampi kuin Välikadun varressa. Vaikka kaupunkirakenteen tiivistäminen on yksi kaavamuutoksen tavoitteista, Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Välikatua ja Kauppakatua ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista rinnastaa toisiinsa eikä näin pyrkiä yhtä tehokkaaseen rakentamiseen kuin Kauppakadun varrella. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että alueiden erilaisuus ja hyväksyttävät maankäytölliset perusteet huomioiden, maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ei välttämättä syrjäytetä, jos rakennusoikeuden määrä ei ole kaikkialla yhdenmukainen (KHO 20.1.2005 taltio 91, KHO 2017:31, KHO 2014:76).

Meluvaikutukset

Kaavaselostuksen mukaan uudisrakentamisessa melulta suojautumiseen täytyy varautua rakennerratkaisuilla. 28.1.2025 pidetyssä viranomaisneuvottelussa Kainuun ELY-keskus totesi, että kaavaselostuksessa tulisi avata, miten meluntorjunta voidaan huomioida suojelurakennuksissa. Kajaanin kaupunki on katsonut, että suojeltujen rakennusten meluntorjunnan toteuttamistapaohjeita ja muita remontti-

11.03.2025

korjaus- tai perusparannusohjeita ohjaa Kainuun Museo. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että MRA 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa esitetään mm. tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia. Kaavaselostuksessa ja mahdollisissa rakennustapaohjeissa on mahdollisuus kuvata suojeltavien rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja ja antaa esimerkkejä niiden hyvistä korjaustavoista. Nämä auttavat mm. rakennusvalvontaviranomaisen lupaharkintaa korjaus- ja muutostöille. Lisäksi Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että kaavan vaikutusten selvittäminen on osa kaavaprosessia.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Sirpa Lyytinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Regina.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut alueidenkäytön asiantuntija Anu Nurkkala.

Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Kainuun Museo

Tämä asiakirja KAIELY/427/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/427/2024 har godkänts elektroniskt

Lyytinen Sirpa 11.03.2025 13:46

Regina Timo 11.03.2025 13:48



MUISTIO

Kajaanin Välikadun kerrostalot asemakaavan muutos Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu

Aika: ke 12.3.2025 klo 9.30 – 11.02

Paikka: kaupungintalon 3. krs kokoushuone Lönnrot
ja Teams-etäkokous

Paikalla Teams-etäkokouksessa:

Museovirasto: Päivi Maaranen, erikoisasiantuntija, arkeologia
Kainuun Museo: Jouni Väänänen, arkeologi
Kajaanin kaupunki: Piia Väyrynen, kaavoitusarkkitehti ja
Riitta Korhonen, kaavasunnittelija

Maanomistajan edustajat:

205-1-2-6, KOY Kajaanin Helmi, ei edustajia

205-1-3-2, Asunto-osakeyhtiö Kajaanin Brahenkatu 8 ja Pekka
Heikkinen & kumpp. Oy edustajat

205-1-3-3, Asunto Osakeyhtiö Brahentorni edustajat

205-1-4-10, Asunto Oy Kajaanin Koivukoskenkatu 17, ei edustajia
katualue, Jari Säkkinen, Kajaanin kaupunki, kaupunginge-
odeetti

Esineuvottelu: Välikadun kerrostalot asemakaavamuutosta ja muinaismuistolain (295/1963) 13 § mukaista neuvottelua koskeva esikeskustelu käytiin 10.3.2025. Esineuvottelussa oli mukana Päivi Maaranen Museovirastosta, Jouni Väänänen Kainuun Museolta sekä Anne Siltavuori ja Riitta Korhonen kaavoituksesta. Kaava-alue sijaitsee kiinteään muinaisjäännöksen alueella, Kajaanin vanha asemakaava-alue (Museoviraston muinaisjäännösrekisteritunnus 1000007476). Neuvottelussa esiteltiin asemakaavan tavoite ja asemakaavaluonnos (27.1.2025) ja keskusteltiin mahdollisuudesta kajoa rauhoitettuun kiinteään muinaisjäännökseen.

Esineuvottelussa perehdyttiin suunnittelualueen vanhaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sekä kaavaluonnoksen mahdollistavaan rakentamiseen tonttikohtaisesti. Selviteltiin kaavatonttien kellaritilat, joiden kohdalla muinaisjäännöksen alue on todennäköisesti tuhoutunut. Maaranen linjasi, että muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua ei tarvitse käydä kiinteistön 1-4-10 osalta. Muiden kiinteistöjen osalta neuvottelu käydään ja kuullaan maanomistajia, joiden kiinteistöjen alueella on tarve arkeologisille tutkimuksille. Päivi Maaranen esitteli Museoviraston muinaisjäännösrekisteriä Kajaanin vanhalta asemakaava-alueelta (kyppi.fi).



1. Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Piia Väyrynen toimi puheenjohtajana ja Riitta Korhonen sihteerinä.

2. Osanottajat

Osanottajat esittäytyivät ja todettiin läsnäolijat. Kiinteistön 205-1-2-6 maanomistaja/edustajat eivät olleet neuvottelussa läsnä. Heitä kuullaan toimittamalla heille neuvottelumuistio asian kommentoimiseksi. Kiinteistön 205-1-4-10 osalta muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua ei tarvitse käydä.

3. Neuvottelun tarkoitus, Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu

Kajaanin kaupunki: *Muinaismuistolain 13 § mukaisen neuvottelun tarkoituksena on keskustella ja sopia mahdollisuudesta kajoa rauhoitettuun kiinteään muinaisjäänökseen. Kainuun Museo esitti 22.11.2024 pöytäkirjassa työpöytäkaverissa, että muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu on pidettävä. Neuvottelussa selvitetään, voidaanko muinaisjäänökseen kajoa. Jos päätetään, että muinaisjäänökseen voidaan kajoa, selvitetään minkälaiset ja kuinka laajat tutkimukset ovat riittävät.*

Museovirasto: *Päivi Maaranen lisäsi, että kaavoitusta suunniteltaessa tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon, Kainuun Museoon, josta ollaan yhteydessä Museovirastoon, jos suunnittelualueella on muinaismuistolain 13 §:n tarkoittama rauhoitettuun muinaisjäänökseen kajoamisen tarve. Muinaismuistolain 13 § mukaisessa neuvottelussa harkitaan edellyttävätkö kaavan tarkoituksen mukainen toteuttaminen kiinteään muinaisjäänökseen kajoamista. Neuvottelun tarkoituksena on vapaamuotoisesti keskustella ja kuulla maanomistajia.*

4. Asemakaavaluonnos ja hankkeen esittely

Kajaanin kaupunki: *Riitta Korhonen kertoi, että asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.2. – 11.3.2025 ja esitteli tiivistetysti asemakaavan tavoitteen ja asemakaavaluonnoksen (27.1.2025):*

Asemakaava-alue sijaitsee kahdessa osassa ruutukaava-alueella ja rajoittuu 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 ja asuinkerrostalo Pappila. Korttelin 3 tontilla 2 sijaitsee asuinkerrostalo ja tontilta on ollut palossa tuhoutunut leipomorakennus. Korttelin 3 tontilla 3 sijaitsee asuinkerrostalon lisäksi 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.



Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista korttelien täydennysrakentamista tavoitteiden mukaisesti. Rakennusoikeutta ei ole riittävästi, eivätkä kerroskorkeudet Välikadun puolella mahdollista korkeampaa rakentamista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kortteleiden arvokas rakennuskanta ja mahdollistaa uudisrakentaminen sekä sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti korttelin rakentamiseen ja rakennusten korkeuteen.

Kajaanin Kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa (Museovirasto, 2001) kortteleiden piha-alueet on tunnistettu 2. luokkaan kuuluviksi tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoisiksi alueiksi ja Välikatu seurattavaksi katualueeksi. Kortteleissa olevissa rakennuksissa on kellarit, joten kyse on sisäpiha-alueista. Asemakaavaluonnos mahdollistaa uudisrakentamisen Välikadun puolelle ja maanalaisen pysäköinnin muille tonteille paitsi kortteliin 4. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa pysäköinti sijoittuu maantasoon.

Kortteleiden lisärakentamisen mahdollistamisesta aiheutuu tarve kajoa muinaisjäännykseen, mikäli kaava toteutuu. Kaupunkiarkeologiaa koskien kaavassa on määräys: ”Suunnittelualueen kiinteistöjen sisäpihoilla sijaitsee muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännyksen 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.”

Vastaavaa määrystä on käytetty viereiseen kortteliin sijoittuvassa Raatihuoneentorin funkiskorttelin kaupunkiarkeologisen aluerajauksen alueelle sijoittuvassa asemakaavan muutosehdotuksessa.

5. Arkeologiset selvitykset

Kainuun Museo: Jouni Väänänen esitteli Kajaanin kaupunkiarkeologisen inventoinnin (Museovirasto, 2001) ja muita selvityksiä. Kajaanin kaupunkiarkeologinen inventointi löytyy Museoviraston verkkosivulta www.kyppi.fi, (pikalinkki: [hae_liite.aspx](#)).

Väänänen kertoi, että kaikki alkoi Kajaanin linnan perustamisesta vuonna 1605. Vanha perspektiivipiirros vuodelta 1659 esittää tuon ajan rakennusten sijaintia. Kajaanin kaupunkiarkeologisessa selvityksessä koko vanha asemakaava-alue, jolta on mahdollista löytää isoa vihaa edeltävää rakentamista, on rajattu arkeologiseksi alueeksi. Koko alue on muinaisjäännyksialuetta. Väänänen esitteli Kajaanin



kaupunkiarkeologisen inventoinnin mukaisen aluerajauksen alueelle tehtyjä selvityksiä karttaesityksen avulla ja kertoi alueelle tehdyistä kaivauksista, koekuopista ja niiden löydöistä. Kajaanin vanha asemakaava-alueen alakohteet löytyvät Museoviraston verkkosivulta www.kyppi.fi, (pikalinkki: [Kulttuuriympäristön palveluikkuna](#)). Väänänen esitteli mm. Brahenkatu 8/ Koivukoskenkatu 16 valvotun kaivannon ja Brahenkatu 1 koekuoppa kaivannot.

Väänänen totesi, että Kajaanin vanha asemakaava-alue on muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Ilman tämän lain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Suojeluksessa on Kajaanin linnan rakentamisen aika ja aika ennen isoavihaa, 1600-luku ja 1700-luku. Kajaanin vanhalla asemakaava-alueella on tehty arkeologisia tutkimuksia. Tutkimustulokset ovat arvioita ja tehty hajanaisesti ja paikallisesti mm. keskustassa Raatihuoneentorilla. Koska vanhaa rakennuskantaa on todennäköisesti tuhoutunut paljon, sen takia on tärkeää tehdä Kajaanin vanhalta asemakaava-alueella huolelliset ja riittävät arkeologiset tutkimukset.

Muistion liitteenä on Väänänen neuvottelussa esittämä Kajaanin vanha asemakaava-alue muinaisrekisterin kohdenumero 1000007476 esitys.

6. Osapuolten näkemykset (keskustelu)

Museovirasto: Maaranen kertoi, että kiinteään muinaisjäännökseen kajoamiseen voidaan myöntää lupa, jos muinaisjäännös tuottaa merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa. Koska hankkeen toteuttaminen voi edellyttää muinaisjäännökseen kajoamista, siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityisen tutkimisen tarve. Tutkimuksen tarve kohdistuu niille alueille, joille ei ole aiemmin kohdistunut syvemmälle kaivamista eli tonttien sisäpihojen alueille. Maanomistaja/ hankkeen toteuttaja kustantaa kaivaukset muinaismuistolain 15 § mukaisesti.

Kiinteistöjen 205-1-3-2 ja 205-1-3-3 maaomistaja/edustajat:
Korttelin 3 tontin 2 (Brahenkatu 8b/ Välikatu 7b) rakennuksissa on ollut/on kellarit. Leipomorakennus kellareineen on purettu, poistettu öljysäiliö ja maa tasoitettu. Asuinkerrostalossa on kellari.

Korttelin 3 tontin 3 (Brahenkatu 8a/ Välikatu 7a) Asuinkerrostalossa ja myymälärakennuksessa on kellarit. Lisäksi tontin sisäpihalla on toteutettu kaivauksia syväkeräysjäteastioiden (molokit) ja myymälän tontille parkkialueen perustamista varten, joissa on ollut mukana Kainuun Museon arkeologinen valvonta.

Maanomistajan edustaja totesi, että jos tulevaisuudessa tulee rakentamista tonteille, niin kaivaukset tehdään lakien mukaisesti.



Vuoden 1961 ilmakuvastä todettiin, että tuolloin koko Välikadun puoleinen osa tontista 2 on ollut rakennettuna. Muistion liitteenä on ilmakuva Välikadulta vuonna 1961.

Kainuun Museo: Väänänen arvio, että tonttien vanhempi rakennuskanta on todennäköisesti tuhoutunut. Tonteilla ei ole kaivamatonta kohtaa. Maaranen totesi, että aluemuseo arvioi, mihin tutkimukset kohdentuvat.

Kajaanin kaupunki katualueen maanomistaja: Jari Säkkinen kertoi, että Koivukoskenkadun katualueelle on sijoitettu muutaman metrin syvyyteen viemäriputket vuonna 1988. Kun katualuetta kaivetaan jatkossa, niin ollaan yhteydessä Kainuun Museoon.

7. Neuvottelun tulos ja jatkotoimenpiteet

Museovirasto: Päivi Maaranen kertoi, miten Museovirastossa asia etenee, kun kaavaa suunnitellaan muinaisjäännösalueelle. Pohjatyönä kaavamateriaalin kooste käydään läpi esimiehen ja lakimiehen kanssa. Sen perusteella otetaan kantaa tutkimustarpeisiin ja siihen, onko mahdollisuutta kajoata muinaisjäännökseen ja pyritään selkeästi kohdentamaan tutkimuksen tarve. **Välikadun kerrostalot asemakaavan alueella Museovirasto antaa luvan kajoata muinaisjäännökseen tietyin ehdoin.** Museoviraston näkemyksen mukaisesti kajoamisedot kirjataan selostukseen ja kaavamääräykseen.

Museoviraston ehdotus kaavaselostukseksi:

"Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää seuraavaan kiinteään muinaisjäännökseen kajoamista: Kajaanin vanha asemakaava-alue (1000007476). Muinaisjäännöksen on neuvotteluissa todettu tuottavan merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa kaavan tarkoittamalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainitussa muinaisjäännöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista. **Tutkimukset kohdennetaan vielä rakentamattomalle alueelle kiinteistön 205-1-2-6 sisäpihalle arkeologisin kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäännös on säilynyt.** Kajoavilla esitutkimuksilla voidaan tarkentaa kaivaustutkimusten kohdentamista. **Tontin 205-1-3-2 rakentamattomalla alueella tutkimus tehdään valvontana.** Arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto. Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitettun



muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä."

Museoviraston ehdotus kaavamääräykseksi:

"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 pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämä tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella."

Maaranen lisäsi, että tutkimukset kohdennetaan vielä rakentamattomalle alueelle kiinteistön 205-1-2-6 sisäpihalle arkeologisinä kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäännös on säilynyt. Kaivaukset eivät todennäköisesti aiheuta kohtuutonta haittaa kokonaisrakentamiseen nähden. Tontin 205-1-3-2 rakentamattomalla alueella tutkimus tehdään valvontana. Valvonta tehdään rakentamisen yhteydessä ja se on kevyempi tutkimustoimenpide kuin kaivaus. Tutkimukset edellyttävät Museovirastolta haettavaa tutkimuslupaa.

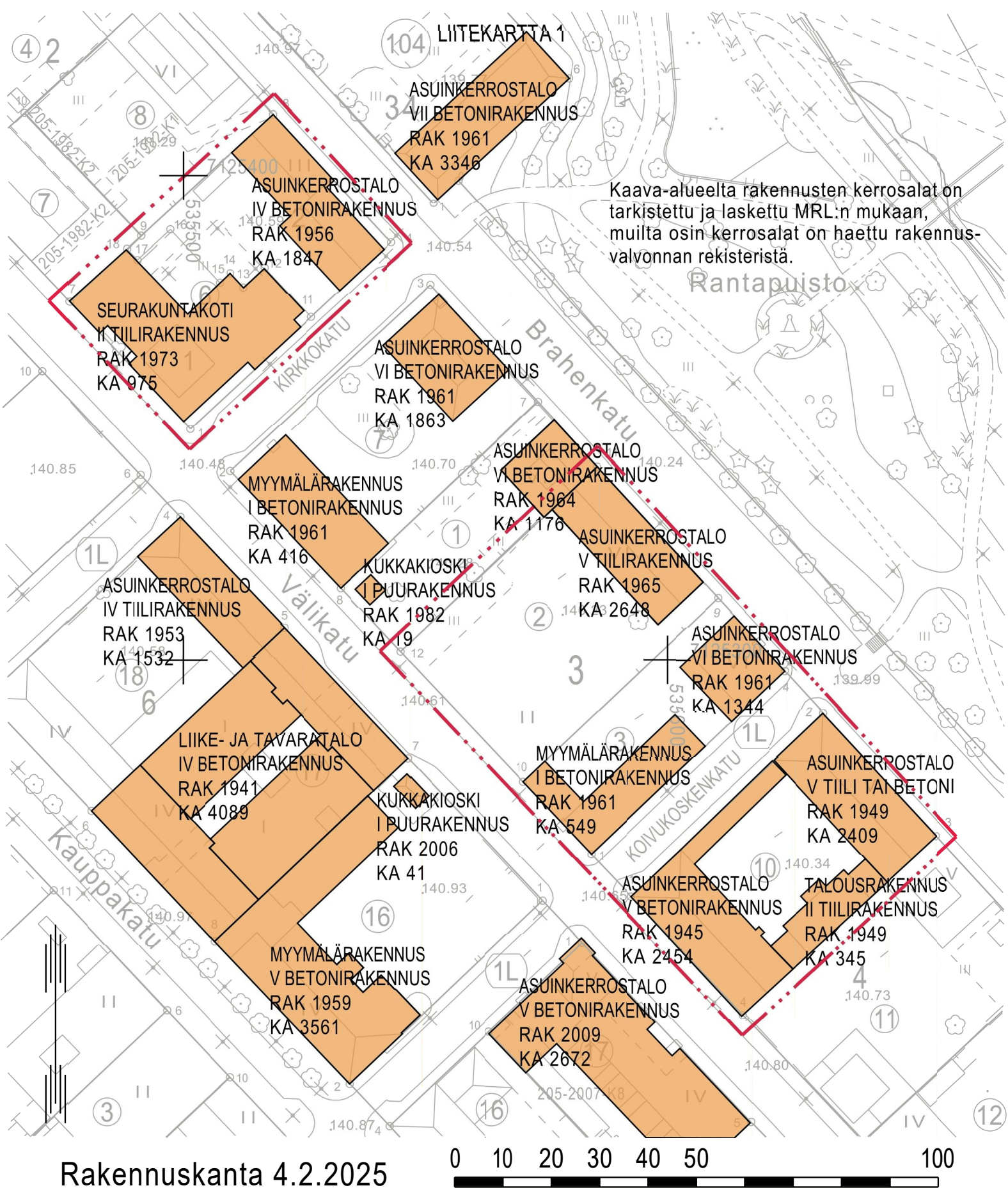
Maanomistajat/edustajat hyväksyvät arkeologisten tutkimusten toteuttamisen Museoviraston määrittelemillä ehdoilla. Maanomistajat/hanke-toimijat vastaavat tutkimusten kustannuksista.

Asemakaavaa täydennetään Museoviraston ehdotuksilla. Asemakaavaan ei esitetty muita muutoksia. Sovittiin, että neuvottelumuistio lähetetään maanomistajille/edustajille kommentoitavaksi.

8. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päättyi klo 11.02.

Liitteet: Kajaanin vanha asemakaava-alue muinaisrekisterin kohdenumero 1000007476 -esitys ja ilmakeku Välikadulta vuonna 1961



Rakennuskanta 4.2.2025

KAJAANI

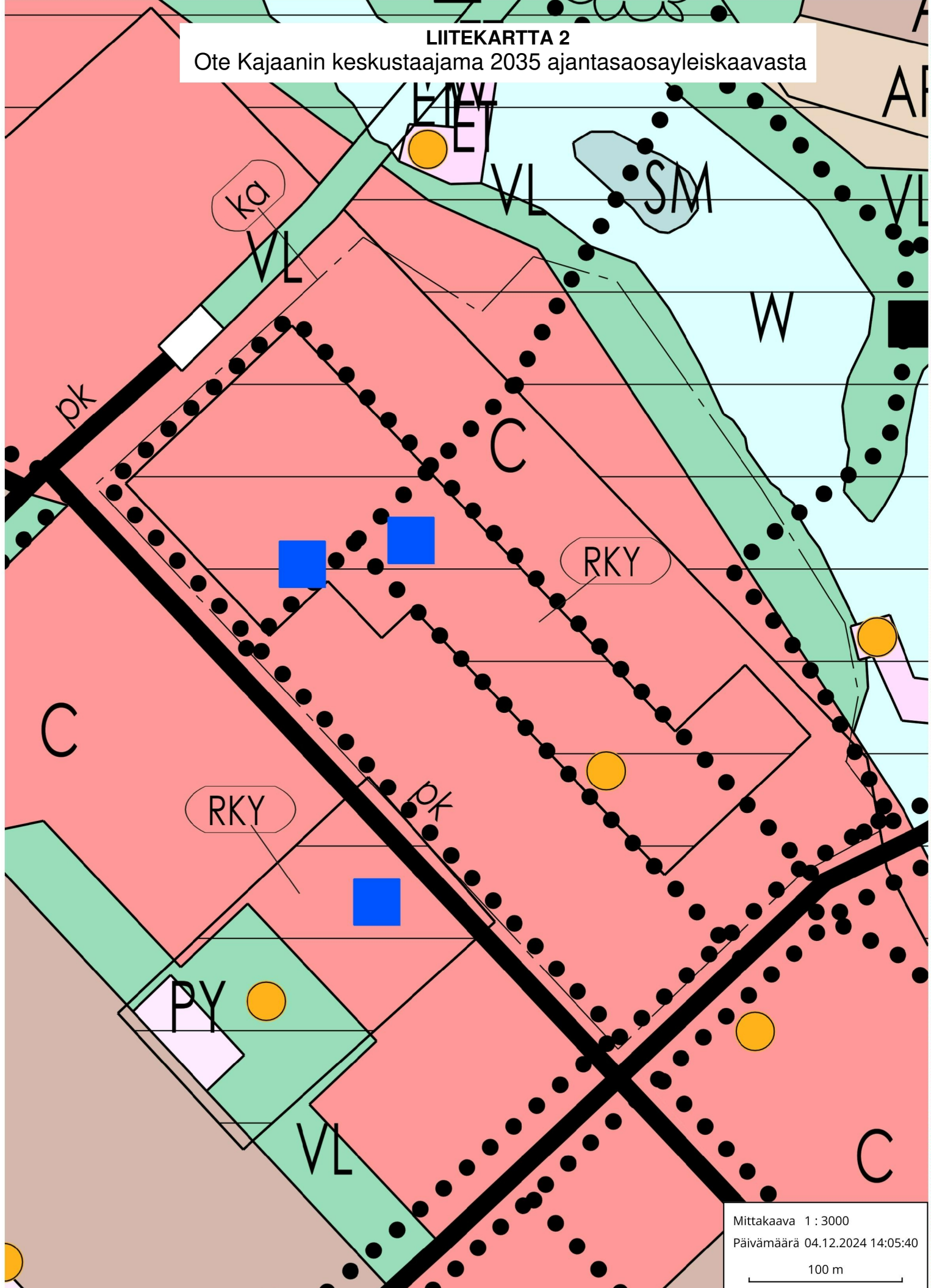
Kaupunginosa 1
kortteli 3

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

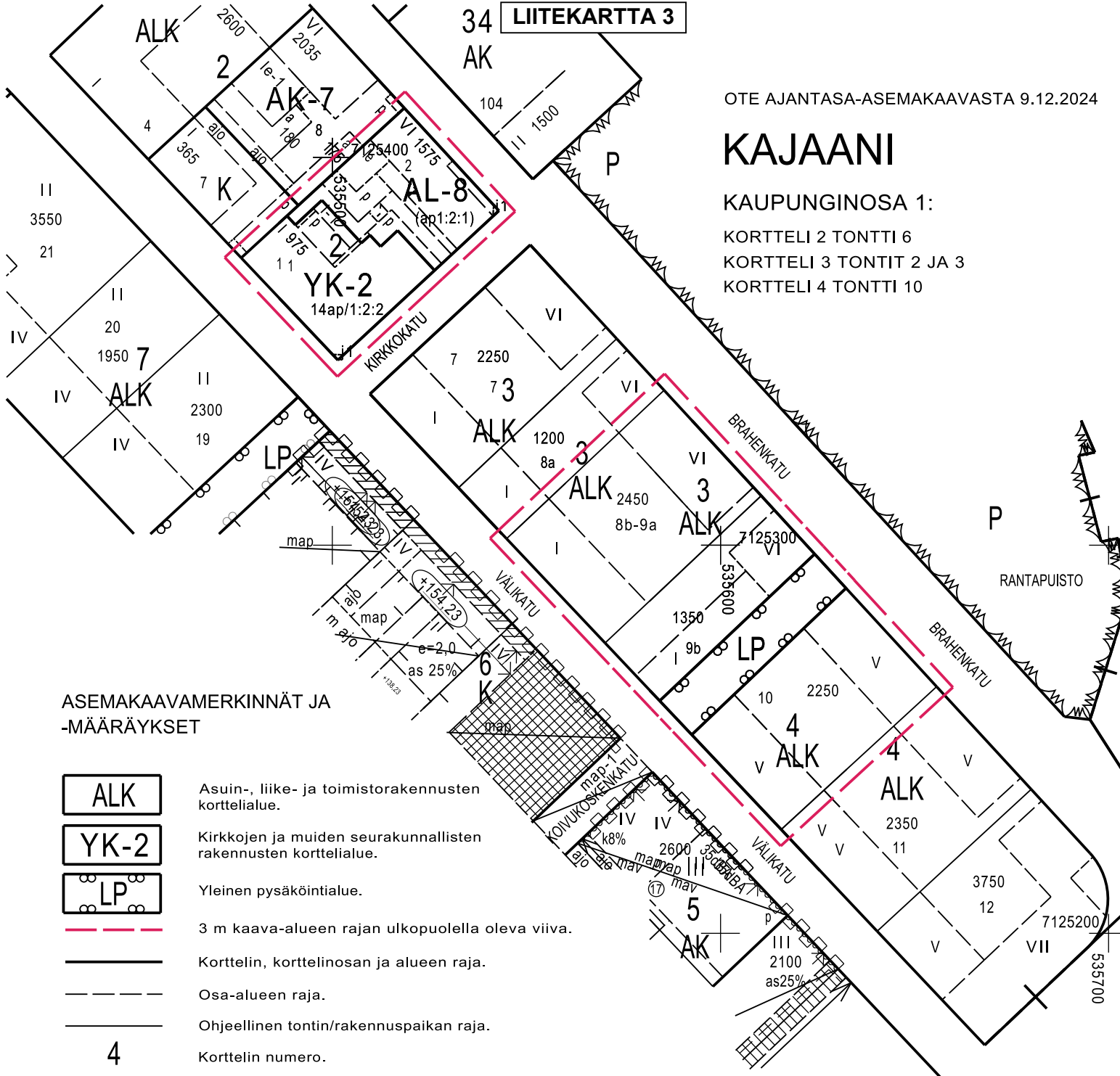


Mittakaava 1 : 3000
Päivämäärä 04.12.2024 14:05:40
100 m

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)


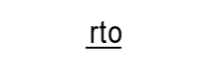

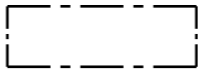

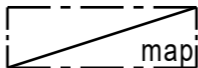
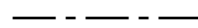
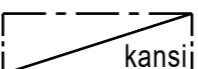
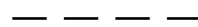


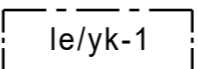



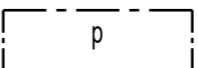
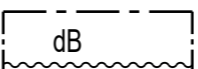
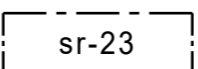
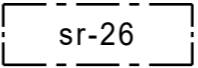
Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

MK 1:1000

0 10 20 30 40 50 100



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA RAKENNUSTAPAOHJE

	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.		

EHDOTUS 20.3.2025

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 puolelta.

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

I kerroksen katujulkisivusta korkeintaan 50% saa olla autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.

Katua vasten piha-alueet tulee rajata pergolalla Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella.

Julkisivujen värityksen tulee olla vaaleaa ja soveltua naapurirakennusten väritykseen. Korttelin sisäosissa julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai tiili.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti hyvää, pelkistettyä ja selkeää. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

MELU: Parvekkeiden on oltava Välikadun, Brahenkadun, Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun puolella lasitettuja, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.

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

EHDOTUS 20.3.2025

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 koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

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

PYÖRÄPYSÄKÖINTI: Kerrostalot 1 ppp/ 40 k-m².

Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m².

Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija.

Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m².

Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m².

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.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA RAKENNUSTAPA-OHJE

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

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


muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

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

EHDOTUS 20.3.2025

		KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA			
PVM		20.3.2025			
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					
			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA		
			VIRAN PUOLESTA: PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA		
			TULLUT VOIMAAN:		
			JARI SÄKKINEN		

LIITEKARTTA 5
HAVAINNEKUVAT 3D-MALLINNOS



