



Aika 22.10.2025, klo 16:15

Paikka Kaupungintalo, kokoushuone Lönnrot

Käsiteltävät asiat

- § 20 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 21 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 22 Itseoikaisu, Päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-1-6-16 Kauppakatu 11, Kajaani, Keskusta**
- § 23 Itseoikaisu, Päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-1-6-17 Kauppakatu 13, Kajaani, Keskusta**
- § 24 Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 88 §:n mukaisesta ympäristöluvan rauettamisesta, Laania Oy Aurala**
- § 25 Lupa- ja valvontalautakunnan tiedoksi merkittävät asiat**



Osallistujat

Kimmo Kumpulainen, puheenjohtaja
Pirra Keränen, 1. varapuheenjohtaja
Salla Hauska, sihteeri
Maria Kurtti
Jouni Tervonen
Kimmo Tuulenkari
Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja
Tarja Laatikainen, Ympäristönsuojelutarkastaja
Jaakko Perhovaara
Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti
Markku Haverinen



§ 20

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ehdotus

Esittelijä: Markku Haverinen, Toimitilapäälikkö

Todetaan kokous laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Myönnetään pöytäkirjaan merkityille muille osallistujille läsnäolo- ja puheoikeus.



§ 21

Pöytäkirjan tarkastus

Hallintosäännön 147 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Mikäli kokouksen aikana ilmenee teknisiä ongelmia, ettei pöytäkirjaa saada valmiiksi, tarkastetaan pöytäkirja sähköpostikuittauksin kokousta seuraavana torstaina. Tällöin pöytäkirjan tarkastavat vuorollaan toimielimen kaksi jäsentä sukunimensä mukaisessa aakkosjärjestyksessä.

Ehdotus

Esittelijä: Markku Haverinen, Toimitilapäällikkö

Tämän kokouksen pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.



§ 22

Itseoikaisu, Päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-1-6-16 Kauppakatu 11, Kajaani, Keskusta

KAJDno-2025-1324

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti, piia.vayrynen@kajaani.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Yleissijaintikartta Kauppakatu 11
- 2 Liite 2 Ympäristökartta Kauppakatu 11
- 3 Liite 3 Ote ajantasa-asetuksesta
- 4 Liite 4 Asemakaavamääräykset 274
- 5 Liite 5 Asemapiirros 16.07.2025 Kauppakatu 11
- 6 Liite 6 Pohjapiirros 4. krs 11.08.2025
- 7 Liite 7 Kainuun ELY-keskuksen lausunto Kauppakatu 11
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 8 Liite 8 Kainuun Museon lausunto Kauppakatu 11
Verkkojulkisuus rajoitettu

Hallintolain 50 § 1 momentin mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehdessä on tapahtunut menettelyvirhe (50 § 1 mom 3 kohta).

Lupa- ja valvontalautakunta on käsitellyt kokouksessaan 17.9.2025 § 16 Päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-1-6-16, Kauppakatu 11, Kajaani. Kainuun ELY-keskus huomautti 25.9.2025, että poikkeamispäätöstä valmisteltaessa Kainuun Museo ja Kainuun ELY-keskus ovat jääneet kuulematta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sijoittuvan poikkeamislupahakemuksen osalta Rakentamislain 67 § mukaisesti. Kainuun Museolta ja Kainuun ELY-keskukselta pyydettiin lausunnot tämän jälkeen.

Liite 1, Yleissijaintikartta

Liite 2, Ympäristökartta

Liite 3, Ote asemakaavasta

Liite 4, Asemakaavamääräykset

Liite 5, Asemapiirros 16.07.2025

Liite 6, Pohjapiirros 4. krs, 11.08.2025

Liite 7, Kainuun ELY-keskuksen lausunto

Liite 8, Kainuun Museon lausunto

HAKIJA

Kiinteistö Oy Kauppakatu 11
Kauppakatu 11, 87100 Kajaani

RAKENNUSPAIKKA



Kiinteistötunnus: 205-1-6-16

Osoite: Kauppakatu 11, 87100 KAJAANI

Tontin pinta-ala: 2228 m²

Rakennusoikeus: 4456 k-m²

Rakennettu: 3602 k-m²

Haetaan: Muutos ei muuta kerrosalaa, muutosalueen ala neljännessä kerroksessa on noin 524 m²

KUVAUS

Hakija hakee poikkeamislupaa käyttötarkoituksesta ympärivuorokautiseen ikäihmisten palveluasumiskäyttöön Kiinteistö Oy Kauppakatu 11 liikerakennukseen Kajaanin ydinkeskustaan ruutukaava-alueelle. Haettu toiminta on käyttötarkoitukseltaan hoitoalan toimintaa, missä henkilökunta on paikalla ympärivuorokautisesti ja edellyttää, että kaava mahdollistaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien toimintojen sijoittamisen alueelle. Rakennuksen osa, johon muutokset kohdistuvat on nelikerroksinen. Muutokset kohdistuvat pääasiassa rakennuksen neljänteen kerrokseen. Hissin rakentaminen aiheuttaa tilamuutoksia myös muissa kerroksissa. Muutosalueen ala neljännessä kerroksessa on noin 524 m². Suunniteltu muutos ei muuta rakennuksen kerrosalaa eikä näy merkittävästi rakennuksen julkisivuissa. Hanke on yhteinen Kauppakatu 13:n kanssa. Molempien kiinteistöjen liikennöinti ja huolto tapahtuu Kauppakatu 11 piha-alueen kautta. Liikenne ohjautuu Välikadulle Kauppakatu 11 piha-alueelta. Kauppakatu 11 piha-alueelle sijoitetaan sprinklerivesisäiliö maan alle, rakennetaan uusi oleskelualue ja muutetaan autopaikoitusta. Piha-alueelle on osoitettu 30 autopaikkaa, joista kolme on esteettömiä. Hakemus ei sisällä kokonaisautopaikkalaskelmaa. Poikkeamista haetaan myös kaavan mukaisista autopaikkamääräyksistä.

Rakennus liittyy kiinteästi Kauppakadun asuin- ja liikerakennusten riviin ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Ympäristöön sijoittuu toimintaa liike- ja toimistokäytöstä ja erilaisista palveluista asumiseen.

Erityisinä syinä ja perusteluina hakija esittää, että hanke edistää vanhan suojellun rakennuskannan säilymistä ja käytössä pysymistä mahdollistamalla kiinteistön tarpeenmukainen käyttötarkoitus. Hakemuksen mukaan suunniteltu käyttötarkoitus soveltuu kiinteistöön ja lähiympäristöön toiminnan laadultaan hyvin. Perustelujen mukaan hanke tarjoaa ikäihmisille turvallisia ja tarpeenmukaisia hoiva- ja asumispalveluita Kajaanin ydinkeskustassa, mikä parantaa keskustan palvelutarjontaa ja mahdollistaa ikäihmisten asumisen kotikaupungissaan.

Poikkeamislupahakemus 10.7.2025 (saapunut 15.8.2025, täydennetty 22.8.2025),
oheisliite

POIKKEAMISEN TARVE JA TOIMIVALTA

Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentti: Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), missä sallitaan 25 % asuinhuoneistoja kaavan mukaisesta tontille sallitusta kerrosalasta. Kaavamerkintä ja -



määräys ei mahdollista sosiaalitointa palvelevien toimintojen sijoittamista rakennukseen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Hanke poikkeaa myös kaavan mukaisista autopaikkamääräyksistä.

Poikkeamisen toimivalta on Lupa- ja valvontalautakunnalla (Kajaanin kaupungin hallintosääntö 27 §, KV 29.5.2017, voimaantulo 1.6.2017; Kajaanin kaupungin ympäristöteknisen toimialan toimintasäännön päivitys, Ympäristötekninen lautakunta 16.6.2021, voimaantulo 1.8.2021 ja päivitys KV 6.5.2025 § 37, voimaantulo 1.6.2025).

KAAVATILANNE

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa (KV 4.11.2019, KH täytäntöönpano 31.3.2020, kokonaan voimaan 14.12.2022) tontti on osa keskustatoimintojen aluetta, C. Kaavamääräyksen mukaan alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle ja keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille ja alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Alue sijaitsee kaupunkiarkeologisella alueella. Kaavamääräyksen mukaan aluetta koskevista suunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydyttävä tarvittaessa lausunto. Kajaanin ruutukaavakeskustaa koskee selvitys Kajaani – kaupunkiarkeologinen inventointi (Museovirasto, Mökkönen, 2001). Selvityksen perusteella Kauppakatu 11 piha-alue kuuluu tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoisten alueiden 2. luokkaan. Osayleiskaavan kohdemerkintä sijaitsee Kauppakatu 11 kohdalla ja on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tärkeä kohde tai alue. Kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori, joka edellisessä maakuntakaavassa oli osayleiskaavan laatimishetkellä vielä maakunnallisesti arvokas kohde.

Alueella on voimassa 15.12.1988 voimaan tullut asemakaava (KV 29.8.1988). Asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tonttia koskee merkintä as 25 %, mikä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontin Välikadun puoleiseen osaan on mahdollista sijoittaa maanalaista pysäköintiä (map).

Voimassa olevan asemakaavan tontin tehokkuusluku on $e=2,0$ ja kerros- $\rightarrow$ lu- $\rightarrow$ ku IV Kauppakadun ja Välikadun puolella sekä viereistä tonttia vastaan. Kauppakadun puoleiseen rakennusalaan liittyy matalampi II-kerroksinen rakennusala. Tontin rakennusoikeus on noin 4456 k-m². Kauppakadun puoleinen julkisivu on kaavan mukaan suojeltava (mutkaviiva ja s) ja lisäksi on osoitettu mm. rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema. Välikadun ja Koivukoskenkadun puoleinen tontinosa on varattu kaavassa aukioksi.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty autopaikoista tonttikohtaisesti. Tontin 1:6:17 osalta on määrätty, että autopaikkoja on 42 ja ne sijaitsevat maanalaisessa tilassa. Tontilta 1:6:16 edellytetään 63 autopaikkaa, joista enintään 18 sijaitsee aukiolla ja 45 maanalaisessa tilassa osin kaupungin katutilan alla. Maanalaisen tilan autopaikoista 5 tulee tontin 1:6:17 käyttöön. Tontilta 1:6:18 vaaditaan asunnoilta 1 ap/ 100 k-m², majoitusliikkeeltä ja ravintolalta 1 ap/ 120 k-m ja



muilta tiloilta 1ap/ 60 k-m2. Lisäksi tontin 1:6:17 käyttöön 5 autopaikkaa. Korttelin autopaikoitusta on siten tarkasteltava kokonaisuutena.

Voimassa olevan autopaikkainormin (Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, KH 9.10.2019 § 180) mukaan tulee autopaikkoja toteuttaa tehostettua palveluasumista varten 1 ap/ 300 k-m2.

Lisäksi yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä mm. uudisrakentamisen sopeutumiseen kaupunkikuvaan. Kauppakatu 11 kiinteistön piha-alueella ja tontin rajapinnassa melun ohjearvo 55 dB ylittyy (Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014). Kaavassa ei ole annettu määräyksiä melusta.

Ote poikkeamislupakartasta, oheisliite

KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut kymmentä naapuria. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

ELY-keskus antoi poikkeamislupahakemuksesta lausunnon (7.10.2025), jossa se toteaa, että poikkeamisella tuetaan rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön suunnitelmallista hoitoa ja kunnossapitoa (RakL 5 §). Poikkeaminen ei ELY-keskuksen mukaan aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (RakL 57 §).

Kainuun Museo antoi poikkeamislupahakemuksesta lausunnon (10.10.2025), jonka mukaan Kainuun Museo ei näe estettä sille, että rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan vanhusten palveluasumiseen. Muutoksissa tulee huomioida, että rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet säilytetään eivätkä muutokset heikennä näitä arvoja. Muinaisjäännösten osalta todetaan, että vuoden 2005 kaivausten perusteella tontilla ei ole säilynyt kiinteää muinaisjäännöstä, eikä uusia arkeologisia tutkimuksia ole tarpeen tehdä. Jos kuitenkin maanmuokkaustöiden yhteydessä merkkejä havaitaan, tulee työt keskeyttää ja ottaa välittömästi yhteyttä Kainuun Museoon.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen, puh. 044 7148 285 tai sähköposti muodossa etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Ehdotus

Esittelijä: Markku Haverinen, Toimitilapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta kumoaa itseoikaisuna kokouksessa 17.9.2025 § 16 tehdyn päätöksen ja tekee asiassa uuden päätöksen.

Lupa- ja valvontalautakunta myöntää poikkeamisen seuraavin perusteluin ja ehdoin:

PERUSTELUT

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että *suunniteltu käyttötarkoitus soveltuu kiinteistöön ja lähiympäristöön toiminnan laadultaan hyvin*. Perustelujen mukaan *hanke tarjoaa ikäihmisille turvallisia ja tarpeenmukaisia hoiva- ja asumispalveluita Kajaanin ydinkeskustassa, mikä parantaa keskustan palvelutarjontaa ja mahdollistaa ikäihmisten*



asumisen kotikaupungissaan. Hakijan vaikutusten arvion mukaan toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristöön eikä käyttötarkoituksen mukainen toiminta muuta liikenteen määrää tontilla nykytilanteesta. Hakijan mukaan hanke vaikuttaa positiivisesti Kajaanin kaupungin keskustan kaupunkikuvaan tuomalla lisää toimintaa ja elämää ydinkeskustaan. Hakijan mukaan hanke lisää Kajaanin elinvoimaa tuomalla yksityistä hoivaliiketoimintaa ja uusia työpaikkoja Kajaaniin. Hakija on esittänyt erityisenä syynä myös sitä, että vanhan suojellun rakennuskannan säilymistä ja käytössä pysymistä edistetään mahdollistamalla kiinteistöön tarpeenmukainen käyttötarkoitus.

Olemassa olevaa rakennusta hyödynnetään toimintojen sijoittumisessa ja saadaan rakennus tehokkaampaan käyttöön. Rakennuksen käytössä pysyminen edistää sen suojelutavoitteiden saavuttamista. Julkisivuihin ei kohdistu oleellisia muutoksia ja rakennus jatkaa edelleen Kauppakadun funkistalojen yhtenäistä linjaa. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja katuverkkoa. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Liikenteellisesti tilanne ei oleellisesti muutu.

Poikkeamisella ei aiheuteta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuteta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä poikkeaminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

EHDOT

Saavutettavuus hälytysajoneuvoilla ja esteettömästi tulee ottaa huomioon rakentamisluvassa ja jatkosuunnittelussa.

Kauppakatu 11 melun ohjearvo 55 dB piha-alueella ja tontin rajapinnassa ylittyy ja asia on huomioitava rakentamislupamenettelyssä.

RakL 126 § "Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa on kuitenkin otettava huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve." Muuttuva käyttötarkoitus todennäköisesti vähentää autopaikkojen tarvetta. Hakemuksessa ei ole esitetty kokonaisautopaikkalaskelmaa. Asemakaava ei ole täysin toteutunut, joten autopaikkojen riittävyys eri käyttötarkoituksille on tarkastettava rakentamisluvan yhteydessä. Tarkastelussa voidaan käyttää voimassa olevan pysäköintinormin mukaista mitoittua tehostettua palveluasumista varten 1 ap/ 300 k-m².

Kauppakatu 11 piha-alueen suunnitellusta kaivamisesta on oltava yhteydessä museoviranomaiseen ja pyydettävä lausunto rakennuslupavaiheessa, koska alue kuuluu kaupunkiarkeologisen inventoinnin perusteella tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoisten alueiden 2. luokkaan. Alueella lähtökohtaisesti sijaitsee muinaisjäännös.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 58 § 1 mom, Rakentamislaki 57 §, 64§, 187 §

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. (RakL 187 §)

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa.

Maksut

Myönteinen päätös 600 euroa. Kielteinen päätös 50 % lupamaksusta.

Tiedoksi

Hakija, hakijan asiamies ja lisäksi hakemuksessa mainittu sähköpostiosoite, Kainuun ELY-keskus, Kainuun museo



§ 23

Itseoikaisu, Päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-1-6-17 Kauppakatu 13, Kajaani, Keskusta

KAJDno-2025-1323

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti, piia.vayrynen@kajaani.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Yleissijaintikartta Kauppakatu 13
- 2 Liite 2 Ympäristökartta Kauppakatu13
- 3 Liite 3 Ote ajantasa-asetusta Kauppakatu 13
- 4 Liite 4 Asemakaavamääräykset 274
- 5 Liite 5 Asemapiirros 16.07.2025 Kauppakatu 13
- 6 Liite 6 Pohjapiirros 4. krs 11.08.2025
- 7 Liite 7 Kainuun ELY-keskuksen lausunto Kauppakatu 13
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 8 Liite 8 Kainuun Museon lausunto Kauppakatu 13
Verkkojulkisuus rajoitettu

Hallintolain 50 § 1 momentin mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehdessä on tapahtunut menettelyvirhe (50 § 1 mom 3 kohta).

Lupa- ja valvontalautakunta on käsitellyt kokouksessaan 17.9.2025 § 17 Päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-1-6-17, Kauppakatu 13, Kajaani. Kainuun ELY-keskus huomautti 25.9.2025, että poikkeamispäätöstä valmisteltaessa Kainuun Museo ja Kainuun ELY-keskus ovat jääneet kuulematta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sijoittuvan poikkeamislupahakemuksen osalta Rakentamislain 67 § mukaisesti. Kainuun Museolta ja Kainuun ELY-keskukselta pyydettiin lausunnot tämän jälkeen.

Liite 1, Yleissijaintikartta

Liite 2, Ympäristökartta

Liite 3, Ote asemakaavasta

Liite 4, Asemakaavamääräykset

Liite 5, Asemapiirros 16.07.2025

Liite 6, Pohjapiirros 4 krs., 11.8.2025

Liite 7, Kainuun ELY-keskuksen lausunto

Liite 8, Kainuun Museon lausunto

HAKIJA

Kiinteistö Oy Ipatti
Kauppakatu 13, 87100 Kajaani

RAKENNUSPAIKKA



Kiinteistötunnus: 205-1-6-17

Osoite: Kauppakatu 13, 87100 KAJAANI

Tontin pinta-ala: 2038 m²

Rakennusoikeus: 4076 k-m²

Rakennettu: 4089 k-m²

Haetaan: Muutos ei muuta kerrosalaa, muutosalueen ala on noin 401,5 m²

KUVAUS

Hakija hakee poikkeamislupaa käyttötarkoituksesta ympärivuorokautiseen ikäihmisten palveluasumiskäyttöön Kiinteistö Oy Ipatin (Kauppakatu 13) liikerakennukseen. Haettu toiminta on käyttötarkoitukseltaan hoitoalan toimintaa, missä henkilökunta on paikalla ympärivuorokautisesti ja edellyttää, että kaava mahdollistaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien toimintojen sijoittamisen alueelle. Rakennus on Kauppakadun puolelta nelikerroksinen. Muutokset kohdistuvat pääasiassa rakennuksen neljänteen kerrokseen. Muutosalueen ala on noin 402 m². Suunniteltu muutos ei muuta rakennuksen kerrosalaa eikä näy merkittävästi rakennuksen julkisivuissa. Hanke on yhteinen Kauppakatu 11:n kanssa. Molempien kiinteistöjen liikennöinti ja huolto tapahtuu Kauppakatu 11 piha-alueen kautta. Liikenne ohjautuu Välikadulle Kauppakatu 11 piha-alueelta. Kauppakatu 11 piha-alueelle sijoitetaan sprinklerivesisäiliö maan alle, rakennetaan uusi oleskelualue ja muutetaan autopaikoitusta. Piha-alueelle on osoitettu 30 autopaikkaa, joista kolme on esteettömiä. Hakemus ei sisällä kokonaisautopaikkalaskelmaa. Poikkeamista haetaan myös kaavan mukaisista autopaikkamääräyksistä.

Rakennus liittyy kiinteästi Kauppakadun asuin- ja liikerakennusten riviin ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori. Ympäristöön sijoittuu toimintaa liike- ja toimistokäytöstä ja erilaisista palveluista asumiseen.

Erityisinä syinä ja perusteluina hakija esittää, että hanke edistää vanhan suojellun rakennuskannan säilymistä ja käytössä pysymistä mahdollistamalla kiinteistön tarpeenmukainen käyttötarkoitus. Hakemuksen mukaan suunniteltu käyttötarkoitus soveltuu kiinteistöön ja lähiympäristöön toiminnan laadultaan hyvin. Perustelujen mukaan hanke tarjoaa ikäihmisille turvallisia ja tarpeenmukaisia hoiva- ja asumispalveluita Kajaanin ydinkeskustassa, mikä parantaa keskustan palvelutarjontaa ja mahdollistaa ikäihmisten asumisen kotikaupungissaan.

Poikkeamislupahakemus 10.7.2025 (saapunut 15.8.2025, täydennetty 22.8.2025),
oheisliite

POIKKEAMISEN TARVE JA TOIMIVALTA

Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentti: Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), missä sallitaan 25 % asuinhuoneistoja kaavan mukaisesta tontille sallitusta kerrosalasta. Kaavamerkintä ja -



määräys ei mahdollista sosiaalitointa palvelevien toimintojen sijoittamista rakennukseen. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Hanke poikkeaa myös kaavan mukaisista autopaikkamääräyksistä.

Poikkeamisen toimivalta on Lupa- ja valvontalautakunnalla (Kajaanin kaupungin hallintosääntö 27 §, KV 29.5.2017, voimaantulo 1.6.2017; Kajaanin kaupungin ympäristöteknisen toimialan toimintasäännön päivitys, Ympäristötekninen lautakunta 16.6.2021, voimaantulo 1.8.2021 ja päivitys KV 6.5.2025 § 37, voimaantulo 1.6.2025).

KAAVATILANNE

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa (KV 4.11.2019, KH täytäntöönpano 31.3.2020, kokonaan voimaan 14.12.2022) tontti on osa keskustatoimintojen aluetta, C. Kaavamääräyksen mukaan alue varataan maakuntakeskus Kajaanin keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle ja keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille ja alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Alue sijaitsee kaupunkiarkeologisella alueella. Kaavamääräyksen mukaan aluetta koskevista suunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa lausunto. Viereisellä tontilla (Kauppakatu 11) sijaitsee kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tärkeä kohde tai alue. Kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Kauppakadun funkistalot ja Raatihuoneentori, joka edellisessä maakuntakaavassa oli osayleiskaavan laatimishetkellä vielä maakunnallisesti arvokas kohde.

Alueella on voimassa 15.12.1988 voimaan tullut asemakaava (KV 29.8.1988). Asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tonttia koskee merkintä as 25 %, mikä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontin Välikadun puoleiseen osaan on mahdollista sijoittaa maanalaista pysäköintiä (map). Välikadulta tontin keskelle johtaa ajoyhteys (ajo) ja lisäksi tontin keskellä on maanalainen ajoyhteys (majo).

Voimassa olevan asemakaavan tontin tehokkuusluku on $e=2,0$ ja kerrosluku IV Kauppakadun ja Välikadun puolella ja tontin keskellä I. Tontin rakennusoikeus on noin 4076 k-m^2 . Tontin sisäosassa on rakennusala, jolle saa sijoittaa jalankululle ja oleskeluun varatun valokatteisen tilan asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Kauppakadun puoleinen julkisivu on kaavan mukaan suojeltava (mutkaviiva ja s).

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty tontin 1:6:17 osalta, että autopaikkoja on 42 ja ne sijaitsevat maanalaisessa tilassa. Tontilta 1:6:16 edellytetään 63 autopaikkaa, joista enintään 18 sijaitsee aukiolla ja 45 maanalaisessa tilassa osin kaupungin katutilan alla. Maanalaisen tilan autopaikoista 5 tulee tontin 1:6:17 käyttöön. Tontilta 1:6:18 vaaditaan asunnoilta 1 ap/ 100 k-m^2 , majoitusliikkeeltä ja ravintolalta 1 ap/ 120 k-m ja muilta tiloilta 1ap/ 60 k-m^2 . Lisäksi tontin 1:6:17 käyttöön 5 autopaikkaa. Korttelin autopaikoitusta on siten tarkasteltava kokonaisuutena.



Voimassa olevan autopaikkannormin (Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, KH 9.10.2019 § 180) mukaan tulee autopaikkoja toteuttaa tehostettua palveluasumista varten 1 ap/ 300 k-m².

Lisäksi yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä uudisrakentamisen sopeutumiseen kaupunkikuvaan.

Kauppakatu 13 kiinteistön tontin rajapinnassa melun ohjearvo 55 dB ylittyy (Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014). Kaavassa ei ole annettu määräyksiä melusta.

Ote poikkeamislupakartasta, oheisliite

KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut kahdeksaa naapuria. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

ELY-keskus antoi poikkeamislupahakemuksesta lausunnon (7.10.2025), jossa se toteaa, että poikkeamisella tuetaan rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön suunnitelmallista hoitoa ja kunnossapitoa (RakL 5 §). Poikkeaminen ei ELY-keskuksen mukaan aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (RakL 57 §).

Kainuun Museo antoi poikkeamislupahakemuksesta lausunnon (10.10.2025), jonka mukaan museo ei näe estettä sille, että rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan vanhusten palveluasumiseen. Muutoksissa tulee huomioida, että rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet säilytetään eivätkä muutokset heikennä näitä arvoja. Muinaisjäännösten osalta todetaan, että poikkeamislupahakemus koskee vain rakennusta, eikä maanmuokkaustoimintaa ole. Kainuun Museolla ei ole huomautettavaa arkeologian suhteen.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen, puh. 044 7148 285 tai sähköposti muodossa etunimi.sukunimi@kajaani.fi.

Ehdotus

Esittelijä: Markku Haverinen, Toimitilapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta kumoaa itseoikaisuna kokouksessa 17.9.2025 § 17 tehdyn päätöksen ja tekee asiassa uuden päätöksen.

Lupa- ja valvontalautakunta myöntää poikkeamisen seuraavin perusteluin ja ehdoin:

PERUSTELUT

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että *suunniteltu käyttötarkoitus soveltuu kiinteistöön ja lähiympäristöön toiminnan laadultaan hyvin*. Perustelujen mukaan *hanke tarjoaa ikäihmisille turvallisia ja tarpeenmukaisia hoiva- ja asumispalveluita Kajaanin ydinkeskustassa, mikä parantaa keskustan palvelutarjontaa ja mahdollistaa ikäihmisten asumisen kotikaupungissaan*. Hakijan vaikutusten arvion mukaan *toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristöön eikä käyttötarkoituksen mukainen toiminta muuta liikenteen määrää tontilla nykytilanteesta*. Hakijan mukaan *hanke vaikuttaa positiivisesti Kajaanin kaupungin keskustan kaupunkikuvaan tuomalla lisää toimintaa ja elämää ydinkeskustaan*. Hakijan



mukaan hanke lisää Kajaanin elinvoimaa tuomalla yksityistä hoivaliiketoimintaa ja uusia työpaikkoja Kajaaniin. Hakija on esittänyt erityisenä syynä myös sitä, että vanhan suojellun rakennuskannan säilymistä ja käytössä pysymistä edistetään mahdollistamalla kiinteistöön tarpeenmukainen käyttötarkoitus.

Olemassa olevaa rakennusta hyödynnetään toimintojen sijoittumisessa ja saadaan rakennus tehokkaampaan käyttöön. Rakennuksen käytössä pysyminen edistää sen suojelutavoitteiden saavuttamista. Julkisivuihin ei kohdistu oleellisia muutoksia ja rakennus jatkaa edelleen Kauppakadun funkistalojen yhtenäistä linjaa. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja katuverkkoa. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Liikenteellisesti tilanne ei oleellisesti muutu.

Poikkeamisella ei aiheuteta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuteta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä poikkeaminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

EHDOT

Saavutettavuus hälytysajoneuvoilla ja esteettömästi tulee ottaa huomioon rakentamisluvassa ja jatkosuunnittelussa.

Kauppakatu 13 melun ohjearvo 55 dB tontin rajapinnassa ylittyy ja asia on huomioitava rakentamislupamenettelyssä.

RakL 126 § "Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa on kuitenkin otettava huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve." Muuttuva käyttötarkoitus todennäköisesti vähentää autopaikkojen tarvetta. Hakemuksessa ei ole esitetty kokonaisautopaikkalaskelmaa. Asemakaava ei ole täysin toteutunut, joten autopaikkojen riittävyys eri käyttötarkoituksille on tarkastettava rakentamisluvan yhteydessä. Tarkastelussa voidaan käyttää voimassa olevan pysäköintinormin mukaista mitoitusta tehostettua palveluasumista varten 1 ap/ 300 k-m².

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 58 § 1 mom, Rakentamislaki 57 §, 64§, 187 §

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. (RakL 187 §)

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa.

Maksut

Myönteinen päätös 600 euroa. Kielteinen päätös 50 % lupamaksusta.

Tiedoksi



Hakija, hakijan asiamies ja lisäksi hakemuksessa mainittu sähköpostiosoite, Kainuun ELY-keskus, Kainuun Museo



Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto 2.6.2025 saakka, § 46, 21.10.2020
Lupa- ja valvontalautakunta, § 24, 22.10.2025

§ 24

Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 88 §:n mukaisesta ympäristöluvan rauettamisesta, Laania Oy Aurala

KAJDno-2020-1152

Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto 2.6.2025 saakka, 21.10.2020, § 46

Valmistelijat / lisätiedot:

Paula Malinen, Ympäristönsuojelutarkastaja, paula.malinen@kajaani.fi

Liitteet

1 Liite 1 Auralan puutermiinali asemapiirros

2 Liite Päätös Vapo Oy:n ympäristölupahakemuksesta; Auralan puutermiinali

Vapo Oy hakee ympäristönsuojelulain 27 §:n mukaista ympäristölupaa puuenergiatuotteiden varastoinnille, haketukselle ja murskaukselle Auralassa, osoite Sokajärvetie 285. Lupahakemukseen sisältyy ympäristönsuojelulain 199 §:n mukainen anomus aloittaa ympäristölupapäätöksen mukainen toiminta muutoksenhausta huolimatta.

Lisätietoja antaa ympäristönsuojelutarkastaja Paula Malinen, p. 044 7100 597 tai sposti etunimi.sukunimi(at)kajaani.fi.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja

Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto myöntää Vapo Oy:lle ympäristöluvan ja toiminnan aloittamisluvan liitteenä olevan päätösluonnoksen mukaisesti.

Päätös

Hyväksyi.

Lupa- ja valvontalautakunta, 22.10.2025, § 24

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Laatikainen, Ympäristönsuojelutarkastaja, tarja.laatikainen@kajaani.fi

RAUETETTAVA YMPÄRISTÖLUPA

Kajaanin kaupungin ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto on 20.10.2020 § 46 myöntänyt toistaiseksi voimassa olevan ympäristöluvan Vapo Oy:lle puuenergiatuotteiden varastoinnille ja murskaukselle Auralassa kiinteistöllä 205-7-1-4, osoite Sokajärventie 285, Kajaani.

Ympäristölupa on 1.7.2022 alkaen siirtynyt Laania Oy:lle, Y-tunnus 1477919-0.



YMPÄRISTÖLUVAN RAUETTAMISEN VIREILLETULO

Laania Oy on 3.6.2025 sähköpostitse ilmoittanut, että toiminta Auralan puuterminalissa on lopetettu 7.4.2025, ja pyytänyt luvan rauettamista. Kiinteistön uusi omistaja on irtisanonut toiminta-alueen vuokrasopimuksen tarvitessaan aluetta omaan käyttöönsä.

LUPAVIRANOMAISEN TOIMIVALTA

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 27 §:n 2 momentin kohdan 3 mukaan ympäristölupa tarvitaan toimintaan, josta saattaa ympäristössä aiheutua eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua kohtuutonta rasitusta.

Ympäristönsuojeluasetuksen 2 §:n 3 momentin mukaan lupaviranomainen on kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Ympäristönsuojelulain 88 §:n mukaisen hakemuksen luvan rauettamiseksi käsittelee lupaviranomainen.

Kajaanin kaupungin hallintosäännön 29.5.2017 5 luvun 27 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena toimii lupa- ja valvontalautakunta.

ASIAN KÄSITTELY

Lopputarkastus

Kohteeseen tehtiin 27.5.2025 lopputarkastus, jossa puuterminalitoiminnan todettiin päättyneen ja alueen olevan siivottu ympäristöluvan 20.10.2020 § 46 lupamääräyksen 17 mukaisesti.

Nähtävilläolo ja kuuleminen

Ympäristönsuojelulain 88 §:n 2 momentin mukaan ympäristöluvan raukeamisen käsittelyssä noudatetaan, mitä lain 96 §:ssä säädetään hallintomenettelystä eräissä asioissa.

Hakemuksesta ei ole kuulutettu julkisesti. Hallintolain 34 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan asia voidaan ratkaista kuulematta, mikäli kuuleminen on ilmeisen tarpeetonta.

Asiasta ei ole pyydetty lausuntoja, eikä asian vireille tulosta ole kuulutettu, koska asian ei voida katsoa olennaisesti vaikuttavan yleisiin ja yksityisiin etuihin. Asiassa ei ole sellaisia asianosaisia, joille tulisi varata tilaisuutta tehdä muistutuksia ympäristölupa-asian johdosta. Toiminnan loppumisesta ei aiheudu haittaa ympäristölle.

Lisätietoja: johtava ympäristönsuojelutarkastaja Tarja Laatikainen puh. 044 4214 397, etunimi.sukunimi@kajaani.fi.

Ehdotus

Esittelijä: Markku Haverinen, Toimitilapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että Vapo Oy:lle 20.10.2020 § 46 myönnetty ja Laania Oy:lle 1.7.2022 siirretty ympäristölupa puuenergiatuotteiden varastoinnille ja murskaukselle kiinteistöllä 205-7-1-4 raukeaa.



Toiminnan lopettamista koskevat lupamääräykset

Asiassa ei ole tarpeen antaa ympäristönsuojelulain 94 §:n mukaisia lopettamisen jälkeisiä määräyksiä, kun otetaan huomioon harjoitetun toiminnan luonne, sijainti ja tarkastuksella todetut seikat.

Luvanvaraisen toiminnan päätyttyä toiminnanharjoittaja vastaa edelleen lupamääräysten mukaisesti tarvittavista toimista pilaantumisen ehkäisemiseksi, toiminnan vaikutusten selvittämisestä ja tarkkailusta. Toiminnanharjoittajalla on toimintaansa koskeva selvilläöolo- ja selontekovelvollisuus.

Päätöksen perustelut

Ympäristönsuojelulain 88 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti lupaviranomainen voi päättää, että lupa raukeaa, jos toiminta on ollut keskeytyneenä yhtäjaksoisesti vähintään viisi vuotta tai toiminnanharjoittaja ilmoittaa, että toiminta on lopetettu. Asia on käsiteltävä soveltuvien osin kuten lupahakemus.

Toiminnanharjoittaja on ilmoittanut, että toiminta Auralassa on lopetettu 7.4.2025.

Päätöksen täytäntöönpano

Lupa katsotaan rauenneeksi tämän päätöksen saatua lainvoiman.

KÄSITTELYMAKSU

Asian käsittelyssä noudatetaan Kajaanin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan maksutaulukon kohdan "Muiden ympäristönsuojelulain mukaisten asioiden käsittely" mukaisesti 80 € / tunti taksaa. Asian käsittely on vienyt 3 tuntia, joten maksua tulee yhteensä 80 € x 3 = 240 €.

SOVELLETUT SÄÄNNÖKSET

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 6 §, 88 §, 94 §, 96 § ja 139 §;

Valtioneuvoston asetus ympäristönsuojelusta (713/2014) 2 §;

Hallintolaki (434/2003) 34 §;

Kajaanin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksa 1.1.2023 (hyväksytty ympäristötekniikassa lautakunnassa 23.11.2022 § 95).

Päätöksestä tiedottaminen

Laania Oy

XTX Finland Oy

Kainuun ELY-keskus

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.



§ 25

Lupa- ja valvontalautakunnan tiedoksi merkittävät asiat

KAJDno-2025-1104

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja, jussi.heikkinen@kajaani.fi

Kainuun ELY-keskuksen päätös 17.9.2025. Päätös ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) soveltamisesta yksittäistapauksessa Väyläviraston Savonradan parantamista koskevassa hankkeessa. ELY-keskuksen ratkaisun mukaan Väyläviraston Iisalmi-Kontiomäki rataosan kehittämishankkeeseen ei sovelleta ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (252/2017) mukaista arviointimenettelyä. (KAJDno-2025-1110)

Syksyn 2025 lautakunnan alustavat kokousajat keskiviikkoisin klo 16.15 alkaen:

- 19.11.2025
- 10.12.2025

Ehdotus

Esittelijä: Markku Haverinen, Toimitilapäällikkö

Merkitsee tiedoksi.