

ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIN 12 TONTIT 10 JA 11
SEKÄ ERITYISALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIN 12 TONTIT 12 JA 13

Kajaanin kaupunki
Ympäristötekninen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

VIREILLETULO	9.10.2026
SELOSTUS	18.11.2026
YMTK	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutoksella laajennetaan liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT) suojaviheralueelle (EV) Kehräämöntien suuntaan. Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan vähäinen.

Kaavoitus on käynnistynyt tontin vuokraoikeudenhaltijan Konehuolto Seppänen Oy:n aloitteesta. Tavoite on laajentaa korttelialuetta, jotta alueelle voidaan rakentaa uusia rakennuksia ja laajentaa nykyisiä rakennuksia.

Maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–2026 mukaisesti yksityisen tontin omistajan tai vuokraoikeudenhaltijan hakemia asemakaavanmuutoksia tehdään, mikäli kaavamuutos eheyttää kaupunkirakennetta ja kehittää kaupunkikuvaa, eikä siihen ryhtyminen vaaranna muiden kaavahankkeiden aikatauluja.

Vaikutukseltaan vähäisen asemakaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumismahdollisuuksista kuulutettiin 9.10.2026 kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Kaavaehdotus laadittiin ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalueen kaavoitus ja aluesuunnittelun yksikössä.

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee osoitteessa Huurretie 3-5 Kylmän kaupunginosassa, Kehräämöntien itäpuolella. Etäisyys kaupungin ydinkeskustasta on noin 3 kilometriä kaakkoon. Alue on osa Kylmän teollisuusaluetta, jossa on liike- ja teollisuusrakentamista (Liite 1 Rakennettu ympäristö). Tonttialueet on rakennettu. Kaavamuutosalueen kohdalla suojaviheralue on nurmikkona hoidettu avoin alue.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



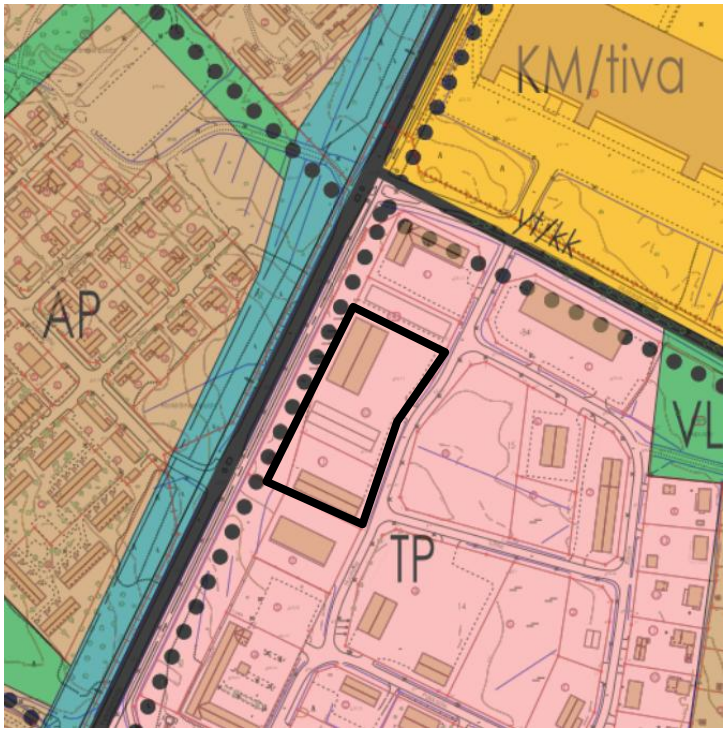
Voimassa oleva asemakaava ortoilmakuvan päällä. (Maanmittauslaitos 2023)



Näkymä suunnitellulta laajennusalueelta.

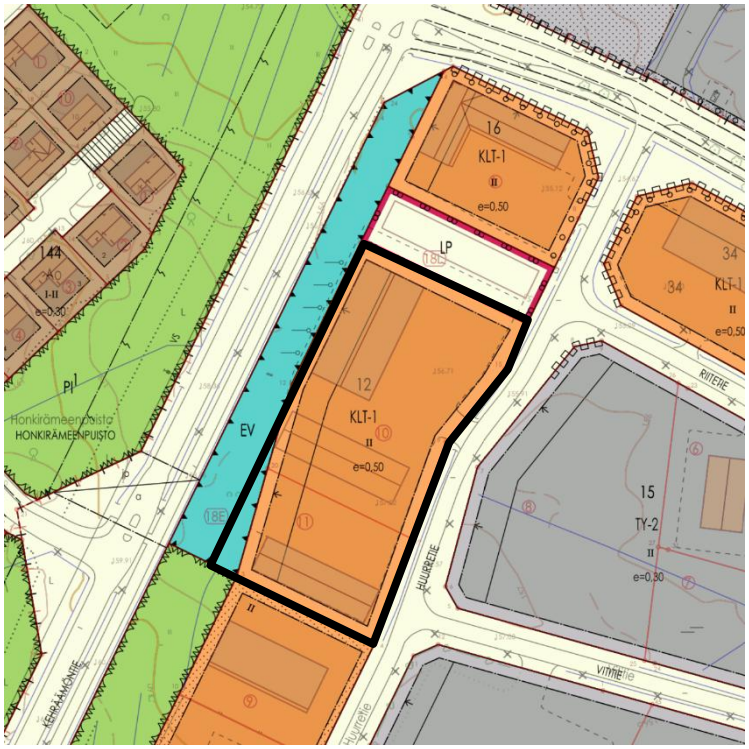
Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut alueella voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä (MRL 201 § mukainen täytäntöönpanopäätös, KH 31.3.2020 § 57). Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Yleiskaavassa alue on *työpaikka-alue* (TP). *Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristölle merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.*



Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta

Kehräämöntien ja Mustalahdentien varrella on *kevyen liikenteen reitti, pyöräteiden pää- ja aluereittien tavoiteverkko* merkittynä pisteviivalla.



Alueella on voimassa 13.1.1997 hyväksytty **asemakaava** (Liite 2 Ote ajantasa-asemakaavasta). Siinä kaavamuutosalue on *suojaviheraluetta* (EV) sekä *liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta* (KLT-1). *Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m². Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 1 asunto tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.*

Korttelialueen rakennustehokkuus on e=0,50, joten rakennusoikeus on 4684 kerrosalaneliömetriä. Sallittu kerrosluku on kaksi. Tontilla on osoitettu rakennusala, rakennuksen harjan suunta sekä rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Yleisistä määräyksistä tätä aluetta koskevat autopaikkamääräykset: toimisto- ja liiketilat 1/50 k-m^2 ja teollisuus- ja varasto 1/100 k-m^2.

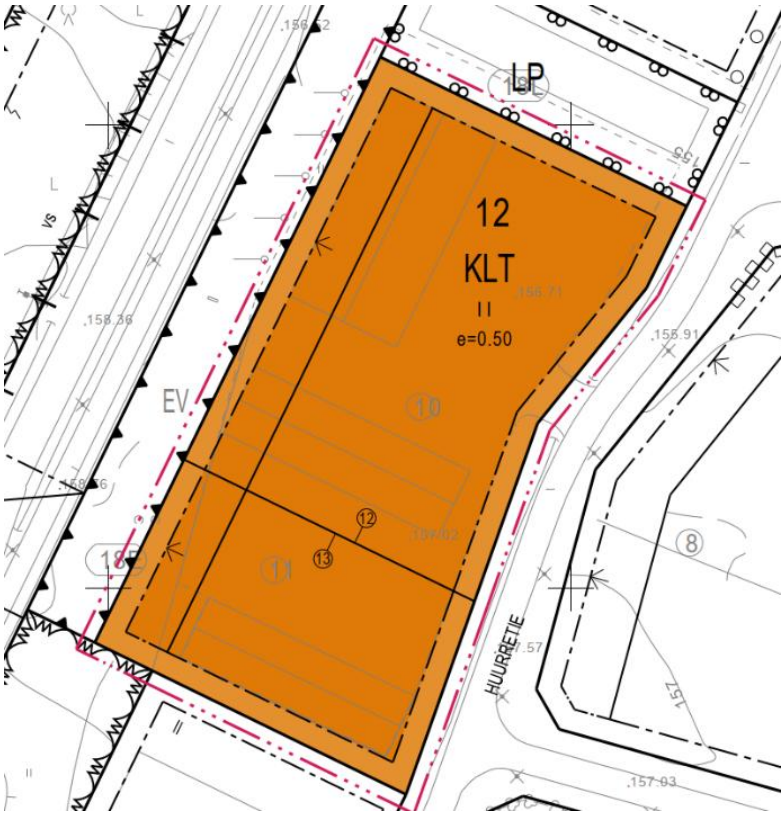
Kaavamuutosalueen läheisyydessä Kehräämöntien ja Mustalahdentien varrella on liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Pohjoispuolella on yleinen pysäköintialue LP, joka on kuitenkin vuokrattu ja alueelle on rakennettu varastorakennus. Huurretien itäpuolella on osittain rakentumaton ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue TY-2. Kehräämöntien länsipuolella on puistoalueiden takana pientaloasutusta.



Voimassa olevassa asemakaavassa on kaavamuutosalueen kohdalla Kehräämöntielle osoitettu alikulku, jonka toteuttamiseksi kaupungin aluesuunnittelu ei näe tarvetta.

Kehräämöntien varressa on kelkkareitti. (kelkkareitit.fi)

Asemakaavamuutoksen kuvaus



Asemakaavamuutoksessa suoja-viheraluetta EV muutetaan liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi KLT yhteensä 541 m². Muutoksen jälkeen KLT-korttelialueen pinta-ala on 9910 m² (Liite 3 Asemakaavakartta).

Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla, joka pysyy samana, e=0,50 (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) ja rakennusoikeutta muodostuu 4955 k-m^2. Korttelialueen laajenemisen myötä rakennusoikeus lisääntyy 270 k-m^2.

Kaavamääräykset on päivitetty ja enää ei ole tarvetta osoittaa alueelle esimerkiksi asuntoa tai päivittäistavarakauppaa.

Asemakaavanmuutosehdotus 18.11.2026

Rakennukset on rakennettava kiinni Kehräämöntien puoleiseen rakennusalan rajaan, kuten Kehräämöntien ja Mustalahdentien varsilla alueella on muuallakin määrätty. Rakennusten harjan suunnasta on myös määrätty kehräämöntien puoleisella reunalla.

Yleisissä määräyksissä ohjataan ulkovarastointia ja määrätään, että alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

<u>Yleiset määräykset:</u>
AUTOPAIKAT:

Toimisto- ja liiketila:	1 ap/ 50 k-m2/
Teollisuus- ja tuotantotila	1 ap/ 100 k-m2/
Varastotila	1 ap/ 150 k-m2/

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 18-12-12 ja 18-12-13.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen.

Toteutuessaan kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen samalla korttelialueella ja tiivistää siten yhdyskuntarakennetta. Liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen laajennus ei lisää merkittävästi liikennettä eikä lisää ympäristöhäiriöitä. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset.

Kehräämöntien varren kaupunkikuvallinen ilme ei juurikaan muutu. Rakennukset on rakennettava kiinni Kehräämöntien puoleiseen rakennusalan rajaan, jolloin ne muodostavat katutilaa jäsentävän ja kaupunkikuvaa selkeyttävän yhtenäisen rakennetun reunan. Piha-alueet jäävät rakennusrivistön taakse, ja rakennusmassat rajaavat näkymiä katualueelta korttelin sisäosiin.

Asemakaavan muutos on Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen. Alueelta on hyvät joukko- ja kevyenliikenteen yhteydet.

Yritysvaikutukset ovat positiivisia, kun alueella toimiva yritys voi kehittää toimintaansa nykyisellä alueella.

Hyväksyminen ja toteuttaminen

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy ympäristötekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 18/12/9, jolla muodostuvat tontit 18-12-12 ja 18-12-13 (Liite 4 Tonttijakokartta). Vuokrasopimukset kohdennetaan sitovan tonttijaon mukaisiin tontteihin. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Kajaanissa 18. päivänä marraskuuta 2026
Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen

Seurantalomake
Liite 1 Rakennettu ympäristö
Liite 2 Ote ajantasa-asemakaavasta/ poistokartta
Liite 3 Asemakaavakartta 1:1000
Liite 4 Tonttijakokartta

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kajaani	**Täyttämispvm**	17.11.2026
Kaavan nimi	Huurretie 3-5		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	L - lautakunta	**Vireilletulosta ilm. pvm**	9.10.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9910	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,9910

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,9910**	**100,00**	**4955**	**0,50**	**0,0000**	**271**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9910	100,0	4955	0,50	0,0541	271
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä					-0,0541	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

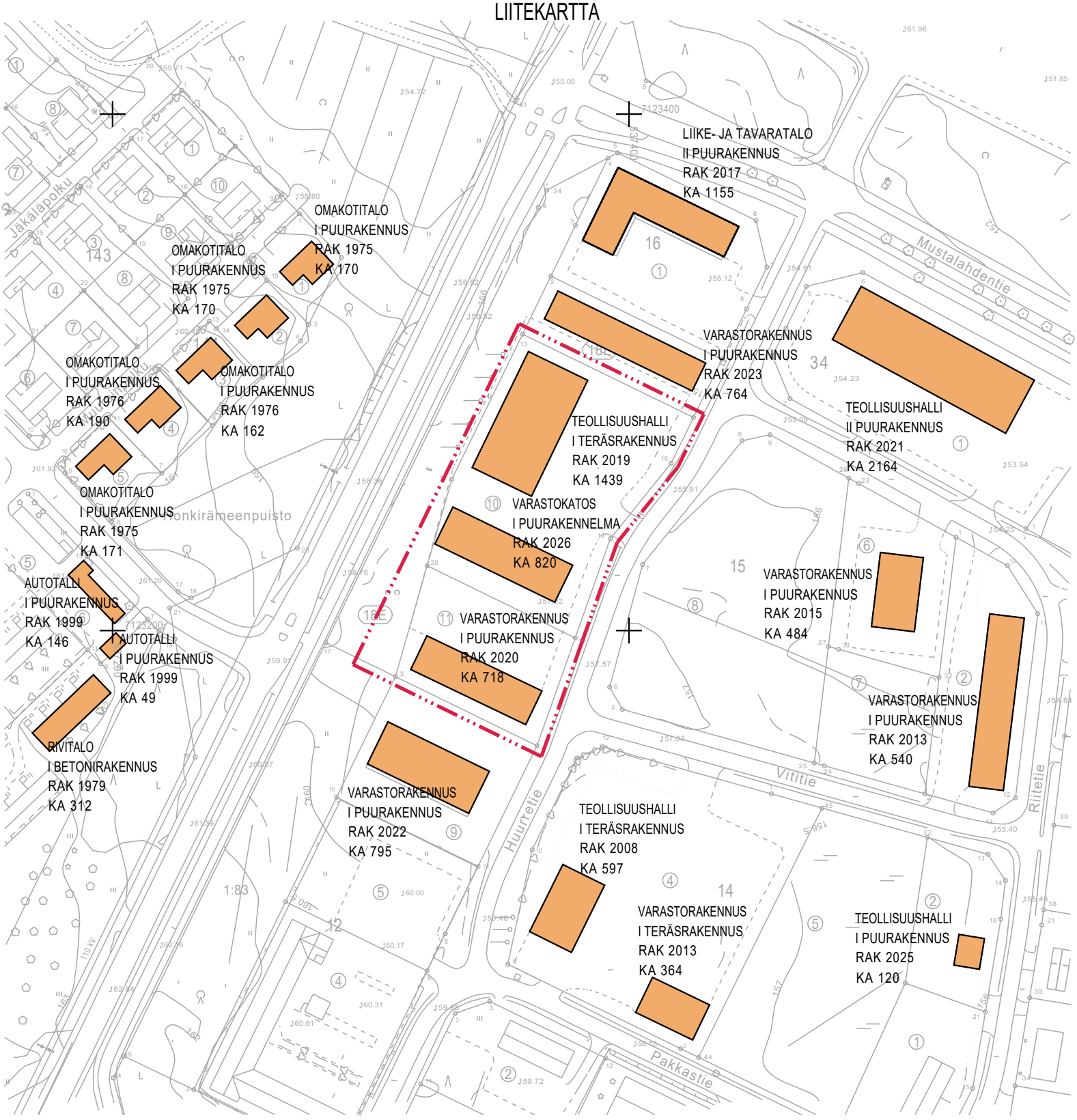
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,9910**	**100,00**	**4955**	**0,50**	**0,0000**	**271**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9910	100,0	4955	0,50	0,0541	271
KLT	0,9910	100,0	4955	0,50	0,9910	4955
KLT-1	0,0000	0,0	0		-0,9369	-4684
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä					-0,0541	
EV					-0,0541	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITEKARTTA



Rakennuskanta 1.9.2026

0 10 20 30 40 50 100

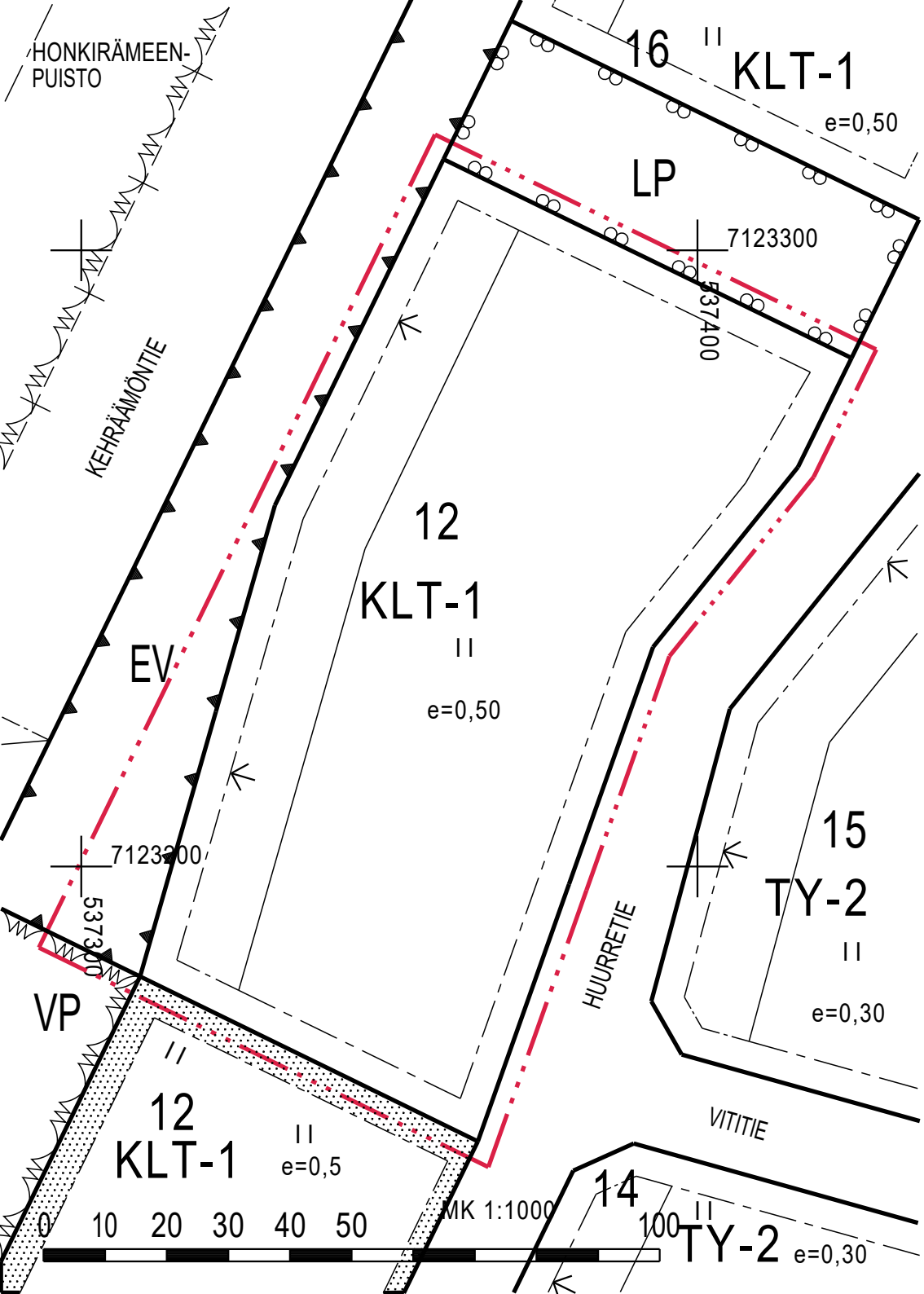
MK 1:1000

KAJAANI

Kaupunginosa 18 osia kortteleista
16, 15, 14 ja 34
kaupunginosa 5 kortteli 144
ja osa korttelia 152

Merkintöjen selitykset:

ASUINRAKENNUS	Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
II PUURAKENNUS	Rakennuksen kerrosluku ja rakennusmateriaali
RAK 1952	Rakennuksen valmistumisvuosi
KA 147	Rakennuksen kerrosala



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 26.8.2026

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KORTTELIN 12 TONTIT 10 JA 11

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

KLT-1

Liikerakennusten ja teollisuuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa selllaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m². Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 1 asunto tonttia kohti sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.

LP

Yleinen pysäköintialue.

EV

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

12

Korttelin numero.

HUURRETIE

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

LIITEKARTTA

143
AO
I-N
e=0,30

144
AO
I-II
e=0,30

16
KLT-1
II
e=0,50

LP

12
KLT
II
e=0.50

EV

18 KYLMÄ
34
KLT-1
II
e=0,50

15
TY-2
II
e=0,30

PI1
Honkirämeenpuisto
HONKIRÄMEENPUISTO

P/K145

MUSTALAHDENTIE

RIITETIE

HUURREtie

KEHRÄÄMÖNTIE

MUURAINPOLKU

0 10 20 30 40 50 100

EHDOTUS 18.11.2026

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

KLT — Liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

③ — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

18 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KYL — Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

12 — Korttelin numero.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Toimisto- ja liiketila:	1 ap/ 50 k-m^2
Teollisuus- ja tuotantotila	1 ap/ 100 k-m^2
Varastotila	1 ap/ 150 k-m^2

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 18-12-12 ja 18-12-13.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIN 12 TONTIT 10 JA 11 JA ERITYISALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIN 12 TONTIT 12 JA 13

EHDOTUS 18.11.2026

KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

PVM	18.11.2026				
PIIR.N:o					
MK	1:1000				
SUUNN.	UMO				
PIIRT.	UMO				

ULLA-MAIJA OIKARINEN
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

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

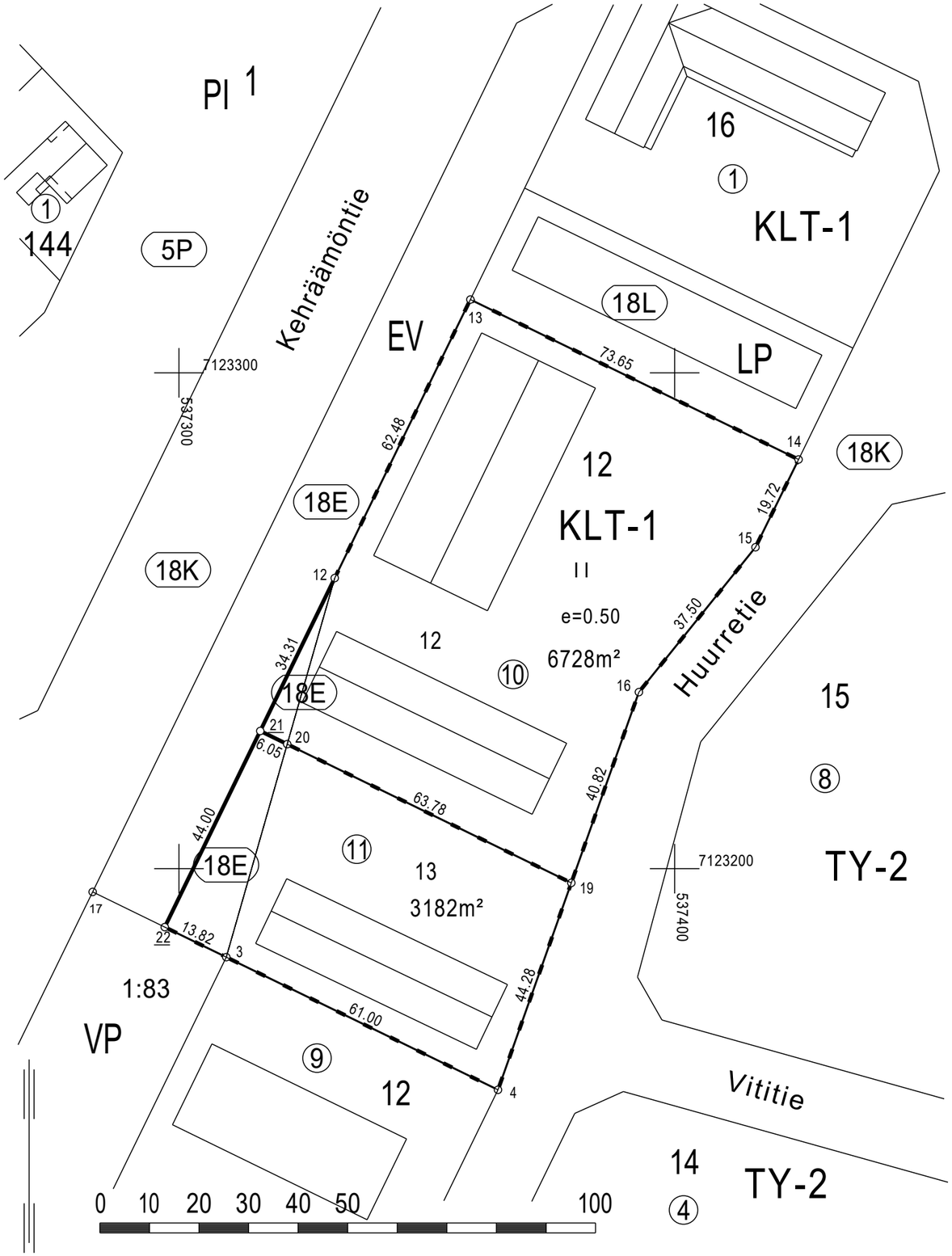
JARI SÄKKINEN

SÄILYTYS:

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

VIRAN PUOLESTA: JUSSI HEIKKINEN, TEKNINEN JOHTAJA

TULLUT VOIMAAN:



T:\TVMAA2\TJAKO\Tonttijaot\tj18-12-(12-13)

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
3	537309.545	7123182.154
4	537364.361	7123155.396
12	537331.424	7123258.611
13	537358.790	7123314.784
14	537425.005	7123282.526
15	537416.309	7123264.823
16	537392.790	7123235.609
19	537379.154	7123197.135
20	537321.838	7123225.114
21	537316.399	7123227.770
22	537297.129	7123188.215

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m²	Osat m²	Muodostajakiinteistö
12	6728	6624	205-18-12-10
		104	205-18-9908-1
13	3182	2745	205-18-12-11
		437	205-18-9908-1

TONTTIJAON MUUTOS	1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm. 393 13.1.1997		
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm. 18/12/8 18.1.2021		Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja		Kiinteistötunnus 205-18-12-(12-13)
Lask.	tonttijaon laati 2000	
Piirt. TK		
Tark.	Kaupungingeodeetti Jari Säkkinen	
Kajaanin kaupunginhallitus hyväksynyt		Tj-kartta 18/12/9