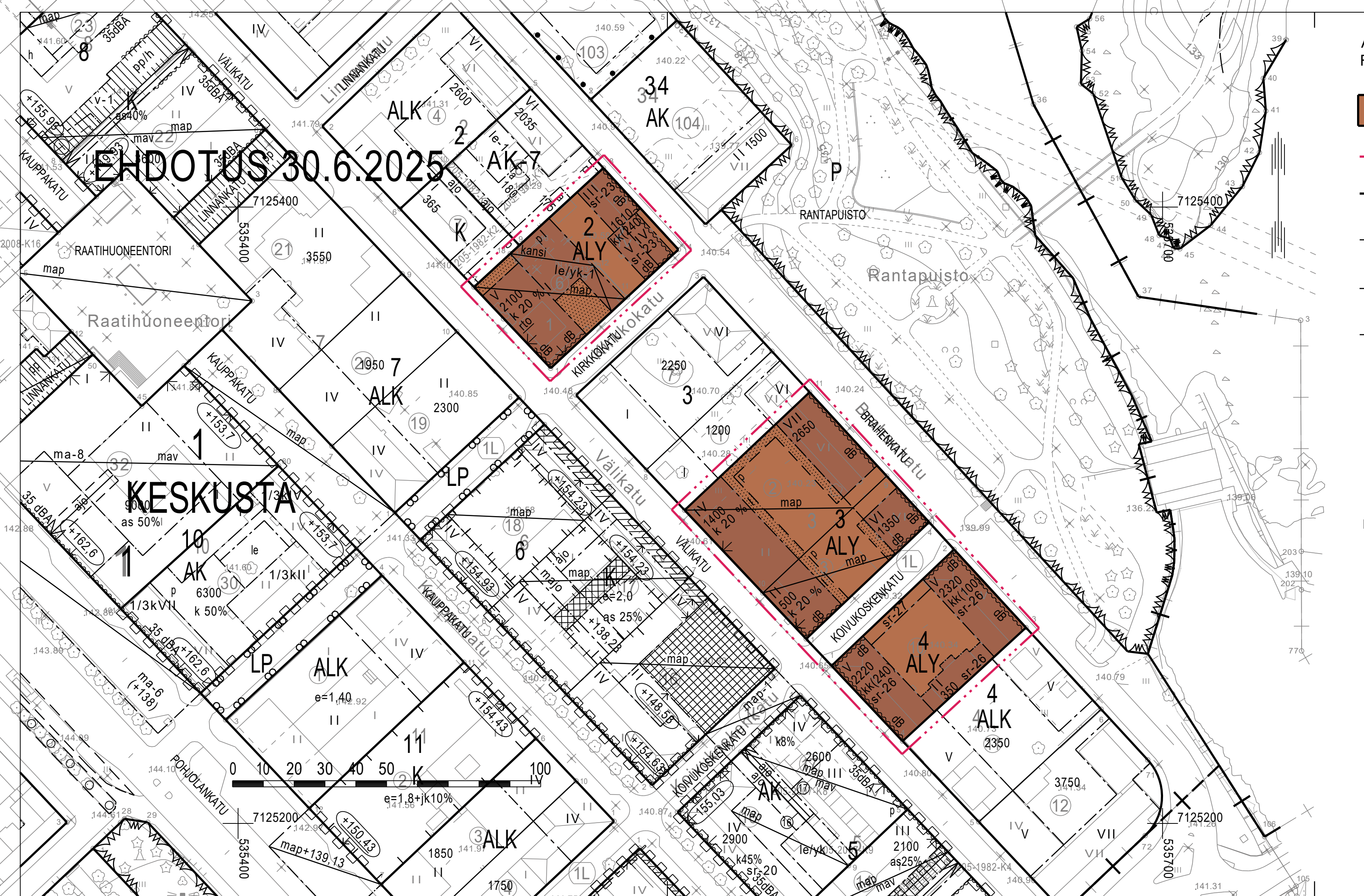




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA RAKENNUSTAPA-OHJE

ALY	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
Osa-alueen raja.	
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.	
Kaupungin- tai kunnanosan numero.	
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.	
Korttelin numero.	
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	
2320	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
kk(100)	Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa rakennuslalle 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.
k 20 % I	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta I kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Liike- ja toimistotiloista tulee olla yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatulle alueelle.
rto	Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

rto	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
Rakennusala.	
Maanalainen autojen pysäköimispaikka.	
Alueen osa, jolle voidaan toteuttaa kansipiha, joka on I kerroksen lattiapinnan tasoa korkeammalla.	
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	
le/yk-1	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 kulkuvyäiksi.
Istutettava alueen osa.	
Katu.	
Pysäköimispaikka.	
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvosto päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat.	
Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia.	
Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.	
Sr-23	
Sr-26	

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 aurinkoenergia 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 väriytyksen tulee olla vaaleaa ja soveltua naapurirakennusten väriytykseen. Korttelin sisäosissa julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tilienpunainen 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 tarkoitettuihin piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutaso-ohjearvoja.

EHDOTUS 30.6.2025

Sr-27

Suojeltavaan rakennukseen oleellisesti kuuluva rakennelma/rakennusosa. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennelma/rakennusosa, jota ei saa hävittää. Rakennelmassa/rakennusosassa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ: Korttelin 4 tontti 10 (205-1-4-10) kuuluu Kajaanin Kauppakadun funktistalajen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Funktionalistista tyyli-suuntaa edustavat liike- ja asuinrakennukset sekä piharakennus ja pergola muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funktistalajen 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 Muinaismuistolain (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 vastuuseen lausunto.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvotteluiden perusteella kohde voidaan kiinteistöille 205-1-2-6 ja 205-1-3-2 sijoittuvilta osin poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. 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. 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 vuokratalokohde -20 %

Keskittetty 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

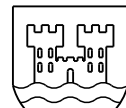
muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

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

EHDOTUS 30.6.2025

 KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA					SÄILYTYS: 527									
PVM	20.3.2025	30.6.2025				TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA								
PIIR.N:o		RIITTA KORHONEN KAAVASUUNNITTELIJA				VIRAN PUOLESTA: PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA								
MK	1:1000					TULLUT VOIMAAN:								
SUUNN.	RK													
PIIRT.	RK													
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN.														
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000														
KIINTEISTOINSINOORI										JARI SÄKKINEN				