



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71 JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

VIREILLETULO	26.6.2015
SELOSTUS	8.2.2016
YMTK	17.2.2016
SELOSTUKSEN tark.	19.5.2026

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS
MUUTOKSET EHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄ OOLON JÄLKEEN

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Liito-oravaselvitys, Pöyry Finland Oy, 2015
2. Asemakaavan muutoshakemus, Maxi Properties Oy ja Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto 8.5.2015
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 29.1.2016, päivitetty 30.4.2026
4. Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos
5. Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus
6. Nähtävillä ollut tonttijakokarttaehdotus

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista

- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kainuun liitto, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, Kajaani 2013
- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa, Kajaanin kaupunki, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy ja Linea konsultit Oy, Loppuraportti 4.12.2013
- Kauppapuiston liito-oravaselvitys 2008
- Luontoselvitys, Kajaanin keskustaaajama 2030 -osayleiskaava, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2014
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuonna 2012 ja 2007
- Kauppapuiston lähiympäristön pohjatutkimukset 2006

LIITEKARTAT

1. Ilmakuva, luonnonympäristö 2012–2014 ja 2023
2. Rakennettu ympäristö
 - a) rakennuskanta 2015 ja 2026
3. Ote maakuntakaavasta/ kaupan vaihemaakuntakaavasta 2016
 - a) Yhdistelmämaakuntakaavaote (epävirallinen) 2026
4. Ote Kajaanin keskustaaajama 2015 osayleiskaavasta
 - a) Ote Kajaanin keskustaaajama 2035 osayleiskaavasta
5. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
6. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
7. Kauppapuiston aluepiirustus, A1 Arkkitehdit Oy
8. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on muuttaa asemakaava vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta seudullisesti merkittäväksi tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymäläkeskittymäksi sekä mahdollistaa nykyisen toiminnan kehittäminen. Tavoite on myös parantaa liikenneturvallisuutta kiinteistön liittymän osalta mahdollistamalla liikenneympyrän rakentaminen. Asemakaavan muutoksen mukainen käyttö tulee olemaan kaupan vaihemaakuntakaavan mukaista. Myös vireillä olevassa keskustajaajan osayleiskaavassa alue tulee olemaan seudullisesti merkittävä, tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymä. Taustalla on maankäyttö- ja rakennuslain muutos, joka vahvistaa maakuntakaavoituksen asemaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan mitoituksen ja sijoittumisen ohjaamisessa.

Maxi-Properties Oy ja Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto ovat jättäneet 8.5.2015 päivätyin asemakaavan muutoshakemuksen omistamansa Kajaanin Kauppapuiston korttelin asemakaavan muuttamisesta Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan mukaisesti seudullisesti merkittäväksi tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi. Kaupunginhallitus päätti 23.6.2015, että Kauppapuiston korttelin asemakaava muutetaan kaupan vaihemaakuntakaavan mukaisesti.

Kaava-alue sijaitsee n. 2,5 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon Petäisenniskan kaupunginosassa. Kaava-alueen muodostaa ns. Kauppapuiston kortteli. Kaava-alueen pinta-ala on 159 459 m². Alue rajautuu Kehräämöntiehen, Kuovintiehen, Mustalahdentiehen ja asemakaavoittamattomaan metsäiseen alueeseen. Ympäröivillä alueilla on Kylmän ja Variskankaan asuinalueet ja pohjoispuolella sähköasema ja puistoa sekä etäämpänä Petäisenniskan yritysalue. Alueelle saavutaan Varistien kautta tai Kehräämöntietä.

Alueella on voimassa 19.6.1985 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, TY-2. Tontin tehokkuusluku on $e=0,5$ ja kerrosluku II. Korttelissa on vanha teollisuusrakennus, jonka käyttötarkoitus on muutettu myymälä- ja varastotiloiksi, vanha asuinrakennus, sekä kaksi uudempaa liikerakennusta. Korttelin käytetty rakennusoikeus on 33 379 k-m². Rakennusten käyttötarkoitus on rajattu poikkeamisluvun paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä-, varasto- ja toimistokäyttöön. Kortteli on suurelta osin rakennettua ja asfalttikenttää. Korttelin reuna-alueilla on puustoa ja nurmea.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla 26.6.2015 ja Koti-Kajaani -lehdessä 27.6.2015. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavamuutosalueelle tehtiin liito-oravaselvitys toukokuussa 2015 eikä alueella havaittu merkkejä liito-oravasta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.11.–4.12.2015. Kaavaluonnoksesta saatiin suullinen mielipide koskien korttelin sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä. ELY-keskukselta saatiin suullinen pyyntö muotoilla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen kaavamääräystä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoistavaran suuryksikön tai myymäläkeskittymän sekä katualuetta. Asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 40 000 k-m². Korttelin tehokkuus (e) on tällöin n. 0,25. Rakennusoikeus korttelissa vähenee puoleen poistuvan asemakaavan mitoitusesta vastaten kaupan vaihemaakuntakaavan mitoitusta. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti. Kerrosluku koko korttelissa on kaksi. Käyttämätöntä rakennusoikeutta korttelissa on 6621 k-m², mikä mahdollistaa täydennysrakentamisen ja uuden kaupallisen toiminnan tuomisen kortteliin. Koko korttelin sallitusta kerrosalasta 1500 k-m² on mahdollista käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten (pm 1500). Liito-oravalle on säilytetty kulkuyhteys korttelin pohjoisreunaan ja koillisosaan. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi liikenneympyrälle varataan tilaa Kehräämöntien ja Varistien risteykseen muuttamalla korttelialuetta katualueeksi.

Kaavamuutos tukee ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja kaupungin linjausta vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisesta keskustatoimintojen alueelle lukuun ottamatta paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Lähialueen asukkaita palveleva pienimuotoinen päivittäistavarakauppa ei selvityksen mukaan vaaranna keskustan kehitystä. Mikäli asemakaavan muutos ei toteudu (vaihtoehto 0), alueen kehittäminen ei ole mahdollista. Kaavamuutos (vaihtoehto 1) mahdollistaa alueen kehittämisen, vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen ja laajentamisen. Kaupan kehitys ja yritystoiminnan edistäminen vaikuttavat positiivisesti Kajaanin alueen talouteen ja työllisyyteen. Kauppapuiston alue sijaitsee osana Kajaanin nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Liikenteen määrien muutosta on mahdotonta ennustaa, joten aiheutuvaa liikennemeluhaittaa on vaikea arvioida. Todennäköistä on kuitenkin, ettei liikenteen määrä kaavaratkaisun seurauksena enää kasva merkittävästi, koska rakentamisen ja autopaikkojen määrä on suhteellisen pieni jo toteutuneeseen verrattuna.

Yritysvaikutukset: Kaavamuutos mahdollistaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan tilaa vaativan erikoistavaran myymäläkeskittymän toiminnan kehittämisen ja lisärakentamisen. Kauppa on yrittäjälähtöistä toimintaa ja siten kaavamuutos vaikuttaa suoraan yritystoimintaa edistävästi. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja pienimuotoinen päivittäistavarakauppa Kauppapuiston alueella ei uhkaa keskustan liiketoimintaa.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus. Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua voimaan.

LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue sijaitsee n. 2,5 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon Petäisenniskan kaupunginosassa. Kaava-alueen muodostaa ns. Kauppapuiston kortteli. Kaava-alueen pinta-ala on 159 459 m². Kortteli rajautuu itäreunallaan asemakaavoittamattomaan metsäiseen maatalousalueeseen. Eteläpuolella on Mustalahdentie ja Kylmän teollisuusalue sekä asuinalue. Lännessä on Kehräämöntie. Kehräämöntien länsipuolelta alkaa Variskankaan asuinalue. Pohjoisreuna rajautuu Kuovintiehen, jonka toisella puolella on sähköasema ja luonnontilaista puistoa. Pohjoispuolella, Siikalahden toisella puolella, sijaitsee Petäisenniskan yritysalue. Alueelle saavutaan Varistien kautta tai Kehräämöntietä.

Korttelissa on vanha teollisuusrakennus, jonka käyttötarkoitus on muutettu myymälä- ja varastotiloiksi, vanha asuinrakennus, sekä kaksi uudempaa liikerakennusta. Korttelin käytetty rakennusoikeus on 33 379 k-m². Rakennusten käyttötarkoitus on rajattu poikkeamislavin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä-, varasto- ja toimistokäyttöön. Kortteli on suurelta osin rakennettua ja asfalttikenttää. Puustoa ja nurmea on korttelin reuna-alueilla.

Luonnonympäristö

Maaperää korttelin eteläosassa on tutkittu viimeksi vuonna 2006. Tuolloin alueelle on tehty painokairauksia, joiden perusteella maaperä ohuehkon turvekerroksen alla on silttimoreenia ja kiviä. Parissa kaivauspisteessä silttimoreenin päällä on ollut silttiä. Kairausryvytydet maanpinnasta vaihtelevat 1,3 metristä n. 7,8 metriin, missä kairaus on lopetettu määräsyvyyteen, kun tiivistä maakerrosta, kalliota, kiveä tai lohkareta ei ole tullut vastaan. Korttelin pohjoisosaan ei ole tehty maaperäselvityksiä. Maaperä täytyy selvittää rakennushankkeen yhteydessä.

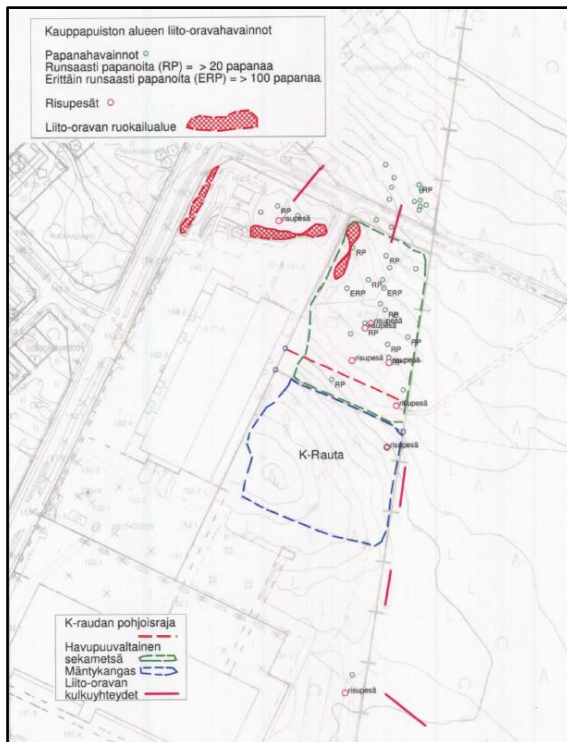
Korttelin kaakkois-eteläreuna sekä koillis-pohjoisreuna ovat puustoisia. Erityisesti lounais- ja koillisosissa puusto on iso. Lounaisosan puusto on mäntyvaltaista muuttuen koivikoksi Mustalahdentietä itään liikuttaessa korttelin liittymän jälkeen. Koillispuolella kasvaa puolestaan kuusivaltaista sekametsää. Kuovintien varressa, liittymästä Kehräämöntielle päin puusto muuttuu mäntyvoittoiseksi. Kaakkoisreuna on pensaikkoista, vähitellen umpeen kasvavaa aluetta. Kevyen liikenteen väylän ja paikoitusalueen väliin Kehräämöntien puolelle jää kapea nurmikaistale. Muutoin kortteli on rakennettua ja asfalttikenttää. (kartta 1)



Kuva 1. Vasemmassa kuvassa on pohjoisreunan männikköä ja oikeassa koillispuolen kuusivaltaista sekametsää Kuovintien kortteliin liittyvän molemmin puolin.

Vuonna 2008 tehdyssä Kajaanin Kauppapuiston liito-oravaselvityksessä Kauppapuiston koilliskulman kuusivaltaisesta sekametsästä löydettiin liito-oravan reivi. Alueelta löytyi tuolloin papanoita sekä potentiaalisia liito-oravan pesiä ja ruokailualueita. Kajaanin keskustaajaman 2030 -osayleiskaavan luontoselvityksessä (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 5.5.2014) alue on merkitty liito-oravalle potentiaalisena elinympäristönä/

tärkeänä kulkuyhteytenä. Metsäalue on kuitenkin suhteellisen pieni eikä se ole selvityksen mukaan yhteydessä tiedossa oleviin liito-oravan asuttuihin elinympäristöihin.



Vuoden 2015 liito-oravareviirin tarkastuksen maastotyö tehtiin 12.5.2015. Tarkastuksen yhteydessä liito-oravan papanoimia puita ei löydetty koko alueelta eikä selvitysalueen pohjoispuolisesta metsästä, missä niitä oli aiemmin havaittu. Selvitysalueen uudistuskypsän kuusipuustoisesta metsäkuvion todetaan kuitenkin pienuudestaan huolimatta olevan liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä tai osa mahdollista kulkuyhteyttä. (liite 1)

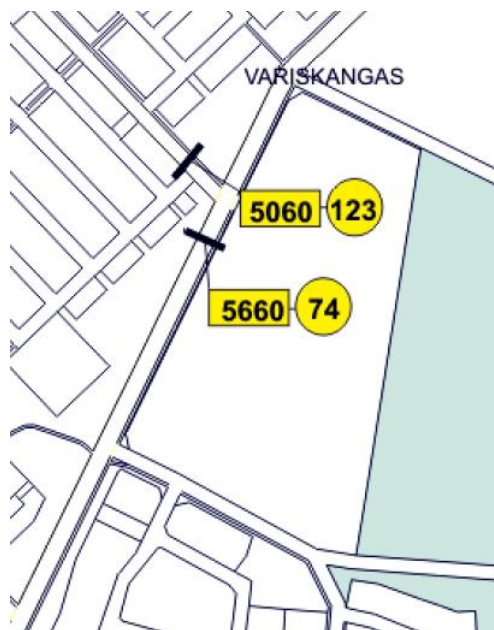
Kuva 2. Liito-oravatilanne vuonna 2008 (Kauppapuiston liito-oravaselvitys 2008, liitekartta). **Vuonna 2015 liito-oravista ei havaittu merkkejä.**

Rakennettu ympäristö

Korttelissa on vanha teollisuusrakennus (Finlaysonin tehdas), jonka käyttötarkoitus on muutettu myymälä- ja varastotiloiksi, vanha asuinrakennus talousrakennuksineen, sekä kaksi uudempaa liikerakennusta sekä liikerakennuksen varastorakennus. Korttelin käytetty rakennusoikeus on 33 379 k-m². Entisen teollisuusrakennuksen ja uusien liikerakennusten käyttötarkoitus on rajattu poikkeamisluvuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä-, varasto- ja toimistokäyttöön. Nämä kolme rakennusta ovat kooltaan vähittäiskaupan suuryksikköjä. Lisäksi korttelissa on polttoaineenjakeleen kylmäasema. (kartta 2 a)

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Kaava-alueen pohjoispuolella on sähköasema, jota ollaan laajentamassa. Sähköasemalle tulee ilmajohto pohjoisesta, joka jatkuu etelän suuntaan. Maassa on lisäksi keskijännitekaapeleita. Myös kaapeliverkko jatkuu Kehräämöntien varressa sivuten korttelia. Keskijännitekaapeleita menee myös korttelin poikki. Korttelissa on kaksi puistomuuntamo. Lisäksi alueella on rakennuksessa sijaitseva kiinteistömuuntamo, joka ollaan siirtämässä puistomuuntamoksi. Korttelin etelä-laidassa on yleiseen verkkoon kuuluva hulevesiputki, joka purkaa avo-ojaan. Kaukolämpöputki kiertää Kehräämöntien puoleisella sivulla korttelin puolella. Lisäksi korttelissa on johtojen ja kaapeleiden tonttiliittymiä. (kartta 2 b ja 2 c)

Liikenne



Kehräämöntie on I luokan pääkatu, joka on keskeinen yhteys Sotkamontien ja VT5:n välillä mutta myös Kylmän, Laajankankaan, Variskankaan ja Petäisenniskan alueille liikuttaessa. Kehräämöntien varressa on kevyen liikenteen väylä Kauppapuiston korttelin puolella. Kortteliin on kaksi liittymää Kehräämöntieltä ja yksi liittymä Kuovintieltä ja Mustalahdentieltä.

Liikenteen määrät sekä suunnittelualueen ohittavalla Kehräämöntiellä että alueelle johtavalla Varistiellä ovat lisääntyneet. Vuoden 2007 liikennelaskennassa Varistien kautta on kulkenut 4100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuonna 2012 ajoneuvoja on kulkenut saman pisteen kautta 5060. Kehräämöntien mittauspisteen kautta ajo-

neuvoja on kulkenut 4750 vuonna 2007 ja 5660 vuonna 2012. Kasvaneet liikennemäärät vaikuttavat liikenteen sujuvuuteen mm. Varistien ja Kehräämöntien risteyksessä, missä on myös tonttiliittymä suunnittelualueelle. Lisääntynyt liikenne lisää myös melua Variskankaan asuinalueelle sekä Kehräämöntieltä että Varistieltä.

Ympäristöhäiriöt

Kuva 3. Kehräämöntien ja Varistien mittauspisteissä liikenteen määrät ovat kasvaneet huomattavasti. (Katuverkon liikennelaskenta, kevät 2012)

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-ainekohteita (PIMA). Alueella oleva polttoaineenjakeluasema aiheuttaa kuitenkin mahdollisen pilaantumisriskin.

Maanomistus

Koko kortteli on Maxi-Properties Oy:n omistuksessa.

Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on lainvoimainen.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Sille on suunnittelumääräys: *Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.*

Lisäksi Kauppapuiston aluetta koskee 1.12.2014 maakuntavaltuuston hyväksymässä (ehdotusvaiheessa ei ympäristöministeriön vahvistama) Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymän kohdemerkintä, km-ty. Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Suunnittelumääräyksessä todetaan, ettei alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa ja että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen jalankulun ja pyöräilyn sekä julkisen liikenteen järjestelyjen avulla. Lisäksi määrätään, että Kauppapuiston alueen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on 40 000 k-m², josta enintään 1 500 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa. Kaupan vaihemaakuntakaavan taustalla on maankäyttö- ja rakennuslain muutos (319/2011), joka vahvistaa maakuntakaavoituksen asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksessa. (kartta 3)

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 (kartta 4) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Osayleiskaavassa Kauppapuiston alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi, T. Keskustaajaman osayleiskaavan päivitys on meneillään ja alustavassa luonnoksessa alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan tilaa

vaativia suuryksiköitä sekä muita pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimintoja, KM/tiva-2.

Alueella on voimassa 19.6.1985 vahvistettu asemakaava (kartta 5), jossa kortteli on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, TY-2. Alueelle voidaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Tontin tehokkuusluku on $e=0,5$ ja kerrosluku II. Yleisissä määräyksissä on määrätty autopaikkoja rakennettavaksi 1 ap/ 50 m² liike- ja toimistotiloille ja teollisuus- ja varastotiloille 1 ap/ 100 m².

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.9.2014. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 28.1.2016. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksessä on tarkasteltu kaupan palveluverkkoa, kaupan sijoittumista ja mitoitusta sekä koko kaupallista rakennetta: päivittäistavarakauppaa, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Selvityksen pohjalta on laadittu kaupan sijoittumista ja mitoitusta koskevat suositukset, jotka ovat olleet mm. kaupan vaihemaakuntakaavan laatimisen tausta-aineistona. Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksen Kajaanin täydennysosa tarkentaa selvitystä seudulliselta tasolta paikalliseen yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen tasolla hyödynnettäväksi. Selvityksen tulokset ovat lähtökohtana kaavoitukselle. Täydennysosassa on tarkasteltu olemassa olevaa kaupan palveluverkkoa ja tehty väestöennusteperusteisia ostovoimatarkasteluita sekä tunnistettu vähittäiskaupan ja yhdyskuntarakenteen yleiset kehittämistavoitteet. Kauppapuisto on selvityksessä tunnistettu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella soveltuvan kehitettäväksi, seudullisesti merkittäväksi, tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden keskittymäksi. Selvityksen mukaan alueelle voidaan sallia pienessä mittakaavassa lähialueen asuntoalueita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. (Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa, Kajaanin kaupunki, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy ja Linea konsultit Oy, Loppuraportti 4.12.2013)

A1 Arkkitehdit Oy on laatinut Kauppapuiston korttelista suunnitelman, jossa tarkastellaan mahdollista uudisrakentamista. Suunnitelmassa on esitetty myös toiminnan edellyttämät autopaikkamäärät ja kevyen liikenteen yhteydet korttelissa. (kartta 7)

Kauppapuiston asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella on vireillä Kuovintie 2:n asemakaavan muutos sähköaseman tontin laajentamiseksi. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Kauppapuiston toimintaan tai kaavoitukseen. Asemakaavan muutosalueen itäpuoli on asemakaavoittamatonta, yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettua aluetta. Etelä- ja länsipuoli ovat

asemakaavoitettuja. Alue kuuluu vireillä olevan keskustaaajaman osayleiskaavan aluerajaukseen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Maxi-Properties Oy ja Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto ovat jättäneet 8.5.2015 päivätyin asemakaavan muutoshakemuksen omistamansa Kajaanin Kauppapuiston korttelin asemakaavan muuttamisesta Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan mukaisesti seudullisesti merkittäväksi tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi. (liite 2)

Kaupunginhallitus päätti 23.6.2015, että Kauppapuiston korttelin asemakaava muutetaan kaupan vaihemaakuntakaavan mukaisesti.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla 26.6.2015 ja Koti-Kajaani -lehdessä 27.6.2015. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavaluonnos (liite 4) oli nähtävillä 5.11.–4.12.2015. Kaavaluonnoksesta saatiin suullinen mielipide koskien puutteellisia, korttelin sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä. ELY-keskukselta saatiin suullinen pyyntö muotoilla uudelleen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen kaavamääräystä.

Asemakaavahanketta varten tehtiin liito-oravaselvitys. (liite 1)

Konsultti laati luonnosvaiheessa Kauppapuiston korttelista suunnitelman, jossa on tarkasteltu mm. rakennusoikeuden mukaista rakentamista ja autopaikoitusta.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaan lisättiin liikenneympyrän tilavaraus ja korttelin sisäinen, ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys. Luo-1 merkintää koskevan kaavamääräyksen sanamuoto pidettiin ennallaan, koska merkintää ja määräystä yhdessä kasvillisuuden säilyttämistä ja täydentämistä koskevan määräyksen kanssa pidettiin riittävänä ottaen huomioon, ettei alueella ollut viimeisimmän luontoselvityksen perusteella havaittu liito-oravia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on muuttaa asemakaava vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta seudullisesti merkittäväksi tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymäläkeskittymäksi sekä mahdollistaa nykyisen toiminnan kehittäminen. Asemakaavan muutoksen mukainen käyttö tulee olemaan kaupan vaihemaakuntakaavan mukaista. Myös vireillä olevassa keskustaaajaman osayleiskaavassa alue tulee olemaan seudullisesti merkittävä, tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymä.

Säilytetään aluetta sivuava liito-oravan kulkuyhteys.

Kehräämöntien ja Varistien risteuksen liikenteen muuttaminen turvallisemmaksi mahdollistetaan varaamalla tilaa liikennejärjestelyille (liikenneympyrä). Kevyen liikenteen turvallisuutta korttelialueella parannetaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella muodostuu (kartta 6) liikerakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 159 459 m² eli 15,9 ha ja rakennusoikeus yhteensä 40 000 k-m². Korttelin tehokkuus (e) on tällöin n. 0,25. Käyttötarkoitus muuttuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus korttelissa vähenee puoleen poistuvan asemakaavan mitoituksesta vastaten kaupan vaihemaakuntakaavan mitoitusta. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohdaisesti. Kerrosluku koko korttelissa on kaksi. Käyttämätöntä rakennusoikeutta korttelissa on 6621 k-m², mikä mahdollistaa täydennysrakentamisen ja uuden kaupallisen toiminnan tuomisen kortteliin. Koko korttelin sallitusta kerrosalasta 1500 k-m² on mahdollista käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten (pm 1500). Rakennusalat jakautuvat kortteleissa siten, että korttelin keskelle muodostuu paikoitukselle ja liikenteelle varattu alue, jota rakennusalat rajaavat. Rakennusalat ovat pääasiassa toteutuneen rakentamisen mukaisia. Laajentumismahdollisuudet on otettu huomioon. Liito-oravalle on säilytetty kulku yhteys korttelin pohjoisreunaan ja koillisosaan. Liikenneympyrän tilavaraus lisättiin luonnosvaiheen jälkeen Kehräämöntien ja Varistien risteykseen muuttamalla korttelialuetta katualueeksi. Luonnosvaiheen jälkeen lisättiin korttelin läpi kiertävä, ohjeellinen kevyen liikenteen varaus.

Aluevaraukset

Korttelialueet

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän, tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän. *Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälä-, varasto- ja toimistotiloja.* Kortteli jakautuu neljään tonttiin, joiden käyttötarkoitus on KM-1.

Tokmannin (Maxi kodintukku) tontin (205-8-71-8) ala on 5,18 ha ja rakennusoikeus 12 500 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 444 k-m². Tonttiin yhdistetään aiemmin rakentamaton tontti ja tontista lohkaistaan osa katualueeksi liikenneympyrän tilavaruuden vuoksi. Katualuevaraus vie tontista n. 520 m². Tonttia koskee kaavamuutoksen yhteydessä tehtävä sitova tonttijako (kartta 8), josta on yleinen määräys kaavassa. Rakennusala mahdollistaa laajentamisen pohjoiseen päin. Pysäköimispaikkoja (p) on osoitettu rakennusalan itä-, länsi- ja eteläpuolille. Tontilla on olemassa oleva polttoaineen jakeluasema, joka on osoitettu merkinnällä pj: alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Yleisissä määräyksissä kielletään sijoittamasta polttoaineen jakeluasemaa ilman erityistä asemakaavamääräystä. Tontin pohjois-koillisosaan on merkitty *alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.* Aluetta koskee myös merkintä luo-1: *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-*

oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten riittävästi kookasta puustoa. Lisäksi tontilla on varauksia kaukolämpö- ja vesiputkille sekä sähkökaapeleille ja puistomuuntamolle. Tontin länsireunassa pääosin tontin ulkopuolella sijaitsee sähkökaapeli, jonka suoja-alue ulottuu kuitenkin tontin puolelle. Tontin kautta on ajoyhteys K-raudan tontille. Kehräämöntien puoleisella tontin osalla on liittymäkielto paitsi liikenneympyrävarauksen kohdalla.

K-raudan tontin (205-8-71-7) ala on 2,8 ha ja rakennusoikeus 7000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 1012 k-m². K-raudan tontti jää korttelin sisään. Tontille on esitetty ajoyhteys korttelin sisäänajoväylän kautta kahden eri tontin kautta kuitenkin siten, että läpiajo tulee vain yhden tontin läpi kussakin. Mikäli muita ajoyhteyksiä tarvitaan, tulee niitä varten perustaa rasiitteet. Tontin eteläreuna on varattu pysäköinnille (p). Tontin läpi ja tontin itäreunalla on varaus sähkökaapelille. Tontin koillisnurkassa on puistomuuntamovaraus. Kaukolämpöputkelle on niin ikään varaus.

Kauppapuiston liikekeskuksen tontin (205-8-71-6) ala on 5,5 ha ja rakennusoikeus 16 000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 665 k-m². Rakennusala mahdollistaa laajentamisen tontin idänpuoleiseen osaan. Pysäköinnin järjestäminen on mahdollista rakennusalan etelä- sekä pohjoispuolille. Suurikokoinen männikkö Mustalahdentien varressa on merkitty *alueen osana, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.* Hulevesiputki sijaitsee nykyisen rakennuksen eteläpuolella ja sille on varattu alue, jolle ei saa rakentaa. Tontin etelä-länsipuolella on tontin rajan tuntumassa sähkökaapeli, jonka vuoksi tontin reuna täytyy pitää istuttamattomana. Tontin eteläosassa nykyisen liittymän tuntumassa on myös puistomuuntamo, joka on merkitty kaavaan. Kehräämöntien puoleisella tontin osalla on liittymäkielto lukuun ottamatta olemassa olevan liittymän kohtaa ja kevyen liikenteen yhteyttä.

Rakentamaton tontti (205-8-71-5) sijaitsee korttelin kaakkoisreunassa. Tontin ala on 2,4 ha ja rakennusoikeus 4500 k-m². Tontille on osoitettu vastaavanlainen istutettava alueen osa kuin viereiselle Kauppapuiston liikekeskuksen tontille, vaikka tällä hetkellä puusto on vielä nuorta. Rakennusala sijoittuu tontin pohjoisosaan, korttelin keskelle ja täydentää rakentuessaan olemassa olevaa kokonaisuutta. Pysäköinti on osoitettu tontin Mustalahdentien puoleiseen osaan. Hulevesiputki muuttuu tontilla avo-ojaksi. Hulevesiyhteys on merkitty kaavaan läpi tontin. Tontin eteläpuolella on tontin rajan tuntumassa sähkökaapeli, jonka vuoksi tontin reuna täytyy pitää istuttamattomana. Tontin itälaidalla on myös sähkökaapeliyhteys, joka on huomioitu rakennusalan rajautumisessa. Savikontien risteysalueen kohdalla on liittymäkielto.

Yleiset määräykset

Autopaikat

Autopaikkoja on rakennettava toimisto- ja liiketilaa varten 1 ap/ 50 k-m², päivittäistavaramyymälää varten 1 ap/ 25 k-m² ja varastoa varten 1 ap/ 150 k-m².

Autopaikoitusta ei ole kaavassa ratkaistu tonttikohtaisesti siten, että toiselle tontille sijoitettavia autopaikkoja olisi kaavassa osoitettu. Tonttien läpi menevistä

mahdollisista kulku- ja johtoyhteyksistä tulee muodostaa rasiitteet, vaikka niitä ei olisi kaavassa esitetty.

Korttelissa on kaukolämpöön liittymisvelvollisuus MRL 57 a §:n mukaisesti.

Kaupunkikuvallisista syistä tulee ulkovarastojen näkösuojaksi rakentaa umpinainen aita.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavaehdotuksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-aluetta, mutta välilliset vaikutukset ovat seudullisia.

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > kaavoituskatsaus). Lisäksi Kajaanin kaupunki vaatii yrityksiin kohdistuviin kaavoihin tehtäväksi yritysvaikutusten arvioinnin.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksen, Kajaanin täydennysosan Kauppuiston alueen vaikutusten arvioinnissa mainitaan, että *"alueen kehittäminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena vahvistaa Kajaanin erikoiskaupan monipuolista tarjontaa"* ja että *"palvelutarjonnan monipuolistuminen vahvistaa Kajaanin kaupallista vetovoimaa"*. Vaikutusten arvioinnissa on myös arvioitu, että mikäli alue säilyy pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena *"alueen toteutuksella ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Kajaanin keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin"*. Kaavamuutos tukee ydinkeskuksen elinvoimaisuutta ja kaupungin linjausta vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisesta keskustatoimintojen alueelle lukuun ottamatta paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Lähialueen asukkaita palveleva pienimuotoinen päivittäistavarakauppa ei selvityksen mukaan vaaranna keskustan kehitystä.

Asemakaavaehdotus toteuttaa Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan linjauksia. Asemakaavamuutos poikkeaa Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta, missä kaava-alue on teollisuus- ja varastoaluetta. Yleiskaava tullaan kuitenkin muuttamaan maakuntakaavan mukaisesti. Maakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävän kaupan sijoittumista ja mitoitusta. Maakuntakaavataso lisäksi maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt täytyy olla asemakaavassa osoitettu (MRL 71 d §).

Mikäli asemakaavan muutos ei toteudu (vaihtoehto 0), alueen kehittäminen ei ole mahdollista. Asemakaavan käyttötarkoituksen ollessa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, ei vaikutuksiltaan merkittäväksi rakentamiseksi tulkittava vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen tai laajentaminen ole mahdollista suorilla rakennusluvilla eikä poikkeaminenkaan ole mahdollista. Alueelle ei voida toteuttaa päivittäistavarakauppaa. Alue säilyy nykyisessä tilassaan. Ennen lainsäädännön muuttumista myönnetyn poikkeamisluvan mukainen toiminta voi jatkua.

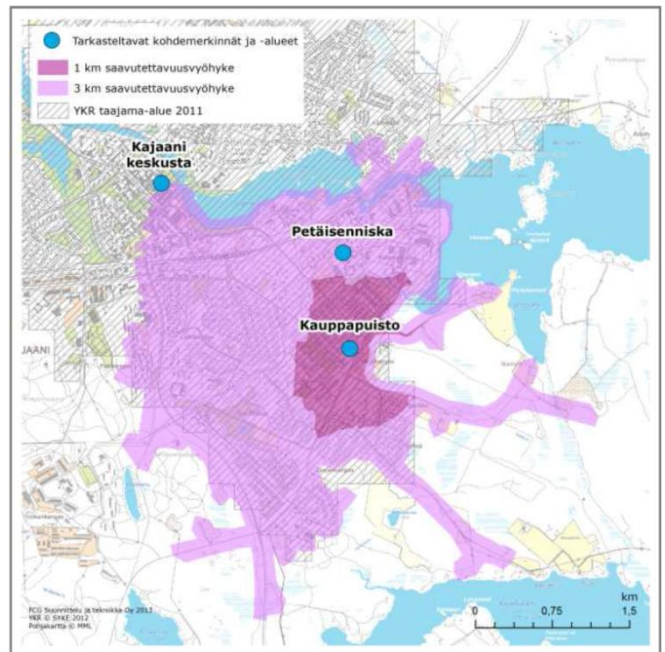
Kaavamuuotos (vaihtoehto 1) mahdollistaa alueen kehittämisen, vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen ja laajentamisen. Kaupan kehitys ja yritystoiminnan edistäminen vaikuttavat positiivisesti Kajaanin alueen talouteen ja työllisyyteen.

Kajaanin keskustaajama 2030-osayleiskaavan luontoselvityksessä metsäisen kulkuyhteyden minimileveydeksi on määritelty noin 30 metriä ja rakennetun ympäristön kulkuyhteyden minimileveys voi olla yhden puurivistön leveys. Asema-kaavassa on säilytetty liito-oravalle n. 30 metriä leveä kulkuyhteys korttelin koillisosassa, mistä on liito-oravahavaintoja vuodelta 2008. Liito-oravaa ei ole havaittu alueella eikä sen lähiympäristössä vuoden 2015 liito-oravaselvityksessä. Kuovintien ja Mustalahdentien puoleisille korttelinosille on osoitettu säilytettäväksi ja täydennettäväksi olevaa kasvillisuutta, mikä edesauttaa sekä eläinten liikkumista alueella että säilyttää puustoisena näkymän Kuovintien ja Mustalahdentien suunnista. Liito-oravan kulkuyhteyttä ei ole esitetty Mustalahdentien puoleiseen männikköön eikä nuoreen koivikkoon. Keskustaajaman luontoselvityksen mukaan harvoissa männiköissä laji on altis saalistukselle eikä koivikko jatku yhtenäisenä vaan muuttuu pienemmäksi puustoksi ja pensaaksi korttelin kaakkoisreunalla. Siltä osin kasvillisuus ei täytä keskustaajaman luontoselvityksessä esitettyä 6–10 metrin korkeusvaatimusta metsäisen kulkuyhteyden osalta.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksen, Kajaanin täydennysosan Kauppapuiston alueen vaikutusten arvioinnissa todetaan alue- ja yhdyskuntarakenteen osalta, että ”Kauppapuiston alue sijaitsee osana Kajaanin nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Kauppapuiston kolmen kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 11 400 asukasta, mikä on noin 30 % Kajaanin väestöstä. Kauppapuiston yhden kilometrin etäisyysvyöhykkeellä asuu noin 2200 asukasta.”

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Alueen rakennukset ovat kaukolämmössä. Kaukolämmön käyttöä edistetään edelleen määräämällä kaukolämpöön liittymisestä kaavassa. Olevaa rakennuskantaa voidaan täydentää.

Kauppapuisto sijaitsee kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan autovyöhykkeellä hieman keskustan reunavyöhykkeen ulkopuolella. Alue on hyvin saavutettavissa autolla. Varistien kautta keskustaan on kolmisen kilometriä. Varistien



Kuva 4. YKR-taajama-alueen rajausta ja lähialueen asutus (Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa, s. 34)

kautta on liittymä VT5:lle ja liittymään VT5:lle pääsee myös Petäisenniskan kautta kulkevaa reittiä. Sotkamontieltä on Kehräämöntien kautta yhteys alueelle. Alueen läheisyydessä on olemassa olevat joukkoliikenteen ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet asutusalueille ja ympäröivään kaupunkiin sekä laajemmin seudulliseen verkkoon ja alueen palveluita käyttävään asiakaskuntaan.

Liikennemäärät ovat kasvaneet viimeisten mittausten välisenä aikana Varistien ja Kehräämöntien mittauspisteissä huomattavasti, mikä on aiheuttanut mm. meluhaittaa lähialueiden asutukselle. Mikäli lisärakentamisen myötä autopaikkoja tulisi esimerkiksi 160 autopaikkaa lisää (1500 k-m² päivittäistavaraa, 500 k-m² autotarvikkeita ja 4000 k-m² muuta liiketilaa), voisi uusi toiminta ja autopaikkojen määrä lisätä liikennettä jonkin verran. Vaikutusta liikennemääriin on vaikea arvioida, koska alueella asioiva voi samalla käynnillä käydä useammassa liikkeissä eikä yksittäinen autolla liikkuja siten välttämättä lisää lähialueen liikennettä. Ei liene todennäköistä, että alueen kehittäminen lisää ajoneuvoliikennettä lähes tuhannella ajoneuvolla vuorokaudessa, mikä oli lisäys vuosien 2007 ja 2012 välillä. Osa aikavälillä lisääntyneestä liikenteestä johtuu yleisesti kasvaneista liikenteen määristä. Osaltaan myös Petäisenniskan alueen kehittyminen ja parantuneet yhteydet Sotkamontieltä VT5:lle Kehräämöntielle lienevät vaikuttaneet liikennemäärien kasvuun, ja Kehräämöntien kautta kulkee myös raskasta liikennettä ohi Kauppapuiston alueesta. Mutta toki osansa liikennemäärien kasvuun on ollut Kauppapuiston alueen kehittymisellä. Kaavaratkaisusta Variskankaan asuinalueelle aiheutuvaa liikennemeluhaittaa on vaikea arvioida, koska liikenteen määrien muutosta on mahdotonta ennustaa. Todennäköistä on kuitenkin, ettei liikenteen määrä kaavaratkaisun seurauksena enää kasva merkittävästi, koska uuden rakentamisen ja autopaikkojen määrä on suhteellisen pieni jo toteutuneeseen verrattuna.

Varistien ja Kehräämöntien risteysalueen liikenneturvallisuus paranee, kun tilavarauksen mukainen liikenneympyrä rakennetaan. Korttelin sisäinen kevyen liikenteen reitti parantaa liikenneturvallisuutta alueen sisällä.

Yritysvaikutukset: Kaavamuutos mahdollistaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan tilaa vaativan erikoistavaran myymäläkeskittymän toiminnan kehittämisen ja lisärakentamisen. Kauppa on yrittäjälähtöistä toimintaa ja siten kaavamuutos vaikuttaa suoraan yritystoimintaa edistävästi. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja pienimuotoinen päivittäistavarakauppa Kauppapuiston alueella ei uhkaa keskustan liiketoimintaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa hakijan suunnitelma hankkeesta (kartta 7).

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. *melutason kehitystä, kerrosalan toteutumista, palvelurakenteen kehitystä, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuutta, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta,*

rakennusten elinkaaren ja kunnan kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset, korjaukset, energiankäyttö.

Asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus. Alueelle voi rakentaa kaavamutoksen tultua voimaan.

Kajaanissa 8. päivänä helmikuuta 2016

Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen

MUUTOKSET EHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄ OOLON JÄLKEEN

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.2.–22.3.2016. Kaava-aluetta koskeva maankäyttösopimus on kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyssä 19.5.2026 (§ 160). Sopimus voidaan tehdä, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ennen asemakaavan voimaantuloa. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on ehtinyt kulua yli kymmenen vuotta. Jotta selostuksesta kävisi ilmi selvästi kaavan laatimisen ajankohdan tilanne ja olosuhteet, joissa kaava on laadittu, ei kaavaselostusta ole kokonaisuudessaan uudistettu nykyajankohdan mukaiseksi vaan muutokset tilanteeseen kerrotaan tässä selostuksen loppuun kirjoitetussa tekstissä.

Maankäyttö ja rakennuslaki (nyk. alueidenkäyttölaki) muuttui kaavaehdotuksen oltua nähtävillä. Muutos 21.4.2017/ 230 tuli voimaan 1 päivänä toukokuuta 2017 ja koski Vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä. Muutossäännösten voimaantuloa ja soveltamista koskien annettiin kuitenkin siirtymäsäännös, jonka mukaan ”kaavoihin, jotka ovat olleet ehdotuksena julkisesti nähtävillä ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 71 b, 71 c ja 71 e §:ää.” (HE 251/ 2016, YmVM 2/ 2017, EV 22/ 2017) Tässä ovat kyseiset pykälät kokonaisuudessaan (MRL 319/ 2011):

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;*
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä*
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset.*

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella.

Muutoksena lakimuutoksessa ainoastaan viimeiseen lauseeseen on tehty lisäys: *Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.*

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Lakimuutoksessa 1 momentti muuttui: *Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.*

Painopiste siirtyi siis laadusta palvelujen saavutettavuuteen.

71 e § Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saavutettavuuden kannalta on tarpeen.

71 e § kumottiin.

Myös 71 a §: vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja muuttui 2000 kerrosneliömetristä 4000:een. Muutoksella ei ole vaikutusta kokonaisuuteen. Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja ylittyy asemakaava-alueella ja jokaisella osoitettulla rakennusosalalla. Seudullisesti merkittävien suuryksiköiden kokorajat on määriteltä maankuntakaavoissa.

Edelleen on voimassa myös 71 d § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

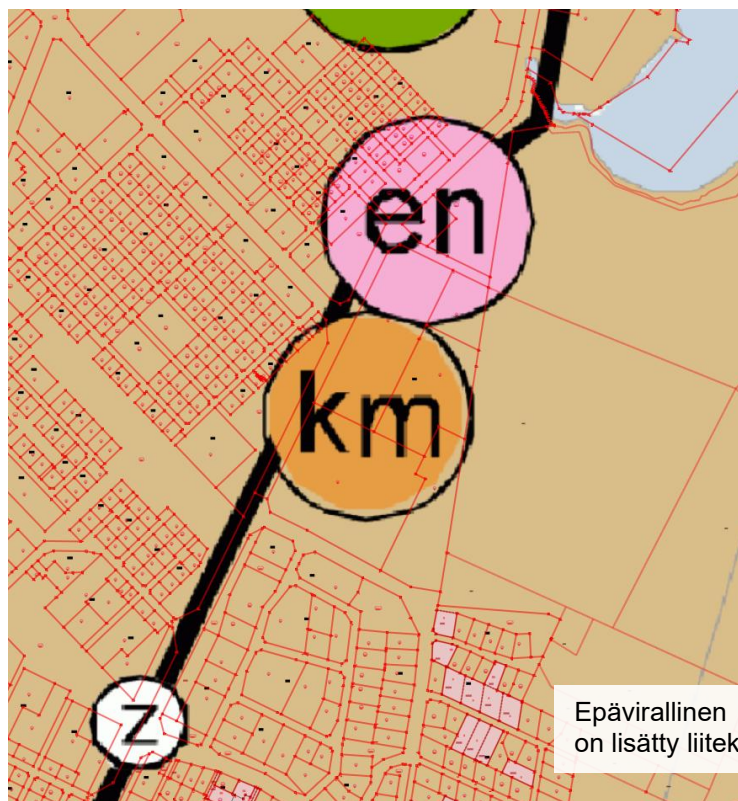
Kauppapuiston alueen kehittäminen vähittäiskaupan suuryksiköiden myymäläkeskittymänä edellyttää edelleen asemakaavan muuttamista ja voimaan tuloa, mikäli aluetta halutaan kehittää. Myymäläkeskittymä on merkittävä. Korttelissa on jäljellä rakennusoikeutta niin paljon, että se ylittää yksistään vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan.

Lainsäädäntö on muuttunut myös MRL 57 a § osalta (9.11.2018/ 873, voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019). Pykälä koskee kaukolämpöön liittymisvelvollisuutta. Tämänkin osalta, koska asemakaavamuutos on ollut ehdotuksena

julkisesti nähtävillä ennen lain voimaantuloa, sovelletaan voimassa ollutta 57 a §:ää.

Maakuntakaavat

Kauppapuiston alue sijoittuu maakuntakaavan (2020) taajamatoimintojen alueelle, a (MK valtuusto hyväksyi 7.5.2007, VN vahvisti 29.4.2009) ja oli merkitty Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa (MK valtuusto hyväksyi 1.12.2014, YM vahvisti 7.3.2016) tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi, km-tv. Kauppaa koskevat merkinnät ja määräykset osin päivitettiin Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 (MK valtuusto hyväksyi 16.12.2019, tullut voimaan). Päivityksen myötä Kauppapuiston aluetta koskee merkintä km, vähittäiskaupan suuryksikkö. Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Suunnittelumääräyksessä todetaan, ettei alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa ja että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen jalankulun ja pyöräilyn sekä julkisen liikenteen järjestelyjen avulla. Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja keskustatoimintojen alueen ulkopuolella päivittäistavarakaupan osalta on Kajaanissa 4000 k-m², tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta Kajaanin taajamatoimintojen alueella 10 000 k-m² sekä muun erikoistavarakaupan osalta 5000 k-m². Kauppapuiston alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on 40 000 k-m², josta enintään 1 500 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa, pysyi samana kuin asemakaavamuutosehdotusvaiheessa hyväksytyinä olleessa Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa.



Epävirallinen yhdistelmämaakuntakaavaote on lisätty liitekarttoihin numerolla 3 a).

osoitettu pyöräteiden pää- ja aluereittien tavoiteverkon mukainen kevyen liikenteen reitti. Etelä- ja pohjoispuolella Kuovintien ja Mustalahdentien yhdystiet/ koojakadut johtavat ympäristön työpaikka-alueille ja asuinalueille. Pohjoisosassa korttelia leikkaa 110 kV sähkölinja suojavyöhykkeineen. Pohjoispuolen sähköasema on osoitettu kaavakartassa yhdyskuntateknisen huollon alueena (ET). Variskankaan asuinalueet ovat kaavassa pientalovaltaisia asuinalueita (AP) ja niin ikään Kylmän asuinalueet. Polvilan alueelle alueen itäpuolelle sijoittuu uusi pientalovaltainen asuinalue, jota ympäröivät lähivirkistysalueet (VL). Eteläpuolella on työpaikka-alue (TP). Kaava-alueita koskevat myös kaavan yleiset määräykset.

Tarkennuksia kaavaselostuksen aineistoon

Edellisellä vertailuvälillä vuosien 2007 ja 2012 välillä liikenteen määrä oli kasvanut Kehräämöntiellä (4750 → 5660) ja Varistiellä (4100 → 5060). Vuonna 2022 tehdyssä liikennelaskennassa Kehräämöntiellä liikennemäärät olivat edelleen kasvaneet (5660 → 7050) mutta Varistiellä laskeneet lähemmäs vuoden 2007 tasoa (5060 → 4521). Vuoden 2014 keskustaajaman meluselvitystä ei ole päivitetty mutta reilu kasvu Kehräämöntiellä on voinut kasvattaa melua ennustetilannetta enemmän (melutilanteen ennusteessa liikennemäärät kasvavat vuoteen 2040 mennessä kasvukertoimella 1,25 vuodesta 2012). Varistiellä puolestaan melu on voinut pysyä vielä lähempänä vuoden 2014 tilannetta. Kauppapuiston alueen kannalta liikennemäärien kasvu Kehräämöntiellä edellyttää edelleen turvallisia liikennejärjestelyitä. Melu ei sinänsä vaikuta alueen toimintaan mutta lähistön asutukselle voi liikennemäärien kasvusta aiheutua melua. Kauppapuiston rakennukset eivät sijoitu aivan asutuksen viereen. Kehräämöntien liikenne ei johdu pelkästään Kauppapuiston alueen toiminnasta vaan vilkas liikenne suuntautuu osittain Sotkamontieltä Petäisenniskan yritysalueelle ja edelleen VT5:lle ja myös Petäisenniskasta Kauppapuistoon päin. Kaavamuu-
toksen voimaan tulo ei todennäköisesti kuitenkaan merkittävästi vaikuta enää alueen katuverkon liikennemääriin tai ympäristöön liikenteestä aiheutuvaan meluun, koska alue on suurelta osalta toteutunut jo aiemmin poikkeamisluvun.

Liitekartan 1 Ilmakuva, luonnonympäristö 2012–2014 lisäksi liitekarttoihin on lisätty tilanne 2023. Ilmakuvan perusteella kasvillisuuden tilanne korttelissa ei ole oleellisesti muuttunut. Rakentamattomalla tontilla kasvillisuus näyttää kasvaneen. Liito-oravan kulkuyhteys on syytä edelleenkin säilyttää.

Liitekartan 2 a Rakennuskantaa koskevat tiedot on tarkastettu ja muuttunut tilanne lisätty liitekarttoihin (2026). Tontilla 205-8-71-3 olevan liike- ja tavaratalon (Tokmanni) pinta-ala on tarkastettu vastaamaan rakentamislupakuvien mukaista laskelmaa 2022 ja rakennuksen kerrosala on 12 214 k-m² (aiemmin 11 900 k-m²). Myös samalla kiinteistöllä olevan asuinrakennuksen kerrosala on tarkastettu ja se on 166 k-m² (aiemmin 126 k-m²). Lisäksi asuinrakennuksen yhteydessä on 30 k-m² talousrakennus. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus muodostuvalle tontille on 12 500 k-m². Tontille jää rakennusoikeutta vain 90 k-m². Muiden tonttien käytetty rakennusoikeus ei ole muuttunut. Koko korttelin rakennusoikeus on 40 000 k-m². Käytetty rakennusoikeus on 33 733 k-m². Jäljelle jäävä rakennusoikeus koko korttelissa on 6267 k-m². Rakennuskanta-

kartta (liitekartta 2 a) on päivitetty käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi. Seurantalomake on viety Ryhti-palveluun.

Liitekartoista on poistettu johtokartta ja kaapelikartta (Liitekartat 2 b ja c), joiden katsotaan kuvaavan niin kutsuttua kriittistä infraa, jota ei enää esitetä kaava-asiakirjoissa. Kaavakartan esittämistapaan ei kuitenkaan ole tehty muutoksia näiden esittämisen osalta, koska merkinnät näkyvät kuitenkin liitteinä olevissa luonnoksessa ja ehdotuksessa.

Kaavakartan pohjakartta on Alueidenkäyttölain 54 a § mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 30.4.2026. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

Kiinteistö Oy Kauppapuisto, joka oli toisena kaavamuutoksen hakijana, on jakautunut Kiinteistö Oy Kajaanin Kehräämöntie 22:ksi ja Kiinteistö Oy Kajaanin Kehräämöntie 24:ksi, jotka omistavat tontit 205-8-71-6 ja 205-8-71-7. Maxi-Properties Oy omistaa tontit 205-8-71-3 ja 205-8-71-4 ja 205-8-71-8. Tonteista 205-8-71-3 ja 205-8-71-4 muodostuu tonttijaolla tontti 205-8-71-9, josta osasta tulee katualuetta. Maanomistajia on tiedotettu kaavan etenemisestä.

Bilteman kaupan kaavoituksen yhteydessä on tehty Kajaanin kaupallinen selvitys (Loppuraportti 28.10.2025, FCG Rakennettu Ympäristö OY), jossa on tarkasteltu Kajaanin kaupan palveluverkon kokonaisuutta ja arvioitu vähittäiskaupan laskennallista liiketilatarvetta. Selvityksen mukaan Kajaanin väestön kysyntään perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä on muussa erikoiskaupassa noin 9000 k-m² ja tilaa vaativassa erikoistavarakaupassa ja autokaupassa noin 15 000 k-m². Yhteensä näissä siis 24 000 k-m². Bilteman kaavahankkeen on osoitettu käyttävän tästä noin 30 %, joten noin 70 % lisätarpeesta on mahdollista toteuttaa muualla Kajaanissa. Kauppapuistossa asemakaavan muutoksen mukainen jäljelle jäävä rakennusoikeus on 6267 k-m². Tämä on noin 26 % liiketilatarpeesta. Tilaa vaativasta erikoistavarakaupasta Kauppapuiston jäljellä oleva rakennusoikeus olisi noin 42 %.

Vaikka ehdotuksen nähtävillä olosta on kulunut kymmenisen vuotta, on kaavaehdotus edelleen ajanmukainen. Maankäyttö ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) siirtymäsäännös antaa mahdollisuuden soveltaa edelleen aiemmin voimassa olleita pykäläitä. Kaavaehdotus on Kainuun maakuntakaavojen ja Keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukainen. Kaavamuutos muuttaa korttelin käyttötarkoituksen nykyisen käytön mukaiseksi ja mahdollistaa korttelin kehittämisen edelleen. Vähäisenä muutoksena asemakaavakarttaan on muutettu sitovan tonttijaon numero kaavakarttaan ja tonttijakokarttaan. Tästä syystä nähtävillä ollut asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on siirretty kaavan liitteisiin (5 ja 6) ja päivitettyt kartat ovat karttaliitteinä (6 ja 8). Muutos on niin vähäinen, ettei ole syytä asettaa kaavaehdotusta uudestaan nähtäville.

Kajaanissa 19. päivänä toukokuuta 2026

Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kajaani	Täyttämispvm	11.5.2026
Kaavan nimi	Kauppapuisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.6.2015
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	205-
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,9459	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,9459

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	15,9459	100,00	40000	0,25	0,0000	-39730
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,8939	99,7	40000	0,25	15,8939	40000
T yhteensä					-15,9459	-79730
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0520	0,3			0,0520	
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

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	15,9459	100,00	40000	0,25	0,0000	-39730
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,8939	99,7	40000	0,25	15,8939	40000
KM-1	15,8939	100,0	40000	0,25	15,8939	40000
T yhteensä					-15,9459	-79730
TY					-15,9459	-79730
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0520	0,3			0,0520	
Kadut	0,0520	100,0			0,0520	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Raportti

Pöyry Finland Oy
Itkonniemenkatu 13
FI-70500 Kuopio
Finland
Kotipaikka Vantaa, Finland
Y-tunnus 0625905-6
Puh. +358 10 33450
Faksi +358 10 33 45601
www.poyry.fi

Päiväys 3.8.2015

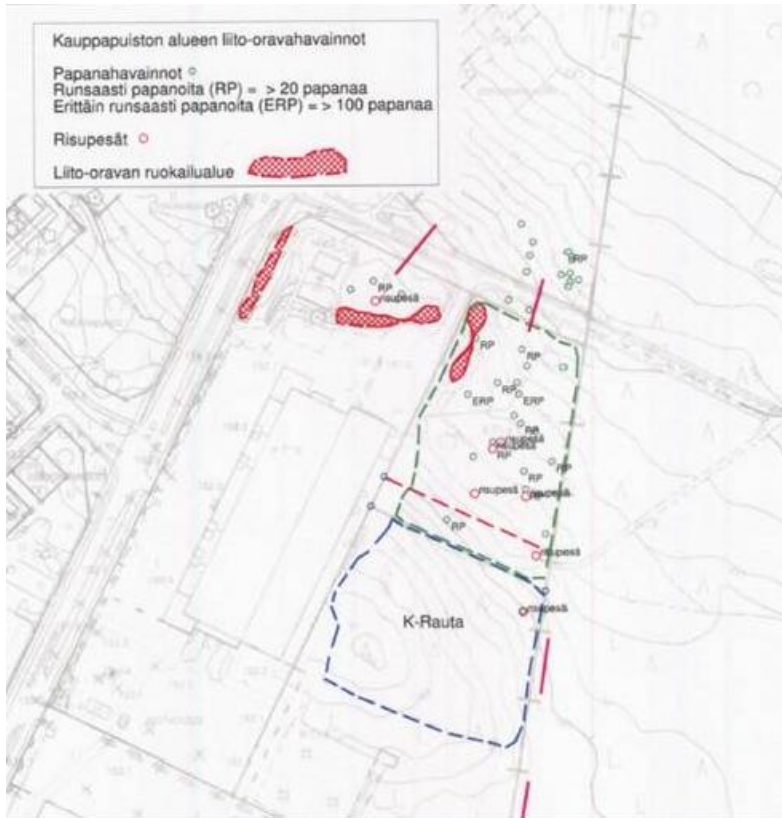
Sivu 1 (3)

Kauppapuiston liito-oravareviirien tarkistus, maastotyön tulokset

Kajaanin kaupungin kaavoitus tilasi toukokuussa Pöyry Finland Oy / Mika Wellingiltä tarkastustyön, jonka tarkoituksena oli selvittää Kauppapuiston (kuva 1) nykyinen liito-oravatilanne. Kauppapuistosta on vuonna 2008 tehdyssä kartoituksessa löydetty liito-oravan reviiri, joka on sijoittunut Kauppapuiston koilliskulmaan (kuva 2). Kajaanin kaupungin keskustaajaman 2030 – osayleiskaavan luontoselvityksessä (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 5.5.2014) Kauppapuiston alue on merkitty liito-oravalle potentiaalisena elinympäristönä / tärkeänä kulkuyhteytenä. Alue ei ole yhteydessä muihin kaupungin alueen tiedossa oleviin liito-oravareviireihin.



Kuva 1. Selvitysalue.



Kuva 2. Liito-oravahavainnot v. 2008 kartoituksessa.

Tulokset

Liito-oravalle potentiaalisiksi metsäkuvioiksi arvioitiin Kauppakeskuksen pohjois- ja koillispäässä olevat kuusikkokuviot sekä selvitysalueen pohjoispuolinen kuusikkokuvio. Liito-oravalle potentiaaliset metsäkuviot käveltiin maastossa läpi etsien liito-oravan papanoin merkitsemiä puita selvitysalueella sekä sen pohjoispuolisessa metsässä. Maastotyö tehtiin 12.5.2015, ajankohta ja olosuhteet olivat selvityksen tekemiselle hyvät.



Kuvat 3 ja 4. Vasemmalla selvitysalueen pohjoisosa kuvattuna tieltä, oikealla selvitysalueen koillisosan puustoa, josta oli olemassa aiempia liito-oravahavaintoja.

Liito-oravan papanoimia puita ei löydetty koko alueelta eikä myöskään selvitysalueen pohjoispuolisesta metsästä. Selvitysalueen uudistuskypä kuusipuustoinen metsäkuvio on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, joskin pinta-alallisesti pieni (n. 1 ha).

Johtopäätökset

Vuonna 2008 Kajaanin Kauppapuiston alueella ollut liito-oravan reviiri havaittiin toukokuussa 2015 tehdyllä tarkastuskäynnillä tyhjäksi. Metsäalue on kooltaan suhteellisen pieni ja sijaitsee erillään kaupungin muista tiedossa olevista liito-oravan asutuista elinympäristöistä, mutta toimii kuitenkin edelleen potentiaalisena elinympäristönä tai osana mahdollista kulkuyhteyttä.

Kuopio, 3.8.2015 / Pöyry Finland Oy

Mika Welling (puh. 010 3345 716, mika.welling@poyry.com)



Hakija / hakijat Maxi-Properties Oy (1731576-2) Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto (2038636-9)	Hakijan osoite / Laskutusosoite Savonkatu 13 A 6 74100 Iisalmi
Puhelin kotiin ja toimeen Paavo Saastamoinen 0440-923670	

ASEMAKAAVAN MUUTOSKOHTTEEN TIEDOT

Kaupunginosa 205	Korttelin numero 8	Tontin numero 71	Tontin osoite 3,4,5,6,
----------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------------------------

Omistustontti Vuokratontti Tonttivaraus

Asemakaavan muutosehdotus ja sen perustelut

Kajaanin Kauppapuiston korttelialue

Pyydämme aloittamaan asemakaavan laatimisen omistamillemme tonteille mahdollisimman pikaisesti. Muuttamaan tonttien kaavamääräykset teollisuustontista (TY-2) Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan mukaiseksi (km-tv) tontiksi sekä toteuttamaan mahdolliset tonttijaon muutokset asemakaavan yhteydessä.

Samalla me allekirjoittaneet, maanomistaja Maxi-Properties Oy ja maanvuokraaja Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto sitoudumme maksamaan asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvat kustannukset puoliksi Kajaanin ympäristötekniisen lautakunnan vahvistaman taksoituksen, hyväksytyjen työtunti- ja todellisten kuulutus-kustannusten mukaisesti.

Pyydämme vielä toteuttamaan sovittua liito-orava kartoituksen kuluvan kevään aikana.

Pyydämme toimittamaan allekirjoittaneelle asemakaavanmuutos-sopimuksen.

LIITTEET

Tontin käyttösuunnitelma tai piirros haettavasta muutoksesta kartalla

Muu selvitys

Aika ja paikka

Iisalmi 8.5.2015

Allekirjoitus

Kirjallinen muutoshakemus toimitetaan osoitettuna Kajaanin kaupunki, kaupunginhallitus.

OHJEITA SEURAAVALLA SIVULLA

Posti
PL 133
87101 Kajaani

Käyntiosoite
Pohjolankatu 13
87100 Kajaani

Puhelin
08 61 551

Sähköposti
kajaani@kajaani.fi

LIITE 2

KAJAANIN KAUNJIKI
Toimitusinsinööri

TONTTIKARTTA
1:2000

Tontin lohkomistoimitus
Nro 12/2007

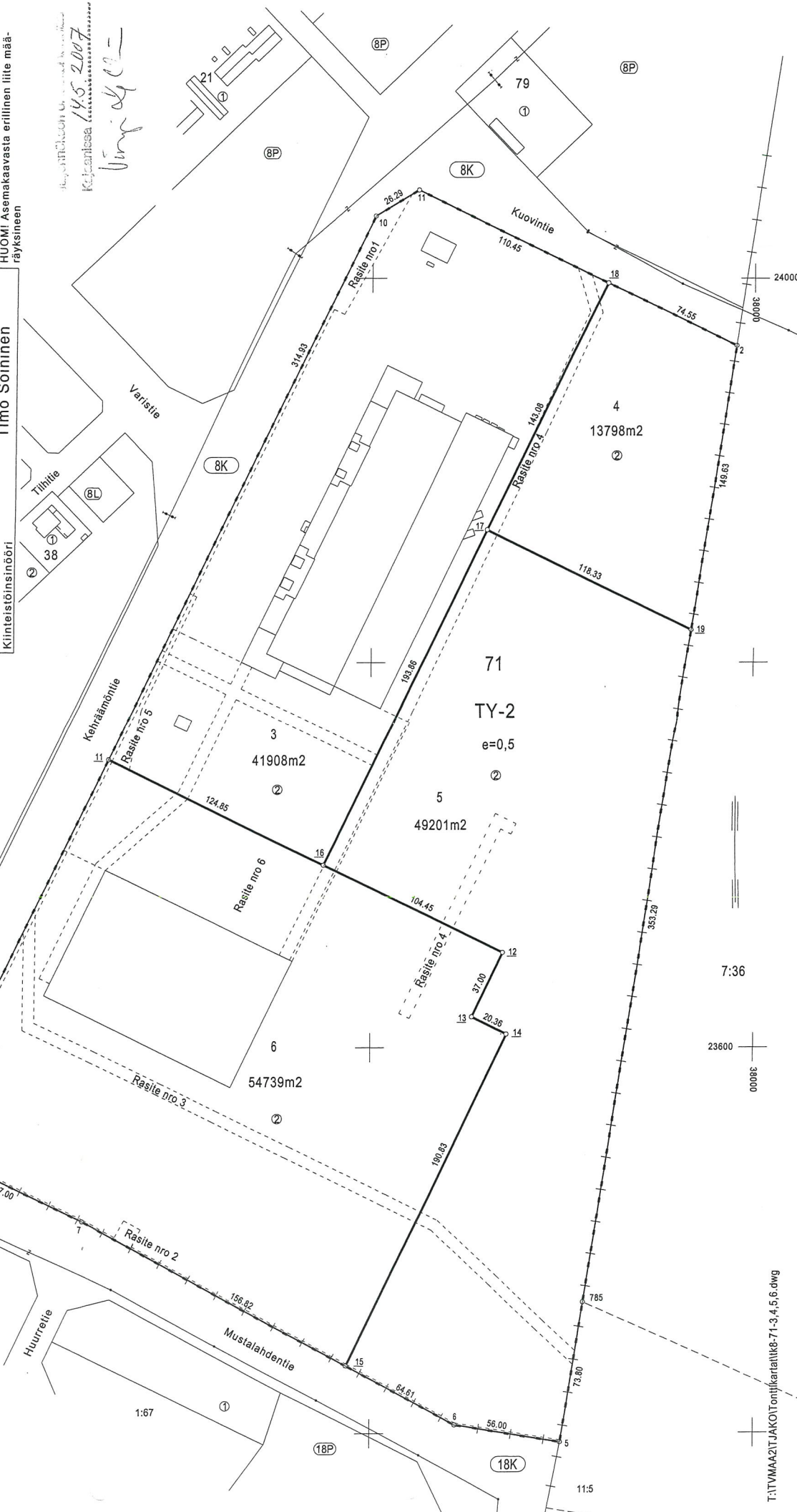
Voimassa olevan as. kaavan vahvistuspäivä ja nro		Voimassa olevan tonttijaoon vahvistuspäivä ja nro		Kaupunginosa	Kortteli	Tontti	1-osaisen kartan osa 1
19.6.1985		23.2.2007		8	71	3,4,5,6	
Karttalehti	Tark.	Tontin lohkomistoimitus		Toimitusinsinööri			
24/36-37C	SMM	20.3.2007		R.Marketta Moilanen			
23/36-37C-D	RMM	HUOM! Kadun sijainti- ja korkeustiedot on saatavissa Kunnallisteknisestä suunnitteluyksiköstä ja vesihuoltoon koskevat tiedot Kajaanian Vedeltä.					
Merkitty kiinteistörekisteriin		HUOM! Asemakaavasta erillinen liite mää- räyksineen					
11.5.2007		Kliinteistöinsinööri					
Timo Soiminen							

14.5.2007
Kajaanissa

Timo Soiminen

14.5.2007
Kajaanissa

N:o	X	Y	LAATU
2	23964.821	37890.425	betoni
5	23395.268	37899.796	putki
6	23404.297	37844.528	putki
7	23510.415	37650.190	putki
8	23544.195	37580.996	putki
9	23669.187	37575.392	putki
10	24032.927	37801.586	putki
11	24045.981	37824.177	putki
12	23749.517	37863.426	rajapiste
13	23648.924	37869.480	putki
14	23615.675	37853.248	putki
15	23606.744	37871.542	putki
16	23435.259	37787.926	putki
17	23694.745	37775.620	rajapiste
18	23868.952	37860.665	rajapiste
19	23897.526	37923.433	putki
20	23817.040	37967.002	rajapiste
21	23468.103	37911.685	kivi



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

Kauppapuisto

KAJAANI

Kaupunginosa 8 Petäisenniska kortteli 71

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kartaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä 2,5 km keskusta kaakkoon Petäisenniskan kaupunginosassa. Kaava-alueen muodostaa ns. Kauppapuiston kortteli. Korttelin pinta-ala on 159 459 m². Kortteli rajautuu itäreunaltaan asemakaavoittamattomaan metsäiseen maatalousalueeseen. Eteläpuolella on Kylmän teollisuusalue ja lännessä Kehräämöntien. Kehräämöntien länsipuolelta alkaa Variskankaan asuinalue. Pohjoispuolella sijaitsee Petäisenniskan yritysalue. Alueelle saavutaan Varistien kautta tai Kehräämöntietä.

Korttelissa on vanha teollisuusrakennus, jonka käyttötarkoitus on muutettu myymälä- ja varastotiloiksi, vanha asuinrakennus, sekä kaksi uudempaa liikerakennusta. Korttelin käytetty rakennusoikeus on 33 733 k-m². Rakennusten käyttötarkoitus on rajattu poikkeamislavin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä-, varasto- ja toimistokäyttöön. Korttelin kaakkois-eteläreuna sekä koillis-pohjoisreuna ovat puustoisia. Muutoin kortteli on asfalttikenttää.

Tavoitteet

Tavoite on muuttaa asemakaava vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta seudullisesti merkittäväksi tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi sekä mahdollistaa nykyisen toiminnan kehittäminen.

Suunnittelun lähtökohdat

Maxi-Properties Oy ja Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto (nyk. Kiinteistö Oy Kajaanin Kehräämöntie 22 ja Kiinteistö Oy Kajaanin Kehräämöntie 24) ovat jättäneet 8.5.2015 päivätyn asemakaavan muutoshakemuksen omistamansa Kajaanin Kauppapuiston korttelin asemakaavan muuttamisesta Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan mukaisesti seudullisesti merkittäväksi tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi.

Kaupunginhallitus päätti 23.6.2015, että Kauppapuiston korttelin asemakaava muutetaan kaupan vaihemaakuntakaavan mukaisesti.

Kaavamuuos tukee ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja kaupungin linjausta vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisesta keskustatoimintojen

alueelle lukuun ottamatta paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Kauppapuiston alue sijoittuu maakuntakaavan (2020) taajamatoimintojen alueelle, a (MK valtuusto hyväksyi 7.5.2007, VN vahvisti 29.4.2009) ja oli merkitty Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa (MK valtuusto hyväksyi 1.12.2014, YM vahvisti 7.3.2016) tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi, km-tv. Kauppaa koskevat merkinnät ja määräykset osin päivitettiin Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 (MK valtuusto hyväksyi 16.12.2019, tullut voimaan). Kauppapuiston aluetta koskee merkintä km, vähittäiskaupan suuryksikkö. Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Suunnittelumääräyksessä todetaan, ettei alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa ja että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen jalankulun ja pyöräilyn sekä julkisen liikenteen järjestelyjen avulla. Lisäksi todetaan, että Kauppapuiston alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on 40 000 k-m², josta enintään 1 500 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa. Kaupan vaihemaakuntakaavan taustalla oli maankäyttö- ja rakennuslain muutos (319/2011), joka vahvisti maakuntakaavoituksen asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksessa.

Kaavan laatimisen aikaan voimassa olleessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2015 (vahvistettu 31.5.1993) Kauppapuiston alue oli merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi, T. Keskustaajaman osayleiskaavan päivitys oli meneillään kaavoituksen alkuvaiheessa ja alustavassa luonnoksessa alue oli merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan tilaa vaativia suuryksiköitä sekä muille pääkäyttötarkoitukseen liittyville toiminnoille, KM/tiva-2. Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava tuli voimaan suunnittelun osalta 31.3.2020. Alueelle ei kohdistunut valituksia. Voimassa olevassa keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta (KM/ tiva). Kaavamääräyksen mukaan ”*alue varataan seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan tilaa vaativalle suuryksikölle tai myymäläkeskittymälle sekä muille pääkäyttötarkoitukseen liittyville toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 1 500 k-m² päivittäistavarakauppaa. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan yksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Kauppapuiston alueelle enintään 40 000.*”

Alueella on voimassa 19.6.1985 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, TY-2. Alueelle voidaan sijoittaa myös

aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Tontin tehokkuusluku on 0,5 ja kerrosaluku II.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy sen toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

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 kaavaprosessin eri vaiheissa ja asemakaavamutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutettiin kaavoituskatsauksessa esitetyllä tavalla. Hyväksymisvaiheen kaavoituksen kulku ja osallistuminen on kuvattu kaavoituksen verkkosivulla: 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

Maxi-Properties Oy, Kiinteistö Oy Kajaanin Kehräämöntie 22, Kiinteistö Oy Kajaanin Kehräämöntie 24

Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät Lähialueen asukkaat sekä asukas yhdistykset ja muut yhteisöt

Lehtikankaan asukas yhdistys ry

Tekninen verkosto

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

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue, Kaavoitus ja aluesuunnittelu

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Lupa- ja valvontavirasto, Kainuun liitto

Tiedottaminen

Kuulutukset on julkaistu kaavaehdotusvaiheeseen saakka kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi on tiedotettu kaupungin verkkosivuilla. Hyväksymisvaiheessa kuulutukset julkaistaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kainuun Sanomat -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan

kaavan verkkosivulla: www.kajaani.fi/kaavoitus/vi-reilla-olevat-kaavat
> Kauppapuisto (avautuu linkistä)

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta ulottuvat myös lähiympäristöön. 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:

- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kainuun liitto, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, Kajaani 2013
- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa, Kajaanin kaupunki, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy ja Linea konsultit Oy, Loppuraportti 4.12.2013
- Kauppapuiston liito-oravaselvitys 2008
- Liito-oravaselvitys, Pöyry Finland Oy, 2015
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2007, 2012 ja 2022
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009
- Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma, 2017
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaanin kaupallinen selvitys, Biltema, Loppuraportti 28.10.2025, FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan, onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaava-hankkeen pohjaksi.

Yhteystiedot

KAJAANIN KAUPUNKI
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133, 87101 Kajaani
käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13
sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

KAAVOITUS:

Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen
p. 044 7148 285

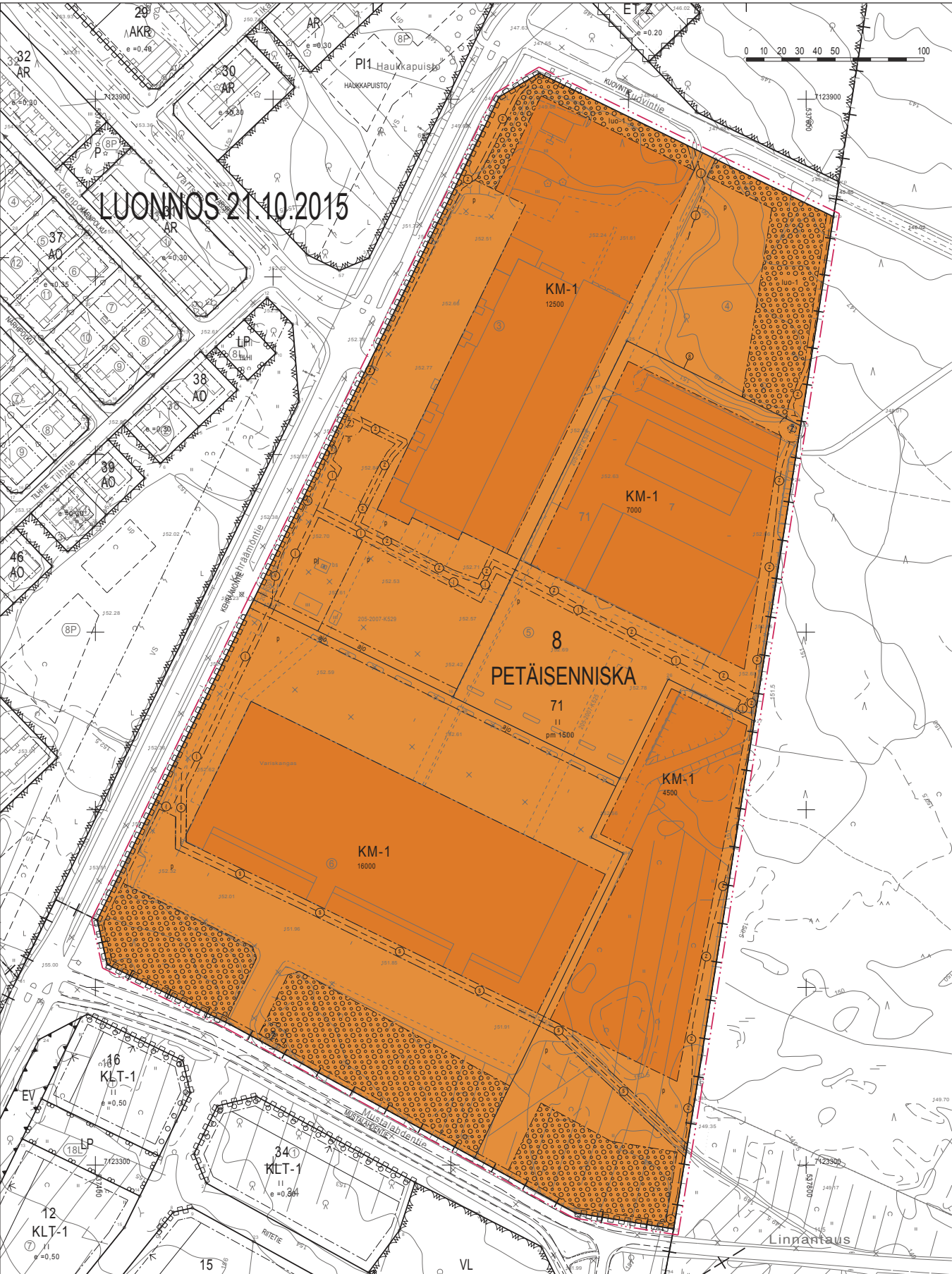
ALUESUUNNITTELU:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen
p. 044 7100 034

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU		
Kauppapuisto ASEMAKAAVAN MUUTOS		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin ilmoitustaulu 26.6.2015 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 27.–28.6.2015 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja netissä www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Asemakaavat	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Kesä 2015
Laatimisvaiheen kuuleminen - Kaavaluonnos nähtävillä 5.11.–4.12.2015 - OAS päivitetty 4.1.2016	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Syys 2015
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		Talvi – Kevät 2016
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa: nähtävillesanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä 22.2.–22.3.2016 kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutuskaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Maankäyttösopimus laaditaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.		Kevät 2026
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	Kevät – Kesä 2026
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös.	
Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin sähköinen 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 Infossa/ 3. krs. aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.



LUONNOS 21.10.2015

8
PETÄISENNISKA

71
11
pm 1500

KM-1
12500

KM-1
7000

KM-1
4500

KM-1
16000

32
AR

29
AKR

30
AR

PI1 Haukkaupisto
HAUKKAUPESTO

ET2

37
AO

38
AO

39
AO

46
AO

16
KLT-1

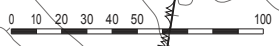
12
KLT-1

15

34
KLT-1

VL

Linpääntaus



LIITE 4

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan, tilaa vaativan erikoistavarain suuryksikön tai myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarain myymälä-, varasto- ja toimistotiloja.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



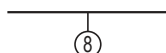
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

8

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PET

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

236

Korttelin numero.

4500

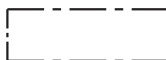
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

pm 1500

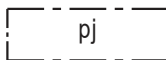
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten.

II

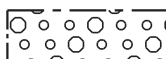
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



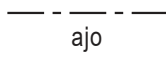
Rakennusala.



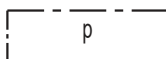
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



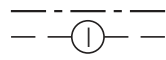
Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.



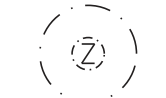
Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



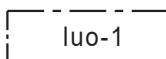
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, I= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



Muuntajaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten riittävästi kookasta puustoa.

AUTOPAIKAT: Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m².
Päivittäistavaramyymälä 1 ap/25 k-m².
Auto- ja tarvikemyymälä 1 ap/ 25 k-m².
Varasto 1 ap/150 k-m².

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 8-71-8.
Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

KAUKOLÄMPÖÖN LIITTYMISVELVOLLISUUS MRL 57a §:n mukaisesti koskee 8 kaupunginosan korttelia 71.

ULKOVARASTOJEN NÄKÖSUOJAKSI on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Huoltoasemaa tai miehittämätöntä POLTTONESTEEN JAKELUASEMAA ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71


MUODOSTUU:

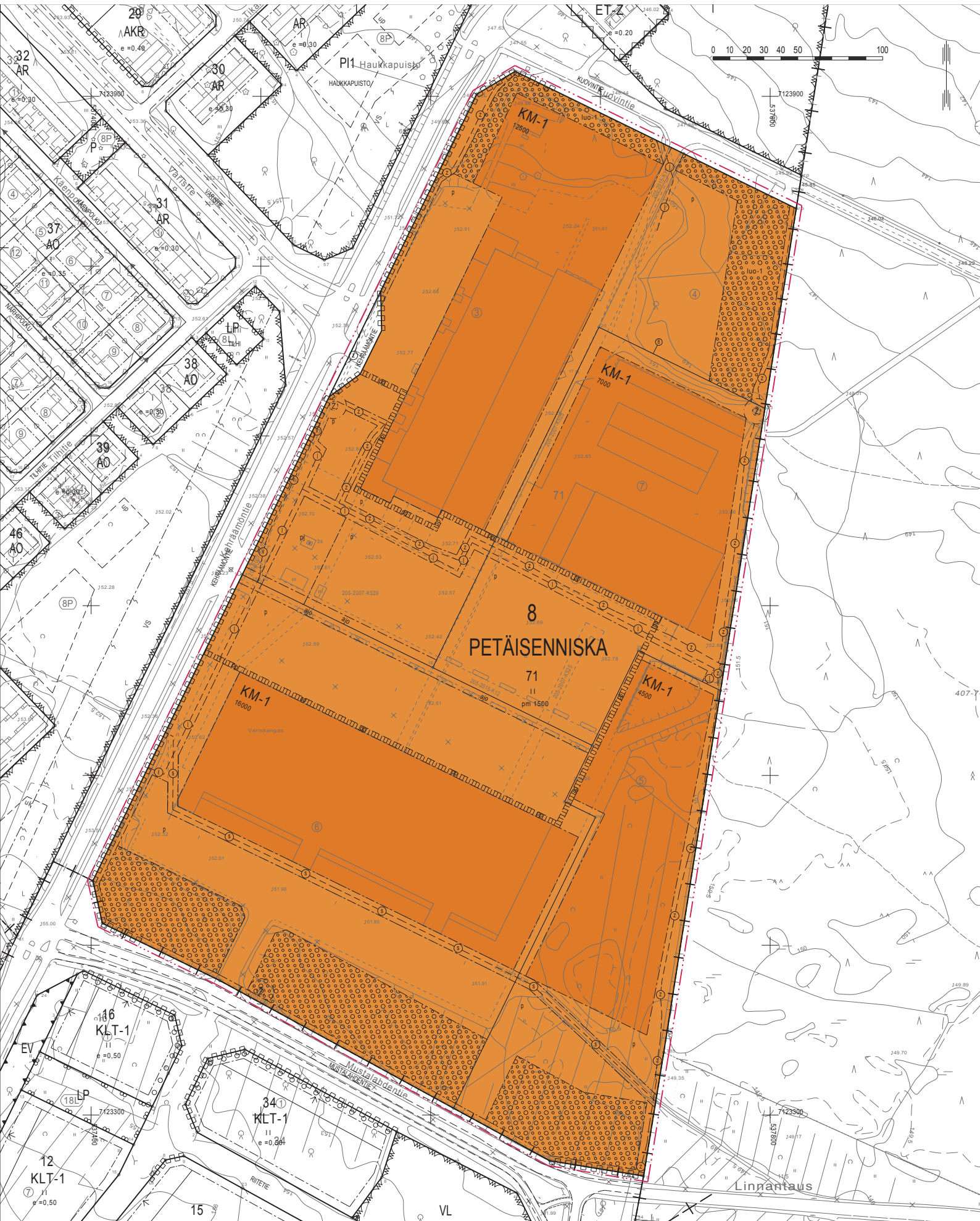
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71

LUONNOS 21.10.2015

 KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA		SÄILYTYS:		
PVM	21.10.2015			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA VIRAN PUOLESTA: _____ TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA
PIIR.N:o	?? / 2015	_____ PIIA VÄYRYNEN KAAVOITUSARKKITEHTI		
MK	1:4000			
SUUNN.	PV			
PIIRT.	PV			
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI _____ TIMO SOININEN		LAINVOIMAINEN:		



Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus.

LIITE 5

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän, tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälä-, varasto- ja toimistotiloja.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



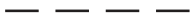
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



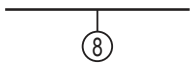
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

8

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PET

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

236

Korttelin numero.

KEHRÄÄMÖNTI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4500

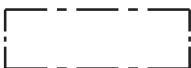
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

pm 1500

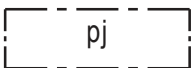
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten.

II

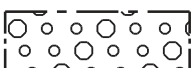
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



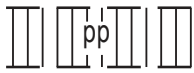
Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.



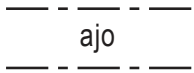
Katu.

Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus.

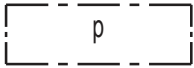
LIITE 5



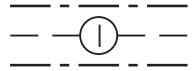
Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



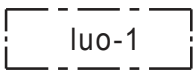
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



Muuntajaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten riittävästi kookasta puustoa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT: Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m².
Päivittäistavaramyymälä 1 ap/25 k-m².
Auto- ja tarvikemyymälä 1 ap/ 25 k-m².
Varasto 1 ap/150 k-m².

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 8-71-8. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

KAUKOLÄMPÖÖN LIITTYMISVELVOLLISUUS MRL 57a §:n mukaisesti koskee 8 kaupunginosan korttelia 71.

ULKOVARASTOJEN NÄKÖSUOJAKSI on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Huoltoasemaa tai miehittämätöntä **POLTTONESTEEN JAKELUASEMAA** ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

Korttelin sisäisiin turvallisiin kevyen liikenteen yhteyksiin tulee kiinnittää huomiota.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71

MUODOSTUU:

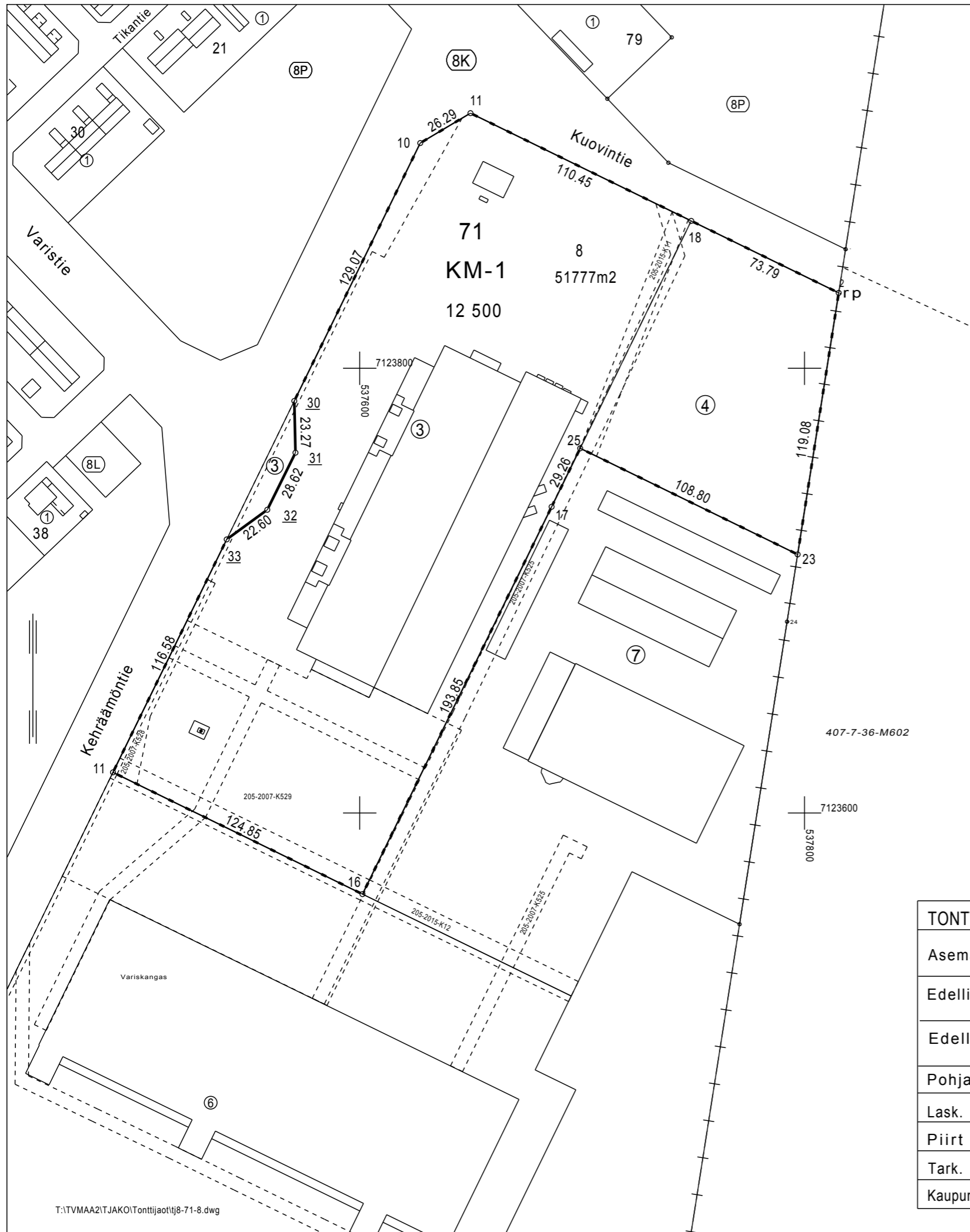
KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71 JA KATUALUETTA

 KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA		SÄILYTYS:	
PVM	8.2.2016		
PIIR.N:o	1 / 2016	 _____ PIIA VÄYRYNEN KAAVOITUSARKKITEHTI	
MK	1:1000		
SUUNN.	PV		
PIIRT.	PV		
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI _____ TIMO SOININEN			
		LAINVOIMAINEN:	

Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus.



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
rp	7123833.913	537815.365
10	7123901.282	537627.208
11	7123618.273	537489.056
11	7123914.736	537649.796
16	7123563.505	537601.249
17	7123737.711	537686.288
18	7123866.284	537749.052
23	7123716.278	537796.895
25	7123764.005	537699.124
30	7123785.297	537570.589
31	7123762.036	537571.117
32	7123736.373	537558.448
33	7123723.037	537540.197

TONTIN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m ²	Osat m ²	Muodostajakiinteistö
8	51777	41386	205-8-71-3
		10391	205-8-71-4

TONTTIJAON MUUTOS		1:2000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		236 19.6.1985	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		8/71/4 29.12.2009	Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja			Kiinteistötunnus
Lask.	PV	tonttijaon laati	205-8-71-8
Piirt	TK		
Tark.	JS	Kiinteistöinsinööri Jari Säkkinen	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt			Tj-kartta 8/71/5

LIITEKARTTA 1



Ilmakuva 2012-2014, luonnonympäristö

LIITEKARTTA 1

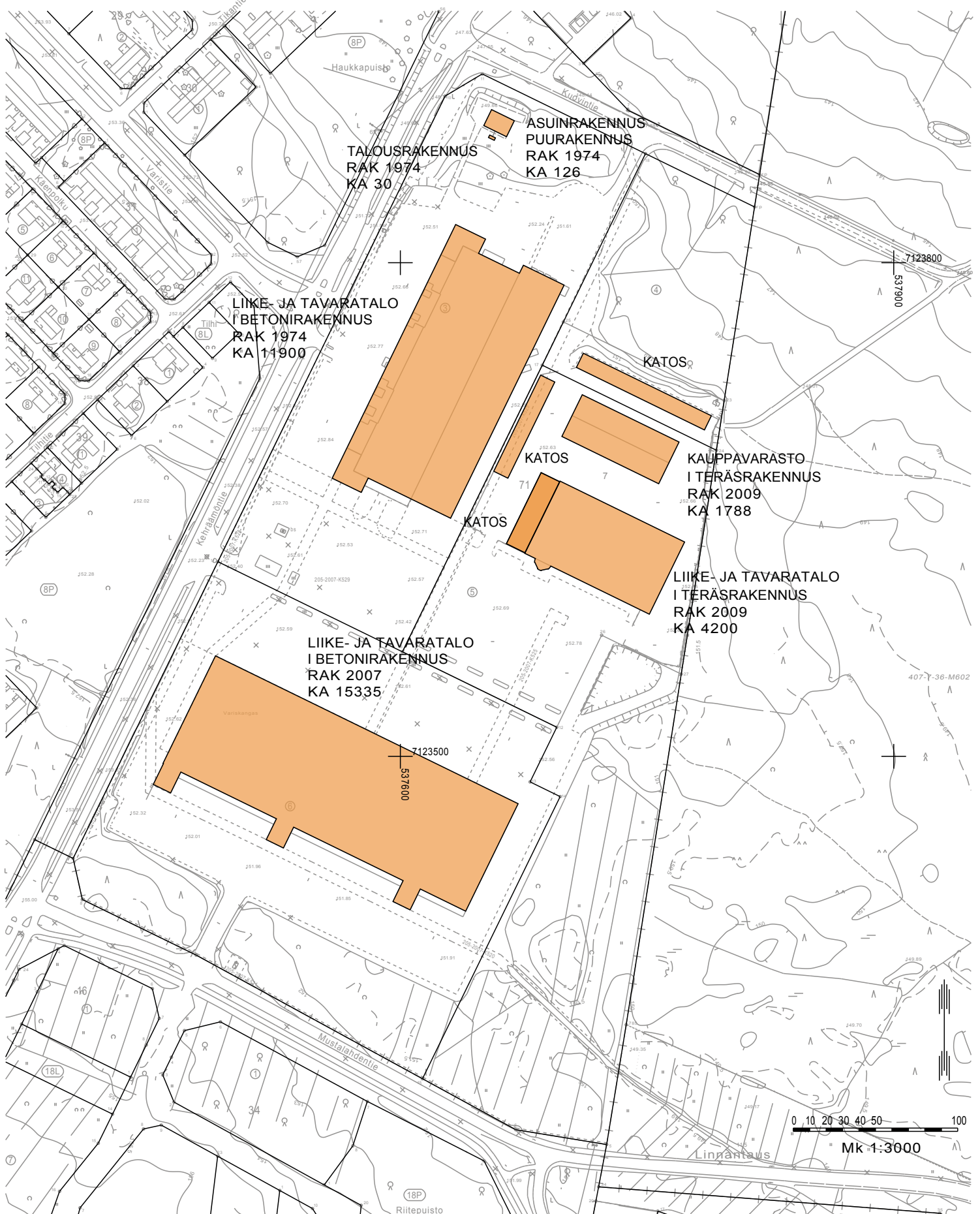


Ilmakuva 2023 MML, luonnonympäristö

Työtila Kaavoitus
Tasot Ortokuva 2023 MML, Kiint.jaotus_keskusta,
Kiint.jaotus_Otanmäki, Kiint.jaotus_Vuolijoki, Määräalat,
Tonttijaot, Rajamerkit, Korttelin numerot, 3D_kiinteistöt
Mittakaava 1 : 4000
Päivämäärä 04.05.2026 10:22:36
Käyttäjätunnus kavaypii

100 m

LIITEKARTTA 2a



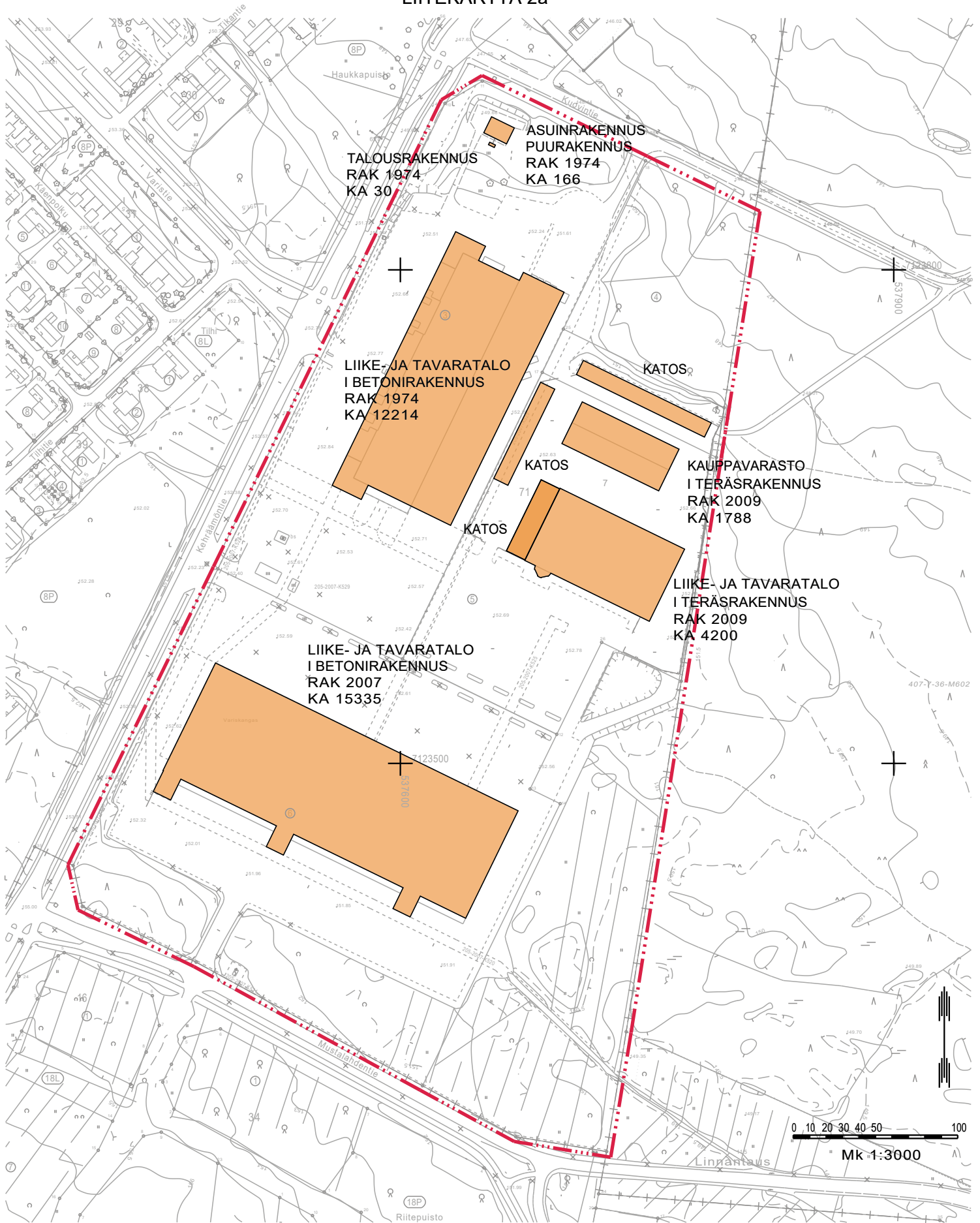
KAJAANI
RAKENNUSKANTA
22.9.2015
 Kaupunginosa 8 Petäisenniska
 kortteli 71

Merkintöjen selitykset:

LIIKE-JA TAVARATALO
 I BETONIRAKENNUS
 RAK 2007
 KA 15335

Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
 Rakennuksen kerrosluvu ja rakennusmateriaali
 Rakennuksen valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi
 Rakennuksen kerrosala

LIITEKARTTA 2a



KAJAANI

RAKENNUSKANTA

19.5.2026

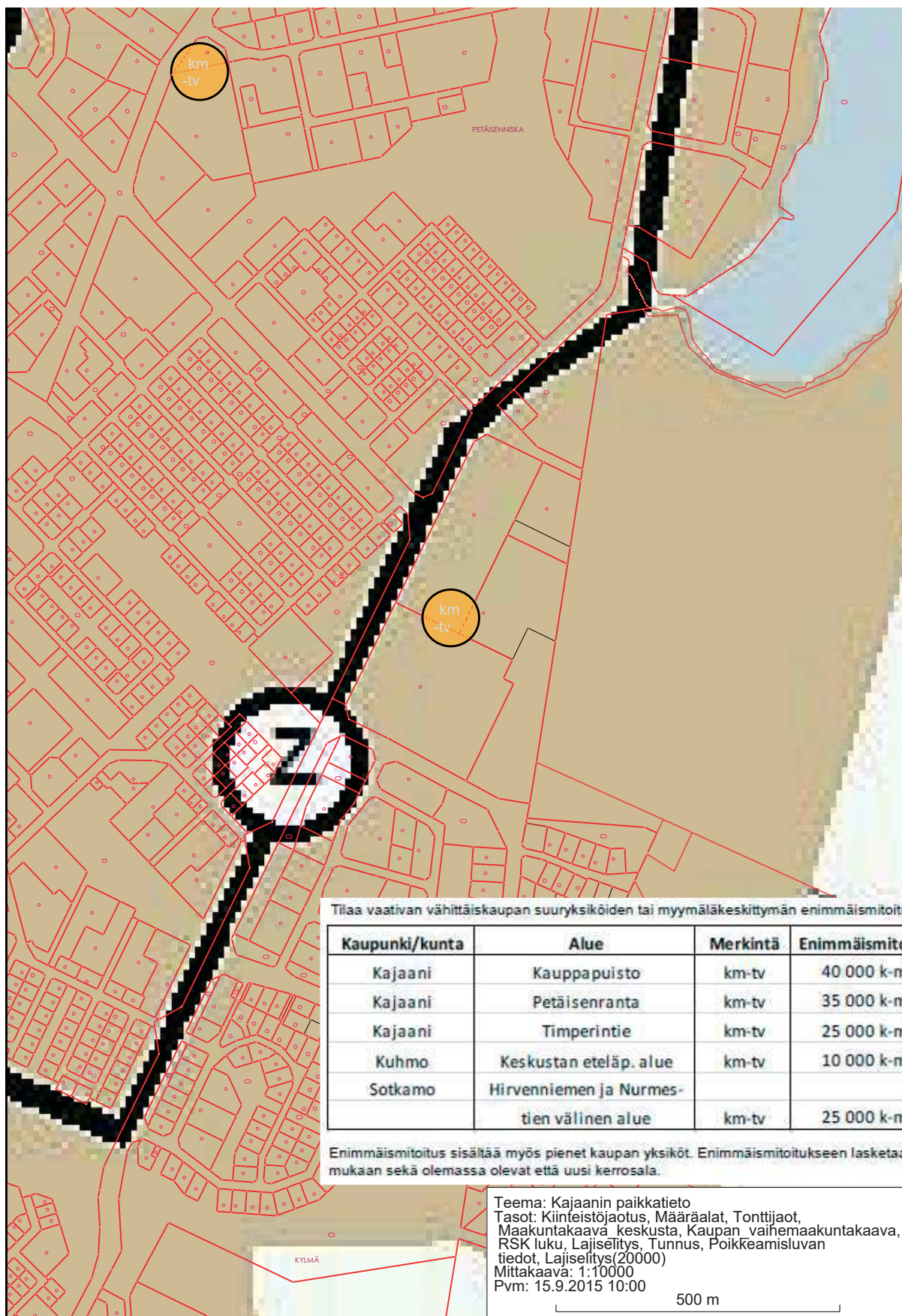
**Kaupunginosa 8 Petäisenniska
kortteli 71**

Merkintöjen selitykset:

LIIKE- JA TAVARATALO
I BETONIRAKENNUS
RAK 2007
KA 15335

Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
Rakennuksen kerrosluvu ja rakennusmateriaali
Rakennuksen valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi
Rakennuksen kerrosala

LIITEKARTTA 3



Kajaanin Kauppapuiston km-tv -alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m² päivittäistavaraa.

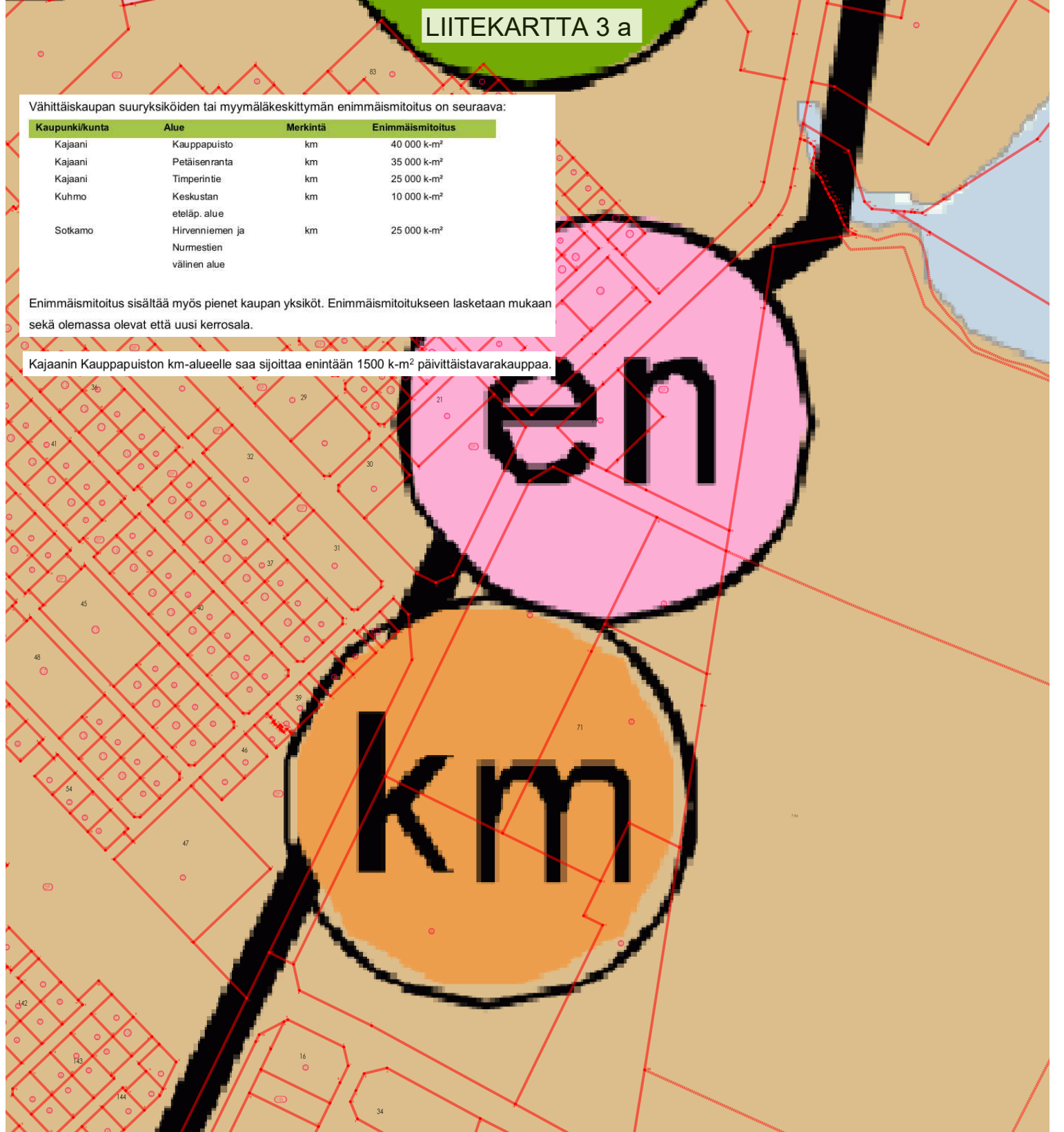
LIITEKARTTA 3 a

Vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on seuraava:

Kaupunki/kunta	Alue	Merkintä	Enimmäismitoitus
Kajaani	Kauppapuisto	km	40 000 k-m ²
Kajaani	Petäisenranta	km	35 000 k-m ²
Kajaani	Timperintie	km	25 000 k-m ²
Kuhmo	Keskustan eteläp. alue	km	10 000 k-m ²
Sotkamo	Hirvenniemen ja Nurmestien välinen alue	km	25 000 k-m ²

Enimmäismitoitus sisältää myös pienet kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa olevat että uusi kerrosala.

Kajaanin Kauppapuiston km-alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m² päivittäistavara kauppaa.



A **A** TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

km VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)



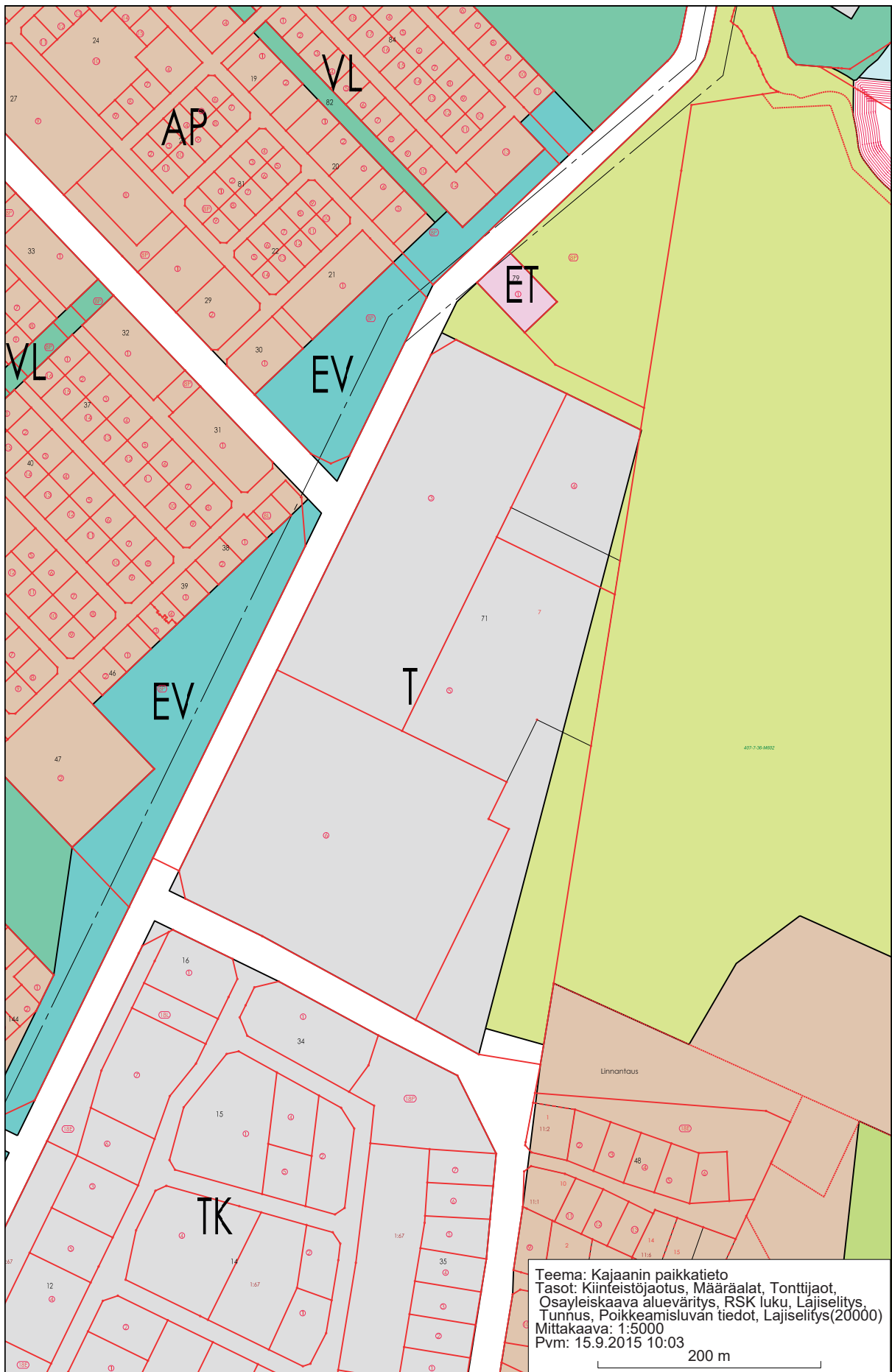
Työtila Kaavoitus
 Kiint.jaotus_keskusta, Kiint.jaotus_Otanmäki,
 Kiint.jaotus_Vuolijoki, Määräalat, Tonttijaot, Rajamerkit,
 Korttelin numerot, 3D_kiinteistöt, Keskusta
 yhdistelmämaakuntakaava

Tasot

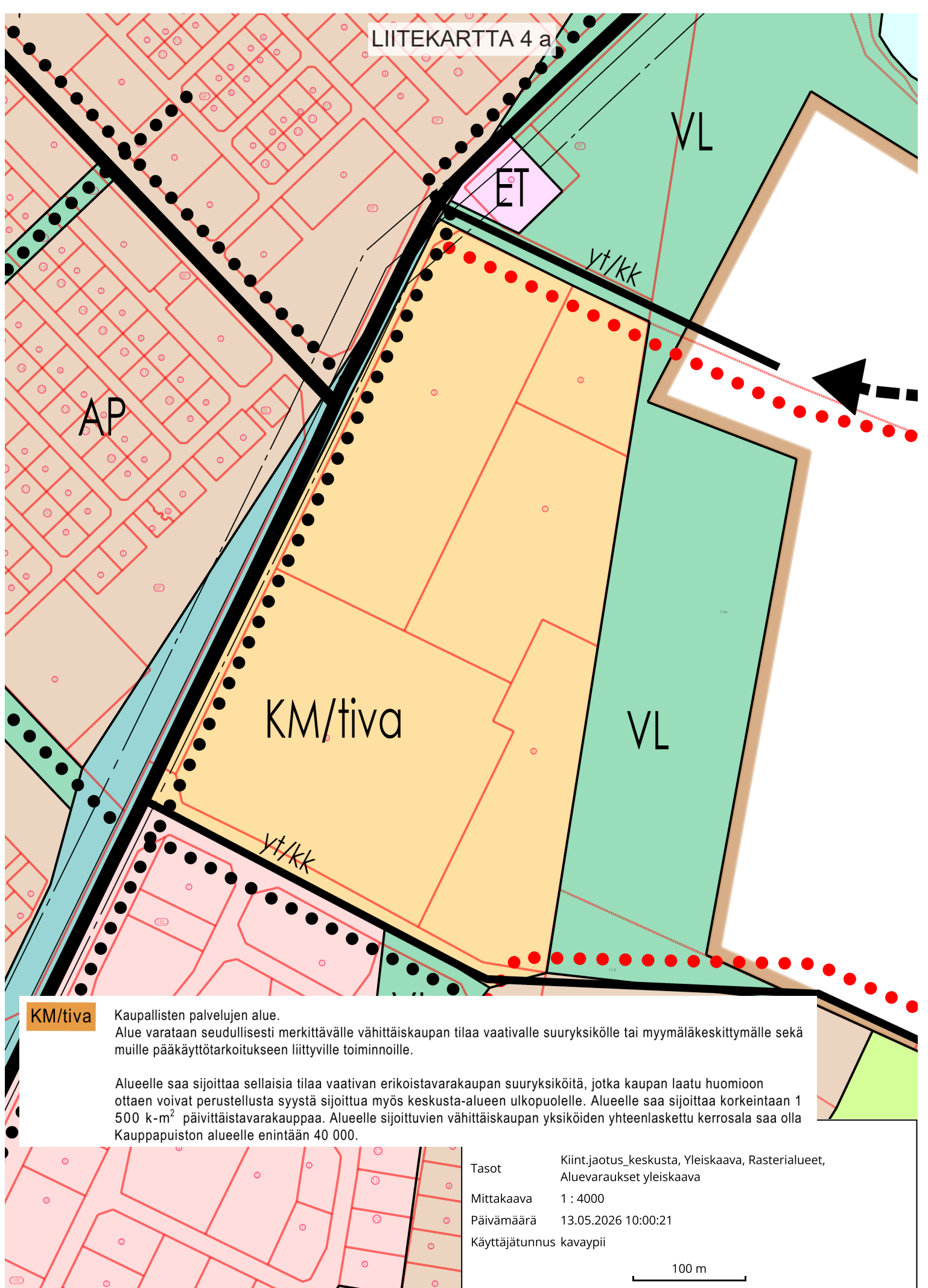
Mittakaava 1 : 5000
 Päivämäärä 12.05.2026 15:11:51
 Käyttäjätunnus kavaypii

100 m

LIITEKARTTA 4



Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta.

**KM/tiva**

Kaupallisten palvelujen alue.

Alue varataan seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan tilaa vaativalle suuryksikölle tai myymäläkeskittymälle sekä muille pääkäyttötarkoitukseen liittyville toiminnoille.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 1 500 k-m² päivittäistavarakauppaa. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan yksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Kauppapuiston alueelle enintään 40 000.

Tasot

Kiint.jaotus_kestusta, Yleiskaava, Rasterialueet,
Aluevaraukset yleiskaava

Mittakaava

1 : 4000

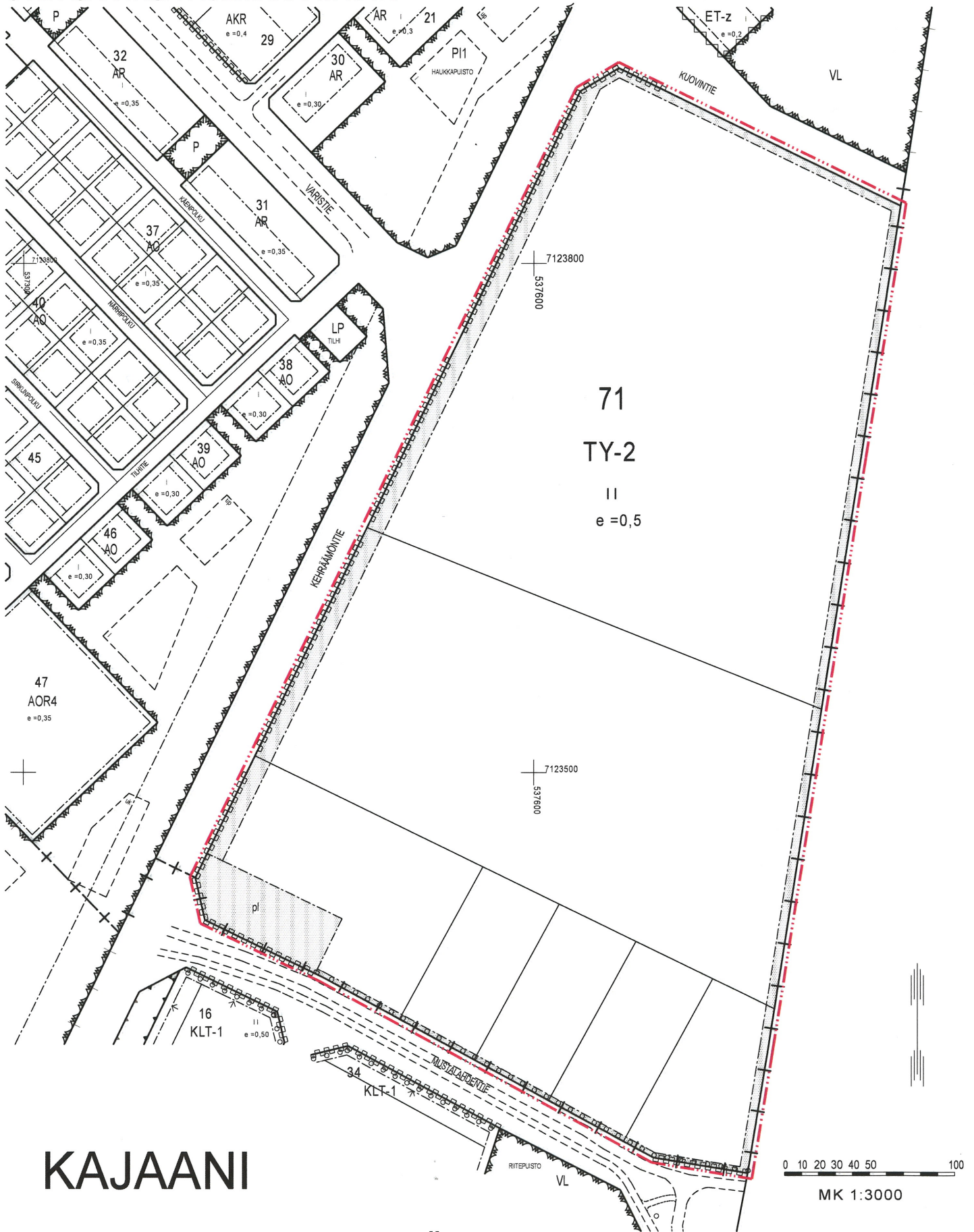
Päivämäärä

13.05.2026 10:00:21

Käyttäjätunnus kavappii

100 m

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71

Otteen ajantasa-aseamakaavasta oikeaksi todistaa Kajaanisssa 22.9.2015

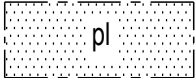
Tuija Kaarakainen
 Tuija Kaarakainen
 kartoittaja

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

TY-2

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa korkeintaan 2 asuntoa tonttia kohti niille tonteille jotka rajoittuvat puistoon ja muille tonteille 1 asunto. Ulkovarastot on varustettava riittävän näkösuojan antavalla aidalla.



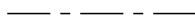
Pääasiassa luonnontilassa säilytettävä alueen osa.



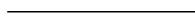
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

71

Korttelin numero.

II

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

$e = 0,5$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Istutettava puurivi.

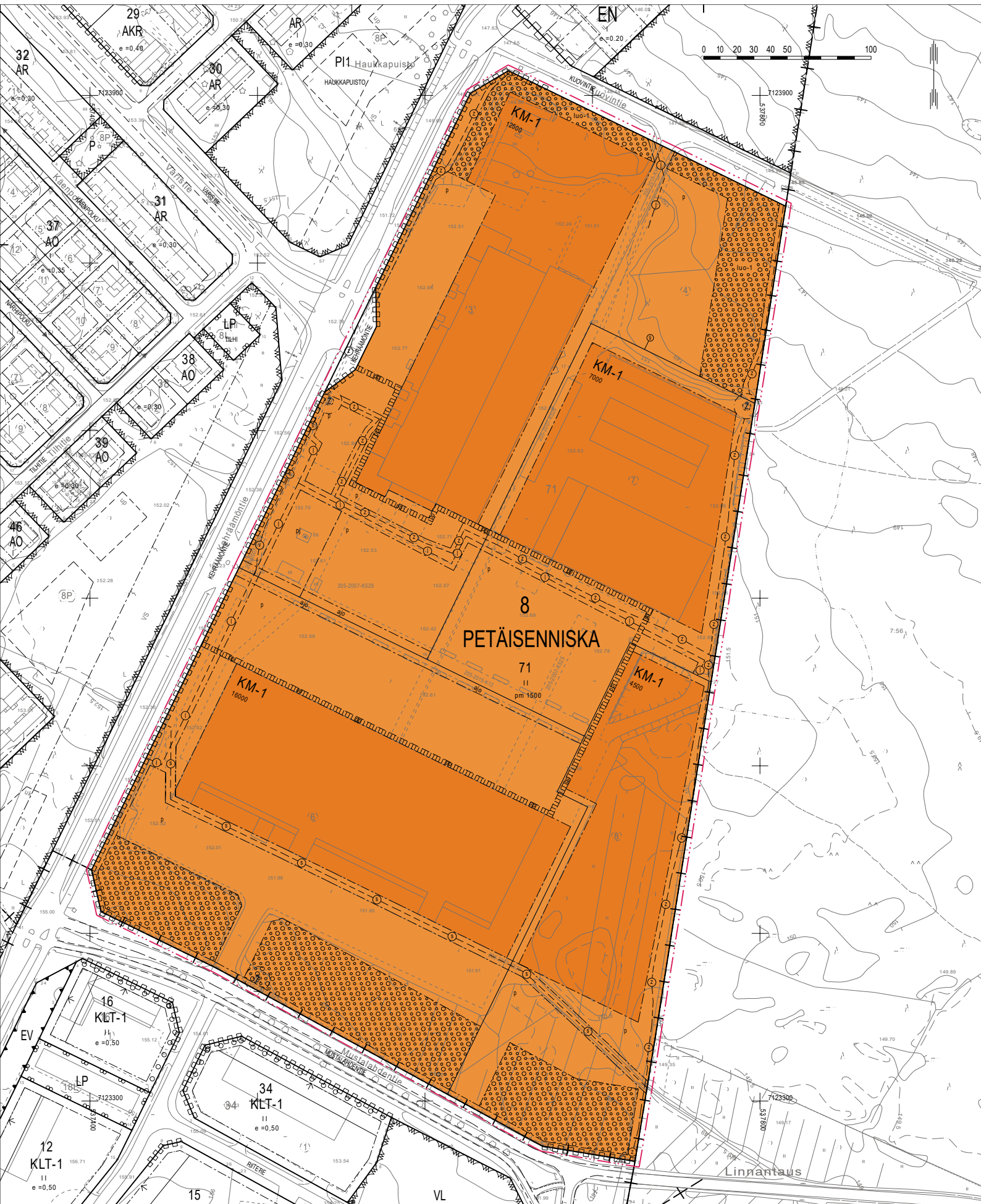


Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

LIITEKARTTA 6



Asemakaavakartan pienennös määräyksineen 30.4.2026

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän, tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälä-, varasto- ja toimistotiloja.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



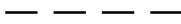
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



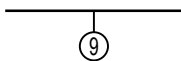
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

8

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PET

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

236

Korttelin numero.

KEHRÄÄMÖNTI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4500

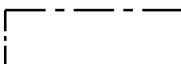
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

pm 1500

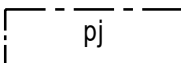
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten.

II

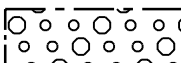
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



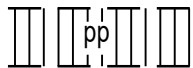
Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.



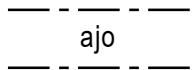
Katu.



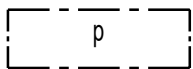
LIITEKARTTA 6



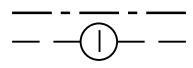
Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



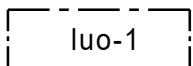
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



Muuntajaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten riittävästi kookasta puustoa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT: Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m².
Päivittäistavaramyymälä 1 ap/25 k-m².
Auto- ja tarvikemyymälä 1 ap/ 25 k-m².
Varasto 1 ap/150 k-m².

SITOVA TONTTIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 8-71-9. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

KAUKOLÄMPÖÖN LIITTYMISVELVOLLISUUS MRL 57a §:n mukaisesti koskee 8 kaupunginosan korttelia 71.

ULKOVARASTOJEN NÄKÖSUOJAKSI on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Huoltoasemaa tai miehittämätöntä **POLTTONESTEEN JAKELUASEMAA** ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

Korttelin sisäisiin turvallisiin kevyen liikenteen yhteyksiin tulee kiinnittää huomiota.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA


KORTTELI 71

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71 JA KATUALUETTA

 KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA				SÄILYTYS:
PVM	8.2.2016	tark. 30.4.2026		TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA
PIIR.N:o	1 / 2016	_____ PIIA VÄYRYNEN KAAVOITUSARKKITEHTI		
MK	1:1000			
SUUNN.	PV			
PIIRT.	PV			
POHJAKARTTA ON AKL:n 54 a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KIIINTEISTÖINSINÖÖRI _____ JARI SÄKKINEN				VIRAN PUOLESTA: _____ PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA
TULLUT VOIMAAN:				

LIITEKARTTA 7



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KM-1**
Lähiympäristön korttelialue, jolle saa sijoittaa suodattuneesti merkittävän viihtävyysalueen, iltaa varten erikokoisen suuryksikön tai myymäläkeskuksen. Alueelle saa sijoittaa paljon iltaa varten erikokoista myymälä-, varasto- ja toimistotiloja.
 - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viivo.
 - Kaupungin- tai kunnanosa-alueen raja.
 - Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
 - Osa-alueen raja.
 - Sitovan tonttijako mukaisen tontin raja ja numero.
 - 8
PET
236
Kaupungin- tai kunnanosa-alueen numero.
 - 4500
Korttelin numero.
 - 4500
Rakennusalueen kerrosalanelämämittä.
 - pm 1500
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalanelämämittä soveltuva kerrosalasta voidaan käyttää pöytäseisotavaraomayksien rakentamista varten.
 - II
Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan sijainnan soveltuvaan kerrosalasta.
 - Rakennusala.
 - Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
 - Alueen osa, jolle on sallittua olla kasvillisuutta ja tyydennettävä sitä puu- ja pensastalutuksin.
 - Ajokäytävä.
 - Pyöräilijänpolku.
 - Maanpäällistä johtoa varten varattu alueen osa. (= jätteen, la- kulkutäpät, p- puhelin, s- sadevesi, v- vesi, z=ääniä).
 - Muuntajaa varten varattu alueen osa.
 - Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvotilaa.
 - Luonnon maisemäsuojelualueen kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen alue, jota tulee säilyttää sita-oravan torjuntaa kukohtavaksi varten riittävästi kokonaispuustoa.
- YLEISET MÄÄRÄYKSET**
- AUTOPARKKI:** Toinen- ja tilalle 1/50 k-m².
Pöytäseisotavaraomayksien 1 op/25 k-m².
Aula- ja tarkkainpöytä 1 op/ 25 k-m².
Varasto 1 op/150 k-m².
- SITOVA TONTTIJAKO** hyväksytty asemakaavan yhteydessä tontille 8-71-8. Muuta tonttijakoa koskei enemmän hyväksytty tonttijako.
- KAAKOLAMPPOON LIITTYMISVELVOLLISUUS** MRL 57a 8:n mukaisesti koskee 8 kaupunginosan korttelia 71.
- ULKOVARASTOJEN NÄKÖSUOJAUKS** on rakennettava ympäristön ja kaupunkikuvan suojelemaan.
- Huoltoasema tai mäkittämättömät POLTONESTEJEN JAKELUASEMA ei saa sijoittaa alueelle ilman erityisiä asemakaavaomayksityksiä.

ASEMAKAAVAN
MUUTOS
JA
SITOVA
TONTTIJAKO
KAJAANI
KAUPUNGINOSA
8
PETÄISENNISKA
KORTTELI
71

KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

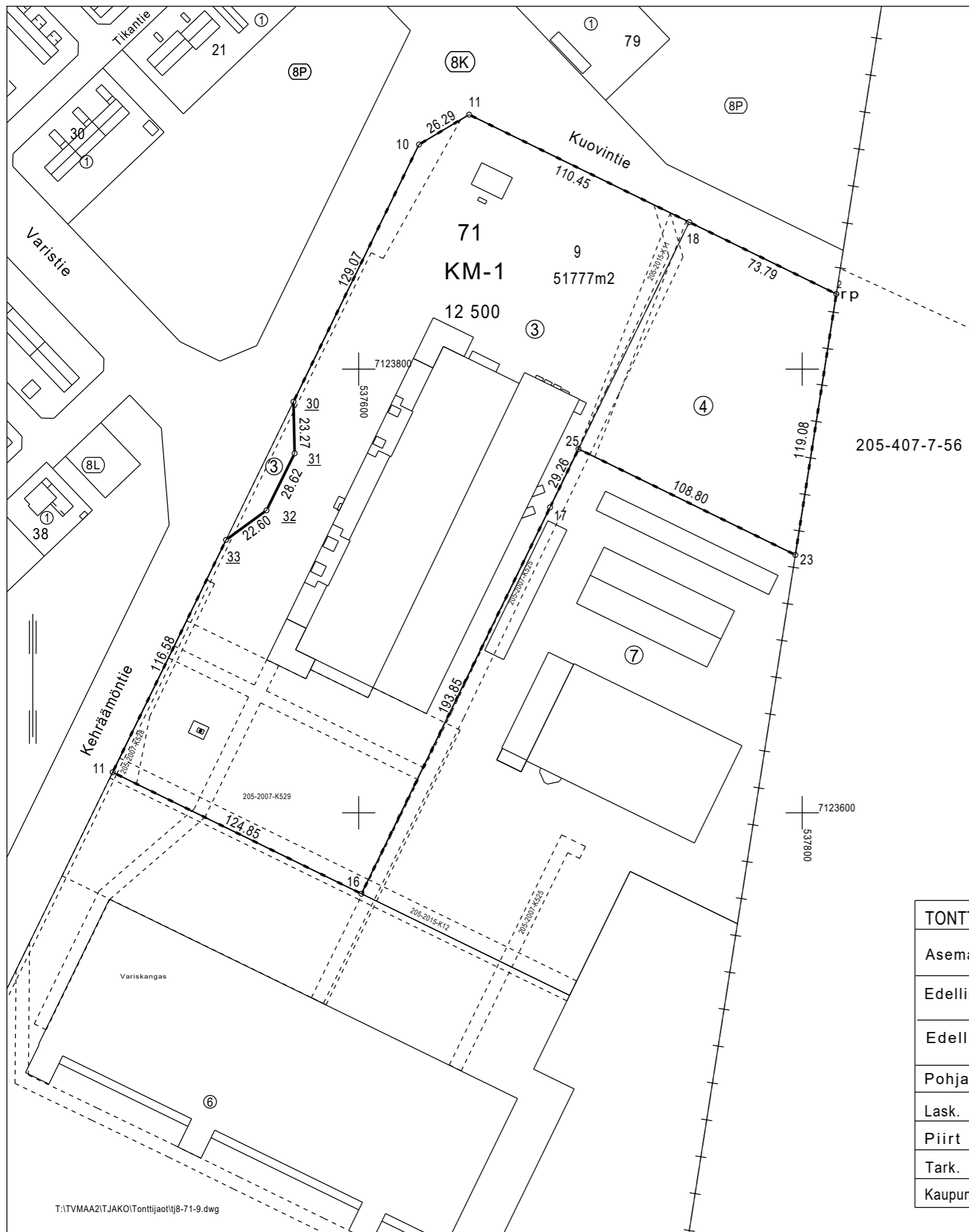
KUVAUS	KUVAUS	YKSIKÖ	VAIKUTUS
8 Petäsenmäki 71			
Uudisrakennus	PAAPURUSTUS	1/1	
KAJAANI KAUPPAPIISTO	ALUEPIIUSTUS	1:1000	
PETÄISENNISKA KAAVA			

Päiväys: 02.11.2016
Merkki: 101

al ARK 101

Alueen kehittäminen ja suunnittelu: Petäsenmäki, Kaupunginosa 8, Kortteli 71, Aluepiirustus

LIITEKARTTA 8



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
rp	7123833.913	537815.365
10	7123901.282	537627.208
11	7123618.273	537489.056
11	7123914.736	537649.796
16	7123563.505	537601.249
17	7123737.711	537686.288
18	7123866.284	537749.052
23	7123716.278	537796.895
25	7123764.005	537699.124
30	7123785.297	537570.589
31	7123762.036	537571.117
32	7123736.373	537558.448
33	7123723.037	537540.197

TONTIN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Muodostajakiinteistö
9	51777	41386	205-8-71-3
		10391	205-8-71-4

TONTTIJAON MUUTOS		1:2000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.			Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	236 19.6.1985		
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	8/71/4 29.12.2009		Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja			Kiinteistötunnus
Lask. PV	tonttijaon laati		205-8-71-9
Piirt TK			
Tark. JS	Kiinteistöinsinööri Jari Säkkinen		
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt			Tj-kartta 8/71/6