



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIN 12 TONTIT 10 JA 11
SEKÄ ERITYISALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIN 12 TONTIT 12 JA 13



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekhninen toimiala
PL 133
87101 Kajaani

VIREILLETULO
SELOSTUS
YMTK

9.10.2026
5.10.2026

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan vähäinen liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen KLT laajennus. Alue laajenee suojaviheralueelle EV Kehräämöntien suuntaan.

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

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

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

Lähtökohdat

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

kaavamuutosalueen kohdalla nurmikkona hoidettu avoin alue. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



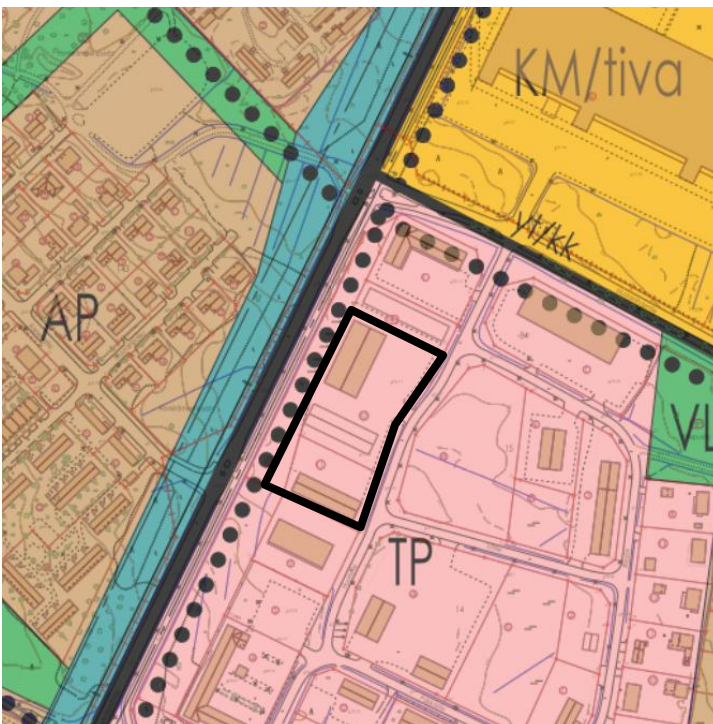
**Voimassa oleva asemakaava
ortoilmakuvan päällä. (Maanmittauslaitos 2023)**



Näkymä suunnitellulta laajennusalueelta.

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

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



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

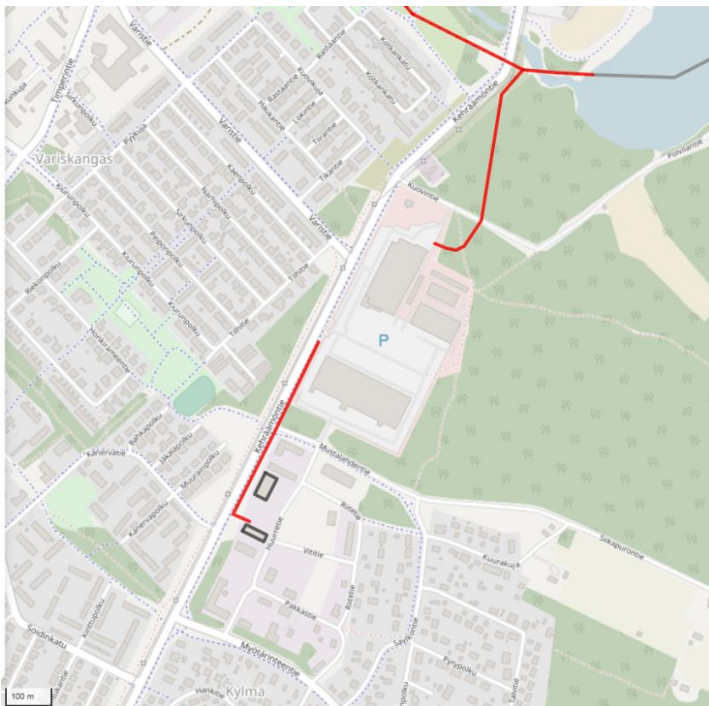
Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta



Alueella on voimassa 13.1.1997 hyväksytty **asemakaava**. Asemakaavassa (Liite 2 Ote ajantasa-asemakaavasta) kaavamuuotosalue on liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta KLT-1 sekä suojaviheraluetta EV. Korttelialueen rakennustehokkuus on $e=0,50$, joten rakennusoikeus on 4684 kerrosalaneliömetriä ja sallittu kerrosluku on kaksi. Tontilla on osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjan suunta sekä rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni.

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

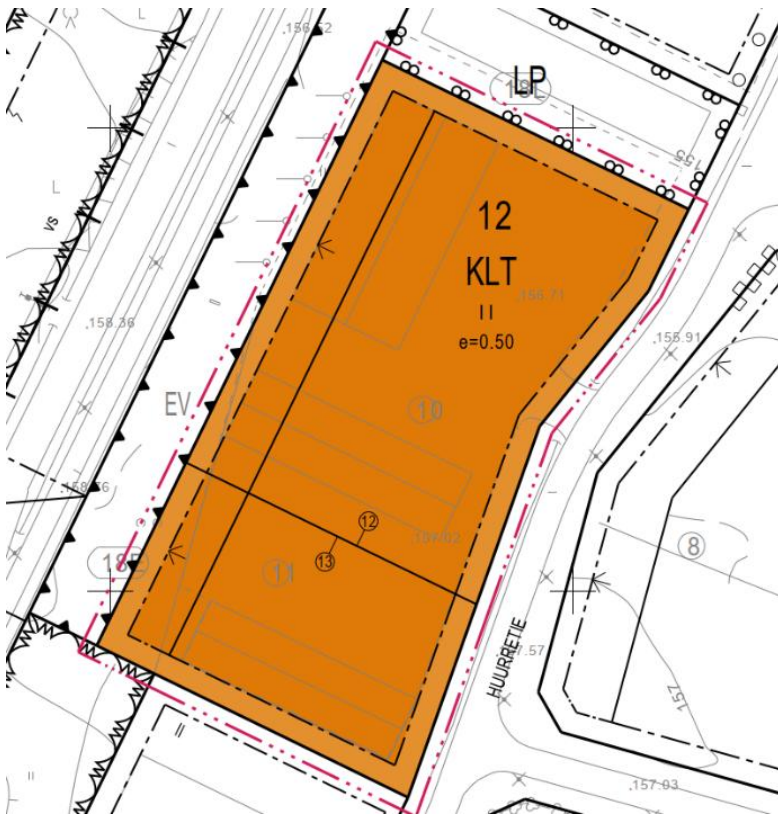
Kaavamuuotosalueen läheisyydessä Kehräämöntien ja Mustalahdentien varrella on liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Pohjoispuolella on yleinen pysäköintialue LP, joka on kuitenkin vuokrattu ja alueelle on rakennettu varastorakennus. Huurretien itäpuolella on osittain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



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

Kehräämöntien varressa on kelkkareitti. (kelkkareitit.fi)

Asemakaavamuutoksen kuvaus



Asemakaavamuutoksessa (Liite 3 Asemakaavakartta) muodostuu liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta KLT 9910 m², kun suojaviheraluetta EV muutetaan korttelialueeksi 541 m².

Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla, joka pysyy samana, $e=0,50$ (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) ja rakennusoikeutta muodostuu 4955 k-m². Korttelialueen laajenemisen myötä rakennusoikeus lisääntyy 270 k-m².

Asemakaavanmuutosluonnos 5.10.2026

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

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

Yleiset määräykset:

AUTOPAIKAT:

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

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

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

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

Vaikutukset

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset. Liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen laajennus ei lisää merkittävästi liikennettä, eikä lisää ympäristöhäiriöitä. Toteutuessaan kaava-muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta, kun lisärakentaminen voidaan tehdä samalla korttelialueella.

Kehräämöntien varren kaupunkikuvallinen ilme ei juurikaan muutu ja rakentamista ohjataan niin, että

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

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

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

Kajaanissa 5. päivänä lokakuuta 2026
Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen

Seurantalomake

Liite 1 Rakennettu ympäristö

Liite 2 Ote ajantasa-asemakaavasta/ poistokartta

Liite 3 Asemakaavakartta 1:1000

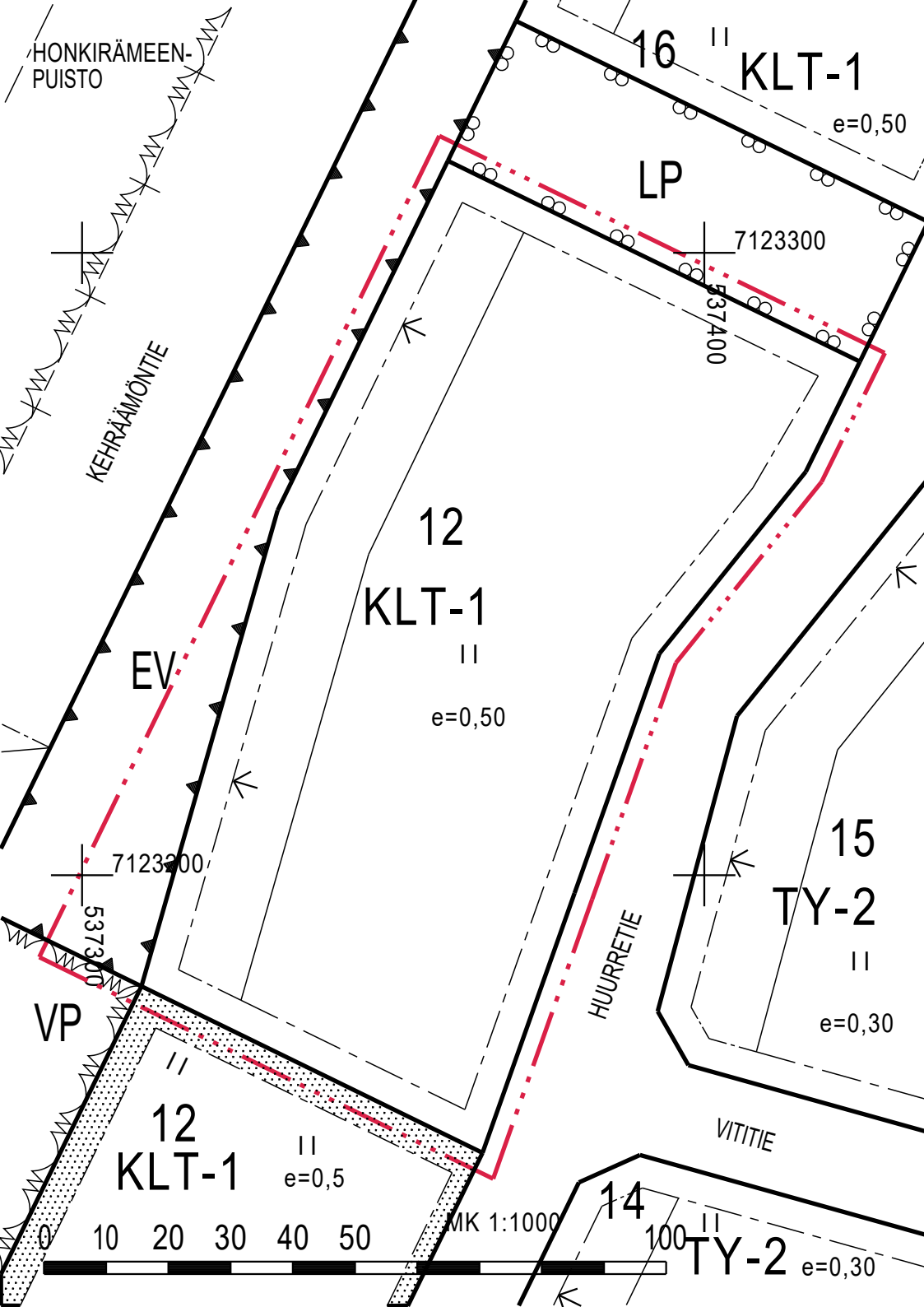
Liite 4 Tonttijakokartta

[illegible]

A scale bar for MK 1:1000, showing a range from 0 to 100 with increments of 10.

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

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



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 26.8.2026

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KORTTELIN 12 TONTIT 10 JA 11

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

KLT-1

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

LP

Yleinen pysäköintialue.

EV

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

12

Korttelin numero.

HUURRETIE

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

II

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

e=0,50

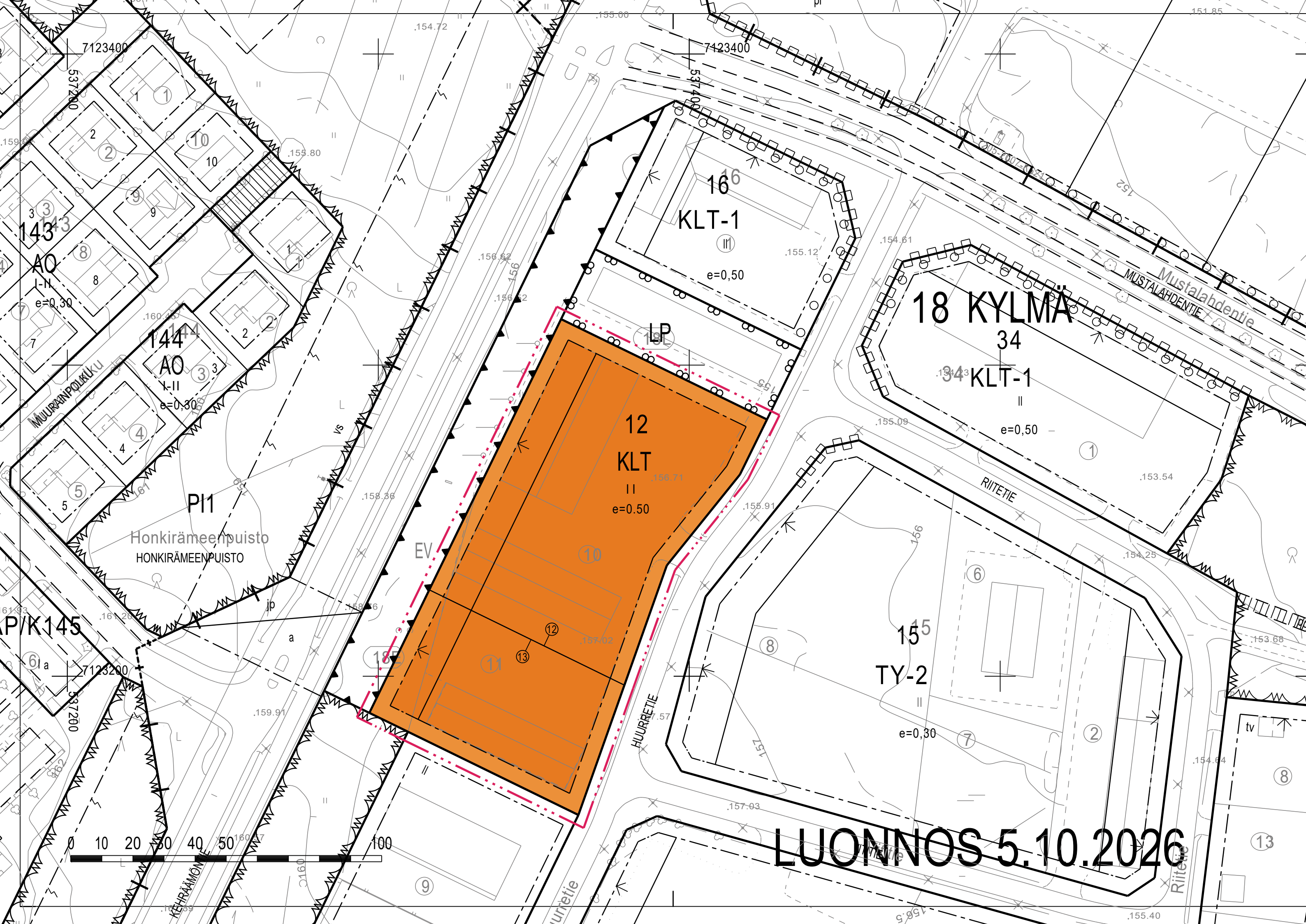
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

LIITEKARTTA



143

AO

I-II

e=0.30

144

AO

I-II

e=0.30

PI1

Honkirämeenpuisto

HONKIRÄMEENPUISTO

P/K145

6143

6143

6143

6143

6143

6143

6143

6143

6143

6143

16

KLT-1

III

e=0.50

12

KLT

II

e=0.50

18 KYLMÄ

34

34 KLT-1

II

e=0.50

15

TY-2

II

e=0.30

LUONNOS 5.10.2026

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

KLT

Liikerakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

18
KYL
12

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

II

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

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

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

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIN 12 TONTIT 10 JA 11 JA ERITYISALUETTA

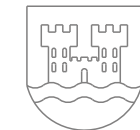
muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 18 KYLMÄ

KORTTELIN 12 TONTIT 12 JA 13

LUONNOS 5.10.2026



KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

PVM	5.10.2026				
PIIR.N:o		ULLA-MAIJA OIKARINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	UMO				
PIIRT.	UMO				

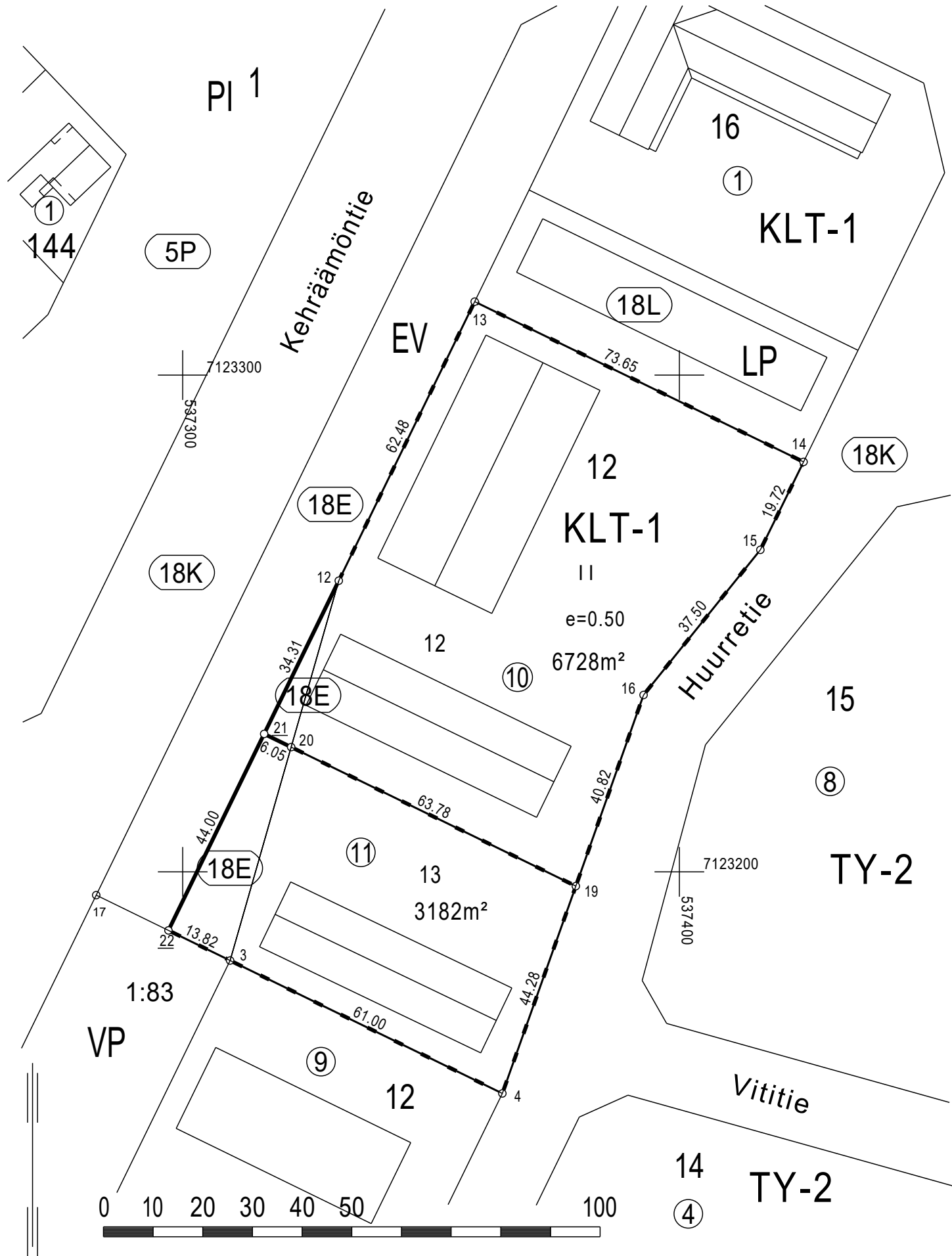
POHJAKARTTA ON AKL:N 54a § MUKAINEN.
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000
KAUPUNGINGEODEETTI JARI SÄKKINEN

SÄILYTYS:

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

VIRAN PUOLESTA: JUSSI HEIKKINEN, TEKNINEN JOHTAJA

TULLUT VOIMAAN:



KOORDINAATTILUETTELO

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

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

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

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