



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO JA RAKENNUSTAPAOHJE

- ALY** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - -** Osa-alueen raja.
- - - -** Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- ②** Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 1** Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 7** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- KES** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- KIRKKOKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 2600 Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- kk(240) Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa rakennusalalle sallitun kerrosalan lisäksi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Suluissa oleva luku ilmoittaa kellarikerroksessa sallittujen rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen pinta-alan kerrosalaneliometreinä. Luku ei sisälly saman rakennusalan muuhun rakennusoikeuteen.
- k 50 % I Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta I kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Liike- ja toimistotiloista tulee olla yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatulle alueelle.
- rto Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- IV u 1/4 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- +156,50** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasema.
- rto Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

- Rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Maanalainen autojen pysäköimispaikka.
- Alueen osa, jolle voidaan toteuttaa kansipiha, joka on I kerroksen lattiapinnan tasoa korkeammalla.
- Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue, jolle tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyläksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- Pysäköimispaikka.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat.
- Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen ominaispiirteet säilyvät. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.

SFS-1 Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus, jonka suojelussa tulee noudattaa lakia rakennusperinnön suojelemisesta. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennussuojelupäätöksen mukaisia suojelumääräyksiä tulee noudattaa. Kohde on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutoksista on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- RAKENNUSTAPAOHJEET**
 - Kaavaan liittyvä rakennustapaohje, jota tulee noudattaa. Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennustapaohjeiksi, jotka ovat otsikon rakennustapaohjeet alla.
 - Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi.
 - Ilmavaihtorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.
 - Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.
 - Maanalaisen pysäköinnin sisäkäynti on sovitettava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.
 - Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.
 - Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa käynti porrashuoneeseen tai liiketiloihin myös kadun tai torialueen puolelta.
 - Katu- ja piha-alueiden valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja piha-alueilla.
 - I kerroksen katujulkisivusta korkeintaan 50 % saa olla autopaikoitusta tai ajoramppia Välikadun ja Kirkkokadun puolella. Kauppakadun ja Linnankadun puolella I kerrokseen ei saa sijoittaa autopaikoitusta kadun tai kävelykadun puolelle.
 - Kattomattojen sopivuuteen viereisten rakennusten kattoihin tulee kiinnittää huomiota.
 - Uudisrakennusten seinäpintojen tulee olla yhtenäisiä. Elementtisaumat tulee rapata tai muuten peittää yhtenäisellä seinäverhouksella. Katujulkisivujen väilyksen tulee olla vaalea ja soveltaa naapurirakennusten värytykseen. Korttelin sisäosissa julkisivumateriaalin sävy voi olla katujulkisivuja tummempi murrettu maanläheinen sävy, esimerkiksi tiilenpunainen rappaus tai punaruskea tiili.
 - Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muutokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus.
 - Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- MELU:** Parvekkeiden on oltava Välikadun ja Kirkkokadun puolella lasitettuina, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot ja asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat asuintiloille.

- MELU:** Oleskeluun ja leikkiin tarkoitettuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.
- KULTTUURIYMPÄRISTÖ:** Suunnittelualue kuuluu Kajaanin Kauppakadun funktistalojen ja Raatihuoneentorin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY 2009. Kauppakatu 21 ja Välikatu 18 ovat rakennussuojelulla suojeltuja. Funktionalistista tyyliisuuntaa edustava myymälä- ja asuinrakennus ja Osuuskauppa Maakunnan liiketalo muodostavat hyvin säilyneen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden yhdessä muiden Kauppakadun funktistalojen kanssa muodostaen kaupunkikuvallisen julkisivun Kauppakadulle. Uudisrakennusten ja korjausrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennukset ja korjaukset on suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti. Tontin 205-1-7-21 umpipihaluonne tulee säilyttää.
- KAUPUNKIARCEOLOGIA:** Kiinteistöjen 205-1-7-19 rakentamattomalla alueella ja kiinteistön 205-1-7-21 sisäpihalla sekä Välikadun katualueella sijaitsee Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäänneksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuualueen lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyuden alustavan tutkimusraportin perusteella.
- SITOVA TONTTIJAKO** hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-7-22 ja 1-7-23. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.
- PYÖRÄPYSÄKOINTI:** Kerrostalot 1 ppp/ 40 k-m². Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m². Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija. Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m². Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m².
- AUTOAIKAT:** Kerrostalot 1 ap/ 120 k-m². Senioriasuminen 1 ap/ 140 k-m². Tehostettu palveluasuminen 1 ap/ 300 k-m². Toimisto- ja liiketilat 1 ap/ 80 k-m². Päivittäistavarakauppa 1 ap/ 50 k-m². Majoitusliike 1/120 k-m².
- Autojen pysäköintinormista voidaan joustaa Kajaanin keskustan pysäköinti-strategian pysäköinti-normissa määritellyjen joustomahdollisuuksien mukaisesti (KH 9.10.2019 § 180). Joustojen enimmäismäärä voi olla enintään -30 %. Joustojen enimmäismäärä ei koske suojeluksia.
- Autojen pysäköinti-normien joustomahdollisuudet:
- Laadukas pyöräpysäköinti (esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä -5...10 %
- Yleishyödyllinen vuokratilakohde -20 %
- Keskistetty pysäköintilaitos (vähennys nimikoimattomaksi osoitettavasta paikkamäärästä): Iso keskitetty laitos - 30 %, maanalainen laitos - 20 %, maanpäällinen laitos - 15 %
- Suojeluksia tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOS, SITOVA TONTTIJAKO JA RAKENNUSTAPAOHJE

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELIN 7 TONTIT 19, 20 ja 21 sekä

LIIKENNE- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 1 KESKUSTA

KORTTELIN 7 TONTIT 20, 21, 22 ja 23 sekä

KATUALUETTA

KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA			SÄILYTYKSEN
PVM	5.3.2025		TAMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA
PIIR.N:o			
MK	1:1000		
SUUNN.	PV	PIIA VÄYRYNEN	VIRAN PUOLESTA: PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA
PIIRT.	PV	KAAVITUSARHKITEHTI	
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KIINTEISTÖINSINÖÖRI			TULLUT VOIMAAN:
JARI SÄKKINEN			