

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 keskustasta kaakkoon Petäisenniskan kaupunginosassa. Kaava-alueen muodostaa ns. Kauppapuiston kortteli. Korttelin pinta-ala on 159 459 m². Kortteli rajautuu itäreunaltaan asemakaavoitamattomaan metsäiseen maatalousalueeseen. Eteläpuolella on Kylmän teollisuusalue ja lännessä Kehräämöntie. Kehräämöntien länsipuolelta alkaa Variskankaan asuinalue. Pohjoispuolella sijaitsee Petäisenniskan yritysalue. Alueelle saatuaan Varistien kautta tai Kehräämöntietä.

Korttelissa on vanha teollisuusrakennus, jonka käyttötarkoitus on muutettu myymälä- ja varastotiloiksi, vanha asuinrakennus, sekä kaksi uudemmaa liikerakennusta. Korttelin käytetty rakennusoikeus on 33 379 k-m². Rakennusten käyttötarkoitus on rajattu poikkeamisluvin 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 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 on merkitty 1.12.2014 maakuntavaltuuston hyväksymässä (ei ympäristöministeriön vahvistama) Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi, 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 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 on maankäyttö- ja rakennuslain muutos (319/2011), joka vahvistaa maakuntakaavoituksen asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksessa.

Keskustaajaman osayleiskaavassa 2015 (vahvistettu 31.5.1993) 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 muille pääkäyttötarkoitukseen liittyville toiminnoille, KM/tiva-2.

Alueella on voimassa 19.6.1985 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, TY-2. Alueelle voidaan sijoittaa myös aluetta palvelevia liike-, toimisto- ja varastoiloja. Tontin tehokkuusluku on 0,5 ja kerrosluku 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 asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituskatsauksessa esitetyllä tavalla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Kaavoituskatsaus > Asemakaavoitus.

Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat

Maxi-Properties Oy

Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät

Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto

Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Lehtikankaan Asukasyhdistys ry

Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Loiste Sähköverkko Oy, Loiste Lämpö Oy, Kaisanet Oy, Sonera

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniikan toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaisvastuualue, Kaavoitus ja aluesuunnittelu

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniikan lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Kainuun liitto

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Asemakaavat.

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

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen 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: nähtävällepanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Maankäyttösopimus laaditaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	Kevät – Kesä 2016
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani	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. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani		
Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.