



## 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

## SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ  
LÄHTÖKOHDAT  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

## 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
4. Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos

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 keskustaajama 2030 -osayleiskaava, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2014
- Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuonna 2012 ja 2007
- Kauppapuiston lähiympäristön pohjatutkimukset 2006

## LIITEKARTAT

1. Ilmakuva, luonnonympäristö
2. Rakennettu ympäristö
  - a) rakennuskanta
  - b) johtokartta
  - c) kaapelikartta
3. Ote maakuntakaavasta/ kaupan vaihemaakuntakaavasta
4. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 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 keskustajaman 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 m<sup>2</sup>. 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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-alueeksi, 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-m<sup>2</sup>. Rakennusten käyttötarkoitus on rajattu poikkeamislavin 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-m<sup>2</sup>. Korttelin tehokkuus (e) on tällöin n. 0,25. Rakennusoikeus korttelissa vähenee puoleen poistuvan asemakaavan mitoituksesta vastaten kaupan vaihemaakuntakaavan mitoitusta. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti. Kerrosluku koko korttelissa on kaksi. Käyttämätöntä rakennusoikeutta korttelissa on 6621 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa täydennysrakentamisen ja uuden kaupallisen toiminnan tuomisen kortteliin. Koko korttelin sallitusta kerrosalasta 1500 k-m<sup>2</sup> on mahdollista käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten (pm 1500). Liito-oravalle on säilytetty kulku yhteys 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 kehittämislä 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 autoaikkojen 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 m<sup>2</sup>. Kortteli rajautuu itäreunaltaan 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-m<sup>2</sup>. Rakennusten käyttötarkoitus on rajattu poikkeamisluvun paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä-, varasto- ja toimistokäyttöön. Kortteli on suurelta osin rakennettua ja asfalttikenttää. Puustoa ja nurmea on korttelin reuna-alueilla.

## Luonnonympäristö

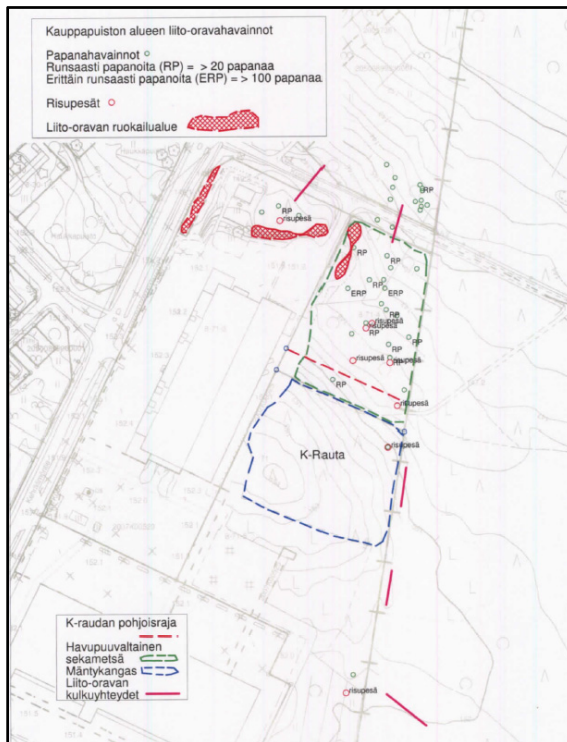
Maaperää korttelin eteläosassa on tutkittu viimeksi vuonna 2006. Tuolloin alueelle on tehty painokairauksia, joiden perusteella maaperä ohuehkon turvekerroksen alla on silttimoreenia ja kiviä. Parissa kaivauspisteessä silttimoreenin päällä on ollut silttiä. Kairausvyvydet maanpinnasta vaihtelevat 1,3 metristä n. 7,8 metriin, missä kairaus on lopetettu määräsyvyyteen, kun tiivistä maakerrosta, kalliota, kiveä tai lohkareita 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 isoa. 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 kortteliiliittymän molemmin puolin.

Vuonna 2008 tehdyssä Kajaanin Kauppapuiston liito-oravaselvityksessä Kauppapuiston koilliskulman kuusivaltaisesta sekametsästä löydettiin liito-oravan reviiri. Alueelta löytyi tuolloin papanoita sekä potentiaalisia liito-oravan pesiä ja ruokailualueita. Kajaanin keskustaaajaman 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)

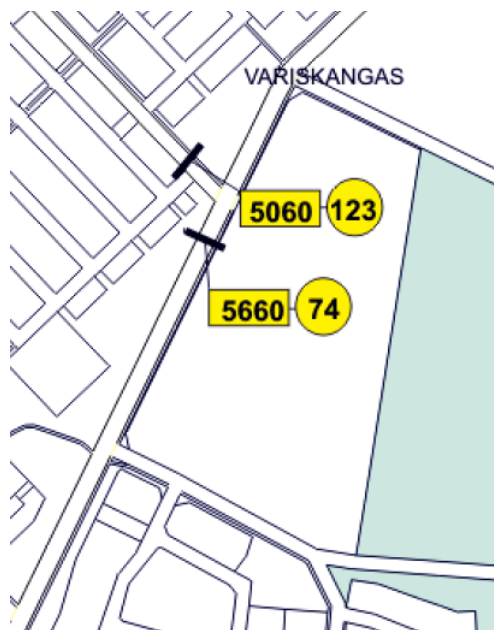
Kuva 2. Liito-oravatilanne vuonna 2008 (Kauppapuiston liito-oravaselvitys 2008, liitekartta). Vuonna 2015 liito-oravista ei havaittu merkkejä.

## 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-m<sup>2</sup>. Entisen teollisuusrakennuksen ja uusien liikerakennusten käyttötarkoitus on rajattu poikkeamisluvun paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä-, varasto- ja toimistokäyttöön. Nämä kolme rakennusta ovat kooltaan vähittäiskaupan suuryksiköjä. Lisäksi korttelissa on polttoaineenjakelelun 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 etelälaidassa 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



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

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 Kaupapuiston 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 ajoneuvoja 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 etä Varistieltä.

## Ympäristöhäiriöt

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-m<sup>2</sup>, josta enintään 1 500 k-m<sup>2</sup> 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 pal-



velujen 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 m<sup>2</sup> liike- ja toimistotiloille ja teollisuus- ja varastotiloille 1 ap/ 100 m<sup>2</sup>.

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 ostovoimatarkasteluja 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 keskustaajaman osayleiskaavan aluerajaukseen.

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET**

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. (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 ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaihtuksessa. 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 keskustaajaman osayleiskaavassa alue tulee olemaan seudullisesti merkittävä, tilaa vaativan vähittäiskaupan myymäläkeskittymä.

Säilytetään aluetta sivuava liito-oravan kulkuyhteys.

Kehräämöntien ja Varistien risteyksen 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 m<sup>2</sup> eli 15,9 ha ja rakennusoikeus yhteensä 40 000 k-m<sup>2</sup>. 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 tonttikohteisesti. Kerrosluku koko korttelissa on kaksi. Käyttämätöntä rakennusoikeutta korttelissa on 6621 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa täydennysrakentamisen ja uuden kaupallisen toiminnan tuomisen kortteliin. Koko korttelin sallitusta kerrosalasta 1500 k-m<sup>2</sup> 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 kulkuyhteys korttelin pohjoisreunaan ja koillisosaan. Liikenneympyrän tilavaus 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-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 444 k-m<sup>2</sup>. Tonttiin yhdistetään aiemmin rakentamaton tontti ja tontista lohkaistaan osa katualueeksi liikenneympyrän tilavarauksen vuoksi. Katualuevaraus vie tontista n. 520 m<sup>2</sup>. 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, jol-*

*la 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 liikenneympeyrävarauksen kohdalla.

K-raudan tontin (205-8-71-7) ala on 2,8 ha ja rakennusoikeus 7000 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 1012 k-m<sup>2</sup>. 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 rasitteet. 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-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 665 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala mahdollistaa laajentamisen tontin idänpuoleiseen osaan. Pysäköinnin järjestäminen on mahdollista rakennusalan etelä- sekä pohjoispuoleille. 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-m<sup>2</sup>. 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 itä-laidalla 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-m<sup>2</sup>, päivittäistavaramyymälää varten 1 ap/ 25 k-m<sup>2</sup> ja varastoa varten 1 ap/ 150 k-m<sup>2</sup>.

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

järjestetään toisen kiinteistön alueelle, tulee autopaikoituksesta muodostaa rasite. Myös muista tonttien läpi menevistä mahdollisista kulku- ja johtoyhteisistä tulee muodostaa rasitteet, vaikka niitä ei ole 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](http://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 ydin keskustan elinvoimaisuutta ja kaupungin linjausta vähittäiskaupan suuryrityksiköiden sijoittamisesta keskustatoimintojen alueelle lukuun ottamatta paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Lähialueen asukkaita palveleva pienimuotoinen päivittäistavara-kauppa ei selvityksen mukaan vaaranna keskustan kehitystä.

Asemakaavaehdotus toteuttaa Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan linjauksia. Asemakaavamuutos poikkeaa Kajaanin keskustaaajama 2015 osayleiskaavasta, missä kaava-alue on teollisuus- ja varastoaluetta. Yleiskaava tulaaan kuitenkin muuttamaan maakuntakaavan mukaisesti. Maakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävän kaupan sijoittumista ja mitoittamista. Maakuntakaavatason lisäksi maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryrityksiköt 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 suuryrityksiköiden rakentaminen tai laajentaminen ole mahdollista suorilla rakennusluvilla eikä poikkeaminenkaan ole mahdollista. Alueelle ei voida toteuttaa päivittäistavara-

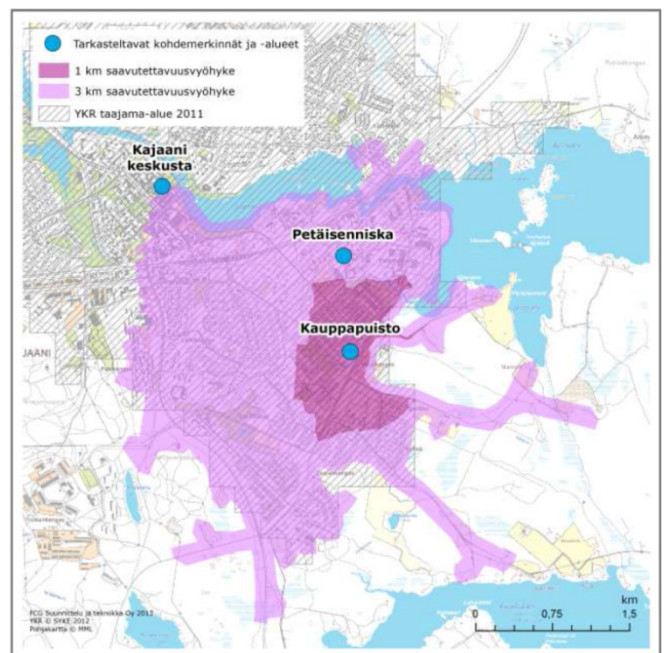
kauppaa. Alue säilyy nykyisessä tilassaan. Ennen lainsäädännön muuttumista myönnetyn poikkeamisluvan mukainen toiminta voi jatkua.

Kaavamuutos (vaihtoehto 1) mahdollistaa alueen kehittämisen, vähittäiskauppan suuryksiköiden rakentamisen ja laajentamisen. Kaupan kehitys ja yritys-toiminnan 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. Asemakaavassa 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 puustoisien 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 kehittämällä 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.



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

Kauppapuisto sijaitsee kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan autovyöhykkeellä hieman keskustan reunavyöhykkeen ulkopuolella. Alue on hyvin saavutettavissa autolla. Varistien kautta keskustaan on kolmisen kilometriä. Varistien 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-m<sup>2</sup> päivittäistavaraa, 500 k-m<sup>2</sup> autotarvikkeita ja 4000 k-m<sup>2</sup> 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 liikkeessä 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 riittävyttä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset, korjaukset, energiankäyttö.*

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

Kajaanissa 8. päivänä helmikuuta 2016



Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani Täyttämispvm	29.01.2016
Kaavan nimi	Kauppapuisto	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	26.06.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,9459	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen 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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	15,9459	100,0	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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>15,9459</b>	<b>100,0</b>	<b>40000</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0000</b>	<b>-39730</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,8939	99,7	40000	0,25	15,8939	40000
KM	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

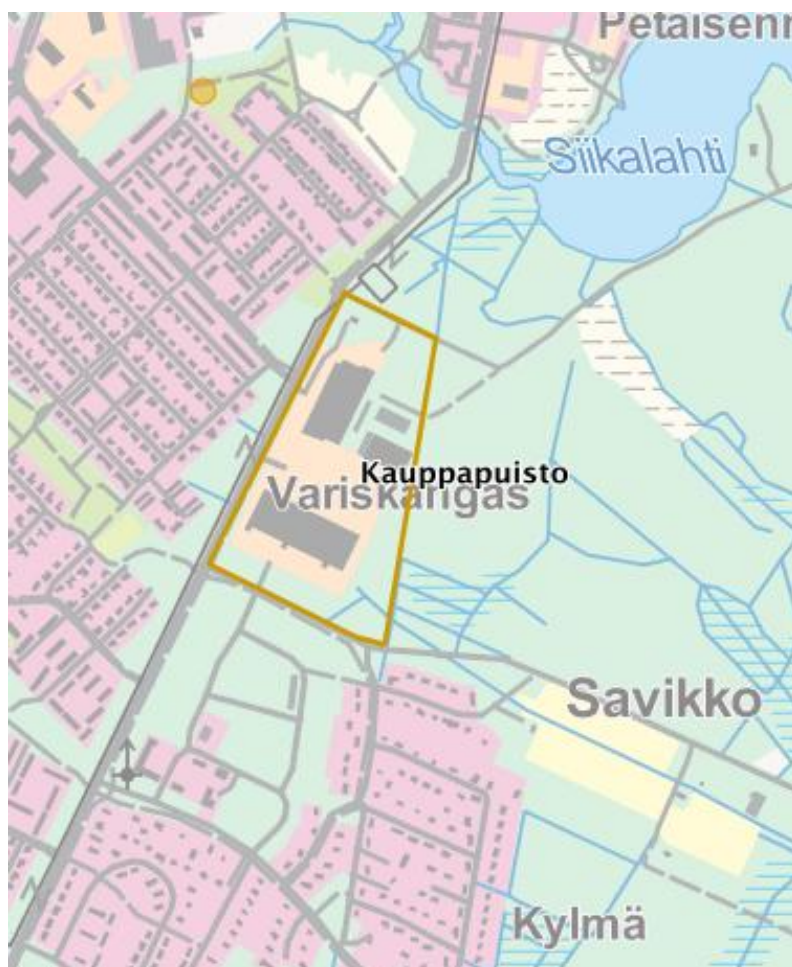
**Pöyry Finland Oy**  
Itkonniemenkatu 13  
FI-70500 Kuopio  
Finland  
Kotipaikka Vantaa, Finland  
Y-tunnus 0625905-6  
Puh. +358 10 33450  
Faksi +358 10 33 45601  
www.poyry.fi

**Päiväys 3.8.2015**

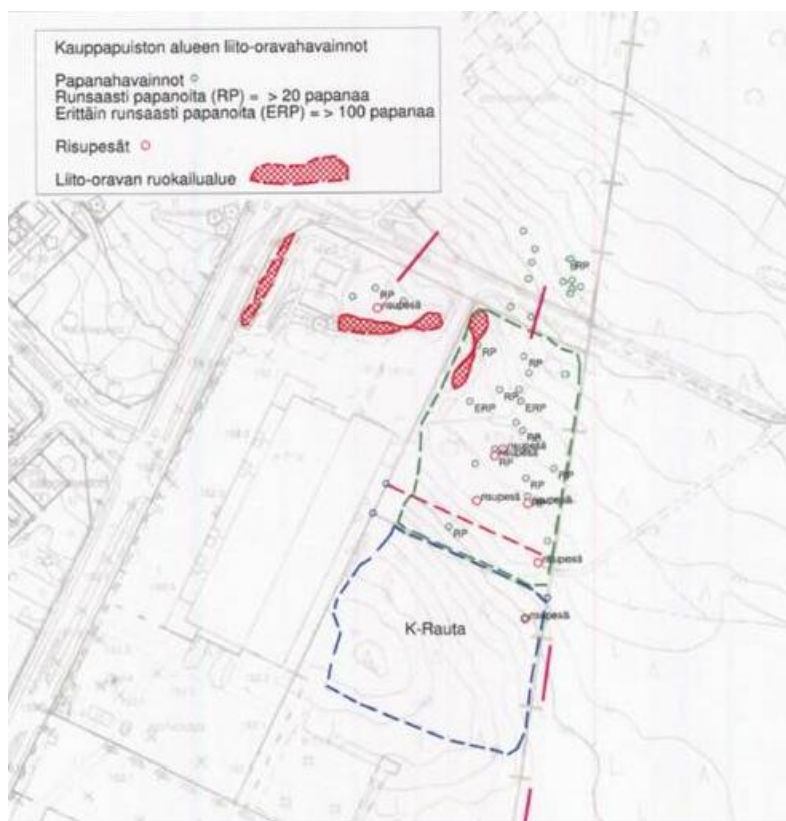
Sivu 1 (3)

## 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 koillispuolella 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](mailto: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 <b>205</b>	Korttelin numero <b>8</b>	Tontin numero <b>71</b>	Tontin osoite <b>3,4,5,6,</b>
----------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------------------------

Omistustontti     Vuokratontti     Tonttivaraus

Asemakaavan muutosehdotus ja sen perustelut

Kajaanin Kauppapuiston korttelialue

Pyydämme aloittamaan asemakaavan laatimisen omistamillamme 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 kuulutuskustannusten mukaisesti.

Pyydämme vielä toteuttamaan sovittuun 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 KAUNJKI  
Toimitusinsinööri

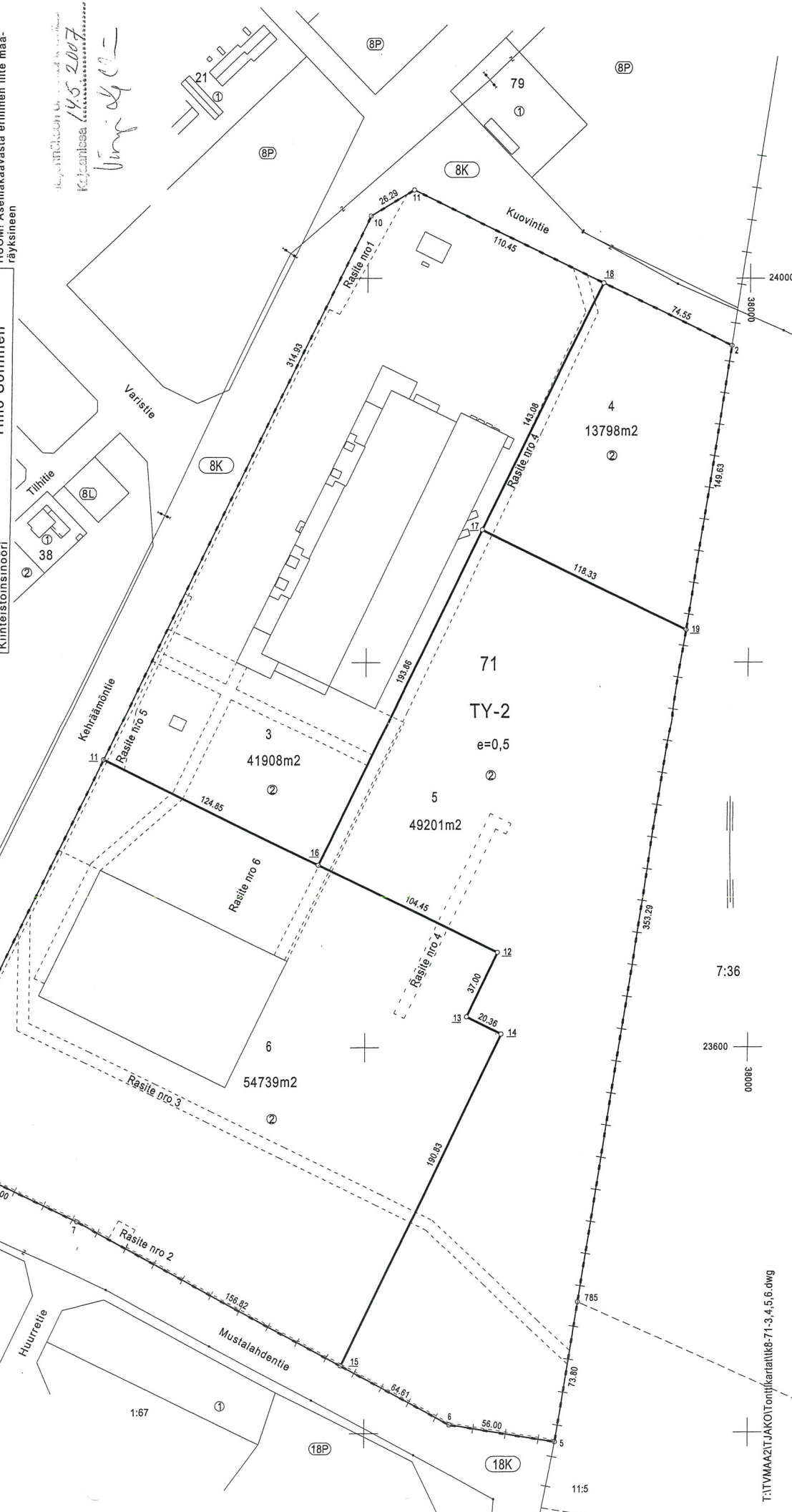
TONTTIKARTTA  
1:2000

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 Kunnallisteknisen suunnitteluyksiköstä ja vesihuoltoon koskevat tiedot Kajaanian Vedeltä.					
Merkitty kiinteistörekisteriin		HUOM! Asemakaavasta erillinen liite mää- räyksineen					
11.5.2007	 Kiinteistöinsinööri Timo Soiminen						

Kajantissa 14.5.2007  
Timo Soiminen

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	37787.826	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**

Karttaan 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 m<sup>2</sup>. Kortteli rajautuu itäreunaltaan asemakaavoittamattomaan 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>, josta enintään 1 500 k-m<sup>2</sup> saa olla päivittäistavarakauppaa. Kaupan vaihemaakuntakaavan taustalla on maankäyttö- ja rakennuslain muutos (319/2011), joka vahvistaa maakunta- ja aluekehityksen 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](http://www.kajaani.fi) > Ajankohtaista > Kaava-hankkeet > 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 asukas yhdistykset ja muut yhteisöt**

Lehtikankaan Asukas yhdistys ry

#### **Tekninen verkosto**

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

#### **Suunnitteluryhmä**

Ympäristötekniikan toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomais- 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](http://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](mailto:etunimi.sukunimi@kajaani.fi)

**KAAVOITUS:**

Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen  
p. 044 7148 285

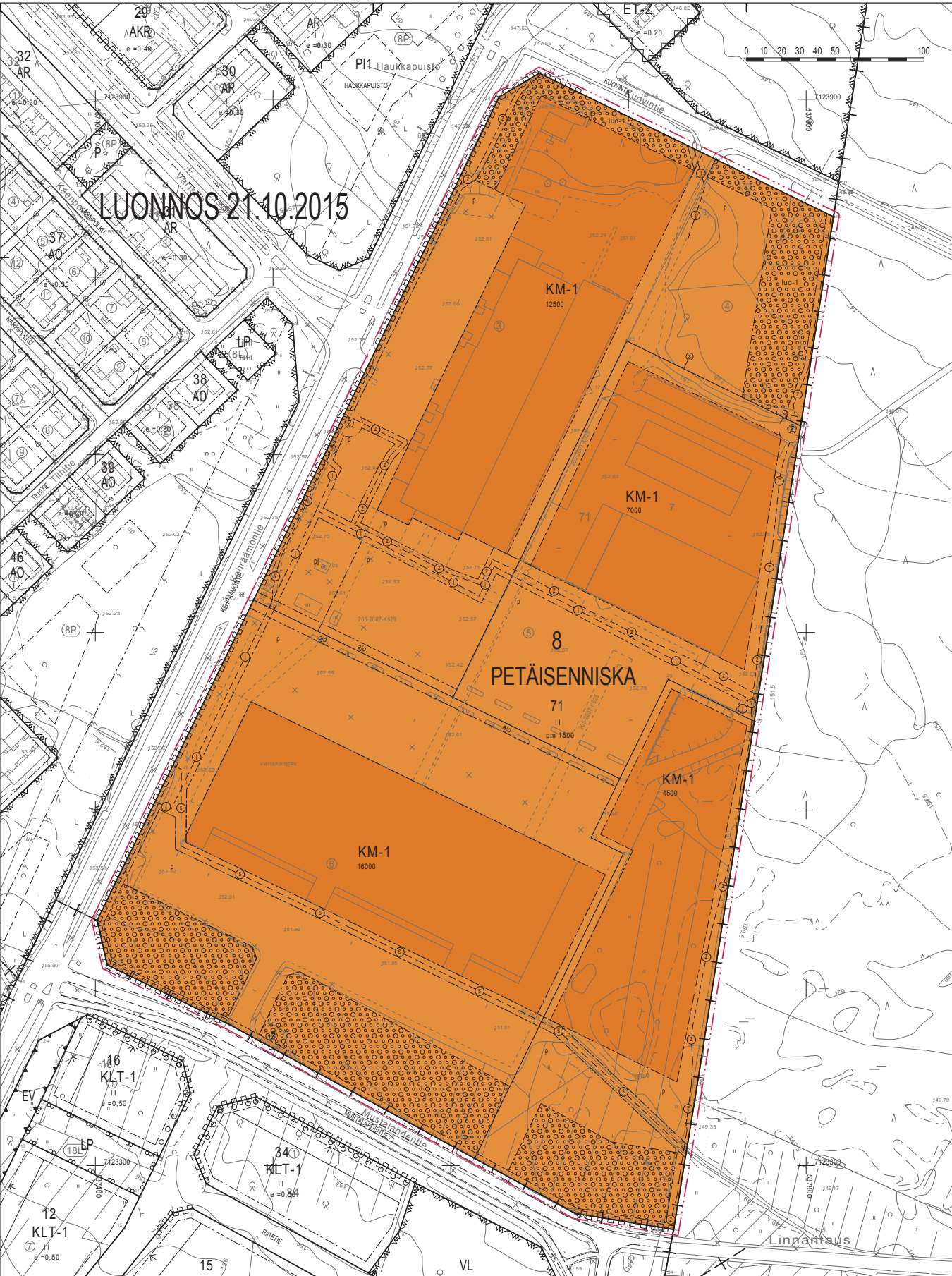
**ALUESUUNNITTELU:**

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen  
p. 044 7100 034

**Suunnittelun kulku ja päätöksenteko**

TAVOITEAIKATAULU		
<b>Kauppapuisto</b>		
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 <a href="http://www.kajaani.fi">www.kajaani.fi</a> > 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.		
Maankäytösopimus 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.



## LIITE 4

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM-1

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



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



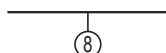
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

8

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PET

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

236

Korttelin numero.

4500

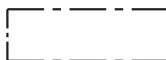
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

pm 1500

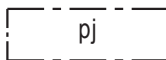
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten.

II

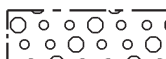
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



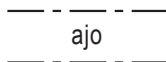
Rakennusala.



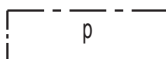
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



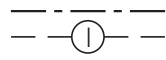
Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.



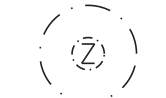
Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



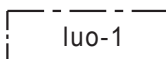
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



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.

AUTOPAIKAT: Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m<sup>2</sup>.  
Päivittäistavaramyymälä 1 ap/25 k-m<sup>2</sup>.  
Auto- ja tarvikemyymälä 1 ap/ 25 k-m<sup>2</sup>.  
Varasto 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>.

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

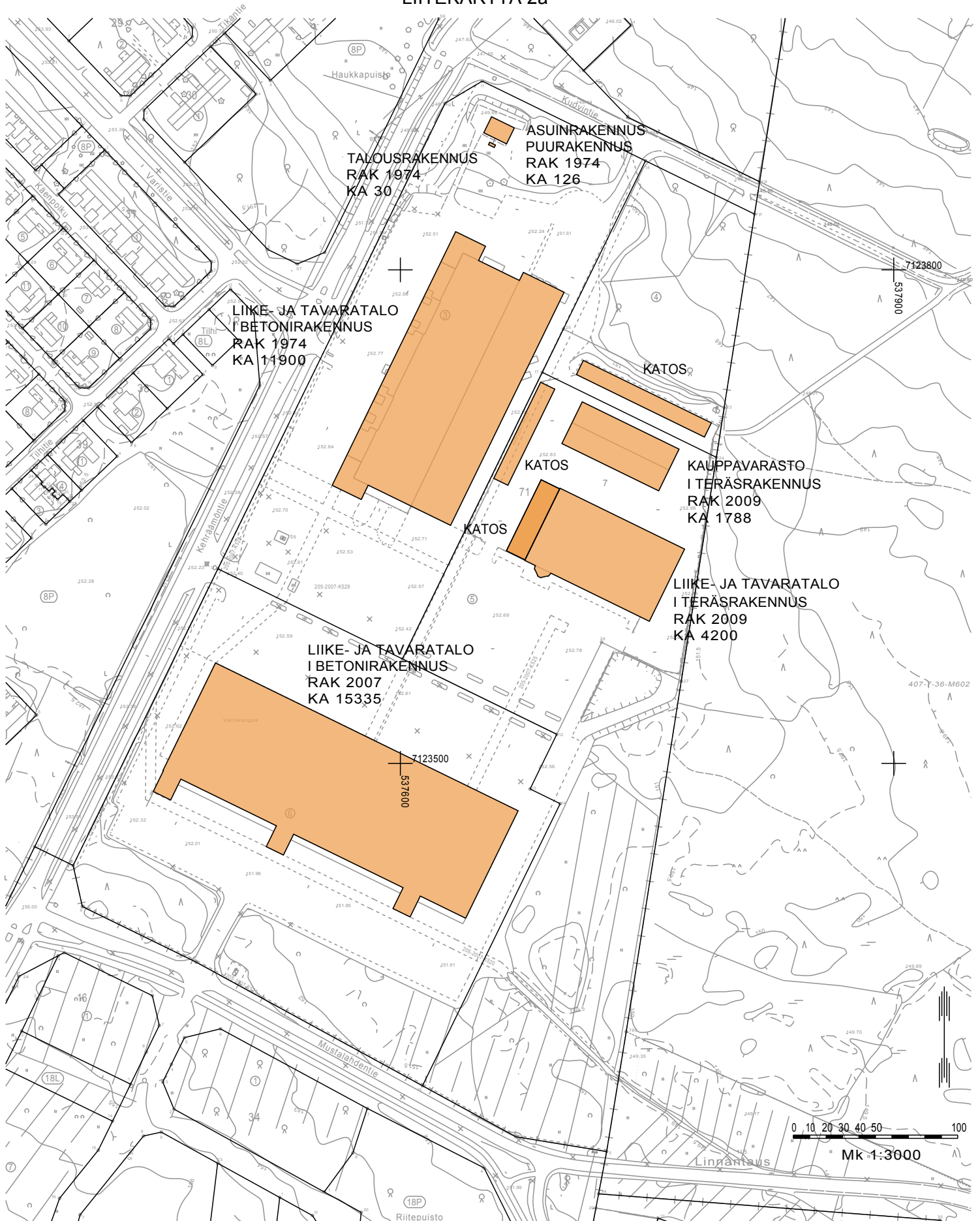
 <b>KAJAANIN KAUPUNKI</b> YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA		SÄILYTYS:		
PVM	21.10.2015			TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA  VIRAN PUOLESTA: <u>TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA</u>
PIIR.N:o	?? / 2015	<u>PIIA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

# LIITEKARTTA 1



Ilmakuva 2012-2014, luonnonympäristö

LIITEKARTTA 2a



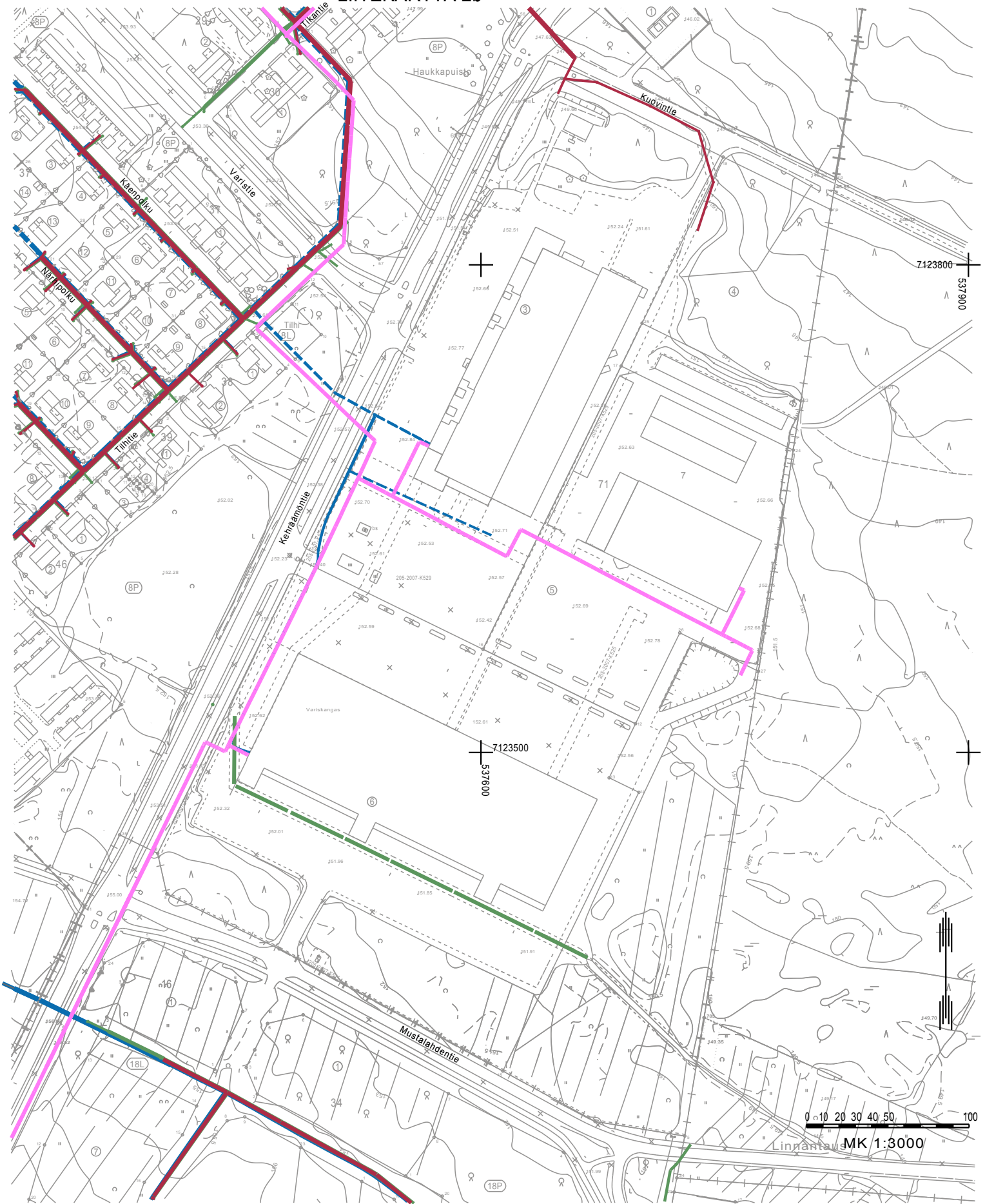
**KAJAANI**  
**RAKENNUSKANTA**  
**22.9.2015**  
 Kaupunginosa 8 Petäisenniska  
 kortteli 71

Merkintöjen selitykset:

LIIKE-JA TAVARATALO  
 I BETONIRAKENNUS  
 RAK 2007  
 KA 15335

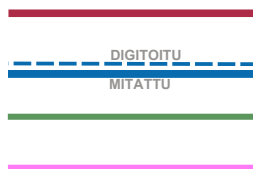
Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus  
 Rakennuksen kerrosluvu ja rakennusmateriaali  
 Rakennuksen valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi  
 Rakennuksen kerrosala

# LIITEKARTTA 2b



## KAJAANI JOHTOKARTTA

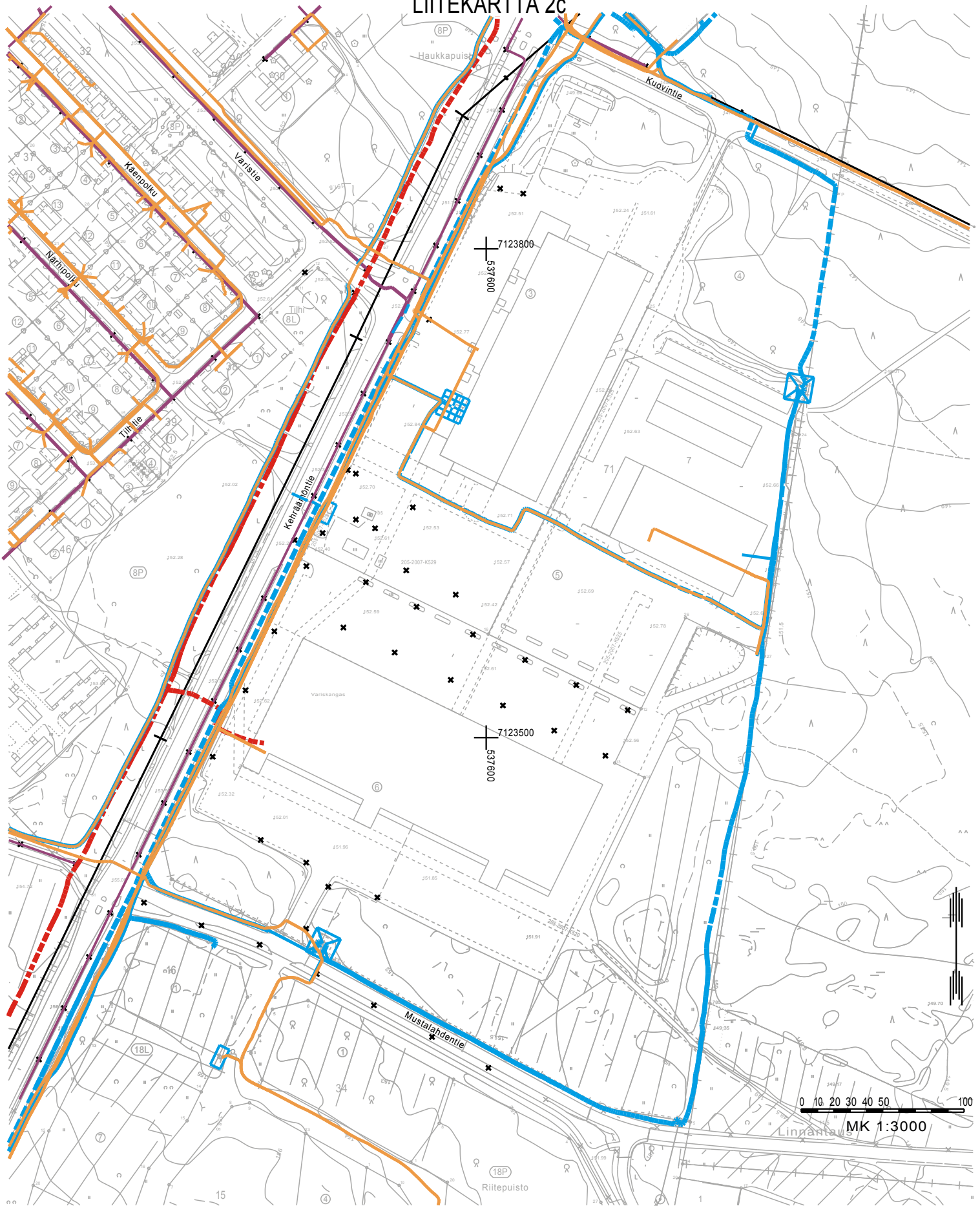
KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA



JÄTEVESIVIEMÄRI  
RUNKOVESIJOHTO  
HULEVESIVIEMÄRI  
KAUKOLÄMPÖJOHTO



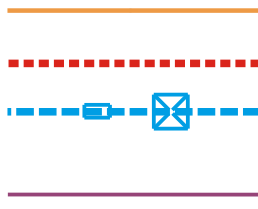
# LIITEKARTTA 2c



KAJAANI

KAPELIKARTTA

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA



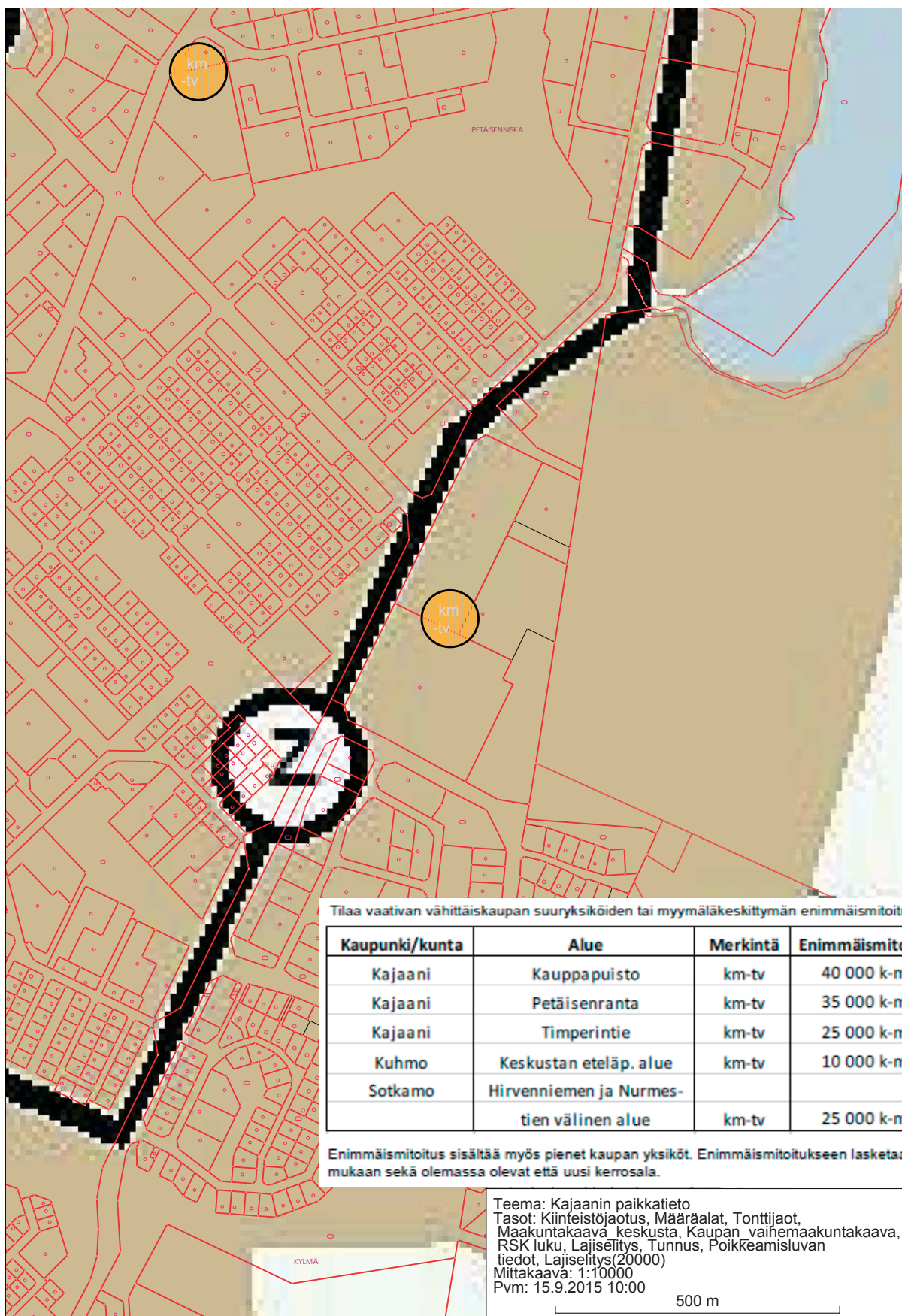
KAISANETIN MAAKAPELI JA JAKOKAAPPI

SONERAN MAAKAPELI

LOISTEEN SÄHKÖKAAPLIREITTI, JAKOKAAPPI  
JA MUUNTAMORAKENNUS

KATUVALOVERKKO

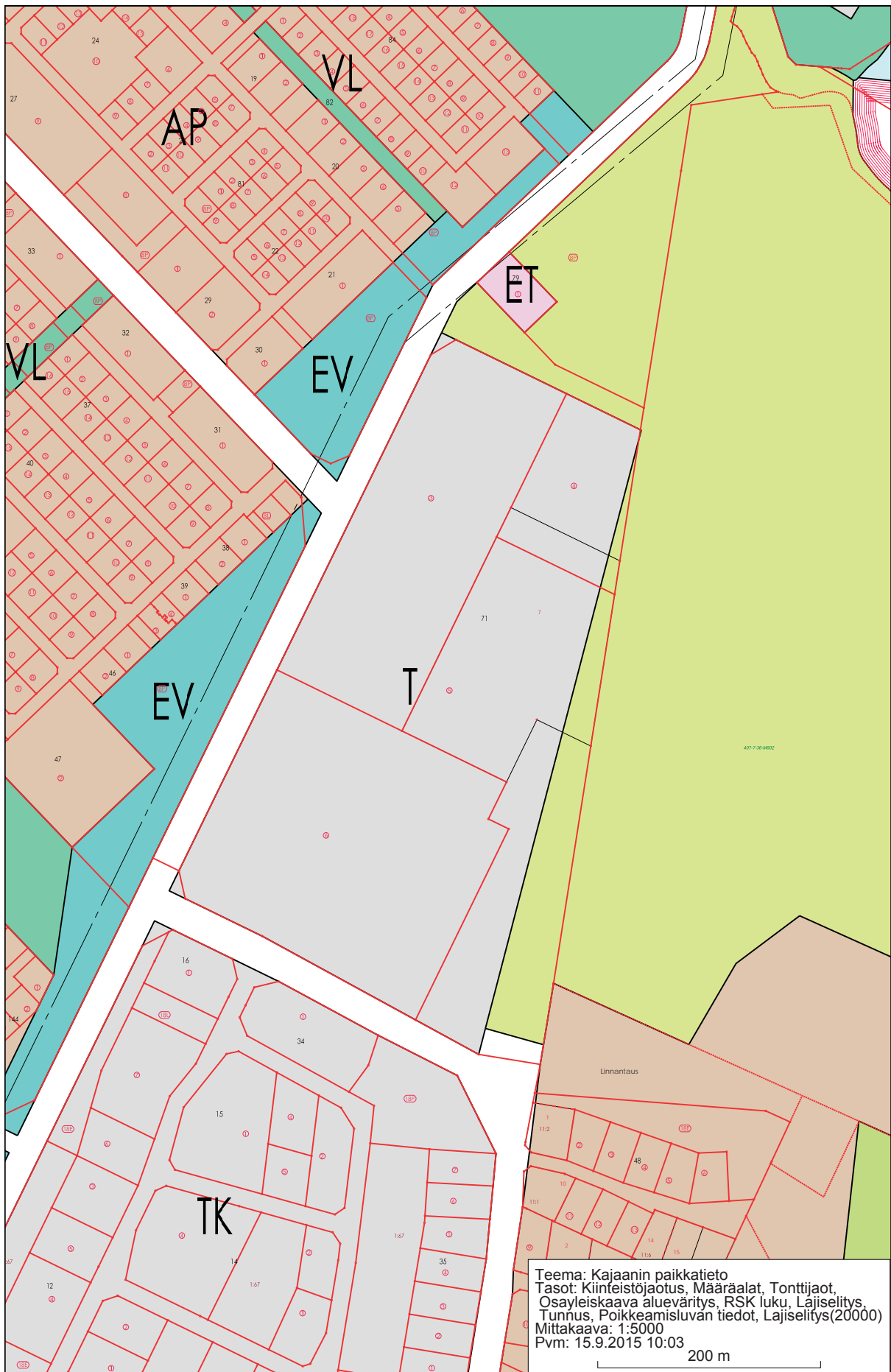
# LIITEKARTTA 3



Kajaanin Kauppapuiston km-tv -alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa.

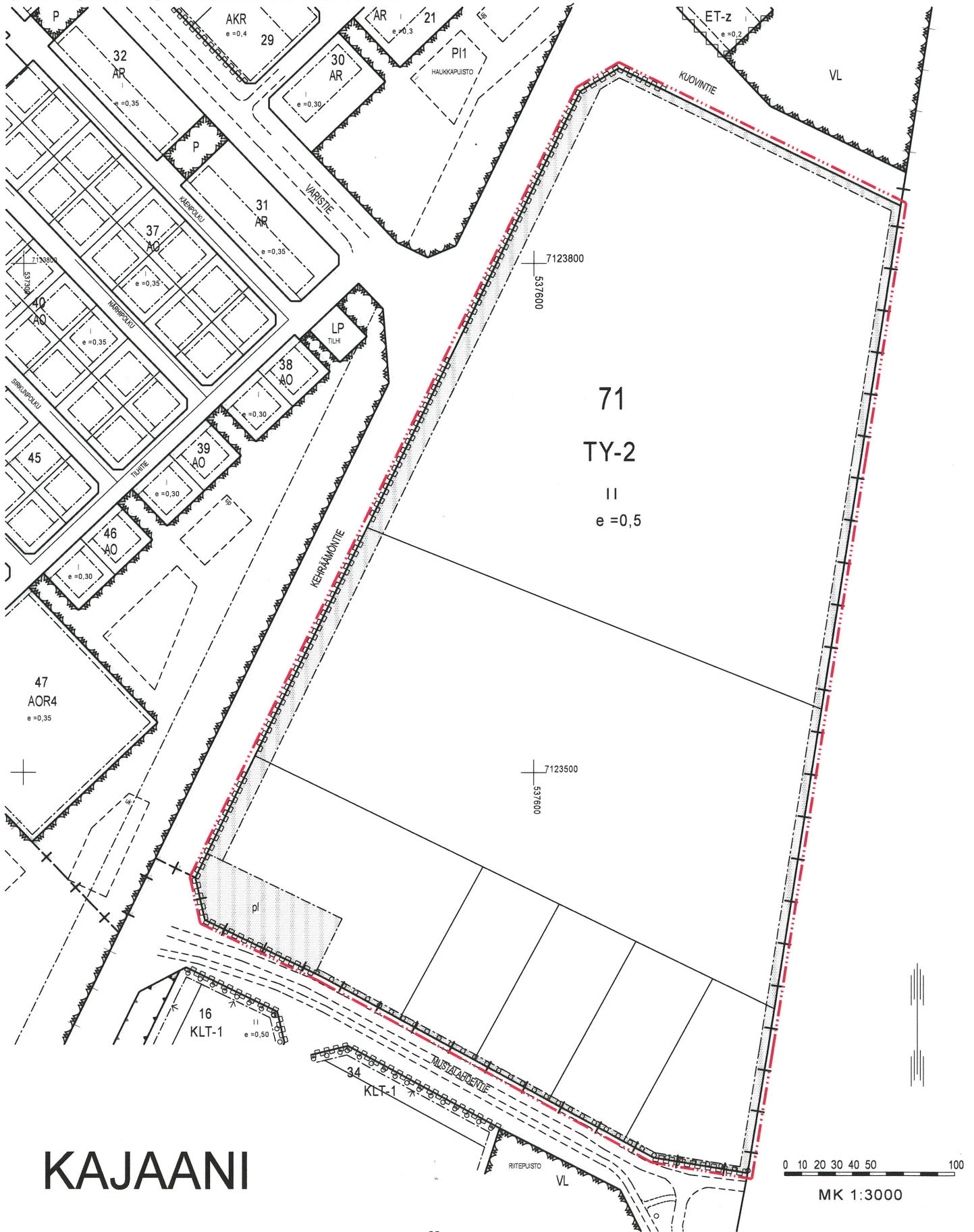
Ote maakuntakaavasta/ kaupan vaihemaakuntakaavasta (yhdistelmä)

# LIITEKARTTA 4



Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta.

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



**KAJAANI**

**KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA**

**KORTTELI 71**

Otteen ajantasa-aseamakaavasta oikeaksi todistaa Kajaanissa 22.9.2015

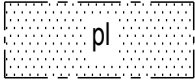
*Tuija Kaarakainen*  
 Tuija Kaarakainen  
 kartoittaja

# 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.



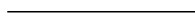
Kaupunginosan raja.



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.

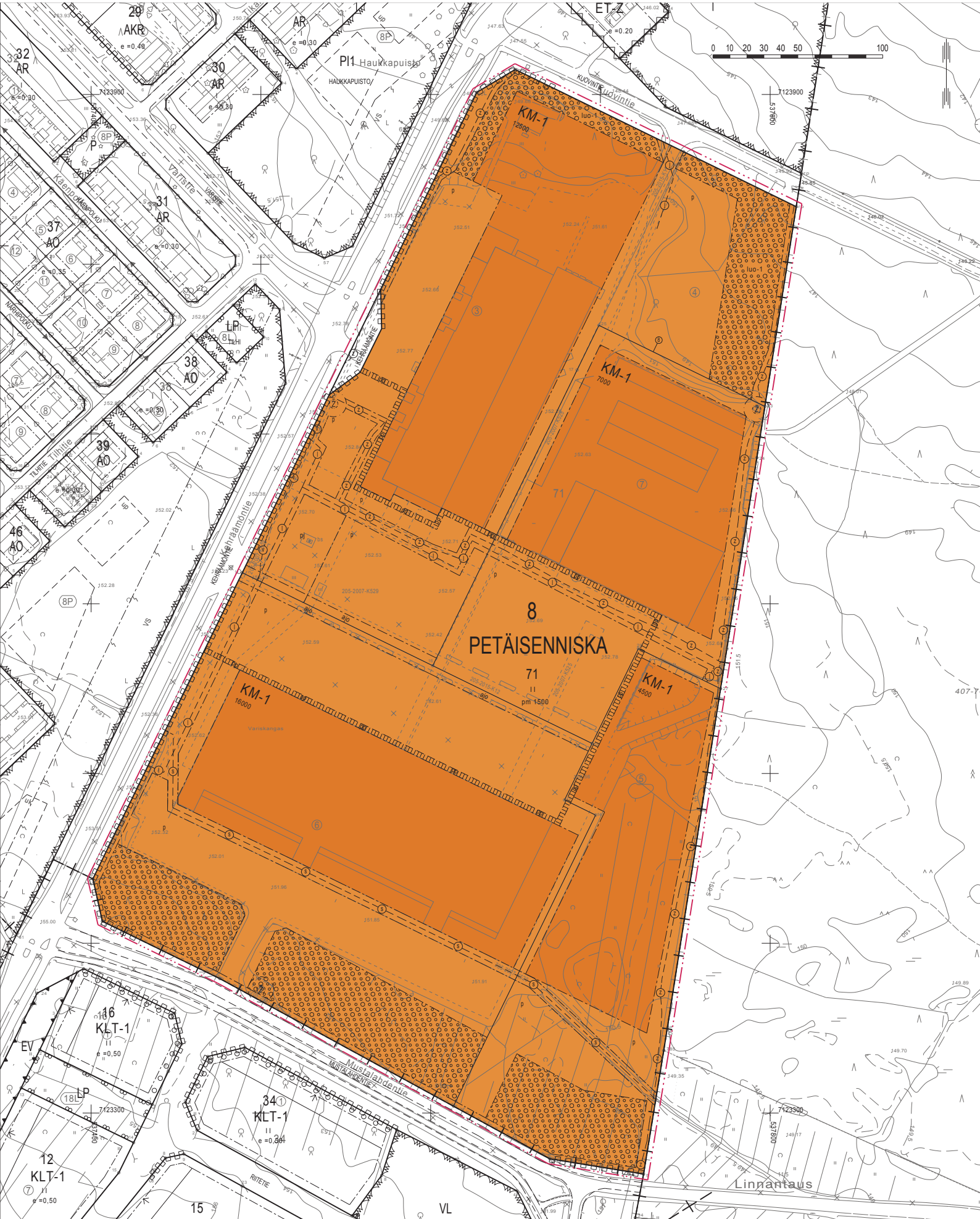


Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

# LIITEKARTTA 6



## LIITEKARTTA 6

### 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.



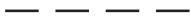
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



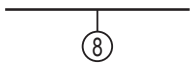
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



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

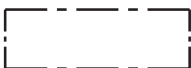
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

pm 1500

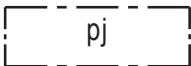
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten.

II

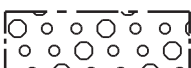
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



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



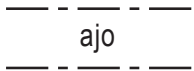
Katu.



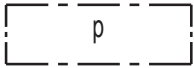
## LIITEKARTTA 6



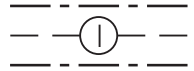
Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



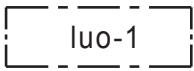
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)



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-m<sup>2</sup>.  
Päivittäistavaramyymälä 1 ap/25 k-m<sup>2</sup>.  
Auto- ja tarvikemyymälä 1 ap/ 25 k-m<sup>2</sup>.  
Varasto 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>.

**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

		<b>KAJAANIN KAUPUNKI</b> YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA				SÄILYTYS:
PVM	8.2.2016					TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA  VIRAN PUOLESTA: <u>TUIJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA</u>
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:

# LIITEKARTTA 7



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- KM-1**  
Lähiympäristön korttelialue, jolle saa sijoittaa suodattuneen viittäkymmentä vuorokautta kestävästi puhdistetun jäteveden suuhygienian, vesi- ja lämmitysjärjestelmän.
  - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viivo.
  - Kaupungin- tai kunnanosa-alueen raja.
  - Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
  - Osa-alueen raja.
  - ⊙  
Sivon tonttijako mukainen tontin raja ja numero.
  - 8  
Kaupungin- tai kunnanosa-alueen numero.
  - PET  
236  
Korttelin numero.
  - 4500  
Rakennusohjeus kerrosalanelämätiloille.
  - pm 1500  
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalanelämätilaa sallittu kerrosalasta voidaan käyttää pöytäseisotavaraomayksien rakentamista varten.
  - II  
Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan sijainnan sallitun kerrosalasta.
  - Rakennusosa.
  - ⊙  
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
  - Alueen osa, jolle on sallittua olla kasvillisuutta ja tyydennettävästä puusta ja pensastalusta.
  - Ajoaluetta.
  - Pyöräilijäpolku.
  - Maanpäällistä johtoa varten varattu alueen osa. (= jätteen, la- kulkotie, p- puhelin, s- sadevesi, v- vesi, z- sähkö).
  - Mauntauja varten varattu alueen osa.
  - Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollisuutta.
  - Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen verkkoalue, jolle tulee säilyttää tila-erään tarvittavia kulkuyhteyksiä varten riittävästi kokoaista puustoa.
- YLEISET MÄÄRÄYKSET**
- AUTOPARKKI:** Toinen- ja tilalle 1/50 k-m<sup>2</sup>.  
Pöytäseisotavaraomayksien 1 op/25 k-m<sup>2</sup>.  
Ajo- ja tarkkainnointi 1 op/ 25 k-m<sup>2</sup>.  
Varasto 1 op/150 k-m<sup>2</sup>.
- SIVON TONTTIJAKO** hyväksytyön asemakaavan yhteydessä tontille 8-71-8. Muuta tonttijakoa koskeiä muuttamattomia tonttijakoja.
- KAAKOLAMPPOON LIITTYMISVELVOLLISUUS** MRL 57a:8:n mukaisesti koskee 8 kaupunginosan korttelia 71.
- ULKOVARASTOJEN NÄKÖSUOJAUKS** on rakennettava ulkopuolelta ja kaupunkesta eriytyväksi.
- Huoltoasema tai mäkittämättömät POLTTOAINEJEN JAKELUASEMAT ei saa sijoittaa alueelle ilman erityisiä asemakaavaomayksyksiä.

ASEMAKAAVAN  
MUUTOS  
JA  
SIVON  
TONTTIJAKO  
KAJAANI  
KAUPUNGINOSA  
8  
PETÄISENNISKA  
KORTTELI  
71

KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

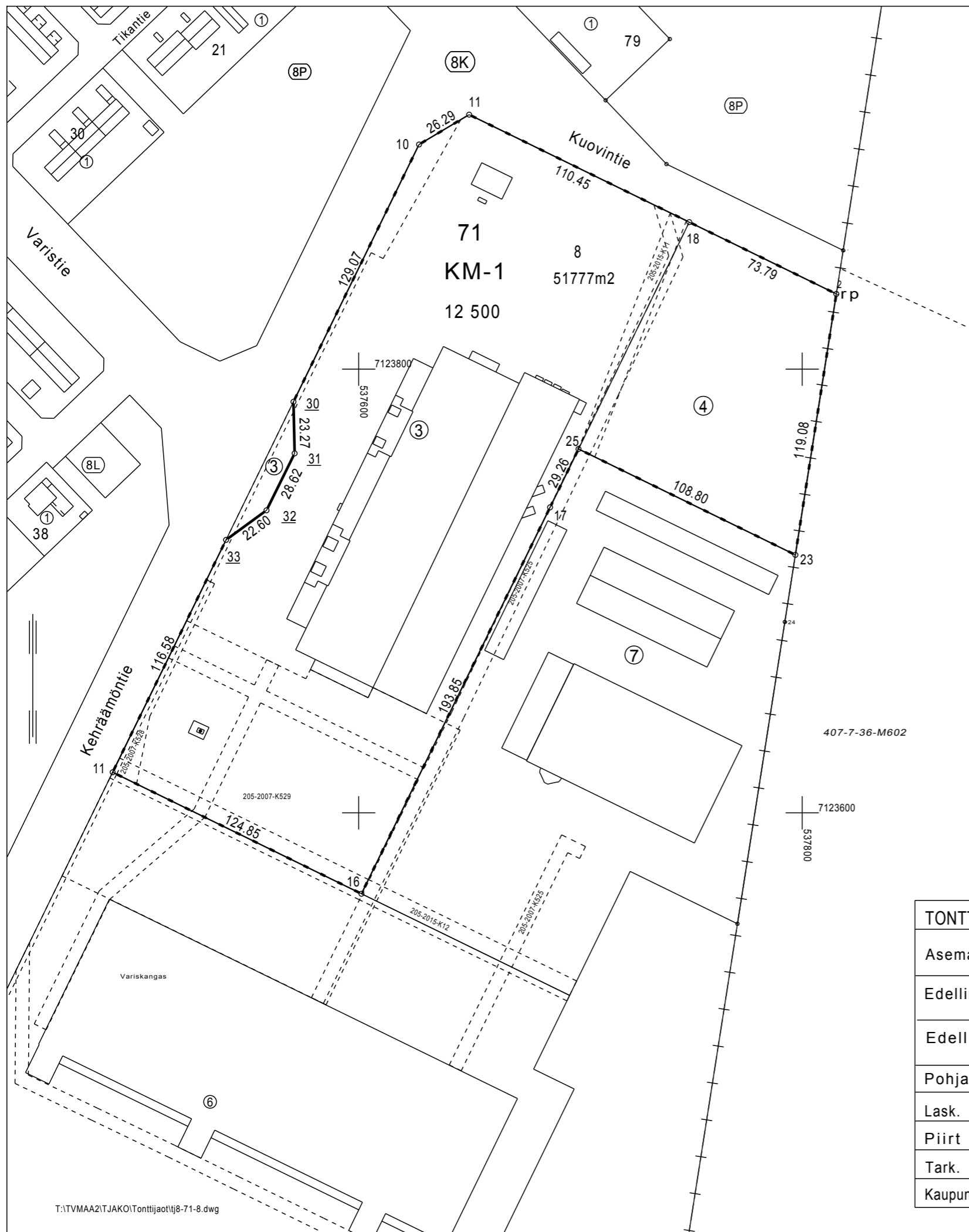
KUVAUS	KUVAUS	YKSIKÖ	VAIKUTUS
8 Petäisenniska 71			
Uudisrakennus	PAAPURUSTUS	1/1	
KAJAANI KAUPPAPISTO	ALUEPIIRUSTUS	1:1000	
PETÄISENNISKA KAAVA			

Päiväys: 02.11.2016

ARK 101

ARK

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
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 205-8-71-8	
Lask.	PV	tonttijaon laati	
Piirt	TK		
Tark.	JS	Kiinteistöinsinööri	Jari Säkkinen
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt		Tj-kartta 8/71/5	