

Kajaanin kaupungin  
Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–2026

## Sisällys

Ohjelman tausta.....	3
Maankäyttöpoliitikan vaikuttavuuden seuranta.....	5
Kaupungin maaomaisuus .....	5
Metsäalueet.....	5
Asemakaava-alueiden sekä kaava- ja tonttivarannon muutokset .....	6
Väestön muutos ja väestörakenne .....	9
Asemakaavoitettavan ja muun raakamaan riittävyys 2023–2026 .....	11
Toimintaympäristö ja ohjelman tavoitteet.....	12
Toimintaympäristön muutokset.....	12
Maankäyttöpoliittisen ohjelman tavoitteet.....	15
Maapolitiikan keinovalikoima .....	16
Kaavoitettavan raakamaan hankintakeinot .....	16
Yksityisen maan kaavoittamiseen liittyvät keinot .....	17
Kaavojen toteuttamiseen liittyvät keinot .....	17
Maapolitiikan yleiset linjaukset.....	19
Kaupungin metsä- ja peltoalueiden käytön yleiset linjaukset .....	20
Maapolitiikan, maakäytön- ja sopimuspolitiikan periaatteet.....	21
Maapolitiikan periaatteet .....	21
Maankäytön periaatteet .....	21
Sopimuspolitiikan periaatteet .....	21
Metsä- ja peltoalueiden käytön periaatteet .....	22
Tonttien ja rakennuspaikkojen luovuttamisen periaatteet .....	23
Maankäyttöpoliitikan toteuttamissuunnitelma 2023–2026 .....	24
Lähtökohdat.....	24
Ohjelmakauden tavoitteet ja niiden toteutuskeinot.....	24
Kaavoitusohjelma 2023–2026.....	28
Yleiskaavoitus .....	28
Yleiskaavoitusohjelma 2023–2026 .....	31
Asemakaavoitus.....	32
Asemakaavoitusohjelma 2023–2026.....	33

## Ohjelman tausta

Kunnan lakisääteisiin tehtäviin kuuluu huolehtia alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Alueiden käytön suunnittelu käsittää kunnassa yleiskaavoittamisen sekä asemakaavoittamisen, joita ohjaavat muun muassa valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet sekä maakuntakaava. Maapolitiikka taas käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

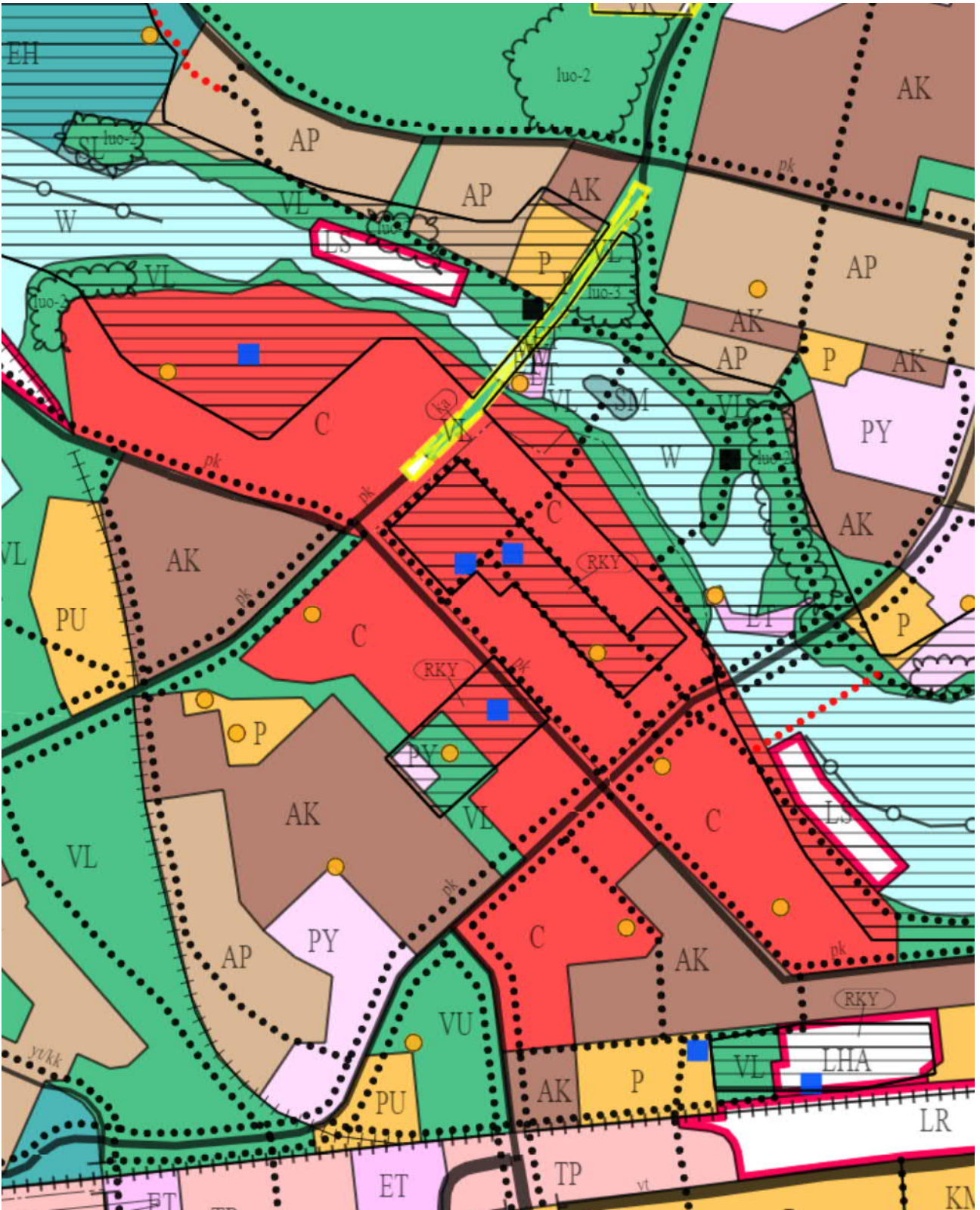
Kunnan harjoittama maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan tarkoituksena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Maankäyttöpoliittisen ohjelman avulla edistetään kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista ja varmistetaan päätöksenteon johdonmukainen linja, jonka merkitys korostuu erityisesti maapoliittisten pakkokeinojen käytön yhteydessä.

Maankäyttöpolitiikan kokonaisuus sisältää muun muassa maanhankintaan, kaavoitusohjelmaan ja sopimuspolitiikkaan sekä tonttien tai rakennuspaikkojen luovuttamiseen liittyvät linjaukset. Maapoliittisten keinojen johdonmukaisella käytöllä voidaan varmistaa tehokas, toimiva ja taloudellinen yhdyskuntarakenne. Samalla luodaan mahdollisuus kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen ja monipuoliseen tonttitarjontaan, mikä osaltaan rakentaa kunnan taloudellisen kilpailukyvyn perustan pitkällä aikavälillä.

Uusi maankäyttöpoliittinen ohjelma valmistellaan joka valtuustokausi. Tämä vuosien 2023–2026 ohjelma tukeutuu keskustaajaman osayleiskaava 2035 maankäytöllisiin tavoitteisiin. Maankäyttöpoliittisella ohjelmalla tuetaan Kajaanin kaupunkistrategiassa ja elinvoimaohjelmassa esitettyjen teemojen maankäyttöön liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Kunnan maapolitiikan painopiste on asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Muilla alueilla maankäytössä ja rakentamisen ohjauksessa korostuu yleiskaava ja rakennusjärjestys. Maapolitiikan vaikutukset koskevat kuitenkin koko kunnan aluetta ja lähtökohtaisesti maapolitiikalla pyritään mahdollistamaan monipuoliset elämisen ja liiketoiminnan mahdollisuudet niin keskustassa kuin maaseudullakin. Tämä tehdään kuitenkin tiedostaen yhdyskunnallisen infrastruktuurin tehokkaan käytön edellytykset sekä yhteiskunnallisten ja kaupallisten palvelujen tarjonnan rajoitukset.

Ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.02.2023 § 4.



Kuva 1. Ote keskustaajaman osayleiskaava 2035 kaavakartasta.

## Maankäyttöpolitiikan vaikuttavuuden seuranta

### Kaupungin maaomaisuus

Kajaanin kaupungin maaomaisuus keskittyy asemakaava-alueille ja keskustaajaman eteläpuoleiselle alueelle. Keskustaajaman pääasiallisen raakamaareservin muodostavat asemakaava-alueen ympärillä sijaitsevat talousmetsät, jotka varmistavat tarvittaessa keskustaajaman kasvumahdollisuudet kaupungille edullisiin suuntiin. Laaja raakamaareservi mahdollistaa vakaan ja kohtuullisen tonttimaan hinnan.

Maa- ja metsätalousalueita myymällä ei voida saada merkittävää myyntivoittoa, vaan alueita kannattaa kehittää metsätalouden ja virkistyskäytön tarpeisiin ja tarvittaessa kaavoittaa tonttimaaksi, mikäli keskustaajaman kasvu sitä vaatii. Näin kaavoituksesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta saatava merkittävä arvonnousu voidaan saada kaupungille, jolloin se hyödyttää kaikkia kaupunkilaisia.

Maankäyttölaji	Tasearvo (1000 €)	Pinta-ala (ha)
Maa- ja metsäalueet	12 494 €	7211,57
Asemakaavoitetut tontit	12 762 €	657,08
Yleiset alueet	6 719 €	1263,23
Muut maa-alueet	2 071 €	136,19
<b>Yhteensä</b>	<b>34 046 €</b>	<b>9268,06</b>

Kuva 2. Kaupungin maaomaisuus maankäyttölajeittain tammikuussa 2022

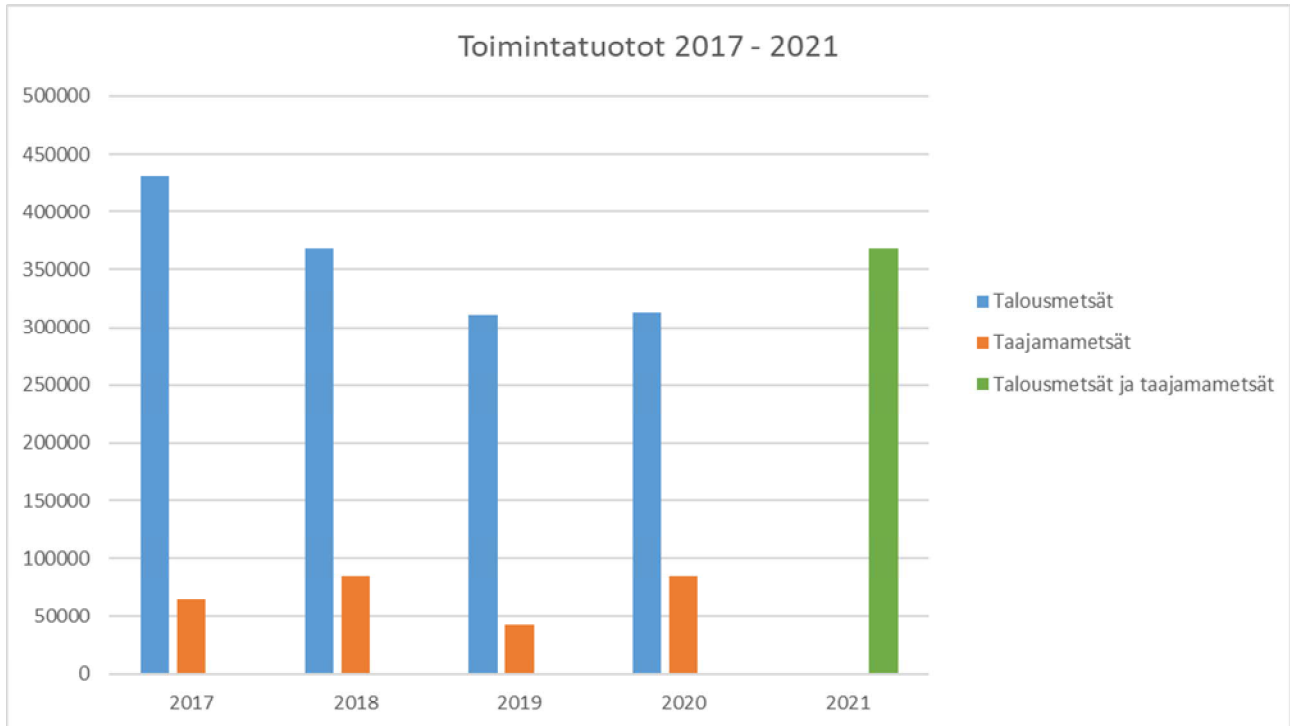
### Metsäalueet

Kaupungin omistamat metsäalueet voidaan jakaa niiden käyttötarkoituksen mukaisesti talous-, virkistys- ja taajamametsiin. Metsät sijaitsevat pääosin keskustaajaman eteläpuolella, mutta kaupungilla on keskustaajaman pohjoispuolella yksittäisiä palstoja laajempaa maaomaisuutta Kuluntajärven ja Salmijärven läheisyydessä. Kaupunki on luopunut erillisistä metsäpalstoista, joilla ei metsätalousarvon lisäksi ole ollut kaupungin perustoimintaa tukevaa merkitystä.

Maa- ja metsätalousalueita käytetään metsätalouden ohella kaupunkilaisten ulkoilu- ja virkistysalueina sekä vedenottamo- yms. erityisalueina. Osa alueista on vuokrattu yhdistyksille ja yhtiöille monenlaisiin käyttötarkoituksiin. Talous- ja taajamametsät tuottavat kaupungille hoitokulujen jälkeen keskimäärin n. 200 000 euroa puhdasta tuottoa vuosittain.

	2017	2018	2019	2020	2021
Talousmetsät	430698	369069	310620	312630	
Taajamametsät	64582	84946	42395	85007	
Talousmetsät ja taajamametsät					368955
<b>Yhteensä</b>	<b>495280</b>	<b>454015</b>	<b>353015</b>	<b>397637</b>	<b>368955</b>

Kuva 3. Taulukko talous- ja taajamametsien bruttotuotoista vuosina 2017–2021.



Kuva 4. Kaavio talousmetsien nettotuotosta vuosina 2017–2021.

### Asemakaava-alueiden sekä kaava- ja tonttivarannon muutokset

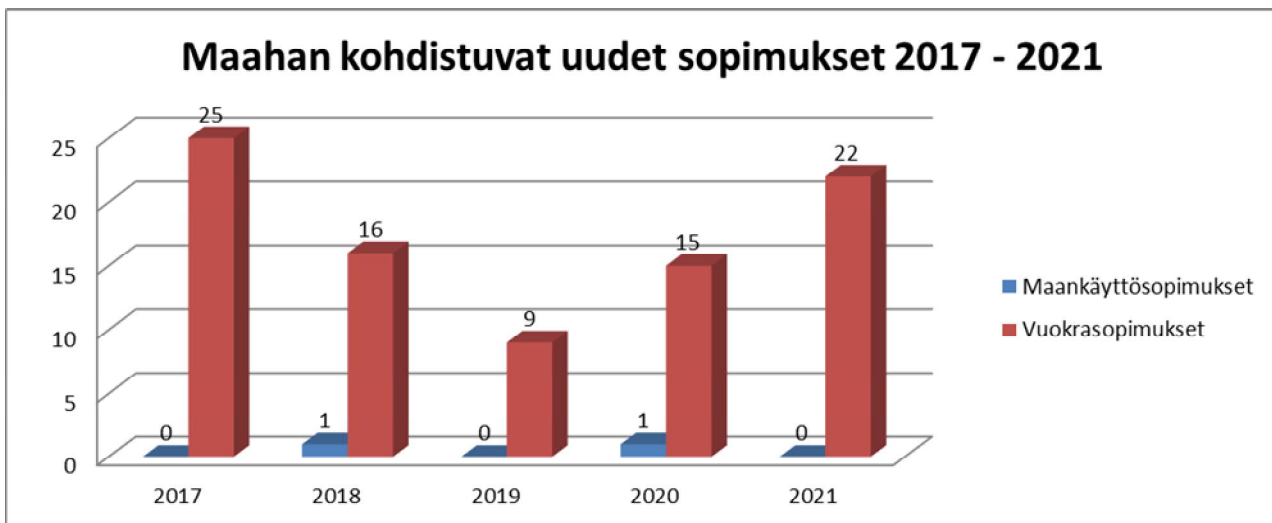
Kaupungin omassa käytössä olevien tonttien ja alueiden tasearvo on vuoden 2021 lopussa 4 845 451,75 € ja pinta-ala 788 150 m<sup>2</sup>. Kaupungin omistamien yleisten palvelujen rakennusten tonteista ja muista vastaavista alueista ei peritä käyttäjähallintokunnilta sisäistä vuokraa.

Vuokralle annettujen ja vapaiden tonttien arvo oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 7 917 019,88€ ja pinta-ala 5 782 660 m<sup>2</sup>. Ne tuottivat vuonna 2021 kaupungin käyttötalouteen noin 2,760 miljoonan euron tuoton. Tuotto kasvaa vuosittain, koska vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, kaupunki vuokraa uusia tontteja ja uusii vanhoja huonosti tuottavia vuokrasopimuksia vuokra-ajan päättyessä paremmin tuottaviin.

Vuoden 2021 lopussa kaupungilla oli voimassa 3512 erilaista maahan kohdistuvaa vuokrasopimusta. Vuosittain laaditaan uusia tai uusitaan päättyviä vuokrasopimuksia keskimäärin n. 100 kappaletta. Vuonna 2022 vuokrasopimuksia uusittaneen yli 150 kappaletta ja vuonna 2024 yli 200 kappaletta, minkä jälkeen uusittavien sopimusten määrä palaa aiemmalle keskimääräiselle tasolle. Yksityisen maan kaavoitukseen liittyviä maankäytösopimuksia on laadittu viime vuosina yksittäisiä kappaleita. Maankaupunkirjoja laaditaan vuosittain 5–15 kappaletta, kun mukaan luetaan kaupungin ostamat ja myymät maa-alueet.



Kuva 5. Maa- ja vesialueiden vuosittainen vuokratuotto vuosina 2017–2021.



Kuva 6. Maahan kohdistuvat uudet sopimukset vuosina 2017–2021.

Kaupunki jalostaa omistamaansa raakamaata ja vapaata tonttiomaisuutta laatimalla alueille asemakaavoja tai asemakaavan muutoksia ja myymällä tai vuokraamalla sen jälkeen tontit rakentajille. Kaupunki on myynyt viimeisen viiden vuoden aikana tonttimaata vuosittain keskimäärin n. 215 000 euron arvosta. Tällöin on saatu myyntivoittoa vuosittain keskimäärin noin 200 000 euroa.

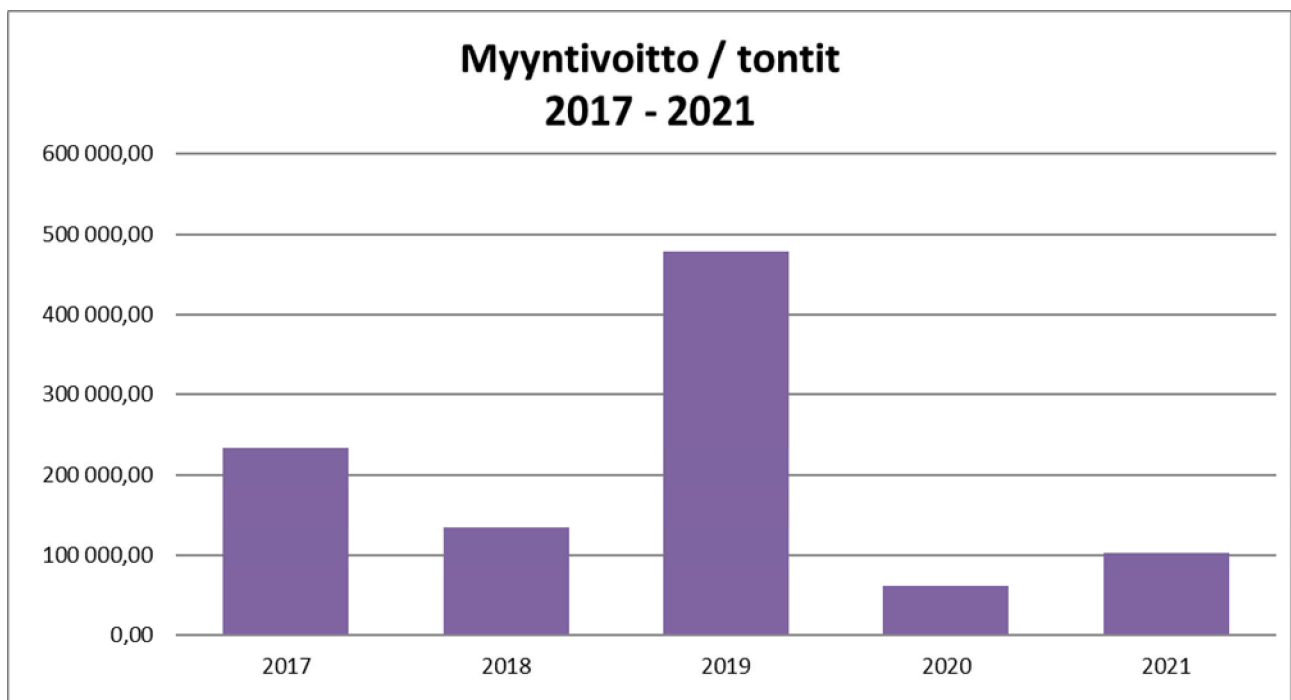
Myytäessä tontti jäädytään paitsi vuotuista vuokratuottoa. Uusista rakentamattomista pientalotonteista noin 25 % on myyty ja noin 75 % on vuokrattu. Vertailun vuoksi voi todeta, että kaupunki on myynyt viimeisen viiden vuoden aikana muita alueita kuin tontteja vuosittain

keskimäärin noin 3600 euron arvosta. Vastaavasti myyntivoittoa on edellä mainituista alueista saatu keskimäärin n. 2100 euroa vuodessa.

Tonttien myynti on kannattavaa liiketoimintaa kaupungin keskustaajamassa. Muilla alueilla tonteillakaan ei ole merkittävää myyntiarvoa. Myyntiä kannattaa tehdä kysynnän mukaan. Myös tonttien vuokraaminen on kannattavaa liiketoimintaa, koska se antaa maahan sijoitetulle pääomalle kohtuullisen koron. Metsätiloja myymällä ei saada aikaan merkittävää tuloa kaupungin kassaan.

	Myyntihinta				Myyntivoitto			
	tontit	tilat	muut	Yhteensä	tontit	tilat	muut	yhteensä
2017	239 089,31	7594,41	322,92	247 006,64	232 908,87	25,95	0,00	232 934,82
2018	134 704,04	10 000,00	0,00	144 704,04	133 499,63	10 000,00	0,00	143 499,63
2019	534 191,80	0,00	0,00	534 191,80	476 843,87	0,00	0,00	476 843,87
2020	65 381,72	0,00	0,00	65 381,72	62 421,39	0,00	0,00	62 421,39
2021	104 297,45	0,00	440,72	104 738,17	103 305,30	0,00	438,91	103 744,21
Yhteensä	1 077 664,32	17 594,41	763,64	704 311,69	1 008 979,06	10 025,95	438,91	1 019 443,92

Kuva 7. Maan myynti ja myyntivoitto vuosina 2017–2021.



Kuva 8. Tonttien myynnistä saatu myyntivoitto vuosina 2017–2021.

Kaupungin maanhankinta on keskittynyt vuosina 2019–2021 asemakaava-alueen läheisyyteen. Maata on hankittu pääasiassa suorilla kaupoilla. Lisäksi kaupunki on saanut omistukseensa maa-alueita Valtiokonttorin luovuttamana sellaisilta kuolinpesiltä, joilla ei ole jäänyt perillisiä. Maanvaihtoja tai maankäytösopimuksia ei ole juuri tehty, koska uusia asuinalueita ei ole kaavoitettu yksityisten omistamalle maalle kaavoituksen keskittyessä lähinnä yleiskaavojen uusimiseen. Raakamaanhankinnassa korostuu tulevaisuudessa aiempaa enemmän maa-alueiden muu strateginen merkitys kuin niiden potentiaali asuinalueina tai muina teollisuuden tai



liikerakentamisen tontteina. Alueita tarvitaan asuntorakentamisen lisäksi virkistyskäyttöön ja yhdyskunnallisen infrastruktuurin toimivuuden ja huoltovarmuuden kannalta tärkeiden kohteiden läheisyydestä.

## Väestön muutos ja väestörakenne

Väestörakenteen muutos vaikuttaa voimakkaasti maankäytön ratkaisuihin. Erityisen aktiivinen maapolitiikan hoitamisessa ja maapoliittisten keinojen käyttämisessä täytyy olla voimakkaasti kasvavilla alueilla. Kajaanissa väestö on vähentynyt hiljalleen 1990-luvun puolesta välistä saakka, joskin vuosina 2007–2009 väestö hiukan kasvoi. Ikärakenteessa on tapahtunut samalla muutos vanhenevan väestön suuntaan. Yli 65 osuus väestöstä on karkeasti tuplaantunut vuodesta 1995 vuoteen 2019 ja nykyään noin neljännes väestöstä on yli 65-vuotiaita. Samalla 15–64-vuotiaiden osuus väestöstä on vähentynyt noin seitsemän prosenttiyksikköä 60,7 prosenttiin ja alle 15-vuotiaiden osuus hiukan yli neljä prosenttiyksikköä 15,9 prosenttiin.

Vähenevän väestön alueillakin kunnan täytyy pystyä tarjoamaan erilaisia asumisen ja yritystoiminnan sijoittumisen ratkaisuja. Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen tarjonnassa on kuitenkin otettava huomioon muun muassa maankäytön muutosten vaikutukset luonnonympäristöön, energiankulutukseen ja päästöihin sekä palvelutarpeeseen ja palvelujen tuottamisen kustannuksiin. Lisäksi on huomioitava kunnallistekniikan tehokas ja taloudellinen käyttö ja pyrittävä muutoinkin luomaan edellytykset hyvän elinympäristön syntymiselle.

Kajaanin kaupungin vahvuus on ekologisesti kestävä varsin keskittynyt kaupunkirakenne. Keskittynyt rakenne tarjoaa hajautunutta rakennetta paremmat mahdollisuudet kannattavan palveluliiketoiminnan ja tehokkaiden julkisten palvelujen tarjoamiseen. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2019 Kajaanin väestöstä n. 89 % asui kaupunkialueella ja n. 10 % maaseutualueella. Kaupunkialueella asuvien osuus väestöstä on hiljalleen kasvanut, joskin muutokset ovat olleet varsin pieniä.

Keskustaajaman asemakaava-alueella asuu n. 80 % kunnan väestöstä ja keskustaajaman vaikutusalueella, johon lasketaan kuuluvaksi muun muassa Paltaniemi, Kirkkoaho, Kuluntalahti, Hevossuo, Teerisuo ja Nuasjärven ranta-alueet asuu n. 89,6 % väestöstä. Tässä suhteessa ei ole tapahtunut muutosta verrattaessa edellisen maankäyttöpoliittisen ohjelman vuoden 2019 lukuihin. Asemakaava-alueen väestö on kuitenkin vähentynyt keskustaajamassa 819 hengellä ollen helmikuussa 2022 n. 28473 henkeä. Asemakaava-alueen ulkopuolella, keskustaajaman vaikutusalueella väestössä ei ole tapahtunut havaittavaa muutosta. Vuolijoen kirkonkylällä väestö on vähentynyt vuoden 2019 alusta helmikuuhun 2022 yhteensä 43 hengellä 316 henkeen, mutta Otanmäessä väestö on samassa ajassa kasvanut 54 hengellä 675 henkeen.

Vaikka väestö vähenee, on asuntokuntien määrä jatkanut tilastokeskuksen tietojen mukaan hidasta kasvua viimeisen 15 vuoden aikana. Erityisesti asuntokuntien määrän kasvu näkyy yhden hengen asuntokuntien määrässä erityisesti kerrostaloasuntojen osalta. Hienoista kasvua yhden hengen asuntokunnissa on myös rivitaloasunnoissa ja omakotitaloissa. Kahden hengen asuntokuntien osalta lukumäärän nousu on kääntynyt hienoiseen laskuun, mutta omakotitaloissa asuvien kahden hengen asuntokuntien määrä on noussut, kun kerros- ja rivitaloissa kahden hengen asuntokunnat ovat samaan aikaan vähentyneet. Yli kolmen hengen asuntokuntien määrä

on viimeisen 15 vuoden aikana laskenut. Suurin osa yli kolmen hengen asutokunnista asuu omakotitalossa. Rivi- ja kerrostalossa asuvien yli neljän hengen asutokuntien määrä on kokonaisuuteen verrattuna vähäinen.

Väestömuutokset on kuvattu tarkemmin karttaliitteissä 1–4.

## Asemakaavoitettavan ja muun raakamaan riittävyys 2023–2026

Kaupunki omistaa keskustaajaman asemakaava-alueen pohjoispuolella Vesakko-nimisen tilan, itäpuolella Poukama-nimisen tilan, länsi- ja etelä-puolella Lahjoitusmaa-nimisen tilan, Suvantola-nimisen tilan Kajaanin joen ja Paltaniementien välisellä alueella sekä Karankalahteen rajoittuvan Ensilä-nimisen tilan. Kaupunki on lisäksi marraskuussa 2021 ostanut Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymältä n. 10 ha suuruisen Y-tontin osoitteessa Pöllyvaarantie 3, mikä täydentää kaupungin maaomaisuutta Vesakon suunnalla ja jonne on tarkoitus asemakaavoittaa asuinalue kaavoitusohjelmassa määritettävänä ajankohtana.

Kaupungilla on edellä mainittujen alueiden laajuus huomioon ottaen riittävästi raakamaata vuosien 2023–2026 tarpeisiin. Huomioitavaa kuitenkin on, että kaupunkistrategian tavoitteena on tiivis ja kaupunkimainen keskusta ja vaikka kaupungilla on määrällisesti mitattuna raakamaata riittävästi lähitulevaisuuden tarpeisiin, tulee kaupungilla olla edelleen valmius tiivistyvän kaupunkirakenteen vaatimien alueiden hankkimiseen aktiivisen maanhankinnan ja maapoliittisten keinojen avulla.

Kaupunki on asemakaavoittanut pientalotontteja vuonna 2014 Pohjois-Kättöön ja rivi- ja kerrostalotontteja rajavartioston alueelle. Alueet ovat vielä pitkälti rakentumattomia. Pohjoiskätön alueelle on rakennettava kaavoittamisen aikaan tehtyjen ja kertaalleen muutettujen maankäyttösopimusten perusteella kunnallistekniikkaa viimeistään vuonna 2023. Vuonna 2010 asemakaavoitettu Kangasmaaston alue hiljalleen alkanut rakentua, mutta on edelleen suurelta osin rakentumatta. Alueella oleva tonttivaranto riittänee vuoteen 2026 saakka, mutta tarvittaessa kaavavarantoa voidaan ottaa siellä käyttöön rakentamalla alueen kunnallistekniikka valmiiksi.

Entisen lehtikankaan koulun alueelle vuonna 2022 rakennetun Kaarnakadun asuinalueen 20 omakotitontista on varattu noin puolet. Alue rakentunee kuitenkin vähitellen vuoteen 2026 mennessä ja lehtikankaan alueelle on mahdollisuuksien mukaan kaavoitettava pieni asuinalue, jotta tontteja olisi luovutettavissa vuoden 2026 jälkeen. Tämä voitaneen tehdä kaupungin omistamalle maalle tiivistämällä yhdyskuntarakennetta. Kuusanmäessä pöllyvaarantiellä voitaneen asemakaavoittaa asumiseen n. 4,5 ha alue eli noin puolet ostetusta Y-tontista. Alueen kaavoittamisella voidaan monipuolistaa tonttitarjontaa joen pohjoispuolella keskustan tuntumassa.

Tulevaisuudessa tultaneen muutoinkin kaavoittamaan entistä pienempiä asuinalueita olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle. Kaavoituksen tarve voi lähteä myös kaupungin omistamien rakennusten käytön tehostamisesta ylimääräisen rakennuskannan purkamisen seurauksena. Tonttien markkinointiin ja tonttien luovutuksen prosessin sähköistämiseen tulee panostaa, jotta asiakaskokemus rakentajille voidaan tehdä mahdollisimman myönteiseksi. Lisäksi markkinointia täytyy pyrkiä kehittämään siten, että sosiaalisen median mahdollisuuksia voidaan hyödyntää nykyistä paremmin.

Kaupungin maaomaisuus on kuvattu tarkemmin karttaliitteissä 5–8.

## Toimintaympäristö ja ohjelman tavoitteet

### Toimintaympäristön muutokset

Toimintaympäristön muutokset voivat vaikuttaa merkittävästi kaupungin kehitykseen. Muutokset on otettava huomioon maapolitiikan linjauksissa, jotta kaupungin kehitystä voidaan pyrkiä ohjaamaan haluttuun suuntaan. Seuraavassa tarkastellaan tärkeimpiä yleisiä, seudullisia ja paikallisia tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa valittavan politiikan suuntaan tai valittujen keinojen vaikuttavuuteen ohjelmakauden aikana.

#### Yleiset lähtökohdat

Työelämä muuttuu koronapandemian lisäämän etätyön seurauksena jossain määrin pysyvästi. Monipaikkainen työelämä korostaa nopeiden ja vakaiden verkkoyhteyksien tarvetta kaupungissa ja maaseudulla. Etätyön lisääntyminen voi vähentää toimistotilojen tarvetta keskustassa.

Kotikeskeinen elämäntapa voi vahvistua ja asettaa yhä korkeampia vaatimuksia itse kodille ja sen lähielin ympäristön laadulle. Samalla se voi lisätä verkkokaupan suosiota ja vähentää katutason liiketilojen tarvetta.

Epävarmuus talouden suhteen on kasvanut eri tasoilla kotitalouksista talousalueisiin ja samalla ennustettavuus on heikentynyt. Ukrainan sota vaikuttaa energian hintaan voimakkaasti ja taloudelliseen toimeliaisuuteen voimakkaasti ja vaikutus jatkuu vuosia.

Kotimaan matkailu voi nousta pysyvästi merkittävään asemaan koronapandemian jälkeen lentomatkustamisen hintojen nousun seurauksena. Tämä voi lisätä matkailu-, majoitus-, ravintola- ja kulttuuripalvelujen kysyntää.

Väestön keskittyminen yliopistokaupunkeihin jatkuu. Pitkällä aikavälillä yhä harvemmat kaupungit kasvavat, mutta esim. pääkaupunkiseudun vetovoima voi heiketä korkeiden asuntojen hintojen seurauksena. Väestö voi keskittyä myös paikallisesti taajamiin ja vetovoimaisimmille kyläalueille.

Ilmastonmuutoksen torjunta hiilidioksidipäästöjä ja muita kasvihuonekaasupäästöjä rajoittamalla on noussut yhä tärkeämmäksi tavoitteeksi kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja paikallisesti. Tämän lisäksi ympäristön monimuotoisuuden väheneminen on nousemassa tärkeäksi teemaksi, johon kuntien on vastattava. Ympäristöarvot voisivat toimia myös markkinointi ja vetovoimatekijänä.

Markkinakorot ovat edelleen suhteellisen alhaisia, mutta korkojen odotetaan nousevan korkean inflaation takia, mikä voi vaikuttaa rakentamiseen ja tonttikysyntään ohjelmakaudella.

Väestö ikääntyy ja tällöin vanhusten hoidon sekä sosiaali- ja terveydenhuollon kustannuksissa on nousupaineita. Tämä vähentää myös kaupungin taloudellista liikkumavaraa.

## Seudulliset tekijät

Kainuun työllisyys on palannut kasvu-uralle koronapandemian muuttuessa vähitellen endemiaksi. Koulutetun ja osaavan työvoiman saatavuuteen liittyvät ongelmat voivat edelleen kasvaa.

Terrafamen toiminta on vakiintunut ja akkukemikaalitehdas aloittanut tuotannon. Kaivosteollisuuden toiminta Kainuussa voi lisääntyä. Tämä voi nostaa kaivosteollisuuden alihankkijoiden investointihalukkuutta Kajaanissa.

Skodan Otanmäen vaunutehdas hyötyy raideliikenteen investoinneista Euroopassa, mikä vakauttaa sen toimintaa ja työvoimantarpeita.

Kuhmon Woodpolis hankkeen mukana Kainuuseen on syntynyt puurakentamisen osaamista, mutta puun hinnan nouseminen, sen saatavuuteen liittyvät epävarmuudet ja rakentamisen hiljeneminen voivat hidastaa puuklusterin kehittymistä.

Renforsin rannan yritysalueen toiminta on vakaalla pohjalla ja kehittyy koko ajan.

Ammattikorkeakoulun koulutuspaikkojen määrä on kokonaisuudessaan kasvanut ja pelialan koulutuksen rinnalle on otettu uusi datakeskus-koulutuslinja. Tämä tukee Renforsin rantaan sijoittuneen CSC-datakeskuksen toimintaa ja kehittää ohjelmistoliiketoiminnan mahdollisuuksia Kajaanissa.

Valmistunut uusi sairaala luo hyvät puitteet terveysalan osaajien rekrytoinnille Kainuuseen. Väestön ikääntyminen lisää sairaanhoidon tarvetta. Kainuun sairastavuusindeksi on toistaiseksi kohtuullinen verrattuna hyvinvointialueiden tasolla (n. 112), Kajaanissa indeksi on hiukan alempi (n. 108), mutta kuitenkin koko maan keskiarvoa korkeampi (100).

Maankuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019 ja on voimassa. Maakuntasuunnitelma 2040 ja -ohjelma 2022–2025 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.12.2021. Kainuun maakuntaohjelman toimeenpanosuunnitelma 2022–2023 toteuttamisvaiheessa.

## Paikalliset tekijät

### Kaupunkistrategia 2023–2026 ja elinvoimaohjelma 2023–2026

Kajaanin vuosien 2023–2026 kaupunkistrategiassa visiona on, että vuonna 2026 kajaanilaiset ovat ylpeitä kotikaupungistaan Kainuun menestyvänä maakuntakeskuksena. Kajaani slogan on "aikaa elämälle!". Vision toteuttamiseksi strategia on jaettu kolmeen eri teemaan.

Maankäyttöpoliittisella ohjelmalla toteutetaan ensisijaisesti teemaa resurssiviisas luontokaupunki, jonka tavoitteena on, että kaupunki edistää hyvinvointia ja kestävästä kehitystä käyttämällä resursseja harkitusti. Tähän pyritään edistämällä keskustan kaupunkimaisuutta sekä kylien elinvoimaa. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon siten, että erilaisia asumisen sekä liike- ja teollisuustoiminnan tontteja on tarjolla olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Kävelyä ja pyöräilyä edistämällä sekä joukkoliikenteen käyttöä tukevalla kaavoittamisella voidaan parantaa sekä luonnon että kaupunkilaisten hyvinvointia.

Kajaanin kaupungin elinvoimaohjelmassa 2022–2026 on tunnistettu seitsemän toiminnan kehittämiskohdetta, joilla pyritään edistämään kajaanilaisten yritysten kasvua ja toimintaedellytyksiä. Kehittämiskohteita edistetään tavoitteilla, joiden saavuttamiseksi on valittu erilaisia toimenpiteitä ja joilla samalla toteutetaan kaupunkistrategian mukaisia tavoitteita. Kajaani on Kainuun maakuntakeskus ja monessa suhteessa maakunnan veturi. Rooli alueen osaamisen keskuksena ja innovaatiokeskittymänä on kaupungin elinkeinopolitiikassa näkyvässä asemassa. Kaupunki tulee ja kehittää laajasti vetovoiman ja kilpailukyvyyn tekijöitä sekä erityisesti paikallisen yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, jossa myös kaupungin julkiset hankinnat ovat keskeisessä roolissa. Ohjelma kattaa laajasti kaupunkikonsernin sen toiminnan, jolla on merkittävä vaikutus yritystoiminnan edellytyksiin välittömästi tai välillisesti.

Elinvoimaohjelmassa valituista toimenpiteistä maankäyttöpoliittisen ohjelman tehtäväkenttään kuuluvat yleisesti asunto- ja tonttitarjonnan kehittäminen paikkakunnalle muuttavien yksilöllisiä tarpeita vastaavaksi sekä teollisuus- ja liiketonttitarjonnan monipuolistaminen. Keskusta-alueella tulee ohjelmakaudella edistää puurakentamista kaupunkirakentamisessa, keskusta-alueen kiinteistöjen korjausrakentamista sekä kehittää kauppatorin aluetta. Oulujärven matkailua kaupungin tulee kehittää yhdessä kumppanien kanssa ja vapaa-ajan monikäyttöreitin perustaminen Kajaanin ja Vuokatin välille on nostettava asialistalle. Kaupungin metsäomaisuuden kautta ohjelmasta nousee esiin myös tavoite metsien ja luonnon virkistysmahdollisuuksien markkinoinnin kehittämisestä

Muita paikallisella tasolla vaikuttavia tekijöitä, määräyksiä, ohjelmia ja suunnitelmia ovat:

- Maankäyttöön liittyvä lainsäädäntö on muuttumassa, lopullista varmuutta muutosten sisällöstä ja vaikutuksista ei ohjelmaa valmisteltaessa ole.
- Kajaanin kaupungin rakennusjärjestystä on päivitetty ja se on hyväksytty valtuustossa 26.9.2022.
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2022–2032 on hyväksytty valtuustossa 13.6.2022.
- Kajaanin kylä- ja kaupunginosaohjelma 2022–2025 on valmisteilla.
- Loma-asunnossa asuminen on KHO vuonna 2013 tekemän päätöksen mukaisesti laitonta, myöhemmillä lakimuutoksilla ei ole ollut vaikutusta asiaan.
- Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 20.5.2022 kumonnut Kajaanin ympäristöteknisen lautakunnan lupajaoston käyttötarkoituksenmuutospäätöksen 18.11.2020 § 50, koska päätös aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Kaupungin vuokraamien loma-asuntotonttien vuokra-ajat on pääosin saatu jatkettua vuoden 2035 loppuun saakka.
- Lisäksi ohjelmaan ja sen toteuttamiseen vaikuttavat kaupunginhallituksessa 8.6.2021 hyväksytty Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma ja kaupunginhallituksessa 9.10.2019 hyväksytty Kajaanin keskustan pysäköintistrategia.

## Maankäyttöpoliittisen ohjelman tavoitteet

Kaupunkistrategiassa ja elinvoimaohjelmassa asetettujen tavoitteiden sekä Kajaanin keskustaajama 2035 yleiskaavan toteuttamiseksi maankäyttöpoliittisen ohjelman tavoitteiksi on päätetty asettaa seuraavat tavoitteet:

- Tuetaan kaupunkistrategian ja elinvoimaohjelman tavoitteita.
- Kehitetään Kajaania maakuntakeskuksena.
- Hyödynnetään ja kehitetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
- Edistetään yhteyksiä Kajaanin kyliin ja taajamiin.
- Pidetään asuntotonttitarjontaa laadukkaana ja alueellisesti monipuolisena.
- Kehitetään teollisuus-, liike- ja toimitilatonttien tarjontaa keskustaajamassa.
- Edistetään puukerrostalorakentamista keskustaajamassa sekä täydennys- ja korjausrakentamista kaupunkikeskustan alueella.
- Edistetään ekologista ja energiataloudellista aluerakennetta.
- Hoidetaan kaupungin metsäomaisuutta ja peltoja ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla.

Tavoitteiden toteuttamiseen liittyvät keinot esitetään kohdassa maankäyttöpoliitiikan toteuttamissuunnitelma 2023–2026.

## Maapolitiikan keinovalikoima

Maapolitiikan avulla pyritään varmistamaan kaupungin yhdyskuntarakenteen, erityisesti asemakaava-alueiden suunnitelmallinen ja taloudellisesti kestävä kehittyminen. Maapolitiikan keinovalikoimaan kuuluvat kaupungin ja yksityisten maanomistajien väliset vapaaehtoisen sopimisen keinot sekä laissa kaupungille säädetyt pakkokeinot. Sopiminen ja pakkokeinot ovat toisiaan täydentäviä ja ensisijaisesti kaupungin tulee käyttää vapaaehtoisia keinoja. Pakkokeinojen käyttöä ei kuitenkaan tulisi rajoittaa kevyin perustein, koska niille on olemassa vahvat oikeudelliset perusteet ja keinojen olemassaolo helpottaa myös vapaaehtoisten sopimusten syntymistä.

### Kaavoitettavan raakamaan hankintakeinot

#### Vapaaehtoinen maanhankinta

Kaupunki ostaa ns. raakamaata yleiskaavan mukaisiin asumisen tarpeisiin kaavoitettavaksi myöhemmin asemakaavalla, vedenottamon suoja-alueiksi, virkistysalueiksi tai muuta yleistä tarvetta varten. Asemakaava-alueilla kaupunki ostaa maata asemakaavan toteuttamiseen liittyviin tarpeisiin, kuten yleisiksi alueiksi tai yleisten rakennusten tonteiksi. Kaupunki voi ostaa myös yksityisten omistamia tontteja valmiin kunnallistekniikan ääreltä oman tonttitarjontansa monipuolistamiseksi.

Vapaaehtoiseen maanhankintaan katsotaan kuuluvaksi myös maanvaihto, jossa kaupunki maksaa osan tai koko kauppahinnan antamalla hankkimaansa maa-alueen arvoa vastaavan maa-alueen vaihdossa saamastaan maa-alueesta. Maanvaihtoa vastaa tilusvaihto, jossa vaihdetaan vähäarvoisia tai keskenään samanarvoisia maa-alueita kahden tai useamman tilan välillä. Tilusvaihto on useissa tapauksissa maanvaihtoa käyttökelpoisempi ja maanomistajalle edullisempi vaihtoehto.

#### Etuosto

Etuostolaki antaa kaupungille mahdollisuuden mennä kiinteistönkaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten. Yksittäistapauksissa etuostolaki antaa kaupungille mahdollisuuden neuvotella kaupan osapuolten kanssa kunnalle tärkeiden asioiden huomioon ottamisesta kaupan yhteydessä. Etuostoa ei voi kuitenkaan käyttää alle 0,5 ha suuruisissa tai sukulaisten välisissä kaupoissa. Etuosto on luonteensa vuoksi ennalta arvaamaton ja on sen takia lähinnä kaupungin vapaaehtoista maanhankintaa täydentävä keino.

#### Lunastaminen

Kaupunki voi lunastaa maata asemakaava-alueella yleisiksi alueiksi ja kunnan tarpeisiin osoitettujen yleisten rakennusten tonteiksi. Ministeriön myöntämällä lunastusluvalla kaupunki voi lunastaa myös muita yhdyskuntarakentamiseen tai kaupungin suunnitelmalliseen kehittämiseen tarvittavia alueita. Yleiskaava-alueella kaupunki voi ministeriön myöntämällä luvalla lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai



muihin näiden tarpeisiin. Lunastamista voidaan käyttää toissijaisesti, mikäli kaupunki ei ole neuvotteluista huolimatta päässyt maanomistajan kanssa sopimukseen kaupan ehdoista tai kauppa ei muutoin toteudu suunnitellussa aikataulussa.

### **Yksityisen maan kaavoittamiseen liittyvät keinot**

#### **Maankäytösopimus**

Maanomistajalla, jolle aiheutuu asemakaavasta merkittävää hyötyä, on lain mukaan velvollinen osallistumaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäytösopimuksella kunta ja yksityinen maanomistaja voivat keskenään sopia maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista sekä siitä, miten kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan. Kaupunki voi myös sopia yksityisen maanomistajan kanssa kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavan sisällöstä ei voida erikseen sopia, mutta tavoitteita voidaan kuitenkin asettaa.

#### **Kehittämiskorvaus**

Mikäli yksityisen maanomistajan kanssa ei päätä sopimukseen hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, voi kaupunki periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista.

#### **Kehittämisalueet**

Kaupunki voi nimetä enintään 10 vuoden ajaksi yhden tai useamman rajatun alueen kehittämisalueeksi. Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

### **Kaavojen toteuttamiseen liittyvät keinot**

#### **Tontinluovutus**

Kaupunki luovuttaa omistamansa asemakaavan mukaiset tontit ja yleiskaavan mukaiset rakennuspaikat rakennettaviksi myymällä tai vuokraamalla. Omakotitontteja voidaan luovuttaa sekä erillishaualla että jatkuvalla haualla. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan asemakaava-alueella valtuuston päättämän hinta-aluekartan mukaista hinnastoa ja hinnan määräytymisperusteita. Asemakaava-alueen laajentuessa tarkastellaan tarvetta hinta-alueiden ja aluehintojen määrittelyyn uudistamiseen.

Myytävät omakotitontit voidaan luovuttaa tarjouskilpailulla kaupungin määrittämän pohjahinnan yli tarjonneille tai kahden tarjouskierroksen jälkeen jatkuvalla haualla myymällä tai vuokraamalla. Rivi-, kerros-, liike- ja teollisuustontit luovutetaan pääsääntöisesti neuvottelumenettelyä käyttäen.

Liike- ja teollisuustonttien hinnoittelun tulee perustua markkinahintaan tai avoimeen tarjouskilpailuun.

#### Rakentamiskehotus

Kaupunki voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu edellä mainitulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kaupungilla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti.

#### Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Kaupunginvaltuusto voi määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vuonna 2022 vähintään 2,00 ja enintään 6,00 prosenttiyksikköä. Ellei korotettua kiinteistöveroprosenttia ole rakentamattomalle rakennuspaikalle määrätty, pannaan vero maksuun yleisen kiinteistöveroprosentin mukaisena. Korotettu vero koskee asemakaava-alueiden rakentamattomia rakennuspaikkoja kaikilla Kajaanin asemakaava-alueilla. Kaupunki ilmoittaa verottajalle vuosittain kaikki rakentamattomat rakennuspaikat, jotka täyttävät verottajan ohjeiden mukaan rakentamattoman rakennuspaikan kriteerit.

## Maapolitiikan yleiset linjaukset

Keskustaajaman yleiskaavalla määritetään keskustaajaman potentiaaliset laajenemissuunnat ja asumisen-, kaupan-, toimitila ja teollisuusrakentamisen alueet. Asemakaavoituksella luodaan edellytykset toimivalle yhdyskuntarakenteelle ja pidetään huolta kaupunkikuvan suotuisasta kehittämisestä. Asemakaavoja uusitaan tarvittaessa ja niiden ajanmukaisuudesta pidetään huolta.

Asemakaavoituksella varmistetaan riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta kaikissa Kajaanin kolmessa taajamassa. Kaavoituksella pyritään luomaan hyvää ja viihtyisää elinympäristöä, ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkirakennetta sekä kehittämään kaupunkikuvaa. Samalla pyritään tehokkaaseen ja tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen, joka edistää ihmisten hyvinvointia ja mahdollistaa sujuvan arjen. Uusia alueita asemakaavoittaessa tukeudutaan olemassa olevaan kunnallistekniseen infrastruktuuriin. Asemakaavoituksella edistetään arvokkaiden rakennusten suojelua ja rakennusten pysymistä aktiivisessa käytössä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia ensimmäisiä asemakaavoja tehdään yksityisten omistamille alueille silloin, kun se on kaupungin omistamien maiden kaavoituksen yhteydessä tarkoituksenmukaista ja maanomistaja sitoutuu maankäyttösopimuksella yksityiseen omistukseen jäävän tonttimaan rakentamiseen kohtuullisessa ajassa, alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvaamiseen kaupungille tässä ohjelmassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, yleisten alueiden luovuttamiseen kaupungille ilman eri korvausta ja muihin vastaaviin ehtoihin.

Yksityisen tontin omistajan tai vuokraoikeudenhaltijan hakemia asemakaavanmuutoksia tehdään, mikäli kaavamuutos eheyttää kaupunkirakennetta ja kehittää kaupunkikuvaa, eikä siihen ryhtyminen vaaranna muiden kaavahankkeiden aikatauluja. Muutoksen on lisäksi täytettävä Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset ja maanomistajan on sitouduttava tehtävällä maankäyttösopimuksella maksamaan asemakaavan muutoksesta ja kunnallistekniikan sopeuttamisesta kaupungille aiheutuvat kulut.

Maankäyttösopimuksen mukainen korvaus voidaan sopia maksettavaksi siten, että yksityinen maanomistaja luovuttaa osan hänelle asemakaavalla muodostuvista tonteista kaupungille korvauksena kaupungin rakentamasta yhdyskuntatekniikasta, muusta aluetta palvelevan rakentamisen kustannuksista ja alueen kaavoittamiseen liittyvistä kaupungille koituvista kustannuksista. Mikäli maanomistaja ei suostu maankäyttösopimuksen tekemiseen kohtuullisin ehdoin ja kaupunki katsoo alueen kaavan laatimisen tarpeelliseksi, peritään maanomistajalta maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kehittämiskorvaus täysimääräisenä.

## **Kaupungin metsä- ja peltoalueiden käytön yleiset linjaukset**

Kajaanin kaupungilla on laaja maaomaisuus, josta suurin osa on talousmetsää. Metsistä pääosa sijaitsee Lahjoitusmaa-nimisellä tilalla, joka muodostaa keskustaajaman eteläpuolelle suuren raakamaareservin. Sen turvin kaupunki voi tarvittaessa kasvaa, mikäli väestömäärä lähtee voimakkaaseen kasvuun. Talous- ja taajamametsät toimivat samalla keskustaajaman lähivirkistysalueina tarjoten monenlaisia ekosysteemipalveluja kaupunkilaisille. Kaupungin metsät on sertifioitu PEFC-sertifikaatilla ja niitä hoidetaan sertifikaatin edellyttämällä tavalla pitkäjänteisesti ja kestävästi turvaten tulevien sukupolvien yhtäläiset mahdollisuudet virkistäytymiseen lähimetsissä.

Metsistä saatavalla tulolla pyritään tukemaan kaupungin taloutta suunnitelmallisesti ja kestäväällä tavalla. Metsänhoitotoimet suoritetaan ajallaan, millä tavoin pidetään huolta metsien taloudellisesta tuotosta pitkällä aikavälillä. Metsistä voidaan hakea taloudellista tuottoa myös muilla kestävillä tavoilla. Metsästysoikeuksia vuokraamalla voidaan saada metsästä lisätuottoa. Lisäksi metsäalueita tai niihin liittyviä oikeuksia voidaan vuokrata kajaanilaisille yhdistyksille harrastustoimintaan tai yrityksille matkailua tai muuta vastaavaa paikallista elinkeinotoimintaa tukevaan toimintaan. Metsäalueiden maankäyttöä ei kuitenkaan muuteta sellaisella tavalla, että niiden kyky sitoa ilman hiilidioksidia pienenee merkittävästi, ellei kysymys ole kaupungin suunnitelmallisesta laajenemisesta väestön kasvaessa.

Peltoalueet pidetään hyvässä ja tuottavassa kunnossa pitäen huolta myös luonnon monimuotoisuudesta. Tarpeen mukaan sopimuksilla voidaan rajoittaa toimintaa peltoalueilla, jotta ympäröivän maankäytön peltojen käytölle asettamat rajoitteet tulevat riittävällä tavalla huomioiduksi, eikä viljelystä aiheudu ympäristölle ja muulle ympäröivälle maankäytölle tarpeetonta haittaa. Peltoalueita voidaan metsittää, mikäli se on ympäristön suojelemiseksi tai muusta perustellusta syystä tarpeen, eikä metsittäminen aiheuta merkittäviä kielteisiä vaikutuksia alueen maisemakuvaan tai ympäröivään maankäyttöön.

Metsäalueita voidaan sulkea metsänhoitotoimenpiteiden ulkopuolelle, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi erityisistä syistä. Tällöin otetaan huomioon alueen erityisten luontoarvojen lisäksi PEFC-metsäsertifikaatin vaatimukset, metsien toimiminen hiilinieluinä sekä kaupunkilaisten virkistyskäytön tarpeet, joita toimenpide ei saa tarpeettomasti rajoittaa. Alueiden sulkeminen metsänhoitotoimenpiteiden ulkopuolelle ei saa kokonaisuutena vaarantaa kestävän metsätalouden harjoittamista kaupungin metsissä.

## **Maapolitiikan, maankäytön- ja sopimuspolitiikan periaatteet**

Maapolitiikan, maankäytön ja sopimuspolitiikan periaatteet tarkentavat ja täydentävät kaupungin yleisiä maankäyttöpoliittisia linjauksia.

### **Maapolitiikan periaatteet**

- Kaupunki voi hankkia maata vapaaehtoisin kaupun asemakaava-alueen läheisyydestä kaupungin suunnitelmallista kehittämistä varten tai muualta suojelu- ja virkistystarkoituksiin kohtuulliseen hintaan alueen ominaisuudet ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun huomioiden.
- Kaupunki voi tarvittaessa käyttää etuosto-oikeuttaan etuostolain sallimissa rajoissa. Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupunginhallitus.
- Ellei yhdyskuntarakentamiseen tai kaupungin suunnitelmalliseen kehittämiseen tarvittavaa maata saada hankituksi vapaaehtoisin kaupun tai muilla keinoilla, voidaan turvautua lunastukseen. Maanomistajalle maksetaan tällöin lunastustoimituksen jälkeen lunastuslain mukainen alueen käyvän hinnan tasoinen täysi korvaus.
- Yksityisten omistamille rakentamattomille tai vajaasti rakennetuille tonteille määrätään korotettu kiinteistövero. Rakentamiskehotuksia voidaan antaa tarvittaessa, mikäli se tonttien markkinatilanteen takia on tarpeen.

### **Maankäytön periaatteet**

- Kaupunki asemakaavoittaa ensisijaisesti omistamiaan maita, mutta sopimusperusteisesti voidaan kaavoittaa myös yksityisen maanomistajan maita, mikäli se on kaupungin kehittämisen kannalta tarpeellista sekä yhdyskuntarakenteen tehokkaan käytön kannalta tarkoituksenmukaista ja kokonaistaloudellisesti edullista.
- Yksityisen omistamaa maata kaavoitettaessa maanomistajan tai haltijan on sitouduttava maankäyttösopimuksella yksityiseen omistukseen jäävän tonttimaan rakentamiseen kohtuullisessa ajassa, alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannusten maksamiseen sekä yleisten alueiden luovuttamiseen kaupungille ilman eri korvausta.
- Ranta-asemakaavojen osalta kaupunki toimii hyväksyjänä maankäyttö- ja rakennuslainperusteella. Kaupunki voi laatia ranta-asemakaavoja omistamilleen maille, jos ranta-asemakaavan laatiminen ei ole ristiriidassa muiden maankäyttötavoitteiden kanssa.
- Ranta-asemakaavojen hyväksymisen edellytyksenä voidaan vaatia maanomistajan suostumista sopimukseen kaava-alueen osan luovuttamisesta alueen käypää hintaa vastaavaa korvausta vastaan kaupungille.

### **Sopimuspolitiikan periaatteet**

- Maankäyttösopimuksella varmistetaan, että yksityinen maanomistaja tai haltija osallistuu kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten, että asemakaavan

mukaisesta yksityiselle koituvasta arvonnoususta n. 60 % voidaan saada kaupungille rahallisena korvauksena tai yleisinä alueina ja tontteina. Arvonnoususta vähennetään maanomistajan maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaan korvauksetta kaupungille luovuttaman katualueen arvo.

- Maankäyttö sopimuksella voidaan sopia edellisestä poiketen alemmastakin korvaustasosta, mikäli maanomistaja tai haltija sitoutuu kaupungin edellyttämiin erityisehtoihin, alemman korvaustason voidaan katsoa oleva kaupungin edun mukainen eikä alempi korvaustaso ole ristiriidassa eri toimijoiden tasapuolisen kohtelun kanssa.
- Maankäyttö sopimuksessa asemakaavan mukainen yksityiselle maanomistajalle tai haltijalle koitua arvonnousu arvioidaan kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin luovuttamia tontteja koskevan aluehintakartan, aluehinnaston sekä tonttien luovutuksen hinnanlaskentaperusteiden mukaisesti. Alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa aluehinnastoa, korvaus arvioidaan kahden puolueettoman arvioitsijan rakennusoikeuden arvosta tekemän arvion perusteella osuutena lisääntyneen rakennusoikeuden arvosta.
- Yksityiseltä maanomistajalta voidaan periä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kehittämiskorvaus, mikäli maanomistaja ei suostu maankäyttö sopimuksen tekemiseen kohtuullisin ehdoin. Kehittämiskorvaus määrätään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin perustein ja sen määrä on n. 60 % maanomistajalle asemakaavasta tontin arvonnousuna koituvasta hyödystä.

### **Metsä- ja peltoalueiden käytön periaatteet**

- Talousmetsiä hoidetaan kestävästi PEFC-sertifikaatin edellyttämällä tavalla pitäen huoli metsien monimuotoisuudesta, hiilinieluvaihtelusta, virkistyskäyttömahdollisuuksien kehittämisestä sekä luontotyyppien, kasvien ja eläinten riittävästä suojelusta.
- Soidensuojelua edistetään ennallistamalla ojitettuja suoalueita ja jättämällä perkaamatta olemassa olevia ojia alueilla, joilla perkaaminen ei ole metsätaloudellisesti perusteltua.
- Metsien virkistyskäyttöä kehitetään yhdessä paikallisten yhdistysten ja muiden luotettavien kumppanien kanssa. Asioista sovitaan kirjallisesti ja sopimusehtojen täyttymistä seurataan.
- Kaupungin metsien kykyä sitoa ilmakehän hiilidioksidia pyritään kehittämään pitämällä huolta metsien hyvästä kasvusta ja riittävän pitkistä kiertoajasta sekä välttämällä avohakkuuta turvemailla.
- Taajamametsiä hoidetaan suunnitelmallisesti kaupungin metsäyksikön ja puistoyksikön yhteistyöllä. Yleiskaavan mukaisilla virkistysalueilla metsiä hoidetaan kaupungin metsäyksikön ja liikuntayksikön yhteistyöllä pyrkien parantamaan metsien virkistyskäyttömahdollisuuksia.
- Kaupungin saama lahjoitusmaa pidetään yhtenäisenä ja kaupungin hallinnassa, eikä sitä pilkota tai hävitetä. Lahjoitusmaata hoidetaan kaupunkilaisten hyväksi lahjoituksen alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti.

- Erillisiä metsäpalstoja voidaan myydä tarjousten perusteella, ellei niillä ole erityisiä suojelutai muita arvoja. Erilliset palstat voidaan luovuttaa osaksi paikallista yhteismetsää, ellei niillä ole erityistä maankäytöllistä- tai muuta strategista merkitystä.
- Metsästysoikeuksia vuokrataan pääasiassa kajaanilaisille metsästyseuroille. Nuorten mahdollisuuksia osallistua metsästyseurojen toimintaan pyritään edistämään asettamalla ehtoja vuokraukselle. Etusija vuokraamiseen voidaan asettaa seuralle, jonka säännöt ovat nuorten metsästysharrastuksen edistämisen kannalta edulliset.
- Peltoalueiden vuokrasopimusten ja metsästysoikeuksien vuokrasopimusten sopimus pohjia kehitetään tarvittaessa. Peltoalueiden sopimuksiin voidaan ottaa ehtoja, joilla rajataan viljelyä ympäristön suojelemiseksi ja monimuotoisuuden turvaamiseksi.
- Peltoalueiden vuokrasopimusten vuokrataso pidetään kilpailukykyisellä tasolla ottaen huomioon peltojen sijainti ja viljelykunto. Tarvittaessa vuokraa voidaan pellon suuren kunnostustarpeen takia laskea korkeintaan 50 prosenttia ja korkeintaan kolmen (3) vuoden ajaksi.
- Peltojen vuokraamisessa voidaan antaa etusija viljelijälle, jonka viljelytoiminta vuokra-alueella edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä, parantaa lähiruuan saatavuutta tai on huoltovarmuuden ylläpitämisen kannalta muutoin tärkeää.
- Peltoalueita voidaan metsittää, mikäli se on tarpeen ympäristön, vesistöjen tai pohjaveden suojelemiseksi. Ennen metsittämisestä päättämistä on selvitettävä vaikuttaako pellon metsittäminen kielteisesti maisemallisiin arvoihin ja onko metsittäminen kokonaisuutena arvioiden tällöin tarpeen.

### **Tonttien ja rakennuspaikkojen luovuttamisen periaatteet**

- Vaparaahoitteiseen tuotantoon tarkoitetut omakoti-, rivi-, kerrostalo-, liike- ja teollisuustontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä tai toissijaisesti vuokraamalla valtuuston hyväksymin perustein EU:n kilpailunrajoittamissäännöksiä noudattaen.
- Yhteiskunnan tuella rahoitettavaan asuntotuotantoon (esim. opiskelija-asunnot, palvelutalot yms.) tarkoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla valtuuston hyväksymin omakotitontin vuokrausperustein.
- Suosituilla alueilla lähellä kaupungin keskustaa luovutettaviksi tulevat tontit myydään julkisen tarjouskilpailun perusteella siten, että alin hyväksyttävä hinta on kaupunginvaltuuston vahvistama myyntihinta tai alueen hankintahinta. Kahden tarjouskierroksen jälkeen tontit voidaan luovuttaa jatkuvan haun kautta myös vuokraamalla.
- Huoltoasematontit luovutetaan vain vuokraamalla, koska vuokrasopimusehdoilla voidaan tehostaa ympäristömääräysten noudattamisen valvontaa. Vuokra aika on korkeintaan 13 vuotta tai erityisestä syystä lautakunnan päätöksellä korkeintaan 30 vuotta.

# Maankäyttöpolitiikan toteuttamissuunnitelma 2023–2026

## Lähtökohdat

Maankäyttöpolitiikan hoitamiseksi kunnalla täytyy olla riittävät resurssit niin henkilöstön kuin määrärahojenkin osalta, jotta maanhankintaan ja luovutukseen liittyvät sopimukset sekä kaavoituksen käynnistämiseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimet voidaan suorittaa kohtuullisessa aikataulussa ja jotta yhdyskunnan pitkäjänteisen kehittämisen edellyttämä maanhankinta voidaan turvata. Maanhankinta ja kaavoittaminen tuottaa kaupungille tuloja tonttien luovutuksen yhteydessä ja sen lisäksi mahdollisina maankäyttösovimusten mukaisina korvauksina. Edellytykset taloudelliselle ja tehokkaalle yhdyskuntarakenteelle luodaan usein jo maanhankinnan yhteydessä, mutta kaavoituksellisilla ratkaisuilla on myös suuri merkitys siihen, millaiseksi muodostuu kaava-alueiden kokonaistaloudellinen vaikutus kaupungin kannalta katsottuna pitkällä aikavälillä.

Tulevalla ohjelmakaudella maankäyttöpolitiikan toteuttamista jatketaan seuraavassa esitettyjen keinojen mukaisesti.

## Yleiset keinot

- Maanhankintaan, maan luovutuskuntoon laittamiseen ja kaavoitukseen varataan riittävät resurssit kaupungin budjettiin.
- Maapolitiikan keinovalikoimaa ei rajata etukäteen ja valmius perusteltuihin, asiakkaan kannalta ikäviinkin päätöksiin ylläpidetään.
- Jatketaan kaavoituksen, suunnittelun, kiinteistönmuodostuksen ja tontinluovutuksen prosessien sähköistämistä, jotta prosessien laatua, nopeutta ja kuntalaisten osallisuutta prosesseissa voitaisiin kehittää.

## Ohjelmakauden tavoitteet ja niiden toteutuskeinot

Tuetaan kaupunkistrategian ja elinvoimaohjelman tavoitteita.

- Hankitaan maata mahdollisuuksien mukaan asemakaavan ja yleiskaavan toteuttamista varten ja suojelu-, virkistys tai muihin erityistarkoituksiin.
- Tuetaan kaupungin taloutta tonttien myynnistä saatavilla myyntivoitoilla, maanvuokratuloilla ja metsätalouden tuotoilla.
- Kaupunkikeskustan kehittämishankkeita jatketaan suunnitelmallisesti talouden sallimissa puitteissa.

Kehitetään Kajaania maakuntakeskuksena.

- Asemakaavoitetaan uusia alueita ensisijaisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle.
- Tiivistetään keskustan kaupunkirakennetta laatimalla asemakaavan muutoksia myös yksityisten maille.
- Toteutetaan rakennusten rakennemuutosohjelmaa ja tarkastellaan tilojen käyttöä kokonaisuutena. Tarpeettomista tiloista luovutaan erillisen suunnitelman mukaisesti.



Hyödynnetään ja kehitetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

- Edistetään olemassa olevan kunnallistekniikan, kunnallisten palvelujen ja rakennusten käyttöä sekä tuetaan kaupunkirakenteen eheytymistä.
- Kunnallistekniikan ja viheralueiden ylläpitoon, peruskorjaamiseen ja rakentamiseen varataan riittävät määrärahat.
- Kaupungin omistamien suojeltujen rakennusten ylläpitoon varataan riittävät määrärahat.
- Maankäytön suunnittelussa ja päätöksenteossa pidetään huoli alueiden riittävydestä ja kelpoisuudesta virkistys- ja jokamiehenoikeuskäyttöön jättämällä sinänsä rakennuskelpoista rantaa maa- ja metsätalousalueeksi.
- Edistetään huonokuntoisten rakennusten purkamista ja uudisrakennuksen rakentamista kaupungin vuokratonteilla antamalla vuokrasopimuksessa 50 % alennus uuden vuokrasopimuksen mukaisesta vuosivuokrasta ensimmäisten 10 vuoden ajalle, jos vuokralainen purkaa olemassa olevan asuinrakennuksen ja rakentaa sen tilalle uuden asuinrakennuksen 2 vuoden kuluessa sopimuksen uusimisesta siihen valmiusasteeseen, että se voidaan hyväksyä käyttöön otettavaksi rakennustarkastuksen suorittamassa loppukatselmuksessa. Kohtaa sovelletaan 1.1.2020 jälkeen uusittaviin sopimuksiin.

Edistetään yhteyksiä Kajaanin kyliin ja taajamiin.

- Edistetään tietoliikenneyhteyksien rakentamista myöntämällä maaomistajan suostumukset johtojen ja laittilojen sijoittamiseen kaupungin omistamille maille silloin, kun sijoittaminen ei haittaa muuta maankäyttöä.
- Vuokrataan kuituverkon laittiloille paikkoja kaupungin maa-alueilta edullisin ehdoin, mikäli laittila liittyy tietoliikenneyhteyksien parantamiseen sellaisella haja-asutusalueen osalla, mihin ei lähiaikoina ole syntymässä markkinaehtoista tarjontaa.

Pidetään asuntotonttitarjonta laadukkaana ja alueellisesti monipuolisena.

- Asemakaavoitetaan mahdollisuuksien mukaan uusia kerrostalotontteja keskustaan sekä omakoti- ja rivitalotontteja hyvillä paikoilla lähelle keskustaa.
- Ylläpidetään määrällisesti ja laadullisesti monipuolista tonttitarjontaa siten, että kaupungilla on asunto-, liike- ja toimitilarakentamisen kysyntää vastaava kilpailukykyinen tonttireservi ja sen lisäksi yksityisillä maanomistajilla osayleis- ja asemakaavoissa osoitettuja vaihtoehtoisia rakentamismahdollisuuksia.
- Korotettu kiinteistövero peritään valmiin kunnallistekniikan äärellä olevilta rakentamattomilta tonteilta. Tontit, joilta peritään korotettua kiinteistöveroä vuonna 2021, ilmenevät karttaliitteenä 9 olevasta kartasta.
- Ostetaan rakentamattomia pientalotontteja valmiin kunnallistekniikan ääreltä kohtuulliseen hintaan, jos se monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa ja edistää asuinalueiden rakentamista.
- Yksittäisiä pitkään rakentamattomana olleita tontteja voidaan myydä tai vuokrata tarjouskaupan perusteella aluehinnaston alimman hinnan estämättä vähintään 3 kuukauden julkisen markkinointiajan jälkeen.

- Asumisvaihtoehtojen monipuolisuuden vaatimukseen vastataan laatimalla tarpeen mukaan osayleiskaavan muutoksia alueille, joille kohdistuu rakentamispainetta.
- Selvitetään projektimahdollisuus yksityisten omistamien yleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen kauppojen edistämiseksi.
- Edistetään rakentamista keskustan alueella kaavoituksella, maankäytösopimuksin ja tarvittaessa kolmiulotteisella kiinteistönmuodostamisella.
- Luovutetaan kaupungin omistamia yleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja kohtuullisen markkinointiajan jälkeen korkeimman tarjouksen tehneille.

Kehitetään teollisuus-, liike- ja toimitilatonttien tarjontaa keskustaajamassa.

- Tarkastellaan asunto-, liike- ja teollisuustonttialueiden rajauksia ja tarpeen mukaan muutetaan alueita tai lisätään uusia hinta-alueita hintoineen. Päivitetyt aluejaot ja hinnasto liitteenä (Liitteet 12–14.).
- Edistetään vapaiden tonttien rakentamista Petäisenniskan alueella yhdessä Kajaanin teknologiakeskus Oy:n kanssa kehittämällä tontteja tarvittaessa purkamalla rakennuksia ja puhdistamalla maaperää.
- Petäisenniskan alueen tontinosia voidaan myydä käypään markkinahintaan voimassa olevien aluehintakartan ja tontin hinnoitteluperusteiden estämättä, mikäli markkinahinta on luotettavasti määritettävissä toteutuneiden kauppahintojen perusteella.

Edistetään puukerrostalo rakentamista keskustaajamassa sekä täydennys- ja korjausrakentamista kaupunkikeskustan alueella.

- Tontinluovutusehdoissa voidaan edellyttää puukerrostalon rakentamista. Tällöin tontin myyntihintaa tai vuokraa voidaan alentaa korkeintaan 30 %. Vuokraa voidaan alentaa myös silloin, kun toimija sitoutuu soveltamaan rakentamisessa sellaista uutta tekniikkaa, jota ei Kajaanissa tai muutoin paikallisesti ole aiemmin sovellettu ja jolla voidaan saavuttaa puurunkoista rakentamista vastaava vähennys rakennuksen laskennallisessa elinkaaren aikaisessa hiilijalanjäljessä.
- Edistetään uudis-, täydennys- ja korjausrakentamista 1.-3. kaupunginosien alueella luopumalla maankäytösopimuksen mukaisen ja kehittämiskorvausta vastaavan korvauksen perimisestä asemakaavamuutoksen yhteydessä, mikäli kaavamuutoksen pääasiallinen tarkoitus on asuinrakennusoikeuden lisääminen, pysäköintipaikat tontilla joudutaan sijoittamaan pääasiassa maanalaiseen parkkihalliin ja maanomistaja sitoutuu maankäytösopimuksella rakentamaan asemakaavan mukaisen rakennuksen valmiiksi kahdesta viiteen (2-5) vuoden määräajassa tai käyttämään laskennallista maankäytösopimuskorvausta vastaavan summan tontilla olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseen, esteettömyyden kehittämiseen, sähkölatauspaikkojen rakentamiseen tai katon, julkisivun tai piha-alueen peruskorjaukseen korkeintaan kolmen (3) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- Maankäytösopimuksella kaavamuutoksen yhteydessä perittävää korvausta voidaan alentaa keskustaajamassa korkeintaan 30 prosentilla, mikäli tontin omistaja/haltija sitoutuu maankäytösopimuksella rakentamaan lyhyessä, alle kolmen (3) vuoden ajassa tontille asemakaavan ja mahdollisten rakennustapaohjeiden mukaisen

massiivipuurunkoisen kerrostalon. Maankäyttösopimuskorvausta voidaan pienentää keskustaajamassa edellä mainitulla tavalla myös silloin, kun kyse on olemassa olevan rakennuksen muutoksesta asuinkäyttöön ja rakennushankkeessa hyödynnetään rakennuksen olemassa olevaa runkoa.

Edistetään ekologista ja energiataloudellista aluerakennetta.

- Edistetään pyöräilyn ja muun kevyen liikenteen käytön houkuttelevuutta arjessa keskustan alueella toteuttamalla suunnitelmallisesti Kajaani liikennejärjestelmäsuunnitelmaa.
- Tiivistetään kylärakennetta yleiskaavoituksella ensisijaisesti niillä kyläalueilla, joilla on olemassa oleva vesi- ja viemäriverkosto.
- Jatketaan Karankalahden loma-asuntotonttien vuokra-aikoja entisin ehdoin 31.12.2050 saakka. (kts. liite Tonttien vuokra-aikojen jatkaminen)

Hoidetaan kaupungin metsäomaisuutta ja peltoja ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla.

- Hoidetaan kaupungin metsiä kestäväällä tavalla ottaen huomioon metsätaloudellisen arvon lisäksi myös muut metsien käyttöön liittyvät tarpeet ja arvot.
- Pyritään kehittämään kaupungin metsien matkailu- ja virkistyskäyttöä paikallisten yhdistysten ja muiden toimijoiden kanssa.
- Selvitetään erityisiä suojeluarvoja sisältävien kaupungin metsäalueiden suojelumahdollisuuksia eri suojeluohjelmissa ja valmistellaan alueiden suojeluesityksiä ympäristötekniiseen lautakuntaan.
- Metsäalueita voidaan hankkia virkistys ja suojelutarkoituksiin vapailla kaupoilla ja etuosto-oikeutta käyttämällä, kun hinta on kohtuullinen ja alueet sijaitsevat kaupungin ennestään omistamien metsäalueiden läheisyydessä.
- Peltoalueita vuokrattaessa voidaan viljelylle asettaa ehtoja luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseksi sekä maaperä- ja vesistö päästöjen rajoittamiseksi.

## Kaavoitusohjelma 2023–2026

Kajaanin kaupungin kaavoitusohjelma on nelivuotinen ja sisältyy maankäyttöpoliittiseen ohjelmaan. Ohjelma tarkentuu vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa. Kaavoitusohjelma ohjaa kaavoitustoimintaa sekä tukee kaavojen toteuttamistoimenpiteiden ohjelmointia ja tarvittaessa kaavoitusta ennakoivaa maanhankintaa. Tavoitteena on johdonmukainen maankäyttö- ja kaavoituspolitiikka, joka tarjoaa tietoisuuden kaupungin kaavoituksen lähivuosien tilasta. Kaavoitusohjelmassa 2023–2026 linjataan ohjelmakaudella käynnistettävät yleiskaavat sekä asemakaavat, valitaan Kajaanin Keskustaaajama 2035 yleiskaavan uusista asuinalueista ohjelmakaudella asemakaavoitettavat alueet. Osoitetaan ehdot, joiden toteutuessa käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyvään asumiseen on mahdollista.

### Yleiskaavoitus

Yleiskaava on kunnan tai sen osan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voi olla luonteeltaan hyvinkin strateginen, aluevaraustyyppinen tai tarkasti suoraan rakentamista ohjaava. Suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja ovat mm. haja-asutusalueen ranta-, kylä- ja tuulivoimayleiskaavat. Yleiskaavat laaditaan yleensä oikeusvaikutteisina, mutta voidaan laatia myös oikeusvaikutuksettomina.

Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39§

*Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon*

- *Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*
- *Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*
- *Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*
- *Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*
- *Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*
- *Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*
- *Ympäristöhaittojen vähentäminen*
- *Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*
- *Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

## Keskustaajama

Kajaanin keskustaajaman yleiskaava on yksi kaupungin tärkeimmistä ja vaikuttavimmista maankäyttöpoliittisista ohjauskeinoista. Osayleiskaavalla määritellään keskustaajaman kokonaisrakenteen pitkän tähtäimen kehityslinjat, toimintojen sijoittuminen ja niiden yhteensopivuus sekä ohjataan asemakaavoitusta. Yleiskaavassa esitetty tulevaisuuden visio perustuu laadinta-ajan ennusteisiin. Muutos on kuitenkin jatkuvaa ja poikkeaa usein ennusteista.

Kajaanin keskustaajamaa koskeva yleiskaava on laadittu ja vahvistettu neljä kertaa: vuosina 1950, 1970, 1982 ja 1993. Voimassa oleva Keskustaajama 2015 -osayleiskaava on pääosin toteutunut ja osin vanhentunut.

Keskustaajama 2035 osayleiskaavan päivitys tuli vireille 2011. Kaava-alueen raja-alue on suppeampi kuin Keskustaajama 2015 -osayleiskaavassa käsittäen asemakaavoitetun alueen ja sen laajenemisalueet. Ulkopuolelle jäävät lievealueet kaavoitetaan omina suoraan haja-asutusalueen rakentamista ohjaavina osayleiskaavoina.

Kaupunginhallitus linjasi kaavassa esitettäväksi siltavaihtoehdoksi Kruununpuodinmäen sillan. Kainuun ELY-keskus ei myöntänyt luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa liito-oravan ja lepakon elinpiirin suojelusta Kruununpuodinmäen siltalinjauksen kohdalle. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus piti ELY-keskuksen päätöksen voimassa. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi luonnonsuojelulain poikkeamisesta tehdyn kaupungin valituksen 9.12.2021 antamallaan päätöksellä ja ELY-keskuksen kielteinen päätös jäi voimaan.

Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2017 ja kokonaisvaikutusten arviointi valmistui 2018. Kaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuodesta 2019 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 4.11.2019. Kaavasta tehtiin kaksi valitusta hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus päätti kaavan osittaisesta voimaantulosta kaava-alueen niiltä osin, joihin valitusten ei voitu katsoa kohdistuvan (31.3.2020). Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymistä koskevan päätöksen (31.1.2022) siltä osin kuin kaavassa oli osoitettu Kruununpuodinmäen sillalle ja sen vaatimille katuyhteyksille aluevaraus uutena pääkatuna. Muutoin valitukset tutkituilta osin hylättiin. Kaavasta on valitettu/ haettu jatkovalituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitus koskee Kruununpuodinmäen siltavarausta sekä Pöllyvaaran, Pyörteen ja Kaukarannan asuinaluevarauksia. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen aluevarausyleiskaava. Valitus aiheuttaa epävarmuutta kaavoitusohjelman toteuttamiseen siltä osin kuin valitus kohdistuu toteutettavaksi ohjelmoituihin alueisiin.

Kruununpuodinmäen sillan toteuttaminen ei ole Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen ja kielteisen liito-oravapoikkeamisen vuoksi mahdollista. Ponttonisillaa pidettiin mahdollisena vaihtoehtona Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan ohjausryhmätyön yhteydessä Kruununpuodinmäen sillalle. Liikennemäärät Ponttonisillalla olisivat kuitenkin pienemmät kuin Kruununpuodinmäen sillalla tai Linnansillalla, joten Koivukosken sillan liikennemäärä vastaavasti kasvaisi. Tämä ei ole suotava kehityssuunta, koska se johtaisi Lönnrotinkadun liikenneturvallisuusongelmien pahenemiseen ja ruuhkautumiseen entistä pahemmin ruuhka-aikoina. Ponttonisillan vaihtoehto ei siten vastaa toivotulla tavalla liikenneverkon kehittämiseen ja turvallisuuden lisäämiseen.

Liikennelaskentojen mukaan (vuodesta 2016 vuoteen 2022) Koivukosken sillan liikennemäärä on vähentynyt 13.200 ajon/vrk -> 10.500 ajon/vrk ja Linnansillan liikennemäärä 8.700 ajon/vrk -> 7.100 ajon/vrk. Brahenkadun liikennemäärä on laskenut 3.000 ajon/vrk -> 2.500 ajon/vrk, ja Lönnrotinkadun vilkkaimman kohdan liikennemäärä 17.600 ajon/vrk -> 14.100 ajon/vrk.

Liikennesuunnittelun keinoin edelleen panostetaan vihreään siirtymään ja nykyisten siltojen liikenneturvallisuuden parantamiseen, jotta uuden sillan kaavoittamiselle, suunnittelulle ja toteuttamiselle ei tule tarvetta. Liikennesuunnittelu tähtää siihen, että arkipäivän liikkumistarpeisiin käytetään entistä enemmän jalankulkua, polkupyöräilyä ja joukkoliikennettä. Tämä otetaan huomioon myös kaavoituksessa mahdollistaen liikenteen edellyttämät ratkaisut ja kevyen liikenteen vaatimukset. Liikenneturvallisuutta parannetaan Linnansillalla syksyllä 2022 asennettavilla automaattisilla liikenteenvalvontakameroilla. Tällöin ajoneuvojen ylinopeuksien odotetaan vähenevän, ja jalankulun ja polkupyöräilyn turvallisuuden vastaavasti paranevan. Toimenpiteiden vaikuttavuutta seurataan ja joen pohjoispuolelle toteutettavien uusien asuinalueiden ja uusien rakennuspaikkojen osalta täytyy asema- ja osayleiskaavoituksen yhteydessä edelleen arvioida keskustaajama 2035 osayleiskaavan ohjausvaikutuksen vuoksi (asuinalueita koskee määräys: "ennen alueen toteuttamista on oltava ratkaisu Kajaaninjoen ylittävän liikenteen turvallisesta järjestämisestä"), toteutuuko liikenne turvallisesti nykyisillä liikennejärjestelyillä vai edellyttääkö alueen toteuttaminen liikenneyhteyksien kehittämistä turvallisemmiksi. Koska ajoneuvoliikenteen määrät ovat laskussa eikä Ponttonisilta vastaa toivotulla tavalla liikenteen järjestämiseen, Ponttonisillan kohdalle ei varata aluetta siltalinjaukselle eikä osayleiskaavaa muuteta siltä osin.

#### Haja-asutusalueet

Asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta huolehditaan laatimalla tarvittaessa yleiskaavamuutoksia kylä- ja ranta-alueille, joihin kohdistuu rakentamispaineita ja joiden vesihuoltoon liittyvät valmiudet ovat mahdollisia.

Oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joilla yleiskaavan mukaiset rakennusluvut on myönnetty ilman poikkeamis- tai suunnittelutarvemenettelyä ovat Koutaniemi-Sarvivaara-Vuoreslahti (1997), Kirkkoaho-Pärsänsuo-Takkaranta (1998), Oulujärvi (1999), Nuasjärvi (2000), Laakajärvi-Kivijärvi-Isosoppi (2004), Kuluntalahti (2006), Jormuanlahti (2007), Hannusranta (2008), Ammeniemi-Vihtaniemi (2013), Heteranta (2017), Kontiosaari-Kuninkaanniemi (2020, 2022), Äkälänniemi (2020, 2022) ja Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo (2021). Keskustaajama osayleiskaava 2015 on oikeusvaikutteinen strateginen osayleiskaava, eikä sen nojalla voida myöntää suoria rakennuslupia haja-asutusalueella. Oikeusvaikutuksettomia osayleiskaavoja ovat Jormua (1983), Kuluntalahti (1983), Mainua (1985), Murtomäki (1985) ja Paltaniemi (1986). Näiden yleiskaavojen alueella yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan pääsääntöisesti poikkeamis- tai suunnittelutarveratkaisulla.

## Yleiskaavoitusohjelma 2023–2026

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| • Paltaniemen kyläalue              | Tavoiteaika: luonnos nähtäville 2023      |
| • Tervakaarre-Levälahti             | Tavoiteaika: luonnos nähtäville 2023      |
| • Hevossuo-Teerisuo                 | Tavoiteaika: vireille 2024                |
| • Vuolijoen rantaosayleiskaava      | Tavoiteaika: vireille ohjelmakaudella     |
| • Koutaniemi–Vuoreslahti–Sarvivaara | Tavoiteaika: selvitetään päivitystarvetta |

Vireillä olevia haja-asutusalueen osayleiskaavoja ovat Paltaniemen kyläalue ja Tervakaarre-Levälahti. Yleiskaavoitusohjelmassa on jo useassa edellisessä maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa linjattu Paltaniemen kyläalue kaavoitettavaksi kyläalueeksi. Alue on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue ja rakennettu kulttuuriympäristö. Kyläalueelle kohdistuu rakentamispaineita (jotka ilmenevät rakentamis- ja rakennuspaikkakyselyinä. Näihin ei kuitenkaan voida selvästi vastata, koska oikeusvaikutukseton kaava ei mahdollista alueen rakentamista suoraan rakennusluvilla eivätkä rakennuspaikat ole välttämättä ratkaistavissa poikkeamislavin ja suunnittelutarveratkaisuin vaan edellyttävät kaavallista suunnittelua) ja alueen vesi- ja viemäriverkosto on toteutettu. Voimassa oleva oikeusvaikutukseton osayleiskaava ei vastaa näihin tarpeisiin. Alueelle on tehty selvityksiä ja kaavoitusta on syytä jatkaa, jotta selvitykset eivät vanhene ja jotta pystytään vastaamaan alueelle kohdistuviin paineisiin. Tervakaarre-Levälahti on ranta-alue Kuninkaaniemen ja Paltaniemen kyläalueen välissä. Alueelle on toteutettu vesi- ja viemäriverkosto. Tälle alueelle ei kohdistu suoranaisia rakentamispaineita, mutta vanhentunut kaava on syytä päivittää ja tutkia mahdolliset uudet rantarakentamispaikat.

Vuolijoen rantaosayleiskaavassa rakennusoikeus poikkeaa muiden Kajaanin alueen osayleiskaavojen rakennusoikeudesta, koska Kajaanin alueen rantaosayleiskaavoissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen mutta Vuolijoen kaavassa rakennusoikeudesta on määrätty kaavassa. Vuolijoen rantaosayleiskaavan alueella on myös toiveita rakennuspaikkojen muuttamisesta loma-asumisesta pysyvään asumiseen, mikä edellyttää kaavan mitoituksen uudelleen tarkastelua. Voimassa olevassa kaavassa on käytetty mitoitusperustetta, jossa yksi pysyvän asumisen AP-rakennuspaikka vastaa kahta loma-asumisen RA-rakennuspaikkaa. Kaavassa on mahdollista tarkastella vyöhykkeittäistä mitoitusta, jossa esim. etäisyys palveluihin vaikuttaa mitoitusvyöhykkeisiin. Kaavan päivittäminen edellyttää kaavan laatimista kokonaan uudelleen. Myös Paltaniemen oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan, Vuolijoen rantaosayleiskaavaan ja Kajaani keskustaajama 2015 osayleiskaavaan rajautuva Koutaniemi–Vuoreslahti–Sarvivaara osayleiskaava vaatii mahdollisesti päivittämistä. Keskustaajama 2035 osayleiskaavan ja Koutaniemi–Vuoreslahti–Sarvivaara osayleiskaavan välissä on Sokajärveen ja Kajaaninjokeen rajautuva Parkinniemen alue, jolla on voimassa Kajaani keskustaajama 2015 osayleiskaava. Selvitetään kaavan päivittämistarvetta ja rantarakentamisen mahdollisuuksia ja vyöhykkeisyyttä Koutaniemi–Vuoreslahti–Sarvivaara osayleiskaava-alueen ja Parkinniemen maankäytössä.

Hevossuo-Teerisuo on eteläpuolen lievealuetta, joka rajattiin pois keskustaajama 2035 osayleiskaavan muutoksesta haja-asutustyyppisen asutuksen vuoksi. Alueella on jonkin verran rakentamispaineita ja myös sinne on toteutettu vesi- ja viemäriverkosto. Asutuksen tiivistäminen

teiden varsille tehostaa verkostojen käyttöä ja monipuolistaa tonttitarjontaa keskustan tuntumassa.

Tuulivoimaosayleiskaavat (Kaavoitusohjelmaan voi tulla muutoksia tuulivoimaohjelman hyväksymisen jälkeen.)

- |                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| • Kivikankaan tuulivoimapuisto | Tavoiteaika: luonnos nähtäville 2023 |
| • Harsunlehto                  | Tavoiteaika: luonnos nähtäville 2023 |
| • Katajamäki                   | Tavoiteaika: luonnos nähtäville 2023 |
| • Luolakangas                  | Tavoiteaika: luonnos nähtäville 2023 |
| • Sivakkalehto                 | Tavoiteaika: luonnos nähtäville 2023 |
| • Löytösuo                     | Tavoiteaika: luonnos nähtäville 2023 |
| • Kokkosuo                     | Tavoiteaika: vireille 2023           |

Tuulivoimahankkeita lähti liikkeelle vuonna 2021 Kajaanin eteläosissa useita. Vuoden loppuun mennessä vireillä olivat Kivikankaan, Katajamäen, Harsunlehdon ja Löytösuo tuulivoimaosayleiskaavat. Kajaanin kaupunginhallitus päätti loppuvuodesta 2022 käynnistää tuulivoimaohjelman laatimisen, jotta tuulivoiman sijoittamisesta Kajaanin alueelle olisi selkeät, kaikille toimijoille yhteiset linjaukset. Tuulivoimaohjelmassa on linjattu, millä ehdoilla tuulivoimaa voidaan Kajaanin alueelle rakentaa. Tuulivoimaohjelman linjaukset voivat vaikuttaa tuulivoimaosayleiskaavojen etenemiseen ja kaavoitusohjelmaan tuulivoimaosayleiskaavojen osalta.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen

Edellisessä kaavoitusohjelmassa linjattiin loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseen asumiseen määritellyillä alueilla. Käyttötarkoituksen muutosalueet jäivät pois uudesta kaavoitusohjelmasta. Käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamislupaharkintaa ja lisäksi rakennusluvan.

## Asemakaavoitus

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, rakennusoikeus ja käyttötarkoitus.

Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus vain yhtä tonttia. Asemakaavan laatii kunta. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka laatii maanomistaja.

Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54§

*Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.*



*Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*

*Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

*Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.*

## **Asemakaavoitusohjelma 2023–2026**

Kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakentamisen edistämiseksi palvelujen ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä muutetaan asemakaavaa tonttitarpeen ja soveltuvuuden mukaan. Keskustaa kehitetään ja sen asemaa vahvistetaan uudistamalla asemakaavaa hankekohtaisesti. Asemakaavoitusohjelmassa on esitetty merkittävimmät kohteet. Tämän lisäksi laaditaan muita linjauksien mukaisia asemakaavoja.

Kaupunkikeskustan kehittäminen ja täydennysrakentaminen ja hankeasemakaavat

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| • Välikadun kerrostalot   | Tavoiteaika: vireille 2023                |
| • Lönnrotinkatu 3-5       | Tavoiteaika: vireille 2023                |
| • Teppanan Siwa           | Tavoiteaika: vireille 2023                |
| • Kauppatori              | Tavoiteaika: vireille 2026                |
| • Kaukarannan kerrostalot | Keskustaajama 2035 ei vielä lainvoimainen |

Keskustaa kehitetään ja täydennetään hankekaavoilla. Välikadun koillispuolen matala rakennuskanta on elinkaarensa päässä ja alkaa uudistua hankelähtöisesti. Asemakaavoja laaditaan korttelikohtaisesti tai useamman tontin kokonaisuuksina. Myös Lönnrotinkadun kerrostalojen asemakaavan muutoksessa on kyseessä hankelähtöinen täydennysrakentaminen, jota voimassa oleva kaava ei mahdollista. Teppanan entisen Siwan kehittäminen asuinkerrostalorakentamiseen edellyttää niin ikään kaavan muuttamista. Kauppatorin asemakaavoitus mahdollistaa laadukkaan kerrostalorakentamisen keskeiselle paikalle joen läheisyyteen. Rakentaminen rajaa torialuetta.

Kajaanin Keskustaajama 2035 osayleiskaavaehdotuksessa on uusi keskustan kerrostalotonttitarjontaa tukeva pienimuotoinen kerrostaloalue sijoitettu Kaukametsän

kulttuurikeskuksen itäpuolelle ja on nimetty Kaukarannaksi. Alueen asemakaavoittamista voivat rajoittaa luontoarvot. Alue linjattiin edellisessä maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa asemakaavoitettavaksi alueeksi.

#### Elinvoimahankkeet

- Petäisenniska ja Hupari Vireille: Tarpeen mukaan
- Sotkamontien teollisuusalue Tavoiteaika: vireille 2025

Yritysalueiden ja -tonttien asemakaavoituksella tuetaan kaupungin elinkeinopolitiikkaa ja luodaan monipuolista tonttitarjontaa erityyppisille toimijoille. Petäisenniskan kehityshankkeen myötä alueen asemakaavat on pääsääntöisesti uudistettu. Alueen asemakaavoja muutetaan hankekohtaisesti tarpeen mukaan. Huparin yritystonttiin ei liity hanketta. Tontti monipuolistaa Teknologikeskuksen yritystonttitarjontaa joen äärellä. Teollisuustonteille on tarvetta ja Sotkamontien teollisuusalue mahdollistaa monen kokoisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien (TY) teollisuustonttien kaavoittamisen. Myös muita mahdollisia elinvoimahankekaavoja voidaan ottaa kaavoitusohjelmaan ohjelmakauden aikana.

#### Uudet pientaloalueet

Asemakaavaa laajennetaan omakotitalotonttitarjonnan turvaamiseksi tarvittaessa Kajaanin Keskustaajama 2035 osayleiskaavan pientaloalueille.

- Lehtikankaantie 33 ja 35 Tavoiteaika: luonnos tulee nähtäville 2023
- Lukkarinpolku Tavoiteaika: vireille 2023

Lehtikankaantien ja Lukkarinpolun kaavoitus vastaa rivitalotonttikysyntään. Lukkarinpolun alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2022.

- Kuusanmäen alue Keskustaajama 2035 ei vielä lainvoimainen

Rivitalo- ja omakotitaloalue entisen Kainuun sote:n palvelukeskuksen (Pölyvaaran Kehva) alueelle. Alue on osa laajempaa Pölyvaaran alueen asuinpienaloaluevarausta keskustaajama 2035 osayleiskaavassa. Alue sijaitsee hienojen ulkoilumahdollisuuksien vierellä lähellä keskustaa. Alueella on luontoarvoja, jotka edellyttävät tarkempaa selvittämistä.

- Vesakko Tavoiteaika: mahdollisesti vireille ohjelmakaudella

Vesakon alue joen pohjoispuolella tukee asuinalueiden tasapainoista sijoittumista eri puolille kaupunkia. Vesakko sijaitsee maaseutumaisessa ympäristössä hienojen ulkoilumahdollisuuksien vierellä lähellä keskustaa ja koulua. Alueen asemakaavoittaminen on vesihuoltoverkon kannalta haasteellinen. Alueelle on mahdollista kaavoittaa noin 100 omakotitalotonttia. Alue linjattiin asemakaavoitettavaksi edellisessä maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa. Näin laajalle omakotialueelle ei kuitenkaan ole välttämättä kysyntää ohjelmakauden alkupuolella ja alue voidaan ottaa kaavoitusohjelmaan mahdollisesti ohjelmakauden loppupuolella.

- Pyörre

Keskustaajama 2035 ei vielä lainvoimainen

Pyörteen pienialainen asuinalue vastaa keskustan rantarakentamisen kysyntään. Alueen rakentamista voivat rajoittaa alueen luontoarvot sekä liikenteen melu. Alueelle on mahdollista toteuttaa noin 10-15 pientalotonttia. Alue linjattiin asemakaavoitettavaksi edellisessä maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa.

- Rajavartioston 2.vaihe

Tavoiteaika: vireille 2023

Vuosien 2014–2018 maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa Rajavartioston alue on linjattu arkkitehtuurikilpailun perusteella kerrostaloalueeksi. Ensimmäisessä vaiheessa alueelle asemakaavoitettiin kerros- ja palvelurakennuksia. Kerrostalomäärän lisääminen alueelle voi olla haasteellista kysynnän näkökulmasta ja alue voisi toimia paremmin pientaloalueena. Alueen omistaa Senaatti-kiinteistöt ja alueen kaavoittaminen voi edellyttää maan hankintaa kaupungille. Alueelle on mahdollista toteuttaa noin 30–40 pientalotonttia.

- Soidinsuon koulun alue

Tavoiteaika: mahdollisesti vireille ohjelmakauden aikana

Soidinsuon koulu poistuu käytöstä 2026 ja alue voidaan kaavoittaa muuhun käyttöön. Alueelle on mahdollista sijoittaa pientalorakentamista sekä aluetta palvelevia toimintoja. Alue sijaitsee Lehtikankaan palvelujen läheisyydessä.

Muut tärkeät asemakaavahankkeet

- Peuraniemen jätevedenpuhdistamo

Tavoiteaika: vireille 2023-2024

Uuden jätevedenpuhdistamon sijoittamis- ja pääprosessivaihtoehtoja tarkasteltiin esisuunnitelmassa, joka valmistui 2021. Esisuunnitelmassa tarkasteltiin kolmea mahdollista sijaintipaikkaa Peuraniemen läheisyydessä. Sijaintipaikaksi on valittu sijainti nykyisen puhdistamon välittömässä läheisyydessä. Asemakaava laaditaan valitun vaihtoehdon mukaan. Jätevedenpuhdistamo tulee rakennettavaksi vuosikymmenen loppuun mennessä.

## Liiteluettelo

Karttaliite 1. Kajaanin asemakaavoitettujen alueiden väestö 2/2022

Karttaliite 2. Kajaanin keskustaajaman vaikutusalueen väestö 2/2022

Karttaliite 3. Kajaanin väestö 250 metrin ruuduissa 2/2022

Karttaliite 4. Kajaanin väestön muutos osa-alueittain ja ikäluokittain 2019–2/2022

Karttaliite 5. Kaupungin maaomaisuus 10/2022

Karttaliite 6. Kaupungin maaomaisuus keskustassa 10/2022

Karttaliite 7. Kaupungin maaomaisuus Vuolijoella 10/2022

Karttaliite 8. Kaupungin maaomaisuus Otanmäessä 10/2022

Karttaliite 9. Korotetun kiinteistöveron tontit 31.12.2021 keskustaajamassa

Karttaliite 10. Korotetun kiinteistöveron tontit 31.12.2021 Vuolijoen kk.

Karttaliite 11. Kajaanin kaupungin vuokraamat loma-asuntotontit

Liite 12. Loma-asuntotonttien vuokratuotot

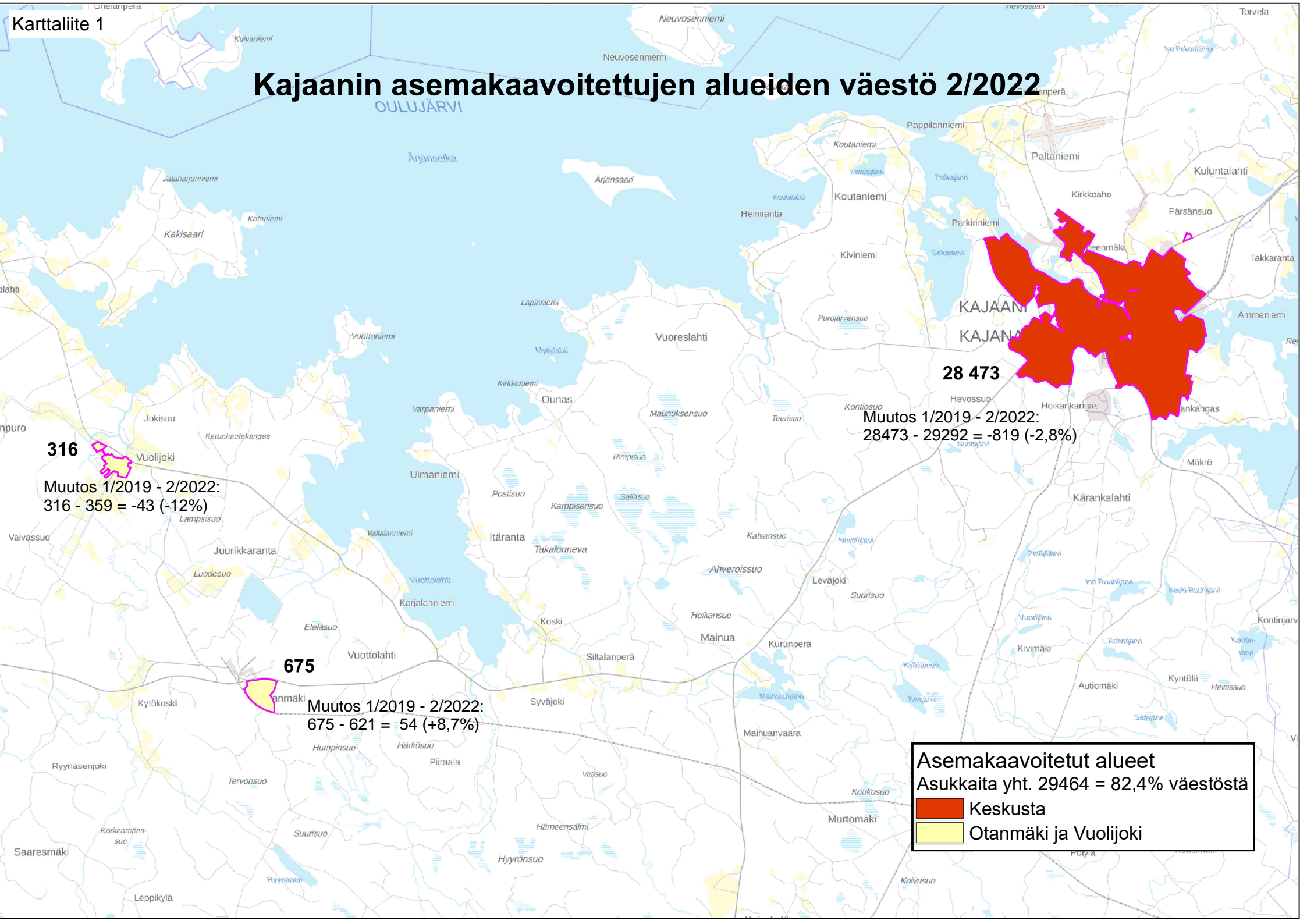
Liite 13. Asuntotonttialueet 2023

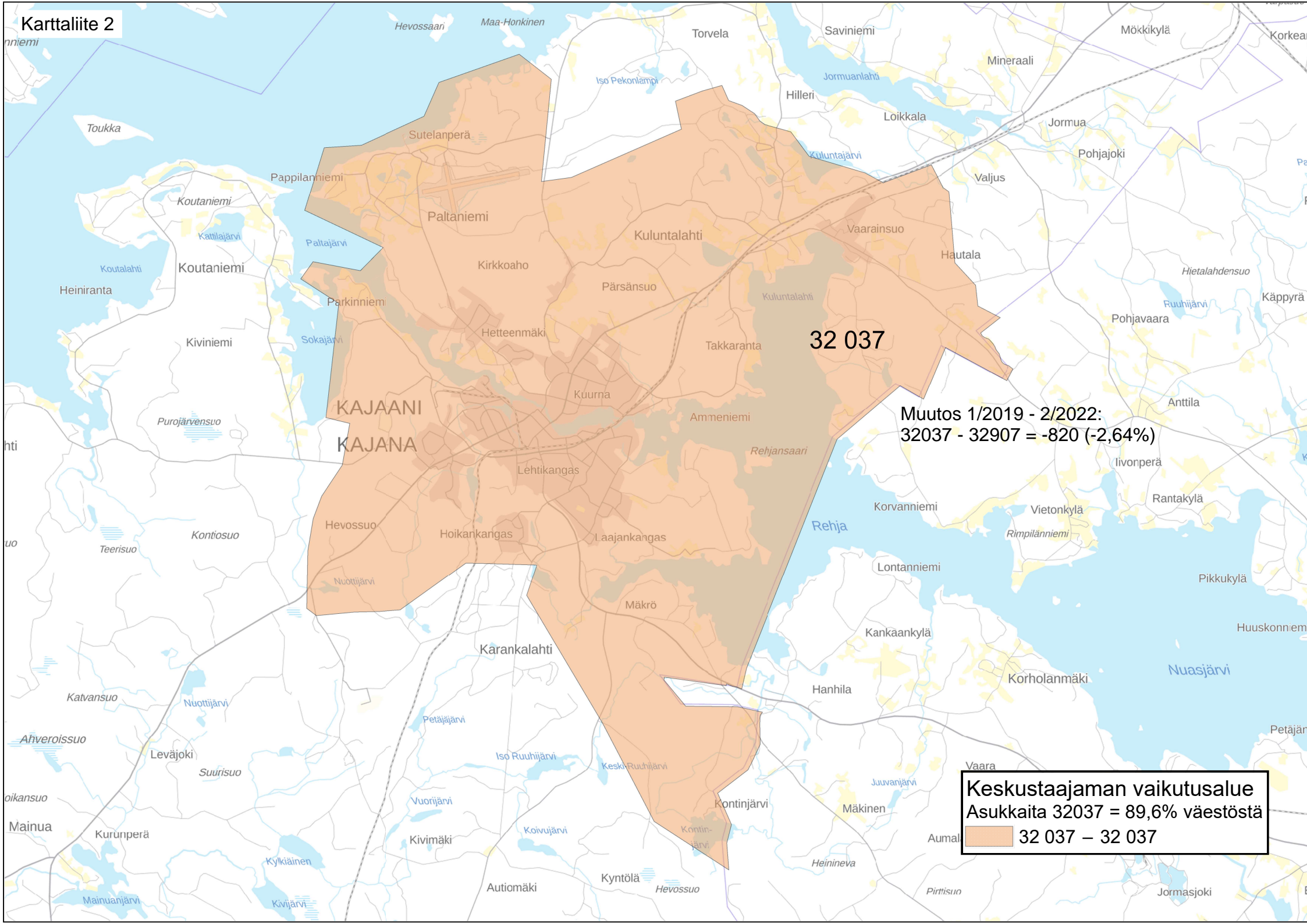
Liite 14. Teollisuustonttialueet 2023

Liite 15. Aluehinnasto 2023

Liite 16. Tonttien vuokra-aikojen jatkamisen ehdot

# Kajaanin asemakaavoitettujen alueiden väestö 2/2022




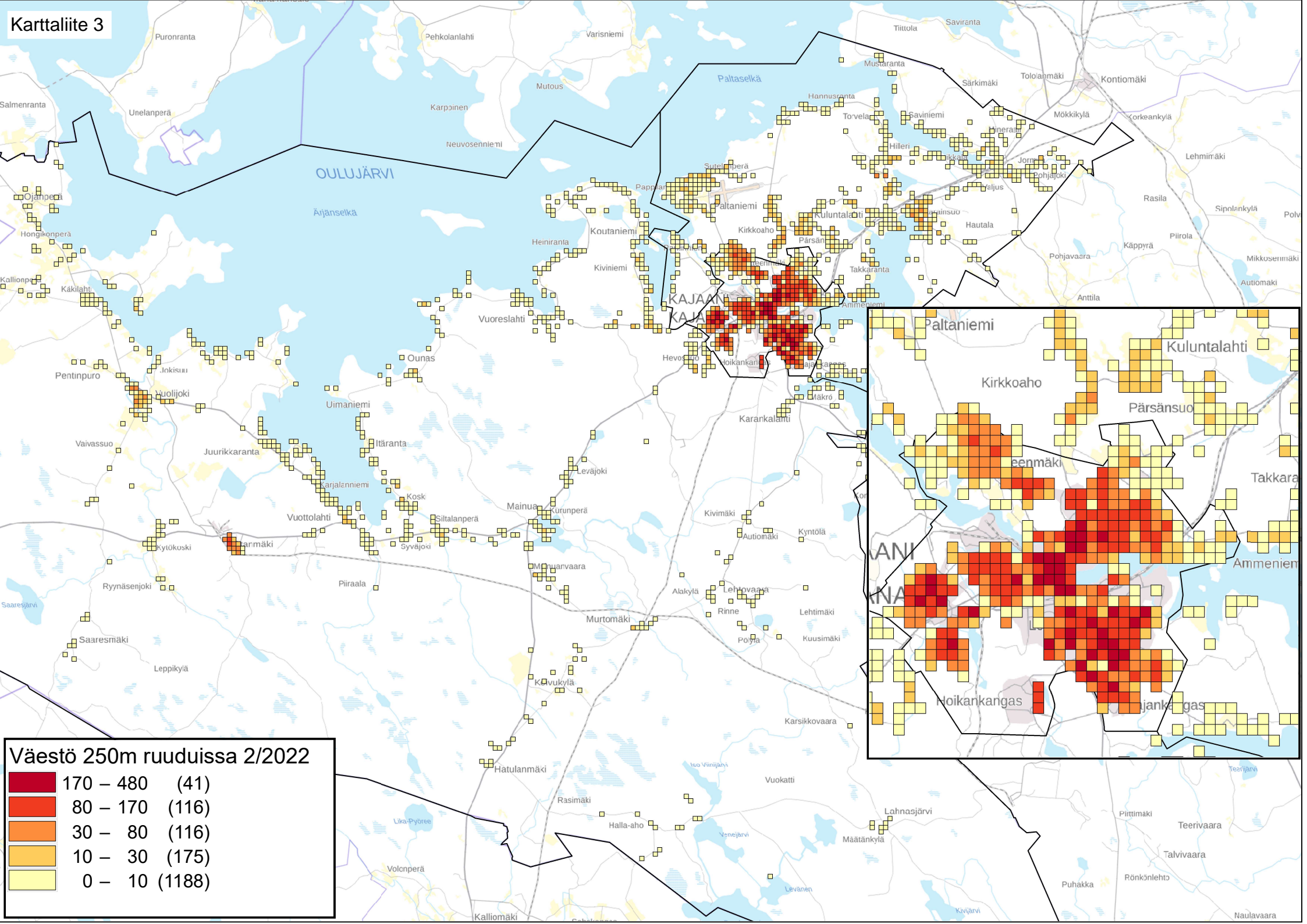


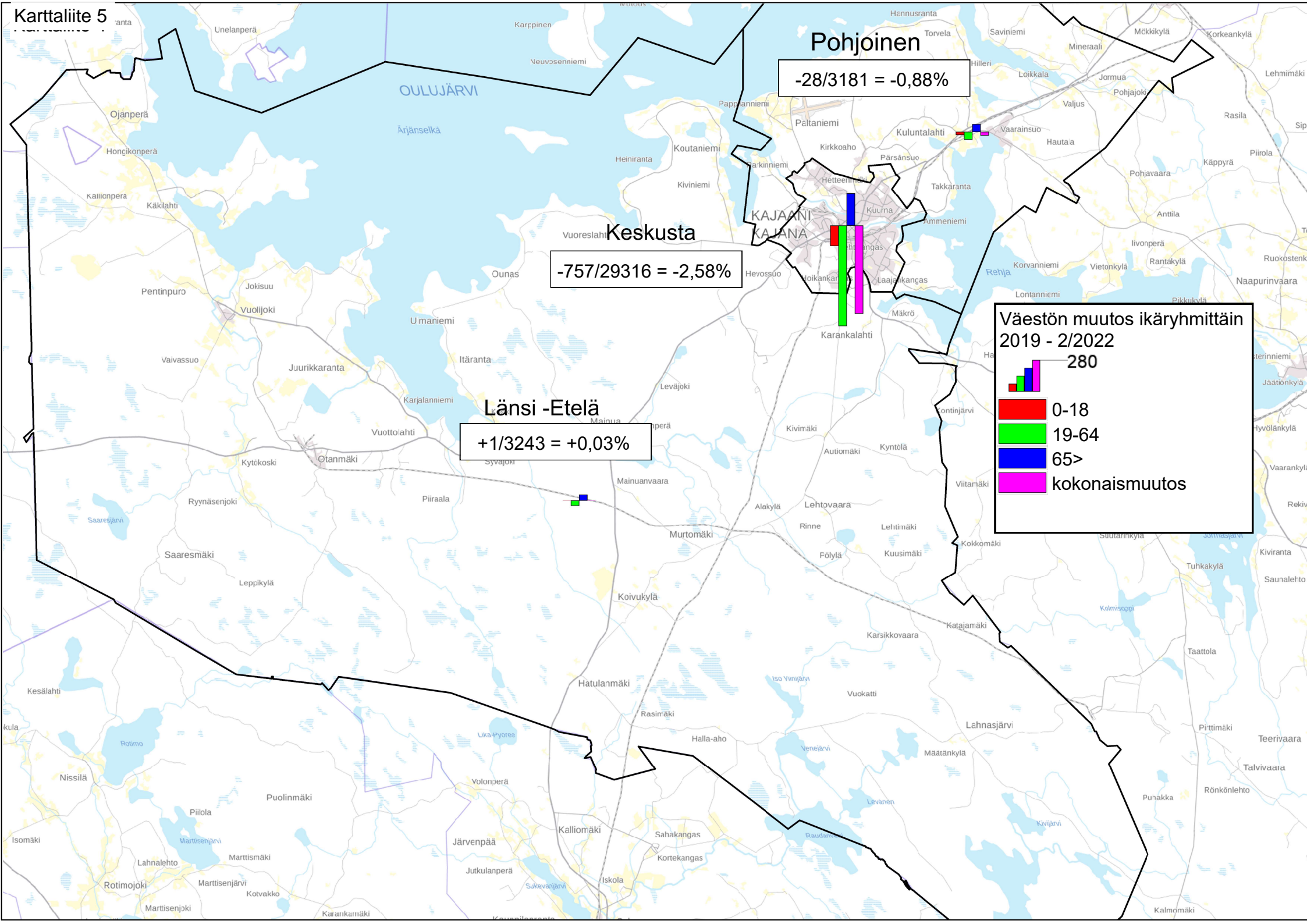
32 037

Muutos 1/2019 - 2/2022:  
32037 - 32907 = -820 (-2,64%)

**Keskustaajaman vaikutusalue**  
Asukkaita 32037 = 89,6% väestöstä

	32 037 – 32 037
---	-----------------





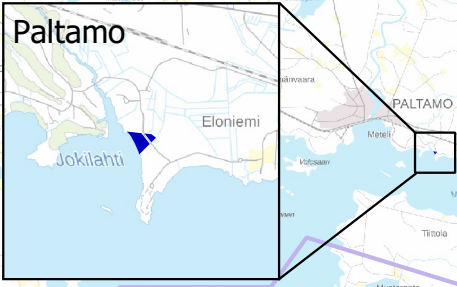
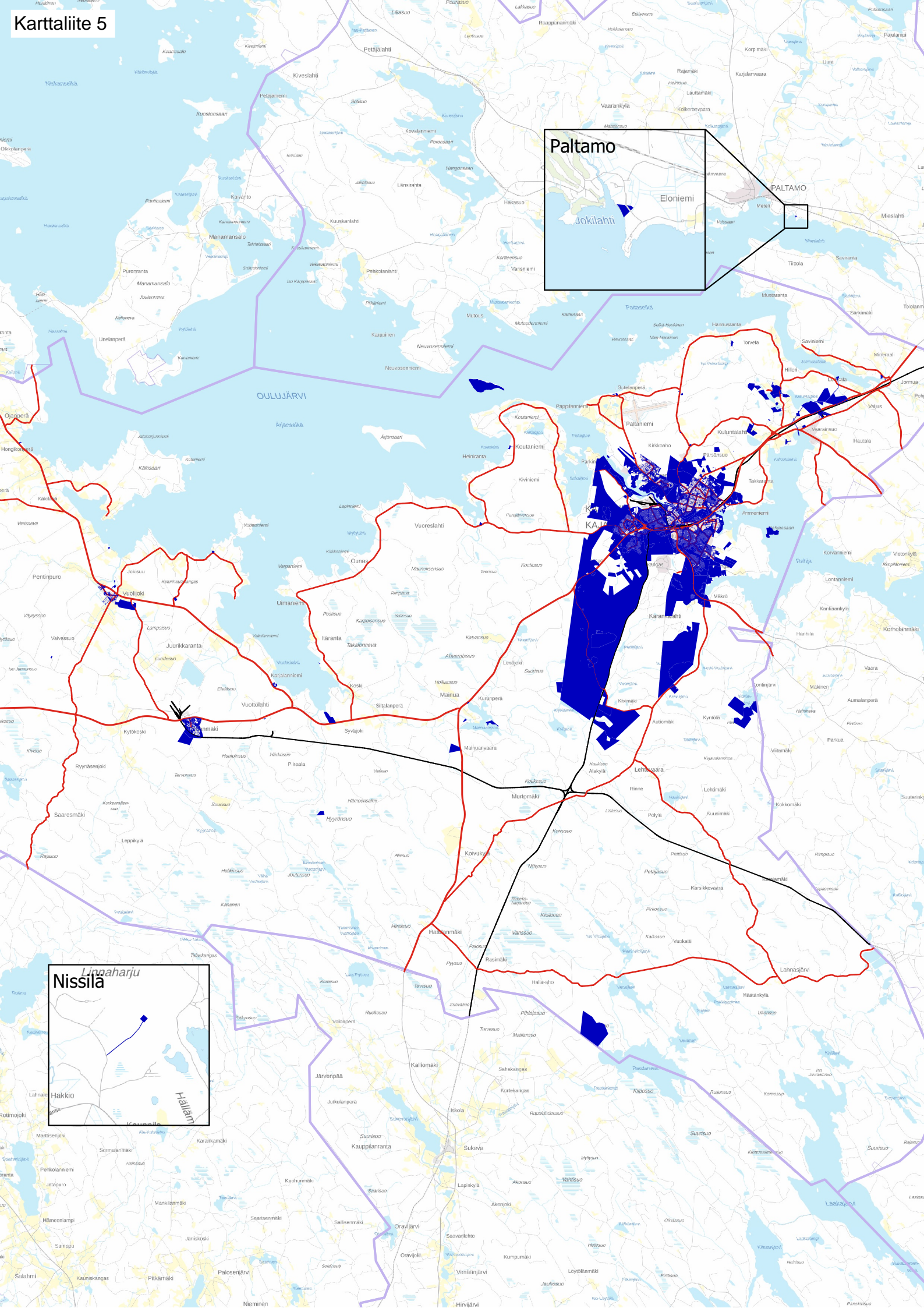
**Väestön muutos ikäryhmittäin**  
2019 - 2/2022

280

0-18	19-64	65>	kokonaismuutos
------	-------	-----	----------------



# Karttaliite 5



Karttaliite 6







Kokkolantie

Otanmä

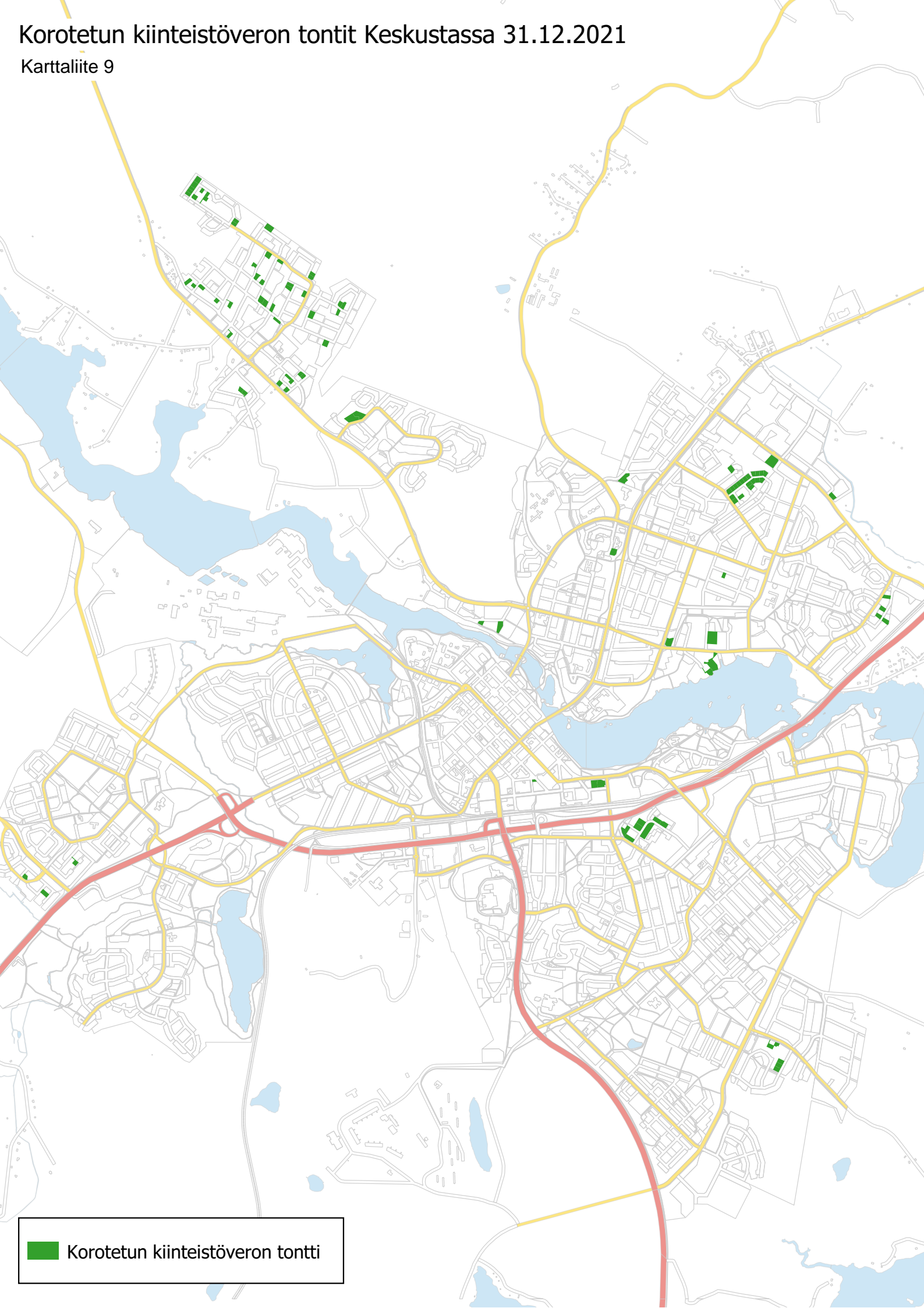
Saunalah

Pirttimäki

Pöytätie

# Korotetun kiinteistöveron tontit Keskustassa 31.12.2021

Karttaliite 9



 Korotetun kiinteistöveron tontti

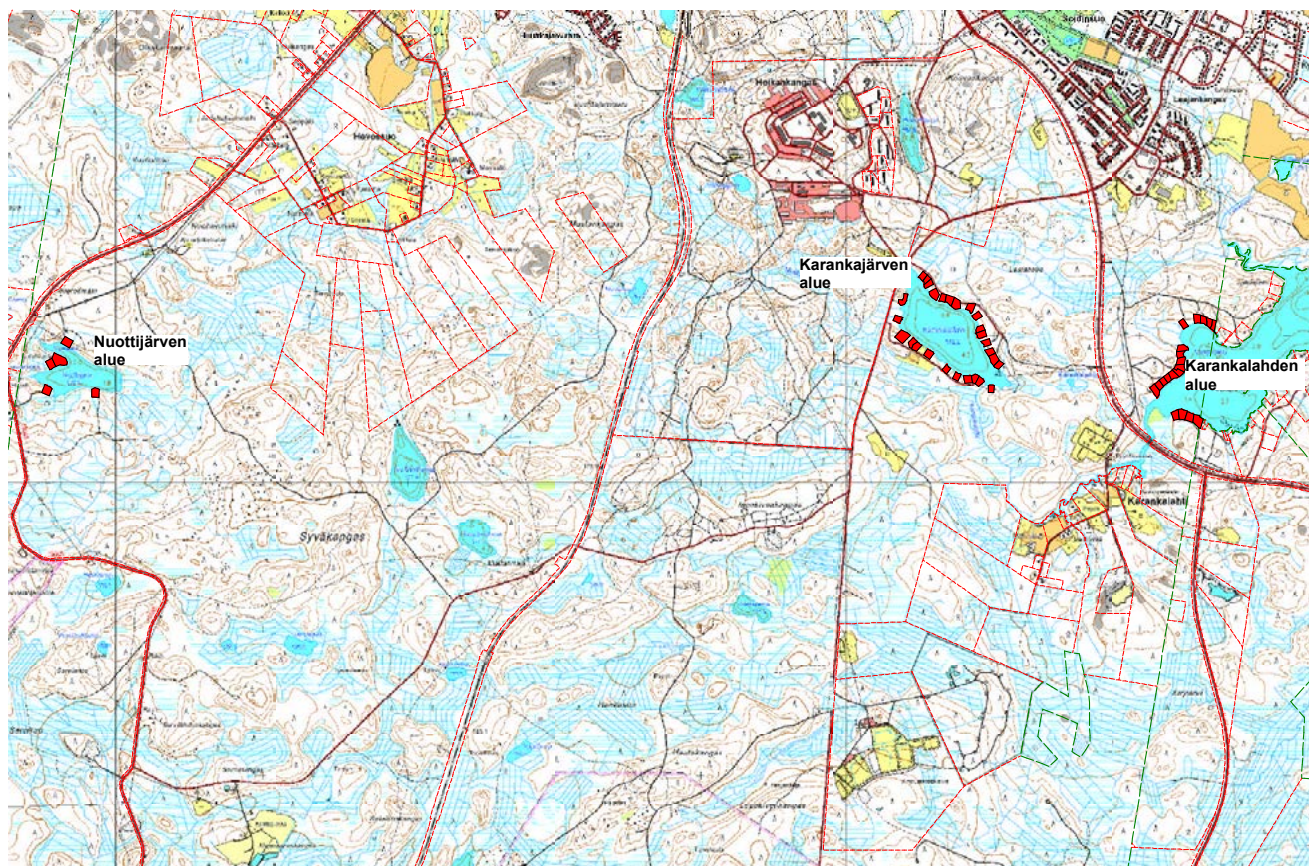
# Korotetun kiinteistöveron tontit Vuolijoella 31.12.2021

Karttaliite 10



 Korotetun kiinteistöveron tontti

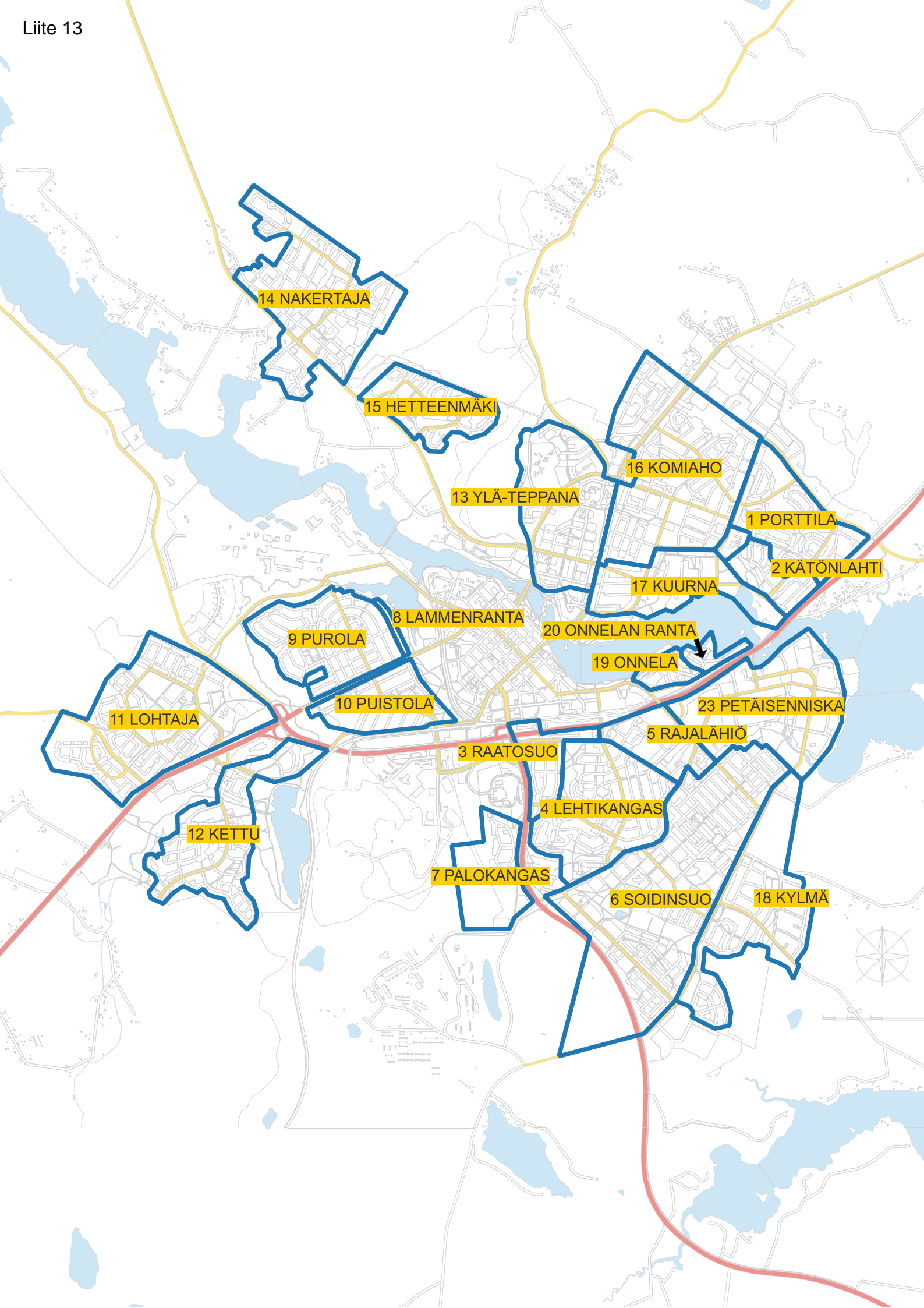
## Kajaanin kaupungin vuokraamat loma-asuntotontit

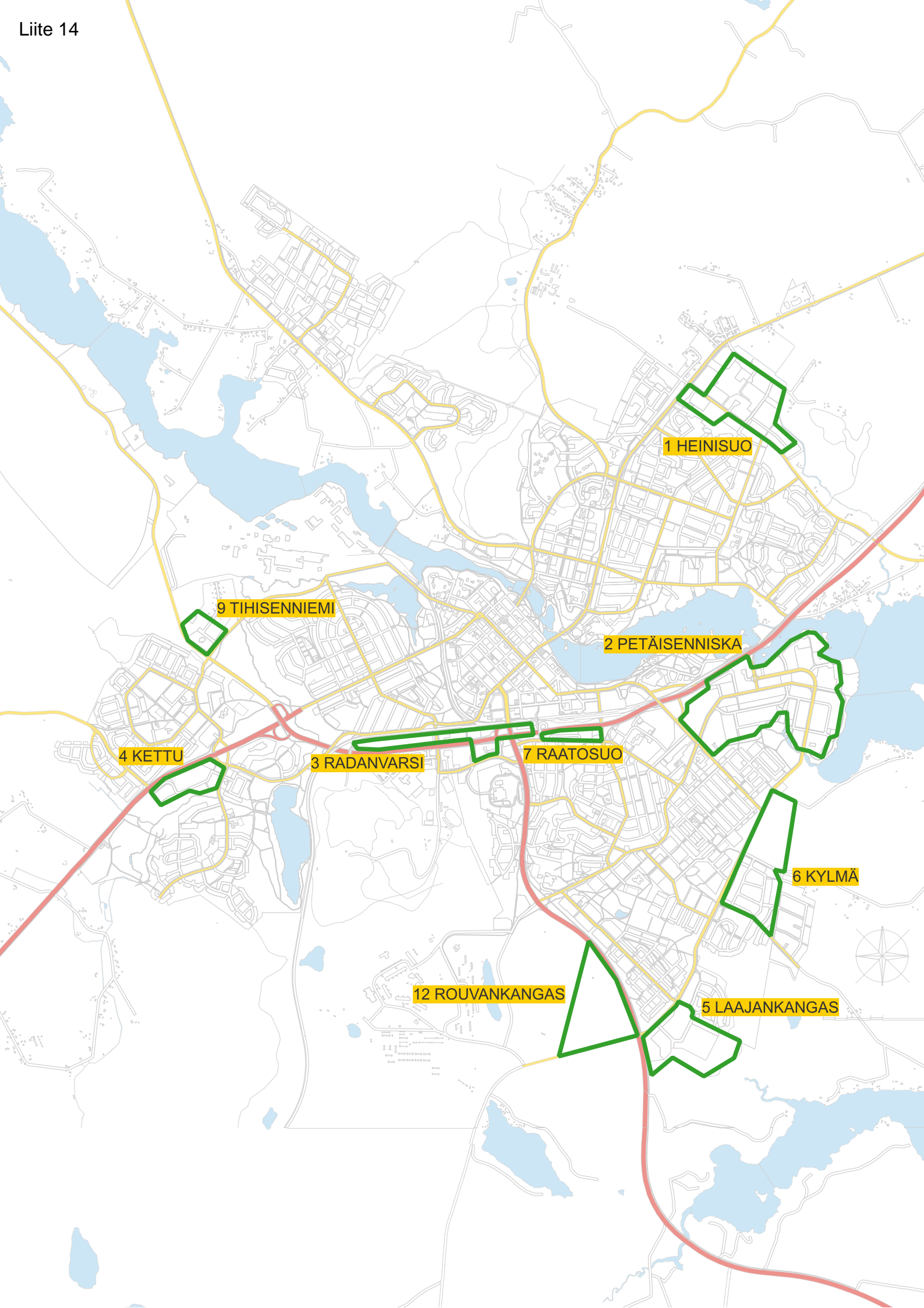


## Liite 12

LOMATONTIT	m2	Vuokra/v 2 014	Hinta €/m2 2014	Hinta € 2014	indeksi	1890
<b>KARANKAJÄRVI</b>						
205-401-0001-0015	2081	801,51 €	6,41925	13 358,46 €		
205-401-0001-0016	1759	677,49 €	6,41925	11 291,46 €		
205-401-0001-0017	2275	876,23 €	6,41925	14 603,79 €		
205-401-0001-0018	3360	1 294,12 €	6,41925	21 568,68 €		
205-401-0001-0019	2073	798,43 €	6,41925	13 307,11 €		
205-401-0001-0020	2844	1 095,38 €	6,41925	18 256,35 €		
205-401-0001-0021	3287	1 266,00 €	6,41925	21 100,07 €		
205-401-0001-0022	2591	997,94 €	6,41925	16 632,28 €		
205-401-0001-0023	2174	837,33 €	6,41925	13 955,45 €		
205-401-0001-0024	1911	736,03 €	6,41925	12 267,19 €		
205-401-0001-0025	2923	1 125,81 €	6,41925	18 763,47 €		
205-401-0001-0026	2099	808,44 €	6,41925	13 474,01 €		
205-401-0001-0027	2325	895,49 €	6,41925	14 924,76 €		
205-401-0001-0028	3216	1 238,66 €	6,41925	20 644,31 €		
205-401-0001-0029	2135	822,31 €	6,41925	13 705,10 €		
205-401-0001-0030	2640	1 016,81 €	6,41925	16 946,82 €		
205-401-0001-0031	2336	899,72 €	6,41925	14 995,37 €		
205-401-0001-0032	2250	866,60 €	6,41925	14 443,31 €		
205-401-0001-0033	1997	769,15 €	6,41925	12 819,24 €		
205-401-0001-0034	2776	275,58 €	6,41925	17 819,84 €	AVT	
205-401-0001-0035	2072	798,04 €	6,41925	13 300,69 €		
205-401-0001-0036	2014	775,70 €	6,41925	12 928,37 €		
205-401-0001-0037	5218	1 002,34 €	6,41925	33 495,65 €	INV	
205-401-0001-0038	2329	897,03 €	6,41925	14 950,43 €		
205-401-0001-0039	2458	946,71 €	6,41925	15 778,52 €		
205-401-0001-0040	2648	1 019,89 €	6,41925	16 998,17 €		
205-401-0001-0041	2238	861,98 €	6,41925	14 366,28 €		
<b>Yhteensä:</b>	<b>68 029</b>	<b>24 400,70 €</b>		<b>436 695,16 €</b>		
<b>KARANKALAHTI</b>						
205-410-0005-0107	4058	1 943,26 €	7,981183	32 387,64 €		
205-401-0001-0044	3152	1 509,40 €	7,981183	25 156,69 €		
205-401-0001-0045	3358	1 608,05 €	7,981183	26 800,81 €		
205-401-0001-0046	2836	1 358,08 €	7,981183	22 634,63 €		
205-401-0001-0047	3453	558,13 €	7,981183	27 559,02 €	AVT	
205-401-0001-0048	2078	995,09 €	7,981183	16 584,90 €		
205-401-0001-0049	1896	907,94 €	7,981183	15 132,32 €		
205-401-0001-0050	1906	912,73 €	7,981183	15 212,13 €		
205-401-0001-0051	2545	1 218,73 €	7,981183	20 312,11 €		
205-401-0001-0052	2243	1 074,11 €	7,981183	17 901,79 €		
205-401-0001-0053	2385	1 142,11 €	7,981183	19 035,12 €		
205-401-0001-0054	2686	1 286,25 €	7,981183	21 437,46 €		
205-401-0001-0055	2101	1 006,11 €	7,981183	16 768,47 €		
205-401-0001-0056	2635	174,43 €	7,981183	21 030,42 €	AVT	
205-401-0001-0057	2377	1 138,28 €	7,981183	18 971,27 €		
205-401-0001-0058	2560	1 225,91 €	7,981183	20 431,83 €		
205-401-0001-0059	2204	1 055,43 €	7,981183	17 590,53 €		
205-401-0001-0060	2005	960,14 €	7,981183	16 002,27 €		
205-401-0001-0061	2021	967,80 €	7,981183	16 129,97 €		
<b>Yhteensä:</b>	<b>48 499</b>	<b>21 041,96 €</b>		<b>387 079,39 €</b>		
<b>NUOTTIJÄRVI</b>						
205-401-0001-0062	2983	756,39 €	4,226139	12 606,57 €		
205-401-0001-0063	3263	827,39 €	4,226139	13 789,89 €		
205-401-0001-0064	3003	761,47 €	4,226139	12 691,10 €		
205-401-0001-0065	5938	1 505,69 €	4,226139	25 094,81 €		
205-401-0001-0066	3197	810,66 €	4,226139	13 510,97 €		
<b>Yhteensä:</b>	<b>18384</b>	<b>4 661,60 €</b>		<b>77 693,34 €</b>		
<b>Kaikki yhteensä:</b>	<b>134912</b>	<b>50 104,26 €</b>		<b>901 467,89 €</b>		







1 HEINISUO

2 PETÄISENNISKA

9 TIHISENNIEMI

4 KETTU

3 RADANVARSI

7 RAATOSUO

6 KYLMÄ

12 ROUVANKANGAS

5 LAAJANKANGAS

## KAJAANIN KAUPUNGIN

asemakaavoitettujen tonttialueiden hinnat v. 2022,

INDEKSI 2017

Hinta-alue	<b>ASUNTOTONTIT</b> , vuokra <b>IND.1248</b> alkaen		
	Omakotitalotontit		Kerros- ja rivitalotontit
	maapohja euro/m <sup>2</sup>	vuokra euro/m <sup>2</sup>	rakennusoikeus euro/k-m <sup>2</sup>
1 PORTTILA	13,958109	0,628115	20,938522
2 KÄTÖNLAHTI	18,614436	0,837650	27,921654
3 RAATOSUO	16,284913	0,732821	23,270763
4 LEHTIKANGAS	18,614436	0,837650	27,921654
5 RAJALÄHIÖ	18,614436	0,837650	27,921654
6 SOIDINSUO	11,631304	0,523409	18,614436
7 PALOKANGAS	18,614436	0,837650	27,921654
8 LAMMENRANTA	18,614436	0,837650	27,921654
9 PUROLA	13,958109	0,628115	20,938522
10 PUISTOLA	16,284913	0,732821	23,270763
11 LOHTAJA	11,631304	0,523409	18,614436
12 KETTU	13,958109	0,628115	20,938522
13 YLÄ-TEPPANA	20,938522	0,942233	30,248458
14 NAKERTAJA	10,383637	0,467264	17,309686
15 HETTEENMÄKI	13,846661	0,623100	20,767274
16 KOMIAHO	15,575455	0,700895	25,961810
17 KUURNA	28,821388	1,296962	43,233441
18 KYLMÄ	11,631304	0,523409	18,614436
19 ONNELA	34,043376	1,531952	50,106095
20 ONNELAN RANTA	37,399765	1,682989	55,140679
21 OTANMÄKI	2,075207	0,093384	3,454460
22 VUOLIJOKI KK.	2,075207	0,093384	3,454460
23 PETÄISENNISKA	13,958109	0,628115	20,938522

(1415)  
(1415)  
1594  
1594**TEOLLISUUSTONTIT**

1 HEINISUO	6,382403	0,287208	
2 PETÄISENNISKA	10,642761	0,478924	
3 RADANVARSI	12,770242	0,574661	
4 KETTU	10,641869	0,478884	
5 LAAJANKANGAS	10,641869	0,478884	
6 KYLMÄ	9,690488	0,436072	
7 RAATOSUO	13,843943	0,622977	
8 PEURAKALLIO	8,652125	0,389346	
9 TIHISENNIEMI	10,642761	0,478924	(1435)
10 OTANMÄKI	1,265370	0,056942	1594
11 VUOLIJOKI KK	1,265370	0,056942	1594
12 ROUVANKANGAS	10,641869	0,478884	

<b>KESÄMÖKIT:</b>	maapohja euro/m <sup>2</sup>		
KARANKAJÄRVI	0,410011	(Rantakaava)	(1390)
KARANKALAHTI	0,510073	(Palstoitussuunnitelma)	(1390)
NUOTTIJÄRVI	0,270900	(Palstoitussuunnitelma)	(1390)

## TONTTIEN VUOKRA-AIKOJEN JATKAMINEN

### Loma-asuntotonttien vuokra-aikojen jatkaminen

Kajaanin kaupungin vuokraamien loma-asuntotonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2025 niiden tonttien osalta, joiden sopimuksia ei ole vielä vuokralaisesta johtuvasta syystä jatkettu. Loma-asuntotonttien sijainti ilmenee karttaliitteestä 6. Loma-asuntotontteille on määritelty hinnat ja niistä peritään pääsääntöisesti vuosivuokraa, joka on kuusi prosenttia tontin hinnasta. Loma-asuntotonttien hinnoittelu ja vuosivuokrat vuoden 2014 tasossa ilmenevät liitteestä 7.

Karankalahden alueen vuokrasopimuksia voidaan jatkaa entisin ehdoin 31.12.2050 saakka. Myös muiden loma-asuntotonttien vuokra-aikoja voidaan jatkaa entisin ehdoin 31.12.2050 saakka. Loma-asuntotonttien vuokrasopimusten jatkamista tarkastellaan uudelleen seuraavan maankäyttöpoliittisen ohjelman valmistelun yhteydessä.

### Tonttien rakentamisvelvoite-ehto

Jos tontti luovutetaan muuhun kuin omakotitalo-, teollisuus- tai ns. tilaa vievän toiminnan käyttöön, vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa on ehto, joka velvoittaa tontin saajan lyhyessä ajassa (1–4 vuotta) rakentamaan voimassa olevan asemakaavan mukaan siten, että tontin rakennusoikeudesta toteutuu vähintään 70 %.

### Vanhan vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Mikäli tontti on vuokra-ajan päättyessä asemakaavan mukaisessa käytössä, asemakaavan muutos ei ole vireillä ja tontti on pidetty vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa, sen vuokraamisesta voidaan tehdä valtuuston vahvistamin uusin perustein uusi vuokrasopimus. Samalla voidaan edellyttää, että vajaasti rakennetulle tontille rakennetaan lisää tai tontti jaetaan siinä tapauksessa, että vanhasta tontista voidaan muodostaa kaksi rakennuskelpoista tonttia, joista rakentamattoman tontin hallintaoikeus palautuu kaupungille. Tontin jakamisessa rakennetulle tontille tulee jäädä vapaata rakennusoikeutta vähintään 10 % käytetystä rakennusoikeudesta. Kaupunki ei edellytä tontin jakamista, mikäli rakentamattoman tontin koko jäisi alle 60 % alueen keskimääräisestä tonttikoosta.

Mikäli tontin vuokraoikeuden haltija haluaa kesken vuokrakauden jatkaa vuokra-aikaa, puretaan vanha sopimus ja tehdään valtuuston hyväksymin voimassa olevin perustein uusi vuokrasopimus. Jos uusi tontin vuosivuokra on vähintään kaksi kertaa suurempi kuin viimeisenä vuokravuotena peritty vuokra, tontin uuteen vuokrasopimukseen merkitään perusvuokraksi valtuuston hyväksymin perustein laskettu uusi vuosivuokra edellisen vuoden keski-indeksiin sidottuna.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan kolmena ensimmäisenä vuokravuotena peritään tontin vuosivuokra seuraavasti:

Viimeisin tontin vuosivuokra aikaisemman sopimuksen mukaan = A

1. vuokravuoden tontin vuokra = 1,33 x A

2. vuokravuoden tontin vuokra = 1,66 x A

3. vuokravuoden tontin vuokra = 2,00 x A

4. vuokravuonna ja siitä eteenpäin peritään uuden vuokrasopimuksen mukaista vuosivuokraa.

## Liite 16

Esimerkki: Tontin vanhan sopimuksen mukainen vuosivuokra vuonna 2002 on 160,00 euroa. Tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2002. Valtuuston hyväksymien ehtojen mukainen uusi vuosivuokra vuonna 2002 on 420,00 euroa indeksissä 1539 (= vuoden 2001 keski-indeksi). Tontin perusvuokraksi merkitään 420,00 euroa indeksissä 1539.

Lisäksi vuokrasopimukseen merkitään:

edellä mainitusta ehdosta huolimatta  
vuonna 2003 tontin vuosivuokra on  $(1,33 \times 160,00 \text{ €}) = 212,80$  euroa,  
vuonna 2004  $(1,66 \times 160,00 \text{ €}) = 265,60$  euroa  
ja vuonna 2005  $(2,00 \times 160,00 \text{ €}) = 320,00$  euroa.

Jos vuoden 2005 elinkustannusindeksin keskipisteluku on 1675, vuoden 2006 vuokra lasketaan perusvuokrasta seuraavasti:  $(1675 : 1539) \times 420,00 \text{ euroa} = 457,11$  euroa. Tämän jälkeen perusvuokraan lasketaan indeksikorotus.