



## KAJAANIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.9.2014, 35 §.

Muutoksien osalta hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.9.2022, 46 §.

### Sisällysluettelo

- 1 YLEISTÄ
  - 1.1 Tavoite
  - 1.2 Soveltamisala
  - 1.3 Rakennusvalvontaviranomainen
- 2 LUPAJÄRJESTELMÄT
  - 2.1 Rakentamisen luvat
  - 2.2 Talousrakennuksen luvanvaraisuus
  - 2.3 Toimenpiteiden luvanvaraisuus
  - 2.4 Purkamislupa ja purkamisilmoitus
  - 2.5 Maisematyölupa
- 3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA
  - 3.1 Suunnittelutarvealueet
  - 3.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset
  - 3.3 Rakentamisen määrä
- 4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE
  - 4.1 Yleistä
  - 4.2 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella
  - 4.3 Lomarakentamisen ja asuinrakentamisen määrä ranta-alueella
- 5 RAKENTAMISEN YLEISET MÄÄRÄYKSET
  - 5.1 Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä tiestä
  - 5.2 Rakennuksen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
  - 5.3 Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja rungon kuivuminen
  - 5.4 Tontin osoitenumerointi
- 6 TYÖMAAT
  - 6.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen
  - 6.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto

- 6.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen
- 6.4 Työmaan kosteudenhallinta ja sääsuojaus
- 6.5 Työmaan purkaminen ja siistiminen
- 6.6 Purkujätteen hyötykäyttö maanrakentamisessa
  
- 7 RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO
  - 7.1 Vesihuolto
  - 7.2 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallinta kiinteistöllä
  - 7.3 Jätevesien käsittely
  - 7.4 Jätevesien käsittely viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella
  - 7.5 Jätehuolto
  
- 8 PIHAMAAN RAKENTAMINEN
  - 8.1 Pihamaan rakentaminen
  - 8.2 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä
  - 8.3 Aidat
  - 8.4 Rakennuspaikan viimeistely
  
- 9 RAKENNUKSEN ELINKAARI
  - 9.1 Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat
  - 9.2 Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen
  
- 10 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA
  - 10.1 Rakennetun ympäristön hoito
  - 10.2 Rakennetun ympäristön valvonta
  - 10.3 Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt
  
- 11 RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA
  - 11.1 Rakentaminen pohjavesialueilla
  - 11.2 Pilaantuneiden maa-alueiden huomiointi rakentamisessa
  
- 12 MAINOS-, TIEDOTUS- YM. LAITTEET
  - 12.1 Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit
  - 12.2 Mainosten luvanvaraisuus
  
- 13 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ
  - 13.1 Rakennusjärjestyksen valvonta
  - 13.2 Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä
  - 13.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

## 1 YLEISTÄ

### 1.1 Tavoite

Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen sekä mahdollisuuksien mukaan olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyttämiseen. Määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä.

*Viittaus: MRL 1 ja 14 §*

### 1.2 Soveltamisala

Tämä rakennusjärjestys koskee Kajaanin kaupungin alueella kaikkea uudisrakentamista ja soveltuvien osin jo rakennettua ympäristöä. Lisäksi tämän rakennusjärjestyksen rakentamisen määrää (rakennusoikeus) noudatetaan kaikilla osayleiskaava-alueilla, joiden kaavoissa on viittaus rakennusjärjestyksen rakennusoikeuden määrään.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. **Menettely tulee aina varmistaa rakennusvalvonnasta.**

*Viittaus: MRL 14 § 4 mom.*

### 1.3 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kulloinkin johtosäännössä määrätty lautakunta tai sen jaosto, minkä alaisena toimii rakennusvalvonnan henkilöstö. Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä lupa- ja valvontamaksujen taksassa.

*Viittaus: MRL 21 ja 124 §, MRA 4 § ja MRL 145*

## 2 LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 Rakentamisen luvat

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus:

- rakennuslupa MRL 125 §
- toimenpidelupa MRL 126 §
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus MRL 127 §
- maisematyölupa MRL 128 §

Korjausrakentaminen, joka kohdistuu merkittävien terveyshaittojen poistamiseen, edellyttää rakennuslupamenettelyä. Hankkeen suunnittelijoilta edellytetään alan

riittävää suunnittelupätevyyttä ja korjaussuunnitelmilta riittävää asiasisältöä. Tällaisia korjauksia ovat mm. perustusten vahvistaminen tai uusiminen, perustusten kuivatuksen rakentaminen, rakennuksen vaippaan kohdistuvat muutokset ja korjaukset sekä talotekniikan parantaminen tai uusiminen.

## 2.2 Talousrakennuksen luvanvaraisuus

**Olemaan asuntoon (pihapiiriin) rakennettavan uuden yhden kylmän tulisijattoman talousrakennuksen rakentaminen on vapautettu ilmoitusmenettelystä kokonaan kunnan osa-alueilla seuraavasti:**

Lupaa ei tarvita, kun asuntoon ja samaan pihapiiriin kuuluva talousrakennus tai rakennelma on asemakaava-alueella pinta-alaltaan enintään 10 m<sup>2</sup> ja muulla alueella mukaan lukien ranta-asemakaava-alueet enintään 20 m<sup>2</sup>.

Poikkeuksena edellä mainittuun: lupamenettely vaaditaan, kun kyseessä ovat grillikatokset, grillimajat sekä kesäkeittiöt, joissa on tulisijat, riippumatta pinta-alasta.

Maa- ja metsätalouden tai muun vastaavan toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen pinta-alaltaan enintään 50 m<sup>2</sup>:n suuruisen kylmän varastorakennuksen tai varastokatoksen rakentaminen ei myöskään vaadi lupamenettelyä silloin kun rakennetaan talouskeskuksen yhteyteen. Vaikka mitään lupaa tai ilmoitusta ei tarvita, rakentamisen määrää ja sijoittumista ohjaavat aina asemakaavan rakennusala ja rakennusoikeus sekä asemakaavamääräykset ja tämän rakennusjärjestyksen määräykset.

**Rakennuksen pinta-alaan lasketaan mukaan rakennuksen katetut tilat.**

Sellaiset talousrakennukset sekä pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä on rakennettava rakenteellisesti käyttötarkoitukseensa sopiviksi ja turvallisiksi, sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusosalalle tai asemakaava-alueen ulkopuolella määräysten mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta, naapurin rajasta ja naapurin rakennuksista. Lisäksi niiden on sopeuduttava rakennettuun ympäristöön ja eikä niistä saa aiheutua naapurille ja ympäristölle kohtuutonta haittaa.

Mikäli toteutettu toimenpide rumentaa ympäristöä, ei täytä ulkoasultaan kohtuullisia vaatimuksia, ei sovellu ympäristönsä tai haittaa naapurua, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan rakennetun talousrakennuksen.

Talousrakennusten vähimmäisetäisyys kiinteistön rajoista tulee olla vähintään 4 m asemakaava-alueilla ja 5 m haja-alueilla. Rakennettaessa lähemmäksi tulee aina saada hankkeelle naapurin kirjallinen suostumus, vaikka lupamenettelyä ei tarvittaisikaan. Mikäli kaavamääräyksissä ei edellä olevaan muuta määrätä.

Rantavyöhykkeillä rakennettaessa tulee huomioida talousrakennusten enimmäismäärä. Päärakennuksen lisäksi saa rakentaa enintään 5 talousrakennusta kohdan 4.3 mukaan.

Lupatarpeesta vapauttaminen ei oikeuta rakentamaan talousrakennuksia sallittua enempää (korkeintaan 5). Kun edellä mainittujen talousrakennusten pinta-alat ylittyvät,



tarvitaan rakentamiseen aina rakennuslupa.

*Viittaus: MRL 129 §, 168 §, MRA § 61 §,*

## 2.3 Toimenpiteiden luvanvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja 126a § nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

1. Asemakaava-alueet
2. Muut alueet (tähän sisältyy myös ranta-asemakaava- ja suunnittelutarvealueet)

### TOIMENPIDELUPA HAETTAVA TL

Toimenpide:	Asema kaava- alueet	Muut alueet
<b>1) Rakennelmat</b>		
- grillikatos, grillimaja tai kesäkeittiö 11–20 m <sup>2</sup> jossa on tulisija	TL	TL
- myymäläkoju, pysyvä	TL	TL
- esiintymislava tai katsomo, pysyvä	TL	TL
- jätekatos tai jätehuone, viittaus rakennusjärjestyksen kohtaan 7.5	TL	
- maakellari yli 6 m <sup>2</sup>	TL	
- lantavarasto tai lietesäiliö yli 50 m <sup>3</sup>	TL	TL
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>		
- urheilupaikka, pysyvä	TL	TL
- kokoontumispaikka, pysyvä	TL	TL
- asuntovaunualue tai vastaava	TL	TL
- yleisöteltta tai vastaava, pysyvä (tilap. < 3 kk)	TL	TL
<b>3) Liikuteltava laite</b>		
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	TL	TL
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>		
- masto, piippu tai kiinteistökohtainen tuulivoimala, kokonaiskorkeus h = 10 - 30 m	TL	TL
- varastointisäiliö tai siilo yli 20 m <sup>3</sup>	TL	TL
- hiihtohissi	TL	TL
- muistomerkki	TL	

- suuri lautasantenni, halkaisija yli 2 m	TL	
5) Vesirajalaite (rakentaminen)		
- suurehko laituri, yli 20 m <sup>2</sup>	TL	TL
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, silta, aallonmurtaja tai vastaava	TL	TL
6) Säilytys- tai varastointialue, pysyvä		
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	TL	TL
7) Julkisivutoimenpide		
- kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen julkisivun muutokset ja erillislaitteet	TL	TL
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	TL	TL
- kattomuodon muuttaminen	TL	TL
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	TL	
- aurinkokerääjän ja -paneelin asentaminen, mikäli ei asenneta katolle lappeen suuntaisesti	TL	
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	TL	
- parvekelasitus	TL	
8) Mainostoimenpide		
- valomainos - muut rakennusjärjestyksen otsikossa nro 12 mainitut	TL TL	
9) Aitaaminen (rakentaminen)		
- tonttien välinen kiinteä aita, korkeus maasta yli 1,5 m	TL	
- tontin kadunvarren aitaaminen kasvillisuusaidalla tai kiinteällä aidalla	TL	
10) Taajamakuvaajärjestely		
- muut taajama - tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt	TL	TL
11) Maalämpö tai muu lämmitysjärjestelmämuutos		
- mm. lämpökaivojen poraus tai lämmönkeruuputkiston asentaminen	TL	TL

12) Omakotitalojen verkostosaneeraukset (jäte- ja talousvesijärjestelmät)		
- uuden järjestelmän rakentaminen tai entisen kunnostaminen	TL	TL
13) Hulevedet ja perustusten kuivatus	TL	TL
- kiinteistön hulevesien johtaminen	TL	

**Maalämpökaivon lämmönkeruuputkiston** asentaminen pohjavedenottamon lähialueelle on kielletty. Lähialue on alue, jonka sisällä pohjaveden viipymä vedenottamolle on vähemmän kuin 60 vrk sekä vedenottamon lähisuoja-alueet ja vedenoton vaikutusalueet.

Jos viipymä ei ole tiedossa tai edellä mainittuja alueita ei ole määritetty, suojaetäisyytenä edellytetään vähintään 500 metriä vedenottamosta. Asemakaava-alueeseen rajoittuvilla vesistöillä ei sallita lämmönkeruuputkiston asentamista vesistöön.

Maalämpökaivon ja lämmönkeruuputkiston rakentaminen pohjavesialueella tarvitsee pääsääntöisesti vesilain (597/2011) mukaisen vesitalousluvan.

**Parvekkeiden lasitus** vaatii aina toimenpideluvan, jos parvekkeita koskee osastointivaatimus. Vierekkäisten ja päällekkäisten lasitettujen parvekkeiden tulee olla palo-osastoituja toisiinsa nähden EI15 rakentein.

**Rakennelma** voi vaatia rakennuslupamenettelyyn, jos se on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen ja sillä on vaikutusta ympäristöön. Rakennelmat on myös sijoitettava kohdan 2.2 mukaisille vähimmäisetäisyyksille naapureiden rajoista.

## 2.4 Purkamislupa ja purkamisilmoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaki säättävät purkamisen luvanvaraiseksi eräin poikkeuksin asemakaava-alueilla ja alueella, jolla on voimassa lain 53 §:n mukainen rakennuskielto, tai jos alueen yleiskaavassa niin määrätään. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on kirjallisesti tai muulla tavoin ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta tai kohteessa mahdollisesti elävistä luontodirektiivin (92/43/ETY) mukaisista eläinlajeista.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan purkamissuunnitelma. Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö ja jätehuolto. Jos maaperään on saattanut joutua ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita, suunnitelmassa on myös selvitettävä maaperän pilaantuminen. Suunnitelmasta on tarvittaessa pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien kohtuuttomien melu- ja pölyhaittojen estämiseen.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava ja siistittävä.

*Viittaus: MRL 127 §, 139 §, 154 §, MRA 55 §, 67 §, Luonnonsuojelulaki 49§ 1 mom. Jätelaki ja Vnp rakennustyön turvallisuudesta 43 §*

## **2.5 Maisematyö lupa**

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide edellyttää lupaa asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, mikäli lain 128 §:n 2-4 momentissa ko. toimenpidettä ei erikseen vapauteta lupamenettelystä.

*Viittaus: MRL 128 §*

## **3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

### **3.1 Suunnittelutarvealueet**

Kunta määrää asemakaava-alueittensa ulkopuolelle maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet. Suunnittelutarvealueet ja rajaamisen perustelut on esitetty liitteessä 1. Lisäksi suunnittelutarvealue voi syntyä suoraan lain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia suunnittelutarvealueita ovat lain 16 §:n 1 momentissa mainitut alueet ja 2 momentin mukainen rakentaminen. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

*Viittaus: MRL 16 §, 137 §*

### **3.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset**

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Jos rakennuspaikalle on tiedossa tavanomaista asumista laajempaa harrastustoimintaa esim. kenneltoimintaa, hevosharrastusta tai muuta vastaavaa toimintaa, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 1 ha. Pinta-alavaatimusta sovelletaan rakennusjärjestyksen voimassaoloaikana muodostettuihin uusiin rakennuspaikkoihin.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen sekä käyttötarkoituksen muutokset voidaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä

pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana ja se täyttää MRL 116 §:n edellyttämät vaatimukset.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

*Viittaus: MRL 116 §, 136 §*

### 3.3 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

**Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m<sup>2</sup> (asuinrakennus 350 m<sup>2</sup>, talousrakennukset 250 m<sup>2</sup>). Määräys ei koske maatilan talouskeskusta.**

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa toiminnassa olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Toiminnassa olevan maanviljelystilan rakennuspaikan yhteyteen saa rakentaa toisen asuinrakennuksen samaan pihapiiriin.

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön ovat mahdollista.

## 4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

### 4.1 Yleistä

Jollei alueella ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua rakentamista ohjaavaa kaava, rakentamiselle on haettava maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama poikkeamislupa, jonka käsittelee Kajaanin kaupunki.

### 4.2 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen rakennuksen sopeuttamiseksi mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää. Puuston tarkoituksenmukainen harventaminen on sallittua.

**Rantaviivalla tarkoitetaan säännöstellyillä vesistöillä ylimmän vedenkorkeuden muodostamaa rantaviivaa. Säännöstelemättömillä vesistöillä, missä ylimmän vedenkorkeuden muodostamaa rantaviivaa ei ole määritelty, rantaviiva on luonnontilaisen kasvillisuuden rajassa.**

Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja sijainnit rakennuspaikalla tulevat olla sellaiset, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Avoimeen puuttomaan rantamaisemaan ei sallita uudisrakentamista ilman asemapiirustuksessa esitettävää rannan suoja puuston istuttamista.

**Mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, tulee päärakennuksen (asuinrakennus tai loma-asunto), jonka kerrosala on enintään 120 m<sup>2</sup>, etäisyyden tulee olla vähintään 30 m rantaviivasta. Suuremman päärakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 40 m. Vähimmäisetäisyydet mitataan aina rakennuksen lähimmästä seinästä tai sen katosten kantavista pilarilinjoista.**

Säännösteltyjen vesistöjen rannoilla alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylempänä ylintä vedenkorkeutta. Säännöstelemättömillä vesistöjen rannoilla on alimman lattiatason oltava vähintään 1 metrin ylempänä kerran 100 vuodessa toistuvaa ylintä tulvakorkeutta (HW 1/100 + 1 m). Jokialueilla tulee lisäksi huomioida jääpatojen aiheuttamat tulvat.

**Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 10 m<sup>2</sup> ja kerrosluku 1, tulee rakentaa vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja kerrosmäärä 1, tulee rakentaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuksessa tulee olla saunomiseen tarkoitettuja tiloja vähintään 40 % kerrosalalasta. Tuvassa saa olla keittiövarustus. Saunarakennusten yhteyteen sallitaan lisäksi rakentaa enintään 50 % katettuja kuisteja kerrosalasta**

Asuntoon liittyvä pinta-alaltaan enintään 15 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennelma, kuten kota, grillimaja tai kesäkeittiö, tulee sijoittaa vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta ottaen kuitenkin huomioon maiseman luonnonmukaisuuden säilyttäminen.

Lupamenettelystä vapautetut pienemmät (alle 10 m<sup>2</sup>) grillimajat ja grillikatokset tulee sijoittaa rantapuuston suojaan vähintään 5 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Varastorakennukset tulee pääsääntöisesti rakentaa vähintään yhtä kauas rannasta kuin päärakennuskin. Varastorakennukset tulee rakentaa kuitenkin vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta

Venevaja, pinta-alaltaan enintään 30 m<sup>2</sup> ja korkeudeltaan enintään 3 m, voidaan sallia rakennettavaksi rantaviivaan omalle kiinteistölle. Venekatoksen tulee olla puuverhottu, katemateriaalit eivät saa olla kirkkaita tai heijastavia.

### 4.3 Lomarakentamisen ja asuinrakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella samalle rakennuspaikalle ja samaan pihapiiriin saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen ja kaksi-asuntoisen loma-asunnon ja enintään 30 krs-m<sup>2</sup> saunarakennuksen.

Kaksi-asuntoisen loma-asunnon sijasta saa rakentaa yksi-asuntoisen enintään 2-kerroksisen loma-asunnon ja toisen 2-kerroksisen loma-asunnon enintään 50 krs-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden puitteissa.

Päärakennuksen lisäksi talousrakennuksia saa rakentaa enintään 5 kpl.

Ranta-alueella lomarakentamisen enimmäiskerrosala rakennuspaikalla saa olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon enimmäiskerrosala saa olla 170 m<sup>2</sup>. Asuinrakentamisen enimmäiskerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m<sup>2</sup> (asuinrakennus 350 m<sup>2</sup>, talousrakennukset 250 m<sup>2</sup>).

## 5 RAKENTAMISEN YLEISET MÄÄRÄYKSET

### 5.1 Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä tiestä

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 m. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisistä syistä sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa, jolle siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai naapuri on antanut kirjallisen suostumuksen.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 5 m. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 m. Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 15 m lähemmäs rajaa, eikä 20 m lähemmäs rakennusta, joka sijaitsee toisen maalla. Saman rakennuspaikan rakennuksista etäisyyttä tulisi olla vähintään 12 m.

Kaavoittamattomilla alueilla rakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA (uusien alueiden osalta kuitenkin 45 dBA) ja loma-asuntojen osalta enintään 45 dBA ja yöllä 40 dBA.

Ellei tiesuunnitelmassa ole toisin osoitettu, maanteiden suoja-alueiden etäisyydet maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta ovat yleensä: seutu- ja yhdysteillä 20 m, valta- ja kantateillä 30 m, moottori- ja moottoriliikenneteillä 50 m.

Rakennettaessa asuin-, hoito- ja oppilaitosrakennuksia valta- kanta- ja seututeiden lähelle tulee rakennuslupahakemukseen liittää tapauskohtaisesti liikennemelutarkastelu ja tarvittaessa meluntorjuntasuunnitelma. Rautateiden lähelle rakennettaessa tulee melun lisäksi selvittää tärinävaikutus tapauskohtaisesti erikseen.

*Viittaus: MRA 57 §, Vnp 29.10.1992/993, Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005) 44 §*

## 5.2 Rakennuksen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värikyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön(RKY) alueiden ja vastaavien kulttuurimaisema-alueiden uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä ja maisemaan. Rakennushankkeista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

## 5.3 Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja rungon kuivuminen

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalla siten, että maiseman luonnonmukaisuus pyritään säilyttämään. Rakennuksen korkeusasema tulee suunnitella huomioiden olemassa olevan ympäristön rakennukset sekä maaston ja katupinnan korkeusasemat.

Rakennuspaikalla hankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja varmistua siitä, että siellä ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Asuntojen lattiataso on rakennettava vähintään 40 cm ja työpaikkojen 30 cm sokkeliä ympäröivää valmista maanpintaa korkeammalle. Maanpinnan tulee viettää sokkelista pois päin vähintään 15 cm kolmen metrin matkalla.

Uudisrakennuspaikalla on rakennuttajan tehtävä MRA 49 §:n mukainen selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä terveellisyydestä.

Hankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tarvittaessa rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuminen ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupahakemuksen liitteisiin. Hakemukseen on tällöin liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä.



Matalan perusmuurin ja maanvaraisen lattian alustäyttöön tulee tehdä vähintään 400 paksu kapillaarisen kosteuden katkaiseva salaojitettu täyttökerros puhtaasta sepelistä. Rakennusten salaojina tulee käyttää jäykkiä salaojaputkia huoltokaivoin (ns. tuplasalaojaputkia). Salaojat on ympäröitävä salaojasoralla tai sepelillä. Lämpimän rakennuksen koko alapohja on lämmöneristettävä kauttaaltaan. Perustamisesta tulee laatia oma erityissuunnitelma rakennuslupa-asiakirjoihin.

Rossipohjaan tulee myös tehdä vähintään 400 mm paksu salaojitettu kapillaarikatkokerros puhtaasta sepelistä. Rossipohjan maanpinta tulee eristää kauttaaltaan vähintään 50 mm vahvalla XPS-eristeellä. Kylmä betonisokkeli tai kapea harkkosokkeli tulee eristää vastaavalla eristekerroksella kuin rossipohja. Tällä rakennustavalla estetään märkänä ja kosteana kesä kautena kosteuden kondensoituminen rossipohjan rakenteisiin, jolloin koneellista tuuletusta tai lämmitystä ei välttämättä tarvita.

**Kajaanin kaupungin alueella asuntojen ja työpaikkojen maanvaraisia alapohjia rakennettaessa ja uusittaessa on rakennettava radonin imuputkistovaraus rakentamisen yhteydessä vesikatolle saakka.**

Maanvarainen alapohjarakenne on aina suunniteltava ja rakennettava rakenteellisilta liittymiltään mahdollisimman tiiviiksi mahdollista maaperän radonin asuin- ja työtiloihin johtumista vastaan.

Rakennukseen on pääsääntöisesti tehtävä räystäät suojaamaan seinä ja muita rakenteita sateelta tai muutoin rakenteellisin keinoin on huolehdittava vaipan sääräsituksen torjumisesta.

*Viittaus: MRL 116, 117 §, MRA 49, 50 ja 75 §, RakMK C2*

## 5.4 Tontin osoitenumerointi

### **Haja-asutusalue:**

Haja-asutusalueella käytetään ns. 10-jakojärjestelmää. Asuntojen ja työpaikkatilojen osoitenumero on asennettava kiinteistölle johtavan liittymän tai tien alkupäähän yleisen tien tai muun tien tiealueen rajalle. Osoitekilven korkeuden on oltava 160 mm, numerojen korkeuden tulee olla 120 mm. Kilpi tulee olla kaksipuoleinen, heijastava ja se on asennettava 1,5 m:n korkeudelle maanpinnasta painekyllästettyyn tolppaan tai sinkittyyn putkeen osoittamaan kiinteistölle päin.

### **Asemakaava-alue:**

Taajamassa rakennukset tulee numeroida kadun puolelle näkyvillä numerokilvillä. Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle. Numerokilven korkeus tulee olla 150 mm ja numerojen korkeuden 100 mm ja kirjaintyyppi Arial.

Osoitenumerointi on asennettava viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmukseen mennessä.

*Viittaus: MRA 84 §*

## **6 TYÖMAAT**

### **6.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakennuslupaa vaativasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti. Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä vähintään rakennuksen tai kohteen käyttötarkoitus ja laajuus, kohteen valmistumisajankohta ja rakennushankkeesta vastaavan yhteystiedot.

*Viittaus: MRL 133 §, MRA 65 §*

### **6.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto**

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle. Rakennus- tai purkutyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät alueet ja keräilyvälineet jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen, kiertotalouden asettamien tavoitteiden mukaisesti.

*Viittaus: MRA 60 §*

### **6.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen**

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä.

Asemakaavassa osoitetuilla katualueilla tai muilla yleisillä alueilla suoritettavaan kaivamiseen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava tarvittava lupa. Lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta.

Yleiselle alueelle jäävistä rakenteista, laitteista, johdoista ja kaapeleista on toimitettava tarkepiirustukset kunnan asianomaiselle viranomaiselle.

*Viittaus: MRA 83 §*

### **6.4 Työmaan kosteudenhallinta ja sääsuojaus**

Rakennuksen rungon riittävä kuivuminen on varmistettava ennen rakenteiden peittämistä kuten pinnoittamista ja lämpöeristämistä.

Rakentamisessa on varmistettava käytettävien rakennusmateriaalien puhtaus ja terveellisyys. Puutavara, eristeet ym. kosteudelle alttiit rakennusmateriaalit on suojattava säältä ja niiden kuivuus ja puhtaus on varmistettava ennen asentamista. Työmaan valmiit rakennusosat on suojattava sateelta ja työmaan muilta epäpuhtauksilta ennen niiden peittämistä. Näitä ovat mm. seinien lämpöeristykset, kosteutta kestävämmät tuulensuojalevyt, ikkunat ym. rakennusosat vaipassa.

*Viittaus RakMK C2*

## **6.5 Työmaan purkaminen ja siistiminen**

Rakennustyön loppukatselmukseen mennessä on työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet oltava poistettuna ja työmaa-alue siistittynä.

## **6.6 Purkujätteen hyödykäyttö maanrakentamisessa**

Kiinteistöllä syntyvän rakennusjätteen ja ylijäämämaan käytön maarakentamiseen rakennuspaikalla hyväksyy rakennusvalvontaviranomainen rakennusluvan yhteydessä. Kyseisen jätteen vähäinen hyödyntäminen muulla rakennuspaikalla tarvitsee toimenpideluvan. Hyödyntämispaikan haltijan on asetuksessa tarkoitetun jätteen hyödyntämisestä tehtävä ilmoitus Ely-keskukselle.

Ammattimaiselle tai laitosmaiselle jätteen hyödyntämiselle on ensin haettava ympäristölupa tai muu ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä.

*Viittaus: Vna 591/2006*

# **7 RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

## **7.1 Vesihuolto**

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisvelvollisuus perustuu vesihuoltolakiin ja siitä voidaan vapauttaa ainoastaan laissa säädetyin perustein.

Muilla alueilla talousveden riittävydestä ja laadusta tulisi rakentajan antaa selvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.

*Viittaus MRL 135 §, 136 §, Vesihuoltolaki 10 §, 11 §*

## **7.2 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallinta kiinteistöllä**

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien eli rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennusten katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisvesien sekä perustusten kuivatusvesien hallinnasta. Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä.

(Hulevesien hallinnasta noudatetaan muilta osin sitä, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä vesihuoltolaissa on asiasta säädetty.)

Mikäli tontti rajoittuu rantaan, on puusto ja muu kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä, jotta hulevesien mukana kulkeutuvat ravinteet eivät päädy suoraan vesistöön.

Hulevesien haitaton johtaminen on suunniteltava huolella tapauskohtaisesti erikseen. Rakennuspaikan hulevesiä (sade- ja sulamisvedet sekä kuivatusvedet) ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Mikäli alueella ei ole mahdollisuutta johtaa hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään tulee ne johtaa pois rakennuksen läheisyydestä ja viivyttää hulevesiä rakentamalla tontille oma imeytysjärjestelmä tai pihan oma vesiaihe tai johtaa vedet ympäröivään maastoon alueen haltijan suostumuksella. Kiinteistöjen hulevesiä ei saa johtaa suoraan maanteiden sivuojiin ilman tienpitäjän lupaa.

Asemakaava-alueilla tulee rakentamisen yhteydessä esittää tontista erillinen hulevesien hallintasuunnitelma. Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä.

### 7.3 Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle rakennettava jätevesiä tuottava kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, ellei kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myönnä siihen vapautusta.

### 7.4 Jätevesien käsittely viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella

Viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä.

Jätevesien käsittelystä on annettu tarkemmat määräykset kunnan ympäristösuojelumääräyksissä.

Jätevesien käsittelyjärjestelmän ja jätevesien johtamisen on perustuttava pätevän suunnittelijan laatimaan asetuksen mukaiseen yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakennuslupaa tai muuta lupaa haettaessa.

*Viittaus: Ympäristönsuojelulaki 19 § ja 27 b-d §*

### 7.5 Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä tulisi laatia kiinteistön jätehuoltosopimus heti rakentamisen alusta lähtien.

Kunnan jätehuoltomääräyksissä on esitetty hyväksytyt jätteiden keräysvälinetyypit ja lajitteluvaatimukset ja niiden tyhjennysvälit.

Jätteiden keräysvälineet tulee sijoittaa näkösuojaan, kun keräyspaikkaa käyttää vähintään viisi asuinhuoneistoa tai jos keräyspaikalla on vähintään kolme jäteastia. Jätteen keräysvälineiden säilytyspaikat on lisäksi sijoitettava siten, että niiden tyhjentäminen jäteautolla on mahdollista.

Jätteiden keräilyvälineet on yleensä sijoitettava vähintään 8 m:n etäisyydelle asuinrakennuksesta, jollei jätesäilytystä palo-osastoida, tehdä lukittaviksi ja varusteta erillisellä ilmastoinnilla.

Jätteiden keräilyvälineet ja -astiat on yleensä sijoitettava vähintään 8 m:n etäisyydelle asuinrakennuksesta.

Mikäli jätekeräysvälineille rakennetaan lukittava ja ilmastoitu jätesäilytystila, joka palo-osastoidaan asianmukaisesti, etäisyys voi olla alle 8 m.

Kompostit ja kompostorit on sijoitettava vähintään 3 m:n etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta, ellei jätehuoltomääräyksissä ole muuta määrätty.

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa hyötykeräyspisteitä ja kaupungin järjestämiä alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Keräyspisteen sijoittaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupahakemukseen tulee liittää tarvittaessa kadunpitäjän, ympäristötoimen sekä kaavoituksen vastuualueiden lausunnot ennen lupapäätöstä. Keräyspisteiden tulee sopeutua kaupunki- ja maisemakuvaan. Aluejättepisteiden jätesäiliöt tulee rajata aitauksella tai toteuttaa näkösuojaus istutuksin. Jätesäiliöiden alustan pinnoittaminen edistää alueen siisteyttä.

*Viittaus: MRL 157 §, MRA 56 §, Vna 179/2012, Kunnan jätehuoltomääräykset*

## **8 PIHAMAAN RAKENTAMINEN**

### **8.1 Pihamaan rakentaminen**

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennus-paikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, esteetön ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Pihamaan materiaaleineen ja kasveineen sekä sen valaistuksen tulee olla sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön sopiva kokonaisuus.

Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistölle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Luiskan materiaalit tulee valita sen kaltevuuden mukaan siten, että ne pysyvät paikallaan ja ovat hoidettavissa. Yhteisen luiskan, tukimuurin tai pengerryksen rakentamisesta tulee tehdä sopimus tontin omistajien kesken.

Lumen varastointi pihamaalla on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille eikä yleisen alueen käytölle.

*Viittaus: MRL 155 §, 165 §, 167 §*

## **8.2 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä**

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Uuden liittymän rakentamiseen on lisäksi saatava tienpitäjän lupa. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkemäalue kumpaankin suuntaan.

Asemakaava-alueella tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän, leveydeltään enintään 6 m. Liittymä on varustettava riittävän suurella rummulla. Avo-ojaa ei saa täyttää.

Pelastuslaitoksen kalustolla tulee olla yleensä vapaa pääsy rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Tämä pelastustie on merkittävä virallisella kyltillä. Tontin pelastustie on pidettävä vapaana ja ajokelpoisena myös talviaikana. Rakennuslupaa haettaessa on asemapiirustuksessa esitettävä tontin pelastustiet ja puomitikasauton telakoitumisalueet sekä ulottumat rakennuksen pelastamistehtäviin.

Liitteissä 2. ja 4. on yleismääräyksiä asemakaava-alueiden autopaikkojen sijoittamisesta ja autokatosten rakentamisesta. Polkupyörien säilytykseen tulee myös varata riittävästi vähintään katettua tilaa.

*Viittaus: MRL 167 §, Pelastuslaki 11 §*

## **8.3 Aidat**

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle.

Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapidämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa tontin omalta puolelta käsin. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi tulee risteyksen näkemäalue pitää vapaana.

*Viittaus: MRA 62 § 1 mom., MRA 82 §*

## 8.4 Rakennuspaikan viimeistely

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot ja korkeusasemat huomioidaan sekä pyritään säilyttämään erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muutoin ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suo-jata työmaa-aikana huolellisesti.

*Viittaus: MRA 49 §*

## 9 RAKENNUKSEN ELINKAARI

### 9.1 Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka tulee olla rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta lupakäsittelyvaiheessa asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja ja rakennusosia, joiden kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

*Viittaus: MRL 1 §, 12 §, 117 §, 131 §, 135 §, 152 §, 55 §, 66 §, VNA 6.3.2014/201*

### 9.2 Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjaukkelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa siistissä kunnossa. Myös il kivallan aiheuttamat vahingot on siistittävä välittömästi.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

*Viittaus: MRL 118 §, 166 §, Laki rakennusperinnön suojelemiseksi (498/2010)*

## 10 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

### 10.1 Rakennetun ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jäte-säiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Asemakaava-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen tonttia tai rantarakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden sekä ulkosäilyttämiseen eikä kohtuuttoman suuruiseen polttopuiden ulkovarastointiin.

Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna katukuvaa tai muuta julkista tilaa.

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa mahdollisimman pian.

*Viittaus: MRL 166 - 170, hallintolaki 38 - 39 §*

## **10.2 Rakennetun ympäristön valvonta**

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristöhoidon valvontaa. Mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädettyihin pakkotoimenpiteisiin.

*Viittaus: MRL 166 §, 167 §, 182 §*

## **10.3 Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt**

Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa maaperästä käytöstä poistamisen yhteydessä. Rakennusvalvontaviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen säiliön poistamismääräyksestä maaperästä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä voi aiheutua vahinkoa muulle omaisuudelle. Säiliö ja sen täyttö-, imu- ja paluujohdot tulee tarkastaa valtuutetulla huoltoyrityksellä ennen niiden poistamista. Jos säiliöstä on aiheutunut vuotoa, tulee siitä ilmoittaa viipymättä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Jos säiliötä ja sen johtoja ei ole tarkastettu tai tarkastusraportti osoittaa vuotoriskiä, ei säiliötä voida hyväksyä jätettäväksi maaperään.

*Viittaus: YSL 7 § ja 8 §, jätelaki 6 §, 13 § ja 72 §*

# **11 RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA**

## **11.1 Rakentaminen pohjavesialueilla**

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle. Säiliöiden on oltava kaksoisvaippasäiliöitä tai suoja-altaalla varustettuja yksivaippasäiliöitä.



Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueille on tutkittava tarvittaessa rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tämä tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

*Viittaus: MRL 131 §, 137 §, YSL 8 §*

## **11.2 Pilaantuneiden maa-alueiden huomiointi rakentamisessa**

Rakentamisessa on huomioitava rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet tai sellaisiksi epäillyt alueet ja maaperän haitalliset aineet. Pilaantuneiden maa-alueiden käsittely ja lupa-asiat ratkaistaan voimassa olevan ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti. Mahdollinen pilaantumista kartoittava selvitys sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantumisen johdosta, on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

*Viittaus: MRL 131 §, MRA 49 §, YSL 75–79 §*

## **12 MAINOS-, TIEDOTUS- YM. LAITTEET**

### **12.1 Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit**

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- ja ovimarkiisia, terassin aurinko- tai sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 m:n tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 m vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla ja 4,5 m ajoradan kohdalla ja sitä 0,5 m leveämmällä alueella.

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä, hoitoa tai kunnossapitoa. Laitteen muodon ja rakenteen on ulkoasultaan sopeuduttava muihin läheisiin mainoslaitteisiin, rakennukseen ja ympäristöön. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terassin aurinko- tai sadesuoja on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 m. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 2,5 m vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla ja 4,5 m ajoradan kohdalla.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sekä asemakaava-alueella maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentin mukaisella liikennealueella on kielletty maantien käyttäjille tarkoitettujen ulkomainosten asettaminen. Tienpitoviranomainen voi myöntää poikkeuksen tästä kiellosta, jos sitä on pidettävä liikenteen opastuksen tai matkailun kannalta tai muusta sellaisesta syystä tarpeellisenä.

*Viittaus: Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 § 1 mom. Rakentamismääräyskokoelma F2*

### **12.2 Mainosten luvanvaraisuus**

Seuraavat mainokset ja mainoslaitteet vaativat toimenpideluvan:  
Valomainokset

Liiketilän ikkunan peittäminen kokonaan, jos ikkunamainos merkittävästi muuttaa rakennuksen julkisivua. Mainospylonit ja mainoslaitteet, joita ei ole ratkaistu rakennusluvassa ja jotka eivät ole tarkoitettu julkisivun mainostilaan,

Vähäisten mainoslaitteiden lupatarpeesta päättää rakennustarkastaja. Uusi mainoslaite on esitettävä rakennuksen julkisivuun sovitetulla värillisellä kuvankäsittelyllä arvioitavaksi ennen hankintaa.

Olevaan liikerakennukseen, jonka julkisivuun on varattu erillinen mainostila, ei tarvita mainosten muuttamiseen tai lisäämiseen lupaa. Sama koskee myös uusien rakennusten mainostiloja, jotka on ratkaistu jo lupamenettelyssä.

Mainoslaitteen tai vastaavan sijoittaminen, valon heijastaminen tai muu vastaava toimenpide ei saa aiheuttaa haittaa asumiselle, viihtyvyydelle tai liikenteelle välkkymisen, kirkkauden, pyörimisen, äänen/melun tai muun vastaavan vuoksi.

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista tai maisemallista merkitystä.

## **13 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ**

### **13.1 Rakennusjärjestyksen valvonta**

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

*Viittaus: MRL 182–184 §*

### **13.2 Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä**

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa erityisestä syystä tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Rakennustarkastaja voi myöntää vähäisen poikkeamisen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä.

*Viittaus: MRL 171–175 §, MRA 85–90 §*

### **13.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo**

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 16.11.2022.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kajaanin kaupunginvaltuuston 29.9.2014 hyväksymä rakennusjärjestys.

*Viittaus: MRL 200 §, 202 §*



## LIITTEET:

*LIITE 1. Suunnittelutarvealueet Kajaanin, Vuolijoen ja Otanmäen taajamat*

*LIITE 2. Rakennusjärjestyksen yleismääräykset asemakaava-alueella*

*LIITE 3. Vaikutusten arviointi, erillisselvitys*

*LIITE 4. Keskustan pysäköintistrategia 2019*

## SUUNNITTELUTARVEALUEIDEN RAJAUSTEN PERUSTELUT:

Kajaanin asemakaava-alueen suunnittelutarvealue:

Rajaus perustuu kaupungin valtuuston hyväksymään maankäyttöpoliittiseen ohjelmaan 2014 – 2018. Tarvittavaa rajausta määrittävät asemakaava-alueen mahdolliset kasvusuunnat, rakennettu ympäristö, myönnetyt uusien asuntojen rakennusluvut ja myönnetyt suunnittelutarveluvat.

Vuolijoen taajaman suunnittelutarverajaus:

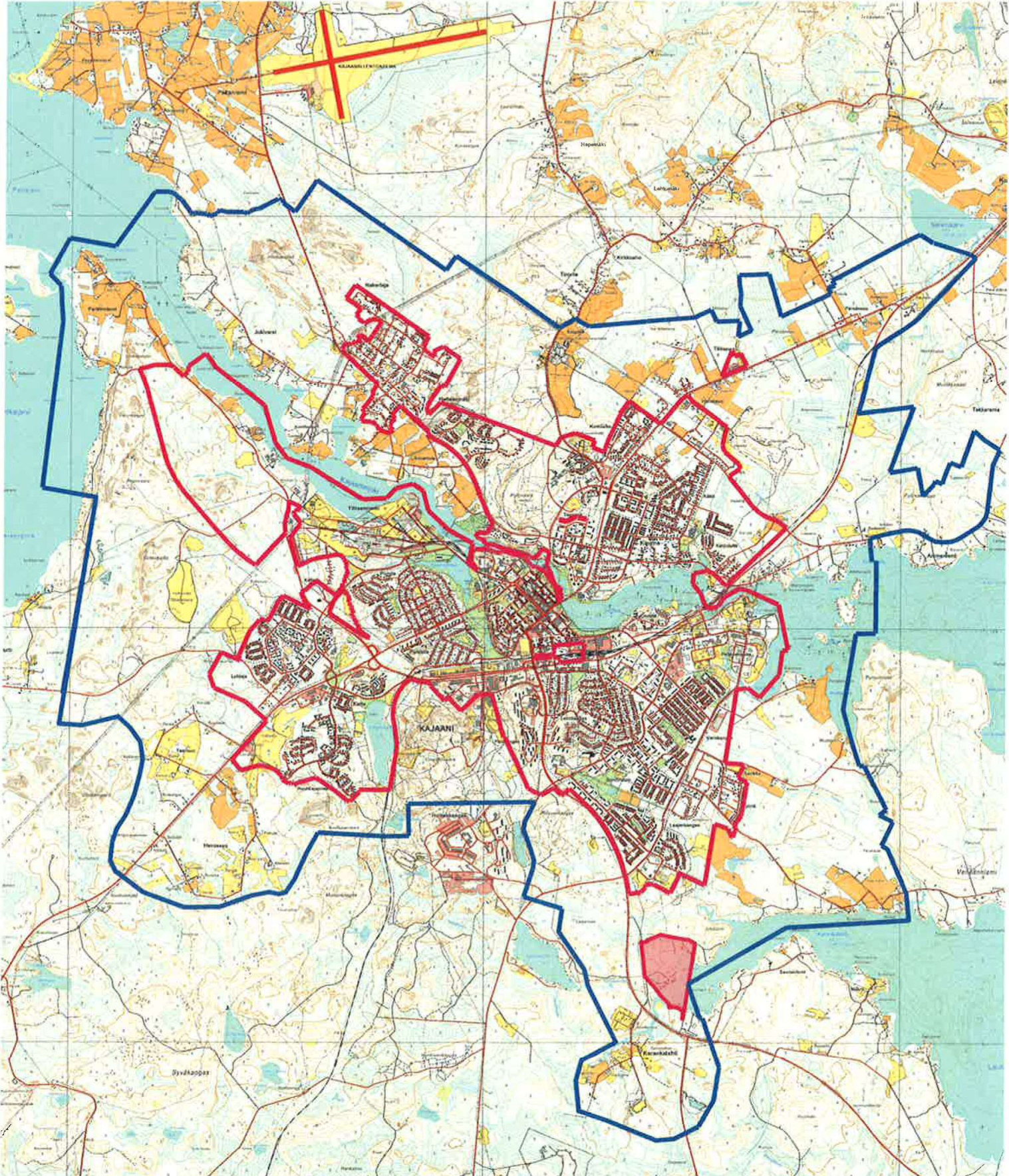
Rajaus perustuu asemakaavan kumoamiseen. Rajauksena on säilytetty entisen asemakaava-alueen rajaus.

Otanmäen taajaman ympärille ei ole ollut tarvetta määrittää suunnittelutarvealuetta. Taajaman ympärille ei ole ollut pitkään aikaan mitään kysyntää rakentamiselle.






**ASEMAKAAVOITETTU ALUE SEKÄ RAKENNUSKIELTO- JA SUUNNITTELUTARVEALUEET**

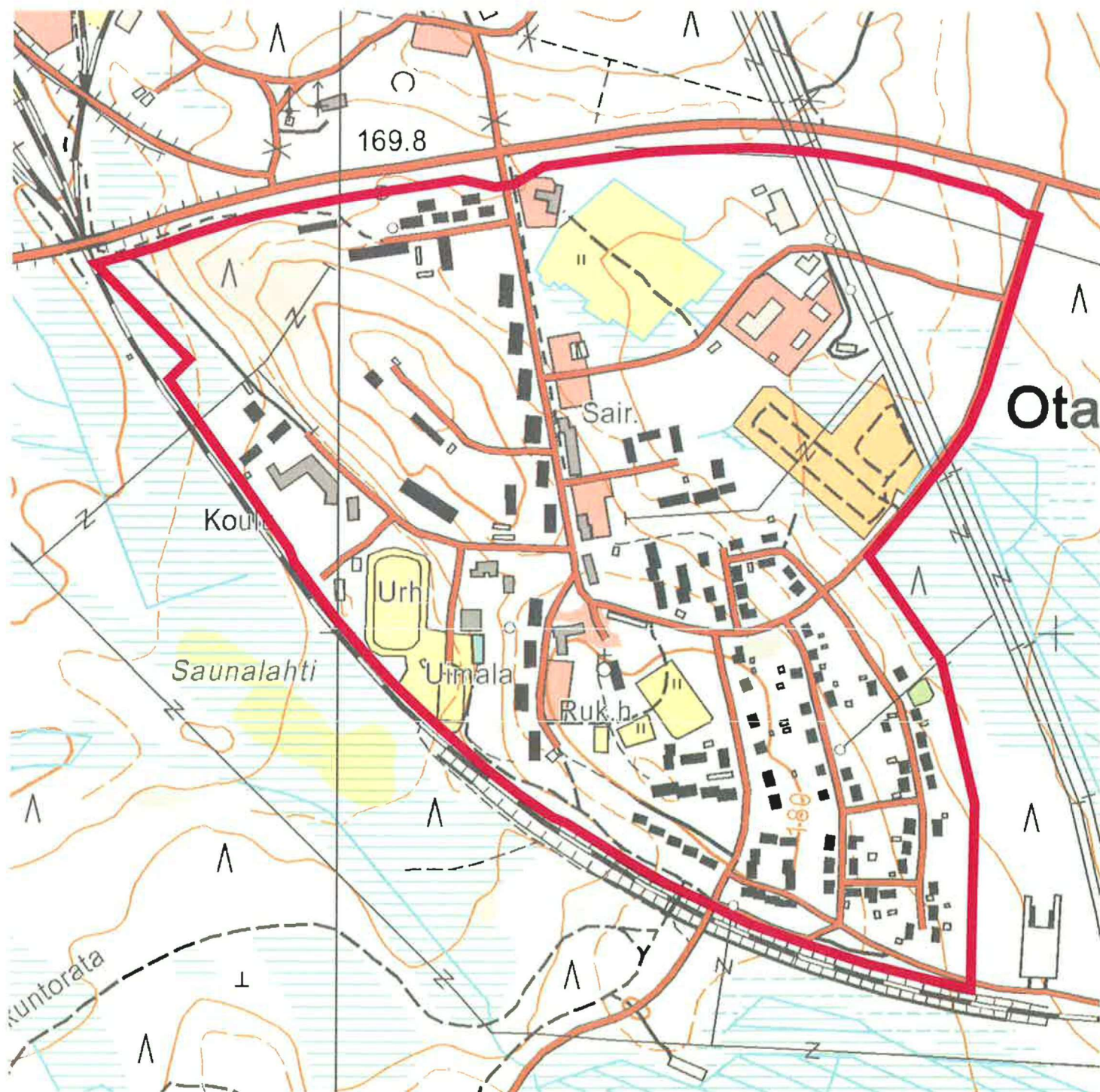
-  EHDOTUS: UUSI SUUNNITTELUTARVEALUEERAJAUS
-  ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA
-  RAKENNUSKIELTOALUEET
-  KARANKALAHDEN PALSTOITUSSUUNNITELMA





**ASEMAKAAVOITETTU ALUE SEKÄ RAKENNUSKIELTO- JA SUUNNITTELUTARVEALUEET**

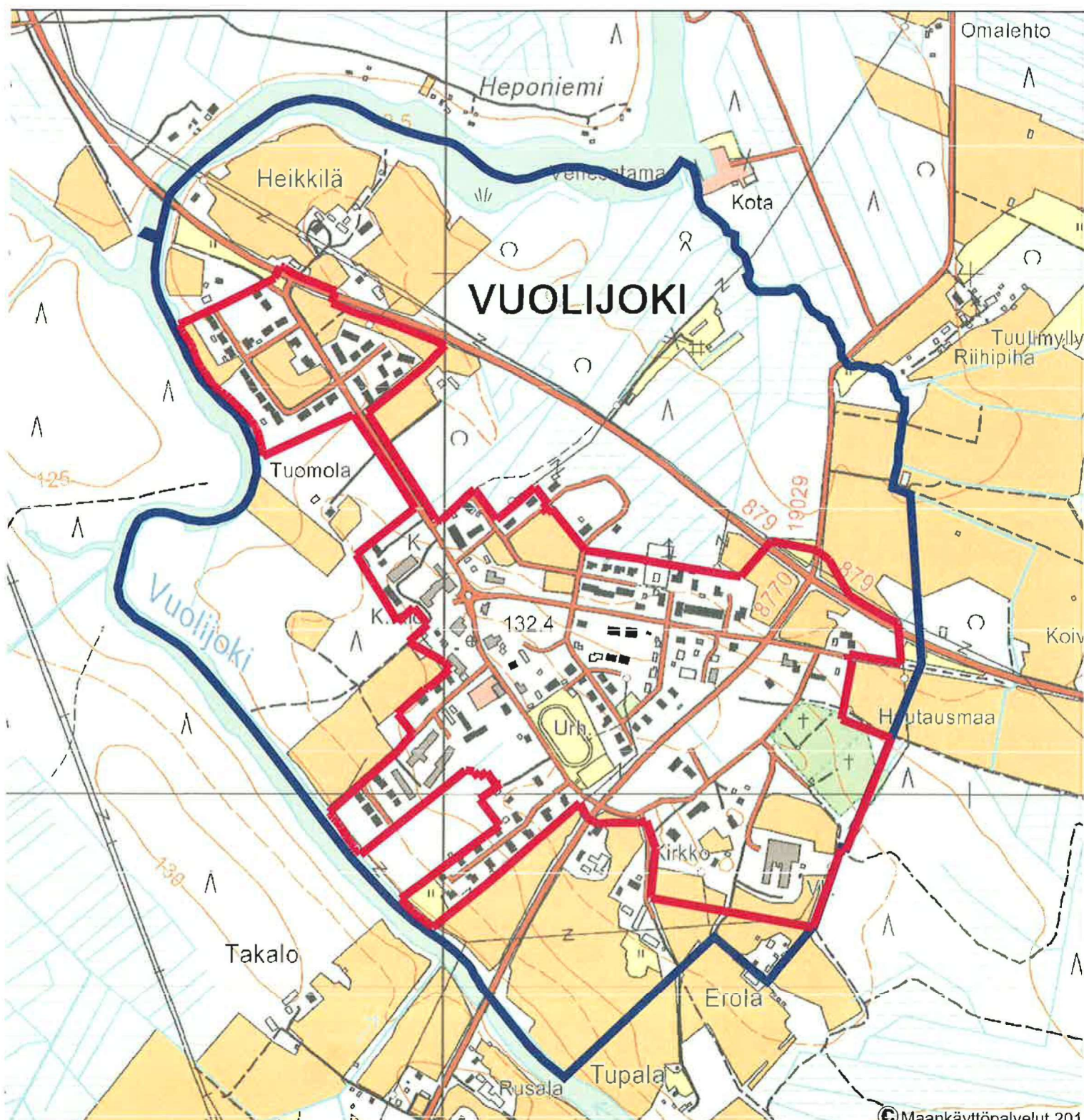
-  EHDOTUS: UUSI SUUNNITTELUTARVEALUERAJAUS
-  ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA
-  RAKENNUSKIELTOALUEET





**ASEMAKAAVOITETTU ALUE SEKÄ RAKENNUSKIELTO- JA SUUNNITTELUTARVEALUEET**

-  EHDOTUS: UUSI SUUNNITTELUTARVEALUERAJAUS
-  ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA
-  RAKENNUSKIELTOALUEET





## LIITE 2

### ASEMAKAAVOITETUN ALUEEN YLEISMÄÄRÄYKSET

#### 1. ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

##### Autopaikat ja pysäköinti

Rakennusluvassa tonttia varten vahvistettavien autopaikkojen vähimmäismäärää laskettaessa otetaan huomioon niiden vuorottaiskäyttö. Luvan hakijan on esitettävä laskelma samaan aikaan käytössä olevien tilojen suurimmasta autopaikkatarpeesta.

Tontilla autonsäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 6 metrin pituinen vapaa tila. Tonttiliittymän leveys omakotitontilla saa olla enintään 6 metriä, suositus 5 m.

Useamman kuin 2 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä asuinhuoneiden ikkunoista ja leikkialueesta:

- Jos kohtisuora etäisyys on alle 10 metriä, tulee alueen olla vähintään 1,5 metriä asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla aidalla suojattu tai autopaikat tulee varustaa katoksella.
- Jos etäisyys on alle 5 metriä leikkialueesta, tulee pysäköintialueen olla suojattu riittävän tiiviillä aidalla tai autopaikat tulee varustaa katoksella.

Auto- ja polkupyöräpysäköinti eivät saa haitata esteetöntä jalankulkua.

##### Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys tontinrajoista ja ikkunoiden sijoittaminen

Ellei rakennuslupalla toisin ole osoitettu, on noudatettava seuraavia rakennuksen vähimmäisetäisyyksiä rajoista ja ikkunaehtoista:

- Rakennuksen voi sijoittaa 2 metrin etäisyydelle katu-, liikenne- tai virkistysalueen rajasta. Tällöin seinässä saa olla pääikkunoita.
- 2 - 4 metrin päässä naapuritontin rajasta saa olla vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiasta.
- Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta
- Jokaisessa asunnossa tulee olla 1 asuinhuone, jonka pääikkunan edessä on yksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 15 metriä ja kaksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 20 metriä vapaata tilaa.

##### Uudisrakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä väritetyt piirustukset katujulkisivuista, jotka osoittavat rakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää kolmiulotteisia väritettyjä mallinnuspiirustuksia.

## LIITE 2

### Leikki- ja oleskelualueet

Tonteilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 0,15 neliometriä jokaista asuntokerrosalan neliometriä kohti. Alue tulee suojata istutuksilla ja tarvittaessa aitaamalla ajoneuvoliikenteestä, pysäköinnistä, jätteiden säilytys- ja vaatteiden tomutuspaikoista ja pääsy sinne asuntojen ulko-ovilta tulee olla turvallinen.

### Istutukset

Maisemallisesti arvokkaita puita ei saa kaataa rakennusalan ulkopuolelta eikä maanpinnan korkeutta muuttaa ilman lupaa. Asemapiirustuksessa tulee esittää säilytettävät puut tai puuryhmät.

Rakentamattomat tontin osat on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Tontilla tulee olla kasvavia, vähintään 3 metrin korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 neliometriä kohti sekä pensaita.

### Polttoaineen jakelu

Huoltoasemaa tai miehittämätöntä polttonesteen jakeluasemaa ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

## 3. TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

### Rakenteet

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että seuraavat rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli kaupungin hallinnassa olevalle katu- tai muulle yleiselle alueelle:

1. Perusmuurin tai -pilarin antura maanpinnan alapuolella enintään 25 cm:n etäisyydelle tai jos antura on vähintään 2 metrin syvyydellä, enintään 50 cm:n etäisyydelle.
2. Porraskaskel enintään 30 cm:n sekä portin ja oven pielet enintään 15 cm:n etäisyydelle.

Nämä etäisyydet saadaan ylittää enintään 5 senttimetrillä mainittujen rakennusosien perustusten osalta.

Mikäli tontille on vahvistettu rakennusalan rajat, saavat portin ja oven pielet sekä muut sellaiset rakennusosat ulottua tontilla rakennusalan rajojen ulkopuolelle enintään 50 cm.



## LIITE 2

### Ulokkeet

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että rakennuksen räystäät, erkkerit, parvekkeet, valokatteiset tilat, kattolistat, suojakatokset ja muut vastaavanlaiset rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli kaupungin hallitsemalle katu- tai muulle yleiselle alueelle tai vahvistetun rakennusalan rajan yli tontilla, kuitenkin niin, että:

1. Rajan ylitys ei saa olla 1 m suurempi, lukuunottamatta parvekkeita ja valokatteisia tiloja, jotka saavat ylittää edellä tarkoitetun rajan enintään 1,20 m. Yleisen liike- tai muun näihin verrattavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatos saa kuitenkin ulottua pidemmällekin, mikäli siitä ei ole haittaa liikenteelle.
2. Ulokkeet on rakennettava, mikäli ne ulottuvat tontin rajan ulkopuolelle, vähintään 3 metrin korkeudelle maan pinnasta.
3. Erkkerit, parvekkeet ja valokatteiset tilat eivät saa ulottua 2,0 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Enintään kaksiasuntoisen asuntokäyttöön tarkoitetun rakennuksen avoin kuisti saa ulottua vahvistetun rakennusalan rajan yli tontille enintään 1,50 m, jolloin sen leveys saa olla enintään 1/3 julkisivun pituudesta. Kuisti ei saa kuitenkaan ulottua 3,0 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Tontin tai vahvistetun rakennusalan rajan yli ulottuvat erkkerit ja muut huoneistoon laskettavat ulkonemat eivät kuitenkaan saa lisätä tontin sallittua kerrosalaa.




## Autopaikkamääräykset asemakaava-alueella

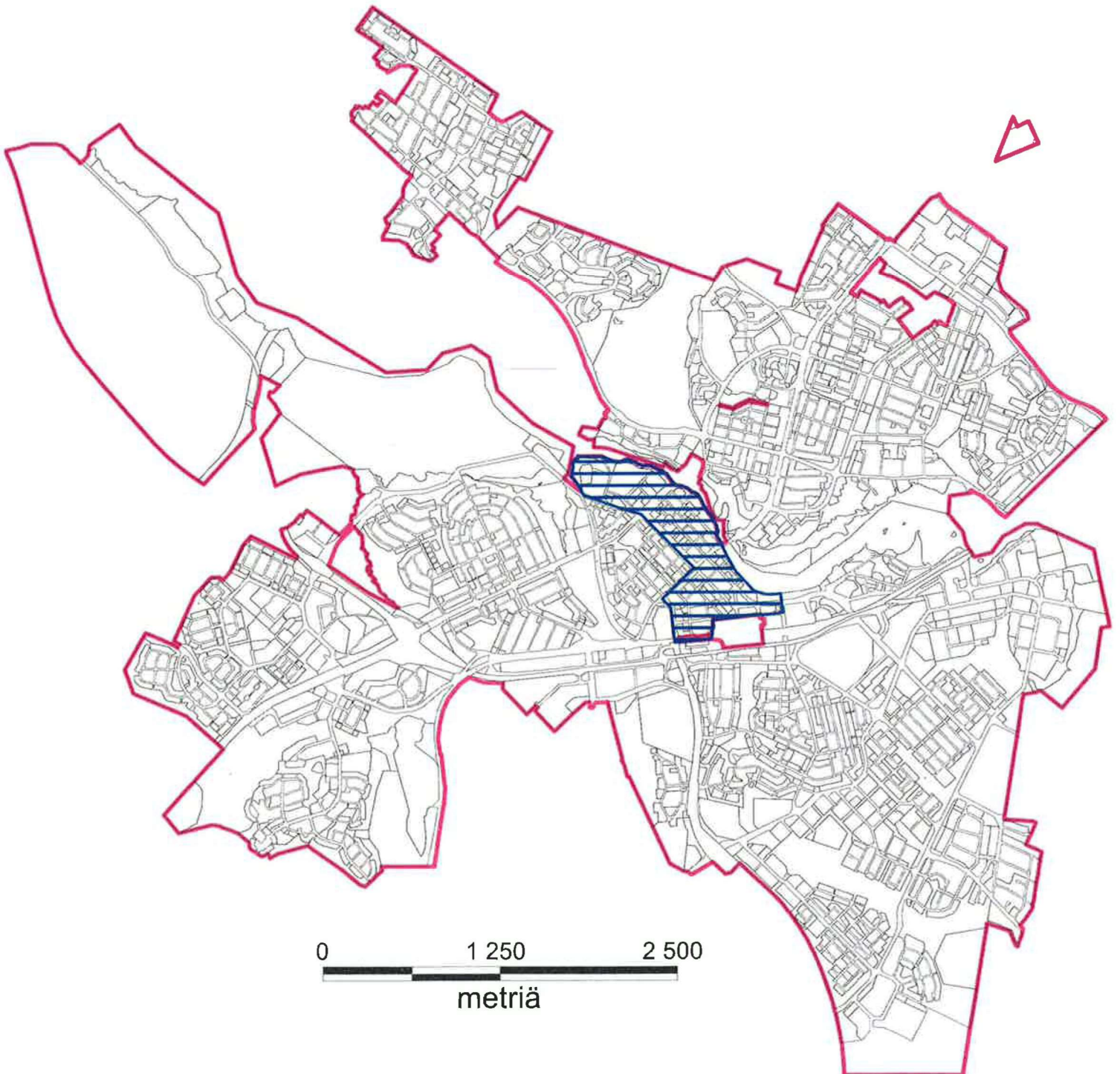
Näitä määräyksiä tulee noudattaa, kun asemakaavassa ei ole annettu autopaikkoja koskevaa määräystä tai kun asemakaavasta poiketaan. Autopaikkamääräysten soveltuvuutta kohteeseen tulee aina harkita tapauskohtaisesti.

Käyttötarkoitus	Autopaikkamääräys
Erillispientalot	2 ap/ as
Kerrostalot	Keskusta 1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup> , muut alueet 1 ap/ 85 k-m <sup>2</sup> , suositus muualla kuitenkin 1 ap/as
Rivitalot	1,5 ap/ as, 15 % sallitusta kerrosalasta tulee käyttää autopaikoituksen järjestämiseen
Opiskelija-asunnot ja -asuntolat	Kuten kerrostaloissa, paitsi soluasuntoloissa voidaan käyttää 1 ap/ 4 asuntolapaikkaa
Muut asuntolat (hoivakodit, lastenkodit)	1 ap/ 130 k-m <sup>2</sup>
Toimisto- ja liiketilat	1 ap/ 50 k-m <sup>2</sup> päivittäistavaran kaupat, joiden ala > 400 k-m <sup>2</sup> 1 ap/ 25 k-m <sup>2</sup>
Majoitusliike	1 ap/ 80 k-m <sup>2</sup>
Terveyskeskus	1 ap/ 90 k-m <sup>2</sup>
Teatteri, konserttitalo, kirkko	1 ap/ 50–80 k-m <sup>2</sup>
Kirjasto	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Uimahalli, urheilutalo	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Peruskoulu	1 ap/ 150 k-m <sup>2</sup>
Muu koulu	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Päiväkoti	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Varasto	1 ap/ 150 k-m <sup>2</sup>
Yksittäiskioski omalla tontilla	1 ap/ 5 k-m <sup>2</sup>

# Autopaikkamääräysten keskusta-alue

## Merkkien selitykset

-  Asemakaavan korttelialue
-  Asemakaava-alueen raja
-  Keskusta-alue autopaikkamääräyksissä



## **VAIKUTUSTEN ARVIOINTI:**

### **Loma-asuntoaikan rakennusoikeuden yhtenäistäminen Kajaanin osayleiskaava-alueilla rakennusjärjestysehdotuksen mukaiseksi**

Kainuun ELY-keskuksen lausunnon 7.3.2014 perusteella täsmennetty 25.5.2014

#### **Yleistä**

Kajaanin oikeusvaikutteisissa osayleiskaavoissa, joissa on käsitelty rantarakentamista, loma-asuntoaikojen rakentamisen määrä on seitsemässä osayleiskaavassa Kajaanin kymmenestä oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta (7/10) kytketty rakennusjärjestykseen joko viittaamalla siihen tai jättämällä mainitsematta asiasta, mikä tarkoittaa käytännössä samaa. Rakennusjärjestyksellä määriteltäväksi on jätetty rakennuspaikan rakennusten lukumäärä sekä niiden etäisyys rannasta, mikä on pysynyt ja pysyy edelleen samana: loma-asunto vähintään 30 m ja sauna vähintään 15 m rantaviivasta.

Kytkemällä osa määräyksistä rakennusjärjestykseen kaavoja laadittaessa on ollut tarkoitus, että nämä määräykset muuttuvat, jos rakennusjärjestystä uudistetaan. Siten ne ovat yhtenäiset koko Kajaanissa - eri osayleiskaava-alueillakin. Sen on katsottu olevan tasapuolista maanomistajia ja rakentajia kohtaan ja tavoitteena on ollut saada selkeyttä rakentamisen ohjaukseen. Aiemman rakennusjärjestyksen aikaan rakentanut saa saman hyödyn ja tulee tasapuolisesti kohdelluksi, kun voi täydentää tarpeen mukaan uuden rakennusjärjestyksen puitteissa rakennuksiaan, palaaminen kaavan hyväksymisvuoden rakennusjärjestykseen kunkin kaavan kohdalla olisi poikkeamista maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

KHO:n päätös 2009:7 saattoi menettelyn kyseenalaiseksi rakennusjärjestyksen muutosten vaikutusten arvioinnin puutteen vuoksi. Siksi on tehty tämä arvio rakennusjärjestyksen muutoksen vaikutuksista.

Entisen Vuolijoen rantaosayleiskaavoissa (hyv. 1999, täyd. 2005) on rakentamisen määrästä ja muista seikoista selkeät määräykset, samoin uusimmissa Kuluntalahden kylän (hyv. 2006) ja Ammeniemi-Vihtaniemen (hyv. 2011) osayleiskaavoissa, jotka kyläalueina poikkeavat muutoinkin muista osayleiskaava-alueista. (liitekartta: Kajaanin oikeusvaikutteiset osayleiskaavat ja osayleiskaavahankkeet 2014)

Rakennusjärjestyksellä ei olla muuttamassa kaavoja. Osayleiskaavoja, joissa rantarakentamismääräykset ovat kaavamääräyksinä, noudatetaan edelleen. Mahdollisissa poikkeamistarpeissa uusi rakennusjärjestys muodostaa yhtenäisen arviointipohjan. Mutta poikkeamislupamenettelyn vaatiminen voimassa olevaan rakennusjärjestykseen kytkettyjen osayleiskaavojen alueella olisi kestänyt, kun osayleiskaavat kattavat Kajaanissa lähes

kaikki rannat. Sekä kaavat että rakennusjärjestykset on tehty ottaen toisensa huomioon myös erityisissä tilanteissa.

### **Rakentamisen määrän muutos Kajaanin rakennusjärjestyksissä**

Loma-/vapaa-ajan asumisen luonne on muuttunut mm. elintason nousun ja vapaa-ajan lisääntymisen vuoksi. Vakinaisen ja vapaa-ajan asunnon välimatka on kasvanut ja viipymät ovat loma-asunnossa pidentyneet ja lomiam pidetään eri vuoden aikoina, mikä osaltaan on johtanut varuste- ja rakentamisen tason parantamiseen. Huvila- ja mökkielämä ovat lähentyneet toisiaan: huvilalle muutettiin koko kesäksi ja sääsuojaksi tehdyillä mökeillä pistäydettiin kesällä viikonlopulla ja lyhyillä lomilla.

Nykyiseen elämäntapaan kuuluu etätyö, jota halutaan tehdä myös loma-asunnolla. Asumistason yleinen nousu lisää tilatarvetta: omiin huoneisiin tottuneiden lasten ja nuorten on vaikea majoittua lomallaan ilman omaa tilaa ja tavaroitaan. Rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty mahdollisuus rakentaa kakkosasunto tai sen sijaan vierasmaja rakennusoikeuden puitteissa vastaa tähän tarpeeseen.

Tärkeä näkökohta on myös loma-asuntojen omistuksessa tapahtuva sukupolvenvaihdos. Vanhan pikkumökin purkamisen sijaan sitä voitaisiin käyttää edelleen ja rakentaa uudisrakennus tarpeen mukaan rakennusoikeuden ja rakennusten lukumäärän puitteissa.

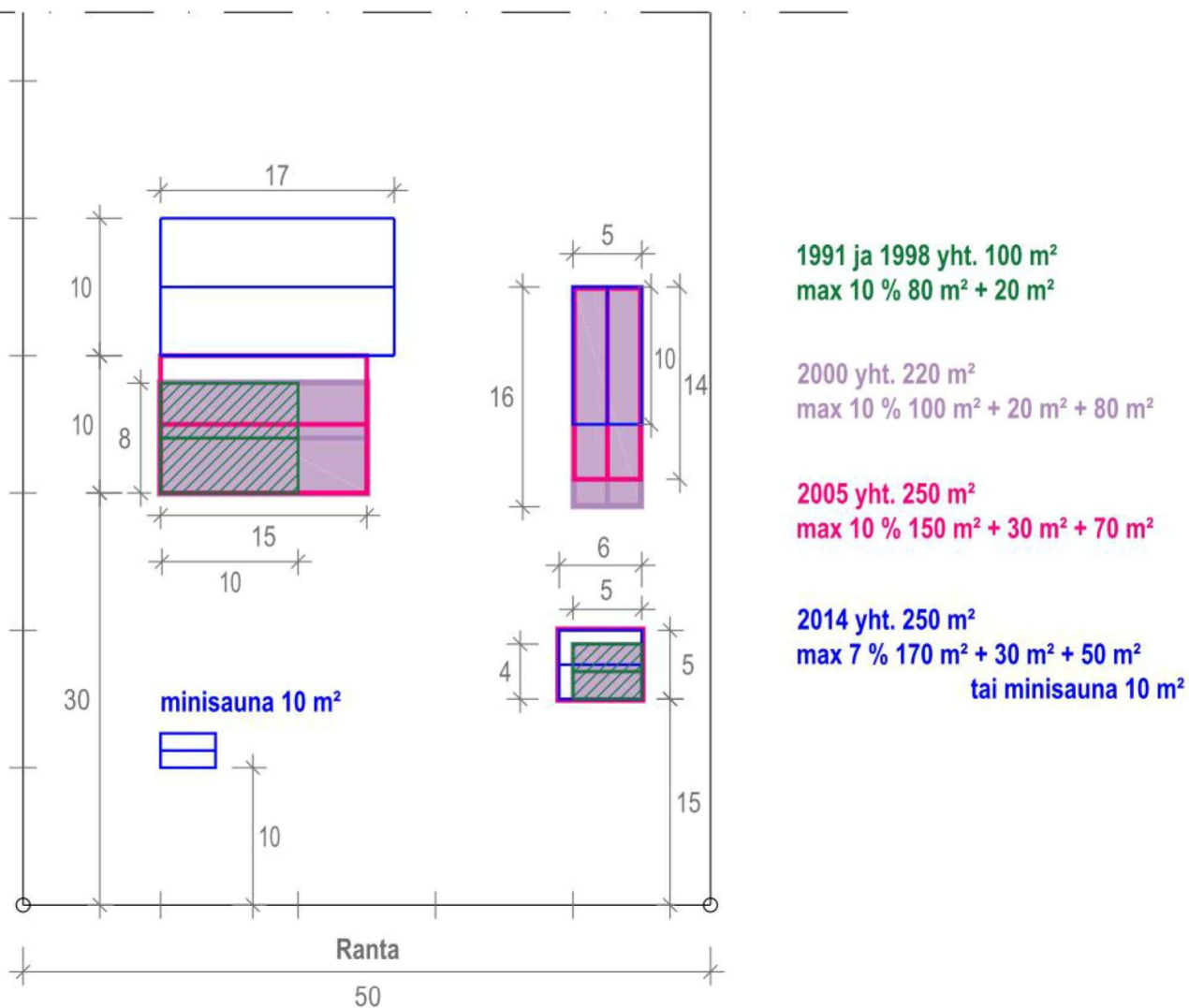
Tilatarpeen kasvu on ilmennyt ensin yleistyvänä poikkeamisen tarpeena, joka rakennusjärjestyksestä uusittaessa on otettu huomioon. Loma-asuminen on Kajaanille ja Kainuulle matkailuun rinnastettava merkittävä kaupan, palveluelinkeinojen ja rakentamisen edistäjä sekä muualle muuttaneiden side vanhaan kotiseutuun. Tulevaisuudessa, kun osaavasta työvoimasta kilpaillaan entistä tiukemmin, nämä siteet ja ylipäänsä elinympäristön ja elämisen laatutekijät ovat tärkeitä vetovoimatekijöitä (asunto, työpaikat ja palvelut kaupungissa ja loma-asunto alle tunnin matkan päässä kohtuullisin kustannuksin) ja ne voivat joillekin olla ratkaisevia asioita, kun tehdään vertailuja elämiseen esim. pääkaupunkiseudulla.



Rakennusjärjestys	1991	1998	2000	2005	2014 ehdotus
Osayleiskaavat, joiden hyväksymisen aikaan rakennusjärjestys on ollut voimassa	<p><b>Keskustaajama</b></p> <p><b>Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaara</b></p> <p>loma-asunto (päärakennus) enintään 80 k-m<sup>2</sup> vähintään 30 m rantaviivasta</p> <p>sauna enintään 20 k-m<sup>2</sup> vähintään 15 m rantaviivasta</p>	<p><b>Kirkkoaho-Takkaranta-Pärsänsuo</b></p> <p>loma-asunto (päärakennus) enintään 80 k-m<sup>2</sup> vähintään 30 m rantaviivasta</p> <p>sauna enintään 20 k-m<sup>2</sup> vähintään 15 m rantaviivasta</p>	<p><b>Nuasjärvi</b></p> <p><b>Hannusranta</b></p> <p><b>Jormuanlahti</b></p> <p><b>Laakajärvi-Kivijärvi-Iso-Soppi</b></p> <p>noudatettu em. vanhempien osayleiskaavojen alueella</p> <p>loma-asunto (päärakennus) enintään 100 k-m<sup>2</sup> vähintään 30 m rantaviivasta</p> <p>sauna enintään 20 k-m<sup>2</sup> vähintään 15 m rantaviivasta</p>	<p>noudatettu em. osayleiskaavojen alueella, kunnes tieto KHO:2009:7 ratkaisusta</p> <p>loma-asunto (päärakennus) enintään 150 k-m<sup>2</sup> vähintään 30 m rantaviivasta</p> <p>sauna enintään 30 k-m<sup>2</sup> vähintään 15 m rantaviivasta</p>	<p><b>kaikkien em. ja tarpeen mukaan uusien osayleiskaavojen alueella noudatettavaksi</b></p> <p>loma-asunto (päärakennus) enintään 120 k-m<sup>2</sup> vähintään 30 m rantaviivasta</p> <p>vähintään 40 m rantaviivasta saa kuitenkin rakentaa &gt;120-170 m<sup>2</sup>)</p> <p>'vierasmaja' enintään 30 m<sup>2</sup> sauna enintään 30 k-m<sup>2</sup> vähintään 15 m rantaviivasta</p> <p>enintään 10 m<sup>2</sup> sauna vähintään 10 m rantaviivasta</p> <p><b>250 k-m<sup>2</sup> max 7 %</b></p>
<b>yhteensä</b>	<b>100 k-m<sup>2</sup> max 10 %</b>	<b>100 k-m<sup>2</sup> max 10 %</b>	<b>220 k-m<sup>2</sup> max 10 %</b>	<b>250 k-m<sup>2</sup> max 7 %</b>	<b>250 k-m<sup>2</sup> max 7 %</b>

## Vaikutusten arviointi

Muutos rakennusjärjestysten välillä on sallitun rakentamisen määrän kasvaminen (100 k-m<sup>2</sup> – 250 k-m<sup>2</sup>), minkä vaikutusta lieventää rakennuspaikan kokoon sidotun maksimiprosentin pieneminen (10 % - 7 %). Näin tontilla säilyy vapaata alaa ja väljyys pysyy rakentamisen määrään nähden riittävänä myös vanhoilla poikkeuksellisen pienillä rakennuspaikoilla.



Kuvassa on havainnollistettu eri rakennusjärjestysten sallimia rakentamisen enimmäismääriä suhteessa loma-asunnon rakennuspaikkaan rannalla minimietäisyyksillä rantaviivasta. Useat rakennuspaikat ovat suurempia ja pienimmillä rakennuspaikoilla rajoitus tulee sallitusta maksimiosuudesta (ehdotuksessa max 7 %).

Eri rakennusten etäisyys rannasta on rakennusjärjestyksissä säilynyt samana ja pysyy samana myös ehdotuksessa. Tällä on haluttu säilyttää puustoa rannalla, mistä on myös kaikissa rakennusjärjestyksissä ja ohjauksessa annettu määräyksiä, ehdotuksessa entistä täsmällisemmin. Samoin lähimmä rantaa (vähintään 15 m rantaviivasta) on sallittu rakentaa vain varsin pieni sauna (vuoteen 2000 asti enintään 20 m<sup>2</sup>, sen jälkeen enintään 30 m<sup>2</sup>). Saunan kokoa ja maisemavaikutusta on ehdotuksessa vähennetty sillä, että katettujen kuistien pinta-alaa on rajoitettu.

Rakennusjärjestysehdotuksessa uutena rantasaunatyypinä on vähintään 10 m rantaviivasta sijaitseva enintään 10 m<sup>2</sup> sauna, mikä vastaa kaivattua perinteisen saunan mittaa ja etäisyyttä.

Ehdotuksessa on myös kokonaisrakennusoikeuden puitteissa mahdollisuus päärakennukseen sijoittuvan toisen asunnon sijaan rakentaa 30 m<sup>2</sup> vierasmaja, joka paitsi antaa nimensä mukaan vieraille tai nuorisolle yksityisyyttä, sillä voidaan välttää myös vanhojen mahdollisesti kulttuuri- ja muita arvoja sisältävien loma-asuntojen purkamista tai laajentamista ja muuttamista.

Rakennuspaikat on aikanaan kaavoissa osoitettu mahdollisuuksien mukaan kullekin maanomistajalle (kantatilatarkastelu) tasapuolisesti rakentamiselle sopiviin paikkoihin erityisesti luonto- ja maisema-arvoja turvaten – esim. välttämällä hiekka- ja kalliorantoja, niemen kärkiä, liito-oravia, lintujen pesimäpaikkoja sekä uhanalaisia kasveja ja monimuotoisia kasvillisuusalueita (luo-, ma-, my-, MY- alueita ja kohteita). Tässä on otettu huomioon niin rantojensuojelu- kuin Natura-alueetkin. Kaavoja varten on tehty asianmukaiset, riittävät luontoselvitykset.

Huomattava osa Kajaanin kaavojen rakennuspaikoista on vanhoja jo ennen kaavan laatimista käyttöön otettuja ja luonto- ja maisema-arvot otettu huomioon rakentamisajan arvostusten mukaan. Niistä osa on kehittynyt rakennetuksi kulttuuriympäristöksi – vanhin loma-asutus Kajaanin läheisyydessä on satavuotiasta. Uusien lupahakemusten yhteydessä rakentamista ohjataan uusimman rakennusjärjestyksen mukaan mm. rannan käsittelystä ja puustosta.

Rakennuspaikan rakentamisen määrän kasvu on kohtuullista ja sillä on rakennuspaikan pinta-alaan suhteutettu maksimiosuus eikä se siten merkittävästi vaikuta arvokkaisiin luonto- ja maisemakohteisiin verrattuna kaavan aikaiseen ratkaisuun. Rantaviivan aikaisempaa tarkempi määrittely (ylimmän vedenkorkeuden muodostama rantaviiva / luonnontilaisen kasvillisuuden raja) ja suojapuuston istuttamisvaatimus vähentävät rakennusten maisemavaikutusta: Rakennusjärjestyksen kohta 4.2 ohjaa uutena määräyksenä rakentamisen sijoittumista ja sopeuttamista ympäristöön ranta-alueella. Sitä tukee myös yleisten määräysten kohta 5.1 ja 5.2.

Rakentamisen määrän kasvu ja mahdollisuus 'vierasmajaan' vähentää osaltaan painetta ottaa käyttöön uusia rakennuspaikkoja, kun tila ja 'vierasmaja'-mahdollisuus antavat myöten esim. useamman käyttäjän loma-asunnoille (eri sukupolvet, sisarukset, ystävät ym.) samaan tai eri aikaan. Osaltaan rakentamisen sallitun määrän kasvu vastaa myös hallitusohjelman tavoitetta edistää täydennys- ja lisärakentamista.

Väljemässä loma-asunnossa viipymä saattaa olla pitempi kuin pienessä – energian käyttö saattaa kasvaa, mutta haitta määrittyy myös energian laadun mukaan – lämpöpumput ja aurinkokeräimet yleistyvät varustetason mukaan ja polttopuun käyttö edellyttää varastotiloja. Loma-asunnon käyttö sinänsä on



katsottava hyödyksi verrattuna autioon rakennukseen. Loman ja muun vapaa-ajan viettämisellä on myös oma arvonsa ja vaikutuksensa niin kuin myös loman ja vapaa-ajan vieton vaihtoehtoisilla tavoilla esim. matkailulla.

Kun rakentamisen määrä on kasvanut, houkuttaa se monia käyttämään vapaa-ajan asuntoa vakinaisena asuntona. Tällä saattaa tiiviillä alueella olla haitallisia vaikutuksia naapurien kannalta. Kunnalle aiheutuu haittaa, mikäli asukkailla on palvelutarvetta ja kunta ei tee eroa vakinaisiin ja vapaa-ajan asuntoihin tarjottavien palvelujen välillä, mikä tulee tulevaisuudessa ajankohtaiseksi.

Ennen nykyistä vesilainsäädäntöä rakennusten kokoa, varustustasoa ja etäisyyksiä ohjaamalla pyrittiin välillisesti vaikuttamaan vesiensuojeluun. Näistä yksinkertaisin – etäisyys rannasta – on Kajaanin rakennusjärjestyksissä pysynyt samana. Valtioneuvoston jätevesiasetus/kunnan ympäristönsuojelumääräykset asettavat vaatimukset suoraan vesiensuojelulle, joihin liittyvät ratkaisut käsitellään rakennusluvan yhteydessä ja muussa viranomaisvalvonnassa.

Kaavojen ja rakennusjärjestysten niin kuin muidenkin suunnitelmien muutosten takana on yhteiskunnallinen, kulttuurinen ja taloudellinen kehitys, mikä heijastuu myös lainsäädännön muutoksessa.

## LIITE 4

Hyväksytty ympäristötekniisessä lautakunnassa 18.9.2019 § 76  
Hyväksytty Kajaanin kaupunginhallituksessa 9.10.2019 § 180

Vastaanottaja

**Kajaanin kaupunki**

**Jari Kauppinen, Anne Siltavuori**

Asiakirjatyyppi

**Raportti**

Päivämäärä

**06, 2019**

# KAJAANIN KESKUSTAN PYSÄKÖINTISTRATEGIA



# **KAJAANIN KESKUSTAN PYSÄKÖINTISTRATEGIA [SUBJECT]**

Projekti **Kajaanin keskustan pysäköintistrategia**

Vastaanottaja **Jari Kauppinen, Anne Siltavuori**  
Asiakirjatyyppi **Raportti**

Päivämäärä **28.06.2019**  
Laatija **Erkki Sarjanoja**  
Tarkastaja **Kirsi Översti**

Valokuvat **Ramboll/Antti J. Korhonen, ellei muuta mainita**

Ramboll  
Kiviharjunlenkki 1 A  
90220 OULU

P +358 20 755 611  
<https://fi.ramboll.com>

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>Hankkeen lähtökohdat</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Nykytilanne</b>	<b>4</b>
	2.1 Pysäköintipaikkojen laskenta	4
	2.2 Pysäköinnin rajoitukset	7
	2.3 Kyselyt	8
<b>3.</b>	<b>Pysäköinnin muutokset</b>	<b>12</b>
	3.1 Liikenteen ja maankäytön suuret kehitystrendit	12
	3.2 Asukas- ja työpaikkamäärien muutokset	13
<b>4.</b>	<b>Pysäköintistrategia</b>	<b>16</b>
	4.1 Pysäköintistrategian lähtökohdat ja tavoitteet	16
	4.2 Pysäköintiperiaatteet ja vaihtoehdot Kajaanissa	18
	4.3 Esitys pysäköintistrategiaksi	21
<b>5.</b>	<b>Pysäköintinormi</b>	<b>22</b>
	5.1 Normiperiaatteita	22
	5.2 Päivitetty pysäköintinormi ja joustot	23

## ALKUSANAT

Kajaanin kaupunki on laatinut keskustan pysäköintiselvityksen, johon on sisältynyt pysäköintilaskennat, pysäköintistrategian luominen sekä pysäköintinormin päivitys strategian toteuttamisen välineeksi.

Selvitys on laadittu syksyn 2018 ja kesän 2019 välisenä aikana. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet luottamushenkilöt Ritva Mikkonen (pj), Kaija Patronen, Toivo Sistonen ja Raimo Piirainen. Viranhaltijoista mukana on ollut Jussi Heikkinen, Jari Kauppinen (siht.) ja Anne Siltavuori. Aineisto on valmisteltu työryhmässä, jossa mukana ovat olleet Jari Kauppinen, Anne Siltavuori ja Jukka Malinen. Konsulttina on toiminut Ramboll Finland Oy, jossa projektipäällikkönä on ollut Erkki Sarjanoja. Suunnittelijoina ovat olleet Kirsi Översti ja Milla Ahola.



Kuva 1. Pikku-Pohjolankatu.

# 1. HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT

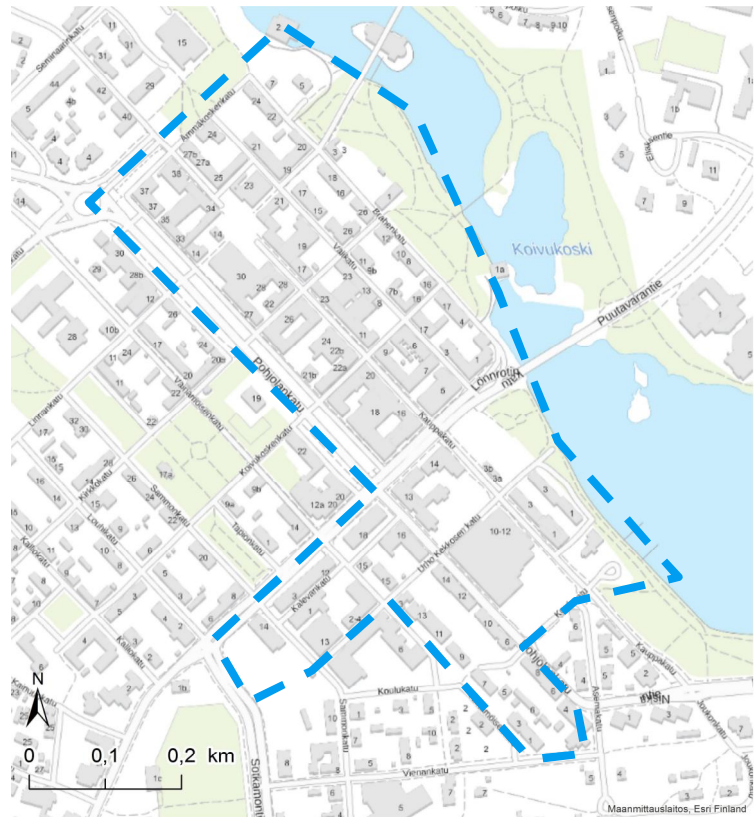
Kajaanin keskustassa autojen pysäköinnille on monia mahdollisuuksia. Alueella on kadunvarsi-paikkoja, julkisia ja yksityisiä pysäköintialueita, pysäköintilaitoksia, kellaripysäköintiä ja tonteilla myös autotalleja. Useimmilla paikoilla pysäköinti on rajoitettu joko osan aikaa vuorokaudesta tai pysäköinti on osoitettu kokonaan ainoastaan tietyille käyttäjälle. Julkisilla paikoilla pysäköinti on maksullista tai aikarajoitettua arkipäivisin. Maksullisuus on ollut käytössä vuosikymmeniä.

Pysäköintimaksuja ja maksullisia alueita on muutettu viime vuosien aikana. Julkisessa keskustelussa on moitittu maksun suuruutta ja alueen laajuutta. On koettu, että pysäköinnin maksullisuus rajoittaa autoilua ja asioiden hoitamista ydinkeskustassa.

Kajaanin ydinkeskustan asemakaava on tehty useassa osassa ja alueelta löytyy eri tyyppisiä pysäköintinormeja. Normi on mitoitustyökalu, jolla määrätään kiinteistön rakentaja toteuttamaan autopaikkoja vähintään normin vaatima määrä. Pysäköintinormi tukee kaupungin valittua pysäköintistrategiaa.

Muun muassa näiden syiden takia kaupunki päätti laatia pysäköintiselvityksen, jolla on haettu vastauksia pysäköinnin nykytilanteeseen ja tarpeisiin tulevaisuudessa.

Suunnittelualueena on ollut ydinkeskusta laajennettuna vanhan linja-autoaseman ja rautatieaseman suuntiin.



Kuva 2. Selvitysalue.



## 2. NYKYTILANNE

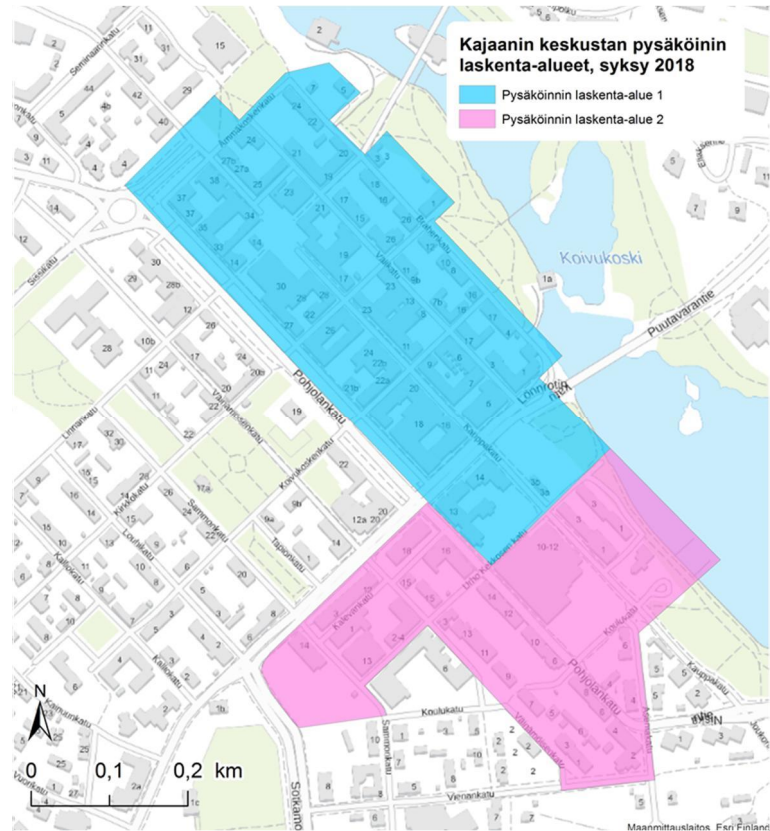
### 2.1 Pysäköintipaikkojen laskenta

Suunnittelualan merkityt pysäköintipaikat laskettiin paikan päällä kiertämällä. Mikäli paikkoja ei ollut selkeästi merkitty esimerkiksi kadun varressa, paikkojen määrä arvioitiin karttatarkastelun avulla. Paikat laskettiin syyskuun alussa 2018 osa-alueella 1. Laskenta-alueetta laajennettiin suunnittelutyön aikana ja osa-alueen 2 paikat laskettiin marraskuun alussa 2018.

Laskennat ulotettiin julkisille alueille ja yksityisille pihoillemkin. Pysäköintilaitoksissa ja kellarissa käytiin, mikäli niihin oli vapaa pääsy. Lukituissa tiloissa käytiin talven 2019 aikana.

Samaan aikaan pysäköintipaikkojen laskennan kanssa laskettiin myös alueille pysäköidyt autot, moottoripyörät ja mopot. Se tehtiin ns. partiomenetelmällä, eli laskija kiersi kaikki alueet neljä kertaa vuorokauden aikana ja laski kaikki ajoneuvot osa-alueittain. Laskenta-ajankohdat olivat aamuyö, keskipäivä, iltapäivä ja ilta. Osa-alueella 1 laskenta tehtiin torstaina ja perjantaina, osa-alueella 2 laskenta oli vain torstaina.

Osa-alueiden jako oli vastaava kuin vuonna 2010 laaditussa selvityksessä, jotta tuloksia voitiin vertailla.



Kuva 3. Pysäköintilaskennan alueet.

Ydinkeskustan (osa-alueen 1) autopaikkojen määrä on käytännössä sama kuin vuoden 2010 laskennoissa, vaikka pysäköintijärjestelyissä on tapahtunut muutoksia: vuonna 2010 pysäköintialueena toiminut tontti kiertoliittymän lähellä on rakennettu ja pysäköinti on muuttunut ns. rakenteelliseksi ja Brahenkadulla pysäköinti on muuttunut rajoitetuksi. Taulukossa 1 on kuvattu pysäköintipaikkojen määriä. Yhteensä laskenta-alueilla oli noin 2600 autopaikkaa.

Taulukko 1. Pysäköintipaikkojen määrät osa-alueittain (kpl).

Osa-alue	Kadunvarsi, rajoittamaton	Kadunvarsi, kiekkoapaikka	Kadunvarsi, maksullinen	Tontti, maksullinen tai aikarajoitettu	Tontti, osoitettu tietylle käyttäjälle	Yhteensä
1	0	299	294	228	842	1663
2	115*	123	0	26	700	964

\*sisältää myös linja-autoaseman tontin.

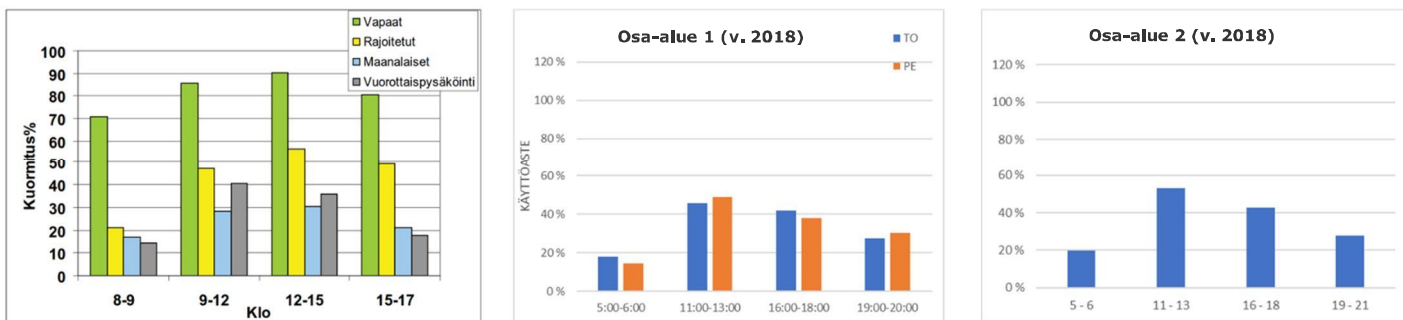
Pysäköintipaikkojen käyttöasteissa on suuria eroja vuorokauden eri aikoina ja eri osa-alueiden välillä. Käyttöaste kuvaa sitä, kuinka monella autopaikalla on ajoneuvo suhteessa olemassa oleviin paikkamääriin. Kun kaikki autopaikat ovat käytössä, käyttöaste on 100%. Kaikki alueet huomioiden vilkkaimpina hetkinäkin keskimäärin alle puolet autopaikoista oli käytössä laskenta-aikoina. Osa-alueella 1 julkisten paikkojen, siis kaduilla ja yleisillä pysäköintialueilla, käyttöaste on keskipäivällä tai iltapäivällä 40-50 %. Taulukossa 2 on eritelty osa-alueen 1 käyttöasteita alueittain.

**Taulukko 2. Pysäköintipaikkojen käyttöasteet eri aikoina osa-alueella 1.**

Alue	kellonaika 5:00-6:00	11:00-13:00	16:00-18:00	19:00-20:00
Julkinen katu / alue, aikarajoitus	17 %	43 %	34 %	37 %
Julkinen katu / alue, maksullinen	15 %	43 %	44 %	30 %
Yksityisalue tai laitos, maksullinen tai aikarajoitettu	6 %	52 %	46 %	13 %
Yksityisalue tai laitos, käyttö rajattu	22 %	33 %	28 %	23 %

Huomiota herättää se, että käyttöasteet ovat kauttaaltaan alhaisia. Toinen merkittävä havainto on, että tonttien käyttöasteet öisin ovat hyvin matalia eli asukkailla pitäisi olla autopaikkoja hyvin käytettävissä.

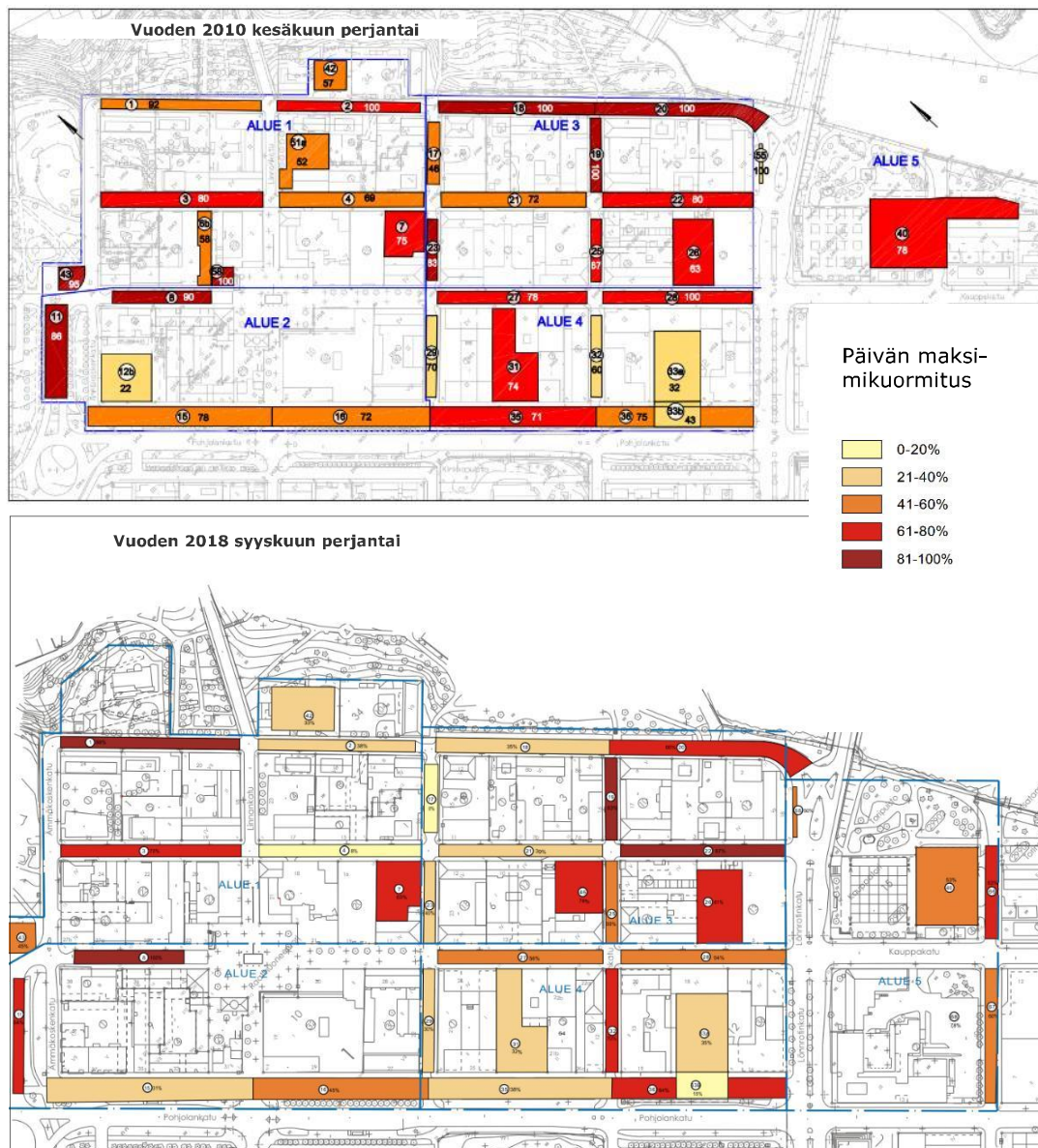
Käyttöasteissa on tapahtunut pieniä muutoksia selvitysten välillä. Vuoden 2010 tuloksissa käyttöasteet ovat päiväsaikaan monin paikoin yli 80% vapaille paikoilla, tosin paikkoja vain noin 160 kpl. Vuoden 2018 käyttöasteet ovat samaa suuruusluokkaa kuin vuoden 2010 rajoitetuilla paikoilla. Kuvassa 4 on käyttöasteita verrattu selvitysten välillä ja laskenta-alueiden välillä.



**Kuva 4. Käyttöasteet eri selvityksissä ja eri laskenta-alueilla.**

Kun verrataan ydinkeskustan laskenta-alueiden käyttöasteita, huomataan, että osa alueista on käytetympiä kuin toiset. Käyttöastevertailussa on kuitenkin huomattava, että se ei ota huomioon alueen suuruutta: pieni alue on herkemmin täynnä kuin paljon paikkoja sisältävä alue. Seuraavassa kuvaparissa on vuosien 2010 ja 2018 selvitysten pysäköinnin vilkkaimmat hetket kuvattu käyttöastekartoilla. Suurin havaittava ero on, että vuonna 2018 käyttöasteet ovat pienempiä kuin noin kymmenen vuotta sitten.





**Kuva 5. Eri selvitysten käyttöasteet alueittain perjantaina päivällä.**

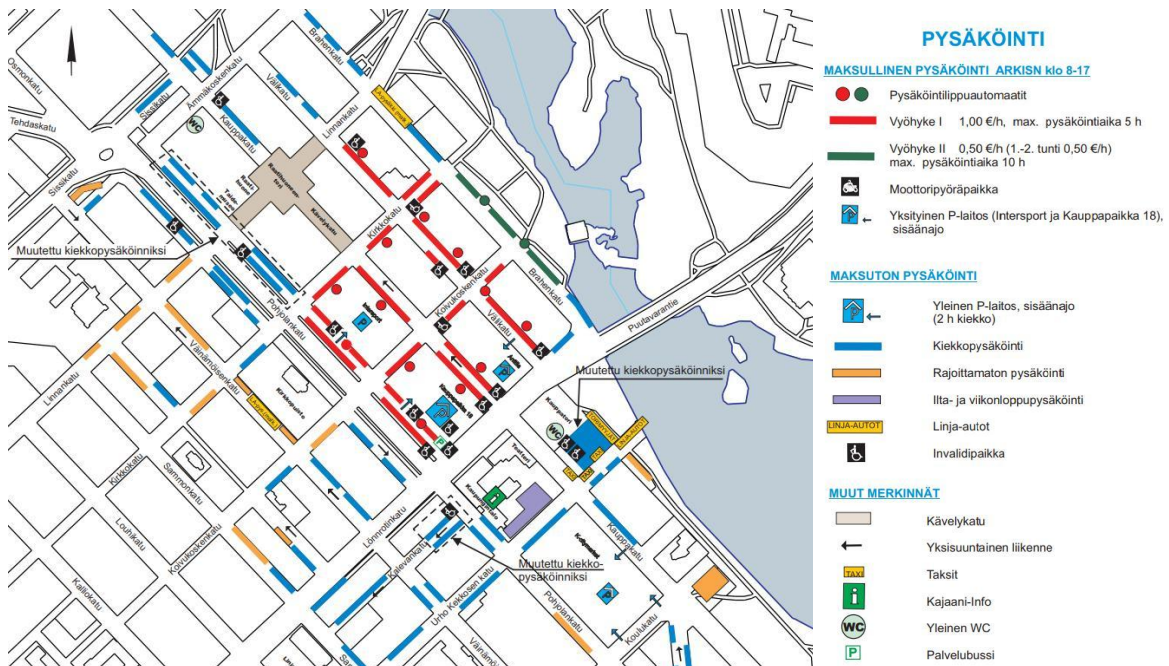
Jos verrataan Kajaania Rovaniemen tai Kuopioon, joista oli saatavilla tuoreita laskentatuloksia, huomataan, että käyttö- tai kuormitusasteet ydinkeskustassa ovat samaa suuruusluokkaa. Molemmissa kaupungeissa yleisissä keskusteluissa moititaan pysäköintipaikkojen riittävyyttä.

**Taulukko 3. Käyttöasteita muualla.**

Rovaniemi		2010	2018
	P-paikkojen kokonaismäärä noin	Kuormitus-%	Kuormitus-% (titeampi aluejako kuin 2010)
Ydinkeskusta	3300	47	41-69
Keskusta-alue 1	700	51	30-50
Keskusta-alue 3	2600	52	33-70
Kuopio		2014	
	P-paikkojen kokonaismäärä noin	Keskimääräinen kuormitus-% päivällä	Maksukuormitus-% huipputunnin aikana
Ydinkeskusta	125	43	68
Keskusta-alue 1	250	40	55
Keskusta-alue 3	400	45	55

## 2.2 Pysäköinnin rajoitukset

Ydinkeskustan alueen pysäköinti on ollut rajoitettua jo vuosikymmenten ajan Kajaanissa. Pysäköintimaksujen kerääminen on aloitettu 1970-luvulla. Viime vuosien aikana sekä maksun suuruuteen että maksullisen alueen rajaukseen on tehty merkittäviä muutoksia.



Kuva 6. Kajaanin keskustan pysäköintirajoitukset syksyllä 2018, lähde: Kajaanin kaupunki.

Vertailtaessa muiden kaupunkien pysäköinnin rajoituksiin, huomataan, että Kajaani on ”vedenjakajalla”. Asukasmäärältään suurempien kaupunkien keskustoissa pysäköinti on pääsääntöisesti maksullista, mutta pienemmissä ei.

Taulukko 4. Pysäköinnin järjestelyt suuruusluokaltaan Kajaanin kokoisissa kaupungeissa (tilanne syksy 2018).

Kaupunki	Aikarajoitteisuus arkena*	Aikarajoitteinen	Maksullisuus	Julkiset pysäköintilaitokset
Iisalmi	ma-pe klo 8-17	kyllä	maksuton	ei
Jyväskylä	ma-pe klo 8-20 tai 8-18	kyllä	useimmiten maksullinen	kyllä
Kokkola	vaihtelee	useimmiten kyllä	useimmiten maksuton	kyllä
Mikkeli	ma-pe klo 8-17	kyllä	useimmiten maksullinen	kyllä
Seinäjoki	ma-pe klo 9-18	kyllä	useimmiten maksullinen	kyllä
Savonlinna	ma-pe klo 8-17	vaihtelee	vaihtelee	kyllä

\* useimmissa tapauksissa lisäksi la-aikarajoitus

Viimeisin muutos pysäköintimaksuun ja maksulliseen alueen laajuuteen tehtiin vuoden 2018 syksyllä. Ennen sitä pysäköintimaksujen tuotto on ollut vuositasolla noin 200 000 euroa. Summasta on vähennetty pysäköintiin liittyvät kulut, kuten mittarien ylläpitoon sisältyvät palkka- ja sopi-muskulut.

Kun verrataan vuosien 2018 ja 2019 alkuvuosien (tammi-maaliskuu) pysäköintitapahtumien määrää pysäköintimittarien avulla, huomataan, että pysäköintitapahtumien määrä on vähentynyt noin neljänneksen vuoden 2018 maksu-uudistuksen jälkeen. Alkuvuonna 2018 maksukertoja on ollut vertailtavilla mittareilla noin 29 000 kpl ja vuonna 2019 noin 23 000 kpl (vertailusta on poistettu epäkunnossa olleet tai muuten poikkeukselliset mittarit ja mittarien lukumäärä vertailussa on

sama). On huomattava, että tarkastelujakso on hyvin lyhyt ja tarkasteluun sisältyy epävarmuuksia esimerkiksi mittareiden toiminnan osalta. Yksi selitys vähentyneelle mittareiden käytölle voi olla se, että vuoden 2018 muutoksen myötä maksullisuuden alue pienentyi ja kiekkoapaikkoja löytyy aiempaa lähempää ydinkeskustaa. Pysäköinti on siis voinut siirtyä entistä enemmän kiekkoapaikoille.

Pysäköintivirhemaksut ovat kaupungin tileissä erillään pysäköintimaksuista. Niiden tuotot ovat hiukan yli 100 000 euroa vuonna 2018 ja palkka yms. kulut ovat noin 95 000 euroa.

### 2.3 Kyselyt

#### Liikkumiskysely 2014

Liikkumiskysely tehtiin syksyllä 2014 Kajaanissa ja Utajärvellä ja otos Kajaanissa oli 3000 yli 6-vuotiasta. Vastausprosentti Kajaanissa oli 32%. Kyselyn teettäjinä olivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja kunnat.

Vastaajien arkipäivän matkoista autolla tehtiin 48-78% riippuen matkan tarkoituksesta (esim. koulu-, kauppa-, harrastus- ja asiointimatka) ja vuodenajasta. Kyselyn tuloksia erityisesti liikuttamisen olosuhteisiin liittyen Kajaanissa olivat:

- Pyöräilyolosuhteiden osalta oltiin tyytymättöimpiä talvikunnossapitoon, liikenneturvallisuuden ja pyörien pysäköintimahdollisuuksiin.
- Autojen osalta pysäköintimahdollisuudet todettiin olevan kohtuulliset (eivät erityisen hyviä tai huonoja).
- Tärkeimpänä kehittämiskohteena pidettiin jalankulku- ja pyöräilyolosuhteiden kehittämistä.

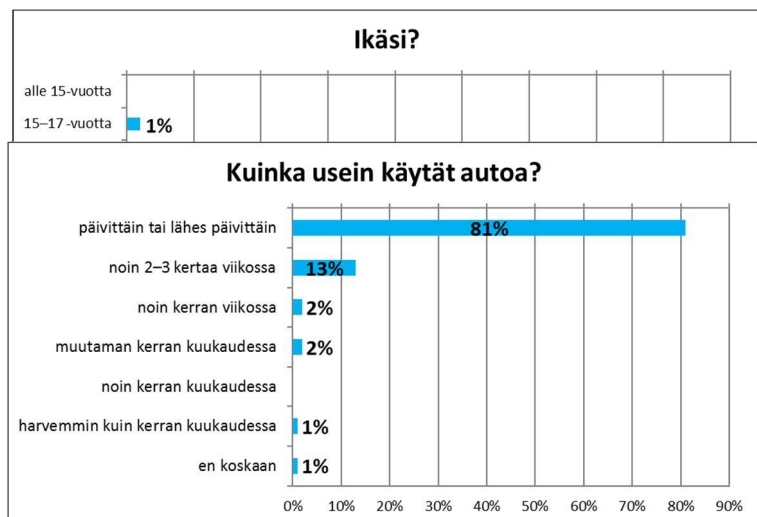
#### Pysäköintikysely 2018

Kajaanin pysäköinnistä kysyttiin asukkailta ja asuinkerrostaloyhtiöiltä. Asukkaille avoin nettikysely oli käynnissä 11.-27.1.2019 välisen ajan ja siihen saattoi vastata kuka tahansa. Vajaalle 50:lle taloyhtiöille kohdennettu kysely oli auki tammikuun alusta helmikuun puoliväliin, mutta siihen saatiin vastauksia vain neljältä isännöitsijältä. Vähäisen vastausten määrän takia kyselyä ei ole tähän tarkasti analysoitu.

Vastauksia avoimeen kyselyyn saatiin 360 kpl. Kysely oli jaettu seuraaviin osa-alueisiin:

1. vastaajan taustatiedot,
2. autopysäköinti asukkaana,
3. pyöräpysäköinti asukkaana,
4. työpaikkapysäköinti autolla,
5. työpaikkapysäköinti pyörällä,
6. asiointipysäköinti Kajaanin keskustassa autolla ja pyörällä,
7. tyytyväisyys pysäköintiin ja kehittämisehdotukset.

Suurin osa vastanneista oli työikäisiä, etenkin 45–64-vuotiaita. Suurin osa eli 96 % vastanneista oli kajaanilaisia, loput pääasiassa lähikunnista (mm. Sotkamo, Paltamo). Vastanneista 89 %:lla työpaikkakunta oli Kajaani, loppuilla työpaikka pääasiassa lähi-



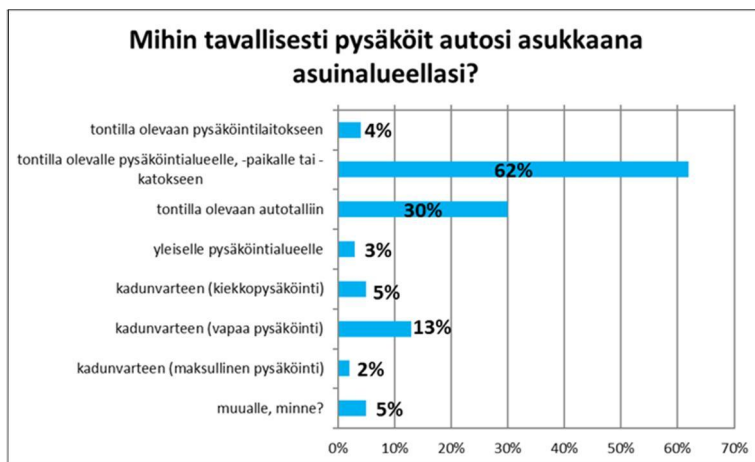


kunnissa. Yleisin asuntokuntakoko oli kahden henkilön talous.

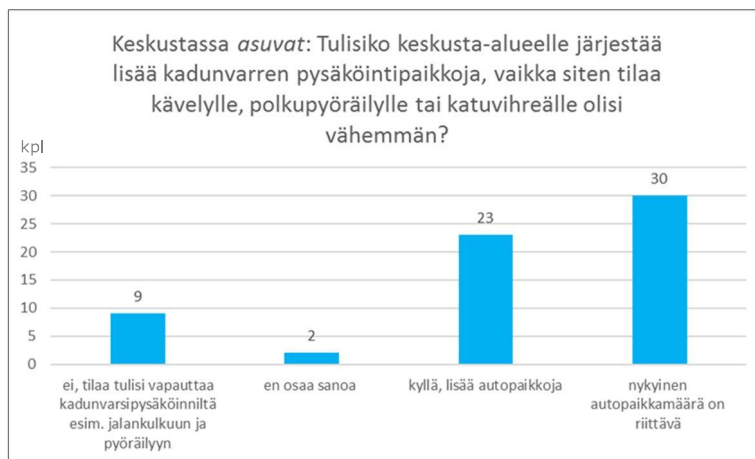
Lähes kaikilla (95 %) vastanneista oli käytössään omistus- tai työsuhdeauto, vain 3 % ei omistanut tai käyttänyt autoa. Jos vastaajalla oli käytössään auto, niitä oli taloudessa yksi tai kaksi kappaletta. Autoa käytettiin yleisimmin päivittäin tai lähes päivittäin (81 % vastaajista).

Useimmin auto pysäköidään asukkaana tontilla olevalle pysäköintialueelle, -paikalle tai katokseen (62 %) tai tontilla olevaan autotalliin (30 %). Vapaalle kadunvarren pysäköintipaikalle pysäköi 13 % vastanneista.

Yleisimpiä valintaperusteita pysäköintipaikalle olivat oma tai asukkaille osoitettu pysäköinti, edullinen tai maksuton pysäköintipaikka tai lyhyt kävelyetäisyys määränpäähän.



Keskustassa työssäkäyvistä ja asuvista suurimman osan mielestä nykyinen kadunvarsien autopaikkamäärä on riittävä. Keskustassa työssäkäyvistä ja asuvista keskimäärin hieman alle 40 % kuitenkin myös toivoo keskustaan lisää autopaikkoja, vaikka siten tilaa kävelylle, polkupyöräilylle tai katuvihreälle olisi vähemmän. Vain noin 15 % vastaajista vapauttaisi tilaa kadunvarsipysäköinniltä esim. jalankulkuun ja pyöräilyyn.



Pysäköintimaksun osalta vajaa puolet oli sitä mieltä, että pysäköintimaksua tulisi pienentää, vaikka se voisi johtaa autopaikkojen saatavuuden heikkenemiseen. Toisaalta kolmasosan mielestä nykyisen maksun suuruus on hyvä. Keskustassa asuvista tai siellä työskentelevistä hiukan suurempi osa oli sitä mieltä, että maksun suuruus on nykyään sopiva.

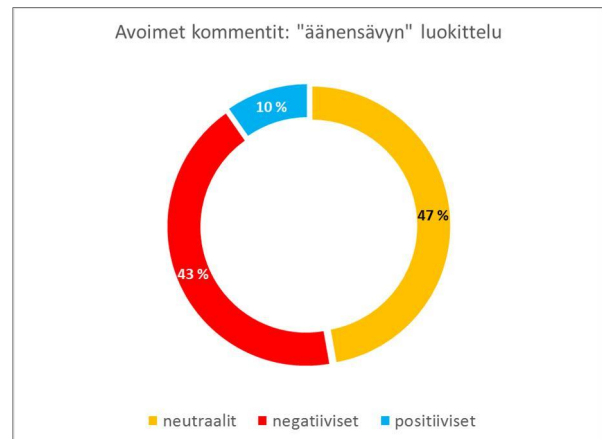


Noin kolmasosa vastaajista ei käytä pysäköintilaitoksia mielellään. Suurin syy on se, että ne ovat ahtaita ja kalliita ja että paik-

koja on saatavissa katujen varsiltakin. Noin neljäsosa vastaajista käyttää pysäköintilaitoksia mielellään.

Kyselyyn pystyi antamaan ns. avoimia vastauksia, eli kertomaan omin sanoin pysäköintiin liittyviä näkemyksiä ja kehitysideoita. Vastauksia saatiin noin 140 kpl. Vieressä kuvassa vastaukset on luokiteltu "äänensävyyn" perusteella neutraaleihin, negatiivisiin ja positiivisiin.

Vastaajien talouksissa oli yleensä useampi ajokuntoinen polkupyörä. Suurin osa (49 %) käyttää pyörää kuitenkin harvemmin kuin kerran kuukaudessa. Aktiivisia käyttäjiä vastaajista, jotka käyttävät pyörää vähintään kaksi kertaa viikossa, oli yhteensä 22 %.



Työssäkävijöistä suurin osa ei juuri käytä polkupyörää työmatkoillaan: vastanneista 43 % ei käytä koskaan polkupyörää työmatkoillaan ja 25 % harvemmin kuin kerran kuukaudessa. Toisaalta aktiivisempia, vähintään kerran viikossa pyöräileviä oli yhteensä 22 % vastaajista.

Moni (38 %) keskustassa asuvista vastaajista käyttää pyörää harvemmin kuin kerran kuukaudessa, mutta aktiivisia pyöräilijöitä löytyy: 25 % pyöräilee päivittäin tai lähes päivittäin.

Vastaajista 40% oli erittäin tyytyväisiä tai tyytyväisiä keskustan pysäköintiin. Tyytymättömiä tai erittäin tyytymättömiä puolestaan oli 36% vastaajista.



Vastauksissa näkyy selkeää hajontaa vastaajien kesken niin liikkumistavoissa, mielipiteissä pysäköinnin sopivasta maksutasosta yms. Suurin osa vastaajista liikkuu autoillen päivittäin, toisaalta löytyy myös aktiivisia pyöräilijöitä. Osa vastaajista vastustaa jyrkästi keskustan pysäköintipaikkojen maksullisuutta ja osan mielestä nykyinen järjestely on onnistunut.

Tällaisen avoimen kyselyn "riski" on siinä, että siihen vastaavat vain tietyn näkemyksen omaavat ihmiset, joten otos ei kuvaa tarkasti kaikkein kajaanilaisten mielipidejakaumaa. Yksi yleisimmin ehdotettu keino keskustan asiointipaikkojen järjestämiselle olivat kiekolliset pysäköintipaikat, joiden avulla autojen kierto pysäköintipaikoilla saataisiin pidettyä kohtuullisena. Tämän ratkaisun toimivuus edellyttäisi kuitenkin valvontaa. Polkupyörille toivottiin enemmän turvallisia ja katoksellisia paikkoja.

Pysäköintipaikkojen kehittämistä koskevien väittämien avulla on pyritty saamaan suuntaviivoja vastaajien mielestä hyväksyttävistä kehitysideoista, jotka mahdollisesti vähentäisivät tarvetta pysäköinnille. Eniten samaa mieltä esitetyistä kehittämiskeinoista oltiin: tiheämpi ja/tai laajempi joukkoliikennetarjonta vähentäisi kotitaloutemme tarvetta omaan autoon/autoille tai osan tai kaikki taloyhtiön autopaikoista voisi tarjota vuorottaispysäköintinä / nimeämättöminä. Edellä mainittuihin ratkaisuihin liittyen oli kuitenkin paljon vastaajia, jotka olivat täysin eri mieltä. Vähiten kyselyn vastaajat innostuivat oman auton tarpeen korvaamisesta yhteiskäyttöautojen ja muiden uudenlaisten liikkumispalveluiden avulla.

## 3. PYSÄKÖINNIN MUUTOKSET

### 3.1 Liikenteen ja maankäytön suuret kehitystrendit

Liikenteeseen ja maankäyttöön liittyviä suuria, globaaleja kehitystrendejä on tunnistettu viime vuosina useita. Niiden osalta on haastavaa ennustaa, miten voimakkaasti ne vaikuttavat Kajaanissa ja miten pitkällä aikavälillä muutoksia tapahtuu. Pysäköintiin vaikuttavia trendejä ovat:

1. Kaupungistuminen
2. Ilmastonmuutos
3. Liikkumismuotojen ja -tarpeiden muutokset
4. Ikääntyminen
5. Talouksien koon/asukasmäärän pieneneminen
6. Kaupan murros

#### 1. Kaupungistuminen



Kaupungistuminen vie asukkaita suurempiin kaupunkeihin. Mikäli kainuulaiset muuttavat Kajaanin suurempiin kaupunkeihin, asukasmäärä Kajaanissa ja Kainuussa kaiken kaikkiaan vähenee. Sitä myöten kysyntä asumiselle ja palveluille vähenevät, mikä johtaa edelleen siihen, että halu uusiin investointeihin tai remontteihin pienenee ja Kajaanin ydinalue ei uudistu. Pysäköintipaikkoja ei tarvitse lisätä ja nykyisilläkin pärjätään. Jatkossakin pysäköinti on pääasiassa piholla ja katujen varsilla.

Jos asukkailla on halu muuttaa nykyistä voimakkaammin Kajaanin ydinkeskustaan, kaupungistuminen lisää asukasmäärää. Tällöin asumisen ja palvelujen kysyntä kasvaa. Autopaikkoja tarvitaan lisää, jos auton käyttö kasvaa tai pysäköintinormi säilyy nykytasolla. Jos pysäköintinormi väljenee, autopaikkoja rakennetaan vähemmän: rakentaminen on halvempaa, mutta voi johtaa asumisen osalta kadunvarsipysäköintiin, jolloin asiakkaille jää vähemmän pysäköintipaikkoja. Jos normi on tiukka, autopaikat joko ohjataan tonteille, mikä lisää rakentamisen kustannuksia ja hillitsee uudisrakentamista tai maksukykyiset asukkaat haluavat rakenteellisen pysäköinnin, mikä vapauttaa kadunvarsipysäköintiä ja lisää palvelujen saavutettavuutta, jolloin asiakasmäärät kasvavat.

Kaupungistumisen vaikutukset voivat siis olla monimuotoisia eikä tässä vaiheessa voida tietää tarkasti, lisääntykö vai vähentykö pysäköinti Kajaanin keskustassa.

#### 2. Ilmastonmuutos ja / tai asennemuutokset muuttavat asukkaiden liikkumis- ja kulutustottumuksia



Tämä muutoksen myötä autoilu vähenee, mikäli sähköautoilu ei lisääny nopeasti. Kestävää liikkumista eli kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä suositaan nykyistä enemmän. Pysäköinnin osalta kysynnän pääpaino on pyöräpysäköinnissä ja hyvissä pyöräilyväylissä, joten

keskustan nykyiset autopaikat riittävät jatkossa hyvin.

Jos tavarankulutus vähenee ja/tai suositaan nykyistä enemmän verkkokauppaa, keskustan ydinalueen palveluiden kysyntä vähenee ja nykyiset autopaikat riittävät hyvin. Yhteiskäyttöautot tai automaattiohjatut autot vähentävät autojen kokonaismäärää, koska autot ovat tehokkaammin liikenteessä ja pysäköinti on lyhytaikaista. Yhteiskäyttöautojen yleistyminen on kuitenkin hidasta, koska Kajaanin ei ole asukasmäärän takia potentiaalinen markkina-alue. Automaattiohjattujen autojen käyttö yleistyy vasta useiden vuosien (vuosikymmenten) päästä. Sähkökäyttöiset autot eivät sinällään muuta pysäköintiä, vain latauspistokkeita tarvitaan lisää. Niitä varten tarvitaan tilaa pysäköintipaikan yhteyteen vähän nykyistä enemmän.

### 3. Ydinkeskustan alueella entistä iäkkäämpiä asukkaita



Jos ydinkeskustan väestö ikääntyy, asukkaat autoilevat vähemmän. Autot pysyvät parkissa pidempiä aikoja. Pysäköintijärjestelyjen laadun on oltava aikaisempaa parempi, joten pysäköintimäärä säilyy samana tai kasvaa.

Autottomia talouksia voi toisaalta olla aiempaa enemmän, jolloin pysäköintitarve vähenee.

### 4. Talouksien koko pienenee

Talouksien koon pieneminen lisää talouksien kokonaismäärää, mikä voi lisätä pysäköintitarvetta. Jos kustannustaso on korkea, omaan autoon ei ole varaa, jolloin pysäköintimäärä puolestaan vähenee.

### 5. Kaupan murros

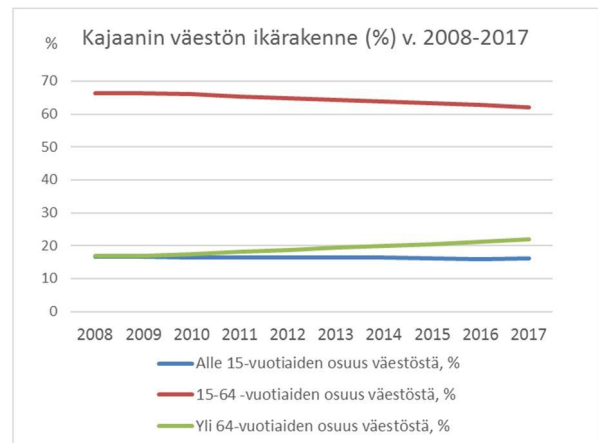
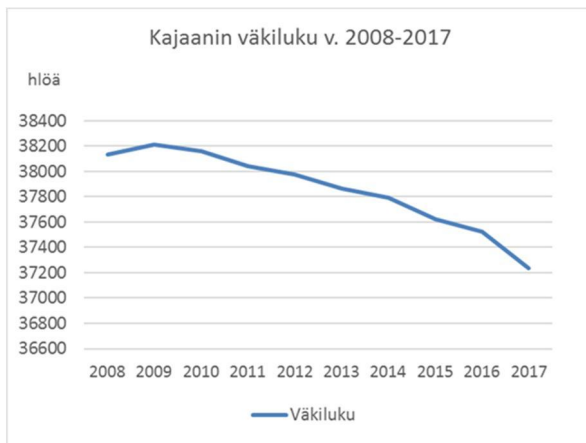
Digitalisaatio ja globalisaatio vahvistavat verkkokauppaa, joka haastaa erityisesti kivijalkakauppoja. Muutos näkyy erityisesti kaupunkien ydinkeskustoissa toiminnan muutoksina: tavarakauppa muuttuu entistä enemmän palveluiden myynniksi. Kauppakeskukset / hypermarketit ovat vahvistaneet asemaansa myös erikoistavarakaupassa, mikä myös heikentää kivijalkakauppojen toimintaedellytyksiä. Maailmalla myös kauppakeskukset ovat vaikeuksissa kisassa verkkokaupan kanssa. Kivijalkakauppojen määrän väheneminen pienentää pysäköinnin kysyntää.

## 3.2 Asukas- ja työpaikkamäärien muutokset

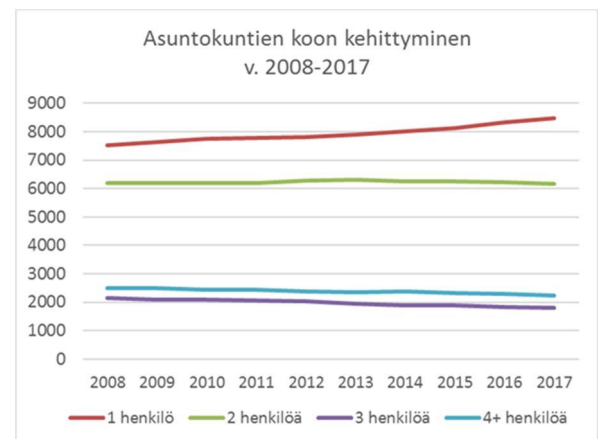
Väestön ikärakenne vaikuttaa myös osaltaan liikkumistarpeisiin.

Kajaanissa kymmenen vuoden aikajänteellä katsottuna työikäisten määrä on vähentynyt suunnilleen samassa suhteessa, kun eläkeikäisten määrä on kasvanut. Kokonaisväkiluku on Kajaanissa laskenut samalla, kun asuntokuntien lukumäärä on kasvanut noin 300:lla, mitä selittää yhden henkilön talouksien määrän lisääntyminen. Keskustassa väestön määrä on kasvanut 1 % v. 2013-2016.



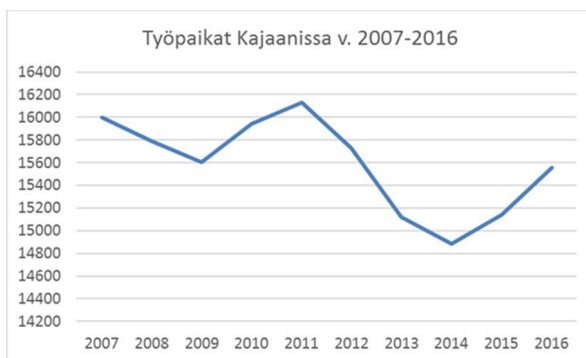


**Kuva 7. Kajaanin asukasmäärän ja ikärakenteen muutokset viime vuosina.**



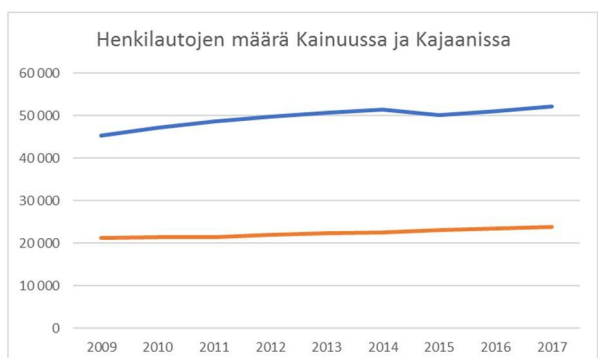
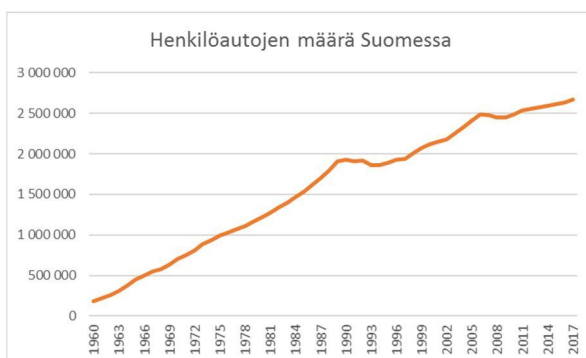
**Kuva 8. Kajaanin asuntokuntien muutokset viime vuosina.**

Ydinkeskustan alueella työpaikkojen määrä on hieman vähentynyt yhteensä noin 5 % viime vuosien aikana.



**Kuva 9. Kajaanin työpaikkojen määrien muutokset viime vuosina.**

Kajaanissa on vajaa 24 000 yksityistä henkilöautoa. Määrä on kasvanut 1-2 % vuosittain viime



vuosien aikana. Jatkuvasti pysäköitynä oleva auto käyttää yhtä pysäköintipaikkaa koko ajan, mutta liikenteessä oleva auto ei vaadi pitkäaikaista pysäköintipaikkaa päivisin.

**Kuva 10. Henkilöautojen määrien muutokset viime vuosina Suomessa, Kainuussa ja Kajaanissa.**



**Kuva 11. Kauppatie toukokuussa 2019.**

## 4. PYSÄKÖINTISTRATEGIA

### 4.1 Pysäköintistrategian lähtökohdat ja tavoitteet

Nykytila-analyysin perusteella Kajaanin keskustassa on määrällisesti riittävästi pysäköintipaikkoja. Hyvin hetkellisesti kadunvarsipaikat voivat olla täynnä, mikäli paikan haluaa läheltä (alle 100 m) sisäänkäyntiä. Lisäksi tonteilla yhteenlaskettuna pysäköintitilaa on runsaasti, haasteena on paikkojen epätasainen jakautuminen ja pienet pysäköintialueet, joilla esimerkiksi vuorottaiskäyttö tai paikkojen nimeämättömyys ei ole mahdollista. Autopaikkoja varattaneen, vaikkei omistaisikaan autoa mm. vieraita varten.

Ydinkeskusta-alueella pysäköinnin hinta on varsin pieni, erityisesti tonteilla, ja vapaita paikkoja löytyy tilapäiseen pysäköintiin kohtuullisen helposti. Tämän takia pysäköintipaikoille ei ole olemassa markkinoita, ja paikkoja ei esim. kannata vuokrata eteenpäin.

Monissa kaupungeissa koetaan autopaikkapuutetta, vaikka laskennallisesti paikkoja on riittävästi. Synä tähän voivat olla: paikat varattu tietyille käyttäjälle, eikä markkinoita vuokrata paikkoja eteenpäin ole, autolla halutaan sisäänkäynnin viereen, runsas kysyntä on hetkellisesti korkea, mutta viime vuosina erityisesti elintarvikekauppojen aukiolojen vapautuminen on tasannut kysyntää.

Oheiseen taulukkoon on arvioitu autopaikkojen määrän muutoksia liikkumismuotojen yleisillä muutoksilla ja niiden todennäköisyyksiä.

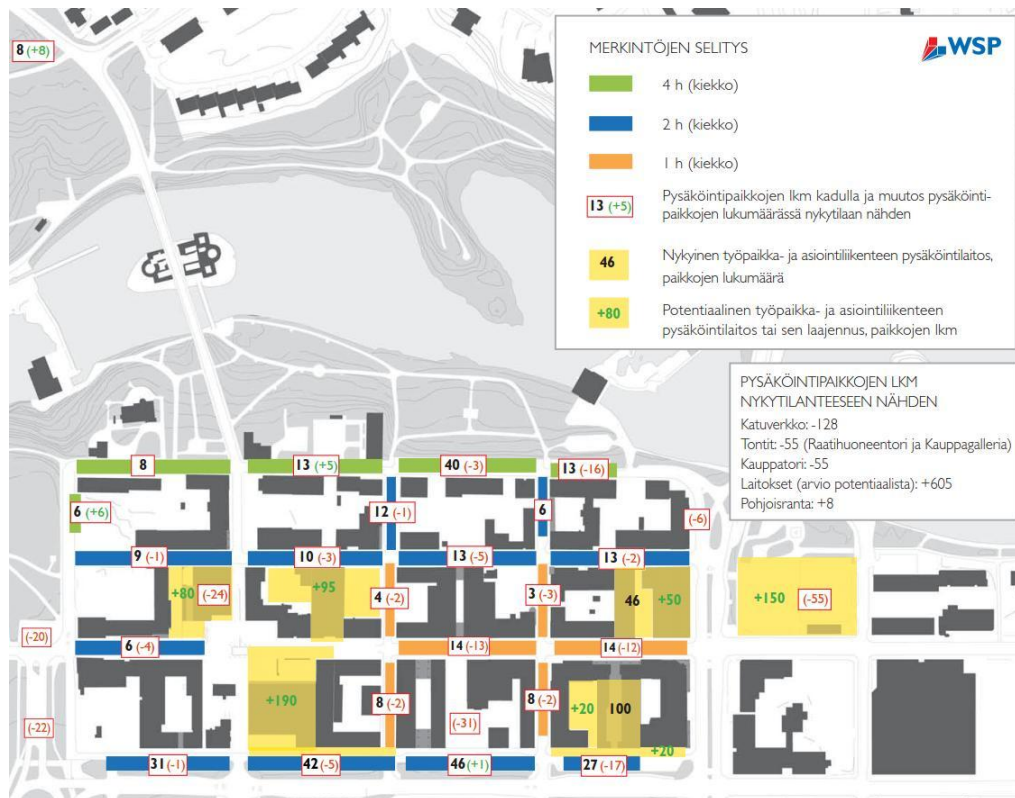
**Taulukko 5. Liikkumismuotojen ja pysäköintitarpeiden muutokset ja niiden todennäköisyys Kajaanissa.**

Muutos	Tontit	Yleiset p-paikat	Todennäköisyys
Yksityisautoilu suhteellisesti vähenee sekä kävely ja pyöräily lisääntyvät	Pitkäaikaista pysäköintiä tarvitaan, koska autoja omistetaan edelleen	Autopaikkoja ei tarvita lisää, ehkä voidaan jopa vähentää, kun kysyntä siirtyy hyvään pyöräpysäköintiin	Kohtalaisen epätodennäköinen, joskin tavoiteltava ympäristön kannalta
Yksityisautoilun suhteellinen osuus pysyy ennallaan	Autopaikkoja tarvitaan saman verran tai hiukan vähemmän kuin nykyään suhteessa asukasmääriin	Palvelujen määrä lisääntynee asukasmäärän kasvaessa, jolloin lisäpaikkoja tarvitaan. Jos asukasmäärä pysyy ennallaan tai vähenee, autopaikkojen määrä säilyy nykyisellään tai vähenee	Todennäköinen
Yksityisautoilun suhteellinen osuus kasvaa	Autopaikkojen tarve kasvaa. Nykymäärä riittää, jos paikkoja käytetään tehokkaammin	Autopaikkoja tarvitaan lisää	Epätodennäköinen, ei toivottava ympäristön kannalta

Kajaanin kaupunki on laatinut useita liikkumiseen ja pysäköintiinkin liittyviä strategioita ja linjauksia:

1. "Resurssiivisautta luontokaupungissa" sisältää mm. tiiviin kaupunkirakenteen sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön suosimisen, lähde: Kaupunkistrategia 2019-2022
2. Kaupunkikeskustan kehittäminen, lähde: Kajaanin elinvoimaohjelma 2018-2021
  - Vetovoimaisuuden ja viihtyvyyden parantaminen, olohuoneajattelu
  - Erikoiskauppa keskustassa, kivijalkakauppojen arvostus, ostovoiman lisääminen
  - Kaupunkirakenteen tiivistäminen, uudet pysäköintiratkaisut
  - Saavutettavuuden mielikuvan parantaminen

3. Kaikilla kaduilla parannetaan jalankulun olosuhteita viihtyvyyden ja esteettömyyden näkökulmasta. Kauppatoria ja lähialuetta kehitetään vetovoimaiseksi tori- ja kaupunkiranta-alueeksi, Ydinkeskustan pysäköintijärjestelmä perustuu keskitettyyn laitospysäköintiin, joka sijoittuu pääosin maan alle. Pysäköinti on maksutonta mutta aikarajoitettua, lähde: Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin (2011)
4. Kajaanissa on potentiaalia lisätä pyöräilyä. Pyöräilyn esitetyt pääreitit kulkevat Pohjolan-katua, Välikatua, Ämmäkoskenkatua, Linnankatua ja Lönnrotinkatua pitkin, lähde: Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma (2017)
5. Määritelty yleinen autopaikkanormi, jota noudatetaan, kun asemakaavassa ei ole annettu autopaikkoja koskevaa määräystä tai kun asemakaavasta poiketaan tai laaditaan uusi asemakaava, lähde: Kajaanin rakennusjärjestys (2015)



**Kuva 12. Kajaanin ydinkeskustan liittyminen kaupunkiin, yleissuunnitelma, kuva 79: pysäköinnin periaatteet, 2011.**

Ympäristötekkninen lautakunta on päättänyt viime vuosina useamman kerran pysäköintimaksujen ja maksullisen pysäköintialueen rajausten muutoksista.

Pysäköintistrategian tavoitteena voidaan pitää seuraavaa:

Autojen ja pyörien järkevillä pysäköintijärjestelmillä mahdollistetaan ydinkeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut, työpaikat ja asuminen.

Pysäköintiratkaisut tukevat kaupungin imagollisia, toiminnallisia ja ympäristöllisiä tavoitteita

Kaupungin strategialla ja elinvoimaohjelmalla pyritään edistämään kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä sekä tehokkaampaa pysäköintiä. Pysäköintilaskentojen perusteella Kajaanin keskustassa ei tarvita autojen lisäpaikkoja nykytilanteessa, pyöräpysäköintiä sen sijaan on kehitettävä. Pysäköinnin hintaa ei kannata pienentää, sillä silloin maksujärjestelmän kannattavuus jää liian heikoksi.

Jos pysäköinnin maksullisuus halutaan poistaa, silti aikarajoittamista tarvitaan, jotta pysäköintikierto on riittävän nopea eli paikkoja riittää myös asiakkaille. Aikarajoitus rajoittaa kuitenkin maksullisuutta tiukemmin, sillä maksamalla voi pysäköidä pitempään, aikarajoituksella ei.

Maksullisuuden poistamisen myötä pysäköintimaksujen tuotto jää kaupungille saamatta; millainen voisi olla ydinkeskustan elinkeinotoiminnan muutoksen vaikutus? Kuinka paljon maksullinen pysäköinti vie oikeasti maksavia asiakkaita pois ydinkeskustasta? Näihin kysymyksiin ei ole yksiselitteisiä vastauksia, mutta on muistettava, etteivät pysäköintiratkaisut yksistään ratkaise ydinkeskustan elinvoimaisuutta. Maksuton pysäköinti vie pohjaa tonteilla olevalta maksullisuudelta ja pysäköintilaitosten kannattavuus ja toimintaedellytykset heikkenevät edelleen.

Iso periaatteellinen kysymys on, kuka vastaa pysäköintijärjestelystä ja sen kustannuksista:

- Pysäköinnin aiheuttaja, siis autoilija (asiakas tai asukas) tai palvelun tuottaja (yritys, asuntoyhtiö yms) vai
- Julkinen toimija (kaupunki)

Yleinen lähtökohta on, että autojen ja kiinteistöjen omistajat vastaavat ensisijaisesti pysäköinnistä ja kaupunki järjestää paikkoja niille, joiden asiointi ei kohdistu tiettyyn kiinteistöön, esimerkiksi matkailijoille.

Pysäköinti voidaan jakaa erilaisiin ”vastakkainasetteluihin” sen mukaan, kenellä on käyttöoikeus pysäköintiin, kuka omistaa paikan tai miten pysäköinti toteutetaan, ks. seuraava kuva.

Käyttöoikeus		Omistus		Toteutus	
Vapaa	Rajoitettu	Julkinen	Yksityinen	Maanpäällinen alue	Rakenteellinen, rakennuksen yhteydessä
Ilmainen	Maksullinen			Maanpäällä kadunvarsi	kellarissa tai pihakantena Rakenteellinen, erillinen pysäköintilaitos

Kuva 13. Pysäköinnin periaatteellista ”vastakkainasettelua”.

## 4.2 Pysäköintiperiaatteet ja vaihtoehdot Kajaanissa

Pysäköinnin periaatteellisia muutoksia Kajaanissa voivat olla seuraavat muutokset:

- Täysin vapaa kadunvarsipysäköinti, tontit rajoitettuja tietyille käyttäjille
- Aikarajoitettu tai maksullinen kadunvarsipysäköinti, tontit rajoitettuja tietyille käyttäjille, osa maksullisia tai aikarajoitettuja (nykytilanne)
- Kadunvarsipaikat siirtyvät pysäköintilaitoksiin, samoin osa tonttien pysäköinnistä



Alla olevassa kuvassa on esitetty vaihtoehtojen hyvä ja huonoja puolia.

	A	B	C
Hyvä	<p>Autopaikan käyttö ilmaista autoilijalle</p> <p>Tonteilla mahdollisesti enemmän tilaa muulle toiminnalle</p>	<p>Rajoitus mahdollistaa autopaikkojen kierron</p> <p>Autopaikan käyttö kohtuuhintaista autoilijalle</p>	<p>Mahdollistaa lisärakentamisen</p> <p>Mahdollistaa katujen uudelleen järjestämisen, esimerkiksi jalankulkua ja pyöräilyä tai oleskelua / myyntipaikkoja suosivaksi</p>
Huono	<p>Kadunvarsipaikkojen käyttö pitkäaikaiseen pysäköintiin lisääntyy, ja vapaiden asiakaspaikkojen määrä vähenee nykyisestä</p> <p>Julkisten paikkojen tarve lisääntyy, autopaikkojen lisärakentamiselle maanpäälle kuitenkin vähän tilaa</p> <p>Tonttien maksullisen pysäköinnin kysyntä vähenee</p>	<p>Voi rajoittaa liikaa pysäköintiä</p>	<p>Vaatii investointeja pysäköintilaitoksiin</p> <p>Maksuttomaan pysäköintiin ei taida löytyä operaattoria, eli laitosinvestointi on rahoitettava pysäköintimaksuilla tai rakennusoikeuden myymisellä</p> <p>Jalankulkuetäisyydet pysäköintipaikan ja palvelujen välillä voi kasvaa</p>

**Kuva 14. Pysäköinnin eri ratkaisujen vertailua.**

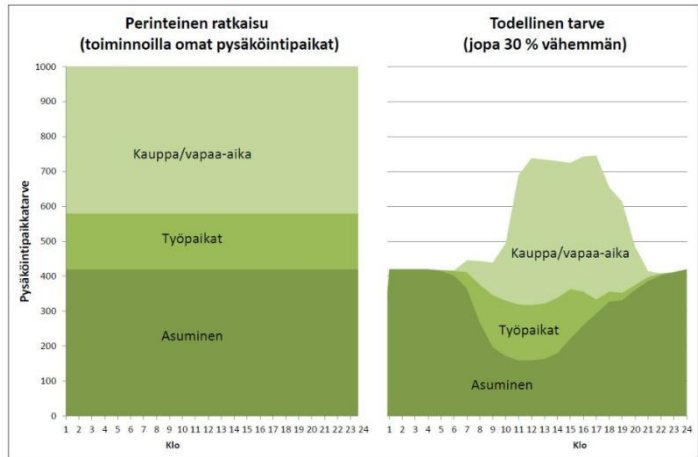
Voisiko maanpäällisiä pysäköintipaikkoja lisätä keskustassa? Seuraavia vaihtoehtoja on noussut mm. kansalaiskeskustelussa esiin:

- Kauppatori muutetaan pysäköintialueeksi ja toritoiminta siirretään Raatihuoneentorille. Se olisi lähellä kaupungintaloa, mutta Lönnrotinkatu on "esteenä" ydinkeskustan suuntaan. Torille mahtuisi noin 100 uutta autopaikkaa. Ratkaisu olisi erittäin merkittävä muutos kaupunkikuvallisestikin, eikä tori ole hyväksyttävä paikka pysäköinnille toiminnallisuuden, kaupunkikuvan ja imagon kannalta. Raatihuoneentorin toimivuus nykyaikaisena torina on myös kyseenalaista. Tätä vaihtoehtoa ei edistetä.
- Välikatu muutetaan yksisuuntaiseksi ja toiselle reunalle saadaan lisää pysäköintipaikkoja. Ratkaisu estää pyöräilyn pääväylän rakentamisen (katutila ei riitä molemmille). Paikat olisivat lähellä ydinkeskustaa mutta yksisuuntaisuus pidentää autolla ajomatkoja. Kadun varteen saisi noin 50 uutta autopaikkaa. Tätä vaihtoehtoa ei edistetä aktiivisesti ja ensin katsotaan seuraavan kohdan ratkaisun toimivuus.
- Olisiko muilla kaduilla mahdollista lisätä kadunvarsipaikkeitä? Lisäpaikkojen myötä kadun kunnossapito vaikeutuu. Esimerkiksi Kirkkokadun ja Koivukoskenkadun yksisuuntaistaminen mahdollistaa muutamien paikkojen lisäyksen. Em. kadut ovat osittain asemakaavassa LP-alueita. Tämä vaihtoehto on toteuttamiskelpoinen.
- Sissikadun jatkeelle kalliolle paikkojen toteuttaminen vaatii kallioleikkausta. Se on myös maisemallisesti merkittävä muutos. Jos Kruununpuodinmäen silta toteutetaan, paikat häviöisivät. Tätä vaihtoehtoa ei edistetä.
- Brahenkadun varrella on runsaasti pysäköintipaikkoja, joista osalle on voinut hankkia koko vuoden kestävän pysäköintiluvan. Kadun roolia läpiajoliikenteen osalta on haluttu vähentää muun muassa hankalien katuristeysten takia. On pohdittu, voisiko osan alueesta varata kiinteistöjen käyttöön LPA-alueena (LPA-alue on asemakaavassa osoitettu pysäköintiin tarkoitettu ja kiinteistön hallinnassa oleva pysäköintialue). Laskentojen mukaan Brahenkadulla, Kirkkokadusta itään, oli yöaikaan pysäköitynä autoja vain noin joka kuudessa ruudussa. Päiväsaikaan vilkkaimpana hetkenä noin kolmasosa paikoista oli vapaina. Myös lähikaduilta löytyy tilaa. Näillä perusteilla tilaa olisi osoitettavissa LPA-alueeksi kymmenille autoille. Tätä vaihtoehtoa kehitetään asemakaavamuutosten yhteydessä.



Voisiko tonteilla olevien autopaikkojen käyttöä tehostaa? Autopaikkalaskennoissa huomattiin, että tonteilla on käyttämättömiä autopaikkoja runsaasti, päivisin vapaana on noin 500 autopaikkaa. Jos autopaikka voitaisiin esimerkiksi vuokrata päivällä vaikka työntekijän käyttöön, autopaikkojen kokonaismäärän tarve vähenisi. Haasteena Kajanissa on se, että tonttien pysäköintialueet ovat pieniä, ja vuokraaminen käytännössä vaatisi paikkojen nimeämättömyyttä ja pysäköintilupalappujen tai liittymään sijoitettavan puomin käyttöönottoa. Kun lisäksi

pysäköintipaikkojen markkinat ovat vähäiset, halukkuutta vuokraamiseen ei löytynyt. Tämän vaihtoehdon toteuttaminen on täysin asunto-osaakeyhtiöiden tai kiinteistöyhtiöiden hallinnassa.



Voisiko autopaikkoja lisätä tai siirtää pysäköintilaitoksiin? Vuoden 2011 suunnitelmassa esitettiin pysäköinnin ohjaamista pysäköintilaitoksiin. Teknisesti pysäköintilaitoksia voisi tehdä Kauppatorin alle, Raatihuoneentorin alle, Pikku-Pohjolankadun alle tai uudisrakennusten alle. Kävelyetäisyyksien minimoimiseksi ja liikenteellisesti em. toriseudut olisivat hyviä. Kauppatori voisi olla perusteltu, jos torin viereen sijoittuva mahdollinen uudisrakennus vaatii velvoitepaikkoja. Jos tehtäisiin vain yksi iso laitos, niin sen sijainti tulisi olla mahdollisimman keskellä ydinkeskustaa. Se vaatisi jonkin olemassa olevan tai useamman vierekkäisen rakennuksen korvaamista uudella. Suurena haasteena on rakentamisen hinta ja käyttäjien todennäköinen haluttomuus maksaa pysäköinnistä riittävästi rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin verrattuna. Tätä vaihtoehtoa ei kannata sulkea kokonaan pois, mutta pysäköinnissä on varauduttava myös muihin ratkaisuihin.

Autopaikkojen rakentamisen kustannuksissa on suuria eroja riippuen ratkaisuperiaatteesta. Alla on esitetty suuntaa-antavia kustannuksia. On huomattava, ettei oheisissa kustannuksissa ole mukana tonttivuokria tai tonttiin liittyviä pääomakuluja. Pysäköintiratkaisulla on vaikutusta tontin rakentamistehokkuuteen.

**Taulukko 6. Autopaikkojen rakentamiskustannuksia.**

Ratkaisu	Euroa / autopaikka
Kadunvarsipaikka (riippuu merkittävästi siitä, rakennetaanko paikka vanhaan katurakenteeseen vai uutena)	500-5000
Pysäköintikansi	5 000-20 000
Pysäköintilaitos (viime aikoina on Suomessa selvitetty, voisiko pysäköintilaitos olla rakenteellisesti sellainen, että se olisi muutettavissa muuhun käyttöön, jos pysäköintiä ei tulevaisuudessa tarvitakaan niin paljon)	15 000-25 000
Kellaripysäköinti (esim. asuinkerrostalon alla, kellaripaikan muutos muuhun käyttöön erittäin hankalaa)	20 000-35 000

### 4.3 Esitys pysäköintistrategiaksi

Nykytila-analyysin, maankäytön ja asukasmäärien tulevaisuuden ennusteiden, kaupan ja muiden palvelujen myllerryksen sekä liikkumismuotojen hitaiden muutosnäkökymien perusteella esitetään, että Kajaanin keskustassa ei tehdä autojen pysäköintiin merkittäviä muutoksia. Maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa mahdollistetaan pysäköintilaitosten toteutuminen. Ne ovat lähtökohtaisesti maanalaisia. Maanpäällinen pysäköinti alueena tai laitoksena vie tilaa muulta tuottavammalta rakentamiselta eikä kaupunkirakenteen tiivistäminen toteudu. Kaupunkikuvallisesti maanpäällinen pysäköinti ei tue viihtyisää kaupunkitilaa.

Kaupunki ei aktiivisesti aja pysäköintilaitosten toteuttamista, eikä lähtökohtaisesti osallistu niiden rakentamis- tai ylläpitokustannuksiin. Asia kuitenkin harkitaan hankekohtaisesti, eli onko kaupungilla jokin rooli yleisen edun nimissä. On hyvin oletettavaa, että pysäköintilaitoksen rakentaminen ei ole kaupungille kannattava investointi pelkkien käyttömaksujen ja vastaavien korvausten perusteella. Rakentaminen voi olla perusteltu, mikäli sen avulla voidaan lisätä ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja parantaa alueen houkuttelevuutta. Pysäköintilaitoksen rakentamiseen osallistuminen vaatii poliittisen päätöksen.

Kirkkokatu ja Koivukoskenkatu muutetaan yksisuuntaisiksi ja niiden varsille osoitetaan uusia pysäköintipaikkoja. Ratkaisu vaatii vähäistä jatkosuunnittelua mm. liikennemerkkien osalta. Brahenkadun varrelle voidaan osoittaa LPa-alueita uudisrakennettavia kiinteistöjä varten.

Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelman (2017) mukaan ydinkeskustassa tarve lisäpyöräpaikoille. Osa paikoista tulisi olla katettuja ja niissä pitäisi olla pääsääntöisesti runkolukitusmahdollisuus. Katosten on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja sijainti hajautetusti lähellä sisäänkäyntejä.



Kuva 15. Pyöriä Raatihuoneentorin lähellä.

## 5. PYSÄKÖINTINORMI

### 5.1 Normiperiaatteita

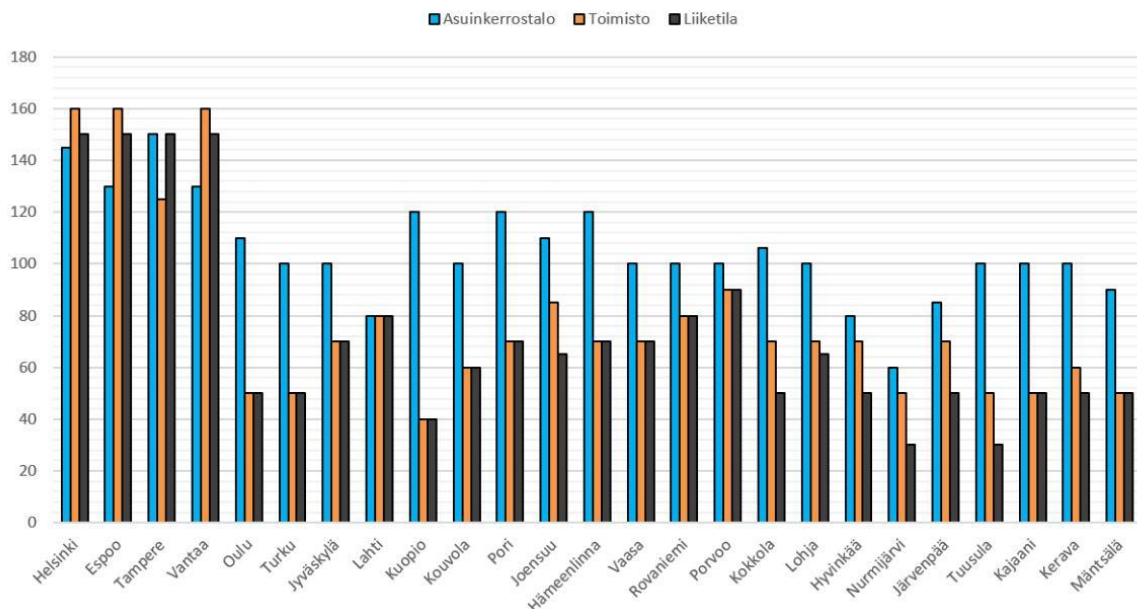
Pysäköintinormi on yksi maankäytön ohjaamisen osatekijä, jolla voidaan ohjata uudisrakentamisen laajuutta ja rakentamisen halukkuutta, pysäköinnin sijoittumista tontille, pysäköintilaitoksiin tai yleisille alueille ja katujen varsille. Pysäköintinormin voi nähdä myös liikunnan ohjauksen keinona.

Pysäköintinormi on pysäköintistrategian työkalu, jolla yleensä määritellään, kuinka monta autojen ja nykyään myös pyörien pysäköintipaikkaa uudisrakentamisen yhteydessä on toteutettava eli puhutaan velvoitepaikoista. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan rakentaa enemmän pysäköintiä kuin normi velvoittaa. Määrään vaikuttavat mm. liikennetkaisu, ympäristöseikat ja pihan toimivuus. Pääsääntöisesti pysäköintipaikat sijaitsevat samalla tontilla kuin rakennus, mutta voivat sijaita myös muualla tontin ulkopuolella vastaavassa paikassa. Näistä paikoista on oltava selkeät sopimukset. Yleensä auto- tai pyöräpaikkavelvoite määritellään rakennettavien kerrosneliöiden tai asuntojen määrän perusteella.

Neliömäärään perustuva mitoitus (1ap per x neliometriä) ei ohjaa rakentamaan tietynkokoisia asuntoja, jos mukaan ei oteta lisäehtoa "Tai vähintään 1 ap/asunto". Rakennuttajan tarvitsee tietää vain kohteen kokonaisneliömäärä, jotta pysäköintitilan tarve voidaan laskea.

Oheisessa kuvassa on eri kaupunkien pysäköintinormeja Mikko Jokisen opinnäytetyöstä. Väljimmät normit ovat pääkaupunkiseudulla. On huomattava, että kuvan laatimisen jälkeen esimerkiksi Oulussa ydinkeskustan normiksi on määritetty kerrostaloille 1/210 ap/k-m<sup>2</sup>.

### Keskustojen vähimmäispysäköintinormi (1 ap / x k-m<sup>2</sup>)



**Kuva 16. Eri kaupunkien käytössä olevia pysäköintinormeja, lähde: Lappeenrannan kaupungin pysäköintinormiselitys, Hämeen ammattikorkeakoulun opinnäytetyö, Mikko Jokinen 2017.**

Useissa kaupungeissa myös pyöräpysäköinnin vähimmäismäärät on normitettu. Laadulliset tekijät on huomioitava, jotta pyöräpysäköintijärjestelyt ovat riittävän toimivia. Samalla tavalla kuin auton pysäköintipaikalle tulee voida ajaa autolla, niin pyörän pysäköintipaikalle pitää voida "ajaa" pyö-

rällä. Portaiden alapäässä ja kolmen oven takana oleva tila ei ole pyöräpysäköintipaikka, vaan varasto. Vähimmäislaadun määrittely on tärkeää.

Pysäköintinormin on syytä olla erilainen kaupungin eri osissa. Yleensä ydinalueella on väljin normi eli vähiten autopaikkoja rakennettua neliömäärää kohden, koska palvelut lähellä ja alueella pärjää ilman autoakin. Ydinkeskustassa on eri liikkumismuotoja käytettävissä, linja- ja rautatieasema on lähellä sekä jalankulku- ja pyöräilymahdollisuudet ovat hyvät. Väljällä normilla halutaan tiivistä maankäyttöä ja neliöitä autopaikkaa hyödyllisempään ja tuottavampaan käyttöön. Valtakunnallistenkin ohjeistusten mukaan rakentamista halutaan ohjata ydinalueelle. Ydinkeskustan ulkopuolella vastavuoroisesti auton käyttö on usein tarpeellisempaa, sillä matkat ovat pitempiä, joukkoliikenteen tarjonta huonompaa ja asuminen on väljempää.

Viime vuosien aikana normeja on pääsääntöisesti väljennetty eri kaupungeissa. Sillä on pyritty erityisesti ydinalueiden tiivistämiseen ja uudisrakentamisen halukkuuden lisäämiseen sekä haluttu vahvistaa joukkoliikennettä ja jalankulkua ja pyöräilyä.

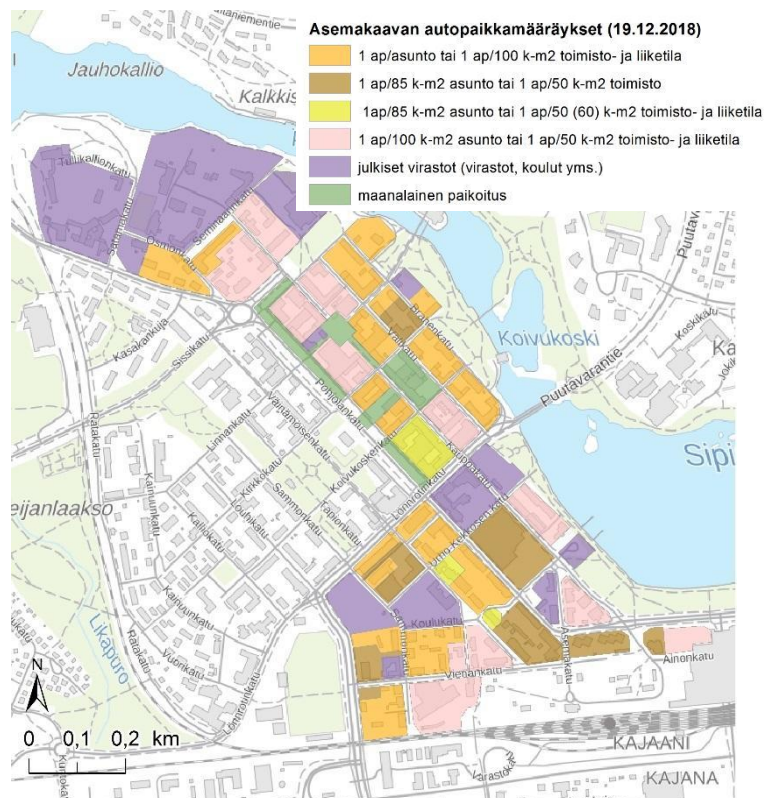
Pysäköintipaikkarakentaminen herättää keskustelua. Joskus autopaikkoja yliarvostetaan, eli niiden määrää perustellaan asuntojen tai palvelujen saavutettavuudella tai halukkuudella. Se voi johtaa ylimääräisten paikkojen rakentamiseen. Toisaalta pysäköintiä joskus aliarvostetaan ("kyllä sen auton johonkin aina saa pysäköityä"), mikä voi johtaa paikkojen puutteeseen ja väärin-pysäköintiin. Auton käyttäjä on harvoin valmis maksamaan paikan rakentamisen kustannuksia täysimääräisesti, mikä voi johtaa siihen, että rakentaja perii kustannukset muutoin, esim. asuntojen hinnassa.

## 5.2 Päivitetty pysäköintinormi ja joustot

Kajaanin ydinkeskustan pysäköintinormit ovat eri tyyppisiä eri kortteleissa, ks. kuva 17. Se johtuu siitä, että kaavoitusta on tehty osittain pitkän ajan kuluessa ja vanhimmat voimassa olevista keskustan asemakaavoista on 1960-luvulta. Tarpeet ja ratkaisuperiaatteet ovat muuttuneet. Pysäköintinormia käytetään suoraan poikkeamisluvan perusteena pysäköintipaikkoja määritettäessä alueen rakennushankkeille sekä asemakaavoissa.

Kajaanin kaupunkialue jaetaan kahdeksi osa-alueeksi: keskusta-alue ja muu asemakaava-alue. Keskusta-alue on vastaava kuin rakennusjärjestyksessä määritelty alue, ja se on esitetty kuvassa 18.

Taulukossa 7 on päivitetty asemakaava-alueen autojen pysäköintinormi. Keskusta-alueella normi on



Kuva 17. Keskustan eri tyyppisiä pysäköintinormeja.

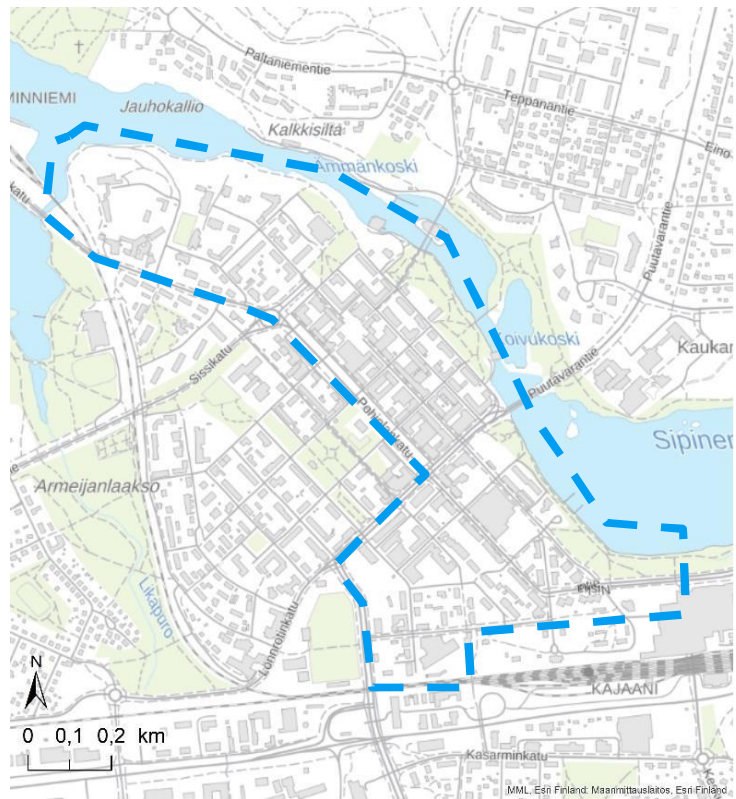


väljempi kuin muualla asemakaava-alueella, eli autopaikkoja tarvitaan vähemmän kerrosalaa kohden. Keskustassa voidaan ajatella olevan riittävät palvelut, jotta eläminen autotta onnistuu hyvin. Tavoitteena on edistää alueen tiivistymistä ja uudisrakentamista.

Opiskelija-asumisessa ja tehostetussa palvelu- ja senioriasumisessa normi on huomattavasti väljempi kuin tavanomaisessa asumisessa, koska on oletettavaa, että em. kohteissa asuu autolla liikkuvia vähän.

Normi määrittää minimiautopaikkamäärän.

Nykyisissä keskustan asemakaavojen normeissa asuntoihin kohdistuva normi on yleisesti 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>. Esimerkiksi tontilla, jossa on Kajaanille tyypillinen noin 3000 k-m<sup>2</sup>, ero nykyisen 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> ja esityksen välillä on 10 autopaikkaa. Ero nykyisen 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> ja esityksen välillä on viisi autopaikkaa.



Kuva 18. Pysäköintinormin keskusta-alue.

Taulukko 7. Autojen pysäköintinormit Kajaanin kaupunkialueella.

Käyttötarkoitus	Keskusta-alue ap / k-m <sup>2</sup>	Muu asemakaava-alue ap / k-m <sup>2</sup>
ASUMINEN		
Kerrostalot	1 / 120	1 / 85
Opiskelija-asuminen	1 / 220	1 / 150
Tehostettu palveluasuminen	1 / 300	1 / 200
Senioriasuminen	1 / 140	1 / 100
TOIMISTO- JA LIIKETILAT		
	1 / 80	1 / 50
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA		
	1 / 50	1 / 50

Taulukossa 8 on kuvattu voimassa olevan rakennusjärjestyksen autopaikkavaatimukset. Uusi normi korvaa osaltaan rakennusjärjestyksen määräykset. Selkeimmät erot ovat keskusta-alueen asumisessa; rakennusmääräyksessä on vaade 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> ja uudessa normissa vastaava määräys on 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>. Myös opiskelija-asunnoissa ja tehostetussa palveluasumisessa on selkeästi väljemmät normit kuin aiemmin.



Normin väljennyksen taustalla on havainnot siitä, että autopaikkoja löytyy ydinkeskustan alueelta, joskaan ei aina sisäänkäynnin välittömästä läheisyydestä. Lisäksi muutoksella helpotetaan uudisrakentamista ja alueen tiivistämistä. Pyöräilyn suosio on kasvamassa ja sitä halutaan tukea. Myös joukkoliikennettä halutaan tukea, joskaan Kajaanissa paikallisliikenne ei monin osin ratkaise liikumistarpeita. Autopaikkanormeja on väljennetty myös muiden kaupunkien ydinkeskustoissa.

**Taulukko 8. Rakennusjärjestyksessä määritellyt autopaikkamääräykset (lähde: Kajaanin rakennusjärjestys 2015).**

Käyttötarkoitus	Autopaikkamääräys
Erillispientalot	2 ap/ as
Kerrostalot	Keskusta 1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup> , muut alueet 1 ap/ 85 k-m <sup>2</sup> , suositus muualla kuitenkin 1 ap/as
Rivitalot	1,5 ap/ as, 15 % sallitusta kerrosalasta tulee käyttää autopaikoituksen järjestämiseen
Opiskelija-asunnot ja -asuntolat	Kuten kerrostaloissa, paitsi soluasuntoloissa voidaan käyttää 1 ap/ 4 asuntolapaikkaa
Muut asuntolat (hoivakodit, lastenkodit)	1 ap/ 130 k-m <sup>2</sup>
Toimisto- ja liiketilat	1 ap/ 50 k-m <sup>2</sup> päivittäistavaran kaupat, joiden ala > 400 k-m <sup>2</sup> 1 ap/ 25 k-m <sup>2</sup>
Majoitusliike	1 ap/ 80 k-m <sup>2</sup>
Terveyskeskus	1 ap/ 90 k-m <sup>2</sup>
Teatteri, konserttitalo, kirkko	1 ap/ 50–80 k-m <sup>2</sup>
Kirjasto	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Uimahalli, urheilutalo	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Peruskoulu	1 ap/ 150 k-m <sup>2</sup>
Muu koulu	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Päiväkoti	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
Varasto	1 ap/ 150 k-m <sup>2</sup>
Yksittäiskioski omalla tontilla	1 ap/ 5 k-m <sup>2</sup>



**Kuva 19. Brahenkatu.**

Suomessa on käytössä pysäköintinormin joustoja. Niiden perusteella autopaikkanormista voidaan myöntää rakennusluvan yhteydessä joustoa eli rakentamisen yhteydessä voi rakentaa vähemmän autopaikkoja kuin, mitä perusnormi edellyttää. Joustoja ovat muun muassa: laadukas pyöräpysäköinti, autopaikkapörssi, yhteiskäyttöautot, autopaikkojen varaus- ja ohjausjärjestelmä, liikumissuunnitelma lähinnä työpaikkakohteissa ja keskitetty pysäköintilaitos. Näistä voisi Kajaanissa sopia parhaiten laadukkaana pyöräpysäköinnin lisäksi pitkällä aikavälillä keskitetty pysäköintilaitos. Siinä jousto perustuu siihen, että laitoksessa pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä. Paikat voidaan yleensä ”ylibuukata”, eli autopaikkoja on vähemmän kuin niiden käyttäjiä. Ratkaisu perustuu siihen, että pysäköijät ovat hyvin harvoin kaikki yhtä aikaa paikalla ja kaikilla paikan varanneilla ei välttämättä ole autoa käytössään. Pyöräpysäköinnin jousto vaatii sen, että pyöräpaikat on rakennettu riittävän laadukkaasti ja määrä on riittävä. Joustoiksi esitetään alla olevan taulukon mukaisia periaatteita.

**Taulukko 8. Autojen pysäköintinormien joustomahdollisuudet Kajaanin kaupunkialueella.**

Käyttötarkoitus	Jousto
Laadukas pyöräpysäköinti (=esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä	- 5...10 %
Yleishyödyllinen vuokratalokohde	- 20 %
Keskitetty pysäköintilaitos (vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä)	Iso keskitetty laitos - 30 % Maanalainen laitos - 20 % Maanpäällinen laitos -15 %
Lievennyksen käyttäminen edellyttää asemakaavamääräystä paikkojen nimikoimattomuudesta	
Suojelukohteet	Tapauskohtaisen harkinnan mukaan

Lisäksi joustoja on määritelty yleishyödyllisille vuokratalo- ja suojelukohteille. Vuokratalokohteiden osalta tavoitteena on alentaa rakentamiskustannuksia ja siten osaltaan mahdollistaa kohtuuhintaiset vuokra-asunnot. Suojelukohteiden jouston tavoitteena on lisätä suojelukohteiden käyttöä ja kunnostamisen mahdollisuuksia.

Joustolle on määritelty leikkuri, eli joustojen yhteismäärä voi olla enintään -30%. Leikkuri ei koske suojelukohteita. Kajaanissa ei käytetä sellaista velvoitepaikkaperiaatetta, että uudisrakentaja voisi tehdä sopimuksen autopaikoista tulevaisuudessa toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Velvoitepaikat on siis osoitettava jo olemassa olevaan laitokseen, tehtävä sopimus olemassa olevista pysäköintipaikoista tai rakennettava rakennushankkeen yhteydessä.

Pyöräpysäköinnin osalle esitetään alla olevan taulukon mukaisia normeja.

**Taulukko 9. Polkupyörien pysäköintinormit Kajaanin kaupunkialueella.**

Käyttötarkoitus	Keskusta-alue ppp / k-m <sup>2</sup>	Muu asemakaava-alue ppp / k-m <sup>2</sup>
ASUMINEN		
Kerrostalo	1 / 30	1 / 30
Opiskelija-asuminen	1 / 20	1 / 20
Tuettu palveluasuminen	1 / työntekijä ja vierailija	1 / työntekijä ja vierailija
Senioriasuminen	1 / 50	1 / 50
TOIMISTO- JA LIIKETILAT		
	1 / 50	1 / 80
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA		
	1 / 50	1 / 100

Pyöräpysäköinnin laatuvaatimukset ovat seuraavat:

*Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään puolet polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa puolet paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 50 % paikoista. Oppilaitoksissa ja palveluissa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 50 % paikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi. Pyöräpysäköinnin mitoituksessa käytetään RT-korttien polkupyörien pysäköinnin ja säilytyksen mitoitusohjeita.*

Hissittömiin kerrostaloihin pyritään uudisrakentamisen tai perusparannuksen yhteydessä toteuttamaan lastenvaunuille ja pyörällisille kävelytelineille eli rollaattoreille esteetön varasto. Rollaattorivarasto voi olla kylmä tila. Mitoituksessa käytetään mm. RT-kortiston esteettömyysohjeita.