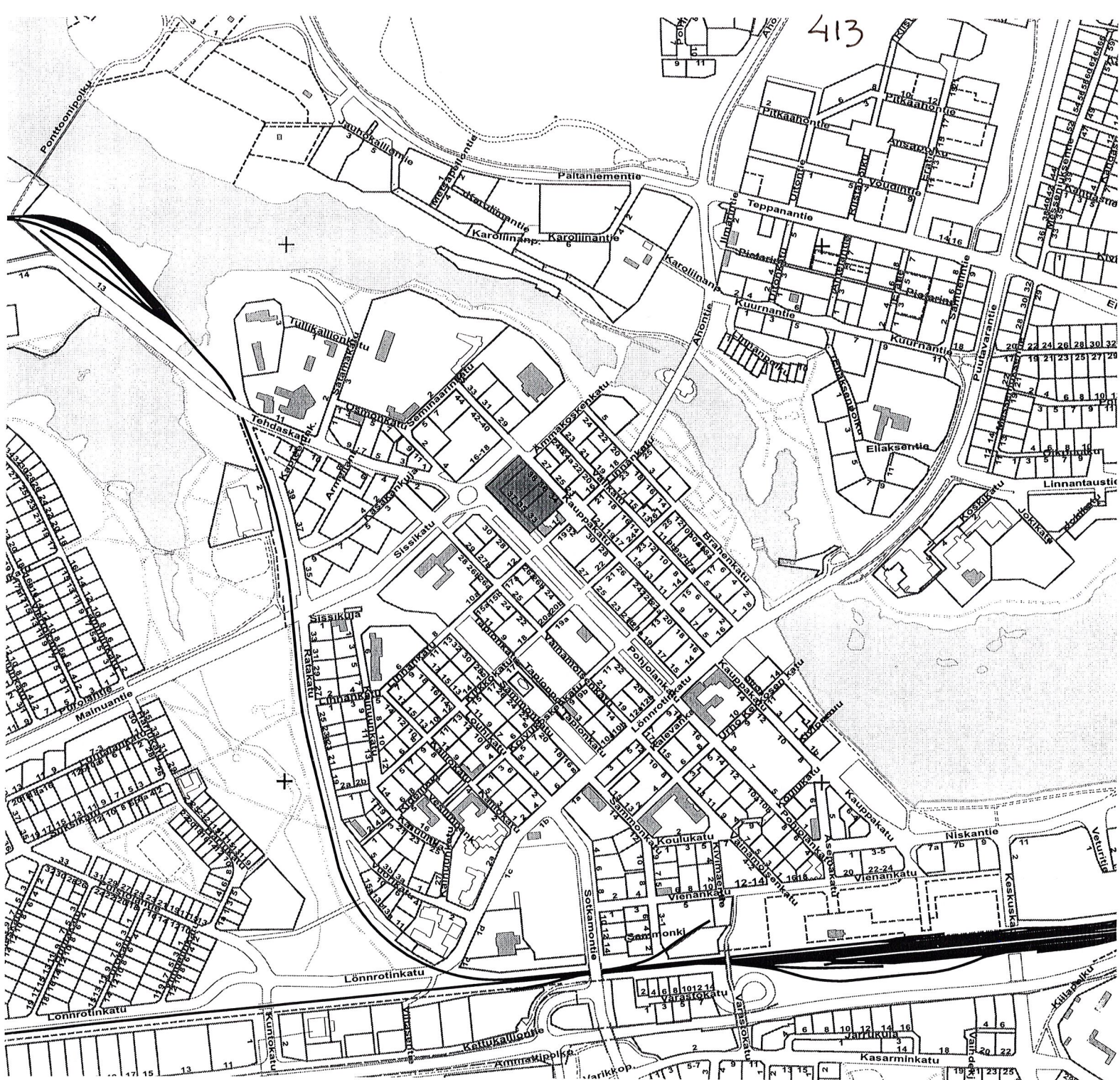




ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

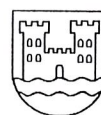
KORTTELI 9 TONTIT 25, 26 JA 28 SEKÄ KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 9 TONTIT 1, 2 JA 3 SEKÄ KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Tekninen palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	21.11.2001
SELOSTUS	31.01.2002
TEKN. LTK	06.02.2002
	13.03.2002
KAUP. HALLITUS	18.03.2002
KAUP. VALTUUSTO	25.03.2002

SISÄLTÖ

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
TIIVISTELMÄ
LÄHTÖKOHDAT
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Kaupunginvaltuuston päätökset 5.11.2001 § 133 ja § 134
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Selvitykset ja suunnitelmat
 - yleissuunnitelmatasoinen liikenne- ja katu ympäristösuunnitelma lähi-alueelle (3a)
 - rakennushankkeen luonnoksia (3b)
 - selvitys rakennushistoriasta (3c)
 - ote maaperän pilaantuneisuuden esiselvityksestä ja alustavasta maaperätutkimuksesta, selostus ja tutkimuskartta (3d)
 - alustava arkeologinen selvitys (3e)
4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista
 - Kajaanin kaupungin katuverkon liikennelaskennat 1995-2001
 - Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelma, liikenneympäristö, 2001
 - Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaava, 1984
 - Kajaanin keskustaajama osayleiskaava 2015, 1992
 - Kajaanin keskustan katualueet, yleissuunnitelma, 2001
 - Kajaanin kaupungin talousarvio 2002

LIITEKARTAT

- 1.
2. Ote Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavasta 2015 (2a) ja sen suojelukohdekartasta (2b), ote Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavasta (2c) ja sen havainnekuvasta (2d)
3. Voimassa oleva asemakaava, poistokartta
- 4.
5. Rakennettu ympäristö: rakennukset (5a), viistoilmakuvat (5b), tekniset verkostot (5c)
- 6.
7. Asemakaavakartta määräyksineen
8. Havainnekuvat: ote ympäristön liikenteen yleissuunnitelmasta (8a), ote uudisrakennusten hankesuunnitelmaluonnoksista (8b)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

KAJAANIN KAUPUNKI **Tekninen palvelukeskus**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31 päivänä tammikuuta 2002 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kajaanin kaupunki
1. kaupunginosa
kortteli 9, tontit 25, 26 ja 28
sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kajaanin kaupunki
1. kaupunginosa
kortteli 9 tontit 1, 2 ja 3 sekä katualuetta.

Kaava-alue on kaupungin ydinkeskustassa.

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Kaupunginvaltuusto teki 5.11.2001 § 133 periaatepäätöksen IT-talo- ja elokuvakeskus-hankkeen toteuttamisesta Kauppakatu 36 ja 38 alueelle.

Kajaanin kaupunki, Kiinteistö Oy Kauppakatu 38 ja Kainuun Sanomat Oy allekirjoittivat 22.1.2002 maankäyttösopimuksen kiinteistökaupasta, asemakaavan ja tonttijaon muutosten laadinnasta ja toteuttamisesta, autopaikkarasitteen perustamisesta ja autopaikkojen rakentamisesta.

Asemakaavan muutosprosessi toteutui osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sen yhteydessä laadittiin yleissuunnitelmatasoinen liikenne- ja katu ympäristösuunnitelma lähialueelle ja rakennushankkeen luonnoksia. Kaavamutosta varten selvitettiin rakennushistoriaa, maaperän pilaantuneisuutta ja arkeologiaa sekä liikennemelua.

Kaavamutosta varten pidettiin 15 suunnittelukokousta ja kaksi yleisötilausta. Hankkeen valmisteluun osallistui useita kymmeniä eri alojen asiantuntijoita ja osallisia.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoite on mahdollistaa IT-talon ja elokuvakeskuksen rakentaminen Kajaanin ydinkeskustan kortteliin 9, Kainuun Sano-

mat Oy:n omistamien rakennusten käyttö liike-, toimisto- ja asuintiloina, vanhan rakennuskannan suojelu ja riittävä pysäköintipaikkojen tarjonta.

Korttelin 9 pääkäyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalokorttelista toimitilarakennusten kortteliksi, jossa sallitaan asumista. Sallittu kerrosala lisääntyy lähes kaksinkertaiseksi. Pysäköintiä varten osoitetaan maanalaista tilaa sekä korttelialueen että katualueen alle. Neljä rakennusta, yhteensä lähes 3000 k-m², suojellaan asemakaavalla ja ydinkeskustan viimeisen umpipihan säilymistä edistetään.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Ennen uudisrakentamista on pilaantunut maaperä puhdistettava. Ennen kaivutöiden aloittamista on selvittävä tarkemmin mahdollisten arkeologisten jäänteiden sijaintia ja suoritetaan niiden vaatimat työt.

IT-talo ja elokuvakeskus on tarkoitus rakentaa ns. projektinjohtourakkana vuosina 2002-03. Lähialueen liikenneympäristö pyritään viimeistelemään samanaikaisesti rakennushankkeen ympäristötöiden kanssa.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavamuutosalue on Kajaanin ydinkeskustan ruutukaava-aluetta, kaupungin toiminnallista liikekeskusta, jota ollaan asteittain muuttamassa kävely-painotteiseksi.

Alue on maastoltaan tasaista rakennettua kaupunkikeskustaa eri ikäisine ja muotoisine rakennuksineen sekä pysäköinti- ja katualueineen. Alueelle suunnitellut uudet toiminnot tukevat olevia keskustatoimintoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tonttien 25, 26 ja 28 rakennusoikeus on käytetty tonttien 26 ja 28 rakennuksiin (kartta 5a, viistoilmakuvat 5b).

Tontti 25 on asfaltoitu pysäköintialueeksi, jossa osa paikoista on yleisessä käytössä ja osa vuokrattuna. Tontilla kasvaa kolme koivua.

Tontilla 26 on Kauppakadun varressa kolmikerroksinen ja Pohjolankadun puolella kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Tontilla 28 on Kauppakadun varressa kolme- ja nelikerroksinen rakennus, joiden pohjakerros on liiketiloja ja ylemmät kerrokset asuin- ja toimistotiloja. Pohjolankadun puolella on 7-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka pohjakerros on liiketiloja.

Tontilla 28 on Kajaanin ydinkeskustan viimeinen säilynyt umpinainen piha-piiri, jota rajaavat sivuilta vanha painohalli ja autotallirakennus. Piha on asfaltoitu autopaikoiksi ja kaipaa kunnostusta. Painohallin seinustalla on Kajaanin oloissa erikoisen runsaaksi kehittynyt villiviinikasvusto.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvällä katualueella on Ämmäkoskenkatu ja ns. Pohjolankadun sivuväylä pysäköintipaikkoineen. Ämmäkoskenkadun varressa on koivurivi, joka on kuntotutkimuksen perusteella uusittava.

Lähiympäristön katualueiden liikennemäärät ovat muuttuneet viime vuosina ydinkeskustan kävelypainotteisuuden lisäyksen vuoksi seuraavasti:

liikennemäärät ajon./vrk

	syksy - 1995	syksy - 1996	syksy - 1997	joulu - 1997 kokeilu	kevät - 1999	kevät - 2000	kevät - 2001
Pohjolankatu	9200	10000	10200	10900	11050	10550	12000
Sissikatu	-	11950	9650	9250	5250	8100	8050
Kauppakatu	10500	12200	-	-	-	-	-

Kajaanin kaupungin katuverkon liikennelaskennat 1995-2001

Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelman (2001) suositusten mukaan on nopeusrajoituksia alennettu syksyllä 2001 Pohjolankadulla 40 km/h:iin ja Sissikadulla, Ämmäkoskenkadulla ja Kauppakadulla 30 km/h:iin.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin (kartta 5c).

3.1.4 Maanomistus

Tontin 205-9-1-25 omistaa Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppakatu 38, tontit 205-9-1-26 ja 28 Kainuun Sanomat Oy ja katualueen kaupunki. Tontilla 205-9-1-25 on rasitteet tonttien 26 ja 28 autopaikkoja varten.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kainuun seutukaavaliiton vaihekaava I on vahvistettu 29.4.1980, vaihekaava II 3.11.1983 ja vaihekaava III 15.3.1991. Vaihekaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (kartta 2a). Kainuun Sanomien painosali on Kajaanin keskustaajama osayleiskaava 2015:n suojelukohdeluettelossa (kartta 2b) ja se on suojeltu asemakaavamerkinnällä **sr-4**: Rakennusala, jolla olevia kirjapainotiloja saadaan peruskorjata ja vähäisissä määrin laajentaa korttelialueella voimassa olevien käyttötarkoitusta ilmoittavien määräysten estämättä.

Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.1.1985 asemakaavoituksen pohjaksi (kartat 2c ja 2d). Osayleiskaavassa

alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jossa tehokkuus $e=1,8$. Sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten 70 % ja liike- ja toimistohuoneistoja varten 50 %. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on määritelty. Korttelialueen läpi on varattu ohjeelliset yleisen jalankulun yhteydet Kauppakadun, Pohjolan kadun ja Raatihuoneentorin välille.

Alueella on voimassa 23.4.1965 ja 28.4.1980 vahvistetut asemakaavat. (kartta 3). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ALK ja ALK³).

Tonteilla 25 ja 26 em. käyttötarkoituserä sisältää lisäksi seuraavaa: ”Alueelle saadaan sijoittaa toimisto, liike- ja kokoustiloja, mutta ei yleistä polttoaineiden jakeluasemaa. Asuinkerrosalaa tulee olla vähintään 10 % ja korkeintaan 90 % sallitusta kerrosalasta. Rakennukset on rakennusalojen osoittamalla tavalla rakennettava yhteen naapuritonteille rakennettujen tai rakennettavien rakennusten kanssa. Kuitenkin voidaan rakennukset rakentaa irti tontin rajasta, mikäli kumpikin osapuoli tekee samoin. Tässä tapauksessa on kerrostalo sijoitettava vähintään 5 m päähän ja rivitalo vähintään 4 m päähän tontin rajasta. Jos rakennuksen pääty ulotetaan rakentamattoman naapuritontin rajaan, se on käsiteltävä julkisivun tapaan. Tällaiseen päätyyn voidaan naapurin luvalla tehdä ikkunoita, joiden alareunan korkeus lattiasta on 150 cm. Tontilla tulee olla yksi autopaikka jokaista asuntoa kohti ja lisäksi yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan kutakin 100 m² kohti. Yksi autopaikka tulee olla kymmentä kokoushuoneen istumapaikkaa ja sairaalan neljää potilaspaiikkaa kohti. Teollisuustontilla tulee olla yksi autopaikka viittä työntekijää kohti.”

Tontilla 28 rakennusoikeus on 3800 k-m² ja kerrosluku Kauppakadun varressa neljä, Pohjolan kadun varressa seitsemän ja tontin keskiosassa kaksi. Tontilla 25 rakennusoikeus on 3700 ja tontilla 26 1950 k-m². Kerrosluvut ovat Kauppakadun varressa neljä ja muulla osalla tontteja 25 ja 26 kaksi. Ajoneuvoliikenne on kielletty tonteilta 25 ja 26 Kauppakadulle ja osalle Ämmäkoskenkatua.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 30.3.1998. Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmitausasetuksen n:o 493/82 mukainen ja se perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään. Alueen pohjakartan sisältö on tarkastettu 2.1.2002. Alue on rakennuskiellossa 7.1.2003 saakka, koska kaupunginvaltuusto on päättänyt muuttaa alueen asemakaavaa.

3.2.2 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähiympäristön asemakaavat ovat vanhentuneita ja lähes koko ydinkeskusta on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Kajaaninjoki ja keskusta -osayleiskaavan ja ydinkeskustan asemakaavamuutosten laadinnat ovat ajankohtaisia.

Vuonna 2001 laadittiin Kajaanin keskustan katualueet -yleissuunnitelma, joka sisältää katu ympäristön muuttumisen toiminnallisesti ja visuaalisesti kävely painotteiseksi keskustaksi. Suunnitelma laadittiin yhteistyössä Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelman (2001) kanssa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset (liite 1)

Kaupunginvaltuusto on 5.11.2001 § 133 tehnyt periaatepäätöksen IT-talo- ja elokuvakeskushankkeen toteuttamisesta Kauppakatu 36 ja 38 alueelle. Päätös sisältää ehtoja, jotka koskevat hankkeiden rahoitusta ja käynnistymistä, mutta eivät asemakaavamuutoksen sisältöä, sekä yhden eriävän mielipiteen.

Kaupunginvaltuusto on 5.11.2001 § 134 päättänyt, että tonttien 205-1-9-25, 205-9-1-26 ja 205-9-1-28 alueiden asemakaavaa muutetaan IT-talo-hankkeen edellyttämällä ja maankäyttösopimusluonnoksessa kuvatulla tavalla. Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi maankäyttösopimusluonnoksen.

Kajaanin kaupunki, Kiinteistö Oy Kauppakatu 38 ja Kainuun Sanomat Oy ovat tehneet 22.1.2002 kaupunginvaltuuston hyväksymän luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen kiinteistökaupasta, asemakaavan ja tonttijaon muutosten laadinnasta ja toteuttamisesta, autopaikkarasitteen perustamisesta ja autopaikkojen rakentamisesta.

Maankäyttösopimuksen mukaan asemakaavan ja tonttijaon muutokset laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä ja Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan mitoitusta noudattaen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan muutosehdotus laadittiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttö-vastuualueella osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Kaavamuutoksen yhteydessä laadittiin alueen lähiympäristöön yleissuunnitelmatasoinen liikenne- ja katu ympäristösuunnitelma (liite 3a), jonka osallistumisprosessi oli kaavaproessin yhteydessä. IT-talo- ja elokuvakeskus-rakennusten hankesuunnittelu (liite 3b) käynnistettiin kaavahankkeen viireille tultua.

Kaavamuutoksen laadintaan liittyi myös rakennushistorian selvitys (liite 3c), tontin 25 maaperän saastuneisuuden selvitys (liite 3d) ja sen yhteydessä suoritettu alustava arkeologinen selvitys (liite 3e). Lisäksi kaupungin ympäristövalvonta selvitti liikennemelun ja radonin ympäristövaikutuksia.

Kaavaproessin aikana pidettiin 15 suunnittelukokousta ja kaksi yleisötilaisuutta. Hankkeen valmisteluun osallistui useita kymmeniä eri alojen asiantuntijoita ja osallisia. Paikalliset sanomalehdet julkaisivat kaavamuutosprosessin aikana aiheesta 25 artikkelia, yhteensä 19 380 palstamillimetriä. Kaupungin internet-sivujen keskustelupalstoilla hankkeesta ei ollut kannanottoja.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on mahdollistaa IT-talon ja elokuvakeskuksen rakentaminen Kajaanin ydinkeskustan kortteliin 9, Kainuun Sanomat Oy:n omistamien rakennusten käyttö liike- toimisto ja asuintiloina, vanhan rakennuskannan suojelu ja riittävä pysäköintipaikkojen tarjonta.

Kaupungin tavoitteet koskevat elinkeinoelämän edistämistä, keskustan toiminnallisuuden ja keskusta-asumisen lisäämistä, ydinkeskustan kävely-painotteisuutta, ympäristön turvallisuutta ja terveellisyttä, rakennussuojelua ja ydinkeskustan korttelirakenteen täydentämistä.

Kainuun Sanomat Oy:n tavoitteena on kaupunkikuvan kehittäminen, palvelurakenteen ja elinkeinotoiminnan tukeminen sekä pääomien ja huomion siirtäminen yrityksen ydintoimintaan.

Kainuun Sanomat Oy:n haluaa säilyttää rakennusten katutasokerrokset liiketiloina ja Pohjolankadun puoleisen kerrostalon asuinkäytössä. Kaupakadun puoleisten rakennusten kehittäminen toimistotiloina, mutta myös asumisen lisääminen niissä on mahdollista. Pihan uudistaminen ja kattaminen sekä integrointi IT-talo-elokuvakeskuksen ja Raatihuoneentorin-Taidemuseon suuntiin on mahdollista.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- | | |
|---|--|
| 0 | Asemakaavan muutosta ei tehdä |
| 1 | Asemakaavan muutos laaditaan ydinkeskustan osayleiskaavan ja muiden em. tavoitteiden mukaisesti. |

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

(kartat 7 ja 8)

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan korttelin 9 pääkäyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalokorttelista toimitilarakennusten kortteliksi, jossa sallitaan nykyistä enemmän asumista. Sallittu kerrosala lisääntyy lähes kaksinkertaiseksi. Pysäköintiä varten osoitetaan maanalaista tilaa sekä korttelialueen että katualueen alle. Neljä rakennusta, yhteensä lähes 3000 k-m², suojellaan asemakaavalla, ja poistetaan aikaisemmin väärin kohdistettu suojelumääräys. Ydinkeskustan viimeisen umpipihan säilymistä edistetään.

Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavaan verrattuna asemakaavan muutos muuttaa korttelin pääkäyttötarkoitusta enemmän toimitila- ja keskustatoimintapainotteiseksi tukien kuitenkin keskusta-asumisenkin lisääntymistä. Asemakaavan muutoksella korttelitehokkuudesta $e^k=2,5$ muodostuu korkea, kun ydinkeskustan osayleiskaava sallii vain tehokkuuden $e^k=1,8$. Rakennustehokkuuden suuri nosto vaatii ehdottomasti pysäköintitilojen rakentamista maanalaisina, jota varten kaavamuutoksessa on osoitettu tilaa kortteliin 9 ja viereisille katualueille.

Uudet toiminnot täydentävät ydinkeskustan palvelutarjontaa ja toisaalta vahvistavat muiden ydinkeskustan palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Tämä asemakaavan muutos pyrkii ydinkeskustan rakenteen eheyttämiseen, ja samalla siinä ennakoidaan tulevien ydinkeskustan asemakaavojen linjoja ja sisältöjä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 9 on **toimitilarakennusten korttelialuetta KTY**, joka muodostuu kolmesta tontista. Tontille 1 on tarkoitus rakentaa IT-talo, tontille 2 elokuvakeskus ja tontti 3 jää Kainuun Sanomat Oy:n omistukseen.

Tontit 1 ja 2 käytetään uudisrakentamiseen. Kaavan laadintavaiheessa suoritettujen tutkimusten mukaan **tontin maaperä on** pilaantunutta (liite 3d) ja se on ennen rakentamisen aloittamista **puhdistettava ja kunnostettava, (saa)**. Ennen kaivutöiden aloittamista on selvítettävä tarkemmin mahdollisten arkeologisten jäänteiden sijaintia (liite 3e).

Rakennusalat tonteilla 1 ja 2 ovat Kauppakadun ja Pohjolankadun suuntaiset ja **rakennukset** ohjataan kaavamääräyksellä **kadun puoleisiin tontinrajoihin kiinni**.

Tontilla 1 IT-taloa varten rakennusoikeus on yhteensä **6200 k-m²** Pohjolankadun reunassa ja tontilla 26 olevassa peruskorjattavassa rakennuksessa. Kerrosluvut ovat kaksi, kolme ja kuusi, ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema Pohjolankadun reunassa **(+163,1)** lukuun ottamatta Pohjolankadun ja Ämmäkoskenkadun nurkkaa, jossa julkisivukorkeus voi olla suurempi.

Tontille 1 saadaan sijoittaa **kellarikerros, joka tulee varata yksinomaan asemakaavassa määrättyjä autopaikkoja varten, ma-7, ja sen kautta tulee järjestää kulkuyhteys viereisen kadun alle tasolle n. (+137)**. Ajoaluksia maanalaisiin tiloihin on Ämmäkoskenkadulta samoin kuin maantasossa olevalle pihalle, jossa on pysäköimispaikka **p**, ja tonttien 1 ja 2 huoltopiha.

Tontilla 2 on elokuvakeskusta varten rakennusoikeutta **2300 k-m²** Kauppakadun varressa. Kerrosluku on kolme ja rakennuksen julkisivupinnan ja ve-

sikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema (+152,0). Rakennuksen alle voidaan sijoittaa **maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila, mav.**

Tontilla 3 rakennusoikeus on Pohjolankadun puoleisella rakennusosalalla **3500** ja muulla tontilla **4500 k-m²**. Kerrosluvut ovat seitsemän, kolme, neljä ja piharakennuksissa yksi. Pohjolankadun puolella **90 %** ja Kauppakadun puolella **50 %** rakennusalan kerrosalasta saa käyttää **asuinhuoneistoja varten**. Kauppakadun puoleisiin kolmikerroksisiin rakennuksiin sallitaan **ullakkorakentaminen, Illu1/3**. Sisäpihalle on mahdollista rakentaa **valokatteinen tila, v-1**, jota ei lasketa kerrosalaan ja johon tulee sijoittaa mm. **tilaa jalankululle**. Pohjolankadun puolella rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään **35 dBA**.

Tontin vanhan rakennuskannan suojelusuosituksen (liite 3c) mukaan vanha painohalli ja Kauppakadun puoleiset rakennukset on varustettu suojelumerkinnällä:

sr-20 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy.

ja pihapiirissä oleva vanha autotallirakennus suojelumerkinnällä:

sr-19 Rakennus, joka on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella tai rakenteella on mahdollista.

Korttelin läpi kulkevat jalankulkuyhteydet on merkitty asemakaavaan sarjana **rakennuksiin jätettäviä kulkuaukkoja**. Rakennuksissa eri tonttien läpi kulkevan jalankulkureitin palotekninen osastointi ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Korttelialueella olevat maanalaiset johdot on merkitty kaavakarttaan. Ajoneuvoliittymän saa järjestää Ämmäkoskenkadulta tonteille 1 ja 2 ja Pohjolankadulta tontille 3.

Autopaikkoja on rakennettava **1ap/ 100 k-m² asuntoja ja elokuvateatteria varten ja 1ap/ 50 k-m² toimisto- ja liiketiloja varten**. Asuinhuoneistoja varten on varattava tontille vähintään **300 m²:n laajuinen yhtenäinen leikki- ja oleskelualue**.

5.3.2 Muut alueet

Kaavamuuotosalueeseen sisältyvällä **katualueella** saadaan rakentaa **maalalaista tilaa yhteen kerrokseen autopaikkoja varten, ma-6**, jotka saadaan osoittaa joko kokonaan tai osittain korkeintaan 100 metrin etäisyydessä sijaitsevien tonttien käyttöön. Maanalaisen tilan korkeusasema tulee olla likimäärin **(+137)**.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos on Kajaanin keskustaajama 2015, vahvistetun osayleiskaavan mukainen. Se poikkeaa ydinkeskustan osayleiskaavan mi-

toituksesta suuremman rakentamistehokkuuden ja laajempien maanalais-ten pysäköintimahdollisuuksien osalta. Pääkäyttötarkoitus on enemmän toimitila- ja keskustatoimintoja painottava, mutta sallii myös keskusta-asumisen lisäämisen. Asemakaavamuutoksella suojellaan lisäksi vanhaa rakennuskantaa.

Kaavamuutosta laadittaessa tehtiin liitteinä 3 olevat suunnitelmat ja selvitykset. Lisäksi käytettiin apuna aiemmin tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia (liite 4). Kaavan laadinta-aikana pidetyissä suunnittelukokouksissa ja asemakaavamuutoksen arviointikokouksessa pohdittiin toteuttamisen aiheuttamien muutosten vaikutuksia. Kaavamuutoksen vireilletulokokouksessa ei sen sijaan syntynyt lainkaan keskustelua.

Kaavamuutoksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nykytilanteeseen. Vaikutusalueetta, jolle kaavamuutoksen **välittömät** vaikutukset ulottuvat on kaupungin ydinkeskusta, jonka palveluja kaava-alueen toimijat käyttävät ja jonka toimintaedellytyksiä uudet toiminnot parantavat. Muutosten **välilliset** vaikutukset koskevat laajempaa aluetta, koska suunnitteilla olevan rakennushankkeen ainutlaatuisuus vaikuttaa osittain koko kaupunkiin ja myös koko maakuntaan.

Vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen: Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen eheyttää rakennetun kunnallistekniikan piirissä olevaa kaupunkikeskustaa, johon on hyvät yhteydet eri liikennemuodoilla kaupunkialueelta ja koko maakunnasta. Liikenteen yleissuunnitelman mukainen liikenneympäristö on nykyistä toimivampi ja turvallisempi. Liikennesuunnitelman rinnalla voidaan harkita useita Kajaaninjoen ylitysvaihtoehtoja.

Alueen käytön lisääntyminen lisää liikennettä lähialueella. Kaavamuutos-alueelle ja sen lähiympäristöön on erittäin tärkeää toteuttaa riittävä pysäköintipaikkatarjonta, joka lisää alueen toimintojen laatua. Rakennustehokkuuden noustessa on välttämätöntä rakentaa pysäköintipaikkoja maanalaisina, mikä on kallista. Ratkaisumalleja autopaikkojen toteuttamiseksi ja käytöksi on jo pohdittu. Vuorottaiskäyttöä ja lähiympäristön kiinteistöjen halukkuutta osallistua ratkaisuihin tulee edelleen selvittää.

Vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön: Alue on kaupungin sisääntulomaisemassa vanhan ruutukaavan nurkassa näkyvällä paikalla. Kaavamuutoksen mukainen toteutus eheyttää kaupunkikuvaa ja parantaa rakennetun ympäristön laatua. Alueen tehokkaampi käyttö ja katujen kunnostus liittää alueen kaupunkikeskustan toiminnalliseksi osaksi ja rakennussuojelu korostaa ympäristön historiallista merkitystä.

Vaikutus luonnonympäristöön: Rakennushankkeen käynnistyessä puhdistettava maaperä ja pyrkimys asuintilojen meluhäiriön vähenemiseen parantavat elinympäristön terveellisyyttä. Liikennesuunnitelma toteutuessaan parantaa turvallisuutta.

Vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön: Kaupungin keskustaan on muodostumassa monipuolinen, helposti saavutettava toimintojen keskittymä eri käyttäjäryhmien tarpeisiin. Hankkeen toteutuminen lisää työpaikkoja ja keskustan toiminnallisuutta. Uudet toiminnot: IT-talo työllistäjänä ja innovaatiokeskittymänä ja elokuvakeskus harrastus-, kulttuuri- ja virkistyspalveluna ovat jo suunnitteluvaiheessa tuottaneet mielikuvia valoisasta tulevaisuudesta ja rohkaisseet ideoimaan uutta monipuolistuvaa toimintaa itse hankkeeseen, sen ympärille ja myös vanhoihin tiloihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavam muutoksen yhteydessä tehty maaperäselvitys (liite 3d) osoittaa, että rakentamattoman tontin 1-9-25 alue on pilaantunut siinä aikaisemmin sijainneen linja-autoaseman ja /tai huoltoaseman toiminnasta. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asemakaavamutoksessa on alueella merkintä **(saa)**.

Kaupungin ympäristövalvonnan laskelmien mukaan Pohjolankadun varrella olevat asuintilat on suojattava liikennemelua vastaan. Asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalon rakennuslupa on määräys **35 dBA**.

Radonpitoisuuksia ei ole tutkittu Kajaanin ydinkeskustassa. Koska Kajaanissa on paikoin todettu korkeita radonpitoisuuksia, uudisrakennettaessa on varmintä tehdä radonturvallinen perustus.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen havainnekuvat ovat otteet liikenteen yleissuunnitelmasta (kartta 8a) ja uudisrakennusten hankesuunnitelmaluonnoksista (kartta 8b).

Soveltamisohjeet ovat selvitysraporttien suosituksia:

- Rakennussuojelumerkinnot (liite 3c).
- Alue ei sovellu toimitilakäyttöön ilman maaperän kunnostusta (liite 3d).
- Arkeologinen selvitys ennen kaivamista on tarpeen, koska tontilta saatavaa löytyä säilynyttä 1600-1700-lukujen kulttuurikerrosta (liite 3e).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunginvaltuusto päättää hankkeen toteuttamisesta, saatuaan tiedoksi hankkeen keskeiset toteuttamisperusteet. IT-talo- ja elokuvateatterihanketta varten on varattu määräraha Kajaanin kaupungin talousarvioon 2002. Hankkeen kustannusarvio ja kiinteistöjen vuokra- ja myyntisopimukset laaditaan helmikuussa 2002.

Kaupunginvaltuuston edellyttämä maankäyttösopimus on tehty. Siinä on sovittu, että Kajaanin kaupunki sitoutuu ostamaan tontin nro 205-1-9-25 ja noin 1009 m²:n suuruisen määräalan tontista nro 205-1-9-26 ja määräalalla olevan rakennuksen liittymiseen välittömästi sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on laillistunut ja kaupunginvaltuusto on tehnyt lopullisen päätöksen kiinteistökaupasta.

Maankäyttösopimukseen liittyy asemakaavan ja tonttijaon muutokseen perustuva rasitesopimus, jossa sovitaan mm, vähintään kahdenkymmenen (20) maanalaisen autopaikan perustamisesta Kajaanin kaupungin omistukseen siirtyvän tontin alueelle Kainuun Sanomat Oy:n omistamaa tonttia varten. Nämä autopaikat rakennetaan samalla, kun kaupunki rakennuttaa omistamalleen tontille IT-talon.

Hankkeen toteuttajatahot ovat olleet kaavaprosessin osallisina. IT-talo- ja elokuvakeskushanke on tarkoitus toteuttaa yhtenä hankkeena vuosina 2002-03. Projektinjohtourakka on kilpailutettu ja tarjoukset saatu. Projektinjohtourakoitsijan on tarkoitus hoitaa rakennuttamistehtävät ja kilpailuttaa erikseen eri työvaiheet pienempinä osina.

Ennen rakennushankkeen aloittamista on selvitettävä tarkemmin mahdollisten arkeologisten jäänteiden sijaintia ja suoritettava niiden vaatimat työt. Maaperän puhdistus tehdään rakennushankkeen alkuvaiheessa tontilla ja tarvittaessa myös lähiympäristössä.

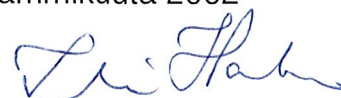
Teknisten verkostojen osalta on käynnistetty varautuminen johtosiirtoihin katualueille rakennettavien maanalaisten pysäköintitilojen vuoksi. Lähialueen liikenneympäristö pyritään viimeistelemään samanaikaisesti rakennushankkeen ympäristöiden kanssa kesällä 2003.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot 1-9-1, 1-9-2 ja 1-9-3.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteutamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärää, työpaikkamäärää, liikennemääriä, pysäköintipaikkojen tarvetta, melutason kehittymistä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon muutoksia ja taloudellisia vaikutuksia.

Kajaanissa 31 päivänä tammikuuta 2002



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	KAI
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4	Täyttämispvm	31.01.2002

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	Kajaani 1 kaupunginosa kortteli 9 tontit 1, 2 ja 3 sekä katualuetta				
Kunta	Kajaani	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	205	Kunnan kaavatunnus			
Hyväksymispvm	00.00.2002	Vireille tulosta ilm. pvm		21.11.2001	
Kaava-alueen pinta-ala	1,0291	Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala	0,6508	Ak:n muutoksen pinta-ala			1,0291
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm		
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	1,0291	100,0	16500	1,60		7050
A yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	-0,6762	-9450
P yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
K yhteensä	0,6762	65,7	16500	2,44	0,6762	16500
T yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
L yhteensä	0,3529	34,3	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.	0,6541	63,6	0		0,6541	0

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm±	k-m ² ±
Suoj.rak. yht.	4		2981		2	1252
asemakaava	4		2981		2	1252
muu	0		0		0	0

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	KAI
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4	Täyttämispvm	31.01.2002

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	Kajaani 1 kaupunginosa kortteli 9 tontit 1, 2 ja 3 sekä katualuetta				
	0				
Kunta	Kajaani	Ayk:n kaavatunnus			0
Kuntanumero	205	Kunnan kaavatunnus			0
Hyväksymispvm	00.00.2002				

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	1,0291	100,0	16500	1,60		7050
A yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	-0,6762	-9450
ALK		#JAKO/0!		#JAKO/0!	-0,6762	-9450
P yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
P		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
Y yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
Y		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
C yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
C		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
K yhteensä	0,6762	65.7	16500	2,44	0,6762	16500
KTY	0,6762	100,0	16500	2,44	0,6762	16500
T yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
T		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
V yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
V		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
R yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
R		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
L yhteensä	0,3529	34,3	0	0,00	0,0000	0
Kadut	0,3529	100,0		0,00		
E yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
E		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
S yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
S		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
M yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
M		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
W yhteensä	0,0000	0,0	0	#JAKO/0!	0,0000	0
W		#JAKO/0!		#JAKO/0!		

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	KAI
Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4	Täyttämispvm	31.01.2002

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	Kajaani 1 kaupunginosa kortteli 9 tontit 1, 2 ja 3 sekä katualuetta			
	0			
Kunta	Kajaani	Ayk:n kaavat.		0
Kuntanumero	205	Kunn. k.tunn.		0
Hyväksymispvm	00.00.2002			

Maanalaiset tilat

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±	
Maan.til. yht.	0,6541	63,6	0	0,6541		0
<i>maanal. tilat</i>						
ma-6	0,3530	54,2		0,3530		
mav	0,0835	12,8		0,0835		
ma-7	0,2176	33,3		0,2176		



Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 255 29.10.2001
§ 133 05.11.2001

PERIAATEPÄÄTÖS IT-TALOHANKKEEN TOTEUTTAMISESTA
(valm. Risto Hämäläinen, Jarmo Juntunen, Erkki Lämsä, Juha Urpilainen)

KH

Hankkeen valmistelu:

Kaupunginhallitus teki kokouksessaan 18.12.2000 § 330 periaatepäätöksen kaupungin keskustaan sijoittuvasta IT-talohankkeesta. Hallitus päätti tuolloin toteuttaa IT-talohankkeen kaksivaiheisena alan yritysten tarpeiden mukaan kaupungin keskustan alueelle. Päätöksen mukaan 1. vaiheessa olisi peruskorjattu vuoden 2001 aikana jossain soveltuvassa kiinteistössä n. 1500 - 2000 m² IT-yritysten käyttöön.

Päätöksen mukainen 2. vaihe tarkoitti laajemman IT-talon rakentamishankkeen valmistelua. Sen osalta kaupunginhallitus päätti käynnistää kaupungin omistaman tonttien n:o 3-1-1- ja 3-1-2 kaavoituksen IT-talon rakentamisen mahdollistamiseksi ja valtuutti samalla elinkeinojohtajan ja kaupungingeodeetin neuvottelemaan myös yksityisten omistamien tonttien hankkimisesta rakentamishanketta varten.

Kaupunginhallitus totesi periaatepäätöksessään, että sekä peruskorjaus- että rakentamishankkeen toteutumisen edellytyksenä on IT-alan yritysten riittävän vahva sitoutuminen hankkeeseen. Edelleen kaupunginhallitus päätti, että IT-talohankkeen toteuttajana toimii Kajaanin Teknologiakeskus Oy.

Asian jatkovalmistelussa ilmeni pian, että rakentamishankkeelle vaihtoehtoiseen 1. vaiheen peruskorjaushankkeeseen eivät IT-alan yritykset tunteneet kiinnostusta, koska tilaan ei mahtuisi kovin monta toimijaa, ja yritysten tavoittelemaa laajempaa kokonaisuutta ei saavutettaisi. Valmistelua on jatkettu 2. vaiheen rakentamishankkeen osalta. Kaupungin elinkeinotoimi on neuvotellut IT-talohankkeen toteuttamisesta Kainuun Sanomat Oy:n omistamille, osoitteessa Kauppakatu 36 ja 38 sijaitseville määräalalle ja tontille sekä niiden ostosta kaupungille. IT-alan yritykset ovat sitoutuneet kyseiseen kohteeseen toteutettavaan rakentamishankkeeseen riittävän vahvasti kaupunginhallituksen edellyttämällä tavalla.

Kauppakatu 36:ssa ja 38:ssa sijaitseville määräalalle ja tontille on suunniteltu IT-alan yritysten toimitalohankkeen yhteydessä myös elo-

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa _____ / _____

Pöytäkirjanpitäjä _____



kuvateatterirakennusta, johon sijoittuisi Matila & Röhr Productionsin ylläpitämä elokuvateatteritoiminta. Elokuvayrittäjien kanssa neuvottelut ovat vielä kesken, mutta yritys on ilmoittanut suullisesti tulevan-
sa mukaan hankkeeseen. Asia on ollut esillä myös julkisuudessa.

Ostettuaan tontin ja määräalan kaupunki vuokraisi ne kahdelle kiinteistöyhtiölle, joissa toisessa on pääosakkaana Kajaanin Teknologia-keskus Oy ja toisessa kaupunki. Kaupunki ja Teknologia-keskus ovat neuvottelleet hankkeen toteuttamisesta projektinjohtourakkana, jossa projektinjohtajana toimiva rakennusliike ottaisi omistukseensa koko kohteen katutasen liiketilat.

Hankkeen toteutussuunnitelma, liite 4

IT-talohankkeella ja elokuvateatterihankkeella on parhaat mahdollisuudet onnistua Kainuun Sanomat Oy:n omistamille, osittain rakentamattomille tonteille. IT-alan yritykset ovat asettaneet tämän kohteen ensisijaiseksi ja ovat valmiit sitoutumaan hankkeeseen sekä tiloja ostamalla että vuokraamalla. Liitteessä on tilojen varaustilanne. IT-talon varaustilanne on yli 80 %, josta yksityisen omistuksen osuus on lähes 25 %.

IT-talohanke voidaan toteuttaa Kainuun Sanomilta ostettavalle kohteelle kaupungille edullisella tavalla, kun projektinjohtourakoitsija ottaa omistukseensa katutasen liiketilat. Kohteeseen voidaan toteuttaa hyvin myös laadukas elokuvateatteri, joka on eri yhteyksissä noussut esille Kajaanin palvelutarjonnassa olevana puutteena. Hankkeella voidaan myös parantaa kaupunkikuvaa ja jatkaa kaupunkikeskustan kehittämistä.

Hankkeen toteuttaminen Kainuun Sanomat Oy:n omistamille, osoitteessa Kauppakatu 36 ja 38 sijaitseville, määräalalle ja tontille edellyttää sopimista kiinteistökaupasta, asemakaavan muutoksen laatimisesta ja sen toteuttamisen aikataulusta. Hankkeen alustavan aikataulun mukaan hankesuunnittelu on valmis tammikuussa 2002, kustannusarvio helmikuussa ja vuokrasopimukset sekä tontin osto voidaan tehdä maaliskuussa 2002. Lopullinen suunnittelu käynnistyy välittömästi, jolloin hanke toteutuu ajanjaksolla kesäkuu 2002 - elokuu 2003.

IT-talohankkeen toteuttaminen ratkaistaan lopullisesti siinä vaiheessa, kun taloon tulevien yritysten kanssa tehdään sitovat vuokra- ja muut sopimukset. Kaupungin on syytä asettaa hankkeen toteuttamisen ehdoksi riittävä tilojen vuokrausaste ja yksityisen omistuksen



osuus sekä tukien saannin varmistuminen. Taloustilanteen heikkenemiseen kaupungin kannattaa varautua siten, että mikäli toimitilat eivät täyty odotetulla tavalla, siirretään yrityshautomo Innovan toiminta IT-taloon.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se tekee seuraavan periaatepäätöksen IT-talohankkeen toteuttamisesta:

Kaupunginvaltuusto päättää

- toteuttaa IT-talohankkeen ja siihen liittyvän elokuvateatterihankkeen esittelytekstissä mainitulla tavalla osoitteessa Kauppakatu 36 ja 38 sijaitseville määräalalle ja tontille,
- varata vuoden 2002 talousarvioon 7 miljoonaa markkaa määräalan ja tontin ostoon,
- perustaa elokuvateatterihanketta varten kiinteistöosaakeyhtiön,
- varata vuoden 2002 talousarviossa Kajaanin Teknologiakeskus Oy:n osakepääoman korottamiseen noin 9,1 miljoonaa markkaa IT-talon kiinteistöosaakeyhtiön osalta,
- varata vuoden 2002 talousarviossa noin 1,9 miljoonaa markkaa osakepääoman/rakennusrahasto-osuuden rahoitukseen elokuva-teatterin kiinteistöosaakeyhtiön osalta,
- sitoutua tarvittaessa, myöhemmin tehtävillä yksilöidyillä takauspäätöksillä takaamaan perustettavissa kiinteistöosaakeyhtiöissä omistamaansa tilaosuutta koskevat lainat.

Samalla kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen valmistelemaan hanketta edelleen sekä päättämään rakentamishankkeen käynnistämisestä. Kiinteistöyhtiöiden perustamisasiakirjat tuodaan myöhemmin kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Edelleen kaupunginvaltuusto päättää, että IT-talohankkeen rakentamisen ehtona on, että

- hankkeelle saadaan toteuttamissuunnitelmassa yksilöidyt tuet,
- tilojen sitova täyttöaste on vähintään 75 % ja
- yksityisten omistuksessa IT-talon kiinteistöyhtiön tiloista on vähintään 25 %.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa _____/_____

Pöytäkirjanpitäjä _____



Kaupunginhallitus: Kaupunginjohtaja täydensi kokouksessa päätösehdotustaan seuraavasti: Päätösehdotukseen lisätään viimeinen kappale:

'Edelleen kaupunginvaltuusto päättää, että elokuvateatterihankkeen rakentamisen ehtona on, että elokuvateatteriyrittäjän kanssa on sitova toimitiloja ja toimintaa koskeva sopimus.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan täydennetyn päätösehdotuksen.

Kokouksesta poistuivat asian käsittelyn ajaksi esteellisinä Tyyne Immonen, Raimo Piirainen ja Pirjo Eronen.

Kaupunginkamreeri Erkki Lämsä, toimitusjohtaja Jarmo Juntunen ja elinkeinojohtaja Juha Urpilainen olivat asiantuntijoina kokouksessa tämän asian kohdalla.

KV 5.11.2001

Kaupunginvaltuusto: Keskustelun aikana Aki Räisänen esitti Kaija Leinosen kannattamana, että kaupunginvaltuusto päättää toteuttaa IT-talon kaupungin omistamalle tontille Kauppakatu 31 - 33 (yhtiön puutarha) ja valtuuttaa kaupunginhallituksen valmistelevaan hanketta edelleen ja tuomaan hankesuunnitelman kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Edelleen kaupunginvaltuusto päättää, että IT-talon rakentamisen ehtona on, että hankkeelle saadaan toteuttamissuunnitelmassa yksilöidyt tuet ja että tilojen sitova täyttöaste on vähintään 75 prosenttia sekä että yksityisten omistuksessa IT-talon kiinteistöyhtiön tiloista on vähintään 25 prosenttia.

Keskustelun aikana Ritva Mikkonen esitti Pentti Väyrysen kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunginhallituksen esityksen ehdolla, että kaupunginhallitus tuo hankkeen lopullisen toteuttamispäätöksen ja IT-talon tontin hankkimisen kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Samalla muutetaan kaupunginhallituksen esityksen 9. momentin ensimmäinen ranskalainen viiva kuulumaan: 'hankkeelle saadaan investointituet'.

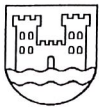
Keskustelun aikana Erkki Moilanen esitti Pentti Kujalan kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunginhallituksen esityksen ehdolla, että kaupunginhallitus tuo kaupunginvaltuustolle tiedoksi hankkeen keskeiset toteuttamisperusteet ennen lopullista toteutta-

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa ____/____

Pöytäkirjanpitäjä _____



mispäätöstään ja että IT-talon tontin hankkiminen tuodaan kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Samalla kaupunginhallituksen esityksen 9. momentin ensimmäinen ranskalainen viiva muutetaan kuulumaan: 'hankkeelle saadaan investointituet'.

Keskustelun aikana Anneli Määttä esitti, että IT-talohankkeen jatkovalmistelun aikana selvitetään myös ammattikorkeakoulun vaihtoehto IT-talohankkeen toteuttamisessa. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen: ensimmäinen äänestys: Aki Räisänen vastaan Ritva Mikkonen, toinen äänestys: Erkki Moilanen vastaan ensimmäisen äänestyksen voittaja sekä tarvittaessa kolmannessa äänestyksessä kaupunginhallituksen esitys vastaan toisen äänestyksen voittaja.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan ensimmäisen äänestyksen äänestys ehdotuksen: Aki Räisänen EI, Ritva Mikkonen JAA.

Äänestyksen tulos: 4 EI-ääntä ja 9 JAA-ääntä.

Puheenjohtaja totesi Ritva Mikkosen esityksen voittaneen ensimmäisen äänestyksen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan toisen äänestyksen äänestys ehdotuksen: Erkki Moilanen JAA, Ritva Mikkonen EI.

Äänestyksen tulos: 37 JAA-ääntä ja 10 EI-ääntä.

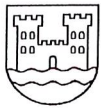
Puheenjohtaja totesi Erkki Moilasan esityksen voittaneen toisen äänestyksen.

Puheenjohtajan tiedustellessa voiko kaupunginvaltuusto hyväksyä Erkki Moilasan esityksen yksimielisesti kukaan ei ilmoittanut vastustavansa sitä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston hyväksyneen Erkki Moilasan esityksen sekä asian muutoin kaupunginhallituksen esittämässä muodossa.

Tyyne Immonen jätti asiaan eriävän mielipiteensä:

"Koska asiaan liittyy tässä vaiheessa paljon selvitettävää ja hanke-suunnitelma valmistuu vasta vuoden 2002 alkupuolella jossa näh-

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto§ 255 29.10.2001
§ 133 05.11.2001

dään tarkemmat suunnitelmat ja kaupungin kannalta tulevat riskit, en voi sitoutua tässä vaiheessa päätökseen. Sen vuoksi jätän eriävän mielipiteeni."

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa ____/____

Pöytäkirjanpitäjä _____

	pvm	§
Kh		
Kv	5.11.2001	133

LIITE 4

1(2)

IT-TALOHANKKEEN TOTEUTUSSUUNNITELMA

1. Hankkeen toteutustapa:

Tontti jaetaan kahteen osaan ja perustetaan kaksi kiinteistöyhtiötä seuraavasti:

Kiinteistöyhtiö "IT-talo":

Liiketilat n. 650 m2 Omistaja projektinjohtourakoitsija
 IT-toimistotilat n. 4.020 m2 Omistaja Teknologiakeskus Oy
 Lisäksi autopaikat, tekniset tilat ja sosiaalitilat

- Autopaikat jakautuvat IT-toimistotiloille, liiketiloille ja Kainuun Sanomille

Kiinteistöyhtiö "Elokuvakeskus":

Liiketilat n. 800 m2 Omistaja projektinjohtourakoitsija
 Elokuvateatteri n. 800 m2 Omistaja kaupunki
 Yhteensä n. 1600 m2
 Lisäksi autopaikat ja tekniset tilat

- Liiketilojen autopaikat sisältyvät edellä olevaan tilamäärään
- "Elokuvakeskuksen" autopaikoista osa jää kaupungin omistukseen

2. Alustava kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma:

IT-TALO OY

	Kustann.	Tuet	OP+ Rak.rah.	Lainat	Tilat m2	Autopaikat kpl Kellari	Piha
IT-tilat	37,7	7,5	9,1	21,1	4.020	50	20
Liiketilat	6,8	-	3,0	3,8	650	11	7
Autop. KS	2,0	-	0,9	1,1		20	-
Yhteensä	46,5	7,5	13,0	26,0	4.670	81	27

ELOKUVAKESKUS OY

	Kustann.	Tuet	OP+ Rak.rah.	Lainat	Tilat m2	Autopaikat kpl Kellari	Piha
Liiketilat	8,5	-	3,7	4,8	800	14	8
Elokuvateatt.	8,0	1,6	1,9	4,5	800	-	5
Myyt. autop.	0,8	-	0,3	0,5		8	-
Yhteensä	17,3	1,6	5,9	9,8	1.600	22	13

Tontin 7,0 mmk, ostaa ja omistaa kaupunki

Edellä esitettävät Kajaanin Teknologiakeskus Oy:n tekemät laskelmat perustuvat arkkitehtitoimisto Sillmanin tekemään tontinkäyttösuunnitelmaan ja Palmberg Oy:n tekemään kustannusarvioon. Kustannusarviossa esitetty kaupungille myönnettävä tuki on alustava arvio. Kustannusarvio ja tilat täsmentyvät hankesuunnitteluvaiheessa.

IT-talohankkeeseen sitoutuneista yrityksistä osa on ilmoittanut tulevansa mukaan ostamalla toimitilat. Yksityisen omistuksen yläraja molemmissa kiinteistöyhtiöissä on, että kaupungin on tuki saadakseen omistettava vähintään 51 % yhtiöstä. Yksityisen omistuksen määrä vähentää kaupungin rahoitusosuutta ja Teknologiakeskuksen omistusosuutta IT-talo -kiinteistöyhtiössä.

Arvio kiinteistönhoitokuluista ja vuokrasta:

Kiinteistökulut	56 mk/hm ²
Hoitokulut	15 mk/hm ²
Tontin vuokra	4 mk/hm ²
Yhteensä	75 mk/hm²

3. Tilojen varaustilanne

Valmistelutilanteen 25.10. mukaan kaupungin elinkeinotoimi on saanut IT-alan yrityksiltä sitoumuksia/varauksia "IT-talon" toimitiloista seuraavasti:

Yritys	Osto	Vuokraus	Sitoumus/varaus
A	200 m ²		Kirjallinen
B		550 m ²	Kirjallinen
C		50 m ²	Kirjallinen
D		100 m ²	Kirjallinen
E	300 m ²	200 m ²	Suullinen
F		1300 m ²	Suullinen
G		500 m ²	Suullinen
H		50 m ²	Kirjallinen
Yht.	500 m²	2750 m²	= 3250 m²

"IT-talon" varaustilanne on siis 25.10. seuraava:

Liiketilat	Projektinjohtourakoitsija, omistus	650 m ²	13,9 %
Toimitilat	IT-yritykset, omistus	500 m ²	10,7 %
	IT-yritykset, vuokraus	2750 m ²	58,9 %
	Vapaata tilaa	770 m ²	16,5 %
Yht.		4670 m²	100 %



NS. IT-TALOHANKKEEN EDELLYTTÄMÄ ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
HANKKEEN TOTEUTTAMISEEN LIITTYVÄ MAANKÄYTTÖSOPIMUS
(valm. Timo Soininen)

KH

Kaupungin elinkeinotoimi on neuvotellut IT-talohankkeen toteuttamisesta Kainuun Sanomat Oy:n omistamille, osoitteessa Kauppakatu 36 ja 38 sijaitseville tonteille. Vaihtoehtoisena hankkeen toteuttamisalueena on ollut kaupungin omistamat, osoitteessa Kauppakatu 31 ja 33 sijaitsevat tontit.

Teknisen palvelukeskuksen toimesta on Kainuun Sanomat Oy:n kanssa neuvoteltu liitteenä oleva maankäyttösopimus, jossa näistä asioista on sovittu.

Maankäyttösopimus, liite 5

Kainuun Sanomat Oy:n suoraan tai kiinteistöyhtiönsä kautta omistamien tonttien n:ot 205-1-9-25, 205-1-9-26 ja 205-1-9-28 alueelle on vahvistettu vuonna 1980 asemakaava, joka on jo vanhentunut. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 28.1.1985 hyväksynyt Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan, jossa on linjattu tulevia asemakaavamuutoshankkeita. IT-talohanke edellyttää maanalaisten autopaikkojen rakentamista mahdollisesti myös katualueen alle ja siten asemakaavan muuttamista Kainuun Sanomat Oy:n omistamien tonttien alueella.

Liitekartta: Likimääräinen aluerajaus asemakaavan muutosalueesta, liite 6

Maankäyttösopimusluonnoksessa lähdetään siitä, että Kajaanin kaupunki ostaa tontin n:o 205-1-9-25, jonka pinta-ala on 2791 m²:ä ja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus 3700 k-m²:ä ja noin 1009 m²:n suuruisen määräalan tontista n:o 205-1-9-26 ja tälle määräalalle jäävän matalan rakennuksen. Kaupungin ostaman alueen yhteenlaskettu pinta-ala on 3800 m²:ä ja rakennusoikeus voimassa olevan asemakaavan mukaan 5283 k-m²:ä. Osayleiskaava mahdollistaa rakennusoikeuden nostamisen tälle alueelle 6840 k-m²:iin, mikäli pysäköintijärjestelyt voidaan hoitaa osayleiskaavan edellyttämän mitoituksen mukaisesti.

Tässä vaiheessa ei ole vielä varmaa, voidaanko kaupungin omistukseen tulevalle määräalalle jäävää rakennusta missä määrin käyttää

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa _____ / _____

Pöytäkirjanpitäjä _____



hyväksi IT-talohankkeessa. Maankäyttösopimuksen mukaan Kainuun Sanomat Oy sitoutuu ostamaan IT-talohankkeen yhteydessä toteutettavat vähintään 20 maanalaista autopaikkaa, jotka palvelevat Kainuun Sanomat Oy:n omistukseen jääviä tontteja. Jos kauppahinta lasketaan bruttokauppahinnasta, eli 7.000.000 markasta eikä oteta huomioon määräalalla olevan rakennuksen arvoa, kauppahinnaksi saadaan asemakaavan rakennusoikeudella noin 1300 markkaa/k-m² ja yleiskaavan rakennusoikeudella noin 1000 markkaa/k-m². Mikäli määräalalle jäävää matalaa rakennusta ei voida hyödyntää IT-talohankkeessa, vaan se on purettava, kauppahintaa voidaan pitää korkeana käypänä hintana tällä alueella.

Maankäyttösopimuksessa on todettu, että kaupunki ja Kainuun Sanomat Oy laativat yhteistyössä edellä mainitun ydinkeskustan osayleiskaavan mitoitusta ja voimassa olevaa lainsäädäntöä noudattaen Kainuun Sanomien kortteliin uuden asemakaavan, jonka laatimiskustannukset, 30.000 markkaa, jaetaan puoliksi. Asemakaavan toteuttamisesta on maankäyttösopimuksessa sovittu siten, että asemakaavan muutoksessa Kainuun Sanomat Oy:n omistukseen jäävälle tontille osoitetut lisäautopaikat, lukuun ottamatta edellä mainittuja 20 autopaikkaa, Kainuun Sanomat Oy toteuttaa sitä mukaa, kun heidän omistamalleen tontille tapahtuu lisärakentamista ja toiminnan muutosta siten, että ne vaativat lisäautopaikkoja. Liitteenä oleva maankäyttösopimus on puitesopimus, joka realisoituu asemakaavamuutosprosessin yhteydessä ja IT-talohankkeen toteutuessa.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus päättää muuttaa tonttien n:ot 205-1-9-25, 205-1-9-26 ja 205-1-9-28 alueiden asemakaavaa IT-talohankkeen edellyttämällä ja liitteenä olevassa maankäyttösopimusluonnoksessa kuvatulla tavalla.

Lisäksi kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimusluonnoksen.

Kaupunginhallitus: Kaupunginjohtaja täydensi kokouksessa päätösehdotustaan seuraavasti:

Maankäyttösopimuksen luvun I Esisopimus kiinteistökaupasta ensimmäinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kajaanin kaupunki sitoutuu ostamaan tontin nro 205-1-9-25 ja tämän sopimuksen liitekarttaan merkityn noin 1009 m²:n suuruisen määräalan tontista nro 205-1-9-26 ja määräalalla olevan rakennuksen liittymiseen välittömästi sen jälkeen, kun jäljempänä mainittu asema-

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto§ 256 29.10.2001
§ 134 05.11.2001

kaavan muutos ja kaupunginvaltuuston päätös hankkeen toteuttamisesta on laillistunut.

Edelleen vastaava muutos tehdään saman luvun kolmanteen kappaleeseen.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan täydennetyn päätösehdotuksen.

KV 5.11.2001

Kaupunginvaltuusto: Keskustelun aikana Veikko Hannus esitti Pentti Kujalan kannattamana maankäyttösopimukseen seuraavaa muutosta:

I Esisopimus kiinteistökaupasta:

Muutetaan ensimmäinen kappale:

"Kajaanin kaupunki sitoutuu ostamaan tontin nro 205-1-9-25 ja tämän sopimuksen liitekarttaan merkityn noin 1009 m²:n suuruisen määräalan tontista nro 205-1-9-26 ja määräalalla olevan rakennuksen liittymiseen välittömästi sen jälkeen, kun jäljempänä mainittu asemakaavan muutos on laillistunut ja kaupunginvaltuusto on tehnyt lopullisen päätöksen kiinteistökaupasta."

Muutetaan kolmas kappale:

"Mikäli asemakaavan muutos ei laillistu sopijapuolten hyväksymässä muodossa tai kaupunginvaltuusto ei tee lopullista päätöstä kiinteistökaupasta kahden (2) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, sopimus voidaan purkaa maakaaren edellyttämällä tavalla, eikä sopimuksen purkamisesta aiheudu korvausvelvollisuutta sopijapuolten välillä."

Puheenjohtajan tiedustellessa voiko kaupunginvaltuusto hyväksyä Veikko Hannuksen esityksen yksimielisesti kukaan ei ilmoittanut vastustavansa sitä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston hyväksyneen Veikko Hannuksen esityksen sekä asian muutoin kaupunginhallituksen esittämässä muodossa.

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa _____/_____

Pöytäkirjanpitäjä _____

	pvm	§
Kh		
Kv	5.11.2001	134

Liite 5

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos 22.10.2001)

Sopijapuolet:

1. Kajaanin kaupunki, ly-tunnus: 0214958-9, osoite: Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani
2. Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppakatu 38, ly-tunnus: 0784588-2, osoite: c/o Kainuun Sanomat Oy Viestitie 2, 87700 Kajaani, tontin nro 205-1-9-25 omistajana
3. Kainuun Sanomat Oy, ly-tunnus: 0185349-4, osoite: Viestitie 2, 87700 Kajaani, tonttien nro:t 205-1-9-26 ja 205-1-9-28 omistajana

Sopimuksen tarkoitus:

Edellä mainitut sopijapuolet ovat tehneet seuraavan esisopimuksen kiinteistökaupasta, tonttien nro:t 205-1-9-25, 205-1-9-26 ja 205-1-9-28 alueiden asemakaavan muuttamisesta ja asemakaavan muutoksen toteuttamisesta.

Kajaanin kaupungin tarkoituksena on toteuttaa tonttien nro:t 205-1-9-25 ja 205-1-9-26 alueille ns. IT-talo – ja elokuvateatterihanke.

I Esisopimus kiinteistökaupasta:

Kajaanin kaupunki sitoutuu ostamaan tontin nro 205-1-9-25 ja tämän sopimuksen liitekarttaan merkityn noin 1009 m²:n suuruisen määräalan tontista nro 205-1-9-26 ja määräalalla olevan rakennuksen liittymiseen välittömästi sen jälkeen, kun jäljempänä mainittu asemakaavan muutos on laillistunut.

Jos määräalalle jäävän rakennuksen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa myyjän omistukseen jääville tähän rakennukseen rajoittuville rakennuksille rakenteellisia tai toiminnallisia muutoksia, ostaja kustantaa nämä muutostyöt.

Mikäli asemakaavan muutos ei laillistu sopijapuolten hyväksymässä muodossa kahden (2) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, sopimus voidaan purkaa maakaaren edellyttämällä tavalla, eikä sopimuksen purkamisesta aiheudu korvausvelvollisuutta sopijapuolten välillä.

Kiinteistökaupan ehdot:

Kauppahinta:

Edellä mainittujen kaupan kohteiden kauppahinta on seitsemänmiljoonaa (7.000.000) markkaa. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti.
2. Myyjä luovuttaa tontin nro 205-1-9-25 vapaana kiinnityksistä ja muista rasituksista. Myyjä sitoutuu kustannuksellaan vapauttamaan kaupan kohteena olevan määräalan ja määräalalla olevan rakennuksen kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa kauppakirjan

allekirjoittamisesta kaikista tonttiin nro 205-1-9-26 ja mahdollisesti tontilla oleviin rakennuksiin kohdistuvista kiinnityksistä ja muista rasituksista.

3. Myyjä antaa tonttien nro:t 205-1-9-26 ja 205-1-9-28 omistajana suostumuksen siihen, että tonttia nro 205-1-9-25 rasittavat autopaikkarasitteet saadaan korvauksetta poistaa.

4. Mikäli kaupan kohteen maaperästä löytyy saasteita, myyjä puhdistaa maaperän kustannuksellaan siihen puhdistustasoon, mitä IT-talo - hankeen toteuttaminen vaatii.

II Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen laatiminen:

Sopijapuolet laativat yhteistyössä tonttien nro:t 205-1-9-25, 205-1-9-26 ja 205-1-9-28 alueille asemakaavan ja tonttijaon muutoksen maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä sekä kaupunginvaltuuston vuonna 1988 hyväksymän Kajaanin ydinkeskustan osayleiskaavan mitoitusta noudattaen.

Kainuun Sanomat Oy ja Kajaanin kaupunki maksavat asemakaavan ja tonttijaon muutuskustannuksista, jotka ovat yhteensä kolmekymmentätuhatta (30.000) markkaa kumpikin ½-osan.

III Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen toteuttaminen:

Sopijapuolet allekirjoittavat asemakaavan ja tonttijaon muutokseen perustuvan rasitesopimuksen, jossa sovitaan tonttien tulevan käytön edellyttämien tontti- ja rakennusrasitteiden perustamisesta ja kunnossapidämisestä.

Rasitesopimuksessa sovitaan vähintään kahdenkymmenen (20) maanalaisen autopaikan perustamisesta Kajaanin kaupungin omistukseen siirtyvän tontin alueelle Kainuun Sanomat Oy:n omistamaa tonttia varten. Nämä autopaikat rakennetaan samalla, kun kaupunki rakennuttaa omistamalleen tontille IT-talon. Kainuun Sanomat Oy maksaa näistä autopaikoista kaksi miljoonaa (2.000.000) (alv = 0 %) markkaa. Autopaikat maksetaan maksuerittäin rakennustyön valmistumisen mukaan. Mikäli autopaikkojen todelliset rakentamiskustannukset jäävät alle satatuhatta (100.000) markkaa/autopaikka (alv = 0 %), lunastettavien autopaikkojen lukumäärää lisätään siten, että niiden rakentamiskustannukset ovat yhteensä kaksi miljoonaa (2.000.000) markkaa (alv = 0 %). Esimerkiksi, jos yhden autopaikan rakentamiskustannus onkin kahdeksankymmentätuhatta (80.000) markkaa (alv = 0 %), Kainuun Sanomat Oy lunastaa kasikymmentäviisi (25) autopaikkaa.

Asemakaavan muutoksessa Kainuun Sanomat Oy:n omistukseen jäävän tontin käyttöön osoitetut muut autopaikat rakentaa Kainuun Sanomat Oy tai tontin rakennushankkeen muu toteuttaja kasvaneen pysäköintitarpeen mukaan, sitten kun sen omistamalla tontilla tapahtuu lisärakentamista ja tontilla olevien tilojen käyttö muuttuu nykyisestään enemmän pysäköintipaikkoja vaativiin toimintoihin.

IT-talo – ja elokuvateatterihankeiden edellyttämät autopaikat rakennetaan samalla, kun IT-talo rakennetaan.

Sopijapuolet maksavat omistamiensa alueiden lohkomiskustannukset.

IV Riitaisuudet:

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Kajaanin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kolme samanlaista kappaletta, yksi jokaiselle sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

1/9903/1

3/1/2

X Y
25542.817 35479.467
25555.918 35467.112
25517.488 35426.325
25504.398 35438.682

Kokonaismäärä : 1009 m³

1/9901/1

Siseikatu

Kauppakatu

Pohjoisranta

(1009 m³)
1/9/26

1/9/28

1/9/29

1/8/22

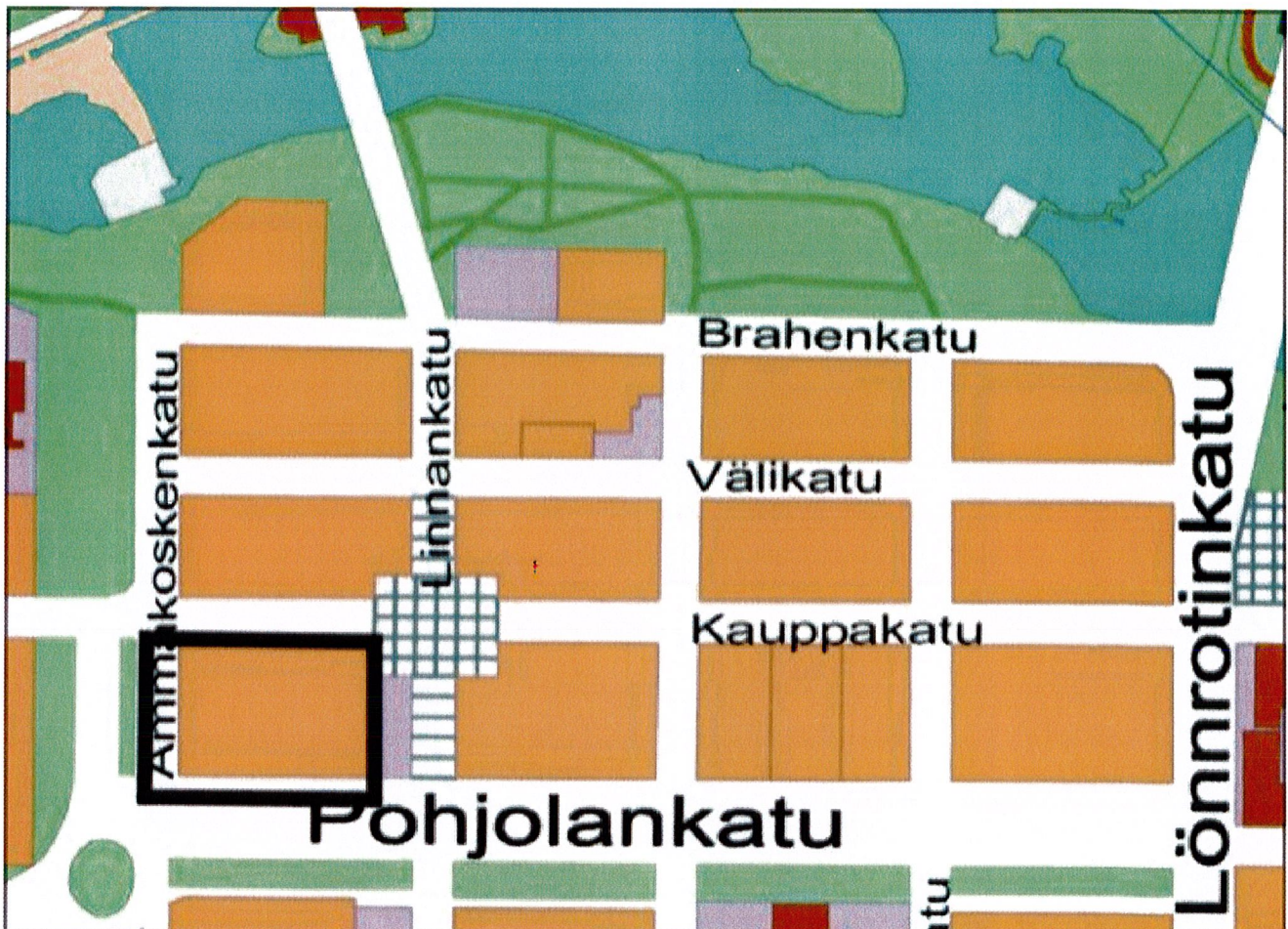
1/8/23

19

10

Asemakaavan muutos:**KAINUUN SANOMIEN KORTTELI**

Kajaanin kaupunki, kaupunginosa 1 kortteli 9 tontit 25, 26 ja 28 sekä katualuetta. (Kaup-
pakatu 34, 36 ja 38, Pohjolankatu 33, 35 ja 37)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)**SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavaa muutetaan Kajaanin kaupungin keskustassa ns. Kainuun Sa-
nomien korttelissa ja sen kohdalla Pohjolankadun sivuväylällä ja Ämmäkos-
kenkadulla.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoite on edistää IT-talon ja elokuvakeskuksen toteutta-
mista, Kainuun Sanomien rakennusten käyttöä ja keskustapysäköintiä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Tontin 205-9-1-25 omistaa Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppakatu 38, tontit 205-9-1-26 ja 28 Kainuun Sanomat Oy ja katualueen kaupunki. Tonteilla 26 ja 28 on rakennuksia, tontti 25 on pysäköintialuetta. Katualueella on ns. Pohjolankadun sivuväylä pysäköintipaikkoineen ja Ämmäkoskenkatu. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimista varten 7.1.1985 lähtien.

Kainuun Sanomat Oy:n rakennusten katutasokerrokset säilyvät liiketiloina ja Pohjolankadun puoleinen kerrostalo asuinkäytössä. Kauppakadun puoleisia rakennuksia on tarkoitus kehittää toimistotiloina.

Kaupunginvaltuusto on 5.11.2001 § 133 tehnyt periaatepäätöksen IT-talohankkeen ja siihen liittyvän elokuvateatterihankkeen toteuttamisesta Kauppakatu 36 ja 38 sijaitseville määräalalle ja tontille. Päätös sisältää ehtoja, jotka koskevat hankkeiden rahoitusta ja käynnistymistä, mutta eivät asemakaavamuutoksen sisältöä, sekä yhden eriävän mielipiteen.

Kaupunginvaltuusto on 5.11.2001 § 134 päättänyt, että tonttien 205-1-9-25, 205-9-1-26 ja 205-9-1-28 alueiden asemakaavaa muutetaan IT-talohankkeen edellyttämällä ja maankäyttösopimusluonnoksessa kuvatulla tavalla. Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi maankäyttösopimusluonnoksen.

Maankäyttösopimusluonnos sisältää mm. seuraavaa:

- Kajaanin kaupunki sitoutuu ostamaan tontin nro 205-1-9-25 ja noin 1009 m²:n suuruisen määräalan tontista nro 205-1-9-26 ja määräalalla olevan rakennuksen liittymiseen välittömästi sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on laillistunut ja kaupunginvaltuusto on tehnyt lopullisen päätöksen kiinteistökaupasta.
- Kajaanin kaupunki ja Kainuun Sanomat Oy laativat yhteistyössä tonttien 205-1-9-25, 205-1-9-26 ja 205-1-9-28 alueille asemakaavan ja tonttijaon muutoksen maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä sekä kaupunginvaltuuston vuonna 1988 hyväksymän keskustaaajaman osayleiskaavan mitoitusta noudattaen.
- Sopijapuolet allekirjoittavat asemakaavan ja tonttijaon muutokseen perustuvan rasitesopimuksen, jossa sovitaan mm, vähintään kahdenkymmenen (20) maanalaisen autopaikan perustamisesta Kajaanin kaupungin omistukseen siirtyvän tontin alueelle Kainuun Sanomat Oy:n omistamaa tonttia varten. Nämä autopaikat rakennetaan samalla, kun kaupunki rakennuttaa omistamalleen tontille IT-talon.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 22.1.2002.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ratkaistaan IT-talo ja elokuvakeskushankkeen aiheuttama liikennemuutos kaavamuutosaluetta laajemmalla alueella yleissuunnitelmatasoisena liikenne- ja katu ympäristösuunnitelmana, jonka vuorovaikutusprosessi on kaavamuutoksen vuorovaikutusprosessin yhteydessä.

LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- | | |
|---|---|
| 0 | Asemakaavamuutosta ei tehdä |
| 1 | Asemakaava laaditaan ydinkeskustan osayleiskaavan ja muiden em. tavoitteiden mukaisesti |

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §)

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät otsikossa mainitulla varsinaisella suunnittelualueella ja ulottuvat koko ydinkeskustaan. Suunnitteilla olevan rakennushankkeen sisällön ainutlaatuisuus sen sijaan ulottaa vaikutuksensa osittain koko kaupunkiin ja myös koko maakuntaan.

Kaavamuutoksen vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavan voidaan arvioida vaikuttavan olennaisesti. Arviointi koskee taloudellisia, sosiaalisia, kulttuurisia ja ympäristövaikutuksia.

Kaavamuutoksen vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmat selvitykset ja selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat (MRA 1 §).

Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tarpeelliset liikenne- ja meluselvitykset, määritellään rakennussuojelun tarve ja suojelumääräysten sisältö sekä varaudutaan mahdolliseen maaperän puhdistustarpeeseen.

Asemakaavan muutoksesta arvioidaan sen toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöihin
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alueen yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan mm. yleisötilaisuudessa, jossa esitellään kaavaehdotus, pohditaan selvitysten riittävyttä ja tuloksia, kaavahankkeen aiheuttamia ympäristömuutoksia, säilyvää/ säilytettävää ympäristöä ja muutosten vaikutuksia arkielämäään. Vaikutusten arviointi kirjoitetaan asemakaavamuutoksen selostukseen.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Vireilletuloilmoitus julkaistaan Koti-Kajaanissa marraskuussa 2001. Siinä kutsutaan osalliset vireilletulokokoukseen sekä ilmoitetaan sen aika ja paikka. Vireille tulosta tehdään tiedote lehdistölle ja radioille. Ulkopaikkakuntalaisille ja hankkeen kannalta keskeisille yhdistyksille/yhteisöille lähetetään kutsu vireil-

letulokokoukseen kirjeenä. Kaavahankkeen tullessa vireille lähetetään sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi kaavasta päättävälle kaupungin luottamuselimille ja Kainuun ympäristökeskukselle.

Vireilletuloilmoituksesta lähtien **asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa, Pohjolankatu 13, pääkirjaston lukusalissa, Kauppakatu 35 ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla.**

Vireilletuloilmoituksesta alkaa asemakaavan muutoksen laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §), jonka aikana osalliset ja kunnan jäsenet voivat osallistua asemakaavan muutoksen laadintaan ja esittää siihen **suullisia ja kirjallisia mielipiteitä.**

Asemakaavan muutoksen laadinta-aikana tehdään maastokäynnit ja mahdolliset lisäselvitykset. Asemakaavan muutosluonnosta kehitetään niiden ja osallisuusprosessin viitoittamana. Ennen teknisen lautakunnan käsittelyä pidetään **vaikutusten arviointitilaisuus tammikuussa 2002.** Tarkka aika ilmoitetaan Koti-Kajaanissa.

Asemakaavan muutosehdotus viedään **teknisen lautakunnan käsittelyyn helmikuussa 2002.** Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus ja lähiympäristön yleissuunnitelmatasoinen liikennesuunnitelma asetetaan **virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi** (MRA 27 §). Kaavaehdotus ja liikennesuunnitelma ovat esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjastossa ja internetissä.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä **kirjallinen muistutus** kaavaehdotuksesta ja liikennesuunnitelmasta. Muistutus on toimitettava kaupunginkanslian kirjaamoon, kaupungintalo, 2. kerros, **ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Nähtävillä olosta kuulutetaan Koti-Kajaanissa.** Liikennesuunnitelma-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille lähetetään ilmoitus liikennesuunnitelman nähtävilläolosta kirjeenä (MRA 27 §).

Nähtävilläoloaikana pyydetään tarpeen mukaan **lausunto** viranomaisilta, joiden toimialaa hankkeessa käsitellään sekä hankkeen kannalta keskeisiltä yhteisöiltä (MRA 28 §).

Palautteen perusteella kaavaluonnosta ja liikennesuunnitelmaa voidaan harkinnan mukaan muuttaa ennen luottamuselinkäsittelyä. Luottamuselinkäsittelyn aikana kirjallisiin muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan tarvittaessa vastineet, jotka kirjoitetaan hanketta koskeviin luottamuselinten pöytäkirjoihin.

Nähtävillä olon päätyttyä, mikäli muistutuksia ei ole jätetty, **kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksen maaliskuussa 2002 ja kaupunginvaltuusto huhtikuussa 2002.** Jos kaavaehdotuksesta muistutetaan, sen käsittelyaika pitenee. Jos kaavaehdotusta olennaisesti muutetaan nähtävillä olon jälkeen, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 52 §). **Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan Koti-Kajaanissa.** Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan lisäksi niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §).

Asemakaavan muutoksen **hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla Oulun hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään** (MRL 188 §). Valitusaika on 30 vuorokautta hyväksymispäätöksen kuulutuksesta.

Alueella on voimassa **rakennuskielto** (MRL 53 §) **ja toimenpidekielto** (MRL 128 §) asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä sen lainvoimaisuuskuulutukseen saakka.

Asemakaavan muutos tulee voimaan, kun sen lainvoimaisuudesta on kuulutettu (MRL 200 §). Kuulutus julkaistaan **Koti-Kajaanissa.**

Asemakaavan muutoksen tultua voimaan, päättyvät alueella voimassa olleet rakennuskiellot ja toimenpidekiellot.

OSALLISET (MRL 6 §)

- Maanomistajat ja asukkaat
- Asukasyhdistykset, ym. yhteisöt:
Kajaanin keskikaupungin asukkaat ry, Kajaanin Kaupunkikeskustayhdistys ry, Kajaanin keskustan kehittämisen ohjausryhmä, Kajaanin Elokuvakerho ry, IT-pooli, varusmiestoimikunnat, opiskelijayhdistykset, Lapsi- ja nuorisoiain neuvottelukunta
- Alueen käyttäjät:
Kainuun Sanomat Oy vuokralaisineen, elokuvayrittäjät, IT-yritykset, alueella olevat ja sinne tulevat liikeyritykset
- Tekninen verkosto:
Kajaanin kaupunki, Kajaanin Lämpö Oyj, Kainuun Sähkö Oyj, Kajaanin puhelinosuuskunta, Sonera Oyj
- Muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Suunnitteluryhmä:
Tekninen palvelukeskus/ maankäyttö- ja kunnallistekniikka-vastuualueet, hankesuunnittelija, liikennesuunnittelija, elinkeinotoimi, ympäristötoimi, pelastuslaitos, Kainuun Museo, Kajaanin Teknologiaakeskus Oy , Kainuun Sanomat Oy, Kainuun ympäristökeskus
- Kaupungin luottamuselimet:
päättöksenteko: tekninen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto
lausunnot: ympäristölautakunta, sivistyslautakunta, nuorisovaltuusto
- Viranomaiset:
Kainuun ympäristökeskus

SUUNNITTELUPROSESSI ETENEE SEURAAVASTI

Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.

lehti-ilmoitus	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 21.11.2001.
	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla.
yleisö-tilaisuus	Vireilletulokokous 27.11.2001 klo 18.00 kaupungintalon valtuustosalissa: osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavahankkeen lähtökohtien ja muutostarpeen esittely ja keskustelu.
	Kaavaluonnoksia valmistellaan ja näytetään (ajanvaraus) sekä mielipiteitä vastaanotetaan kaavoitustulosyksikössä. Mahdolliset lisäselvitykset tehdään.
osallistumismahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.
lehti-ilmoitus	Lehti-ilmoitus yleisötilaisuudesta Koti-Kajaanissa 23.1.2002.
yleisö-tilaisuus	Vaikutusten arviointitilaisuus 29.1.2002 klo 18.00 kaupungintalon valtuustosalissa: kaavaehdotuksen esittely ja osallisten keskustelu.
osallistumismahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään teknisen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy. Lopullinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitetään kaavaselostukseen.
luottamuselin-käsittely	Tekninen lautakunta 6.2.2002: nähtävillöpanopäätös.
lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävillä olosta Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk. Kaavaehdotus ja kaavaselostus ovat esillä myös pääkirjastossa ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla. Lausuntopyyntö.
osallistumismahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävillöoloaikana.
	Mikäli muistutuksia on, asia palaa valmisteluun kaavoitustulosyksikköön ja käsittelyaika pitenee.
luottamuselin-käsittely	Kaupunginhallitus maaliskuussa 2002 ellei muistutuksia.
luottamuselin-käsittely	Kaupunginvaltuusto huhtikuussa 2002. Hyväksymispäätös.
lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa
osallistumismahdollisuus	Valitusaika 1 kk Toimenpidekielto.
	Mikäli valituksia on, ne käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavahankkeen vahvistuminen ja sen ajankohta.
lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa. (toukokuussa 2002 ellei muistutuksia eikä valituksia)
	Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.

YHTEYSHENKILÖT:

Asemakaavan muutos:

Kajaanin kaupunki, Tekninen palvelukeskus, PL 132, 87101 Kajaani
käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3. kerros

Maankäyttö-vastuualue, kaavoitustulosyksikkö:

- kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen
tavattavissa kaupungintalolla ajanvarauksen perusteella
pirjo.honkanen@kajaani.fi
p. 044-7100 640, fax 08-6155 569
- piirtäjä Raija Ruuskanen
raija.ruuskanen@kajaani.fi
p. 08-6155 565, fax 08-6155 569

Kunnallistekniikka-vastuualue:

- suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara
risto.niskavaara@kajaani.fi
p. 08-6155 206, 044-7100 206, fax 08-6155 590

IT-talo ja rakennuttaminen:

Kajaanin Teknologiakeskus Oy
Kehräämöntie 7, 87400 Kajaani

- toimitusjohtaja Jarmo Juntunen
jarmo.juntunen@kajaani.fi
p. 08-6149 301, 050-2027, fax 08-6149 205

Elokuvakeskus:

Kajaanin kaupunki, Elinkeinopalvelut
Kauppakatu 21, 2.krs., 87100 Kajaani

- elinkeinojohtaja Juha Urpilainen
juha.urpilainen@kajaani.fi
p. 08-6155 368, 044-7100 368, fax 08-6155 344

Kainuun Sanomat Oy:

Viestitie 2, 87700 Kajaani

- toimitusjohtaja Juha Ruotsalainen
juha.ruotsalainen@kainuunsanomat.fi
p. 08-6166 300, 050-5151440, fax 08-6166 307

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä Kajaanin kaupungin www-sivuilla asemakaavan muutoksen vireille tuloilmoituksesta lähtien.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää tarpeen mukaan kaavoitusprosessin alkuvaiheessa. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava **30.1.2002 mennessä** Kajaanin kaupungin teknisen palvelukeskuksen kaavoitustulosyksikköön tai kaupungintalon Neuvokkiin. Tarvittaessa esillä olevat osallistumis- ja arviointisuunnitelmat päivitetään. Jos muutokset ovat merkittäviä niistä tiedotetaan osallisille samalla tavalla kuin kaavahankkeen vireille tullessa tiedotettiin.

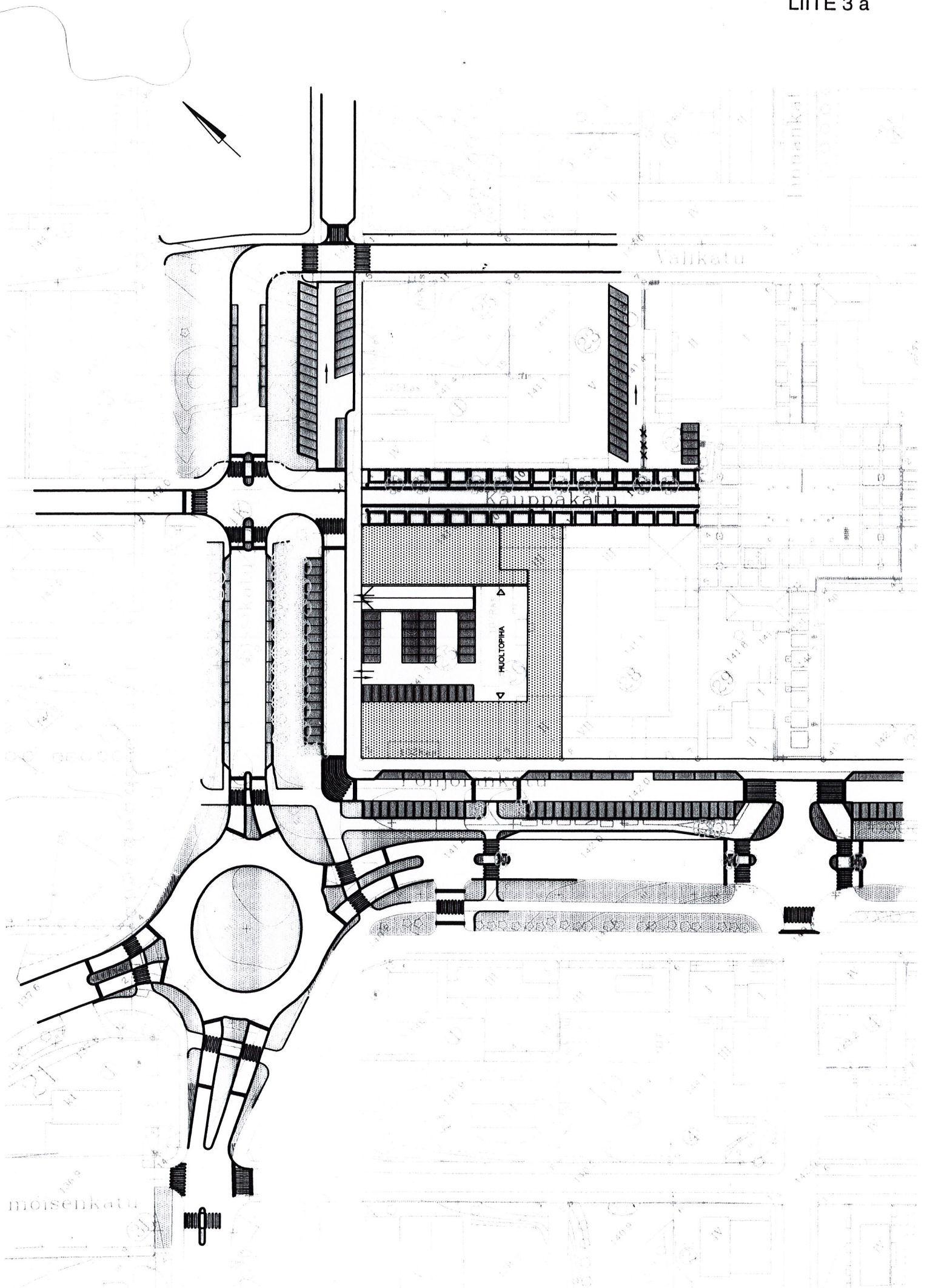
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömyydestä voi tehdä oikaisupyynnön, joka on toimitettava Kainuun ympäristökeskukselle (Kalliokatu 4, 87100 Kajaani, puh. 08-61631) **ennen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville panoa** - tässä tapauksessa ennen teknisen lautakunnan 6.2.2002 kokousta.

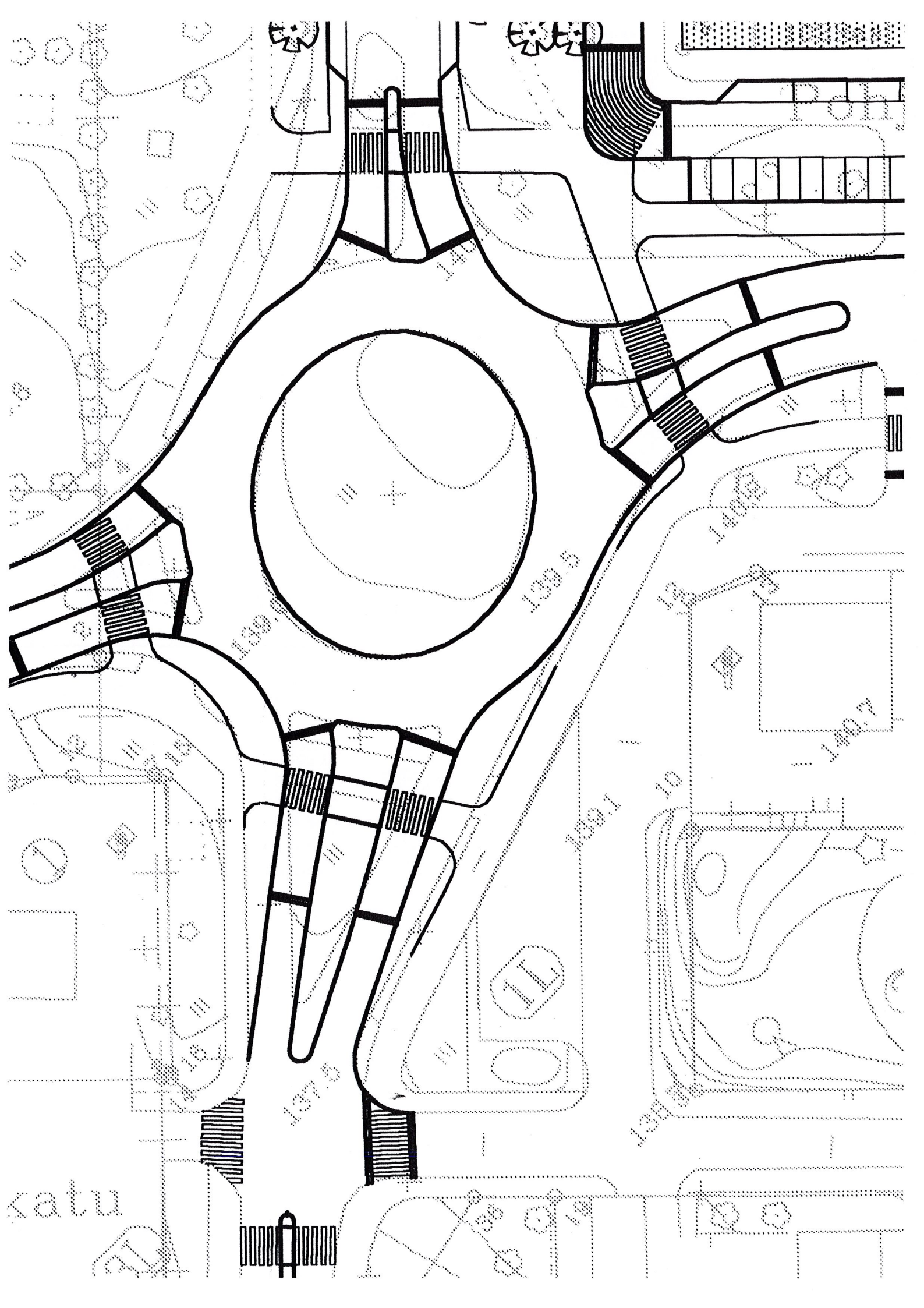
Lopullisessa muodossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liite. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman toteutumista seurataan kaavoitusprosessin aikana ja mahdolliset muutokset kirjataan kaavaselostukseen.

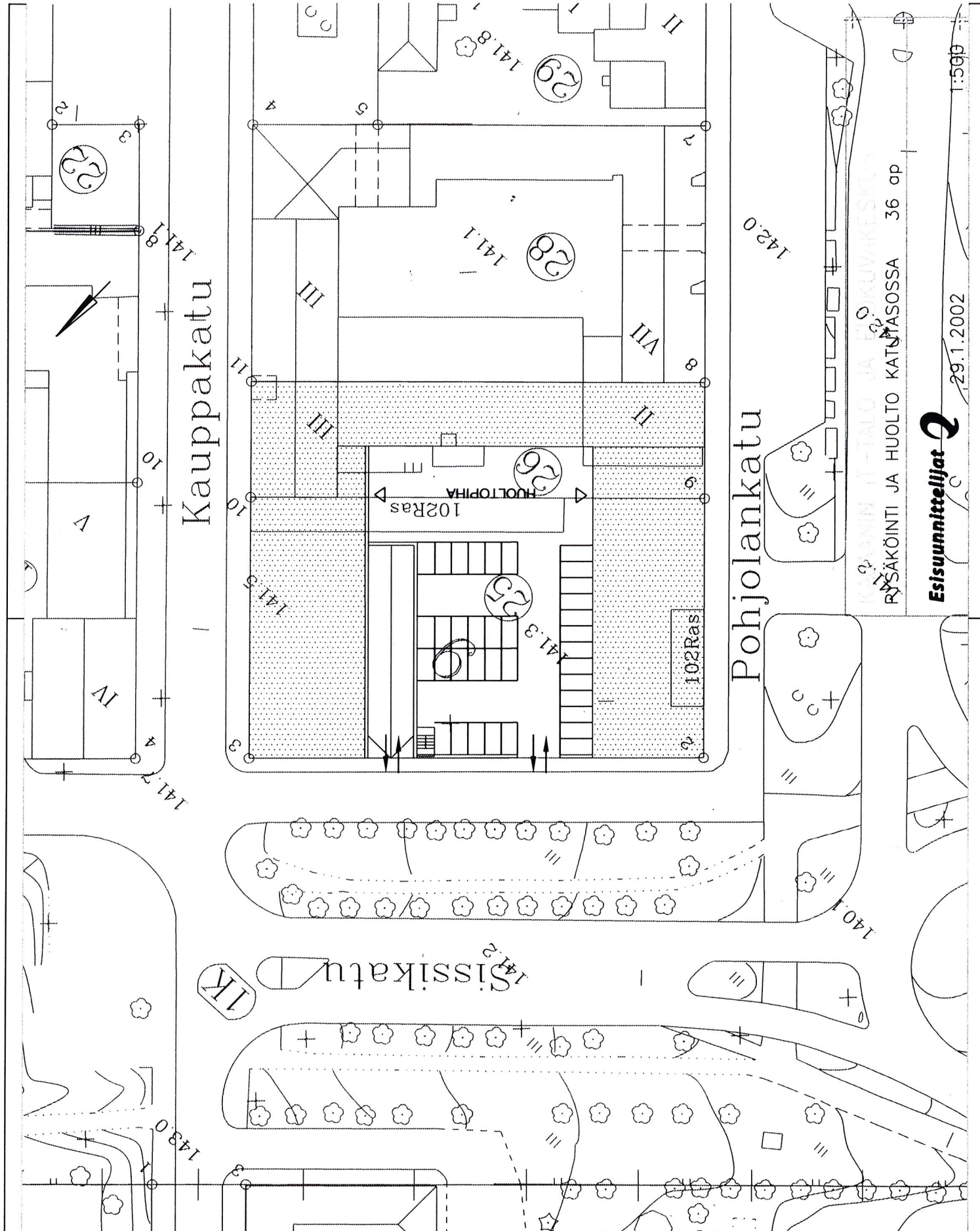
Kajaanissa 20.11.2001
Muutettu 25.1.2002



Irmeli Hanka
kaupunginarkkitehti







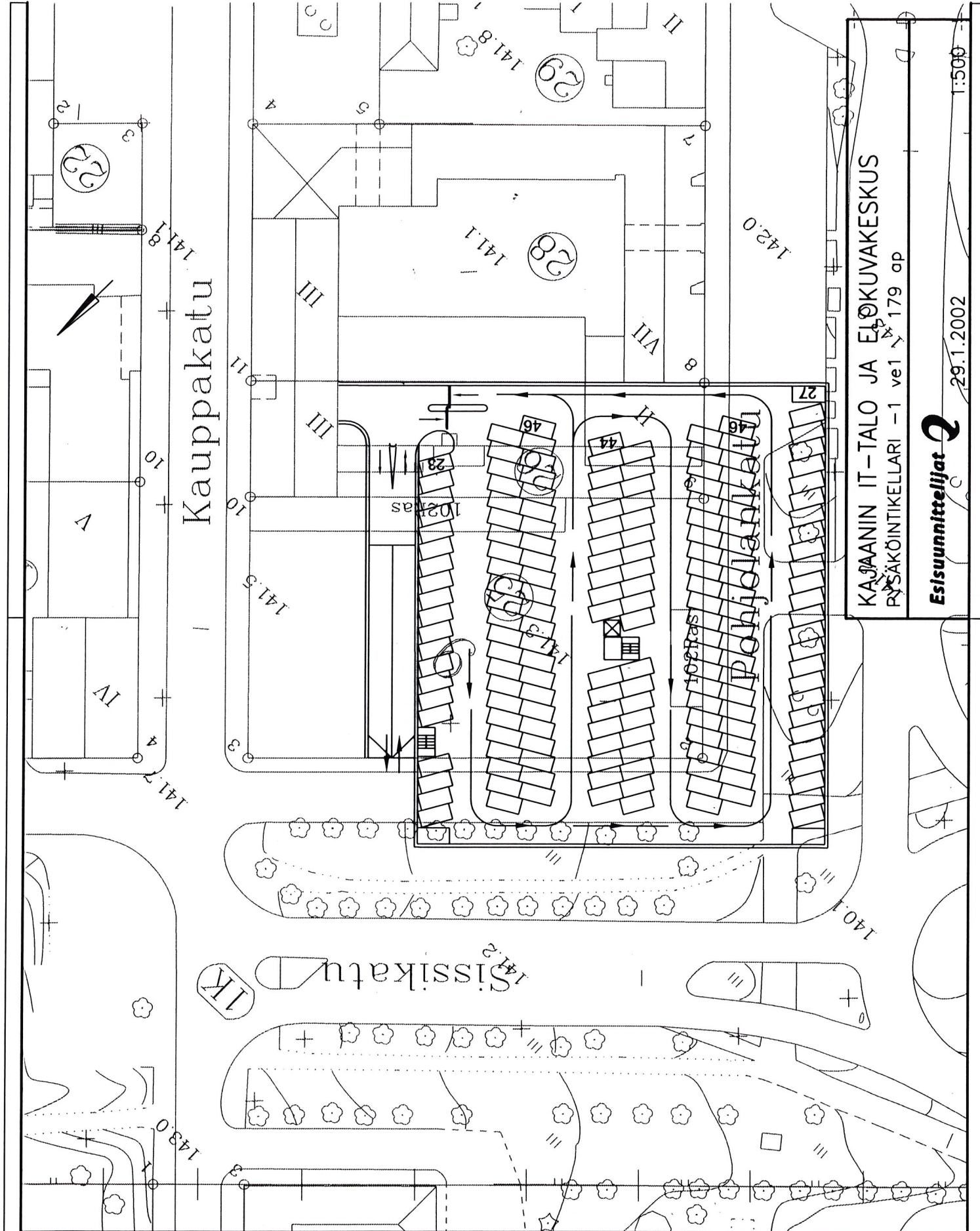
KUUSIN II -TALO JA EOKUUKESKUS

RYSÄKÖINTI JA HUOLTO KATUMASSOSSA 36 ap

Esisuunnittelijat

29.1.2002

1:500

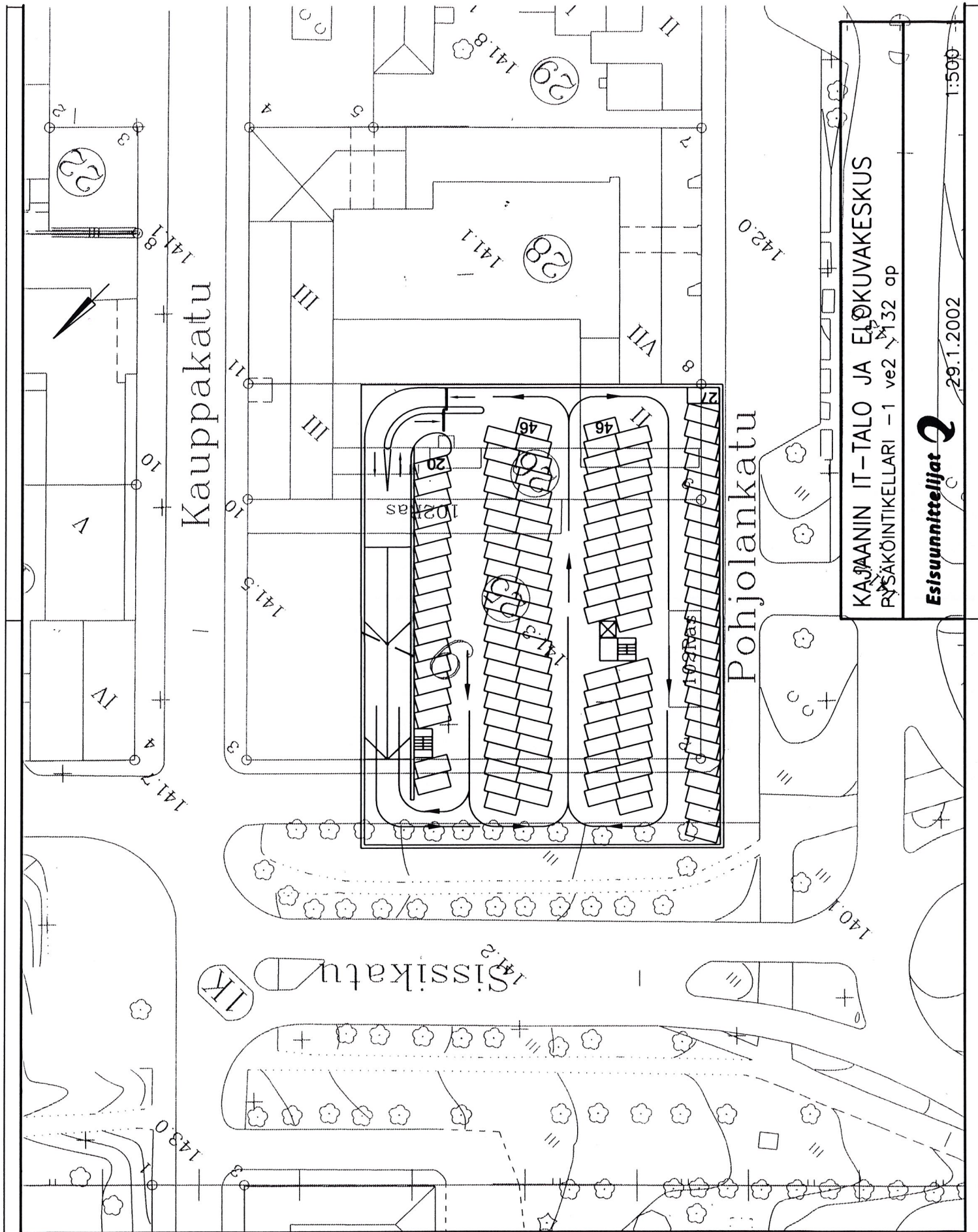


KAJAANIN IT-TALO JA ELÖKUVAKESKUS
RÄSKÖINTIKELLARI -1 ve1 179 ap

Esisuunnittelijat

29.1.2002

1:500

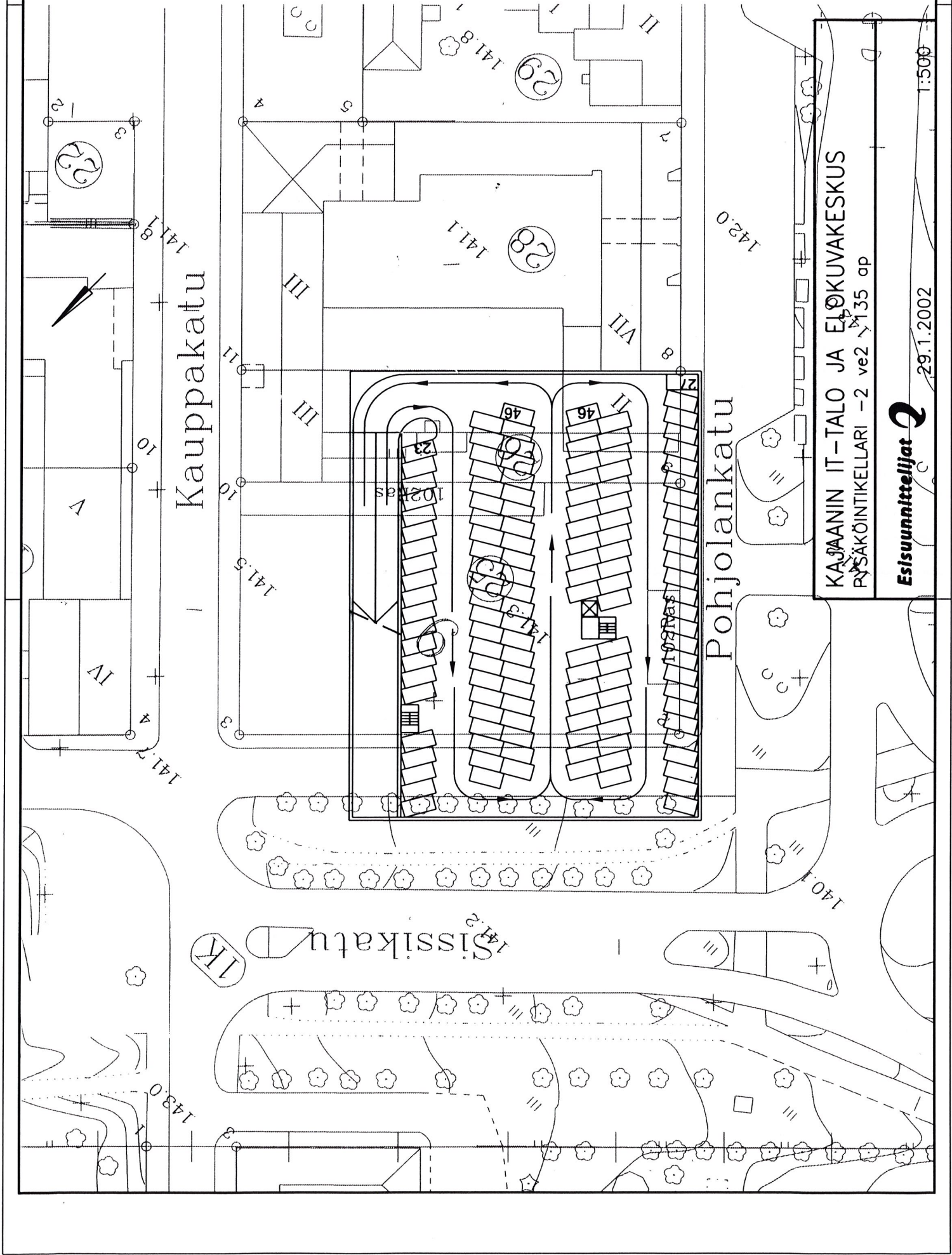


KAJAANIN IT-TALO JA ELOKUVAKESKUS
PYSÄKÖINTIKELLARI -1 ve2 132 ap

Esisuunnittelijat

29.1.2002

1:500



Kauppakatu

Pohjolankatu

KAJANIN IT-TALO JA ELÖKUVAKESKUS
PÄSKÖINTIKELLARI -2 ve2 135 ap

Esisuunnittelijat 2

29.1.2002

1:500

KAJAANIN IT-TALO JA ELOKUVAKESKUS

PYSÄKÖINTIPAikkojen Tarve	kerrosala kem2	normi 1ap/ N kem2	autopaikkoja
UUDISRAKENTAMINEN			
Elokuvakeskus	850	100	9
Toimisto- ja liiketilaa	6050	50	121
SOPIMUSPAIKAT			
Kainuun Sanomat			20
		yhteensä	150
Pysäköintilaitos, ve 1			215
Yleiseen käyttöön autopaikkoja			65
Pysäköintilaitos, ve 2			303
Yleiseen käyttöön autopaikkoja			153

KADUNVARSI PYSÄKÖINTI	nykytila	suunnitelma	muutos
Pohjolankatu	35	49	14
Ämmäkoskenkatu			
- Pohjolankatu - Kauppakatu	10	22	12
- Kauppakatu - Välikatu	4	29	25
Sissikatu			
- Pohjolankatu - Kauppakatu	16	20	4
- Kauppakatu - Välikatu	19	10	-9
		yhteensä	46

KOSA	KORTTELI/TILA	TOINTI/PÄIVÄ	RAKENUSLUVUN RUNNUS	
RAKENUSTOIMENPITE UUDISRAKENNUS/SANEERAUS			PERUSTUSLAJI LUONNOS	JOKS.No
RAKENUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE IT-TALO / ELOKUVAKESKUS KAUPPAKATU 36 / POHJOLANKATU 35 87100 KAJAANI			RAKENUKSEN SÄÄLÖ ASEMAPIIRUSTUS/SIJAINTIKAAVIO	MITTAAVAAT 1:500
 ARKKITEHTITOIMISTO OSMO SILLMAN ja KUMPP. Ky LAPINLINNANKATU 2 70100 KUOPIO, 017-2628535		SAUNALA ARK	TYÖ No 9846	PER No 00-1
		PAIVÄYS 02.01.2002	YHT.HENK. ON	

Selvitys rakennushistoriasta**Kainuun Sanomat 1 / 9 / 26**

1. Vanhin korttelissa olevista rakennuksista on arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema sitomorakennus, joka on valmistunut vuonna 1936. Rakennus oli alun perin kokonaan yksikerroksinen. Sen runkona on kantavat betonipilarit. Talvisodan pommitusten jälkeen kortteli rakennettiin uudelleen ja pommituksissa säästynyt sitomo ”sulautui osaksi kolmikerroksista asuinliiketalosiipeä”.

Kauppakadun puoleisen sivun ikkuna-aukkoja suurennettiin vuonna 1963. Muutostyöt on suunnitellut arkkitehti Osmo Sillman. Samanaikaisesti painotalosiivistä poistettiin muutamia aukotuksia.

2. Painotalon toinen vaihe painosali rakennettiin vuonna 1938, suunnittelijana Eino Pitkänen. Rakennus on yksikerroksinen ja sen pituus on noin 38 metriä ja sen leveys 10 m. Painosali edustaa funktionalismille tyypillistä rakentamistapaa: runkona on ulkoseinän linjassa olevat kantavat pilarit. Rakennuksessa on tasakatto ja julkisivut on rapattu. Pilarirakenne on mahdollistanut vapaan julkisivun ja suurien ikkunapintojen käytön.

Ehdotus suojelumerkinnäksi (rakennukset nro:t 1-2)

sr - 20 : ”Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy”.

3. Kolmikerroksinen toimisto- ja liikerakennus on vuodelta 1940. Suunnittelija on Eino Pitkänen. Rakennuksen ulkoasuun on tullut vain vähän ulkoisia muutoksia. Rakennus on maalattu 1990-luvulla vaaleankeltaiseksi.

Ehdotus suojelumerkinnäksi (rakennus nro 3)

sr – 20 : ”Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy”.

4. Betonirakenteinen autotalli ja talouskellarit on rakennettu vuonna 1959 ja ne on suunnitellut arkkitehti Tuomas Väyrynen.
5. Autotallirakennuksen vanhemman osan rakennuspiirustukset ovat vuodelta 1948, suunnittelija Eino Pitkänen. Myös tämä autotalli on betonirakenteinen. Rakennusta on myöhemmin laajennettu tai se ei ole toteutunut suunnitelmien mukaisesti. 1950-luvun valokuissa rakennus esiintyy nykyisessä laajuudessaan. Rakennus on betonirunkoinen, kattorakenteet ovat osittain puiset.

Ehdotus suojelumerkinnäksi (rakennus nro:t 4-5)

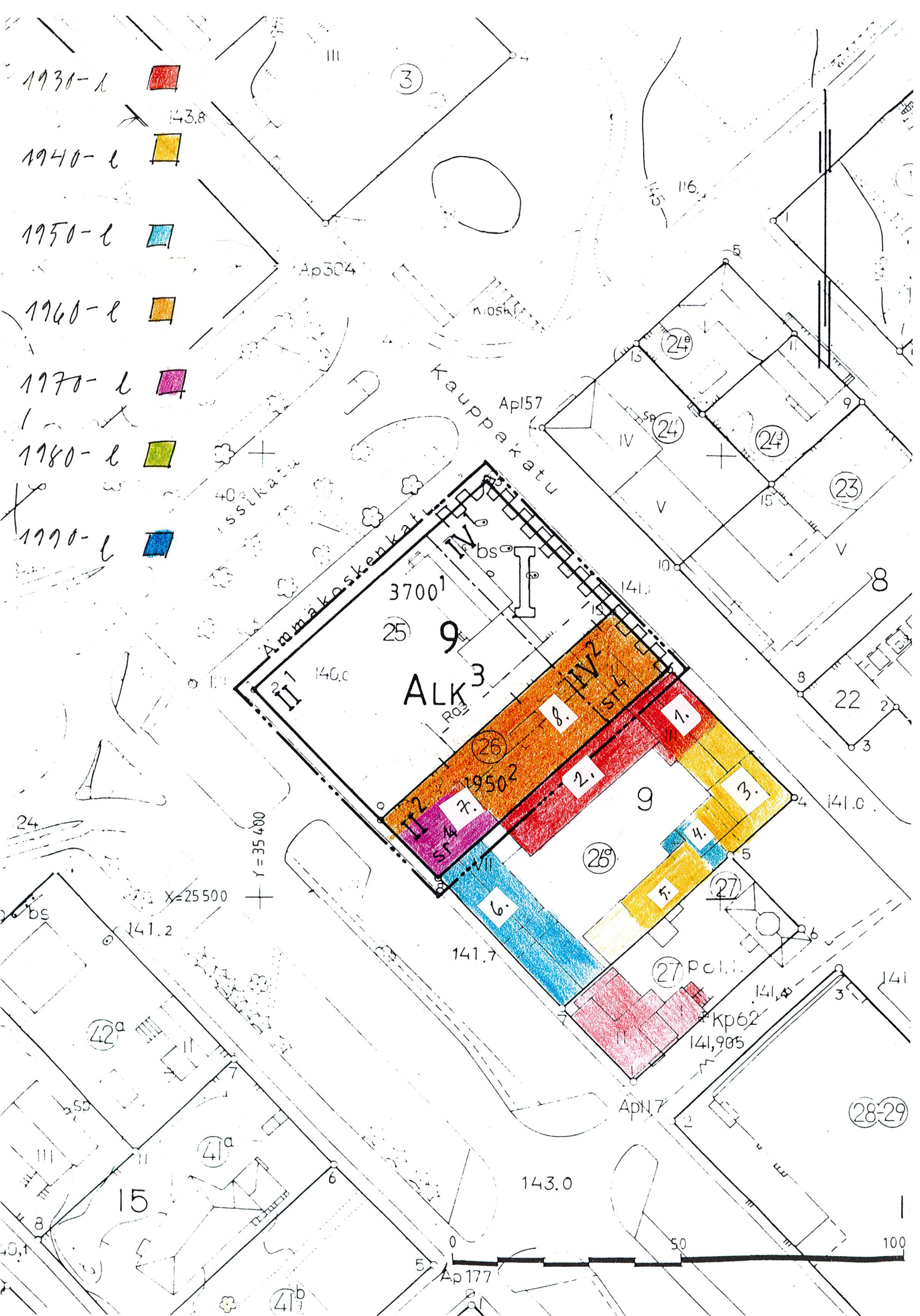
sr- 19: Rakennus, joka on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella tai rakenteella on mahdollista.

6. Seitsenkerroksinen Kainuun Sanomien asuin- ja liikekerrostalo on vuodelta 1956 ja sen on suunnitellut arkkitehti Tuomas Väyrynen.
7. Uudemman painosalin laajennus on 1970-luvulta, suunnittelijana arkkitehti Osmo Sillman.
8. Liikerakennus / painosali, suunnittelija on Osmo Sillman. Rakennus on vuodelta 1963.

Päivi Tervonen
rakennustutkija

Lähteet:

- Kajaanin kaupungin rakennusvalvonnan arkisto
- Eino Pitkänen – arkkitehtinä Kajaanissa / Kainuun Sanomien painotalo: Heikki Aronpää
- Kainuun Museon kuva-arkisto



1 0 1 1 8

KAJAANIN KAUPUNKI

IT-talo/elokuvateatteri

Kauppakatu 38

Tontti 1-9-25

***Maaperän pilaantuneisuuden
esiselvitys ja alustava maaperä-
tutkimus***

28.1.2002

1 0 1 1 8

KAJAANIN KAUPUNKI

IT-TALO / ELOKUVATEATTERI TONTTI 1-9-25

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDEN ESISELVITYS JA ALUSTAVA MAAPERÄTUTKIMUS

1. JOHDANTO

Kajaanin kaupungin toimeksiannosta on Insinööritoimisto Oy Väylä suorittanut maaperän kemiallista pilaantuneisuutta koskevan ympäristötekni- sen esiselvityksen sekä alustavan maaperätutkimuksen Kajaanin kaupungissa, Kauppakatu 38:ssa, tontilla 1-9-25. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää alueella käytettyjä kemikaaleja ja niistä mahdollisesti aiheutunutta maaperän pilaantumista sekä kohteen maaperäominaisuuksia. Työssä mitattiin öljyhiilivetyjen (OIL) ja raskasmetallien pitoisuuksia maaperässä. Tutkimukset suoritettiin tammikuussa 2002.

2. TUTKIMUSKOHD E

2.1 Kohteen sijainti ja taustatiedot

Tutkimuskohde sijaitsee Kajaanin kaupungissa, Kauppakatu 38. Tontin 1-9-25 omistaa Kainuun Sanomat Oyj. Tontin pinta-ala on noin 2800 m².

Tontilla on aikaisemmin sijainnut huoltoasema viisikymmentäluvulta kahdeksankymmentäluvun alkupuolelle saakka. Alueella on toiminut myös linja-autoasema kuusikymmentäluvulle. Huoltoasematoiminnan jälkeen huoltamon tiloissa on toiminut maatalouskauppa yhdeksänkymmentäluvun alkupuolelle. Nykyisin alueella on paikoitusalue.

Kohteen välittömässä läheisyydessä kulkee runsaasti Kajaanin kaupungin putkiverkostoa, vesijohtoja ja viemäreitä. Alueen koillispuolella kulkee Kajaanijoki. Kohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Tutkimuskohde lähiympäristöineen ja tutkimuspisteiden sijainnit on esitetty tutkimuskartalla GEO 10118-101.

2.2 Tehdyt tutkimukset ja selvitykset

Tontille tehtiin 5 koekuoppaa, 4 painokairausta ja 8 tärykairausta maaperän pilaantuneisuuden ja pohjasuhteiden selvittämiseksi. Tutkimuspisteet kartoitettiin ja pintavaa- ittiin. Koekuopista otettiin noin 1 m:n syvyydestä alaspäin 0,5 m:n välein maanäytteet (yhteensä 40 kpl) alustavaa kentällä suoritettavaa aistianalyysiä varten, joista 7 näy- tettä lähetettiin laboratorioon kemiallista tutkimusta varten.

Koekuoppien kaivun yhteydessä tehtiin havainnot maaperän rakeisuudesta, tiiviydes- tä, hajuista, maaperän mahdollisesta pilaantumisesta sekä koekuoppiin tulevan poh- javeden virtaussuunnista, laadusta ja pinnankorkeuksista. Pohjavesipinta mitattiin koekuopasta 1 vesipinnan rauhoittumisen (4 tuntia) jälkeen.

Tutkimuskohde lähiympäristöineen ja tutkimuspisteiden sijainnit on esitetty tutkimuskartalla GEO 10118-101. Pohjasuhteet ja maastossa suoritettavat havainnot on esitetty leikkauspiirustuksissa GEO 10118-201...202 ja koekuoppapiirustuksessa GEO 10118-203.

3. POHJASUHTEET

3.1 Korkeusasema

Tutkimusalueen maanpinta on lähes tasainen. Maanpinnan korkeudet vaihtelevat tasoilla noin +141.0...+141.5.

Mittausten ja vaaituksen lähtöpisteinä on käytetty Kajaanin kaupungin kiintopisteitä n:o GPS 6, X=25665.244 KKJ, Y=35484.289 KKJ, Z=+145.278 N43 ja n:o 3019, X=25533.542 KKJ, Y=35339,550 KKJ, Z=+139.811 N43.

3.2 Maaperä

Nykyisin alueella on paikoitusalue. Pinnassa on vaihdellen noin 0,4-0,8 m paksut rakennekerrokset. Rakennekerrokset olivat tutkimusajankohtana jäässä. Koekuoppien kohdalla jäätynyt kerros läpäistiin kaivinkoneella piikkaamalla. Kairauspisteiden kohdalla jäätynyt kerros läpäistiin porakonekairalla. Rakennekerrosten alapuolella on sekalaisia löyhähkötä, keskitiiviitä ja tiiviitä täyttömaita noin 1,0-3,5 m:n syvyydelle maanpinnasta. Koekuoppien 3 ja 4 kohdalla esiintyi vanhojen poistettujen polttoainesäiliöiden kaivannon täyttöhiekkaa. Täyttömaiden alapuolella maaperä on tiivistä siiltistä hiekkamoreenia kairauksen päättymistasoon ja koekuoppien pohjatasoon saakka. Maaperässä esiintyi runsaasti kiviä, mikä vaikeutti kairauksia ja osittain myös koekuoppien kaivua.

Koekuopissa 1-3 kaivu päättyi suureen lohkaruuseen tai kallioon noin 4,4-5,2 m:n syvyydelle maanpinnasta. Koekuopissa 4-5 kaivu lopetettiin noin 4,7-4,8 m:n syvyydelle maanpinnasta. Kuopassa 4 täyttöhiekkaa vyöryi pohjalle. Kuopassa 5 pohjaveden virtauksen johdosta kuopan seinämät alaosaan sortuivat. Paino- ja tärykairaukset päättyivät kiveen, lohkaruuseen sekä kiveen tai kallioon noin 2,4-7,4 m:n syvyydelle maanpinnasta. Kairauspisteissä 2 ja 4 tehtiin useampia kairausyrityksiä. Matalaan päättyneet kairaukset ovat päättyneet todennäköisesti betoni- tai muihin vanhoihin rakenteisiin. Mahdollista kalliopintaa ei ole varmistettu kalliokairauksin.

Alueen perusmaaperä on routivaa.

3.3 Pohjavesi

Pohjavesipinta oli koekuopassa 1 tutkimusajankohtana (3.1.2002) noin 4 tunnin rauhoittumisen jälkeen 3,8 m:n syvyydessä maanpinnasta, tasolla +137.43.

Tämän lisäksi koekuoppien kaivun yhteydessä havaittiin koekuoppiin tulevan pohjaveden virtaussuuntia ja pinnan korkeustasoja. Koekuopassa 2 öljyistä vettä tuli kaivantoon noin 4,1 m:n syvyydeltä, tasolta noin +136.9. Koekuopassa 4 kaivannon pohja kostui noin 4,8 m:n syvyydessä, tasossa noin +136.6. Koekuopassa 5 öljyistä vettä tuli kaivantoon pihan suunnasta noin 4,2 m:n syvyydeltä, tasolta noin +137.2 ja Kauppakadun suunnasta noin 4,5 m:n syvyydeltä, tasolta noin +136.9.

Tutkimusten perusteella voidaan olettaa, että alueella pohjaveden virtaus tapahtuu hiekkamoreenikerroksessa.

4. KEMIALLISET TUTKIMUKSET

4.1 Kemialliset näytteet

Tontille tehtiin 3-4.1.2002 yhteensä 5 koekuoppaa, joista otettiin kaikkiaan 40 maanäytettä. Näytteenoton yhteydessä näytteistä ja koekuopista tehtiin aistinvaraisia havaintoja maaperän laadusta ja mahdollisesta pilaantuneisuudesta. Laboratorioon lähetettiin 7 näytettä kemiallista tutkimusta varten siten, että jokaisesta koekuopasta tutkimuksiin lähetettiin vähintään 1 näyte. Näytteet pakattiin 100 ml:n tiiviisiin lasiastioihin. Hiilivetymäärityksiä varten näytteet kestävöitiin metanoliin. Näytteet lähetettiin laboratorioon Oy Juvegroup:iin Rovaniemelle heti näytteenoton jälkeen 4.1.2002.

Laboratoriotutkimuksiin lähetettyjen näytteiden syvyystiedot sekä aistinvaraiset havainnot maaperän laadusta on esitetty koekuoppapiirustuksessa GEO 10118-203.

4.2 Näytteiden analysointi

Raskasmetallinäytteet on kuivattu 70 °C:ssa. Kuivauksen jälkeen näytteet on seulottu < 2 mm fraktioon. Punnituksen jälkeen näytteet on liuotettu kuningasveteen 90 °C:ssa. Näytteet on analysoitu ICP-AES- laitteella. Hiilivetypitoisuudet on määritetty GC/MS -tekniikalla.

Laboratorion tutkimusselosteet (10 sivua) on esitetty liitteessä 1.

5. ANALYYSITULOKSET

5.1 Raskasmetallit (ICP-AES)

Kohteen raskasmetallianalyysien (ICP-AES) tulokset on esitetty taulukossa 1. Taulukossa on esitetty ne alkuaineet, joille on asetettu ohje- ja raja-arvot ns. SAMASE- raportissa.

Taulukko 1.

Kohteen maaperästä analysoidut alkuainepitoisuudet SAMASE- ohje- ja raja-arvoineen. Ohjearvon ylittävät pitoisuudet on alleiviivattu.

Alkuaine	Pitoisuus (mg/kg)							SAMASE-ohjearvo/raja-arvo (mg/kg)
	P1 4.4 m	P2 2.5 m	P2 4.5 m	P3 5.0 m	P4 4.5 m	P5 3.0 m	P5 4.2 m	
As, Arseeni	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	10 / 50
B, Boori	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	5 / 50
Ba, Barium	49	30	46	44	43	45	142	600 / 600
Cd, Kadmium	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	0,5 / 10
Co, Koboltti	8	5	8	5	7	7	12	50 / 200
Cr, Kromi	21	15	71	15	34	20	69	100 / 400
Cu, Kupari	18	8	13	13	25	10	11	100 / 400
Mo, Molybdeeni	<2	<2	<2	<2	<2	<2	<2	5 / 200
Ni, Nikkeli	43	28	66	16	73	13	33	60 / 200
Pb, Lyijy	7	<5	6	6	12	6	6	60 / 300
Sb, Antimoni	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	5 / 40
V, Vanadiini	26	18	22	20	22	26	49	50 / 500
Zn, Sinkki	22	14	20	16	21	14	34	150 / 70

5.2 Öljyhiilivedyt (OIL)

Eri mineraaliöljylaatujen ohje- ja raja-arvopitoisuudet on esitetty taulukossa 2. Kohteen öljyhiilivetyanalyysien (OIL) tulokset on esitetty taulukossa 3. Myös analysoituja öljyhiilivetypitoisuuksia on verrattu SAMASE- raportin ohje- ja raja-arvopitoisuuksiin.

Taulukko 2.

Eri mineraaliöljylaatujen SAMASE- ohje- ja raja-arvopitoisuudet.

	Ohjearvo [mg/ kg]	Raja-arvo [mg/kg]
Bensiini _(C6-C10)	100	500
Dieselöljy _(C11-C19)	300	1000
Voiteluöljy _(C20-C35)	600	2000

Taulukko 3.

Kohteen maaperästä analysoidut hiilivetyjen kokonaispitoisuudet sekä eri mineraaliöljy-
jylyaatujen pitoisuudet. SAMASE-ohjearvon ylittävät pitoisuudet on alleiviivattu ja raja-
arvon ylittävät pitoisuudet on lisäksi lihavoitu.

Näytepiste	Syvyys Maanpinnasta [m]	Analyysi- menetelmä	Hiilivetyjen kokonaispitoisuus [mg/kg]	Bensiinin pitoisuus [mg/kg]	Dieselöljyn pitoisuus [mg/kg]	Voiteluöljyn pitoisuus [mg/kg]
P1	4,4	GC/MS	<10			
P2	2,5	GC/MS	<10			
P2	4,5	GC/MS	12 000	1 200	9 960	840
P3	5,0	GC/MS	550	33	473	44
P4	4,5	GC/MS	6 200	4 030	1 984	186
P5	3,0	GC/MS	<10			
P5	4.2	GC/MS	3 400	816	2 346	238

6. ARVIO KOHTEEN PILAANTUNEISUUDESTA

Maaperänäytteistä mitattuja haitta-ainepitoisuuksia verrataan maaperän pilaantuneisuuden arvioinnissa käytettäviin SAMASE -raportissa esitettyihin arvoihin. Maan pilaantuneisuuden arvioinnissa käytettävät pitoisuudet (ohjearvo ja raja-arvo) on määriteltä seuraavasti:

- Ohjearvo ilmaisee haitta-aineen sellaisen pitoisuuden, joita pienempiä pitoisuuksia pidetään ihmisille ja ympäristölle vaarattomana, eikä alueen maankäytölle ja massojen sijoitukselle aseteta rajoituksia.
- Raja-arvo ilmaisee haitta-aineen pitoisuuden, jonka ylittävät pitoisuudet yleensä edellyttävät alueen maaperän kunnostustoimenpiteitä.

Jos haitta-ainepitoisuus on ohje- ja raja-arvon välissä tulisi mahdolliset ympäristövaikutukset selvittää. Tutkittujen haitta-aineiden ohje- ja raja-arvot on esitetty taulukoissa 1 ja 2. Öljyhiilivetyjen osalta maaperän kunnostuksen yleisenä puhdistustavoitteena voidaan pitää öljypitoisuutta 300 mg/kg.

Raskasmetallianalysoinnissa näytteiden pitoisuudet alittivat analyysimenetelmän määrittäysrajan tai ohjearvon lukuun ottamatta pisteiden P2 4,5 m ja P4 4.5 m näytteitä. SAMASE- tulokinnan mukaan maaperää voidaan pitää nikkelin osalta lievästi pilaantuneena pisteiden P2 ja P4 alueilla.

Öljyhiilivetyanalysoinnissa tutkimuspisteissä P2 4,5 m, P3 5,0 m, P4 4,5 m ja P5 4,2 m on havaittu ohje- ja raja-arvon ylityksiä eri mineraaliöljyillä. Yhteistä kaikille ylityksille on se, että ne ovat erittäin syvällä maaperässä (> 4.0 m). Pisteessä P2 4,5 m dieselöljyn raja-arvo ylittyy jopa noin 10- kertaisesti.

Kairauspisteiden 1 ja 5 kohdalla on kairauksen yhteydessä myös havaittu öljyn hajua.

Vanhojen piirustusten perusteella koekuoppien 3, 4 ja 5 kohdalla on sijainnut huoltoaseman mittarikenttiä ja maanalaisia polttoainesäiliöitä. Koekuoppa 2, jossa maaperä vaikuttaa eniten pilaantuneelta, sijaitsee näiden alapuolella. Kairauspisteiden 1 ja 5 kohdalla on sijainnut vanha huoltoasema/korjaamorakennus.

Ympäristötekniikan esiselvityksen perusteella kohteen maaperä on ainakin paikallisesti raskasmetallien (*nikkelin*) osalta *lievästi pilaantunut*. Öljyhiilivetyjen osalta voidaan todeta kohteen maaperän olevan ehkä laajastikin *pilaantunut öljyhiilivedyillä*.

7. ESITYS JATKOTOIMENPITEIKSI

Normaalin käytännön mukaan alue ei sovellu toimitilarakennuksen käyttöön ilman kunnostusta.

Ehdotamme alueella ja lähiympäristössä tehtäväksi lisätutkimuksia ja selvityksiä pilaantuneen alueen laajuuden selvittämiseksi. Tutkimuksia tulisi suorittaa pohjavesi- sekä maaperänäyttein. Pohjaveden virtaussuunnat tulisi pyrkiä selvittämään mahdollisimman tarkasti. Alueen kalliopinnan syvyys ja muoto tulisi selvittää joko kalliokairauksin tai maatulokalla.

Pilaantuneen maan kunnostaminen on luvanvaraista toimintaa. Luvan kunnostamiselle myöntää alueellinen ympäristökeskus, Kajaanissa Kainuun Ympäristökeskus. Lupa edellyttää kunnostussuunnitelman laatimisen, jossa tulee esittää mm. mahdollisimman tarkasti pilaantuneen alueen laajuus, pilaantumisen voimakkuus, pilaantuneen maan määrä ja sen jatkokäsittely sekä pilaantuneen pohjaveden käsittely.

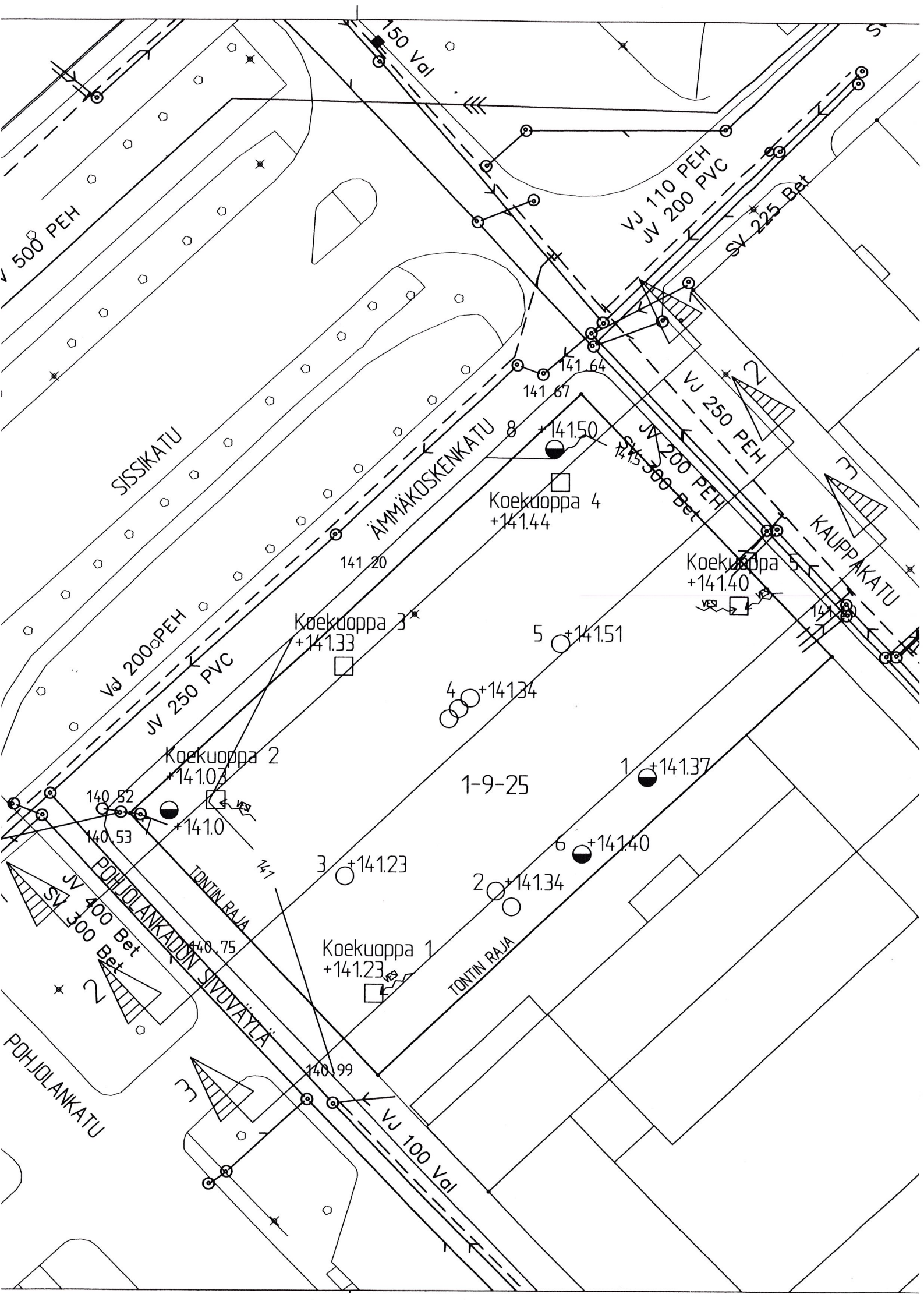
Pilaantuneen maan käsittelyyn on aina oltava ympäristölupa. Jos osa pilaantuneista massoista jätetään paikalleen (esimerkiksi eristettynä tai kapseloituna) on tehtävä ympäristölupahakemus ja suunnitelma työn toteuttamisesta. Ympäristölupailmoituksen käsittelyaika on 30 vuorokautta ja ympäristölupahakemuksen käsittelyaika käytännössä kuukaudesta ylöspäin.

Kajaanissa 28. päivänä tammikuuta 2002

INSINÖÖRITOIMISTO OY VÄYLÄ



Pekka Säkkinen
toimistopäällikkö



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

1  +141.37 PAINOKAIRAUSPISTE JA MAANPINNAN KORKEUS

5  +141.51 TÄRYKAIRAUUSPISTE JA MAANPINNAN KORKEUS

Koekuoppa 5 KAIVINKONEELLA KAIVETTU KOEKUOPPA
+141.40 MAANPINNAN KORKEUS JA POHJAVEDEN
 VESI VIRTAAUSSUUNTA KUOPPAAN

K.osa/Kylä 1	Kortteli/Tila 9	Tontti/Rn:o 25	Viranomaisten arkistomerkintöjä varten
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji Juoks.n:o
Tilaajan ja kohteen nimi KAJAANIN KAUPUNKI IT-TALO/ELOKUVATEATTERI, KAUPPAKATU 38 TONTTI 1-9-25 MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDEN ESISELVITYS JA ALUSTAVA MAAPERÄTUTKIMUS			Piirustuksen sisältö TUTKIMUSKARTTA Mittakaavat 1:500
 INSINÖÖRITOIMISTO OY VÄYLÄ Merimiehenkatu 38 A 80100 JOENSUU (013) 120130 Kauppakatu 13 B 87100 KAJAANI (08) 628373 Laamanninkatu 36 28120 PORI (02) 6339454			Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero GEO 10118-101
KAJAANI 28.1.2002			Tutk. AH, HM Piirt. AH Suunn. Tark. <i>PS</i>

Kajaanin Kauppakatu 38
koekuopitus 3.–4.1.2002

Kainuun museo
Katri Arminen

Sisällysluettelo:

Arkistotiedot	1
Johdanto	2
Tutkimusmenetelmät	3
Koekuoppa 1	3
Koekuoppa 2	3
Koekuoppa 3	4
Koekuoppa 4	4
Koekuoppa 5	4
Yhteenveto	5

Liitteet:

Kartat 1 ja 2

Kartta 1, ote peruskartasta 3431 12 KAJAANI

Kartta 2, yleiskartta, koekuopat

Kuvat 1–6

ARKISTOTIEDOT:

Kunta / kaupunki: Kajaani, 1 kaupunginosan 9 korttelin 25 tontti
(Kiinteistötunnus 20500100090025)

Tutkimuksen laatu: Koneellinen koekuopitus maanäytteiden ottamiseksi

Kohteen ajoitus: 1600- ja 1700-luvut

Peruskarttalehti: 3431 12 KAJAANI

Peruskoordinaatit: $x = 3535\ 46$, $y = 7125\ 53$, $z = 140$

Maanomistaja: Kainuun sanomat

Tutkimuslaitos: Kajaanin kaupunki, Kainuun museo

Tutkimuksen suorittaja: Katri Arminen

Kenttätöaika: 3.–4.1.2002

Kuvat: 1–6

Kartat: 1 ja 2

Aikaisemmat tutkimukset: Teemu Mökkönen 2001. Kajaani – Kajana.
Kaupunkiarkeologinen inventointi. Vaasa- ja suurvalta-ajan
kaupunkiarkeologinen inventointiprojekti. Museovirasto.
Rakennushistorian osasto.

Alkuperäisen tutkimusraportin säilytyspaikka: Kainuun museo

Johdanto

Kajaanin Kauppakatu 38 tontille on suunniteltu rakennettavaksi IT -alan yrityksille sekä elokuvateatterille rakennukset. Tontti on sijainnut 1600-luvulta lähtien Kajaanin kaupunkialueella, josta syystä alue on suojeltu muinaismuistolain nojalla. 3.–4.1.2002 tontilla kaivettiin viisi koekuoppaa koneellisesti maanäytteiden ottamiseksi, ja paikalla piti olla arkeologi valvomassa kaivaustyötä. Maanäytteistä tutkittiin maan saastumista tontilla sijainneen bensa-aseman takia.

Kajaanin kaupunki on perustettu vuonna 1651. Tutkittava tontti sijaitsi kaupunkialueella jo vuonna 1659 tehdyn vapaaherrakunnan tarkastuspäiväkirjaan kuuluvan perspektiivipiirroksen mukaan. Tuolloin tontilla ei kuitenkaan piirroksen perusteella ole ollut rakennuksia. Kajaanin ensimmäisessä vuoden 1764 kartassa tontti oli peltona. Kartta on Gabriel Barckin laatima ja siihen on merkitty ainoina rakennuksina kruunun aitat ja makasiinit sekä kirkko. Muu kaupunkialue on merkitty rakennetuiksi tonteiksi tai pelloiksi ja niityiksi. Karttojen perusteella tontilla ei siis ollut rakennuksia 1600- ja 1700-lukujen puoliväleissä. Kajaanin kaupungin väkiluvun kuitenkin tiedetään olleen huomattavasti suurempi 1600-luvun lopulla kuin karttojen laatimisen aikaan. Tästä syystä kyseinen tontti onkin saattanut olla rakennettuna 1600-luvun lopulla.

Kauppakatu 38 on ollut rakennuksia kyseisen kadun suuntaisesti sekä Pohjolankadun puolella 1900-luvun alkupuoliskolla. 1960-luvun alussa tontin keskiosassa sijaitsi linja-autoasema, jonka paikalle rakennettiin 1960-luvun lopulla bensa-asema. Bensa-asema sijaitsi paikalla 1980-luvulle lopulle, jonka jälkeen tontti on ollut parkkipaikkana. Bensa-aseman polttoainetankit oli kaivettu maan sisään. Tässä yhteydessä oli tuhottu suuri osa mahdollisesti 1600-luvun kaupunkijäänteitä sisältäneistä kerrostumista. Koekuopitus keskittyi lähinnä paikoille, joissa polttoainesäiliöiden tiedettiin olleen ja tästä syystä kuopitus ei arkeologisessa mielessä ollut kovin tuloksekas: arkeologisia löytöjä ei tullut ja muutenkin saatu informaatio oli vähäistä.

Tutkimusmenetelmät

Tontille kaivettiin kaivinkoneella viisi noin 1,5 x 3 metrin kokoista ja 4–5 metriä syvää koekuoppaa. Maan pinta oli roudassa 0,5–1 metrin syvyydeltä, joten pintakerrokset jouduttiin ”piikkaamaan” eli hakkaamaan rikki ennen varsinaista kaivamista. Koekuopista yksi sijaitsi Pohjolankadun reunassa, kaksi Ämmänkoskenkadun ja kaksi Kauppakadun reunassa. Kartta 2:een on merkitty summittaisesti koekuoppien paikat. Tarkat sijaintitiedot voi saada Kajaanin kaupungilta. Kuoppien profiilit dokumentointiin kuvaamalla digitaalikameralla sekä mittaamalla kerrosten paksuudet summittaisesti. Lisäksi maan saastumisesta kertovia maanäytteitä otettiin eri kerrostumista. Dokumentoinnin jälkeen kuopat täytettiin.

Koekuoppa 1

Kuoppa sijaitsi tontin eteläkulmassa Pohjolankadun suuntaisesti. Kooltaan se oli noin 1,5 x 3 metriä ja syvyydeltään 4,3 metriä. Kuopan maa-aines oli pääasiassa puhdasta moreenia. Noin 1,7 metrin syvyydessä oli tummempi kerrostuma. Kerros oli vain paikoin nähtävissä ja erittäin ohut, paksuimmillaankin ainoastaan kymmenisen senttimetriä. Tässä kerrostumassa ei ollut nähtävissä jäänteitä historiallisen ajan toiminnoista, mutta mahdollisesti se oli 1600- tai 1700-luvun maanpinta. (Kuva 1)

Koekuoppa 2

Kuoppa kaivettiin Ämmänkoskenkadun suuntaisesti tontin itäosaan. Sen koko oli noin 1,5 x 3 metriä ja syvyys 4,5 metriä. Päällimmäisenä oli metrin syvyinen kerros purkujätettä: puuta, tiilenpaloja ja kiviä. Sen alla oli lustoutuneita hieta-, hiesu- ja silttikerroksia. Ylimmän kerroksen purkujätteet olivat suhteellisen moderneja: lasia, keramiikkaa tai muita ajoittavia esineitä ei löytynyt. Suurin osa tiilistä oli uusia, mutta joukossa oli myös muutama käsintehdyn tiilen kappalekin. (Kuvat 2 ja 3)

Koekuoppa 3

Kuoppa oli kooltaan noin 1,5 x 3 metriä ja syvyydeltään 5,2 metriä. Se sijaitsi keskellä tontin Ämmänkoskenkadun puoleista sivua. Kuopassa oli 0,5 metrin syvyydellä bensa-aseman aikainen asfaltikerros ja sen alla sekoittunutta täytemaata. Kuopan koillispuolella profiilissa oli havaittavissa 1,5 metrin syvyydellä jäänteitä mahdollisesta vanhasta maanpinnasta. Bensa-aseman polttoainesäiliö oli ollut kuopan kohdalla tai vieressä, joten muut merkit mahdollisesta vanhasta kulttuurikerroksesta oli tuhottu säiliötä varten tehdyn kaivaustyön ja sen poistamisen yhteydessä. Mitään varmoja historiallisia merkkejä ei pienestä profiilissa olleesta tummemmasta kaistaleesta löytynyt. (Kuva 4)

Koekuoppa 4

Kuoppa sijaitsi Ämmänkoskenkadun ja Kauppakadun kulmassa. Kooltaan se oli 1,5 x 3 metriä. Kuopan läheisyydessä on ollut bensa-aseman polttoainesäiliö. Nyt kuopan maanpinta oli puhdasta täyttöhiekkaa, joka ulottui luonnolliseen lustoutuneeseen silttikerrokseen asti. (Kuva 5)

Koekuoppa 5

Kuoppa sijaitsi tontin itäkulmassa Kauppakadun suuntaisesti. Kooltaan se oli noin 1,5 x 4 metriä ja syvyydeltään 4,3 metriä. Kuopassa oli havaittavissa neljä eri kerrostumaa, joista ylimmäinen ulottui noin metrin syvyyteen. Tämä kerros käsitti parkkipaikan tekoa varten lisätyn täytemaan hiekan. 1–2 metrin syvyydessä oli bensa-asemaa varten täytetyn maan kerros, jossa oli puuta, kiviä ja eriaikaisia tiiliä. Uusimmat tiilet olivat moderneja reikätiiliä, mutta vanhimmat suuria käsintehtyjä olkien päällä kuivatettuja tiiliä. Yhdessä tiileissä oli jäänteitä leimasta "...HOGANAS". Kerroksesta löytyi myös joitakin

lasinpaloja, jotka eivät kuitenkaan vaikuttaneet kovin vanhoilta. Kerroksen vanhimmat jäänteet tuskin olivat 1800-luvun loppua vanhempia. 2–3 metrin syvyydessä oli tummanruskean moreenin kerros ja sen alla luonnollinen siltikerrostuma. (Kuva 6)

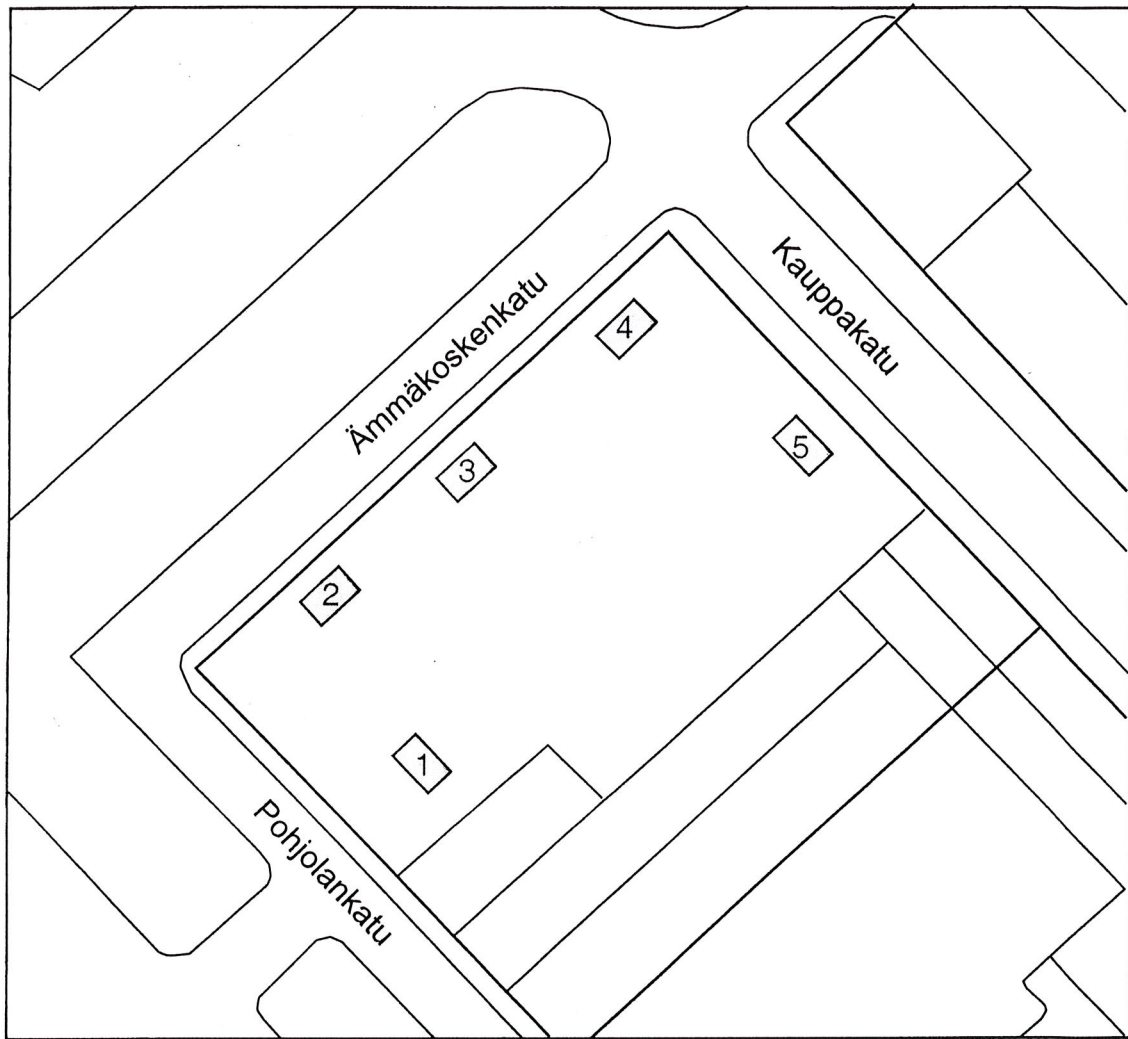
Yhteenveto

Maanäytteitä varten tehdyssä koekuopituksessa ei löytynyt arkeologisesti mielenkiintoisia jäänteitä. Kuopitus tehtiin maan saastumisen tutkimiseksi, joten kuoppien paikkoja ei valittu arkeologista mielenkiintoa silmällä pitäen vaan lähinnä 1960-luvulla rakennetun bensa-aseman polttoainesäiliöiden sijainnin mukaan. Koekuopituksen perusteella ei siis voi sanoa, miten paljon tontilla on säilynyt jäänteitä 1600- tai 1700-luvuilta.

Vanhojen karttojen ja muun säilyneen dokumentaation perusteella tontilla on saattanut olla rakennuksia 1600-luvun jälkipuoliskolla. Jos rakenteita on ollut, ovat ne mahdollisesti sijainneet Kauppakadun puoleisella reunalla. Bensa-aseman rakentamisen ja purkamisen yhteydessä kaivetut polttoainesäiliöiden kuopat ovat kuitenkin tuhonneet suuren osan kadunpuoleisista kerrostumista. On mahdollista, että koekuoppien 4 ja 5 välissä olisi säilynyt koskemattomia kerroksia, sillä kyseisten kuoppien nykyinen maanaines on täysin erilaista. Luultavasti kuoppien kohdalla on kaivettu eri aikaan. Tästä johtuen voisi olla mahdollista, että koko Kauppakadun puoleista aluetta ei ole tuhottu kulttuurikerrosten osalta. Koekuoppien 1 ja 3 ohuiden säilyneiden kerrostumien perusteella voisi olettaa 1600- ja 1700-lukujen maanpinnan olevan noin 1,5 metrin syvyydessä.

Katri Arminen

Oulussa 21.1.2002, fil.yo Katri Arminen



KARTTA 2

Kauppakatu 38 tontti ja koekuopat.

Ei mittakaavassa. Kuoppien tarkat sijaintitiedot saatavissa Kajaanin kaupungilta.

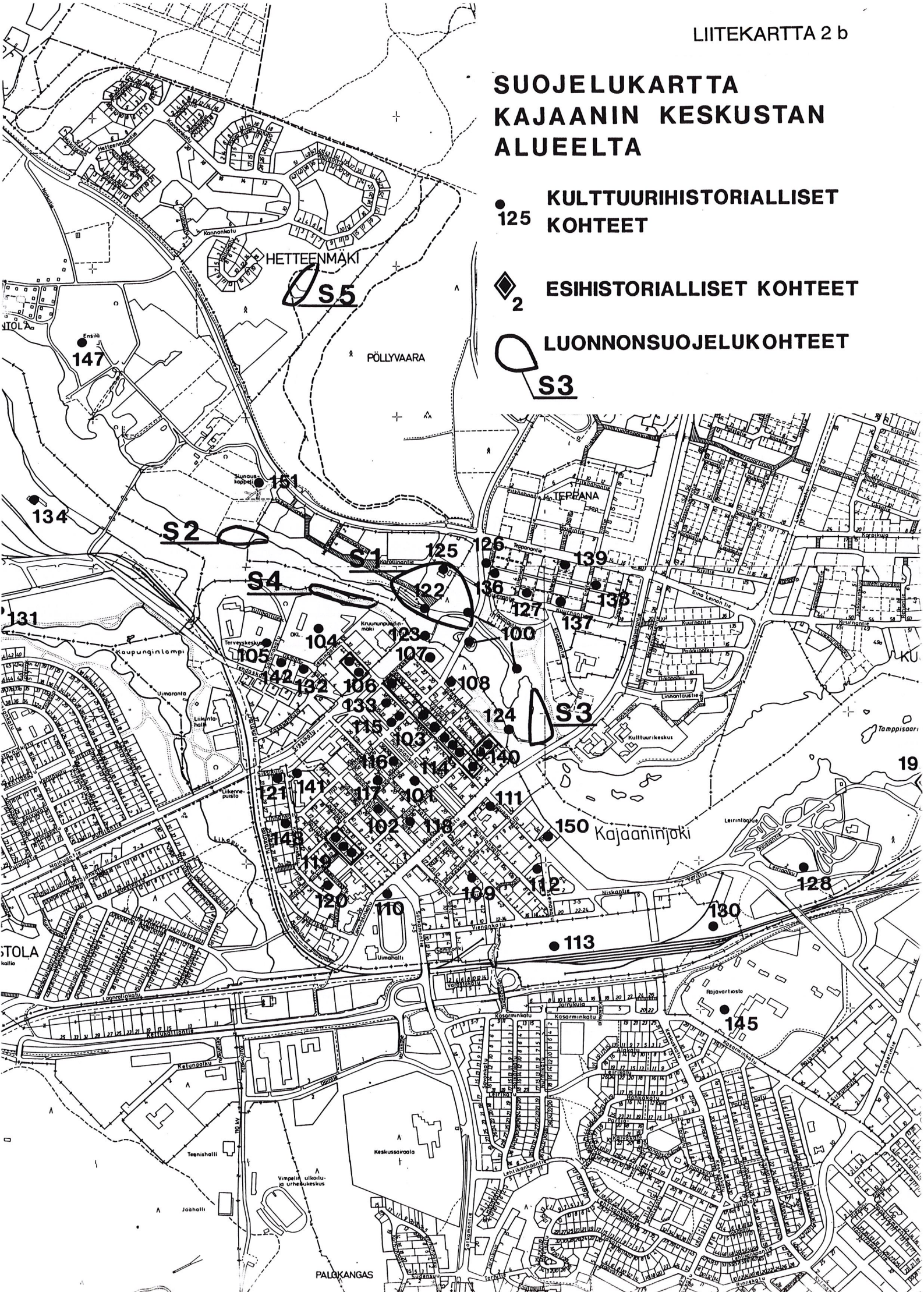


SUOJELUKARTTA KAJAANIN KESKUSTAN ALUEELTA

● 125 KULTTUURIHISTORIAALLISET
KOhteet

◆₂ ESIHISTORIAALLISET KOhteet

○ LUONNONSUOJELUKOhteet
S3



Brahenkatu

Linnankatu

Välikatu

Ämmäkoskenkatu

POHJOIS-PUISTOKATU

AK

e=1.4

AL

e=1.8

as 60%

k 50%

(ap/1.8:24 e,d)

AL

e=1.4

as 60%

k 50%

AK, LPA

k 15%

5 ap 1:2:4

10 ap 1:8:32

ap 1:8:23:24 c

K

e=2.0

as 20%

(ap/1.8:24 e,d)

K

e=1.4

as 10%

(ap/1.8:24 e,d)

AL

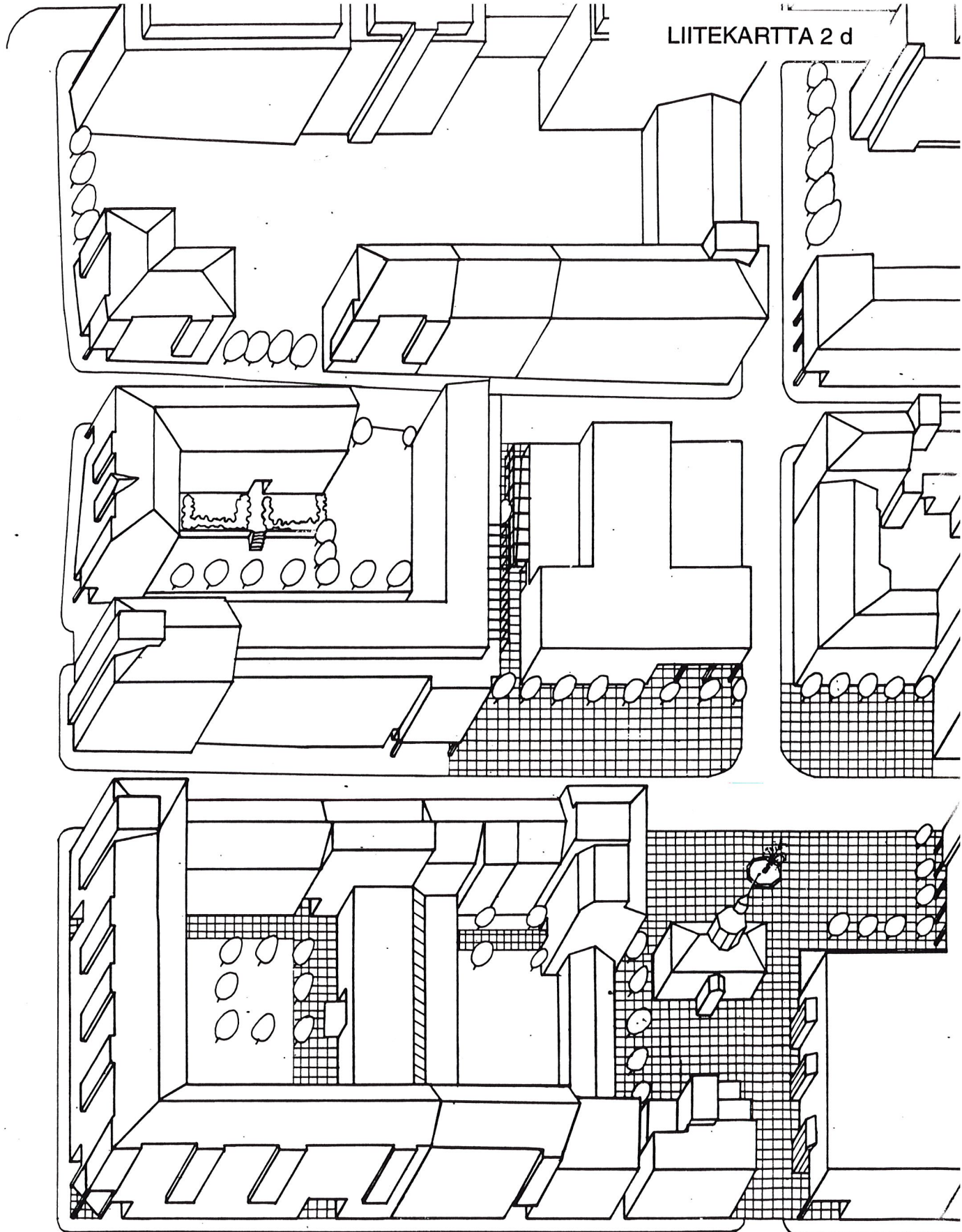
e=1.8

as 70%

k 50%

sr

sr



Rakennuskohteen nimi ja osoite

KAJAANI
YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Piirustuksen sisältö

HAVAINNEPIIRROS OSAYLEISKA-
VAN MUKAAN RAKENNETUSTA TA-
VOITTEELLISESTA YMPÄRISTÖSTÄ

Mittakaavat

1:1000


SUUNNITTELUKESKUS OY
OSUUSALUEYHTIÖ • Keskustie 13-17 • 00100 HELSINKI • Puh. 981-228877

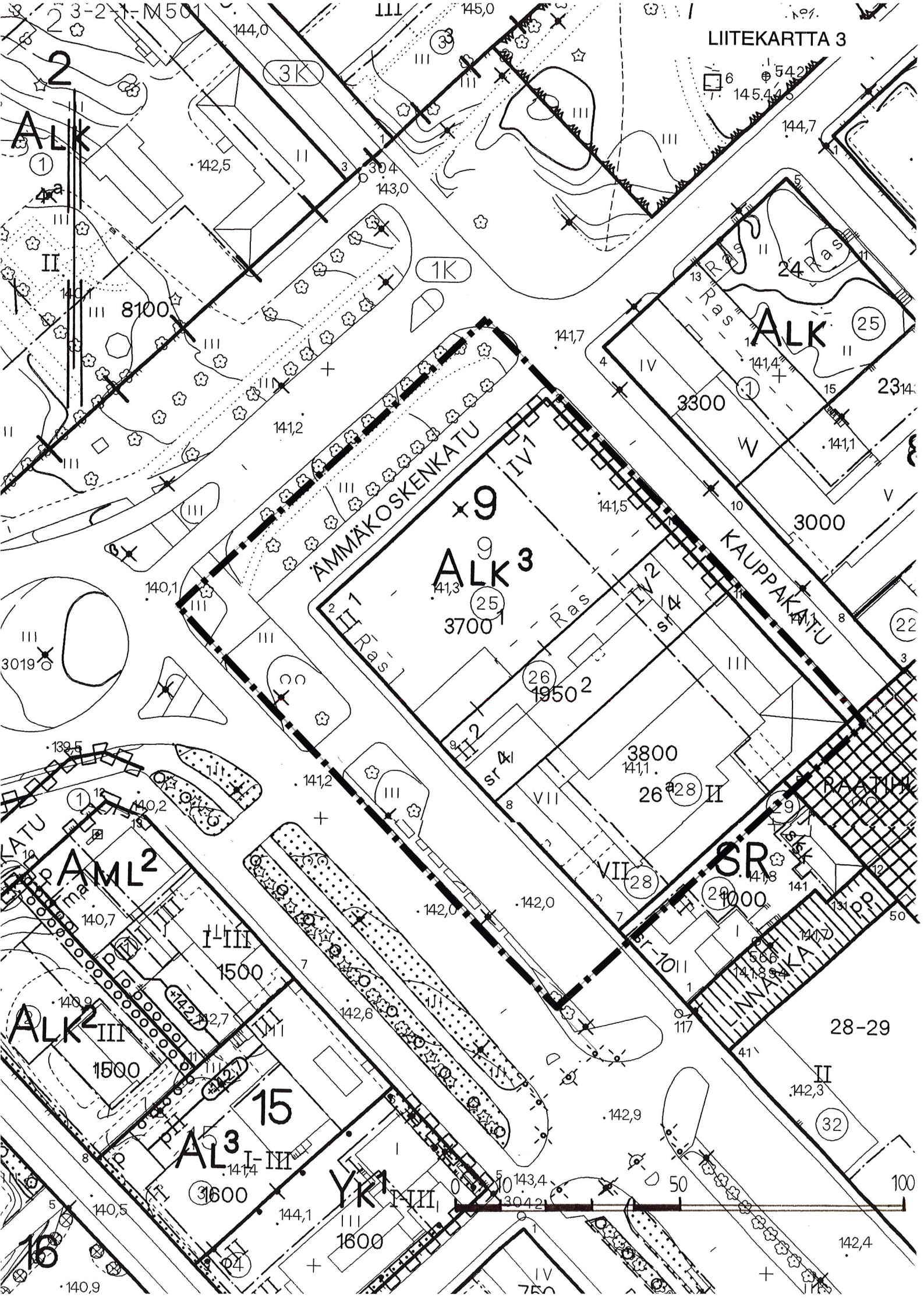
Piirt. _____ Päiväys 25.5.1984

Yht.henk./Suunn. JORMA KUIVAS, ARKKIT. SAFA

Hyv. _____

Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero

Muutos



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 9 TONTIT 25, 26 JA 28 SEKÄ KATUALUETTA

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

■ ■ ■ ■ ■ 3 m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan

Otteen voimassa olevasta
asemakaavasta oikeaksi
todistaa

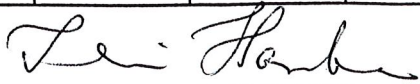
Kajaanissa

Timo Soininen
kaupungingeodeetti

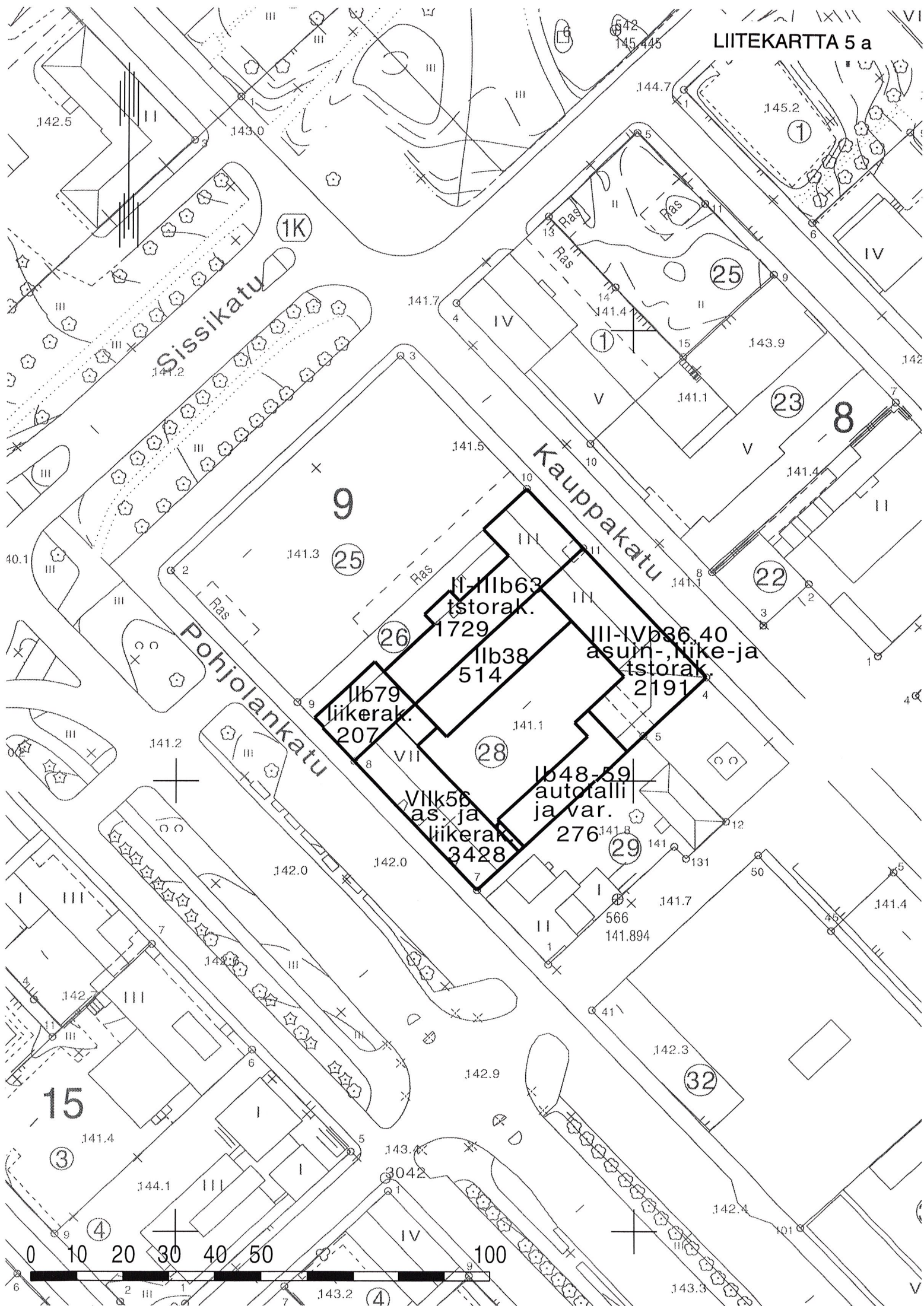


KAJAANIN KAUPUNKI

TEKNINEN PALVELUKESKUS

PVM	31.01.2002				
PIIR.N:o	2/02				
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				
PIIRT.	RR	IRMELI HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI			

LIITEKARTTA 5 a



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

III K 63 Rakennuksen kerroskorkeus, rakennusmateriaali,
(k= kivi, b= betoni, p= puu, t= teräs), valm.vuosi
1900-luvulla
1906 kerrosala
as.rak. käyttötarkoitus

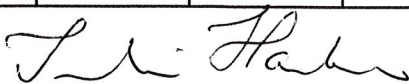
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

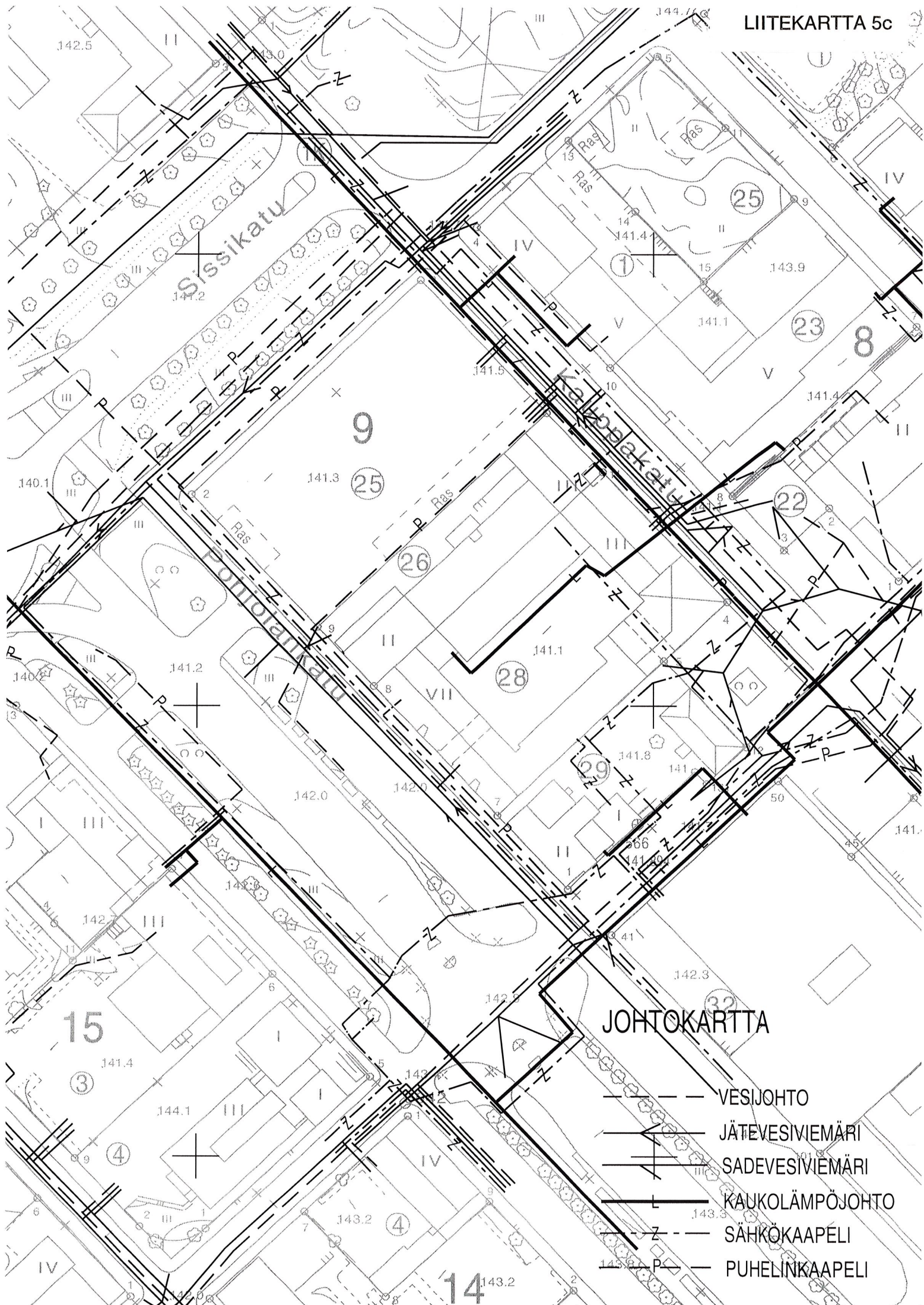
1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 9 TONTIT 1, 2 JA 3 SEKÄ KATUALUETTA

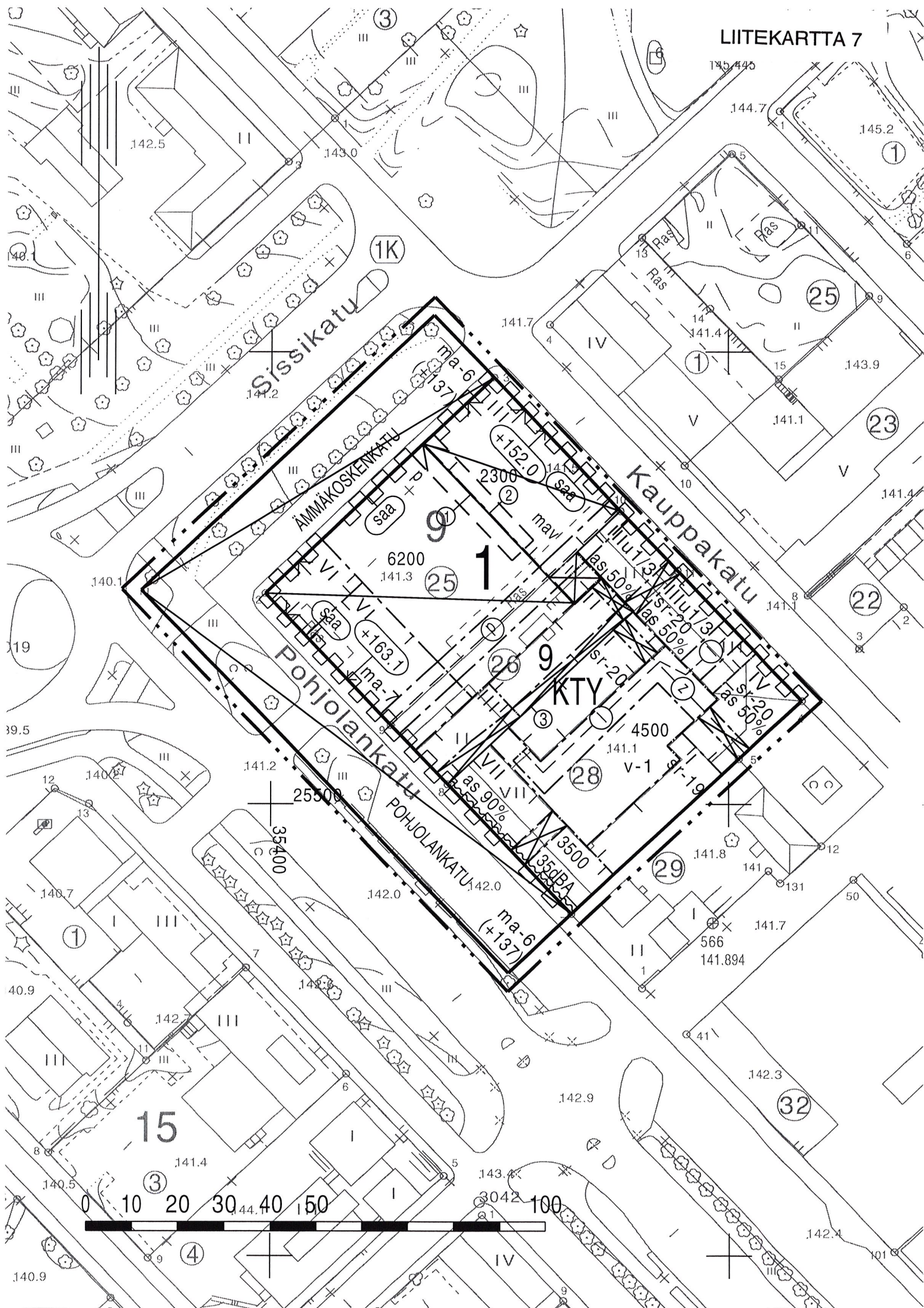
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

		KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN PALVELUKESKUS			
PVM	31.01.2002				
PIIR.N:o	3/02	 IRMELI HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	PH				
PIIRT.	RR				





145/445



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Toimitilarakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



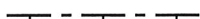
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



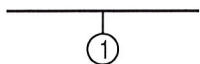
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

9

Korttelin numero.

ÄMMÄKOSKENK

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 90%

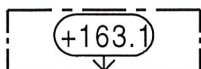
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

III

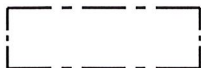
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IIIu1/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



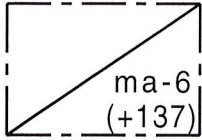
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



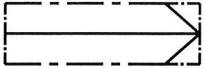
Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.



Alueen osa, jolle saadaan rakentaa maanalaista tilaa yhteen kerrokseen autopaikkoja varten, jotka saadaan osoittaa joko kokonaan tai osittain korkeintaan 100 metrin etäisyydessä sijaitsevien tonttien käyttöön. Suluissa oleva korkeusluku osoittaa maanalaisen tilan likimääräisen korkeusaseman.



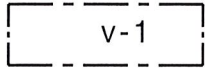
Rakennusalan osa, jolle saadaan sijoittaa kellarikerros, joka tulee varata yksinomaan asemakaavassa määrättyjä autopaikkoja varten. Alueen kautta tulee järjestää kulkuyhteys viereisen kadun alle tasolle n. +137.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



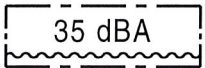
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Valokatteinen tila, jonka saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja johon tulee sijoittaa tilaa jalankululle.



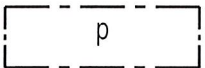
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



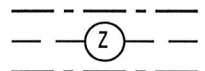
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Katu.



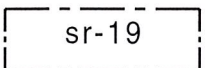
Pysäköimispaikka.



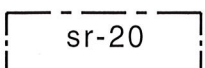
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, s= sadevesi, v= vesi, z= sähkö, p= puhelin)



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennus, joka on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella tai rakenteella on mahdollista.



Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikat:

Asunto	1/100 k-m2
Toimisto- ja liiketila	1/50 k-m2
Elokuvateatteri	1/100 k-m2

LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Asuinhuoneistoja varten on varattava vähintään 300 m2:n laajuinen yhtenäinen leikki- ja oleskelualue.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 9 TONTIT 25, 26 JA 28 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

1 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 9 TONTIT 1, 2 JA 3 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

TEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS:

PVM 31.01.2002

PIIR.N:o 1/02

MK 1:1000

SUUNN. PH

PIIRT. RR

IRMELI HANKA
KAUPUNGINARKKITEHTI

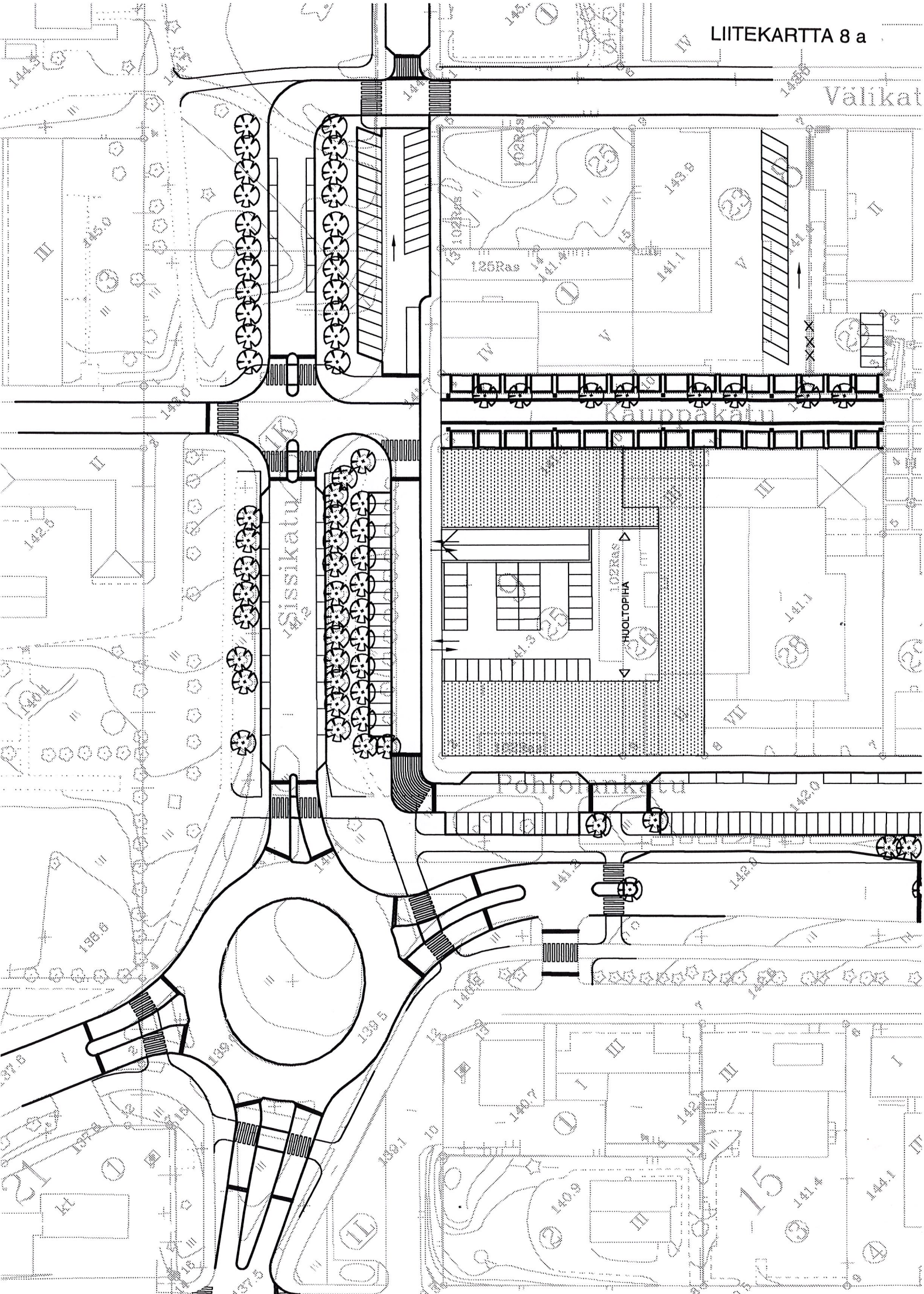
TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGIN KOKOUKSESSAAN
PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA
TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.
TODISTAA KAJAANISSA

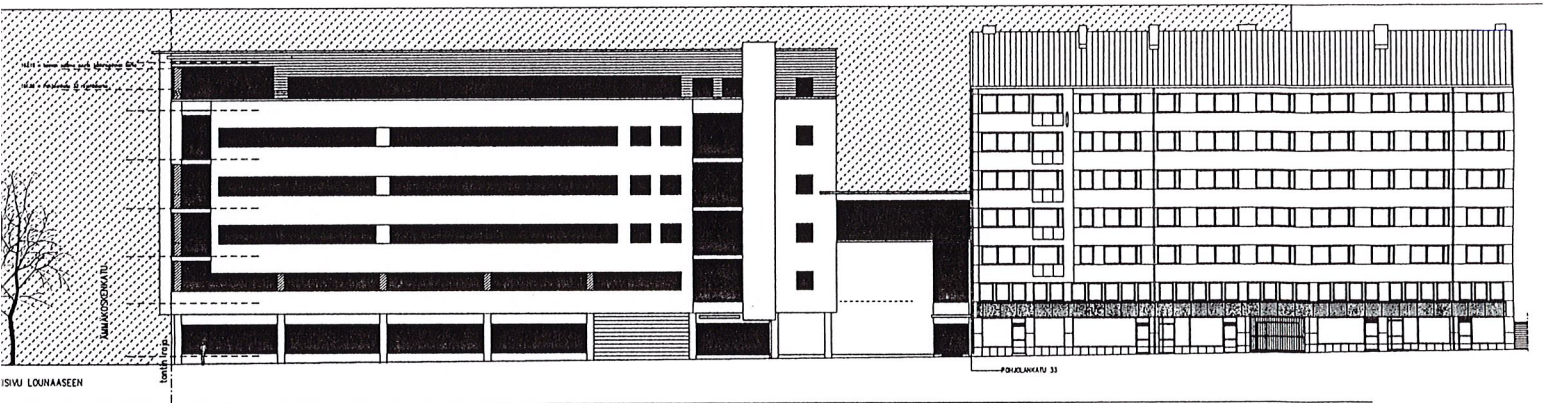
VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN, KANSLIAPÄÄLLIKKÖ

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN.
KAUPUNGINGEODEETTI

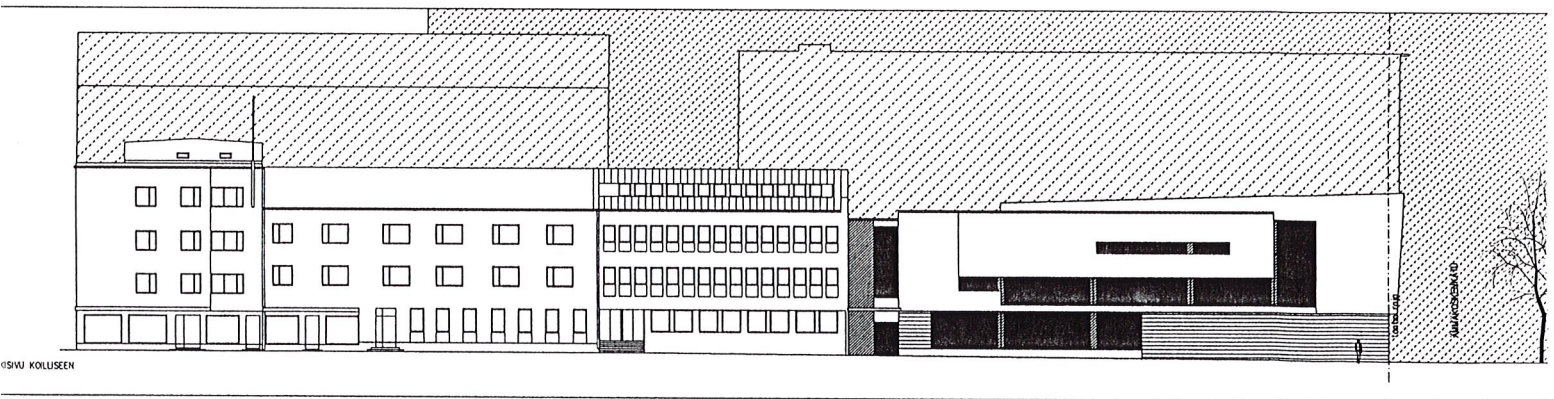
TIMO SOININEN

VAHVISTETTU
YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖKSELLÄ
N:o



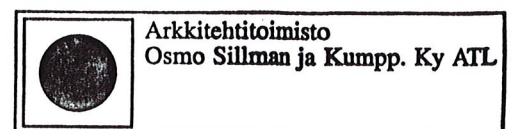


KAJAANIN IT-TALO
KATUNÄKYMÄ POHJOLANKADULLE



KAJAANIN ELOKUVAKESKUS
KATUNÄKYMÄ KAUPPAKADULLE

HANKESUUNNITELMALUONNOS 28.1.2002



Arkkitehtitoimisto
Osmo Sillman ja Kumpp. Ky ATL

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
2	35398.687	25546.762
3	35448.725	25594.362
4	35516.034	25523.067
5	35502.213	25510.028
7	35465.801	25475.673
8	35438.683	25504.397
9	35426.325	25517.488
10	35476.570	25564.867
11	35488.928	25551.778
15	35479.470	25542.859
16	35467.112	25555.948
17	35472.609	25550.126
21	35433.147	25579.543
22	35460.928	25550.116
23	35466.427	25544.291

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
1	2861	1920	205-1-9-25
		941	205-1-9-26
2	939	871	205-1-9-25
		68	205-1-9-26
3	2962	2728	205-1-9-28
		234	205-1-9-26

TONTTIAJON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava vahvist.nro ja pvm.			Ei ole maarekisterialuetta
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.		172 28.9.1980 103 23.4.1965	Karttalehti 25/34-35D:25/34-35C
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		20.5.1954/25:30.1.1929/26 28.6.1988/28	
Pohjakartan hyväksynyt ja			Kaupunginosa 1
Lask.	TH tonttijalon laati 2002		Kortteli 9
Piirt.	JR		Tontti 1,2,3
Tark.	YH Kiinteistöinsinööri Timo Soininen		Muutt.tontti 25,26,28
Kaupungin valtuusto hyväksynyt			Tj-kartta 1/9/11

