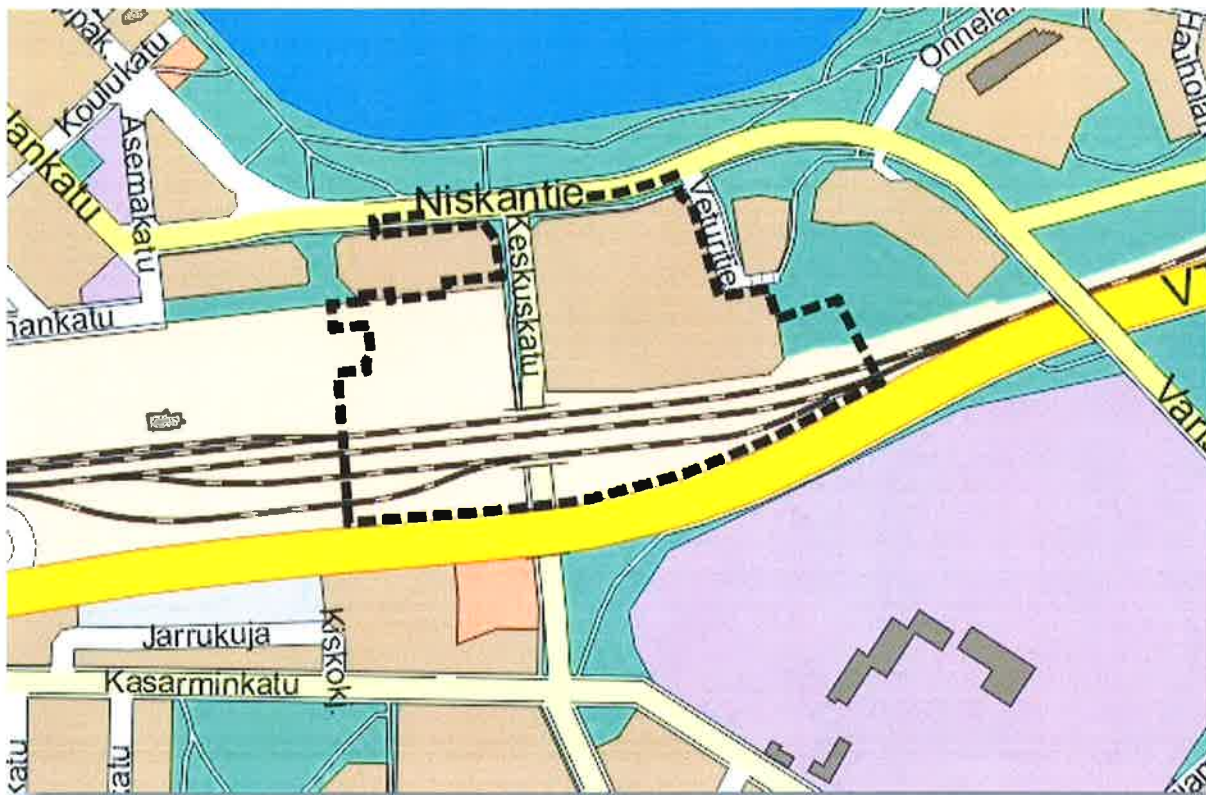




ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIJAOT

KAJAANI

OSIA TILOISTA 1:4, 1:6, 1:7, 17:1 JA 19:1 LAHJOITUSMAAN KYLÄSSÄ

2. KAUPUNGINOSA

OSIA KORTTELIN 23 TONTEISTA 7 JA 9, KORTTELI 33 TONTTI 1 SEKÄ KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

2. KAUPUNGINOSA

KORTTELI 23 TONTIT 10-11, KORTTELI 33 TONTTI 2, KORTTELI 90 SEKÄ RAUTATIE- JA KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
palvelukeskus
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	19.5.2006
SELOSTUS	25.1.2008
YMTK	23.1.2008
YMTK	27.2.2008
KH	11.3.2008
KV	1.4.2008

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET:

1. Selvitykset ja suunnitelmat
 - a. OTE: Kajaanin Prisman laajennushanke: Kaupalliset ympäristövaikutukset, Entrecon 2006
 - b. Liittymän Keskuskatu/ Prisma toimivuus, Ramboll Finland Oy 2008
 - c. *Asemanseudun alustava liikenneverkko, Ramboll Finland Oy 2007*
 - d. *Kevyttiikenne asemanseudulla*
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. **Lausunnot**
 - a. *Ratahallintokeskus*
 - b. *Kainuun museo*
 - c. *Kainuun ympäristökeskus*
4. **Nähtävillä 28.1.-26.2.2008 olleen asemakaavakartan pienennös määräyksineen**

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Kajaanin matkakeskus: Tarveselvitys ja alustava yleissuunnitelma, SCC Viatek 2003
- Kajaanin Prisman laajennushanke: Kaupalliset ympäristövaikutukset, Entrecon 2006
- Kajaanin asemanseutu, alustava liikenneverkko, Ramboll Finland Oy 2007
- Kajaanin kaupunki: katuverkon liikennelaskenta kevät 2007
- Katusuunnitelmaluonnokset: Keskuskatu, Joukonkatu, Ainonkatu ja Niskantie, Ramboll Finland Oy 2008
- Prisman laajennuksen ja Niskantien kerrostalojen luonnoksia, Arkkitehtitoimisto Arto Klemetti 2006-2008

KARTAT:

1. Luonnonympäristö: ilmakehä alueesta
2. Rakennettu ympäristö: a) rakennuskanta, b) johtokartta
3. Maakuntakaavaote: a) Kainuun maakuntakaava 2020, b) kartta: valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet ja alueet luettelointiin
4. Yleiskaavaote: a) Kajaanin keskustaajama 2015, b) suojelukartta
5. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
6. **Asemakaavakartan pienennös määräyksineen**
7. Havainnekuva suurmyymälän laajennuksesta
8. Katusuunnitelmakarttaluonnos 2008
9. Tonttijakokartat

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan tavoite on eheyttää kaupunkirakennetta, tehostaa keskusta-alueiden käyttöä ja laajentaa keskustan palvelutarjontaa sekä edistää matkakeskuksen toteuttamista.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on muodostaa vastaranta Kaukametsän kulttuurikeskukselle ja ratkaista valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (Kajaanin jokivarsi ja asema-alue) asettamat vaatimukset alueen rakentamiselle pyrkien historiallisten kaupunkien tapaan tasapainoiseen kaupunkikuvaan.

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin, kun edellytykset toteutumiselle vahvistuivat: asema-alueelle laadittiin alustava matkakeskuksen yleissuunnitelma 2003, kaupunki hankki 2004 Kapiteeli Oy:n maat alueelta ja Osuuskauppa Maakunta esitti neuvotteluissa yhdessä maata alueella omistaneiden T. Makkonen Oy:n ja VR-Yhtymän kanssa 2006 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista Prisma-marketin laajentamista ja asumista varten.

Muutoksen vireille tulosta kuulutettiin Koti-Kajaanissa 20.-21.3.2006. Kaavaehdotuksen laati ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa ja tehtiin selvitykset Prisman laajennushankkeen kaupallisista ja ympäristövaikutuksista ja liittymän Keskuskatu/Prisma toimivuudesta.

Viranomaisten kanssa on neuvoteltu 21.3.2006 ja 5.11.2007 ja yleisötilaisuuksia pidetty 30.5.2006, 25.4.2007 ja 8.11.2007.

Kaava-alueen pinta-ala on 9,57 ha, josta rautatiealuetta 3,93 ha, katua 1,64 ha ja suurmyymäläaluetta 4,0 ha.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan vähittäiskaupan suuryksikköä huolto- ja paikoitustiloineen. Katuverkko ja yhteydet ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen säilyvät paikallaan, mutta täydentyvät vanhoja kulkureittejä mukailevilla kaduilla.

Suurmyymälälle on rakennusoikeutta kolmessa korttelissa ja ulokkeena kaualueen päällä yhteensä 36.400 k-m². Kerrosluku on I-III ja tehokkuusluku on e=0,91. Lisäksi rinteessä on paikoitustilaa kannen tai rakennuksen alla 2,24 ha.

Ratkaisut poikkeavat voimassa olevasta yleiskaavasta siten, että rakennetaan Keskuskadun päälle.

Asemakaavan muutoksen ja sitovat tonttijaot hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavamuutoksen toteuttamisesta tehdään sopimus. Alueelle voi rakentaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2008.

LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue sijaitsee keskustan eteläreunalla VT-5:n ja vilkkaan Niskantien välissä ja sen läpi kulkee eteläisiin kaupunginosiin johtava Keskuskatu. Alueeseen kuuluu osa rautatieaseman laajasta ratapihasta.

Alueen itäreunalla on päivittäistavaran suurmyymälä paikoituksineen. Län-siosan alkuperäinen käyttö rekkaterminaalia lukuun ottamatta on päättynyt ja ympäristö on jäsentymätön ja sijaintiin nähden vajaakäytössä.

Luonnonympäristö (kartta 1)

Kaava-alue ja sen ympäristö on alavaa Lehtikankaan ja Palokankaan välis-tä Kajaaninjokeen laskevaa laaksoa, jossa maaperä heikkenee jokea kohti. Niskantien varressa se on savea ja täyttömaata. Perustamisolot ovat vaati-vat ja pohjavesi lähellä maanpintaa. Kasvillisuutta alueella ei juurikaan ole.

Rakennettu ympäristö (kartat 2a ja 2b)

Keskuskadun itäpuolella on 1994 rakennettu ja 2000, 2007 laajennet-tu/muutettu päivittäistavaraa myyvä vähittäiskaupan suurmyymälä ja tiilestä 1925 rakennettu veturitalli, joka on kunnostettu kausimyymäläksi ja varas-toksi.

Kaavasta rajatulla alueella on autokaupparakennus ja osa linja-autovarikkona toimivaa 1951 rakennettu ja 1974, 1987 laajennettu/muutettu funktionalistinen huoltoasemaa. Radan varressa on rekkakenttä ja tavara-makasiini, jota on rakennettu/muutettu useassa vaiheessa 1904 – 1997.

Alueen eteläosa on ratapihaa ja varastoaluetta, jolla on 1962 rakennettu va-rasto ja teknisiä tiloja.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

Alueella ei ole asukkaita ja sen työpaikat ovat kaupan ja kuljetusten työ-paikkoja.

Alueen pohjoispuolella on valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema Ka-jaaninjoki sekä jokivarren virkistysreittiin kuuluva Suvantopuisto ja idässä metsäinen kukkula, jolla on korkea masto ja rinteellä Niskantien varressa neljä 1997-2005 rakennettua asuinkerrostaloa autokatoksineen. Eteläpuo-lella on valtatie 5 ja sen takana Lehtikankaan kaupunginosa.

Lännessä alue rajautuu puistomaiseen asema-alueeseen. Kajaanin rautatieasema ympäristöineen on ympäristöministeriön 9.12.1998 tekemän päätöksen mukaisesti kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojeltava kohde.

Alueen sivu kulkee vilkas Niskantie (13 750 ajoneuvoa/vrk/ 2007 sekä kevyenliikenteen yhteys) ja sen halkaisee Keskuskatu (8 600 ajoneuvoa/vrk sekä tärkeä kevyenliikenteen yhteys).

Rautatie laajenee ratapihaksi, jolla on junien pysähtymisten, kohtaamisten ja järjestelyn lisäksi puutavaran lastausta. Rata on sähköistetty v. 2006.

Eri liikennemuotojen kohtaaminen ja vilkkaus asettaa turvallisuus- ja sujuvuusvaatimuksia liikenneympäristölle ja katujärjestelyille. Kevyt liikenne on alueella runsasta ja linja-autoreitit sivuavat sitä, minkä lisäksi on kulkua rautatieasemalle.

Maaperä on aikaisemman ja jatkuvankin toiminnan johdosta todennäköisesti saastunut ja se on ennen alueen uudelleen käyttöönottoa tutkittava ja puhdistettava tarpeellisilta osin.

Maata alueella on hankkinut Osuuskauppa Maakunta, jolla on tontit 2-33-1 (Prisma), 2-23-9 (ns. Wetterin tontti) ja tonttiin 2-23-7 kuuluva määräala (ns. Makkosen tontti) ja tilaan 17:1 kuuluva määräala sekä noin 13.700 m² määräala VR-yhtymän omistamasta tilasta 19:1. Ratahallintokeskus omistaa rata-alueen ja tilat 1:6 ja 1:7 ja kaupunki katu- ja vähäisiä kaavoittamattomia kulkualueita.

Suunnittelutilanne

Kainuun seutukaavaliiton vaihekaavassa (29.4.1980, 3.11.1983 ja 3.11.1991) alue on rautatie ja taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuusto on 7.5.2007 hyväksynyt Kainuun maakuntakaavan (kartat 3a ja b) ja on samalla tehnyt päätöksen Kainuun 3. seutukaavan kuomoamisesta. Maakuntavaltuuston tekemä päätös tulee voimaan, kun ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan. Siinä alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta C, jonka suunnittelumääräys on:

Kajaanin keskustatoimintojen alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti ja matkailullisesti vetovoimaisen ja viihtyisän maakunta- ja kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Rautatieliikenteen aluetta määrittää päärata ja liikennepaikka, alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus ja suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava tasoristeysten poistamiseen ja radan kantavuuden parantamiseen akselipainoltaan 25 tonnin painoisille junille.

Kaava-alueen vierellä on logistiikka-alue lo, jonka suunnittelumääräys Kajaanin osalta on:

Kajaanin rautatieaseman läheisyyteen on varattava riittävä alue joukkoliikenteen ja tavaraliikenteen terminaalitoimintojen kehittämistä varten.

Kajaanin asema-aluetta ja Kajaaninjoen vartta koskee määräys valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue ja sen suunnittelumääräys:

Alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet sekä turvata merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 (kartat 4a ja b) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Osayleiskaavassa alueella on määräykset TK (Teollisuus-, varasto ja liikerakennusten alue), PK (Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue), LR (Rautatieliikenteen alue) ja katualuetta. Alueella oleva veturitalli on määrätty asemakaavalla suojeltavaksi ja vierellä olevalla rautatieasema-alueella on suojelua tarkoittavia merkintöjä.

Alueella on voimassa 21.10.1985, 11.12.1992, 11.4.1996 ja 1.10.1996 vahvistettu asemakaava (kartta 5). Veturitalli on suojeltu asemakaavalla. Tilojen 1:6, 1:7, 17 ja 19:1 alue on asemakaavoittamaton.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 23 on Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue (KLT-2):

Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia korjaamo- ja teollisuusrakennuksia, joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista, eikä sellaista melu- ja muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Alueelle saadaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema huoltotiloineen sekä korkeintaan yksi asunto tonttia kohti. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m². Ulkovarastotilat on suojattava riittävän näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla.

Korttelin eteläreunaan sijoittuvalla rakennusalueella kerrosluku on II, pohjoispuolen räystäään suurin sallittu korkeusasema +149.0 ja tontin 23-7 tonttitehokkuus $e=0,50$ (rakennusoikeus 1 067 k-m²) ja tontin 23-9 tonttitehokkuus $e=0,56$ (rakennusoikeus 2 286 k-m²).

Tontti 33-1 on liike- ja toimistotilojen korttelialuetta (K). Sen kerrosluku on III $\frac{1}{4}$ ja rakennusoikeutta sillä on 15 000 km². Osalla aluetta on maanalainen paikoitustila (map) ja osalla kolmikerroksinen paikoitusalue (pIII). Tontilla olevalle veturitallille, kerrosluku I $\frac{1}{2}$, rakennusoikeus 1000 km², on annettu suojelumääräys (sr-16):

Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erittäin tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa kuin erittäin pakottavista syistä. Rakennusta saa korttelialueen pääkäyttötarkoituksen lisäksi käyttää kokous-, näyttely-, harraste- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tiloina

Muutoin kaava-alue on varattu katualueeksi.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.9.2004, asemakaavoittamaton alue on suunnittelu-
tarvealuetta.

Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 23.1.2008.

Kajaanin kaupunki on osallistunut viestintä- ja liikenneministeriön 1990-luvulla aloittamaan joukkoliikenteen eri toimijoiden ja 23 kaupungin matkakeskusten verkoston muodostamista edistävään hankkeeseen. Sen yhteydessä on yhteistyössä liikenteen eri toimijoiden kanssa laadittu selvitys: Kajaanin matkakeskus: Tarveselvitys ja alustava yleissuunnitelma (2003), jossa on tutkittu mm. asema-alueen maankäyttöä rautatie- ja linja-autoliikenteen yhteisenä matkakeskuksena.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Aloite

Kajaanin kaupunki teetti 2003 viereiselle asema-alueelle alustavan yleissuunnitelman matkakeskusta varten ja hankki 2004 Kapiteeli Oy:n maat alueelta.

Osuuskauppa Maakunta esitti neuvotteluissa yhdessä maata alueella tuolloin omistaneiden T. Makkonen Oy:n ja VR-Yhtymän kanssa 2005-2006 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista omistamilleen/hallitsemilleen alueille Prisma-marketin laajentamista ja asumista varten. Kaavan laatimiseen ryhdyttiin toteutumisedellytysten vahvistuessa.

Kaupunginvaltuusto päätti 24.1.2006 § 6 tehdessään tonttia 2-23-9 koskevan maanvaihtopäätöksen, että mahdollisesta lisärakennusoikeuden tuottamasta arvonnoususta tulee sopia erikseen laadittaessa lopullista alueen asemakaavaa.

Tarkoitus on tehdä sopimus kaavan toteuttamisesta sekä osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista, kun kaavaehdotus on valmis, ja käsitellä se kaavan yhteydessä.

Vireilletulo

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin Koti-Kajaanissa 20.-21.5.2006 koko Asemanseutua koskevana, josta osa 1 – Prisma-marketin kaavan tarkistus ja laajennus, tontit 23-7 ja 23-9 sekä osa rautatiealueesta rajattiin ensiksi käsiteltäväksi 18.4.2007. Tästä alueesta rajattiin kaavaluonnoksen asuinkerrostalojen korttelialueet 23.1.2008.

Selvitykset (liite 1 a ja b):

Prisman laajennushankeen kaupallisista ja ympäristövaikutuksista on selvityksessä arvioitu, että ne jäisivät keskustan kauppaan pieniksi ja pinta-alan ja vetovoiman kasvu aivan keskustan tuntumassa lisää asiakasmääriä keskustassa ja Kajaanin kaupan vaikutusalue saatta jopa laajeta jonkin verran. Selvityksessä on huomioitu sen tekemisen jälkeen kaupan rakenteessa ja toiminnassa toteutuneet suunnitelmat.

Liittymän Keskuskatu / Prisma toimivuustarkastelun mukaan se vaatii kolmivaiheisen valo-ohjauksen. Lisäksi selvityksessä on esityksiä kaistajärjestelyistä.

Asemakaavan muutosehdotus laadittiin ympäristöteknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. (liite 2)

Suunnitelmat:

Kaavatyön rinnalla on jatkettu Asemanseudun liikenneverkon yleissuunnittelua (**liite 1c ja d**) ja käsitelty paitsi laajenevan suurmyymälän ja kaava-alueesta rajattujen asuinkerrostalojen liikennejärjestelyjä myös viereiselle rautatieasema-alueelle suunnitellun matkakeskuksen asettamia vaatimuksia liikenneverkolle ja edelleen katu- ja muita yhdyskuntateknisiä suunnitelmia kaava-alueelle. Myös vaihtoehtoisia katujärjestelyjä on tutkittu, mutta todettu, ettei risteysten paikkaa muuttamalla päästä toimivampiin ratkaisuihin.

Samaan aikaan maanomistaja on laatinut suunnitelmia suurmyymälän laajennuksesta ja asuinkerrostaloista paikoituksineen. Erityisesti on tutkittu asuinkerrostalojen kerroslukua ja vuorovaikutuksessa on arvioitu 8- ja 12-kerroksiset vaihtoehtoja: 12-kerroksiset talot olisivat suunnittelutrendin mukainen ratkaisu ja mm. paikallislehdessä on niitä ihasteltu. Toisaalta 8-kerroksisetkin on todettu korkeammiksi kuin Kajaanin asuinkerrostalot ja maankäyttö erittäin tehokkaaksi.

Museoviranomaisena Kainuun museo on vastustanut lausunnossaan 27.9.2007 12-kerroksisia asuinkerrostaloja jokirannassa.

Viranomaisten kanssa on neuvoteltu 21.3.2006 ja 5.11.2007. ja yleisötilaisuuksia on pidetty 30.5.2006, 25.4.2007 ja 8.11.2007, joista viimeisessä esitettiin, että alue tulisi käyttää matkailua palveleviin toimintoihin. Asemanseudulla on vielä tilaa näitä toimintoja varten ja kaavahankkeen mahdollistama palvelujen laajeneminen voi olla hyödyksi myös matkailun ja matkakeskuksen kannalta. Alue on hyvin saavutettava jopa joukkoliikenteellä.

Kaupunginhallituksen iltakoulukeskustelusta 22.1.2008 välitettiin, että kaava tulee panna nähtäville sellaisessa muodossa, että 12-kerrosta korkeiden asuintalojen rakentaminen on mahdollista. Erimielisyyden vuoksi ja jo pit-

källe valmistellun laajennushankkeen edistämiseksi kaavaehdotus asetetaan nähtäville suunnitellut asuinkerrostalotontit pois rajattuina.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoite on eheyttää kaupunkirakennetta, tehostaa keskusta-alueiden käyttöä valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä ja laajentaa keskustan palvelutarjontaa.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on luoda laadukas vastaranta Kaukametsän kulttuurikeskukselle.

Alueen vierelle suunniteltu matkakeskus asettaa vaatimuksia kaikkien liikennemuotojen sujuvuudelle ja turvallisuudelle.

Asemakaavaa on laadittu rinnakkain maanomistajan hanke- ja rakennussuunnittelun sekä katusuunnittelun kanssa niin, että alueen rakennushankkeen ja yhdyskuntatekniikan toiminnalliset ja teknistaloudelliset tarpeet ovat olleet tutkittavana toteuttamisen edistämiseksi.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot olivat:

- 0 Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta ei tehdä
- 1 Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti.

Vaikutusten arviointi suoritettiin kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu laajennettu vähittäiskaupan suuryksikkö huolto- ja paikoitustiloineen. Katuverkko ja yhteydet ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen säilyvät paikallaan, mutta täydentyvät vanhoja kulkureittejä mukailevilla kaduilla. (kartta 8).

Kaava-alueen pinta-ala on 9,57 ha, josta rautatiealuetta 3,93 ha, katua 1,64 ha ja suurmyymäläaluetta 4,0 ha.

Suurmyymälälle on kolmessa korttelissa ja ulokkeena katualueen päällä rakennusoikeutta yhteensä 36.400 k-m². Kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Tehokkuudeksi tällä poikkeavalla rakennustavalla suhteessa kortte-

lialueeseen tulee $e=0,91$. Lisäksi rinteessä on paikoitustilaa kannen tai rakennuksen alla (map) 2,24 ha.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Vähittäiskaupan suuryksikkö (KM) sijoittuu kolmeen kortteliin ja Keskuskadun ja Ainonkadun sekä LPA-2-alueen päälle. Rakennusoikeus on osoitettu kiinteistöittäin varsin runsaana, millä pyritään turvaamaan suurmyymälän vaihtoehtoiset kehittämismahdollisuudet.

Koko yksikön huolto säilyy entisellä alueella rautatien vieressä Veturitien päässä. Asiakaspaikotus jakautuu kahteen tasoon kahdelle alueelle ja liittyy liikenteeseen viidestä liittymästä. Suurimpien paikoitusalueiden välillä on alueen sisäinen ramppiyhteys.

Muut alueet

Merkittävä osa kaava-alueesta on rautatiealuetta (LR). Sen käyttöä ei kaavassa tarkemmin määritellä. Alueella on ratapiha, varastorakennus ja kenttää puutavaran lastausta varten. Rautatiealueen ali kulkee Keskuskatu.

Kortteliin 23 varataan ulokkeen alle korttelin tulevaa maankäyttöä palveleva autopaikkojen ja jäte- ja kierrätyshuoltotilojen korttelialue (LPA-2). Tilan saa sulkea halliksi, rakennusoikeus 500 k-m².

Kaava-alueella olevaa Niskantien kokoojakatualuetta on levitetty niin, että Prisman kohdalle istutettu **kevyenliikenteenväylän ajoradasta erottava** puurivi voi jatkua. Joukonkatu varataan 20 metriä leveänä, jotta se voi toimia myös joukkoliikennekatuna. Ainonkadun leveys on asunto- ja asiointikatuna 17 metriä. Keskuskatu varataan 26 metriä leveänä, niin että sillä on enimmillään kaksi kaistaa molempiin suuntiin ja ryhmittymistilat **sekä levitetään ja parannetaan sen varrella olevaa radan ja VT-5 ali johtavaa kevyenliikenteen yhteyttä. Uusilla** kaduilla on ajoradan lisäksi toisella reunalla **vähintään 3,5 metriä leveät** kevyenliikenteen väylät ja aluetta jäsentämään on istutettava puurivejä. Ajoneuvoliittymien järjestämistä rajoitetaan. **Ainonkadulle varataan alue linja-autopysäkkiä varten.**

Kevyenliikenteen väylät liittyvät oleviin reitteihin ja ne tulevat jatkumaan luontevasti myös aikanaan asema-alueelle rakennettavilla uusilla reiteillä. (liitteet 1c ja d).

Veturitien katualue rajataan vastaamaan rakennettua katua. **Sen kevyt-
väylän ei ole tarkoitus johtaa jalankulkijoita suurmyymälän paikoituskentälle
vaan Veturitallinmäenpuistoon ja veturitallille. Sisäänkäynnit jalankulkijoille
ja pyöräilijöille ovat Niskantien ja Keskuskadun kevytväyliltä ja Joukonka-
dun kevytväylän kaarteesta**

Joukonkadun liittää Keskuskadun tunneliin lyhyt puistokatu Ainonkatu, joka ei ole Vienankadun jatke eikä sille ohjata läpikulkuliikennettä.

Vaikutukset

Asemakaavan muutos poikkeaa vahvistetusta yleiskaavasta. Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaava on laadittu 1980-90-luvun vaihteessa. Katu- ja liikennealueiden yläpuolelle rakentaminen on Suomessa vasta alkanut, esimerkkejä hankkeista on Rovaniemellä, Lahdessa ja Hämeenlinnassa. Kaavan tarkoitus on tehostaa kaupunkirakennetta ja ottaa silti huomioon kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun tavoitteita.

Kaavamuutoksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nykytilanteeseen.

Vaikutusalueetta, jolle kaavamuutoksen välittömät vaikutukset ulottuvat on kaava-alue. Muutosten välilliset vaikutukset koskevat laajempaa aluetta ja kauppapalvelujen muutoksen – vähittäiskaupan suuryksikön ja sen toimialan laajentaminen myös tilaa vievään kauppaan – vuoksi koko Kainuuta.

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä, mutta sitä on tarpeen uudistaa ja täydentää. Käytön tehostaminen lisää alueen liikennettä, mutta keskeisen sijainnin vuoksi liikennesuorite vähenee verrattuna siihen, että vastaavat toiminnot sijoitettaisiin keskustaajaman reunoille tai palveluja haettaisiin muista kaupungeista. Palvelutarjonnan monipuolisuus vähentää myös tarvetta erillisiin asiointimatkoihin.

Asiakkaiden paikoituksen ja sen liikenneverkkoon liittymisen hajauttaminen vähentää ruuhkautumista ja tekee liikkumisesta sujuvampaa kuin nykytilanteessa, vaikka liikennemäärät muutoksen vuoksi kasvaisivat vähän yleistä trendiä enemmän.

Häiriötä aiheuttavaa toimintaa ja sen vaatimaa raskasta liikennettä – rekka-terminaali ja linja-autovarikko ***Keskuskadun länsipuolella*** – siirtyy pois ***alueelta. Laajennetun suuryksikön huolto tapahtuu edelleen Veturitien kautta eikä tule sekoittumaan matkakeskuksen joukko-, huolto- ja henkilöautoliikenteeseen.***

Tehokkaampi käyttö liittää alueen kaupunkikeskustan toiminnalliseksi osaksi. Kulttuuriympäristönäkökohtien huomioon ottaminen korostaa alueen ajallista kerroksellisuutta ja merkitystä. Viherrakentaminen – kaavassa vaaditut katupuut – viimeistelevät alueen yhdessä olevaa parempilaatuisen katurakentamisen kanssa. Myös uusi ja uusittava valaistus kohentaa kaupunkikuvaa. ***Kevyenliikenteen olosuhteisiin näillä on nykytilaan verrattuna kohentava vaikutus ja reitit saadaan luontevasti jatkuviksi.***

Ympäristön häiriötekijät

Ilmanlaadusta huolehtiminen ulokkeiden alle jäävissä tunneleissa vaatii hyvää suunnittelua ja teknisiä järjestelyjä, **joiden toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa ulokkeen toteuttava kiinteistö. Samoin ajoneuvoliikenteen kevytliikenneväylille aiheutuva häiriö on otettava ulokkeen ja sen kantavien seinien ja muiden rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon ja huolehdittava terveydelle haitallisen melun ja kaikumisen torjumisesta. Näistä on tarpeen antaa selvitys rakennuslupaa haettaessa.**

Alueet määrätään tutkittaviksi ja tarpeen vaatiessa puhdistettaviksi.

Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavan yleisissä määräyksissä autopaikkoja vaaditaan **rakennettavaksi 1 ap / 50 k-m² ja annetaan seuraavat määräykset:**

Avoimet pysäköintikentät aidataan vähintään 120 cm korkealla melusteellä.

Alueen maaperä on tutkittava ennen rakennuslupan myöntämistä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Map-tasolle saa tontin kerrosalaan sisältyen rakentaa tuulikaapin, varastoa, porrashuoneen, ym. aputiloja sekä väestönsuojan.

Kevyenliikenteen kulkureittien **varteen ja yläpuolelle tulevien rakennusten ja rakenteiden** suunnittelusta **ja rakentamisesta** annetaan määräys:

Katutilaa rajaavat rakennukset ja rakenteet myös ulokkeiden alla on suunniteltava ja toteutettava niin, että kulkeminen tilassa on turvallista ja terveellistä, ja ympäristö on laadukas ja kestävä:

Liikennemelua on vaimennettava ja kevyenliikenteen alueita on suojattava melulta kaitein ja ainakin osittain läpinäkyvin seinin **ja vähennettävä kaikua tilassa**. Ilmanlaatu on varmistettava riittävällä ilmastoinnilla. **Selvitys meluntorjunnan ja ilmanvaihdon riittävydestä on esitettävä rakennuslupaa varten.**

Nimistö

Alueelle muodostuu kaksi uutta katua. Kun lähiympäristössä on Kalevala-aiheista nimistöä (Viena, Pohjola, Sampo, Tapio, Väinämöinen) on luontevaa antaa nimet samasta aihepiiristä.

Rautatieasemalle johtavalle nykyiselle Kauppakadun jatkeelle on osoitejärjestelmän selkeyden ja tehtävän vuoksi tarpeen antaa oma nimi. Johdannainen Joukahaisesta – Jouko – taipuu sanaleikkiin joukkoliikenteen kanssa, millä perusteella nimeksi kaavassa määrätään Joukonkatu. Sen liittyy Keskuskadun tunneliin lyhyt Ainonkatu samasta nimistöstä.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistavat kuva hankkeen suunnitelmaluonnoksesta ja asemakaavan yhteydessä laadittu katusuunnitelmakarttaluonnos. (kartat 7 ja 8)

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2008. Ennen hankkeen toteuttamista on tarkemmin tutkittava ja puhdistettava alueen maaperä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata mm. palvelurakenteen kehitystä, liikenteen sujumista, liikennemääriä ja liikenneturvallisuutta, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä sitovat tonttijaot (kartta 9) hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksen toteuttamisesta tehdään sopimus. Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kajaanissa 25. päivänä tammikuuta 2008



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Asemakaava, asemakaavanmuutos ja sitovat tonttijaot olivat nähtävillä 28.1.-26.2.2008. Tänä aikana saatiin kolme lausuntoa (liitteet 3a-c), joiden perusteella kaavakarttaan sekä merkintöihin ja määräyksiin tehtiin seuraavat muutokset:

Aitamerkintää jatketaan rautatiealueen (LR) pohjoisrajan varteen korttelin 2-90 sekä Keskuskadun ja Joukonkadun katualueen kohdalle.

Yleisiin määräyksiin lisätään seuraavat kohdat:

Rakennettaessa ja korjattaessa rakennuksia rautatiealueen läheisyydessä on pyydettävä lausunto sähkörata-asiantuntijalta.

Museoviranomaiselta on pyydettävä lausunto merkittävän laajennuksen tai muutoksen rakennuslupaa varten.

Kadun päälle tulevien ulokkeiden suunnittelua ja rakentamista varten annetut yleiset määräykset muutetaan kuulumaan kokonaisuudessaan seuraavasti:

Katutilaa rajaavat rakennukset ja rakenteet myös ulokkeiden alla on suunniteltava ja toteutettava niin, että kulkeminen tilassa on turvallista ja terveellistä, ja ympäristö on laadukas ja kestävä:

Liikennemelua on vaimennettava ja kevyenliikenteen alueita on suojattava melulta kaitein ja ainakin osittain läpinäkyvin seinin ja vähennettävä kaikua tilassa. Ilmanlaatu on varmistettava riittävällä ilmastoinnilla. Selvitys meluntorjunnan ja ilmanvaihdon riittävydestä on esitettävä rakennuslupaa varten.

Valaistuksen tulee olla riittävä ja sen tulee ohjata kulkemista ja parantaa turvallisuutta ja tunnetta siitä.

Lisäksi selostuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvausta ja vaikutusten arviointia on täydennetty ***kursiivilla ja vahvemmall*** tehdyin lisäyksin ja niitä selventävin muutoksin sivuille 7, 9, 10, ja 11, jotta selostus olisi luettava ja ymmärrettävä. Samasta syystä selostukseen lisätään liitteet 1c ja d. Nähtävillä oloaikana saadut lausunnot on liitetty liitteiksi 3a-c ja nähtävillä olleen asemakaavakartan pienennös määräyksineen liitteeksi 4.

Kajaanissa 4. päivänä maaliskuuta 2008



Kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	04.04.2008
Kaavan nimi	Terra, kaupunginosa 2 keskusta, osia korttelista 23, korttelit 6 ja 33 sekä osia tiloista ...		
Hyväksymispvm	01.04.2008	Ehdotuspvm	23.01.2008
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.05.2006
Hyväksymispykälä	33	Kunnan kaavatunnus	205-457
Generoitu kaavatunnus	205V010408A33		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,6293	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,6289
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,2509	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0004

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,6293	100,0	36900	0,38	5,6290	19811
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,0243	41,8	36400	0,90	0,8967	19311
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	5,6050	58,2	500	0,01	4,7323	500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2509	23,4		-0,1073	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1000	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,6293	100,0	36900	0,38	5,6290	19811
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,0243	41,8	36400	0,90	0,8967	19311
K					-2,9200	-16000
KM	4,0243	100,0	36400	0,90	4,0243	36400
KLT					-0,2076	-1089
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	5,6050	58,2	500	0,01	4,7323	500
Kadut	1,6223	28,9			0,7496	
LR	3,9255	70,0			3,9255	
LPA	0,0572	1,0	500	0,87	0,0572	500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

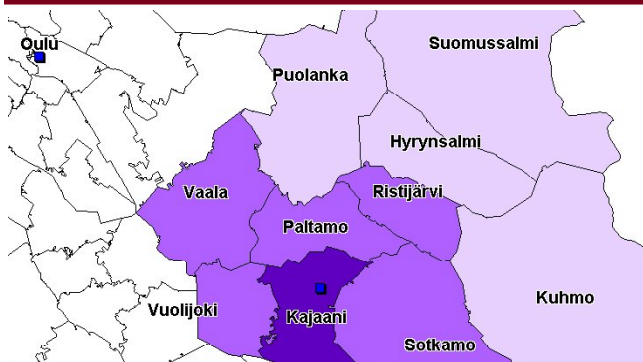
Maanalaistilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2509	23,4		-0,1073	
map	2,2509	100,0		-0,1073	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1000	0	0
Asemakaava	1	1000	0	0



Kajaanin Prisman laajennushanke

Kaupalliset ympäristövaikutukset



3. Vaikutusten arviointi

3.1. Vaikutukset Kajaanin keskusta

Perinteisesti kaupungin ydinkeskustan roolina on toimia kotimaisten ja ulkomaisten erikoiskauppaketjujen, yksityisten palveluyrittäjien sekä ravintoloiden ja kulttuurin keskuksena. Kajaanin keskusta muodostuu kävelykadun ympärille ja tarjonta keskittyy pääasiassa keskustahakuiseen erikoistavarakauppaan. Tavaratalot Anttila ja Sokos ovat muotikaupan suurimmat myymälät ja niitä täydentävät monet muodin ketjumyymälät. Joitain tyypillisiä muodin ketjumyymälöitä Kajaanista vielä puuttuu (esim. H&M, KappAhl, Aleksi 13), ja näille myymälöille sijainti kävelykadun varrelle olisi optimaalinen. Keskustassa sijaitsee myös suuri osa kaupungin huonekalukaupan ja kodinkonekaupan tarjonnasta.

Myös Citymarket voidaan laskea kuuluvan aivan ydinkeskusta. Sijainti aivan kävelykadun tuntumassa lisää keskustan vetovoimaa ja kävely-yhteys ydinkeskustassa Citymarketin kautta Prismalle on hyvin luonnollinen etenkin Prismen laajennuksen myötä. Prismen laajennus kiristää hypermarkettien välistä kilpailua ja siten Citymarketin kehittäminen voi tulla ajankohtaiseksi. Keskustan kannalta olisi suotavaa, että Citymarketin mahdollinen laajentuminen pystyttäisiin toteuttamaan nykyisellä paikallaan. Tämä tarkoittaisi käytännössä pysäköinnin järjestämistä nykyistä useampaan tasoon.

Prismen laajennus painottuu erikoistavaratarjontaan ja pinta-alan lisäys olisi suurelta osin tilaa vievää kauppaa. Etenkin asumisen ja sisustamisen valikoimia kasvatettaisiin ja siten Prismen tarjontaan saataisiin rautakaupassa tyypillisesti mukana olevat artikkelit. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan kuten pukeutumisen tarjonta ei kasvaisi nykyisestä olennaisesti. Myöskään Prismen yhteydessä toimivien erikoisliikkeiden määrää ei ole tarkoitus olennaisesti lisätä. Keskustalle jää näin nykyinen rooli erikoismyymälöiden sijaintipaikkana ja Prismen laajennus ei uhkaa tätä asemaa.

Prismen laajennushanke ei siis uhkaa Kajaanin ydinkeskustan toimintaedellytyksiä tai kehittämistä. Osa Prismen laajennuksen tarjonnasta sisältäisi kuitenkin valikoiman keskustahakuisen erikoistavarakaupan tuotteita ja siten yleinen kaupan kilpailu kiristyy. Prismen sijainti aivan keskustan tuntumassa kuitenkin hyödyttää myös keskustassa toimivia yrityksiä. Samalla ostosmatkalla on helppoa asioida sekä Prismassa että keskustan liikkeissä. Laajennuksen tuoma pinta-alan ja vetovoiman kasvu siis parhaassa tapauksessa lisää

asiakasmääriä keskusta-alueella ja Kajaanin kaupan vaikutusalue saattaa jopa jonkin verran laajeta nykyisestä.

3.2. Vaikutukset päivittäistavarakauppaan

Prisman laajennus keskittyy erikoistavarakauppaan ja päivittäistavarakaupan pinta-ala ei juurikaan kasva. Näin kilpailutilanne päivittäistavarakaupassa ei olennaisesti muutu ja Prisman laajennuksella ei ole vaikutuksia päivittäistavarakaupan verkostoon. Toisaalta Prisman pinta-alan kasvu parantaa sen vetovoimaa ja siten Prismasta saattaa tulla entistä houkuttelevampi asiointipaikka myös päivittäistavarakaupan ostoksissa. Tällä saattaa olla pieni vaikutus etenkin hypermarkettien väliseen kilpailuun.

Seudun päivittäistavarakaupan ostovoima ei seuraavan kymmenen vuoden aikana myöskään olennaisesti tule kasvamaan. Näin mahdolliset tulevat päivittäistavarakaupan investoinnit ovat suurelta osalta nykyistä huonosti toimivan pinta-alan korvaamista nykyaikaisemmalla myymälätilalla.

3.3. Vaikutukset erikoiskauppaan

Prisman laajennuksen vaikutuksia keskustassa toimivaan erikoistavarakauppaan on käsitelty edellä luvussa 3.1.

Prisman laajennuksen myötä etenkin tilaa vievän erikoistavarakaupan tarjonta kasvaa usealla tuhannella neliöllä. Kilpailu kiristyy etenkin seudun rautakauppojen kesken, koska laajennuksen myötä Prismasta tulee täysiverinen kilpailija esimerkiksi Kajaanin K-Raudalle. K-Rauta on Kajaanin ainoa suuri rautakauppa. Muita seudulla toimivia rautakauppaketteja ovat etenkin Rautia ja Rautanet, jotka toimivat usein pienemmillä paikkakunnilla johtavina rautakauppoina. Lisäksi rautakaupan tuotteita löytyy jonkin verran myös hypermarketeista ja halpatavarataloista - etenkin Maxi-Makasiinista. Prisman laajennuksen myötä kilpailu rautakaupan alalla kiristyy ja tämä tarkoittaa kuluttajan kannalta etenkin hintatason laskua varsinkin Kajaanin myymälöissä. Myös puutarhakaupan tarjonta lisääntyy Prismalla laajennuksen myötä olennaisesti ja Kajaanin puutarha-alan kauppa joutuu uuteen kilpailutilanteeseen.

Nykyisen tilaa vievän kaupan sijoittumiseen Prismalla laajennuksella ei ole olennaista vaikutusta. Prismalla yhteydessä ei ole tarjolla liiketiloja tilaa vievän kaupan yrityksille, eikä Prismalla läheisyydessä ole vapaita tontteja tilaa vievän kaupan tarpeisiin. Väestön väheneminen ja ostovoiman maltillinen kasvu merkitsevät sitä, että suuri osa kaupan uudesta pinta-alasta on nykyisen pinta-alan korvaamista. Monet nykyiset erikoiskaupan myymälät sijaitsevat huonosti saavutettavilla paikoilla ilman riittävää pysäköintiä ja vanhanaikaisissa myymälätiloissa. Näin uuteen paikkaa siirtyminen on monessa tapauksessa toivottavaa. Etenkin tilaa vievän kaupan vireillä olevat hankkeet tuovat uusia

sijaintimahdollisuuksia joillekin myymälöille ja mahdollistavat myös uusien, seudulla vielä toimimattomien ketjumyymälöiden sijoittumisen Kainuun markkina-alueelle. Esimerkiksi huonekalukaupan ja kodinkonekaupan myymälöiden sijainneissa saattaa tapahtua muutoksia tulevien vuosien aikana. Prismän laajennukselle ei ole kuitenkaan vaikutusta näiden toimialojen sijoittumiseen.

Hypermarketit ja halpatavaratalot ovat olennainen tekijä seudun erikoistavarakaupan tarjonnassa. Prismän laajennus kiristää näiden kaupan suuryksiköiden kilpailua ja saa muut toimijat kehittämään liiketoimintaansa. Tämä saattaa tarkoittaa myös uusia laajennushankkeita tai nykyisen sijainnin uudelleenarviointia. Kajaanin hypermarketit ovat sijoittuneet aivan keskustan tuntumaan samalle alueelle, ja tämän tarjontakokonaisuuden pitäminen nykyisellä alueella olisi etenkin keskustan kannalta tärkeää. Tiiviissä kaupunkirakenteessa laajennus nykyisellä paikalla voi kuitenkin olla haastavaa. Tästä on osoituksena Prismän laajentuminen kadun ylitse.

3.4. Vaikutukset saavutettavuuteen ja ostovoimavirtauksiin

Prismän laajennushanke lisää Kajaanin kaupan tarjontaa aivan väestön painopisteessä keskustan lähellä. Hankkeella ei ole vaikutuksia päivittäistavarakaupan verkostoon ja siten pt-kaupan palveluiden saavutettavuus ei heikkene. Keskustan palveluvarustukseen laajennushankkeella ei myöskään ole olennaista vaikutusta. Tilaa vievän kaupan tarjonta lisääntyy hankkeen myötä aivan keskustan tuntumassa ja siten esimerkiksi rakennustarvikkeiden saavutettavuus aivan keskustan tuntumassa paranee.

Erikoiskaupassa ja varsinkin tilaa vievässä kaupassa ostovoimavirtaus Kajaaniin kasvaa jonkin verran. Tämä tarkoittaa Kajaanin aseman parantumista maakunnan kaupallisena keskuksena ja ostovoiman virtauksen kasvua Kajaaniin lähikunnista. Vähenevät väestömäärät lähikunnissa tarkoittavat usein myös erikoistavarakaupan tarjonnan supistumista niissä. Prismän laajennus saattaa myös lisätä matkailijoiden ja ohikulkijoiden asiointia Kajaanissa sekä Prismassa että keskusta-alueella.

Maakunnan keskuksen vahvistuminen ja tarjonnan keskittyminen on valtakunnallinen ilmiö. Kainuun kannalta on tärkeää, että keskuskaupungin kaupan tarjonta on mahdollisimman monipuolinen ja vetovoimainen. Tällöin esimerkiksi pitkät asiointimatkat naapurimaakuntien keskuksiin kuten Ouluun vähenevät ja keskimääräinen ostosmatka siten lyhenee. Prismän laajennushanke siis parantaa Kajaanin kaupallista asemaa.

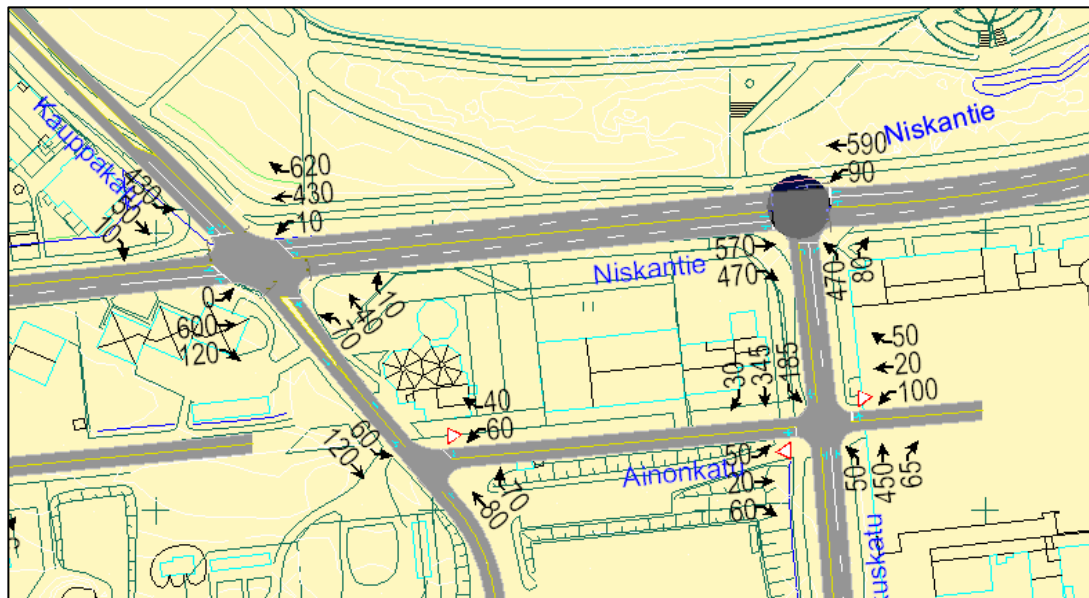
LIITTYMÄN KESKUSKATU/PRISMA TOIMIVUUS

TAUSTAA

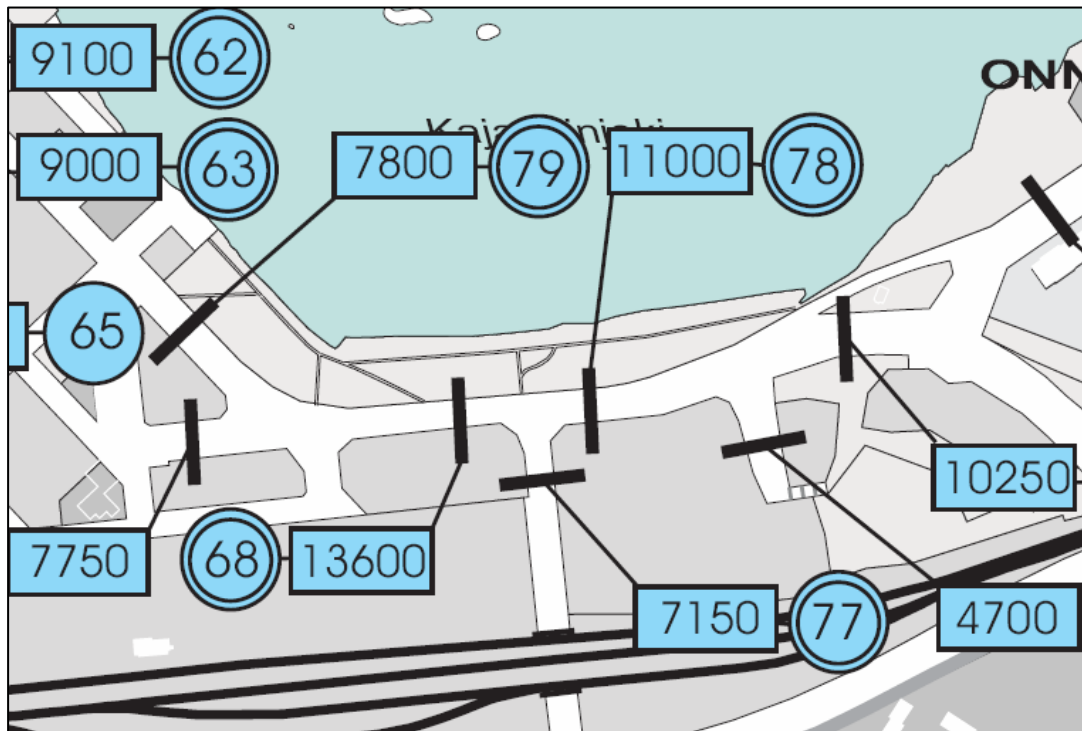
Liittymää ja sen lähiympäristöä on tarkasteltu aikaisemmin vuoden 2007 alussa eri verkon ratkaisumalleilla. Tuon vaiheen tarkastelussa keskityttiin lähinnä verkolliseen ratkaisuun, kun tässä selvitetään Prisman liittymän toimivuus ja valo-ohjauksen tarpeellisuus ja valo-ohjauksen ryhmäjärjestelyt, toimintatapa ja toimivuus.

Lähtötilanteessa Niskantien liittymät Keskuskatu ja Kauppakatu on oletettu ja todettu valo-ohjatuiksi. Liittymien kiertoaika iht ruuhka-aikaan on 90 sek.

Toimivuustarkastelun pohjana ovat olleet seuraavan kuvan 1 mukaiset liikennemäärät. Arvioinneissa on tulkittu myös kuvan 2 nykyverkon laskettuja 2005 liikennemääriä.



Kuva 1. Liikennemääräarvio 2020



Kuva 2. KVL lasketut liikennemäärät 2005 nykyverkolla

VALO-OHJAUksen TARPEELLISUUS

Liittymän Prisman tulohaara nousee pysäköinnistä melko jyrkästi Keskuskadulle ja näkemä on rajallinen. Lisäksi liittymä on nelihaarainen ja Ainonkadun puolella on kevyen liikenteen väylä lisäämässä liikenneturvallisuusriskiä. Yksistään jo edellä mainitut seikat puoltavat liittymän liikennevalo-ohjausta.

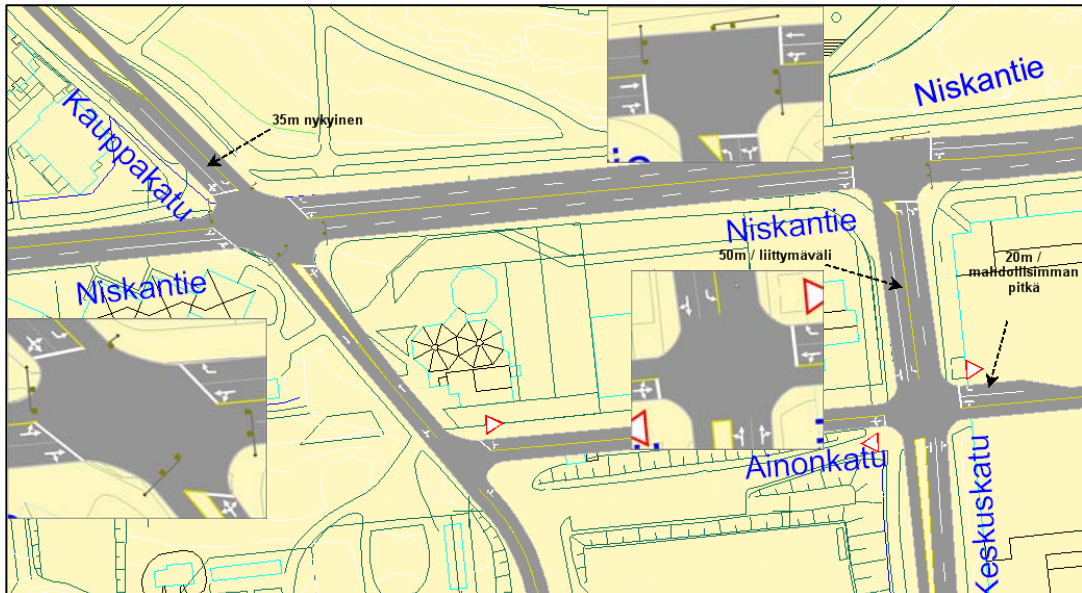
Toimivuustarkastelu on tehty arvioidulle liikennetilanteelle vuonna 2020. Liittymä toimii valo-ohjaamattomana, simuloidessa palvelutasolla E. Prisman/Keskuskadun liittymässä huonoiten toimivimmilla tulosuunnilla viivytykset ovat ~40-50s ja puoltavat näin ollen osataan valo-ohjausta. Lisäksi liittymässä Kauppakatu/Niskantie lännestä vasemmalle kääntyminen on mahdotonta (voisiko jopa kieltää?) ja idästäkin lähes mahdotonta. Verkollisesti tämä johtaa siihen, että Joukonkadulle idästä pyrittäessä ajetaan Ainonkadun kautta. Kaiken kaikkiaan liittymä Niskantie/Keskuskatu tarvitsee jossain vaiheessa pääsuunnassa oman vasemmalle kääntymiskaistan.

VALO-OHJATUN LIITTYMÄN TOIMIVUUS JA KAISTAJÄRJESTELYT VUONNA 2020

Liittymän valo-ohjaus tulee olla vähintään kolmivaiheinen, jossa ns. pääsuunta Keskuskatu ohjataan omana yhtenä vaiheena ja sivusuunnat Ainonkatu ja Prisma ominaan. Sivusuuntien ohjaaminen eri vaiheissa johtuu Prisman ulostulon tulkitsemisesta tonttiliittymäksi ja lain tulkinnan epäselvyyden välttämiseksi. Lisäksi tulee harkittavaksi Keskuskadun pohjoisen vasemmalle kääntymisen ohjaaminen omana ryhmäänään.

Liittymien toimivuutta on tarkasteltu seuraavilla kaistapituuksilla ja – järjestelyillä. Prisman ulostulosuunta olisi hyvä jakaa kahdelle kaistalle niin pitkältä kuin se on mahdollista.

Liittymien kaistakaaviot:

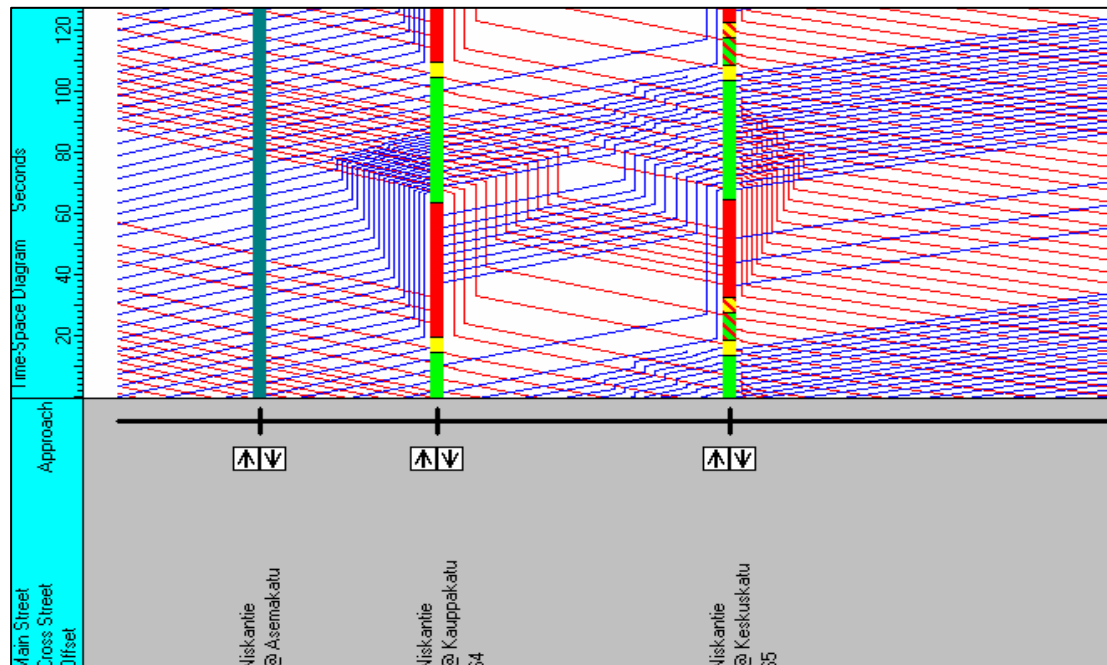


Valo-ohjaus tulee ruuhka-aikana iht kytkeä yhteen liittymän Niskantie/Keskuskatu liittymän kanssa lähinnä Keskuskadun tulosuunnan riittävän sujuvuuden vuoksi. Tässä yhteydessä liikennevalojen kiertoaika oli 90 sek..

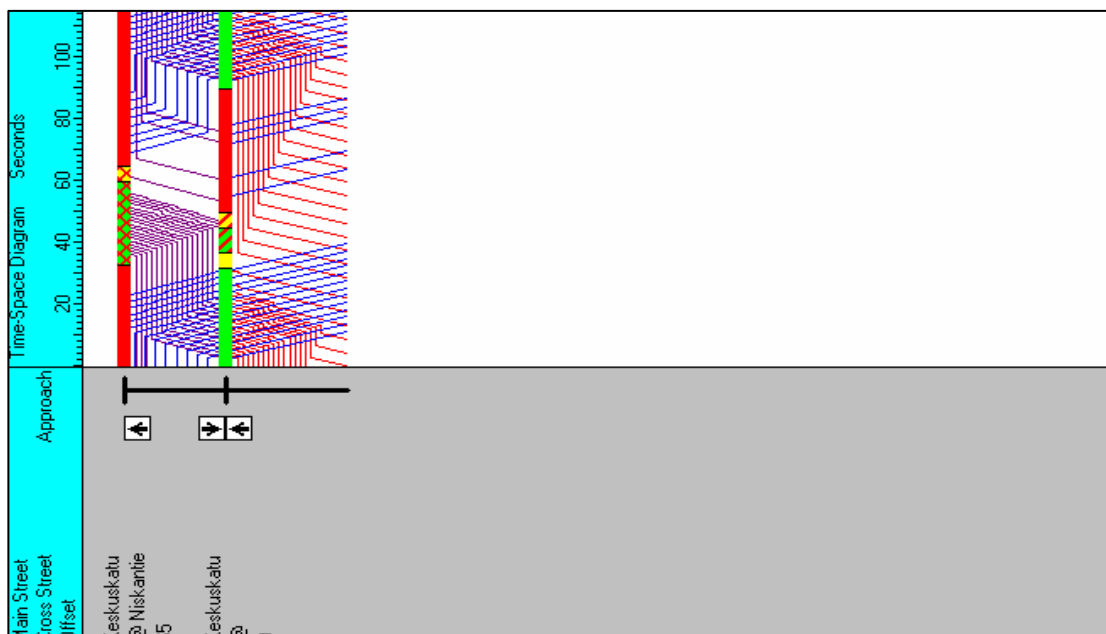
Toimivuudet liittymittäin:

Liittymä	Palvelutaso	Maksimi jonopituus
Niskantie / Kauppakatu	C / D	~ 100 m Kauppakatu
Niskantie / Keskuskatu	E	~ 200 m Niskantie idästä
Keskuskatu / Ainonkatu	C / D	~ 90 m Keskuskatu etelästä

Alustava yleissuunnitelman mukainen yhteenkytkentäkaavio on kuvissa 3 (Niskantie) ja 4 (Keskuskatu).



Kuva 3. Niskantien suunnan yhteenkytkentä $C=90\text{sek}$.



Kuva 2. Keskuskadun suunnan yhteenkytkentä $C=90\text{sek}$.

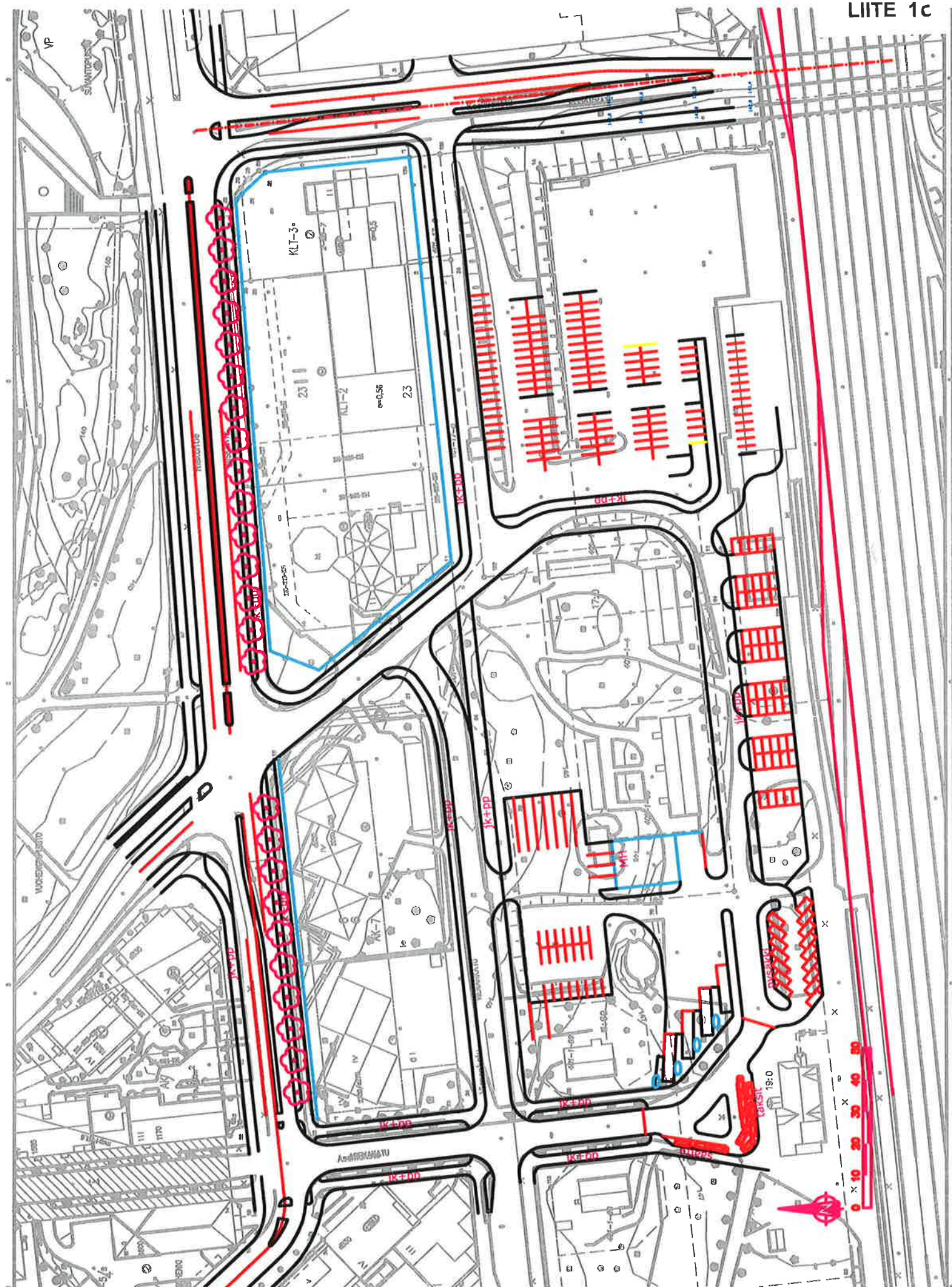
YHTEENVETO

Liittymä Keskuskatu/Ainonkatu/Prisma vaatii valo-ohjausta. Valo-ohjaus on kolmivaiheinen. Liittymän valo-ohjaus tulee olla iltahuippuna yhteenkytkennässä Niskantie/Keskuskatu liittymän kanssa. Päiväliikenteellä liittymän toimintatapa voi olla erillisohjaus. Aamulla valo-ohjaus voidaan laittaa päälle esim. vasta 1h kaupan avautumisen jälkeen.

Liittymään Niskantie/Keskuskatu suosittelee ainakin varautumista omaan vasemmalle kääntymiskaistaan Niskantien idän suunnasta. Liittymässä Niskantie/Kauppakatu vasemmalle kääntyminen on käytännössä mahdotonta lännen suunnasta.

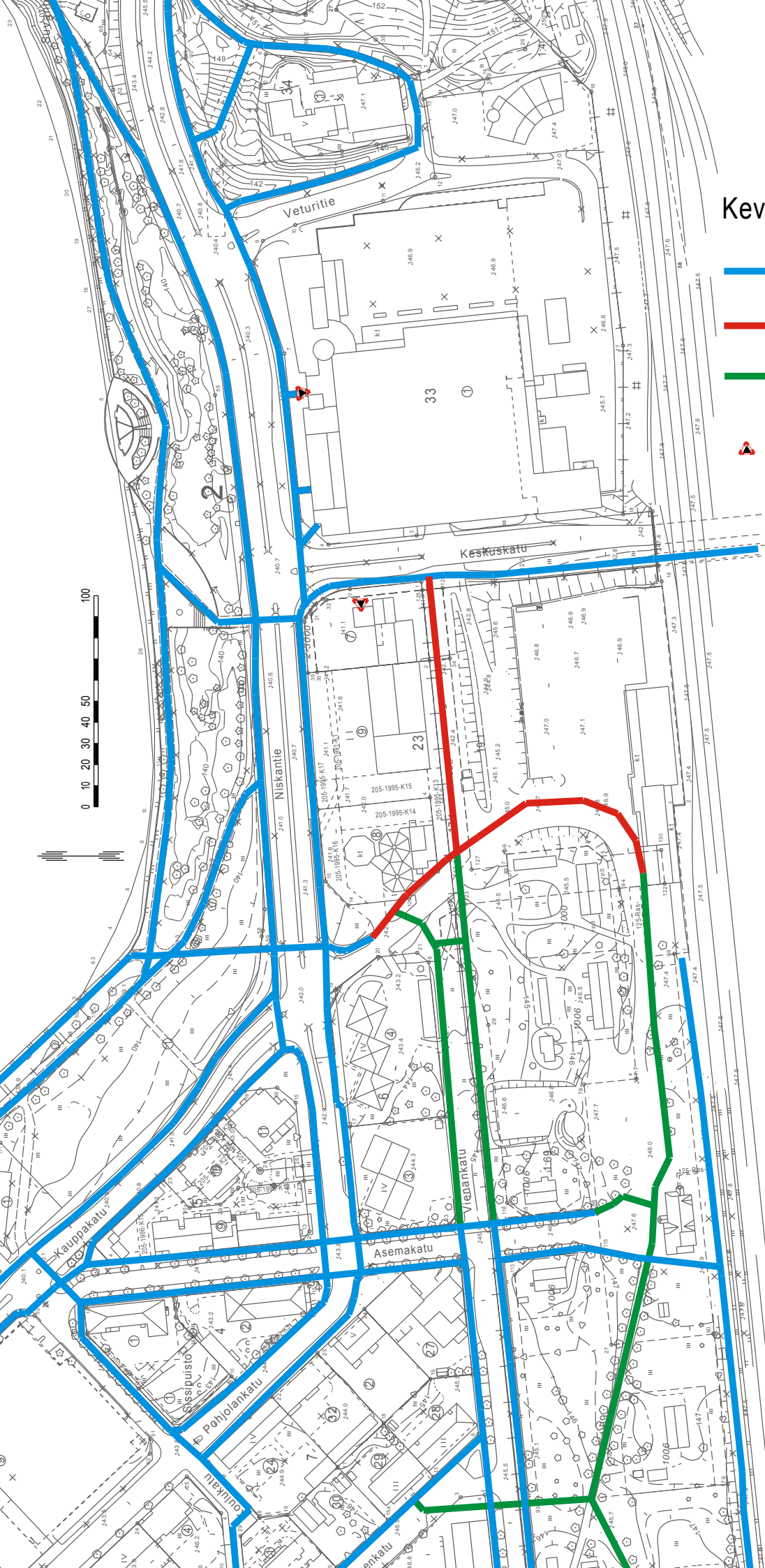
18.01.2008
Ramboll Finland Oy

Timo Kalevirta



Kevytliikenne asemanseudulla

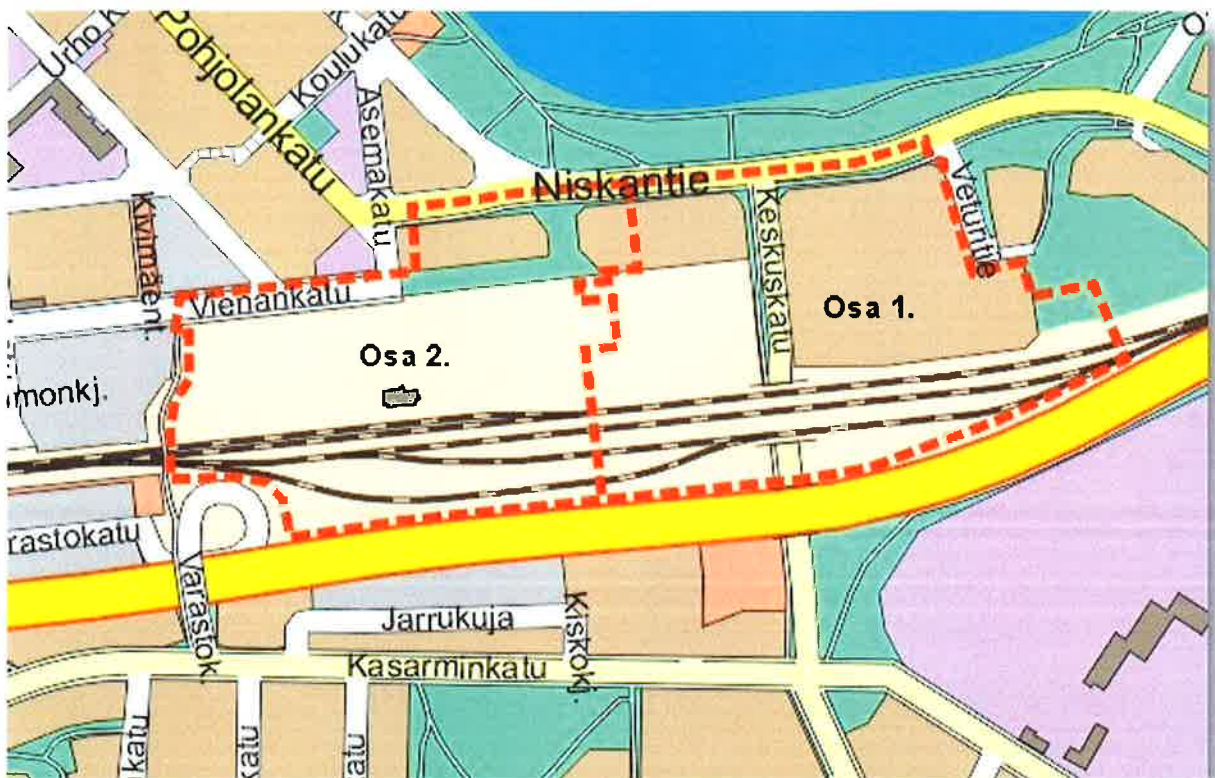
- olevat reitit
- kaavan mukaiset reitit
- tulevat reitit
-  sisäänkäynnit Prismaan



Asemakaava ja asemakaavan muutos Asemanseutu ja Niskantie 1-11

Tilat /osia tiloista 1:4, 1:6, 1:69, 1:7, 17:0 ja 19:0 Lahjoitusmaan kylässä, 2. kaupunginosa korttelit 6, 23, osa korttelia 33 sekä rautatie- ja katualuetta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan laadinta ja muuttaminen on vireillä Rautatieaseman lähialueella keskustan eteläreunalla VT-5:n ja Niskantien välissä. Alue on suunniteltava kokonaisuutena, mutta asemakaava voidaan käsitellä useammassa osassa. 1. vaihe koskee ainakin Prisma-marketin kaavan tarkistusta ja laajennusta ja Niskantien varren kortteileita.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoite on eheyttää kaupunkirakennetta ja tehostaa keskusta-alueiden käyttöä alueella, jossa voimassaolevan asemakaavan mukaiset ja alkuperäiset käyttötarpeet ovat olennaisesti vähentyneet ja lakanneet. Nykyinen maankäyttö on osittain sattumanvaraista eikä keskeisen sijainnin vuoksi tarkoituksenmukaista.

Kaupunkikuvallinen tavoite on luoda laadukas vastaranta Kaukametsälle sekä toimiva ja viihtyisä ympäristö joukkoliikenteen käyttäjille ja muille toimijoille ja alueen asukkaille.

Toiminnallinen tavoite on saada etua erilaisten toimintojen yhteensovittamisesta: liikenne- ja paikoitusjärjestelyt, muut yhdyskuntatekniset järjestelyt sekä alueen rakentaminen, käyttö, ylläpito ja kehittäminen.

Koko hankkeessa laaditaan asemakaava rautatieasema-alueelle ja muutetaan asemakaava asuinkorttelissa 2-6 (Niskantie 1-5) ja liikekortteleissa 2-23 2-33 (Niskantie 7-11) keskusta-asumista, matkakeskusta, kulttuuriympäristönsuojelua, hoitoa ja käyttöä sekä kauppapalvelujen ja suurmyymälän laajentamista varten.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Osuuskauppa Maakunta, T. Makkonen Oy ja VR-yhtymä ovat neuvottelussa esittäneet asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista vuokraamilleen /omistamilleen alueille asumista ja Prisma-marketin laajentamista varten.

Alueella on myös asemakaavoittamaton Kajaanin asema-alue, joka on valtioneuvoston päätöksen 26.11.2001 mukaan MRL 24 §:n tarkoittama valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin sisältyvä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (VAT -kohde) ja jota koskee ympäristöministeriön päätös 9.12.1998 ja sen liitteenä ympäristöministeriön ja museoviraston välinen sopimus menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään maanomistajien kanssa seuraavat sopimukset:

- 1) sopimus alueen kaavoittamisesta, jonka hyväksymisestä toimintaohjeeksi päättää kaupunginhallitus (periaatteet toimintatavoista ja toteuttamisvas-
tuista, mutta ei kaavan sisällöstä) ja
- 2) sopimus kaavan toteuttamisesta sekä osapuolten oikeuksista ja velvoit-
teista (kun kaavaehdotus on valmis), joka käsitellään kaavaehdotuksen
yhteydessä ja hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Mikäli sopimuksiin ei päästä, on tarkoitus käyttää MRL 12 a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä - Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittisen oh-
jelman mukaisesti.

LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehtot ovat:

- | | |
|---|--|
| 0 | Asemakaavaa ei tehdä |
| 1 | Asemakaava laaditaan edellä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti. |

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §), OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät kaava-alueella ja sen lähiympäristössä voimakkaana ympäristömuutoksena, mutta vaikutuksia on myös julkisen liikenteen toimintaan ja kauppapalveluihin sekä jokimaisemaan ja kaupunkikuvaan. Osalla aluetta (arvokkaat rakennukset ja asemapuisto) annetaan suojelumääräyksiä ohjaamaan alueen käyttöä ja hoitoa. Hankkeessa avautuu mahdollisuuksia Kajaanissa uusille asumismuodoille.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksen mukaisesti (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin matkakeskuksen tarveselvitys ja alustava yleissuunnitelma 2003
- Kajaanin kaupungin meluselvitys 2004
- Kajaanin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 1999
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2001

Alueella on tarpeen tehdä sekä kaavaa että toteutuksen suunnittelua varten ainakin seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Liikennesuunnitelma: liittyminen liikenneverkkoon, sisäinen liikenne ja pysäköinti
- Maaperäselvitys: pilaantuneet maat ja niiden puhdistaminen, rakennettavuus
- Suurmyymälän laajennuksen vaatima ympäristövaikutusten arviointi.
- Asema-alueen kulttuuriympäristön analyysi ja selostukseen kuvaus alueen rakennuskannasta

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan, mitä muita selvityksiä on tarpeen tehdä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pohjaksi.

OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat, vuokralaiset, asukkaat ja yritykset:

VR-yhtymä, T:mi T. Makkonen Oy, Osuuskauppa Maa-
kunta, Best Chain Oy, Neste Koskiportti, Asunto Oy Ka-
jaanin Niskantie 1 ja Asunto Oy Kajaanin Joenkartano

Asukasyhdistykset ym. yhteisöt:

Kajaanin keskikaupungin asukkaat ry, Kajaanin kaupunki-
keskustayhdistys ry, Kainuun Museoyhdistys ry,
Matkahuolto Oy, Linja-autoliitto,
Kajaanin kauppakamari, Kajaanin Taksi, Ilmailulaitos/ Ka-
jaanin lentoasema

Tekninen verkosto:

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kainuun Energia Oy,
Kajaanin Lämpö Oy, KPO, Sonera Oyj

Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huo-
mattavasti vaikuttaa.

Suunnitteluryhmä:

Ympäristötekkinen palvelukeskus, maankäyttö- ja kunnal-
listekniikka-tulosalueet, Kainuun Museo, Kainuun maa-
kunta kuntayhtymä/ ympäristöterveydenhuolto

Kaupungin luottamuselimet / päätöksenteko:

ympäristötekkinen lautakunta,
kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset/ lausunnot:

Kainuun ympäristökeskus, Tiehallinto, Ratahallintokeskus,
Kainuun museo, Museovirasto, Oulun lääninhallitus, Li-
kenne- ja viestintäministeriö

YHTEYSHENKILÖT:

Kajaanin kaupunki, Ympäristötekkinen palvelukeskus, PL 132, 87101 Kajaani, käyn-
tiosoite: kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3. kerros
Sähköpostiti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Maankäyttö-tulosalue:

kaupunginarkkitehti Irmeli Hanka
p. 08-6155 2267 tai 044-7100 267
fax 08-6155 2666

Kunnallistekniikka-tulosalue:

suunnittelupäällikkö Risto Niskavaara
p. 08-6155 2206, 044-7100 206
fax 08-6155 2590

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan ja asemakaavan muu-
toksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Ka-
jaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lisätietoa kaavoituskatsauksessa, Kajaanin kaupungin internet-sivuilla (www.kajaani.fi > palvelut > ympäristötekniset palvelut > kaavoituspalvelut > kaavoituskatsaus).

Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava allekirjoittaneelle 30.6.2006 mennessä, jotta suunnittelutyössä ne voidaan riittävän aikaisessa vaiheessa ottaa huomioon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittämättömyydestä voi tehdä oikaisupyynnön, joka on toimitettava Kainuun ympäristökeskukselle (Kalliokatu 4, 87100 Kajaani) ennen asema-kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

14.12.2007

Kajaanissa 18.5.2006

Irmeli Hanka, kaupunginarkkitehti

ASEMAKAAVAHANKKEEN ARVIOITU AIKATAULU

Osallistumismahdollisuudet ja päätöksenteko on vahvennettu.

Viranomais-Neuvottelu	Kainuun ympäristökeskus, ratahallintokeskus, Kainuun museo, Museovirasto 21.3.2006 .
Lehti-ilmoitus Kirjeet	Vireilletuloilmoitus Koti-Kajaanissa 20.-21.5. 2006 . Kirjeet vireilletulosta osallisille, lähinaapureille ja asukasyhdistykselle sekä kaikille viranomaisille.
Yleisötilaisuus	Vireilletulokokous ti 30.5.2006 klo 18.00 kaupungintalon valtuustosalissa: osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavahankkeen lähtökohtien ja muutostarpeen esittely ja keskustelu
Osallistumismahdollisuus	Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä (www.kajaani.fi > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat). Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.6.2006 mennessä kaavan laatijalle.
	Alueen yleissuunnitelmaa ja kaavaluonnosta valmistellaan vaiheittain ja mielteitä vastaanotetaan. Mahdolliset lisäselvitykset. 1. vaihe koskee Prisma-markettia ja sen laajennusta ja Niskantien varren kortteleita.
Lehti-ilmoitus	Lehti-ilmoitus yleisötilaisuudesta ja luonnoksen nähtävänä pitämisestä Koti-Kajaanissa 21.-22.3.2007
Yleisötilaisuus	1. osan alustavien kaavaluonnosten esittely ja keskustelu 25.4.2007 klo 18.00 kaupungintalon valtuustosalissa
Osallistumis-	

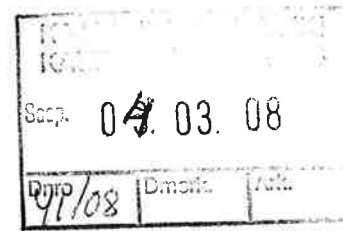
mahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet 15.5.2007 mennessä, jotta ne voitaisiin ottaa huomioon kaavan laatimisessa.
	Kaavaluonnoksen ja yleissuunnitelman valmistelua jatketaan.
Viranomais-Neuvottelu	Kainuun ympäristökeskus, Tiehallinto, Ratahallintokeskus, Kainuun museo, Museovirasto, Läninhallitus ja Liikenne- ja viestintäministeriö 5.11.2007
Yleisötilaisuus	Vaikutusten arviointitilaisuus 8.11.2007 1. osan kaavaluonnoksen ja yleissuunnitelman esittely ja keskustelu
Osallistumismahdollisuus	Suulliset tai kirjalliset mielipiteet välittömästi tilaisuuden jälkeen, jotta ne voitaisiin ottaa huomioon.
	Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään ympäristötekni- sen lautakunnan esityslistalle. Ennakkokuuleminen päättyy.
Luottamuselin- käsittely	Ympäristötekni- nen lautakunta talvi 2008: kaavaehdotuksen nähtävillä- panopäätös ja lausuntopyynnöt.
Lehti-ilmoitus	Kuulutus nähtävillä olosta Koti-Kajaanissa.
	Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk. Kaavaehdotus on esillä myös pääkirjastossa ja internetissä..
Osallistumismahdollisuus	Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävillä oloaikana.
	Mikäli muistutuksia, jotka aiheuttavat merkittäviä muutoksia, asia palaa valmisteluun ja käsittelyaika pitenee.
Viranomaisneu- vottelu	Kainuun ympäristökeskus, ratahallintokeskus, Kainuun museo, Museovirasto
Luottamuselin- käsittely	Kaupunginhallitus 2008
Luottamuselin- käsittely	Kaupunginvaltuusto 2008. Hyväksymispäätös.
Lehti-ilmoitus	Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.
Osallistumismahdollisuus	Valitusaika 30 vrk Rakennus- ja toimenpidekielto.
	Mikäli valituksia on, ne käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä riippuu kaavan lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.
Lehti-ilmoitus	Lainvoimaisuuskuulutus Koti-Kajaanissa.
	Asemakaava on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot päättyvät.
Osa 2.	alueen asemakaavan laatimista jatketaan ja toistetaan menettely vastaa- valle tavalla kuin osan 1. laatimisessa



21.2.2008

LIITE 3 a

Kajaanin kaupungin kirjaamo
Pohjolankatu 13
87100 Kajaani



Kirjeenne 30.1.2008

LAUSUNTO ASEMANSEUDUN JA NISKANTIEN ASEMAKAAVASTA, ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JA SITOVASTA TONTTIAOSTA

Kajaanin kaupunki on pyytänyt kirjeitse 30.1.2008 Ratahallintokeskukselta lausuntoa asemakaavasta, asemakaavan muutoksesta ja sitovasta tonttijaosta. (Osia tiloista 1:4, 1:6, 1:7, 17:1 ja 19:1 Lahjoitusmaan kylässä kaupunginosa 2, osia korttelin 23 tonteista 7 ja 9, kortteli 33 tontti 1 sekä katualuetta.) Kaava-alueen pinta-ala on 9,57 ha, josta rautatiealuetta 3,93 ha, katua 1,64 ha, ja suurmyymäläaluetta 4,0 ha. Osuuskauppa Maakunta, T. Makkonen Oy ja VR-Yhtymä ovat neuvottelussa esittäneet asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista vuokraamilleen tai omistamilleen alueille asumista ja Prisma-marketin laajentamista varten. Kaavaehdotuksesta on suunnitellut asuinkerrostalotontit kuitenkin rajattu pois.

Kaava-alue sijaitsee keskustan eteläreunalla Vt 5:n ja Niskatien välissä ja alueeseen kuuluu Kajaanin sähköistetyin ratapihan itäosa. Kaava-alueen halkaisee pohjois-eteläsuunnassa eteläisiin kaupunginosiin johtava Keskuskatu, joka ratapihan kohdalla kulkee raiteiden alitse. Alueen itäreunalla sijaitsee Prisma-marketin suurmyymälä pysäköintialueineen. Kaavahanke mahdollistaa Prisma-marketin laajennusosan rakentamisen Keskuskadun päälle ja toiselle puolelle. Laajennusosa sisältää rautakaupassa tyypillisesti myytävät artikkelit ja alueelle sijoittuu kesällä myös puutarhamyymälän noutopiha. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2008.

Rakennusten suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä on noudatettava RHK:n ohjetta B16 Sähköratamääräykset. Rakennusluvanhakijan ja suunnittelijan tulee olla yhteydessä sähkörata-asiantuntija Krister Kilposeen (p. 01033 28341, krister.kilponen@poyry.com) sähköradan läheisyyden rakentamiselle asettamien erityisvaatimusten takia.

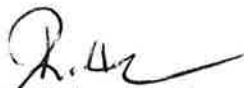
Ratahallintokeskus edellyttää, että kulku myymäläalueelta rautatiealueelle estetään ja rautatiealueen rajalle rakennetaan aita. Kaavakartasta aita puuttuu juuri marketin laajennusosan kohdalta. Ratahallintokeskus vaatii myös, että yleisiin kaavamääräyksiin lisätään rakentajaa sitova määräys aidan rakentamisesta rautatie- ja myymäläalueen rajalle.

Lisäksi Ratahallintokeskus edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaeh-

käisyyn toimintojen sijoitusratkaisuihin päätettäessä. Ratahallintokeskus muistuttaa, että melun- ja värinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun ja värinäntorjunnan tarve syntyy.

Ratahallintokeskuksella ei ole muuta huomautettavaa esitettyyn asemakaavaehdotukseen.

Ratahallintokeskus



Risto Heinonkoski
Kunnossapitoyksikön päällikkö



Teemu Poussu
Ylitarkastaja

TIEDOKSI RHK (Teemu Poussu), PCM arkisto

Ympäristötekninen Itk.

Kajaanin kaupunki
Pohjolankatu 13
87100 Kajaani

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap. 26.02.08		
Dnro 41/08	Dmerk.	Ark.

viite Lausuntopyyntö 29.1. 2008

Asia Asemakaava, asemakaavan muutos ja sitovat tonttijaot
(Prisman kaava)

Kaavan tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja tehostaa keskusta-alueiden käyttöä sekä laajentaa keskustan palvelutarjontaa. Tavoitteena on myös edistää matkakeskuksen toteuttamista alueelle sekä myös muodostaa kaupunkikuvallinen vastaranta Kaukametsän kulttuurikeskukselle.

Sekä kaavamuutoksen kohteena oleva alue että joen vastarannalla oleva Kaukametsän alue kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen Kajaaninjoen historialliseen kokonaisuuteen (Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto ja ympäristöministeriö 1993. *Kajaaninjoen maisemat Petäisenniskasta Paltaniemelle.*)

Kaava-alueella olevat rakennukset ovat uusia lukuun ottamatta asemakaavalla suojeltu, vuonna 1907 rakennettu, veturitalli.

Alue on pelkästään kaupunkikuvaa tarkasteltaessa erityisen keskeinen ja kehittyvä alue. Prismen ensimmäistä vaihetta rakennettaessa rakentamisen tieltä väistyi 1910-luvulla rakennettua kaupunkia. Tulevan laajennuksen toteutuessa alueelta häviää sodanjälkeen rakennettuja liikerakennuksia. Molempien vaiheiden muutokset ovat muovanneet - ja tulevat muovaamaan alueen kaupunkikuvallista ilmettä monin tavoin.

Esillä olevan kaavan lisäksi samaan kaupunkikuvalliseen keskusteluun liittyy viereisen ns. Wetterin tontin kaava, Matkakeskusalueen kaava että kaavamuutos Vesiliikuntakeskuksen sijoittamisesta Kaukametsän alueelle. Kainuun Museo on ottanut kantaa Vesiliikuntakeskuksen sijoittamisesta muualle kuin Kaukametsän alueelle lausunnossaan 28.9. 2007. Kaukametsän kulttuurikeskuksen rakennukset on suojeltu maakuntakaavassa rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina.

Kaavamuutoksen kohteena olevan alueen välittömässä läheisyydessä olevat, tulevan Matkakeskuksen alueelle sijoittuvat asema-alueen rakennukset, on suojeltu sopimuksella vuonna 1998. Vuonna 1905 rakennettu asema on arvioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia on Sissilinna (1925) ja asemakaavalla suojellut Kainuun Museon rakennukset (1931).

Kainuun Museo on ottanut käsillä olevaan kaavaan kantaa jo kaavamuutokseen valmisteluvaiheessa. (lausunto 27.9. 2007/ asemakaavamuutos Kajaanin 2:n kaupunginosan kortteleissa 23 ja 33.)

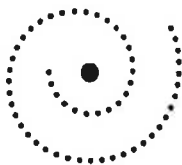
Prisman laajennuksesta on esitetty havainnekuva (lausuntopyynnön liite7). Havainnekuvan perusteella uudisrakennuksen massoittelu että ulkoväritys tukeutuu olemassa olevaan, mikä on kokonaisuuden kannalta hyvä asia. Kainuun Museolla ei ole lausuttavana olevaan Prisman kaavaan huomautettavaa. Museo pyytää laajennusosan rakennuspiirustukset vielä arvioitavakseen rakennuslupavaiheessa.



Antti Mäkinen
Museonjohtaja



Päivi Tervonen
rakennustutkija



Päiväys/Datum
26.2.2008

Dnro/ Dnr
KAI-2008-L-20

Kajaanin kaupunki
kirjaamo
Pohjolankatu 13, 87100 KAJAANI

Viite Lausuntopyyntö, 29.1.2008

Hankkeen sijainti (Prisman kaava)

Kajaani, 2. kaupunginosa, osia korttelin 23 tonteista 7 ja 9 kortteli 33 tontti 1 sekä katualuetta

Muodostuu:

Kajaani, 2. kaupunginosa, kortteli 23 tontit 10 – 11, kortteli 33 tontti 2, kortteli 90 sekä rautatie- ja katualuetta

Kainuun ympäristökeskuksen lausunto Prisman kaavasta, asemakaavaehdotus 25.1.2008

Yleistä

Kaavan tarkoituksena on eheyttää kaupunkirakennetta, tehostaa alueiden käyttöä ja laajentaa palvelutarjontaa. Suunnitteilla olevan alueen viereen on tulossa matkakeskus jossa tullaan asettamaan vaatimuksia kaikkien liikennemuotojen sujuvuudelle ja turvallisuudelle.

Suunnitelma keskeisen alueen käytön tehostamiseksi on päämääriltään hyvä.

Kaavasta puuttuu määritelmät ja kuvaukset kaupunkikuvallisesta lopputuloksesta. Kaavamääräysten tulee ohjata lopputulosta kuvailtuun päämäärään.

Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, miten ehdotuksen alue liittyy toiminnallisesti selostuksessa mainittuun liikennekeskukseen.

Vaikutusten arviointi

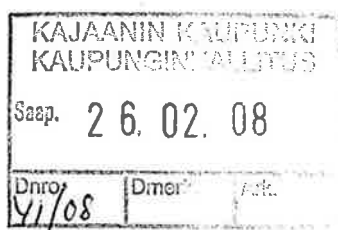
Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on niukka.

Kaavalla on välittömiä vaikutuksia myös kaava-alueen ulkopuolella.

Kaavalla vaikutetaan kaava-alueen ulkopuolella mm. liikenteeseen ja kaupunkikuvaan. Maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyvä vaikutusten arvio on lisättävä.

Liikenteen muutoksia ei arvioida riittävästi. Raskaasta liikenteestä on todettu, että sitä poistuu nykyisen käytön muuttumisen myötä. Vaikutusten arvioinnissa ei ole huomioitu lainkaan mm. lisääntyvän kaupan huolto- tai asiakasliikennettä ja sen laatua.

Vaikutusten arvioinnissa tulee olla luonnehdinta vaikutuksista elinoloihin ja elinympäristöön. Selvitysten tulee osoittaa tulevan ympäristön laatu mm. äänimaiseman ja ilmanpuhtauden kannalta



Reitit ja liikenne

Ramboll Finnland Oy on tehnyt kaava-alueesta liikenteen toimivuustarkastelun. On tutkittu ajoneuvoliikennettä ja valo-ohjaustarvetta Ainonkadun Keskuskadun risteyksessä.

Suunnitelmassa tulee huomioida myös muun kuin autoliikenteen toimivuus. Vaikutusten arvioinnissa tai liikennesuunnitelmissa ei ole käsitelty kevyttä liikennettä riittävästi tai se puuttuu kokonaan. Kaavan tulee edistää kevyen liikenteen toimivuutta ja luoda sille parempia toimintaedellytyksiä.

Kevyen liikenteen huomiointi on erityisen tärkeää, koska alue sijaitsee kaupungin ydinalueella. Alue on merkittävä käyntikohde ja aluetta käytetään läpikulkuun. Suunnittelun tavoitteena on oltava esteetön, toimiva ja viihtyisä elinympäristö.

Ehdotuksesta ei käy ilmi nykyiset kevyen liikenteen liikennevirrat. Kevyen liikenteen toimivuus ja vaikutukset tulee huomioida laajemmin, kuin pelkästään kaava-alueen sisällä.

Kaavarajaus mahdollistaa myös nykyisen virheen korjaamisen, jossa Veturitien varressa oleva kevyen liikenteen väylä päättyy risteykseen, jota vastapäätä on veturitallin aita. Tilanne aiheuttaa toistuvasti vaaratilanteita, kun Veturitien jatkeella kulkevat jalankulkijat ja pyöräilijät liikkuvat pelkästään autoille suunnitellulla ajoradalla.

Liikenneväyliä koskee määräys, jossa vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,8 metriä. Korkeus on riittämätön. Vapaan korkeuden tulee mahdollistaa 4,2 metriä korkeiden ajoneuvojen liikkuminen alueella. Tämä tarkoittaa vähintään 4,4 metrin vapaata korkeutta. Ympäristökeskus pitää hyvänä, jos vapaa korkeus tulisi olemaan merkittävästi tätäkin korkeampi.

Ympäristökeskus suosittelee luonnon valon ohjaamista Keskuskadun ja Ainonkadun risteykseen. Risteyksen yläpuolista tilaa ei tulisi rakentaa umpeen.

Kaavan aineistosta ei käy ilmi riittävästi arviot tulevasta liikenteestä. Kaavassa tulee olla kuvaus tulevasta liikennemäärästä, ja siitä miten se ohjataan.

Melu

Kaavamääräyksellä on asetettu yleismääräys, jolla pyritään vaikuttamaan kevyen liikenteen olosuhteisiin. Määräys on oikeaan suuntainen, mutta riittämätön. Kaavaehdotusta on käytävä ilmi, että äänenpainetaso ei saa vaarantaa terveyttä. Ehdotuksesta voi käydä ilmi tavoiteltavat äänenpainetasot, joiden alapuolelle julkisten tilojen tulee jäädä tai kaavamääräyksessä voi olla mainittu äänenpainetasot, joita ei saa ylittää.

Suunnitelmassa tulee olla huomioituna, että katetussa julkisessa tilassa eliminoidaan kaiku, mikä on eri asia kuin kaiunta.

Ilma

Suunnitelmassa on riittämättömästi kiinnitetty huomiota katetun julkisen tilan ilman laatuun. Kaavan tulee ohjata ratkaisuun, jossa ilman puhtaudesta kertovat ohjearvot eivät ylity.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallisten listalta voi poistaa ilmailulaitos/ Kajaanin lentoasema-
maininnan, mikäli hankkeella ei ole vaikutuksia heidän toimialaansa.

Kainuun pelastuslaitos on osallinen tässä hankkeessa.

Osastopäällikkö, yli-insinööri

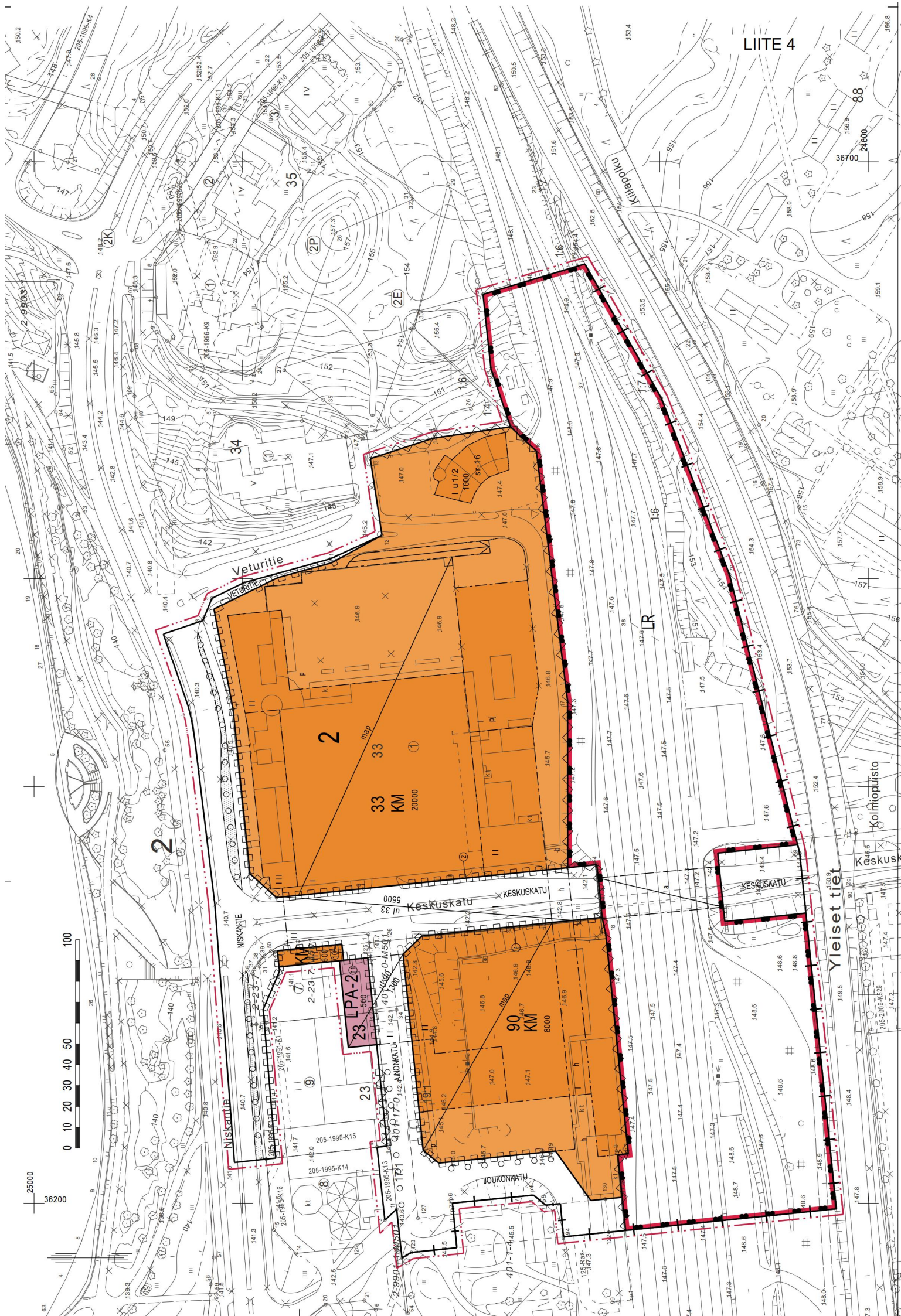


Kari Pehkonen

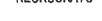
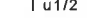
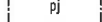
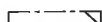
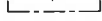
Arkkitehti

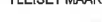
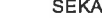
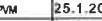


Pertti Perttola



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVAT TONTTIIAOT

	Liikerakennusten kortteli-alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
	Rautatiealue.
	Autopaikkojen sekä jäte- ja kierrätysuuttilojen kortteli-alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.
	Käytöksen raja.

	Käytöksen raja, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.
	Käytöksen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Toimisto- ja liiketila 1 ap/50 k-m2
Avoimet pysäköintikentät on aidattava vähintään 120 cm korkealla meluesteellä.

Alueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Katutilaa rajaavat rakennukset ja rakenteet myös ulokkeiden alla on suunniteltava ja toteutettava niin, että kulkeminen tilassa on turvallista ja terveellistä, ja ympäristö on laadukas ja kestävä: Liikennemelua on vaimennettava ja kevyenliikenteen alueita on suojattava melulta katein ja ainakin osittain läpinäkyvin seinin. Ilmanlaatu on varmistettava riittävällä ilmastoinnilla.

Valaistuksen tulee olla riittävä ja sen tulee ohjata kulkemista ja parantaa turvallisuutta ja tunnetta siitä.

Map-tasolle saa tontin kerrosalaan sisältyen rakentaa tuulikaapin, varaston, porrashuoneen, ym. aputiloja sekä väestönsuojan.

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIAOT

KAJAANI

OSIA TILOISTA 1:4, 1:6, 1:7, 17:1 JA 19:1 LAHOITUSMAAN

KYLÄSSÄ

2. KAUPUNGINOSA

OSIA KORTTELIN 23 TONTEISTA 7 JA 9, KORTTELI 33 TONTTI 1 SEKÄ KATUALUETTA

MUODOSTUU:

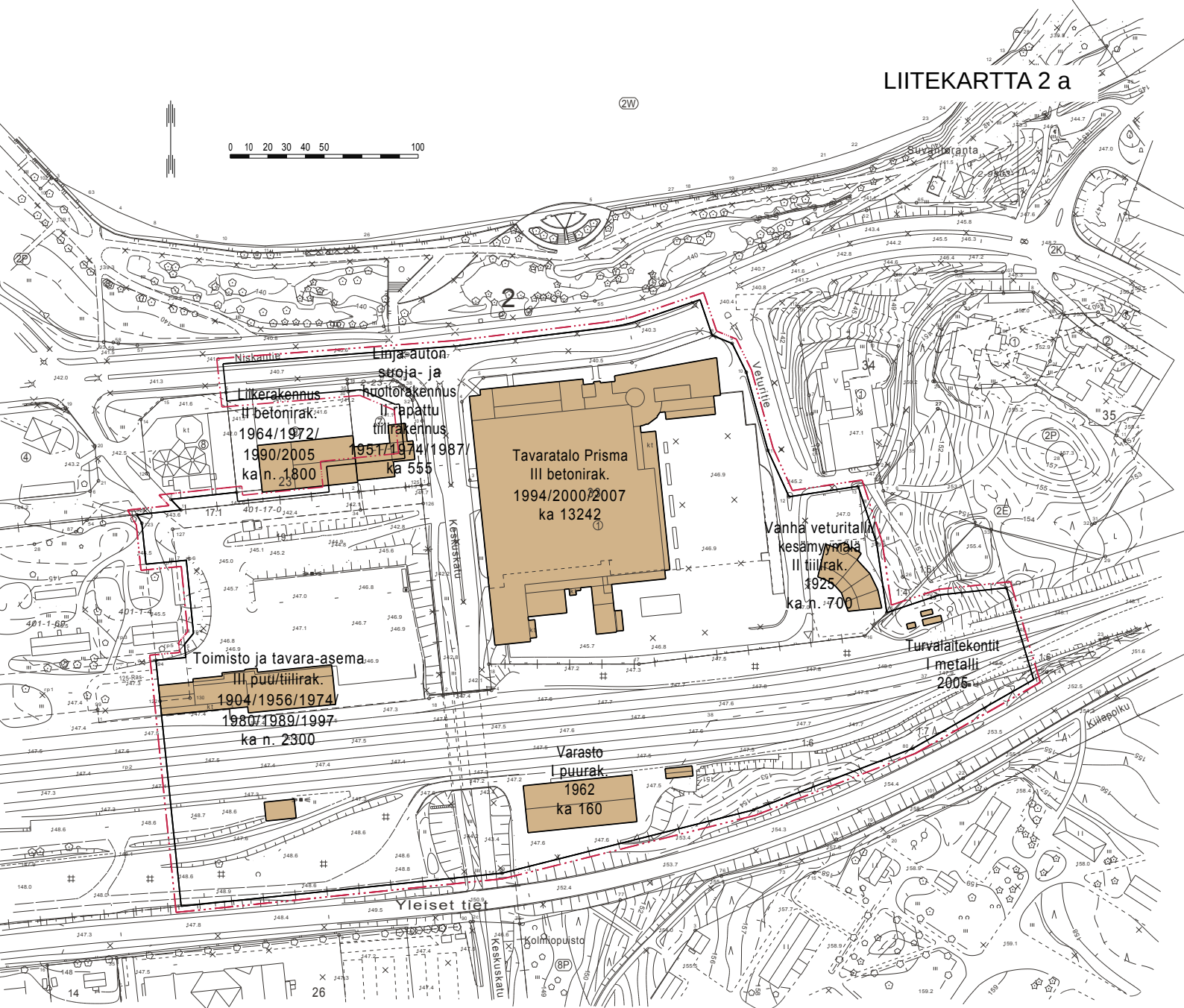
KAJAANI

2. KAUPUNGINOSA

KORTTELI 23 TONTIT 10-11, KORTTELI 33 TONTTI 2, KORTTELI 90 SEKÄ RAUTATIE- JA KATUALUETTA

	KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS													
<table><tr><td>PVM</td><td>25.1.2008</td></tr><tr><td>PIIRIN:o</td><td>17/06</td></tr><tr><td>MK</td><td>1:1000</td></tr><tr><td>SUUNN.</td><td>IH</td></tr><tr><td>PIIRT.</td><td>RK</td></tr></table>	PVM	25.1.2008	PIIRIN:o	17/06	MK	1:1000	SUUNN.	IH	PIIRT.	RK	<table><tr><td>IRMEI HANKA</td><td>KAUPUNGINARKKITEHTI</td></tr></table>	IRMEI HANKA	KAUPUNGINARKKITEHTI	
PVM	25.1.2008													
PIIRIN:o	17/06													
MK	1:1000													
SUUNN.	IH													
PIIRT.	RK													
IRMEI HANKA	KAUPUNGINARKKITEHTI													
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN. KAUPUNGINGEODEETTI														
TIMO SOININEN														
		SÄILYTYKSEKSI:												
		TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN \$n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN, TODISTAA KAJAANISSA												
VIRAN PUOLESTA:		TUJJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES												
LAIVOMANEN:														





Rakennettu ympäristö 25.1.2008

Kajaani, osia tiloista 1:4, 1:6, 1:7, 17:1 ja 19:1 Lahjoitusmaan kylässä sekä Kajaanin kaupungin 2. kaupunginosa osia korttelin 23 tonteista 7 ja 9, korttelin 33 tontti 1 sekä katualuetta

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

Tavaratalo Prisma
III betonirak.
1994/2000/2007
ka 13242

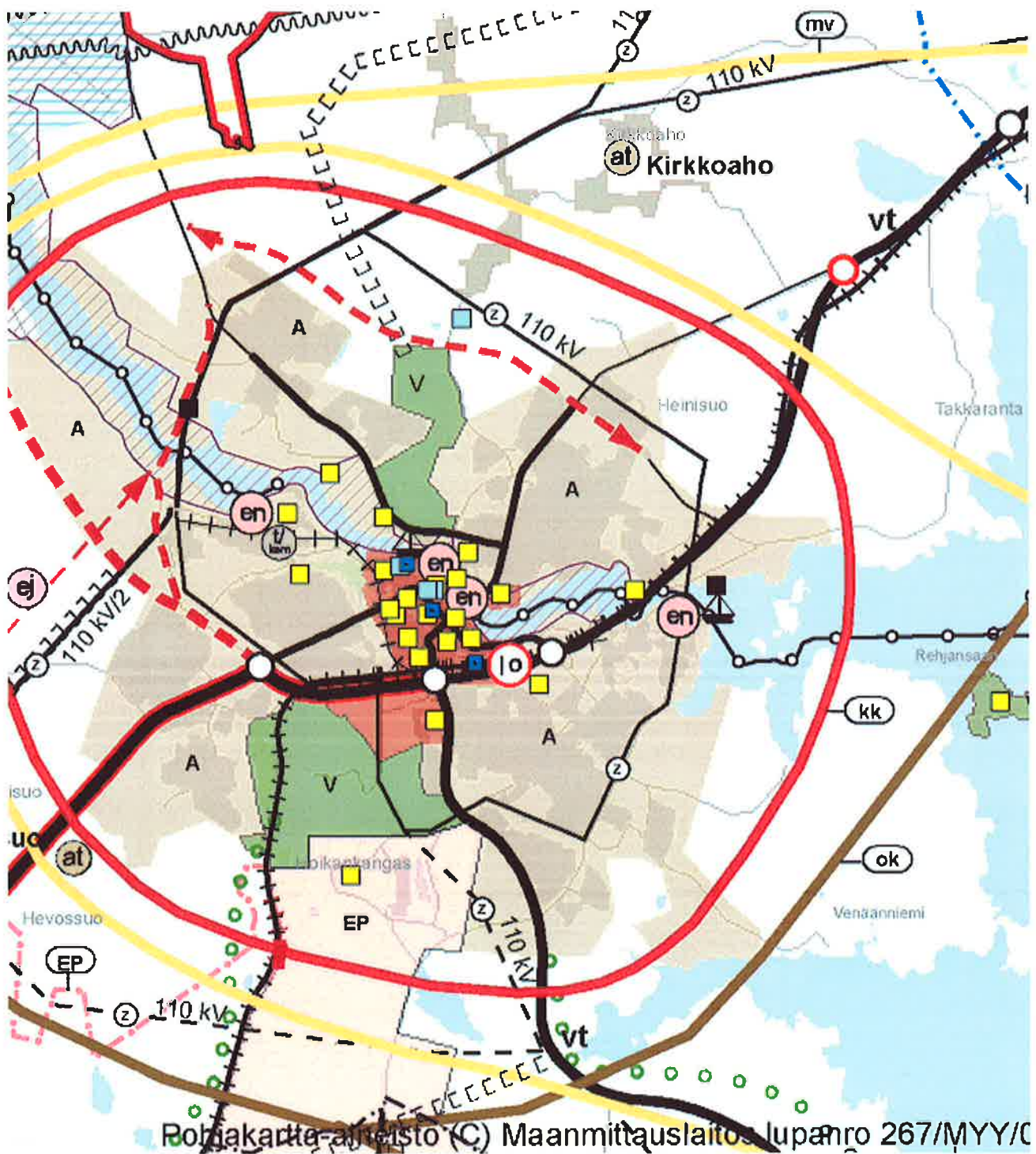
Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
Rakennuksen kerrosluku ja rakennusmateriaali
Rakennuksen valmistumisvuosi/peruskorjausvuosi
Rakennuksen kerrosluku

LIITEKARTTA 2 b



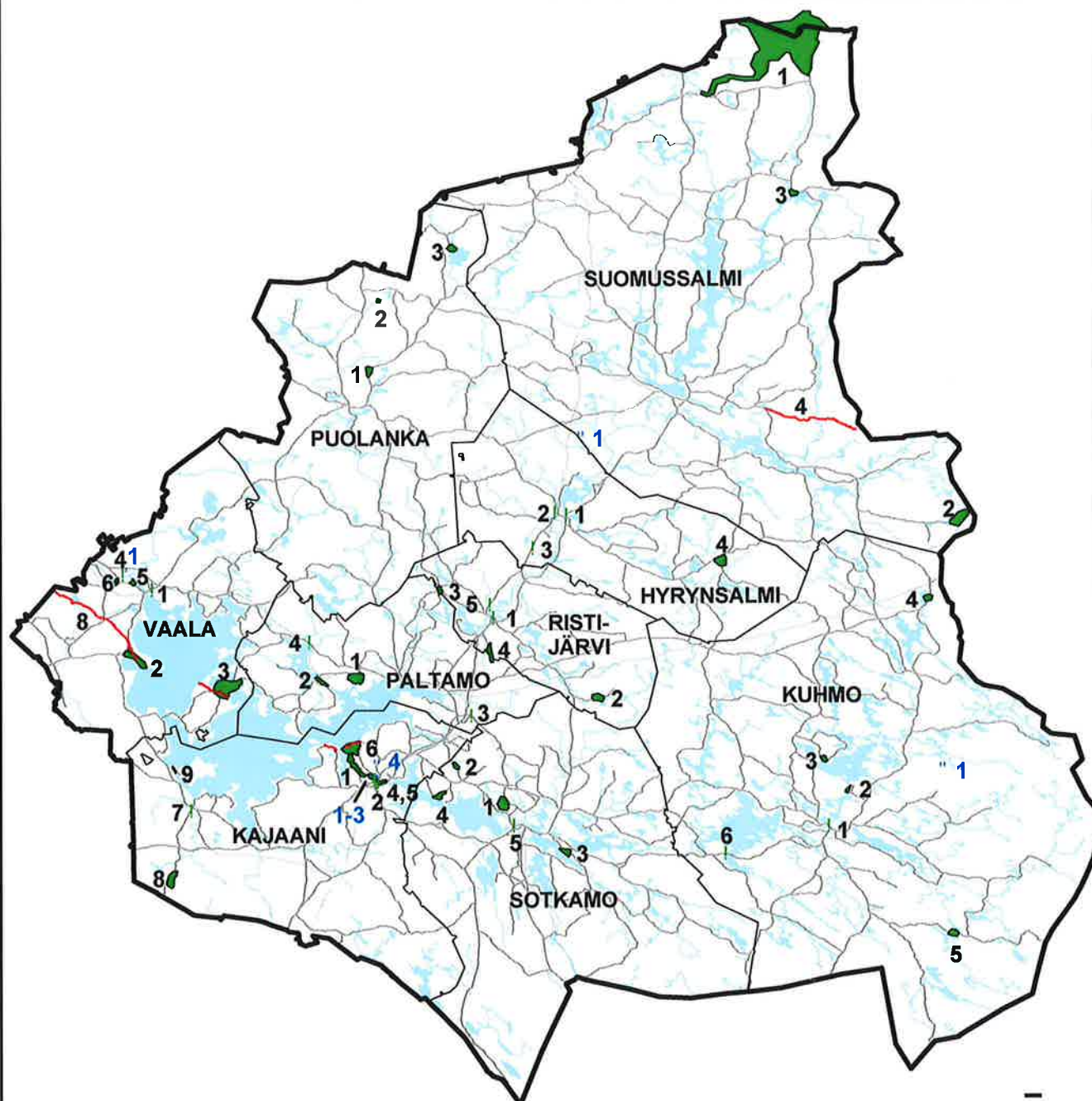
Kainuun liitto

LIITEKARTTA 3 a



Kainuun maakuntakaava 2020
KAINUUN VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT
KULTTUURIHISTORIALLISET KOHTEET JA ALUEET SEKÄ
RAKENNUSSUOJELUKOhteet

- ! 1 Valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue (Liite 9)
 ■ 1
 " 1 Rakennussuojelukohde (Liite 8)
 — Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kulttuuriväylä (Liite 9)



LIITE 9. VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE

(Alueet ja kohteet ovat osoitettuina liitekartassa 7)

Kohteiden inventointi v. 1993, lähde: Museovirasto, Ympäristöministeriö, Kainuun Museo

*) Rakennus tai alue, joka osoitetaan mittakaavasta johtuen kohdemerkinnällä.

**) Osoitetaan rakennussuojelukohteena (sr) (Liite 8).

***) Osoitetaan myös rakennussuojelukohteena (sr) (Liite 8).

Kunta	Kohde
HYRYNSALMI	1. Hyrynsalmen kirkko ympäristöineen* 2. Hyrynsalmen rautatieasema * 3. Kaunislehdon talomuseo, Oravivaara * 4. Moisiovaaran vaara-asutus
KAJAANI	1. Kajaaninjoen maisemat Petäisenniskasta Paltaniemelle 2. Kajaanin kirkko * 3. Kajaanin raatihuone ** 4. Kajaanin rautatieasema * 5. Kajaanin seminaarialue*** 6. Paltaniemen kulttuurimaisema 7. Vuolijoen kirkko * 8. Saaresmäen kylä 9. Käkisaaren kannas ja kanava
KUHMO	1. Kuhmon kirkko ja Pajakkakoski* 2. Lentuankoski 3. Timoniemi 4. Rimmin vienankarjalainen kylä 5. Saunajärven kannaksen varustukset 6. Tervasalmen silta *
PALTAMO	1. Melalahden kylä ympäristöineen 2. Varisjoen mylly ja Taipaleen tila 3. Kontiomäen rautatieasema * 4. Kivesjärven rautatieasema *
PUOLANKA	1. Aittokylän vaaraviljelymaisema 2. Askanmäen vaara-asutus 3. Suolijärven kulttuurimaisema
RISTIJÄRVI	1. Ristijärven kirkko ja tapuli * 2. Hiisijärven kulttuurimaisema 3. Torvenkosken koskimaisema (Sis. Karppalan turbiinimyllyn) 4. Kivikylän vaara-asutus 5. Möykkysenjoen kivisilta *
SOTKAMO	1. Naapurivaaran vaaraviljelymaisema 2. Pohjavaaran vaara-asutus 3. Saponranta, rantaviljelymaisema 4. Korvanniemen kulttuurimaisema 5. Vuokatin rautatieasema *
SUOMUSSALMI	1. Perangan–Hossan reitti 2. Hietajärven–Kuivajärven vienankarjalainen kulttuurimaisema

3. Juntusrannan rantaviljelymaisema
4. Raatteen tie

VAALA

1. Vaalan rautatieasema *
2. Säräisniemen kylä
3. Manamansalon kulttuurimaisema saaren pohjoisosassa
4. Lamminahon rakennusryhmä, Niskankylä***
5. Jylhämän voimalaitos ja Oulujoki Oy:n ulkomuseo
6. Nuojuan voimalaitos
7. Uittokanava Painuanlahdelta Neittävänjokeen (Merkitty liitekarttaan 5, kohde 5)
8. Oulu-Kajaani vanha tie

VALTAKUNNALLISESTI TAI MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN VÄYLÄ

(Kohteet osoitettu liitekartassa 7)

Kunta	Kohde
KAJAANI	Paltaniemen museotie (maakunnallinen)
SUOMUSSALMI	Raatteen tie (valtakunnallinen)
VAALA	Oulu-Kajaani vanha tie (maakunnallinen, sisältää ns. Keisarintien)

LIITEKARTTA 4 a



Teema: Maastotietokanta
Tasot: Osayleiskaavahaku, Osayleiskaavat, Osayleiskaavat
täytöt, Tunnus20 000, RSK luku
Mittakaava: 1:10000
Pvm: 25.1.2008 13:29

200 m

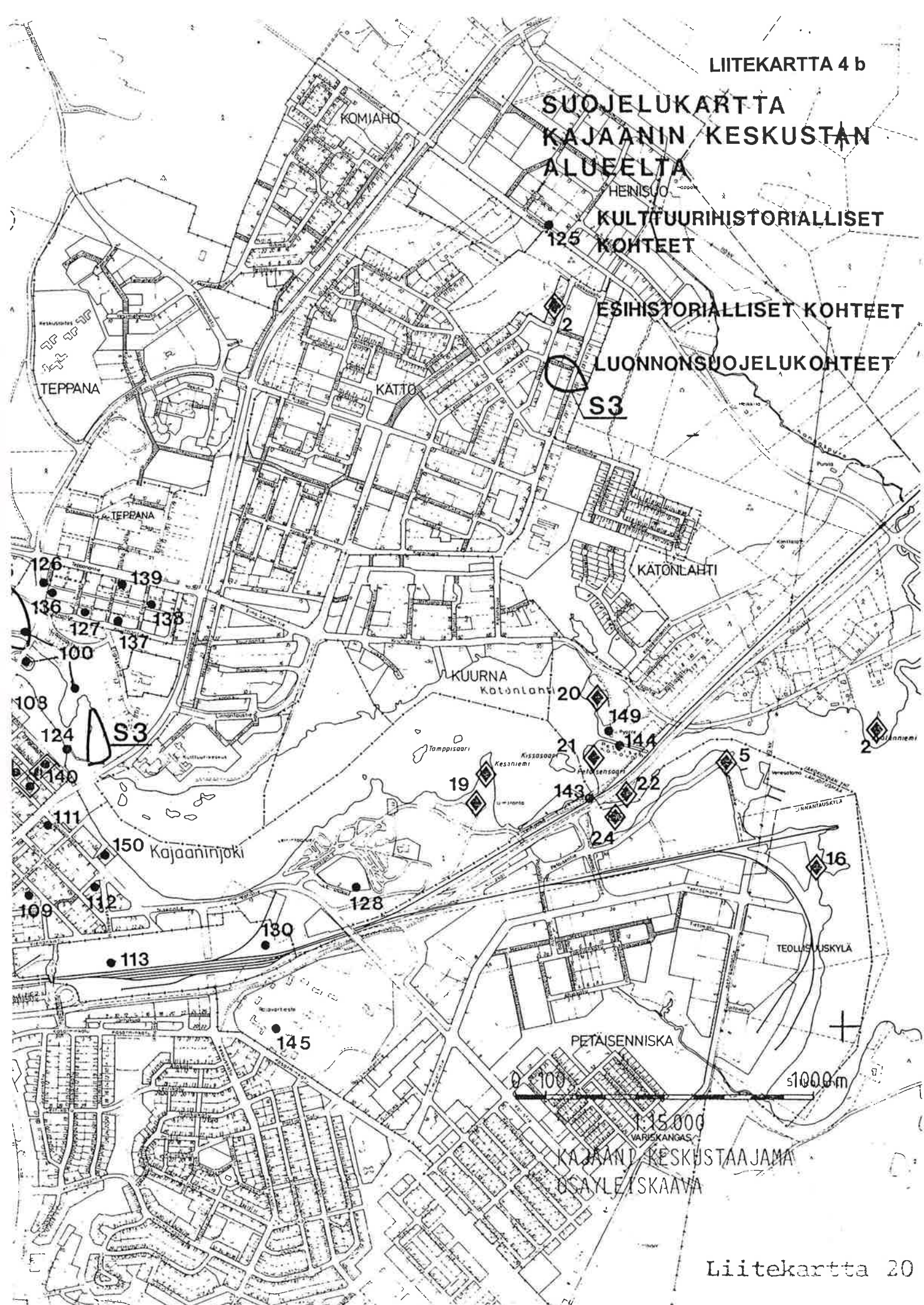
SUOJELUKARTTA
KAJAANIN KESKUSTAN
ALUEELTA

KULTTUURIHISTORIAALLISET
KOhteet

ESIHISTORIAALLISET KOhteet

LUONNONSUOJELUKOhteet

S3



KAJAANIN KESKUSTAAJAMA
OSAYLEISKAAVA

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

OSIA TILOISTA 1:4, 1:6, 1:7, 17:1 JA 19:1
LAHJOITUSMAAN KYLÄSSÄ

2. KAUPUNGINOSA OSA KORTTELIA 23 TONTIT 7 JA 9,
KORTTELIN 33 TONTTI 1 SEKÄ KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K

KLT-2

KLT-3

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.
Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia korjaamo- ja teollisuusrakennuksia joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Alueelle saadaan sijoittaa polttoaineenjakeuasema huoltotiloineen sekä korkeintaan yksi asunto tonttia kohti. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m². Ulkoavaraustilat on suojattava riittävän näkösuojan antavalla ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla.

Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.
Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia teollisuus- ja korjaamorakennuksia joiden käytöstä ei aiheudu ilman eikä vesistön pilaantumista eikä sellaista melu- tai muuta haittaa, joka tuottaa kohtuutonta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Päivittäistavaramyymälän kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m². Alueelle saadaan sijoittaa asuntoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka aiuttuinen läsnäolo paikalla on välttämätön. Ulkoavaraustilat on suojattava riittävän näkösuojan ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla aidalla. Alueelle ei saa sijoittaa polttoaineenjakeuasemaa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

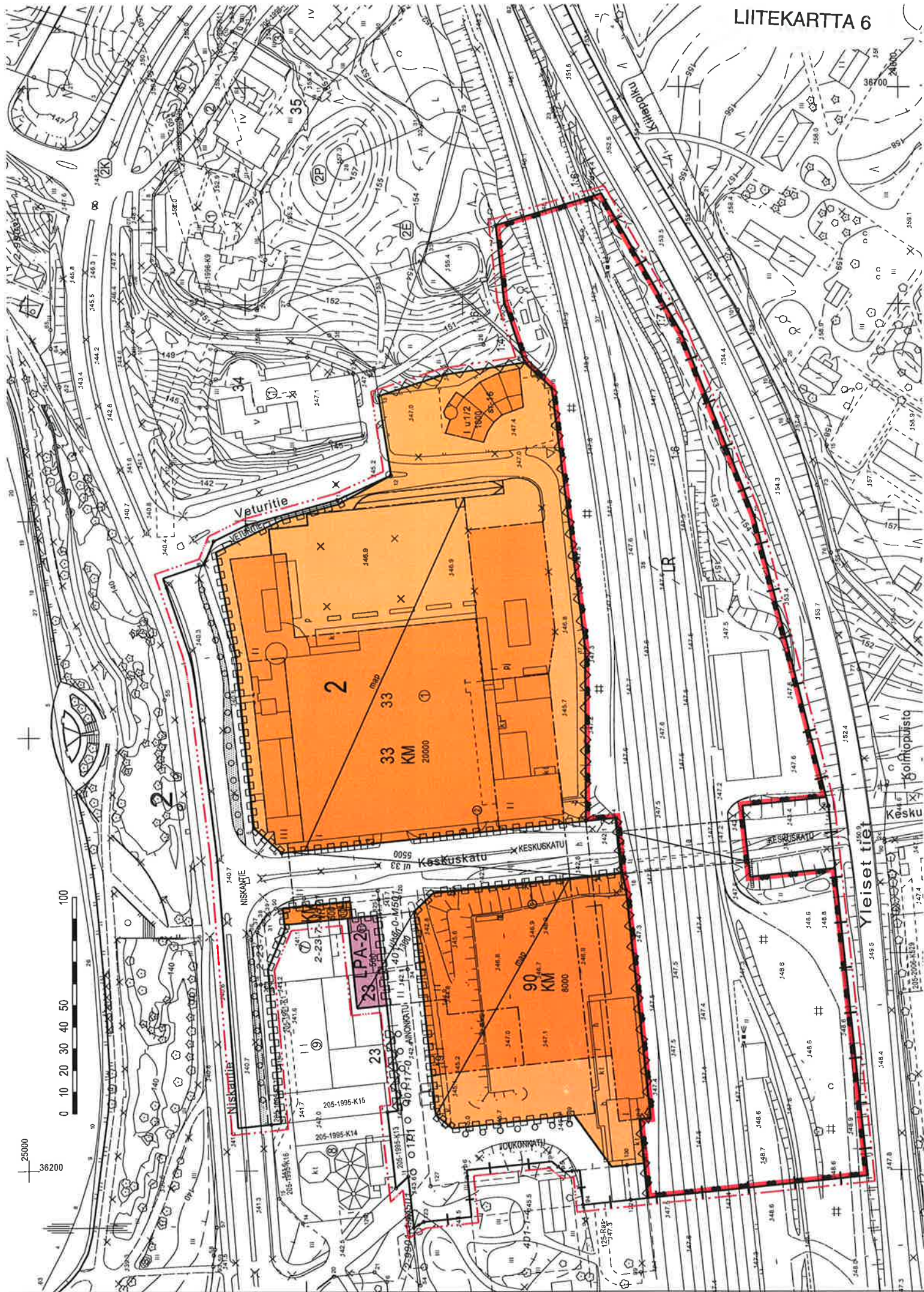
LIITEKARTTA 5

Oiteen voimassa olevasta asemakaavasta
oikeaksi todistaa Kajaani 25.1.2008

Piitta Korhonen
Riitta Korhonen

		KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTUTKIMUSPALVELUKESKUS	
PVM	25.1.2008	PIIRIN N°	18/06
MIK	4-0600	SIUNN	RK
PIIRIT		IRMEI HANKA KAUPUNGINMÄRKINTÄ	





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVAT TONTTIIJAOT



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Rautatiealue.



Autopaikkojen sekä jäte- ja kierrätyslaitosten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

23

Korttelin numero.

KESKUSKATU

Kadun, tien, kaluaukion, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.

18000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

I u 1/2

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



Rakennusala.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



Maanallinen autojen pysäköimispaikka.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Liikenneväylän ylittävä kortteliin 33 kuuluva uloke. Katu- ja LPA-alueille saa sijoittaa niiden yläpuolelle rakennettavien ulokkeiden vaatimia rakenteita, kuten perustukset sekä pilareita ja seinä yhteistoiminnassa kadunpitäjän ja alueen haltijan kanssa. Ulokkeen alla olevan liikenneväylän vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,80 m kadun pinnasta.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Liikennealueen alittava katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.



Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa kuin erittäin pakottavista syistä. Rakennusta saa korttelialueen pääkäyttötarkoituksen lisäksi käyttää kokous-, näyttely-, harraste- ja ympäristöhistoriallisiin aihutettavien laatuolosuhteiden tiimoilta. Rakennukseen saa tehdä käyttökelpoisuutta parantavia muutoksia, jotka eivät muuta sen luonnetta. Autopaikkavaatimus yleisten määräysten mukaan.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Toimisto- ja liiketila 1 ap/50 k-m2

Avoimet pysäköintikentät on aidattava vähintään 120 cm korkealla melusteella.

Alueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Katuilmaa rajaavat rakennukset ja rakenteet myös ulokkeiden alla on suunniteltava ja toteutettava niin, että kulkeminen tilassa on turvallista ja terveellistä, ja ympäristö on laadukas ja kestävä. Liikennemelua on vaimennettava ja kevyenliikenteen alueille on suojattava melua kallein ja ainakin osittain läpinäkyvin seinin ja vähennettävä kaikua tilassa. Ilmanlaatu on varmistettava riittävällä ilmastoinnilla. Selvitys melunlörjunnan ja ilmanvaihdon riittävyydestä on esitettävä rakennuslupaa varten.

Valaistuksen tulee olla riittävä ja sen tulee ohjata kulkemista ja parantaa turvallisuutta ja tunnelia siitä.

Map-tasolle saa tontin kerrosalaan sisällyen rakentaa tuulikaapin, varaston, porrashuoneen, ym. aputiloja sekä väestönsuojan.

Rakennettaessa tai korjattaessa rakennuksia rautatiealueen läheisyydessä on pyydettävä lausunto sähköraita-asiantuntijalta.

Museoviranomaiselta on pyydettävä lausunto merkittävän laajennuksen tai muutoksen rakennuslupaa varten.

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVAT TONTTIIJAOT

KAJAANI

OSIA TILOISTA 1:4, 1:6, 1:7, 17:1 JA 19:1 LAHJOITUSMAAN KYLÄSSÄ

2. KAUPUNGINOSA

OSIA KORTTELIN 23 TONTEISTA 7 JA 9, KORTTELI 33 TONTTI 1 SEKÄ KATUALUETTA

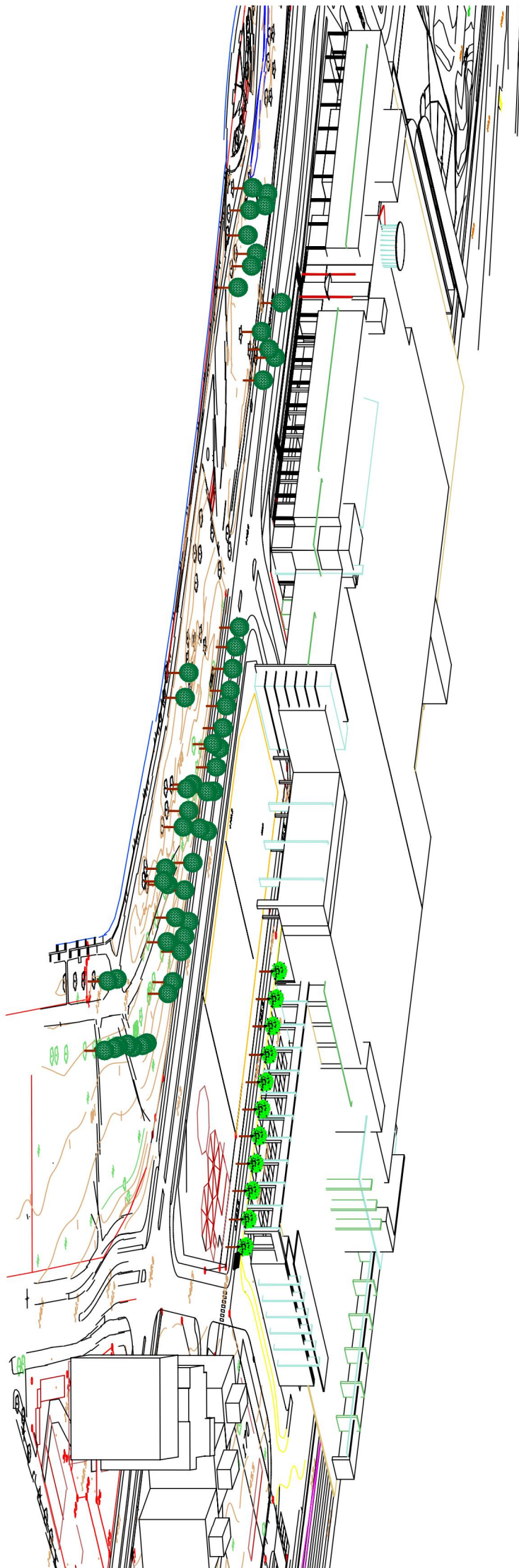
MUODOSTUU:

KAJAANI

2. KAUPUNGINOSA

KORTTELI 23 TONTIT 10-11, KORTTELI 33 TONTTI 2, KORTTELI 90 SEKÄ RAUTATIE- JA KATUALUETTA

 KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN PALVELUKESKUS			
PVM	25.1.2008	4.3.2008	
PIIRIN	17/06		
MK	4-1000		
SUUNN.	IH	IRMELE HANKA KAUPUNGINARKKITEHTI	
PIIRT.	RK		
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN, KAUPUNGINGEODEETTI		TAMMILYYS:	
		TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
		VIRAN PUOLESTA: <u>TUURA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES</u>	
		LAINVOMAINEN:	
TIMO SOININEN			





Merkki	Muoto	Pvm.	Suunn.	Tark.
Hakkeen nimi				
ASEMANSEUTU, KAJAANI				
Pääsuunnitelman sisältö				
Suunnitelma- ja karttaluonnos				
 Ramboll Ramboll Oy 90220 Oulu Puh. 08 350 7000 Fak. 020 735 7001				
Pvm.	Hyv.	Pvm.	Suunn.	
9.1.2008			Proj.päiv.	
			Mittakaava	
			1:500	
			Piirros	

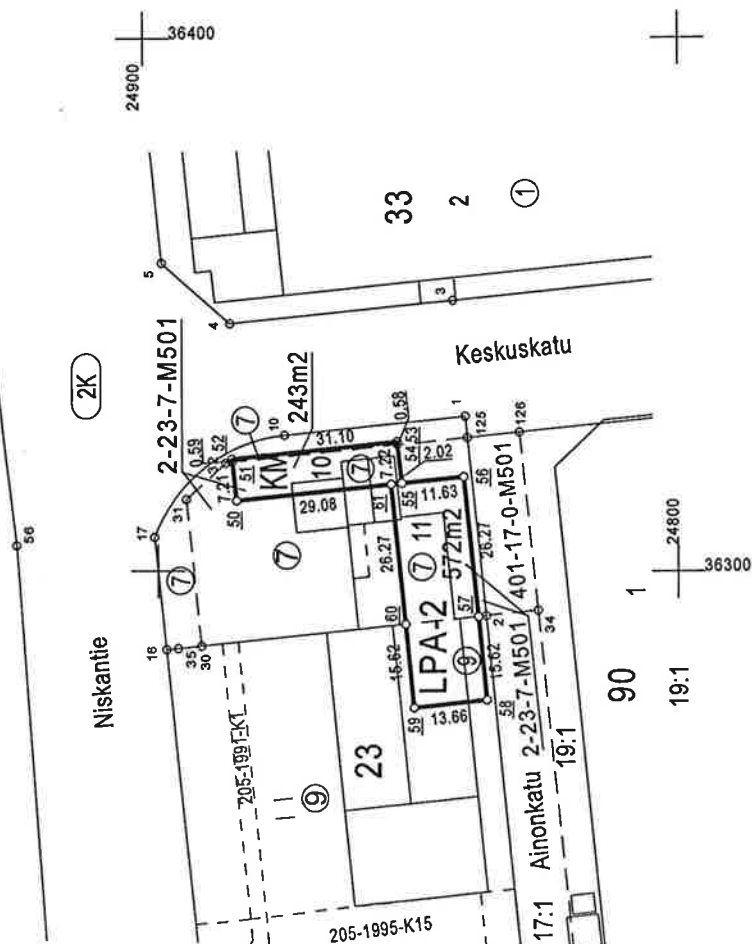
LIITEKARTTA 9

KOORDINAATTILUETTELO

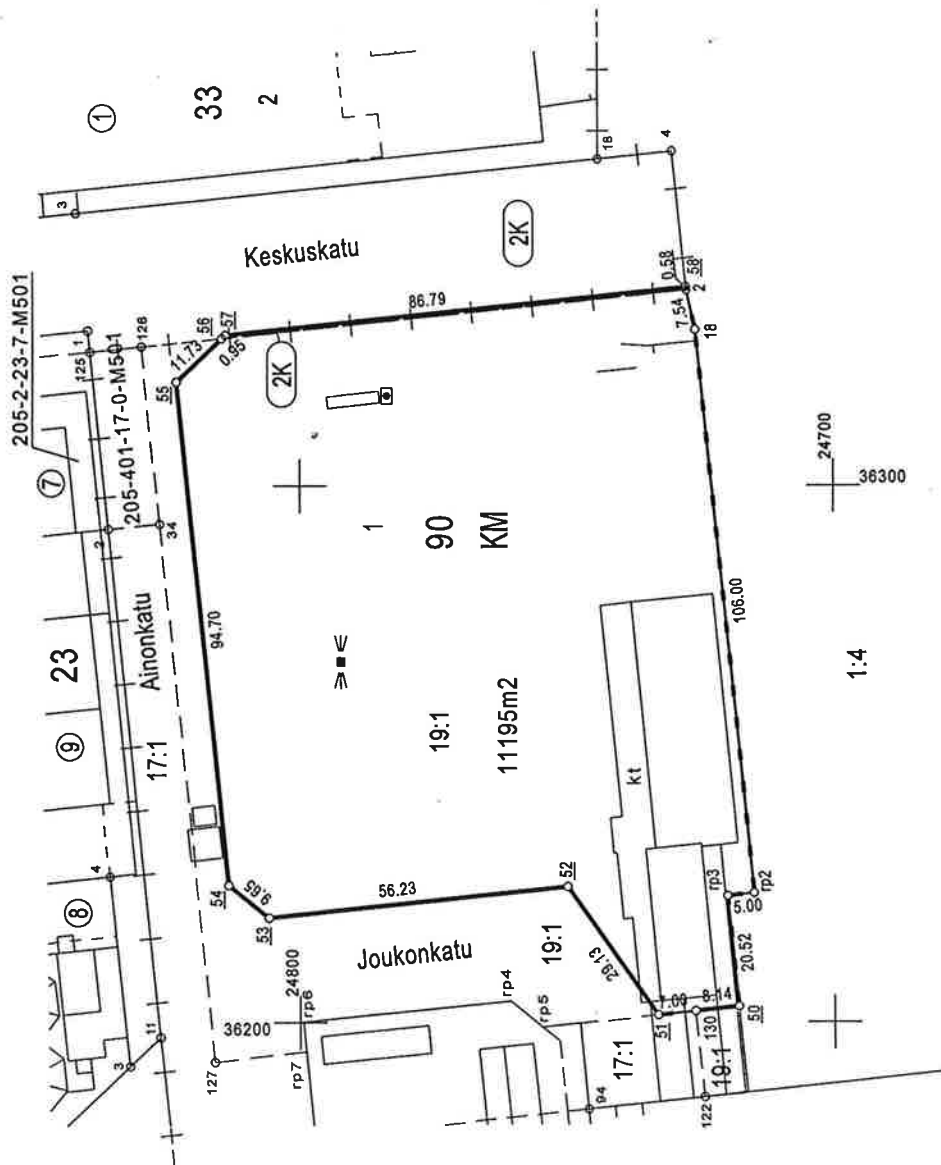
N:o	Y	X
50	36313.428	24882.488
51	36320.599	24883.276
52	36321.181	24883.339
53	36324.362	24852.402
54	36323.784	24852.338
55	36316.608	24851.550
56	36317.797	24839.981
57	36291.662	24837.294
58	36276.124	24835.696
59	36274.727	24849.280
60	36290.266	24850.877
61	36316.401	24853.564

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kilnteistö
10	243	225	205-2-23-7-M501
		18	205-2-23-7
11	572	359	205-2-23-7-M501
		213	205-2-23-9



TONTTIJAO MUUTOS	1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä WJ
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.	241 22.10.1985	
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.	2/23/2 9.12.1985	Karttalehti 24/36-37 B
Pohjakartan hyväksyi ja Lask. JH tonttijao laati Piirt. MV Tark. RMM	2008	Kilnteistötunnus 205-2-23-10.-11
Kilnteistötunnus		
Kaupungin valtuusto hyväksynyt	Timo Soininen	Tj-kartta 2/23/4



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
2	36336.819	24727.505
18	36329.259	24725.874
50	36202.893	24717.965
51	36201.344	24733.028
52	36225.053	24749.952
53	36219.303	24805.890
54	36225.372	24813.387
55	36319.576	24823.075
56	36327.667	24814.583
57	36328.319	24813.899
58	36337.194	24727.564
130	36202.060	24726.065
rp2	36223.811	24715.080
rp3	36223.302	24720.054

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m2	Osat m2	Kiinteistö
1	11195	11144	205-401-19-1
		51	205-2-9901-1

TONTTIAJO	1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		Koordinaattijärjestelmä
Pohjakartan hyväksytty ja		WJ
Lask. JH tonttijaon laati	2008	Karttalehti 24/36-37 B
Piirt. MW		Kiinteistötunnus
Tark. JR Kiinteistöinsinööri	Timo Soininen	205-2-90-1
Kaupungin valtuusto hyväksynyt		Tj-kartta 2/90/1