



## ASEMAKAAVAN MUUTOS SITOVA TONTTIJAKO

**KAJAANI**

**2 KAUPUNGINOSA**

**KORTTELI 12 JA LIIKENNEALUETTA**

muodostuu:

**KAJAANI**

**2 KAUPUNGINOSA**

**KORTTELI 12 JA KATUALUETTA**



Kajaanin kaupunki  
Ympäristötekniinen toimiala  
PL 132, 87101 Kajaani

|              |            |
|--------------|------------|
| VIREILLETULO | 18.6.2010  |
| SELOSTUS     | 6.9.2010   |
| YMTK         | 29.9.2010  |
| YMTK         | 15.12.2010 |
| KH           | 11.1.2011  |
| KV           | 18.1.2011  |

## SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ  
LÄHTÖKOHDAT  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

## SEURANTALOMAKE

## LIITTEET

1. Selvitykset:
  - a. Ote Kajaanin kaupungin inventointitietokannasta INKA
  - b. Ote Vienankatu 14 Kajaani, maaperän pilaantuneisuustutkimukset, SCC VIATEK 2003
2. Asemakaavan muutoshakemus, Kiinteistö Oy Kajaanin Vienankatu 14
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Kainuun museon lausunto 2.11.2010

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kajaanin kaupungin liikennelaskennat 2002-2007
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto, 2009
- Kajaanin kaupunki, meluselvitys, Ramboll 2004
- Väinämöisenkatu, Kajaani. Maaperän pilaantuneisuuden selvitys. Tutkimusraportti. Kainuun elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2010
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Kainuun maakuntakaava
- Kajaanin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010-2013

## LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö:
  - a. viistoilmakuva
  - b. johtokartta
2. Ote osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Asemakaavakartta määräyksineen
5. Havainnepiirros: ote alustavasta hankesuunnitelmasta
6. Tonttijakokartta

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen tavoite on toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa muuttamalla teollisuuskortteli kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tavoite on puhdistaa korttelialueella ja viereisellä Väinämöisenkadun katualueella oleva pilaantunut maaperä ja rakentaa puhdistetulle tontille asuinkerrostaloja, mikä eheyttää kaupunkirakennetta valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä. Lisäksi tavoitteena on suojella asemakaavalla liikerakennus osoitteessa Koulukatu 7 ja muuttaa kaduksi ja nimetä korttelin länsipuolella oleva pysäköintialue.

Kiinteistö Oy Kajaanin Vienankatu 14 on 12.4.2010 anonut asemakaavan muuttamista niin, että saastunut tontti voitaisiin saada puhdistettua.

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa Vienankadun, Väinämöisenkadun ja Koulukadun rajaamalla alueella. Tontilla 2-12-215 on ollut automyynti-, korjaamo- ja polttoaineen jakelutoimintaa 1930-70 luvuilla. Rakennus osoitteessa Koulukatu 7, jossa toimii mm. osto- ja myyntiliike on tarkoitettu suojella asemakaavalla. Muut rakennukset puretaan.

Vuosina 1999, 2002 ja 2003 tontilla 2-12-215 ja sen lähiympäristössä tehtiin maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Maaperä on paikoin voimakkaasti pilaantunut. Merkittävin pilaantumisen aiheuttaja on öljy-yhdisteet. Kohteen maaperä on kunnostettava ennen kuin alueen käyttötarkoitus muuttuu. Kesällä 2010 suoritettiin Väinämöisenkadulla, Vienankadulla ja pysäköintialueella maaperäselvityksiä. Niiden perusteella maaperän pilaantuneisuus on levinnyt tontilta kaakkoon Väinämöisenkadun katualueelle ja uhkaa pilata pohjavettä, vesijohtoverkostoa ja naapuritontin maaperää sekä huokosilman kautta asuinrakennuksen sisäilmaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 12 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, jossa kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 3450 k-m<sup>2</sup>. Korttelin länsipuolella on pysäköimisalue LP.

Asemakaavan muutos tuli vireille 18.6.2010. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavasuunnittelun rinnalla suunniteltiin alustavasti rakennushankkeen toteutusta. Kaavahanketta, pilaantuneen maaperän puhdistusta ja rakennussuojelua käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 24.5.2010.

Asemakaavan muutoksella korttelialue jaetaan kahdeksi eri käyttötarkoitukseen varatuksi tontiksi ja pysäköintialue LP muuttuu Lunkankujan katualueeksi.

Tontti 2-12-1 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jossa rakennusoikeus on 470 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku kaksi. Rakennusoikeudesta 45 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Rakennusta koskee suojelumerkintä 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.

Tontti 2-12-2 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jossa rakennusoikeus on 7280 k-m<sup>2</sup>. Siitä 25 % saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Kerrosluku on lähinnä viereisen tontin suojelurakennusta kolme, Väinämöisenkadun ja Lunkankujan varressa neljä ja Vienankadun varressa viisi. Asuinrakennukset on rakennettava kiinni katujen puoleisiin tontinrajoihin.

Asuntojen yhteiskäyttöön tarkoitettu leikki- ja oleskelualue le/yk sekä 7 autopaikkaa tonttia 2-12-1 varten toteutetaan tontille 2-12-2 sen rakentamisen yhteydessä. Autopaikkavaatimus on 1ap/50 liike- ja toimistotila-k-m<sup>2</sup> ja 1ap/100 asunto-k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti ja väestönsuojat on toteutettava maanalaiseen tilaan, johon ajoluiska johtaa Väinämöisenkadulta.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on keskustaajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutoksen toteutuminen vauhdittaa alueella todetun pilaantuneen maaperän puhdistustoimiin ryhtymistä.

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon ja kaavan toteuttamista koskevan sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voi rakentaa kaavamutoksen tultua lainvoimaiseksi. Ennen hankkeen toteuttamista on puhdistettava alueen maaperä.

## LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa Vienankadun, Väinämöisenkadun ja Koulukadun rajaamalla alueella (kartta 1a). Väinämöisenkadun koillispuolella on keskustan kerrostaloaluetta, Vienankadun eteläpuolella asemapuisto vanhoine pientaloineen, pysäköintialueen länsipuolella 2-3 kerroksiset kerrostalot ja Koulukadun pohjoispuolella Kajaanin Lyseon koulurakennukset.

Tontilla 2-12-215 on ollut automyynti, korjaamo- ja polttoaineen jakelutoimintaa 1930-70 luvuilla. Tontilla oleva rakennuskanta on kuvattu Kajaanin inventointitietokannassa INKA (liite 1a). Rakennus osoitteessa Koulukatu 7, jossa toimii mm. osto- ja myyntiliike on tarkoitus suojella asemakaavalla. Muut rakennukset: em. rakennuksen siipiosa ja Blomqvistin autokorjaamo ja sen lisärakennus Vienankadun varressa on tarkoitus purkaa. Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin (kartta 1b).

Alueen kaduilla nopeusrajoitus on 40 km/h. Liikennemäärä Vienankadulla vuosina 2002-2007 on vaihdellut 2050-2200 ajon./vrk. Liikenne saattaa lisääntyä Kajaanin matkakeskushankkeen toteutuessa asema-alueen läheisyyteen. Vienankatu ja LP-alue ovat osa kevyen liikenteen verkostoa. Vuosina 2003-2007 em. risteysalueella tapahtui 2 kevyen liikenteen henkilövahinkoon johtanutta onnettomuutta, ja hidasteen toteuttamisesta Vienankadulle on tehty aloite. Liikennemelu ei aiheuta alueelle häiriötä.

Vuosina 1999, 2002 ja 2003 tontilla 2-12-215 ja sen lähiympäristössä tehtiin maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Maaperä on paikoin voimakkaasti pilaantunut. Merkittävin pilaantumisen aiheuttaja on öljy-yhdisteet. Pilaantuneisuuden luonteen perusteella tutkittu alue on jaettu osa-alueisiin (liite 1b). Kesällä 2010 suoritettiin Väinämöisenkadulla, Vienankadulla ja pysäköinti-alueella maaperäselvityksiä. Niiden perusteella maaperän pilaantuneisuus on levinnyt tontilta kaakkoon Väinämöisenkadun katualueelle ja uhkaa pilaata pohjavettä, vesijohtoverkostoa ja naapuritontin maaperää sekä huokosilman kautta asuinrakennuksen sisäilmaa.

Kohteen maaperä on kunnostettava ennen kuin alueen käyttötarkoitus muuttuu. Pilaantuneita maita koskevan lainsäädännön mukaan haitta-aineille annetaan 1.6.2007 voimaan tullessa PIMA -asetuksessa kolme tavoitearvoa: kynnysarvo, alempi ohjearvo ja ylempi ohjearvo. Maaperän katsotaan olevan pilaantumatonta, kun sen haitta-ainepitoisuudet alittavat kynnysarvon. Kun pitoisuudet ylittävät kynnysarvon, mutta alittavat alemman ohjearvon, maaperä on pilaantumatonta, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Maaperää pidetään lähtökohtaisesti teollisuus-, liikenne-, varasto- tai muulla vastaavalla alueella pilaantuneena, jos yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus ylittää ylemmän ohjearvon. Muilla alueilla (esim. asuinalueella) maaperää pidetään pilaantuneena, jos yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus ylittää alemman ohjearvon.

## **Maanomistus**

Korttelialueen omistaa Kiinteistö Oy Kajaanin Vienankatu 14 ja pysäköinti-alueen Kajaanin kaupunki.

## **Suunnittelutilanne**

Valtioneuvoston päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan marraskuussa 2001 ja tarkistettut muutokset 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tavoitteilla määritetään valtakunnallisesti merkittävät alueidenkäytön linjaukset, jotka on otettava huomioon sekä kaavoituksessa että valtion viranomaisten toiminnassa kaikkialla Suomessa.

Tavoitteet koskevat toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua, kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja, toimivia yhteysverkostoja ja energiahuoltoa, Helsingin seudun erityiskysymyksiä ja luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityisiä aluekokonaisuuksia.

Voimaan tulleen uudistuksen mukaan nykyistä vahvemmin on hillittävä ilmastomuutosta ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Keskeinen rooli on liikenteen ja asumisen järjestelyillä. Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja liikenteen päästöjä vähentää. Uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä sekä energiansäästöä tulee edistää.

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaavassa kaava-alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta C. Sille on suunnittelumääräys:

*"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."*

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaava 2015 (kartta 2) on vahvistettu 31.5.1993 (KHO 12.8.1994). Osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK.

Alueella on voimassa 23.4.1965 ja 18.3.1967 vahvistettu asemakaava (kartta 3). Siinä kortteli 12 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, jossa kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 3450 k-m<sup>2</sup>. Teollisuustontilla tulee olla yksi autopaikka viittä työntekijää kohti. Korttelin länsipuolella on pysäköimisalue LP.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.9.2004. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Alue on kiinteistörekisterissä. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 27.7.2010. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET**

Kiinteistö Oy Kajaanin Vienankatu 14 on 12.4.2010 anonut asemakaavan muuttamista niin, että saastunut tontti voitaisiin saada puhdistettua ja sen myötä kaupungin ilmettä parantaa ydinkeskustassa (liite 2).

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla 18.6.2010 ja Koti-Kajaanissa 19.-20.6.2010. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekni- sen toimialan maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavahan- ketta, pilaantuneen maaperän puhdistusta ja rakennussuojelua käsiteltiin vi- ranomaisneuvottelussa 24.5.2010.

### **Asemakaavan muutoksen tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoite on toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa muuttamalla teollisuuskortteli kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Tavoite on puhdistaa korttelialueella ja viereisellä Väinämöisenkadun katu- alueella oleva pilaantunut maaperä ja rakentaa puhdistetulle tontille asuin- kerrostaloja, mikä eheyttää kaupunkirakennetta valmiin kunnallistekniikan ja palvelujen piirissä. Lisäksi tavoitteena on suojella asemakaavalla liikera- kennus osoitteessa Koulukatu 7 ja muuttaa kaduksi ja nimetä korttelin län- sipuolella oleva pysäköintialue.

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

Asemakaavan muutoksella (kartta 4) muodostuu voimassa olevan yleis- kaavan mukaisesti asuinkerrostalovaltaista korttelialuetta Kajaanin kes- kusta korvaamaan nykyistä vanhoissa kiinteistöissä toimivaa yritysympä- ristöä. Korttelin rakennusoikeus ja kerrosluku nousevat. Asemakaavalla suojellaan Koulukatu 7, jonka käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistora- kennusten korttelialueeksi. Pysäköintialue muuttuu katualueeksi.

### **Aluevaraukset**

Korttelialue jaetaan kahdeksi eri käyttötarkoitukseen varatuksi tontiksi.

**AK Asuinkerrostalojen korttelialue.** (tontti 2-12-2)  
Rakennusoikeus on 7280 k-m<sup>2</sup>, josta 25 % saadaan käyttää lii- ke- ja toimistotiloja varten. Kerrosluku on lähinnä viereisen ton- tin suojelurakennusta kolme, Väinämöisenkadun ja Lunkanku- jan varressa neljä ja Vienankadun varressa viisi. Asuinraken- nukset on rakennettava kiinni katujen puoleisiin tontinrajoihin, jolloin korttelin keskelle jää koko korttelin asuntojen yhteis- käyttöön tarkoitettu leikki- ja oleskelualue le/yrk. Pysäköinti ja väestönsuojat on toteutettava maanalaiseen tilaan, johon ajo-

luiska johtaa Väinämöisenkadulta. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1ap/100 asunto-k-m<sup>2</sup> ja 1ap/50 liike- ja toimistotila-k-m<sup>2</sup>. Tontin 2 rakentamisen yhteydessä on toteutettava tontin omien autopaikkainormin mukaisten autopaikkojen lisäksi 7 autopaikkaa tonttia 1 varten. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää Vienankadulta. Ennen rakentamista on puhdistettava/ kunnostettava tontin alueella todettu pilaantunut maaperä (saa).

**K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.** (tontti 2-12-1)  
Rakennusoikeus on 470 k-m<sup>2</sup>, josta 45 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Kerrosluku on kaksi. Olevaa rakennusta koskee suojelumerkintä:

***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.*

Asuntojen yhteiskäyttöön tarkoitettu leikki- ja oleskelualue le/yrk sekä 7 autopaikkaa tonttia 2-12-1 varten toteutetaan tontille 2-12-2 sen rakentamisen yhteydessä. Autopaikkavaatimus on 1ap/50 liike- ja toimistotila-k-m<sup>2</sup> ja 1ap/100 asunto-k-m<sup>2</sup>.

**Katualue** Korttelin 12 länsipuolella oleva pysäköintialue muuttuu kaduksi, jolle asemakaavan muutoksella vahvistuu nimi Lunkankuja.

## **Vaikutukset**

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia ja on keskustaajaman vahvistetun osayleiskaavan mukainen.

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavaehdotuksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-alueita. Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituskatsauksessa selitetyllä tavalla ([www.kajaani.fi](http://www.kajaani.fi) > ajankohtaista > kaavahankkeet > kaavoituskatsaus).

Asemakaavan muutoksen toteutuminen vauhdittaa alueella todetun pilaantuneen maaperän puhdistustoimiin ryhtymistä. Maaperän puhdistaminen vaikuttaa suoraan alueen terveellisuuteen. Alue muuttuu teollisuusympäristöstä asuinympäristöksi, mikä parantaa sekä asumisen laatua ympärillä olevissa asuin kortteleissa että kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa. Koulukuja 7:n suojelu korostaa kaupunkirakenteen ajallista kerroksisuutta. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä eikä sen käytön tehostaminen lisää merkittävästi liikennettä.

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa hakijan alustava suunnitelma hankkeesta (kartta 5).

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteutamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. asukasmäärän kehitystä, kerrosalan toteutumista, palvelurakenteen kehitystä, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuutta, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä ja taloudellisia seikkoja (muutokset, korjaukset, energiankäyttö).

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon (kartta 6) ja kaavan toteuttamista koskevan sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Alueelle voidaan rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Ennen hankkeen toteuttamista on puhdistettava alueen maaperä.

Kajaanissa 6. päivänä syyskuuta 2010



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Ehdotukset asemakaavaksi ja sitovaksi tonttijaoksi olivat julkisesti nähtävänä 4.10.-2.10.2010. Ehdotuksia vastaan ei jätetty muistutuksia.

Kainuun Museo ilmoittaa lausunnossaan (liite 4), että se pitää edelleen Lunkankujan varrella olevaa autoliike-korjaamorakennusta arvokkaana liiketoiminnasta ja kaupunkikuvasta kertovana rakennuksena ja esittää sen säilyttämistä. Kainuun Museo pitää hyvänä kerrosluvun porrastamista, joka antaa tilaa säilytettävälle rakennukselle ja jäsentää sen omaksi kokonaisuudeksi korttelin reunalla. Kainuun Museon mielestä julkisivujen ja –materiaalien on sovelluttava korttelin suojeltuun sekä muihin ympärillä sijaitseviin rakennuksiin.

Viranomaisneuvottelussa 24.5.2010 todettiin, että purkulupa on voimassa muilla rakennuksilla Koulukatu 7 rakennusta lukuun ottamatta. Kainuun Museo totesi, että kaavan suojelumerkintä on riittävä ja esitti, että suojeltava rakennusta lähinnä olevia rakennusmassoja tulisi madaltaa, jolloin suojelurakennus otetaan paremmin huomioon. Lisäksi todettiin, että jos Koulukatu 7 rakennuksen alla oleva maaperä on pilaantunut, joudutaan suojelumääräystä harkitsemaan uudelleen. Viranomaisneuvottelussa ei esitetty muiden rakennusten suojelemista eikä julkisivumateriaaleja koskevia vaatimuksia. Normaaliin rakennuslupamenettelyyn kuuluu uudisrakennusten huolellinen sovittaminen olevaan ympäristöön.

Sittemmin Lunkankujan varressa olevan Kainuun Museon säilytettäväksi esittämän rakennuksen purkuluvan jatkoajan voimassaolo on päättynyt, mutta samat purkuluvan edellytykset ovat edelleen olemassa. Muiden purettavaksi tarkoitettujen rakennusten purkulupa on voimassa.

Kainuun Museon lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavakarttaa.

Kajaanissa 16. päivänä marraskuuta 2010



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Kaupunginvaltuusto päätti 18.1.2011 kokouksessa, jossa hyväksyi asemakaavan muutoksen, lisätä asemakaavan yleisen määräyksen: Kaukolämpöön liittymisvelvollisuus MRL 57a §:n mukaisesti koskee 2 kaupunginosan korttelia 12.

Kajaanissa 19. päivänä tammikuuta 2011



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                |                                      |            |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 205<br>Kajaani | Täyttämispvm                         | 03.09.2010 |
| Kaavan nimi                         | Vienankatu 14  | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksymispvm                       |                | Vireilletulosta ilm. pvm             | 18.06.2010 |
| Hyväksyjä                           |                | Kunnan kaavatunnus                   |            |
| Hyväksymispykälä                    |                |                                      |            |
| Generoitu kaavatunnus               |                |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,6176         | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,4485         | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,6176     |

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,6176         | 100,0         | 7750                          | 1,25          | 0,0000                    | 4300                                    |
| A yhteensä    | 0,4485         | 72,6          | 7280                          | 1,62          | 0,4485                    | 7280                                    |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    | 0,0439         | 7,1           | 470                           | 1,07          | 0,0439                    | 470                                     |
| T yhteensä    |                |               |                               |               | -0,4924                   | -3450                                   |
| V yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 0,1252         | 20,3          |                               |               | 0,0000                    |                                         |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          | 0,4485         | 72,6          | 0                             | 0,4485                    | 0                                       |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        | 1                     | 470                 | 1                              | 470                    |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan<br>muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,6176</b>     | <b>100,0</b>     | <b>7750</b>                      | <b>1,25</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>4300</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 0,4485            | 72,6             | 7280                             | 1,62             | 0,4485                       | 7280                                       |
| AK                | 0,4485            | 100,0            | 7280                             | 1,62             | 0,4485                       | 7280                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> | 0,0439            | 7,1              | 470                              | 1,07             | 0,0439                       | 470                                        |
| K                 | 0,0439            | 100,0            | 470                              | 1,07             | 0,0439                       | 470                                        |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  | -0,4924                      | -3450                                      |
| T                 |                   |                  |                                  |                  | -0,4924                      | -3450                                      |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,1252            | 20,3             |                                  |                  | 0,0000                       |                                            |
| Kadut             | 0,1252            | 100,0            |                                  |                  | 0,1252                       |                                            |
| LP                |                   |                  |                                  |                  | -0,1252                      |                                            |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

| Maanalaiset<br>tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|----------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>      | <b>0,4485</b>     | <b>72,6</b>      | <b>0</b>                         | <b>0,4485</b>                | <b>0</b>                                   |
| map                  | 0,4485            | 100,0            | 0                                | 0,4485                       | 0                                          |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>1</b>              | <b>470</b>          | <b>1</b>                       | <b>470</b>             |
| Asemakaava      | 1                     | 470                 | 1                              | 470                    |

# INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

## Koulukatu 7

### Tontti/alue/pihapiirikohtaiset tiedot

**Pienalue:** 10-50 Kajaani keskusta

**Historia:** Ns. Blomqvistin tontilla on toiminut automyynti- ja korjaamotoimintaa 1940-70-luvuilla.

Kolmiomaisen tontin päässä on ollut v.1938 lähtien aumakattoinen rapattu varasto- ja korjaamorakennus, jonka pitkä siipiosa (loiva kaarikatto) on Kivimäentien rajassa kiinni. Aumakattoisessa rakennuksen osassa on ollut myöhemmin toimisto-, asuin- ja liiketiloja.

Vienankadun varressa on ollut v.1946 puurakenteinen varastorakennus, joka on purettu uudisrakennusten tieltä. Uusi kivinen autohuolto- ja autokorjaamorakennus on v. 1956. Autohallia on laajennettu v.1961. Punatiilinen korjaamon lisärakennus on v. 1964.

Väinämöisenkadun puolelle on ollut sijoitettuna polttoainesäiliö ja jakelulaitteet v. 1950. Bensiinijakelulaitteet on asennettu v. 1954.

2000-luvulla aumakattoisessa rakennuksessa toimii Osto- ja myyntiliike.

**Kuvaus:** Kolmiomaisen tontin päässä on aumakattoinen rakennus, joka toistaa Väinämöisen koulun päärakennuksen aumakattoa. Leveät rapatut ja punatiiliset rakennusmassat kiertävät tontin rajoja Kivimäentien ja Vienankadun puolelta. Takapiha on aukeaa korjaamopihaa.

Tontin maaperä on pilaantunut laajasti.

**Lähteet:** Rakennusvalvonnan rakennuslupapiirustukset:  
 - uudisrakennus, varasto- ja korjaamorakennus, Eino Pitkänen v.1938  
 - uudisrakennus, varastorakennus, Eino Pitkänen v.1946  
 - polttoainesäiliön ja jakelulaitteen sijoitus v.1950  
 - muutospiiirustus, Eino Pitkänen v.1951  
 - muutospiiirustukset, autokorjaamon kellariin polttoainesäiliö ja katolle sauna v. 1953  
 - uudisrakennus, autohuolto- ja autokorjaamorakennus L. Heikkilä v.1954  
 - Gilbert & Barker bensinijakelulaitteiden asennus v.1954  
 - julkisivumuutos v.1957  
 - autohallinlaajennus, Osmo Sillman v.1961  
 - asunnon muutos toimistoksi, Osmo Sillman v.1962  
 - korjaamon lisärakennus, arkkitehti Osmo Sillman ja Kumpp. v.1964  
 - muutospiiirustukset, arkkitehti Osmo Sillman ja Kumpp. V. 1965  
 - muutos korjaamon lisärakennukseen, arkkitehti Osmo Sillman ja Kumpp. V. 1980  
 - muutos pesula, Vesa Leskinen v. 1986

**Täyttäjä:** Riitta Korhonen 5.11.2003

# INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

## Koulukatu 7

### Rakennuskohtaiset tiedot

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Rakennus:             | 731                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Osto- ja myyntiliike |
| Varhaisin vuositieto: | 1938                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
| Historia:             | <p>2-kerroksinen rapattu varasto- ja korjaamorakennus on Eino Pitkäsén suunnittelema vuodelta 1938. Rakennuksessa on aumakattoinen konttoriosa ja loiva kaarikattoinen varasto- ja korjaamosiipi.</p> <p>Siipiosan autokorjaamoon on tehty kellariin polttoainesäiliö ja katolle sauna v. 1953.</p> <p>Rakennuksen konttoriosaan on tehty julkisivumuutos v. 1957, jolloin toisen kerroksen päätyikkunat on tukittu ja julkisivun ruutuikkunat on vaihdettu isoihin julkisivuikkunoihin.</p> <p>Konttoriosassa on ollut asunto, joka on muutettu toimistoksi v. 1962 ja jälleen toimisto-varastorakennukseksi v. 1965.</p> <p>Rakennuksessa toimii Osto- ja myyntiliike 2000-luvulla.</p> |                      |
| Kuvaus:               | Rakennus on 2-osainen: 2-kerroksinen, aumakattoinen rakennusosa sekä 2-kerroksinen, loiva kaarikattoinen pitkä siipiosa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| Nykykäyttö:           | Muut myymälärakennukset                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |
| Kunto:                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| Suojelutarve:         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| Suojeluselite:        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| Täyttäjä:             | Riitta Korhonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5.11.2003            |

# INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

## Koulukatu 7

### Rakennuskohtaiset tiedot

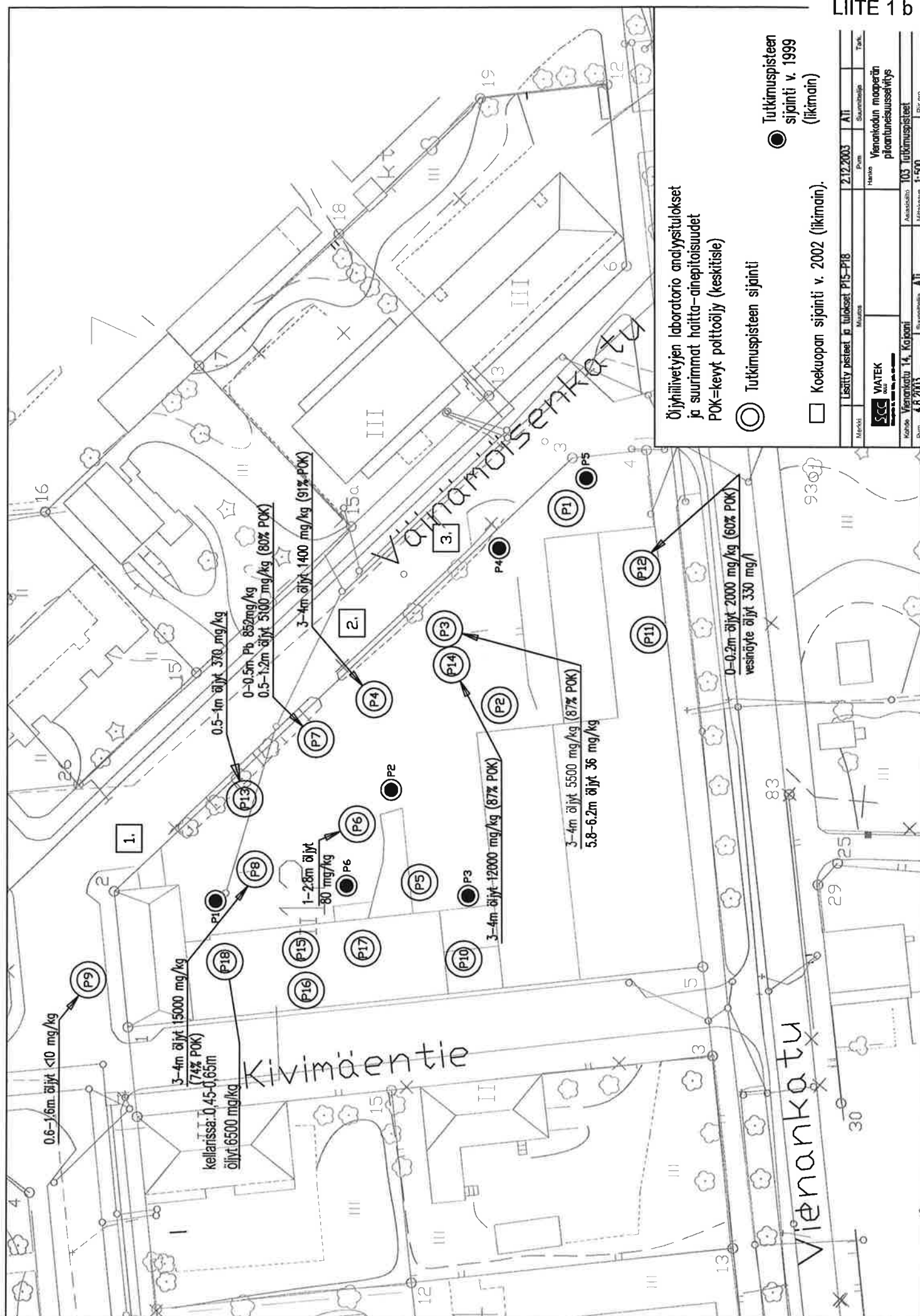
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Rakennus:             | 734                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Blomqvistin autokorjaamo |
| Varhaisin vuositieto: | 1956                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Historia:             | Kivinen, osittain yksi- ja osittain 2-kerroksinen autohuolto- ja autokorjaamorakennus on otettu käyttöön v.1956. Piirustukset ovat L. Heikkilän v.1954.<br><br>Autohallissa on toiminut Blomqvistin autoliike ja -korjaamo.<br><br>Autohallia on laajennettu v. 1961(piirustukset Osmo Sillman).<br><br>Rakennuksessa on toiminut pesula, jonka piirustukset ovat v.1986 (Vesa Leskinen). |                          |
| Kuvaus:               | Harjakattoinen, rapattu, kivirakenteinen, osittain yksi- ja osittain 2-kerroksinen autohuolto- ja autokorjaamorakennus.                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Nykykäyttö:           | Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Kunto:                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Suojelutarve:         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Suojeluselite:        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Täyttäjä:             | Riitta Korhonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5.11.2003                |

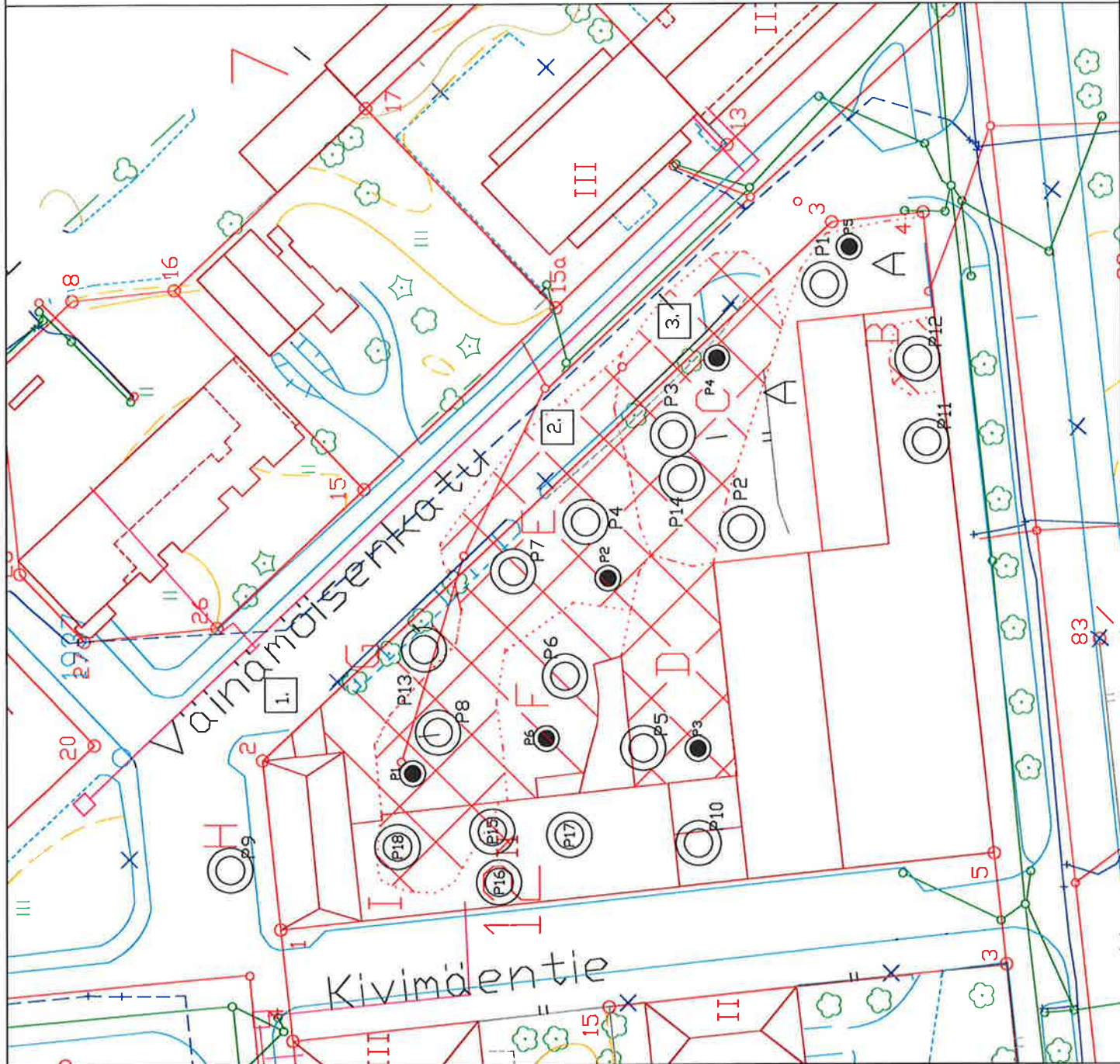
# INKA Kajaanin kaupungin inventointitietokanta

## Koulukatu 7

### Rakennuskohtaiset tiedot

|                       |                                                                                                                   |                        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Rakennus:             | 735                                                                                                               | Korjaamon lisärakennus |
| Varhaisin vuositieto: | 1964                                                                                                              |                        |
| Historia:             | Autokorjaamon lisärakennus on rakennettu v.1964. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Osmo Sillman ja Kumpp.    |                        |
|                       | Korjaamon muutos on v.1980 (arkkitehti Osmo Sillman ja Kumpp.).                                                   |                        |
| Kuvaus:               | Harjakattoinen punatiilirakennus, jossa on kellarin ja korkean hallitilan lisäksi toimistotiloja hallin parvella. |                        |
| Nykykäyttö:           | Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset                                                                         |                        |
| Kunto:                |                                                                                                                   |                        |
| Suojelutarve:         |                                                                                                                   |                        |
| Suojeluselite:        |                                                                                                                   |                        |
| Täyttäjä:             | Riitta Korhonen                                                                                                   | 5.11.2003              |





Ösa-alueiden jako, pinta-alat ja alustavat arviot kaivettavista massoista

| Alue     | Luonnehdinta          | Haitta-aine | Ala (m <sup>2</sup> ) | tilavuus (m <sup>3</sup> -ktr) | massa (t) |
|----------|-----------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|-----------|
| A        | Ei tod. näk. pilaant. |             |                       |                                |           |
| B        | Voim. pilaantunut     | Öljyt       | 50                    | 25                             | 45        |
| C        | Voim. pilaantunut     | Öljyt       | 540                   | 540                            | 1000      |
| C        | Lievästi pilaantunut  | Öljyt       | ..                    | 980                            | 1800      |
| D        | Voim. pilaantunut     | Cu, Pb, Zn  | 330                   | 165                            | 300       |
| E        | Voim. pilaantunut     | Öljyt       | 825                   | 1650                           | 3000      |
| F        | Lievästi pilaantunut  | R-metallit  | 270                   | 140                            | 250       |
| G        | Lievästi pilaantunut  | Öljyt       | 190                   | 190                            | 340       |
| H        | Ei tod. näk. pilaant. |             |                       |                                |           |
| I        | Voim. pilaantunut     | Öljyt       | 150                   | 300                            | 480       |
| Yhteensä |                       |             |                       | 3990                           | 7215      |

Voimakkaasti pilaantuneita maita

Lievästi pilaantuneita maita

- ☒ Tutkimuspiste  
☐ Koekuopan sijainti v. 2002 (likimain).  
☒ Tutkimuspisteen sijainti v. 1999 (likimain).

|                                                      |                    |                   |                                            |       |
|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------------|-------|
| Lisätyt pisteet ja tulokset P15-P18, + pienä korjaus |                    | 2.12.2003         | ATI                                        |       |
| Merkit                                               | Muutos             | Pvm               | Nimi                                       | Tark. |
| SSCC VIATEK                                          |                    |                   | Vienankadun mooperän pilaantuneisuusarviot |       |
| Kohde: Vienankatu 14, Kauppi                         | Asiantuntija: Ali  | Asiantuntija: 111 | Pilaantuneisuuden rajoitukset              |       |
| Pvm: 4.8.2003                                        | Suunnittelija: Ali | Mittakaava: 1:500 | Pik.no: 82104671-111                       |       |

## 7 JATKOTOIMET

Tutkimuskohteen maaperä on kunnostettava ennen kuin alueen käyttötarkoitus muuttuu. Yleisesti kunnostustavoitteena pidetään ohjearvotasoa, jos alue kaavoitetaan asuinkäyttöön. Jos alue säilyy teollisuus- tai varastokäytössä voidaan tavoitteena pitää raja-arvotasoa.

Pilaantuneen maaperän kunnostaminen edellyttää ympäristölupaa, joka haetaan tässä tapauksessa Kainuun ympäristökeskuksesta. Jos kaikki pilaantuneet maat kaivetaan pois, voidaan lupaa hakea ilmoitusmenettelyllä, jonka käsittely kestää 30 vrk. Jos osa pilaantuneista maista halutaan eristää paikalleen tai käyttää jotain muuta kunnostusmenetelmää, haetaan ympäristölupaa normaalilla tavalla. Tällöin luvan käsittely kestää useita kuukausia. Molemmissa tapauksissa on laadittava kunnostuksen yleissuunnitelma, jossa esitetään kunnostustavoitteet, kunnostusmenetelmä, työsuojelu ja kunnostuksen valvonta. Lisäksi suunnitellaan esimerkiksi säiliöiden ja öljynerotuksen poisto sekä mahdollinen veden käsittelytarve. Ympäristöluvasta ja ilmoituksesta annettavasta päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusten käsittely on kestänyt useita vuosia.

Massamäärien tarkemmaksi rajaamiseksi, erityisesti tontin ulkopuolella, on tehtävä lisätutkimuksia. Lisäksi pisteiden 13 ja 3 lähistölle sekä kiinteistön eteläpuolelle, Vienankadun reuna-alueelle suositellaan asennettavaksi pohjavesiputket, jolloin voidaan määrittää veden pinnantasoa, analysoida veden haitta-ainepitoisuus sekä arvioida pilaantuneen pohjaveden leviämistä. Samalla arvioidaan kunnostamisen aikainen pilaantuneen veden määrä ja veden käsittelytarve. Uudet ja vanhat tutkimuspisteet mitataan tarkasti paikalleen, jolloin pilaantuneiden massojen määrästä saadaan tarkempi arvio.

**Marraskuussa 2003 tehdyissä lisätutkimuksissa havaittiin öljy-yhdisteiden levinneen rakennuksen alapuolelle heti kellarikerroksen alle. Koska tutkimuspisteiden korkoa ei tiedetä tarkkaan eikä alueen pohjaveden pinnankorkeudesta ole tarkkaa tietoa, olisi perusteltua tehdä pisteiden paikalleen mittaukset ja asentaa yksi pohjavesiputki tontille. Lisäksi rakennuksen alla havaitun pilaantumisen laajuus olisi hyvä selvittää lisätutkimuksilla. Mikäli rakennus aiotaan säilyttää, tarvitaan riskinarvion ja kunnostussuunnitelman tueksi laajoja lisätutkimuksia, joiden perusteella voidaan rakennuksen alapuolinen pilaantunut maaperä puhdistaa. Jos rakennuksen säilyttäminen ei ole tarpeellista, ei tarvita niin laajoja lisätutkimuksia.**

Voimakkaasti pilaantuneiden maiden keskimääräinen käsittelyhintaa on noin 50 euroa tonnilta (alv 0%). Kun käsittelyä vaativia voimakkaasti pilaantuneita maita arvioidaan olevan noin 5000 tonnia, aiheutuu käsittelystä noin 250 000 euron kustannukset ja kunnostuksen kokonaiskustannukset (sisältää kaivun, kuljetuksen, valvonnan, lisätutkimukset ym.) nousevat noin 400 000 euroon (alv 0 %). **Edellisessä laskelmas- sa ei ole mukana mahdollinen pilaantuneiden maiden paikalleen eristäminen tai rakennuksen alapuolisten massojen poistamiskustannukset.** Yleissuunnitelman laatimisen jälkeen on mahdollista arvioida kunnostuskustannukset tarkemmin.

|                                        |        |      |
|----------------------------------------|--------|------|
| KAJAANIN KAUPUNKI<br>KAUPUNGINHALLITUS |        |      |
| Saap. 12.04.10                         |        |      |
| Dno<br>152/10                          | Dmerk. | Ark. |

Kajaanin Kaupunki

12.04.2010

Tekninen Virasto  
Kirjaamo

## ASEMAKAAVAMUUTOS HAKEMUS

Haen asemakaavamuutosta omistamalleni tontille

205-2-12-402

Tavoitteeni olisi löytää keino, jolla saastunut tontti voitaisiin saada puhdistettua ja sen myötä kaupungin ilmettä parannettaisiin ydinkeskustassa..

Haluan olla itse mukana kaavamuutosneuvotteluissa ja lisäksi avustajanani toimii Arkkitehti Arto Klemetti.

Kajaanissa 12. päivänä huhtikuuta 2010

Kiinteistö Oy Kajaanin Vienankatu 14



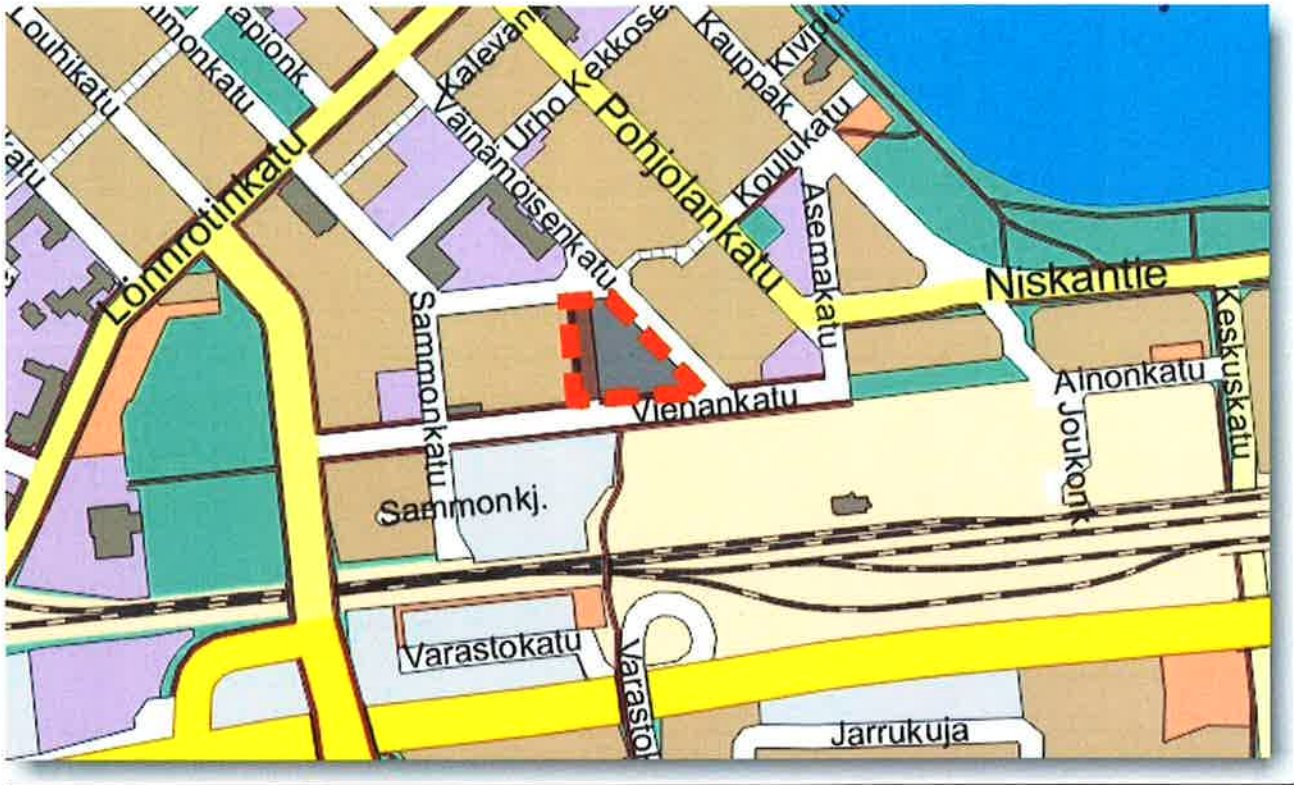
Kimmo Tauriainen

Liitteenä  
lainhuutotodistus  
kaupparekisteriote

## Asemakaavan muutos VIENANKATU 14

2. Kaupunginosa kortteli 12 ja liikennealuetta.

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)



### SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Kajaanin keskustassa Vienankadun, Väinämöisenkadun ja Koulukadun rajaamalla alueella.

### ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoite on toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa muuttamalla teollisuuskortteli kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Tavoite on puhdistaa korttelialueella ja viereisellä Väinämöisenkadun katualueella oleva pilaantunut maaperä ja rakentaa puhdistetulle tontille asuinkerrostaloja. Lisäksi tavoitteena on suojella asemakaavalla liikerakennus Koulukatu 7 ja muuttaa kaduksi ja nimetä korttelin länsipuolella oleva pysäköinti-alue.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kiinteistö Oy Kajaanin Vienankatu 14 on hakenut 12.4.2010 asemakaavan muutosta omistamalleen tontille.

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

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

- 0 Asemakaavan muutos ei toteudu
- 1 Asemakaavan muutos laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan kaavoituskatsauksen mukaisesti ([www.kajaani.fi](http://www.kajaani.fi) > ajankohtaista > kaavahankkeet > kaavoituskatsaus).

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Vienankatu 14 Kajaani, maaperän pilaantuneisuustutkimukset, SCC VIA-TEK 2003

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä tarkempia selvityksiä asemakaavan muutoksen pohjaksi.

## OSALLISET (MRL 6 §)

Maanomistajat ja naapurit, Kajaanin keskikaupungin asukkaat ry.

Tekninen verkosto: Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, E.ON Kainuun Sähköverkko Oy, Kajaanin Lämpö Oy, Kainuun Puhelinosuuskunta, TeliaSonera Finland Oyj

Muut joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavamuuotos saattaa huomattavasti vaikuttaa

Suunnitteluryhmä: Ympäristötekniinen toimiala, maankäyttö- ja kunnallistekniikka-tulosalueet, Kajaanin Vesi, Kainuun pelastuslaitos

Kaupungin luottamuselimet:

päätöksenteko: ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset: Kainuun ELY-keskus, Kainuun Museo

## ASEMAKAAVA ETENEE SEURAAVAN AIKATAULUN MUKAAN.

**Osallistumismahdollisuudet on vahvennettu.**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| viranomais-neuvottelu            | Kainuun ELY-keskus ja Kainuun Museo 24.5.2010                                                                                                                                                                                                              |
| lehti-ilmoitus kirjeet           | Vireilletuloilmoitus kaupungin ilmoitustaululla 18.6.2010 ja Koti-Kajaanissa 19.-20.6.2010. Kirjeet vireilletulosta osallisille, liitteenä oas ja kaavaluonnos.                                                                                            |
|                                  | Laatimisvaiheen kuuleminen alkaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja internetissä ( <a href="http://www.kajaani.fi">www.kajaani.fi</a> > ajankohtaista > kaavahankkeet > asemakaavat). |
|                                  | Kaavaluonnosta valmistellaan ja mielipiteitä vastaanotetaan. Mahdolliset lisäselvitykset, maastokäynnit                                                                                                                                                    |
| <b>osallistumis-mahdollisuus</b> | <b>Suulliset tai kirjalliset mielipiteet.</b>                                                                                                                                                                                                              |
|                                  | Kaavaehdotus viimeistellään ja viedään ympäristötekni- sen lautakunnan esitys- listalle. Ennakkokuuleminen päättyy.                                                                                                                                        |
| Luottamuselin- käsittely         | <b>Ympäristötekni- nen lautakunta syksy 2010:</b> nähtävillöpanopäätös.                                                                                                                                                                                    |
| lehti-ilmoitus                   | Kuulutus nähtävillöolosta Koti-Kajaanissa.                                                                                                                                                                                                                 |
|                                  | <b>Nähtävillä Neuvokissa 30 vrk.</b> Kaavaehdotus on esillä myös pääkirjastossa ja internetissä. Lausuntopyyntö.                                                                                                                                           |
| <b>osallistumis-mahdollisuus</b> | <b>Lausunnot ja kirjalliset muistutukset on jätettävä nähtävillöoloaikana.</b>                                                                                                                                                                             |
|                                  | Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.                                                                                                                                                                                                  |
| Luottamuselin- käsittely         | <b>Kaupunginhallitus talvi 2010-11</b> ellei muistutuksia.                                                                                                                                                                                                 |
| Luottamuselin- käsittely         | <b>Kaupunginvaltuusto talvi 2010-11. Hyväksymispäätös.</b>                                                                                                                                                                                                 |
| lehti-ilmoitus                   | Hyväksymispäätöksestä kuulutus Koti-Kajaanissa.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>osallistumis-mahdollisuus</b> | <b>Valitusaika 30 vrk</b><br>Rakennus- ja toimenpidekielto.                                                                                                                                                                                                |
|                                  | Valitukset 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.                                                                                                                                                                                     |

## YHTEYSHENKILÖT:

Kajaanin kaupunki, Ympäristötekniinen toimiala, PL 132, 87101 Kajaani, käyntiosoite: kaupungintalo, Pohjolankatu 13, 3. kerros  
Fax 08-6155 2666  
Sähköpostit: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Maankäyttö-tulosalue: kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen  
p. 044-7100 640

Kunnallistekniikka-tulosalue: suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen  
p. 044-7100 034

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tuloa lähtien kaupungintalon Neuvokissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin internet-sivuilla ([www.kajaani.fi](http://www.kajaani.fi) > ajankohtaista > kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää kaavan laadintavaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lisätietoa kaavoituskatsauksessa, Kajaanin kaupungin internet-sivuilla ([www.kajaani.fi](http://www.kajaani.fi) > ajankohtaista > kaavahankkeet > kaavoituskatsaus).

Muutettu 6.9.2010  
Kajaanissa 27.5.2010



Pirjo Honkanen, kaavoitusarkkitehti

29.10.2010

Kajaanin kaupunki  
Ympäristötekkinen lautakunta  
PL 133  
87101 Kajaani

02.11.10

152/10

## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO KOHTEESSA VIENANKATU 14

Kajaanin kaupungin ympäristötekkinen lautakunta on pyytänyt Kainuun Museolta lausuntoa koskien asemakaavan muutosta ja tonttijakoa (Vienankatu 14).

Maakuntakaavassa (29.4.2009) kaavamuutosalue on Kajaanin keskustoimintojen aluetta C. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 määritellä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavassa 2015 (31.5.1993, KHO 12.8.1994) alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK.

Alueella on voimassa 23.4.1965 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli 12 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Korttelin länsipuolella on pysäköimisalue LP.

Alue sijaitsee Vienankadun, Väinämöisenkadun ja Koulukadun rajaamalla alueella. Vienankadun eteläpuolella sijaitsee asemapiisto vanhoine pientaloineen, pysäköintialueen länsipuolella 2-3 kerroksiset kerrostalot ja Koulukadun pohjoispuolella Kajaanin Lyseon koulurakennukset.

Muutosalueen rakennukset on inventoitu Kajaanin kaupungin INKA -inventointitietokantaan. Tontilla 2-12-215 on ollut automyynti-, korjaamo- ja polttoaineen jakelutoimintaa 1930-1970 -luvuilla. Sekä tontilla että lähiympäristössä on tehty vuosina 1999, 2002 ja 2003 maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Maaperä on todettu paikoin voimakkaasti pilaantuneeksi ja alue on kunnostettava ennen käyttötarkoituksen muuttumista.

Asemakaavan muutoksessa on tarkoitus toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa muuttamalla teollisuuskortteli kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Asemakaavalla suojellaan Koulukatu 7, jonka käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Pysäköintialue muuttuu katualueeksi.

Tontin 2-12-1 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennuksella on suojelumerkinä 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.

Tontti 2-12-2 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Suojelurakennuksen lähellä rakennusten kerrosluku on kolme ja Väinämöisenkadun ja Lunkankujan varressa neljä sekä Vienankadulla viisi.

Kainuun Museo on aiemmassa lausunnossaan 6.4.2005 ottanut kielteisen kannan korttelin vanhempien rakennusten purkamiseen. Perusteluna on, että rakennukset ovat paikallisesti merkittäviä ja kertovat pikkukaupungin liiketalouden historiasta (autoliike, korjaamo) ja ovat keskeinen osa II kaupunginosan kaupunkikuvaa. Purkulupaa on silloin haettu rakennusten huonokuntoisuuden sekä maaperän puhdistamistarpeen perusteella.

Kainuun Museo pitää edelleen Lunkankujan varrella olevaa autoliike-korjaamorakennusta arvokkaana liiketoiminnasta ja kaupunkikuvasta kertovana rakennuksena ja esittää sen säilyttämistä. Museon mielestä saastuneet maa-ainekset on mahdollista poistaa rakennuksen alta pienellä kaivurilla.

Asemakaavan muutoksessa arkkitehti Eino Pitkäsén suunnittelema aumakattoinen konttorirakennus säilytetään suojelumerkinnällä sr-20, mutta siipirakennus ja muut korjaamotoimintaan liittyvät rakennukset puretaan. Tilalle tulevien kerrostalojen kerrosluku kohoo portaittain suojelurakennuksesta korttelin keskelle. Kainuun Museo pitää hyvänä kerrosluvun porrastamista, joka antaa tilaa säilytettävälle rakennukselle ja jäsentää sen omaksi kokonaisuudeksi korttelin reunalla.

Kaavamuutoksessa ei mainita uudisrakentamisen mahdollisia julkisivumateriaaleja. Julkisivujen ja -materiaalien on sovelluttava korttelin suojeltuun sekä muihin ympärillä sijaitseviin rakennuksiin.



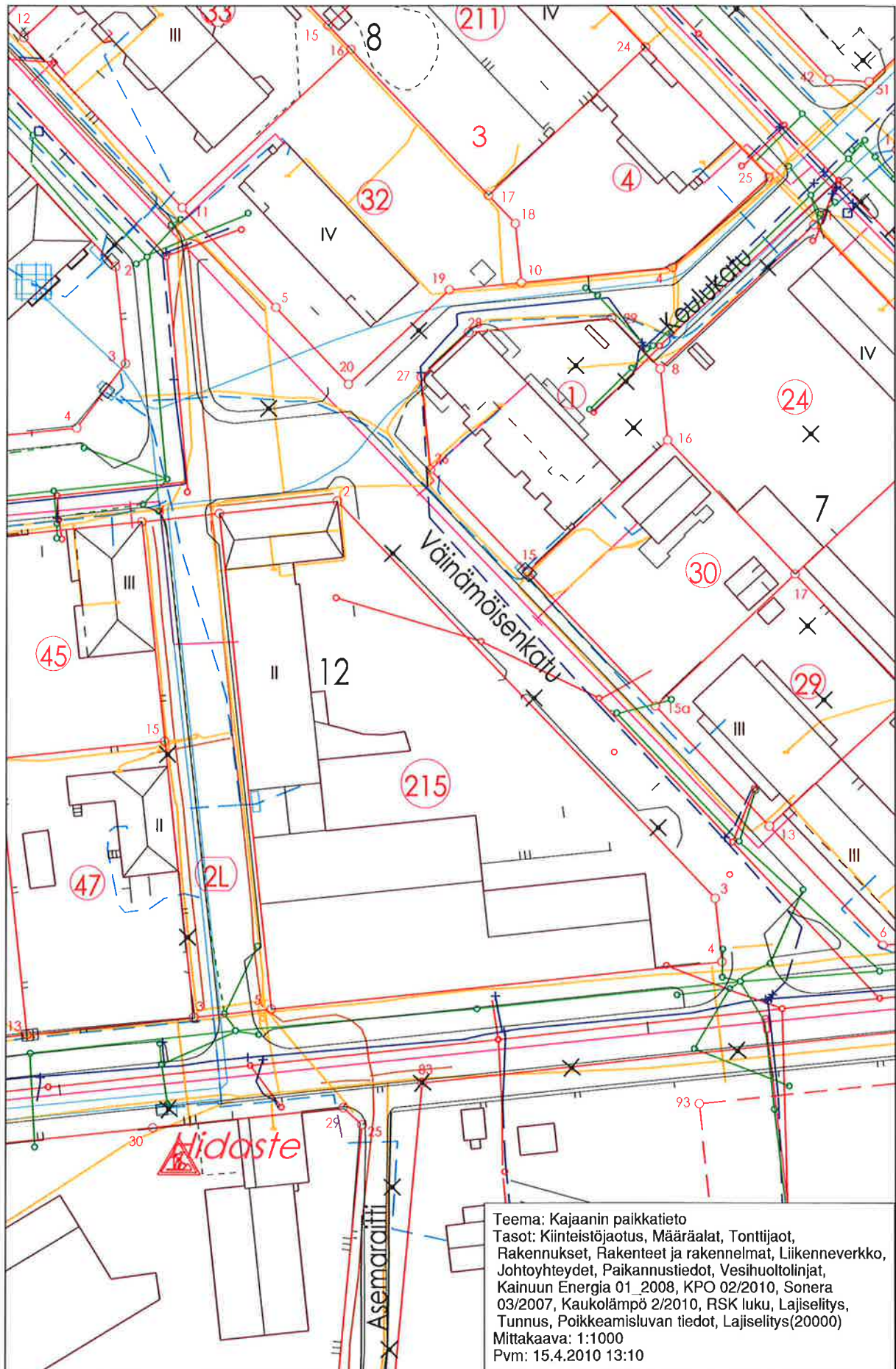
Antti Mäkinen  
Museonjohtaja  
044-710 0450

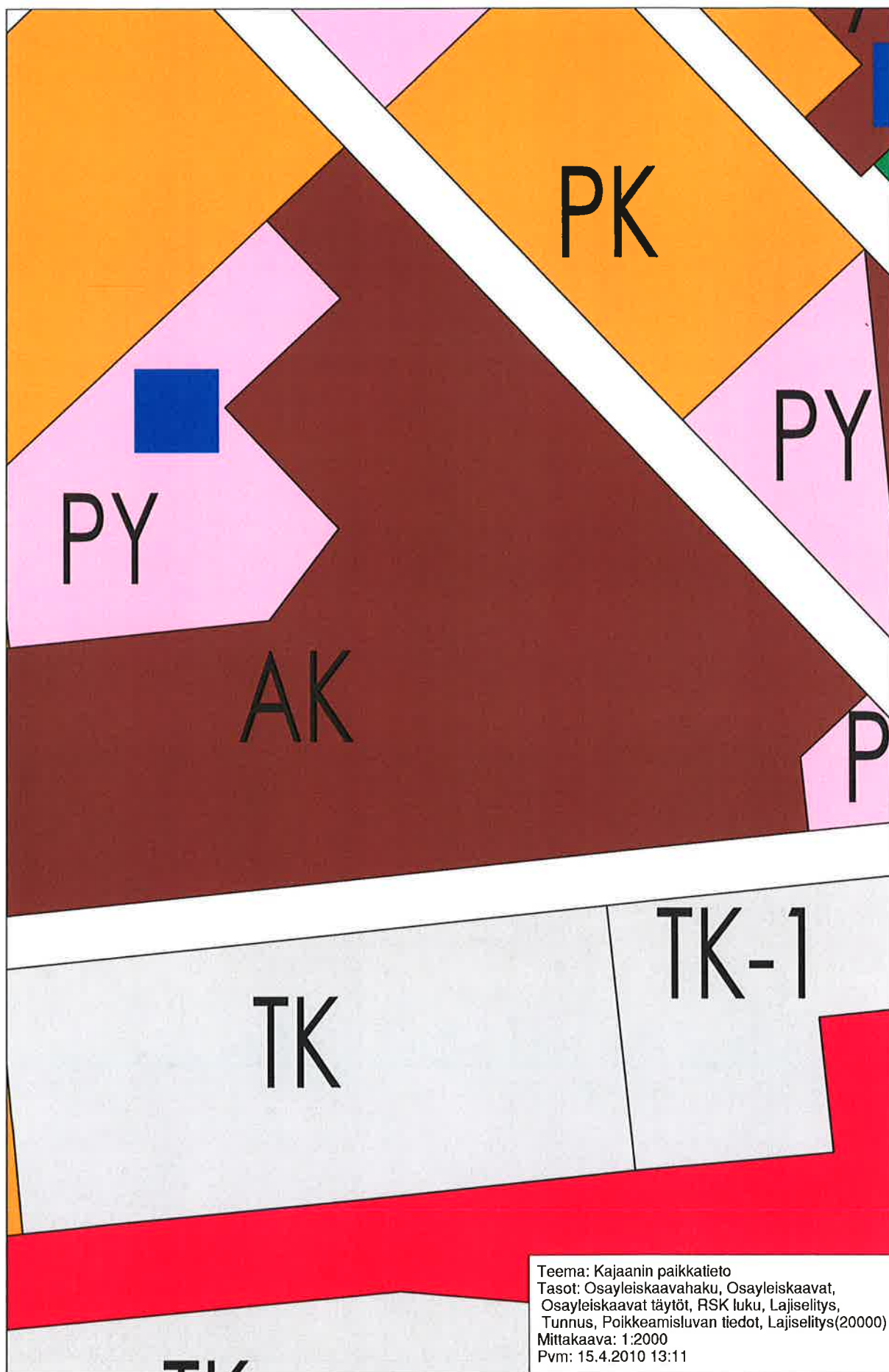


Rauni Laukkanen  
rakennustutkija  
044-170 0444



BlomPictometry 09





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:1500

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 2

KORTTELI 12 JA LIIKENNEALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

LP

Pysäköimisalue

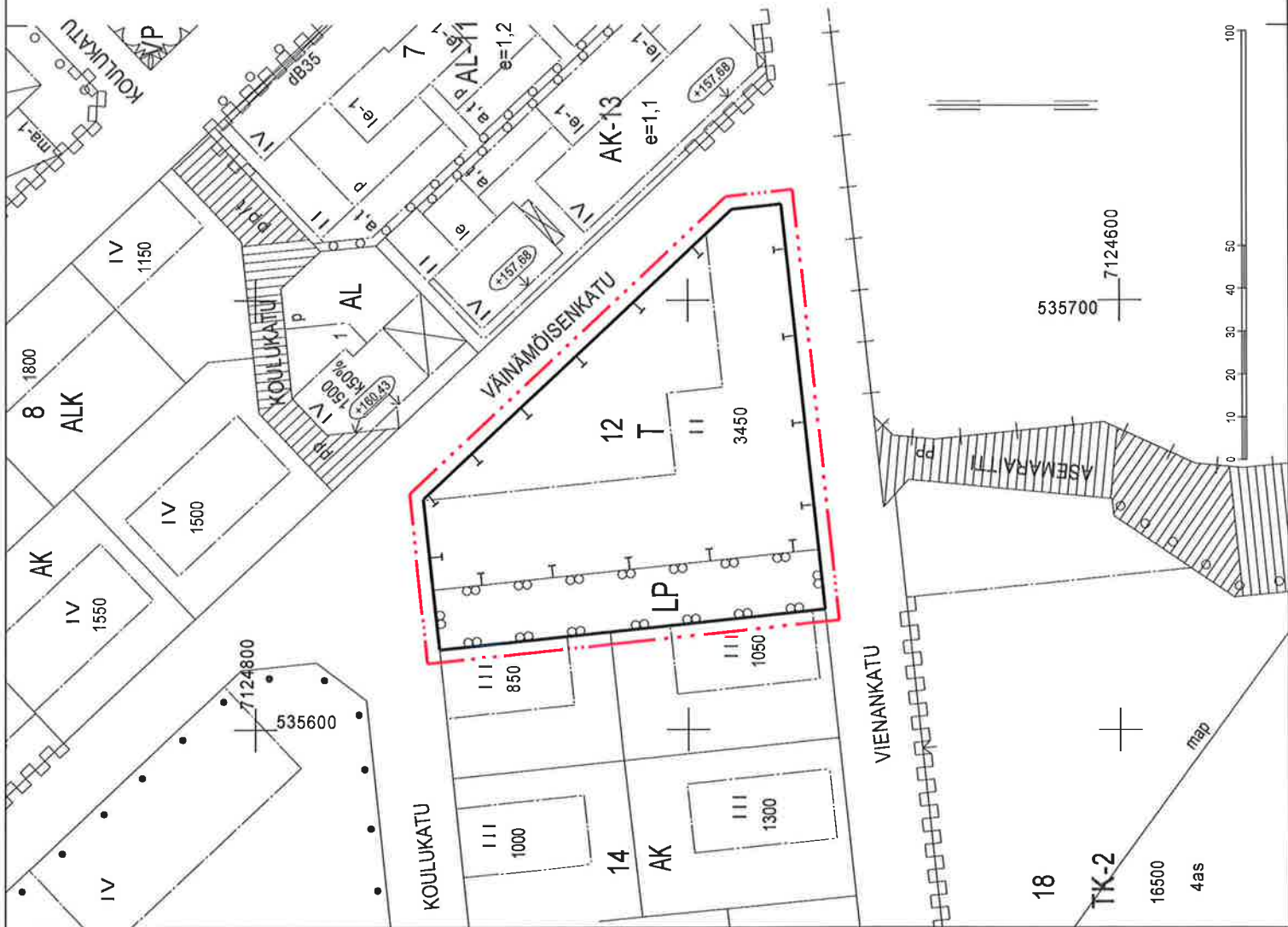
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jonka merkinnät poistetaan.

Otteen voimassa olevasta asemakaavasta oikeaksi todistaa

Kajaani 2.9.2010

Marja Virkkunen

|                                                                                     |          |                            |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|------|
|  |          | KAJAANIN KAUPUNKI          |      |
|                                                                                     |          | YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA |      |
| PM                                                                                  | 2.9.2010 | PIR.Nr                     | 2/10 |
| IK                                                                                  | 1:1500   | PH                         | PH   |
| SUUNN.                                                                              |          | MV                         | MV   |
| PIRT.                                                                               |          |                            |      |
|                                                                                     |          | <i>Pirjo Honkanen</i>      |      |
|                                                                                     |          | PIRJO HONKANEN             |      |
|                                                                                     |          | KAAVOTUSARKKITEHTI         |      |





# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



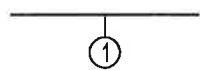
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

12

Korttelin numero.

LUNKANKUJA

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

7280

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 45%

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

k 25%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

V

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



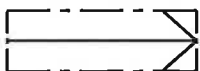
Rakennusala.



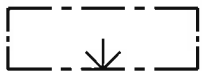
Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.



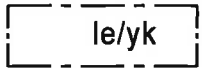
Maanalainen autojen pysäköimispaikka.



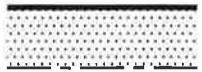
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



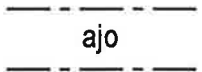
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue.



Istutettava alueen osa.



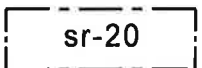
Katu.



Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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-m <sup>2</sup> |
| Toimisto- ja liiketila | 1/50 k-m <sup>2</sup>  |

Tontin 2 rakentamisen yhteydessä on toteutettava tontin omien autopaikkainormin mukaisten autopaikkojen lisäksi 7 autopaikkaa tonttia 1 varten.

### LEIKKI- JA OLESKELUALUE:

Korttelin 12 asuinhuoneistoja varten on varattava vähintään 300 m<sup>2</sup>:n laajuinen yhtenäinen leikki- ja oleskelualue, joka on toteutettava tontin 2 rakentamisen yhteydessä.

KAUKOLÄMPÖÖN LIITTYMISVELVOLLISUUS MRL 57a §:n mukaisesti koskee 2 kaupunginosan korttelia 12.

# ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 12 JA LIIKENNEALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 12 JA KATUALUETTA



**KAJAANIN KAUPUNKI**

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

PVM

3.9.2010

19.1.2011

PIIR.N:o

1/10

MK

1:1000

SUUNN.

PH

PIIRT.

PH

PIRJO HONKANEN  
KAAVOITUSARKKITEHTI

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.  
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS\_GK27\_N2000  
KAUPUNGINGEODEETTI

TIMO SOININEN

SÄILYTYS:

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

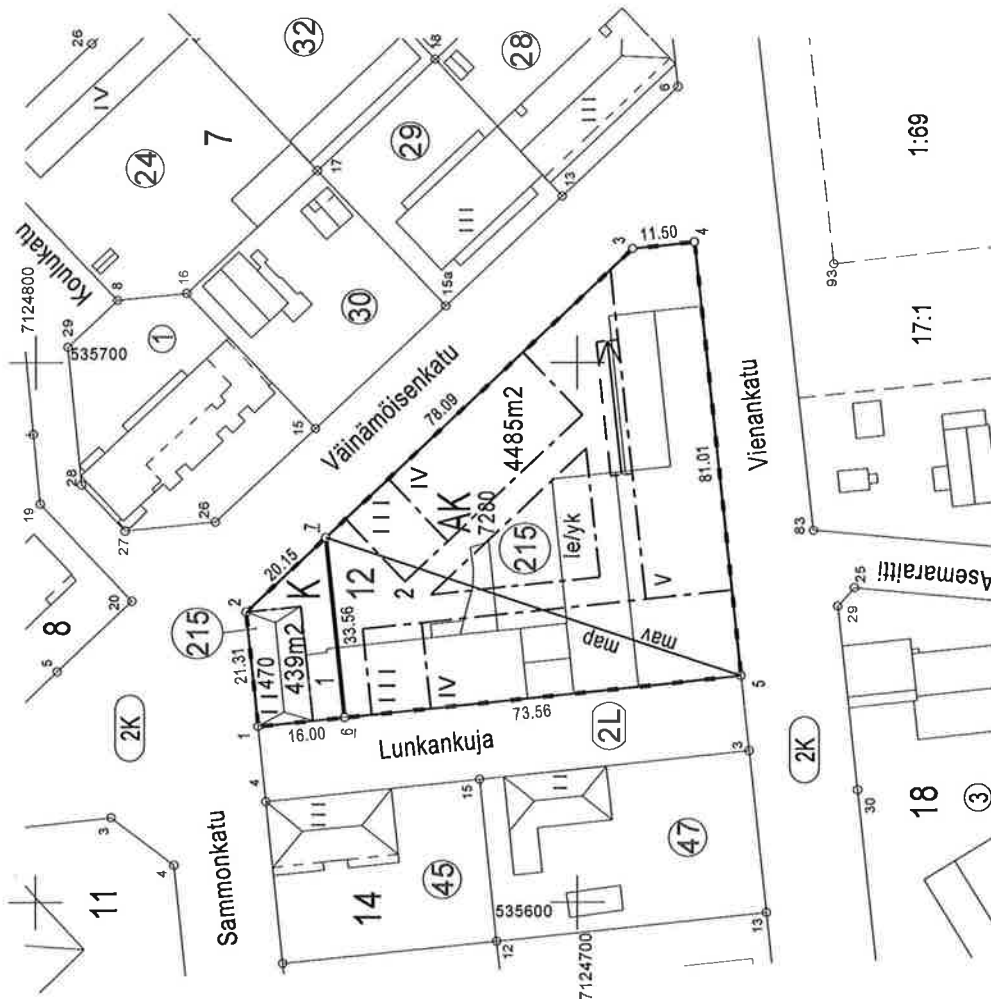
VIRAN PUOLESTA:

TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES

LAINVOIMAINEN:



se invoked in a perspective view. \*\*



KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | Y          | X           |
|-----|------------|-------------|
| 1   | 535632.456 | 7124758.881 |
| 2   | 535653.648 | 7124761.100 |
| 3   | 535721.166 | 7124689.737 |
| 4   | 535722.370 | 7124678.300 |
| 5   | 535641.809 | 7124669.812 |
| 6   | 535634.122 | 7124742.968 |
| 7   | 535667.497 | 7124746.462 |

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

| N:o | Yht.m2 | Osat m2 | Kiinteistö   |
|-----|--------|---------|--------------|
| 1   | 439    | 439     | 205-2-12-215 |
| 2   | 4485   | 4485    | 205-2-12-215 |

| TONTTIAJON MUUTOS                           | KAJAANI                              |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.           | Koordinaattijärjestelmä<br>ETRS_GK27 |
| Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.    | 7 21.8.1919<br>103 23.4.1965         |
| Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.    | 2/12/2 8.4.1943                      |
| Pohjakartan hyväksynyt ja tonttijakon laati | Kiinteistötunnus<br>205-2-12-(1-2)   |
| Lask. HK<br>Piirt. MV<br>Tark. JR           | 2010<br>Timo Soininen                |
| Kaupungin valtuusto hyväksynyt              | Tj-kartta 2/12/3                     |