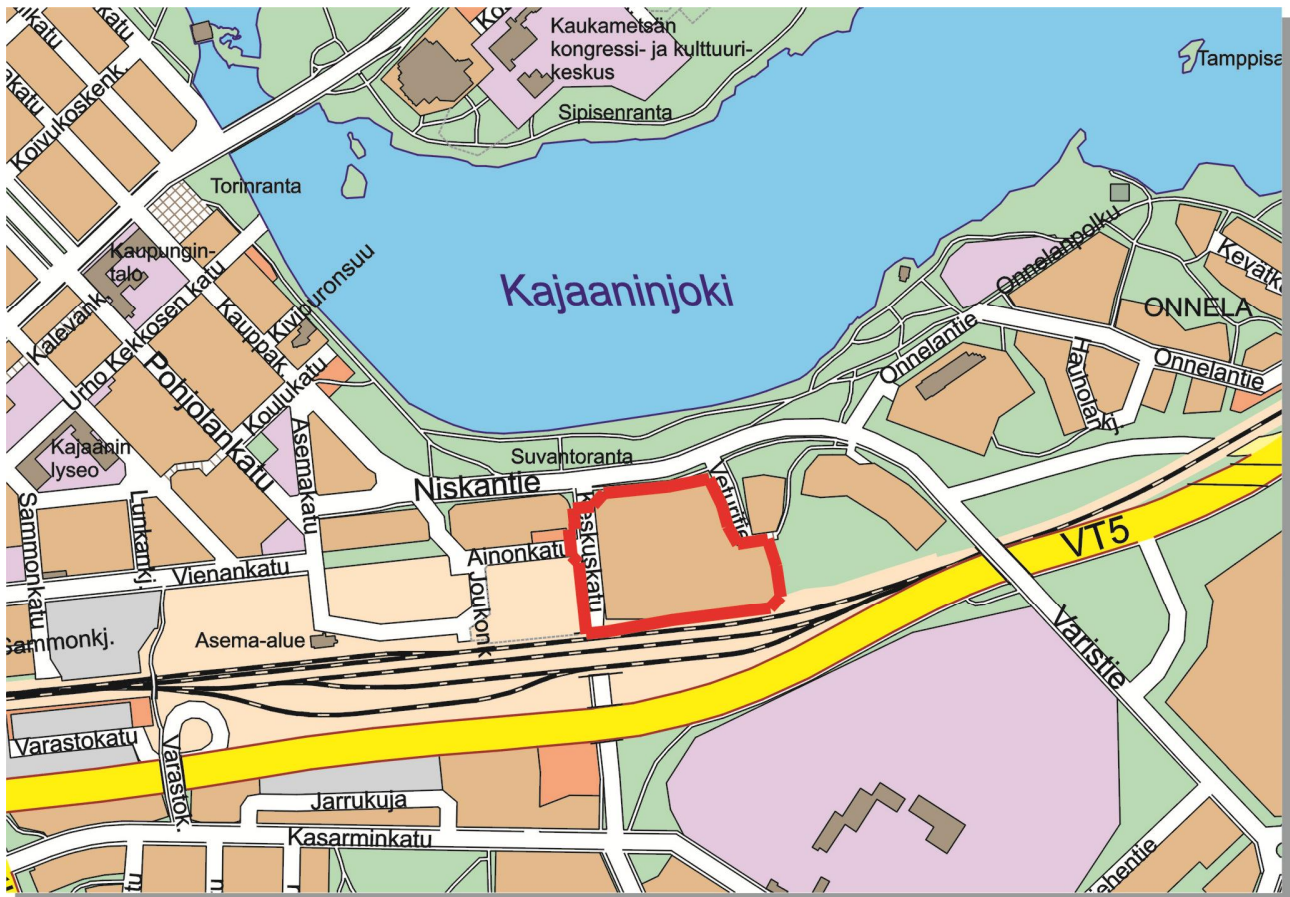




ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 33
SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 33
SEKÄ KATUALUETTA



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen
toimiala
PL 132, 87101 Kajaani

VIREILLETULO	15.9.2011
SELOSTUS	27.10.2011
YMTK	26.10.2011
KH	20.12.2011
KV	30.01.2012

SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - a. Liikennevirasto
 - b. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
3. 4.11. - 5.12.2011 nähtävillä ollut asemakaavakartta

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista

- Kajaanin liikenneturvallisuuksuunnitelma, Tiehallinto 2009
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2005-2007
- Keskustatunnelin liikennemeluolosuhteet, meluselvitys, Ramboll Finland Oy 2008
- Kajaanin Prismän laajennushanke, kaupalliset ympäristövaikutukset, Entrecon 2006

LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö
 - a. viistoilmakuva
 - b. johtokartta
2. Ote Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavasta
3. Poistokartta/ voimassa oleva asemakaava
4. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
5. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Tavoite on laajentaa Prisman/Kodin Terran rautatien puolella olevaa kylmää noutovarastoa niin, että rakennus ylittää Keskuskadun. Aloitteen asemakaavamuutokseen on tehnyt Osuuskauppa Maakunta.

Korttelialueen omistaa Osuuskauppa Maakunta, rautatiealueen Liikennevirasto ja katualueen Kajaanin kaupunki. Osuuskauppa Maakunta on neuvotellut Liikenneviraston kanssa rautatiealueen osan vuokraamisesta kaavamuutoksen toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutos tuli vireille 15.9.2011. Kaavaehdotuksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavamuutokseen liittyy sen toteuttamista koskeva sopimus.

Asemakaavan muutoksella kortteli 33 laajenee noin 480 m² ja sen Keskuskadun päällä oleva uloke noin 600 m² rautatiealueelle päin. Laajennusalueelle voi rakentaa yksikerroksisen varistorakennuksen, jonka läpi kulkee huoltoliikenneväylä. Prisma/ Kodin Terra -kokonaisuuden rakennusoikeus ei muutu. Prisman tontin rakennusaloja ja muita kaavamääräyksiä tarkistetaan.

Kaavamuutos poikkeaa keskustaajaman vahvistetusta osayleiskaavasta niin, että rakentaminen ulottuu katualueen päälle. Keskuskadun yläpuolelle tämä asemakaavamuutos sallii kuitenkin vain vähäisen lisärakentamisen jo toteutettuun verrattuna. Kaavamuutoksen sallima laajennus lisää hakijan varastotilaa. Vaikutukset kaupunkikuvaan eivät ole merkittävät.

Asemakaavan muutoksella Keskuskadun liikennetunnelissa rautatiesillan pohjoispuolella oleva valoaukko poistuu. Tunnelin rakentamista koskevat asemakaavan yleiset määräykset tähtäävät tunnelin käytön turvallisuuteen ja terveellisyyteen.

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon ja kaavamuutoksen toteuttamista koskevan sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alueelle voi rakentaa [kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi](#).

LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue sijaitsee n. 0,8 km:n etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon Prisman/Kodin Terran, rautatien ja Keskuskadun alueella (kartta 1a).

Korttelissa 33 on v. 1994 rakennettu ja vv. 2000, 2007 ja 2009 laajennettu/ muutettu päivittäistavaraa myyvä vähittäiskaupan suurmyymälä ja tiilestä v. 1925 rakennettu entinen veturitalli, joka on kunnostettu kausimyymäläksi ja varastoksi.

Viimeisen laajennuksen yhteydessä Prisman rakennus ulotettiin Keskuskadun päälle, ja sen yhteyteen kortteleihin 23 ja 90 Keskuskadun länsipuolelle ja Ainonkadun päälle rakennettiin suurmyymälän laajennusosana Kodin Terra. Kokonaisrakennusoikeudesta on käyttämättä yli 10 000 k-m².

Muodostuneen suuryksikön huoltoliikenne tapahtuu muuhun liikenteeseen sekoittumatta Veturitien kautta ja Keskuskadun ylittäen.

Viimeisen laajennuksen yhteydessä Keskuskadulle ja Ainonkadulle muodostui liikennetunneli, jonka olosuhteista on pyritty huolehtimaan rakentamalla asemakaavamääräysten mukaisesti - turvallisuus, terveellisyys, ympäristön laatu ja kestävyys, liikennemelun vaimentaminen, kaiun vähentäminen, ilmastoinnin tehokkuus ja riittävä valaistus huomioiden.

Keskuskatu on kokoojakatu, joka on osa paikallisliikenteen linja-auto-, jakelu- ja kevyen liikenteen reitistöä. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h. Liikennemäärä Keskuskadulla on vuosina 2003, 2005 ja 2007 ollut 7050, 7150 ja 8600 ajon/vrk.

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin (kartta 1b). Korttelialueen laajenemisalueella on sähkö- ja puhelinkaapeleita sekä vesijohdot-, jätevesi- ja hulevesiviemäriinjat, joiden kaikkien tarkkaa sijaintia ei ole tiedossa. Rakennettaessa alueelle kaapelit ja putket tulee suojata, ja asentaa varaputkitus kaapelien mahdollista uusimista varten.

Korttelialueen omistaa Osuuskauppa Maakunta, rautatiealueen Liikennevirasto ja katualueen Kajaanin kaupunki. Osuuskauppa Maakunta on neuvotellut Liikenneviraston kanssa rautatiealueen osan vuokraamisesta kaavamuutoksen toteuttamiseksi.

Suunnittelutilanne

Valtioneuvoston päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan marraskuussa 2001 ja tarkistetut muutokset 1.3.2009. Tällä asemakaavan muutosalueella ei ole VAT -kohteita.

Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on saanut lainvoiman 5.5.2009.

Maakuntakaavassa kaava-alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta C, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi-, ja vapaa-ajan palveluja ja asumista. 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 yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta PK, rautatieliikenteen aluetta LR ja kokoojakatua.

Alueella on voimassa 1.4.2008 hyväksytty asemakaava (kartta 3). Siinä kortteli 33 on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM. Rakennusoikeutta on 20000 k-m², ja kerrosluku I-III. Rakennuksen alle saa sijoittaa maanalaisen autojen pysäköinnin. Tontilla on pysäköintipaikka, ajoluiska maanalaisiin tiloihin, alue jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja alueen sisäinen huoltoväylä.

Keskuskadun päällä on korttelin 33 uloke, jonka alla olevan liikenneväylän vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,80 m kadun pinnasta. Ulukkeelle saa rakentaa 5500 k-m² kahteen kerrokseen sekä alueen sisäisen huoltoväylän.

Tontilla on lisäksi ns. vanhalle veturitallille rakennusala, jossa rakennusoikeus on 1000 k-m² ja kerrosluku lu1/2 sekä suojelumääräys sr-16:

"Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa kuin erittäin pakottavista syistä. Rakennusta saa korttelialueen pääkäyttötarkoituksen lisäksi käyttää kokous-, näyttely-, harraste- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tiloina. Rakennukseen saa tehdä käyttökelpoisuutta parantavia muutoksia, jotka eivät muuta sen luonnetta. Autopaikkavaatimus yleisten määräysten mukaan."

Asemakaavan yleiset määräykset koskevat autopaikkoja, maaperän kunnostamista, muodostuvan liikennetunnelin rakentamista, liikennemelua ja valaistusta, maanalaista tilaa, rakentamista rautatien läheisyyteen ja museoviranomaiselta pyydettävää lausuntoa.

Kaavamuutosalueella oleva osa Keskuskatua muodostaa liikennetunnelin, jonka rakentamista asemakaavan yleiset määräykset ohjaavat. Keskuskadun päällä olevalla ulukkeella on väylä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle, joka on toteutettu. Osa kaavamuutosalueesta on voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealuetta LR.

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 13.9.2011. Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Osuuskauppa Maakunta on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi niin, että Prisma/Kodin Terra –myymälöiden kylmää noutovarastoa voitaisiin laajentaa ulukkeena Keskuskadun yli.

Asemakaavahanke tuli vireille 15.9.2011. Kaavaehdotuksen laati ympäristö- teknisen toimialan maankäyttöpalvelut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 1) mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa.

Edellistä asemakaavanhanketta varten tehtiin selvitykset keskustatunnelin liikennemeluolosuhteista ja Kajaanin Prisman laajennushankkeen ympäristövaikutuksista. Nämä selvitykset ovat myös tämän asemakaavamuutoksen taustaselvityksiä.

Kaavamuutosta varten kartoitettiin rautatiealueella olevat uusin junaraide, kaapelikaivo ja maanpinnalla näkyvä kaapelikouru, valomaston antura ja sadevesiviemäri.

Korttelialueen laajenemisaalueella on sähkö- ja puhelinkaapeleita sekä vesijohdot-, jätevesi- ja hulevesiviemäriinjat, joiden kaikkien tarkkaa sijaintia ei ole tiedossa. Rakennettaessa alueelle kaapelit ja putket tulee suojata, ja asentaa varaputkitus kaapelien mahdollista uusimista varten.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Liikennevirastolta (liite 2a) ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta (liite 2b). Kaavamuutokseen liittyy sen toteuttamista koskeva maankäytösopimus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoite on laajentaa Prisman/Kodin Terran rautatien puolella olevaa kylmää noutovarastoa niin, että rakennus ylittää Keskuskadun.

Kaupungin tavoite on taata Keskuskadun liikennetunnelin käyttäjien turvallisuus ja terveellisyys.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella (kartta 4) kortteli 33 laajenee noin 480 m² ja sen Keskuskadun päällä oleva uloke noin 600 m² rautatiealueelle päin. Laajenusalueelle voi rakentaa yksikerroksisen varastorakennuksen, jonka läpi kulkee huoltoliikenneväylä. Prisma/ Kodin Terra -kokonaisuuden rakennusoikeutta on käyttämättä, joten rakennusoikeus ei muutu.

Prisman tontin rakennusaloihin ja muihin kaavamääräyksiin tulee vähäisiä tarkistuksia, mm. yksikerroksinen rakennusala laajenee ja yleisiä määräyksiä tarkennetaan. Koska rakennuksen alla oleva pysäköintitaso on toteutettu Niskantien katutasoon, asemakaavamääräys maanalaisesta autojen pysäköintipaikasta (map) ja siihen liittyvät viittaukset poistuvat.

Korttelin 33 ja sen ulokkeen rautatiealueeseen rajoittuvalle rajalle on rakennettava aita. Rakennettaessa tai korjattaessa rakennuksia ja rakennelmia rautatien läheisyydessä on niiden suunnitteluvaiheessa pyydettävä lausunto Liikenneviraston valtuuttamalta sähkörata-asiantuntijalta. Rautatieliikenteestä

mahdollisesti aiheutuva tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja tärinälle herkkien työpaikkatoimintojen sijoittelussa.

Asemakaavan muutoksella Keskuskadun liikennetunnelissa rautatiesillan pohjoispuolella oleva valoaukko poistuu. Asemakaavan yleiset määräykset ohjaavat rakentamista niin, että turvallisuus, terveellisyys, ympäristön laatu ja kestävyys, liikennemelun vaimentaminen, kaiun vähentäminen, ilmastoinnin tehokkuus ja riittävä valaistus tulee huomioiduksi suunnittelussa ja rakentamisessa.

Vaikutukset

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät kaavamuutosalueella ja muodostuvassa liikennetunnelissa.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia. Kaavamuutos poikkeaa keskustaajaman vahvistetusta osayleiskaavasta niin, että rakentaminen ulottuu katualueen päälle. Keskuskadun yläpuolelle tämä asemakaavamuutos sallii kuitenkin vain vähäisen lisärakentamisen jo toteutettuun verrattuna.

Kaavamuutoksen sallima laajennus on pieni eikä se vaikuta Kajaanin kaupan rakenteeseen. Vähittäiskaupan suuryksikön huoltoliikenne tapahtuu edelleen muuhun liikenteeseen sekoittumatta Veturitien kautta. Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä eikä sen käytön tehostaminen lisää merkittävästi liikennettä. Kaavamuutoksen sallima laajennus ei ole niin merkittävä, että siitä pitäisi pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Asemakaavan yleiset määräykset Keskuskadun tunnelin rakentamiseen tähtäävät tunnelin käytön turvallisuuteen ja terveellisuuteen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. melutason kehitystä ym. ympäristöhäiriöitä, kerrosalan toteutumista, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä ja taloudellisia seikkoja.

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon (kartta 5) ja kaavamuutoksen toteuttamista koskevan sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Alueelle voi rakentaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kajaanissa 27. päivänä lokakuuta 2011



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Ehdotukset asemakaavaksi ja sitovaksi tonttijaoksi ovat olleet julkisesti nähtävänä 4.11.-5.12.2011. Nähtävilläoloaikana ehdotuksia vastaan ei jätetty muistutuksia.

Koska rakennuslain - jonka voimassa ollessa laadittiin Prisma-marketin ensimmäinen asemakaavamuutos - ja nyt voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan määritelmä rakennuksen kerroksesta ja siihen liittyvä rakennusoikeuden laskutapa poikkeavat toisistaan, kaavakarttaan on

- lisätty yleinen määräys: "Maantasokerroksessa olevaa autopaikoitus- aluetta ei lasketa kerrosalaan", jonka tarkoitus on säilyttää asemakaavan sallima rakennusoikeus ennallaan ja
- korjattu rakennusaloja ja kerroslukuja niin, että jäljellä olevan rakennusoikeuden joustava käyttäminen on mahdollista.

Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkistuksia, jotka eivät aiheuta asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Kajaanissa 28. päivänä marraskuuta 2011



Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	21.09.2011
Kaavan nimi	Prisman laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.09.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3391	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3391

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	3,3391	100,0	26500	0,79	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,9284	87,7	26500	0,90	0,0480	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4107	12,3	0		-0,0480	0
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	0,0000		0	-1,4644	0

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3391	100,0	26500	0,79	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,9284	87,7	26500	0,90	0,0480	0
KM	2,9284	100,0	26500	0,90	0,0480	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4107	12,3	0		-0,0480	0
Kadut	0,4107	100,0	0		0,0000	0
LR	0,0000		0		-0,0480	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

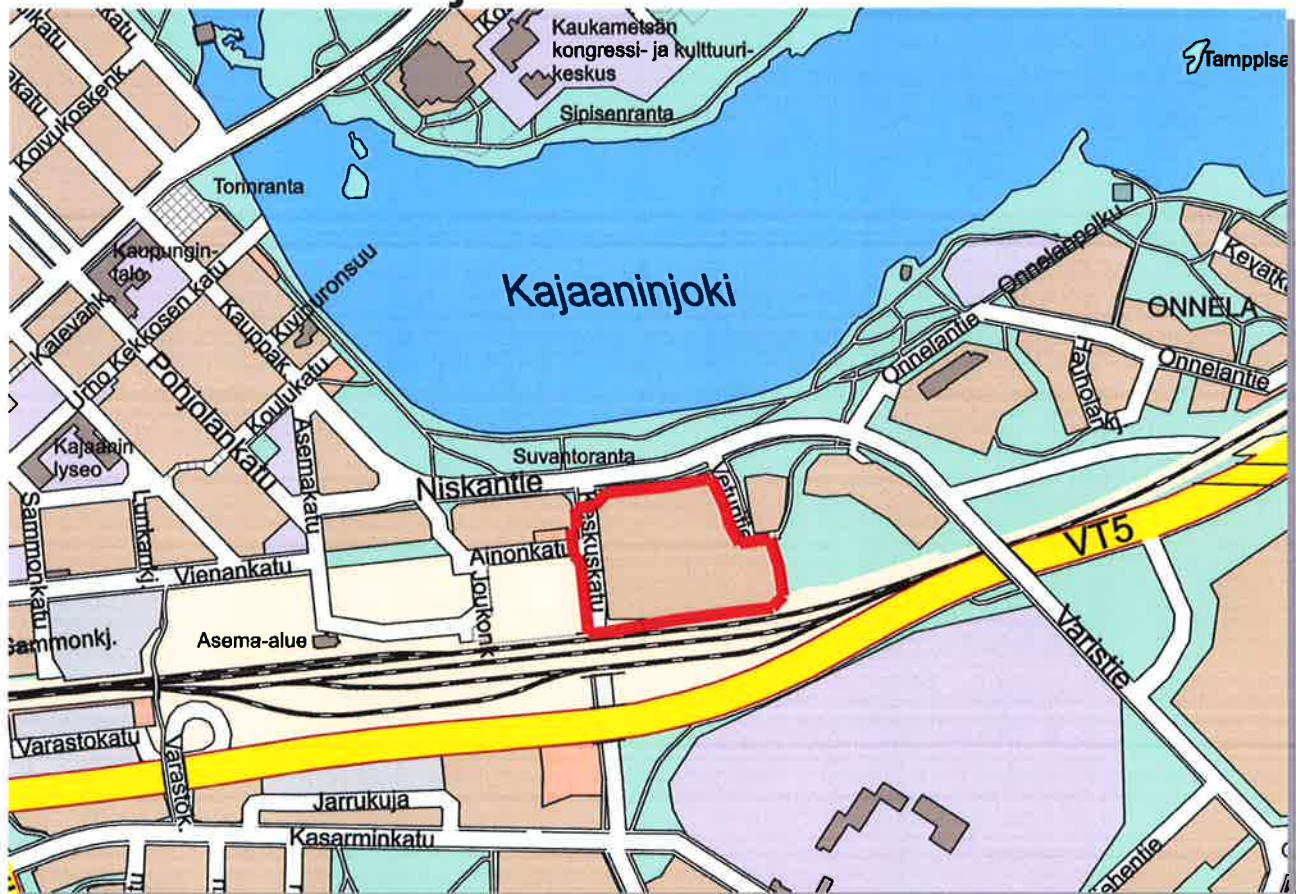
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		0	-1,4644	0
map	0,0000		0	-1,4644	0

ASEMAKAAVAN MUUTOS

PRISMAN LAAJENNUS

Kajaani 2. kaupunginosa kortteli 33 sekä liikenne- ja katualuetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kartaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos on vireillä Prisma-marketin tontilla sekä rautatien ja Keskuskadun alueella n. 0,8 km kaakkoon kaupungin ydinkeskustasta.

Tavoitteet

Tavoite on vähentää Prisma/Kodin Terran ulkovarastointitarvetta laajentamalla rautatien puolella olevaa kylmää noutovarastoa niin, että rakennus ylittää Keskuskadun.

Suunnittelun lähtökohdat

Osuuskauppa Maakunta on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

Kaavamuutoksen yhteydessä neuvotellaan sen toteuttamista koskeva maankäytösopimus.

Kainuun maakuntakaavassa alue on Kajaanin keskustatoimintojen aluetta C, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

Kajaanin keskustaajama 2015 osayleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta PK, rautatieliikenteen aluetta LR ja katualuetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, rautatiealuetta LR ja katualuetta.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Ennen asemakaavan muutoksen vireille panoa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta ilmenee kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistumismahdollisuudet kaavaprosessin eri vaiheissa ja asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituskatsauksessa esitetyllä tavalla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Kaavoituskatsaus > Asemakaavoitus.

Osalliset

Asemakaavan muutokseen voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat

Osuuskauppa Maakunta, Liikennevirasto, Kajaanin kaupunki

Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät
Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt

Kajaanin keskikaupungin asukkaat ry, Lehtikan-
kaan asukasyhdistys ry

Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, E.ON Kainuun
Sähköverkko Oy, Kajaanin Lämpö Oy, Kaisanet
Oy, Eltel Networks Pohjoinen Oy/ TeliaSonera
Finland Oyj

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, maankäyttö ja ympä-
ristö sekä kunnallistekniikka –tulosalueet

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus,
kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Liikennevirasto, Oulun Ely-
keskus

Yhteystiedot

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala

PL 132, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

MAANKÄYTTÖPALVELUT:

Kaavoitusarkkitehti Pirjo Honkanen
p. 044 7100 640

KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen
p. 044 7100 034

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja KotiseutuPlus -lehdessä. Asemakaavojen etenemistä voi seurata Kajaanin kaupungin internet-sivuilla www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaava-hankkeet > Asemakaavat.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta ulottuvat myös ympäristöön. Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia.

Vaihtoehdot:

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0. Asemakaavan muutos ei toteudu
1. Asemakaavan muutos toteutuu edellä mainit-
tujen tavoitteiden mukaisesti

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto, 2009
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2005-2011
- Keskustatunnelin liikennemeluolosuhteet, melusselvitys 3.7.2008 Ramboll Finland Oy
- Asemanseudun 1. vaiheen katujärjestelyt, rakennussuunnitelma, suunnitelmakartta; valaistus ja kaapelointi, Ramboll 11.4.2008
- Kajaanin Prisman laajennushanke, kaupalliset ympäristövaikutukset, 14.9.2006 Entrecon

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen pohjaksi.



Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU

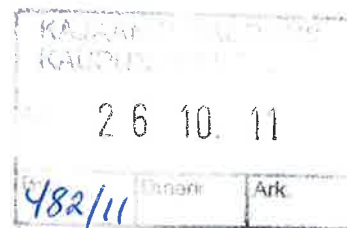
PRISMAN LAAJENNUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin ilmoitustaulu 15.9.2011 Lehti-ilmoitus KotiseutuPlus 15.9.2011 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon maankäyttöpalveluissa, pääkirjaston lukusalissa ja netissä www.kajaani.fi > Ajankohtaista > Kaavahankkeet > Asemakaavat, sekä syksystä 2011 lähtien kaupungintalon Infossa	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Syksy 2011
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa: nähtävällepanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja KotiseutuPlus Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	2011-2012
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	2012
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja KotiseutuPlus Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös. Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
Valitukset käsitellään Oulun hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja KotiseutuPlus		
Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon maankäyttöpalveluissa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla sekä myöhemmin syksyllä 2011 kaupungintalon Infossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

Kajaanin kaupunki
ympäristötekniinen toimiala
maankäyttöpalvelut
PL 132
87101 Kajaani



Lausuntopyyntönnä 30.9.2011

Prisman / Kodinterran varastoalueen laajennusta koskeva asemakaavamuutos, Kajaani

Kajaanin kaupunki on pyytänyt kirjeellä 30.9.2011 Liikenneviraston lausuntoa Prismen / Kodin Terran aloitteesta vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta rautatiealueella Kajaani. Prisma / Kajaanin Terra on laajentamassa varastoaluettaan nykyiselle rautatiealueelle ja on neuvotellut alueen (n. 480 m²) vuokraamisesta tai mahdollisesta ostamisesta Liikennevirastolta.

Alueella on voimassa 1.4.2008 hyväksytty asemakaava. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa Prismen / Kodin Terran rautatien puolella olevaa kylmää noutovarastoa niin, että rakennus ylittää Keskuskadun. Kaavamuutoksella pieni osa rautatiealueesta liitetään olemassa olevaan liikerakennusten kortteli-alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Liikennevirasto edellyttää, että asemakaavan yleisenä määräyksenä oleva lauseke: *"Rakennettaessa tai korjattaessa rakennuksia rautatien läheisyydessä on pyydettävä lausunto sähkörata-asiantuntijalta."* korjataan muotoon: *"Rakennettaessa tai korjattaessa rakennuksia ja rakennelmia rautatien läheisyydessä on niiden suunnitteluvaiheessa pyydettävä lausunto Liikenneviraston valtuuttamalta sähkörata-asiantuntijalta."*

Liikennevirasto

Matti Levomäki
kunnossapitoyksikön päällikkö

Teemu Poussu
kunnossapidon aluepäällikkö

Tiedoksi

Liikennevirasto (Jouko Nurmilaukas)



Kajaanin kaupunki
Ympäristötekhninen toimiala
PL 132
87101 KAJAANI

LAUSUNTO

1 (1)

19.10.2011

963/2011/POP/2

KAJAANIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS		
Saap: 21.10.11		
Dnro 982/11	Dmerk.	Ark.

Asemakaavan muutos Varastokatu, Kajaani

Kajaanin kaupunki on pyytänyt lausuntoa Prisman/Terran laajennukseen liittyvästä asemakaavaehdotuksesta. Kaavoitettava alue ei rajoitu maantieteelliseen.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Yksikön päällikkö
Liikennejärjestelmä

Timo Mäki

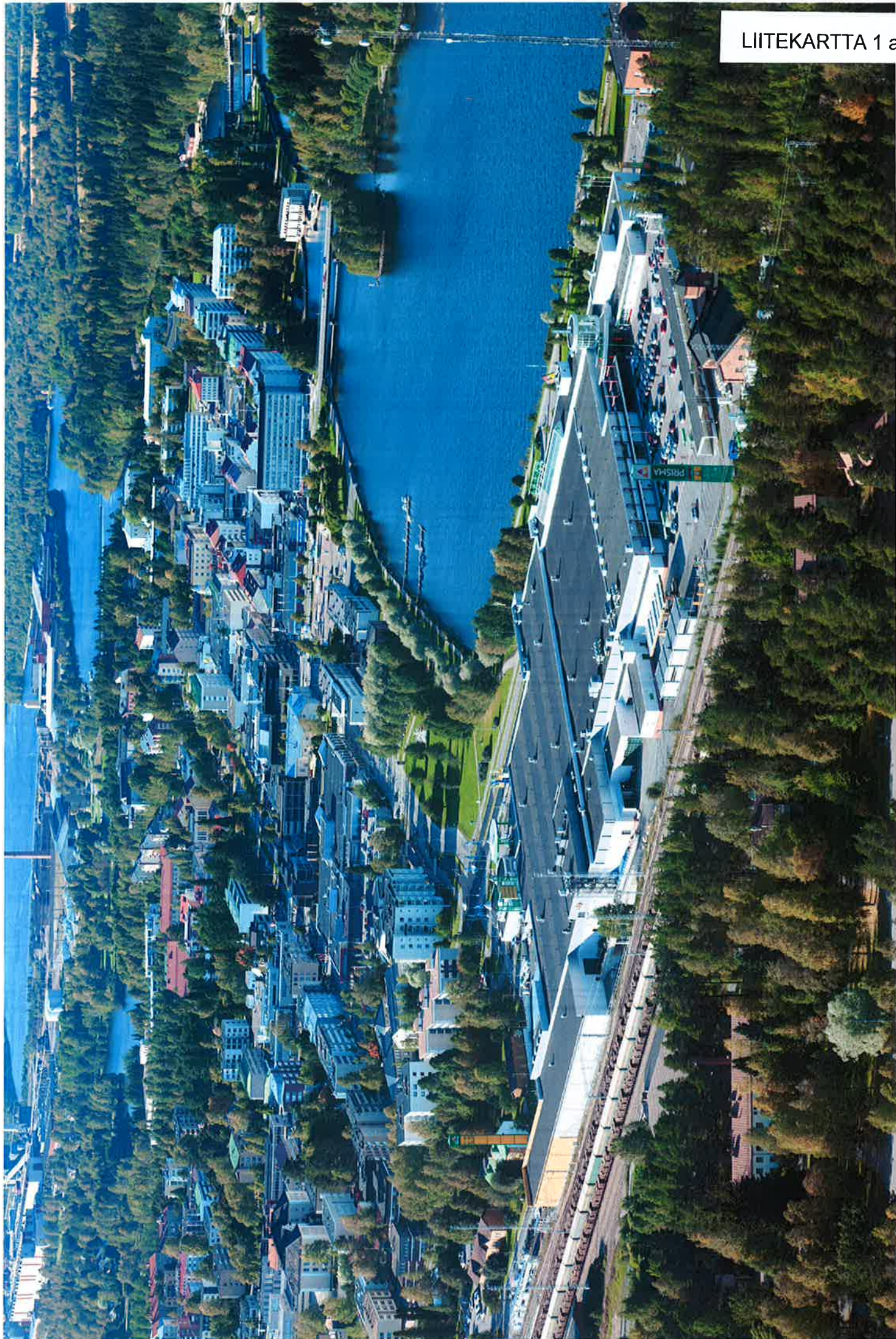
Tienpidon asiantuntija

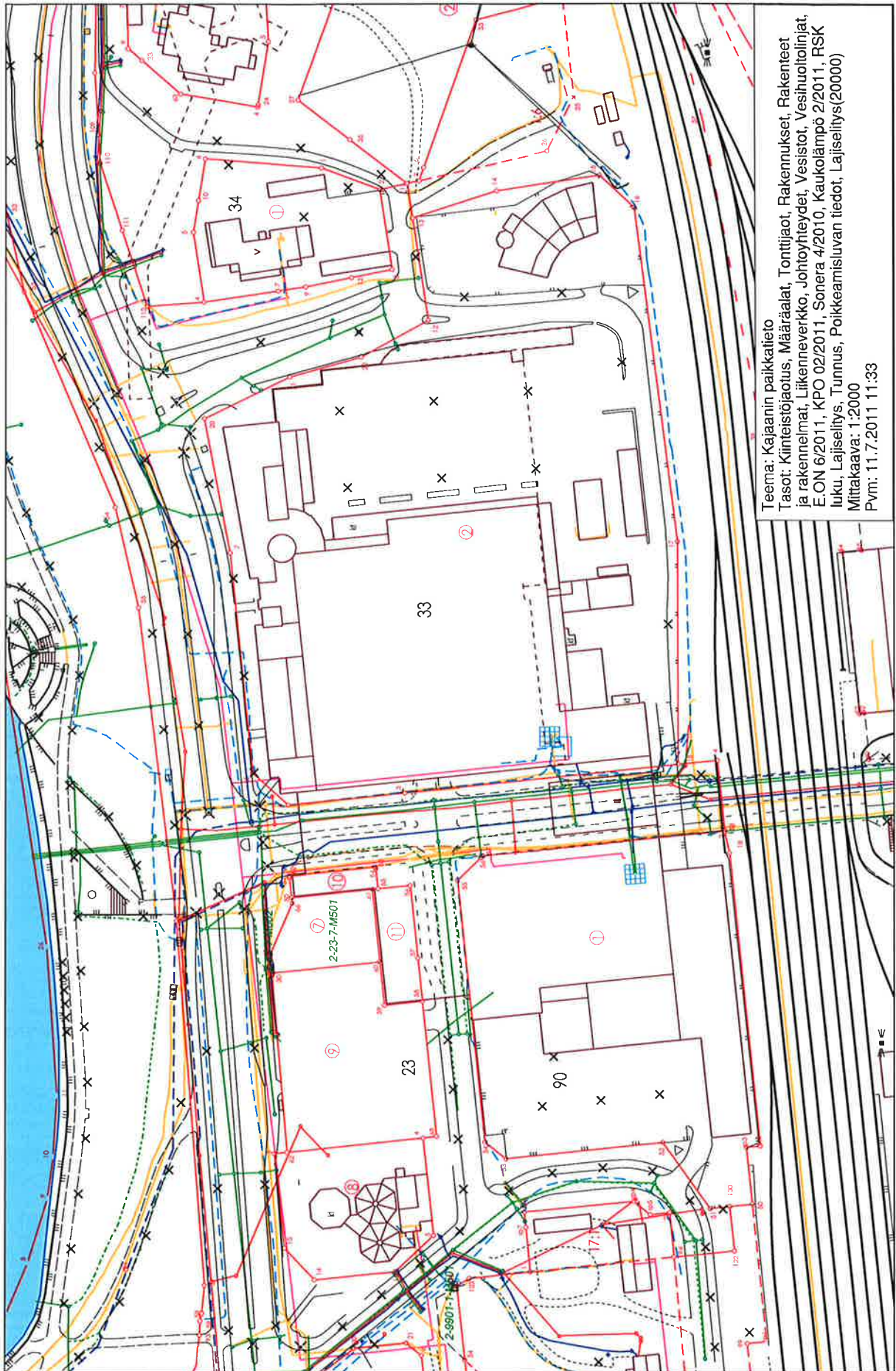
Jussi Sääskilahti

TIEDOKSI

Kainuun ELY, Heino Heikkinen, Jussi Sääskilahti, arkisto

Sääskilahti Jussi







OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



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



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

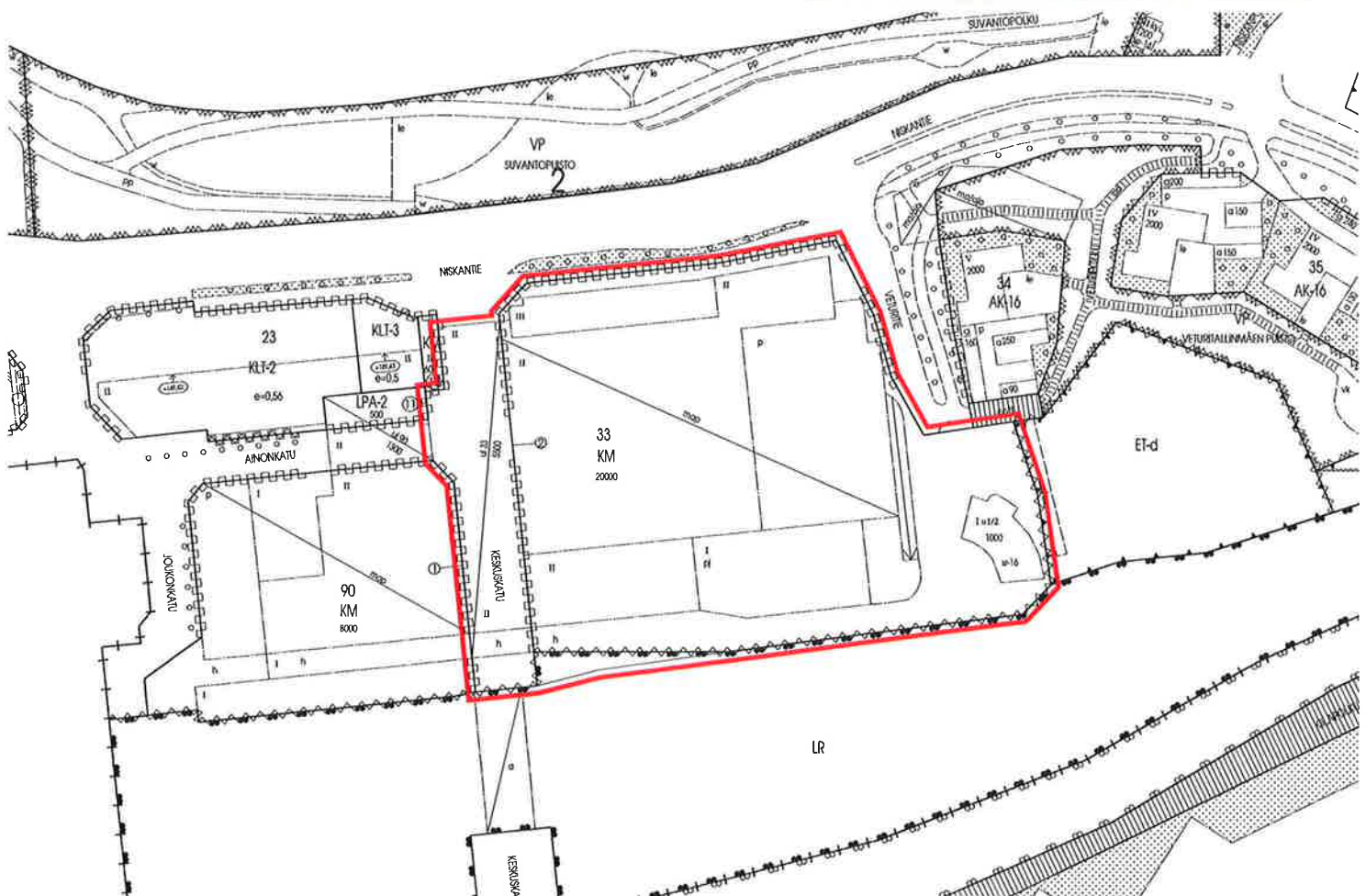
2 KAUPUNGINOSA

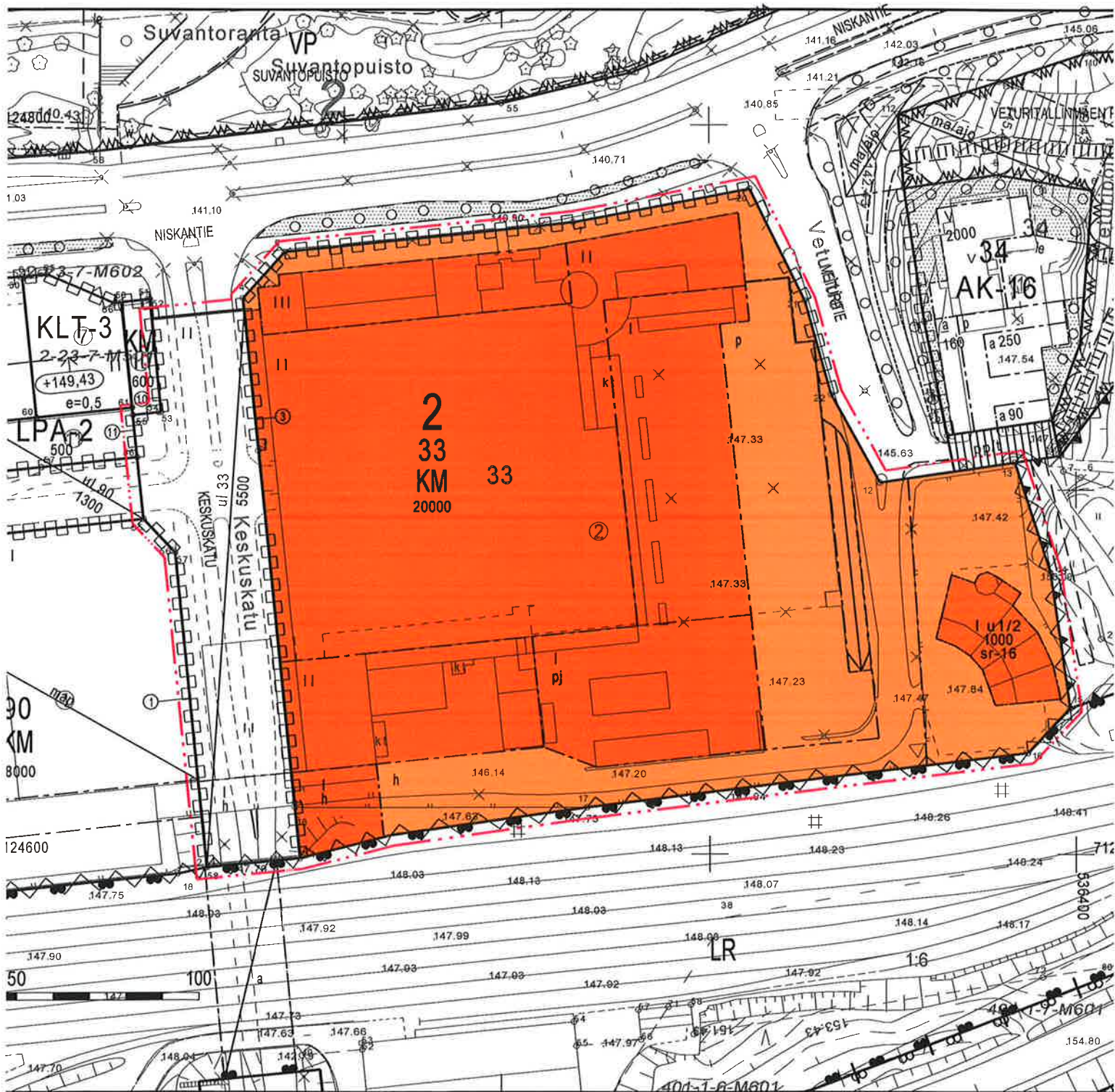
KORTTELI 33 SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

Otteen ajantasa-asetmakaavasta oikeaksi
todistaa Kajaanissa 20.9.2011

S. Marketta Moilanen
S. Marketta Moilanen

		KAJAANIN KAUPUNKI	
		YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA	
PyM			
PAR N:o	8/11		
UK			
SUUNN			
PIRT.	SMM		
		<i>Pirjo Honkanen</i> PIIRJO HONKANEN KAAVOTUSARKKITEHTI	





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



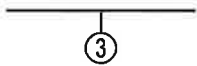
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

33

Korttelin numero.

KESKUSKATU

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

5500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

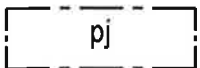
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

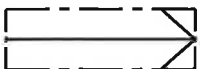
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



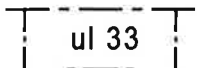
Rakennusala.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



Ajoluiska.



Liikenneväylän ylittävä kortteliin 33 kuuluva uloke. Katu- ja LPA-alueille saa sijoittaa niiden yläpuolelle rakennettavien ulokkeiden vaatimia rakenteita, kuten perustukset sekä pilareita ja seiniä yhteistoiminnassa kadun pitäjän ja alueen haltijan kanssa. Ulokkeen alla olevan liikenneväylän vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3.80 m kadun pinnasta.

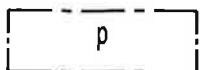


Katu.



h

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.



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

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 kevyen liikenteen 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.

Rakennettaessa tai korjattaessa rakennuksia ja rakennelmia rautatien läheisyydessä on niiden suunnitteluvaiheessa pyydettävä lausunto Liikenneviraston valtuuttamalta sähkörata-asiantuntijalta.

Asemakaava-alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja tärinälle herkkien työpaikkatoimintojen sijoittamisessa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

2 KAUPUNGINOSA

KORTTELI 33 SEKÄ LIIKENNE- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

2 KAUPUNGINOSA KORTTELI 33 SEKÄ KATUALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

SÄILYTYS:

PVM	27.10.2011				
PIIR.N:o	7/11	 PIRJO HONKANEN KAAVOITUSARKKITEHTI			
MK	1:1000				
SUUNN.	PHo				
PIIRT.	PHo				

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

VIRAN PUOLESTA: TUIJA AARNIO, KAUPUNGINLAKIMIES

POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 1284/1999 MUKAINEN.
POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS_GK27_N2000
KAUPUNGINGEODEETTI

LAINVOIMAINEN:

TIMO SOININEN

