



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>ALY</b>         | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.  |
|                    | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.   |
|                    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.   |
|                    | Osa-alueen raja.   |
|                    | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  |
| <b>2 KES 95</b>    | Kaupungin- tai kunnanosan numero.  |
| <b>2 KES 95</b>    | Kaupungin- tai kunnanosan nimi.  |
| <b>2 KES 95</b>    | Korttelin numero.  |
| <b>TERVARAITTI</b> | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  |
| <b>40</b>          | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.   |
| <b>k 50% I</b>     | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta I kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Liike- ja toimistotiloista tulee olla yhteys katu- tai kevyelle liikenteelle varatulle alueelle. |
| <b>tepa 0%</b>     | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tehostettuun palveluasumiseen.  |
| <b>rto</b>         | Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakennustapaohje.   |
| <b>III</b>         | Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  |
|                    | Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.  |
| <b>Rakennusala</b> |  |
|                    | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.   |
|                    | Auton säilytyspaikan rakennusala.  |

|  |  |
|--|--|
|  | Maanalainen autojen pysäköimispaikka.  |
|  | Alueen osa, jolle voidaan toteuttaa kansipihä, joka on I kerroksen lattiatason tasoa korkeammalla. Kansipihan alle saa sijoittaa enintään 1700 kerrosalaneliömetreinä pääkäyttötarkoitusta palvelevaa tilaa. Kannelle voidaan rakentaa talusrakennuksia.   |
|  | Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin tai kansipihalle johtava ajoluiska.  |
|  | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  |
|  | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.  |
|  | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa/ yhteiskäyttöalue, jolle tulee toteuttaa laadukkaasti rakennetut leikki- ja oleskelualueet sekä istutuksia niille osille pihaa, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuväyläksi. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.                               |
|  | Istutettava alueen osa.  |
|  | Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee toteuttaa istuskeluportaat, mikäli kortteliin toteutuu kansipihä.  |
|  | Katu.  |
|  | Ajoyhteys.   |
|  | Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.   |
|  | Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.  |
|  | Näkemäalueeksi varattu alueen osa, jossa ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava arkadi tai muu näkyvyyden mahdollistava aukko, jossa jalankulkijoilla on mahdollista liikkua.   |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.   |
|  | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/ 92) mukaiset ohjearvot.  |
|  | Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy. Muutoksista on kuultava kulttuuriympäristötehtäviä hoitavaa alueellista vastuumuseota. |
|  | Suojeltava puu.  |

**YLEISET MÄÄRÄYKSET**

**AUTOPAIKAT:** Kerrostalot 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>.  
Opiskelija-asuminen 1 ap/ 220 k-m<sup>2</sup>.  
Tehostettu palveluasuminen 1 ap/ 300 k-m<sup>2</sup>.  
Senioriasuminen 1 ap/ 140 k-m<sup>2</sup>.

**Toimisto- ja liiketilat 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup>.**  
Päivittäistavarakauppa 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>.  
Teatteri, konserttitalo, kirkko 1 ap/ 50-80 k-m<sup>2</sup>.  
Päiväkoti 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>.

**PYÖRÄPYSÄKOINTI:** Kerrostalot 1 ppp/40 k-m<sup>2</sup>.  
Opiskelija-asuminen 1 ppp/ 30 k-m<sup>2</sup>.  
Tuettu palveluasuminen 1 ppp/ työntekijä ja vierailija.  
Senioriasuminen 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.

**Toimisto- ja liiketilat 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.**  
Päivittäistavarakauppa 1 ppp/ 50 k-m<sup>2</sup>.

Autojen pysäköintinormista voidaan joustaa Kajaanin keskustan pysäköintistrategian pysäköintinormissa määritettyjen joustomahdollisuuksien mukaisesti (KH 9.10.2019 § 180). Joustojen enimmäismäärä voi olla enintään -30 %.

**Autojen pysäköintinormien joustomahdollisuudet:**

|  |           |
|--|-----------|
| Laadukas pyöräpysäköinti (esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa teineissä | -5...10 % |
| Yleishyödyllinen vuokratilakohde   | -20 %     |

Kortteliin 95 ja osaan korttelia 17 on laadittava erillinen sitova tonttijako. Korttelin 17 tonttia 205-2-17-61 koskee aiemmin hyväksytty tonttijako.

**RAKENNUSTAPA**

Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti on sovitettava katujulkisivuun siten, että se ei ole julkisivussa liian hallitseva.

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä.

Samaa rakennusala peittävien katon lappeiden tulee jatkua yhtenäisinä koko rakennuslalla.

Maantasokerroksessa uudisrakennuksen asuinhuoneen lattiatason tulee olla viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella siten, että asuinhuoneen viihtyisyys säilyy mutta katutilaan ei muodostu suljettua seinäpintaa.

Ilmanvaihtorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.

I kerroksen rakennusmassan alle sijoituvasta rakennusalaakohtaisesta kerrosalasta saa olla korkeintaan 50 % autopaikoitusta korttelissa 95.

Väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelyinä.

**YMPÄRISTÖHÄIRIÖT**

Sotkamontien ja Lönnotinkadun puoleisiin osiin rakennuksia ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvien asuntojen täytyy olla läpätalon asuntoja, joissa makuuhuoneet sijoittuvat sisäpuolelle suojan melulta. Sisäpuolelle puolelle voidaan sijoittaa asuntoja, jotka eivät ole läpätalon ulottuvia. Tehostettua palveluasumista ei saa sijoittaa Sotkamontien ja Lönnotinkadun puolelle. Mikäli Sotkamontien tai Lönnotinkadun puoleisiin osiin rakennuksia sijoituu päiväkotia, tulee päiväkodin lepohuoneet sijoittaa sisäpuolelle suojan melulta.

Parvekkeiden on oltava Sotkamontien ja Lönnotinkadun puolella lasitettuina ja sisäänvedettyinä, jotta melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/ 92) mukaiset ohjearvot piha-alueille.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/ 1992) mukaisia melutaso ohjearvoja.

Tontilla 205-2-17-62 on ollut huoltoasematoimintaa. Maaperä on puhdistettava ennen rakentamista.

**KATU- JA PIHA-ALUEET**

Asemakaava-alueelle on laadittu yleissuunnitelma, jota tulee noudattaa piha-alueiden ja Tervaraitin ulko- ja katutilojen sekä viheralueita suunniteltaessa.

Kortteli 95: Yhteiskäyttöisen leikki- ja oleskelualueen pihakannen rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida istutusten ja kasvualustan kantavuusvaatimukset. Pihakannelle tulee istuttaa vähintään 10 pienikokoista puuta. Istutettavien taimien tulee olla suurikokoisia taimia. Puiden kohdalla kasvualustaa voidaan nostaa kummulle. Korttelista Tervaraitille johtavien portaiden ja rakennusten välinen tila tulee toteuttaa suurelta osin kasvillisuuspinnoitena. Kyseisen vyöhykkeen kasvillisuus on sovitettava yhteen Tervaraitin kanssa. Piharakennusten kattojen tulee olla viherkattoja. Piharakentaminen ja istutukset on toteutettava laadukkaasti.

Kortteli 17: Yhteiskäyttöisen leikki- ja oleskelualueen pihakannen rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida istutusten ja kasvualustan kantavuusvaatimukset. Pihakannelle tulee istuttaa vähintään 8 pienikokoista puuta. Istutettavien puiden tulee olla suurikokoisia taimia. Puiden kohdalla kasvualustaa voidaan nostaa kummulle. Piharakennusten kattojen tulee olla viherkattoja. Maapohjaisilla alueilla tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä. Maapohjaisille alueille on istutettava suurikokoiseksi kasvavia puuta. Piharakentaminen ja istutukset on toteutettava laadukkaasti.

Tervaraitti: Tervaraitti tulee toteuttaa VSU maisema-arkkitehtien laatiman yleissuunnitelman mukaisesti, kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisen kaupunkimaisena yhteiskäyttöalueena. Alueelle tulee istuttaa vähintään 8 puuta. Istutettavien puiden tulee olla pääosin mäntyjä ja leppiä. Istutuksissa tulee käyttää suurikokoisia taimia. Istutusalueiden tulee olla heinävaltaisia ja ilmeen luonnonmukainen ja monipuolinen. Kasvillisuuspainanteissa tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä. Tekniset laitteet tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.

Katu- ja piha-alueiden valaisimien tulee sopia alueen arkkitehtuuriin. Valaisuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua katu- ja piha-alueilla.

Hulevesien hallintaa ja poisjohtamista tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelien 17 ja 95 sekä Tervaraitin hulevesiä tulee viivyttää mahdollisuuksien mukaan.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**KAJAANI KAUPUNGINOSA 2 KESKUSTA**  
KORTTELIN 17 TONTIT 2, 61, 62 ja 63 sekä LIIKENNE- JA KATUALUETTA

MUODOSTUU:

**KAJAANI KAUPUNGINOSA 2 KESKUSTA**  
KORTTELIN 17 TONTIT 2, 61, 62, 63, KORTTELI 95 sekä KATUALUETTA

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>KAJAANIN KAUPUNKI</b><br>YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA  |  | SÄILYTYS: <b>518</b>  |
| PVM 1.10.2020<br>PIIR.N:o 1/2020<br>MK 1:1000<br>SUUNN. PV, AS<br>PIIRT. PV, RK   | 3.3.2021<br>ANNE SILTAVUORI<br>KAUPUNGINARKKITEHTI | TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN 22.3.2021 PÖYTÄKIRJAN 21 §:N KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA<br>VIRAN PUOLESTA: TUJUA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA |
| POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI JARI SÄKKINEN |  | TULLUT VOIMAAN: 11.5.2021   |