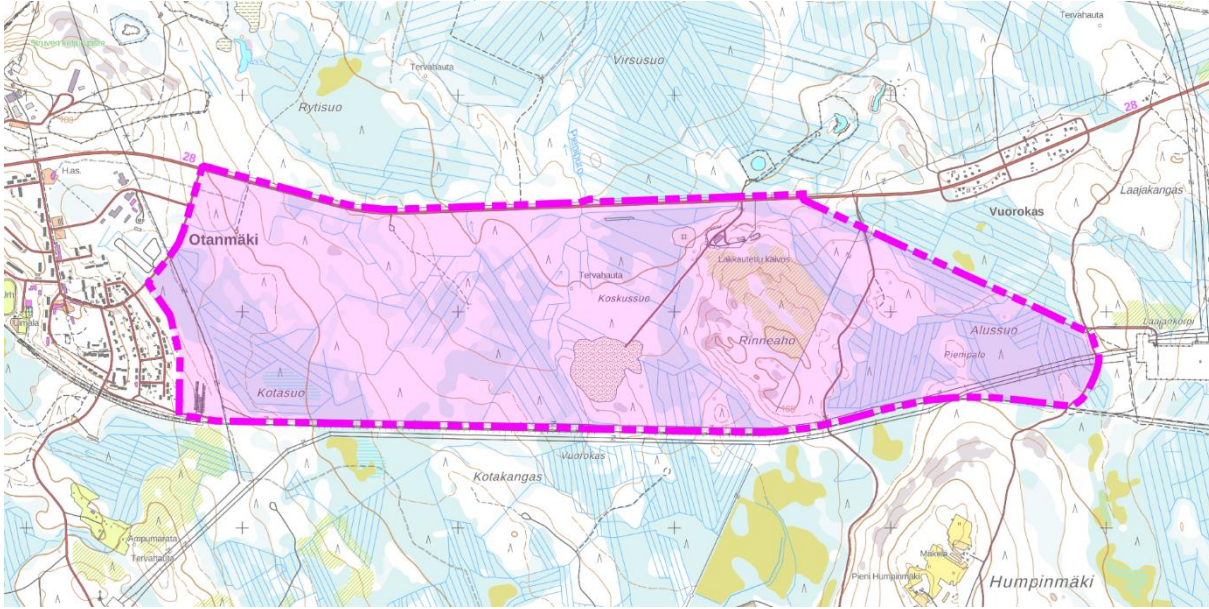


ASEMAKAAVA

OTANMÄKI - ALUSSUO

Tilojen 205-417-18-127, 205-417-18-77, 205-417-14-21, 205-417-14-24 ja 205-417-10-13 osat, kiinteistö 205-417-18-72 sekä osa lunastusyksiköstä 205-895-0-85 Kajaanin Otanmäen kylässä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karttaan on violetilla rajattu alustava suunnittelualue (maastokartta © MML 2024).

Alueelle suunnitellaan datakeskusta ja siihen liittyviä toimintoja mahdollistava asemakaava. Kaavalla osoitetaan valtatieliittymien aluevaraukset ja yhteensovitetään tavoiteltu uudisrakentaminen läheisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) Otanmäen kaivosyhdyskunnan kanssa. Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

Suunnittelualue

Asemakaavan laadinta on vireillä Otanmäen itäpuolella noin 25 km lounaaseen kaupungin ydinkeskustasta. Asemakaavoitettava alue on noin 383 hehtaaria ja rajautuu pohjoisessa Kokkolantien (valtatie 28) pohjoisrajaan, lännessä voimassa olevaan Otanmäen asemakaavaan, etelässä Otanmäen rataan ja idässä olevaan sähköasemaan ja kiinteistörajaan. Alue on pääasiassa nuorta talousmetsää ja sillä sijaitsee osittain Vuorokkaan suljettu kaivos.

Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on asemakaavalla mahdollistaa monipuolinen teollisuus- tai tuotantotoiminta suunnittelualueella siten, että yhtenä käyttötarkoituksena voisi olla datakeskustoiminta.

Mikäli alueelle sijoittuisi datakeskustoimija, toteutuisi alueelle useita erilaisia rakennuksia ja rakennelmia, kuten:

1. Päädatakeskus: Itse datakeskus, jossa serverit ja tallennuslaitteet sijaitsevat.

2. Virtalähteen rakennukset: Rakennukset, joissa sijaitsevat varavoimalaitteet ja akkujärjestelmät.
3. Jäähdytys- ja ilmastointilaitokset: Rakennukset tai tilat, jotka huolehtivat datakeskuksen jäähdyttämisestä.
4. Hallintorakennukset: Tilat, joissa henkilöstö hallinnoi ja valvoo datakeskuksen toimintaa.
5. Verkkoinfrastruktuuri: Rakennukset tai tilat, joissa on verkkolaitteet, kuten reitittimet ja kytkimet.
6. Turvarakennukset: Rakennukset, jotka ovat tarpeellisia alueen valvonnan ja vartiointiin vuoksi.

Asemakaavan tavoitteena on esittää alueelle teollisuusrakentamisen korttelialueet ja rakentamisen määrät eli rakennusoikeudet sekä miten korttelialueelle liitytään valtatieltä että kuinka Välikorpi–Otanmäki–Haapakulju-moottorikelkkaura yhteensovitaan suunnitelmiin.

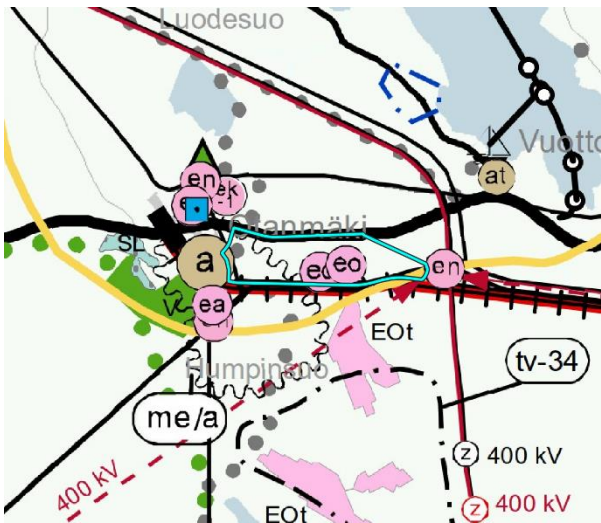
Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavoitettava alue tarjoaa sopivat olosuhteet toiminnalle mukaan lukien vakaa ja luotettava sähköverkko, soveltuva infrastruktuuri ja riittävän

suuri teollisuuskäyttöön kaavoitettavaksi soveltuva alue. Kaupunginhallitus on päättänyt solmia alueen maanomistajien edustajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen (22.10.2024 § 193). Sopimuksen tavoitteena on, että alueelle asemakaavoitetaan datakeskustoiminnan mahdollistava asemakaava.

Maakuntakaavoitus

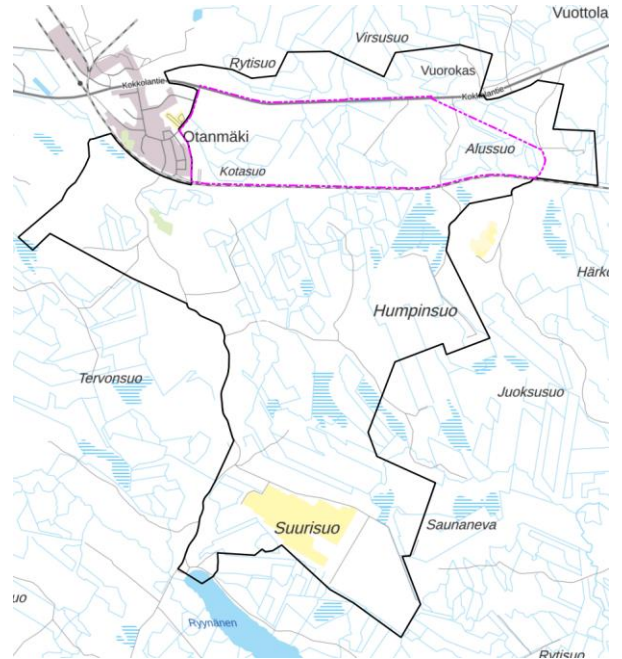
Kainuun maakuntakaavassa (Kainuun maakuntakaava 2020 ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030) alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen keskelle on merkitty kaksi maa-ainesten ottoaluetta (eo). Aluetta rajaa etelässä oleva raideyhteys, joka on maakuntakaavassa parannettava yhdysrata/sivurata ja liikennepaikka. Pohjoisosassa kulkeva Kokkolantie on osoitettu maakuntakaavassa valtatieenä. Alueen länsiosassa on etelästä pohjoiseen päin osoitettu moottorikelkkailureitti harmaalla palloviivalla. Alue kuuluu kokonaisuudessaan keltaisella viivalla osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen, jolla "osoitetaan maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus." Merkinnällä on osoitettu laaja alue Oulujärven ympärillä.



Ote Kainuun voimassa olevien maakuntakaava-merkintöjen yhdistelmäkartasta (epävirallinen). Suunnittelualue turkoosilla.

Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Asemakaavoitettava alue kuuluu vireillä olevaan Otanmäki-Humpinsuo osayleiskaavaan (luonnos nähtävillä 5.4.–5.5.2025), jossa selvitetään alueen monipuolista käyttöä tuotantotoimintaan, datakeskuksille sekä sitä tukeville että datakeskuksista hyötyville toimintoille laajemmin.



Otanmäki-Humpinsuon osayleiskaavan alustava aluerajaus mustalla viivalla ja Otanmäki-Alussuon asemakaavan alustava raja violetilla. (Taustakartta © MML 2024)

Asemakaavoitus

Alue on asemakaavoittamaton rajautuen lännessä asemakaavoitettuun Otanmäen alueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa on katualueena Kalliotie, Kotasuon ja Lastaajanpuiston lähivirkistysalueet (VL) sekä Vaahdottajantien varren pientalokorttelit 33, 36 ja 37.



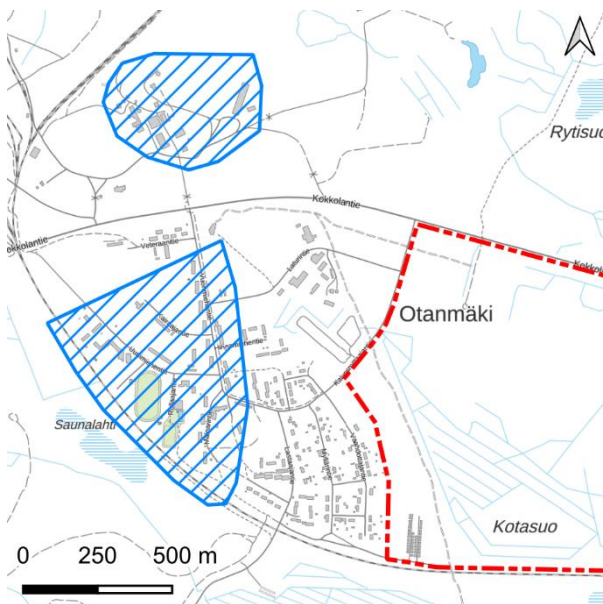
Ote Kajaanin voimassa olevasta ajantasa-asema-kaavasta (epävirallinen), jonka itäpuolella alustava suunnittelualue punaisella.

Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koskevia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä ja alueen käyttöönotto vaatisi kaupungin resursseja, voidaan kaavoitus keskeyttää tai voidaan käyttää AKL:n 12a luvun mukaista kehittämis- korvausmenettelyä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Otanmäen kaivosyhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue kattaa länsiosan nykyisestä Otanmäen taajamasta. Aikoinaan Suomen tärkeintä rautakaivosta varten suunniteltiin ja toteutettiin paitsi kaivosalueen rakennusten myös 300 asunnon, kauppa- ja liikerakennuksen, koulun ja kirkon sekä urheilurakennuksen aluekokonaisuus.

Kaavatyössä on tarkoituksena ymmärrettävästi kertoa ja havainnollistaa kaavan toteutumisesta sekä selvittää, kohdistuuko kulttuuriympäristöön ja sen eri osatekijöihin kulttuurimaisemaan ja rakennettuun ympäristöön vaikutuksia. Kaavan laadinnan aikana arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia ja lähtökohtaisesti pyritään ratkaisuun, jolla kaavoituksella ei ole haitallisia vaikutuksia Otanmäen kaivosyhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön.



Otanmäen kaivosyhdyskunta -RKY-alue kartassa sinisellä viivokuvalla. Alustava suunnittelun alue punaisella.

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 vireille panoa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta ilmenee kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistumismahdollisuudet kaavoituksen kulun eri vaiheissa ja asemakaavan vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä tavalla www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen.

Osalliset

Asemakaavaan voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat

Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät
Lähialueen asukkaat

Alueen yhteisöt ja yhdistykset, kuten mm.

Vuolijoen aluelautakunta
Otanmäki kyläyhdistys ry
Kajaanin moottorikelkkayhdistys
Kainuun luonnonsuojelupiiri ry
Suomen luonnonsuojeluliitto Kajaanin yhdistys ry
Vuolijoen riistanhoitoyhdistys
Kainuun riistakeskus
Otanmäen, Vuolijoen, Vuottolahden ja Itärannan metsästyseurat
Metsästäjäliiton Kainuun piiri ry
MTK Pohjois-Suomi
Vuolijoen reserviläiset ry
Vuolijoen urheiluumpujat ry
Vuolijoen ja Kainuun yrittäjäyhdistykset
Etelä-Kajaanin kylät ry
Kainuun metsänhoitoyhdistys
Kainuun lintutieteellinen yhdistys
alueen tienhoitokunnat

Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki
Kajaanin Vesi
Kajave Oy
Elenia Verkko Oyj
Terrafame Oy
Fingrid Oyj
Otanmäen Lämpö Oy
Kaisanet Oy
Telia Finland Oy
Siikaverkko
DNA Tower Finland Oy

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Kainuun Museo
Väylävirasto
Kainuun ympäristöterveyspalvelut
Kainuun pelastuslaitos
Kainuun liitto
Metsähallitus
Luonnonvarakeskus
Suomen Metsäkeskus
Traficom (Liikenne- ja viestintävirasto)
Tukes (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto)
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Suomen erillisverkot Oy

Yhteystiedot

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala
PL 133, 87101 Kajaani
käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13
sähköposti: etunimi.sukunimi(at)kajaani.fi

KAAVOITUS:

Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen
p. 040 354 3089

Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen
p. 044 7148 285

YMPÄRISTÖNSUOJELU:

Johtava ympäristönsuojelutarkastaja
Tarja Laatikainen p. 044 421 4397

MAANKÄYTTÖPOLITIikka:

Kaupungingeodeetti Jari Säkkinen

KONSULTTI:

Sweco Finland Oy
Kaavoitusarkkitehti Sanukka Lehtiö (YKS-446)
sanukka.lehtio(at)sweco.fi

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä vuonna 2024. Vuodesta 2025 lähtien ilmoitukset julkaistaan Kainuun Sanomissa. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo Samalla sivulla ilmoitetaan myös kaikille avoimista yleisötilaisuuksista.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta saattavat ulottua myös sen lähialueille. Kaavaprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia mm. tehtyjen selvitysten pohjalta ja suhteessa aiempaan käyttötarkoitukseen.

Vaihtoehdot

Asemakaavan vaikutuksia arvioidessa vaihtoehdot ovat:

0. asemakaava ei toteudu
1. asemakaava toteutuu.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset:

- terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle
- palvelujen alueelliselle saatavuudelle
- liikenteen järjestämiselle

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaavan toteutumisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset;

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

arvioidaan kaavaselostukseen.

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Vuorovaikutustilaisuudet, Sweco Finland 2024–2025
- Luontonselvitykset, Sweco Finland 2024 ja 2025
- Muinaisjäännösselvitys, Mikroliitti 2024 ja Sweco Finland 2025
- Maaperätutkimukset, Sipti 2024–2025
- Liikenneselvitys, Sweco 2025
- Maisemaselvitys, Sweco Finland 2025

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan, onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen pohjaksi.

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU		
OTANMÄKI - ALUSSUO ASEMAKAAVA		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa ja kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Syystalvi 2024
Viranomaisneuvottelu Kaavaluonnos on nähtävillä 30 vrk Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta: Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu sekä Kainuun Sanomat Kaavaluonnos nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa ja kaupungin verkkosivuilla.	Avoin yleisötilaisuus Otanmäen urheilutalolla (Rullaajantie 4). Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana	Kevätkesä 2025
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen laatiminen/ viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa: nähtävillä panopäätös	Luottamuselinkäsittely	Talvi 2025–26
Nähtävillä olosta ilmoittaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu sekä Kainuun Sanomat Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa ja kaupungin verkkosivuilla. Lausuntopyynnöt ja mahdollinen viranomaisneuvottelu	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	Kevätkesä 2026
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu sekä Kainuun Sanomat	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös. Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk.	
Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu sekä Kainuun Sanomat.		
Asemakaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaava tulee voimaan.		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä osayleiskaavan vireille tulosta lähtien kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa ja Kajaanin kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan täydentää tarpeen mukaan ehdotukseen saakka. Jos suunnitelmaa muutetaan merkittävästi, siitä tiedotetaan osallisille vastaavalla tavalla kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on alun perin tiedotettu.