



ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 11 KÄTÖNLAHTI

KORTTELIN 38 TONTIT 2 JA 3 SEKÄ KATUALUETTA

muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 11 KÄTÖNLAHTI

**KORTTELIN 38 TONTTI 4 SEKÄ KATU- JA
ERITYISALUETTA**



Kajaanin kaupunki

Ympäristötekninen toimiala

PL 133

87101 Kajaani

VIREILLETULO

22.5.2024

SELOSTUS

14.2.2025

YMTK

KH

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ.....	3
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.2	Asemakaavan muutos	3
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
2	LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	8
2.1.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
2.1.5	Liikenne	9
2.1.6	Melu ja muut ympäristöhäiriöt	10
2.1.7	Yhdyskuntatekniikka	10
2.1.8	Kulttuuriympäristö	11
2.1.9	Maanomistus.....	11
2.2	Suunnittelutilanne	12
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
2.2.2	Maakuntakaava.....	13
2.2.3	Yleiskaava.....	14
2.2.4	Asemakaava	16
2.2.5	Rakennusjärjestys.....	17
2.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	17
2.2.7	Pohjakartta	17
2.3	Maankäyttösopimukset	17
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET	17
3.1	Asemakaavan muutoksen tarve	17
3.2	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	18
3.3	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	18
3.3.1	Aloite	18
3.3.2	Vireille tulo.....	18
3.3.3	Luonnosvaihe.....	19
3.3.4	Ehdotusvaihe	19
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	19
4.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	19
4.2	Aluevaraukset	20
4.3	Nimistö	22
4.4	Vaikutukset	22
4.4.1	Yleistä	22
4.4.2	Luonnonympäristö	23
4.4.3	Rakennettu ympäristö	23
4.4.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	23
4.4.5	Liikenne	23
4.4.6	Tekninen huolto	23
4.4.7	Yritysvaikutukset	24
4.4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	24
4.4.9	Ilmastovaikutukset	24
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	24

SEURANTALOMAKE

LIITTEET

1. Kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksyminen, ympäristötekkinen lautakunta 23.11.2022
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 14.2.2025
3. Vireilletulovaiheen mielipiteet
3a Kirjallinen mielipide Patrosentie asemakaavan muutokseen
3b Patrosentien asemakaavan muutos ja sitova tonttijako. Vastustaminen.
4. Luonnosvaiheen kuuleminen *lausunnot, mielipiteet (lisätään luonnosvaiheen nähtävillä olon/ kuulemisen jälkeen)*

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma 2021
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat 2022
- Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys, Kajaanin täydennysosa, 2013

LIITEKARTAT

1. Rakennettu ympäristö, rakennuskanta
2. Ote Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Asemakaavakartta määräyksineen 14.2.2025
5. Havainnepiirros
6. Tonttijakokartta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 TIIVISTELMÄ

Kainuun jätehuolto Oy on tehnyt kaavoitusaloitteen asemakaavamuutoksen tekemisestä Patrosentiellä. Kajaanin kaupungin ja Kainuun jätehuolto Oy:n välinen kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ympäristöteknisen lautakunnan kokouksessa 23.11.2022 § 102 (Liite 1).

Yritys on hankkinut liikerakennusten tontin korttelista 38 ja on hakenut asemakaavan muutosta niin, että hyödynnettävien jätteiden käsittelyä voitaisiin laajentaa alueella. Asemakaavan nykyinen merkintä ei mahdollista toimintaa.

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin sähköisellä kaupungin ilmoitustaululla 22.5.2024 ja Koti-Kajaani -lehdessä 22.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Lähialueen asukkaat ovat antaneet palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asukkaiden kanssa on käyty useita keskusteluja hankkeesta. Asukkaiden allekirjoittama mielipide asemakaavamuutoksesta otettiin vastaan kesällä 2024. Mielipiteellä oli noin 130 allekirjoittajaa. Lisäksi jätettiin kaavamuutosta vastustava nettiadressi, jossa oli 108 allekirjoittajaa. Koska mielipiteet kohdistuivat myös alueen nykyiseen toimintaan, otettiin kirjelmät vastaan myös kirjallisena valituksena ympäristöluvan varaisesta toiminnasta ympäristöteknisen lautakunnan lupajaostolle, joka käsittelee valituksen. Kaavaprosessissa mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta otetaan huomioon.

Kaavaluonnoksen laati ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavasuunnittelun rinnalla neuvotellaan kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä 19.2.–21.3.2025 ja esitellään yleisötilaisuudessa 24.2.2025. Nähtävilläoloaikana saadaan lausunnot ja mielipiteet.

1.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 38 pohjoisosaa ja niihin liittyviä katualueita Patrosentiestä ja Heinisuontiestä. Voimassa olevassa kaavassa alueella on kaksi rakentamatonta tonttia liikerakennusten korttelialueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 38 pohjoisosaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Länsiosassa 1474 m² korttelialueesta muutetaan suojaviheralueeksi (EV) niin, että voimajohdon johtoalueen ulkopuolelle voidaan sijoittaa istutuksia ja mahdollisesti maarakenteita johtoaluetta koskevien korkeusrajoitusten estämättä.

Kaavamuutosalue on 29871 m², josta katualuetta on 7345 m². Teollisuusrakennusten korttelialue muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on 21052 m². Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on 4210 k-m², se laskee voimassa olevaan kaavaan verrattuna 3399 k-m². Rakentamistehokkuus on e=0,20.

Korttelialueen länsireunalla sekä Heinisuontien puolelle on osoitettu alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Alueelle voidaan rakentaa myös maavalleja.

Yritysvaikutukset:

Yritysvaikutukset ovat positiiviset, kun asemakaavan muutos mahdollistaa paikallisen yritystoiminnan laajentamisen.

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon ja kaavan toteuttamista koskevat sopimukset hyväksyy kaupunginvaltuusto. Jos asemakaavan toteuttamista koskeviin sopimuksiin yksityisten maanomistajien kanssa ei päästä, käytetään AKL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

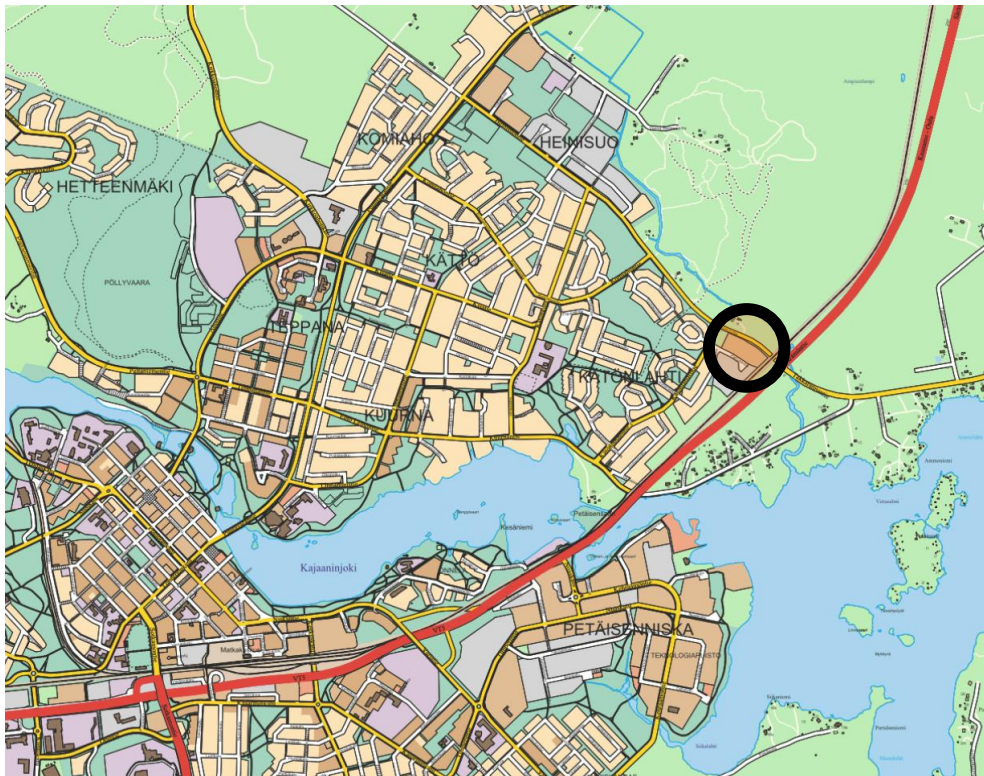
Alueelle voidaan rakentaa kaavamuutoksen tultua voimaan. Toiminta saattaa vaatia myös ympäristöluvan.

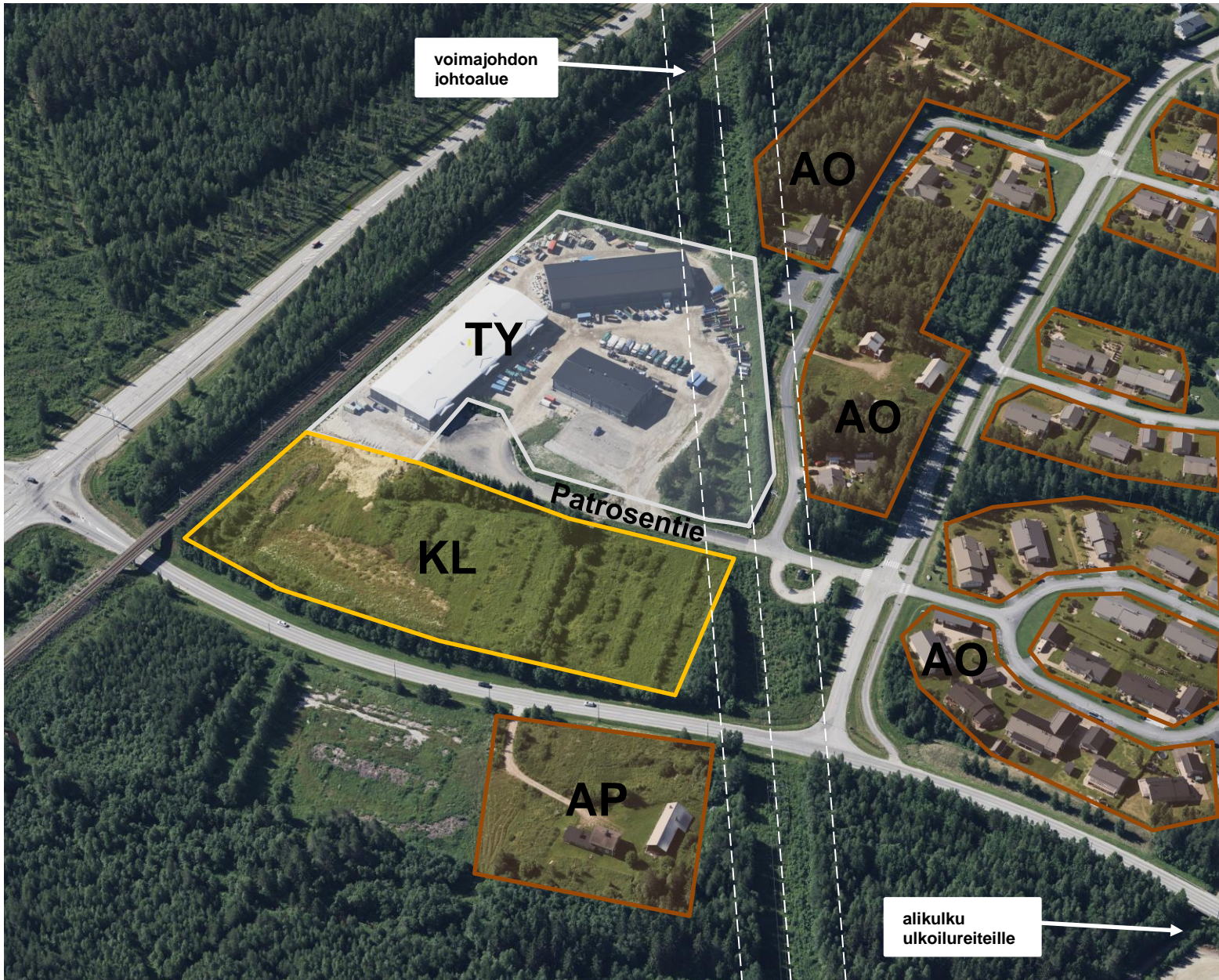
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kätönlahden kaupunginosassa noin 3 kilometrin päässä keskustasta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3 ha ja siihen kuuluu Heinisuontien ja Patrosen tien katualueita ja näiden välissä sijaitsevat rakentamattomat liikerakennusten tontit. Alue rajautuu rautatiehen.





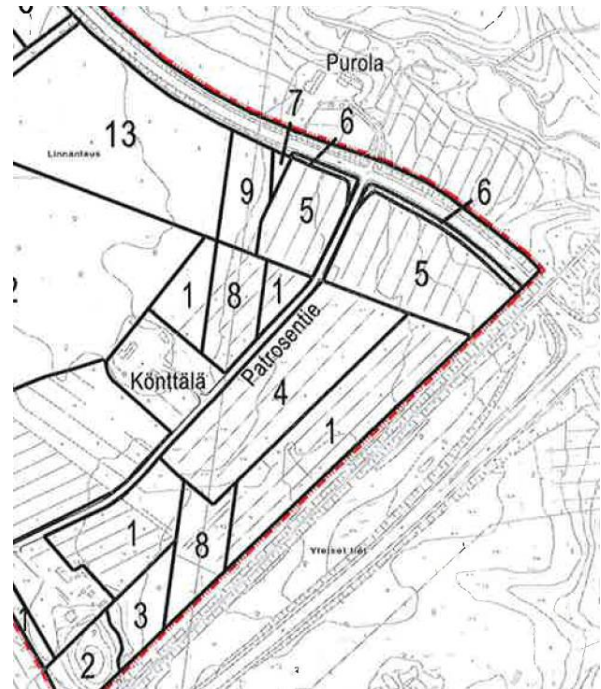
Kaavamuutosalueen nykyinen rakentamistilanne ja kaavojen korttelialueet.

2.1.2 Luonnonympäristö

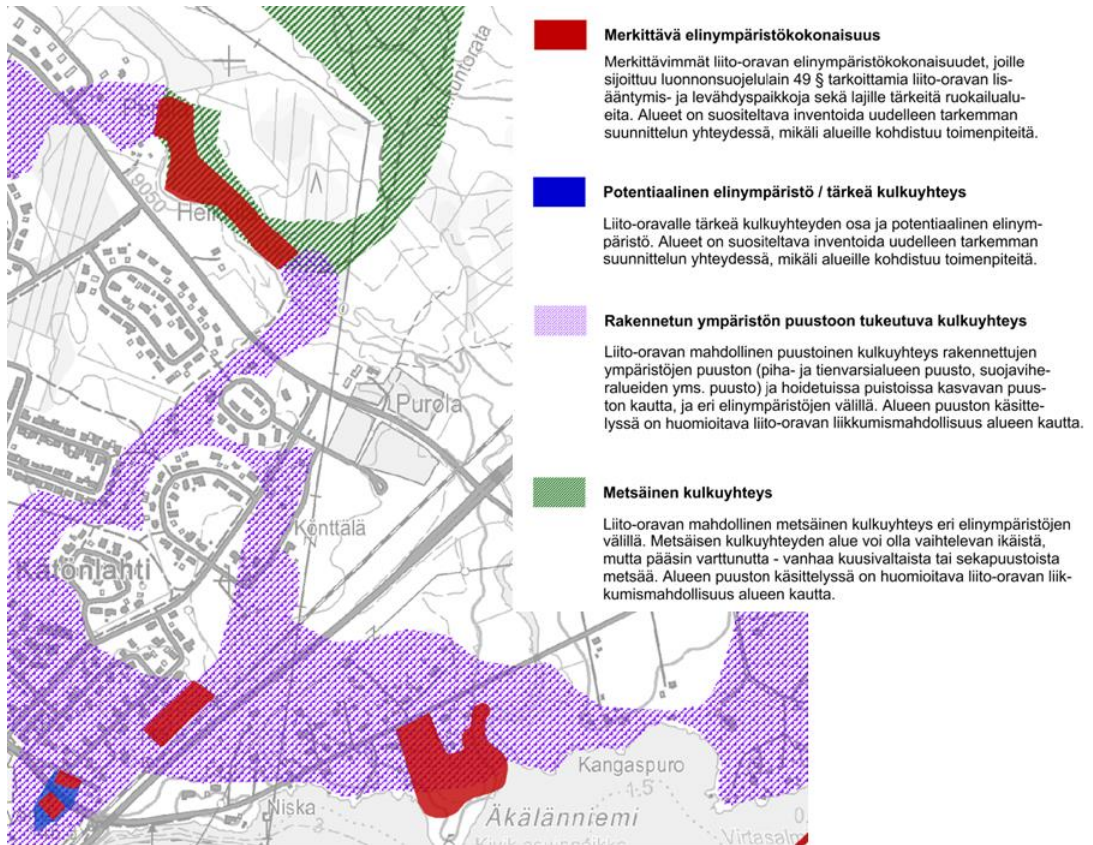
Voimassa olevaa asemakaavaa varten on vuonna 2004 tehty luontoselvitys. Kartoituksen yhteydessä ei ollut löytynyt uhanalaisia eliöitä eikä elinympäristötyyppejä.

Alue on ollut suurelta osin entistä peltomaata. Kuviot 5 ovat vielä tuolloin olleet niitettäviä peltosarkoja, mutta nyt jo osin pusikoituneita. Kuviot 6 Heinisuontien törmä on tuolloin ollut kukkiva tuore niitty, jossa on ollut monipuolinen kasvillisuus.

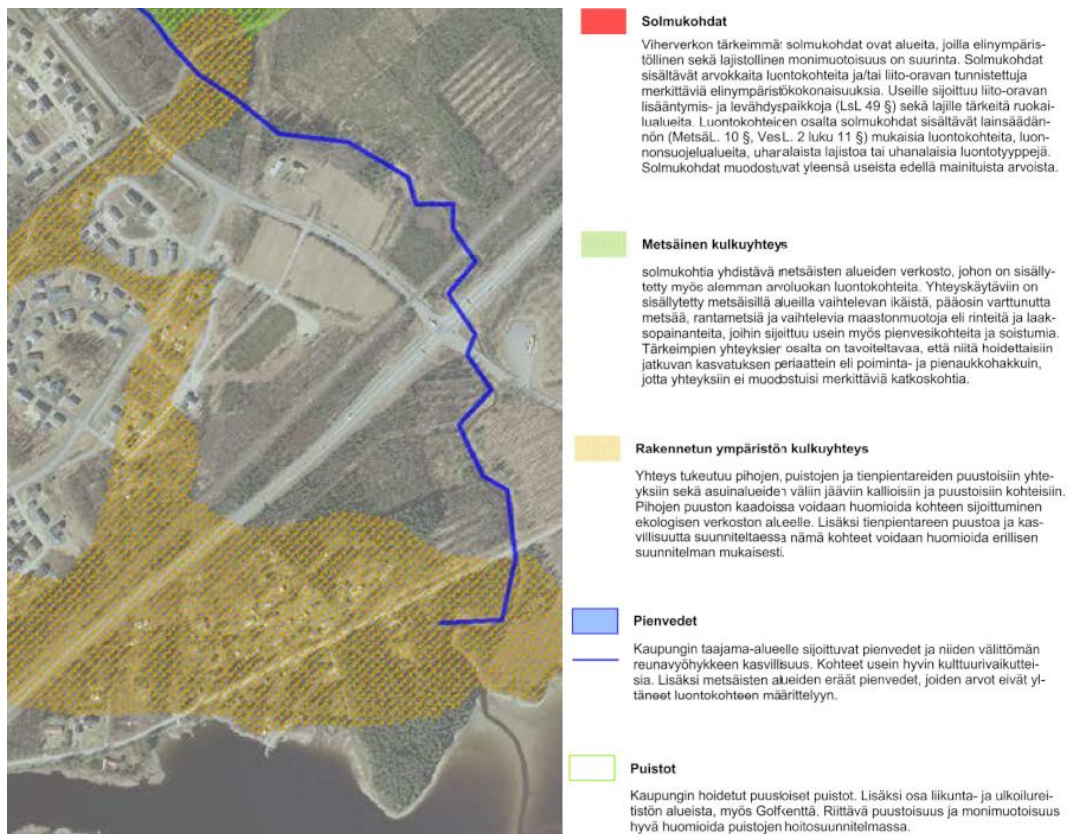
Keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten tehdyssä luontoselvityksessä kaavamuutosalueen länsipuolella on liito-oravien rakennetun ympäristön puustoon tukeutuva kulkuyhteys. Sama alue on myös ekologinen viheryhteys.



Heinisuontien törmä 2021 (Googlemaps)



Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten tehty selvitys liito-oravan esiintymisalueista. (2014)



Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten laadittu ehdotus viherverkoksi, ekologinen viheryhteys. (2014)



Heinisuontie ratasillan alta (Googlemaps)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalue on rakentamaton.



Kainuun Jätehuolto Oy:n tontin länsipuolelle on rakennettu maavalli.



Patrosentie ja Kainuun Jätehuolto Oy:n piha-alueita.

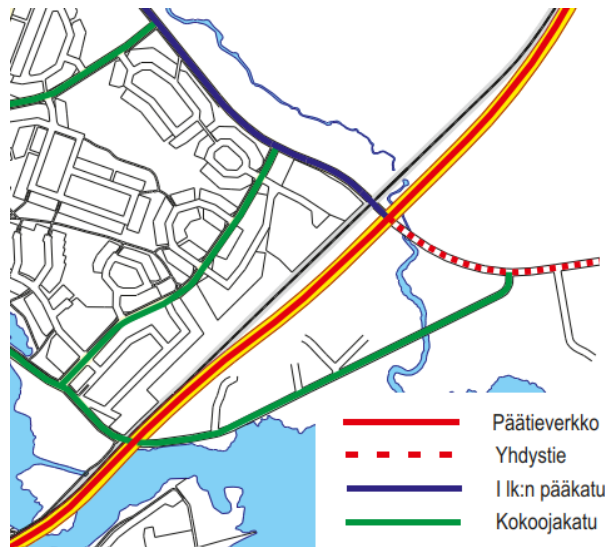
2.1.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueen vieressä toimii Kainuun Jätehuolto Oy, joka käsittelee elinkeinotoiminnasta kerättyä hyöty- ja keräysmateriaaleja. Yritys työllistää lisäksi välillisesti jonkin verran kuljetuspalveluja.

Alueella ei ole muita palveluja, eikä asumista.

2.1.5 Liikenne

Heinisuontie on I lk:n pääkatu ja Kätönlahdentie on kokoojakatu. Heinisuonttiellä on nopeusrajoitus 50 km/h ja Kätönlahdentiellä 40 km/h.



Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne 2022 KVL	Vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne 2022 KAVL
<p>Raskas liikenne</p>	<p>Raskas liikenne</p>

KVL, Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne tarkoittaa vuoden kaikkien päivien liikennemäärien summaa jaettuna vuoden päivien lukumäärällä.

KAVL, Vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne tarkoittaa vuoden arkipäivien liikennemäärien summaa jaettuna vuoden arkipäivien lukumäärällä.

2.1.6 Melu ja muut ympäristöhäiriöt

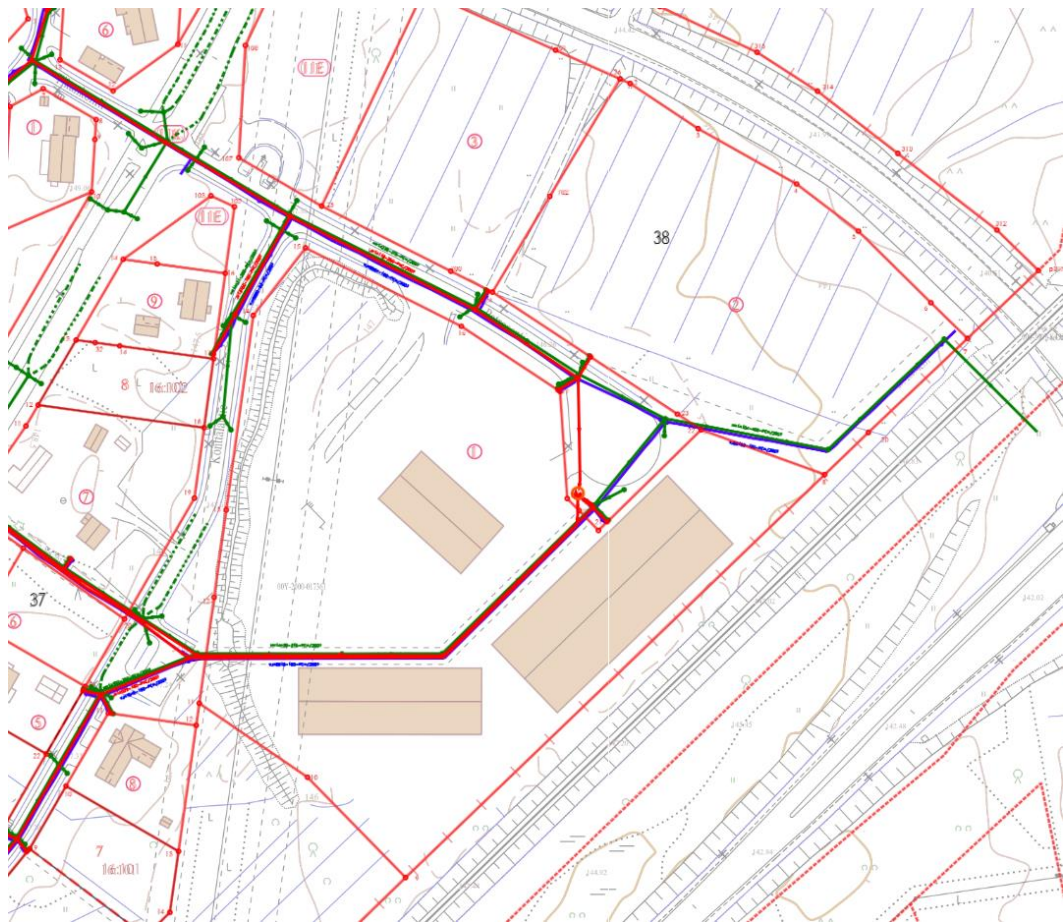
Korttelissa jo toimivan yrityksen toiminnalla on voimassa oleva ympäristölupa ja toiminnan on oltava lupaehtojen mukaista.

Asukkailta saadun palautteen mukaan nykyinen toiminta korttelissa 38 aiheuttaa häiriötä muun muassa melusta, hajuista, eläimistä (hiiret, rotat, lokit), rasakaasta liikenteestä ja sen aiheuttamista turvallisuusriskeistä ja katupölystä.

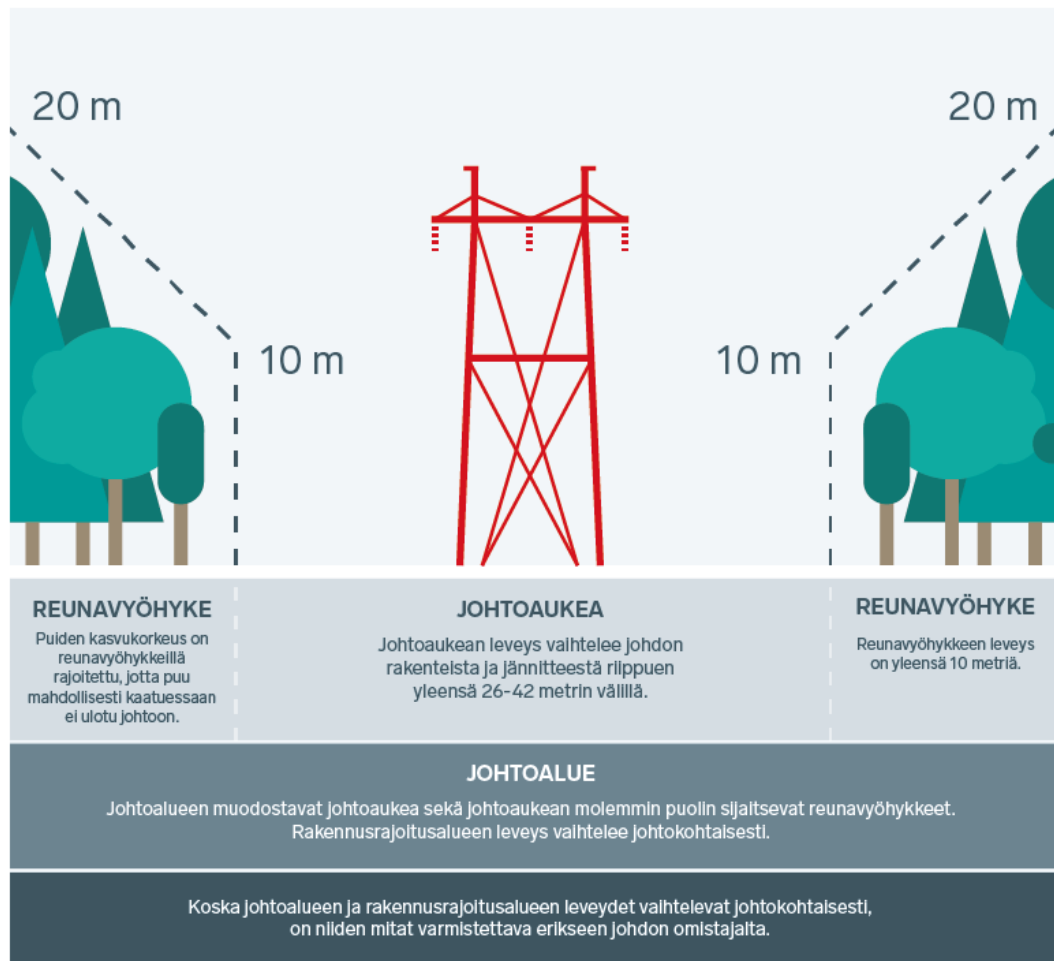
Toiminnasta aiheutuvasta melusta valmistuu selvitys alkuvuonna 2025.

2.1.7 Yhdyskuntatekniikka

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.



Kaavamuutosalueen johtoverkosto.



Johtoalueen osat. (Fingrid)

Suunnittelualuetta sivuten on Kajaven 110 kV voimajohto. Johtoalue on kokonaisuuudessaan 46 metriä leveä ja muodostuu johtoaukeasta (26 m) ja reunavyöhykkeestä (10 m molemmin puolin).

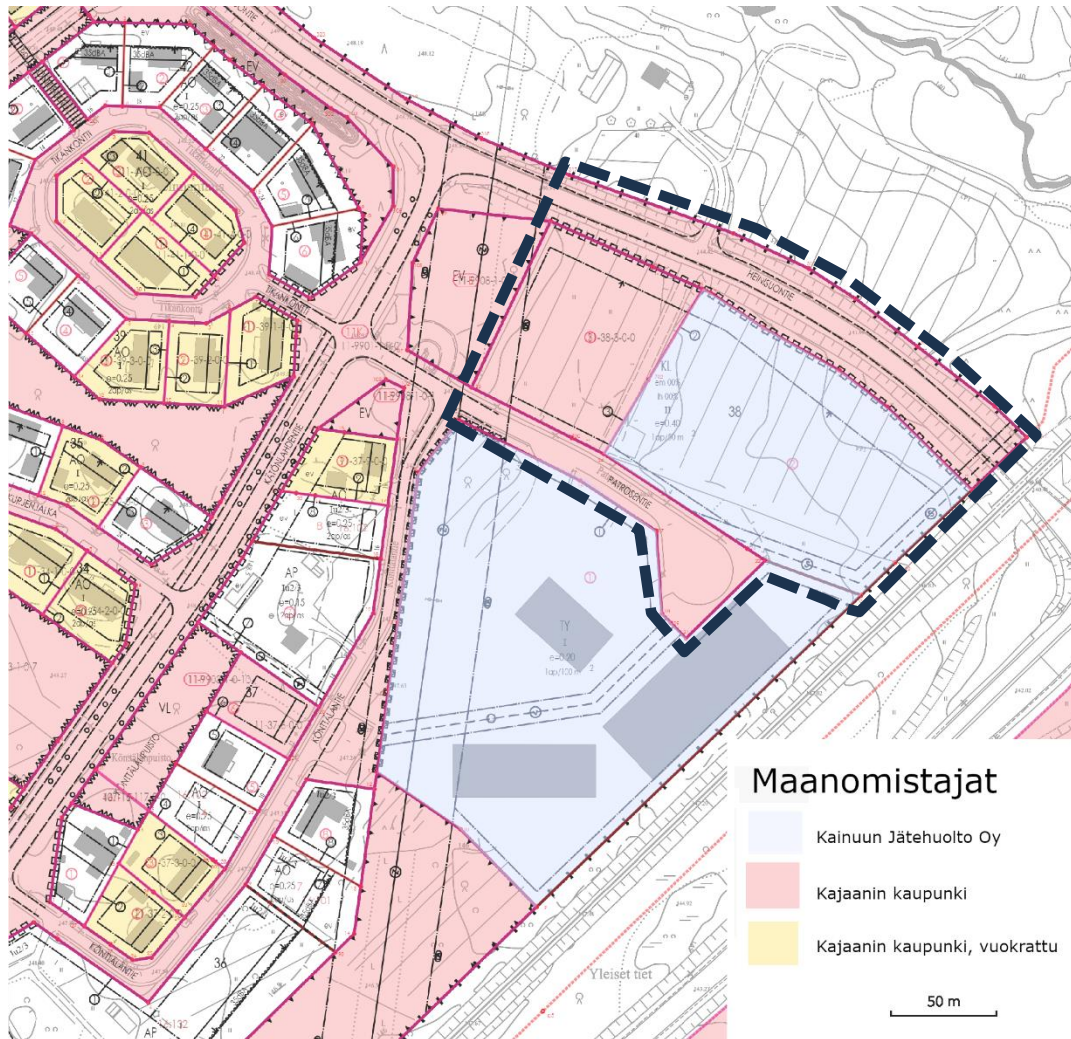
Kajave seuraa reunavyöhykkeen puuston kasvua ja käsittelee puustoa tarpeen mukaan. Johtoaukea pidetään puuttomana, mutta siinä voi olla korkeintaan 2 metriä korkeita istutuksia tai rakenteita.

2.1.8 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

2.1.9 Maanomistus

Kaavamuuotosalueen tontit 1 ja 2 ovat yksityisomistuksessa. Katualueet ja tontin 3 omistaa Kajaanin kaupunki.



Maanomistus kaavamuutosalueella.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää, 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 tehokasta liikennejärjestelmää, terveellistä ja turvallista elinympäristöä, elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja ja uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

Voimaan tulleiden alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäyttö tukee siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan. Ilmastonmuutoksen ennaltaehkäisyssä kestävä yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmän kehittäminen ovat keskeisessä osassa ja ovat myös osa taloutta ja energiavarmuutta. Luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä edistetään.

Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle, kun digitalisaatio, ruoantuotanto, biotalous, matkailu sekä luonnonvarojen jalostus luovat mahdollisuuksia yritystoiminnalle koko maassa. Kaupungistuminen sekä tarjoaa mahdollisuuksia että luo haasteita yhdyskuntarakentamisen keskittyessä yhä selvemmin suurimmille kaupunkiseuduille. Samalla kuitenkin monipaikkainen asuminen yleistyy ja tiiviimmät ja väljemmät alueet kytkeytyvät toisiinsa entistä vahvemmin. Monikeskuksinen aluerakenne tukee maan eri osien vahvuuksien hyödyntämistä. Väestö ikääntyy.

Tässä asemakaavan muutoksessa tulee ottaa huomioon vähähiilinen ja resurssitehokas yhdyskuntarakenne, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen eheyden edistäminen.

2.2.2 Maakuntakaava



Valtioneuvosto on 29.4.2009 vahvistanut Kainuun maakuntakaavan ja maakuntakaava-alueella voimassa olleiden seutukaavojen kumoamisen. Maakuntakaava on lainvoimainen. Kainuun kaupan maakuntakaavan keskustatoimintojen aluerajaukset ovat korvanneet Kainuun maakuntakaavan (2020) keskustatoimintojen alueen. Kaupan vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisten kaupan suuryrköiden sijainti, niiden alaraja ja enimmäismitoitus. Maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakunta-

kaavan 2030 vuonna 2019. Kaava tuli voimaan 26.2.2020. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020 kaavaratkaisuja.

Maakuntakaavassa asemakaava ja asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta A. Alue rajautuu merkittävästi parannettavaan pääratiaan ja alueen läpi kulkee maakuntakaavaankin merkitty pääsähköjohto.

Kaavamuuotosaluetta koskevia suunnittelumääräyksiä:

Liikenneturvallisuus (Kainuun maakuntakaava 2020)

Yleinen suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikennenympäristön saavuttamiseen.

Muinajäännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Yleinen suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee tarkistaa kiinteitä muinajäännöksiä ja muuta arkeologista kulttuuriperintöä koskeva ajantasainen tieto museoviranomaisten ylläpitämistä rekistereistä ja arvioida yhteistyössä museoviranomaisten kanssa mahdollisten aluetta / kohdetta koskevien selvitysten tai tutkimusten tarve.

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (Kainuun maakuntakaava 2020) Kehittämismerkinnällä kk osoitetaan Kainuun maakuntakeskuksena yhteisesti kehitettäviä Kajaanin ja Sotkamon keskustaajamien aluetta. Suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena. Aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvultaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseen. Vesiliikennettä varten tulee varata riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030) Merkinnällä A osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne- virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajausta ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavoituksella. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettua alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Suunnittelumääräys: Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestäväillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030) Matkailun vetovoimamerkinnällä mv 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.

PÄÄSÄHKÖJOHTO 400 kV, 220 kV, 110 kV (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030, Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035) Merkinnällä osoitetaan 400 kV:n, 220 kV:n ja 110 kV:n kantaverkon ja 110 kV:n alueverkon nykyiset pääsähköjohdot (voimajohdot). Pääsähköjohdon jännitetasoon lisätty merkintä osoittaa johtokäytävän johtojen lukumäärän. Alueilla on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

2.2.3 Yleiskaava

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä (MRL 201 § mukainen täytäntöönpanopäätös, KH 31.3.2020 § 57). Alueelle ei kohdistunut valitusta. Valituksenalaiset osat ovat tulleet voimaan 14.12.2022 lukuun ottamatta Kruununpuodinmäen siltaa ja siihen liittyviä katu yhteyksiä. Ote osayleiskaavasta sekä aluetta koskevat kaava-merkinnät ja yleismääräykset ovat liitekartassa 2.

Asemakaavan muutosalue on *Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue*. (P)

Alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille, työpaikoille ja hallinnolle.

Alueen eteläpuolella jo rakentunut tontti on yleiskaavassa *Teollisuusalue*, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY)

Alue varataan teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöitä.

Sähkölinja 110 kV on alueen länsipuolella ja merkitty suojavyöhykkeineen yleiskaavaan.

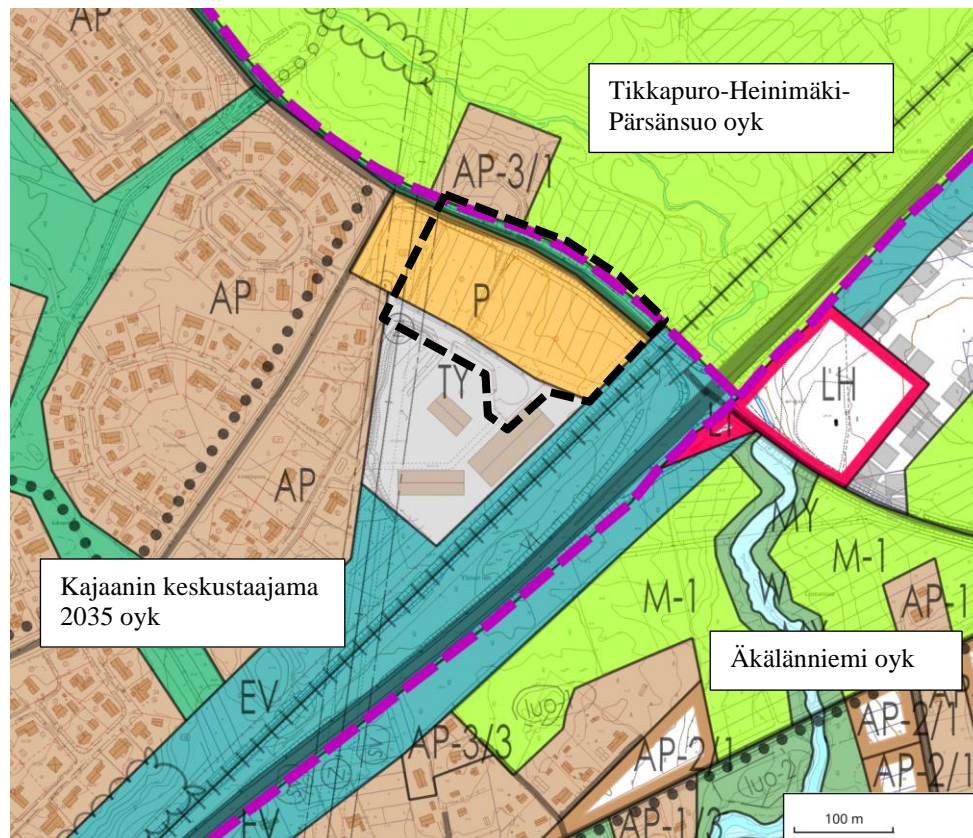
Asemakaavamuutosalueella Heinisuontie on yleiskaavassa pääkatu ja alueen länsipuolella olen Kätönlahdentie on yhdystie/kokoojakatu. Alueen kaakkoispuolella kulkee päärata sekä valtatie 5.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on **Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo osayleiskaava**, jossa on Heinisuontien toisella puolen *Pientalovaltainen asuntoalue*. (AP-3/1)

Olemassa oleva asuntoalue. Kauttaviivan jäljessä oleva luku ilmoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata, muttei uudelleen rakentaa, mikäli riittävin selvityksin ei voida todeta, että liikenteen aiheuttaman yö- ja päivämelun ohjearvot eivät ylitä. Rakennusoikeus on ilmoitettu kaavan yleisissä määräyksissä.

Suurin osa Heinisuontien pohjoispuolesta on *Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta*. (M)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.



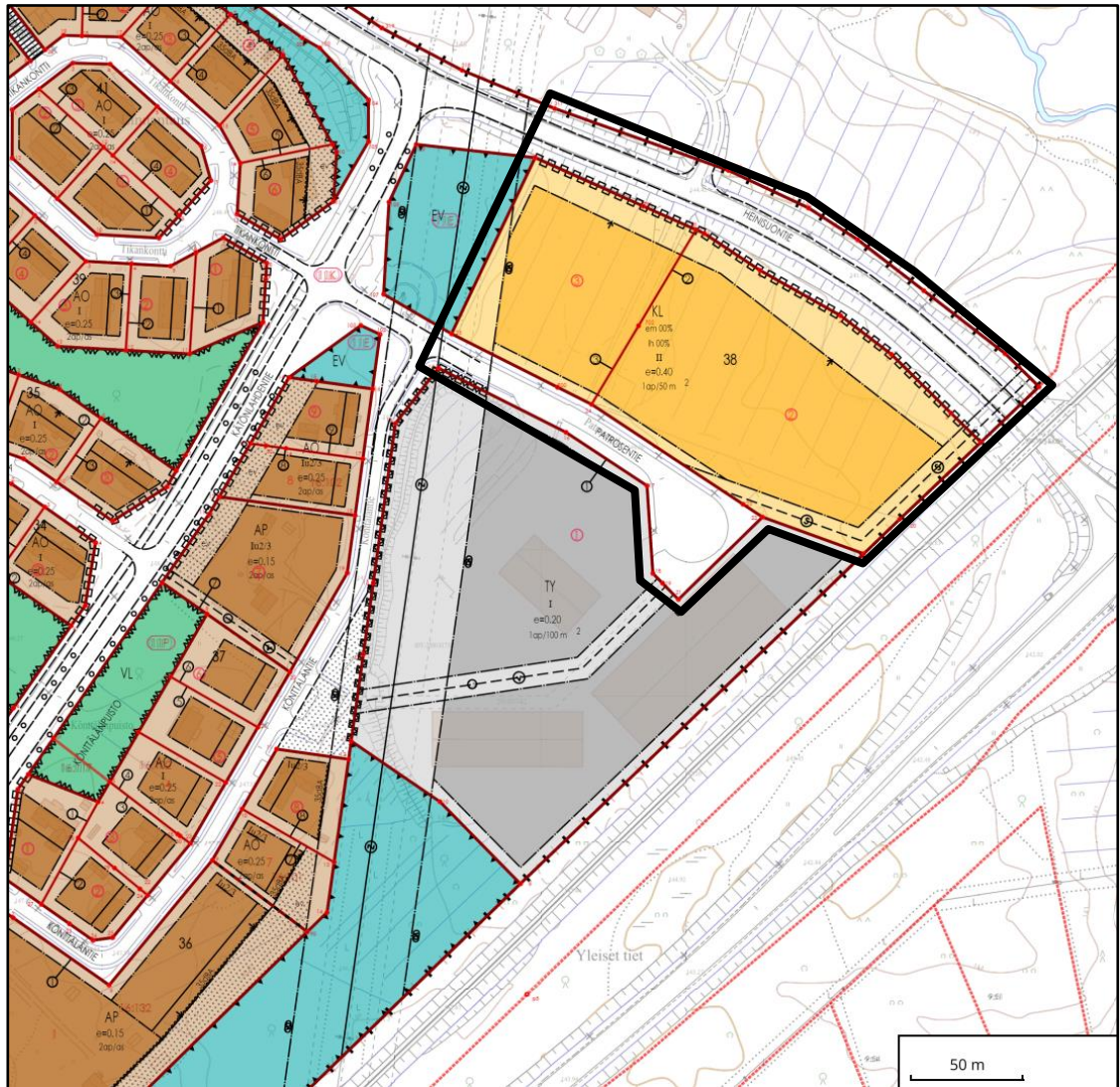
TY

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.

P

Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue. Alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille, työpaikoille ja hallinnolle.

2.2.4 Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 20.6.2006 hyväksytty asemakaava (kartta 3 Ote ajantasa-ase-makaavasta). Siinä alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Lisäksi muutosalueeseen kuuluu Patrosentien ja Heinisuontien katualuetta. Korttelin 38 eteläosan jo toteutunut alue, joka ei kuulu kaavamuutosalueeseen, on teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

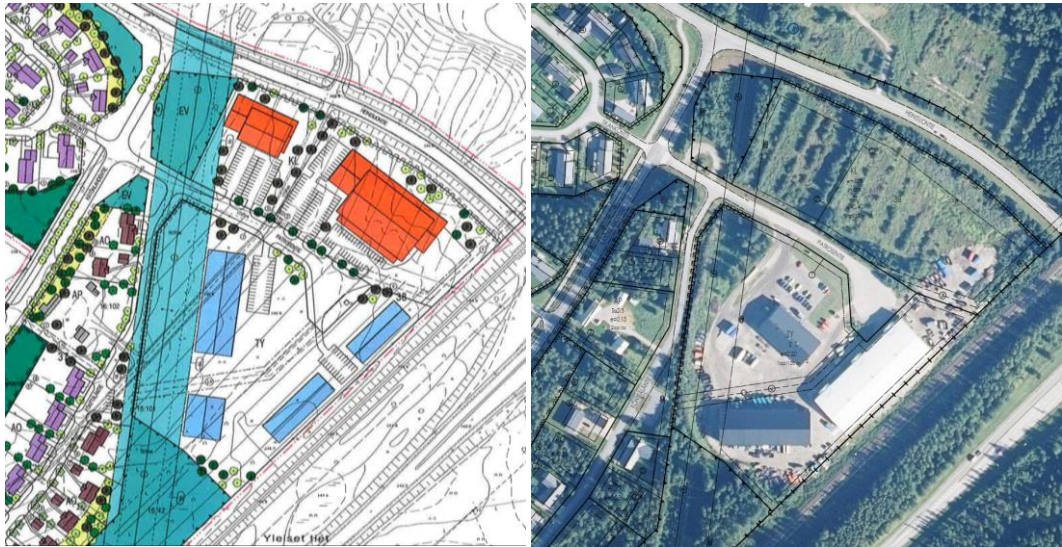
Liikerakennusten korttelialue on noin 1,9 ha, josta tontti 2 on 12666 m², (e=0,40 rakennusoikeus 5066 k-m²) ja tontti 3 6358 m² (e=0,40 rakennusoikeus 2543 k-m²). Yhteensä rakennusoikeutta on 7609 k-m².

Korttelin 38 tontti 1 on 25502 m² (e=0,20 rakennusoikeus 5100 k-m²) ja tontilla on käytetty kaikki rakennusoikeus.

Korttelissa 38 Könttäläntielle ja Heinisuontielle ei sallita ajoneuvoliittymiä. Asemakaavassa määrätään rakennettavaksi aita Könttäläntien varteen.

Voimansiirtolinjan vaara-alue viistää alueen länsireunaa ja asemakaavassa on sille erityisiä määräyksiä esimerkiksi alueen rakentamisesta ja varastoinnista.

Asemakaavan yleiset määräykset koskevat kehittämiskorvausmenettelyä, voimansiirtolinjaa ja pientaloalueiden rakennusten kattomuotoja ja -värejä.



Voimassa olevan asemakaavan havainnekuva ja rakentamistilanne ilmakuvan 2023 mukaisesti.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen, joka sisältää asemakaavoitetun alueen yleismääräyksiä, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.9.2014 ja muutoksien osalta 26.9.2022. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on kiinteistörekisterissä.

2.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Alueidenkäyttölain 54 a § mukainen, perustuu Kajaanin kaupungin paikkatietojärjestelmään ja vastaa olosuhteita 3.7.2024 Pohjakartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK27/N 2000.

2.3 Maankäyttösopimukset

Kaavoitukseen liittyy maankäyttösopimus.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Asemakaavan muutoksen tarve

Kainuun Jätehuolto Oy on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi Patrosentien ympäristössä. Yhtiö on ostanut kaavamuuosalueella sijaitsevan liikerakennustontin, jolla on rakennusoikeutta 5066 k-m². Nykyisenkaltaisen toiminnan laajentaminen alueelle vaatisi ympäristöluvan, mutta sitä ei voida myöntää asemakaavan vastaisesti. Toiminnan laajentaminen vaatii asemakaavamuutoksen.

3.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Maanomistaja on tehnyt kaavamuuotosaloitteen ja tavoite on mahdollistaa alueella yritystoiminnan laajentaminen valmiin kunnallistekniikan piirissä.

Lähialueen asukkaat ovat tuoneet esille huolensa alueen toiminnan aiheuttamista haitoista ja kaavamutoksen osallisten tuomana tavoitteena on ympäristöhäiriöiden vähentäminen.

3.3 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

3.3.1 Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Ympäristötekniinen lautakunta on 23.11.2022 (Liite 1) hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jossa Kajaanin kaupunki ja Kainuun Jätehuolto Oy sopivat kaavoituksen tavoitteista ja kustannusten ja vastuiden jakamisesta.

3.3.2 Vireille tulo

Asemakaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä 22.5.2025. Kaavaluonnoksen laati ympäristötekniisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa (Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 14.2.2025). Lisäksi lähialueen asukkaille lähetettiin tiedotuskirjeet kaavan vireille tulosta noin 300 metrin etäisyydelle kaavamuutosalueesta.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Lähialueen asukkaat ovat antaneet palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asukkaiden kanssa on käyty useita keskusteluja hankkeesta. Mielipiteet ovat koskeneet alueen nykyisen yritystoiminnan aiheuttamia haittoja ja haittojen mahdollisen lisääntymisen takia, ei toiminnan haluta laajentuvan. Haittoja on ollut melusta, hajuista, eläimistä (hiiret, rotat, lokit), raskaasta liikenteestä ja sen aiheuttamista turvallisuusriskeistä ja katupölystä.

Asukkaiden allekirjoittama mielipide asemakaavamuutoksesta otettiin vastaan kesällä 2024. Mielipiteessä oli noin 130 allekirjoittajaa (Liite 3a). Lisäksi jätettiin kaavamuutosta vastustava nettiaadressi, jossa oli 108 allekirjoittajaa (Liite 3b). Koska mielipiteet kohdistuivat myös alueen nykyiseen toimintaan, otettiin kirjelmät vastaan myös kirjallisena valituksena ympäristöluvan varaisesta toiminnasta ympäristötekniisen lautakunnan lupajaostolle, joka käsittelee valituksen.

Mielipiteessä esitetään, että toiminnan laajentamisen myötä myös kaikki haitat kasvavat alueella. Mielipiteessä esitettyjä haittoja ovat rottaongelma, muidenkin tuholaisien riskin kasvu, äänihaitat, hajuhaitat, tulipalo ja sen aiheuttamat myrkkyykaasut, tulipalot ja muut mahdolliset onnettomuudet ovat turvallisuusrishti, roskien leviäminen, raskas liikenne, joka kasvaa on turvallisuusrishti etenkin lapsille ja vanhuksille, rakennusten arvon aleneminen ja imagohaitta Kajaanille. Valituksessa esitetään, että toiminnan ei anneta laajentua alueella ja koko nykyinenkin toiminta siirretään jonnekin muualle.

Valituksessa kysytään, miksi lähimpien talojen asukkaita ei ole otettu valmistelussa huomioon ja miksi heidän mielipidettään ei ole kuunneltu.

Vastine: Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Ympäristötekninen lautakunta on 23.11.2022 hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaavoitus on ollut ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 2023. Kaavamuutos on kuulutettu vireille 22.5.2024 ja samalla on asetettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Koska kaavamuutoksen vaikutukset voivat ulottua laajemmalle alueelle, on siitä lisäksi tiedotettu kirjeitse laajemman alueen asukkaita. Näin asukkaat ovat voineet ilmaista mielipiteensä kaavahankkeesta jo ennen kuin luonnoskaan on ollut nähtävillä.

Vireille tulovaiheen palaute huomioidaan kaavaprosessissa.

3.3.3 Luonnosvaihe

Lausunnot ja mielipiteet ja vastineet

Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

3.3.4 Ehdotusvaihe

Lausunnot ja muistutukset ja vastineet

Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

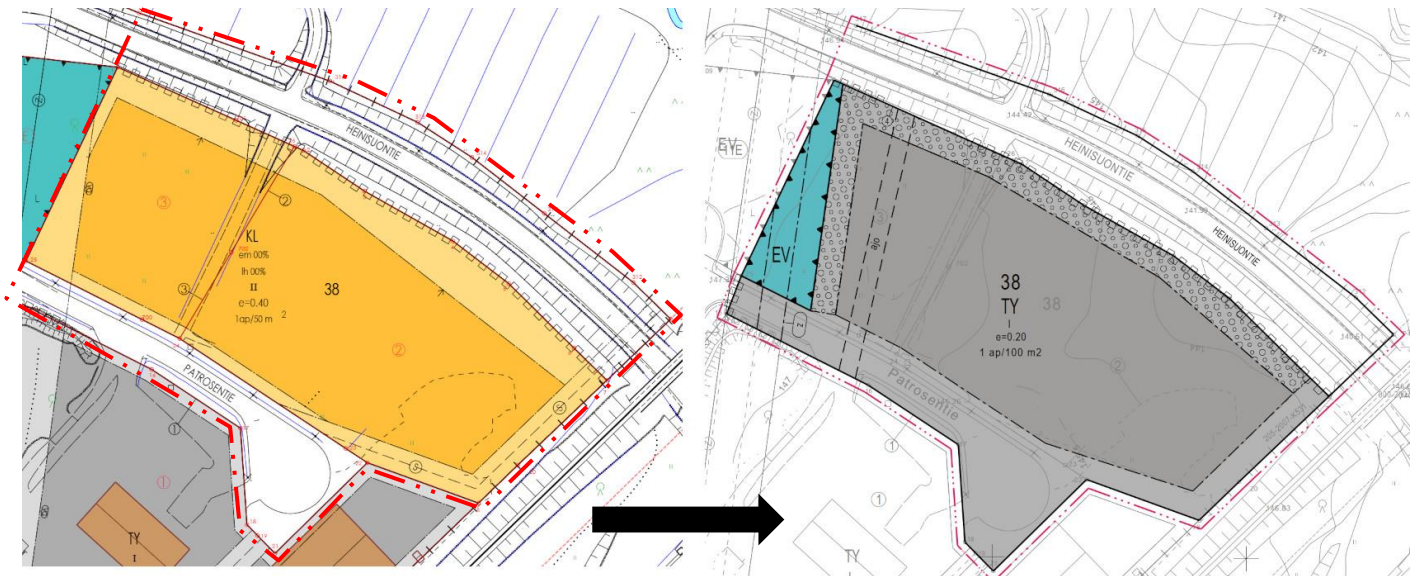
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella (Kartta 4 Asemakaavakartta määräyksineen) muodostuu korttelin 38 pohjoisosaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavamuutosalue on 29871 m², josta katualuetta on 7345 m². Teollisuusrakennusten korttelialue muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on 21052 m². Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on 4210 k-m², se laskee voimassa olevaan kaavaan verrattuna 3399 k-m². Rakentamistehokkuus on e=0,20.

Patrosentien katualue ja suurin osa liikerakennusten korttelialueesta muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Länsiosassa 1474 m² korttelialueesta muutetaan suojaviheralueeksi (EV) niin, että voimajohdon johtoalueen ulkopuolelle voidaan sijoittaa istutuksia ja mahdollisesti maarakenteita johtoaluetta koskevien korkeusrajoitusten estämättä.

Ajoneuvoliikenne korttelialueelle siirtyy Heinisuontielle. Myös nykyisen toiminnan liikenne siirtyy. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Heinisuontieltä tontille 1.



Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavamuutosluonnos 14.2.2025.

Korttelialueen länsireunalla sekä Heinisuontien puolelle on osoitettu alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Alueelle voidaan rakentaa myös maavalleja.

4.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialue muodostaa yhden tontin, joka on 29871 m² ja jolla on rakennusoikeutta 4210 k-m². Alueelle voidaan rakentaa yksikerroksisia teollisuusrakennuksia.

Lähellä sijaitsevat asuinalueet edellyttävät toiminnan laadulta erityisiä vaatimuksia. Toiminnasta aiheutuvia häiriöitä on asemakaavaratkaisussa pyritty lieventämään.

Heinisuontielle voidaan rakentaa liittymä kohdasta, jossa ei ole ajoneuvoliittymäkieltomerkinä.

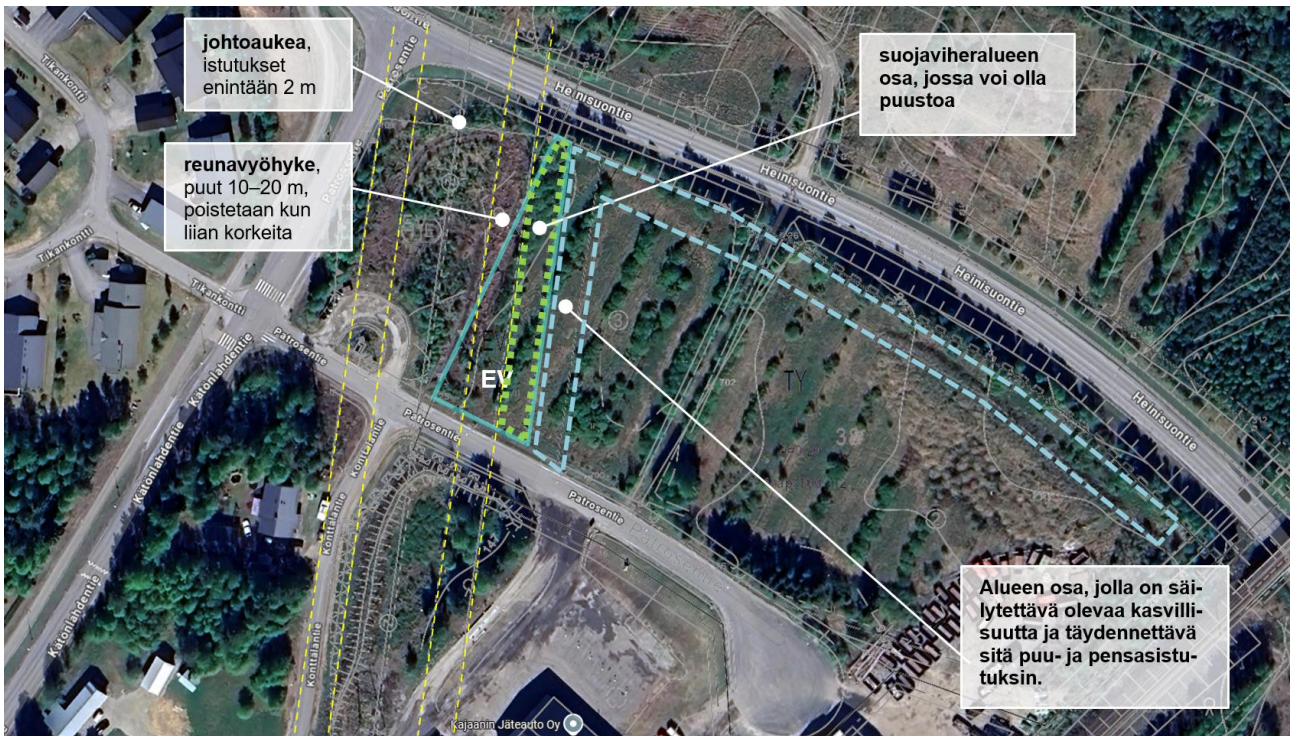
Muut alueet

EV Suojaviheralue.

Kaavamuutosalueen ja läheisten asuinalueiden välissä on voimassa olevassa kaavassa suojaviheraluetta. Suojaviheraluetta on laajennettu niin, että alue ulottuu voimajohdon johtoalueen ulkopuolelle, joten alueella voi olla täysikasvuista puustoa.

Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.

Kasvillisuus vähentää alueen vaikutuksia ympäröivään maisemaan. Alueelle voidaan toteuttaa myös maarakenteita.



Suojaviheralue ja istutettavat ja puustoisina säilytettävät uudet alueet.

Yleiset määräykset

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Määräyksellä varmistetaan, että teollisuusalueen ulkovarastointi ei näy alueen ulkopuolelle.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Alueen toiminnan on oltava sellaista, että häiriötä ei aiheudu läheisille asuntoalueille.

Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutasojen ohjearvoja. (993/1992).

Valtioneuvosto on antanut päätöksen melutasojen ohjearvoista, joita kaavoituksessakin noudatetaan. Asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutasojen yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Voimajohdon johtoalueeseen kuuluvat lunastustoimituksessa määritellyt johtoaukea ja reunavyöhykkeet. Kaikista voimansiirtolinjan johtoalueelle suunnitelluista hankkeista tulee pyytää johdonhaltijan lausunto ennen rakentamista tai toiminnan aloittamista. Johtoaukealla istutuksien ja rakenteiden korkeus on rajoitettu maksimissaan kahteen (2) metriin. Johtoaukealla ei saa varastoida pitkiä ja helposti siirrettäviä tavaroita.

Alueen länsiosassa on Kajaven 110 kV johtolinja, joka rajoittaa alueen käyttöä, rakentamista ja esimerkiksi istutusten kokoa. Kaikista voimansiirtolinjan johtoalueelle suunnitelluista hankkeista - esim. kaivutyöt, liikennöinti ja paikoitus, valaistus, sähkölaitteet, kaapelit, putket, maanpinnan korkeusmuutokset, aidat, kaikenlainen varastointi jne. – tulee pyytää johdonhaltijan lausunto ennen rakentamista tai toiminnan aloittamista.

Lisäksi on yleismääräykset hulevesistä ja sitovasta tonttijaosta.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Sitova tonttijako hyväksytään tontille 11-38-4.

4.3 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä. Patrosentie poistuu käytöstä.

4.4 Vaikutukset

4.4.1 Yleistä

Kaavaehdotuksen toteutuessaan aiheuttamien muutosten vaikutuksia verrataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti voimassa oleviin kaavoihin ja nykytilanteeseen. Kaavaehdotuksen välittömät vaikutukset koskevat kaava-alueita, mutta vaikutukset ulottuvat myös läheisille asuinalueille.

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavoituksen verkkosivuilla selitetyllä tavalla (www.kajaani.fi/palvelut/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen ja www.kajaani.fi/palvelut/vaikutusten-arviointi-ja-selvitykset). Lisäksi Kajaanin kaupunki vaatii yrityksiin kohdistuviin kaavoihin tehtäväksi yritysvaikutusten arvioinnin.

Asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kainuun maakuntakaavan linjauksia. Kajaanin maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa 2023–2026 kaupunki on linjannut, että yksityisen maanomistajan hakemia asemakaavan muutoksia tehdään, mikäli kaavamuutos eheyttää kaupunkirakennetta ja kehittää kaupunkikuvaa, eikä siihen ryhtyminen vaaranna muiden kaavahankkeiden aikatauluja. Kajaanin kaupungin elinvoimaohjelmassa 2022–2026 pyritään edistämään kajaanilaisten yritysten kasvua ja toimintaedellytyksiä.

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavasta kaavamuutos poikkeaa käyttötarkoituksen osalta. Kaupunki on kuitenkin hyväksynyt alueelle kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jossa tavoitteena on alueen toteuttaminen teollisuusalueena.

Yleiskaavaselostuksen mukaan merkinnällä P on osoitettu olemassa olevia palveluiden, kaupan, toimisto- ja työpaikka-alueita. Patrosentien alue on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta, jolloin se on yleiskaavassakin osoitettu samaan käyttötarkoitukseen.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksen Kajaanin täydennysosassa (2013) on arvioitu Kajaanin kaupan palveluverkkoa ennen kaikkea Kajaanin keskustaajaman yleiskaavoitusta varten, mutta sitä voidaan käyttää myös muiden kaavahankkeiden suunnittelussa. Selvityksessä kaupallisille palveluille merkittävä kehittämisalue taajaman pohjoisosassa on Heinisuon alue, jonne lopullisessa osayleiskaavassa kaupallisia palveluja onkin sijoitettu.

Asemakaavan muutosalue on toteutumassa yleiskaavasta poiketen palvelujen, hallinnon ja kaupan alueen sijaan teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminnan muuttuminen on asemakaavassa huomioitu muun muassa suojaviheralueen lisäämisenä ja korttelialueen istutettavalla alueen osalla. Toiminnasta aiheutuvaa haittaa pyritään lieventämään myös muuttamalla koko korttelin 38 ajoneuvoliikenne Heinisuontielle.

4.4.2 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalue on rakentamatonta entistä peltoaluetta, joka kaavan mukaisesti toteutuessaan muuttuu lähes kokonaan rakennetuksi alueeksi. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna korttelialuetta on pienennetty ja alueen pohjois- ja länsiosiin on määrätty alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Kaavamuutoksen jälkeen alueella voi säilyä enemmän luonnonympäristöä kuin voimassa olevan kaavan mukaisesti aluetta rakennettaessa.

4.4.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalue on

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä ja toteutuessaan tehostaa verkostojen käyttöä.

4.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuuotosalueelle tulee toteutuessaan uusia työpaikkoja ja elinkeinotoiminta saa paremmat edellytykset, kun nykyinen toiminta voi laajentua alueella. Voimassa oleva kaavakin mahdollistaa liikerakentamisen, mutta sellaista ei ole alueelle toteutunut.

4.4.5 Liikenne

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat merkittäviä.

Alueen rakentumisen myötä liikennemäärät alueella kasvavat. Verrattuna voimassa olevan kaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseen kokonaisliikennemäärä ei kuitenkaan lisäännä. Kaavamuutoksessa koko korttelin 38 liikenne siirtyy Heinisuotien kautta kulkeväksi, myös nykyisen toiminnan liikenne. Liikenne Kätönlahdentiellä vähenee, erityisesti raskaan liikenteen osalta ja liikenneturvallisuus paranee.

Uusi liittymä Heinisuontielle saattaa heikentää liikenneturvallisuutta, kun tielle tulee kaksi liittymää suhteellisen lähekkäin. Kaavamuutoksen mukaisen tonttiliittymän etäisyys Kätönlahdentien liittymästä on vähintään 80 m. Nopeusrajoitus on Heinisuontielle 50 km/h, joten uuden liittymän ei huomattavasti heikennä liikenneturvallisuutta.

Heinisuontien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää korttelin 38 kohdalla. Kevyt liikenne kaavamuuotosalueelle voi edelleen kulkea Patrosentien kohdalta, vaikka ajoneuvoliittymää sinne ei enää sallitakaan.

4.4.6 Tekninen huolto

Alueella on jo toimiva kunnallistekniikka, jonka käyttö tehostuu, kun alueen rakentaminen toteutuu.

4.4.7 Yritysvaikutukset

Yritysvaikutukset ovat positiiviset, kun asemakaavan muutos mahdollistaa paikallisen yritystoiminnan laajentamisen.

4.4.8 Ympäristön häiriötekijät

Tässä käsitellään kaavamuuotosalueen ympäristöönsä tuottamia häiriöitä, joita kaavaratkaisulla on pyritty lieventämään. Suojaviheralueen laajentaminen ja alueen istutettava osa lisäävät alueen etäisyyttä

4.4.9 Ilmastovaikutukset

Asemakaavamuuotos ei lisää asemakaavan mukaista rakennettua aluetta. Istutettavat tai luonnontilaiset alueet hiukan lisääntyvät, kun liikerakennusten korttelialueesta osa muuttuu suojaviheralueeksi ja alueen osaksi, jolla on säilytettävä olemassa olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa havainnepiirros. (kartta 5).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aiheuttamista muutoksista tulee seurata toteuttamisvaiheessa ja sen jälkeen mm. melutason kehitystä, veden laadun muutoksia ym. ympäristöhäiriöitä, kerrosalan toteutumista, työpaikkojen toteutumista, liikenteen sujumista, liikennemääriä, liikenneturvallisuutta, pysäköintipaikkojen riittävyttä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaaren ja kunnon kehitystä, taloudellisia seikkoja kuten esim. muutokset, korjaukset, energiankäyttö.

Asemakaavan muutoksen, sitovan tonttijaon (kartta 6 Tonttijakokartta) ja kaavan toteuttamista koskevan sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Jos asemakaavan toteuttamista koskeviin sopimukseen yksityisten maanomistajien kanssa ei päästä, käytetään MRL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

Hankkeen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tuntua voimaan.

Alueelle sijoittuvaa toimintaa valvotaan lisäksi tarvittaessa ympäristöluvalla, jonka myöntävät toiminnan laadusta ja laajuudesta riippuen eri ympäristönsuojeluviranomaiset.

Kajaanissa 14. päivänä helmikuuta 2025

Ulla-Maija Oikarinen
Asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kajaani	Täyttämispvm	18.2.2025
Kaavan nimi	Patrosentie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,9871	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,9871

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	2,9871	100,00	4210	0,14	0,0000	-3399
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-1,9022	-7609
T yhteensä	2,1052	70,5	4210	0,20	2,1052	4210
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7345	24,6			-0,3504	
E yhteensä	0,1474	4,9			0,1474	
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	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,9871	100,00	4210	0,14	0,0000	-3399
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-1,9022	-7609
KL					-1,9022	-7609
T yhteensä	2,1052	70,5	4210	0,20	2,1052	4210
TY	2,1052	100,0	4210	0,20	2,1052	4210
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7345	24,6			-0,3504	
Kadut	0,7345	100,0			-0,3504	
E yhteensä	0,1474	4,9			0,1474	
EV	0,1474	100,0			0,1474	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

§ 102

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen solmiminen Patrosentiellä

KAJDno-2022-1453

Valmistelija / lisätiedot:

Jari Säkkinen

jari.sakkinen@kajaani.fi

Kaupungingeodeetti

Liitteet

1 Kaavoituksen käynnistämissopimus, Kainuun jätehuolto Oy, Patrosentie

Kajaanin kaupunki ja Kainuun Jätehuolto Oy (y-tunnus: 2102857-1) ovat neuvotelleet asemakaavanmuutoksen tekemisestä Patrosentiellä ja asiassa on valmisteltu oheinen sopimusluonnos. Sopimuksessa todetaan osapuolten tavoitteet kaavoittamiselle sekä sovitaan kustannusten ja vastuiden jakautumisesta osapuolten kesken.

Kaupunki on voimassa olevassa maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa linjannut, että yksityisen maanomistajan hakemia asemakaavanmuutoksia tehdään, mikäli kaavamuutos eheyttää kaupunkirakennetta ja kehittää kaupunkikuvaa, eikä siihen ryhtyminen vaaranna muiden kaavahankkeiden aikatauluja.

Kaupunki sitoutuu sopimuksella selvittämään asemakaavamuutoksen edellytykset alueella ja edellytysten täytyessä laatimaan asemakaavanmuutoksen tavoitteenaan viedä kaavaehdotus valtuuston käsiteltäväksi siten, että ehdotus on käsitelty vuoden 2024 loppuun mennessä.

Toimija sitoutuu sopimuksella maksamaan kaavoituksen taksan mukaiset viranomaiskulut sekä asemakaavan laatimiseksi tarpeelliset selvitykset, vaikutusten arvioinnit ja kaikki ilmoitteluun, kuulutuksiin ja kaavoituskonsultin työveloitukseen yms. liittyvät kulut.

Sopimuksen solmiminen tai siinä asetetut tavoitteet eivät ole kaavoittajaan tai päätöksentekijöihin nähden sitovia. Kaupungille ei muodostu korvausvelvollisuutta siinä tapauksessa, että tavoitteiden mukaista kaavaa ei voida tehdä tai kaupunginvaltuusto jättää asemakaavamuutoksen hyväksymättä.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja

Ympäristötekkninen lautakunta päättää, että Kajaanin kaupunki solmii asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen Kainuun Jätehuolto Oy:n kanssa oheisen sopimusluonnoksen mukaisesti.

Päätös

Hyväksyi.

Tiedoksi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kainuun jätehuolto Oy, Esa Rimpiläinen



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös on julkaistu Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 25.11.2022.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 25.11.2022

Salla Hauska
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksi.
Päätös on annettu sähköisesti tiedoksi 25.11.2022.
Valitusaika päättyy 16.12.2022.

Tiedoksianto asianosaiselle

Ote



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§102

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kajaanin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on julkaistu tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Kajaanin kaupungin ympäristötekniinen lautakunta**.

Postiosoite: PL 133, 87101 Kajaani
Käyntiosoite: Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani
Sähköpostiosoite: kajaani@kajaani.fi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Faksinumero: 08 6155 2510
Puhelinnumero: 08 61551 (vaihde)
Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00-16.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- se, millaista oikaisua vaaditaan
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kajaanin kaupungin kirjaamosta. Yhteystiedot; ks. edellä.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

PATROSENTIE**Kajaani kaupunginosa 11 Kätönlahti kortteli 38 tontit 2 ja 3 sekä katualuetta.**

14.2.2025 muutettu aluerajaus ja päivitetty asiakirja sen mukaiseksi, päivitetty aikataulu sekä muutettu ilmoituslehdiksi Kainuun Sanomat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

Kainuun Jätehuolto Oy haluaa laajentaa hyödynnettävien jätteiden käsittelyä läheisille liikekäyttöön varatuille tonteille ja katualueelle. Toiminnan laajentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Kaavaan liittyy mahdollisesti maankäytösopimus.

Suunnittelualue

Asemakaavan muuttaminen on vireillä Kätönlahdessa Patrosentiellä. Alustava suunnittelualue on korttelin 38 liikerakennusten korttelialue sekä Patrosentien ja Heinisuontien katualueita.

Korttelissa 38 on teollisuusrakennusten korttelialueella Kainuun Jätehuolto Oy:n toimitilat ja hallirakennuksia, joissa jätemateriaaleja käsitellään. Heinisuontiehen rajautuvia liikerakennusten korttelialueen tontteja ei ole toteutettu. Alueen

länsiosan läpi kulkee 110 kV voimajohto. Suunnittelualueen läheisyydessä on asuinalueita.

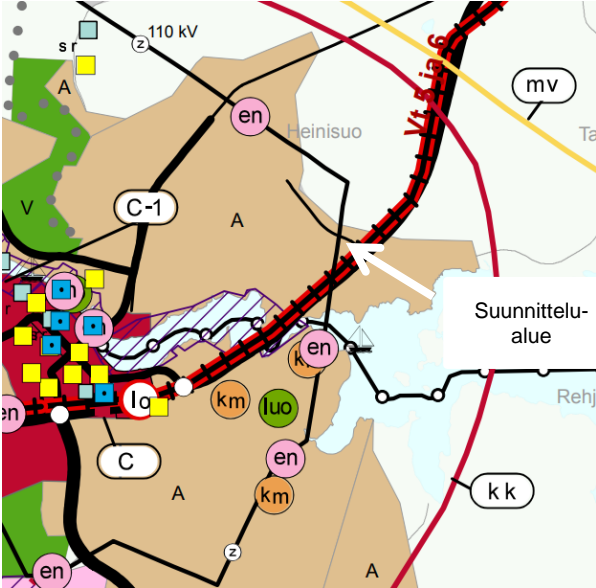
Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että hyödynnettävien jätteiden käsittelyä voidaan laajentaa liikerakennusten korttelialueelle. Myös Patrosentien katualueen muuttamista korttelialueeksi tutkitaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Kajaanin kaavoituskatsauksessa 2023 Patrosentien kaavamuutos on esitetty tulevan vireille 2024. Ympäristötekniikan lautakunta on 23.11.2022 hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

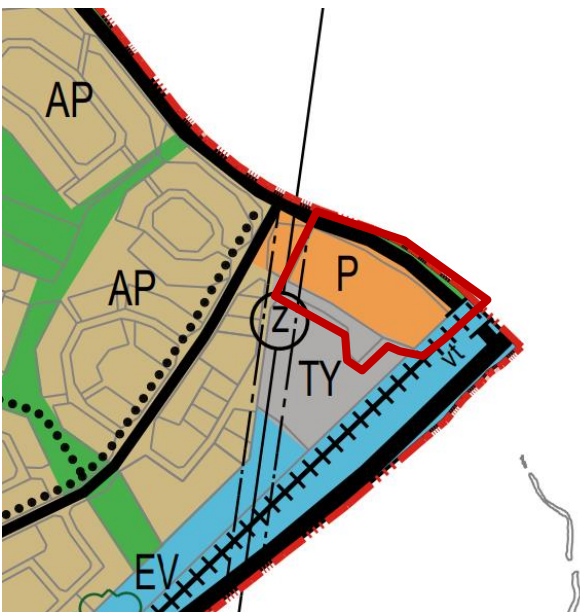
Kainuun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A. Alue rajautuu merkittävästi parannettavaan pääraataan ja alueen läpi kulkee maakuntakaavaankin merkitty pääsähköjohto.



Ote Kainuun voimassa olevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmäkartasta (epävirallinen)

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alue on Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue (P). Alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille, työpaikoille ja hallinnolle.

Alueen länsipuolella on sähkölinja 110 kV.



Ote keskustaajaman 2035 osayleiskaavasta.

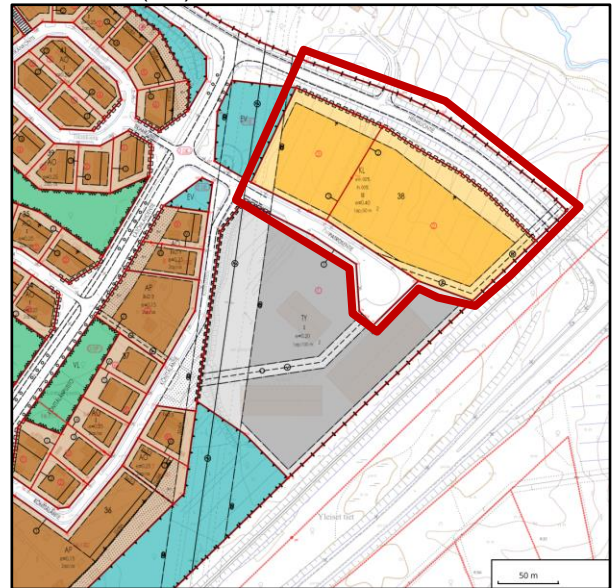
Osaksi alue on teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue varataan teollisuustoiminnalle, josta ei

aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöitä.

Keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut voimaan 31.3.2020.

Asemakaava alueella on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.6.2006 ja kaava on tullut voimaan 26.7.2006.

Kaavamuutosalue on liikerakennusten korttelialuetta (KL) sekä katualuetta. Alue rajautuu Patrosentien eteläpuolella teollisuusrakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä suojavaier-alueeseen (EV).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koskeva **maankäyttösopimus** maanomistajan kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä, on tarkoitus käyttää MRL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

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 kaavoituksen kulun eri vaiheissa ja asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteet.

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

Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat

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

Kuurna-Komiaho asukasyhdistys ry

Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki, Kajaanin Vesi, Kajave Oy, Loiste Lämpö Oy, Kaisanet Oy, Eltel Networks Pohjoinen Oy/ TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj

Suunnitteluryhmä

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Kainuun ympäristöterveyspalvelut, Kainuun pelastuslaitos,

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Kainuun Sanomat -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla

<https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat>

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta ulottuvat myös lähialueelle. Kaavaprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia mm. tehtyjen selvitysten pohjalta ja suhteessa aiempaan käyttötarkoitukseen.

Vaihtoehdot:

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0. Asemakaavan muutos ei toteudu
1. Asemakaavan muutos toteutuu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2021
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuodelta 2022
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014
- Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma, 2017

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

Yhteystiedot

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala

PL 133, 87101 Kajaani

käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13

sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

MAANKÄYTTÖPALVELUT:

Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen

p. 040 354 3089

KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen

p. 044 7100 034

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU		
PATROSENTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Viranomaisneuvottelu		
Ilmoitus vireille tulosta Kaupungin ilmoitustaulu 22.5.2024 Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani 22.5.2024 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla www.kajaani.fi/palvelut/asemakaavat	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	2024
Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta: Kaupungin ilmoitustaulu, Kainuun Sanomat ja Koti-Kajaani Kaavaluonnokset nähtävillä kaupungintalon maankäyttöpalveluissa	Avoin yleisötilaisuus Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana	2025
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa: nähtävillesanopäätös	Luottamuselinkäsittely	2025
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä myös pääkirjaston lukusalissa ja netissä Lausuntopyyntö	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	2025
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Rakennus- ja toimenpidekielto alueella on voimassa hyväksymispäätöksestä lainvoimaisuuskuulutukseen saakka	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 ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat		
Asemakaavan muutos on lainvoimainen. Rakennus- ja toimenpidekiellot alueella päättyvät.		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä asemakaavan muutoksen vireille tulosta lähtien kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja Kajaanin kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

Valitus vireilletuloilmoitukseen

Patrosentie, asemakaavan muutos (vireilletulo 22.5.2024)

Valituksen päiväys 6.6.2024

**Osoitettu:
Kajaanin kaupunki
Ympäristötekniinen toimiala
PL 133
87101 Kajaani**

6.6.2024

Kirjallinen mielipide (valitus) Patrosentie, asemakaavan muutokseen

Patrosentien asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaava niin, että hyödynnettävien jätteiden käsittelyä voidaan laajentaa läheisille liikekäyttöön varatuille tonteille sekä katualueelle.

Asemakaavamuutos on laitettu vireille ilman aluetta lähimpänä olevien asukkaiden mielipiteitä kuulematta. Kirjelmän mukaan lähin alue, johon on otettu yhteyttä on Kuurna-Komiahon asukasyhdistys. Kätönlahden alue on eri alue kuin Kuurna-Komiaho. Esitämme kysymyksen, miksi lähimpiä taloja ja niiden asukkaita ei ole otettu valmistelussa lainkaan huomioon.

Haluamme lisäksi huomauttaa, että Kainuun Jätehuolto Oy:lle on rakennettu alun perin jätehuoltolaitos aivan Kätönlahden asukkaiden naapuriin kysymättä rakentamisesta naapureilta. Jo alun perin olisimme asukkaina vastustaneet tätä rakentamista, jos meille olisi näistä rakentamissuunnitelmista tiedotettu.

Maanantaina 3.6.2024 osalle alueen asukkaista on tullut kirjelmä, jossa perustellaan kaavamuutosta ja kerrotaan miten prosessi etenee. Tämä kirjelmä ei ole tullut kaikkiin talouksiin.

Perusteluinamme valituksellemme ovat:

1. Teollisuusalue ja tässä tapauksessa jätteenkäsittelylaitos on tuotu aivan asuinalueen viereen ilman asukkaiden suostumusta. Osa taloista rajautuu jätteenkäsittelylaitoksen alueeseen ja muillakin on näkö- tai ääniyhteys alueeseen.
2. Jätteenkäsittelylaitoksen alueella on nyt jo todistettavasti rottaongelma, josta on jo varoitettu myös alueen asukkaita. Tämän lisäksi on todennäköistä, että muidenkin tuholaisien riski kasvaa.

3. Alueelta tulee jo nyt äänihaittoja asuinalueelle. Viimeistään kello 6 aamulla alkaa luonnollisesti asuinalueeseen kuulumattomien äänien pauke. Tätä jatkuu ainakin kello 22 saakka.
4. Alueelta tulee hajuhaittoja asuinalueelle jo nyt ja jos laajentuminen sallitaan, on odotettavissa lisää hajuhaittoja. Jätteenkäsittelylaitoksen alueella on jo kertaalleen ollut tulipalo ja luonnollisesti palosta aiheutui myrkkyykaasuja, jotka levisivät alueelle. Lisäksi tulipalot ja muut mahdolliset onnettomuudet ovat turvallisuusriski.
5. Alueelta kantautuu roskia asuinalueelle niin tuulen kuin myös esimerkiksi lintujen ja muiden eläinten kantamana.
6. Alueella on jo nyt normaalille asuinalueelle kuulumatonta raskasta liikennettä, jonka määrä tulisi vieläkin kasvamaan. Tämä aiheuttaa selkeän turvallisuusriskin etenkin lapsille ja vanhuksille, mutta myös kaikille asukkaille.
7. Alueen rakennusten arvo on jo kärsinyt ja vaikuttaa arvoon vieläkin enemmän alentavasti, jos laajennus tapahtuu. Alueen imago on kärsinyt jo vakavasti. Kajaanin kaupungissa puhutaan, että olemme lähellä luontoa. Tämän jätteenhuoltolaitoksen alkuperäinen rakentaminen asuinalueen kylkeen on irvokas mielikuva ja toiminta edellä mainittuun sloganiin verrattuna.
8. Kajaanin kaupungilla on paljon osoittaa alueita kyseessä olevan jätteenkäsittelylaitoksen tapaiselle toiminnalle. Nyt rakenteet on helppo vielä siirtää nykyiseltä alueeltaan kauemmaksi asuinalueesta, koska kiinteistä rakennelmia ei vielä ole. Yleensäkin meidän asukkaiden mielestä asuinalueen kylkeen ei tule rakentaa jätteenkäsittelylaitosta. Huomautamme, että aikanaan Lohtajan alueen jätteenkäsittelypaikka suljettiin, kun lähistölle tehtiin asuinalue. Miten tässä tilanteessa on voitu toimia toisin? Kenelläkään ei ollut tästä jätteenkäsittelylaitoksesta tietoa, kun rakennettiin omia talojamme.
9. Ihmettelemme, miten voidaan taata, että ympäristölle asetetut toiminnan laadulle erityiset vaatimukset edelleen pysyvät. Mielestämme jätteenkäsittelylaitoksen olemassaolo vaikuttaa negatiivisesti sekä ympäristöön että asuinalueen asukkaiden viihtyvyyteen ja hyvinvointiin.

Me allekirjoittaneet olemme vakavasti pahoittaneet mieleemme tästä Kajaanin kaupungin toiminnasta, jossa Kätönlahden asukkaita kuulematta on alun perin tuotu meidän naapurin jätteenkäsittelylaitos ja vielä aiotaan sitä laajentaa. Pyydämme teitä ottamaan meidän mielipiteet huomioon ja olemaan pahoittamatta meidän mieliämme enää enempää. Vaadimme, että asemakaavan muutosta ei tehdä.

Patrosentien asemakaavan muutos ja sitova tonttijako. Vastustaminen.

[https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat/Patrosentien_asemakaavan_muutos_ja_sitov\(40865\)](https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vireille_tulleet_asemakaavat/Patrosentien_asemakaavan_muutos_ja_sitov(40865))

Vastustamme asemaakavan muutosta, joka toteutuessaan mahdollistaisi Kainuun Jätehuolto Oy:n laajennuksen hyödynnettävien jätteiden käsittelyn läheisille liikekäyttöön varatulle tonteille ja katualueelle. Tämän toiminnan laajentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Kyseisen alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee uudehko asuinalue. Jo tämän hetkisestä olemassa olevasta toiminnasta aiheutuu lähialueelle haittoja emmekä asukkaina halua niitä lisää.

Haittoja ovat mm. melu ja tärinä, joka syntyy runsaasta raskaasta liikenteestä jäteautojen liikkuesssa nykyisen toimipaikan läheisyydessä. Alueella asuu paljon pieniä lapsia, joille raskaasta liikenteestä aiheutuu lisää tarpeetonta vaaraa.

Vuonna 2023 kaupunki ilmoitti alueella havaitun rottia, tällaista ongelmaa ei ennen nykyistä jätetoimintaa ole asuinalueellamme ollut.

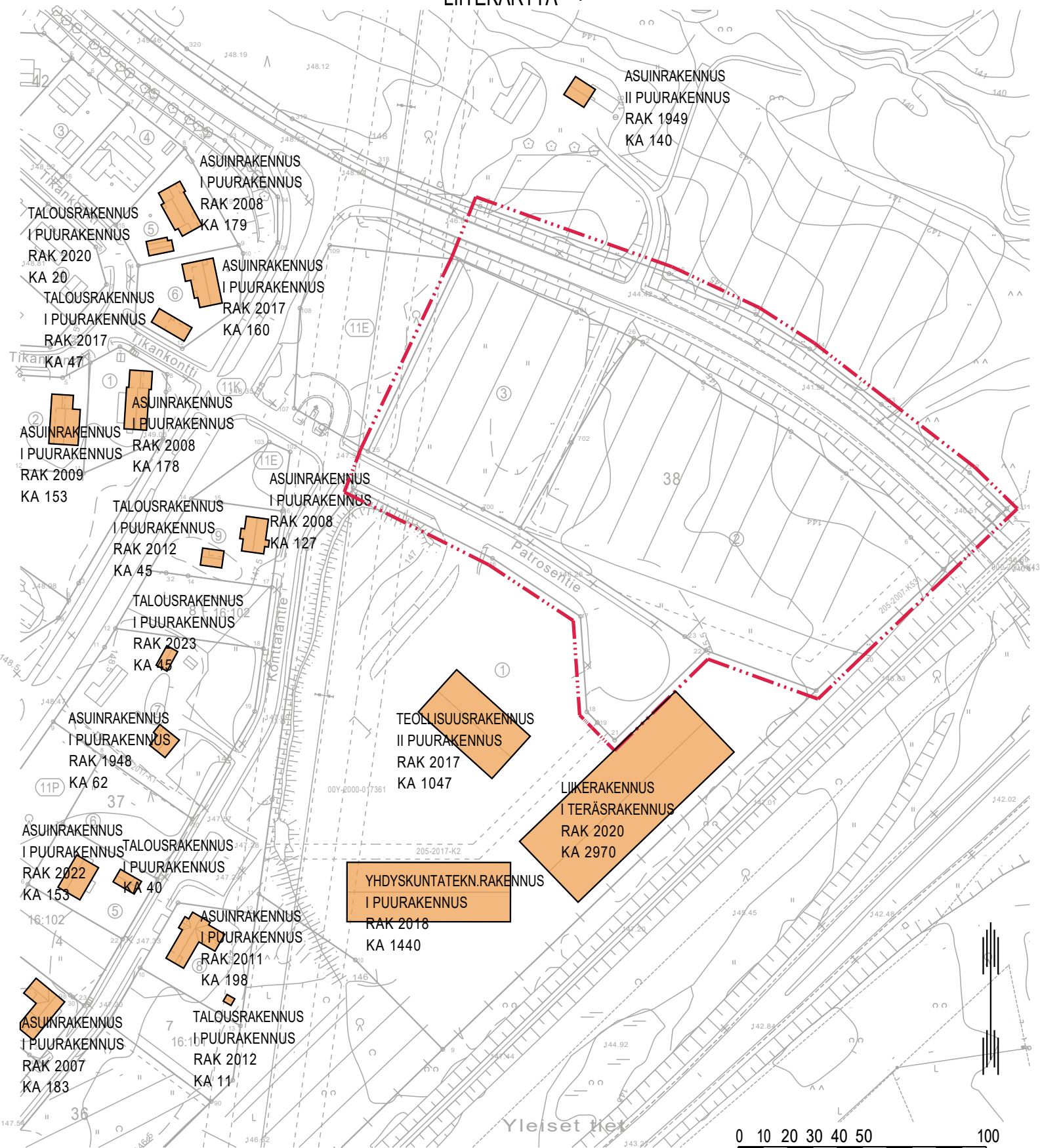
Toiminnan aiheuttamat hajuhaitat ja niiden lisääntyminen mahdollisen toiminnan laajetessa huolettavat alueen asukkaita.

Allekirjoittamalla adressin olet mukana vastustamassa kaavamutosta.

Pidetään Kätönlahden asuinalue edelleen viihtyisänä ja lapsiystävällisenä turvallisenä alueena. Jätelajittelulle löytynee kajaanista paikka syrjemäisemmältäkin alueelta, kuin omakotitalolähiön välittömästä läheisyydestä!

108 allekirjoittajaa

LIITEKARTTA 1



Rakennuskanta 13.12.2024

KAJAANI

Kaupunginosa 11

kortteli 38

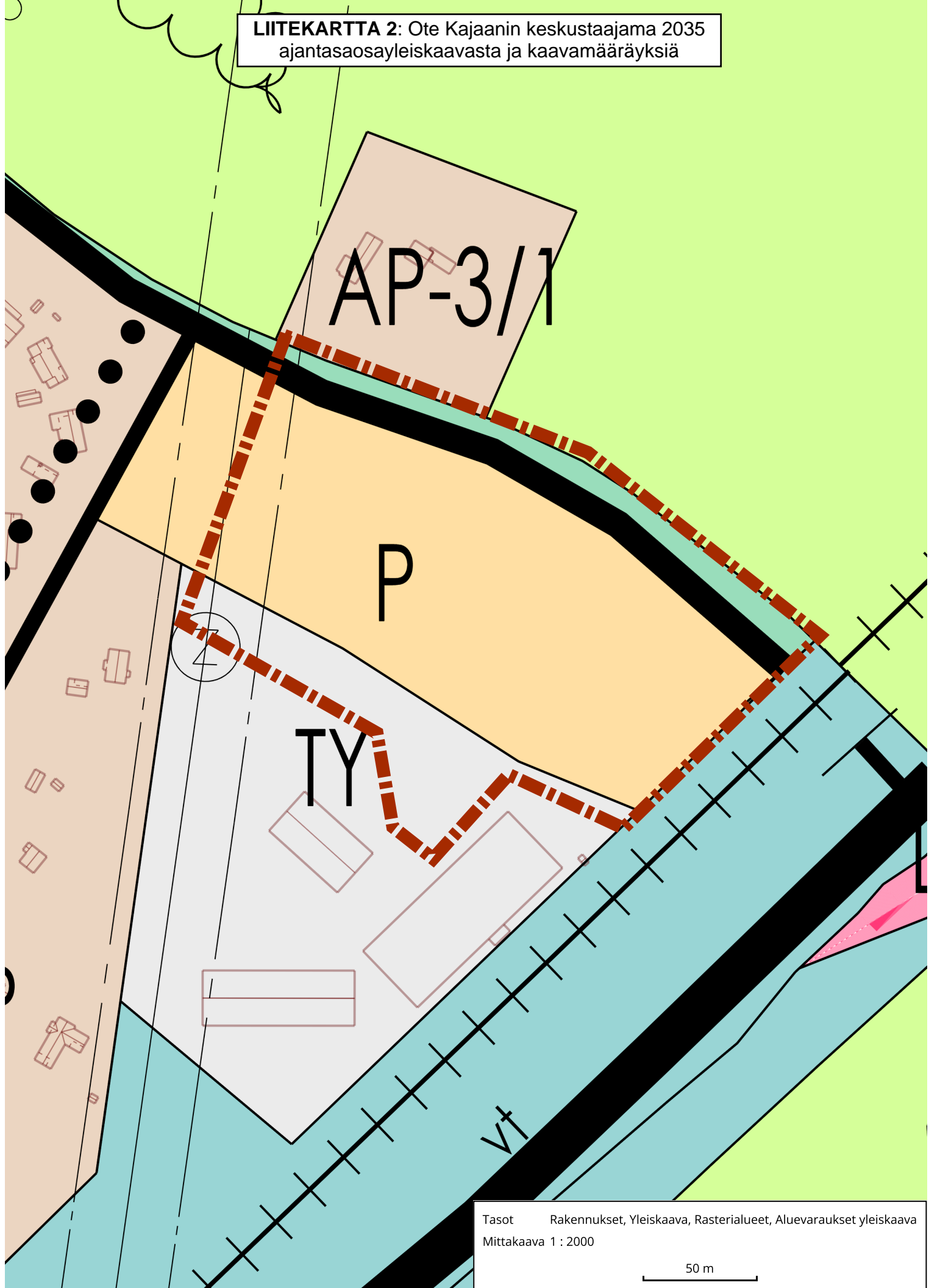
sekä osa kortteleista 36, 37, 39, 42 ja

tila 407-2-6

Merkintöjen selitykset:

ASUINRAKENNUS	Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus
II PUURAKENNUS	Rakennuksen kerrosluvu ja rakennusmateriaali
RAK 1952	Rakennuksen valmistumisvuosi
KA 147	Rakennuksen kerrosala

LIITEKARTTA 2: Ote Kajaanin keskustaajama 2035
ajantasaosyleiskaavasta ja kaavamääräyksiä



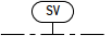

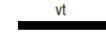
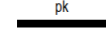
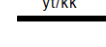
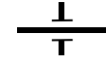
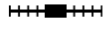



Tasot Rakennukset, Yleiskaava, Rasterialueet, Aluevaraukset yleiskaava
Mittakaava 1 : 2000

50 m

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava

Ote yleiskaavamerkinnoistä ja määräyksistä

	Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue. Alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille, työpaikoille ja hallinnolle.
	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.
	Suojavyöhyke. 110 kV:n sähkölinjan suojavyöhyke.
	Kevyen liikenteen reitti. Pyöräteiden pää- ja aluereittien tavoiteverkko.
	Valtatie.
	Pääkatu.
	Yhdistie/kokoojkatu.
	Eritasoristeys ilman liittymää.
	Päärata ja liikennepaikka.
	Sähkölinja 110 kV.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kumoutuvan Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavan 2015 alueella rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuna pohjautuen Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavan 2015 määräyksiin AT-, RA- ja M-alueen rakennuspaikkojen osalta, kunnes alue asemakaavoitetaan Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukaisesti.

Kumoutuvan Nuasjärven osayleiskaavan alueella rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuna pohjautuen Nuasjärven osayleiskaavan määräyksiin RA -rakennuspaikkojen osalta, kunnes alue asemakaavoitetaan Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavan mukaisesti.

Liito-oravan mahdolliset elinympäristöt ja kulkureitit tulee ottaa sekä maa- ja metsätalous-, virkistys-, suojaviher- että rakennettujen alueiden suunnittelussa ja hoidossa huomioon.

Alueen hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä kiinteistöllä, imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Virkistysalueella taajamassa sekä liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueella melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB(A) eikä yöohjearvoa 45 dB(A) tai vanhoilla alueilla yöohjearvoa 50 dB(A). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Taajaman ulkopuolisilla virkistys- ja luonnonsuojelualueilla melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB(A) eikä yöohjearvoa 40 dB(A). VN päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

Yleiskaava-alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa huolehtia riittävästä melun- ja värinänorjunnasta, erityisesti pääteiden ja -ratojen, ampumaratojen sekä muiden merkittävien melua tai värinää aiheuttavien kohteiden ympäristössä.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ei saa purkaa ilman lupaa. Kohteet on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa ja rakennuslupa-asioita käsiteltäessä ja kohteita merkittävästi muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Toiminnalle ja kohteille, jotka ulottuvat yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta tai ylittävät esterajoituskorkeuden, on yleiskaava-alueella haettava ilmailulain 864/2014 mukainen lentoestelupa. Asemakaavaa laadittaessa on pyydettävä lausunto Finavialta, mikäli suunnitellaan korkeaa rakentamista.

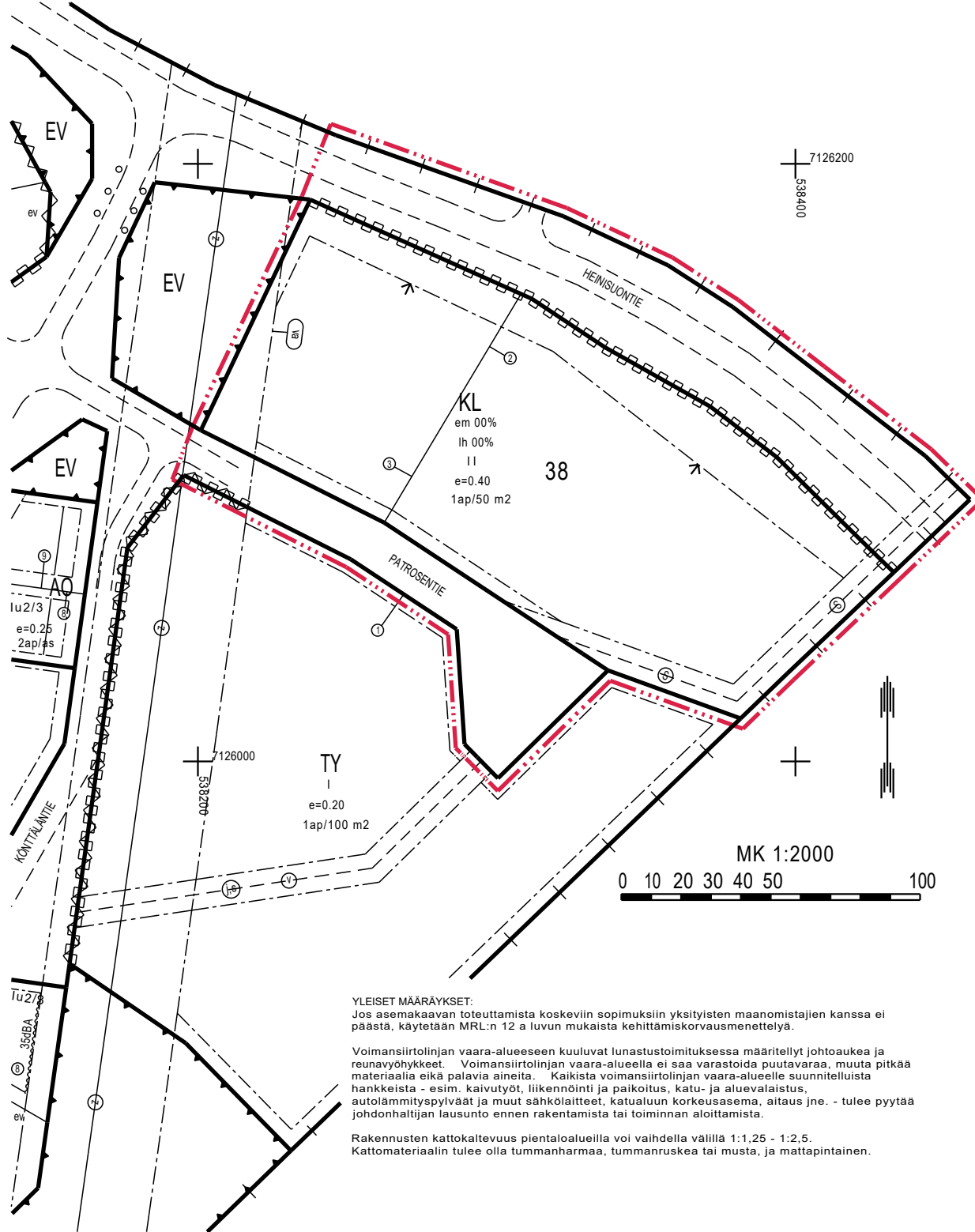
Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 13.12.2024

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 11 KORTTELI 38 TONTIT 2 JA 3 SEKÄ KATUALUETTA

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:



KL

Liikerakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

+

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

③

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

38

Korttelin numero.

HEINSUONTI

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

em 00%

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää elintarvikemyymälän rakentamista varten.

lh 00%

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää huoltoaseman rakentamista varten.

II

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

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

1ap/50 m2

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

va

Vaara-alue

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Katu.

②

Johtoa varten varattu alueen osa.

①S

Maanalaisa johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

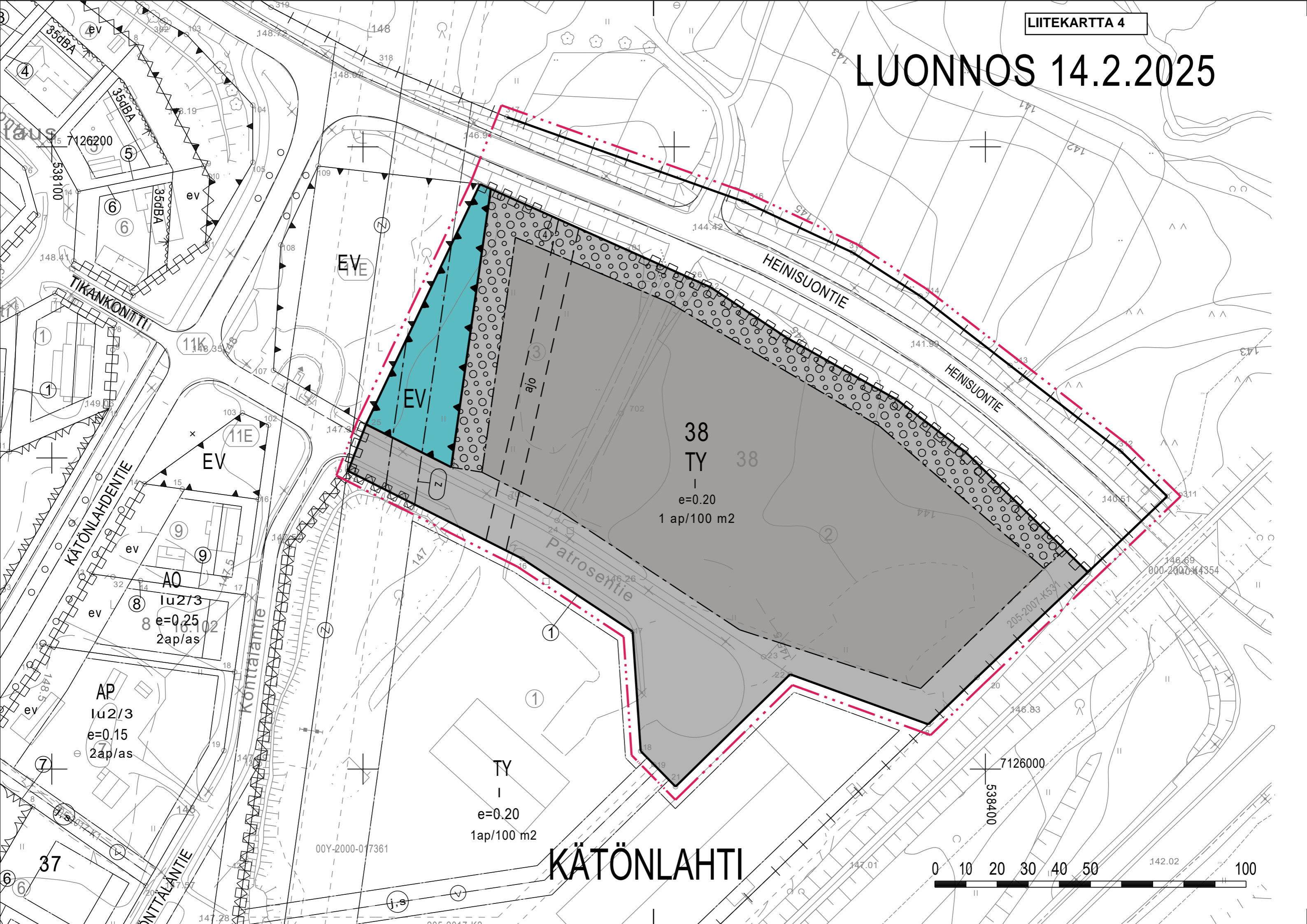
YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Jos asemakaavan toteuttamista koskeviin sopimuksiin yksityisten maanomistajien kanssa ei päästä, käytetään MRL:n 12 a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä.

Voimansiirtolinjan vaara-alueeseen kuuluvat lunastustoimituksessa määritellyt johtoaueke ja reunavyöhykkeet. Voimansiirtolinjan vaara-alueella ei saa varastoida puutavaraa, muuta pitkää materiaalia eikä palavia aineita. Kaikista voimansiirtolinjan vaara-alueelle suunnitelluista hankkeista - esim. kaivutyöt, liikennöinti ja paikoitus, katu- ja aluevalaistus, autolämmityspylväät ja muut sähkölaitteet, katualueen korkeusasema, aitaus jne. - tulee pyytää johdonhaltijan lausunto ennen rakentamista tai toiminnan aloittamista.

Rakennusten kattokalveus pientaloalueilla voi vaihdella välillä 1:1,25 - 1:2,5. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa, tummanruskea tai musta, ja mattapintainen.

LUONNOS 14.2.2025



38
TY 38
e=0.20
1 ap/100 m2

EV

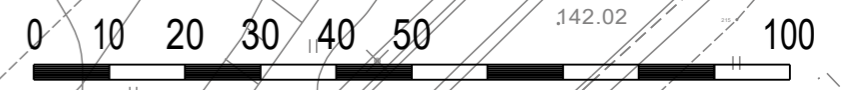
EV

AO
Iu2/3
8 e=0.25
2ap/as

AP
Iu2/3
e=0.15
2ap/as


TY
e=0.20
1ap/100 m2


KÄTÖNLAHTI




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

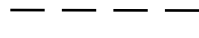
 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

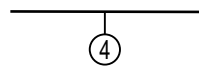
 Suojaviheralue.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.


38 Korttelin numero.

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

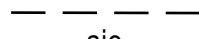
I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

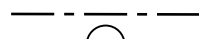
e=0.20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

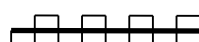
 Rakennusala.

 Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.

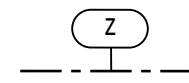
 Katu.

 Ohjeellinen ajoyhteys.

 Johtoa varten varattu alueen osa.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/100 m²



Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Voimansiirtojohtodun reunavyöhyke. Maadoitusjännitevaikutukset on huomioitava sähkösuunnittelussa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää viereisillä asuinrakennusten korttelialueilla valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason ohjearvoja. (993/1992).

Voimajohtodun johtoalueeseen kuuluvat lunastustoimituksessa määritellyt johtoaukea ja reunavyöhykkeet. Kaikista voimansiirtolinjan johtoalueelle suunnitelluista hankkeista tulee pyytää johdonhaltijan lausunto ennen rakentamista tai toiminnan aloittamista. Johtoaukealla istutuksien ja rakenteiden korkeus on rajoitettu maksimissaan kahteen (2) metriin. Johtoaukealla ei saa varastoida pitkiä ja helposti siirrettäviä tavaroita.

Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Sitova tonttijako hyväksytään tontille 11-38-4.

LUONNOS 14.2.2025

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 11 KÄTÖNLAHTI

KORTTELIN 38 TONTIT 2 JA 3 SEKÄ KATUALUETTA

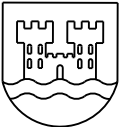
muodostuu:

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 11 KÄTÖNLAHTI

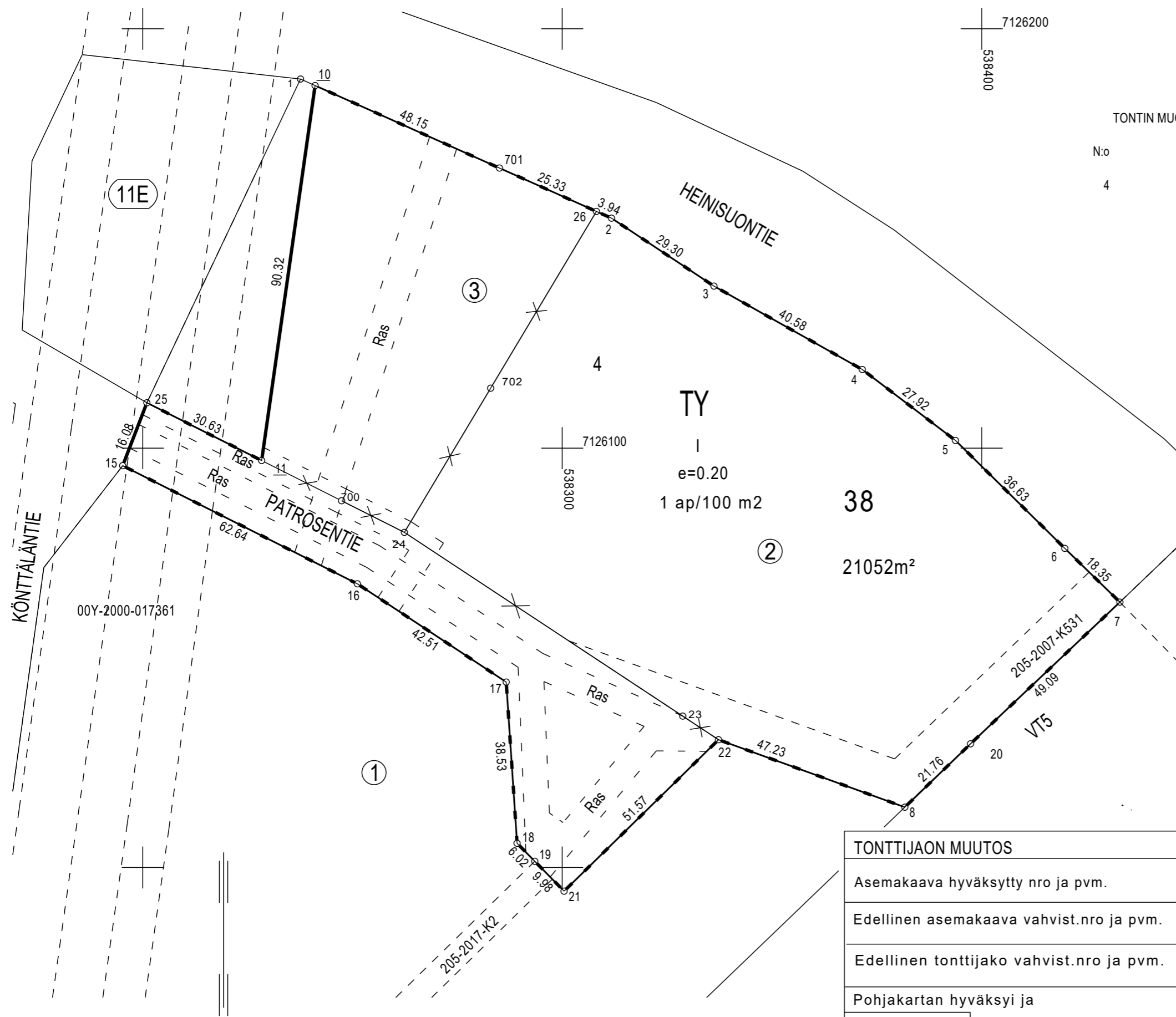
KORTTELIN 38 TONTTI 4 SEKÄ KATU- JA ERITYISALUETTA

LUONNOS 14.2.2025

		KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA		SÄILYTYS:			
PVM						TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA	
PIIR.N:o		_____ ULLA-MAIJA OIKARINEN ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI				VIRAN PUOLESTA: _____ PAULA HALONEN, HALLINTOJOHTAJA	
MK							
SUUNN.							
PIIRT.							
POHJAKARTTA ON AKL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI _____ JARI SÄKKINEN						TULLUT VOIMAAN:	

LIITEKARTTA 5





TONTIN MUODOSTUMINEN

N:o	Yht.m ²	Osat m ²	Muodostajakiinteistö
4	21052	12664	205-11-38-2
		4884	205-11-38-3
		3504	205-11-9901-1

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	Y	X
2	538311.747	7126154.837
3	538336.163	7126138.641
4	538371.530	7126118.746
5	538393.745	7126101.829
6	538419.808	7126076.094
7	538432.934	7126063.278
8	538381.660	7126014.376
10	538241.080	7126186.462
11	538228.341	7126097.043
15	538195.211	7126095.812
16	538251.162	7126067.639
17	538286.641	7126044.214
18	538289.232	7126005.775
19	538293.450	7126001.475
20	538397.326	7126029.485
21	538300.436	7125994.353
22	538337.251	7126030.468
25	538200.982	7126110.819
26	538308.149	7126156.448
701	538285.030	7126166.793

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	KAJAANI
Asemakaava hyväksytty nro ja pvm.		444 20.6.2006	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27
Edellinen asemakaava vahvist.nro ja pvm.			
Edellinen tonttijako vahvist.nro ja pvm.		11/38/1 20.6.2006	Karttalehti
Pohjakartan hyväksyi ja		Kiinteistötunnus	
Lask.	tonttijaon laati 22.5.2024	205-11-38-4	
Piirt. TK			
Tark.	Kaupungingeodeetti Jari Säkkinen		
Kajaanin kaupunginhallitus hyväksynyt		Tj-kartta	11/38/2