



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Ympäristötekeminen lautakunta, § 36, 23.04.2025

Ympäristötekeminen lautakunta, § 48, 14.05.2025

Kaupunginhallitus, § 104, 20.05.2025

§ 104

Patrosentien asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, keskeyttäminen

KAJDno-2024-421

Ympäristötekeminen lautakunta, 23.04.2025, § 36

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla-Maija Oikarinen, Asemakaava-arkkitehti, ulla-maija.oikarinen@kajaani.fi

Liitteet

1 Kaavakartta Patrosentie ehdotus 160425

2 Kaavaselostus liitteineen Patrosentie ehdotus 160425

Asemakaavan muutos kaupunginosa 11 Kätönlahti korttelin 38 tontit 2 ja 3 sekä katualuetta ja sitova tonttijako.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kätönlahden kaupunginosassa noin 3 kilometrin päässä keskustasta. Alueella on voimassa 20.6.2006 hyväksytty asemakaava, jossa on kaksi rakentamatonta tonttia liikerakennusten korttelialueella Heinisuontien ja Patrosentien välisellä alueella. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3 ha. Alue rajautuu rautatiehen.

Kainuun jätehuolto Oy 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. Kajaanin kaupungin ja Kainuun jätehuolto Oy:n välinen kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ympäristötekemisen lautakunnan kokouksessa 23.11.2022 § 102.

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 ympäristötekemisen lautakunnan lupajaostolle, joka käsittelee valituksen. Kaavaprosessissa mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta otetaan huomioon.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kaavaluonnoksen laati ympäristötekniikan toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavasunnittelun rinnalla neuvotellaan kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 19.2.–21.3.2025 ja esiteltiin yleisötilaisuudessa 24.2.2025. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi lausuntoa ja 50 erillistä mielipidettä. Mielipiteissä vastustettiin kaavamuutosta. Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 38 pohjoisosaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Patrosentien katualue muuttuu myös korttelialueeksi. Länsiosassa 1474 m² korttelialueesta muutetaan suojaviheralueeksi (EV) niin, että voimajohdon johtoalueen ulkopuolelle voidaan sijoittaa istutuksia ja 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.

Kun liikerakennusten korttelialue muuttuu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, on kaavassa lisätty suojaviheraluetta alueen länsiosaan lieventämään toiminnan mahdollisia haittavaikutuksia. Korttelialueen länsireunalla sekä Heinisuontien puolelle on osoitettu alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin. Patrosentie poistuu käytöstä ja Heinisuontielle osoitetaan uusi liittymä.

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.

Alueelle voidaan rakentaa kaavamuutoksen tultua voimaan. Toiminnan laadusta riippuen voidaan tarvita myös ympäristölupa.

Lisätietoja antaa asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen, puh. 040 354 3089 tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja

Ympäristötekniikan lautakunta asettaa julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi asemakaavan muutoksen kaupunginosa 11 Kätönlähti korttelin 38 tontit 2 ja 3 sekä katualuetta (Patrosentien asemakaavan muutos) ja sitovan tonttijaon 11/38/2, jolla muodostetaan tontti 1-38-4 ja pyytää lausunnot Kainuun ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Kainuun ympäristöterveyspalveluilta, Kajaanin ympäristönsuojelulta, Kajaanin Vedeltä, Kajave Oy:ltä ja pelastuslaitokselta.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Jäsen Anssi Manninen esitti kaikkien lautakunnan jäsenten kannattamana, että asia palautetaan takaisin valmisteluun kaavan valmistelun jatkamisen edellytysten tutkimiseksi.

Hyväksyi.

Ympäristötekninen lautakunta, 14.05.2025, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla-Maija Oikarinen, Asemakaava-arkkitehti, ulla-maija.oikarinen@kajaani.fi

Kainuun Jätehuolto Oy on hakenut asemakaavamuutosta Kätönlahden kaupunginosassa korttelissa 38 siten, että hyödynnettävien jätteiden käsittelyä ja muuta kiertotaloutta palvelevaa toimintaa voitaisiin laajentaa viereisille liikekäyttöön varatuille tonteille sekä katualueelle. Ympäristötekninen lautakunta hyväksyi kaavoituksen käynnistämissopimuksen 23.11.2022 §102 ja päätti selvittää asemakaavamuutoksen edellytyksiä.

Asemakaavamuutos tuli vireille 22.5.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.2.-21.3. 2025 ja esiteltiin yleisötilaisuudessa 24.2.2025.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamista käsiteltiin ympäristöteknisen lautakunnan kokouksessa 23.4.2025. Lautakunta palautti asian takaisin valmisteluun kaavan valmistelun jatkamisen edellytysten tutkimiseksi.

Antamassaan evästekeskustelussa ympäristötekninen lautakunta ei pitänyt hyvänä ratkaisuna jäteaseman sijoittamista asuinalueen välittömään läheisyyteen, eikä suoran tonttiliittymän sijoittamista Heinisuontielle, paikalliselle pääkadulle.

Asemakaavahankkeesta on tullut paljon kielteistä palautetta lähialueen asukkailta. Asemakaavamuutoksen vireille tullessa tuli runsaasti asukkaiden yhteydenottoja. Asiasta annettiin kaavamuutosta vastustava 130 henkilön allekirjoittama mielipide sekä nettiadressi, jonka on tällä hetkellä allekirjoittanut 208 henkilöä. Luonnosvaiheen nähtävillä oloaikana annettiin 50 kirjattua vastustavaa mielipidettä. Kainuun ELY-keskus antoi asemakaavamuutosluonnoksesta kriittisen lausunnon ja painotti alueidenkäyttölain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten huomioimista ja yleiskaavan ohjausvaikutusta sekä esitti pohdintaa TY-käyttötarkoituserkinnän suhteesta kyseiseen toimintaan.

Asukkaiden yhteydenotot ja mielipiteet ovat koskeneet nykyisen yritystoiminnan aiheuttamia haittoja ja haittojen mahdollisen lisääntymisen takia ei toiminnan haluta laajentuvan. Haittoja on koettu mm. melusta, hajuista, haittaeläimistä (mm. rotat ja lokit), raskaasta liikenteestä ja sen aiheuttamista turvallisuusriskeistä sekä katupölystä. Huolta on myös herättänyt mahdollinen tulipaloriski ja muut



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

turvallisuushaasteet sekä asuinalueen rakennusten arvon aleneminen sekä imagohaitta. Lisäksi on esitetty huoli uuden Heinisuontielle osoitetun liittymän liikenneturvallisuudesta.

Asuinalueet sijoittuvat kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen. Alueidenkäyttölaki edellyttää asemakaavan laatimista siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Liikerakennusten korttelialueen muuttaminen teollisuusrakennusten korttelialueeksi voi aiheuttaa vaikutuksia, jotka heikentävät alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta kaavassa esitetyistä lievennystoimenpiteistä huolimatta.

Uusi tonttiliittymä Heinisuontien pääkadulle voi lisätä liikenneonnettomuuksien riskiä. Alueella liikkuvien mukaan katu ja varsinkin läheinen Heinisuontien ja 5-tien risteys on ajoittain ruuhkainen ja vaarallinen. Liittymä sijaitsee lievässä ylämäessä loivassa kaarteessa. Voimassa olevassa asemakaavassa vanha liittymä Heinisuontieltä on poistettu ja uusien liittymien tekeminen Heinisuontielle on kielletty ja kulku kortteliin 38 on järjestetty uuden tonttikadun, Patrosentien kautta. Liikenneverkkosuunnittelun periaatteiden mukaan tonttiliittymiä ei sallita kuin poikkeustapauksissa kokooja- ja pääkaduille. Näille kaduille tonttiliikenne tulisi johtaa aina tonttikatujen kautta.

Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, voidaan asemakaava perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavasta poiketen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava, joka on tullut voimaan 31.3.2020. Yleiskaavaa ei voida pitää vanhentuneena. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on palvelujen, hallinnon ja kaupan aluetta, jota koskee määräys: alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille, työpaikoille ja hallinnolle. Yleiskaavaa laadittaessa on pohdittu TY-tontin laajentamismahdollisuuksia ja todettu, ettei ole edellytyksiä laajentaa aluetta asuinalueen välittömässä läheisyydessä. Keskeiselle ja näkyvälle paikalle ei ole haluttu sijoittaa teollisuusaluetta maisemallisten vaikutusten sekä asuinalueiden läheisyyden takia. Asemakaavaa laadittaessa ei ole esitetty perusteita yleiskaavan vastaisuudelle.

Lisätietoja asiasta antaa kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori, p. 044 7100 834; asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen, p. 040 354 3089 tai sähköposti muodossa etunimi.sukunimi@kajaani.fi.

Ehdotus

Esittelijä: Markku Haverinen, Toimitilapäällikkö

Ympäristötekkinen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle Patrosentien asemakaavan laatimisen keskeyttämistä. Teollisuusalueen laajentaminen ei sovellu asuinalueen välittömään yhteyteen, eikä näin ollen ole edellytyksiä kaavamuutoksen jatkamiselle.

Päätös



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Hyväksyi.

Kaupunginhallitus, 20.05.2025, § 104

Valmistelija / lisätiedot:

Anne Siltavuori, Kaupunginarkkitehti, anne.siltavuori@kajaani.fi
Ulla-Maija Oikarinen, Asemakaava-arkkitehti, ulla-maija.oikarinen@kajaani.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jari Tolonen, Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus keskeyttää Patrosentien asemakaavan laatimisen. Teollisuusalueen laajentaminen ei sovellu asuinalueen välittömään yhteyteen, eikä näin ollen ole edellytyksiä kaavamuutoksen jatkamiselle.

Päätös

Hyväksyi.

Merkittiin, että Kajaanin kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori osallistui kokoukseen asiantuntijana asian esittelyn ajan klo 14.03-14.12.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös julkaistaan Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 23.5.2025.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 21.5.2025

Paula Halonen
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Päätös lähetetty sähköisesti tiedoksi 21.5.2025.

Tiedoksianto asianosaiselle

Ote



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§104

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 kaupunginhallitus**

Postiosoite: PL 133, 87101 Kajaani

Käyntiosoite: Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani

Sähköpostiosoite: kajaani@kajaani.fi

Puhelinnumero: 08 61551 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00-16.00; juhlapyhien aattoina ja perjantaisin klo 8.00-15.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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 oikaisuvaatimuspäätös 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.