Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 167,10.09.2024
Kaupunginhallitus, § 182,08.10.2024
Kaupunginhallitus, § 61, 25.03.2025

§ 61
Otanmäki - Humpinsuo osayleiskaavaluonnos nähtäville

KAJDno-2024-1183

Kaupunginhallitus, 10.09.2024, § 167

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti, piia.vayrynen@kajaani.fi

Liitteet

1 Liite 1 Kaavoitusaloite.pdf

Inventio Asianajotoimisto Oy pyytää päämiehensä (�?Yhtiö�?) ja kiinteistön omistajien puolesta Kajaanin kaupunkia laatimaan osayleiskaavan aloitteen liitteessä 1 (oheisliite 1) kuvatulle alueelle. Yhtiön tavoitteena on datakeskusten rakentaminen alueelle.

Oheisliite 1 Kaava-aloitteen aluerajaus osayleiskaavoitettavaksi alueeksi (salainen)

Aloitteen mukainen alue rajautuu Otanmäen asemakaava-alueeseen, Kokkolantiehen (VT28) jatkuen idässä Alussuon alueelle saakka. Eteläpuolella alue jatkuu yli junaradan Suurisuolle saakka. Länsireunalla alue rajautuu voimalinjaan. Alue rajautuu Humpinsuon ja Suurisuon turvetuotantoalueisiin.

Alue on pääosin nuorta talousmetsää. Alueelle sijoittuu suoalueita. Pohjoisosaan on aiemmin sijoittunut Vuorokkaan kaivosalue, joka ei ole enää toiminnassa. Kaivoskäytäviä sijoittuu maa-alueen maanpinnan alle. Alueella on kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole asutusta. Lähin asutus on Otanmäen taajamassa ja Vuorokkaan asutusalueella.

Hankkeen kuvaus

Kaavoitusaloitteessa kuvataan, että alue Kajaanissa on valikoitunut Yhtiön suunnittelemaan hankkeeseen, koska alue tarjoaa sopivat olosuhteet toiminnalle mukaan lukien vakaa ja luotettava sähköverkko, soveltuva infrastruktuuri ja riittävän suuri teollisuuskäyttöön kaavoitettavaksi soveltuva alue.

Aloitteen mukaan yleiskaavoitettavan alueen tarkempi suunnittelu ja aluekehittäminen edellyttänee ympäristövaikutusten arviointia, ja tämän vuoksi Yhtiö on jo käynyt keskusteluja ELY-keskuksen kanssa.

Aloitteen mukaan Yhtiön tavoitteena on saada kattava käsitys paikallisen ympäristön tilasta, jotta se voi laatia strategian luontoarvojen huomioonottamiseksi, sisältäen paikallisen luonnon ja monimuotoisuuden suojeluohjelmien sekä mahdollisten monimuotoisuuden kompensaatio-ohjelmien toteuttamisen. Aloitteen mukaan Yhtiö

on toteuttanut ja toteuttaa alueella luontoon ja ympäristöön liittyviä tutkimuksia ja selvityksiä noudattaen soveltuvaa lainsäädäntöä.

Kaavatilanne

Alueella ei ole osayleiskaavaa eikä asemakaavaa. Maakuntakaava ohjaa alueen osayleiskaavoitusta.

Kainuun maakuntakaava

Kainuun maakuntakaavassa (Kainuun maakuntakaava 2020 ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030) alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Otanmäen taajama on merkitty maakuntakaavaan taajaman alakeskuksena, a. Kohdemerkinnän kuvauksen mukaan ?kohdemerkinnällä a osoitetaan taajamien tärkeitä alakeskuksia, jotka ovat muodostuneet taajamien kaltaisiksi asumisen, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiksi. Taajamien alakeskusten tarkempi rajaus ja laajuus ratkaistaan kuntakaavoituksella.? Otanmäen taajamaan liittyvä, esitetty osayleiskaava-alue laajentaa toteutuessaan Otanmäen taajama-aluetta. Otanmäen taajaman alueella on valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue, jolla on osoitettu Otanmäen kaivosyhdyskunta, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Aluetta rajaavat turvesuot on maakuntakaavaan merkitty turvetuotantoalueina (EOt). Alueen keskelle on merkitty kaksi maa-ainesten ottoaluetta (eo). Sekä alueen itä- että länsireunalla on osoitettu energiahuollon alueet (en). ?Merkinnällä en osoitetaan maakunnan energiahuollon kannalta tärkeät voimalat sekä muuntamo- ja sähköasema-alueet.? Sähköjohto yhdistää sähköasemia seuraillen rataa. Lännenpuoleiseen asemaan liittyy 400 kV pääsähköjohto ja idänpuoleiseen 110 kV pääsähköjohto. Lisäksi 400 kV pääsähköjohdon rinnalle on osoitettu uusi ohjeellinen pääsähköjohto ja niin ikään alueen halki.

Alueen halki kulkeva raideyhteys on maakuntakaavassa parannettava yhdysrata/ sivurata ja liikennepaikka. Kokkolantie on osoitettu maakuntakaavassa valtatienä. Alueen läpi on etelästä pohjoiseen päin osoitettu moottorikelkkailureitti harmaalla palloviivalla.

Alueen länsireunalla on siviilikäytössä oleva ampumarata (ea). Siihen liittyen maakuntakaavassa on osoitettu ampumaradan ohjeellinen melualue (me/a), joka ulottuu esitetylle osayleiskaava-alueelle.

Otanmäen eteläpuolella on virkistysalue (V) ja siihen rajautuva luonnonsuojelualue (SL). Vihreällä palloviivalla on osoitettu alueen ulkopuolelle etelä-pohjoissuuntainen ulkoilureitti, joka kääntyy virkistysalueen kohdalta länteen. Etelässä reitti liittyy Talaskankaan luonnonsuojelualueeseen.

Keltaisella viivalla on osoitettu matkailun vetovoima-alue, 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.

Ylihongikon tuulivoima-alue on osoitettu maakuntakaavassa (Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035) tuulivoimaloiden alueena (tv-34).

Tuulivoimaosayleiskaavat

Kaavoituskatsauksessa on mukana selvitysvaiheessa olevana Ylihongikon tuulivoimaosayleiskaava-alue, joka menee osittain päällekkäin aloitteessa esitetyn aluerajauksen kanssa. Ylihongikon tuulivoimaosayleiskaava-aluetta ei ole päivitetty vastaamaan tuulivoimaohjelman kriteerejä eikä siinä ole huomioitu ekologisen verkoston selvityksen ekologisia yhteyksiä.

Muita suunnittelualueen läheisyydessä vireillä olevia tuulivoimaosayleiskaavoja ovat Katajamäen tuulivoimaosayleiskaava alueen itäpuolella, Luolakankaan ja Harsunlehdon tuulivoimaosayleiskaavat alueen lounaispuolella ja Löytösuon tuulivoimaosayleiskaava alueen luoteispuolella.

Vireillä oleva Vuolijoen rantaosayleiskaava

Vuolijoen ranta-alueella on vireillä Vuolijoen rantaosayleiskaava.

Otanmäen asemakaavat

Otanmäen taajaman alueella on voimassa useita asemakaavoja. Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön osalta on voimassa vuonna 2016 voimaan tullut asemakaava, jolla mm. arvokkaat asuinrakennukset on suojeltu. Muutoin pientaloasutusta ja toimitila-alueita sekä teollisuusalueita koskevat asemakaavat ovat tulleet voimaan 2006 ja 2011. Osa asemakaavoitetusta alueesta itäpuolella, jolle sijoittuu teollisuusrakennusten korttelialuetta, puistoa ja ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyaluetta, on hyväksytty ja vahvistettu 1986.

Huomioon otettavia selvityksiä

Kajaanin ekologisen verkoston selvityksessä todettuja ekologisia yhteyksiä sijoittuu alueelle ja ne tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Kaavahanke edellyttää yhteisvaikutusten arviointia muiden alueelle sijoittuvien hankkeiden kanssa.

Maaomistus

Maanomistajia ovat kaavoitusaloitteen mukaisella aluerajauksen alueella Suomen valtio ja yksityiset maanomistajat.

Kaavoitusaloitteessa esitetään seuraavaa menettelyä:

- Inventio Asianajotoimisto Oy pyytää eräiden Kajaanin Otanmäen alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajien ja Yhtiön puolesta Kajaanin kaupunkia laatimaan yleiskaavan oheisliitteessä 1 kuvatulle alueelle ja esittää, että kaava mahdollistaa alueen ja Kajaanin kaupungin harkinnan mukaan myös sitä

ympäröivien alueiden teollisuuskäytön, tarkemmin datakeskusten rakentamisen ja operoimisen sekä niihin liittyvät muut toiminnot.
- Yhtiö sitoutuu vastaamaan kaavoituksen kustannuksista yleiskaavan laatimisen osalta Kajaanin kaupungin nimeämälle palveluntarjoajalle, joka laatii yleiskaava-aineiston.
- Yhtiö korvaa myös Kajaanin kaupungille yleiskaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset.
- Yhtiö sitoutuu lisäksi suorittamaan kustannuksellaan yleiskaavan laatimisen edellyttämät luonto- ja muut selvitykset.
- Ehdotamme, että osayleiskaavan laatijana toimii Sweco Finland Oy.

Ehdotus
Esittelijä: Jari Tolonen, Kaupunginjohtaja

Kajaanin kaupunki hyväksyy kaavoitusaloitteen osayleiskaavoituksen valmistelun käynnistämisestä Otanmäen datakeskusaluetta varten. Osayleiskaava ohjaa alueelle myöhemmin laadittavaa asemakaavaa.

Yhtiö vastaa kaavoituksen kustannuksista yleiskaavan laatimisen osalta Kajaanin kaupungin nimeämälle palveluntarjoajalle, joka laatii yleiskaava-aineiston. Yhtiö korvaa myös Kajaanin kaupungille yleiskaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset. Yhtiö suorittaa kustannuksellaan yleiskaavan laatimisen edellyttämät luonto- ja muut selvitykset sekä suunnitelmat. Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimuksen kustannuksista tarvittaessa.

Kajaanin kaupunki hyväksyy kaavaa laativaksi konsultiksi Sweco Finland Oy:n.

Kaava-aloitteessa esitettyä osayleiskaavoitettavan alueen rajausta voidaan tarkastaa ja täsmentää ennen kaavan vireille tuloa ja kaavoituksen aikana toimintojen yhteensovittamiseksi ja tarpeellisten alueiden sisällyttämiseksi osayleiskaavaan. Myös tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit voivat vaikuttaa kaava-alueen rajaukseen.

Päätös
Hyväksyi.

Kaupunginhallitus, 08.10.2024, § 182

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti, piia.vayrynen@kajaani.fi

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.9.2024 kokouksessaan kaavoitusaloitteen Otanmäen datakeskusalueen osayleiskaavan käynnistämisestä. Aloitteessa esitettyä osayleiskaava-alueen rajausta on laajennettu, jotta datakeskusalueeseen liittyvät toiminnot sekä muut tuotantotoiminnot on mahdollista tarkastella samalla kaava-alueella ja virkistystarpeet, viheryhteydet sekä mahdolliset luonnon monimuotoisuuden kompensaatio-ohjelmat on mahdollista ottaa huomioon.

Aloitteen mukainen datakeskusten alue on alustavasti noin kolmannes koko osayleiskaava-alueesta. Osayleiskaavoitettava alue tarjoaa sopivat olosuhteet monipuolisille tuotantotoiminnoille. Mm. sähköverkko ja liikenneyhteydet sekä alueen riittävä laajuus tekevät alueesta kiinnostavan monipuolisille tuotantotoiminnoille.

Osayleiskaavoitettava alue rajautuu Otanmäen asemakaava-alueeseen jatkuen itään Vuolijoen sähköasemalle saakka. Pohjoisosa ulottuu noin 200 metriä Kokkolantien (VT28) pohjoispuolelle ja etelään alue jatkuu yli junaradan Ryynäselle saakka. Länsireuna seurailee Ryynäsentietä. Suunnittelualueeseen kuuluvat Otanmäen ampumarata ja Pirttimäen virkistysalue.

Alustava kaavoitettava alue on noin 2 530 hehtaaria ja pääosin nuorta talousmetsää. Alustavaan osayleiskaava-alueeseen kuuluvat Humpinsuon, Saunanevan ja Suursuon turvetuotantoalueet.

Pohjoisosaan on aiemmin sijoittunut Vuorokkaan kaivosalue, joka ei ole enää toiminnassa. Kaivoskäytäviä sijoittuu maanpinnan alle. Suunnittelualueella on kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole asutusta. Kaavoitettavaksi aiotun alueen ulkopuolelle jäävät Otanmäen taajama, Humpinmäen ja Vuorokkaan asutusalueet, sekä Otannevan Natura-alue (SACFI1200921).

Kaavoitustilanne

Alueella ei ole osayleiskaavaa eikä asemakaavaa. Maakuntakaava ohjaa alueen osayleiskaavoitusta.

Kainuun maakuntakaava

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). Alueen halki kulkeva raideyhteys on maakuntakaavassa parannettava yhdysrata/ sivurata ja liikennepaikka. Kokkolantie on osoitettu maakuntakaavassa valtatienä. Alueen läpi on etelästä pohjoiseen päin osoitettu moottorikelkkailureitti harmaalla palloviivalla. Keltaisella viivalla on osoitettu matkailun vetovoima-alue, jolla &#65533;?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.&#65533;? Merkinnällä on osoitettu laaja alue Oulujärven ympärillä.

Alueelta länteen sijaitseva Otanmäen taajama on merkitty maakuntakaavaan taajaman alakeskuksena, a. Kohdemerkinnän kuvauksen mukaan &#65533;? kohdemerkinnällä a osoitetaan taajamien tärkeitä alakeskuksia, jotka ovat muodostuneet taajamien kaltaisiksi asumisen, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiksi. Taajamien alakeskusten tarkempi rajaus ja laajuus ratkaistaan kuntakaavoituksella.&#65533;? Otanmäen taajamaan liittyvä, esitetty osayleiskaava-alue laajentaa toteutuessaan Otanmäen taajama-aluetta. Otanmäen taajaman alueella on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde

tai alue, Otanmäen kaivosyhdyskunta, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Alueella olevat turvesuot on maakuntakaavaan merkitty turvetuotantoalueina (EOt). Sekä alueen itä- että länsireunalla on osoitettu energiahuollon alueet (en). ﷺ Merkinnällä en osoitetaan maakunnan energiahuollon kannalta tärkeät voimalat sekä muuntamo- ja sähköasema-alueet.ﷺ Sähköjohto yhdistää sähköasemia seuraillen rataa. Lännenpuoleiseen asemaan liittyy 400 kV pääsähköjohto ja idänpuoleiseen 110 kV pääsähköjohto. Lisäksi 400 kV pääsähköjohdon rinnalle on osoitettu uusi ohjeellinen pääsähköjohto ja niin ikään alueen halki.

Alueen länsireunalla on siviilikäytössä oleva ampumarata (ea). Siihen liittyen maakuntakaavassa on osoitettu ampumaradan ohjeellinen melualue (me/a), joka ulottuu esitetylle osayleiskaava-alueelle.

Otanmäen eteläpuolella on virkistysalue (V) ja siihen rajautuva luonnonsuojelualue (SL). Vihreällä palloviivalla on osoitettu alueen ulkopuolelle etelä-pohjoissuuntainen ulkoilureitti, joka kääntyy virkistysalueen kohdalta länteen Otannevan luonnonsuojelualueen (SL) eteläpuolitse. Etelässä reitti liittyy Talaskankaan luonnonsuojelualueeseen.

Maakuntakaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä on annettu mm. turvetuotannosta ja muinaisjäännöksistä ja muusta arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.

Ylihongikon tuulivoima-alue on osoitettu maakuntakaavassa (Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035) tuulivoimaloiden alueena (tv-34, Ylihongikko). Maakuntahallitus on 12.02.2024 (§ 26) päättänyt määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman (kuulutus 6.3.2024).

Osayleiskaavat ja asemakaavat

Suunnittelualueen läheisyydessä vireillä olevia tuulivoimaosayleiskaavoja ovat Katajamäen tuulivoimaosayleiskaava alueen itäpuolella, Luolakankaan ja Harsunlehdon tuulivoimaosayleiskaavat alueen lounaispuolella ja Löytösuon tuulivoimaosayleiskaava alueen luoteispuolella. Ylihongikon tuulivoimaosayleiskaava on kaavoituskatsauksessa mukana selvitysvaiheessa olevana osayleiskaavana alustavalla aluerajauksella. Vuolijoen ranta-alueella on vireillä Vuolijoen rantaosayleiskaava. Otanmäen taajama on asemakaavoitettu.

Osayleiskaavan laatiminen

Alueen rakentaminen edellyttää toiminnat mahdollistavan aluevarausosayleiskaavan laatimista alueelle. Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana ohjaamaan asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua, joissa vasta ratkaistaan tarkempi maankäyttö sekä määritellään rakentamisen periaatteet (rakennusoikeus, rakennuspaikat ja -alat sekä kerrosluvut).

Osayleiskaavan rajausta voidaan tarkastaa kaavaprosessin aikana.

Kaavan tavoite

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tuotantotoimintojen alueen rakentuminen valtatien ääreen. Osalle aluetta on suunnitteilla datakeskuksia. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa datakeskustoiminnot ja niihin liittyvää rakentamista sekä datakeskusten hukkalämpöä mahdollisesti hyödyntäviä toimintoja.

Tavoitteena on vaalia käytössä olevan Pirttimäen virkistysalueen liikuntamahdollisuuksia sekä kehittää Ryynäsen virkistystoimintoja. Kaavassa huomioidaan paikalliset luontoarvot. Yhtenä tarkoituksena on selvittää mahdollisten luonnon monimuotoisuuden kompensaatio-ohjelmien toteuttamista turvetuotantoalueella.

Lisätietoja:

kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen, p. 044 7148 285, tai etunimi.sukunimi@kajaani.fi

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

konsultti Sweco Finland Oy, kaavoitusarkkitehti Sanukka Lehtiö, p. 050 316 1277, tai etunimi.sukunimi@sweco.fi

Ehdotus
Esittelijä: Jari Tolonen, Kaupunginjohtaja

Kajaanin kaupunginhallitus käynnistää Otanmäki – Humpinsuo osayleiskaavan laatimisen kuuluttamalla sen vireille ja asettaa samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös
Hyväksyi

Sanukka Lehto Sweco Finland Oy oli asiantuntijana kokouksessa asian esittelyn ajan.

Kaupunginhallitus, 25.03.2025, § 61

Valmistelija / lisätiedot:

Piia Väyrynen, Kaavoitusarkkitehti, piia.vayrynen@kajaani.fi
Ulla-Maija Oikarinen, Asemakaava-arkkitehti, ulla-maija.oikarinen@kajaani.fi

Liitteet

1 Liite 1_Otanmäki-Humpinsuo_OYK_kaavakarttaluonnos 18 03 2025.pdf
2 Liite 2_Otanmäki-Humpinsuo_OYK_kaavaselostusluonnos 18 03 2025.pdf

Osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Kajaanin kaupungin länsiosassa, Otanmäen kupeessa. Osayleiskaavoitettava alue alkaa Otanmäen asemakaava-alueesta jatkuen itään Vuolijoen sähköasemalle saakka. Pohjoisosa ulottuu noin 200 metriä Kokkolantien (VT28) pohjoispuolelle ja etelään alue jatkuu yli junaradan Ryynäselle saakka. Länsireuna seurailee Ryynäsentietä. Suunnittelualueeseen kuuluvat Otanmäen ampumarata ja Pirttimäen virkistysalue. Yleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2 200 hehtaaria.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusaloitteen 10.9.2024 § 167 ja päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä 8.10.2024 §182. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 16.10.2024 ja samalla on asetettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu kirjallinen palaute vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuusalueen rakentuminen valtatien ääreen. Osayleiskaava on ollut tarkoitus laatia siten, että se mahdollistaa useiden erityyppisten teollisten toimintojen sijoittamisen alueelle. Tavoitteena on lisäksi vaalia käytössä olevan Pirttimäen virkistysalueen liikuntamahdollisuuksia sekä mahdollistaa Ryynäsen virkistystoimintojen kehittäminen ottaen huomioon samalla maakunnallinen ekologinen yhteys. Kaavassa huomioidaan myös paikalliset luontoarvot. Yhtenä tavoitteena on lisäksi mahdollistaa luonnon monimuotoisuuden kompensaatio-ohjelmien toteuttamista tai kohteiden ennallistamista kaava-alueella. Kaavakonsulttina toimii Sweco Finland Oy.

KAAVATILANNE

Kainuun maakunnassa on voimassa kuusi maakuntakaavaa. Kainuun maakuntakaavoissa alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja aivan alueen läntisin osa on osoitettu virkistysalueena (V). Alueelle on merkitty turvetuotantoalueita (EOt) ja maa-ainesten ottoalueita (eo). Alueen eteläisin osa sijoittuu tuulivoimaloiden alueelle (tv-34). Alueen pohjoisosa sijaitsee matkailun vetovoima-alueella. Alueen halki kulkeva raideyhteys on maakuntakaavassa parannettava yhdysrata/sivurata ja liikennepaikka. Kokkolantie on osoitettu valtatienä. Alueen läpi on etelästä pohjoiseen päin osoitettu moottorikelkkailureitti. Alueen länsireunalla on siviilikäytössä oleva ampumarata (ea) ja sen ympärillä ampumaradan ohjeellinen melualue. Alueen länsi- ja pohjoisosan läpi on osoitettu useita pääsähköjohtoja ja alueen halki lisäksi pääsähköjohdon yhteystarve. Sekä suunnittelualueen itä- että länsireunalle – ja Otanmäen taajamaan suunnittelualueen ulkopuolelle – on osoitettu energiahuollon alueet (en).

Osayleiskaava-alueella ei ole voimassa olevia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Lähialueella ovat vireillä suunnittelualueesta vajaa kaksi kilometriä koilliseen Vuolijoen rantaosayleiskaava (vireilletulo 3.4.2024), alueesta lounaaseen Luolakankaan tuulivoima-alueen osayleiskaava (luonnos 07–08/2024) ja alueesta kaakkoon Katajamäen tuulivoima-alueen osayleiskaava (vireilletulo 26.5.2021).

Osayleiskaava-alueen välittömässä läheisyydessä luoteispuolella on voimassa oleva Otanmäen asemakaava.

KAAVALUONNOS
Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava. Suunnittelualuetta on tarkasteltu kokonaisvaltaisesti siten, että osoitettaessa uusia aluevarauksia huomioidaan kaupungin kehittämistarpeet, suojelu- ja virkistysarvot sekä elinkeinojen harjoittaminen.

Laajasta suunnittelualueesta noin puolelle ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä, vaan ne on osoitettu maa- ja metsätalous- sekä lähivirkistysalueina nykykäyttötarkoituksiensa mukaisina. Kaavatyön tueksi laadittujen luontoselvitysten tulokset on tuotu kaavakartalle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina arvoluokittain. Arvoluokkaan 1 kuuluvat lainsäädännöllä turvatut kohteet, luokkaan 2 erityisen tärkeät kohteet, luokkaan 3 monimuotoisuutta turvaavat kohteet ja luokkaan 4 monimuotoisuutta tukevat kohteet. Valtaosa kohteista sijoittuu rakentamisen ulkopuolisille alueille. Osayleiskaavan luontoarvoja vaalivat määräykset huomioidaan jatkosuunnittelussa ja asemakaavoittamisessa.

Osayleiskaavalla mahdollistetaan teollisuustoimintojen sijoittuminen suunnittelualueelle reilun 800 ha alueille. Teollisuusalueet keskittyvät rautatien ja voimalinjojen läheisyyteen, näiden molemmin puolin. Suunnittelualue sisältää kaksi laajaa teollisuus- ja varastoaluetta, joille saa sijoittaa kemikaaleja varastoivan laitoksen (T/kem-1) kaupunginhallituksen hyväksymän kaavoitusaloitteen mukaisesti. Asutuksen lähellä olevat pienialaiset teollisuusalueet on osoitettu TY-merkinnällä, näillä alueilla niiden ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). T/kem-1-alue mahdollistaa toimintaa monelle teollisuuden ja tuotannon käyttötarkoitukselle, vaikka kaavoitus on aloitettu datakeskustoimijan aloitteesta. Näillä alueilla toiminta voisi olla juuri datakeskustoimintaa tai sähkön varastointia, mutta tarvittaessa alueita voi asemakaavalla osoittaa myös muulle teollisuustoiminnalle ja varastoinnille tai energiaintensiiviselle teollisuudelle. TY-1-alueille sijoittuva toiminta on rajatumpaa: toiminnasta ei saa aiheutua merkittävää melua, tärinää, välkettä, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä lähiympäristöön. Teollisuustoimintojen käyttöön osoitetaan reservialueita valtatien pohjoispuolelta. Näille alueille edetään siinä vaiheessa, kun valtatien eteläpuoleinen alue on otettu käyttöön. Tavoitteena on, että valtatien pohjoispuolelle sijoitetuilla laajennusalueilla olisi mahdollisuus hyödyntää T/kem-1-alueen tuottamaa hukkalämpöä tai muita energia- tai materiaalijäämiä. Lisäksi kaavassa on osoitettu pitkän aikavälin teollisuus ja varastoalueen mahdollinen reservi (T/res), jonka käyttöönottaminen voidaan selvittää, kun muut teollisuuteen osoitetut alueet ovat lähes toteutuneet.

Teollisuusalueiden ympärille ja lomaan osoitetaan maa- ja metsätalousalueita (M-alkuiset merkinnät) sekä virkistysalueita (V-alkuiset merkinnät). Alueet muodostavat luontaisen suojavyöhykkeen teollisuustoimintojen ympärille. Kaavan eteläosasta runsas kaksi kilometriä on varattu osana seudullista ekologista Otanneva-Pirttimäki-Hämeensalmi-käytävää. Alueen maa- ja metsätalousalueella (M-4) määrätään, että alueen läpi osoitettua ekologista yhteyttä ei saa heikentää. Lisäksi suunnittelualueen pohjois- ja lounaisosiin osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Näiltä alueilta on tunnistettu erityyppisiä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-merkinnät

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

indeksinumeroineen). Olemassa oleva Pirttimäen ulkoilualue osoitetaan lähivirkistysalueena, kuten myös Ryynänen järven ranta, jolle on esitetty myös uimarantaa. Lisäksi Otanmäen taajamaa reunustavat suunnittelualueen osat osoitetaan lähivirkistysalueina. Näille alueille saa rakentaa virkistystoimintoja palvelevia rakennelmia, kuten esimerkiksi taukopaikkoja. Osayleiskaavan luoteisnurkalla on retkeily- ja ulkoilualue, jolle saa sijoittaa myös matkailupalveluiden rakennuksia. Merkintä ja määräys mahdollistavat tarpeen mukaan esimerkiksi matkailuun liittyvien majoitustilojen rakentaminen, joiden rakentaminen ratkaistaan tarkemmin yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Kaavaratkaisun rakentamisen alueet edellyttivät valtatieliittymien tarkistamista, ja osayleiskaavassa on esitetty kaksi uutta liittymää pohjoiseen ja yksi uusi liittymä etelään teollisuusalueiden liikennöinnin vuoksi. Humpinmäentie on osoitettu parannettavaksi, koska siltä on tarkoitus kulkea radan eteläpuoleiselle teollisuusalueelle ja sen on osaltaan tarkoitus toimia myös Humpinsuontien korvaajana. Teollisuusalueiden sisäisinä yhteyksinä on kaavassa osoitettu parannettavan junaradan alitus ja tasoristeys. Ryynäsentieltä ei ole tarkoitus sallia raskasta liikennettä ja yhteydet teollisuusalueelle ovat ohjeellisia.

Valtatien molemmin puolin osoitetaan kaistaleet suojaviheralueita (EV). Suojaviheralue sekä toimii suojavyöhykkeenä teollisuustoimintojen suuntaan että helpottaa valtatien liittymäjärjestelyjen suunnittelua, kun valtatien välittömään läheisyyteen ei sijoitu rakennuksia.

Oleva ampuma-alue on kaavassa huomioitu omalla aluevarauksellaan (EA), samoin moottorikelkkareitti. Teollisuusalueen vuoksi moottorikelkkayhteyttä on linjattu uudelleen. Olevat voimajohdot suoja-alueineen, tiedossa olevat tulevaisuuden voimajohtojen tilatarpeet ja Vuolijoen sähköasema on energiahuollon alueina (EN).

Yleisiä määräyksiä on annettu mm. hukkalämmön hyödyntämiseen, hulevesien muodostumiseen, rautatien suoja-alueeseen, meluhaittojen ehkäisemiseen ja korkeaan rakentamiseen liittyen.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi perustuu laadittuihin selvityksiin. Luontoselvityksiä ja arkeologisia selvityksiä täydennetään kevään ja kesän aikana, koska osayleiskaava-alue on laajempi kuin kaava-aloitteessa esitetty alue, jolle selvityksiä on alun perin tehty.

Suurimmat muutokset ja vaikutukset kohdistuvat kaavassa teollisuustoiminnoille osoitetuille alueille. Talousmetsä muuttuu rakennetuksi alueeksi. Rakentaminen toteutuu vaiheittain, joten kaikki ei muutu kerralla. Alueen halki kulkevien olevien voimajohtojen rinnalle osoitetaan ohjeellisena uusia voimajohtoja, millä varaudutaan sähkönsiirtojärjestelmän kapasiteetin lisäämiseen. Voimalinjojen tieltä väistyy puustoa ja olemassa oleva johtokäytävä levenee.

Teollisuusalueet voivat toteutuessaan vaikuttaa lähiympäristön asumisviihtyisyyteen. Erityisesti visuaalisesti kauas näkyvät elementit voivat muuttaa alueen luonnetta ja vaikuttaa asukkaiden paikalliskokemukseen. Yleiskaavassa osoitetaan myös

asumisviihtyisyyttä lisääviä toimintoja, kuten lähivirkistysalueita. Kasvillisuus ja virkistysalueet luovat visuaalisen suojavyöhykkeen tielle ja taajamaan.

Uuden teollisuusalueen rakentuminen tulee tuottamaan uusia työpaikkoja kaupunkiin. Työpaikkojen määrä sekä niiden vaatiman työvoiman koulutustaso ja mahdollinen työvoiman koulutustarve riippuvat alueelle sijoittuvista yrityksistä. Työntekijöiden tarve on todennäköisesti suurimmillaan teollisuusaluetta rakennettaessa ja tasaantuu teollisuustoiminnan vakiinnuttua.

Yleiskaavan mahdollistama teollisuustoiminta voi aiheuttaa melua ja tärinää, mutta näistä ei odoteta aiheutuvan terveyteen tai hyvinvointiin kohdistuvia vaikutuksia lähialueiden asukkaille. Kaavassa osoitettu teollisuusalue sijoittuu asutuksen viereen niin lähelle kuin suojavyöhykkeet mahdollistavat, pääosin tasaiselle maalle, ja sen ympärille jätetään metsäalueita. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan tarvittaessa etsiä ratkaisuja tai osoittaa ympäristöstä tarvittavia suojavyöhykkeitä, mikäli alueelle kohdistuu erityisen meluisaa teollisuustoimintaa.

Yleiskaavalla on moninaiset vaikutukset virkistyskäyttöön. Yleiskaava osittain heikentää tai uudelleen kohdistaa alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia, mutta myös tarjoaa mahdollisuuksia olemassa olevan virkistystoiminnan kehittämiseen ja uusien toimintojen avaamiseen.

Yleiskaavassa huomioidaan myös suuronnettomuusriskit. Vaikka osayleiskaavalla mahdollistetaan kemikaaleja varastoivien laitosten sijoittuminen alueelle, tämä ei tarkoita, että tällaisia kemikaaleja lopulta sijoittuisi alueelle. Osayleiskaava ei poissulje suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa toimintaa. Sellaista toimintaa ei voida kuitenkaan sijoittaa alueelle yksistään yleiskaavan perusteella. Toiminta ja sen tarkemmat vaikutukset tutkitaan tarkemmassa suunnittelussa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

Maaperän muokkaaminen ja puuston sekä kasvillisuuden raivaaminen aiheuttavat alueella hiilivarastojen ja hiilinielujen pienentymistä. Merkittävä osa hiilivaraston pienenemisestä aiheutuu maaperän hiilivarastojen pienentymisestä. Vaikka hiilivarastot kasvavat vähäisesti monella kaavan alueella, T-alueiden hiilivarastot pienenevät niin rajusti, että kokonaisvaikutus on suuri negatiivinen.

Vaikutukset luontoon liittyvät pitkälti elinympäristöjen häviämiseen sekä rakentamisen ja toiminnan aikaiseen meluun ja häiriöön. Epäsuoria vaikutuksia luontoon voi syntyä myös lisääntyneestä liikenteestä alueella ja rakentamisesta johtuvan vesitalouden muuttumisen seurauksena. Kaavan suunnittelualueen eteläosan läpi kulkee itä-länsisuuntainen maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Siihen ei arvioida kohdistuvan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia, koska kaavassa yhteyden alue on osoitettu metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on huolehdittava alueen läpi kulkevan ekologisen käytävän säilymisestä.

Vaikutukset linnustoon arvioidaan paikallisesti yleisellä tasolla kohtalaisiksi. Tiettyihin huomionarvoisiin lajeihin paikalliset heikentävät vaikutukset voivat olla kuitenkin suuret. Osa linnustollisesti arvokkaista kohteista sijaitsee alueella, joka on kaavaluonnoksessa osoitettu teollisuusalueeksi, tai sen välittömässä läheisyydessä.

Osayleiskaavan toteutumisen myötä liikennemäärät kasvavat merkittävästi alueella. Uutta maankäyttöä varten kaava-alueelle rakennetaan uusia liittymiä ja liikenneverkkoon tulee tehdä myös muita muutoksia. Lisääntyvä liikenne sekä erityisesti raskas liikenne ja erikoiskuljetukset voivat vaikuttaa heikentävästi liikenneturvallisuuteen sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Liikenneturvallisuutta voidaan parantaa varmistamalla liittymien hyvät näkemät ja turvalliset liittymäjärjestelyt sekä laskemalla nopeusrajoitusta valtatiellä.

Osayleiskaavan toteutuessa maisema muuttuu teollisuus- ja varastoalueiksi määritellyillä alueilla metsätalousmaisemasta teollisuusmaisemaksi. Rakennettavilta alueilta puusto poistetaan, joten maisemakuva muuttuu sulkeutuneesta avoimeksi. Kaavassa määrätään teollisuustoimintaa ja siihen liittyvää varastointia varten rajattujen alueiden ympärillä sijaitseva reunustava puusto säilytettäväksi näkösuojana. Lähimaisemassa teollisuus- ja varastorakennukset jäävät teollisuusalueita reunustavan puuston katveeseen. Sen sijaan kauempaa katsottaessa mahdolliset korkeat rakenteet voivat paikoin näkyä puuston yläpuolelle kohoavina kohteina. Toisaalta kauempaa avautuvissa näkymissä kohteet näkyvät kaukana ja osana laajempaa maisemakokonaisuutta, mikä vähentää niiden merkitystä maisemaelementteinä.

Otanmäen taajaman keskeiset alueet kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön *Otanmäen kaivosyhdyskunta*. Teollisuus- ja varastoalue sijaitsee yli 600 m päässä valtakunnallisesti arvokkaasta alueesta. Arvoalue hahmottuu maisemassa sekä visuaalisesti että toiminnallisesti teollisuus- ja varastoalueesta erillisenä kokonaisuutena. Taajaman keskustasta arvoalueeseen kuuluvilta alueilta ei avaudu tärkeitä näkymiä itään teollisuus- ja varastoalueen suuntaan. Lähivirkistysalueen puusto todennäköisesti peittää varsin hyvin myös asuinalueelta teollisuus- ja varastoalueen suuntaan avautuvia näkymiä. Valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle ei aiheudu maisemassa erottuvia visuaalisia muutoksia. Välillisesti uudet teolliset toiminnot voivat näkyä taajamassa mm. elinkeinoelämän vilkastumisena, mikä saattaa osaltaan edesauttaa arvoalueen rakennusten ja siten sen ominaispiirteiden ja arvojen säilymistä.

Osayleiskaavan työllisyys- ja aluetalousvaikutukset ulottuvat useille eri sektoreille ja ilmenevät sekä suorina että kerrannaisvaikutuksina hankkeen elinkaaren aikana. Tämä korostaa kaavan taloudellista merkitystä kaupungille ja sen ympäristölle. Tällainen myönteinen kehitys luo perustaa kestävälle taloudelliselle kasvulle ja alueen sekä koko seutukunnan elinvoimaisuudelle. Muualla Suomessa toteutetut suuret teolliset investointi- ja kaavahankkeet ovat osoittaneet, että hankkeet voivat luoda positiivisen taloudellisen kierteen, jossa kaava-alueelle sijoittuvat kärki-investoinnit vetävät mukanaan myös muita toimijoita eteenpäin. Tässä tilanteessa kunnat hyötyvät kasvaneista verotuloista, vaikka verotilastojen kärjessä eivät olisikaan ne toimijat, jotka ovat suoranaisesti toteuttaneet keskeiset investoinnit.

LIITTEET

Liite 1 Otanmäki-Humpinsuo osayleiskaavaluonnos 18 03 2025 kaavakartta
Liite 2 Otanmäki-Humpinsuo osayleiskaavaluonnos 18 03 2025 kaavaselostus

Oheisliiteet 1-3 Otanmäki-Humpinsuo osayleiskaavaluonnos 18 03 2025 selostuksen liitteet ja viranomaisliitteet

Valmisteluvaiheeseen liittyvä aineisto on saatavilla nähtävilläoloaikana kaupungin verkkosivuilla https://kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-humpinsuo

Lisätietoja asiasta antavat kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen, p. 044 714 8285 tai asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen, p. 040 354 3089, sähköposti muodossa etunimi.sukunimi(at)kajaani.fi.

Ehdotus
Esittelijä: Jari Tolonen, Kaupunginjohtaja

Kajaanin kaupunginhallitus päättää asettaa yleisesti nähtäville 18.3.2025 päivätyn Otanmäki-Humpinsuo osayleiskaavan kaavaluonnoksen.

Samalla kaupunginhallitus pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Päätös
Hyväksyi.

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Sanukka Lehtiö Sweco Finland Oy:stä, Kajaanin kaupungin kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen ja asema-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen osallistuivat asiantuntijoina kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 14.21-14.46.

Tiedoksi
Lausuntopyynnöt lähetetään erillisen listan mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös julkaistaan Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 28.3.2025.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 27.3.2025

Paula Halonen
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Päätös lähetetty sähköisesti tiedoksi 27.3.2025.

Tiedoksianto asianosaiselle
Ote

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§61

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §