



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

§ 36

Patrosentien asemakaavan muutos ja sitova tonttijako

KAJDno-2024-421

Valmistelija / 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 Kätönlähti 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 ympäristötekkinen 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 ympäristötekkinen lautakunnan lupajaostolle, joka käsittelee valituksen. Kaavaprosessissa mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta otetaan huomioon.

Kaavaluonnoksen laati ympäristötekkinen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavasuunnittelun rinnalla neuvotellaan kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 19.2.-21.3.2025 ja



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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

Ympäristötekkinen 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.

Päätös



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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

Hyväksyi.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös julkaistaan Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 25.4.2025.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 24.4.2025

Salla Hauska
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Päätös on lähetetty sähköisesti tiedoksi 24.4.2025.

Tiedoksianto asianosaiselle

Ote



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§36

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §