Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 193,22.10.2024
Ympäristötekninen lautakunta, § 21, 25.03.2026

§ 21
Otanmäki – Alussuon asemakaavaehdotus ja sitova tonttijako nähtäville

KAJDno-2024-1378

Kaupunginhallitus, 22.10.2024, § 193

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Liite 1 Asemakaavoituksen käynnistämissopimusluonnos_Otanmaki - Alussuo.pdf
2 Liite 2 Sopimusalueen rajaus.pdf
3 Liite 3 Kajaanin kaupungissa kaavoituksesta ja muista kaavoitukseen liittyvistä viraomaistehtävistä perittävät maksut.pdf

Kaupunginhallitus päätti 10. 9. 2024 (§ 167) ja 8.10.2024 (§ 182) osayleiskaavoituksen käynnistämisestä Otanmäki – Humpinsuon alueelle. Alueen rakentaminen datakeskuskäyttöön edellyttää asemakaavan laatimista.

Kajaanin kaupunki on neuvotellut asemakaavan käynnistämisestä Otanmäen asemakaavoitetun alueen läheisyyteen ja laatinut asemakaavoituksen käynnistämissopimusluonnoksen yhdessä Inventio Asianajotoimisto Oy:n kanssa. Asemakaavoitettava alue sijoittuu 16.10.2024 vireille tulleen Otanmäki – Humpinsuo osayleiskaavan alueelle. Kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisen asemakaavoitettavan alueen rajaus jatkaa Otanmäen asemakaavoitettua aluetta itään Alussuohon saakka. Pohjoisessa alue rajautuu Kokkolantiehen ja etelässä junarataan. Sopimus koskee kiinteistöjä 205-417-18-77, 205-417-14-21, 205-417-14-24, 205-417-10-13 osia sekä kiinteistön 205-417-18-72 osat. Alueen pinta-ala on noin 383 hehtaaria. Hakijana on Inventio Asianajotoimisto Oy. Kiinteistöjen omistajilta on saatu valtakirjat.

Liite 1 Asemakaavoituksen käynnistämissopimusluonnos Otanmäki - Alussuo
Liite 2 Sopimusalueen rajaus (Otanmäki – Alussuon asemakaava-alueen alustava rajaus) (Sopimuksen liite 1)

Kaupunki sitoutuu käynnistämään sopimusalueella asemakaavan laatimisen, mikäli kaupunki toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä. Hakija on esittänyt tavoitteita sopimusalueen asemakaavoittamiselle kaavoituksen käynnistämissopimuksessa. Sopimuksessa kuvatut tavoitteet eivät ole Kajaanin kaupunkia eivätkä tulevaa kaavoitusta sitovia.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksella sovitaan kaavoituksesta perittävistä maksuista ja vastuiden jakautumisesta. Kajaanin kaupungin kaavoituksesta perittävien maksujen lisäksi hakija maksaa konsultin kulut.

Hakija on luetellut tehdyt ja tekeillä olevat selvitykset kaavoituksen käynnistämissopimukseen. Sopimuksessa todetaan, että kaavoituksen edetessä voidaan edellyttää muita mahdollisia kaavaa varten tehtäviä selvityksiä ja suunnitelmia ja että niistä aiheutuvat kustannukset maksaa hakija.

Kaupungille ei muodostu korvausvelvollisuutta siinä tapauksessa, että tavoitteiden mukaista kaavaa ei voida tehdä tai kaupunginvaltuusto jättää asemakaavamuutoksen hyväksymättä.

Kaupunki ja hakija tai kaava-alueen kiinteistöjen omistaja neuvottelevat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

Päätöksen toimivalta

Kajaanin kaupungin ympäristöteknisen toimialan toimintasäännön mukaan (hyväksytty ympäristöteknisessä lautakunnassa 16.6.2021, tullut voimaan 1.8.2021, muutos hyväksytty 14.6.2023 § 68) kaavoituksen käynnistämissopimusten hyväksymisen toimivalta on delegoitu ympäristötekniseltä lautakunnalta tekniselle johtajalle. Johtuen hankkeen laajuudesta ja koska hanke ei ole ennestään kaavoitusohjelmassa, ja koska hankkeesta ei ole jätetty erikseen kaavoitusaloitetta (yleiskaavoitusaloitteen lisäksi), on kaavoituksen käynnistämissopimus tuotu kaupunginhallituksen päätettäväksi. Tarvetta alueen asemakaavoittamiselle on tuotu esiin osayleiskaavan aloitteen hyväksymisen ja kaavoituksen käynnistämisestä päättämisen yhteydessä.

Kaavoitustilanne

Alueella ei ole osayleiskaavaa eikä asemakaavaa. Maakuntakaava ohjaa alueen osayleiskaavoitusta. Vireillä oleva Otanmäki – Humpinsuo osayleiskaava puolestaan tulee ohjaamaan alueen asemakaavoitusta. Asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää Kajaanin kaupungin asemakaavoitusprosessin mukaisesti, kun asemakaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu.

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 päättää, että Kajaanin kaupunki solmii asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen Inventio Asianajotoimisto Oy:n kanssa oheisen sopimusluonnoksen mukaisesti.

Päätös
Hyväksyi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen osallistui kokoukseen asian käsittelyn ajan.

Ympäristötekninen lautakunta, 25.03.2026, § 21

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Otanmäki – Alussuon asemakaavaehdotus 16 03 2026 kaavakartta
2 Otanmäki – Alussuon asemakaavaehdotus 16 03 2026 kaavaselostus
3 Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.11.2024, tark. 20.5.2025, tark. 26.2.2026
4 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja vastineet, 20.5.2025
5 Liite 3 Arkeologinen inventointi 2024, 18.10.2024
6 Liite 4 a Luontoselvitykset 2024, koottu 12.5.2025
7 Liite 4 c Täydennysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 2025, 4.12.2025
8 Liite 5 Ilmastovaikutusten arviointi, 15.5.2025
9 Liite 6a Liikenneselvitys, 10.5.2025, tark. 27.2.2026
10 Liite 6b Liikenteen YS, 27.2.2026
11 Liite 7 Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys Otanmäki–Humpinsuo, 4.3.2025
12 Liite 8 Hulevesiselvitys, 25.2.2026
13 Liite 9 Rakennettavuusselvitys, 2.3.2026
14 Liite 10 Luonnosaineiston palaute ja vastineet, 11.2.2026
15 Liite 12 Tonttijakokartta
16 Liite 13 Seurantalomake, 17.3.2026
17 Liite 14 Viranomaisneuvottelun muistio, 20.5.2025

Asemakaava tila 205-417-18-72 ja osia tiloista 205-417-18-127, 205-417-18-77, 205-417-10-13, 205-417-14-24, 205-417-14-21 ja 205-417-12-210 ja sitovat tonttijaot 205-25-1-1 ja -2.

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Otanmäen taajaman itäpuolella Kajaanin keskustasta noin 30 km lounaaseen. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 392 hehtaaria. Alue on entuudestaan asemakaavoittamatonta. Kaava rajautuu pohjoisessa valtatiehen, lännessä Otanmäen asemakaavoitettuun alueeseen, etelässä rautatiehen ja idässä Laajankorven sähköasemaan. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsätalousmaata. Alueella on ollut kaivos sekä maa-ainestenottoa. Alueen pohjoisosassa on valtatie 28 (Kokkolantie), itäosassa Humpinsuontie ja länsiosassa moottorikelkkaura. Alueella kulkee useita voimajohtoja. Alueen lounaiskulmassa on yksityisiä autotalleja. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta alueen länsireunaa Otanmäen asemakaava-alueen ja voimalinjan välissä, joka on kaupungin.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuusalueen rakentuminen valtatien ääreen Kajaanin kaupungin strategian ja elinvoima- sekä maankäyttöpoliittisten

ohjelmien toimenpiteiden toteuttamiseksi. Mahdollisia alueelle soveltuvia toimintoja ovat esimerkiksi datakeskustoiminta, muu energiaintensiivinen teollisuus ja sähkövarastointi sekä muu teollisuus ja varastotoiminta. Alueelle ei osoiteta toimintaa, joka voisi aiheuttaa vaaraa tai merkittäviä haittoja esimerkiksi alueen lähistöllä sijaitsevalle asutukselle, loma-asutukselle, luonnonympäristölle tai olemassa oleville virkistysalueille.

Tavoitteena on muodostaa suojaava vihervyöhyke Otanmäen taajaman ja uuden teollisuusalueen väliin sekä vaalia olemassa olevia virkistysalueita ja reittejä ja huomioida luontoarvot. Asemakaavassa huomioidaan myös asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuvan sähkönsiirtojärjestelmän tarpeet.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen (22.10.2024 § 193) ja asemakaava tuli vireille 27.11.2024. Asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin sähköisellä kaupungin ilmoitustaululla 27.11.2024 ja Koti-Kajaani-lehdessä 27.11.2024. Kaavaehdotuksen laati kaavakonsultti Sweco Finland Oy ja sitä ohjasi ympäristöteknisen toimialan maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavasuunnittelun rinnalla tehtiin mm. arkeologinen inventointi, luontoselvityksiä, liikenneselvitys, ilmastovaikutusten arviointi sekä hulevesi- ja rakennettavuusselvitykset. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus. Kaavahanketta esiteltiin viranomaisneuvottelussa 20.5.2025. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.6.2025 ja pidettiin nähtävillä 7.6.–7.7.2025. Nähtävillä oloaikana saatiin 13 lausuntoa ja 1 mielipide. Palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kaavan sisältö on kehittynyt vuorovaikutuksen perusteella täsmentyneiden tavoitteiden myötä. Asemakaavoitusta ohjaa samaan aikaan valmistelussa oleva Otanmäki-Humpinsuon osayleiskaava.

Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuustoimintojen sijoittuminen alueelle. Asemakaava-alueesta (392 ha) suuri osa, 350,5 ha (89,4 %) osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen (T/kem-1). Otanmäen taajaman reunavyöhykkeeksi osoitetaan lähivirkistysalueen (VL-1) 8,3 ha (2,1 %) ja metsätalousalueen (MU-1) 12,0 ha (3,1 %) muodostama metsäinen alue, jota pitkin ohjataan myös moottorikelkkaura. Teollisuusalueen ja metsävyöhykkeen väliin osoitetaan liikerakennusten korttelialue (KL-8) 7,2 ha (1,8 %), jolle saa rakentaa pääasiassa majoitus- ja ravintolatoimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennusoikeutta syntyy koko asemakaavalla yhteensä noin 883 300 kerrosalaneliömetriä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on merkitty tehokkuusluku, jonka pohjalta määräytyy kyseisen alueen rakennusoikeus. T/kem-1-alueen tehokkuusluku on e=0.25. Tehokkuusluku osoittaa kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan, eli tehokkuusluvun ollessa e=0.25 kerrosalaksi muodostuu 25 % tontin pinta-alasta. Näin teollisuusalueen rakennusoikeus on koko suunnittelualueella yhteensä 876 262 k-m^2. Erillisellä merkinnällä (kt30%) määrätään, että teollisuusalueen kerrosalasta 30 % saa käyttää toimistotiloja varten.

Liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä. Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus 5 000 k-m^2 on majoitustoimintaa varten.

Kaavassa osoitettavalla lähivirkistysalueella sijaitsee varastorakennuksia. Varastoalue osoitetaan omana ohjeellisena alueen osanaan (vt), jolle saa sijoittaa autotalleja ja varastorakennuksia. Kyseiselle alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m^2. Lisäksi VL-ja MU-1-alueelle sijoittuvan rakennuksen tai rakennelman pohjan pinta-ala saa olla enintään 100 m^2 (yleisissä määräyksissä).

T/kem-1-alue varataan ensisijaisesti datakeskustoiminnalle ja siihen liittyville varavoimalaitoksille. Aluevarausmerkinnäksi on valittu T/kem-1, koska se sallii datakeskuksen vaatiman varavoimalaitoksen polttoainesäiliöiden sijoittamisen alueelle. Tukes suosittelee kaavamerkintää T/kem niille tonteille, joille aiotaan sijoittaa kemikaaleja varastoiva laitos/laitoksia. Toimintojen sijoittamisen edellytykset tutkitaan tarkemman suunnittelun ja lupamenettelyjen yhteydessä.

Teollisuudelle varatun korttelialueen ympärille on tarkoitus muodostaa puu- ja pensasistutuksin tai metsää ja muuta kasvillisuutta säilyttämällä näkösuoja Otanmäen taajaman ja Kokkolantien suuntaan sekä tontin alueelle osoitetuille istutettaville ja/ tai luonnontilaisena säilytettäville alueen osille että VL-1 ja MU-1 alueille. T/kem-1-alueelle on osoitettu rakennusala, ja korttelin pohjoisreunalle on osoitettu noin 60 metriä leveä istutettava ja/tai luonnontilaisena säilytettävä alue. Metsäiset suoja-alueet lieventävät teollisuustoimintojen aiheuttamia maisemallisia vaikutuksia. Vesihuoltoselvityksen perusteella kaavassa määrätään, että teollisuuden mahdollisesti tarvitsema prosessivesi tuotetaan korttelialueella. Siten kaavassa on osoitettu ohjeellisena et-1-osa-alue. Maaperäselvitysten perusteella tulee osalla T/kem-1-korttelialuetta selvittää lisää kallioperää (sel-osa-alue) ja mahdollisesti tehdä pilaantuneen maaperän puhdistustöitä (pima-osa-alue). Olevat voimajohdot ja tiedossa olevat tulevaisuuden voimajohtojen tilatarpeet on huomioitu kaavassa T/kem-1- ja MU-1-alueilla.

Kaavan liikenneratkaisu tukeutuu pääasiassa pohjoispuoliseen valtatiehen 28, joka on osana kaava-aluetta. Maantieliikenteen aluetta (LT) muodostuu 14,2 ha (3,6 %). Teollisuusalueelle esitetään kaksi ajoneuvoliittymää valtatieltä leventämällä maantieliikenteen aluetta etelään turvallisten kääntymiskaistojen vuoksi sekä kaksi liittymää pohjoiseen huomioiden osayleiskaavan ohjausvaikutuksen. Nykyiset valtatieliittymät poistuvat käytöstä kaavan toteutuessa. Maantieliikenteen alueelle on osoitettu ohjeellinen jalankulku- ja pyörätie Otanmäen taajaman ja Vuorokkaan kevyttä liikennettä yhdistämään.

Kaavatyön tueksi laadittujen luontoselvitysten tuloksista on kaavakartalle tuotu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet luo-1, luo-2 ja luo-3 merkinnöin luontoselvitysten mukaisten kohteiden arvoluokkien mukaisesti. Alueella sijaitseva muinaisjäännös on huomioitu omalla kaavamerkinnällään.

Yleisiä määräyksiä kaavassa on annettu mm. rakentamistavasta, maamassoista, hulevesistä, rakennusten korkeudesta, alueen sisäisistä suojaetäisyyksistä, luonnon monimuotoisuuden lisäämisestä ja melusta.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan tehtyjä muutoksia ovat mm. maantieliikenteen alueen laajentaminen, jotta kääntymiskaistat ja kevyen liikenteen yhteys alikulkuineen sopivat alueelle. Vastaavasti teollisuusrakennusten korttelialue ja sille osoitettu istutettava alueenosa ovat pienentyneet. Myös liikerakennusten korttelialue on pienentynyt, rakennusoikeutta on nostettu 5000 k-m^2:in ja kerrosluvuksi on osoitettu II. Humpinmäentieltä on lisätty ajoyhteys teollisuuskortteliin. Teollisuuskorttelialueelle on lisätty osa-aluemerkinnöillä prosessivesilaitokselle varattu alueen osa (et-1), pilaantuneet maa-alueet (pima) ja selvitettävä alue (sel). Kaupunginosan nimeksi on valittu Rinneaho, joka nousi esiin asukaskyselyssä. Lähivirkistysalue jatkaa Otanmäen taajaman Kotasuo-nimistä lähivirkistysaluetta.

VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutukset on arvioitu kattavasti ja alueidenkäyttölain mukaisesti. Sosiaalisten vaikutusten osalta on huomioitu asumisviihtyisyys, väestörakenne, terveys, turvallisuus, hyvinvointi, virkistyskäyttö sekä ympäristön häiriötekijät ja suuronnettomuudet. Kaavan merkittävät vaikutukset maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjavesiin sekä ilmastoon ja kasvihuonepäästöihin on arvioitu, samoin merkittävät vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaavalla on vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin ja liikenteeseen, ja nämä on selvitetty. Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön on arvioitu. Lisäksi kaavan taloudelliset vaikutukset on selvitetty kattavasti.

Asemakaavasta aiheutuvien sosiaalisten vaikutusten osalta arvioimisessa on hyödynnetty alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittua sosiaalisten vaikutusten erillisselvitystä, mitä varten haastateltiin paikallisia toimijoita ja järjestettiin kaikille avoin verkkokysely. Yleisesti ottaen muutos koettiin myönteiseksi, alueen luonteeseen sopivaksi ja mahdollisia koettuja haittoja on huomioitu ja ehkäisty kaavoituksessa riittävästi. Asemakaavalla ei ole suoria vaikutuksia asuinympäristöihin mutta asemakaava voi toteutuessaan vaikuttaa lähiympäristön asumisviihtyisyyteen. Erityisesti visuaalisesti näkyvät muutokset voivat muuttaa alueen luonnetta ja vaikuttaa asukkaiden paikalliskokemukseen. Alueen näkymistä ympäristöön on lievennetty istutettavilla alueen osilla ja metsäisillä vihervyöhykkeillä. Alueelle voi tulla työikäistä työvoimaa, mikä voi vaikuttaa mm. väestörakenteeseen. Liikenne alueella ja sen lähiympäristössä lisääntyy erityisesti rakentamisaikana ja jonkin verran myös toiminnan aikana. Teollisuusalueelle johtavat pääasialliset reitit eivät kulje olemassa olevien asuinalueiden kautta, eikä lisääntyvä liikenne aiheuta melua tai heikennä liikenneturvallisuutta ympäröivillä asuinalueilla. Asemakaavan mahdollistama teollisuustoiminta voi aiheuttaa melua ja tärinää mutta näistä ei odoteta aiheutuvan terveyteen tai hyvinvointiin kohdistuvia vaikutuksia lähialueiden asukkaille. Normaalitoiminnassa teollisuustoiminnalla ei pitäisi olla vaikutuksia lähialueen asutuksen terveyteen, vaikka ilmansaasteet ja muut päästöpitoisuudet nousisivatkin vähäisissä määrin. Pilaantuneet maa-alueet on otettu huomioon kaavassa ja niiden huomioon ottamisesta on määrätty. Teollisuusalue tulee rajoittamaan nykyisten

metsäalueiden käyttöä virkistystoimintaan, kun metsäalueita kaadetaan ja korvataan teollisuusalueilla. Suunnittelualueen kautta kulkeva moottorikelkkaura säilyy häiriövaikutuksineen (melu), vaikka osittain siirtyykin.

Nyt laadittava asemakaava mahdollistaa vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen sijoittumisen alueelle, mutta ei täsmällisesti määritä teollisuustoimintaa. Kaavoituksessa on siksi huomioitu useita erilaisia suuronnettomuusvaaraa potentiaalisesti aiheuttavia mekanismeja, ja tarkasteltu suojaetäisyyksiä reseptoripisteistä eli asuin- ja lomarakennuksista käsin. T/kem-1-alueen rakennusala on muotoiltu siten, että se sijaitsee kauttaaltaan yli 250 metrin etäisyydellä herkistä kohteista, kuten asutuksesta. Suurten laitosten osalta suojaetäisyydet eivät täyty, minkä vuoksi kaava ei salli vaarallisten kemikaalien valmistustuotantoa vaan varastointia. Kaavoitettava alue on suuri ja tarjoaa muita keinoja estää onnettomuusvaaran ulottuminen asuin- ja lomarakennuksiin kuin suora etäisyys. T /kem-kaavalla kaupunki voi osoittaa alueen, jolle merkinnän mukaista teollisuutta on mahdollista sijoittaa, mutta Tukes arvioi lupakäsittelyssään laitoksen sijoittamisen edellytykset huomioiden mahdollisten onnettomuuksien seuraukset ja niiden ulottumisen laitosalueen ulkopuolelle. Vielä ei ole varmuutta alueelle mahdollisesti tulevan teollisuuden luonteesta, joten yksiselitteisiä onnettomuuksien seurausmallinnuksia ei ole kaavoituksen tässä vaiheessa mahdollista tehdä. On mahdollista, että ensisijaisesti datakeskustoiminnoille suunniteltu ja tätä tarkoitusta varten kaavoitettu alue soveltuu jonkin tuotantolaitoksen sijoittamiseen, mutta toisenlaisen laitoksen onnettomuusseuraukset tekevät sen sijoittamisen alueelle mahdottomaksi.

Kaavan toteutuessa rakentamisen vuoksi maaperää on tarpeen paikoin kaivaa ja maamassoja tarpeen mukaan vaihtaa. Kallioperään kohdistuu vaikutuksia perustustöistä ja mahdollisesti tarvittavista räjäytyksistä. Maaperän koostumus muuttuu paikallisesti, minkä lisäksi maaperää ja kallioainesta voi olla tarpeen kuljettaa suunnittelualueen ulkopuolelle, ellei massoja pystytä hyödyntämään alueen sisäisesti esimerkiksi täytöissä. Maanmuokkauksesta ja kallioperän louhimisesta syntyvät ainekset voivat aiheuttaa haitallisia vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin, jos niitä pääsee huuhtoutumaan vesistöihin tai jos haitallisia aineita imeytyy maaperään. Vaikutuksia tulee kaavamääräysten mukaisesti vähentää suunnittelemalla rakennustoimet, maa-ainesten sijoittamiset ja hulevesien hallinta huolellisesti ja vesistövaikutukset huomioiden. Alueelle sijoittuvan toiminnan runsas vedentarve ja vesien käsittely voi aiheuttaa vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin. Mikäli kortteliin sijoittuva toiminta tarvitsisi vettä tai suunnittelisi veden ohjaamista vesistöön, tulee kyseisen hankkeen vaikutukset arvioida ja luvittaa erikseen. Tarkempi vedentarve ja teollisuudessa käytettyjen vesien jälkikäsittely riippuu alueelle lopulta sijoittuvasta toiminnasta. Kaavan määräysten mukaan rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä.

Vaikutukset ilmastoon ja kasvihuonepäästöihin aiheutuvat suurimmaksi osaksi kaava-alueen rakentamisesta sekä muuttuvan maankäytön kohdistamisesta ennestään rakentamattomille metsäisille alueille. Rakennusmateriaalien, työn osuuden, metsän ja kasvillisuuden raivaamisen lisäksi myös lisääntynyt liikenne aiheuttaa

kasvihuonekaasupäästöjen määrän kasvua alueella. Maaperän hiilivarasto pienenee huomattavasti enemmän kuin kasvillisuuden hiilivarasto. Ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista tukevia merkintöjä on kaavassa useita erityisesti yleisissä määräyksissä.

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. Arvoluokkien 1 ja 2 aluemaiset kohteet (luo-1) ja (luo-2) suojavyöhykkeineen on rajattu rakentamisalueen ulkopuolelle, ja kaavamääräyksen kanssa nämä kohteet pystytään turvaamaan. Myös arvoluokan 3 (luo-2) on osoitettu kaavassa. Tuotantovaiheen vaikutukset muuhun kuin rakennettavan alueen luontoon arvioidaan pieniksi, kun selvityksessä rajatut kohteet huomioidaan lajikohtaisten vaatimusten mukaisesti. Arvoluokkaan 4 kuuluvat luontotyypit, jotka tukevat luonnon monimuotoisuutta. Asemakaavan teollisuusalueelle arvoluokan 4 kohteita ei ole merkitty kaavaan, jotta rakennusoikeus olisi toteutettavissa. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Siihen ei arvioida kohdistuvan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia, koska se sijoittuu kaavan ulkopuolelle ja koska yhteys on vireillä olevassa Otanmäki-Humpinsuo osayleiskaavassa osoitettu metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on huolehdittava alueen läpi kulkevan ekologisen yhteyden säilymisestä (M-6). Asemakaava-alueen lähistöllä sijaitseviin muihin ekologisiin verkostoihin ei arvioida kohdistuvan vaikutuksia. Ihmisvaikutteisen ympäristön vuoksi selvitysalueella ei arvioida suurpetoselvityksen mukaan esiintyvän suden eikä muidenkaan suurpetojen (ilves, karhu, ahma) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaava-alueella tapahtuvan rakentamistoiminnan arvioidaan aiheuttavan kohtalaista vähäisempiä vaikutuksia metsäpeuraan.

Kiviaines- ja mineraalivarantoalueet osoitetaan asemakaavassa teollisuusalueina. Ottotoiminta voi jatkua alueella vielä voimassa olevan luvan mukaisesti, kunnes alueet otetaan kaavan mukaiseen käyttöön. Maakuntakaavaselostuksen mukaisesti maakuntakaavassa esitetty kaivannaisteollisuuden kehittämispotentiaali on kuntakaavoitukseen eli yksityiskohtaisempaan suunnitteluun perustuvaa ja siten kunnan harkintavallassa. Kajaanin kaupunki ei ole tavoitellut valtatien ja radan väliin kaivostoiminnan uudelleen käynnistämistä, vaan kaava-aloitteen mukaisesti sijaintiinsa (taajaman läheisyyteen ja olevan infran äärelle) paremmin sopivaa datakeskustoimintojen toteuttamista alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksessa.

Otanmäen taajaman yhdyskuntarakenne laajenee. Alue on hyvin saavutettavissa. Alue on liitettävissä vedenjakelun, viemäröinnin ja sähköverkon piiriin. Asemakaavan toteutuminen ei vaadi uusia katuja, vaan ainoastaan maantielle kaksi parannettavaa liittymää. Asemakaavan toteutumisen myötä liikennemäärät kasvavat merkittävästi alueella ja liikenneverkko muuttuu hiukan. Lisääntyvä liikenne sekä erityisesti raskas liikenne ja erikoiskuljetukset voivat vaikuttaa heikentävästi liikenneturvallisuuteen sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Asemakaavan mahdollistaman jalankulku- ja pyörätien toteutuminen lisää toteutuessaan turvallisuutta eriyttämällä kevyen liikenteen muusta liikenteestä.

Asemakaavan toteutuessa maisema muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella metsätalousmaisemasta teollisuusmaisemaksi. Rakennettavilta alueilta puusto poistetaan, joten maisemakuva muuttuu sulkeutuneesta avoimeksi. Näkösuojapuuston säilyttäminen peittää erityisesti lähialueilta teollisuusalueen suuntaan avautuvia näkymiä ja vähentää siten uusien toimintojen aiheuttamia maisemavaikutuksia. Suunnittelualueelle sijoittuvien rakennusten ja rakenteiden korkeutta on rajoitettu asemakaavamääräyksillä. Radan puolella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen ympärille ei osoiteta istutettavaa suojavyöhykettä, joten radan suunnasta tulee avautumaan näkymiä teollisuusalueelle. Rata-alueen maiseman herkkyys muutoksille on vähäinen ja näkymät jäävät paikallisiksi. Otanmäen taajaman keskeiset alueet kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön *Otanmäen kaivosyhdyskunta*. Teollisuusalueen ja arvoalueen väliin jää virkistysalueen, metsätalousalueen ja istutettavan alueen puustoa, joka peittää näkymiä arvoalueelta teollisuusalueen suuntaan. 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. Valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle ei aiheudu maisemassa erottuvia visuaalisia muutoksia. Kiinteä muinaisjäännös on huomioitu asemakaavassa eikä asemakaavalla ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Teollisuusalueen toteutuminen tai datakeskuksen perustaminen Kajaanin Otanmäki-Alussuo asemakaavan alueelle toisi kaupungille useita paikallistaloutta vahvistavia positiivisia vaikutuksia. Suorien taloudellisten vaikutusten osalta tällaisia olisivat kaupungille kohdistuvat kiinteistöverotulot, paikallisten työntekijöiden kunnallisverotulot sekä liiketoiminnasta maksettavan yhteisöverotulon kuntaosuus. Suorien vaikutusten ohella lisääntynyt kaupankäynti ja palveluiden kysyntä vahvistaisivat paikallistaloutta kerrannaisvaikutuksena syntyvien kunnallis- ja yhteisöverotulojen kautta. Alueen toteutuminen toisi uusia työpaikkoja. Datakeskusten talous- ja työllisyysvaikutukset muodostuvat merkittäviltä osin hankkeiden suunnittelusta, rakentamisesta sekä varsinaisen tuotannon aikaisesta käytöstä ja ylläpidosta.

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan. Asemakaava toimii voimaan tultuaan rakentamislupien myöntämisen perusteena. Asemakaava-alueelle sijoittuvat toiminnot voivat vaatia tapauskohtaisesti myös muuta luvitusta ja/tai YVA-menettelyä.

Kaavakonsulttina toimii Sweco Finland Oy ja kaavan laatijana kaavoitusarkkitehti Sanukka Lehtiö (YKS-446).

Liitteet

Otanmäki – Alussuon asemakaavaehdotus 16 03 2026 kaavakartta
Otanmäki – Alussuon asemakaavaehdotus 16 03 2026 kaavaselostus

Selostuksen liitteet:
Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.11.2024, tark. 20.5.2025, tark. 26.2.2026
Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja vastineet, 20.5.2025
Liite 3 Arkeologinen inventointi 2024, 18.10.2024
Liite 4 a Luontoselvitykset 2024, koottu 12.5.2025 (sisältää julkiset liitteet)
Liite 4 b Luontoselvityksen salassa pidettävät liitteet, salassa pidettävä (621/1999 JulkL 24 § kohta 14: Uhanalaiset eläin- ja kasvilajit)
Liite 4 c Täydennysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 2025, 4.12.2025
Liite 5 Ilmastovaikutusten arviointi, 15.5.2025
Liite 6a Liikenneselvitys, 10.5.2025, tark. 27.2.2026
Liite 6b Liikenteen YS, 27.2.2026
Liite 7 Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys Otanmäki–Humpinsuo, 4.3.2025
Liite 8 Hulevesiselvitys, 25.2.2026
Liite 9 Rakennettavuusselvitys, 2.3.2026
Liite 10 Luonnosaineiston palaute ja vastineet, 11.2.2026
(Liite 11 Ehdotusaineiston palaute ja vastineet: valmistuu ehdotusvaiheen jälkeen)
Liite 12 Tonttijakokartta
Liite 13 Seurantalomake, 17.3.2026
Liite 14 Viranomaisneuvottelun muistio, 20.5.2025

Selostuksen liitteinä olevat aineistot, joiden jäljessä on teksti salassa pidettävä, ovat Liite 4 b Luontoselvityksen salassa pidettävät liitteet, (621/1999 JulkL 24 § kohta 14: Uhanalaiset eläin- ja kasvilajit), eivätkä tule julkisesti nähtäville.

Ehdotusvaiheeseen liittyvä aineisto on nähtävilläoloaikana kaupungin verkkosivulla https://kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo

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: Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja

Kajaanin kaupungin ympäristötekninen lautakunta asettaa julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi (16.3.2026 päivätyn) asemakaavaehdotuksen tila 205-417-18-72 ja osia tiloista 205-417-18-127, 205-417-18-77, 205-417-10-13, 205-417-14-24, 205-417-14-21 ja 205-417-12-210 (Otanmäki – Alussuon asemakaava) ja sitovan tonttijaon 25/1/1, jolla muodostetaan tontit 205-25-1-1 ja -2.

Samalla ympäristötekninen lautakunta pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Päätös
Hyväksyi.

Kokoukseen osallistui asian käsittelyn ajan asiantuntijana kaavoitusarkkitehti Sanukka Lehtiö/Sweco Finland Oy klo 16.18-16.55 (Teams-etäyhteys).

Tiedoksi
Lausuntopyynnöt lähetetään erillisen luettelon mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös on julkaistu Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 27.3.2026.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 27.3.2026

Salla Hauska
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Päätös on lähetetty sähköisesti tiedoksi 27.3.2026.

Tiedoksianto asianosaiselle
Ote

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§21

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §