

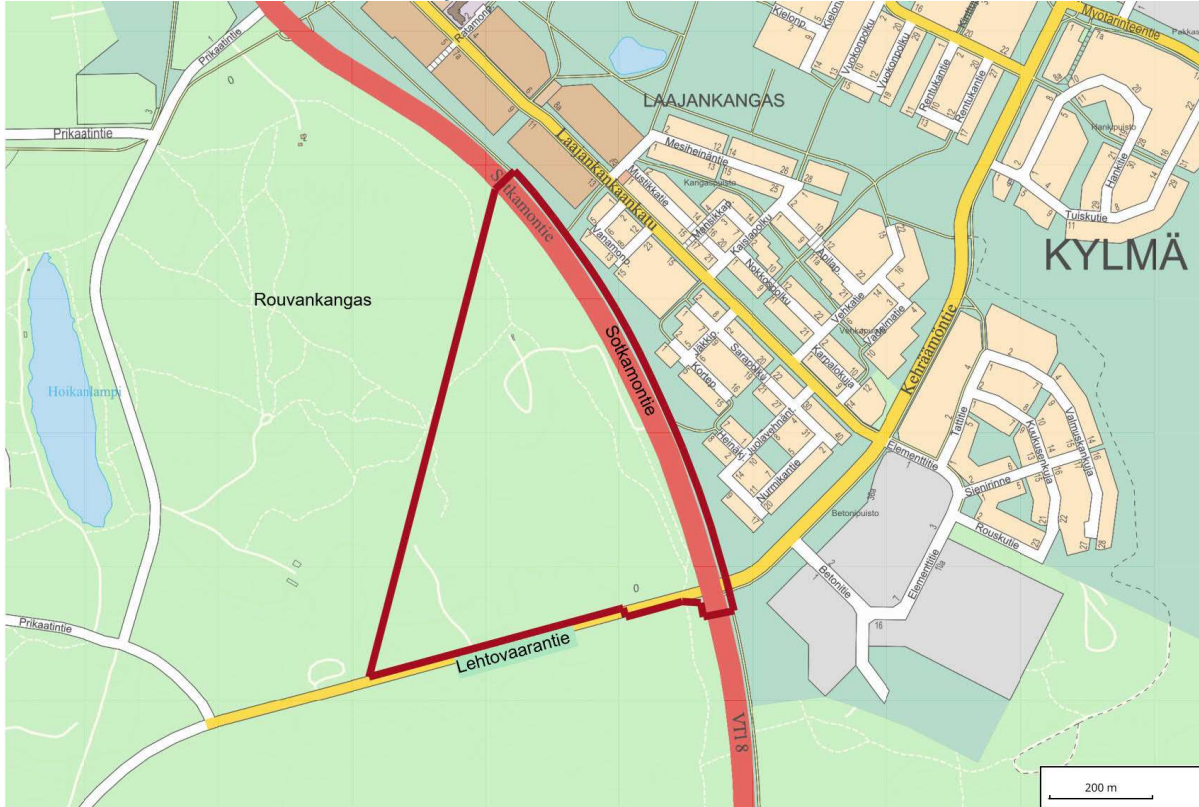
ASEMAKAAVA

ROUVANKANKAAN YRITYSALUE

KAJAANI

Osa tilasta 205-401-1-83 Lahjoitusmaa ja 205-895-0-6 yleisiä tiealueita

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Karttaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

Asemakaavan tavoite on kaavoittaa vetovoimaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustontteja hyvien liikenneyhteyksien äärelle.

Suunnittelualue

Asemakaava on vireillä Hoikankankaan alueella, noin kolmen kilometrin päässä ydinkeskustasta etelään. Alue rajautuu Laajankankaan asuinalueeseen, Lehtovaarantiehen ja valtion maa-alueeseen.

Alue on kaupungin omistamaa rakentamatonta ja varttunutta metsää sekä Sotkamontie (VT6) tiealuetta. Alueella sijaitsee kaupungin varastoalue ja moottorikelkkareitti Sotkamontien puoleisessa metsän reunassa.

Alueen läheisyydessä on 1970-luvulla rakentunut Laajankankaan omakotitaloalue ja Lehtovaarantien eteläpuoleinen kaupungin omistama maa- ja metsätalousvaltainen alue. Lehtovaarantieltä on tieyhteys Kainuun prikaatin varuskunta-alueelle, Prikkaantien asuinalueelle ja Karankajärven loma-asuntoalueelle.

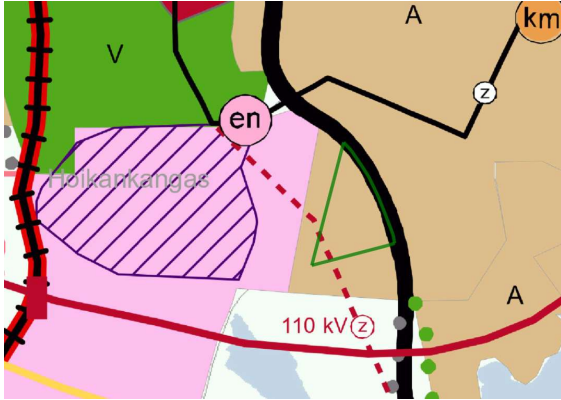
Tavoitteet

Asemakaavan tavoite on kaavoittaa vetovoimaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustontteja hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Yritysalueen asemakaavoituksella tuetaan kaupungin elinkeinopolitiikkaa ja luodaan monipuolista tontti-tarjontaa erityyppisille toimijoille. Alueelle on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys kaavoituksen aloitusvaiheessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Kajaanin maankäyttöpoliittisen ohjelman 2023–26 mukaan (hyväksytty valtuustossa 13.2.2023) asemakaavoja laaditaan hankekohtaisesti tarpeen mukaan. Teollisuustonteille on tarvetta ja Rouvankankaan yritysalue mahdollistaa monen kokoisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustonttien kaavoittamisen.

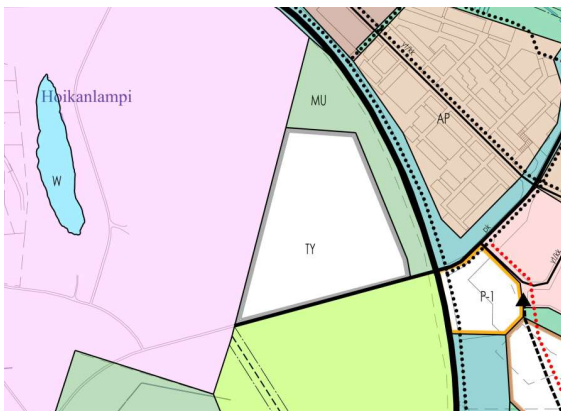
Kainuun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A. Merkinnällä A osoitetaan asuminen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittamisalueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Alueen lounaisosaan on merkitty ohjeellinen pääsähköjohto 110 kV. Sotkamontie on valtatie, vt.



Ote maakuntakaavayhdistelmäkartasta. Suunnittelualue rajattu vihreällä viivalla.

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava on tullut voimaan suunnittelualueen osalta 31.3.2020. Alueelle ei kohdistunut valitusta.

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaavassa alueella on uusi teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, **TY**. Aluetta koskee määräys: ”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.” Lisäksi alueella on **MY** ”Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää.”



Ote keskustaajama 2035 osayleiskaavasta

Suunnittelualueella ei ole **asemakaavaa**.

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 asemakaavan vaikutusten arvioinnin perusteet.

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

Osalliset

Asemakaavaan voivat vaikuttaa maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, 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

Lehtikankaan asukasyhdistys ry, Kainuun prikaati, Kainuun Moottorikelkkayhdistys, Lehtovaa-
ran/Mustantien yksityisten tienkunta

Tekninen verkosto

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

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekniinen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Viranomaiset

Lupa- ja valvontavirasto, Pohjois-Suomen elinvoimakeskus, Kainuun ympäristöterveyspalvelut, Puolustusvoimat, Kainuun pelastuslaitos



Kaava-alueen varttunutta metsää.

Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kainuun Sanomat -lehdessä. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla <https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat>

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan 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 vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0. Asemakaava ei toteudu
1. Asemakaava toteutuu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti

Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–26
- Kajaanin liikennejärjestelmäsuunnitelma, 2021
- Sotkamontien risteyksen liito-oravaselvitys, 2019
- Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, 2019
- Kajaanin liikenneturvallisuussuunnitelma 2009, Tiehallinto 2009
- Kajaanin katuverkon liikennelaskennat vuonna 2022
- Kajaanin meluselvitys, SITO, 2014



Moottorikelkkareitti metsän reunassa kesällä.

- Kajaanin pyörätieverkon kehittämissuunnitelma, 2017
- Kajaani, Rouvankangas rakennettavuusselvitys, Ramboll 2026

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:

Kaavasuunnittelija Riitta Korhonen,

p. 044 710 0455, [riitta.i.korhonen\(at\)kajaani](mailto:riitta.i.korhonen(at)kajaani)

Asemakaava-arkkitehti Akseli Koskela

p. 040 563 4648

Kaupunginarkkitehti Anne Siltavuori

p. 044 710 0834

KUNNALLISTEKNIikka:

Suunnittelupäällikkö Jari Kauppinen

p. 044 7100 034



Apilapeltoa kaava-alueen lounaisosassa.

Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU

ROUVANKANKAAN YRITYSALUE

ASEMAKAAVA

ROUVANKANKAAN YRITYSALUE

KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireille tulosta Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu 27.2.2026 Lehti-ilmoitus Kainuun Sanomat 28.2.2026 Laatimisvaiheen kuuleminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla https://kajaani.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Vi-reille_tulleet_asemakaavat/	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	27.2. 2026
Kaavaluonnokset ovat nähtävillä 30 vrk Ilmoitus kaavaluonnoksen nähtävillä olosta: Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Mahdollinen yleisötilaisuus Kaavaluonnokset nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa maankäyttöpalvelussa Mahdolliset lausuntopyynnöt	Mahdollinen avoin yleisötilaisuus Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana	kesä 2026
Ennakkokuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen viimeistely		
Kaavaehdotuksen käsittely ympäristöteknisessä lautakunnassa: nähtävillöpanopäätös	Luottamuselinkäsittely	
Nähtävilläolosta ilmoittaminen Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu ja Kainuun Sanomat Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa sekä pääkirjaston lukusalissa ja verkkosivuilla Mahdolliset lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.	
Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	alkuvuosi 2027
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin sähköinen 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 sähköinen 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 verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.