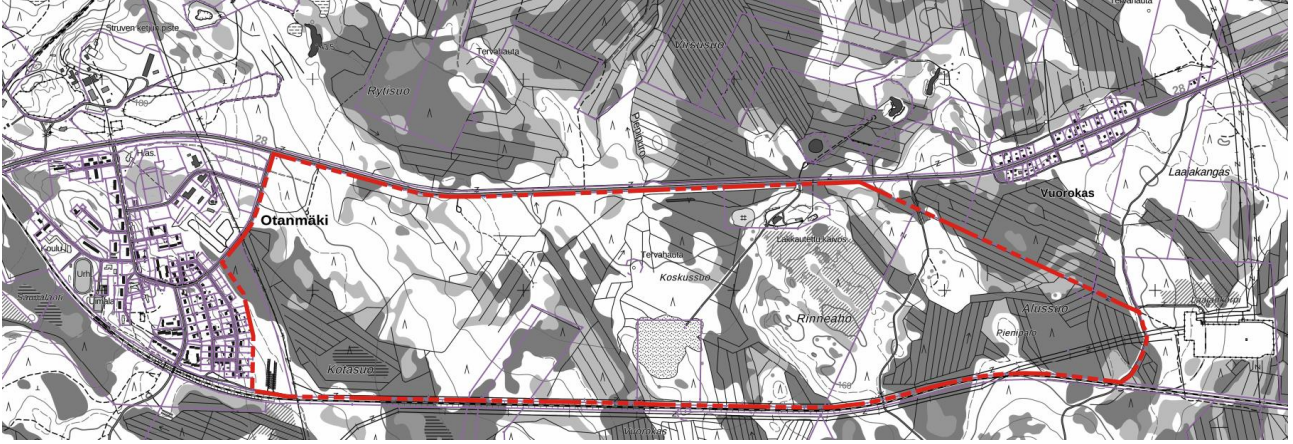


## ASEMAKAAVA

**OTANMÄKI - ALUSSUO**

Tilojen 205-417-18-127, 205-417-18-77, 205-417-14-21, 205-417-14-24 ja 205-417-10-13 osat sekä kiinteistö 205-417-18-72 Kajaanin Otanmäen kylässä

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kartaan on punaisella rajattu alustava suunnittelualue.

***Alueelle suunnitellaan datakeskusta ja siihen liittyviä toimintoja mahdollistava asemakaava. Kaavalla osoitetaan valtatieliittymien aluevaraukset ja yhteensovitetään tavoiteltu uudisrakentaminen läheisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) Otanmäen kaivosyhdyskunnan kanssa. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.***

**Suunnittelualue**

Asemakaavan laadinta on vireillä Otanmäen itäpuolella noin 25 km lounaaseen kaupungin ydinkeskustasta. Asemakaavoitettava alue on noin 383 hehtaaria ja rajautuu pohjoisessa Kokkolantiehen (valtatie 28), lännessä voimassa olevaan Otanmäen asemakaavaan, etelässä Otanmäen rataan ja idässä olevaan sähköasemaan ja kiinteistörajaan. Alue on pääasiassa nuorta talousmetsää ja sillä sijaitsee osittain Vuorokkaan suljettu kaivos.

**Tavoitteet**

Kaupungin tavoitteena on asemakaavalla mahdollistaa monipuolinen teollisuus- tai tuotantotoiminta suunnittelualueella siten, että yhtenä käyttötarkoituksena voisi olla datakeskustoiminta.

Mikäli alueelle sijoittuisi datakeskustoimija, toteutuisi alueelle useita erilaisia rakennuksia ja rakennelmia, kuten:

1. Päädatakeskus: Itse datakeskus, jossa serverit ja tallennuslaitteet sijaitsevat.
2. Virtalähteen rakennukset: Rakennukset, joissa sijaitsevat varavoimalaitteet ja akkujärjestelmät.
3. Jäähdytys- ja ilmastointilaitokset: Rakennukset tai tilat, jotka huolehtivat datakeskuksen jäähdyttämisestä.
4. Hallintorakennukset: Tilat, joissa henkilöstö hallinnoi ja valvoo datakeskuksen toimintaa.

5. Verkkoinfrastruktuuri: Rakennukset tai tilat, joissa on verkkolaitteet, kuten reitittimet ja kytkimet.
6. Turvarakennukset: Rakennukset, jotka ovat tarpeellisia alueen valvonnan ja vartiointiin vuoksi.

Asemakaavan tavoitteena on esittää alueelle teollisuusrakentamisen korttelialueet ja rakentamisen määrät eli rakennusoikeudet sekä miten korttelialueelle liitytään valtatieltä että kuinka Välikorpi - Otanmäki - Haapakulju -moottorikelkkaura yhteensovitetään suunnitelmiin.

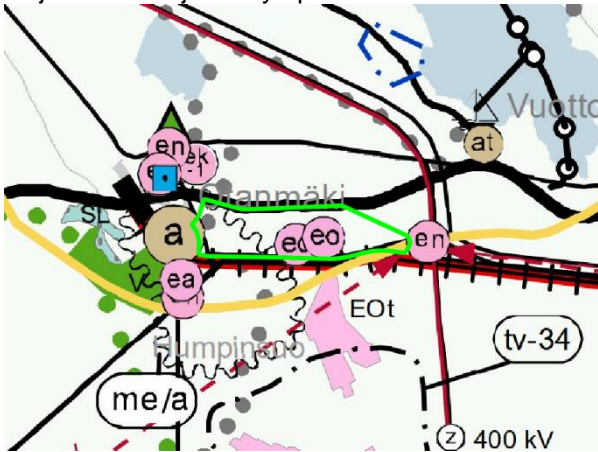
**Suunnittelun lähtökohdat**

Asemakaavoitettava alue tarjoaa sopivat olosuhteet toiminnalle mukaan lukien vakaa ja luotettava sähköverkko, soveltuva infrastruktuuri ja riittävän suuri teollisuuskäyttöön kaavoitettavaksi soveltuva alue. Kaupunginhallitus on päättänyt solmia alueen maanomistajien edustajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen (22.10.2024 § 193). Sopimuksen tavoitteena on, että alueelle asemakaavoitetaan datakeskustoiminnan mahdollistava asemakaava.

**Maakuntakaavoitus**

**Kainuun maakuntakaavassa** (Kainuun maakuntakaava 2020 ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030) alue on pääosin maa- ja metsätaloustaista aluetta (M). Alueen keskelle on merkitty kaksi maa-ainesten ottoaluetta (eo). Aluetta rajaa

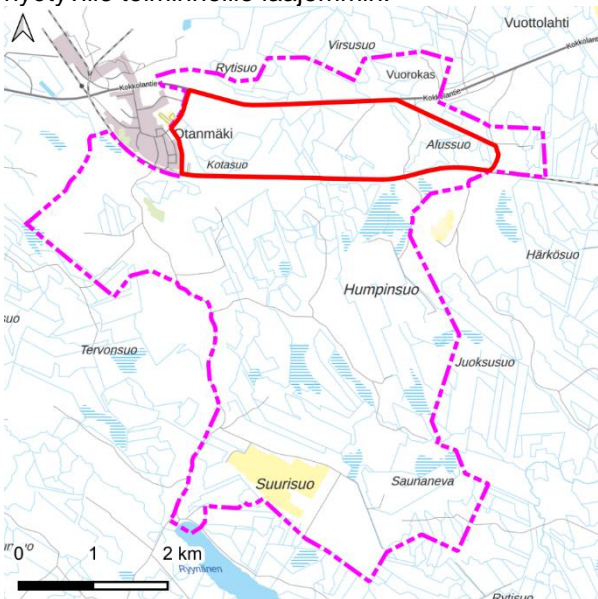
etelässä oleva raideyhteys, mikä on maakuntakaavassa parannettava yhdysrata/sivurata ja liikennepaikka. Pohjoisessa aluetta rajaava Kokkolantie on osoitettu maakuntakaavassa valtatieksi. Alueen länsiosassa on etelästä pohjoiseen päin osoitettu moottorikelkkailureitti harmaalla palloviivalla. Alue kuuluu kokonaisuudessaan keltaisella viivalla osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen, 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 palvelu laaja kokonaisuus." Merkinnällä on osoitettu laaja alue Oulujärven ympärillä.



Ote Kainuun voimassa olevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmäkartasta (epävirallinen). Suunnittelualue vaaleanvihreällä.

### Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Asemakaavoitettava alue kuuluu vireillä olevaan Otanmäki-Humpinsuo osayleiskaavaan (OAS 1.10.2024, tark. 9.10.2024), jossa selvitetään alueen monipuolista käyttöä tuotantotoimintaan, datakeskuksille sekä sitä tukeville että datakeskuksista hyötyville toimintoille laajemmin.



Otanmäki-Humpinsuon osayleiskaavan alustava aluerajaus violetilla katkoviivalla ja Otanmäki-Alus-suon asemakaavan alustava rajaus punaisella. (Taustakartta © MML 2024)

### Asemakaavoitus

Alue on asemakaavoittamatonta rajautuen lännessä asemakaavoitettuun Otanmäen alueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa on katualueena Kalliotie, Kotasuon ja Lastaajanpuiston lähivirkistysalueet (VL) sekä Vaahdottajantien varren pientalokorttelit 33, 36 ja 37.



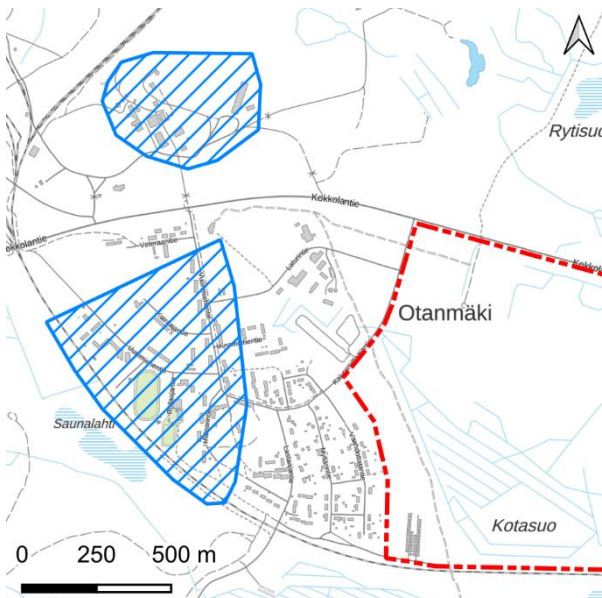
Ote Kajaanin voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta (epävirallinen), jonka itäpuolella alustava suunnittelualue punaisella.

Asemakaavahankkeen yhteydessä neuvotellaan kaavan toteuttamista koskevia maankäytösopimuksia maanomistajien kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä ja alueen käyttöönotto vaatisi kaupungin resursseja, voidaan kaavoitus keskeyttää tai voidaan käyttää MRL:n 12a luvun mukaista kehittämiskorvausmenettelyä (1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki).

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Otanmäen kaivosyhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue kattaa länsiosan nykyisestä Otanmäen taajamasta. Aikoinaan Suomen tärkeintä rautakaivosta varten suunniteltiin ja toteutettiin paitsi kaivosalueen rakennusten myös 300 asunnon, kauppa- ja liikerakennuksen, koulun ja kirkon sekä urheilurakennuksen aluekokonaisuus.

Kaavatyössä on tarkoituksena ymmärrettävästi kertoa ja havainnollistaa kaavan toteutumisesta sekä selvittää kohdistuuko kulttuuriympäristöön ja sen eri osatekijöihin kulttuurimaisemaan ja rakennettuun ympäristöön vaikutuksia. Kaavan laadinnan aikana arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia ja lähtökohtaisesti pyritään ratkaisuun, ettei kaavoituksella ole haitallisia vaikutuksia Otanmäen kaivosyhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön.



Otanmäen kaivosyhdyskunta -RKY-alue kartassa sinisellä viivoituksella. Alustava suunnittelualue punaisella.

## 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 vireille panoa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta ilmenee kaavoitustyön eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistumismahdollisuudet kaavoituksen kulun eri vaiheissa ja asemakaavan vaikutusten arvioinnin perusteet.

Asemakaavan osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä tavalla [www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen](http://www.kajaani.fi/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen).

## Osalliset

Asemakaavaan voivat vaikuttaa maanomistajat, tontinhaltijat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunniteltava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

### Maanomistajat

**Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät**  
Lähialueen asukkaat

### Alueen yhteisöt ja yhdistykset, kuten mm.

Vuolijoen aluelautakunta  
Otanmäki kyläyhdistys ry  
Kajaanin moottorikelkkayhdistys  
Kainuun luonnonsuojelupiiri ry  
Suomen luonnonsuojeluliitto Kajaanin yhdistys ry  
Vuolijoen riistanhoitoyhdistys  
Kainuun riistakeskus

Otanmäen, Vuolijoen, Vuottolahden ja Itärannan metsästysseurat  
Metsästäjäliiton Kainuun piiri ry  
MTK Pohjois-Suomi  
Vuolijoen reserviläiset ry  
Vuolijoen urheiluumpujat ry  
Vuolijoen ja Kainuun yrittäjäyhdistykset  
Etelä-Kajaanin kylät ry  
Kainuun metsänhoitoyhdistys  
Kainuun lintutieteellinen yhdistys  
alueen tienhoitokunnat

### Tekninen verkosto

Kajaanin kaupunki  
Kajaanin Vesi  
Kajave Oy  
Elenia Verkko Oyj  
Terrafame Oy  
Fingrid Oyj  
Loiste Lämpö Oy  
Kaisanet Oy  
Telia Finland Oy  
Siikaverkko  
DNA

### Suunnitteluryhmä

Ympäristötekninen toimiala,  
Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistulosalue

### Kaupungin luottamuselimet/ päätöksenteko

Ympäristötekninen lautakunta  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

### Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus  
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus  
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto  
Kainuun Museo/ Museovirasto  
Väylävirasto  
Kainuun ympäristöterveyspalvelut  
Kainuun pelastuslaitos  
Kainuun liitto  
Traficom (Liikenne- ja viestintävirasto)  
Tukes (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto)

## Yhteystiedot

### KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala  
PL 133, 87101 Kajaani  
käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjolankatu 13  
sähköposti: etunimi.sukunimi(at)kajaani.fi

### KAAVOITUS:

Asemakaava-arkkitehti Ulla-Maija Oikarinen  
p. 040 354 3089

Kaavoitusarkkitehti Piia Väyrynen  
p. 044 7148 285

### YMPÄRISTÖNSUOJELU:

Johtava ympäristönsuojelutarkastaja  
Tarja Laatikainen p. 044 421 4397

### MAANKÄYTTÖPOLITIikka:

Kaupungingeodeetti Jari Säkkinen

### KONSULTTI:

Sweco Finland Oy  
Kaavoitusarkkitehti Sanukka Lehtiö (YKS-446)  
sanukka.lehtio(at)sweco.fi

## Tiedottaminen

Kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä vuonna 2024. Vuodesta 2025 lähtien ilmoitukset julkaistaan Kainuun Sanomissa. Lisäksi tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla [www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo](http://www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo) Samalla sivulla ilmoitetaan myös kaikille avoimista yleisötilaisuuksista.

## Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella, mutta saattavat ulottua myös sen lähialueille. 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

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n (1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki) mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset:

- terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle
- palvelujen alueelliselle saatavuudelle
- liikenteen järjestämiselle

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaavan toteutumisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset;

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

arvioidaan kaavaselostukseen.

### Vaikutusten arviointia suoritetaan mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Vuorovaikutustilaisuudet, Sweco Finland 2024
- Luontoselvitykset, Sweco Finland 2024 ja 2025
- Muinaisjäännöselvitys, Mikroliitti 2024
- Maaperätutkimukset, Sipti 2024
- Liikenneselvitys, Sweco 2024
- Maisemaselvitys, Sweco Finland 2024

Kaavaprosessin aikana tarkistetaan, onko tarpeen tehdä muita selvityksiä asemakaavahankkeen pohjaksi.

## Suunnittelun kulku ja päätöksenteko

TAVOITEAIKATAULU		
<b>OTANMÄKI - ALUSSUO ASEMAKAAVA</b>		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
<b>Ilmoitus vireilletulosta</b> Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu Lehti-ilmoitus Koti-Kajaani <b>Laatimisvaiheen kuuleminen</b> Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa ja kaupungin verkkosivuilla <a href="http://www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo">www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo</a>	Mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä	Syystalvi 2024
<b>Kaavaluonnos on nähtävillä 30 vrk</b> Ilmoitus yleisötilaisuudesta ja nähtävillä olosta: Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu sekä Kainuun Sanomat Kaavaluonnos nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa ja kaupungin verkkosivuilla.	Avoin yleisötilaisuus Otanmäen urheilutalolla (Rullaajantie 4). Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana	Kesä 2025
<b>Ennakkokuuleminen päättyy</b> Kaavaehdotuksen laatiminen/ viimeistely		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely ympäristötekniisessä lautakunnassa:</b> nähtävillä panopäätös	Luottamuselinkäsittely	Talvi 2025-26
<b>Nähtävillä olosta ilmoittaminen</b> Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu sekä Kainuun Sanomat <b>Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk</b> Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa ja kaupungin verkkosivuilla. Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus-kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.	
<b>Muistutukset saattavat muuttaa seuraavia käsittelyaikoja.</b>		
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa</b>	Luottamuselinkäsittely	Kevätkesä 2026
<b>Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa:</b> hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	
<b>Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen</b> Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu sekä Kainuun Sanomat	Muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitteensa, lähetetään hyväksymispäätös.  Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
<b>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.</b>		
<b>Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</b> Kaupungin sähköinen ilmoitustaulu sekä Kainuun Sanomat.		
<b>Asemakaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaava tulee voimaan.</b>		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä osayleiskaavan vireille tulosta lähtien kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa ja Kajaanin kaupungin verkkosivuilla  
[www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo](http://www.kajaani.fi/kaavoitus/otanmaki-alussuo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan täydentää tarpeen mukaan ehdotukseen saakka. Jos suunnitelmaa muutetaan merkittävästi, siitä tiedotetaan osallisille vastaavalla tavalla kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on alun perin tiedotettu.