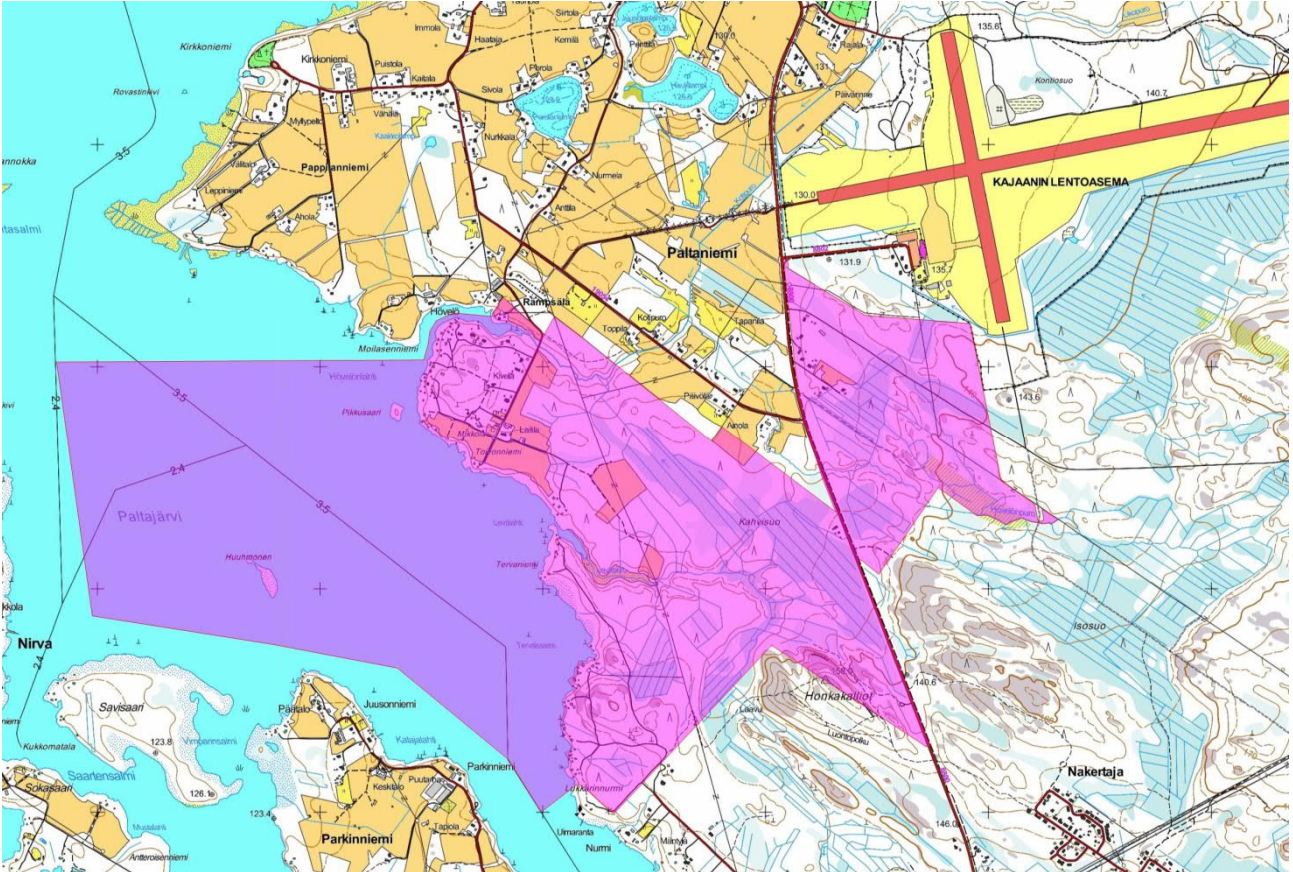


## Osayleiskaavan muutos ja yleiskaava

# TERVAKAARRE-HÖVELÖNLAHTI OSAYLEISKAAVA

Korvaa osan Kajaanin keskustaajama 2015- ja Paltaniemen osayleiskaavoista  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)



### **SUUNNITTELUALUE**

Osayleiskaavan muutos on vireillä Tervakaarre-Levälahtilahti alueella noin 6 km Kajaanin keskustasta luoteeseen.

Suunnittelualueesta suurin osa sijaitsee Kajaaninjoen ja Paltaniementien välissä Lukkarinnurmen ja Hövelönlahden välisellä alueella. Noin viidennes alueesta sijaitsee kilometrin leveydeltä Paltaniementien itäpuolella lentokenttäalueen ja Hövelönpuron välillä. Osayleiskaavan rajausta voidaan tarkistaa kaavaprosessin aikana.

Suunnittelualueen pinta-ala on 600 ha, josta kaavoitamaton 11,5 ha. Vesistöä alueesta on noin 280 ha. Aukkaita alueella on noin 70. Suunnittelualueen maat ovat yksityisten omistuksessa suunnittelualueeseen kuuluvia valtion hallinnoimia maanteitä lukuun ottamatta. Kajaanin kaupungilla ei ole maata alueella.

### **ALUSTAVAT TAVOITTEET**

Tavoitteena on päivittää alueen olemassa oleva maankäytön tilanne ja selvittää edellytykset ympärivuotisen ja loma-asumisen lisärakentamiselle olemassa olevan tiestön ja kunnallistekniikan vaikutuspiirissä, ottaen huomioon virkistykseen sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön suojelun tarpeet. Mahdollinen täydentyvä pientaloasutus tukeutuu keskustan palveluihin, olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja osaltaan tukee julkisen liikenteen säilymistä.

Kaavamuuksu laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana niin, että siihen perustuen voidaan päättää rakennus- ja toimenpideluista ilman suunnittelutarve- ja poikkeamislupamenettelyä.

Tervakaarre-Hövelönlahti osayleiskaava tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta Kajaani Keskustaajama 2015 osayleiskaavan ja Paltaniemen osayleiskaavan.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

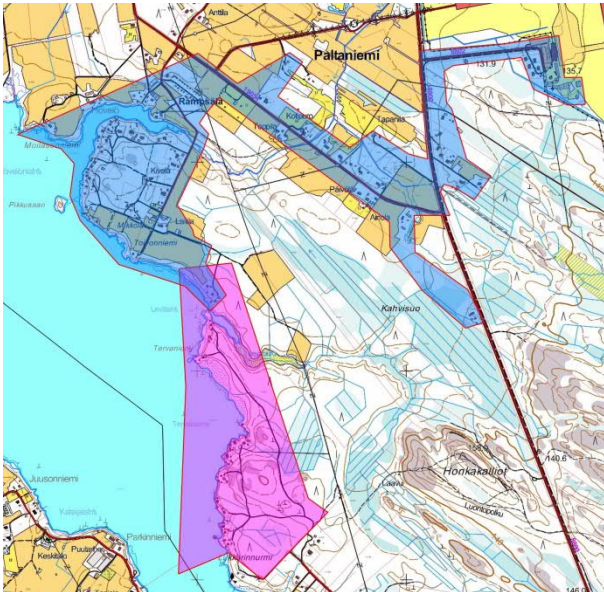
Osayleiskaavan muutoksella uudistetaan osin Kajaanin keskustaajama 2015 ja oikeusvaikutuksetonta Paltaniemen osayleiskaavaa.

Maankäyttöpolitiikan strategiset tavoitteet päätetään Kajaanin keskustaajaman yleiskaavassa ja Koko Kajaani 2020 -aluerakenne- ja toimenpideselvityksessä.

Maankäyttöpoliittiseen ohjelmaan valituilla keinoilla toteutetaan asetettuja strategisia tavoitteita.

- Käytetään ja kehitetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta
- Asuintonttarjonta pidetään monipuolisena

Kuninkaanniementien viemäriosuuskunnan ja Kuninkaanniemen vesiyhtymän verkosto kattaa nykyisen rakentamisen suunnittelualueen eteläosasta Levälähdelle. Levälähdeltä Hövelönlahdelle ulottuva alue ja Paltaniementien itäpuolinen alue kuuluvat Paltaniemen vesi- ja viemäriosuuskunnan toiminta-alueeseen. (Kuva 1)



**Kuva 1.** Kuninkaanniementien viemäriosuuskunnan (puna) ja Paltaniemen vesi- ja viemäriosuuskunnan toiminta-alueet (sini) suunnittelualueella.

## SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

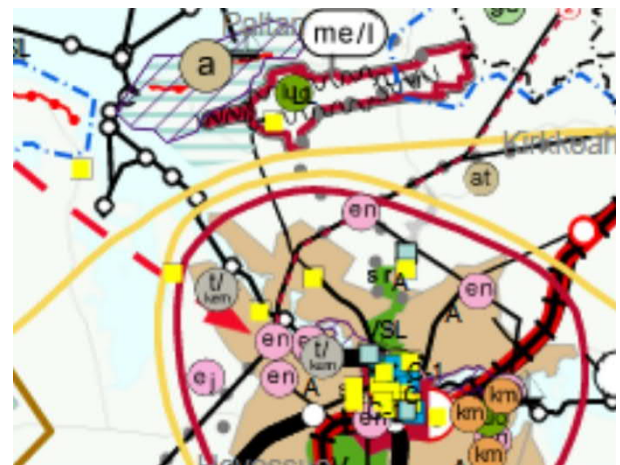
Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisen sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Osayleiskaava edistää erityisesti seuraavia, 1.3.2019 voimaan tulleita, tarkistettuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT):

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa Kainuun maakuntakaava 2020 ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 (kaavayhdistelmäote, kuva 2).



**Kuva 2.** Ote Kainuun yhdistelmämaakuntakaavakarista

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat maakunta-kaava merkinnät.

Taajatoimintojen alue A. (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030). Merkinnällä osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajausta ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavoituksella. Maankäyttö- ja rakennuslain 71d §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksiköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, M. (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030).

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita.

*Maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös erityislainsäädännön ohjaamana muihin tarkoituksiin, mm. haja-asutusluonteiseen pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen sekä jokamiehen oikeuden rajoissa ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueille voidaan perustaa yksityisiä suojelualueita. Ilman erityisiä perusteita hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita ei tule ottaa taajatoimintojen käyttöön. Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätalousalueiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta.*

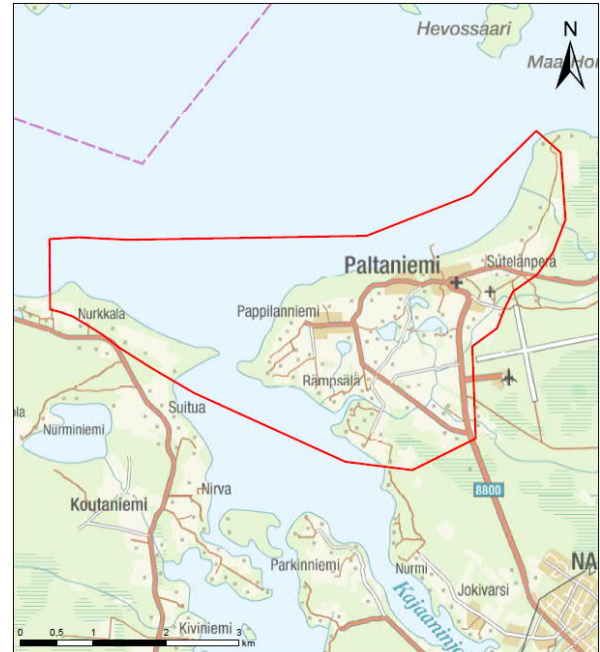
Maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue (Kainuun maakuntakaava 2020).

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisemakokonaisuudet

*Suunnittelumääräys: Alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema-alueiden kokonaisuudet ja ominaispiirteet, sekä turvata merkittävien maisemallisten arvojen säilyminen.*

Paltaniemi on määritelty valtioneuvoston vuonna 1995 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti yhdeksi valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista.

Maisema-alueen rajausta on tarkistettu maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnissa, joka on toteutettu vuosina 2010–2014 (kuva 3). Tarkistettua rajausta ei ole kuulemiskierroksen jälkeen toistaiseksi viety Valtioneuvoston vahvistettavaksi.



**Kuva 3.** Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointi, rajausehdotus 2015 *Paltaniemen kulttuurimaisema ja Oulujärven rantaluhat*

Suunnittelualueella maakuntakaavassa on lisäksi seuraavat merkinnät: **yt**, yhdystie – (Paltaniementie) Kajaaninjokea pitkin Paltaselälle johtava **veneväylä** ○—○—○, **moottorikelkkailureitti** ●●●●, kaupunkikehittämisen kohdealue- (**kk**) ja matkailunvetovoima-alue (**mv**) rajaukset.

Lisäksi suunnittelualuetta koskevat seuraavat maakuntakaavan yleismääräykset:

-**rantojen käyttö** (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

-**liikenneturvallisuus** (Kainuun maakuntakaava 2020)

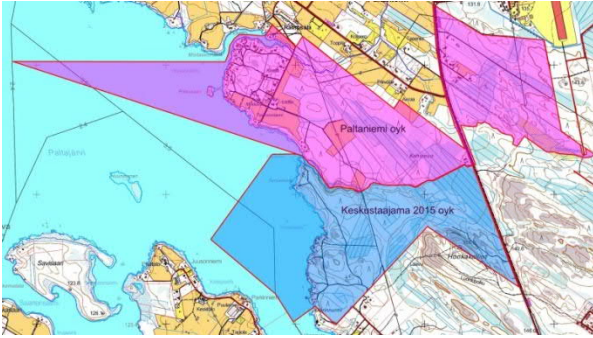
-**muinaisjäännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö** (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

#### Yleiskaava

Suunnittelualue muodostuu kahdesta yleiskaavasta, joita muutetaan näiltä osin tällä kaavatyöllä.

Oikeusvaikutteinen **Kajaani keskustaajama 2015** osayleiskaava, jossa osoitetut rakennuspaikat eivät perustu emätilatarkasteluun. Kaava on vahvistettu 1993 (kuva 4).

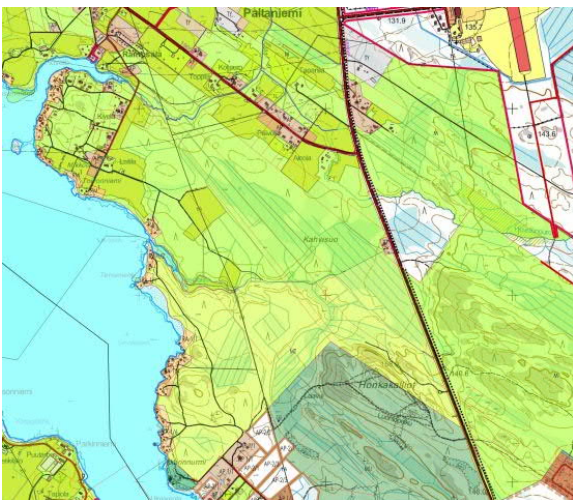
Oikeusvaikutukseton **Paltaniemen osayleiskaava**, joka on hyväksytty 1986 (kuva 4).



**Kuva 4.** Suunnittelualueen muodostavat kaavat.

Keskustaajaman osayleiskaavan osalta suunnittelualuetta koskevat merkinnät, omarantaisten loma-asuntojen alue, RA-1/1 ja maa- ja metsätalousalue, MT.

Paltaniemen osayleiskaavan osalta koskevat merkinnät, pientalovaltaiset alueet AP, loma-asuntoalueet RA, matkailupalvelujen alue RM<sup>1</sup>, ympäristöhäiriöitä tuottamattoman teollisuuden alueet TY, maa- ja metsätalousvaltaiset alueet M, lentoliikenteen alue, LL ja lentomeluvyöhykkeet, Im II, Im III.



Ote ajantasayleiskaavasta.

#### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa eikä sinne ole suunnitteilla asemakaavaa. Nakertajan alueen asemakaava rajautuu vajaan kilometrin päähän kaakkoon suunnittelualueen eteläosasta.

## **OSALLISET**

Osayleiskaavaan voivat vaikuttaa alueen asukkaat, maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

**Lähialueen asukkaat sekä asukasyhdistykset ja muut yhteisöt**

**Maanomistajat**

**Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät**

Tekninen verkosto

Kuninkaanniementien viemäriolosuuskunta, Kuninkaanniementien vesi-yhtymä, Paltaniemen vesi- ja viemäriolosuuskunta, Kajave Oy, Kaisanet

Suunnitteluryhmä

Kajaanin kaupunki:

Maankäyttö ja aluesuunnittelu, rakennusvalvonta ympäristötoimi, Kainuu sote ympäristöterveydenhuolto

Kaupungin luottamuselimet

Ympäristötekninen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto.

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat), Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (liikenne), Finavia Oyj, Kainuun liitto (alueiden käyttö), Kainuun sote Ympäristöterveydenhuolto, Kainuun Pelastuslaitos, Kainuun Museo, Kajaanin kaupunki (Aluesuunnittelu, Ympäristönsuojelutoimi, Rakennusvalvonta, Kajaanin Vesi).

## **OSALLISTUMISEN JA VUORO-VAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN**

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osayleiskaavan muutoksen osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä tavalla:

<http://www.kajaani.fi/fi/palvelut/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen>

Suunnittelun tavoitteista ja muista suunnitteluun liittyvistä asioista voi esittää mielipiteitä sekä saada tietoja suunnittelijoilta/suunnitteluryhmältä.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen tavoiteaikataulusta käy ilmi suunnittelun eri osapuolten välinen vuorovaikutus kaavoituksen eri

vaiheissa, osallistuminen suunnitteluun sekä kaavan vaikutusten arvioinnin järjestäminen pääpiirteissään ja kaavan arvioitu aikataulu. Prosessin edetessä järjestetään kaavan esittelemiseksi yleisötilaisuus tai -tilaisuuksia, joihin kutsutaan osallisia ja asiantuntijoita.

### **TIEDOTTAMINEN**

Kuulutukset vireille tulosta, luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kaavan hyväksymispäätöksestä ja voimaan tulosta julkaistaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani -lehdessä. Lisäksi kaavan vaiheista tiedotetaan maanomistajia ja kiinteistönhaltijoita kirjeitse sekä kaupungin verkkosivuilla.

### **ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on alustavasti tunnistettu suunnitelman toteutessaan aiheuttamia vaikutuksia sekä arvioitu niiden merkittävyyttä. Osayleiskaavan vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä.

Kaavaprosessin aikana arvioidaan ensisijaisesti osayleiskaavan vaikutuksia liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen, ihmisten asuinympäristöön ja elinoloihin, arvokkaaseen luonnonympäristöön sekä yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaprosessissa arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia mm. tehtyjen selvitysten pohjalta ja suhteessa aiempaan käyttötarkoitukseen.

**Yleiskaavan muutosta arvioitaessa vaihtoehdot ovat:**

0. Yleiskaavan muutos ei toteudu
1. Yleiskaavan muutos laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti.

**Vaikutusten arviointia tehdään mm. seuraavien selvitysten pohjalta:**

- Kajaanin meluselvitys, 2014
- Paltaniemen lentoaseman meluselvitys 2015 - 2040
- Paltaniemen luontoselvitys 2018
- Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo, Paltaniemi eteläinen ja Paltaniemi pohjoinen osayleiskaavojen arkeologinen inventointi 2018

Arvioinnin tärkeimmät vertailukohteet ovat suunnittelualan tämänhetkinen tilanne ja Kajaanin keskustaajama 2015 ja Paltaniemen osayleiskaava (edellä esitetty 0-vaihtoehto). Kaavaratkaisua voidaan kehittää edelleen kaavaprosessin aikana selvitysten, vuorovaikutuksen ja suunnittelutyön myötä.

Arviointityössä luodaan ja esitellään vaihtoehtoja, pohditaan selvitysten riittävyttä ja tuloksia, toteutuksen aiheuttamia ympäristömuutoksia, säilyvää sekä säilytettävää ympäristöä ja muutosten vaikutuksia arkielämään, elinkeinoihin ja energiatehokkuuteen.

### **PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä vireille tulosta lähtien kaupungintalon Kajaani Infon aulassa (1. krs), pääkirjaston lukusalissa ja kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [http://www.kajaani.fi/palvelut/kaavoitus/vireillä\\_olevat\\_kaavat/yleiskaavat](http://www.kajaani.fi/palvelut/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/yleiskaavat).

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

### *Yhteystiedot ja lisätietoja*

#### **KAJAANIN KAUPUNKI**

Ympäristötekniinen toimiala  
PL 133, 87101 Kajaani  
käyntiosoite: Pohjolankatu 13, 1. kerros.  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@kajaani.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kajaani.fi)

#### **KAAVOITUS**

Kaavasuunnittelija Osmo Nuutinen  
p. 044 7100 297

## SUUNNITTELUN KULKU JA PÄÄTÖKSENTEKO

TAVOITEAIKATAULU		
Tervakaarre-Levälahti		
OSAYLEISKAAVAN MUUTOS		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireilletulosta Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani -lehti Maanomistajille lähetetään kirjeet Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon Infossa, pääkirjaston lukusalissa ja verkossa <a href="http://www.kajaani.fi/fi/palvelut/yleiskaavat">www.kajaani.fi/fi/palvelut/yleiskaavat</a>	Mahdollisuus antaa palautetta suunnitelmasta	11 / 2020
Viranomaisneuvottelu		
Kaavaluonnoksen käsittely kaupunginhallituksessa: nähtävillä panopäätös	Luottamuselinkäsittely	9-10 / 2021
Nähtävillä olosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani -lehti Kaavaluonnos on nähtävillä 30 vrk Kaavaluonnos nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä pääkirjaston lukusalissa ja verkossa Lausuntopyynnöt Yleisötilaisuus	Mahdollisuus esittää kirjallinen tai suullinen mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana  Kaavaluonnoksen esittely Mahdollisuus esittää kehittämissuhteita ja mielipiteitä kaavaluonnokseen	
Kaavaluonnoksesta kuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen laatiminen		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa: nähtävillä panopäätös	Luottamuselinkäsittely	/ 2022
Nähtävillä olosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani -lehti Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon Infossa sekä esillä pääkirjaston lukusalissa ja verkossa Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen tai suullinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana	
Kannanotot muistutuksiin sekä lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtävät esitykset tarkistuksista ja muutoksista kaavaehdotukseen		
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa		
Mikäli muutokset merkittäviä, kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä (MRA 32 §)		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	/ 2022
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani -lehti	Kunnan jäsenille ja osoitteensa jättäneille osallisille lähetetään hyväksymispäätös  Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 vrk	/ 2022
Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani -lehti		