



PALTAMON KUNTA
Tekniset palvelut

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 15.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa

Ouluntien asemakaava

Paltamon kirkonkylän asemakaava-alueen korttelit 302-305 ja siihen liittyvät katu- ja viheralueet.



Vireille tulosta on ilmoitettu 8.4.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.4.2025
Asemakaavaluonnos 28.11.-31.12.2025
Asemakaavaehdotus

Hyväksymispäivämäärät:
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Sisällys

| | |
|--|-----------|
| 1 PERUSTIEDOT | 4 |
| 1.1 Kaavan nimi | 4 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti | 4 |
| 1.3 Kaavan tarkoitus..... | 4 |
| 2 TIIVISTELMÄ..... | 4 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet..... | 4 |
| 2.2 Asemakaava | 5 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen..... | 6 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 6 |
| 3.1.1 Kaava tilanne | 6 |
| 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema | 7 |
| Maisema..... | 7 |
| 3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot | 11 |
| 3.1.4 Maanomistus | 11 |
| Suunnittelualueen omistaa Paltamon kunta..... | 11 |
| 3.2 Suunnittelutilanne..... | 11 |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset..... | 11 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 15 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet | 15 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 16 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö..... | 16 |
| 4.3.1 Osalliset | 16 |
| 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely..... | 16 |
| 4.3.3 Viranomaisyhteistyö | 17 |
| 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset..... | 17 |
| 4.4.1 Vaihtoehtojen kuvaukset ja arviointi..... | 17 |
| 4.4.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen | 28 |
| 4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset | 28 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS | 28 |
| 5.1 Kaavan rakenne, mitoitus, aluevaraukset | 28 |
| 5.2 Vaatimusten toteutuminen ja vaikutukset..... | 30 |
| 5.2.1 Maakuntakaavojen vaatimusten toteutuminen..... | 30 |
| 5.2.2 Yleiskaavan vaatimusten ja sisältövaatimusten toteutuminen | 30 |
| 5.2.3 Asemakaavan vaikutukset | 32 |
| 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset | 32 |
| 5.4 Nimistö..... | 33 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 34 |
| 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus..... | 34 |
| 6.2 Toteutuksen seuranta | 34 |

LIITTEET

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Viitesuunnitelma 2025

Liite 3 Luontoselvitys 2025

Liite 4 Palauteraportti luonnosvaiheen palautteesta

Liite 5 Palauteraportti ehdotusvaiheen palautteesta

Liite 6 Asemakaavan seurantalomake

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaavan nimi

Ouluntien asemakaava

Paltamon kunta

Asemakaava-alue, korttelit 302-305 ja siihen liittyvät katu- ja viheralueet.

Ensimmäinen asemakaava

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee vt 22 maantien pohjoispuolella noin 2 km etäisyydellä keskustasta. Alue rajoittuu voimassa olevaan asemakaavaan. Suunnittelualue on tavanomaista metsätalousmetsää sisältäen viljelystä poistuneen peltoalueen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa Paltamon kunnan omistamalle maalle yritys- ja teollisuustontteja.

Paltamon kunnassa on vireillä suuria teollisen toiminnan hankkeita. Kunnan strategian tavoitteena on olla aktiivinen edelläkävijä sekä bio-, kierto- ja jakamistalouden keskittymä. Toimenpiteinä kunta edesauttaa kiertotalouteen ja sivuvirtojen hyödyntämiseen liittyvän yritystoiminnan sekä biotuotetehtaan toimintaa tukevan yritys-toiminnan syntyä ja sijoittumista alueelle mm. teollisuusalueen suunnittelulla ja valmistelulla.

KaiCell Fibers Oy:n biotuotetehtaan asemakaavoituksen yhteydessä on asemakaavoitettu teollisuustontteja uuden tehdasalueen eteläpuolelle Ouluntien ja Oulu-Kontiomäki junaradan väliin riittävän teollisuustonttitarjonnan varmistamiseksi. Vanhemmat T-merkinnällä olevat alueet sijaitsevat taajaman länsiosassa Ouluntien varressa suunnittelualueen vieressä. Nämä alueet kunta on vuokrannut alueen yrityksille.

Uusi yritys- ja teollisuustonttien asemakaavoittaminen on tarpeen yritystoiminnan edellytysten ylläpitämiseksi ja kehittymiseksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatimispäätös khall 24.9.2024 § 169

Vireilletulo ja OAS khall 24.9.2024 § 169
Asemakaavaluonnos khall 20.10.2025 § 237

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.4.2025
Asemakaavaluonnos nähtävillä 28.11.-31.12.2025

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä
Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) tarvittaessa
Asemakaavan hyväksyminen

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on osoitettu Oulun tien varteen neljään kortteliin 12 ohjeellista tonttia (KTY, T), katualuetta, aurinkovoiman alue (EN-2) ja lähivirkistysaluetta. (VL).

| Käyttötarkoitus | Kortteli | Tontti | Pinta-ala (m ²) | Rak.oikeus (kem) |
|-----------------|----------|--------|-----------------------------|------------------|
| KTY-1 | 302 | 1 | 8341 | 1668 |
| KTY-1 | 302 | 2 | 6795 | 1359 |
| KTY-1 | 302 | 3 | 5955 | 1191 |
| KTY-1 | 303 | 1 | 5376 | 1075 |
| KTY-1 | 303 | 2 | 5341 | 1068 |
| KTY-1 | 303 | 3 | 6930 | 1386 |
| KTY-1 | 303 | 4 | 9377 | 1875 |
| T | 304 | 1 | 6863 | 1373 |
| T | 304 | 2 | 6477 | 1295 |
| T | 304 | 3 | 6073 | 1215 |
| T | 304 | 4 | 5298 | 1060 |
| T | 305 | 1 | 16698 | 3340 |
| EN-2 | 304 | | 17703 | 3541 |
| EV | | | 21253 | |
| LT | | | 26467 | |
| VL | | | 54900 | |
| K | | | 19801 | |

Asemakaavakartta



2.3 Asemakaavan toteuttaminen

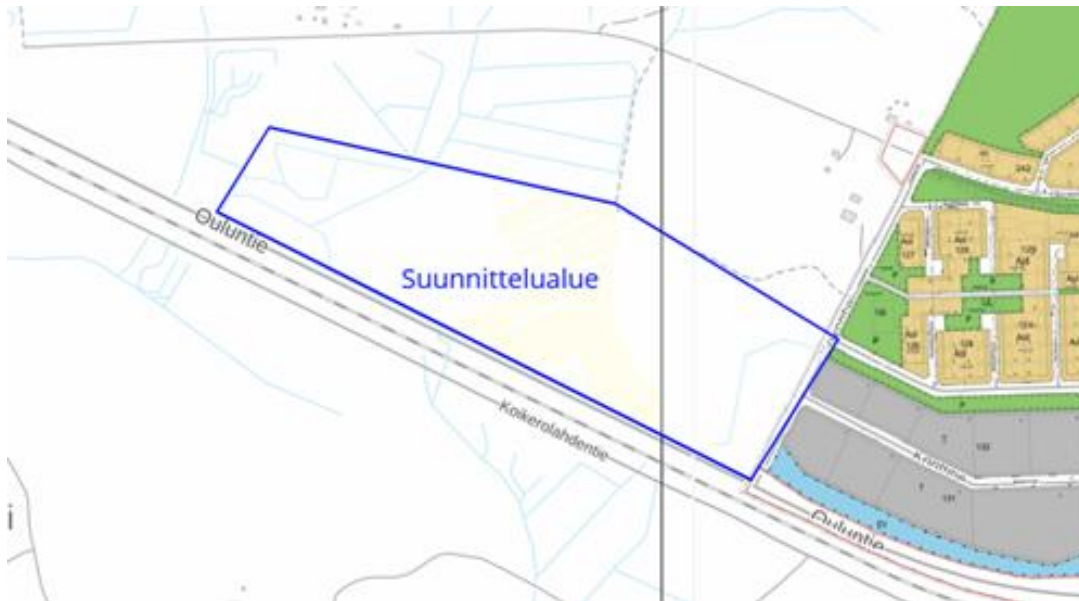
Kunta vastaa rakentamisen edellyttämästä katuverkostosta ja kunnallistekniikasta. Paikallinen sähköyhtiö sähkö liittymistä ja tietoliikenneverkoston osalta paikallinen tai muu toimija.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Kaava tilanne

Alue on kaavoittamaton, joka rajoittuu idän puolella voimassa olevaan asemakaavaan.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti / ote ajantasa-asemakaava

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

(Luontoselvitys 30.9.2025 Luontoselvitys Metsänen Oy)

Maisema

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria mistä noin neljäsosa on vanhaa pelto-/viljelymaata ja loput metsätalouskäytössä olevaa metsämaata. Alue näkyy VT 22 maantieltä.

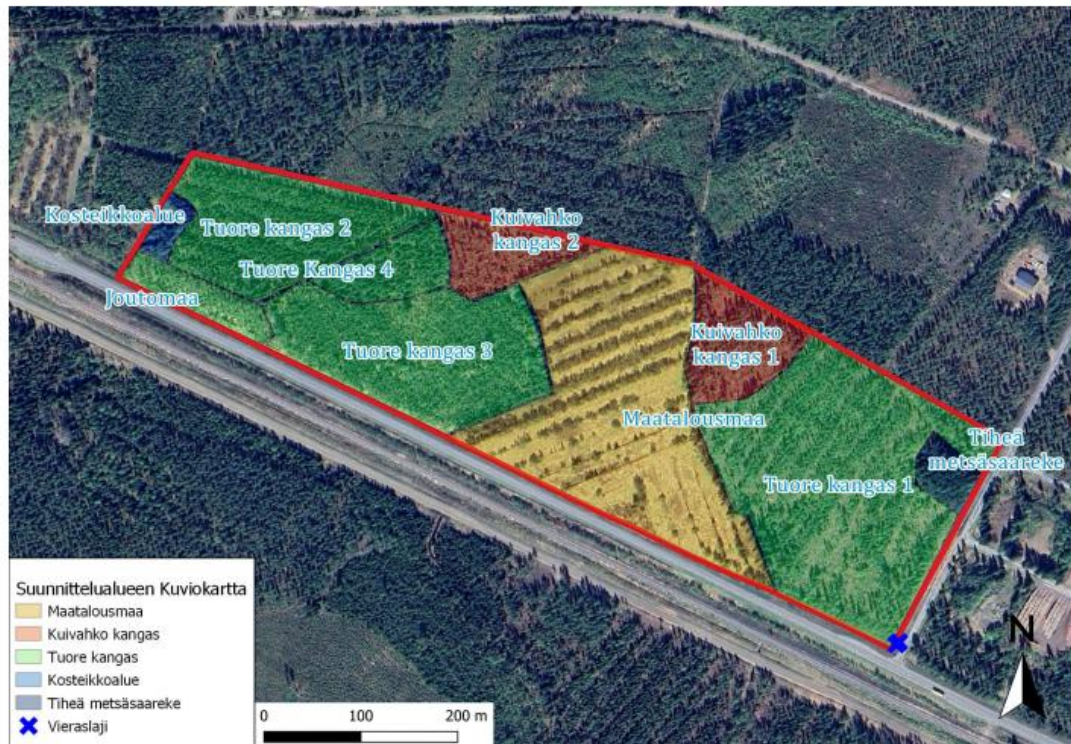


Kuva: Viistokuva näkymä Paltamosta Oulun suuntaan.

Luontotyypit ja kasvikohteet

Suunnittelualueelta ei tavattu luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita, uhanalaisten luontotyyppien kuvauksia vastaavia luonnontilaisia tai sen kaltaisia ja edustavia luontotyyppisiä eikä uhanalaisia tai huomionarvoisia putkilokasveja.

Vanhan peltoalueen (maatalousmaa) itäpuolisissa metsiköissä (kuivahko kangas 1 ja tuore kangas 1) on ilmeisesti ollut suurehkoja myrskytuhoja joiden korjaushakkuilla on ollut merkittävä vaikutus kyseisten alueiden puustoon.



Kuva 3. Elinympäristökuviot.

Maatalousmaa

Vanha peltoalue ollut maatalouskäytössä jo ainakin 1960-luvulla. Maatalouskäyttö loppunut. Sarkaojissa kasvaa todella suuria kiiltopajuja, raitaa, pienehköjä koivuja ja myös yksittäisiä kuusia. Valtalajeina: mesiangervo, korpikastikka ja maitohorsma. Ei luontotyyppi (0).

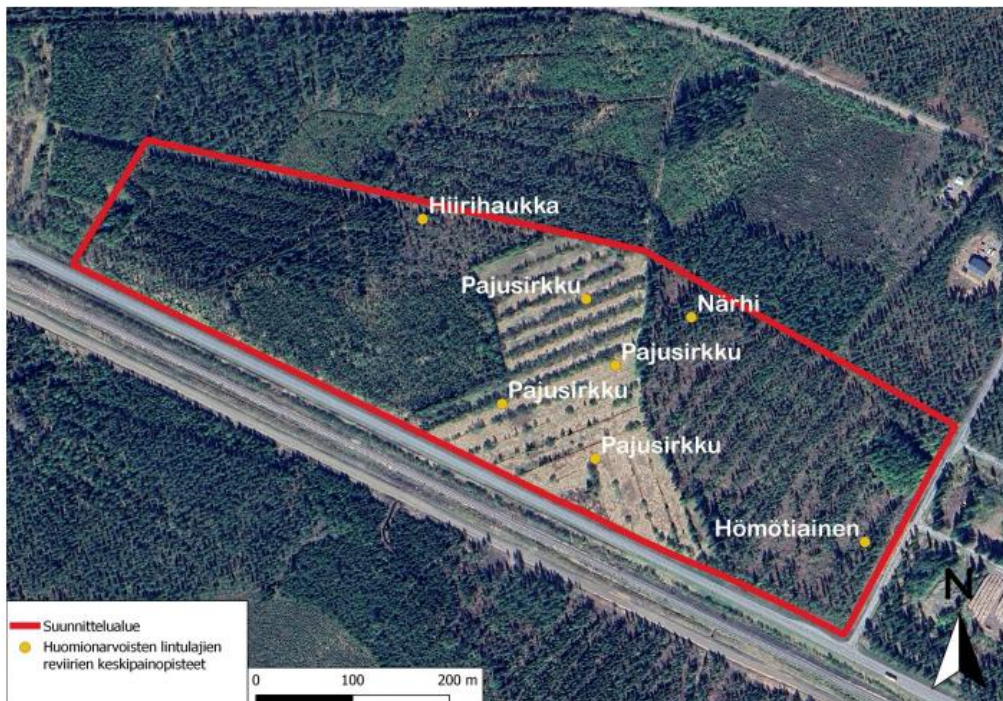
Pesimälinnut

Pesimälinnustaselvityksessä suunnittelualueella havaittiin 19 lintulajia, Näistä lajeista 17 tulkittiin pesivän tai pitävän reviiriään suunnittelualueella. Osa näistä lintujen reviireistä on suunnittelualueen rajalla sijaitsevia, mutta myös nämä lähireviirit/osittaisreviirit, joiden painopiste on tulkittu suunnittelualueen rajalle ovat mukana taulukossa 4.

Taulukko 4. Suunnittelualueen pesimälinnut ja muut lintuhavainnot v. 2025. Huomionarvoiset lajit lihavoitu. Taulukon uhanalaisluokat ovat EN=erittäin uhanalainen, VU=vaarantunut, NT=silmälläpidettävä LC=elinvoimainen.

| Laji | Parit/reviirit | Uhanalaisuusluokka | Lisätiedot |
|--------------------|----------------|--------------------|---|
| Hernekerttu | 1 | LC | |
| Hiirihaukka | 0-1 | VU | Saalisti alueella |
| Hömötiainen | 0-1 | EN | Ruokailemassa, pesii todennäköisesti muualla |
| Lehtokerttu | 1 | LC | |
| Laulurastas | 1 | LC | |
| Metsäkirvinen | 2 | LC | |
| Närhi | 0-1 | NT | Pari, läpikulkumatalla? |
| Pajulintu | 6 | LC | |
| Pajusirkku | 4 | VU | |
| Palokärki | 0 | LC | Läpikulkumatalla? |
| Peippo | 5 | LC | |
| Peukaloinen | 2 | LC | |
| Punakylkirastas | 1 | LC | |
| Punarinta | 4 | LC | |
| Rautiainen | 1 | LC | |
| Räkättirastas | 1 | LC | |
| Talitiainen | 1 | LC | |
| Tiltalti | 2 | LC | |
| Vihervarpunen | 2 | LC | |

Suunnittelualueella tavattiin uusimmassa uhanalaisuusraportissa (Lehikoinen ym. 2019) Silmälläpidettäväksi (NT) luokiteltu laji närhi, vaarantuneeksi (VU) luokitellut lajit pajusirkku ja hiirihaukka sekä erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltu laji hömötiainen. Äärimmäisen uhanalaisia lajeja (CR) ei alueella todettu. Muut suunnittelualueen lajit olivat luokitukseltaan elinvoimaisia (LC).



Kuva 2. Huomionarvoisten lintulajien reviirien keskipainopisteet.

Hyönteiset

Luontotyyppiselvitysten yhteydessä arvioitiin että suunnittelualueen potentiaali uhanalaisten tai direktiivin IV a) hyönteislajien elinympäristöksi on heikko.

Viitasammakko

Suunnittelualueen länsireunan kosteikkoalueella sijaitsevat vesikuopat ja suopai-
nauma voisivat toimia viitasammakon lisääntymisalueena mutta kartoituskäynneillä
ei havaittu soidintavia viitasammakoita eikä muitakaan merkkejä viitasammakoista.

Lepakot

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä ei löytynyt lepakoille soveliaita päiväpii-
loja kuten kolopuita. Yleisesti ottaen puusto suunnittelualueella ja lähialueilla on lii-
an nuorta ja alue on suurelta osin avomaastoa tai voimakkaasti käsiteltyä talous-
metsää joka ei ole erityisen soveliaista myöskään lepakoiden saalistusalueeksi.

Liito-orava

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei esiinny lajille soveltuvaa elinympäris-
töä.

Vieraslajit

Kokontien ja Ouluntien risteuksen tuntumassa ojassa yksi suurehko ja muutamia
pienempiä komealupiiniyksilöitä.

Luontoselvityksen tiivistelmä

Suunnittelualueen luontoarvoista voidaan todeta maatalousmaalla sijaitsevien pa-
jusirkun reviirien keskittymän yltävän SYKE:n oppaan luokkaan 4, joka on monimuo-
toisuutta tukeva kohde jolla ei ole varsinaisesti lain suojaa tai suoraa huomiointivel-
voitetta. Lisäksi havaituista huomionarvoisista lajeista hiirihaukka ja hömötiainen
pesivät todennäköisesti suunnittelualueen ulkopuolella ja suunnittelualue lienee
osittain niiden laajemmalla reviirillä.

Suunnittelualue todettiin epäsojivaksi elinympäristöksi viitasammakolle, liito-
oravalle ja lepakoille.

Kaikki suunnittelualueen luontotyytit ovat epäedustavia ja muuntuneita tai eivät ol-
lenkaan varsinaisia luontotyyppisiä.

Huomionarvoisten hyönteisten elinympäristöksi suunnittelualueen potentiaali on
heikko ja tarkempia selvityksiä ei nähty tarpeelliseksi toteuttaa.

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa, hyvin lähellä Kokontien ja Ouluntien risteystä
esiintyy muutamia yksilöitä haitallista vieraslajia komealupiinia.

Suosituksset

Vaarantuneeksi luokitellun pajusirkun huomiointi on suositeltavaa alueen maankäytössä. Parhaiten huomiointi tapahtuu säilyttämällä reviirien ympäristö vanhalla pelto- ja metsämaalla koskemattomana ja pidättäytymällä alueen pensaikoiden raivaamiselta.

Viitasammakon, lepakoiden, liito-oravan ja huomionarvoisten hyönteis- ja kasvilajien osalta ei ole tarpeen antaa maankäyttösuosituksia.

Haitallinen vieraslaji komealupiini suositellaan hävitettäväksi suunnittelualueelta.



Kuva 9. Suunnittelualueen luontoarvojen yhdistelmäkartta.

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ja lähiympäristössä ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä muinaisjäänköksiä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Paltamon kunta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon. Tavoitteet on tarkistettu, ja uudistetut tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttö-tavoitteissa ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaavat

Kainuussa on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

Kainuun maakuntakaava 2020 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja Valtioneuvosto on vahvistanut kaavan 29.4.2009 (kokonaismaakuntakaava, jota on vastikään tarkistettu).

Kainuun 1. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin Kainuun maakuntavaltuustossa 19.3.2012 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.7.2013: kaava käsittelee Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava on hyväksytty Kainuun maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 7.3.2016: kaavassa on määriteltä merkitykseltään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijainti, alaraja ja enimmäismitoitus. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 31.1.2017. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019. Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 käsitellään alue- ja yhdyskuntarakennetta, virkistystä, liikennejärjestelmää, luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvarojen käyttöä ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta kaava kumoaa tai muuttaa osin Kainuun vaihemaakuntakaavan 2020 ratkaisuja ja sisältää teknisluonteisia korjauksia muiden voimassa olevien maakuntakaavojen kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035. Kainuun maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavan 12.12.2023. Kaava on kuulutettu voimaan 6.3.2024 muttei ole vielä lainvoimainen.



Maakuntakaavayhdistelmä (epävirallinen)

Suunnittelualue sijaitsee voimassa olevassa maakuntakaavoituksessa osoitetulla maa- ja metsätalousvaltaisella alueen M ja taajamatoimintojen alueen (A) rajamaililla, joita koskevat koskee suunnittelumääräykset (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030). Maakuntakaavaratkaisun mukaan taajamatoimintojen alueiden yksityis- kohtaisempi rajaus ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavoituksella.

Paltamon keskustaajama on osoitettu maakuntakaavassa (Kainuun maakuntakaava 2020, tarkistettu Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030) taajamatoimintojen alueena (A, kohde- merkintä), jota koskee suunnittelumääräys. Mittakaavasyistä Kainuun maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueiden kohdemerkinnällä on esitetty Hyrynsalmen, Paltamon, Puolangan ja Ristijärven kuntien keskustaajamien alueet. Taajamatoimintojen alueen kohdemerkinnällä osoitetaan kaikki taajamissa esiintyvät toiminnot. Vaihemaakuntakaavan pohjakartan asutustihentymämerkintä osoittaa likimääräisesti taajamatoimintojen nykyisen laajuuden. Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee vaihemaakuntakaavan pohjakartan asutustihentymämerkinnän ulkopuolella.

Alue on myös Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 osoitetulla matkailun veto-voima-alueella ja liikenteen yhteistyökäytävällä (lk), jota koskee suunnittelumääräys.

Suunnittelualueutta koskevat myös Kainuun voimassa olevan maakuntakaavoituksen yleiset suunnittelumääräykset mm. liikenneturvallisuuden osalta.

Aluetta koskevat myös maakuntakaavojen yleismääräykset.

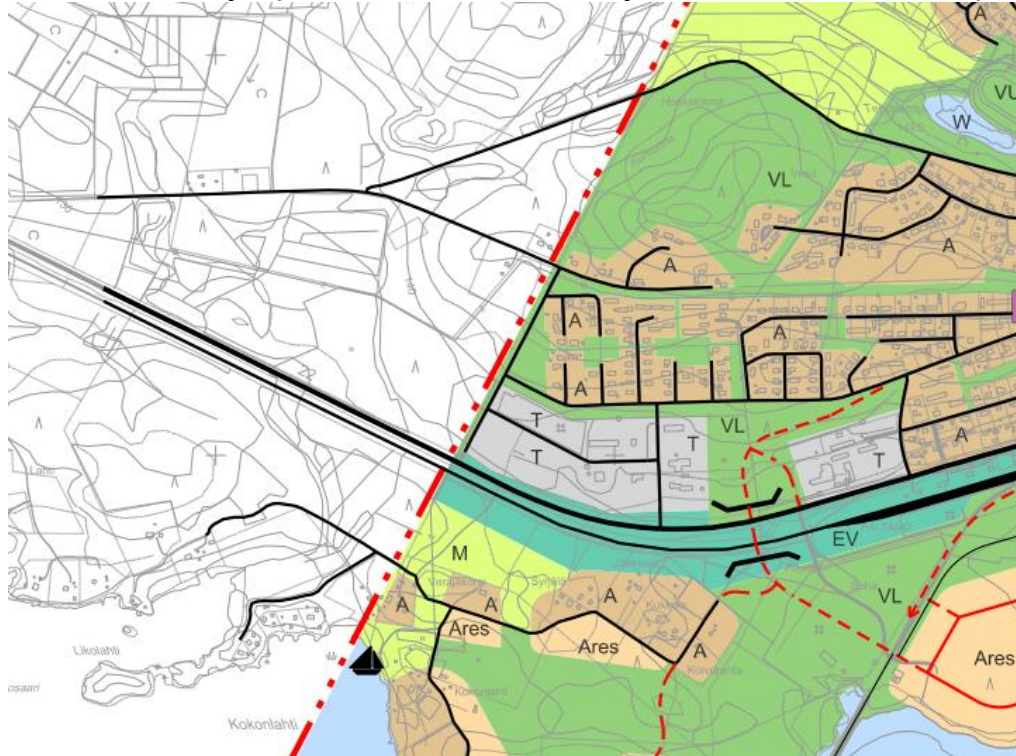
Muut laaditut maakuntakaavat (teemakaavat) eivät koske suunnittelualueen maankäyttöä.

Yleiskaava

Paltamon kuntakeskuksen osayleiskaavan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 20.5.1983 oikeusvaikutuksettomana. Yleiskaava on osin vanhentunut, eikä kaikilta osin suoraan ohjaa alueen yksityiskohtaista suunnittelua.

Biotuotetehtaan (Kaicell) kaavoituksen yhteydessä on laadittu Paltamon keskus-
taajamasta yleiskaavallinen tarkastelu suunnittelun taustamateriaaliksi.

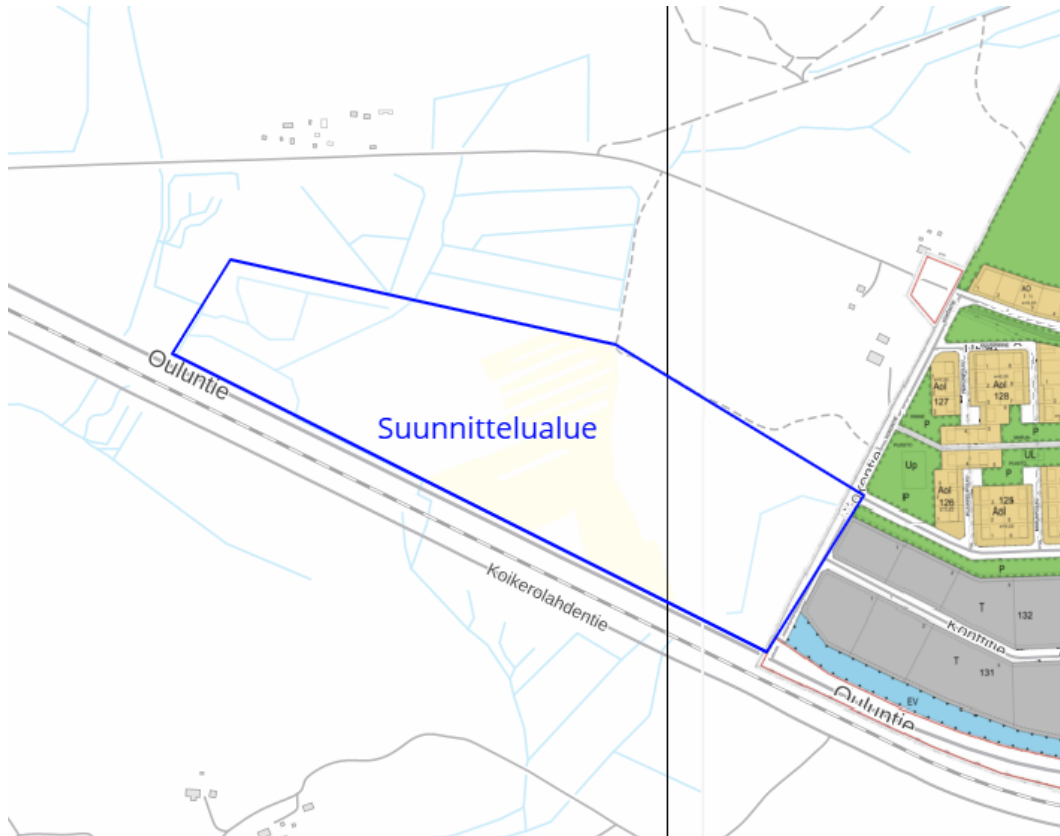
Suunnittelualue jää yleiskaavatasoisten kaavojen tai suunnitelmien ulkopuolelle.



Ote yleiskaavallisesta tarkastelusta

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.



Ote ajantasa-asemakaava.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Paltamon kunnanvaltuustossa 11.4.2012 / §15. Paltamon kunta on laatimassa uutta rakentamislain mukaista rakennusjärjestystä 2026.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on vuodelta 2025. Kaavan pohjakartta hyväksytty 9.10.2025 § 1

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa Paltamon kunnan omistamalle maalle yritys- ja teollisuustontteja.

Paltamon kunnassa on vireillä suuria teollisen toiminnan hankkeita. Kunnan strategian tavoitteena on olla aktiivinen edelläkävijä sekä bio-, kierto- ja jakamistalouden keskittymä. Toimenpiteinä kunta edesauttaa kiertotalouteen ja sivuvirtojen hyödyntämiseen liittyvän yritystoiminnan sekä biotuotetehtaan toimintaa tukevan yritys-

toiminnan syntymistä ja sijoittumista alueelle mm. teollisuusalueen suunnittelulla ja valmistelulla.

Vanhemmat T-merkinnällä olevat alueet sijaitsevat taajaman länsiosassa Ouluntien varressa. Nämä alueet kunta on vuokrannut alueen yrityksille. Suurien yrityshankkeiden toteutuessa Paltamon kunnalla ei ole juurikaan tarjolla vapaita yritys- ja teollisuustontteja.

Uusi yritys- ja teollisuustonttien asemakaavoittaminen on tarpeen yritystoiminnan edellytysten ylläpitämiseksi ja kehittymiseksi

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallituksen päätös kaavoituksen aloittamisesta ja vireilletulosta 24.9.2024 § 169.

Viitesuunnitelma 05-08/2025 KAMK Oy:n hanke ”Kasvun paikka – Investointeja Kainuuseen”, Sweco jYmpäristö Oy, Paltamon kunta.

Kaavaluonnos 20.10. 2025 khall § 237

Kaavaehdotus 4.5.2026 khall §

Hyväksymiskäsittely

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat mm. alueen käyttäjät, lähialueen asukkaat, yritykset, yhtiöt, järjestöt, kunnan luottamuselimet, viranomaiset, maanomistajat sekä muut tahot, joilla on intressiä kaavoitusta koskevissa asioissa.

Tässä hankkeessa osallisia ovat:

- kaava-alueen asukkaat ja maanomistajat
- kaava-alueen naapureina olevat asukkaat ja maanomistajat
- alueella operoivat yhdyskuntatekniset toimijat

Keskeisimmät viranomaistahot; Lupa- ja valvontavirasto, Elinvoimakeskus, Kainuun museo, Kainuun pelastuslaitos.

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla, Kainuun Sanomissa sekä kunnan internet-sivuilla 8.4.2025.

Verkkoliitettävyys:

Kajaven olemassa oleviin keskijännitekaapeleihin liittymällä on saatavissa 1–2 MW liittymäteho. Olemassa olevat kaapelit sijaitsevat Ouluntien varrella hankealueen eteläpuolella, jolloin uuden hankealueelle tulevan kaapeloinnin tulolinjaus olisi alueen eteläpuolelta.

Kaava-alueen muuntamot voidaan sijoittaa alueelle vapaasti. Jos hankealueelle tulee useita eri teollisuustoimijoita, lähtökohtaisesti jokainen toteuttaa oman muuntamon.

Isommat kuin 1–2 MW liittymät tulee liittää Metelin sähköasemalle.

Metelin Sähköasemalla on tällä hetkellä vapaata päämuuntajakapasiteettia noin 10–15 MW. Fingridin kantaverkon rajallinen kapasiteetti alueella saattaa kuitenkin rajoittaa isompien liittymien toteutusta vuoteen 2028 asti, jonka jälkeen Fingridin verkonvahvistukset alueella toteutuvat. Vuoden 2028 jälkeen kantaverkon kapasiteetti ei enää rajoita liittymien toteutusta alueella.

Jos toteutetaan isompi >10 MW liittymä, N-1 varasyöttömahdollisuutta ei välttämättä ole saatavilla koko nimellisteholle.

Vaihtoehto 1 (viitesuunnitelma)



Tontit

- Tonttikoot luonnoksessa Ouluntien puolella noin 0,5 ha. Vierekkäiset tontit on mahdollista yhdistää joustavasti suuremmiksi kokonaisuuksiksi yrittäjien tarpeet huomioiden.
- Rakennusten paikat osoitetaan luonnoksessa ohjeellisina.
- Ouluntien puoleisessa rivissä rakennukset voi ohjata rakennettaviksi kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan reunaan, jolloin Ouluntieltä avautuvissa näkymissä erottuu selkeä rakennusrivistö.
- Rakennukset muodostavat Ouluntien suuntaan laadukasta ympäristöä, rakennusrivistö toimii alueen käyntikorttina (esimerkiksi laajoja varastoalueita vaativa toiminta on mahdollista sijoittaa Ouluntieltä katsottuna taaempaan riviin).
- Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa on hyvä kiinnittää huomiota erityisesti Ouluntien suuntaan avautuvien julkisivujen ja piha-alueiden taajamakuulliseen laatuun.
- Tonttien suunnittelussa on hyvä pyrkiä siihen, että esimerkiksi työpihat ja varastoalueet sijoittuvat tonttien takaosiin.
- Alueelle on mahdollista antaa koko aluetta koskeva asemakaavamääräys, jonka mukaan ulkovarastointiin käytettävät tontin osat tulee hoitaa katetuilla ja/tai aidatuilla tiloilla.
- Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) on hyvä sijoittaa Ouluntien puolelle lähelle vanhaa pääliittymää (alueen kaakkoiskulmaan).
- Asutuksen lähituntumaan on hyvä sijoittaa teollista toimintaa, josta ei aiheudu ympäristölle häiriötä (TY).
- Teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueet (T) alueen länsiosiin, kauemmas asutuksesta.

Tontteja voidaan yhdistää suuremmiksi kokonaisuuksiksi esimerkiksi seuraavasti:

2025-04



Rakentamisen vaiheistus

2025-0

Alue on mahdollista toteuttaa vaiheittain:

- Vaihe 1: Ouluntien suuntainen tie, jonka päätteinä on kääntöpaikka, yksi rivi tontteja Ouluntien puolelle.
- Vaihe 2: Kehätie ja uusi liittymä, toinen rivi tontteja.
- Vaihe 3: Aluetta on mahdollista laajentaa kehätien pohjoispuolella sijaitseville alueille



Vaihtoehto 2 (kaavaluonnoksen pohja)



Tontit

Suunnitelma sisältää yhteensä 14 teollisuustonttia, josta suurin on noin 1,4 ha kokoinen ja muut kooltaan noin 0,5-0,9 hehtaaria. Kaikki alle hehtaarin tontit on suunniteltu siten, että käyttöön on mahdollista ottaa alkuvaiheessa esim. vain tarvittava 0,5 hehtaarin kokoinen tontinosa kadun varresta, tontin takaosan jäädessä tulevaisuuden laajenemisvaraksi, jolla puusto ja kasvillisuus voidaan säilyttää rakentamistarpeeseen saakka. Vierekkäiset tontit on mahdollista yhdistää joustavasti myös suuremmiksi kokonaisuuksiksi yrittäjien tarpeet huomioiden.

Asutuksen tuntumaan on hyvä sijoittaa toimintaa, josta ei aiheudu ympäristölle häiriötä (kaavamerkintä KTY/TY), ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T) mahdollisuuksien mukaan alueen länsiosiin, kauemmas asutuksesta. Toimitilarakentaminen (kaavamerkintä KTY) on hyvä sijoittaa Ouluntien puolelle lähelle asutusta ja nykyistä pääliittymää. Ouluntien risteysalueen tontti soveltuu kokonsa ja sijoittelunsa puolesta tarvittaessa hyvin myös esim. paloasemaa varten (kaavamerkintä ET).

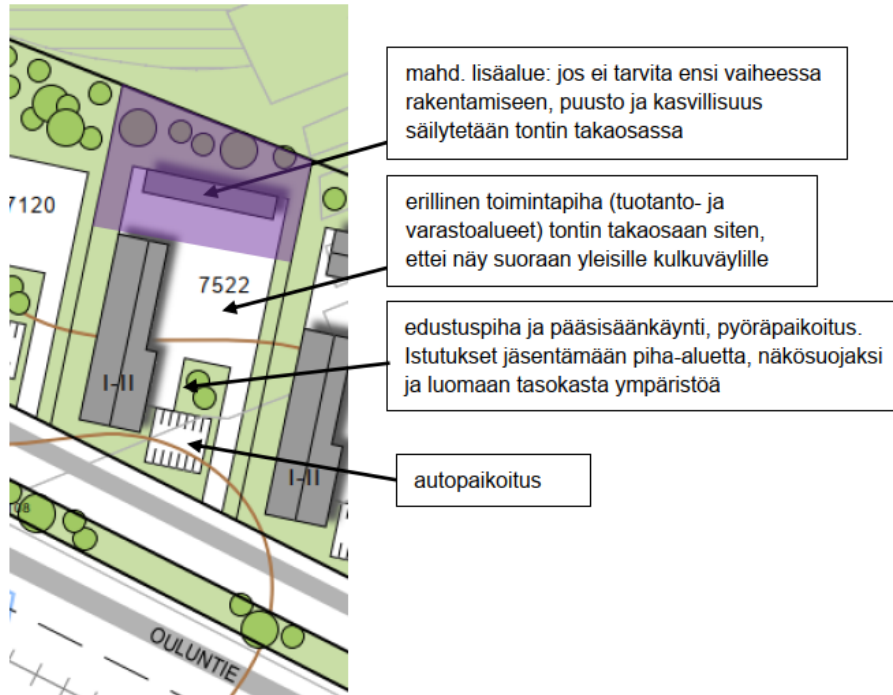
- Rakennusten paikat on merkitty viitesuunnitelmaan ohjeellisina, tavoitteena muodostaa liikenneväylien ja kadun varteen edustavaa ja viihtyisää teollisuusympäristöä.
- Ouluntien puoleisessa rivissä rakennukset voi ohjata rakennettaviksi kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan reunaan, jolloin Ouluntieltä avautuvissa näkymissä erottuu selkeä rakennusrivistö.
- Rakennukset muodostavat Ouluntien suuntaan laadukasta ympäristöä, rakennusrivistö toimii alueen käyntikorttina. Esimerkiksi laajoja varastoalueita vaativa toiminta on mahdollista sijoittaa Ouluntieltä katsottuna tontin takaosiin.
- Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa on hyvä kiinnittää huomiota erityisesti Ouluntien suuntaan avautuvien julkisivujen ja piha-alueiden taajamakuulliseen laatuun.
- Tonttien suunnittelussa on hyvä pyrkiä siihen, että esimerkiksi työpihat ja varastoalueet sijoittuvat tonttien takaosiin ja ne on erotettu viheralueella tai rakentein kadun varteen sijoittuvista edustuspilhoista ja mahdollisesta asiakaspysäköinnistä.



Tonttien jäsentely

- Rakennukset tulisi mieluiten sijoittaa kadun puolelle tontin pitkien sivujen suuntaisesti, tavoitteena yhtenäiset ja edustavat tienvarsinäkymät. Myös rakennusten massoittelussa on hyvä pyrkiä yhtenäiseen vaikutelmaan.
- Piha-alueet on hyvä jäsenellä toimintojen mukaan edustuspihaan ja toimintapihaan: Asiakkaiden sisäänkäynti ja pysäköinti lähelle tietä. Myös työntekijöiden pysäköintiin muusta piha-alueesta erotellut selkeät alueet. Polkupyörille omat pysäköintipaikat.
- Varastointiin käytettävät alueet ja työpiha-alueet tontin takaosiin, eroteltuna muista piha- ja pysäköintialueista.

Yleissuunnitelma sisältää ohjeelliset esimerkit tontin jäsentelystä:



Liikenneverkko

- Teollisuusalueelle yksi uusi katuyhteys Kokontieltä. Myös tie voidaan toteuttaa vaiheittain tarvittavalta pituudelta. Mikäli toteutus pistokatuna, on varattava päähän kääntöalue.
- Katualueille varataan tilaa erilliselle kevyen liikenteen väylälle sekä sen ja ajoradan väliin sijoittuville viherkaistoille ja puuriveille. (istutettavaa puuriviä suositellaan korttelialueiden väliin kauemmas Ouluntietä sijoittuvalle katuosuudelle, jolloin se lisää viihtyvyyttä, muttei ei peitä Ouluntien varren tonttien näkyvyyttä).
- Ouluntien varteen mahdollisesti uusi liittymä noin 600 m etäisyydelle nykyisestä Kokontien liittymästä. Uuden maantieliittymän edellytyksistä on keskusteltava ELY-keskuksen kanssa erikseen. Uusi liittymä edellyttäne risteyksialueella muutoksia nykyiseen Ouluntiehen.
- Risteysten näkemäalueet tulee tarkastella erikseen ja pitää avoimina
- Valtatien suoja-alue on 30 m tien keskiliinjasta. Maantien suoja-alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle

- Ouluntien varressa on kapea viheralue erottamassa maantie rinnakkaisesta kadusta ja lähimmistä tonteista.
- Ouluntien varren viheralue käsitellään ja hoidetaan siistinä viherympäristönä, jolta avataan näkymiä teollisuusalueen suuntaan. Vaihtelua ja laatua tienvarsiympäristöön voidaan lisätä istuttamalla ryhmiin matalia pensasistutuksia, matalakasvuisia havukasveja ja yksittäisiä korkeampia puita selkeisiin harkittuihin ryhmiin sijoitettuna. Muut Ouluntien varren viheralueen osat hoidetaan avoimena nurmena tai niittyinä.
- Kokontien varteen istutettava puurivi.
- Olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta tulisi säilyttää mahdollisimman paljon. Voidaan myös kaavamääräyksiin edellyttää istuttamaan tai säilyttämään jokaisella tontilla kadunpuolelle x määrä puita
- Katuun rajautuvat tontinosat sekä rakentamattomat ja päällystämättömät raivatut tontinosat istutetaan.
- Istutettavaa puurivi kauemmas Ouluntietä sijoittuvalle katuosuudelle pyörätien ja ajoradan väliin, ei kuitenkaan Ouluntietä lähellä olevalle katuosuudelle, jotta ei peittäisi näkymiä
- Suositetaan alueelle tyypillisiä luonnonmukaisia kasvi- ja puulajeja



Aurinkovoima-alue

Teollisuustonttien takana oleva pohjoisosan suoalue ja viljelykäytöstä poistunut entinen peltomaa voi sopia aurinkovoima-alueeksi, joka tuottaa sähköä teollisuusalueen tarpeisiin. Aurinkovoima voidaan mahdollistaa asemakaavamääräyksiin. Aurinkovoima-alueelle voidaan toteuttaa ajoyhteys uudelta kadulta molemmista päistä.

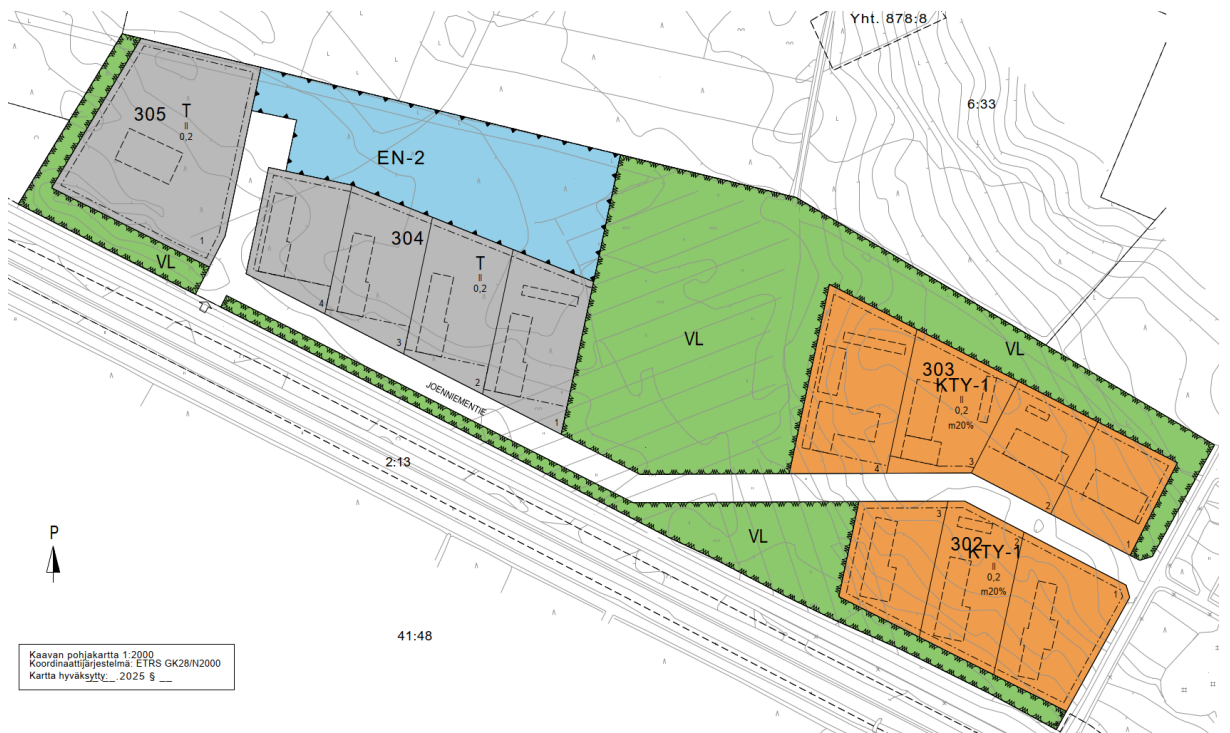
Puistomuuntamot

Alueen virkistys- ja maa-ajametsätalousalueille saa toteuttaa tarvittavat puistomuuntamot. Viitesuunnitelma mahdollista useamman sijaintivaihtoehdon kadun varsilla.

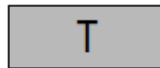
Kaavaluonnos

Luonnoksessa suunnittelualueelle oli osoitettu 12 tonttia neljään kortteliin, aurinkoenergian alue ja katu sekä viheralueita.

| Kortteli | Tontti | pinta-ala | rak.oikeuskem | käyttötarkoitus |
|----------|--------|-----------|---------------|-----------------|
| 302 | 1 | 8341 | 1668 | KTY-1 |
| 302 | 2 | 6794 | 1359 | KTY-1 |
| 302 | 3 | 5955 | 1191 | KTY-1 |
| 303 | 1 | 5376 | 1075 | KTY-1 |
| 303 | 2 | 5341 | 1068 | KTY-1 |
| 303 | 3 | 6930 | 1386 | KTY-1 |
| 303 | 4 | 9377 | 1875 | KTY-1 |
| 304 | 1 | 7522 | 1504 | T |
| 304 | 2 | 7120 | 1424 | T |
| 304 | 3 | 6718 | 1344 | T |
| 304 | 4 | 5948 | 1190 | T |
| 305 | 1 | 16698 | 3340 | T |
| | | 19044 | | EN-2 |



Asemakaavamerkkinnät ja määräykset:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten



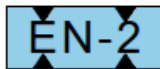
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

m20%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten



Lähivirkistysalue.



Energiahuollon korttelialue, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon.

Alueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleja, muuntamoita, sähkövarastoja, sähkönsiirtoon tarvittavia rakenteita sekä muita aurinkovoimalan edellyttämiä rakenteita ja teknisiä verkostoja.

Aurinkopaneelit tulee ryhmitellä selkeisiin ja yhtenäisiin kokonaisuuksiin. Muuntamoiden ja sähkövarastojen tulee olla värikyseiltään ja muotokieleltään ympäristöön ja maisemaan soveltuvia.

Maanpinnan tulee olla pääasiassa vettä läpäisevää. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



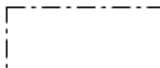
Ohjeellinen tontin raja.

0,2

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Ajoneuvoliittymä

Yleismääräykset:

Kadun varren puoleiset tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus.

Valtatien näkyvät tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus.

Rakennusten julkisivumateriaalien, julkisivujen jäsentelyn ja muiden tontille toteutettavien rakenteiden tulee sopeutua ympäristöön.

Rakennusten katoille ja julkisivuille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi. Katoilla aurinkopaneelit ja -keräimet on sijoitettava katon lappeen suuntaisesti.

Virkistysalueille (VL) saa sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia, pohjapinta-alaltaan enintään 30 m² rakennuksia ja rakennelmia kuten muuntamoita ja pumppaamoja.

Kaavaehdotus 5/2028

Luonnoksessa suunnittelualueelle oli osoitettu 12 tonttia neljään kortteliin, aurinkoenergian alue, maantie- ja katualueet sekä suoja- ja lähiviheralueita.

| Käyttö-tarkoitus | Kortteli | Tontti | Pinta-ala (m ²) | Rak.oikeus (kem) |
|------------------|----------|--------|-----------------------------|------------------|
| KTY-1 | 302 | 1 | 8341 | 1668 |
| KTY-1 | 302 | 2 | 6795 | 1359 |
| KTY-1 | 302 | 3 | 5955 | 1191 |
| KTY-1 | 303 | 1 | 5376 | 1075 |
| KTY-1 | 303 | 2 | 5341 | 1068 |
| KTY-1 | 303 | 3 | 6930 | 1386 |
| KTY-1 | 303 | 4 | 9377 | 1875 |
| T | 304 | 1 | 6863 | 1373 |
| T | 304 | 2 | 6477 | 1295 |
| T | 304 | 3 | 6073 | 1215 |
| T | 304 | 4 | 5298 | 1060 |
| T | 305 | 1 | 16698 | 3340 |
| EN-2 | 304 | | 17703 | 3541 |
| EV | | | 21253 | |
| LT | | | 26467 | |
| VL | | | 54900 | |
| K | | | 19801 | |



Asemakaavamerkinnot ja määräykset:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten

m20%

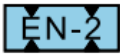
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueen sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten



Suojaviheralue.



Lähivirkistysalue.



Energiahuollon korttelialue, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon.

Alueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleja, muuntamoita, sähkövarastoja, sähkönsiirtoon tarvittavia rakenteita sekä muita aurinkovoimalan edellyttämiä rakenteita ja teknisiä verkostoja.

Aurinkopaneelit tulee ryhmitellä selkeisiin ja yhtenäisiin kokonaisuuksiin. Muuntamoiden ja sähkövarastojen tulee olla väriykseltään ja muotokieleltään ympäristöön ja maisemaan soveltuvia.

Maanpinnan tulee olla pääasiassa vettä läpäisevää. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



0,2

Ohjeellinen tontin raja.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

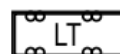


4

Ohjeellisen tontin numero.

JOENNI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



Yleisen tien alue.



Katu.



Yleismääräykset:

Kadun varren puoleiset tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus.

Valtatien näkyvät tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus.

Rakennusten julkisivumateriaalien, julkisivujen jäsentelyn ja muiden tontille toteutettavien rakenteiden tulee sopeutua ympäristöön.

Rakennusten katoille ja julkisivuille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi. Katoilla aurinkopaneelit ja -keräimet on sijoitettava katon lappeen suuntaisesti.

Virkistysalueille (VL) saa sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia, pohjapinta-alaltaan enintään 30 m² rakennuksia ja rakennelmia kuten muuntamoita ja pumppaamoja.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva selvitys hulevesien käsittelystä.

Hulevedet tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla, tai pois johdattaessa järjestelmän on oltava hulevesiä viivytävä.

Hulevesiä ei saa suoraan johdattaa yleisen tien hulevesijärjestelmään.

4.4.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Kaavan palauteraportit liitteessä nro 4 ja 5.

4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallituksen päätös kaavoituksen aloittamisesta ja vireilletulosta 24.9.2024 § 169.

Asemakaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.4.2025.

Asemakaava luonnos nähtävillä 28.11.-31.12.2025 (khall 20.10.2025 § 237)

Asemakaavaehdotus nähtävillä

Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §), tarvittaessa

Asemakaavan hyväksyminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus, aluevaraukset

Luonnoksessa suunnittelualueelle oli osoitettu 12 tonttia neljään kortteliin, aurinkoenergian alue ja katu sekä viheralueita.

| Käyttö- tarkoitus | Kortteli | Tontti | Pinta- ala (m ²) | Rak.oikeus (kem) |
|----------------------|----------|--------|------------------------------------|---------------------|
| TY | 302 | 1 | 8341 | 1668 |
| TY | 302 | 2 | 6795 | 1359 |
| TY | 302 | 3 | 5955 | 1191 |
| TY | 303 | 1 | 5376 | 1075 |
| TY | 303 | 2 | 5341 | 1068 |
| TY | 303 | 3 | 6930 | 1386 |
| TY | 303 | 4 | 9377 | 1875 |
| T | 304 | 1 | 6863 | 1373 |
| T | 304 | 2 | 6477 | 1295 |
| T | 304 | 3 | 6073 | 1215 |
| T | 304 | 4 | 5298 | 1060 |
| T | 305 | 1 | 16698 | 3340 |
| EN-2 | 304 | | 17703 | 3541 |
| EV | | | 21253 | |
| LT | | | 26467 | |
| VL | | | 54900 | |
| K | | | 19801 | |



5.2 Vaatimusten toteutuminen ja vaikutukset

5.2.1 Maakuntakaavojen vaatimusten toteutuminen

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alueen kohdemerkinnän piirissä, joka sisältää mm. palvelujen- ja teollisuuden aluevaraukset. Maakuntakaavaratkaisun mukaan taajamatoimintojen alueiden yksityis- kohtaisempi rajausta ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavoituksella. Kaavaratkaisu tarkentaa maakuntakaavan mukaisesti rajausta.

Kaavamuuotos ei tuo juuri muutosta yhdyskuntarakenteeseen ja uusi yritys- ja teollisuus alue sijoittuu olemassa olevan jatkeeksi ja alue sijoittuu maantie VT 22 varteen, joten mahdollinen raskas liikenne sopeutuu hyvin liikenneverkkoon.

5.2.2 Yleiskaavan vaatimusten ja sisältövaatimusten toteutuminen

Aluetta ei ole osoitettu oikeusvaikuttomassa yleiskaavassa ja yleiskaavallisessa tarkastelussa. Edellä mainituissa maankäytön suunnitelmissa alue rajoittuu teollisuusalueeseen ja tämä tukee uuden alueen mukaista käyttötarkoitusta. Kaavan käyttötarkoituksen mukaiset aluevaraukset ovat soveltuvia VT 22 maantien varten ilman yleiskaavoitusta.

Yleiskaavojen sisältövaatimusten toteutuminen (AKL 39 §)

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaava-alue sijoittuu olemassa olevan teollisuusalueen välittömään tuntumaan ja tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Ratkaisu tiivistää toiminnallisesti jo rakennettua ympäristöä eikä edellytä hajauttavaa infrastruktuurin laajentamista. Tämä edistää toimivaa ja taloudellista yhdyskuntarakennetta sekä vähentää uusien alueiden käyttöön otosta aiheutuvia ympäristövaikutuksia.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, kunnallistekniikkaan ja sähköverkkoon. Alueelle suuntautuva liikenne voidaan järjestää vaiheittain nykyisten yhteyksien kautta, mikä tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä ja vähentää uusien investointien tarvetta.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaava ei osoita uutta asumista, vaan alue on tarkoitettu yritys- ja teollisuustoiminnoille. Alueen sijoittuminen erilleen asuinalueista, mutta kuitenkin taajaman läheisyyteen, ehkäisee asumiselle aiheutuvia häiriöitä. Samalla kaava tukee välillisesti asumisen edellytyksiä lisäämällä työpaikkoja ja vahvistamalla kunnan elinvoimaa.

Liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen

Liikenne tukeutuu ensisijaisesti Kokontien kautta olemassa olevaan tieverkkoon, ja tarvittaessa järjestetään liittymä valtatie 22:lle. Alueen liikenne on pääosin tonttiliikennettä. Energiahuolto voidaan kytkeä alueen olemassa olevaan sähköverkkoon, ja kaava mahdollistaa aurinkoenergian hyödyntämisen aurinkovoiman aluevarauksella (EN-2) sekä rakennusten katoille ja julkisivuille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä kunnan olemassa olevien järjestelmien kautta ympäristön ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Turvallinen ja terveellinen elinympäristö

Teollisuus- ja yritystoiminnot on sijoitettu siten, että asutuksen ja teollisen toiminnan väliin jää viheralueita. Kaavaratkaisulla ehkäistään melu-, pöly- ja maisemahaittoja, ja asutukseen rajoittuvat korttelit on osoitettu vähemmän häiriöitä aiheuttavaan käyttöön (KTY). Näin edistetään turvallista ja terveellistä elinympäristöä.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaava parantaa merkittävästi kunnan yritys- ja teollisuustonttitarjontaa ja tukee Paltamon kunnan strategisia tavoitteita bio- ja kiertotalouden kehittämisessä. Kaava luo edellytyksiä uusien työpaikkojen syntymiselle sekä olemassa olevan yritystoiminnan laajentumiselle.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty, ja todetut vähäiset luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Pajusirkun elinympäristöä turvataan jättämällä osa vanhasta peltoalueesta rakentamatta. Melu- ja liikennehaitat jäävät vähäisiksi alueen sijainnin ja liikenteen luonteen vuoksi.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Rakentamista koskevilla kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten ulkoasua ja sijoitumista siten, että muodostuu yhtenäinen ja maisemaan sopeutuva kokonaisuus erityisesti valtatie 22:n suuntaan. Luonnonarvoiltaan vähäiset ja jo muuntuneet alueet otetaan rakentamiskäyttöön, mikä säästää arvokkaampia alueita muualla.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita (VL), jotka toimivat sekä suojavyöhykkeinä asutuksen ja teollisuusalueen välillä että lähialueen virkistyskäytössä. Virkistysalueiden määrä on alueen käyttötarkoitukseen nähden riittävä.

5.2.3 Asemakaavan vaikutukset

Uusi kaavoitettu alue ei aiheuta merkittäviä muutoksia taajamarakenteeseen, koska alue sijoittuu olemassa olevan teollisuusalueen viereen. Alueen ja pohjoispuolen asuinkortteleiden väliin jää viheralueita, mikä vähentää mahdollisia häiriöitä. Asutukseen rajoittuvat korttelit merkitty KTY-alueiksi, jolloin haitat (esim. melu, näkymät) jäävät vähäisiksi.

Alueen rakentamisen ja katuverkon osalta edetään vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa aluetta rakennetaan Kokon tien suunnasta ja liikenne ohjataan Kokontien kautta. Toisessa vaiheessa otetaan käyttöön tarvittaessa uusi liittymä valtatie 22:lle. Liikenteen lisääntyminen on luonteeltaan hidasta tonttuliikennettä, joten melu- ja päästövaikutukset jäävät vähäisiksi.

Suunnittelualue on pääosin metsätalousmaata ja vanhaa peltoa. Rakentamisen myötä metsätalousmaa muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Pajusirkun elinympäristö huomioidaan jättämällä osa vanhasta peltoalueesta rakentamatta. Muut luontoarvot arvioitu vähäisiksi (ei viitasammakkoa, liito-oravaa, lepakoita tms.).

Lähiasukkaille aiheutuvat haitat arvioitu vähäisiksi, koska teollisuusalue rajautuu vihervyöhykkeillä.

Asemakaava tukee kunnan elinkeinopolitiikkaa, tuo uusia työpaikkoja ja parantaa yritystoiminnan edellytyksiä. Kaava mahdollistaa uusien yritys- ja teollisuustonttien tarjoamisen, mikä vahvistaa kunnan elinkeinorakennetta ja verotuloja.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Yleismääräykset:

Kadun varren puoleiset tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus.

Valtatien näkyvät tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus.

Rakennusten julkisivumateriaalien, julkisivujen jäsentelyn ja muiden tontille toteutettavien rakenteiden tulee sopeutua ympäristöön.







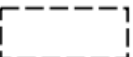



Rakennusten katoille ja julkisivuille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi. Katoilla aurinkopaneelit ja -keräimet on sijoitettava katon lappeen suuntaisesti.

Virkistysalueille (VL) saa sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia, pohjapinta-alaltaan enintään 30 m² rakennuksia ja rakennelmia kuten muuntamoita ja pumppaamoja.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva selvitys hulevesien käsittelystä.

Hulevedet tulee imyttää tai viivästyttää tontilla, tai pois johdettava järjestelmän on oltava hulevesiä viivästyttävä. Hulevesiä ei saa suoraan johdattaa yleisen tien hulevesijärjestelmään.

Asemakaavamerkinnot ja määräykset:

| | |
|---|--|
|  | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. |
|  | Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten |
| m20% | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten |
|  | Suojaviheralue. |
|  | Lähivirkistysalue. |
|  | Energiahuollon korttelialue, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon. Alueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleja, muuntamoita, sähkövarastoja, sähkönsiirtoon tarvittavia rakenteita sekä muita aurinkovoimalan edellyttämiä rakenteita ja teknisiä verkostoja. Aurinkopaneelit tulee ryhmitellä selkeisiin ja yhtenäisiin kokonaisuuksiin. Muuntamoiden ja sähkövarastojen tulee olla väriykseltään ja muotokieleltään ympäristöön ja maisemaan soveltuvia. Maanpinnan tulee olla pääasiassa vettä läpäisevää. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. |
| ————— | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| - - - - - | Osa-alueen raja. |
| - - - - - | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |
| ————— | Ohjeellinen tontin raja. |
| 0,2 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
|  | Rakennusala. |
|  | Ohjeellinen rakennusala. |
|  | Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. |
|  | Ohjeellisen tontin numero. |
| JOENNI | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
|  | Yleisen tien alue. |
| ————— | Katu. |

5.4 Nimistö

Asemakaavamuutosalueelle nimetään yksi uusi katu, Joenniementie.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunta rakentaa alueelle tulevan uuden kadun ja kunnallistekniikan kaavan voimaan tulon jälkeen ja asettaa tontit luovutettavaksi rakentamista varten. Toteuttamisen aikataulu on avoin.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamisen seuranta toteutetaan pääasiassa rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Paltamossa _____2026

Mika Hakkarainen
Kaavoittaja

LIITTEET

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Luontoselvitys

Liite 3 Viitesuunnitelma

Liite 4 Kooste luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden käsittelystä

Liite 5 Kooste ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten käsittelystä

Liite 6 Asemakaavan seurantalomake