



PALTAMON KUNTA
Tekniset palvelut

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 31.7.2026 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 26.5.-26.6.2026

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	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset	18
4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	18
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
4.4.1 Vaihtoehtojen kuvaukset ja arviointi.....	18
4.4.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	27
4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne, mitoitus, aluevaraukset	27
5.2 Vaatimusten toteutuminen ja vaikutukset	29
5.2.1 Maakuntakaavojen vaatimusten toteutuminen.....	29
5.2.2 Yleiskaavan vaatimusten ja sisältövaatimusten toteutuminen	30
5.2.3 Asemakaavan vaikutukset	31
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 taanomaista 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 yritystoiminnan syntymistä 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 26.5.-26.6.2026
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).

Käyttö-tarkoitus	Kortteli	Tontti	Pinta-ala (m2)	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

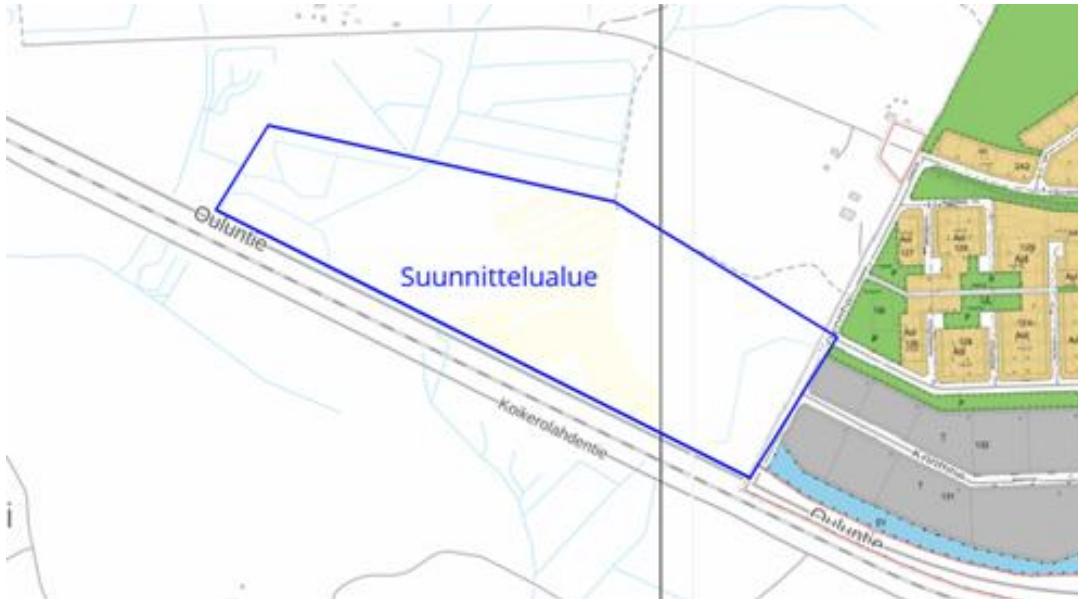
Kunta vastaa rakentamisen edellyttämästä katuverkostosta ja kunnallistekniikasta. Paikallinen sähköyhtiö sähkö liittymistä ja tietoliikenneverkoston osalta paikallinen tai muu toimija.

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.

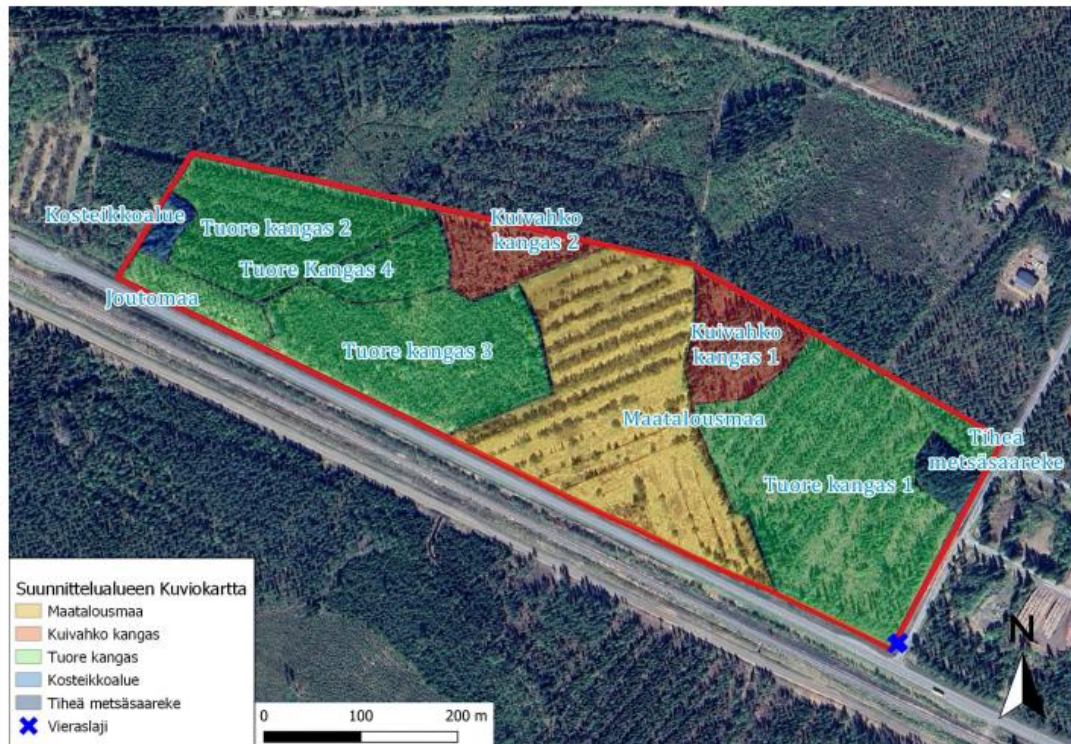


Kuva: Viistokuva näkymä Paltamosta Oulun suuntaan.

Luontotyypit ja kasvikohteet

Suunnittelualueelta ei tavattu luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita, uhanalaisten luontotyyppien kuvauksia vastaavia luonnontilaisia tai sen kaltaisia ja edustavia luontotyypppejä 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).

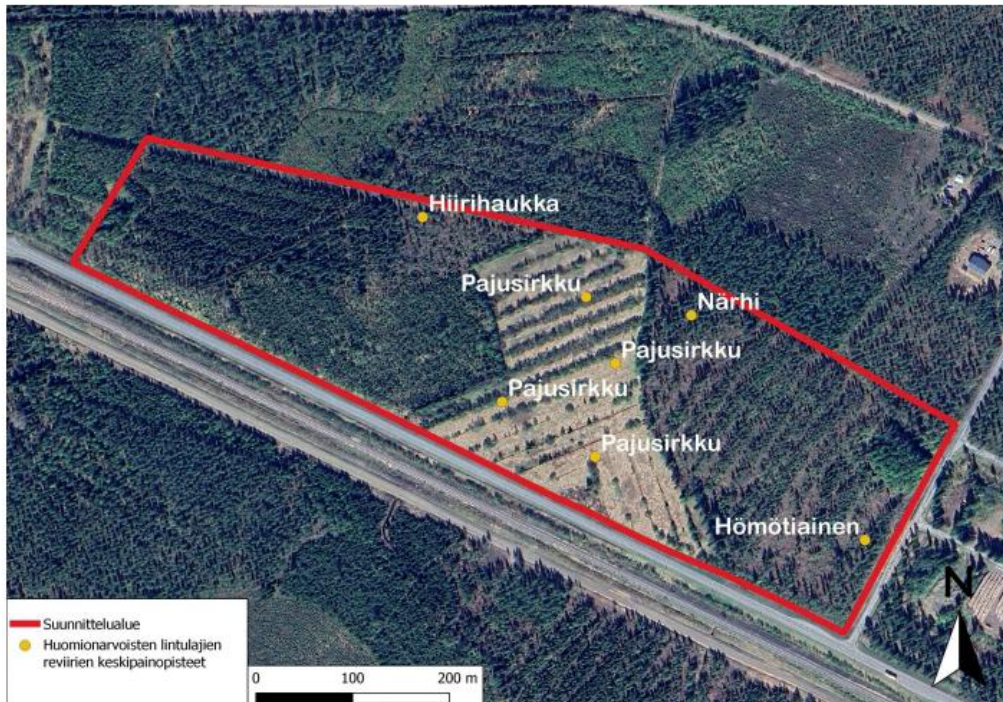
Pesimälinnut

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	
Tiltaltti	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 luokituksestaan 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 päiväpiloja kuten kolopuita. Yleisesti ottaen puusto suunnittelualueella ja lähialueilla on liian nuorta ja alue on suurelta osin avomaastoa tai voimakkaasti käsiteltyä talousmetsää joka ei ole erityisen soveliaista myöskään lepakoiden saalistusalueeksi.

Liito-orava

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei esiinny lajille soveltuvaa elinympäristöä.

Vieraslajit

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

Luontoselvityksen tiivistelmä

Suunnittelualueen luontoarvoista voidaan todeta maatalousmaalla sijaitsevien paju- ja kirsikkareviirien keskittymän yltävän SYKE:n oppaan luokkaan 4, joka on monimuotoisuutta tukeva kohde jolla ei ole varsinaisesti lain suojaa tai suoraa huomiointivoitetta. 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 luontotyyppit ovat epäedustavia ja muuntuneita tai eivät ol- lenkaan varsinaisia luontotyypppejä.

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.

Suosituks

Vaarantuneeksi luokitellun pajusirkun huomiointi on suositeltavaa alueen maankäytössä. Parhaiten huomiointi tapahtuu säilyttämällä reviirien ympäristö vanhalla pelto- maalla 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 muinaisjään-
nöksiä.

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.

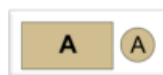
Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035. Kainuun maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavan 12.12.2023. Kaava on kuulutettu voimaan 6.3.2024 muttei ole vielä lainvoimainen.



Maakuntakaavayhdistelmä (epävirallinen)

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

Suunnittelualueita erityisesti koskevat maakuntakaavamerkin- nät ja määräykset:



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Merkinnällä A osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työ- paikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne- virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen alueiden yksityiskohtai- sempi raja- ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavoi- tuksella. Maankäyttö- ja rakennuslain 71d §:n perusteella vähittäiskaupan suuryk- sikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoi- tusta varten

Suunnittelumääräys: Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toi- minnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Suunnit-

telussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Aluetta erityisesti koskevat kaavamerkinnät ja yleiset suunnittelumääräykset:

Liikenneturvallisuus (Kainuun maakuntakaava 2020)

Yleinen suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikenneympäristön saavuttamiseen.



LIIKENTEEN YHTEISTYÖKÄYTÄVÄ (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Kehittämisperiaatemerkinnällä lk esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutuasutuksen alueita, joiden kehittämisessä on tarvetta kansainväliseen, ylimaakunnalliseen ja/tai kuntien väliseen yhteistyöhön. Kehittämerkinnällä osoitetaan kansainvälinen Oulu-Kajaani-Vartius – vyöhyke, Kajaani-Kuhmo-Vartius - vyöhyke sekä maakuntarajat ylittävä Viitostien kehittämisvyöhyke ja NIKA kehittämisvyöhyke.

Suunnittelumääräys: Liikenteen yhteistyökäytävää kehitetään maaseudun kulttuuriympäristöön, maisemaan sekä sujuviin ja turvallisiin liikenneyhteyksiin tukeutuvana monipuolisen elinkeinotoiminnan, asumisen, vapaa-ajan, liikenteen ja matkailun vyöhykkeenä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kulttuuriympäristön ja maiseman hoitoon sekä liikenteen ja matkailun palvelujen kehittämiseen. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantie- ja rautatieliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.



VALTATIE/KANTATIE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Merkinnällä osoitetaan valtatiet / kantatiet. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.



TAVOITTEELLINEN RUNKOVERKKOON KUULUVA MAANTIE (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Merkinnällä osoitetaan tavoitteelliset runkoverkkoon kuuluvat maantiet. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Merkinnällä M osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita.

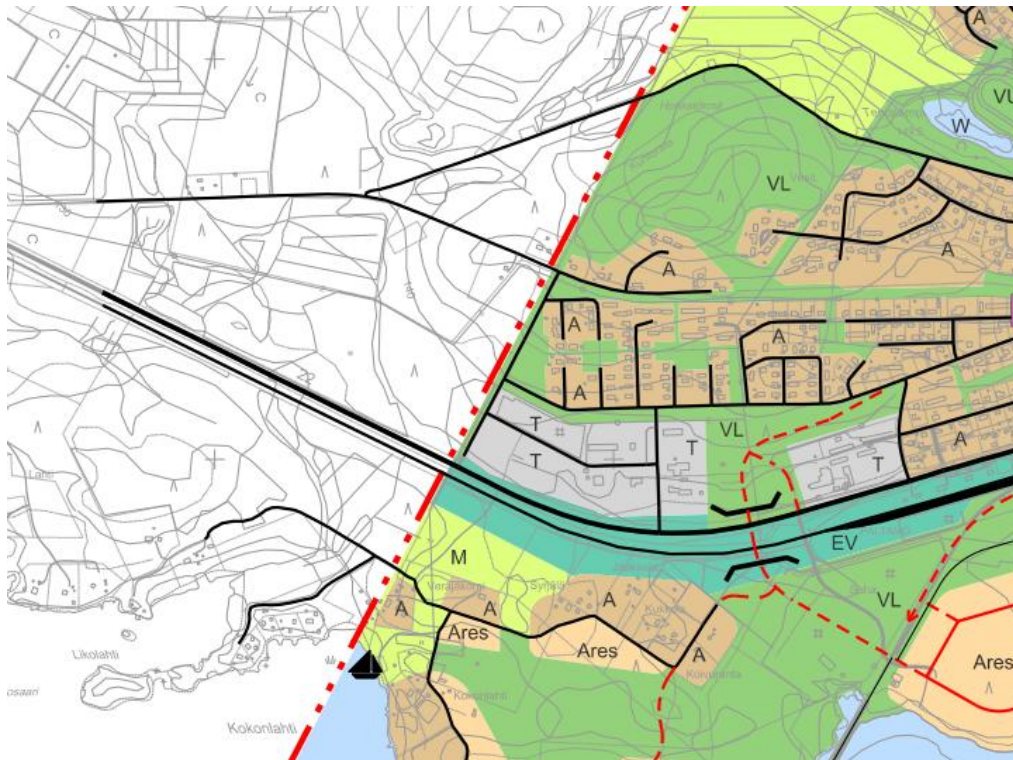
Suunnittelumääräys: Maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita voidaan käyttää alueen pääasialliseen käyttötarkoitukseen sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös erityislainsäädännön ohjaamana muihin tarkoituksiin, kuten luontais- tai muuhun elinkeinotoimintaan, turvetuotantoon, maa- ja kiviainesten ottoon, haja-asutusluonteiseen pysyvään 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 taajamatoimintojen käyttöön. Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätaloustaloustalouden yhtenäisyyttä ja toimivuutta.

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 keskustaajamasta yleiskaavallinen tarkastelu suunnittelun taustamateriaaliksi.

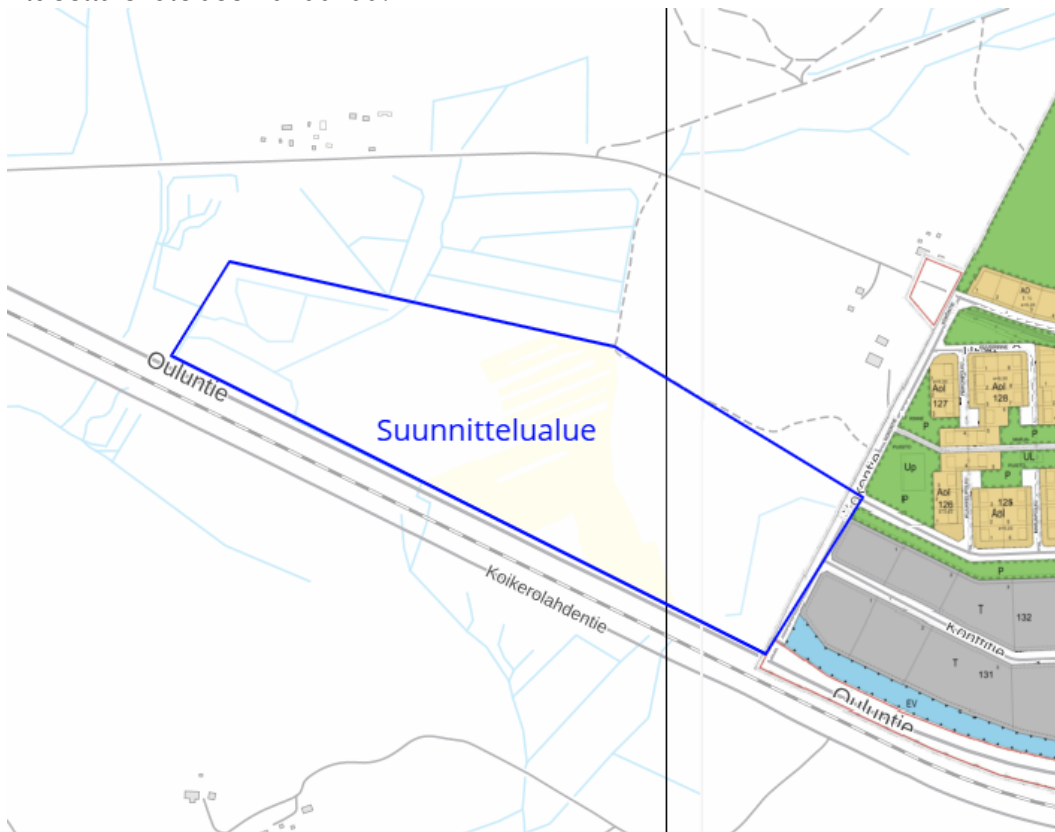
Suunnitteluala jää yleiskaavatasoisten kaavojen tai suunnitelmien ulkopuolelle.



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 yritystoiminnan 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.4.2025 alkaen.

Asemakaavaluonnos nähtävillä 28.11.2025-31.12.2025

Asemakaava ehdotus nähtävillä 26.5.-26.6.2026

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

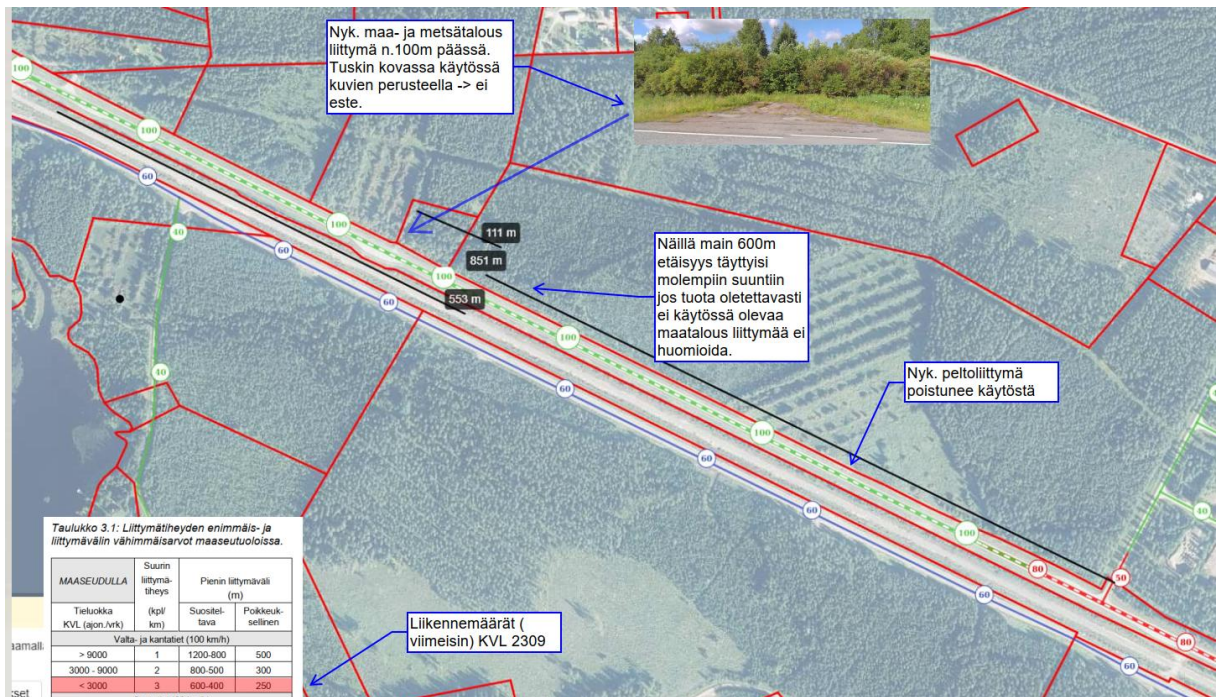
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Vaihtoehtojen kuvaukset ja arviointi

Kaavan pohjaksi on laadittu alueelle viitesuunnitelma (Sweco Ympäristö Oy 2025). Kaavaratkaisu on laadittu viitesuunnitelman ratkaisusta.

Viitesuunnitelmassa selvitettiin alueelle tieliittymä vaihtoehdot ja sähköverkon saavutettavuus.

Liittymätarkastelut:



Verkkoliitettävyyys:

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 häiriöitä (TY).
- Teollisuus- ja varastorakennusten 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 päätteenä on kääntopaikka, 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)

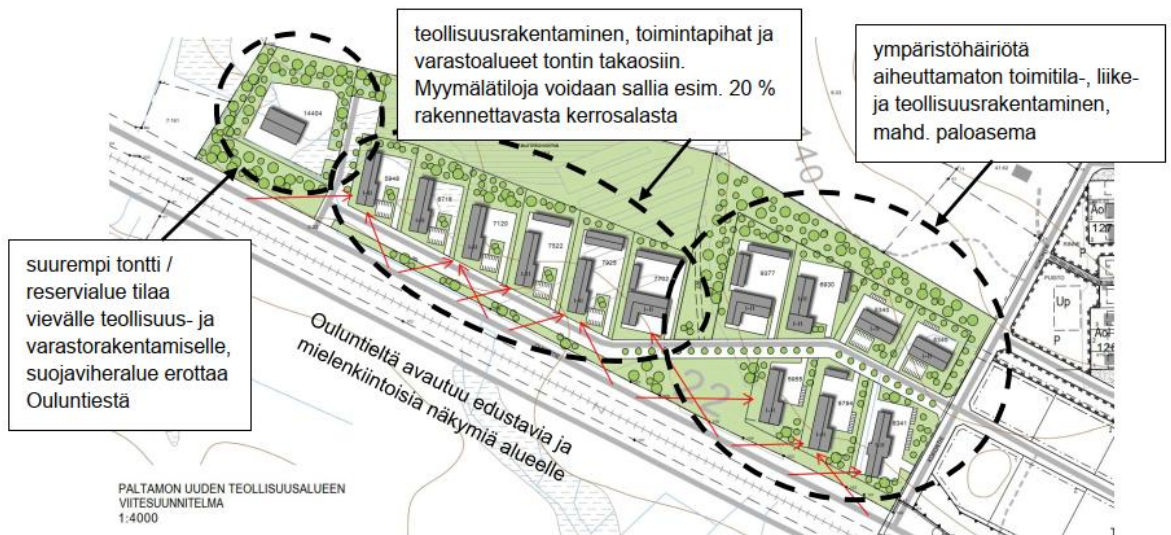


Tontit

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).

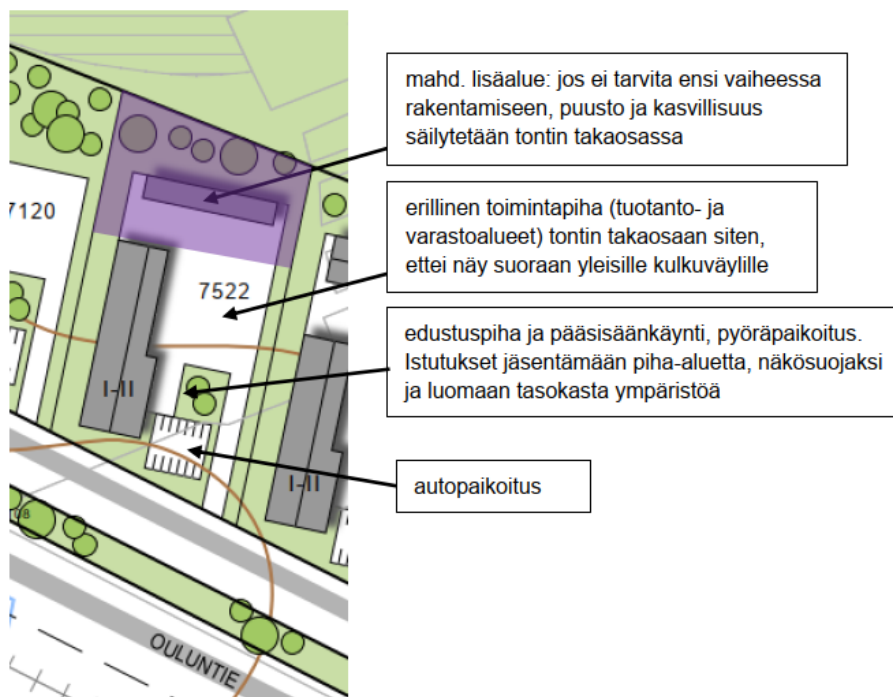
- Rakennusten paikat on merkitty viitesuunnitelmaan ohjeellisina, tavoitteena muodostaa liikenneväylien ja kadun varteen edustavaa ja viihtyisää teollisuusympäristöä.
- Ouluntien puoleisessa rivissä rakennukset voi ohjata rakennettaviksi kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan reunaan, jolloin Ouluntieltä 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 taajamakuvalliseen 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 edustuspihoista ja mahdollisesta asiakaspysäköinnistä.



Tonttien jäsentely

- Rakennukset tulisi mieluiten sijoittaa kadun puolelle tontin pitkien sivujen suuntaisesti, tavoitteena yhtenäiset ja edustavat tienvarsinäköymät. Myös rakennusten massoittelussa on hyvä pyrkiä yhtenäiseen vaikutelmaan.
- Piha-alueet on hyvä jäsentellä 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:



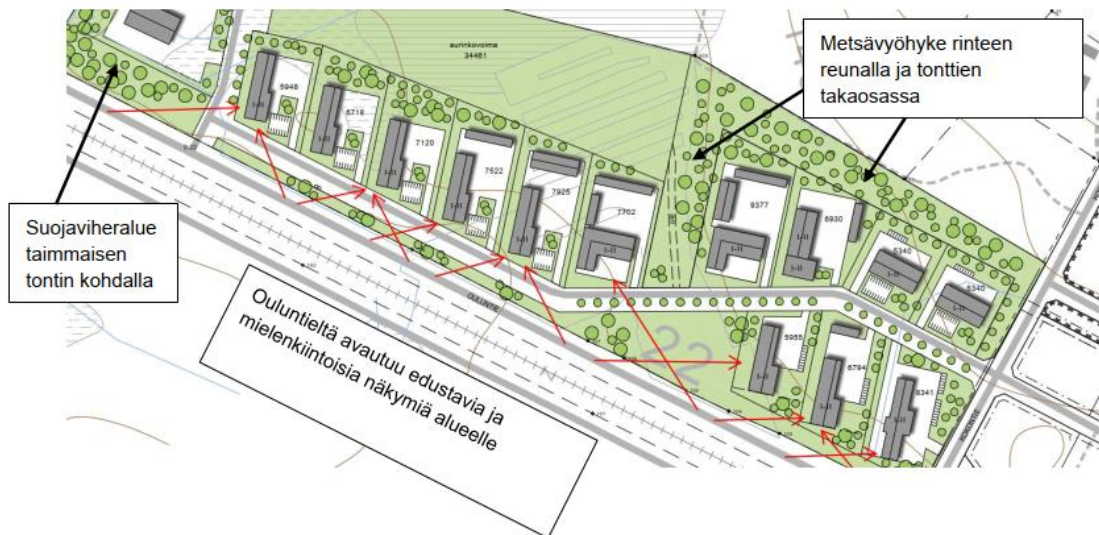
Liikenneverkko

- 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 risteysalueella 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

Viheralueet

2025-06-27

- 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 niittynä.
- Kokontien varteen istutettava puurivi.
- Olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta tulisi säilyttää mahdollisimman paljon. Voidaan myös kaavamääräyksiin edellyttää istuttamaan tai säilyttämään jokaisella tontilla kadunpuolelle x määrä puuta
- Katuun rajautuvat tontinosat sekä rakentamattomat ja päälystämättömät 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.oikeus kem	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



Kaavaehdotus 5/2026

Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu 12 tonttia neljään kortteliin, aurinkoenergian alue, maantie- ja katualueet sekä suoja- ja lähiviheralueita. Alueen halkaiseva katulinjaus siirrettiin pohjoisemmas, jotta vt 22 liittymälle saadaan riittävästi tilaa.

Käyttö-tarkoitus	Kortteli	Tontti	Pinta-ala (m2)	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	



4.4.2 Mielipiteet 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 26.5.-26.6.2026 (khall 4.5.2026 § 104)

Asemakaavan hyväksyminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus, aluevaraukset

Asemakaavassa on osoitettu 12 tonttia neljään kortteliin, aurinkoenergian alue ja katu sekä viheralueita.

Käyttö-tarkoitus	Kortteli	Tontti	Pinta-ala (m2)	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	



Asemakaavamerkinnät 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 rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten



Suojaviheralue.



Lähivirkistysalue.



Energiahuollon korttelialue, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon.

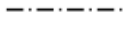
Alueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleja, muuntamoita, sähkövarastoja, sähkönsiirtoon tarvittavia rakenteita sekä muita aurinkovoimalan edellyttämiä rakenteita ja teknisiä verkostoja.

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.



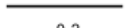
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



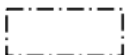
Ohjeellinen tontin raja.

0,2

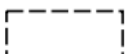
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



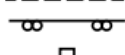
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



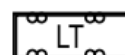
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

4

Ohjeellisen tontin numero.



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



Yleisen tien alue.



Katu.

5.2 Vaatimusten toteutuminen ja vaikutukset

5.2.1 Maakuntakaavojen vaatimusten toteutuminen

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueen (A) ja maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) rajavyöhykkeelle. Taajamatoimintojen alueelle voidaan maakuntakaavan mukaan sijoittaa asumisen, palveluiden, työpaikkojen ja teollisuuden alueita, ja alueen yksityiskohtainen rajausta sekä toiminnallinen osajako ratkaistaan kuntakaavoituksella. Asemakaava tarkoittaa maakuntakaavan tavoitteita osoittamalla alueelle uusia yritys- ja teollisuustontteja olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen.

Asemakaavaratkaisu tukee maakuntakaavan mukaista yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, koska uusi yritys- ja teollisuusalue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen ja teollisuusalueiden välittömään läheisyyteen. Alue tukeutuu nykyiseen liikenneverkkoon, kunnallistekniikkaan ja energiahuollon verkostoihin, jolloin yhdyskuntarakenteen laajentamisesta aiheutuvat kustannukset ja ympäristövaikutukset jäävät vähäisiksi.

Maakuntakaavan liikenneturvallisuutta koskevat tavoitteet huomioidaan järjestämällä alueen liikenne vaiheittain siten, että alkuvaiheessa liikenne tukeutuu Kokontiehen ja myöhemmässä vaiheessa voidaan toteuttaa uusi liittymä valtatielle 22. Kaavassa on kiinnitetty huomiota liikennejärjestelyjen turvallisuuteen sekä raskaan liikenteen sujuvaan yhteyteen valtakunnallisesti merkittävälle tieverkolle.

Suunnittelualue sijaitsee Oulu-Kajaani -liikennekäytävän vaikutusalueella, jonka kehittämisessä maakuntakaava korostaa elinkeinotoiminnan toimintaedellytysten vahvistamista sekä liikenneverkkoihin tukeutuvaa maankäyttöä. Asemakaava edistää näitä tavoitteita mahdollistamalla uusien työpaikka- ja yritysalueiden toteuttamisen valtatie 22:n varteen hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Maakuntakaavan luonnonympäristöä ja maisemaa koskevat tavoitteet on huomioitu kaavaratkaisussa. Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita eikä merkittäviä arvokkaita luontotyyppejä.

Asemakaava ei ole ristiriidassa voimassa olevien Kainuun maakuntakaavojen kanssa, vaan toteuttaa niiden keskeisiä tavoitteita elinkeinoelämän toimintaedellytysten kehittämisestä, olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvasta maankäytöstä, liikennejärjestelmän toimivuudesta sekä ympäristöarvojen huomioon ottamisesta.

5.2.2 Yleiskaavan vaatimisten 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 käyttöönotosta aiheutuvia ympäristövaikutuksia.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, kunnallistekniikkaan ja sähköverkkoon. Alueelle suuntautuva liikenne voidaan järjestää vaihteittain 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 kestävällä 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 sijoittumista 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 tonttiliikennettä, 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 imeyttää tai viivästyttää tontilla, tai pois johdettaessa järjestelmän on oltava hulevesiä viivyttävä. Hulevesiä ei saa suoraan johdattaa yleisen tien hulevesijärjestelmään.

Asemakaavamerkinnät 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.

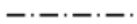
Alueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleja, muuntamoita, sähkövarastoja, sähkönsiirtoon tarvittavia rakenteita sekä muita aurinkovoimalan edellyttämiä rakenteita ja teknisiä verkostoja.

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

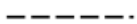
Maanpinnan tulee olla pääasiassa vettä läpäisevää. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



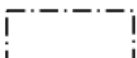
Ohjeellinen tontin raja.

0,2

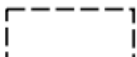
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

||

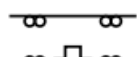
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



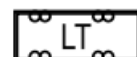
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



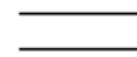
Ohjeellisen tontin numero.

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. Toteuttamine voidaan tehdä vaiheittain aloittamalla alueen rakentaminen Kokontien puolelta. Toteuttamisen aikataulu on avoin.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamisen seuranta toteutetaan pääasiassa rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Paltamossa 31.7.2026

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