

## Syötteen osayleiskaava 2035

KH 14.02.2023 § 58

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen 040 038 9972

Syötteen osayleiskaava on kaksiosainen, ensimmäinen yleiskaava on hyväksytty oikeusvaikutuksettomana vuonna 1990. Toinen, oikeusvaikutteinen osayleiskaava, on hyväksytty vuonna 2009. Erona näiden kahden yleiskaavamuodon välillä on, että oikeusvaikutuksen yleiskaava ei ole sitova, vaan se on lähinnä kehittämissuunnitelma ja strateginen suunnitelma.

Syötteen oikeusvaikutteinen osayleiskaava on uudistamisen tarpeessa. keskeinen osa Iso-Syötteen ympäristössä on loma-asuntoalueiden osalta rakentunut lähes kokonaan. Toteutumattomien asemakaavoitettujen alueiden käyttötarkoituksia on syytä tarkistaa. Uusia alueita tarvitaan rakentamisen piiriin.

Syötteen alueen kehityksen lähiajan suuntaviivoja on työstetty Syötteen alueen keskeisten toimijoiden yhdessä toteuttamassa Syötteen matkailualueen Master Plan ja investointisuunnitelmassa vuosille 2022-2027. Suunnitelman yksi merkittävimmistä toimenpiteistä on Syötteen osayleiskaavan päivittäminen. Master Plan toimii tulevan yleiskaavoituksen tausta-aineistona ja se sisältää myös tavoitteita osayleiskaavatyölle.

Yleiskaavalla pyritään kehittämään suunnittelualueetta tietyn tarkastelujakson aikana. Nykyisen osayleiskaavan tarkastelujakso ylettyi vuoteen 2020. Uudella osayleiskaavalla pyritään järjestämään Syötteen alueen maankäyttöä uuden kuntastrategian ja päämäärien saavuttamiseksi, tarkastelujakso ylittää vuoteen 2035.

Tehtävänä on päivittää alueen nykyinen yleiskaava, joka ei sisällä enää uusia ohjeita alueen kehitykselle. Uudistetulla osayleiskaavalla pyritään järjestämään Syötteen alueen maankäyttöä kuntastrategian ja Syötteen matkailualueen Master Planin päämäärien saavuttamiseksi.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja.

Yleiskaavoitukseen on varauduttu kaupungin investointiohjelmassa vuosille 2023-2024.

Kartta Syötteen osayleiskaavoista jaetaan esityslistan oheismateriaalina

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää ryhtyä muuttamaan ja tarvittaessa laajentamaan Syötteen oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Kaupunginjohtajan muutettu esitys:

Kaupunginhallitus päättää ryhtyä muuttamaan ja tarvittaessa laajentamaan Syötteen oikeusvaikutteista osayleiskaavaa oheisen liitteen 13 ohjeellisen aluevarauksen mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Asian käsittelyn ajan puheenjohtajana toimi Anni-Inkeri Törmänen. Vesa Riekkö ilmoitti esteellisyytensä (palvelussuhdejäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

KH 06.02.2024 § 43

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, 040 544 3219  
Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, 040 038 9972

Osayleiskaavan laatijana toimii Sweco Ympäristö Oy/ arkkitehti Elina Marjakangas. Alustavan aikataulun mukaan yleiskaavaluonnos valmistuu alkuvuodesta 2024, kaavaehdotus loppuvuodesta 2024 ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi keväällä 2025.

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänäpidosta ilmoitettiin keskiviikkona 27.9.2023 kaupungin sähköisessä tiedotuskanavassa sekä sanomalehdissä Ijokiseutu ja Kaleva. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin lasusunto Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskukselta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kaksi mielipidettä, jotka liittyivät enemmänkin kaavan sisältöön, kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavaluonnoksen valmistelussa.

Ely-keskuksen pyytää lausunnossaan lisäämään arvioitaviin asioihin ilmastovaikutusten arvioinnin ja antaa ohjeita tehtävien selvitysten sisältöön ja menetelmiin. ELY-keskus katsoo, että osayleiskaava-alueelle sijoittuvalle Syötteen Natura-alueelle FI1103828 tulee tehdä luonnonsuojelulain 35§:n mukainen Natura-arviointi. Kaava-alueen rajautuvan Maaselän Natura-alueelle FI1103813 tulee ELY-keskuksen mukaan tehdä Natura-arviointiselvitys (tarveharkinta).

Kaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu useita rakennemalleja, joita työstettiin yleiskaavatyöryhmän teematyöpajassa 15.11.2023. Rakennemalleissa on hyödynnetty 2022 laadittua Syötteen matkailualueen master plan ja investointisuunnitelmaa. Alueen keskeisille toimijoille ja kuntalaisille järjestettiin avoin rakennemallien suunnittelutyöpaja 16.11.2023 Syötteellä.

Osana yleiskaavan suunnittelua on tarve tuottaa erilaisia työtä tukevia selvityksiä, kuten liikennesuunnittelua niin liikenneverkon kuin liikennepalvelutarpeidenkin määrittelyn osalta. Työkaluksi laaditaan alueen liikennejärjestelmäsuunnitelma yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa. Suunnitelmaa valmistelee ELY-keskuksen hankkima konsultti Ramboll Finland Oy.

Tarkasteluissa käytetään eri näkökumia, kuten käyttäjät, palvelujen tarjoajat ja väylien ylläpitäjät. Suunnitelmassa näkyy matkailunäkökulma, ja siinä pyritään esittämään uusia ideoita liikenteen järjestämiseksi. Matkailukeskuksen toiminnan vuodenaikavaihtelu on huomioitava ja on löydettävä eri käyttäjäryhmät ja niiden liikennetarve.

Tarkastelu kohdistuu niin kaupungin hallinoimiin katualueisiin kuin myös yleiseen tieverkkoon. Suunnitelman puitteissa on kokoonnuttu puolen vuoden aikana kolme kertaa 29.6.2023, 12.10.2023 ja 15.1.2024.

Kaavoitushankkeeseen liittyen on järjestetty kaksi viranomaisneuvottelua, joista 14.9.2023 alustavassa neuvottelussa esiteltiin viranomaisille kaavoitushankkeen lähtötilannetta ja 10.1.2024 ensimmäisessä varsinaisessa neuvottelussa työpajoissa ja liikennesuunnittelussa saatua materiaalia ja niiden pohjalta laadittuja rakennemalleja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, viranomaisneuvottelun esittelymateriaali ja osayleiskaavaluonnos jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Osayleiskaavaluonnosta esitellään kaupunginhalitukselle kokouksessa.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus kuulee esittelyn kaavaluonnoksesta ja käy siitä keskustelun

Kaupunginjohtajan muutettu esitys

Kaupunginhallitus:

- 1) kuulee esittelyn kaavaluonnoksesta
- 2) pykälä tarkastetaan heti kokouksessa.

Päätös Muutettu esitys hyväksyttiin.

Vesa Riecki ilmoitti esteellisyytensä palvelussuhdejäävi perusteella ja Mari Kälkäjä, Antti Tihinen, Jorma Kouva ja Sirkka Pankinaho ilmoittivat esteellisyytensä intressijäävi perusteella ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana toimi 1. varapuheenjohtaja Anni-Inkeri Törmänen.

Kokoukseen osallistuivat varajäsenenä Vesa Riekin tilalla Kauko Seppänen, Mari Kälkäjän tilalla Henna Tolonen ja Sirkka Pankinahon tilalla Jouko Lohilahti.

Asiaa esitteli tekninen johtaja Janne Karhu.

KH 20.02.2024 § 62  
1631/10.02.02/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen 040 0389972

Arkkitehti Elina Marjakangas Sweco Finland Oy:stä on laatinut 24.1.2024 päivätyn osayleiskaavaluonnoksen.

Osayleiskaavan suunnittelualue kattaa voimassa olevan Syötteen yleiskaavan alueen ja osan oikeusvaikutuksettoman Syötteen osayleiskaavan alueesta. Alue on rajattu siten, että se kattaa Syötteen matkailualueen keskeiset osat. Rajauksessa on huomioitu myös voimassa olevat asemakaavat ja ranta-asemakaavat sekä Syötteen Master Planissa esitetyt kehittämistavoitteet.

Suunnittelun alkuvaiheessa on laadittu useampia rakennemalleja. Vaikutusten arvioinnin, syksyn 2023 vuorovaikutustilaisuuksien ja prosessin aikana tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta kaavaluonnos

päätettiin laatia vaihtoehtojen yhdistelmänä, painottaen kuitenkin vahvasti mallissa "tiivistyvä" esitettyjä tavoitteita. Rakennemallien vaikutusten tarkempi vertailu on esitetty liiteasiakirjassa.

Kaavaratkaisun runko pohjautuu toteutuneeseen tilanteeseen ja voimassa olevaan osayleiskaavaan. Voimassa olevaan keskeiselle alueelle sijoittuvaan yleiskaavaan verrattuna alueelle on osoitettu yksittäisiä uusia alueita, mutta joiltain osin aluevarauksia on myös supistettu etenkin nykyisen kaavan reservialueiden osalta.

Osayleiskaava täydentää suunnittelualueen nykyistä yhdyskunta- ja taajamarakennetta. Potentiaaliset uudet asuinrakentamisen ja matkailurakentamisen alueet on osoitettu pääosin olemassa olevien alueiden välittömään läheisyyteen. Voimassa olevaan osayleiskaavaan verrattuna alueelle on osoitettu yksittäisiä uusia alueita, mutta joiltain osin aluevarauksia on myös supistettu etenkin nykyisen kaavan reservialueiden osalta. Kokonaisrakenteella ohjataan tarjontaa suotuisille alueille, joihin kohdistuu kysyntää. Rakentamiselle osoitetut alueet on tarkoitettu lähtökohtaisesti asemakaavoitettaviksi. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös rakentamisen vaiheistus.

Suunnittelualueen palvelutoimintojen kehittäminen mahdollistetaan usealla eri alueella. Alueen tärkein palvelukeskittymä on Iso-Syötteen laskettelurinteiden juurelle sijoittuva alue. Alue toteutetaan tiiviinä ja toiminnoiltaan monipuolisena kävelypainotteisena alueena. Matkailukeskuksen tukitoiminnoille tarkoitettuja teollisuus- ja varastoalueita osoitetaan kolmeen sijaintiin Iso-Syötteen ydinalueen läheisyyteen. Syötekyläntien varteen sijoittuu kaksi palvelu- ja työpaikka- aluetta hieman etäämmälle keskustatoimintojen alueesta. Koululle ja päiväkodille on osoitettu sijainti Iso-Syötteen keskuksen itäpuolelle. Kyseisen sijainnin läheisyydessä on vakituista asumista ja kulkuyhteydet hyvät eri puolille aluetta.

Loma-asumista sijoittuu eri puolille aluetta. Painopisteinä ovat alueet Iso-Syötteeltä Pikku-Syötteelle ja Riihikumpuun. Tiivistyviä alueita ovat erityisesti Iso-Syötteen ja Pikku-Syötteen väliset alueet, jotka on jo pääosin kaavoitettu mutteivät vielä rakentuneet. Iso-Syötteen ja Pikku-Syötteen alueita tiivistetään ja laajennetaan hyvillä sijainneille. Kokonaan uusia loma-asuntoalueita osoitetaan Riihikumpuun sekä Pytkynharjun pohjoispuolelle.

Vakituisen asumisen painopiste on Syötekylän ympäristössä. Kyläalueita on myös Hulhavanahossa, Kelosyötteellä sekä Naamangassa. Viime vuosina vakituista asumista on rakentunut myös lähemmäksi Iso-Syötteen ydinaluetta. Kaavassa esitetään myös uutta vakituista asumista myös näille alueille, mm. Iso-Syötteen ja Pikku-Syötteen väliin. Suuri osa alueista voidaan toteuttaa vakituisen ja vapaa-ajan asumisen seka-alueina tarkemmassa suunnittelussa.

Retkeily- ja ulkoilualueena osoitetaan Metsähallituksen omistamat Syötteen retkeilyalue ja Syötteen virkistysmetsä, jotka kuuluvat osin myös Natura-alueisiin. Iso- ja Pikku-Syötteen laskettelurinteet ovat urheilu- ja virkistyspalvelualueita. Asuin ja matkailupalvelualueiden väliset viheralueet osoitetaan virkistysalueina. Näitä alueita on esimerkiksi Iso-Syötteen ja Pikku-Syötteen välisellä alueella, Pytkynharjussa, Teerivaaran ympäristössä sekä Pärjänjoen varressa.

Alueen reittiverkosto on nykyiselläänkin kattava. Uusia reittiysteystarpeita on moottorikelkkailijoille: yhteys Pytkynharjulle, Kovalammelle sekä Syötteen toinen ympärysreitti. Pikku-Syötteen eteläpuolista kehitetään lähireittejä ja erilaisia aktiviteetteja.

Liikenteellinen ratkaisu pohjautuu olemassa olevaan verkkoon. Tärkeä kehityskohde ovat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Tärkeimmät uudet yhteydet ovat Iso-Syötteeltä Pikku-Syötteelle sekä Iso-Syötteeltä Riihikumpuun. Riihikummusta reitti voi jatkua Pytkynharjulle saakka monitoimiuraa pitkin. Iso-Syötteen ydinalueelta Pärjänpäivänselälle ja luontokeskukselle päin osoitetaan kevyen liikenteen kehittämiskäytävä. Joukkoliikennettä kehitetään Iso-Syötteen ala-aseman, Pärjänpäivänselän, Pikku-Syötteen ja Iso-Syötteen huipun välillä.

Osayleiskaavaratkaisussa on määritelty tulva-altiille vesistöille kerran sadassa vuodessa toistuvat tulva-alueet. Alin rakentamiskorkeus on määritelty siten, että keskivedenkorkeuteen on lisätty 1 metri. Pärjänselälle on määritelty suuntaa-antava laskennallinen tulva-alue.

Laajat alueet suunnittelualueesta kuuluvat Natura-verkoston. Tärkeimpiä ekologisia yhteyksiä on merkitty suojelualueiden ja laajojen yhtenäisten metsäalueiden välille. Kaavakartalla on osoitettu alueelle sijoittuva maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Syötteen maisematie). Luontoa ja luonnonsuojelua koskevia kaavamerkintöjä täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen kesän 2024 aikana toteutettavien maastaselvitysten myötä.

Osayleiskaavamääräykset koskevat alueiden asemakaavoitusta sekä muuta suunnittelua ja rakentamista. Laadittava osayleiskaava on MRL 42 §:n mukaisesti oikeusvaikutteinen.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään myös ennakolta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Selvitykset tarkentuvat kaavoitustyön edetessä.

Valmisteluvaiheessa kaava-aineisto esitetään yleispiirteisellä tasolla. Tavoitteena on saada palautetta ja näkemyksiä etenkin siitä, mihin suuntaan Syötteen alueen matkailua, maankäyttöä ja yhdyskuntarakennetta halutaan kehittää. Kaava-aineistossa on esitetty myös vaihtoehtotarkasteluja, joihin on mahdollista ottaa kantaa nähtävillöiden yhteydessä.

Osayleiskaavakartta, -selostus, merkinnät ja määräykset sekä rakennemallivertailu jaetaan esityslistan liitteenä.

#### Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) asettaa osayleiskaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
- 2) että kaavaluonnosta esitellään lisäksi yleisötilaisuudessa, johon voi osallistua etäyhteydellä.

#### Kaupunginjohtajan muutettu esitys

Kaupunginhallitus päättää

- 1) asettaa osayleiskaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
- 2) että kaavaluonnosta esitellään lisäksi yleisötilaisuudessa, johon voi osallistua etäyhteydellä.

3) että pykälä tarkastetaan heti kokouksessa

Päätös

Muutettu esitys hyväksyttiin.

Vesa Rieki ilmoitti esteellisyytensä palvelussuhdejäävi perusteella ja Mari Kälkäjä, Antti Tihinen, Jorma Kouva ja Sirkka Pankinaho ilmoittivat esteellisyytensä intressijäävi perusteella ja he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtajana toimi 1. varapuheenjohtaja Anni-Inkeri Törmänen.

Kokoukseen osallistuivat varajäseninä Vesa Riekin tilalla Kauko Seppänen ja Sirkka Pankinahon tilalla Jouko Lohilahti.

Asiaa esittelivät tekninen johtaja Janne Karhu ja maankäyttöinsinööri Markku Mattinen.

Jakelu