

Valmistelija

tekninen johtaja Janne Karhu, 040 544 3219
maankäyttöpäällikkö Oskari Jokikokko

Syötteen kaava-alueet ja kaavamerkinnot

Syötteen matkailualueella rakennusten määrä on lisääntynyt merkittävästi viimeisen kymmenen vuoden aikana. Pudasjärven kaupungilla on myynnissä huomattava määrä vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja tontteja Luokkavaarasta sekä Huuhkasenkankaalta. Metsähallitus myy tontteja Pytkynharjussa, Riihikummussa ja Pikku-Syötteellä. Lisäksi yksityisille on kaava-alueilla myytäviä tontteja.

Kaupunki toteuttaa alueen kaavoitusta joko itsenäisesti tai maanomistajan aloitteesta. Syötteen yleiskaava on päivityksessä, mikä mahdollistaa uusien rakentamisalueiden asemakaavoituksen tulevaisuudessa.

Syötteen asema- ja ranta-asemakaavoja on laadittu usealla eri vuosikymmenellä, vanhimpien asemakaavojen ollessa vuodelta 1986. Voimassa olevat Syötteen asema- ja ranta-asemakaavat löytyvät täältä:

<https://kartat.sweco.fi/pudasjarvi/?k=eed9eb0ba>

Valtaosa asemakaavojen kortteleista ja tonteista on kaavoitettu eriasteisilla RA-merkinnöillä, joilla kuvataan loma-asuntojen korttelialuetta.

Osa asemakaavojen kortteleista ja tonteista on kaavoitettu eriasteisilla RM-merkinnöillä, joilla kuvataan matkailupalvelujen korttelialuetta tai matkailu- ja majoituspalvelujen korttelialuetta.

Suomessa asemakaavoissa käytettävät RA- ja RM-merkinnot tarkoittavat eri käyttötarkoituksia loma- ja matkailurakentamisessa, ja niillä on muutamia keskeisiä eroja.

RA on loma-asuntojen korttelialue joka on tarkoitettu yksittäisten vapaa-ajan asuntojen rakentamiseen.

Tyypillisesti omarantaisia tai haja-asutuksen lomatontteja, joissa voi olla yksi päärakennus ja mahdollisesti talousrakennuksia.

Käyttö on pääosin yksityistä, ei ammattimaista majoitustoimintaa.

RM on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Tarkoitettu matkailu- ja majoitusliiketoimintaan, kuten lomakylät, leirintäalueiden palvelurakennukset, mökkivuokrausalueet, hotellit tai matkailukeskusten huoneistot.

Rakentaminen ja käyttö palvelevat laajempaa yleisöä, eivät vain yksityistä omistajaa.

Ominaisuus	RA	RM
Käyttötarkoitus	Yksityinen loma-asuminen	Majoitus- ja matkailupalvelut
Rakennusten määrä	Yksi päärakennus / tontti, lisärakennuksia rajoitetusti	Useita rakennuksia / tontti, matkailun tarpeisiin

Ominaisuus	RA	RM
Vuokraus	Voi vuokrata, mutta pääpaino omassa käytössä	Pääasiallisesti vuokraus ja matkailupalvelut
Rakentamistehokkuus	Yleensä pienempi (väljempää rakentamista)	Usein suurempi (tiiviimpi rakentaminen sallittu)
Ympäristövaatimukset	Usein korostetaan maiseman ja luonnon säilyttämistä	Suunnitellaan matkailun infrastruktuurin mukaan

RA-tontille ei voi suoraan rakentaa matkailukeskuksen vuokramökkejä ilman kaavamuutosta, koska asemakaavan käyttötarkoituserä on oikeudellisesti sitova ja määrittää, mihin tarkoitukseen tonttia saa käyttää.

- Käyttötarkoitus on rajattu yksityiseen vapaa-ajan asumiseen
 - RA-merkintä tarkoittaa, että tontti on kaavassa varattu yksittäiselle lomarakennukselle tai sen talousrakennuksille.
 - Matkailukeskuksen vuokramökit, jotka ovat osa ammattimaista majoitustoimintaa, katsotaan elinkeinotoiminnaksi eikä yksityiseksi loma-asumiseksi.
- Eri mitoitukset ja kaavamääräykset
 - RM-alueilla sallitaan usein tiiviimpi rakentaminen, suurempi kerrosala ja useita majoitusrakennuksia samalle tontille.
 - RA-alueella rakennusoikeus ja rakennusten määrä on yleensä rajoitettu yhteen päärakennukseen + mahdollisiin talousrakennuksiin.
- Lupa- ja valvontakysymykset
 - Rakentamislupa myönnetään kaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella.
 - Jos käyttö poikkeaa kaavasta (esim. jatkuva majoitusliiketoiminta), se vaatii poikkeamisluvan tai kaavamuutoksen.
- Vaikutukset ympäristöön ja liikenteeseen
 - Matkailukeskus tuo enemmän liikennettä, pysäköintitarvetta ja infrastruktuurivaatimuksia kuin yksittäinen mökki.
 - Nämä on huomioitava jo kaavoitusvaiheessa, eikä niitä voi jälkikäteen lisätä ilman suunnitelman muuttamista.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on prosessi, jossa kunta selvittää, onko voimassa oleva asemakaava yhä tarkoituksenmukainen, lainmukainen ja käytännön tarpeita vastaava. Arviointi perustuu alueidenkäyttölakiin, erityisesti pykäliin 60-61.

Lain velvoite – AKL 60 § sanoo, että asemakaavan ajanmukaisuutta on arvioitava, jos rakennuslupaa haetaan kaava-alueella, jossa kaava on yli 13 vuotta vanha ja merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta.

Käytännön syy – Maankäyttötarpeet, liikenne, ympäristöolosuhteet ja palvelut voivat muuttua niin, että vanha kaava ei enää ohjaa rakentamista järkevästi.

Riskien hallinta – Vanha kaava voi sallia sellaista rakentamista, joka ei enää sovi nykyiseen ympäristöön tai strategiaan.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi kattaa esimerkiksi seuraavat asiat:

Kaavan tavoitteiden ja todellisuuden vastaavuus

- Onko alue rakentunut kaavan mukaisesti
- Onko alueen käyttötarkoitus yhä ajankohtainen

Yhdyskuntarakenteen muutokset

- Uudet tie- ja liikennejärjestelyt, palvelut, joukkoliikenneyhteydet.

Ympäristö- ja suojelutekijät

- Luonnonsuojelu, tulvariskit, ilmastomuutoksen huomiointi.

Tekninen ja kunnallistekniikka

- Vesi-, viemäri- ja energiaratkaisujen ajanmukaisuus.

Oikeudelliset ja kaavamääräykset

- Onko kaava ristiriidassa nykyisen lainsäädännön kanssa?

Mahdollisia lopputuloksia voi olla että kaava on ajantasainen, jolloin rakennuslupa voidaan käsitellä normaalisti. Kaava on osittain vanhentunut, jolloin saatetaan tarvita kaavan muutosta ennen lupia tai kaava on vanhentunut, jolloin rakennuslupaa ei myönnetä ennen kaavamuutosta.

Kaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaa yleensä kunta, ellei kyseessä ole yksityinen ranta-asemakaava-alue. Arviointi edellyttää Viranomaisarvion kaavan tilanteesta, tarvittaessa lausuntoja muilta viranomaisilta ja päätöksen siitä, onko kaava ajanmukainen vai ei.

Majoitusvuokraus RA-alueilla

Asuntojen lyhyt vuokraus ilmiö on maailmanlaajuinen jota esiintyy enenevissä määrin myös Suomessa. Haastavimmat ongelmat lyhyt vuokrauksessa ilmenevät ensisijaisesti vakituiseen asumiseen tarkoitetuilla kaupunkialueilla, joilla lyhyt vuokraus koetaan häiriöksi. Ilmiössä on monia eri tasoja ja se vaihtelee alueittain, mutta ilmeistä kumminkin on että majoitusvuokraus on lisääntyvää ja sitä tapahtuu kaikkialla.

Majoituskapasiteetin lisääntyessä lyhyt vuokraus on yleistynyt myös Syötteellä ja on monille keskeinen osa loma-asunnon omistamista ja rahoittamista.

Syötteellä on havaittavissa, että kasvava osuus tonttien ostajista on yrityksiä joiden liiketoiminta-ala voi olla kiinteistösijoittaminen tai muu vastaava kiinteistöihin tai matkailuun liittyvä toiminta. Julkisista kaupallisista vuokrauspalveluista on myös havaittavissa, että Syötteen alueella on kasvava määrä vuokralle tarjottavia vapaa-ajan asuntoja jotka sijaitsevat kaavan määrittämällä RA-alueella.

Yritysvaikutusten arviointi: Matkailutoiminnalla on suoria ja välillisiä yritysvaikutuksia. Matkailu on merkittävä elinkeino Pudasjärvellä. Majoitustoiminta on keskeinen ja tärkein osa matkailuelinkeinoa.

Esittelijän esitys

Valiokunta kuulee esittelyn ja käy asiasta keskustelun. Asian käsittelyä jatketaan myöhemmissä kokouksissa. Asiassa keskeistä on selvittää onko majoitusvuokraustoiminta asemakaavojen RA-alueilla ammattimaista, laajaa

tai pysyvää toimintaa siten, että sillä voi olla vaikutusta alueen käyttötarkoituksen toteutumiseen ja naapuruussuhteisiin ja se, että edellyttääkö asia tarkempaa ohjausta tai muutoksia. Lisäksi on kasvava tarve arvioida asemakaavojen ajan- ja tarkoituksenmukaisuutta nykyhetkeen.

Ohjausesitys

Viranhaltijat valmistelee esityksen ja ohjausesitys tehdään seuraavassa kokouksessa. Esityksessä tarkastellaan jo rakennettuja alueita sen suhteen kuinka paljon siellä on pysyvää vuokraustoimintaa. Tarkastellaan Luokkavaaran rakentamattomia ja lähes rakentamattomia alueita RA- ja RM-alueiden suhteen.

Valmistelutyössä huomioidaan mahdollinen kaavojen ajantasaistamisen tarve, suunnittelukustannukset ja aikataulu. Mikäli on valmius jo esittää, esityksen RA- ja RM-alueista voi tuoda seuraavaan kokoukseen.

Jakelu

KAUKEVK 13.11.2025 § 13
4412/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaupunkikehitysjohtaja Janne Karhu, 040 544 3219
Maankäyttöpäällikkö, Oskari Jokikokko

Maankäyttö ja kaavoituspalvelut on valmistelleet esitystä ensisijaisesti kaupungin omistaman Luokkavaaran asemakaava-alueen osalta. Luokkavaaran asemakaava on hyväksytty 2010. Kaavan ikä voi edellyttää asemakaava ajanmukaisuuden arviointia ainakin toteuttamattomilta osin. Kaava-alueesta on pääosin rakentuneet korttelit 53-60 kaduilla Luokannousu, Luokankuja, Luokantie ja Luokkikuja sekä 76-79 kadulla Solkikuja. Viimeisimpänä myyntiin vapautuneita ovat korttelit 72-75 kaduilla Rekikuja ja Rekitie sekä 80-85 kaduilla Lohilammenkuja ja Lohilammentie. Näistä myytyjä ja vuokrattuja tontteja on vain kortteleissa 75, 83 ja 84. Kaava-alueen yhdyskuntatekniikaltaan rakentamatonta reserviä on edelleen korttelit 61-71.

Ajantasainen asemakaava on nähtävissä karttapalvelussa:
<https://kartat.sweco.fi/pudasjarvi/?k=a7b62302f>

Esitys on, että Luokkavaaran asemakaava-alueen eräiden, ensisijaisesti rakentamattomien kortteleiden käyttötarkoituksimerkintöjä tarkastellaan ja muutetaan niin, että ne sallivat selkeästi majoituskohteiden vuokraustoiminnan. Kaavamerkintöjen tarkempi muoto ja kohdetaminen tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Luokkavaaran asemakaavan jo rakennettujen alueiden osalta esitetään että kiinteistöjen omistajille toteutetaan kysely jossa kartoitetaan kokemuksia ja mielipiteitä kaava-alueen toteutumisesta ja mahdollisen vuokraustoiminnan vaikutuksista vapaa-ajan asumiseen. Selvityksen perusteella voidaan arvioida paremmin mökkiläisten tahtotilaa asemakaavan muuttamisen tarpeesta. Samalla voidaan kartoittaa tahtotilaa vakituisen asumisen mahdollistamiseksi alueella sekä päivittää kaavaa muutoinkin, esimerkiksi rakennustapaohjeiden osalta ja näin vähentää mahdollisen poikkeamisen tarvetta luvittamisen yhteydessä.

Menettelyn kokemusten perusteella voidaan kaavamerkintöjen ja kortteleiden käyttötarkoituksen muuttamista soveltaa myös muilla alueilla Syötteellä.

Yritysvaikutusten arviointi: Asemakaavan ajanmukaistaminen voi nopeuttaa ja lisätä rakentamisen määrää alueella mikä lisää liiketoimintamahdollisuuksia ja yrittäjätuloa

Esittelijän esitys

Kaupunkikehitysvaliokunta antaa ohjausesityksen Luokkavaaran asemakaava-alueen kaavamuutoksen käynnistämisen tarpeellisuudesta ja määrärahan varaamisesta talousarvioon vuodelle 2026.

Päätös

Kaupunkikehitysvaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaavaa aletaan tarkastelemaan ja muuttamaan sekä kaupunginhallituksen tulee varata määrärahaa vuodelle 2026.

Jakelu