

Iso-Syötteen asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 18, 19 ja 20 sekä niihin liittyvällä katu- ja virkistysalueella / kaavan hyväksyminen

KH 11.06.2024 § 191

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, 040 544 3219
Maankäyttöpäällikkö Oskari Jokikokko, 040 484 7330

Iso-Syötteen asemakaavan kortteleissa pääosa rakennuspaikoista on rakennettu. Alueen rakentaminen on toteutunut viranomaislautakunnan poikkeamispäätöksillä, asemakaavamerkinnästä RM-3 matkailu- ja majoituspalvelualue poiketen, tavanomaisena RA loma-asuntoalueena. Alustavasti vähäisessä kaavamuutoksessa kaavamerkintä RM-3 tulisi muuttaa merkiksi RA vastaamaan paremmin alueen vallitsevaa käyttötarkoitusta.

Tilan 615-408-85-33 maanomistaja Metsähallitus, tilan vuokralaiset sekä Pudasjärven kaupunki ovat keskustelleet asemakaavan muutoksesta korttelin 20 rakennetulla rakennuspaikalla 2 sekä siihen liittyvällä virkistysalueella. Kaavamuutoksella haetaan korttelin laajennusta sekä viereisen tilan virkistysalueen osittaista vähäistä muuttamista rakentamiskäyttöön.

Ehdotetut muutokset ovat Syötteen yleiskaavan mukaisia.

Maankäyttösopimusluonnokset sekä kartta sopimusalueesta on esitetty esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) ryhtyä muuttamaan Iso-Syötteen asemakaavaa kortteleissa 18, 19 ja 20. Alustava muutosalue ilmenee liitteenä olevasta kartasta.
- 2) solmia maanomistajan ja vuokralaisten kanssa maankäyttösopimusluonnokset ennen kaavoituksen aloittamista ja valtuuttaa kaupunginjohtaja allekirjoittamaan sopimukset enintään vähäisin muutoksin.

Vesa Rieki ilmoitti esteellisyytensä (intressijäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Riekin tilalla asian käsittelyyn osallistui varajäsen Kauko Seppänen. Puheenjohtajana toimi 1. vpj. Anni-Inkeri Törmänen.

Kaupunginjohtajan muutettu esitys

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) ryhtyä muuttamaan Iso-Syötteen asemakaavaa kortteleissa 18, 19 ja 20. Alustava muutosalue ilmenee liitteenä 12 olevasta kartasta.
- 2) solmia maanomistajan ja vuokralaisten kanssa kaavoitusta ja kustannusten jakautumista koskevan maankäyttösopimuksen ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös

Muutettu esitys hyväksyttiin.

Asiaa esitteli tekninen johtaja Janne Karhu.

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, 040 544 3219
Maankäyttöpäällikkö Oskari Jokikokko, 040 484 7330

Sweco Finland Oy kaavakonsulttina on laatinut Iso-Syötteen asemakaavan osittaiseen muutokseen kortteleiden 18, 19 ja 20 alueilla sekä niihin liittyvillä katu- ja virkistysalueella 23.10.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 18.10.2024 päivätyn asemakaavakartta luonnoksen ja 23.10.2024 päivätyn kaavaselostuksen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaava vastaamaan toteutunutta tilannetta. Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelit 18, 19 ja 20 matkailu- ja majoituspalvelualueesta loma-asuntoalueeksi. Korttelin 20 osalta tonttien rajausta tarkistetaan vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta, sekä ohjataan rakennustöiden aiheuttamien muutosten sopeuttamista ympäröivään maisemaan. Lisäksi muutetaan kevyen liikenteen ohjeellisen pääreitit sijainti toteutuneen reitin mukaiseksi, ja tarkistetaan vesihuoltoverkoston tilantarpeet.

Maankäyttösopimus allekirjoitetaan osapuolien kesken, kun kaavaluonnos on asetettu nähtäville.

Asemakaavakartta luonnos, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat esityslistan liitteenä.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää:
1) kuuluttaa kaavoituksen vireilletulosta;
2) asettaa asemakaavaluonnoksen (asemakaavakartta luonnos ja kaavaselostus, liitteet) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (liite);
3) pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti:
1) kuuluttaa kaavoituksen vireilletulosta;
2) asettaa asemakaavaluonnoksen (asemakaavakartta luonnos ja kaavaselostus, liitteet 12-13) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (liite 14);
3) pyytää tarvittavat lausunnot.

Vesa Riekkö ilmoitti esteellisyytensä (intressijäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana toimi 1. vpj Anni-Inkeri Törmänen.

Asiaa esitteli tekninen johtaja Janne Karhu.

Jakelu

maankäyttöpäällikkö
tekninen johtaja

Iso-Syötteen asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 18, 19 ja 20 sekä niihin liittyvällä katu- ja virkistysalueella on kuulutettu vireille 29.1.2025. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 29.1.-28.2.2025. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Metsähallitus, Oulunkaaren ympäristöpalvelut, Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Syötteen vesihuoltolaitos, Särkivaaran vesiosuuskunta, Syötteen kyläyhdistys ry, Syötteen matkailuyhdistys ry, Syötteen mökkiläisyhdistys ry, Pudasjärven luonnosuojeluyhdistys ry, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry, Caruna Oy, Kairan kuitu Oy, DNA Oyj, Elisa Oyj ja Telia Oyj.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon jättivät Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Metsähallitus, Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologia, Pohjois-Pohjanmaan museo rakennettu kulttuuriympäristö, Caruna Oy sekä Telia Finland Oyj. Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä (henkilötiedot ja ei julkiseksi tarkoitetut tiedot poistettuna) sekä niihin vastineet ovat kaavan ehdotusaineistossa omana liitteenään.

Kaavaluonnoksessa tarkoitus oli, että alueen korttelit muutetaan matkailu- ja majoituspalvelualueesta loma-asuntoalueeksi, mutta tarkemman tarkastelun ja palautteen perusteella päädyttiin kaavaehdotuksessa pitäytymään matkailu- ja majoituspalvelualueessa. Korttelin 20 osalta tonttien rajausta tarkistetaan vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta, sekä ohjataan rakennustöiden aiheuttamien muutosten sopeuttamista ympäröivään maisemaan. Lisäksi muutetaan kevyen liikenteen ohjeellisen pääreitin sijainti toteutuneen reitin mukaiseksi, ja tarkistetaan vesihuoltoverkoston tilantarpeet.

Iso-Syötteen asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 18, 19 ja 20 sekä niihin liittyvällä katu- ja virkistysalueella asemakaavaehdotus jaetaan esityslistan liitteenä ja se sisältää seuraavat asiakirjat:

- Kaavakarttaehdotus (sisältää merkinnät- ja määräykset)
- Kaavaselostus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Yritysvaikutusten arviointi: Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää: 1) Iso-Syötteen asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 18, 19 ja 20 sekä niihin liittyvällä katu- ja virkistysalueella asemakaavaehdotuksen aineisto asetetaan nähtäville (kaavakarttaehdotus, kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan seurantalomake, luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin) alueidenkäyttölain 65 § mukaisesti ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. 2) Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan

tekemään tarvittaessa aineistoon vähäisiä korjauksia ja muutoksia ennen nähtäville asettamista. 3) Pykälä tarkistetaan heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti:

- 1) Iso-Syötteen asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 18, 19 ja 20 sekä niihin liittyvällä katu- ja virkistysalueella asemakaavaehdotuksen aineisto asetetaan nähtäville (kaavakarttaehdotus, kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan seurantalomake, luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin; liitteet 3-7) alueidenkäyttölain 65 § mukaisesti ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.
- 2) Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan tekemään tarvittaessa aineistoon vähäisiä korjauksia ja muutoksia ennen nähtäville asettamista.
- 3) Pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

Jakelu

Maankäyttöpäällikkö

KH 22.09.2026
3092/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Oskari Jokikokko, puh. 040 484 7330

Iso-Syötteen asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 18, 19 ja 20 sekä niihin liittyvällä katu- ja virkistysalueella on kuulutettu vireille 29.1.2025. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 29.1.-28.2.2025. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.5.-8.6.2026 ja siitä pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Metsähallitus, Oulunkaaren ympäristöpalvelut, Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Lupa- ja valvontavirasto, Pohjois-Suomen elinvoimakeskus, Oulun museo- ja tiedekeskus, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Syötteen vesihuoltolaitos, Särkivaaran vesiosuuskunta, Syötteen kyläyhdistys ry, Syötteen matkailuyhdistys ry, Syötteen mökkiläisyhdistys ry, Pudasjärven luonnosuojeluyhdistys ry, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry, Caruna Oy, Kairan kuitu Oy, DNA Oyj, Elisa Oyj ja Telia Oyj.

Kaavaehdotuksesta jätettiin yhdeksän lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot ja muistutus sekä niihin vastineet on esitetty kaava-aineiston erillisellä liitteellä.

Kaavaselostusta on saatujen lausuntojen perusteella päivitetty ja täydennetty. Täydennyksiä ovat olleet kuvaus asemakaavan suhteesta yleiskaavaan ja maininta asemakaavassa käytetyistä merkinnöistä. Lisäksi asemakaavaan tehtiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen teknisenä muutoksena lisäys asemakaavamääräys, joka rajoittaa pääkäyttötarkoitukseen kuulumattomien rakennusten ja rakennelmien määrää rakennuspaikalla. Kaavamääräys ei muuta asemakaavaa olennaisesti eikä se muuta tonttien rakennusoikeutta tai aiheuta muutoksia korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen on myös muutettu kunnallistekniikkaan liittyviä merkintöjä vesihuoltolain muutoksen vuoksi (Laki vesihuoltolain muuttamisesta 5.12.2025/1087 § 8 a). Kaavakartan pohjakartta on tarkistettu, korjattu ja hyväksytty. Kaavaprosessin vaiheet on päivitetty. Näihin liittyvät muutokset on päivitetty myös kaavaselostukseen. Kaavan tehdyt muutokset katsotaan

vähäisiksi, eikä niiden takia ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäväksi.

Kaava-aineistoon kuuluu seuraavat asiakirjat (ovat esityslistan liitteenä):

- Kaavakartta, ehdotus 23.4.2026, tekniset lisäykset 8.9.2026 (sisältää merkinnät- ja määräykset)
- Kaavaselostus, ehdotus 23.4.2026, päivitetty 8.9.2026 (sisältää asemakaavan seurantalomakkeen)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2024, päivitetty 23.4.2026
- Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 20.4.2026
- Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 8.9.2026

Yritysvaikutusten arviointi: Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle Iso-Syötteen asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 18, 19 ja 20 sekä niihin liittyvällä katu- ja virkistysalueella hyväksymistä.

Päätös

Jakelu

Valtuuston listalle