

# HYRYNSALMEN KUNTA UKKOHALLAN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELEISSA 1 JA 13 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ VIRKISTYSALUEILLA

LUONNOS 20.2.2024

EHDOTUS 13.4.2024

HYVÄKSYTTY KUNNANVALTUUSTOSSA ... 202.. § ...



[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi) [kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

**KK**

**KIMMOKAAVA**

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)  
KITKANTIE 34 F 40  
93600 KUUSAMO

0400 703 521

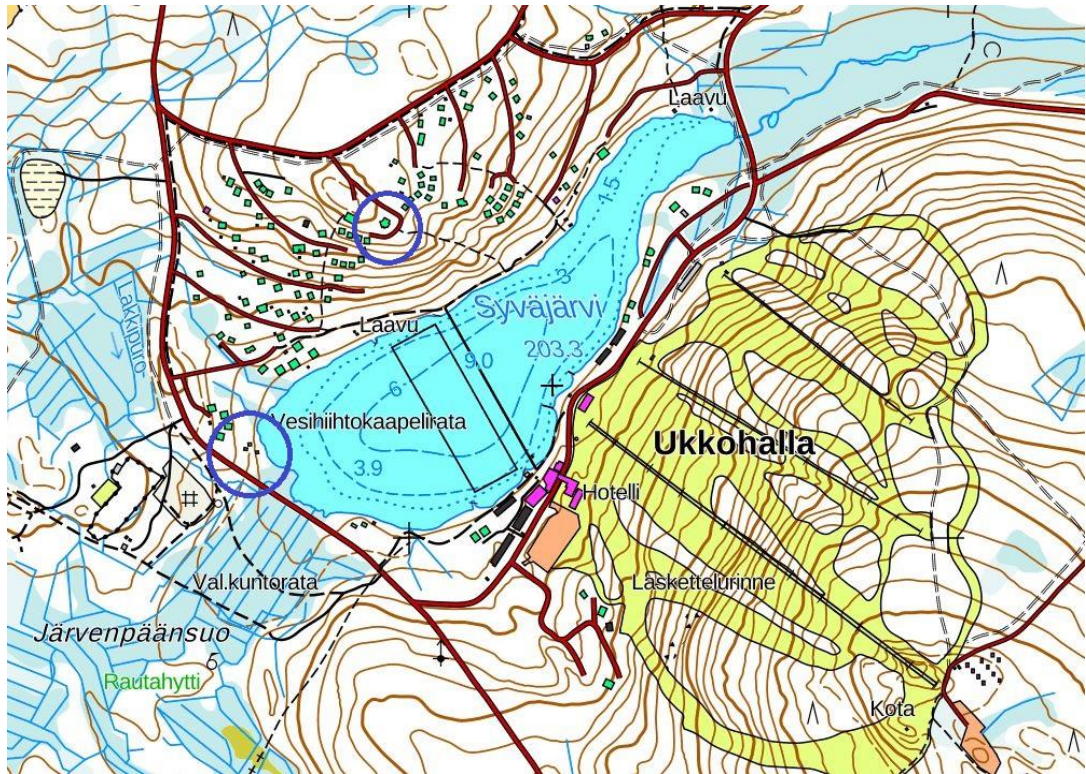
Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Asemakaava .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. Asemakaavan toteuttaminen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....</b>	<b>6</b>
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus .....	13
<b>3.2. Suunnittelutilanne .....</b>	<b>14</b>
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	14
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>26</b>
<b>4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>26</b>
<b>4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....</b>	<b>26</b>
<b>4.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>26</b>
4.3.1. Osalliset.....	26
4.3.2. Vireilletulo .....	26
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	26
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	27
<b>4.4. Asemakaavan tavoitteet.....</b>	<b>27</b>
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	27
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet .....	28
<b>4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....</b>	<b>28</b>
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi .....	28
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	29
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	29
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	29
Vaikutukset talouteen .....	30
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	30
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin .....	31
Vaikutukset kulttuuriin.....	31
Muut kaavan merkittävät vaikutukset .....	31
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	31
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>32</b>
<b>5.1. Kaavan rakenne .....</b>	<b>32</b>
5.1.1. Mitoitus .....	32
5.1.2. Palvelut.....	32
<b>5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>	<b>33</b>
<b>5.3. Aluevaraukset.....</b>	<b>33</b>
5.3.1. Korttelialueet.....	33
5.3.2. Muut alueet.....	34
<b>5.4. Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>34</b>
<b>5.5. Ympäristön häiriötekijät .....</b>	<b>34</b>
<b>5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....</b>	<b>34</b>
<b>5.7. Nimistö .....</b>	<b>34</b>
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>34</b>
<b>6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....</b>	<b>34</b>
<b>6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....</b>	<b>36</b>
<b>6.3. Toteutuksen seuranta.....</b>	<b>36</b>



**LIITTEET:**

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



**Kuva 1 Alueen yleissijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Karttapaikka, 6.11.2023)**



**Kuva 2 Alueen osien sijainti ilmastatulla kuvalla (Kuva: Hyrynsalmen kunta)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

HYRYNSALMEN KUNTA

UKKOHALLAN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS OSISSA KORTTELEITA 1  
JA 13 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ VIRKISTYSALUEILLA

### KAAVANMUUTOKSEN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN  
KIMMOKAAVA

OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO  
0400 703 521

[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)

### KAAVAN VIREILLETULO:

- HYRYNSALMEN KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖKSET 22.8.2023 § 119 JA 31.10.2023 § 166 ASEMAKAAVATYÖN KÄYNNISTÄMISESTÄ
- KUNNANHALLITUS PÄÄTTI 13.2.2024 § 27 HYVÄKSYÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN JA ASETTAA SEN JA KAAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLE JA ILMOITTA KAAVAN VIREILLETULOSTA
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 7.3.2024 ALKA- EN

### KAAVAN KÄSITTELY:

- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 13.2.2024 § 27 VALMISTELUAINEISTON ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ 7.3.-9.4.2024
- HYRYNSALMEN KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS ... 2024 § .... KAAVAEH- DOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 2024
- HYRYNSALMEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEEN ... 202 ... § .....

Kuvat: Kimmo Mustonen 19.10.2022, 8.7.2023 ja 7.3.2024  
Ilmakuvat: Jaakko Laihola 23.8.2023

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle korttelin 13 osalta rakentamisen jatkuessa, jolloin olemassa olevan tien siirto tuli tarpeelliseksi. Korttelin 1 osalta aloite on tullut maanomistajilta yhteisomistuksen purkamisen takia. Kunnanhallitus päätti 22.8.2023 § 119 korttelin 13 ja 31.10.2023 § 166 korttelin 1 osalta käynnistää kaavanmuutokset.

Hyrynsalmen kunnanhallitus päätti 13.2.2024 § 27 päätti ilmoittaa muutoksen vireilletulosta ja asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Luonnos oli nähtävillä 7.3.-9.4.2024.

Hyrynsalmen kunnanhallitus päätti ... 2024 § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus on nähtävillä ... 202 ... välisen ajan.

Hyrynsalmen kunnanhallitus ... 202 ... § .... esitti kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Valtuusto .... 202 ... § ...

### 2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutosalue käsittää pieniä osia Ukkohallan matkailukeskuksesta vastapäätä hotellia, kylpylää ja laskettelurinteitä Syväjärven toisella puolella. Muutoksella tehdään vähäisiä muutoksia kulkuyhteyksiin ja tonttijakoon. Rakennusoikeus ei muutu.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Muutoksen kohteena olevat alueet omistaa Hyrynsalmen kunta ja yksityiset. Kunta vastaa tieyhteyden toteuttamisesta korttelissa 13 ja maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Kajave Oy vastaa sähköhuollosta. Alueilla on jo vesi- ja viemäriverkosto, joihin rakentaminen liittyy. Toteutuminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen. Ukkohallan vuonna 2011 valmistuneen Master Plan -suunnitelman mukaan majoitustilat, ravintolapalvelut, liiketilat ja pysäköintitilat ovat alimitoitettuja suhteessa rinne- ja hissikapasiteettiin. Jonkin verran korjaantumista on tämän jälkeen jo tapahtunut.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan muutosalue on Syväjärveen eli etelään tai itään viettävää rinnettä. Alue on jo rakentunut, joskin korttelin 1 osalta rakennuskanta on pientä ja vanhaa eikä vastaa kaavan sallimia mahdollisuuksia. Alueen ympärillä on paikoitellen tiiviisti rakennettua loma-asuntoaluetta. Järven eteläpuolella ovat laskettelukeskuksen rinteet ja hissit sekä keskeiset palvelut. Latu-, kelkka-, kävely- yms. reittejä on syntynyt ja rakennettu alueen lähelle.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueella ei juuri ole luonnontilaista aluetta vaan se on käsiteltyä talousmetsäaluetta.

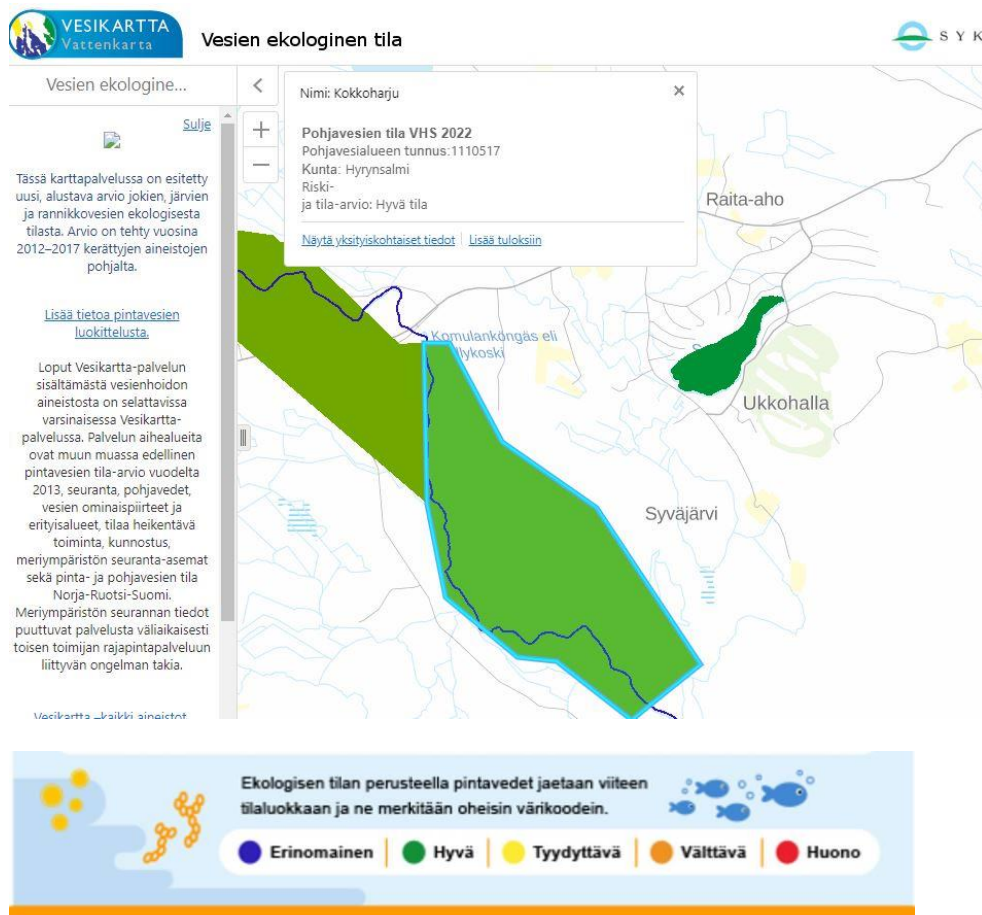
Alueen luonto-oloja on selvitetty aiempien kaavan laatimisten ja muutosten yhteydessä. Merkittävää muutosta perusasioihin ei ole tapahtunut, joskin puusto on muuttunut ja alueelle on rakennettu lisää lomarakennuksia. Nyt tehtävät muutokset ovat vähäisiä ja nykytilanteen toteavia, joten uusia selvityksiä ei katsota tarpeellisiksi. Selostuksessa olevista kartoista sekä valo-, viisto- ja ortokuvista saa hyvän kuvan alueen luonteesta.





Kuva 3 Muutosalueilta on hyvät näkymät Ukkohallan palveluihin ja rinteisiin

Alue ei ole pohjavesialuetta. Länsipuolella on Kokkoharjun pohjavesialue, jonka tila on hyvä. Sijainti on oheisella kartalla, jossa myös Syväjärvi on esitettyä. Sen vedenlaatu on hyvä.



Kuva 4 Syväjärven ja pohjavesialueen laatukartta (Kartta: SYKE: Vesikartta 20.2.2020)

\*\*\*\*\*

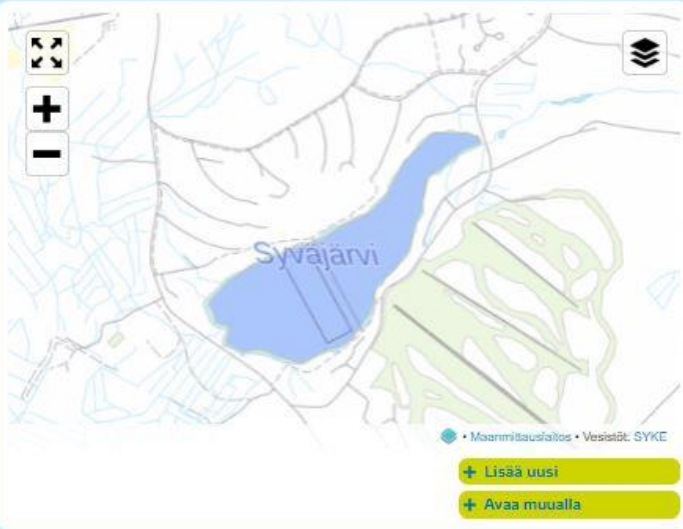


**Syväjärvi** (59.463.1.001)

Syväjärvi on keskikokoinen järvi Oulujoki (59) -päävesistössä. Se sijaitsee Kainuun maakunnassa ja kuuluu Kainuun ELYn ympäristövastualueeseen. [Piilota kaikki tiedot](#)

Järvi	Perustiedot	Hallinnolliset alueet
Nimi: Syväjärvi	Pinta-ala: 22,82 ha	Kunta: Hyrynsalmi
Järvinumero: 59.463.1.001	Syvyys: 9 m	Maakunta: Kainuun maakunta
Vesistöalue: Myllyjoen valuma-alue (59.463)	Keskisyvyys:	ELY-keskus: Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Päävesistö: Oulujoki (59)	Tilavuus:	Vesienhoitoalue: Oulujoen-lijoen vesienhoitoalue
	Rantaviiva: 2,54 km	
	Korkeustaso:	

Nämä tiedot ovat peräisin Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tietojärjestelmästä eikä niitä voi muokata. Jos havaitset tiedoissa virheitä voit ilmoittaa niistä Käihvihuoneen Virheet ja korjaukset -osastolla.



**Keskustelut**

Tälle järvelle ei ole tuoreita keskusteluja

**Uusimmat havainnot**

Tallenna omat havaintosi Havaintolähetillä!

**Vesistöennusteet**

Tälle järvelle ei ole saatavilla vesistöennusteita

**Kalat**

Kala-atlas:  
Jokirapu

Tarkemmat tiedot: [-](#)

Käyttäjien havainnot:  
Tältä järveltä ei ole käyttäjien kalahavaintoja

[+](#) Lisää uusi

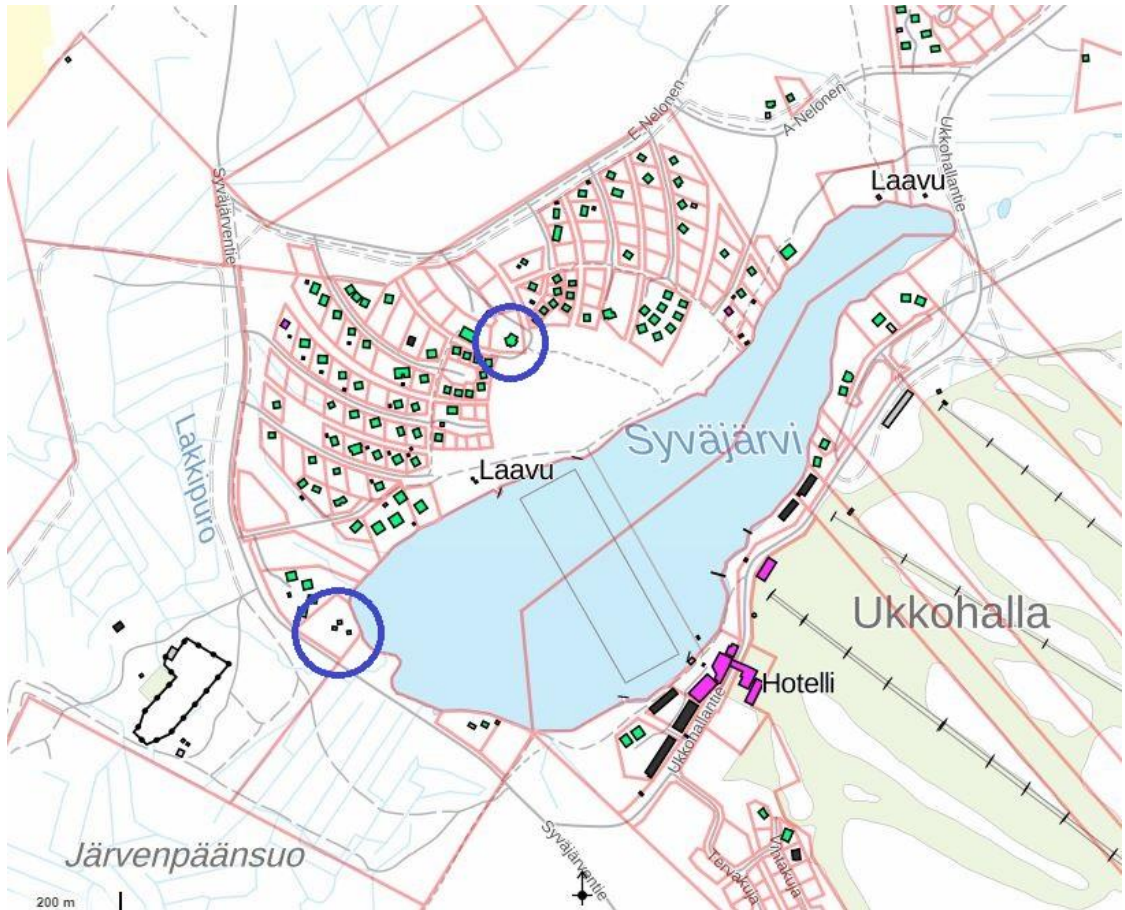
[+](#) Avaa muualla

Kuva 5 Järvi&Meriwikiin tiedot Syväjärvestä (Kartta: 20.2.2020)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 13 on uusi lomarakennus. Korttelissa 1 on pieni lomarakennus ja sauna. Lähistö on tiiviisti rakennettua. Alueella on olemassa oleva Vesi-Mega Oy:n vesi- ja viemärijohtoverkosto. 20 kV sähkölinjat ja pienjännitelinjat ovat alueen lähellä.





**Kuva 6 Alueen ympäristön rakennukset. Muutosalueet sinisten ympyröiden sisällä (Kuva: Paikkatietoikkuna, 6.11.2023)**



\*\*\*\*\*





**Kuva 7 Korttelin 13 uusi lomarakennus**

\*\*\*\*\*



**Kuva 8 Muutosalueen vieressä olevan korttelin 11 rakennuksia. Kulkuyhteys tulee kuvassa näkyvälle tielle**

\*\*\*\*\*





**Kuva 9 Korttelin 1 piestä rakennuskantaa**



**Kuva 10 Korttelin 1 muutosalueen ulkopuolella olevaa rakennuskantaa**

\*\*\*\*\*

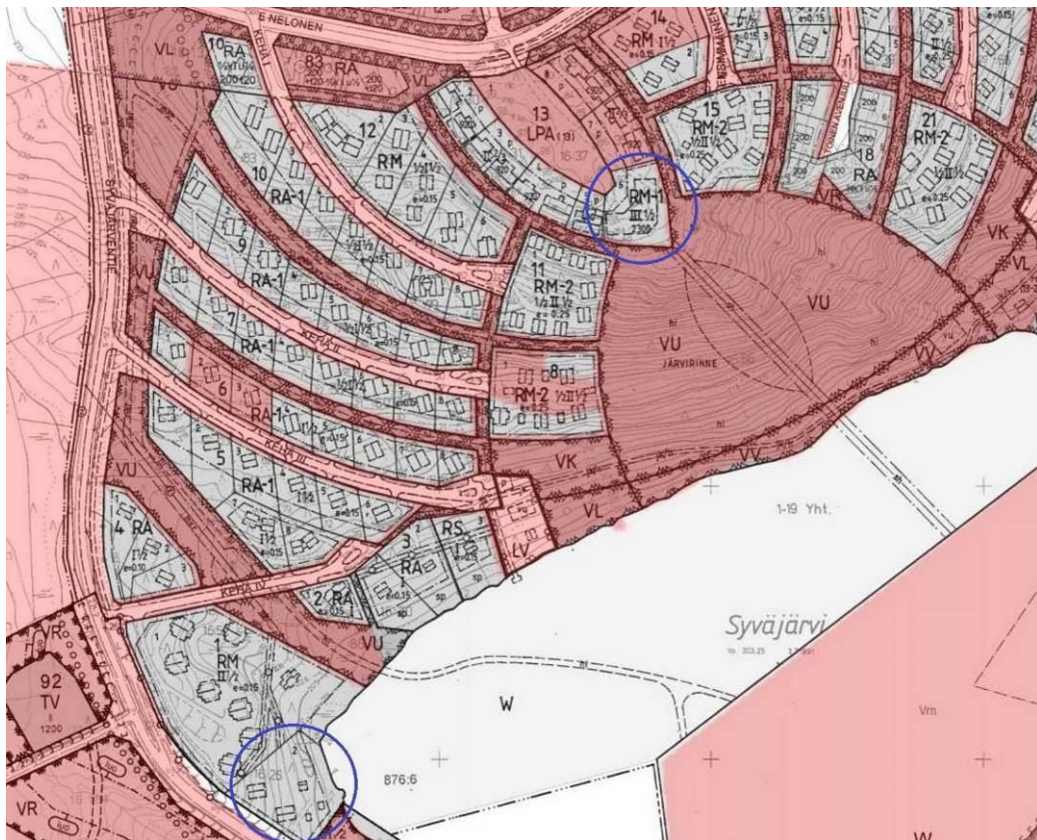




Kuva 11 Näkymä Syväjärven etelärannalta kohti mm. korttelin 13 aluetta

### 3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen korttelit ovat pääosin yksityisten omistuksessa. Virkistysalueet (VU, VL ym) ja osa kortteleista on Hyrynsalmen kunnan omistuksessa oheisen kartan mukaisesti.



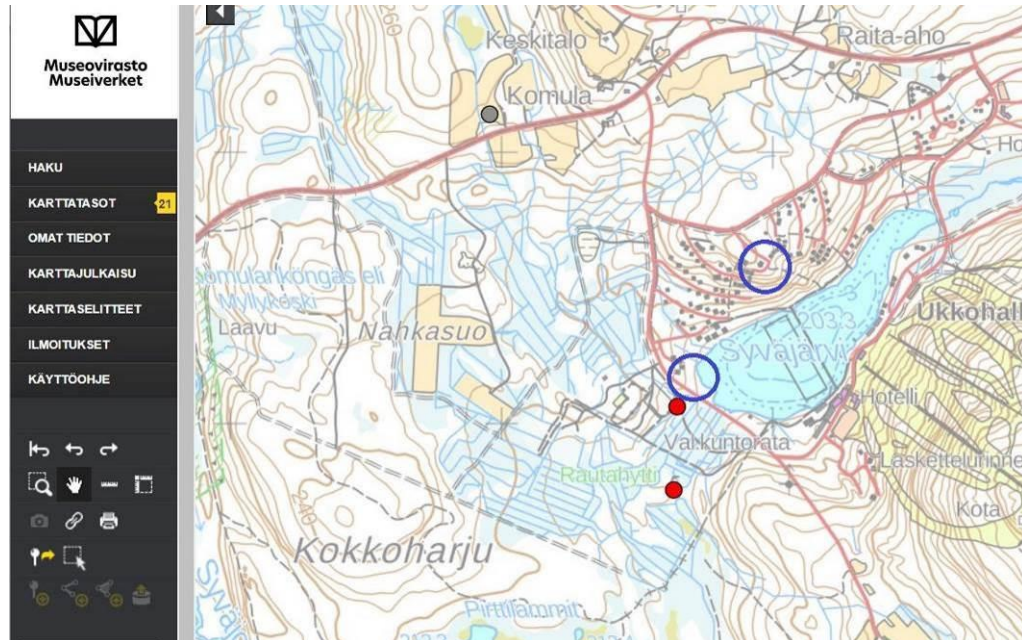
Kuva 12 Maanomistuskartta. Punaisella esitetyt ovat kunnan omistamia alueita. Muutokseen kuuluvat yksityiset korttelien osat sinisten ympyröiden sisällä

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### 3.1.4 Muinaismuistot

Muutosalueilta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Korttelin 1 eteläpuolella on kaksi kohdetta. Muutosalueet ovat rakennettuja alueita, joten uusia selvityksiä ei pidetä tarpeellisina.



Kuva 13 Lähialueen tiedossa olevat muinaisjäännökset. Muutosalueet sinisten ympyröiden kohdalla (Kartta: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna, 22.1.2024)

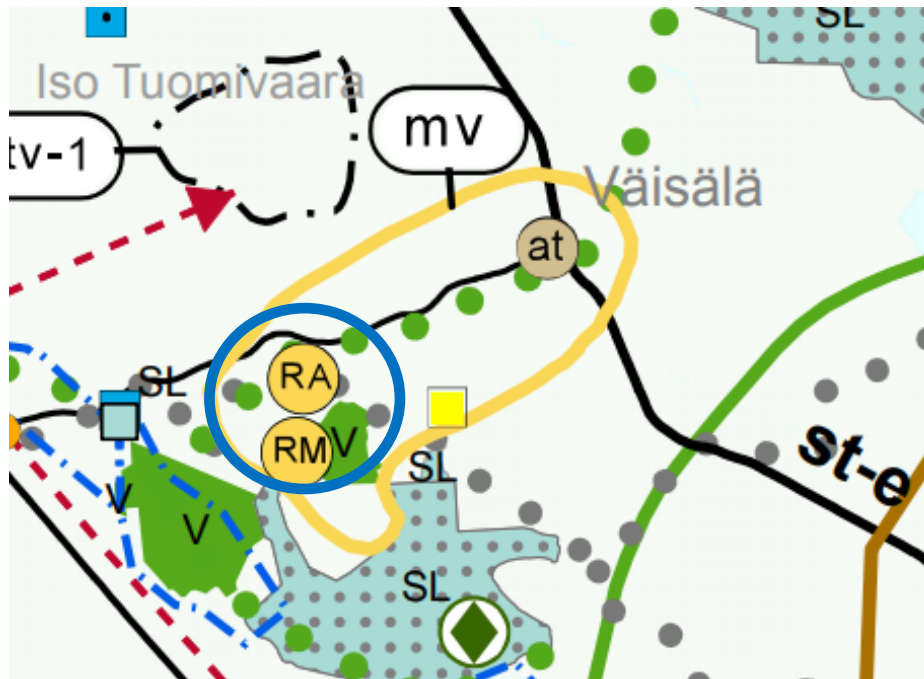
## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**Kainuun maakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja vahvistettu valtioneuvostossa 29.4.2009. Kainuun 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.3.2012, vahvistettu Ympäristöministeriössä 19.7.2013 ja saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 16.2.2015. Se koskee pääasiassa puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita. Kaupan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 7.3.2016. Kainuun tuulivoimamaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja se on vahvistettu ministeriössä 31.1.2017. Kainuun maakuntavaltuusto on 1.6.2015 tehnyt päätöksen maakuntakaavan tarkistamisesta. Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019 ja se on saanut lainvoiman 26.2.2020. Maakuntakaavojen yleismääräykset, mm. rantojen käytön määräys, koskevat myös tätä aluetta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvoimaisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella. Ohessa on ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkuvausta ja eräistä sen merkinnöistä.

\*\*\*\*\*





Kuva 14 Ote maakuntakaavayhdistelmästä ja niiden merkinnöistä, muutosalue sinisen ympyrän sisällä

## MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET

### Rantojen käyttö (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

#### Yleinen suunnittelumääräys:

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä asumisen ja virkistyksen alueina huomioon ottaen vapaa-ajan, osa-aika- tai pysyvän asumisen tarpeet. Alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sähköisten palvelujen saatavuuteen, olemassa olevaan infrastruktuuriin sekä ympärivuotisen käytön edellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet, luonnon- ja maisema-arvot sekä vesi- ja energihuollon järjestäminen.

### 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.

### Muinaisjännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

#### Yleinen suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussa tulee tarkistaa kiinteitä muinaisjännöksiä ja muuta arkeologista kulttuuriperintöä koskeva ajantasainen tieto museoviranomaisten ylläpitämistä rekistereistä ja arvioida yhteistyössä museoviranomaisten kanssa mahdollisten aluetta / kohdetta koskevien selvitysten tai tutkimusten tarve.

\*\*\*\*\*

## MAAKUNTAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



### **VIRKISTYSALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä **V** osoitetaan vähintään seudullisia virkistysalueita ja seudullisesti merkittäviä virkistysalueita ja virkistyskäytön kehittämisalueita taajama-alueiden ulkopuolella. Alueella on voimassa MRL 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

#### **Suunnittelumääräys:**

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen sekä luonnon ja ympäristöarvojen säilymiseen. Alueen toteuttaminen ei saa vaarantaa alueella sijaitsevan tai siihen rajoittuvan Natura-alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää MRL 133 §:n mukaisesti alueellisen ELY-keskuksen tai vastaavan toimivaltaisen viranomaisen lausunto.

#### **Rakentamismääräys:**

Alueelle saa rakentaa yleistä virkistyskäyttöä varten tarkoitettuja rakennuksia.



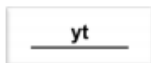
### **ULKOILUREITTI (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä osoitetaan vähintään ylikunnalliset ja maakunnallisesti merkittävät yleisen liikkumisen kannalta tärkeät ohjeelliset ulkoilureitit. Reitit voidaan perustaa sopimuksilla tai ulkoilulain mukaisesti.



### **MOOTTORIKELKKAILUREITTI (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

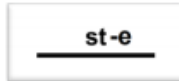
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät yleisen liikkumisen kannalta tärkeät ohjeelliset moottorikelkkailureitit.



### **YHDYSTIE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

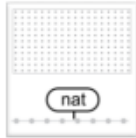
Merkinnällä osoitetaan seudullisesti tai matkailun kannalta erityisen merkittävät yhdystiet. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

\*\*\*\*\*



**ELINKEINOELÄMÄN KANNALTA ERITYISEN MERKITTÄVÄ SEUTUTIE  
TAI PÄÄKATU (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä **st-e** osoitetaan elinkeinoelämän kannalta erityisen tärkeät seututiet ja Kajaanin pääkadut, joiden liikenteellinen merkitys edellyttää mm. tien leveyteen ja geometriaan liittyviä kehittämistoimenpiteitä. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



**NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE (Kainuun  
maakuntakaava 2020)**

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet. Natura -alueilla ja niiden suojeluarvoja koskevissa hankkeissa noudatetaan luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n säännöksiä.

**Suunnittelumääräys:**

Natura 2000 -verkoston alueita ja niiden lähellä sijaitsevia alueita koskevassa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava siitä, että suunnitelma tai hanke ei luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamalla tavalla heikennä merkittävästi Natura -alueiden perusteena olevia luonnonarvoja.



**LUONNONSUOJELUALUE TAI -KOHDE (Kainuun maakuntakaava 2020,  
Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä **SL** osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Alueella on voimassa MRL 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

**Suojelumääräys (MRL 30.2 §):**

Alueella saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää MRL 133 §:n mukaisesti alueellisen ELY-keskuksen tai vastaavan toimivaltaisen viranomaisen lausunto.

**Suunnittelumääräys:**

Alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei toimenpiteillä vaaranneta alueen suojelun tarkoitusta ja suojeluarvoja.

\*\*\*\*\*





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

Merkinnällä **M** osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.

**Suunnittelumääräys:**

Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita voidaan käyttää alueen pääasiallista käyttötarkoitusta 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 metsätalousalueiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta.



**TÄRKEÄ POHJAVESIALUE (Kainuun maakuntakaava 2020)**

Merkinnällä osoitetaan vedenhankinnan kannalta tärkeät (1. luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (2. luokan) pohjavesialueet.

**Suunnittelumääräys:**

Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle pohjavesialueista tai suojattava niin, että pohjavesialueen käyttökelpoisuus vedenhankintaan ei vaarannu. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.



**MATKAILUPALVELUJEN ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä **RM** osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä matkailupalvelujen ydinalueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

**Suunnittelumääräys:**

Matkailupalvelujen alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden toiminnallisuuteen ja tarkoituksenmukaiseen rajaukseen.



**MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Matkailun vetovoimamerkinnällä **mv** osoitetaan maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus.



**LOMA-ASUNTOALUE (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä **RA** osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti merkittävät alueet.

**Suunnittelumääräys:**

Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön loma-asunto- ja matkailutoimintojen kannalta, toimintojen mitoittamiseen sekä aluevarausten yhteensovittamiseen.



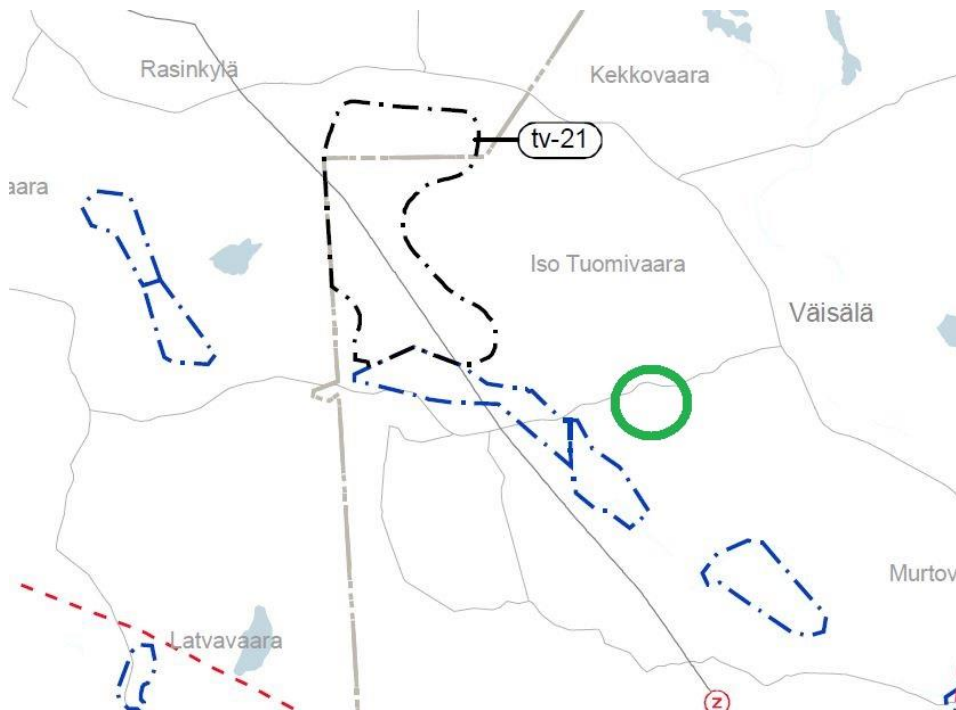
**LUONTOMATKAILUN KEHITTÄMISALUE (Kainuun maakuntakaava 2020)**

Merkinnällä osoitetaan merkittäviä luontomatkailun kehittämisalueita, joihin kohdistuu vähintään maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä luonnon virkistyskäytön tai luontomatkailun kehittämistarpeita ja kehittämisresurssien kohdentamista, luonnon monikäytön ja luonnonsuojelun yhteensovittamistarpeita, ulkoilu- ym. reitistöjen kehittämistarpeita, matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten turvaamistarpeita sekä maa- ja metsätalouden edellytysten turvaamis- ja yhteensovittamistarpeita muun maankäytön kanssa.

**Suunnittelumääräys:**

Alueita kehitetään luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kohdealueina. Luontomatkailua palvelevat rakenteet pyritään keskittämään näille alueille. Alueilla tulee varautua merkittäviin matkailijamäärien kasvuun ja kansainväliseen yhteistyöhön. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun edistämiseen sekä luonnon- ja kulttuuriarvojen säilymiseen. Alueen toteuttaminen ei saa vaarantaa alueella sijaitsevan tai siihen rajoittuvan Natura -alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Metsätaloukseen tarkoitetuilla alueilla ei saa rajoittaa nykyisestä metsätalouden toimintaedellytyksiä.

**Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.12.2023 ja on 6.3.2024 kuulutettu voimaan muutoksenhausta huolimatta. Siinä on lähelle osoitettu yksi seudullisesti merkittävä tuulivoimatuotantoon sopiva alue (tv-21). Myös pohjavesialueet on tässä kaavassa käyty läpi. Ote kaavasta on ohessa.

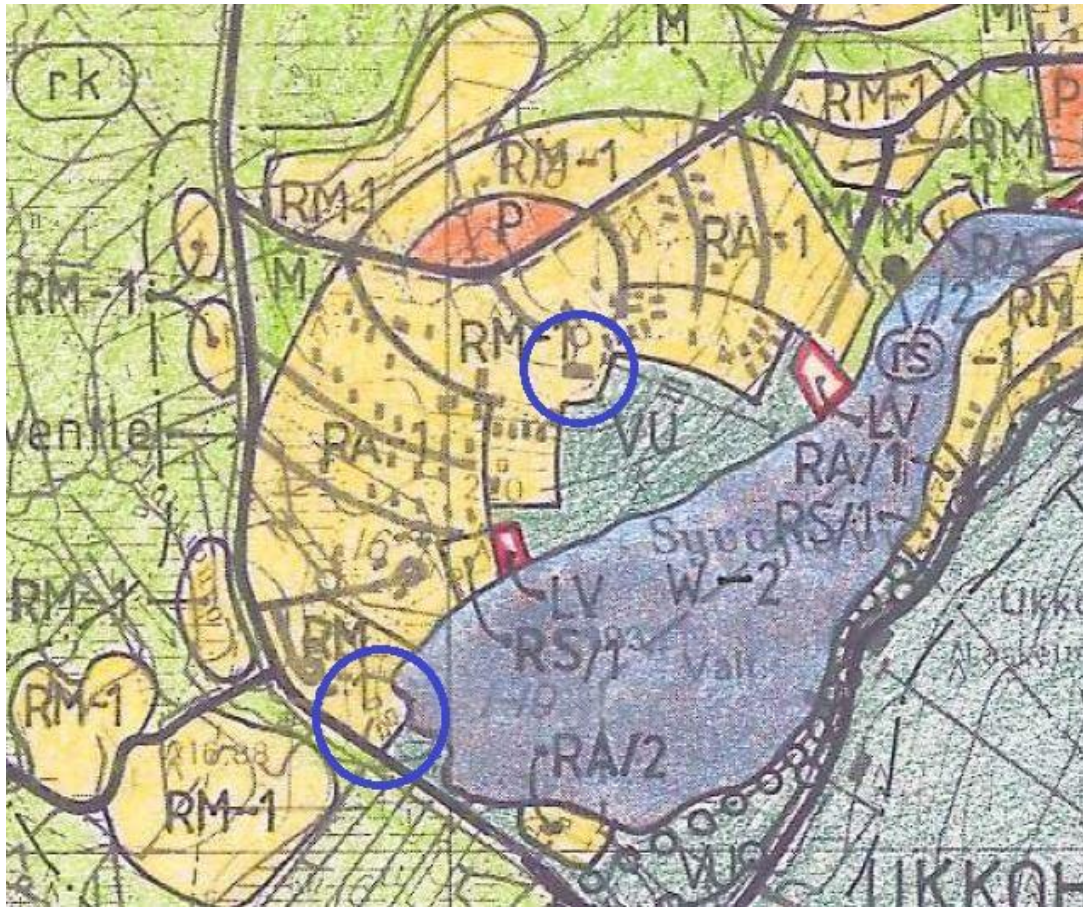


**Kuva 15 Ote Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035 ehdotuksesta. Muutosalue vihreän ympyrän kohdalla**



\*\*\*\*\*

Hyrynsalmen kunnanvaltuusto on 11.3.1997 hyväksynyt oikeusvaikutuksettoman **Ukkohallan osayleiskaavan** viimeiset pienet muutokset. Kaava ei vastaa enää mm. hyväksytyjä asemakaavoja ja niiden mukaan toteutunutta tilannetta. Ote osayleiskaavasta on ohessa.



Kuva 16 Ote Ukkohallan osayleiskaavasta, muutosalueet sinisten ympyröiden sisällä

**Ukkohallan rakennuskaava** on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.9.1993 § 64. Kaavaan on tehty em. jälkeen muutoksia ja laajennuksia. Voimassa oleva kaava on esitetty kaavakartalla.

Hyrynsalmen kunnanvaltuusto on 17.6.2013 § 36 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Ukkohallan asemakaavan pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:2000. Kartta on alun perin hyväksytty 28.10.2014. Kartta on uusittu dronella tehtyyn ilmakuvaukseen perustavana kesällä 2023 ja hyväksytty Suomussalmen kunnan maanmittausinsinööri Jarkko Juntusen päätöksellä § 13 / 20.2.2024.

**Ukkohalla masterplan 2011-2018** on laadittu 2010. Ote sen mukaisista kehittämis- ja investointisuunnitelmista sekä niitä koskeva kartta on ohessa. Osa hankkeista on jo toteutunut.

\*\*\*\*\*



## 1 UKKOHALLA KYLÄ JA YDINALUE

Hallan Saaga kylpylä- ja saunamaailma (7saunaa ja allasosasto), ravintola Saaga ja Ukkohalla Chalets -huoneistot (1.vaihe valmiina 8/2011) muodostavat 4000m<sup>2</sup> palvelukokonaisuuden:

Ydinalueella rakennusoikeutta jäljellä 8000 m<sup>2</sup>, johon rakennetaan monipuolinen majoitus- sekä palvelukokonaisuus: vuodepaikkoja 600, keilarata sekä kaupallisia palveluita. Jatkorakentaminen toteutetaan 2-3 vaiheessa. Investointien arvo toteutuessaan on noin 15-20 miljoonaa euroa.

## 2 RINNETOIMINTOJEN KEHITTÄMINEN

### Rinteet nyt:

- 15 rinteitä ja 3 parkkia, 5000 hlö/h hissikapasiteetti
- Hallankurvi 1350 m, avattu 2010/2011
- Lumetusjärjestelmää uusittu, joten kapasiteetti kasvanut 30 %

### Ukkohallan kärkituotteen, laskettelun, tärkeimmät kehittämistoimet ovat seuraavat:

- Uuden mustan rinteen (800m) rakentaminen laudelle 2011/2012
- Etäluettava hissilippujärjestelmä (SKI data tai vastaava) 2011/2012
- SKI Shopin rakentaminen Ukkohalla Chaletsin yhteyteen
- Koillisrinteiden avaaminen: 2-3 uutta rinteitä sekä 1-3 uutta hissiä
- Rinteiden korotus 170m > 190-200m
- Lastenmaan kehittäminen
- Vuokraamon laajennus

Kehittämistoimet ja uudet rinnealueet edellyttävät maanomistusjärjestelyjä.

## 3 LOMA-ASUNTOTONTIT JA RAKENTAMINEN

Hyrnsalmen Kunnan ja Laatumaan tontit sijaitsevat kaikki Ukkohallan ydinalueella. Tavoitteena 10-20 loma-asunnon valmistuminen vuosittain.

## 4 FRISBEEGOLF - RADAN JA DIRT/ BMX RADAN RAKENTAMINEN KESÄ 2011

## 5 SYVÄJÄRVEN LOUNAISRANNAN KAAVOITUS JA KEHITTÄMINEN

Syväjärven tie siirretään rauemmaksi rantaviivasta ja kunnan omistamalle alueelle on tavoite raavoittaa loma-asuntoja. Tämä mahdollistaa loma-asuntomessujen toteuttamisen Ukkohallassa vuoteen 2018 mennessä.

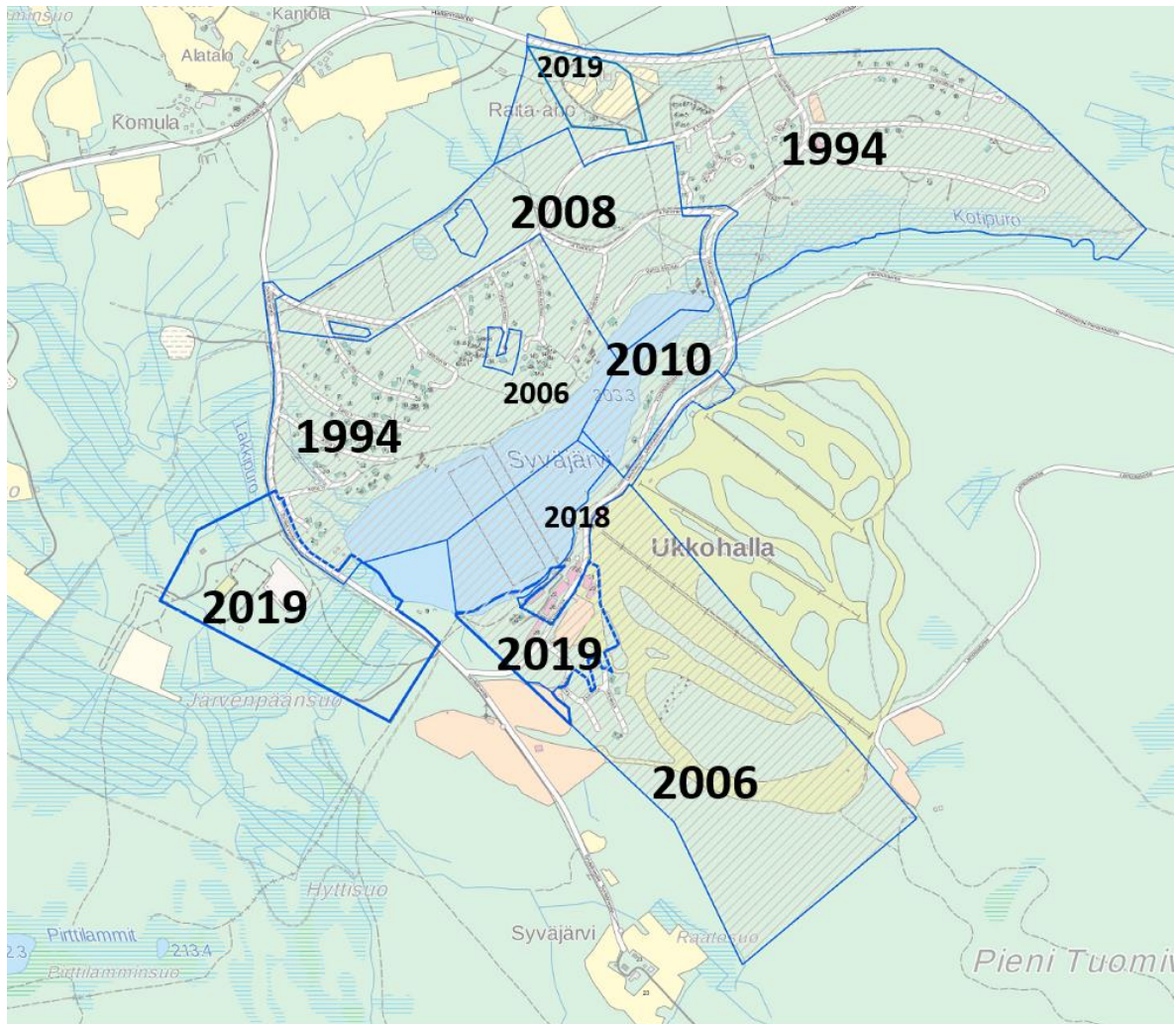
## 6 ENSILUMEN LADUN RAKENTAMINEN

Ympäristökeskuksen ja Hyrnsalmen kunnan yhteistyönä rakennetaan alueelle noin 1,5km mittainen ensilumenlatu. Tavoitteena on lumenvarastoinnin ansiosta käynnistää hiihtokausi Ukkohallassa jo lokakuussa. Toimenpiteet on tarkoitus aloittaa vuonna 2011.



**Ukkohalla kasvu- ja investointiohjelma 2016-2025 (Masterplan)** on laadittu yhdessä kunnan ja Ukkohallan yrittäjien kesken. Se tähtää Ukkohallan vahvaan kasvuun ja kansainvälistymiseen. Tavoitteena on nousta Suomen 10 suurimman hiihtokeskuksen joukkoon lähivuosina. Jatkossa panostetaan eritoten ympärivuotisiin tapahtumiin, hyvinvointi-, luonto- ja elämysmatkailuun. Tavoitteena on kaksinkertaistaa kansainvälisten asiakkaiden osuus nykyisestä n. 8 % tasosta.

\*\*\*\*\*



Asemakaavojen ja muutosten voimaantuloajankohdat. Uudemmat kohteet eivät ole mukana.

**Yleiskaavallinen tarkastelu**

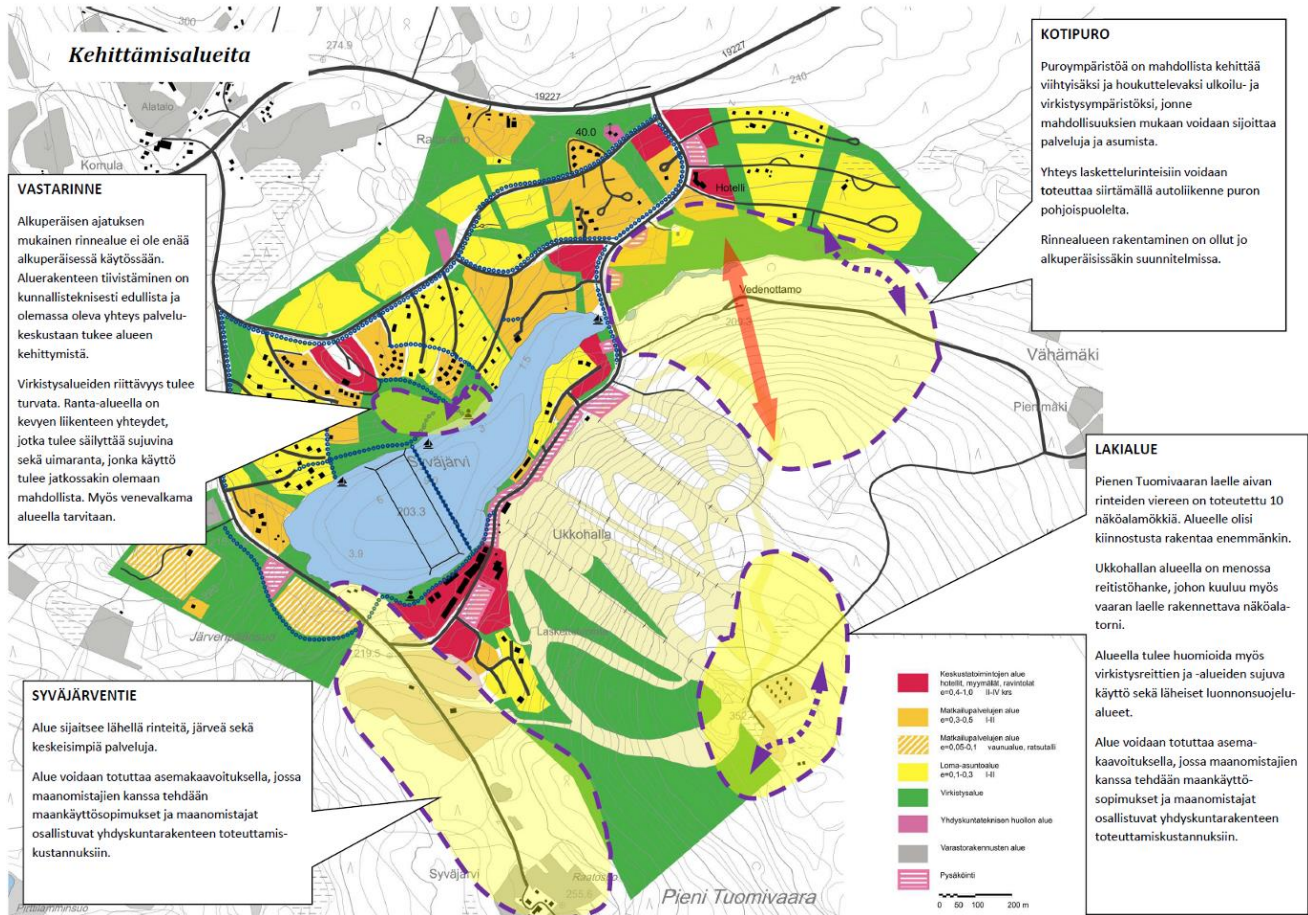
Kaavamuutosalueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oikeusvaikutuksen Ukkohallan osayleiskaava (valtuuston hyväksymä 1997) on osin vanhentunut. Alkuperäinen suunniteltu yhdyskuntarakenne alueella on ollut selkeä: rakentaminen painottuu rinteiden ja Syväjärven länsi- ja pohjoispuolille. Matkailijoiden toiveet ovat vuosien varrella muuttuneet ja alueelle onkin muodostunut uusi tiiviisti rakennettu keskus rinteiden ja järven väliin. Nyt käsiteltävällä muutosalueella ja sen lähellä on kortteleiden kapeissa väleissä moottorikelkkareittejä ja hiihtoreittejä. Niiden tarpeellisuus on syytä tutkia laajemmassa yhteydessä huomioiden myös jyrkkä maasto, joka rajoittaa huomattavasti tarkoituksenmukaisten reittien sijoittelua. Myös kelkkailun meluvaikutukset on huomioitava lomarakennusten vierellä.

Ukkohallan kehittämistä onkin ohjattu asemakaavoituksella osa kerrallaan.

Alla olevalla kartalla on osoitettu Ukkohallan alueen kehittämisaalueita, joita on alueelle suunniteltu alustavasti eri yhteyksissä.

\*\*\*\*\*





MRL 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 39 §:ssä.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

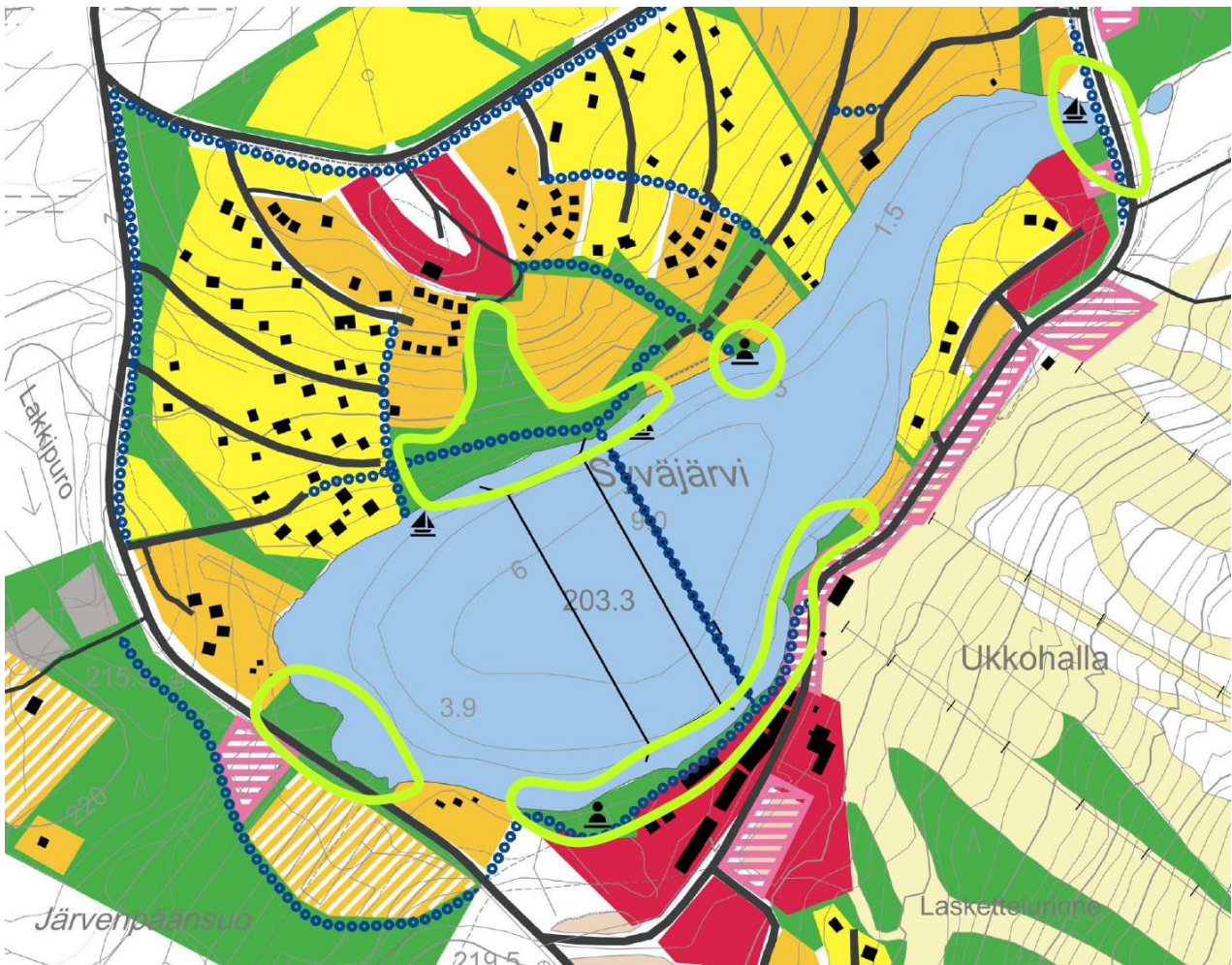
Asemakaavamuutos toteuttaa hyvin yleiskaavan sisältövaatimuksia. Vaikutuksia on arvioitu luvussa 4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.

Matkailukeskuksen rakentaminen on viime aikoina keskittynyt ranta-alueille. Nyt tehtävällä muutoksella korttelinrajat säilyvät ennallaan. Samoin virkistysalueet pysyvät muuttumattomina.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Järvi itsessään on virkistysalue, jonne pääsy niin talvisin kuin kesäisinkin tulee olla helppoa joka puolelta aluetta. Eteläosassa ydinkeskustassa ranta onkin lähes kokonaan kaikkien yhteisessä käytössä.



\*\*\*\*\*

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Ukkohallan asemakaava muutosalueen osalta ei vastaa enää tämän hetken tarpeita Kaavanmuutos käynnistyi 2023 näiden pienehköjen alueiden osalta.

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 22.8.2023 § 119 ja 31.10.2023 § 166 muutosten tekemisestä. Kunnanhallitus päätti 13.2.2024 § 27 ilmoittaa muutoksen vireilletulosta ja asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Vireilletulokuulutus on julkaistu 7.3.2024.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat, asukkaat ja yritykset  
kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat  
lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat  
kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne  
alueella tai sen lähellä toimivat matkailu-, majoitus-, ohjelmapalvelu-  
yms. yritykset
- kunnan hallintokunnat; rakennusvalvonta, ympäristötoimi, tekninen toimi
- yhdyskuntatekniikka  
Kajave Oy  
Vesi-Mega Oy
- viranomaiset  
Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan ely -keskukset  
Kainuun liitto  
Kainuun ympäristöterveyspalvelut  
Kainuun museo  
Kainuun pelastuslaitos
- hyrynsalmelaiset ja kainuulaiset seurat ja yhdistykset  
Hallan paliskunta

#### 4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 22.1.2024 ja se on nähtävillä 7.3.2024 alkaen. Vireilletulosta lähetettiin ilmoitus lähialueen maanomistajille.

Suunnitelma on selostuksen lopussa ja sitä pidetään ajan tasalla.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- 30.8.2023 neuvottelu kunnan (Heimo Keränen, Pekka Oikarinen, Jouni Romppainen ja Jari Hurskainen) ja kaavoittajan (Kimmo Mustonen) kesken työn aloittamisesta ja lähtökohdista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 7.3.2024 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 7.3.-9.4.2024 ja kaavaehdotus ... 2024.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Muutoksen luonne ja sisältö on niin vähäinen, ettei viranomaisyhteistyö pidetä. Osallisten näkemykset saadaan selville lausuntojen avulla.

#### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävä käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavanmuutos koskee keskeistä ja jo rakennettua lomakeskusten osaa. Alueelta on mahdollista kulkea kevyen liikenteen väyliä Ukkohallan palveluihin ja laskettelurinteisiin ilman autoa. Tavoitetta edistetään
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava ja hieman tehtävä uusia. Muutos ei vaikuta järjestelmiin millään tavalla. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Vesistöillä veneily ja kelkkailu on suhteellisen vähäistä. Myöskään wakeboard -radan käyttö tai rinnekeskuksen toiminta ei aiheuta merkittävää melua. Jätevedet käsitellään liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Tavoitetta edistetään
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ja sen lähellä ei ole muinaismuisto- ja sotahistoriakohteita tai merkittävää luonnon ympäristöä. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta.

\*\*\*\*\*



Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu alueen toteuduttua. Muutoksen aiheuttaman energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

**Maakuntakaavassa** alue on varattu matkailu- ja virkistystoimintaa varten. 1. vaihe-maakuntakaava, kaupan ja tuulivoiman vaihemaakuntakaavat eivät koske kaava-alueetta muutoin kuin kaupan ja tuulivoimakaavojen yleismääräysten osalta.

**Ukkohallan osayleiskaava** on vanhentunut eikä sen ohjausvaikutus ole merkityksellinen. Tämän alueen osalta toteutus vastaa yleiskaavaa.

Asemakaavan muutos pyritään laatimaan siten, että kaava mahdollistaa tieyhteyksien toteuttamisen jo tapahtuneen mukaisesti korttelissa 13. Korttelin 1 osalta rakennuspaikkajako muutetaan, jotta omistajien kesken voidaan tehdä kiinteistön jako ja eriaikainen toteutus. Kaavasta laaditaan määräyksiltään ja sitovuudeltaan riittävän väljä, jotta ei jatkuvasti tarvitse tehdä kaavanmuutoksia tai hakea poikkeamislupia. Kaava-merkinnät ja -määräykset pidetään ennallaan. Tieyhteyksiä, reittejä yms. on syytä tarkastella tarkemmin laajemman kaavan uudistuksen yhteydessä.

#### 4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Työn aikana käydyissä keskusteluissa ja neuvotteluissa on syntynyt erilaisia tavoitteita, joita on kaavassa yhteen sovitettu.

#### 4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Varsinaisia toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei laadita. Työn kuluessa on erilaisia vaihtoehtoja ollut käsittelyssä rakennuspaikkajaon, tieyhteyksien, virkistysalueiden ym. osalta.



Kuva 17 Korttelien 11 ja 13 väliin tulee ajo -yhteys toteutuneen tilanteen mukaisesti



Kuva 18 Korttelin 1 muutosalue Ukkohallantieltä kuvattuna

#### 4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kunnan luottamus- ja virkahenkilöiden kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on laadittu kaavaluonnosvaiheessa nähtäville asetettu kaavanmuutosluonnos. Siitä saadun palautteen ja jatkoselvitysten perusteella ratkaisua työstetään eteenpäin kaavaehdotukseksi.

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on Ukkohallan matkailukeskuksen tärkeimmät palvelut, yhtiömuotoiset majoituspaikat, pysäköintialueet, hissit, laskettelurinteet, reitistöjen lähtö- ja solmupisteet jne. Muutosalueet ovat jo rakennettua ympäristöä, jonka täydennys- ja uudisrakentamisesta on nyt kyse. Yleiskaava on vanhentunut keskeisimmän alueen osalta. Toimintojen kokonaisuutta on asemakaavatoiden ohella tutkittu Master Plan -tyyppisillä suunnitelmilla. Ne antavat riittävän pohjan muutoksen tekemiselle vanhentuneesta yleiskaavasta huolimatta.

Kunnallistekniikka (tiet, sähkölinjat sekä vesi- ja viemärihuolto) on alueilla kunnossa. Normaali kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävä.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa kohdealueidensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Paikoin joudutaan tekemään leikkauksia ja täyttöjä, mutta alueet eivät enää muutoinkaan ole luonnontilaisia. Vähäisiä vaikutuksia voi olla myös vesistöön, mutta hyvin rajallisesti, koska rakennukset liitetään viemäriverkostoon. Rannan osalta tehdään mahdollisesti vähäisiä täyttöjä ja ruoppauksia. Tarvittaessa haetaan vesilain mukainen lupa ja hankitaan osakaskunnan suostumus.

Kaava-alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Tiestö on pääosin jo rakennettu, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueilla ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Kaava-alueen vieressä oleva Syväjärvi on varsin kapea. Rakentaminen vaikuttaa täten myös kaukomaisemiin. Koska alue on jo molemmin puolin järveä aiemman matkailurakentamisen, rinteiden ja hissien sekä tiestön rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentamisen tasoon ja yhtenäisyyteen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota, jottei alueen luonne ja maisemakuva entisestään hajaannu.

### **Vaikutukset talouteen**

Alueelle on ulkoinen tiestö toteutettu. Normaalit kunnostamistoimet ja tason parantaminen ovat aikaa myöten välttämättömiä. Uutta tiestöä on rakennettava hieman rakennuspaikoille. Muutosalueiden maasto ja maaperä on rakentamisen kannalta edullista kangasmaastoa, joskin korkeuserot ovat paikoitellen suuret. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia vaan on alueen sijainti huomioiden varsin edullista, koska matkailukeskus on toteutunut suppealle ja tiiviille alueelle. Yleiskaavan rakentaminen on huomattavasti hajanaisemmin suunniteltu aikoinaan. Muutos parantaa ja tiivistää ydinalueen rakennetta. Rakentaminen ja parantuvat palvelut tukevat osaltaan Hyrynsalmen pysyvän asutuksen ja työpaikkojen säilymistä. Teiden kapasiteetti riittää hyvin alueelta tulevalle liikenteelle.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liitytään vesi- ja viemäriverkoston. Terveysriskejä ei aiheudu.

Sisääntulotiet on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Muu tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä. Moottorikelkkareittien ja latujen turvalliset, tarpeelliset ja käyttökelpoiset yhteydet ratkaistaan laajemman suunnittelun yhteydessä.

### **Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä**

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene alueella kaavan toteuduttua, koska kortteli-alueet eivät muutu ja tiet on jo rakennettu. Matkailijoita varten on toteutettava ulkoilu- ja liikuntareittejä. Ympärillä olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät laajat alueet mahdollistavat hyvät reitit ja liikkumismahdollisuudet. Alueen ydintoiminnan ollessa matkailu, on sen kannalta välttämätöntä, että matkailijat, retkeilijät ja ulkoilijat pääsevät hyvin alueelle kesällä ja talvella maalta sekä vesistöltä.

Syväjärvi on varsin pieni järvi. Sillä on kesällä Suomen ainoa täysimittainen "cable wakeboard"- eli vesilautailurata. Järven yli menee ponttoonisilta, joka mahdollistaa kulkemisen järven eri puolilla sijaitsevien alueiden välillä joustavasti. Etenkin korttelin 13 osalta yhteys on käyttökelpoinen.

\*\*\*\*\*





Kuva 19 Syväjärven yli menevä ponttoonisilta, (Kuvat: Kimmo Mustonen 13.10.2013 ja 4.3.2016)

### Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakennuskorttelien sijoittelu on tehty tiiviisti, jolloin alueesta muodostuu yhtenäinen matkailu-, asumis- ja lomailualue. Lähes joka puolella ympärillä on laajat rakentamattomaksi jäävät ulkoilu- ja retkeilymahdollisuudet. Kainuun monipuoliset muut matkailukohteet ovat varsin lähellä. Rakentamisesta ei todennäköisesti aiheudu merkittäviä haitallisia sosiaalisia vaikutuksia.

### Vaikutukset kulttuuriin

Alueella ei ole tiedossa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Muutos aiheuttaa hieman muutoksia rantamaisemaan ja näkymiin. Alueet ympäristöineen ovat kuitenkin jo rakennettu. Rakentaminen hyvin toteutettuna tukee ja täydentää Ukkohallan matkailukeskuksen matkailu-, lomanvietto- ym. toimintaa.

### Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksella ja -laajennuksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

#### 4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Hyrynsalmen kunnanhallituksen 22.8.2023 § 119 ja 31.10.2023 § 166 päätökset kaavoituksen käynnistämisestä
- kunnanhallituksen päätös 13.2.2024 § 27 valmisteluaineiston asettamisesta nähtäville ja vireilletulon ilmoittamisesta

**Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 7.3.-9.4.2024.** Mielipiteessä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättyä kaavoittajan kommentteilla:

- korttelin 1 maanomistajien edustaja esittää sähköpostilla 2.4.2024, että ajo-yhteys merkitään kahden rakennuspaikan alueelle nyt olevan yhden sijasta
  - o muutos voidaan tehdä ehdotukseen
- Kainuun liitto sähköpostilla 3.4.2024 esittää, että kaavaselostukseen korjataan Kainuun tuulivoimamaakunta-kaava 2035 osalta kuulutus voimaan tulosta 6.3.2024 muutoksenhausta huolimatta
  - o selostusta korjataan esitetyllä tavalla
- Kainuun ELY -keskus 9.4.2024 toteaa, ettei alueella ole valta- tai maakunnallisesti merkittäviä asioita. Kunnan alueiden käytön suunnittelun näkökulmasta todetaan, että aiemmat luonto- ja maisemaselvitykset ovat riittäviä. Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 voimaantulotilanne pyydetään korjaamaan. Kortteleiden 12 ja 13 välis-

\*\*\*\*\*

sä on moottorikelkkareitti ja hiihtoreitti (mkr ja hi). (Samanlaiset reitit on muidenkin kortteleiden välissä). Ajoyhteydeksi (ajo) merkitty rakennuspaikoille osoitettu kulkuyhteys olisi syytä merkitä katualueeksi. Reitistöjen muutosten takia yleiskaavallista tarkastelua olisi syytä laajentaa. Mahdollisista rannan ruoppauksista on ilmoitettava ELY -keskukselle ja vesialueen omistajalle ennen toimenpiteitä. Mahdollisesti vaaditaan vesioikeuden lupa. Asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä ei ole merkintää. Korttelin 1 rakennuspaikkajaon vuoksi olisi tarkoituksenmukaista merkitä alueet RA -alueina. Korttelin 13 kerroslukumerkintöjä ja oas:in valitusmahdollisuuksia on tarkennettava.

- o maakuntakaavatilanne tarkennetaan selostukseen. Muutos on haluttu rajata mahdollisimman suppeaksi, jotta kiireelliset asiat saadaan korjattua. Korttelin 13 osalta katualueeksi muutos vaatisi myös mm. LPA -alueen tarkastelun. Se ja reittien muutokset on syytä tehdä laajemman kaavanmuutoksen yhteydessä. Kaavamääräyksissä ei ole otettu kantaa ruoppauksiin. Selostuksessa on todettu se mahdolliseksi, mutta asianmukaiset luvat on oltava. Pohjakartan hyväksymismerkintä lisätään. Korttelin 1 osalta ei käytännössä ole merkitystä onko merkintä RA tai RM. Kerroslukumerkinnät ja oas tarkennetaan.

Kunnanhallitus päätti ... 2024 § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

**Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 ... Muistutuksissa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisätynä kaavoittajan kommentteilla:**

Kunnanhallitus esitti ... 202 ... § ... kunnanvaltuustolle ....

Kunnanvaltuusto .... 202 .. § ...

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1. Mitoitus

Kaavanmuutoksessa on mukana osat kortteleista 1 ja 13. Pinta-alat ja rakennusoikeudet olivat voimassa olevassa kaavassa ja muutoksessa oheisen taulukon mukaiset.

KORTTELI	KÄYTTÖ TARKOITUS	TEHOKKUUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
1	RM	0.15	4298	645
13	RM-1		4442	3220
	VU		2596	
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>11336</b>	<b>3865</b>

Vuodepaikkojen arvioitu määrä kaava-alueella n. 40-60 loma-asunnoissa. Korttelin 13 muutoksessa mukana olevalla osalla on vain yksi suurehko lomarakennus. Kaava sallisi huomattavasti suuremman rakentamisen ja monipuoleisen matkailukäytön.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule palveluja. Ne ovat alueen lähellä Syväjärven eri puolilla, missä on matkailijoita ja lomanviettäjiä palvelevia majoitus-, ravintola-, virkistys- yms. palveluja. Ne ovat myös kuntalaisten käytettävissä. Muut palvelut ovat Hyrynsalmen keskustassa.



**Kuva 20 Ukkohallan palvelut ovat kävelyetäisyydellä (Kuvat: Ulla-Maija Oikarinen 7.8.2019 ja Kimmo Mustonen 21.2.2020)**

## 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen takia ympäristön laatu ei huonone, koska toteuttaminen on todennäköisesti aiempaa rakentamista korkeatasoisempaa korttelin 1 osalta ja ympäristöolot paremmin huomioon ottavaa. Kortteli 13 on jo toteutunut korkeatasoisesti, vaikka kaikkea rakennusoikeutta ei ole käytetty. Myös muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

## 5.3. Aluevaraukset

### 5.3.1. Korttelialueet

Korttelialueiden tiedot on esitetty edellä ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa. Ympäristölle jää laajat virkistys- ja retkeilyalueet. Kaavassa on rakentamisen ohjaus esitetty varsin väljästi. Rakentamistapamääräyksiä tai -ohjeita ei ole laadittu kaavamääräysten merkintöjä lukuun ottamatta. Rakentamisen laadusta ja riittävästä yhtenäisyydestä huolehditaan pääasiassa toteutumisen yhteydessä rakennuslupia käsiteltäessä.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

### 5.3.2. Muut alueet

Muutosalue on rajattu varsin suppeaksi. Vierelle jää tarpeet täyttävät lähivirkistysalueet, joiden alueet eivät käytännössä muutu. Virkistystoiminta suuntautuu pääasiassa lähellä oleviin laskettelurinteisiin, hiihto-, kävely-, pyöräily- ym. reiteille tai koskemattomaan luontoon.

### 5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

### 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät ovat vähäiset. Kuitenkin on huomioitava, että alue on matkailukeskuksen ydinaluetta, jossa sesonkina liikkuu, lomailee ja majoittuu tuhansia ihmisiä. Ajoittain toiminnasta aiheutuu melua ja häiriöitä mm. rinteiden kunnostuksesta, hiihtohisseistä, taustamusiikista, kuulutuksista, wakeboard -radasta jne.

### 5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 voimaan astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

### 5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty aiemman kaavan mukaisesti.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Ohessa on kaavanmuutos esitetty v. 2023 pohjakartan uudistamista varten dronella otetulla ortokuvalla.

\*\*\*\*\*



**Kuva 21 Korttelin 1 muutos ortokuvalla (Kuva: Jaakko Laihola 23.8.2023)**

\*\*\*\*\*





Kuva 22 Korttelin 13 muutos ortokuvalla (Kuva: Jaakko Laihola 23.8.2023)

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Kunta vastaa yleisten tieyhteyksien teosta. Kajave Oy toteuttaa alueen sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Vesi-Mega Oy huolehtii vesi-, viemäri- ja kaukolämpöhuollosta.

Asunto- ja lomarakennustonttien ja huoneistojen kysyntä sekä matkailutoiminnan kehittyminen ratkaisevat toteutuksen aikataulun ja keston. Alue on ominaisuuksiltaan erittäin hyvin rakentamiseen soveltuvaa, keskuksen ydinalueella olevaa maisemiltaan kaunista ranta-aluetta, joten alue tulee toteutumaan varsin nopeasti.

## 6.3. Toteutuksen seuranta

Kunnan ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestokykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 20.2.2024(luonnos), 13.4.2024(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)

  
Kimmo Mustonen



## Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	105 Hyrynsalmi	Täyttämispvm	14.04.2024
Kaavan nimi	UKKOHALLAN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	13.04.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.03.2024
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1336	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1336

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1336</b>	<b>100,0</b>	<b>3865</b>	<b>0,34</b>		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2596	22,9				
R yhteensä	0,8740	77,1	3865	0,44		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1336</b>	<b>100,0</b>	<b>3865</b>	<b>0,34</b>		
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,2596	22,9				
VU	0,2596	100,0				
<b>R yhteensä</b>	0,8740	77,1	3865	0,44		
RM	0,8740	100,0	3865	0,44		
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

\*\*\*\*\*

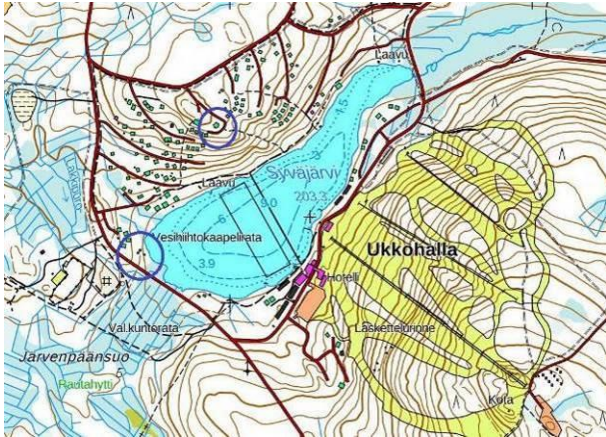
Hyrnsalmen kunta  
**UKKOHALLAN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS**  
Kaavamuutos koskee korttelein 1 ja 13 osia sekä virkistysaluetta

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 22.1.2024**

päivitetty viimeksi 13.4.2024

### Kaava-alue

Kaava-alue on kahdessa osassa Syväjärven pohjoispuolella ja länsirannalla Ukkohallan matkailukeskuksessa noin 17 km etäisyydellä kirkonkylältä. Asemakaavan muutosalue on noin 1,13 ha.



### Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavoituksen tarkoituksena on tutkia tieyhteyksiä ja rakennuspaikkajakoa. Hyrnsalmen kunta ja yksityiset omistavat kaavoitettavan maan.

### Selvitykset

Kaavoitustyön pohjana käytetään olemassa olevia selvityksiä.

### Vaikutusten arviointi

Kaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen ympäristövaikutukset sekä yhdyskuntatalous-, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.

### Vuorovaikutusmenettely

Osallisia kaavahankkeessa ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa huomattavasti. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

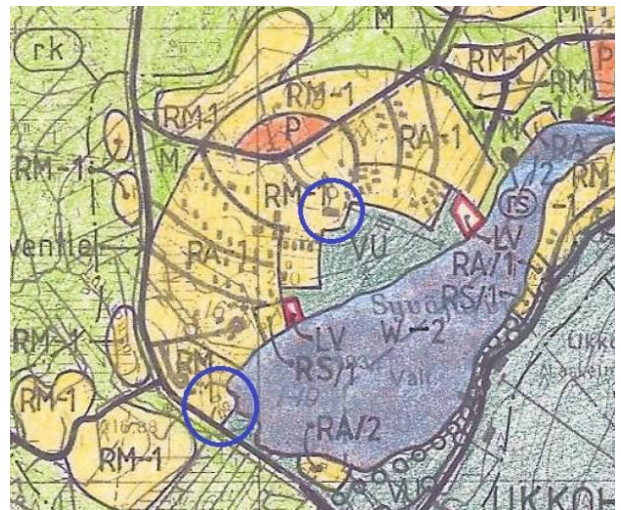
### Suunnittelutilanne

Kaavamuutosta laadittaessa otetaan huomioon **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**.

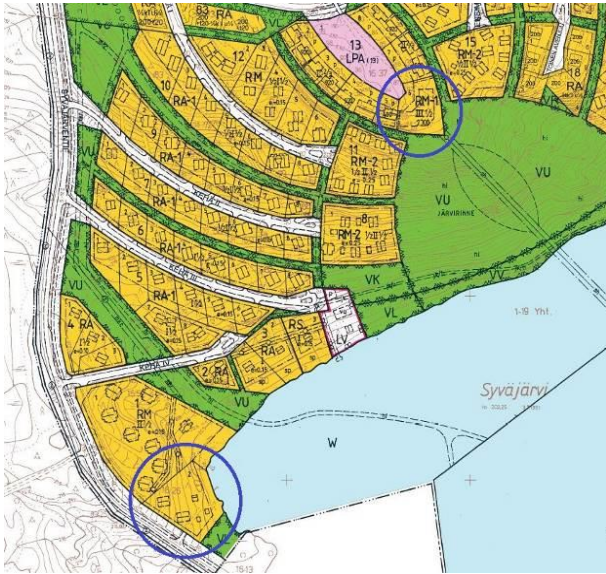
### Kainuun maakuntakaavat yhdistelmäkartta



**Hyrnsalmen Ukkohallan osayleiskaava** on hyväksytty Hyrnsalmen kunnanvaltuustossa 11.3.1997. Asemakaavan muutosalue on urheilu- ja virkistyspalvelujen sekä venevalkama-alueita.







## Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 27.9.1993 ja vahvistettu lääninhallituksessa 1.3.1994. Muutosalue on matkailua palvelevien rakennusten aluetta (RM tai RM-1) ja virkistysaluetta (VU). Muutosalueen lopullinen raja muotoutuu työn kuluessa.

## Lisätietoja

Hyrnsalmen kunta [www.hyrnsalmi.fi](http://www.hyrnsalmi.fi)  
kunnanrakennusmestari Jouni Romppainen  
044 710 4421  
[jouni.romppainen@hyrnsalmi.fi](mailto:jouni.romppainen@hyrnsalmi.fi)

Kaavan laatija:  
Kimmo Mustonen, Kimmokaava  
0400 703 521  
[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

## Kaavaprosessin eteneminen

SUUNNITTELUVAIHE	MITÄ TAPAHTUU	TIEDOTTAMINEN	MITEN VAIKUTAN
<b>VIREILLETULO JA OSALISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA (OAS)</b>  2024 helmikuu	Kaavoitus tulee ajankoh- taiseksi. Kunnanhallitus saat- taa kaavoituksen vireille. Kaavoittaja laatii OAS:n. Ym- päristölautakunta hyväksyy OAS:n ja asettaa sen nähtävil- le koko kaavaprosessin ajaksi	Vireille tulosta ja OAS:sta tie- dotetaan Ylä-Kainuussa ilmoit- tamalla ja kunnan internetsi- vuilla	Kaavoittajaan ja kuntaan voi olla yhteydessä
<b>VALMISTELUVAIHE – KAAVALUONNOS</b>  2024 helmi-maaliskuu	Tehdään tarvittavat selvityk- set, vaihtoehtojen ja vaiku- tusten arviointi. Kaavoittaja valmistele kaavaluonnok- sen. Kunnanhallitus hyväksyy ja asettaa luonnoksen nähtä- ville, jolloin pyydetään lausunnot viran- omaisilta ja kunnan hallinto- kunnat	Osallisten kanssa neuvotellaan kaavaa valmisteltaessa. Nähtä- villä olosta ilmoitus Ylä- Kainuussa. Lähetetään kirjeet muutosalueen ja lähistön- maanomistajille. Kaavaluon- nos on nähtävillä kunnanviras- tolla ja nettisivuilla	Mielipiteen esittäminen kirjal- lisesti tai suullisesti nähtävillä olon aikana
<b>KAVAEHDOTUS</b>  2024 huhti-kesäkuu	Saatujen lausuntojen ja mie- lipiteiden perusteella työste- tään kaavaluonnos ehdo- tukseksi. Kunnanhallitus hy- väksyy ja asettaa nähtäville 30 pv ajaksi, jolloin pyyde- tään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta	Nähtävillä olosta ilmoitus vi- rallisella ilmoitustaululla, Ylä- Kainuussa ja kunnan nettisi- vuilla. Lähetetään kirjeet tois- paikkakuntalaisille maanomis- tajille. Kaavaehdotus on nähtä- villä kunnanvirastolla ja net- tisivuilla	Kirjallinen muistutus nähtävil- lä olon aikana
<b>HYVÄKSYMINE</b>  2024 syys-lokakuu	Laaditaan vastineet saatuun palautteeseen ja viimeistel- lään kaava-asiakirjat. Hyväk- symiskäsittely: kunnanhalli- tus ja kunnanvaltuusto	Valtuuston hyväksymis- päätöksestä kuulutetaan viral- lisella ilmoitustaululla ja kun- nan nettisivuilla. Mikäli pää- töksestä ei valiteta, kuulute- taan kaava lainvoimaiseksi Ylä-Kainuussa, virallisella il- moitustaululla sekä kunnan nettisivuilla	Mahdollinen valitus hyväksy- mispäätöksestä Pohjois- Suomen hallinto-oikeudelle ja mahdollinen jatkovalitus kor- keimmalle hallinto-oikeudelle, jos lupa myönnetään