

HYRYNSALMEN KUNTA UKKOHALLA SAUNAMAAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

LUONNOS 13.3.2026

EHDOTUS ... 202 ...

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



www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

KK

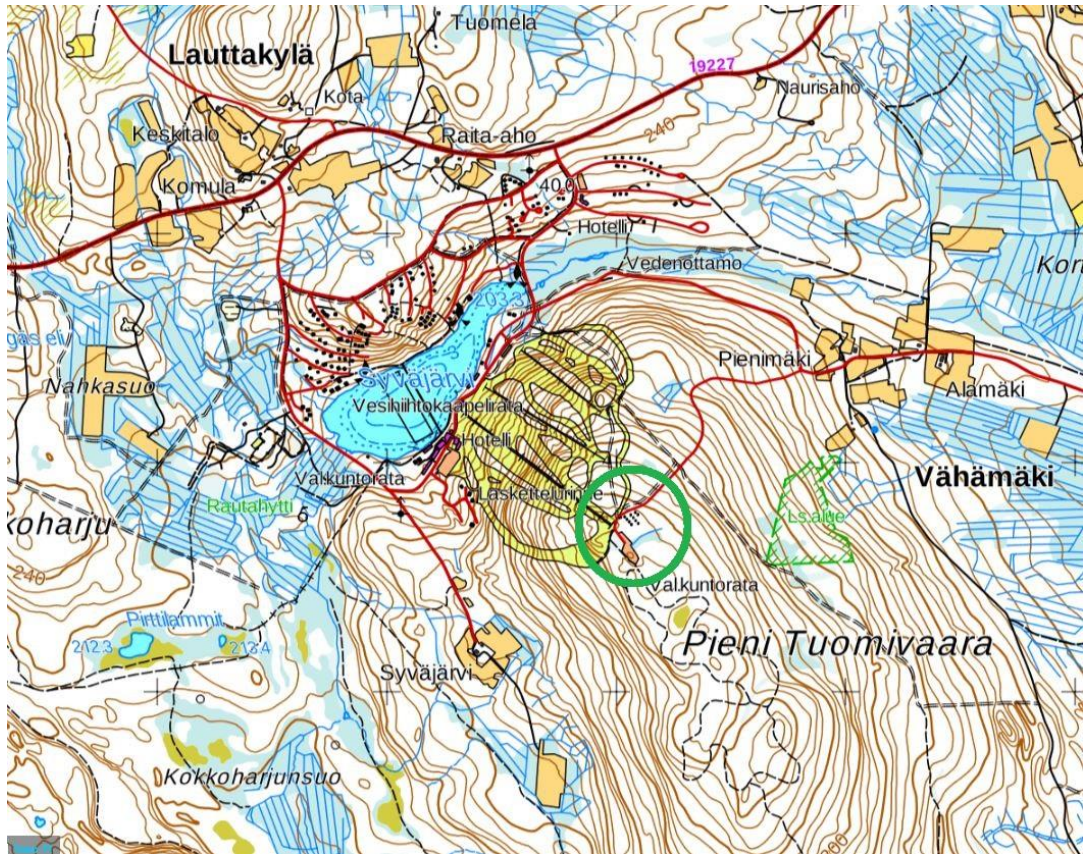
KIMMOKAAVA

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

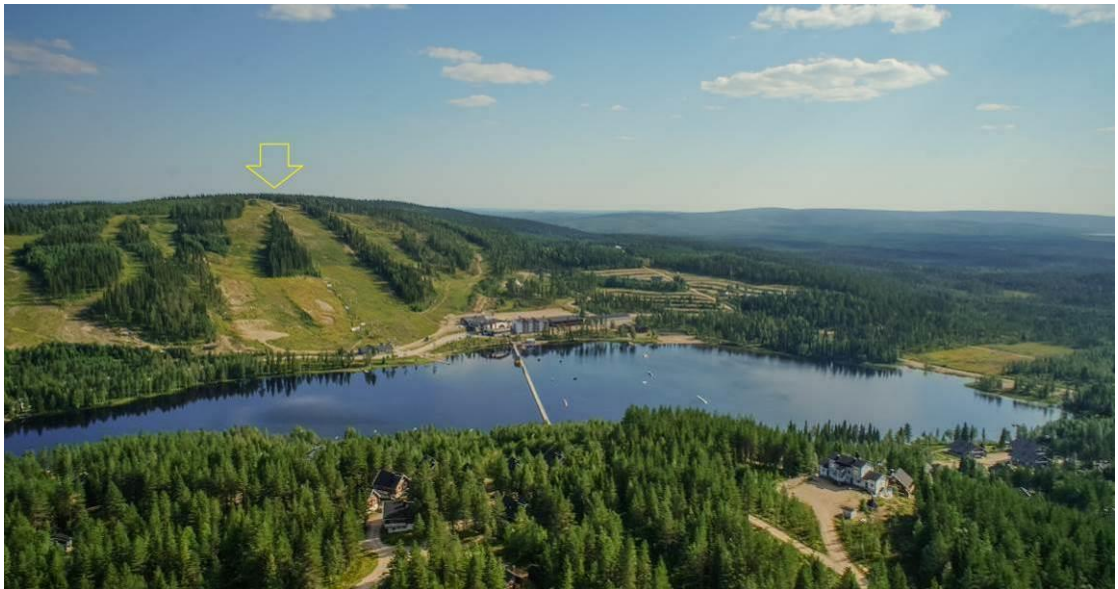
0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2. Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	24
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1. Osalliset.....	24
4.3.2. Vireilletulo	24
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	25
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	25
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	25
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	26
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	26
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	27
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	27
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	28
Vaikutukset talouteen	28
Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	28
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	29
Vaikutukset kulttuuriin.....	29
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	29
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	29
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1. Kaavan rakenne	29
5.1.1. Mitoitus	29
5.1.2. Palvelut.....	30
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	30
5.3. Aluevaraukset.....	30
5.3.1. Korttelialueet.....	30
5.3.2. Muut alueet.....	31
5.4. Kaavan vaikutukset.....	31
5.5. Ympäristön häiriötekijät	31
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7. Nimistö	31
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3. Toteutuksen seuranta.....	33



Kuva 1 Alueen yleissijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Ammatillaisen Karttapaikka, 24.3.2020)



Kuva 2 Alueen sijainti ilmasta otetulla kuvalla (Kuva: Hyrynsalmen kunta)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

HYRYNSALMEN KUNTA

SAUNAMAAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN
KIMMOKAAVA
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

KAAVAN VIREILLETULO:

- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 19.8.2025 § 133 ASEMAKAAVATYÖN KÄYNNISTÄMISESTÄ
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 21.10.2025 § 172 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 26.10.2025 NÄHTÄVILLÄ 28.10.-1.12.2025

KAAVAN KÄSITTELY:

- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖKSET 24.2.2026 § 36 JA 11.3.2026 § 48 VALMISTELUAINEISTON ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ ... 2026
- HYRYNSALMEN KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS ... 202 ...
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- HYRYNSALMEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEEN ... 202 ...

Kuvat: Kimmo Mustonen 21.2.2020, 2.4.2020, 7.11.2025
Hiihtokeskus Ukkohalla

Ilmakuvat: Hyrynsalmen kunta

Drone-kuvat: Jaakko Laihola 23.8.2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laajentaminen on lähtenyt liikkeelle alueen yrittäjien aloitteesta. Hanketta aloitettiin jo v. 2020, mutta silloin ei vielä lähdetty virallisesti liikkeelle. Kunnanhallitus 19.8.2025 § 133 päätti käynnistää kaavoituksen. Kaavan laatiminen annettiin Kimmo Mustosen/Kimmo-Kaavan tehtäväksi kunnanjohtajan viranhaltijapäätöksellä 8.10.2025. Kunnanhallitus 21.10.2025 § 172 päätti hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville ja ilmoittaa kaavan vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 28.10.2025 alkaen. Mielipiteet pyydettiin 1.12.2025 mennessä.

Hyrynsalmen kunnanhallitus päätti 24.2.2026 § 36 ja 11.3.2026 § 48 asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Luonnos on nähtävillä 2026. Hyrynsalmen kunnanhallitus päätti ... 202... § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä .. 202 .. välisen ajan. Hyrynsalmen kunnanhallitus esitti kaavan hyväksymistä kunnantvaltuustolle. Valtuusto hyväksyi kaavan ... 202 ... § ...

2.2. Asemakaava

Asemakaavan laajennusalue käsittää Pienen Tuomivaaran lakialueita. Alueelle on rakennettu 10 Sky Cabin -nimellä kulkevaa majoitusrakennusta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Alueen omistaa Hyrynsalmen kunta. Alueen tulevat omistajat, rakentajat tai vuokralaiset vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen ja kunnallistekniikan kustannusten osalta erikseen tehtävän sopimuksen mukaan. Kajave Oy vastaa sähköhuollosta. Alueelle tulee jatkossa vesi- ja viemäriverkosto rakentamisen määrän lisääntyessä. Toteutuminen lähtee mahdollisesti 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

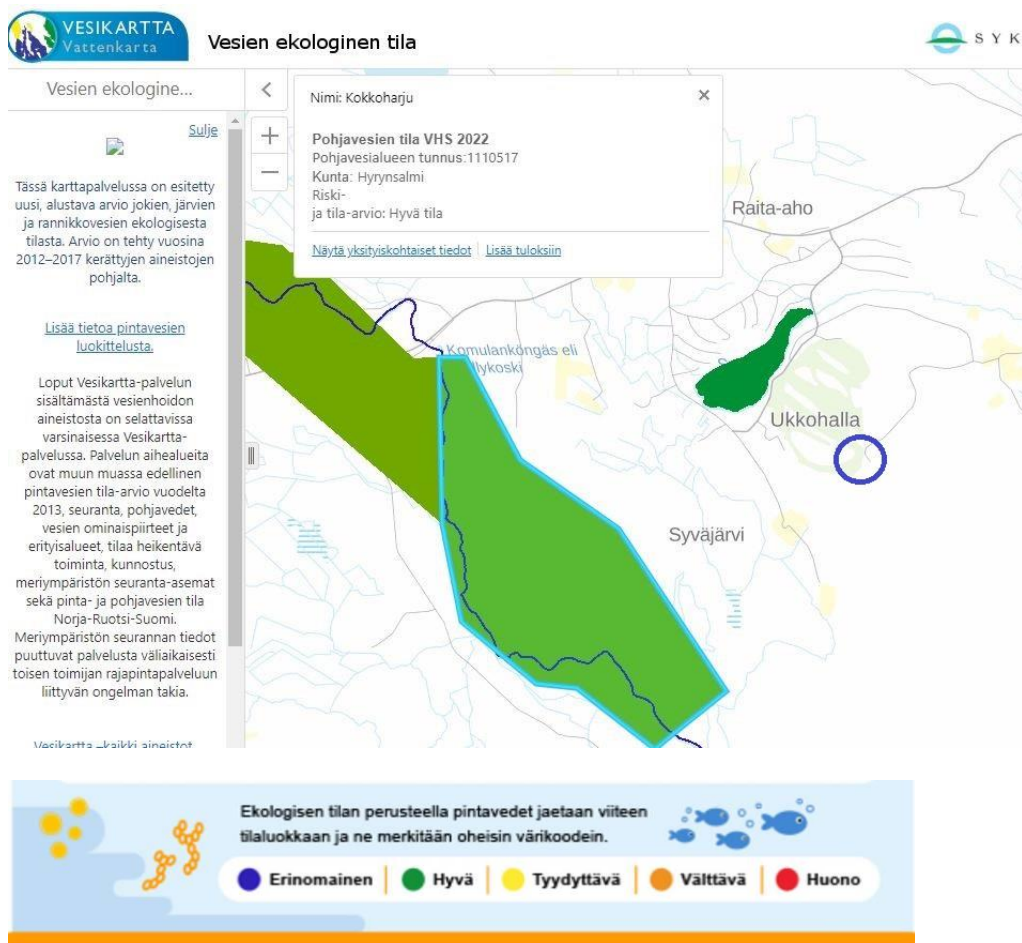
Kaavan laajennusalue on Pieni Tuomivaaran huippua. Ukkohallan laskettelukeskukseen hissien ja rinteiden yläpäävät ovat alueen lähellä. Sen luoteis- ja pohjoispuolella Syväjärven ympärillä on tiiviisti rakennettua matkailu-, palvelu- ja loma-asuntoaluetta. Latu-, kelkka-, kävely- yms. reittejä on rakennettu alueen lähelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueella ei juuri ole luonnontilaista aluetta vaan se on käsiteltyä nuorta ta-
lousmetsäaluetta ja rakennettua aluetta. Laskettelukeskuksen rinne- ja hissialueet
ovat vieressä.

Alueen luonto-oloja ei ole erikseen selvitetty. Selostuksessa olevista kartoista sekä
valo-, viisto- ja ortokuvista saa hyvän kuvan alueen luonteesta.

Alue ei ole pohjavesialuetta. Länsipuolella on Kokkoharjun pohjavesialue, jonka tila
on hyvä. Sijainti on oheisella kartalla, jossa myös Syväjärvi on esitetty. Järven ve-
denlaatu on hyvä.



Kuva 3 Syväjärven ja pohjavesialueen laatukartta. Kaava-alue sinisen ympyrän sisällä. (Kartta: SYKE: Vesikartta 20.2.2020)



Kuva 4 Alueen kaakkoisosassa oleva avosu



Kuva 5 Em. kuvan kaakkoispuolella oleva metsää



Kuva 6 Laajennusalueen koillisosaa



Kuva 7 Lämpöladuntie kuvattuna koillisen suuntaan



Kuva 8 Lämpöladuntie kuvattuna lounaaseen. Taustalla hiihtohissien rakenteita



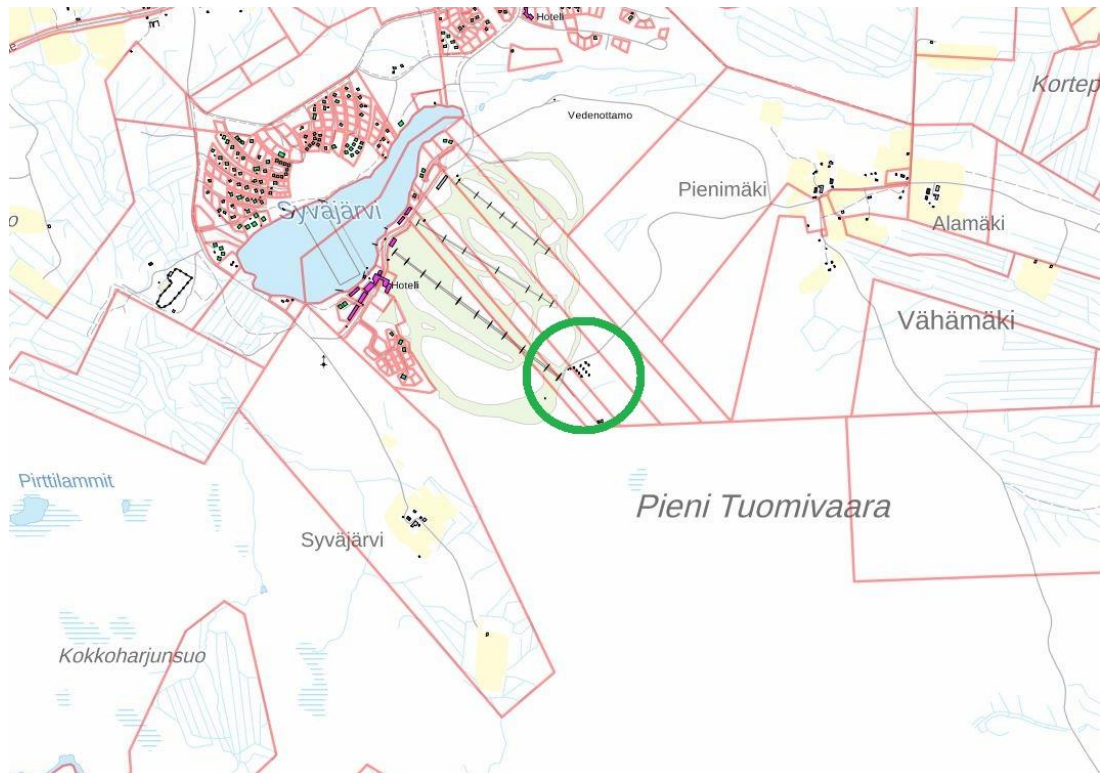
Kuva 9 Teknisen huollon tila ja puistomuuntaja



Kuva 10 Laajennusalueen lounaispuolella oleva pysäköintialue (Kuvat 4-10 Kimmo Mustonen 7.11.2025)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavan laajennusalueella on 10 Sky Cabin -majaa. 20 kV maakaapeli ja pienjännite-
linjat ovat alueella.



Kuva 11 Alueen ja sen ympäristön rakennukset (Kuva: Paikkatietoikkuna, 24.3.2020)



Kuva 12 Alueelle toteutetut Sky Cabin -rakennukset (Kuva: Hiihtokeskus Ukkohalla)



Kuva 13 Rakennusten sisätiloja (Kuvat: Hiihtokeskus Ukkohalla)



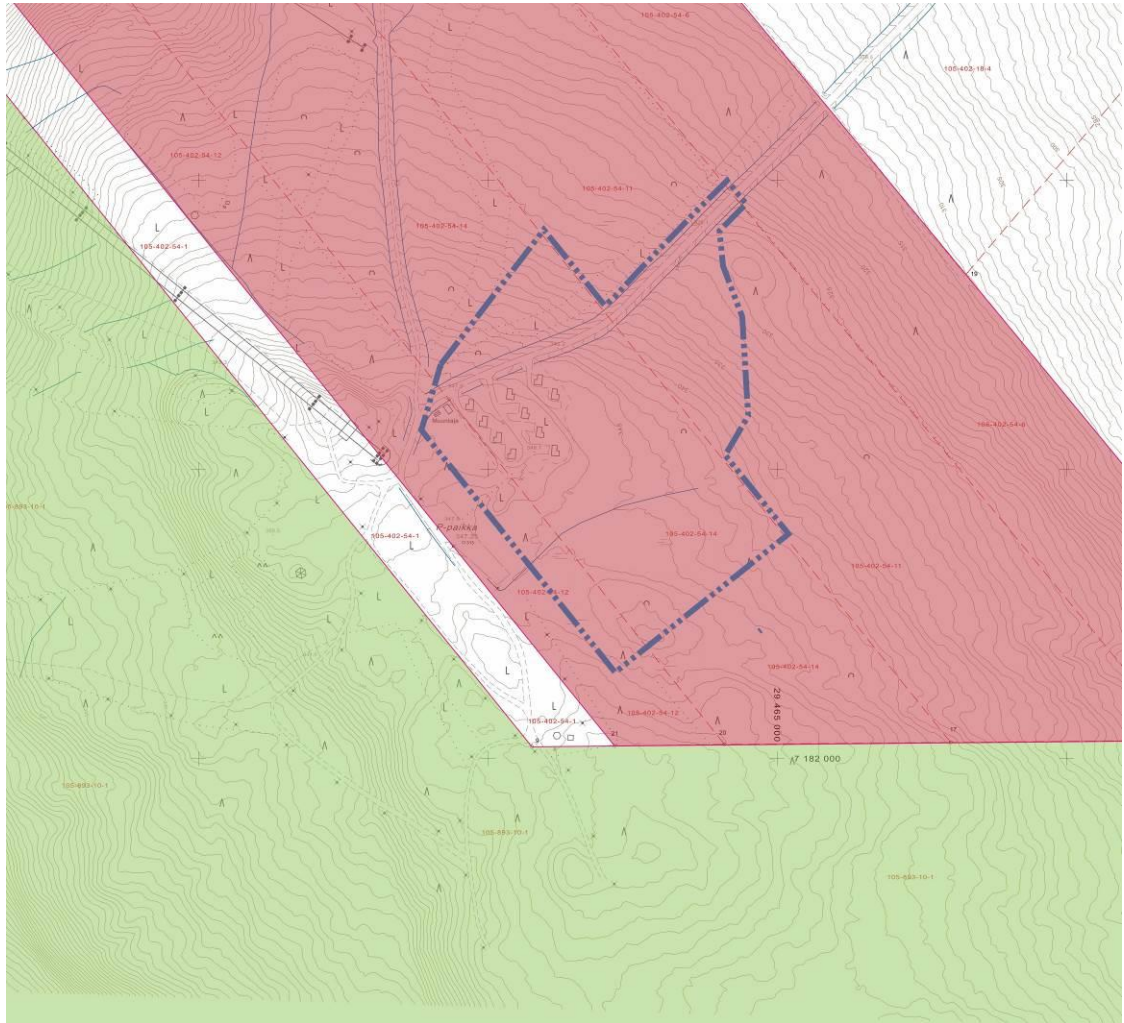
Kuva 14 Rakennuksia ulkoa (Kuvat: Kimmo Mustonen 21.2.2020 ja 7.11.2025)



Kuva 15 Sky Cabin -majat drone-kuvalla (Kuva: Jaakko Laihola 23.8.2023)

3.1.4 Maanomistus

Laajennusalue on Hyrynsalmen kunnan omistuksessa. Alueesta on vuokrasopimuksia olemassa olevia majoja ja laskettelutoimintoja varten.

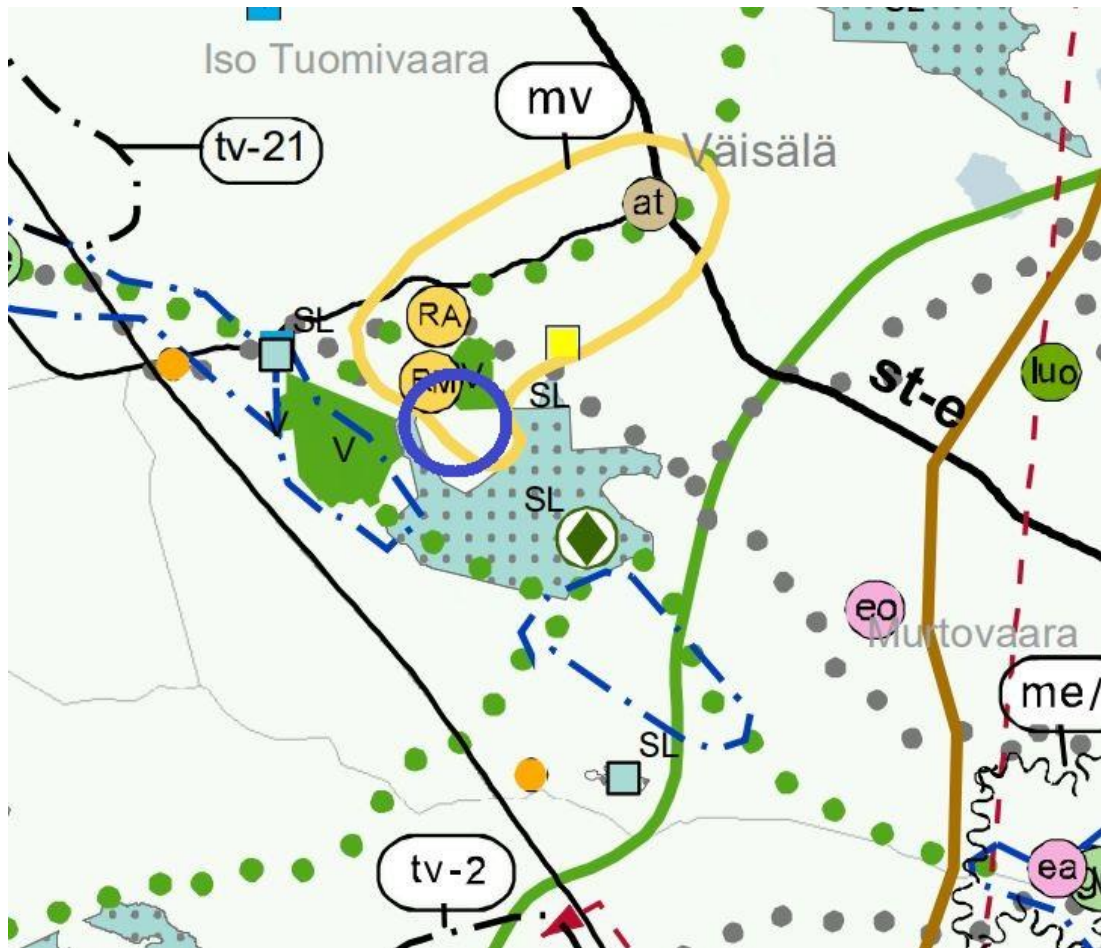


Kuva 16 Alueen ja sen ympäristön maanomistus, punaisella kunnan maat, vihreällä Metsähallituksen ja ilman väriä yksityiset. Laajennusalue sinisellä katkoviivalla

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kainuun maakuntakaava 2020 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007. Valtioneuvosto vahvisti päätöksen 29.4.2009 vähäisillä muutoksilla. Kainuun maakunta – kuntayhtymä laatima **Kainuun 1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.3.2012 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 19.7.2013. Se koskee pääasiassa puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita. Kohteita ei ole asemakaava-alueen lähellä. **Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 7.3.2016. **Kainuun tuulivoimamaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja vahvistettu ministeriössä 31.1.2017. Kaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman Hallinto-oikeuden päätöksellä 21.5.2019. Kainuun maakuntavaltuusto on 16.12.2019 hyväksynyt **Kainuun vaihemaakuntakaava 2030**. Se on kuulutettu lainvoimaiseksi 26.2.2020. **Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.12.2023. Maakuntahallitus on 12.2.2024 päättänyt määrätä sen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Ohessa on voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, aluetta ja sen lähistöä koskevia kaavamääräyksiä sekä kaavan yleismääräysten ote.



Maakuntakaava-aluetta koskevat yleismääräykset

Rantojen käyttö

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon luonnon- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen sekä maanomistajien välinen tasa-puolisuus. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan riittävä vapaan rantaviivan määrä, viihtyisyys sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

Turvetuotanto

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Turvetuotantoon tulee ottaa ensisijaisesti jo ojitettuja soita tai sellaisia ojittamattomia soita, joiden luonnon- tai kulttuuriarvot eivät ole seudullisesti merkittäviä. Turvetuotantoa tulee harjoittaa siten, että sen aiheuttama paikallinen ja valuma-aluekohtainen vesistön kuormituksen lisäys ei vaaranna vesistöjen tilaa. Suopohjien jälkikäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelliset maankäyttötarpeet.

Liikenneturvallisuus

Yleinen suunnittelumääräys:

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

Liito-oravan esiintymispaikat

Yleinen suojelumääräys:

Liito-oravien esiintymisalueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja metsien käsittelyssä tulee turvata liito-oraville tärkeiden pesäpuiden ja niitä suojaavien puiden sekä liikkumisen kannalta riittävän puuston säilyminen.

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE

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.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Merkinnällä RA osoitetaan matkailupalvelujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat 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 aluevarustusten yhteensovittamiseen.

mv

Matkailun vetovoima-alue

Matkailun vetovoimamerkinnällä mv on osoitettu 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.

Luontomatkailun kehittämisalue

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. Metsätaloukskäyttöön tarkoitetuilla alueilla ei saa rajoittaa nykyisestä metsätalouden toimintaedellytyksiä.

SL

LUONNONSUOJELUALUE TAI -KOHDE

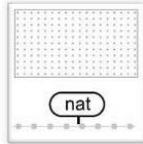
Merkinnällä SL osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

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 ympäristökeskuksen lausunto.

Suunnittelumääräys:

Alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei toimenpiteillä vaaranneta alueen suojelun tarkoitusta ja suojeluarvoja. Alueelle laadittavassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun edistämiseen.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE

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 koskevasa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava siitä, että suunnitelma tai hanke ei luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamalla tavalla heikennä merkittävästi Natura -alueiden perusteena olevia luonnonarvoja.



ARVOKAS KALLIOALUE

Merkinnällä osoitetaan Kainuun luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee erityisesti ottaa huomioon kalliomuodostuman geologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.



TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

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.

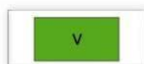


MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä Museoviraston esityksen (Dnro 29/004/2003) mukaisia valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ja alueita, jotka eivät sisälly vuodelta 1993 olevan julkaisun "Rakennettu kulttuuriympäristö" -kohteiden luetteloon.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava alueen tai kohteen merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.



VIRKISTYSALUE

Merkinnällä V osoitetaan vähintään seudullisia virkistysalueita ja seudullisesti merkittäviä virkistysalueita ja virkistyskäytön kehittämisalueita taajama-alueiden ulkopuolella. Maakuntakaavassa virkistysalueeksi osoitetulla alueella on voimassa MRL:n 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. Rakennuslupahakemuksista tulee pyytää MRL 133 §:n mukaisesti alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Rakentamismääräys:

Alueelle saa rakentaa yleistä virkistyskäyttöä varten tarkoitettuja rakennuksia. Valtion retkeilyalueille sallitaan niiden yleisen virkistystoiminnan kannalta tarpeellinen rakentaminen.



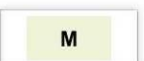
ULKOILUREITTI

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



MOOTTORIKELKKAILUREITTI

Merkinnällä osoitetaan vähintään ylikunnalliset ja maakunnallisesti merkittävät yleisen liikkumisen kannalta tärkeät ohjeelliset moottorikelkkailureitit. Moottorikelkkailureitit voidaan perustaa sopimuksilla tai maastoliikennelaissa säädetyllä tavalla.

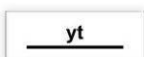


MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET

Merkinnällä M osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys:

Maa- ja metsätaloukseen 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.

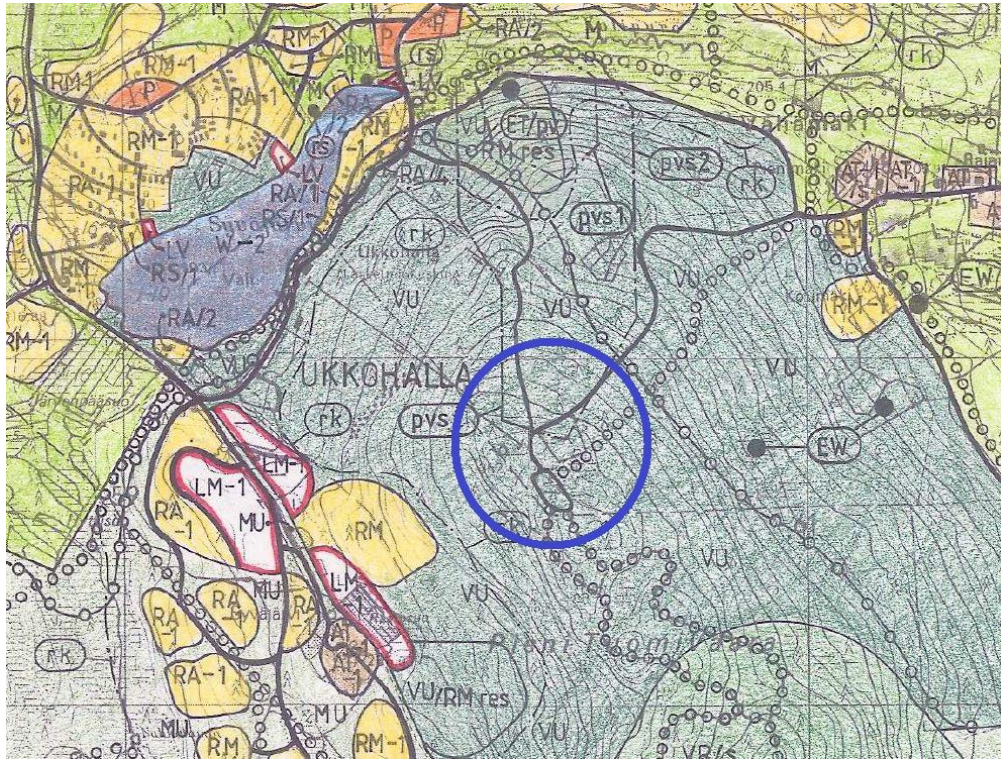


YHDYSTIE

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

Kuva 17 Ote maakuntakaavayhdistelmästä ja niiden merkinnöistä, muutosalue sinisen ympyrän sisällä

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



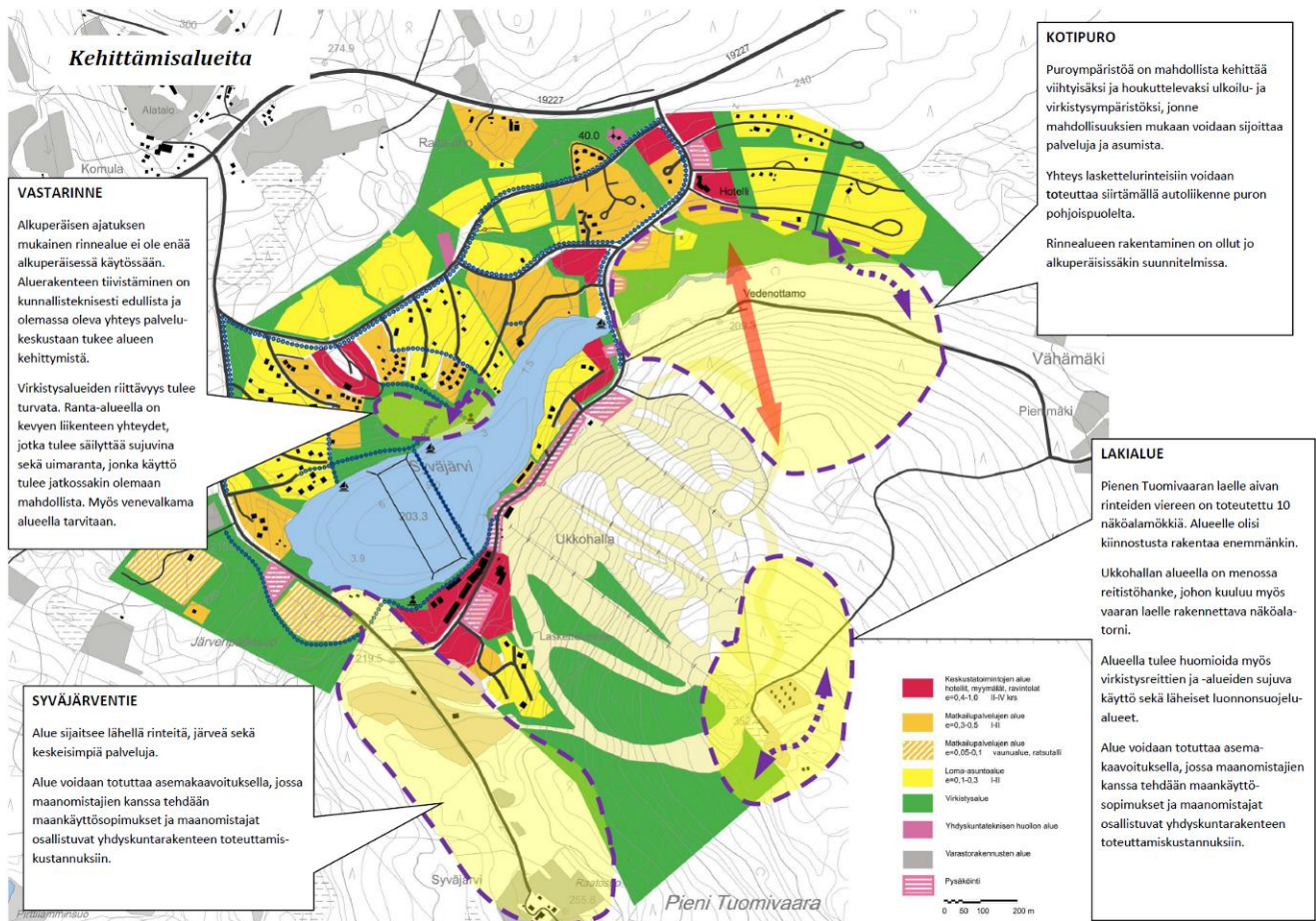
Kuva 18 Ote Ukkohallan osayleiskaavasta, muutosalue sinisen ympyrän sisällä

Yleiskaavallinen tarkastelu

Kaavamutosalueella 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.

Ukkohallan kehittämistä onkin ohjattu asemakaavoituksella osa kerrallaan.

Alla olevalla kartalla on osoitettu Ukkohallan alueen kehittämissuuntia, joita on alueelle suunniteltu alustavasti eri yhteyksissä. Suunniteltu kaavanlaajennus on tässä huomioitu. Kaavoituksen toteuttamisesta ei ole tehty päätöksiä lukuun ottamatta nyt kyseessä olevaa asemakaavan laajennusta. Pieniä alueita koskevia kaavanmuutoksia on tehty eri puolilla Ukkohallan ja Saunamaan asemakaava-alueita.



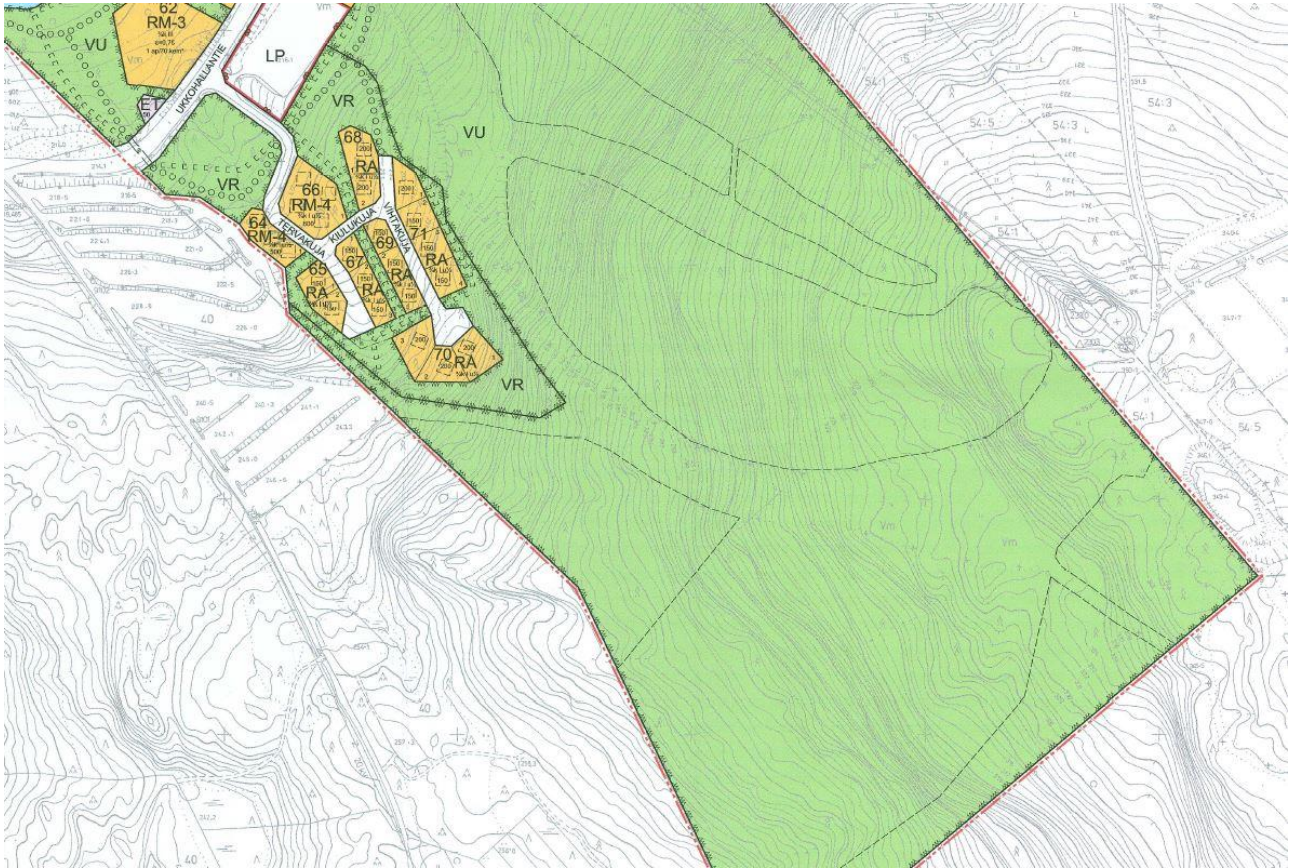
AKL 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään AKL 39 §:ssä.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

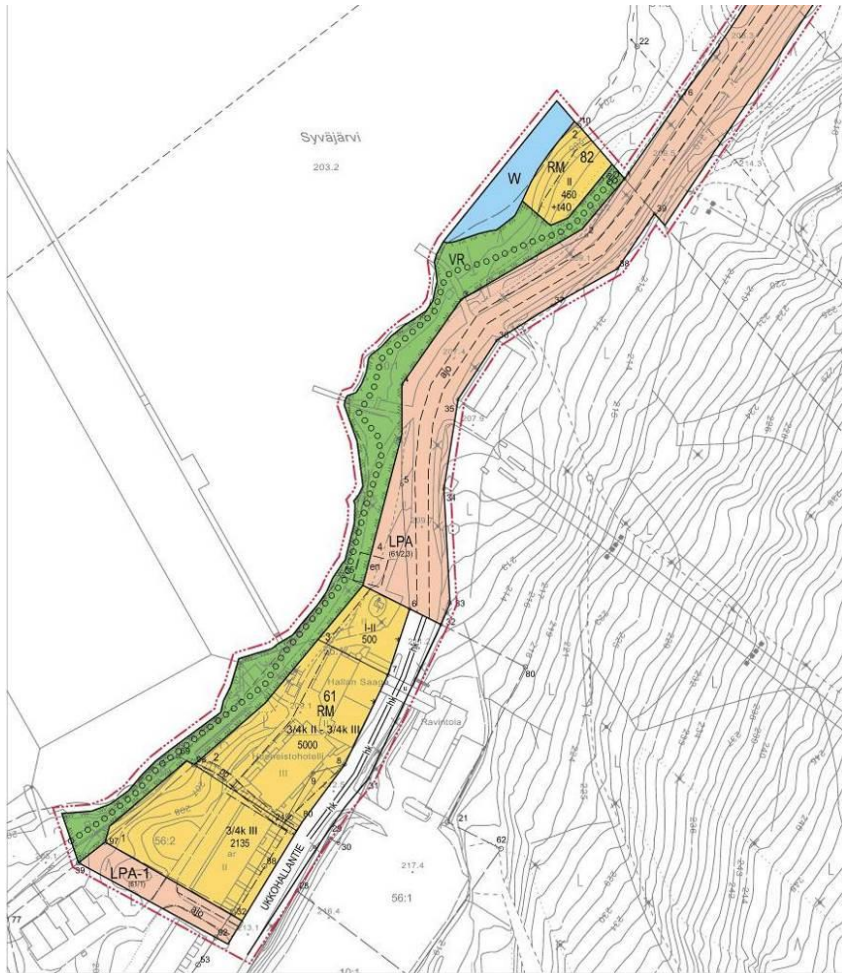
- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä 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.

Asemakaava toteuttaa hyvin edellä todettuja yleiskaavan sisältövaatimuksia. Vaikutuksia on arvioitu luvuissa 4.4. ja 4.5.

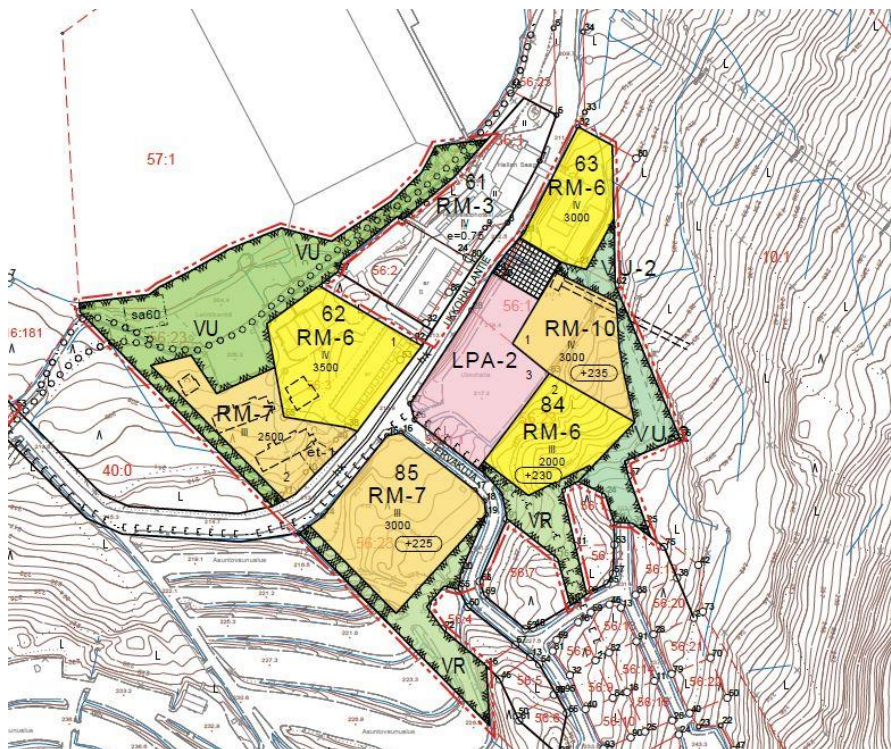
Saunamaan asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2006 § 44. Kavaan on tehty muutoksia ja laajennuksia. Kaavatilannetta on selvitelty oheisilla kartoilla.



Kuva 19 Kunnanvaltuuston 15.11.2006 hyväksymän alkuperäisen asemakaavan ote



Kuva 20 Kunnanvaltuuston 16.3.2016 hyväksymän kaavanmuutoksen ote



Kuva 21 Kunnanvaltuuston 14.11.2017 hyväksymä muutos

Hyrynsalmen kunnanvaltuusto on 17.6.2013 § 36 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Ukkohallan asemakaavan pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:2000. Kartta on uusittu dronekuvauksen avulla ja hyväksytty 20.2.2024. Kartta on ajan tasalla alueen osalta.

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Ukkohalla masterplan 2011-2018 on laadittu 2010. Ote sen mukaisista kehittämis- ja investointisuunnitelmista sekä niitä koskeva kartta on ohessa. Osa hankkeista on jo toteutunut. Huippualueen kehittäminen ei ollut tässä vaiheessa vielä esillä muuten kuin rinnetoimintojen osalta.



Kuva 22 Master Plan toimenpiteitä

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

Ramboll on Ukkohallan investointien tukemista koskevan rahoituksen hakemista varten laatinut 21.10.2025 päivätyn **suunnitelman Lämpöladuntien linjauksen uusimisesta**. Suunnitelma ilmakuva pohjalla on ohessa. Kaavassa linjaus siirtyy hieman kaakkoon päin. Katuna yhteys jää palvelemaan vain tätä laajennusalueetta, mutta ajoyhteytenä varaudutaan jatkoon.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Pieni Tuomivaaran huipulle on ilman kaavoitusta rakennettu 10 Sky Cabin -rakennusta. Lisärakentaminen ilman kaavaa ei enää ole mahdollista.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 19.8.2025 § 133 hyväksyä kaavoitusaloitteen alueelle. Hallituksen päätöksellä 21.10.2025 § 172 käynnistettiin kaavaprosessi ja asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Vireilletulon kuulutus on julkaistu 28.10.2025 ja mielipiteet pyydettiin 1.12.2025 mennessä.

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
Lupa- ja valvontavirasto
Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
Kainuun liitto
Kainuun sote
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 17.10.2025 ja se on nähtävillä 28.10.2025 alkaen.

Suunnitelma on selostuksen lopussa ja sitä pidetään ajan tasalla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- 21.2.2020 alustava keskustelu kunnan (Heimo Keränen, Ulla-Maija Oikarinen, Pekka Oikarinen, Jouni Romppainen ja Jari Hurskainen), Vesi-Mega Oy:n (Kaarlo Komulainen) ja kaavoittajan (Kimmo Mustonen) kesken työn aloittamisesta ja lähtökohdista

- kunnan ja kaavoittajan käymät keskustelut ja Teams-neuvottelut alueen yrittäjien kanssa 2025 lopulla ja 2026 alussa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.10.2025 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 2026 ja kaavaehdotus ... 202 ...

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö pidetään, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

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

Valtakunnallisten 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>	Kaavanlaajennus koskee keskeistä ja jo ympäriltään rakennettua lomakeskuksen osaa. Alueelta on mahdollista kulkea suoraan laskettelukeskuksen rinteisiin ja hiihtohisseihin ilman autoa. Myös alueen tärkeimpiin palveluihin päästään suoraan, joskin korkeuseroa on aika paljon. Tavoitetta edistetään
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on olemassa oleva tieyhteys, jota on ajoittain parannettava ja linjausta uusittava. Uusia sisäisiä teitä on tehtävä. Muutos ei vaikuta ulkoisiin järjestelmiin merkittävästi. Liikennöinti hoidetaan pääasiassa yhteiskuljetuksina. Tavoitteeseen ei ole suurta vaikutusta
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Reittien koneellinen kunnossapito ja kelkkailu on suhteellisen vähäistä. Laskettelukeskuksen rinteiden kunnossapito, hissien käyttö, taustamusiikki jne aiheuttavat hieman ääntä. Jätevedet käsitellään liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon toiminnan laajentuessa. Tavoitetta edistetään

<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ja sen lähellä ei ole muinaismuisto- ja sotahistoriakohteita tai aivan lähellä merkittävää luonnon ympäristöä. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu alueen toteuduttua. Vesi- ja viemäriverkostoa on aikanaan laajennettava alueelle. Muutoksen aiheuttaman energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alue on varattu loma-, matkailu- ja virkistystoimintaa varten. 1. vaihemaakuntakaava, kaupan ja tuulivoiman vaihemaakuntakaavat eivät koske kaava-alueita muutoin kuin kaupan ja tuulivoimakaavojen yleismääräysten osalta.

Ukkohallan osayleiskaava on vanhentunut eikä sen ohjausvaikutus ole merkityksellinen. Ukkohallan matkailukeskuksen alue on jo muutenkin toteutunut kaavasta poiketen.

Asemakaavan laajennus pyritään laatimaan siten, että kaava mahdollistaa matkailukeskuksen toiminnan järkevän kehittämisen ja lisärakentamisen. Matkailutoiminnan tarpeet muuttuvat jatkuvasti ja tarvitaan esim. tämän alueen tarjoamia mahdollisuuksia hyvälle näköalapaikalle sijoittuvalle rakentamiselle. Kaavasta laaditaan määräyksiltään ja sitovuudeltaan riittävän väljä, jotta ei jatkuvasti tarvitse tehdä kaavanmuutoksia tai hakea poikkeamislupia.

Masterplan suunnitelmat ja Ukkohalla-Paljakka hiihtokeskusten yhteistyön syventämiseksi laaditut ja tekeillä olevat selvitykset ja hankkeet tukevat kaavan laajennuksen mukaisia toimenpiteitä.

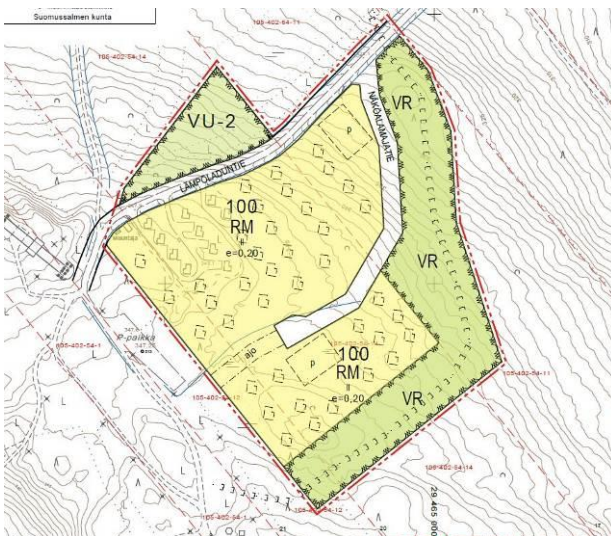
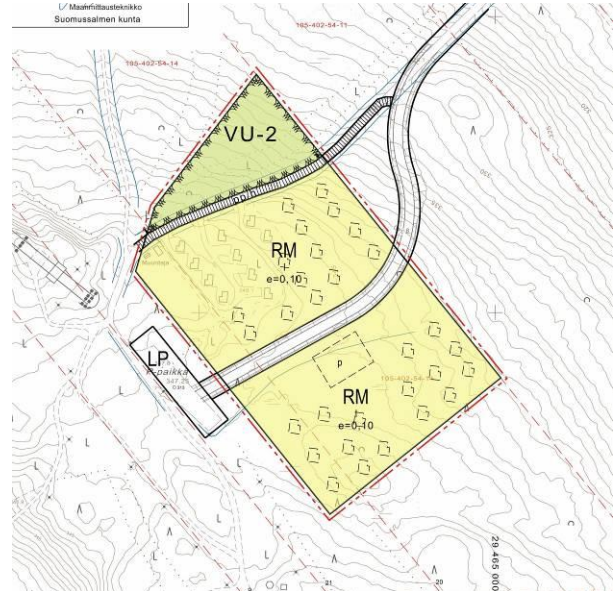
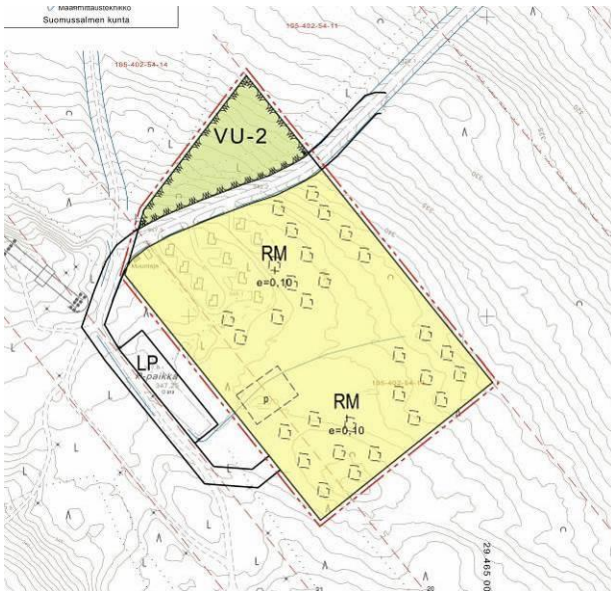
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

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

Työn kuluessa on erilaisia vaihtoehtoja ollut käsittelyssä korttelien ja niiden käyttötarkoitusten, tieyhteyksien, virkistysalueiden, kelkkareittien ym. osalta. Ohjeellisesti kaavassa on esitetty nykyisen rakennuskannan mukaisten näköalamajojen sijoittuminen. Rakentaminen voi olla myös muunlaista matkailua palvelevaa rakentamista.



Kuva 24 Alustavia kaavavaihtoehtoja

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen läheisyydessä on Ukkohallan matkailukeskuksen tärkeimmät palvelut, yhtiömuotoiset majoituspaikat, pysäköintialueet, hissit, laskettelurinteet, reitistöt jne. Alueen ympäristö on jo rakennettua, jonka täydennysrakentamisesta on nyt kyse. Yleiskaava on vanhentunut. Toimintojen kokonaisuutta on asemakaavatöiden ohella tutkittu Master Plan -tyyppisillä suunnitelmilla. Ne antavat riittävän pohjan laajennuksen tekemiselle vanhentuneesta yleiskaavasta huolimatta.

Sähköverkosto on kunnossa. Vesi- ja viemäriverkosto on rakennettava alueelle investorin / investoreiden kustannuksella ja / tai sopimalla tarkemmin kunnan kanssa. Alkuvaiheessa voidaan mahdollisesti toimia umpisäiliöillä. Normaalit kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa kohdealueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Paikoin joudutaan tekemään leikkauksia ja täyttöjä, mutta alueet eivät enää muutoinkaan ole luonnontilaisia. Vesistöihin ei ole vaikutusta.

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

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

Rakentaminen tulee vaaran huipulle, joten se vaikuttaa myös kaukomaisemiin. Koska alue on jo laskettelurinteiden, hissien, pysäköintialueiden ja molemmin puolin järveä olevan matkailurakentamisen sekä tiestön rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Majoittuminen perustuu osittain revontulien ja muiden taivaanilmiöiden havainnointiin, joten alueen oman valaistuksen on oltava hillittyä. Rakentamisen tasoon, sopeutumiseen maisemaan ja yhtenäisyyteen on muutenkin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vaikutukset talouteen

Alueelle on ulkoinen tiestö toteutettu siten, että se palvelee myös lisääntyvää rakentamista. Normaalit kunnostamistoimet ja tason parantaminen ovat aikaa myöten välttämättömiä. Uutta tiestöä on rakennettava hieman, jolla selkeytetään alueen sisäistä ja ulkoista liikennettä. Laajennusalueen maasto ja maaperä on rakentamisen kannalta suhteellisen edullista vaaran lakea. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia vaan on alueen sijainti huomioiden varsin edullista. Yleiskaavan mukainen rakentaminen on huomattavasti hajanaisemmin suunniteltu aikoinaan. Muutos parantaa ja tiivistää ydinalueen rakennetta mahdollistaen näköala- ja ski-in -huoneistot. Rakentaminen ja parantuvat palvelut tukevat osaltaan Hyrynsalmen pysyvän asutuksen ja työpaikkojen säilymistä. Teiden kapasiteetti riittää hyvin alueelta tulevalle liikenteelle.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

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

Sisääntulotiet on rakennettu ja rakennetaan siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Muu tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei merkittävästi vähene alueella kaavan toteuduttua. Kevyelle liikenteelle ja reiteille osoitetaan tarvittaessa uudet väylät. 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. Laajennuksen aiheuttama rakentamisen tiivistyminen yleiskaavaan verrattuna jättää myös laajempia alueita keskuksen ulkopuolella nykytilaan. Kelkkareitti on tällä hetkellä Lämpöladuntien varrella. Se siirretään kiertämään rakennusalue idän / etelän puolelta.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakennuskorttelin sijoittelu on tehty tiiviisti, jolloin alueesta muodostuu yhtenäinen matkailualue. Lähes joka puolella ympärillä on laajat rakentamattomaksi jäävät ulkoilu- ja retkeilymahdollisuudet. Kainuun monipuoliset muut matkailukohteet ovat varsin lähellä. Alue on lisäksi Hyrynsalmen taajaman läheisyydessä, joten tiivis rakentaminen puoltaa paikkaansa. 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. Kaavan laajennus aiheuttaa muutoksia kaukomaisemiin. Alueen vieressä olevat laskettelurinteet on kuitenkin jo rakennettu ja valaistu. Rakentaminen hyvin toteutettuna tukee ja täydentää Ukkohallan matkailukeskuksen matkailu-, lomaviikko- ym. toimintaa.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanlaajennuksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Hyrynsalmen kunnanhallituksen 19.8.2025 § 133 päätös kaavoitusaloitteen hyväksymisestä
- kunnanhallituksen päätös 21.10.2025 § 172 kaavoituksen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.10.2025 alkaen. Mieipiteet pyydettiin jättämään 1.12.2025 mennessä
- kunnanhallituksen päätös 24.2.2026 luonnoksen asettamisesta nähtäville
- kunnanhallituksen uusi päätös 11.3.2026 luonnoksen asettamisesta nähtäville

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä2026. Mielipiteissä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättyä kaavoittajan kommentteilla:

Kunnanhallitus ... 202 ... § ... päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 Huomautuksissa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättyä kaavoittajan kommentteilla:

Hallitus esitti ... 202 ... § ... kunnanvaltuustolle kaavan hyväksymistä Valtuusto hyväksyi kaavan laajennuksen ... 202 ... § ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaavaluonnoksessa 13.3.2026 on kortteleita yksi. Pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat laajennuksessa oheisen taulukon mukainen.

KAAVALUONNOS 13.3.2026

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
----------	----------------------	---------------	---------------------

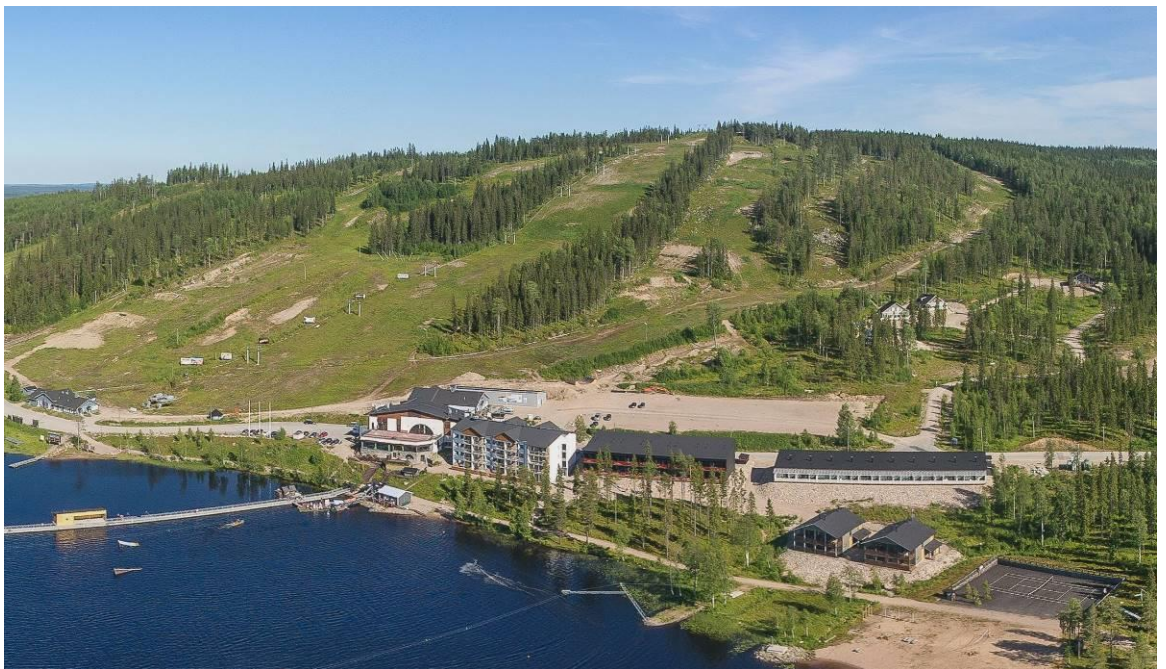
100	RM	3.295	6590
	VU-2	0.4337	
	KADUT	0.7697	
YHTEENSÄ		4.4984	6590

Kaavaehdotuksen ... 202 .. tiedot ovat seuraavat:

Vuodepaikkojen arvioitu määrä kaava-alueella maksimirakennusoikeuden toteutuksessa on n.150-200.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule palveluja ainakaan alkuvaiheessa. Ne ovat alueen lähellä rinneiden alapäässä Syväjärven eri puolilla, missä on matkailijoita ja lomaviettäjiä palvelevia majoitus-, ravintola-, virkistys-, kylpylä- yms. palveluja. Ne ovat myös kunta-laisten käytettävissä. Muut palvelut ovat Hyrynsalmen keskustassa. Mahdollisesti myöhemmin kaavan laajennusalueen rakentuessa sinne tulee esim. vastaanotto-, ravintola-, ohjelma- yms. palveluja.



Kuva 25 Syväjärven rannassa ovat hotelli-, ravintola-, kylpylä-, ohjelma- yms. palvelut (Kuva: Hyrynsalmen kunta)

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Laajennuksen takia ympäristön laatu ei huonone, koska toteuttaminen on korkeatasoista ja ympäristöolot huomioon ottavaa. Myös muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Korttelialueiden tiedot on esitetty edellä ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa. Rakentaminen on keskitetty suppeahkole alueelle, joka on helposti liitettävissä kunnal-

listekniikkaan. Ympäriille jää laajat koskemattomat 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.

5.3.2. Muut alueet

Laajennusalue on rajattu varsin suppeaksi, jolloin alueen jatkokehittelylle ja -rakentamiselle jää mahdollisuuksia. Virkistystoiminta suuntautuu pääasiassa lähellä oleviin laskettelurinteisiin, hiihto-, kävely- 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.

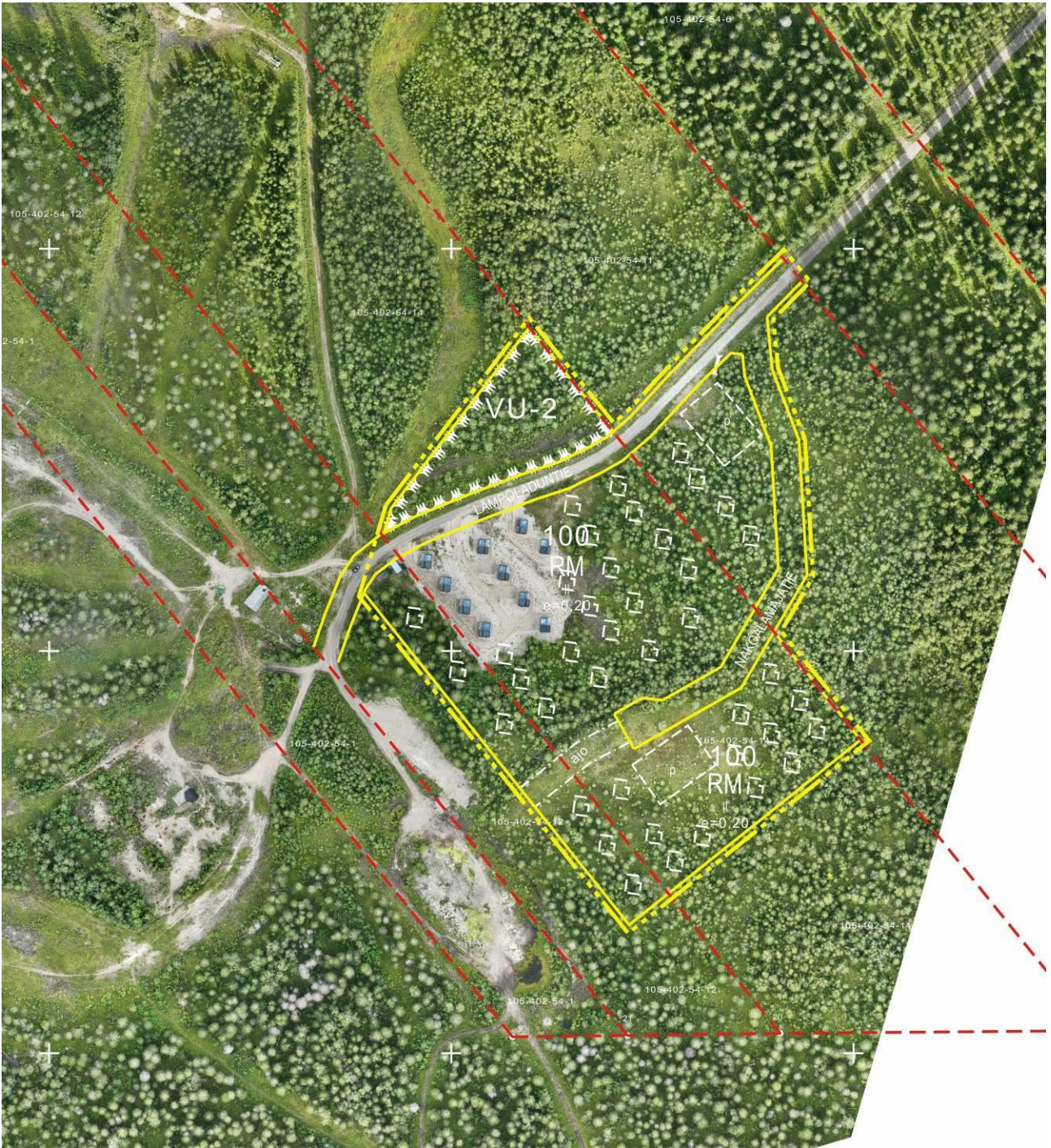
5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erylisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Ohessa on kaava esitettynä v. 2023 pohjakartan laatimista varten otetulla ortokuvalla.



Kuva 26 Kaavuluonnos dronekuvalla (Kuva: Jaakko Laihola 23.8.2023)

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat tai vuokralaiset vastaavat kaavan toteuttamisesta. Kajave Oy toteuttaa alueen sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Vesi-Mega Oy huolehtii vesi-, viemäri- ja kaukolämpöhuollosta. Kunta on maanomistajana ja vastaa osasta toteuttamiskustannuksista katujen osalta. Vesi- ja viemärihuollon kustannuksista tulee vastaamaan alueen rakentaja tai niistä sovitaan alueen maankäyttösopimuksessa.

Loma- ja matkailurakennustonttien ja huoneistojen kysyntä sekä matkailutoiminnan yleinen kehittyminen ratkaisevat toteutuksen aikataulun ja keston. Alue on ominaisuuksiltaan erittäin hyvin rakentamiseen soveltuvaa, keskuksen ydinalueella olevaa maisemiltaan ja näkymiltään kaunista vaara-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 kestäkykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 13.3.2026

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hyrynsalmi	Täyttämispvm	13.3.2026
Kaavan nimi	SAUNAMAAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,4984	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,4984
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,4984	100,00	6590	0,15	4,4984	6590
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4337	9,6			0,4337	
R yhteensä	3,2950	73,2	6590	0,20	3,2950	6590
L yhteensä	0,7697	17,1			0,7697	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,4984	100,00	6590	0,15	4,4984	6590
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4337	9,6			0,4337	
VU-2	0,4337	100,0			0,4337	
R yhteensä	3,2950	73,2	6590	0,20	3,2950	6590
RM	3,2950	100,0	6590	0,20	3,2950	6590
L yhteensä	0,7697	17,1			0,7697	
Kadut	0,7697	100,0			0,7697	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						