



KIMMOKAAVA

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

HYRYNSALMEN KUNTA

Kuusamo, 25.8.2017

UKKOHALLAN JA SAUNAMAAN ASEMAKAAVOJEN osittaisen muutoksen ja laajennuksen ehdotus on ollut nähtävillä 16.5.-16.6.2017. Jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen vastineena totean seuraavaa:

- Eila Mäkeläisen ja Kalle Mäkeläisen oikeudenomistajien puolesta asianajaja Mikko Kejo 16.6.2017 toteaa, ettei alueella ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Muistuttajien Syväjärven kiinteistö 105-402-40-0 on jätetty asemakaavahankkeen ulkopuolelle ilman asiallisia perusteita. Kaava vaikuttaisi toteutuessaan myös tähän kiinteistöön. Sillä on vaunualue, jonka vuokrasopimus on päättymässä. Osayleiskaavan puute ja yleispiirteinen asemakaava vaarantavat koko Ukkohallan alueen kehittämisen. Kaavassa on lisätty rakennusoikeutta huomattavasti eikä pysäköinnin eikä muiden tukialueiden tarvetta ole huomioitu. Korkeat rakennukset peittävät näkymiä ja aiheuttavat maisemahaittaa. Vaikka kelkkareitti ei vahvistu kaavan ulkopuolelle, sen alku- ja loppupiste kuitenkin tosiasiallisesti vahvistavat sen. Polttoaineen jakelupistettä ei ole perusteltu. Lämpökeskus lähellä muistuttajien kiinteistön rajaa alentaa sen arvoa, hankaloittaa jatkokäyttöä ja mahdollista kaavoitusta. Alueella on laajemminkin suunnittelutarvetta ja alueen läheisyydessä olevat yksityismaat tulee ottaa mukaan asemakaavoitukseen tai sitten päivittää ensin yleiskaava.
 - o kunta voi päättää mitä alueita asemakaavaan otetaan. Kunta on neuvotellut mm. muistuttajien kanssa vaunualueen vuokrauksesta ja siinä yhteydessä ilmeisesti myös kaavoituksesta. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen yleiskaavallisia vaikutuksia on tutkittu ja arvioitu työn kuluessa. Nykyinen MRL mahdollistaa myös vanhentuneen yleiskaavan alueelle asemakaavoituksen. Kaavassa on rajattu rakennusten korkeutta rinteiden yläosissa sekä esitetty riittävästi pysäköintitilaa huomioiden mm. aiemmissa kaavoissa varatut alueet rinnealueiden kävijöiden pysäköinnille. Tarkat rakennustapa- ym. määräykset eivät ole tarpeen, koska alueen rakentaminen tapahtuu pitkän ajan kuluessa eikä rakennustapaa muutoinkaan ole syytä rajata liian tarkasti. Nykyiselle lämpökeskukselle korttelissa 62 on esitetty korvaava paikka kauemmaksi mm. muistuttajien tilasta kortteliin 90. Nykyinen paikka voidaan pitää toiminnassa laitoksen toiminta-ajan. Polttoaineiden jakelupiste tarvitaan kohtaan, jossa se palvelee sekä

alueen autoilijoita, moottorikelkkailijoita, huoltoliikennettä jne. Muistutus ei anna aiheita ehdotuksen muuttamiseen.

- Metsähallitus / Laatumaa 13.6.2017 toteaa, että sen ja kunnan välillä on 2003 tehty maankäytösopimus, jonka mukaan Metsähallitus on suorittanut kunnalle korvauksia saamastaan rakennusoikeudesta. Sopimus sitoo molempia osapuolia. Jos Metsähallituksen rakennusoikeutta muutetaan, tulee korvauksista neuvotella. Ukkohallan alueelle tulisi laatia yleiskaava ja asemakaavassa yleiskaavallinen tarkastelu on puutteellinen mm. viheralueiden, ulkoilu- ja moottorikelkkareittien, lisärakentamisen määrän, liikennejärjestelyjen ja palvelujen osalta. Kunnan hankkimille puistoalueille on kaavoitettu yli 10000 k-m² rakennusoikeutta eikä ratkaisua ole perusteltu. Uudet rakentamiseen varatut alueet vaikeuttavat kulkemista rannalle ja rajoittavat näköyhteyttä. Kortteli 62 tulee poistaa ehdotuksesta, koska se on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella eikä rakennusoikeutta tule pienentää. RM-7 -korttelin lämpövoimala tulee poistaa, koska se ei sovi matkailua palvelevan rakennuksen yhteyteen. Tarkemmat rakennustapaohjeet tulisi laatia ja rannalla oleva VU -alue rajata rantaviivan mukaiseksi.
 - o Metsähallituksen mailla rakennusoikeuden vähennys on varsin vähäinen ja kaava on tehty nykyinen rakennuskanta ja sen laajentaminen huomioiden. Korttelissa 62 on jo nykyään lämpökeskus ja sille on osoitettu korvaava paikka kauemmaksi. Ukkohallan rakentamisen ja kehittämisen jatkaminen edellyttää ydinalueelle tehtäviä muutoksia ja tehostamista. Nykyinen asemakaava ja sen toteuttamiseksi aikanaan tehdyt sopimukset eivät anna oikeaa pohjaa nykyhetken tarpeille. Vaikkakin yleiskaava on vanhentunut, niin kokonaisuutta on tutkittu mm. usealla Master Plan -tyyppisellä suunnitelmalla. Muistutus ei anna aiheita ehdotuksen muuttamiseen.
- Kytömäen osakaskunta/pj Kari Heikkinen 15.6.2017 toteaa osakaskunnan omistavan vesialueen 876:6 ja kalastusoikeuden vuokrauksen tilalla 57:1. Syväjärvellä on onkimis-, pilkkimis- ja viehekalastuskielto voimassa 2016-2020 sekä rajoitettu moottorikelkkailua ja moottoriveneilyä. Kaavassa ei vesialueita ole merkitty oikein. Syväjärven ja sen rantojen käyttö yleisenä virkistysalueena on ollut kaavojen pääideoita. Osakaskunnalta on jälkikäteen pyydetty suostumusta Koy Ski Willasin lämpöpumpulle. Kaavassa olisi tarpeen määrittellä voidaanko lämmön kerääjiä laittaa järveen. Kelkkareitti on liian lähellä rantaa ja aiheuttaa luvatonta ajoa järvellä. Tilan 57:1 saunarakennus tulisi poistaa. VU -alueen merkinnät järven länsipäässä ovat epäselvät. VR -alueella olevat "luo"- ja "et" -merkinnät rajoittavat virkistäytymistä ja rakennuspaikkojen toteuttamista ja myyntiä. Rakentaminen tulisi ohjata riittävän etäälle rannasta ja vesialueet tulisi merkitä vesialueiksi, kuten muissakin kaavoissa.
 - o kaavaluonnoksessa on hieman laajennettu VU -alueita järvelle, jotta osittain hoitamattomat rannat saataisiin järkevästi rakennettua ja otettua aktiiviseen virkistys- ym. käyttöön. Sitä on aloitettu Syväjärven länsipäässä, mutta toteutus on pahasti kesken. Rannan lähelle sijoittuva vähäinen rakentaminen on perusteltua ja liittyy vesistön käyttöön esim. saunarantana. Rakentamisessa ja suunnittelussa on kiinteistönomistus sekä vesilain ym. erityislakien säännökset ja lupavaatimukset otettava huomioon. Länsiosan luo -varaus perustuu luontoselvitykseen. Purouoma Syväjärventien länsipuolella on tarkoitus säilyttää mahdollisimman hyvin luonnontilassa. Länsipään et -varaus on toteutunutta vedenottamoa, vesijohtoja ja pumppaamoa varten tehty varaus. Kelkkareitit ovat pääsääntöisesti nykytilanteen mukaiset. Erillisillä päätöksillä voidaan kelkkailua rajoittaa vesialueilla eikä siihen

kaava vaikuta. Kaavassa ei ole syytä määritellä lämpöpumppujen sallimista tai kieltämistä. Muistutus ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.

- Kainuun museo 7.6.2017 lausuu, ettei alueelta tai sen läheisyydestä tunneta muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Kaavasta ei ole huomautettavaa.
 - o Lausunto ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.
- Kainuun sote ympäristöterveydenhuolto 14.6.2017 lausuu, että toiminnasta aiheutuvia meluvaikutuksia tulee arvioida pysyvään asumiseen. Luonnosvaiheen vastineesta ja kaavaselostuksesta ei selviä, onko asuminen pysyvää. Meluvaikutukset tulee arvioida, jos kyseessä on pysyvä asuminen. Kaavamääräyksiä ei myöskään ole tarkennettu asumisen määrien osalta. Muuta huomautettavaa ei ole.
 - o Kaavassa ei ole pelkästään asumista varten tarkoitettuja varauksia. RM –alueita koskeva mahdollisuus asuntotilojen sijoittamiseen on tarkoitettu alueella työskentelevän henkilöstön asumista varten. Pääkäyttötarkoituksen ollessa RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue ei sallittujen muiden käyttötarkoitusten määrä saa olla merkittävä, mistä rakennusvalvonta huolehtii. Tarkkaa rajausta määrille ei ole syytä tehdä. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei asumistilat sijoitu esim. iltakäytössä olevan ravintolan välittömään läheisyyteen. Tarkkojen kaavamääräysten antaminen määrästä, tilojen sijoittelusta, melutasoista jne ei ole tarpeen. Lausunto ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.
- Kainuun liitto 14.6.2017 toteaa, ettei ole huomautettavaa.
 - o Lausunto ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.
- Pohjois-Pohjanmaan ely –keskus 24.5.2017 toteaa, ettei ole huomautettavaa.
 - o Lausunto ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.
- Kainuun ely –keskus 16.6.2017 katsoo, että suurelta osaltaan on huomioitu luonnoksesta annetun lausunnon sisältö. Edelleen kuitenkin korostetaan yleiskaavallisen tarkastelun tärkeyttä. Olisi toivottavaa, että selostuksessa olisi oma lukunsa, jossa kaavaratkaisua olisi peilattu yleiskaavan sisältövaatimuksiin nähden. Havainnekuvien laatiminen olisi kannatettava asia. Etenkin korttelit 62, 63, 84 ja 85 on suunniteltu tehokkaiksi. Havainnekuvat auttaisivat hahmottamaan kaavaratkaisun maisemallisia ja taajamakuvallisia vaikutuksia.
 - o yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu riittävän tarkasti selostuksessa ja arvioitu kaavan vaikutuksia. Tarkemmassa rakennussuunnittelussa laaditaan tarkemmat suunnitelmat ja havainnekuvat sekä ratkaistaan hankkeen sopeutuminen maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Lausunto ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.
- Loiste Sähköverkko Oy 15.6.2017 on toimittanut kartan olemassa olevista sähköverkoista. Mikäli kaavanmuutos aiheuttaa muutostöitä verkostoon, maksaa työn tilaaja aiheuttamansa kustannukset. Muuta huomautettavaa ei ole.
 - o Lausunto ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.



Kimmo Mustonen