



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, 6.2.2017, korj. 4.3.2017 ja 7.3.2017

UKKOHALLAN JA SAUNAMAAN ASEMAKAAVOJEN osittaisen muutoksen ja laajennuksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 22.12.2016-25.1.2017. Jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen vastineena totean seuraavaa:

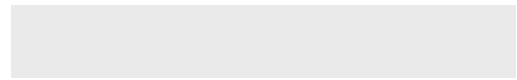
- Eila Mäkeläinen ja Kalle Mäkeläisen oikeudenomistajat 15.1.2017 lausuvat, ettei uutta lämpökeskusta tule sijoittaa kortteliin 90 vaan varistorakennusten kortteliin. Siitä aiheutuisi noki- ja pölyhaittoja, näköalamenetyksiä maanarvon alenemista. Nykyinen lämpökeskus voi sijaita entisellä paikallaan. Kelkkareitti tulee poistaa tilan 40:0 alueelta. Reitti aiheuttaisi ydinalueella häiriöitä ja vaaratilanteita, maankäyttöhaittaa ja maan arvon alentumista. Riittävä reitti on mökkikylän kautta järven pohjoispäähän talliosakkeiden läheisyydestä Tuomivaaran päälle. LPA-2 –alueelle ei tule sallia polttoaineen jakelua. Jakelu tulisi sijoittaa talliosakkeiden ja kelkkareitin läheisyyteen. LPA-2 –alue tulee säilyttää ennallaan päiväkävijöiden autopaikkojen varmistamiseksi. Korttelien 63, 84 ja 85 autopaikat on sijoitettava kortteleihin. Kortteleihin 85 ja 86 on jätettävä riittävän leveä viheralue tilan 40:0 rajalle ja maksimikerrosluvuksi 2. Kaava ei kohtelee maanomistajia tasapuoleisesti vaan pilaa alueen keskeisintä ja parasta rakennusmaata.
 - o kaavassa on varauduttu uuden lämpökeskuksen sijoittamiseen kortteliin 90 kaavamääräyksissä. Varaus tähtää tulevaisuuteen, koska tällä hetkellä kaukolämmön tarve on vähäinen ja kohdistuu suppealle alueelle eikä pitkää siirtojohtoa kannata rakentaa. Uusi lämpökeskus on suunniteltava siten, että ympäristöhäiriöt ovat mahdollisimman vähäisiä. Lämpökeskus on kaavassa sallittu pitää myös nykyisellä paikalla. Kelkkareitti ei vahvistu kaavan ulkopuoliselle alueelle. Reitit on oltava lähellä rakennettuja ja rakennettavia loma-asuntoja. Reittien sijoittumista tutkitaan ehdotusvaiheessa. Polttoaineen jakelun on kelkkailijoiden ohella palveltava myös muita alueen käyttäjiä. LPA-2 –alueen pysäköintikäyttöä tarkistetaan ehdotusvaiheessa. Samoin kortteleiden 85 ja 86 rajauksia, kerroslukuja jne.
- Jukka Miikkulainen Oy omistaa vuokratyössä olevan paritalon korttelissa 68. Sen eteen kaavoitetut IV –kerroksiset korttelit 84 ja 85 vähentävät kiinteistön

- arvoa sekä poistavat järvimaiseman ja rauhallisuuden. Alueella voisi olla matala yksikerroksinen rivitalo. Päiväkävijöiden autopaikkamäärät vähenevät alueen supistumisen vuoksi ja kiinteistöjen omistajien autopaikkojen takia. Karavaanareiden alue tulisi pyrkiä säilyttämään nykyisellä hyvällä paikalla eikä siirtää sitä kalliisti rakennettavalle suolle. Rakennusten ulkoasusta pitäisi huolehtia paremmin ja rannat säilyttää vapaassa käytössä. Pulkkamäki tulisi säilyttää rinteiden lähellä. Rinteiden ja latujen kunnossapito tulisi olla parempi.
- mainittujen kortteleiden ja pysäköintialueen rajauksia, kerroslukuja, kaavamääräyksiä jne tutkitaan ehdotusvaiheeseen siten, että korkeita rakennuksia ei sijoiteta korttelin yläosaan. Kaavaan ei ole syytä laittaa tiukkoja määräyksiä rakennusten ulkoasusta jne vaan siitä huolehtii rakennusvalvonta rakentajien suunnitelmien hyväksymisen yhteydessä
 - Kytömäen kalaveden osakaskunta/pj Kari Heikkinen 18.1.2017 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. Kaavaluonnoksessa ei vesialueita ole merkitty oikein. Saunan sijoittaminen tilan 57:1 alueelle vaarantaa kuntalaisten, kyläläisten ja matkailijoiden virkistytymisen sekä rakentamattomien alueiden kiinnostuksen. Järven länsipäässä VU –alueen merkinnät ovat epäselvät. Vesialueelle on merkitty rakennusoikeutta ja vaunupaikkoja. Ne tulisi poistaa ja kaikki vesialueet merkitä kaavassa vesialueiksi. Muistutuksessa mainitaan myös luo- ja et – alueet, mutta niitä koskevat maininnat ovat hieman epäselviä. Myös kaavan aikataulua ja kiinteistöjen omistajien kuulemista epäillään.
 - kaavaluonnoksessa on hieman laajennettu VU –alueita järvelle, jotta rannat saataisiin järkevästi rakennettua ja otettua virkistys- ym. käyttöön. Sitä on aloitettu Syväjärven länsipäässä, mutta toteutus on kesken. Rakentamisessa on kiinteistönomistus sekä vesilain ym. erityislakien säännökset 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.
 - Kainuun museo 25.1.2017 lausuu, ettei alueelta tai sen läheisyydestä tunneta muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Kaavasta ei ole huomautettavaa.
 - Kainuun sote ympäristöterveydenhuolto 13.1.2017 toteaa alueen rakennustilanteen, reitistöt ja teknisen huollon verkostot. Alue ei ole pohjavesialuetta. Iso-Tuomivaaran tuulivoimalan yleiskaava on jäänyt kunnanvaltuustossa hyväksymättä. Lausunnon mukaan uusi lämpökeskus voi vaikuttaa jossain määrin ilmanlaatuun ja melun leviämiseen. Uuden lämpökeskuksen mahdolliset vaikutukset tulee arvioida. Meluvaikutuksia moottorikelkkareiteistä, liikenteestä, lumetuksesta ja rinnemelusta (musiikki) tulee arvioida pysyvään asumiseen. Rakenteiden äänieristävyys tulee kiinnittää huomiota. Muuta huomautettavaa ei ole
 - kaavassa oleva lämpökeskusta koskevat suunnitelmat ja ympäristöhäiriöt tutkitaan tarkemmin kun sen toteuttaminen on ajankohtaista. Syväjärven rannassa oleva et –alue on tarkoitettu ja on jo nyt käytössä vedenottamolle. Kaavassa ei ole pelkästään asumista varten tarkoitettuja varauksia. RM –alueita koskeva mahdollisuus asunotilojen sijoittamiseen on tarkoitettu alueella työskentelevän henkilöstön asumista varten. Kaavamääräyksiä tarkennetaan asumisen määrien osalta.

- Kainuun liitto 20.1.2017 lausuu kaavan olevan tarpeellinen ja ajankohtainen Ukkohallan matkailukeskuksen kehittymisen kannalta. Loma-asumisen tulisi mahdollisimman paljon keskittyä palveluiden, matkailukeskusten ja taajamien läheisyyteen, mitä tavoitetta kaavaa vastaa. Alue on tarkoituksenmukainen ja luo hyvät mahdollisuudet Ukkohallan kehittymiselle. Kaavaselostukseen tulisi lisätä maakuntakaavan R –merkintä sekä todeta 1. vaihemaakuntakaavan yleismääräyksen koskevan vain vaihemaakuntakaavan aluetta
 - o kaavaselostusta korjataan esitetyllä tavalla
- Pohjois-Pohjanmaan ely –keskus 13.1.2017 toteaa, ettei ole huomautettavaa
- Kainuun ely –keskus 25.1.2017 pitää hyvänä kehityssuuntana Ukkohallan ydinalueen tiivistämistä. Alueen maankäyttöä tulisi kuitenkin tarkistella yleiskaavalla. Koska oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole alueella, niin soveltuvin osin on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. VU –alueet ulottuvat osin vesialueelle. Vesialueen täytöistä ja ruoppauksista on ilmoitettava ely –keskukselle tai haettava vesilain mukainen lupa aluehallintovirastolta. Kaavaprosessin yhteydessä tulisi käydä neuvotteluja vesialueen omistajan kanssa. RM -alueet ovat rakennusoikeudeltaan tehokkaita ja osa autopaikoista saadaan osoittaa LPA-2 –alueelle. Paikoituksen sijoittumista ja paikoitusalueiden riittävyttä esitetään tutkittavaksi tarkemmin ja tulisi huomioida myös ulkopuolisten matkailijoiden tarpeet. Vedenottamolle ja lämpökeskukselle varatut alueet olisi hyvä esittää omilla indekseillä. Asiakirjoista ei selviä nykyisen lämpökeskuksen polttoaineteho. YSL:ssä on säädetty rekisteröitävien ja luvanvaraisten toimintojen ilmoitus- ja lupamenettelyistä. Kaavoituksen yhteydessä tulisi arvioida soveltuuko lämpökeskus matkailua palvelevien rakennusten yhteyteen. Pohjakartasta ei selviä savupirtin sijainti. Se on ilmeisesti m250 –alueella. Kaavatyön yhteydessä tulisi arvioida pirtin ja sen ympäristön kehittämismahdollisuudet
 - o yleiskaavan sisältövaatimuksia huomioidaan tarkemmin selostuksessa ja arvioidaan kaavan vaikutuksia. Vesialueen omistajaa on kuultu luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä. Luonnollisesti toimenpiteitä suunniteltaessa laaditaan tarkemmat suunnitelmat ja tehdään ilmoitukset ja lupahakemukset. Kaavalla mahdollistetaan toimenpiteet. Rakennusoikeuksia, kerroslukuja, autopaikkoja jne tutkitaan tarkemmin ehdotusta laadittaessa. Vedenottamon ja lämpökeskuksen aluerajaukset eritellään ja tehdään muut täydennykset. Savupirtin sijainti näkyy selvästi selostuksen kappaleen 6.1. ilmakuvasa. Pirtin toiminta ja sen mahdollinen laajentuminen on huomioitu kaavassa. Koska toiminta tulee olemaan pääasiassa latukahvilatoimintaa tai muutoin virkistysalueiden käyttöön liittyvää, varausta ei ole esitetty erillisenä korttelina vaan rakennusalueena VR –alueella
- Metsähallitus / Laatumaa 7.3.2017 pitää hyvänä kaavan tarkistamista, mutta alueelle tulisi ensin laatia yleiskaava. Kaavan muutoksen ja laajennuksen väliin jäävä alue olisi hyvä olla mukana kaavassa, jolloin voitaisiin kompensoida viheralueiden vähenemistä. Huomioiden nykyinen rakennuskanta ja rinneolot havainnekuvat olisi syytä olla laadittuna. Kaavassa ei ole perusteltu 10500 k-m2 rakennusoikeuden sijoittamista viheralueille. Rannassa VU –alue tulisi olla rajattuna rantaviivaan eikä saunoja tulisi sallia täyttöalueelle. Keilahallin kohdalla korttelin tulisi olla vähintään 5-10 m rakennuksen rajasta. Korttelien 84 ja 85 rakennusalueita, kerroskorkeuksia, tonttien kokoa jne tulisi tarkastella rinnemaasto huomioiden ja siten, että ylempänä olevien tonttien järvinäköalat eivät peity. Korttelin 86 lämpökeskusmerkintä tulisi poistaa. Korttelin 62 tontin 1 rakennusoikeus on pienentynyt 3000 k-m2:iin ja tontin koko supistunut. Tontti on vuokrattu

pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Mikäli sopimukseen joudutaan tekemään muutoksia ja vuokra alenee, kunnan tulisi se korvata. Ko. alue tulisi rajata muutoksen ulkopuolelle, korvata maankäyttösopimuksella rakennusoikeuden pienentyminen vastaavan arvoisella tontilla tai kunta voisi ostaa tontin.

- vastaavanlainen kaavanmuutos on ollut jo pitkään vireillä ja niissä yhteyksissä on neuvoteltu ja kuultu Metsähallitusta. Laaditut Master Plan –suunnitelmat ja kaavaselostuksessa esitettävät MRL:n yleiskaavan laatimista koskevien asioiden läpikäyminen korvaavat vanhentuneen yleiskaavan. Tässä vaiheessa kaavaa ei ole syytä laajentaa yksityismaille, mutta niiden kaavoitus ei kuitenkaan vaarannu. Ehdotusvaiheessa tarkennetaan mielipiteessä esitettyjen alueiden kerroslukuja, rakentamiskorkeuksia, rakennusoikeuksia, rajoja jne. Lämpökeskusvaraus on syytä pitää nykyisellä keskuksen paikalla. Korvaava laitos on mahdollista tehdä kortteliin 90. Metsähallituksen kanssa on käyty ja käydään neuvotteluja rakennusoikeuksien siirroista.



Kimmo Mustonen