



KIMMO K AAVA

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

HYRYNSALMEN KUNTA

Kuusamo, 5.8.2026

SAUNAMAAN ASEMAKAAVAN laajennus Pieni Tuomivaaran laelle on luonnoksena ollut nähtävillä 26.3.-17.4.2026. Mielipiteiden ja lausuntojen sisältö ja vastine niihin on seuraava:

<u>Mielipiteen esittäjä 1</u> sähköpostilla 8.4.2026 toteaa, että allekirjoittaneella ei ole itse kaavamuutokseen huomauttamista. Mielipiteenäni esitän, että asemakaavoitukset etenesivät kunnassa nopeammin ilman viivytyksiä. On ihmeellistä esim. Istonniemen kaavoituksesta joka on kestänyt jo melkein 14 vuotta. Lienee Suomen ennätys lajissaan eikä vieläkään ole valmis. Alueelle olisi tullut rakentajia esim. yrittäjä joka olisi halunnut rakentaa jokivarteen joutui muuttamaan Kajaaniin jonne rakensi omakotitalon ym. Ei rakentajat rupea odottelevaan koska on kuntia joissa muuttajat ja rakentajat otetaan avosylin vastaan. Maapolitiikka kokonaisuudessaan esim. maanhankinta, vuokraus/ myynti, asemakaavoitus ja infra ovat avainasemassa niin pysyvän / lomarakentajien kuin yrittäjien saamisessa kuntaan. Tasapuolinen kohtelu ei näytä myöskään viime aikoina toteutuneen toivotulla tavalla edellä olevien asioiden suhteen.	Mielipiteessä ei esitetä nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen muutosesityksiä. Tämä kaava pyritään käsittelemään mahdollisimman nopeasti ja joustavasti.
<u>Mielipiteen esittäjä 2</u> sähköpostilla 17.4.2026 lausuu, että Hotel Ukkis / Ukkis Oy haluaa kaavaan kuvan 24, viimeisen kuvan mukaisen kelkkareitin Pienen Tuomivaaran huipulle. Ukkis Oy ja Ukkohalla Safaris And Adventures Oy harjoittaa yritystoimintaa osoitteessa Ukkohallantie 5, Hyrynsalmi. Suurimpana toimintana on kelkkasafarit ja moottorikelkkojen vuokraus. Asiakaskokemuksen yhtenä oleellisena osana on mahdollisuus ajaa kelmalla hiihtokeskuksen huipulle. Näin toimitaan kaikissa muissa hiihtokeskuksissa paitsi Ukkohallassa. Matkailupalveluiden tarpeet ovat oleellisesti muuttuneet kelkkavuokraamon avaamisen myötä Ukkohallassa. Alueella ei ole kymmeniin vuosiin ollut kelkkavuokraamoja, jolloin kelkkailua ei ole tarvinnut huomioida kaavassa. Nykytilanne huomioon ottaen kelkkareitti vaaran päälle on välttämätön. Sivulla 28 mainitaan, että kelkkareitti siirretään lämpöladuntien varrelta	Kelkkareittien suunnittelu ja toteutus on tarpeen tehdä laajemmalle alueelle kuin yksittäisen pienen kaavan alueelle. Alustavissa luonnoksissa oli mukana vaihtoehto reitin sijoittamiselle, mutta siitä luovuttiin, koska kokonaisvaltaista suunnitelmaa ei ole tehty. Alue jätettiin myös kaavan ulkopuolelle, joten se voidaan kaavoittaa myöhemmin.

rakennusalueen idän/etelän puolelle. Kaavaehdotuksessa tätä ei ole huomioitu. Huomioitavaa on myös se, että yksityinen toimija on aidannut lämpöladuntien vartta kulkevan reitin.	
<u>Lupa- ja valvontavirasto</u> 16.4.2026 lausuu asemakaavan laajennuksen valmisteluaineistosta seuraavaa: Selvitysten riittävyys Asemakaavan laajennuksen kaavaselostusluonnoksessa todetaan, että muutosalueella ei juuri ole luonnontilaista aluetta vaan se on käsiteltyä nuorta talousmetsäaluetta ja rakennettua aluetta. Selostuksen mukaan alueen luonto-oloja ei ole erikseen selvitetty, vaan arviointi alueen luonteesta on tehty selostuksessa olevien karttojen sekä valo-, viisto- ja ortokuvien perusteella. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että luonnonsuojelulain (LSL, 9/2023) nojalla suojeltavia arvoja esiintyy yhtä lailla talousmetsissä. Täten esitetty luonto-olojen kuvailu ei ole riittävä luontoselvitys asemakaavatasoiselle kaavamuuokselle. Asemakaavoitus kuuluu yksityiskohtaiseen kaavoitukseen, jonka luontoselvitys edellyttää maastohavainnointia. Ukkohallan alueelle on laadittu vuonna 1997 Hyrynsalmen kunnanvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton Ukkohallan osayleiskaava. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että alueelta ei ole käytettävissä ajantasaista yleiskaavatasoista arviota alueen luontoarvoista. Asemakaavan laajennusta varten tehtävässä luontoselvityksessä on siten selvitettävä alueen luontoarvot riittävällä laajuudella myös laajennusalueen ulkopuolella, jotta voidaan asianmukaisesti arvioida kaavan vaikutuksia alueen luontoon. Luontoselvityksen toteuttamisessa suositellaan hyödynnettävän Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -opasta (Mäkelä & Salo 2023). Kaavalaajennus sijoittuu Vorlokin Natura 2000 -alueen (FI1200058) läheisyyteen. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavaselostuksessa ei ole tuotu esille Vorlokin Natura-aluetta eikä täten tarkasteltu, onko alueenkäytön muutoksilla luonnonsuojelulain 34 §:ssä mainittuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen suojelun perusteena oleville luonnonarvoille. Lupa ja valvontavirasto toteaa, että selostusta tulee täydentää Natura-aluetta koskevalla osuudella. Sopeutuminen ympäristöönsä Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavasta laaditaan määräyksiltään ja sitovuudeltaan riittävän väljä, jotta ei jatkuvasti tarvitse tehdä kaavamuuoksia tai hakea poikkeamislupia. Lisäksi selostuksessa todetaan, että rakentaminen tulee vaaran huipulle, joten se vaikuttaa myös kaukomaisemaan. Kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM) rakentamistehokkuudeksi (e) on määrätty 0,20. Tilastolomakkeen mukaan RM-alueelle voidaan rakentaa yhteensä 6590 k-m². Kaavaluonnoksessa RM-alueelle on osoitettu nykyisten 10 majoitusrakennuksen lisäksi 40 ohjeellista rakennuksen paikkaa. Kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa esitetyille ohjeellisille rakennuspaikoille voitaisiin sijoittaa 2-kerroksisia n. 130 k-m² laajuisia rakennuksia. Mikäli laadittavassa luontoselvityksessä ei ilmene erityisiä luontoarvoja, Lupa- ja valvontavirasto ei näe estettä pienten majoitusrakennusten sijoittamista jo rakennetulle vaaran lakialueelle. Kuten kaavaselostusluonnoksessa on todettu, myös Lupa- ja valvontaviraston	Alueelle on tehty luontoselvitys. Merkittäviä kohteita, luontotyypppejä, alueita tai vaikutuksia eikä muutostarpeita kaavaluonnokseen ole havaittu tai arvioitu olevan. Luontoselvityksessä ja kaavaselostuksessa on huomioitu myös kaavan vaikutukset Natura 2000 - alueeseen. Vaikutukset tulevat olemaan vähäisiä. Kaavaehdotukseen täydennetään määräyksiä rakennusten koosta, sijoittumisesta, kerrosluvuista, sopeutumisesta ympäristöön, piha-alueista jne. Korkeimmalla alueella sallitaan vain yksikerroksinen rakentaminen.

näkemyksen mukaan kaavaluonnoksen mukaisella rakentamisella tulee olemaan vaikutuksia kaukomaisemaan. Kun huomioidaan alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999) 54 §:n sisältövaatimukset viihtyisästä elinympäristöstä, Lupa- ja valvontavirasto esittää, että kaavalla määrättäisiin kaavan tavoitteita tiukemmin RM-alueelle sijoittuvan yksittäisen rakennuksen kerrosalamäärä siten, että alueen viihtyisyys tulisi turvatuksi. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto esittää harkittavaksi, että yksittäisen rakennuksen kerroskorkeus rajoitettaisiin yhteen, kuten jo toteutuneilla rakennuksilla. Kyseisessä ympäristössä myös piha-alueen käsittelyä olisi perustelua ohjata kaavamääräyksiin. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan liian väljät kaavamääräykset vaaran lakialueen kaltaisessa herkässä ympäristössä saattavat johtaa ei toivottuun lopputulokseen. On ymmärrettävää, että väljillä määräyksillä vältetään turhia kaavamuutos- tai poikkeamistarpeita, mutta tässä asemakaavassa kaavamääräysten ohjaavaan vaikutukseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Liikennejärjestelyt Kaavaselostusluonnoksen mukaan Lämpöladuntien linjausta uusittaisiin, jolloin mm. osa nykyisestä Lämpöladuntiestä muuttuisi kevyen liikenteen väyläksi. Nähtävillä olevassa asemakaavassa edellä mainittua uutta linjausta ei ole huomioitu eikä kaavaselostuksessa ole tarkemmin selvitetty asiaa. Mikäli kaavan tavoitteena on muuttaa nykyinen Lämpöladuntie kevyen liikenteen väyläksi, Lupa- ja valvontavirasto näkisi perusteltuna, että asia ratkaistaisiin jo vireillä olevassa asemakaavassa. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kevyen liikenteen väylä -termistä on luovuttu. Nykyisin tilalla käytetään enemminkin jalankululle ja pyöräilylle varattua katu tai alueen osaa - termiä. Todettakoon, että jäljempänä esitetyn ns. Katja-asetuksen liitteen mukaisissa kaavakohteiden vakiomuotoisissa esitystavoissakin kaavamääräyksen otsikkona käytetään edellä mainitusta asiasta jalankululle ja pyöräilylle varattu katu tai alueen osa -termejä. Ilmastovaikutukset Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaava-aineistoa tulee täydentää ilmastovaikutusten arvioinnilla. Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää Kilva-työkalua. Vaikutuksia hiilinieluihin ja -varastoihin voidaan arvioida Hiilikartta-työkalun avulla. Osana ilmastovaikutusten arviointia tulee tarkastella, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Katja-asetus Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksesta tarkemmin ilmenevin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025.	Lämpöladuntien osan muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi on ollut katusuunnittelun luonnoksen esitys. Kaavaratkaisussa on päädytty siihen, ettei muutosta tehdä vaan nykyinen tie säilyy myös ajoneuvoliikenteen sallivana. Yhteyksien nimitystä tarkistetaan uuden asetuksen ja sen siirtymäsäännösten mukaisesti. Käytetään kuitenkin vanhan asetuksen merkintöjä. Kaavan ilmastovaikutuksia arvioidaan tarvittavassa laajuudessa.
---	---

Jatkokäsittely Lupa- ja valvontavirasto esittää, että edellä lausuttu otetaan huomioon.	
<u>Kainuun liitto</u> 16.4.2026 toteaa lausunnossaan, että Hyrynsalmen kunta on pyytänyt Kainuun liiton lausuntoa Saunamaan asemakaavan laajennuksen kaavamutoksen luonnosaineistosta. Kaava-alue sijaitsee Pieni Tuomivaaran huipulla Ukkohallan matkailukeskuksessa noin 17 km etäisyydellä kuntakeskuksesta. Asemakaavan laajennusalue on noin 3,6 hehtaaria. Kaavoitus kohdistuu kunnan omistamille ja edelleen vuokraamille maa-alueille. Kaavoituksen tarkoituksena on tutkia matkailupalvelujen sijoittumista vaaran lakialueelle. Lähinnä tulee kyseeseen alueella jo olevien näköalamajojen tyyppinen rakentaminen tarvittavine talous- ja palvelurakennuksineen. Asemakaavan laajennuksen kaavamutoksen luonnosaineisto Asemakaavan luonnosaineistossa on esitetty Ukkohallan alueelle Kainuun voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitetut kaavamerkinnät ja - määräykset. Täsmennyksenä asemakaavan kaavaselostuksen luonnoksen kohtaan 4.4.1 Lähtökohtatavoitteet todetaan, että asemakaavoitettava alue sijoittuu osaksi maakuntakaavan virkistysalueelle (V), osaksi maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) sekä maakuntakaavan matkailun vetovoima-alueelle (mv) ja luontomatkailun kehittämisalueelle. Asemakaavan jatkovalmistelussa esitetään tarkastelemaan asemakaavan suhdetta alueella voimassa olevaan maakuntakaavoitukseen, arvioimaan asemakaavan laajennuksen mahdollisia vaikutuksia kaava-alueen lähellä sijaitsevaan Vorlokin Natura 2000-verkoston alueeseen (FI 1200058) ja täydentämään asemakaavakarttaa kaava-alueella sijaitsevien p-merkintöjen selitteellä. Kainuun liitolla ei ole muuta huomioitavaa asemakaavan luonnosaineistosta.	Maakuntakaavan sisältö tarkennetaan kaavaselostukseen ja tutkitaan asemakaavan suhde maakuntakaavoitukseen. Asemakaavan vaikutukset Natura2000 -alueeseen on arvioitu luontoselvityksessä. Merkittäviä vaikutuksia ei pitäisi olla.
<u>Kajave Oy</u> 26.3.2026 ilmoittaa, että Kajavella ei ole erityistä lausuttavaa asemakaavan laajennukseen. Kajave on kaapeloinut alueen sähkönjakeluverkon vuonna 2018 jolloin nykyisten Sky Cabinien läheisyyteen rakennettiin puistomuuntamo. Nykyiseltä puistomuuntamolta saadaan syötettyä kaavalaajennuksesta johtuvat lisätehon tarpeet rakentamalla pienjänniteverkkoa. Puistomuuntamolta on mahdollisuus myös jatkaa keskijännitekaapelointia, mikäli alue kehittyy myöhemmin lisää. Mikäli kuitenkin kaavoituksesta johtuen joudutaan tekemään Kajaven kaapeleiden tai verkkokomponenttien siirtoja niin työn tilaaja maksaa jakeluverkon siirtoihin liittyvät kustannukset yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laadintaan.
<u>Metsähallitus</u> 17.4.2026 toteaa, että Hyrynsalmen kunta on pyytänyt Metsähallituksen lausuntoa Ukkohallan Saunamaan asemakaavan laajennuksesta. Kaava-alue sijaitsee Pieni Tuomivaaran huipulla Ukkohallan matkailukeskuksessa. Asemakaavan laajennusalue on noin 3,6 hehtaaria. Kaava-alueen eteläpuolella on suojelutarkoitukseen varattu Vorlokin Natura 2000- alue (SAC), joka on Metsähallituksen hallinnassa. Asemakaavassa suunniteltu rakentaminen sijoittuu lähimmillään noin 100 metrin etäisyydelle Natura-alueesta. Metsähallitus lausuu kaavaluonnoksesta valtion luonnonsuojelualueverkoston	Asemakaavan vaikutukset Natura2000 -alueeseen on arvioitu luontoselvityksessä.

hallinnasta ja hoidosta vastaavana luonnonsuojelun viranomaisena.

Metsähallitus on tutustunut kaavaluonnokseen ja lausuu seuraavaa:

Asemakaavan laajennusta koskevan kaavaselostuksen mukaan alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle on tehty vuonna 1997 hyväksytty oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka on vanhentunut eikä selostuksen mukaan vastaa enää mm. hyväksytyjä asemakaavoja ja niiden mukaan toteutunutta tilannetta. Käytännössä Ukkohallan alueen kehittämistä on ohjattu asemakaavoituksella osa kerrallaan. Nykyinen Saunamaan asemakaava on hyväksytty vuonna 2006, minkä jälkeen siihen on tehty muutoksia ja laajennuksia. Kaavaselostuksessa on tuotu esiin, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös alueidenkäyttölain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Selostuksen mukaan asemakaava toteuttaa hyvin em. yleiskaavan sisältövaatimuksia. Metsähallitus kiinnittää huomiota siihen, että kaavan aiheuttamien luontovaikutusten tarkastelu on jäänyt kaavan vaikutusten arvioinnissa hyvin suppealle tasolle. Selostuksessa ei ole tarkasteltu lainkaan läheiselle Vorlokin Natura-alueelle mahdollisesti aiheutuvia vaikutuksia. Kaavan laajennusalue on suhteellisen pieni, mutta se kaventaa entisestään Natura-alueen ja rakennetun alueen välissä olevaa rakentamatonta suojavaikuttajaa. Vaikka kaavoituksen mahdollistamasta rakentamisesta ei aiheutuisi suoria vaikutuksia Natura-alueelle, voivat välilliset vaikutukset lisääntyä toiminnan sijoittuessa Natura-alueen välittömään läheisyyteen. Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten tarkastelu on Metsähallituksen näkemyksen mukaan olennainen osa kaavan vaikutusten arviointia senkin vuoksi, että alueella ei ole asemakaavoitusta ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa Natura-alueelle aiheutuvia vaikutuksia olisi arvioitu laajemmin koko matkailukeskuksen kehittämisen näkökulmasta. Metsähallitus katsoo, että kaavan vaikutusten arviointia on syytä täydentää Vorlokin Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten osalta. Mikäli luonnonsuojelulain 35 §:n mukaisen Natura-arvioinnin ei katsota olevan tarpeen, tulee arviointiin kuitenkin sisällyttää riittävät perustelut sille, että kaavan ei arvioida heikentävän merkittävästi Vorlokin Natura-alueen suojeluperusteena olevia luonnonarvoja.



Kimmo Mustonen