



MUONION KUNTA, 3. KUNNANOSA

Asemakaava kiinteistöille 498-401-22-59, 498-401-23-14 ja 498-401-23-43 (Jerishotellin alue)

Vireilletulovaiheen mielipide (1 kpl) ja vastineet

Mielipide

1. Kiinteistö Oy Jerisranta	Kaavanlatijan vastine
Kiinteistö Oy Jerisranta (143 osakasta) on jättänyt mielipiteen myös samalla kaavarajauksella aiemmin valmistellusta Jerishotellin alueen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta. Näissä aiemmin jätetyissä mielipiteissä esitetyt asiat tulee huomioida kaavan valmistelussa. Kiinteistö Oy Jerisranta vastustaa voimassa olevan Jerismajan ranta-asemakaavamuutoksen urheilu ja virkistyspalvelualueiden (VU) muuttamista muuhun käyttöön ja esittää näiden alueiden jättämistä nyt valmistelussa olevan asemakaavan rajauksen ulkopuolelle. Jerishotellin alueen ranta-asemakaavan muutos (kaavaselostuksen mukaan) Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 26.5.2026 mukaan asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle korttelialueelle 7 täydennysrakentamista Jerishotellin toimintaa ja kehittämistä paremmin palvelevaksi. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen saunamaailman laajentaminen, osoittaa lisää majoituskapasiteettia ja henkilökunnalle asuntoja sekä mahdollistaa hotellin kehittäminen. Yleiskaavanmukaisuus Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Jerisjärvi-Äkäsjärvi oikeusvaikutteisen	Tässä asemakaavaprosessissa käytetään pohjana ranta-asemakaavamuutoksen kaavamateriaalia ja huomioidaan valmisteluvaiheeseen asti saadut lausunnot ja mielipiteet. Niiden johdosta mm. VU-alueelle ranta-asemakaavassa osoitetut kolme RM-korttelia on poistettu. VU-alue on mukana asemakaavassa kiinteistöteknisistä syistä jotta mahdollistetaan olevan saunamaailman ravintolan laajentaminen piha-, patio- ja liikennealueineen. Laajentaminen on kompensoitu osoittamalla nykyistä ranta-asemakaavaa suurempi VU-alue kaava-alueen eteläosaan. Todetaan. Todetaan.

osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 12.11.2012 § 318. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu osittain RM-alueelle (hotelli- ja matkailupalveluiden alue) ja osittain M-1 -alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on merkitty osittain VU-alueeksi (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) ja osittain RM-alueeksi (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Ranta-asemakaavaa muutettaessa tai uutta asemakaavaa laadittaessa asiaa on tarkasteltava yleiskaavan näkökulmasta. Alueidenkäyttölain (132/1999 42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomais toimintaan) mukaan *yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi*. Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan *asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään*. Suunnittelualue sijoittuu osittain osayleiskaavan rakentamisrajoituksen alaiselle M-1 -alueelle, joilla rakentamisoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen tai kalatalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen, joka tarkoittaa esimerkiksi kalastusvajan rakentamista.

Yleiskaava on melko tuore ja siinä on voimassa olevan ranta-asemakaavan jälkeen suunniteltu ja osoitettu haluttu maankäytöllinen kehitys ja mm. rakennusten sijoittuminen suunnittelualueella. Yleiskaavan ohjausvaikutus riippuu kulloisenkin yleiskaavan mittakaavasta ja ohjaustarkkuudesta. Jerisjärvi-Äkäsjärvi oikeusvaikutteinen osayleiskaava on laadittu osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan tarkasti ohjaamaan rakentamista ja siinä on selvitetty maanomistajakohtaiset rakennusoikeudet tarkasti (mm. kaavaselostuksen kohdat 5.6.7 ja 6.1.1.). Osayleiskaavan maankäytöllinen ratkaisu ja ohjaustavoite ei mahdollista rakennusoikeuden merkittävää lisäystä RM alueella ja rakentamisen osoittamista yleiskaavassa M-1 alueelle, vaan tällainen maankäyttöratkaisu olisi yleiskaavan vastainen. Oikeuskirjallisuudessa (mm. Jääskeläinen ja Syrjänen, 2014, s. 381) todetaan, että yleispiirteisemmässä kaavassa tehdyistä maankäyttöratkaisuista on mahdollista poiketa vain rajoitetusti. Edelleen saman lähdeviittauksen mukaan pääsääntönä on, että yleispiirteisemmät ohjausvaikutukset asemakaavan muutostilanteissa välittyvät juuri yleiskaavan kautta. Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ristiriidassa olevaa ratkaisua ei ranta-asemakaavan muutoksella tai asemakaavalla voida hyväksyä.

Todetaan.

Kuten laissa todetaan, yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Yleiskaavan M-1 alue on asemakaavassa osoitettu VU-alueeksi, joka kaakkoisreunastaan pienenee vähäisessä määrin ravintolalaajennuksen ja siihen kuuluvien piha-, patio- ja liikennöintialueiden mahdollistamiseksi.

Asemakaava noudattaa yleiskaavassa osoitettuja maankäytöllisiä linjauksia.

Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Asemakaavalla ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja ja uutta rakennusoikeutta muodostuu 2500 k-m², mikä alueella oleva ja käytetty rakennusoikeus (4700 k-m²) huomioiden on kohtuullinen ja kokonaistaloudellisesti realistisen laajentamisen mahdollistava. Osayleiskaavan RM-määräyksessä todetaan, että määräys ei koske asemakaavoitettuja alueita. Näin ollen maankäytöllinen ratkaisu ja ohjaustavoite ei ole ristiriidassa kohtuullisen rakennusoikeuden lisäämisen osalta.



Asemakaavalla ei voida poiketa näin merkittävästi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta rakennusoikeuden määrän suhteen, erityisesti ottaen huomioon osayleiskaavalla hetki sitten tutkitun rakennusoikeuden tasapuolisen jakautumisen.

Edellä yleiskaavan vastaisuudesta todettu on samankaltaista, kuin seuraavissa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa, joissa kaavan hyväksymistä koskeva päätös kumottiin lainvastaisena. KHO 2016:124, KHO 2020:157 ja KHO 1991 A 63.

Muonion kunnanhallituksen kokouksessa 24.11.2025 päätettiin asian § 266 *Hakemus Keimiöniemen ranta-asetakaavan muuttamiseksi* osalta, että Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaavan M-1 -alueelle sijoittuvaa ranta-asetakaavan muutosta ei käynnistetä, sillä kaavoitushakemus on osayleiskaavan vastainen. Suunnittelualueen voimassa olevaa osayleiskaavaa ei voi pitää vanhentuneena, sillä olosuhteet eivät ole alueella oleellisesti muuttuneet. Hakemuksessa esitettiin ranta-asetakaavan muuttamista niin, että se mahdollistaisi 30 m² saunamökin rakentamisen osayleiskaavan M-1 -alueelle.

Kunnanhallituksen päätöksen 24.11.2025 perustelut pätevät täysin myös nyt tarkasteltavaan Jerishotellin asemakaavan suunnittelualueeseen osayleiskaavan M-1 -alueiden osalta. M-1 -alueille ei tule osoittaa rakentamista. Hallintolain 6 §:n mukaiset hyvän hallinnon oikeusperiaatteet (mm. luottamuksen suoja ja tasapuolinen kohtelu) velvoittavat myös päättämään samalla tavalla mikäli olennaiset taustat ratkaisuun ovat tarpeeksi identtiset, kuten nyt on.

Maisemavaikutukset

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Ounas- ja Pallastunturien maisemat, VAM150165). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa arvioidaan, että asemakaavalla on vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohtaan elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Alueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee huomioida ja turvata maisema-alueen arvojen säilyminen.

Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Asemakaavalla mahdollistetaan olevan hotelli- ja saunamaailma-alueen kohtuullinen laajentaminen eikä sillä vaaranneta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Merkitään tiedoksi.

Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Asemakaavalla ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja ja uutta rakennusoikeutta muodostuu 2500 k-m², mikä alueella oleva ja käytetty rakennusoikeus (4700 k-m²) huomioiden on kohtuullinen ja kokonaistaloudellisesti realistisen laajentamisen mahdollistava.

Asemakaavalla ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja M-1 -alueelle.

Merkitään tiedoksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa RM-alueille sijoittuva rakennusoikeus on 4700 kerrosalaneliömetriä. Näistä 500 sijoittuu Jerisjärven rantaviivan välittömään läheisyyteen.

Vuoden 2004 kaavamuutoksessa alueelle on saatu jo merkittävästi lisärakennusoikeutta.

Suunnittelualue sijoittuu kaukomaisemassa hyvin näkyvälle paikalle, sillä jo nykyisellään kiinteistön 498-401-23-14 rakennusten ja vesistön yli aukeavan näkymälinjan väliin ei jää minkäänlaista puskurivyöhykettä. Voimassa olevan kaavan VU-alueen harvapuustoinen kangasmetsä tarjoaa nykyisellään kohtalaisen puskurivyöhykkeen mökkikylän ja vesistön välissä, mutta näkösuojan säilyttämiseksi tätä puustoista aluetta ei tule kaventaa. Vanhoilla männyillä ranta-alueella on jo itsessään maisemallista arvoa.

Nyt valmisteilla olevassa asemakaavassa tulee huomioida mahdollisen rakennusoikeuden noston ja rakennusten sijoittelun vaikutukset lähi- ja kaukomaisemaan. Valmisteltavan asemakaavan rakennusoikeuden noston tulee olla mallillinen ja sijoittua etäämmälle ranta-alueesta maisemavaikutusten merkittävyyden vähentämiseksi. Rantaviivan välittömään läheisyyteen sijoittuvien rakennusten kerroslukua ei tule nostaa eikä rantaan sijoittuvalle nykyiselle metsä-alueelle (voimassa olevan ranta-asemakaavan VU-alue) tule osoittaa rakentamista.

Kaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida lisäksi, että maisemavaikutusten merkittävyyttä lisää hotellikokonaisuuden valaistuksen määrä ja valojen pitäminen päällä yötä päivää. Erityisesti pimeään aikaan hotellikokonaisuuden valot näkyvät häiritsevästi vastarannalle ja pitkälle kaukomaisemassa.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä maisemavaikutukset lähi- ja kaukomaisemaan tulee selvittää. Maisemavaikutuksia tulisi havainnollistaa näkymäkuvasovittein erityisesti valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kaukomaiseman, mutta myös naapurikiinteistöjen näkymien osalta.

Maisemavaikutusten osalta tulee arvioida myös kaavaratkaisun toteuttamisen eli rakentamisaikaisten vaikutusten merkittävyys ympäristöön ja sen maisemavoihin. Rakentamisaikaiset vaikutukset ulottuvat kaavaan merkittyjä rakennusaloja ja ajoyhteyksiä laajemmalle, minkä lisäksi on huomioitava, että Lapin kasvuolosuhteissa ympäristön ja näin ollen maisemakuvan palautuminen entiselleen vie aikaa. Rakennusoikeuden määrässä ja sijoittelussa tulee huomioida suunnittelualueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle avoimen maisematilan eli Jerisjärven rantaan.

Todetaan.

Edellisen kaavamuutoksen rakennusoikeus on käytetty eikä nykytilanne mahdollista RM-alueen kehittämistä.

VU-alueen harvapuustoinen kangasmetsä säilyy lähes nykyisellään (kortteli 8 levenee pohjoisosastaan enimmillään n. 14 m) ja eteläosaan osoitetaan nykyistä ranta-asemakaavaa laajempi VU-alue.

Asemakaavassa osoitettu lisärakentaminen sijoittuu pääasiassa olevan rakennuskannan väliin tai taakse.

Asemakaavassa annetaan määräys valaistuksen hallinnan osalta.

Asemakaavassa on arvioitu kaavan maisemavaikutukset kaavan merkittävyys huomioiden tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.

Uudisrakentamisen sijoittuessa pääasiassa olevan rakennuskannan väliin ja taakse, ei kuvasovitteet tuo vähäistä suurempaa lisäarvoa kaavan maisemavaikutusten arviointiin.

Asemakaavamääräyksillä 2-7 varmistetaan, että myös rakentamisen aikaiset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Lisäksi on huomioitava, että uudisrakentaminen sijoittuu pääasiassa olevien rakennusten väliin tai taakse Jerisjärven suunnasta käsin.



Luontoarvot

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (26.5.2026) liitteenä on Jerishotellin kaavamuutosalueen luontoarvojen esiselvitys (12.2.2025), jossa on hyödynnetty eri aineistoja tiedon kartoittamiseen. Alueelle ei ole tehty maastokäyntiä luontoarvojen selvittämiseksi, minkä vuoksi kyseisen selvityksen avulla kaavan merkittäviä vaikutuksia ei voida luotettavasti arvioida. Suunnittelualue sijoittuu Jerisjärven rannalle, joka on osa Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueita (FI1301912). Lisäksi Jerisjärvi on myös rajattu MAALI-alueeksi eli maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi, erityisesti merkittävänä isokoskeloiden kerääntymisalueena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, että kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia mm. ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin). Näiden vaikutusten selvittämiseksi alueelle tulee laatia riittävät luontoselvitykset maastokäynteineen.

Erityisesti voimassa olevan ranta-asemakaavan VU-alueiden osalta alueella ei ole ollut tarpeen tehdä luontoarvojen kartoittamista, koska kaavamerkintä ei ole mahdollistanut alueelle muutoksia, jotka vaarantaisivat alueen luontoa. Olemassa olevia luontoarvotietoja ei voi siis pitää riittävinä asemakaavan luontovaikutusten merkittävyyden arviointiin varsinkaan, kun suunnittelualue kuuluu osaksi merkittäviä luontoalueita (Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alue (FI1301912) ja Jerisjärven MAALI-alue), joihin vaikutukset on myös arvioitava.

Jerisjärvi on Natura-alueita, joten se tulisi kaavassa merkitä W/s-merkinnällä. Lisäksi kaavamerkinnöin tulee varmistaa, ettei vesialueelle W sallita mitään pysyvää, tilapäistä tai kelluvaa laitetta, rakennelmaa tai rakennusta. Kaavaratkaisun yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jotta voidaan todentaa ratkaisut hulevesien hallintaan haastavissa maastonmuodoissa, rantaan laskeva jyrkkä rinne, ja kaavaratkaisussa voidaan varata riittävät tilava-

Lupa- ja valvontavirasto on arvioinut ranta-asemakaavavaiheessa laaditun luontoselvityksen riittäväksi. Asemakaavoitettavan alueen rakentamiseen osoitetut alueet ovat jo muokattua ympäristöä, pääasiassa liikenne- ja pysäköintialueita. Luonnontilaiset alueet on osoitettu VU-alueiksi.

Tällä asemakaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia Jerisjärven Natura-arvoihin tai lintualueen oloihin.

Alueen luonto- ym. arvot on selvitetty viranomaisten edellyttämässä laajuudessa asemakaavan tarkoitus ja vaikuttavuus huomioiden.

VU-alueet laajentuvat voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

Alueen luonto- ym. arvot on selvitetty viranomaisten edellyttämässä laajuudessa asemakaavan tarkoitus ja vaikuttavuus huomioiden.

Kaavaan osoitetaan Natura-alue virallisella kaavamerkinnällä.

Kaavassa ei oteta kantaa vesialueen rakennelmiin.

Hulevesien osalta kaavaan on annettu merkintöjä ja määräyksiä. Kun rakentamisen määrä ja laajuus tiedetään, tulee rakennuslupavaiheessa esittää hulevesien hallintasuunnitelma.

raukset hulevesien hallinnalle. Lisäksi kaavaratkaisun yhteydessä on esitettävä tarkempi viitesuunnitelma uudesta rakentamisesta ja rakentamisolosuhteiden vaikutuksesta ympäristöön. Määräyksiin tulee lisätä, ettei RM-alueiden rakentamisaikaiset vaikutukset saa ulottua korttelialueiden ulkopuolelle. Luontoarvojen osalta tulee arvioida sekä kaavaratkaisun toteuttamisen eli rakentamisaikaisten vaikutusten että käytön aikaisten vaikutusten merkittävyys ympäristöön ja sen luontoarvoihin.

Virkistysalueet

Valmisteilla olevassa asemakaavassa ei tule osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan virkistysalueita (VU-alueet) muuhun käyttötarkoitukseen tai mahdollistaa niille rakentamista. Virkistysalueille ei tule esittää myöskään kulku- tai ajoyhteyksiä, jotka pirstovat ja yksityistävät aiemmin yleisessä virkistyskäytössä olleita alueita.

Maanomistajan järjestämässä aiemmin laadittavana ollutta ranta-asemakaavan muutosta koskevassa tilaisuudessa 20.2.2026 maanomistajan edustajat korostivat ympärivuotisuuden kehittämistä alueella keskeisenä tavoitteena.

Kaava-aineistossa tulee esittää selvitys rakennusoikeuden lisäyksen mahdollistaman asiakasmäärän kasvun ja ympärivuotisuuden lisääntymisen vaikutuksista ympäristöön. Talvikauden ulkopuolella tapahtuva virkistyskäyttö on ympäristön kulumisen kannalta kriittisempi, koska lumi ei suojaa kasvullisia alueita kulumiselta.

Maanomistajien edustajat korostivat myös asiakasmäärien hallitsemista hyvällä aluesuunnittelulla ja yhteistyössä tehtävällä reittisuunnittelulla. Kaava-aineistossa tulee esittää tarkempi viitesuunnitelma alueesta ja reittisuunnitelma asiakasvirtojen hallitsemiseksi.

Seudullisesti tärkeä pääulkoilureitti

Suunnittelualueen läpi kulkee seudullisesti tärkeää pääulkoilureittiä, joka toimii talvisin myös latuyhteytenä Jerisjärvelle. Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaavassa Jerisjärven rantaan on merkitty tämä reitti ohjeellisena ulkoilureittinä. Osayleiskaavan kaavaselostukseen on kirjattu, että *merkittävien yhdyslatuverkosto kulkee linjaa Muonio-Olos-Särkijärvi-Torassieppi-Jeris. Latuverkostosta on yhteydet Pallakselle*. Ranta-asemakaavan suunnittelualueen latuyhteydellä on seudullista merkitystä, joka tulisi huomioida kaavaratkaisussa ja varmistaa yhteyden toteutettavuus. Yhteys tulisi merkitä rasitteena RM-alueen läpi sillalta Jerisjärvelle.

Hulevesille on osoitettu ohjeelliset viivytysalueet rinnealueiden alaosiin.

Rakentamisen aikaiset ja käytön aikaiset vaikutuksen ympäristöön ja sen luontoarvoihin on ohjattu kaavassa merkinnöin ja määräyksin, minkä johdosta vaikutukset jäävät todennäköisesti vähäisiksi.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja tai kulku- ja ajoyhteyksiä. VU-alue kapenee ranta-alueella hieman, minkä johdosta VU-aluetta on laajennettu ulottumaan syvemmälle ranta-asemakaavaan verrattuna ja ranta-alueen VU-alueet on yhdistetty. Rantavyöhykkeen VU-alueita laajennetaan asemakaavassa hieman yli 2500 m².

Asiakasmäärän mahdollisen kasvun vaikutukset rajoittuvat asemakaava-alueen RM-kortteleihin, missä asiakkaat liikkuvat pääasiassa kävellen. Myös urheilu- ja virkistyspalveluiden alueille tulee kohdistumaan lisää virkistyskäyttöön pohjautuvaa ulkoilua sään ja olosuhteiden salliessa. Alustavasti arvioituna kaavassa mahdollistettavasta 2500 k-m² uudisrakennusoikeudesta maksimissaan arviolta 75% on osoitettavissa majoituskäyttöön, mikä tarkoittaa noin 50 kahden hengen majoitushuonetta. Maksimitilanteessa RM-alueelle tulee noin 100 henkeä mikäli majoitustase on 100 % (Lapissa hotellihuoneiden käyttöaste oli joulukuussa 2025 keskimäärin 79%, kesällä huomattavasti vähemmän).

Suunnittelualueen läpi ei tällä hetkellä kulje seudullisesti tärkeää ulkoilureittiä eikä asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta nykyisiin ulkoilureitteihin. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ei ole osoitettu alueen läpi kulkevaa ulkoilureittiä ja yleiskaavassa RM-alue on osoitettu ulkoilureittien lähtöpisteeksi, josta on osoitettu ulkoilureitit VU-alueen ja kaava-alueen sisään jäävän mökkikylän kautta. Ulkoilureittejä ei voi osoittaa RM-alueen läpi mm. jo siellä olevan rakennetun ympäristön vuoksi ja kaava-alueen topografia ja autoliikenteen alueet eivät mahdollista turvallista ulkoilureittiä kaava-alueella.



Kunnallistekniikan kapasiteetti ja liikenteelliset vaikutukset

Mahdollisen rakennusoikeuden ja tulevan asiakasmäärän lisäyksen myötä kunnallistekniikan kapasiteetin riittävyys tulee tutkia, sillä alueella on jo nyt havaittu muun muassa säännöllisiä sähkökatkoksia. Lisärakentaminen ilman kattavaa suunnitelmaa ja kunnallisteknisen infran kokonaisvaltaista uudistamista muodostaa merkittävän ympäristöriskin.

Lisäksi mahdollisen rakennusoikeuden lisäyksen ja uusien ajoyhteyksien liikenteelliset vaikutuksia tulee selvittää ja esittää kaavaratkaisun yhteydessä riittävästi. Ranta-alueelle nykyisen VU-alueen läpi ei tule esittää huolto- tai kulkuyhteyksiä, sillä niillä on vaikutuksia naapurikiinteistöihin.

Kaavaratkaisun yhteydessä tulee esittää myös, mihin sijoittuu matkailutoimintaan nykyisin kuuluvat moottorikelkat ja niiden perässä vedettävät reet. Asiakasmäärien todennäköisesti kasvaessa myös näiden vaatima varikkoalue kasvaa ja se tulee esittää kaavaratkaisussa. Valtavasti lisääntyvä moottorikelkailu järvellä on ympäristöä saastuttava; polttoainepäästöjen ja valo- ja melusaasteiden muodossa. Näiden vaikutukset tulee kaavaratkaisun yhteydessä selvittää.

Kaavamateriaalissa tulee esittää, minne mökkiläiset, hotellin asiakkaat, henkilökunta, Saunamaailman asiakkaat, kansallispuiston kävijät tai latuverkoston käyttäjät pysäköivät autonsa. Pysäköintipaikkojen määrässä pitää huomioida lain mukaiset sähköautojen latauspaikkamäärät. Mikäli nykyisiä pysäköintialueita vähennetään tai niiden käyttö vaikeutuu, siirtyy pysäköintipaine lähialueille, myös yksityisille kiinteistöille.

Muut ympäristövaikutukset

Kaavaratkaisun yhteydessä tulee esittää, mihin sijoittuu matkailutoimintaan nykyisin kuuluvat moottorikelkat ja niiden perässä vedettävät reet. Asiakasmäärien kasvaessa myös moottorikelkkojen määrä todennäköisesti kasvaa entistään. Kaavaluonnoksessa tulee määritellä moottorikelkkojen pysäköintialue, moottorikelkkojen polttoainevaraston sijainti sekä kelkkojen pesu- ja huolto-

Kiinteistönomistaja ja kaavahankkeeseen ryhtyvä taho ovat Jerisjärven Huolto Oy:n hallituksessa ja asia on nostettu esiin edellisessä ranta-asemakaavan valmisteluvaiheessa.

Kaavaprosessin kuluessa tullaan veden riittävyyden, mitoituksen ja sähkön saannin osalta varmistamaan, että kaavassa osoitettu 2500 k-m² lisärakennusoikeus voidaan toteuttaa.

VU-alueen läpi ei osoiteta uusia huolto- tai kulkuyhteyksiä. Ainoastaan kaava-alueen luoteisreunassa oleva, ranta-asemakaavassa Martanpolku muutetaan katualueesta ajoyhteydeksi.

Kaava-alueelle ei osoiteta moottorikelkkatoimintaa, niiden varastointia / huoltoa / säilytystä tai moottorikelkkareittejä.

Kaava-alueelle on osoitettu korttelien sisäiset pysäköintialueet, jotka ovat laajemmat kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa.

Kaava-alueelle ei osoiteta moottorikelkkatoimintaa, niiden varastointia / huoltoa / säilytystä tai moottorikelkkareittejä.

piste niin, että ympäristön pilaantuminen saadaan estettyä. Sähköiset moottorikelkoille tulee kaavaan määritellä paikka latauspisteelle. Moottorikelkkojen asianmukaiset pysäköintialueet ja muut toiminnan vaativat tilat ovat erityisen tärkeää huomioida kaavassa, koska kyseessä on Natura-alueeseen kuuluvan Jerisjärven ranta-alue ja hotellialuetta suunnitellaan rakennettavaksi yhä tiiviimmäksi. Tällä hetkellä kelkat pysäköidään Saunamaailman edessä olevalle alueelle. Jos moottorikelkoille ei ole hotellin tontilla asianmukaista tilaa, tulee kaavaselostuksessa olla maininta, missä moottorikelkoja on tarkoitus säilyttää, huoltaa ja tankata. Kelkkojen lukumäärän vuoksi ne tulevat olemaan maisemassa melko hallitseva ja rumentava elementti. Entisestään lisääntyvä moottorikelkkailu Jerisjärvellä lisää myös merkittävästi haitallisia ympäristövaikutuksia, kuten polttoainepäästöjä sekä valo- ja melusaastetta sekä riskiä maaperän ja vesistön pilaantumiselle öljy- ja polttoainevuotojen vuoksi. Näitä ympäristövaikutuksia tulee kaavaratkaisun yhteydessä arvioida. Taloudelliset menetykset Asemakaavan laatimisessa tulee huomioida Kiinteistö Oy Jerisranta, joka ei kuulu valmisteltavaan kaava-alueeseen, mutta sijoittuu sen keskelle. Kaavaratkaisussa tulee huomioida loma-asuntojen yksityisyys, sillä liian lähelle sijoituvan rakentamisen seurauksena mökkien arvo laskee ja niiden käyttäminen vuokraukseen heikkenee, koska erityisesti kansainväliset matkailijat arvostavat kaikkein eniten yksityisyyttä ja ranta-alueen koskemattomuutta. Lisäksi lomaa-asunnot tulevat olemaan vuosia rakennustyömaiden vaikutusalueella, mikä heikentää merkittävästi niiden käyttöä, koska mökkikylän käyttäjät arvostavat nimenomaan rauhaa ja yksityisyyttä mökeillään. Vesialue Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn suunnittelualueen rajauksen sisään jää kaistale vesialuetta. Kunnanhallituksen päätöksessä käynnistää asemakaavan laadinta ei ole mainintaa vesialueen kuulumisesta kaava-alueeseen, sillä päätöksellä luetellaan kolme kiinteistöä, jotka rajautuvat Jerisjärven rantaan. Maanomistajan järjestämässä tilaisuudessa 20.2.2026 kävi ilmi, että kaava-alueeseen kuuluva vesialue on usean eri omistajan yhteinen vesialue eikä vesialueen ottamisesta mukaan kaava-alueeseen ole käyty yhteistä	Kaava-alueelle ei osoiteta moottorikelkkatoimintaa, niiden varastointia / huoltoa / säilytystä tai moottorikelkkareittejä. Kaava-alueelle ei osoiteta moottorikelkkatoimintaa, niiden varastointia / huoltoa / säilytystä tai moottorikelkkareittejä. Tällä asemakaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia rakentamisen sijoittumiseen verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Kaavan mahdollistamaa täydennysrakentamista ei ole aikataulutettu eikä väittämälle niiden vuosien kestosta ole perusteita. Merkitään tiedoksi.
---	---



keskustelua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole myöskään perusteltu, minkä takia vesialuetta on otettu mukaan kaava-alueeseen. Voimassa olevassa kaavassa kaava-alue rajautuu vesialueen reunaan.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Jerisranta vastustaa voimassa olevan Jerismajan ranta-asemakaavamutoksen urheilu ja virkistyspalvelualueiden (VU) muuttamista muuhun käyttöön ja esittää näiden alueiden jättämistä nyt valmistelussa olevan asemakaavan rajauksen ulkopuolelle. Lisäksi asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee huomioida edellä esitetyn mukaisesti erityisesti seuraavat asiat:

Yleiskaavanmukaisuus

Suunnittelualue sijoittuu osittain osayleiskaavan rakentamisrajoituksen alaiselle M-1 -alueelle, joilla rakentamisoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen tai kalatalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen, joka tarkoittaa esimerkiksi kalastusvajan rakentamista.

Muonion kunnanhallituksen kokouksessa 24.11.2025 päätettiin asian § 266 *Hakemus Keimiöniemen ranta-asemakaavan muuttamiseksi* osalta, että Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaavan M-1 -alueelle sijoittuvaa ranta-asemakaavan muutosta ei käynnistetä, sillä kaavoitushakemus on osayleiskaavan vastainen. Kunnanhallituksen päätöksen perustelut pätevät myös Jerishotellin alueen asemakaavan osayleiskaavan M-1 -alueiden osalta. M-1 -alueelle ei tule merkitä rakentamista osayleiskaavan vastaisina.

Maisemavaikutukset

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Ounas- ja Pallastunturien maisemat, VAM150165). Alueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee huomioida ja turvata maisema-alueen arvojen säilyminen. Asemakaavan valmistelussa tulee huomioida mahdollisen rakennusoikeuden noston ja rakennusten sijoittelun vaikutukset lähi ja kaukomaisemaan

Jerisjärven rantaan rajoittuva kaava-alueen osalta vesistöä on osoitettu kaavaan 0,8714 ha. Vesialueen rooli kaavassa on informatiivinen: se on kaavassa osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

VU-alue on mukana asemakaavassa kiinteistöteknisistä syistä jotta mahdollistetaan olevan saunamaailman ravintolan laajentaminen piha-, patio- ja liikennealueineen. Laajentaminen on kompensoitu osoittamalla nykyistä ranta-asemakaavaa suurempi VU-alue kaava-alueen eteläosaan.

Merkitään tiedoksi.

Asemakaavalla ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja M-1 -alueelle.

Asemakaavassa on arvioitu kaavan maisemavaikutukset kaavan merkittävyys huomioiden tarkoituksenmukaisessa laajuudessa. Asemakaa-

sekä arvioida näiden maisemavaikutukset.

Luontoarvot

Suunnittelualue sijoittuu Jerisjärven rannalle, joka on osa Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueita (FI1301912). Lisäksi Jerisjärvi on myös rajattu MAALI-alueeksi eli maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi, erityisesti merkittävänä isokoskeloiden kerääntymisalueena.

Luontoarvojen osalta tulee arvioida sekä kaavaratkaisun toteuttamisen eli rakentamisaikaisten vaikutusten että käytön aikaisten vaikutusten merkittävyys ympäristöön ja sen luontoarvoihin. Asemakaavan valmistelun yhteydessä tulee tehdä riittävät maastokäynteihin perustuvat luontoselvitykset.

Virkistysalueet

Kaikki voimassa olevan kaavan VU-alueet tulee säilyttää yleisinä virkistysalueina eikä niille tule mahdollistaa rakentamista. Kaavaratkaisun yhteydessä tulee esittää tarkempi viitesuunnitelma alueesta ja reittisuunnitelma asiakasvirtojen hallitsemiseksi.

Seudullisesti tärkeä pääulkoilureitti

Suunnittelualueen läpi kulkee seudullisesti tärkeä pääulkoilureitti, joka toimii talvisin myös latuyhteytenä Jerisjärvelle. Asemakaavan suunnittelualueen latuyhteydellä on seudullista merkitystä, joka tulisi huomioida kaavaratkaisussa ja varmistaa yhteyden toteutettavuus. Yhteys tulisi merkitä rasiitteena RM-alueen läpi sillalta Jerisjärvelle.

Kunnallistekniikan kapasiteetti ja liikenteelliset vaikutukset

Rakentamisoikeuden ja tulevan asiaskasmäärän lisäyksen vaikutuksia kunnallistekniikan kapasiteetin riittävyyteen tulee selvittää. Lisärakentaminen ilman kattavaa suunnitelmaa ja kunnallisteknisen infran kokonaisvaltaista uudistamista muodostaa merkittävän ympäristöriskin.

Rakennusoikeuden lisäyksen ja mahdollisten uusien ajoyhteyksien liikenteelliset vaikutukset tulee selvittää kaavan laatimisen yhteydessä. Lisäksi tulee esittää pysäköintilaskelmat ja arvio liikennemääristä.

vassa osoitettu lisärakentaminen sijoittuu pääasiassa olevan rakennuskannan väliin tai taakse.

Tällä asemakaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia Jerisjärven Natura-arvoihin tai lintualueen oloihin.

Alueen luonto- ym. arvot on selvitetty viranomaisten edellyttämässä laajuudessa asemakaavan tarkoitus ja vaikuttavuus huomioiden.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja tai kulku- ja ajoyhteyksiä. VU-alue kapenee ranta-alueella hieman, minkä johdosta VU-alueita on laajennettu ulottumaan syvemmälle ranta-asemakaavaan verrattuna ja ranta-alueen VU-alueet on yhdistetty. Rantavyöhykkeen VU-alueita laajennetaan asemakaavassa hieman yli 2500 m².

Suunnittelualueen läpi ei tällä hetkellä kulje seudullisesti tärkeää ulkoilureittiä eikä asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta nykyisiin ulkoilureitteihin. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ei ole osoitettu alueen läpi kulkevaa ulkoilureittiä ja yleiskaavassa RM-alue on osoitettu ulkoilureittien lähtöpisteeksi, josta on osoitettu ulkoilureitit VU-alueen ja kaava-alueen sisään jäävän mökkikylän kautta.

Kiinteistönomistaja ja kaavahankkeeseen ryhtyvä taho ovat Jerisjärven Huolto Oy:n hallituksessa ja asia on nostettu esiin edellisessä ranta-asemakaavan valmisteluvaiheessa.

Kaavaprosessin kuluessa tullaan veden riittävyyden, mitoituksen ja sähkön saannin osalta varmistamaan, että kaavassa osoitettu 2500 k-m² lisärakennusoikeus voidaan toteuttaa.

Rakennusoikeuden lisäyksellä ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen muualla kuin kaava-alueen sisällä – sielläkin vaikutukset rajoittuvat pääasiassa rakennusten ja p-alueiden välisiin kävely-yhteyksiin. Uusia ajoyhteyksiä ei kaavassa osoiteta.



Taloudelliset menetykset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee huomioida Kiinteistö Oy Jerisrannan jääminen kaava-alueen keskelle ja erityisesti loma-asuntojen yksityisyyden säilyminen. Liian lähelle sijoittuva rakentamisen seurauksena mökkien arvo laskee ja niiden käyttäminen vuokraukseen heikkenee, koska erityisesti kansainväliset matkailijat arvostavat kaikkein eniten yksityisyyttä.

Vesialue

Kunnanhallituksen päätöksessä käynnistää asemakaavan laadinta ei ole mainintaa vesialueen kuulumisesta kaava-alueeseen, sillä päätöksellä luetellaan kolme kiinteistöä, jotka rajautuvat Jerisjärven rantaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole myöskään perusteltu, minkä takia vesialuetta on otettu mukaan kaava-alueeseen. Voimassa olevassa kaavassa kaava-alue rajautuu vesialueen reunaan.

Tällä asemakaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia rakentamisen sijoittumiseen verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

Jerisjärven rantaan rajoittuva kaava-alueen osalta vesistöä on osoitettu kaavaan 0,8714 ha. Vesialueen rooli kaavassa on informatiivinen: se on kaavassa osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

Royaniemellä 6.10.2026

Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122