Muonion kunta

KYLKIROVAN ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2026

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

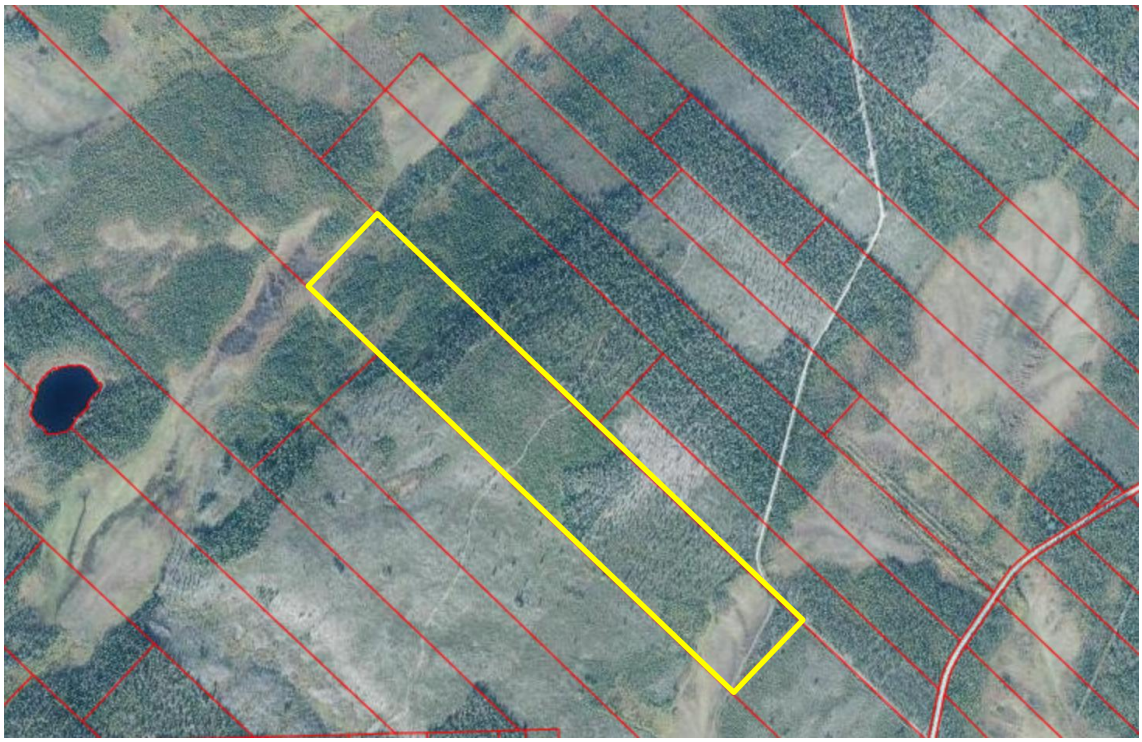
2 Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kunnanhallitus on 17.2.2025 § 31 päättänyt käynnistää alueen asemakaavan laadinnan.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korkealaatuisen matkailukohteen (resort) rakentaminen Kylkirovan lakialueelle.

3 Suunnittelualue

Asemakaavan laadinnan kohteena on n. 43,85 hehtaarin alue Ylimuonion kylän alueella kiinteistöllä 498-403-9-16.

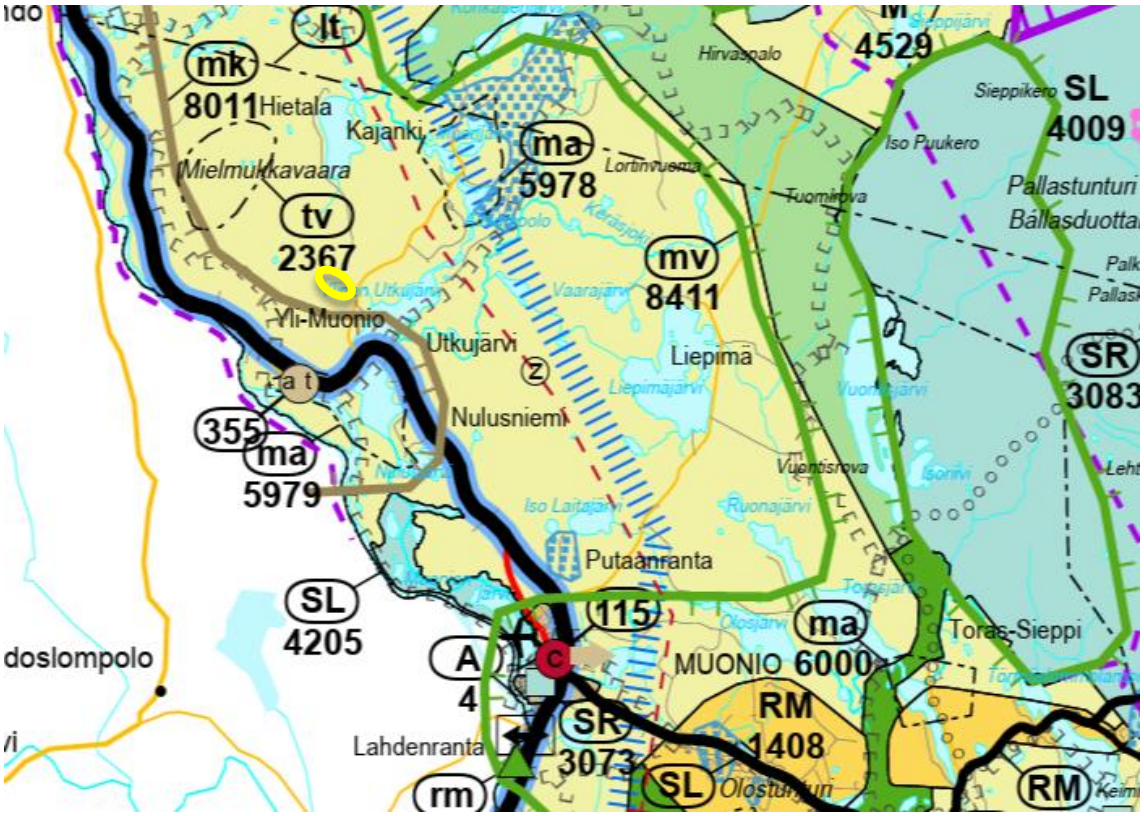


1. Suunnittelualueen rajaus.

4 Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava, jonka Lapin Liiton liittovaltuusto on hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa maa- ja metsätalous-valtaiseksi alueeksi (M).



M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

mk Maaseudun kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä.

Raideliikenteen kehittämiseksi selvitettävä yhteys

vt Valtatie

Revontultentie

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tärkeä kansainvälinen liikennekäytävä.

Revontultentietä kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantien sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.

Merkintä:	M 4529	**Kunta:**	MUONIO
Päiväys:	20.3.2009		
Alueen nimi:	MUONION MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE		
Sijainti ja kuvaus:	Muonion alueista ne, joita ei ole varattu muihin maankäyttöluokkiin.		
Varausperuste:	Nykyinen käyttö		
Kehittämisperiaate:	Käytetään pääasiassa maa- ja metsätalouteen		

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:
Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskylien (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara- alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tulvariskialueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.

Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet ja valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, Saamelaiskäräjiltä saamelaisten kotiseutualueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitellla sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

RAKENTAMISRAJOITUS:
Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuil la alueilla (V, LL, EJ, S, SL, SM, SR, Se, rs, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan koskemaan ampuma- ja harjoitusalueita (EAH), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET:
Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäännös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.

Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa.
Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarvehai kinta ja tarvittaessa vaikutusten arviointi on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

2. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella.

4.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

4.4 Maanomistus

Asemakaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. Muonion kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa alueidenkäyttölain 91 b § mukaiset maankäyttösopimukset.

5 Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korkealaatuisen ympärivuotisen matkailukohteen (resort) rakentaminen Kylkirovan lakialueelle. Alueelle on tavoitteena käynnistää Utku Resort -hanke, jonka tarkoituksena on rakentaa alueelle yksikerroksinen hotellirakennus ja siihen liittyvä safaritoimintoja ja ohjelmapalveluja palveleva rakennus sekä maisemasauna. Kaavassa on tavoitteena varautua mahdolliseen myöhempään lisärakentamiseen erillismajoitteina. Rakennusoikeutta on tavoitteena osoittaa yht. 3000 k-m^2.

6 Selvitettävät asiat

Asemakaavan laadinnassa tukeudutaan kaavoitusvaiheen selvityksiin ja tarvittavia erillisselvityksiä laaditaan sitä mukaa kun viranomaisvuorovaikutuksessa niitä edellytetään. Alueelta laaditaan luontoselvitys ja arkeologinen inventointi erillisselvityksinä kaavoituksen yhteydessä.

Koska alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, tulee asemakaavan laadinnassa huomioida myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on alustavasti tunnistettu seuraavat tätä asemakaavaa koskevat tavoitteet:

- ✓ Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- ✓ Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- ✓ Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

7 Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

8 Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan mm. seuraavanlaisia kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset

9 Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Muonion sähköosuuskunta
- ✓ Muonion kunnan vesihuoltolaitos

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Elinvoimalautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lupa- ja valvontavirasto
- ✓ Lapin elinvoimakeskus
- ✓ Lapin Liitto

- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Metsähallitus / Metsähallitus, luontopalvelut
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuollon jaosto

Yhteisöt ja muut osalliset:

- ✓ Paliskuntain yhdistys
- ✓ Muonion paliskunta
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri

10 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavan vireille tulosta ilmoitus kunnan ilmoitustaululla ja sanomalehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Muonion kunnan elinvoimapalveluiden osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.muonio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.
- ✓ Alueidenkäyttölain (66 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (tarvittaessa).
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Muonion kunnan elinvoimapalveluiden osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.muonio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, sanomalehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Alueidenkäyttölain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Muonion kunnan elinvoimapalveluiden osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.muonio.fi. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, sanomalehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoit-

tuvien alueiden maanomistajille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.

- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen

Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	6-7/2025
Vireilletulo (Alueidenkäyttölaki 63 §)	5.11.2025
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	3/2026
Luontoselvityksen laadinta	6-9/2025
Mahdolliset poronhoitolain 53 § kaltaiset neuvottelut	7-8/2026
Valmisteluvaiheen kuuleminen (Alueidenkäyttölaki 30 §)	6.5.-18.6.2026
Neuvottelu Muonion paliskunnan kanssa	11.8.2026
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	7-8/2026
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (Alueidenkäyttölaki 65 §)	9/2026
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	10/2026

11 Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 5.11.2025 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 6.5.2026 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2026 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

12 Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Muonion kunnassa ja yhteyshenkilönä asemakaavaprosessin osalta toimii:

- ✓ maankäyttöinsinööri Aatu Harmaala (puh. 040 184 3164)
  aatu.harmaala@muonio.fi
  Puthaanrannantie 15 b, 99300 MUONIO

Konsulttina ja kaavanlaatijana toimii:

- ✓ arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
  jarmo.lokio@lokio.fi, Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy
  Ainonkatu 1, 96100 ROVANIEMI

Rovaniemellä 25.8.2026

Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122