



MUONION KUNTA, 3. KUNNANOSA

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

Vireilletulovaiheen mielipide ja vastine.

Mielipiteen antaja

1. Kiinteistö Oy Jerisranta	Kaavanlaatijan vastine
Kiinteistö Oy Jerisrannan mielipide 27.1.2025 vireille tulleen Jerishotellin ranta-asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnoksesta Muonion kunnanhallitus päätti 27.1.2025 pidetyssä kokouksessa laittaa vireille ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen Jerishotellin alueelle (§ 26), MUODno-2024-529. Jerishotellin ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle korttelialueelle 7 ja rannan VU-alueelle rakentamista Jerishotellin toimintaa ja kehittämistä paremmin palvelevaksi. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen saunamaailman laajentaminen, osoittaa lisää majoituskapasiteettia ja henkilökunnalle asuntoja sekä mahdollistaa hotellin kehittämisen. Kiinteistöllä Jerisranta 498-401-23-42 sijaitseva loma-asuntoalue Kiinteistö Oy Jerisranta (y-tunnus: 1623776-6) tulee huomioida ranta-asemakaavan muutoksessa. Jerismajan ranta-asemakaavassa kiinteistön Jerisranta 498-401-23-42 osalle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue. Korttelialueelle on toteutettu 30 vapaa-ajan asuntoa. Jerisranta kiinteistön osalta kaavaratkaisu perustuu rantakaavoissa yleisesti käytettyyn ratkaisuun, jossa rakentamisen määrää voidaan kasvattaa, kun rakentaminen sijoitetaan etäämmälle rannasta. Tällöin ranta-alue jätetään rakentamatta ja se on tausta-alueelle sijoittuvien loma-asuntojen yhteisessä käytössä. Jerismajan ranta-asemakaavassa on käytetty vastaavaa ratkaisua, jossa RA-korttelialueen rannan puoleinen alue on osoitettu merkinällä VU (urheilu- ja virkistyspalveluiden alue). Alkuperäisen kaavaratkaisun tavoitteena on selkeästi ollut RA-korttelialueen rannanpuoleisen metsäalueen säilyttäminen rakentamattomana ja RA-korttelialueen yhteiskäytössä. Kaavamuutosta laadittaessa on kiinteistön Jerisranta 498-401-23-42 rannanpuoleinen VU-alue säilytettävä alkuperäisen kaavaratkaisun periaatteiden mukaisesti edelleen rakentamattomana puisto-alueena, joka mahdollistaa taustalla sijaitsevien loma-asuntojen luonnonmukaisen yhteyden rantaan. Jos nyt virkistyskäytössä ja taustamökkien käytössä oleva VU-alue muutetaan matkailukäyttöön, on ratkaisu merkittävästi ristiriidassa alkuperäisen kaavaratkaisun periaatteiden kanssa. Ranta-asemakaava on juridinen ja pysyvä asiakirja, joka on voimassa rajoittamattoman ajan, ellei sitä muuteta kaavamuutoksella. Ranta-asemakaavan perusteella syntyy rakennusoikeuksia, joilla on tietty paikkaan sidottu taloudellinen arvo. Rakennusoikeuksia voidaan	Merkitään tiedoksi. Kaavan tavoitetta on tarkistettu rannan VU-alueen osalta mielipiteen johdosta. Merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi. Maanomistus ei tue mielipiteessä esitettyä ratkaisumallia RA-alueen loma-asuntojen rannan yhteiskäyttöoikeuden osalta. VU-alue ei ole osoitettu RA-alueen loma-asuntojen yhteiskäyttöalueeksi vaan ko. alueen määräyksessä "alueelle sallitaan rakentaa ulkoilureittejä siten, että maastoa ei tarpeettomasti vahingoiteta. Tämä koskee kasvillisuutta, puustoa ja maaston muotoja. Alueen puusto tulee säilyttää peitteisenä." kaavamuutoksessa on osoitettu kolme pienialaista matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, joiden ympärille jää urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

käyttää mm. rahoituksen kiinnityksinä. Rantakaavan perusteella tehdyt rakennusinvestoinnit ovat taloudellisesti merkittäviä ja pitkäaikaisia. Rakennuspaikan sijainnilla ja lähiympäristöllä on merkittävä vaikutus virkistyskäyttöön sekä rakennuspaikan ja sille rakennetun rakennuksen arvoon. Ranta-asemakaavan rakennuspaikan virkistyskäytön ja rakennuksen arvon kannalta tärkein yksittäinen tekijä on ranta. Rannan osalta keskeisiä seikkoja ovat rannan läheisyys, rannan käytettävyys ja rannan soveltuvuus virkistyskäyttöön. Ranta-asemakaavalla määritellään ihmisten elinympäristöön ja taloudellisiin arvoihin liittyviä seikkoja, joiden perusteella kiinteistöjen omistajat tekevät pitkäaikaisia taloudellisia ja vapaa-aikaan liittyviä päätöksiä. Koska ranta-asemakaavalla on pitkäaikaisia elinympäristöön ja kiinteistön omistajien talouteen liittyviä vaikutuksia ei Jerismajan ranta-asemakaavaan voida tehdä muutoksia mökkialueen edessä olevan VU-alueen osalta ilman kiinteistön Jerisranta 498-401-23-42 suostumusta. Jerishotellin ranta-asemakaavan kaavamuutosta laadittaessa on Kiinteistö Oy Jerisrannan mielestä kiinteistön Jerisranta 498-401-23-42 rannanpuoleinen VU-alue säilytettävä alkuperäisen kaavaratkaisun periaatteiden mukaisesti edelleen rakentamattomana puistoalueena. Alueidenkäyttölain (132/1999) kohdat, jotka edellyttävät edellä esitettyjen seikkojen huomioimista: 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset <i>Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.</i> 6 § Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen <i>Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.</i> <i>Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta, sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.</i> 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa <i>Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.</i> <i>Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihto-ehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.</i> 73 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset <i>Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:</i>	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. VU-alueelle on osoitettu kolme pieni-alaista matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta ja laajennettu vähäisesti korttelin 7 RM-aluetta jotta saunaravintolarakennuksen laajennus olisi mahdollista. Muilta osin VU-alue säilyy edelleen rakentamattomana puistoalueena, jossa säilyy jokaisen oikeus kaavan osoittamaan urheilu- ja virkistyskäyttöön. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
---	--



- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Rovaniemellä 21.12.2025

Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122