



Muonion kunta

RANTA-ASEMAKAAVA- MUUTOS KIINTEISTÖILLE 498-401-22-59, 498-401-23- 14 ja 498-401-23-43 (Jerishotellin alue)



Selostus - valmisteluvaihe 21.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2	Suunnittelualue	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet.....	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	24
4.5	Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	25
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30

5.1	Toteuttaminen ja aloitus	30
5.2	Toteutuksen seuranta	30

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Muonio
Kunnanosa:	3. Itä-Muonio
Kortteli:	-
Kaava:	Ranta-asemakaavamuutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122 Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727

Ranta-asemakaavan laadinnan vireilletulosta on kuulutettu 18.3.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 18.3.2025

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2026

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2026

Kunnanhallitus __.2026, § __

Kunnanvaltuusto __.2026, § __

Asemakaavan selostus koskee 21.12.2025 päivättyä ranta-asemakaavamuutosluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 6,4 hehtaarin alue Muonion kunnan alueella Jerisjärven rannalla. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



1. Ranta-asemakaavan muutosalue. © Maanmittauslaitoksen Karttapainne 2024

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olevan matkailualueen kehittäminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vireilletulovaiheen mielipide ja vastine
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
7. Jerishotellin kaavamuutosalueen luontoarvojen esiselvitys, Harriniva Oy, Luontoselvitys Kangas Oy, 12.2.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Muonion kunnanhallitus on päättänyt 27.1.2025 § 26 ranta-asetmakaavan laadinnan suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 18.3.2025

OAS:n nähtävilläolo: 18.3.2025 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2026

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2026

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2026

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2026

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2026, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2026, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa voimassa olevan ranta-asetmakaavan 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 kehittäminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutoksen kohteena on noin 6,4 hehtaarin alue Muonion kunnan alueella Jerisjärven rannalla. Suunnittelualue rajautuu koillisesta Jerisjärventiehen, kaakosta metsäalueeseen, lounaasta Jerisjärveen ja luoteesta matkailupalvelun alueeseen (Polaris Villas). Suunnittelualueen keskelle jää majoitusasuntojen alue, joka ei kuulu kaavamuutosalueeseen.

Suunnittelualueelle sijoittuu olevaa majoitus- ja matkailutoimintaa (hotelli ravintoloi-
neen sekä muuta majoitustoimintaa, Arctic Sauna World). Alueen yleisilme on metsäinen.



2. Suunnittelualueen rakennuksia Jerisjärven rannalla.



3. Suunnittelualue sen eteläosasta kuvattuna.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on teetetty luontoarvojen esiselvitys, jossa on hyödynnetty eri aineistoja tiedon kartoittamiseen. Esiselvitys löytyy selostuksen liitteistä. Alueelle ei ole tehty maastokäyntiä luontoarvojen selvittämiseksi.

Metsäkasvillisuusaluejaossa kaavoitusalue sijaitsee pohjoisboreaalisen Peräpohjolan vyöhykkeen (4b) pohjoisreunalla ja suokasvillisuusvyöhykkejaossa Keski- ja Pohjois-Peräpohjolan aapasuovyöhykkeellä (4c). Eliömaan-tieteellisesti seutu kuuluu Kitilän Lappiin (KiL) ja luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa Pohjois-Suomen arviointialueeseen. Maisemamaakuntajaossa alue on osa Länsi-Lapin tunturiseutua.

Maasto on lounaaseen viettävää harvahkoa mäntyvaltaista kuivahkon kankaan taolousmetsää. Sekapuuna on hieman hieskoivua sekä muutamia kuusia. Alue sijaitsee kauttaaltaan kivennäismaalla, ja kiinteistöillä on ollut jo pitkään useita rakennuksia. Myös ympäröivillä kiinteistöillä on majoitusrakennuksia ja muita matkailurakenteita.

Reunimmaisilla kiinteistöillä puusto on pääosin keski-ikäistä tai varttunutta, iältään noin 70–170-vuotiaista. Hotelli ja saunamaailma sijaitsevat keskimmaisella kiinteistöllä 498-401-23-14, ja sen alalla iäkkäämpää puustoa on niukasti rakennusten, piha-alueiden ja teiden myötä. Kaavamuutosalueella ei ole lahoppuustoa tai sitä on hyvin vähän.



4. Näkymä suunnittelualueen kaakkoisosasta kohti Jerisjärveä.



5. Näkymää alueen keskiosista kohti Jerisjärveä.



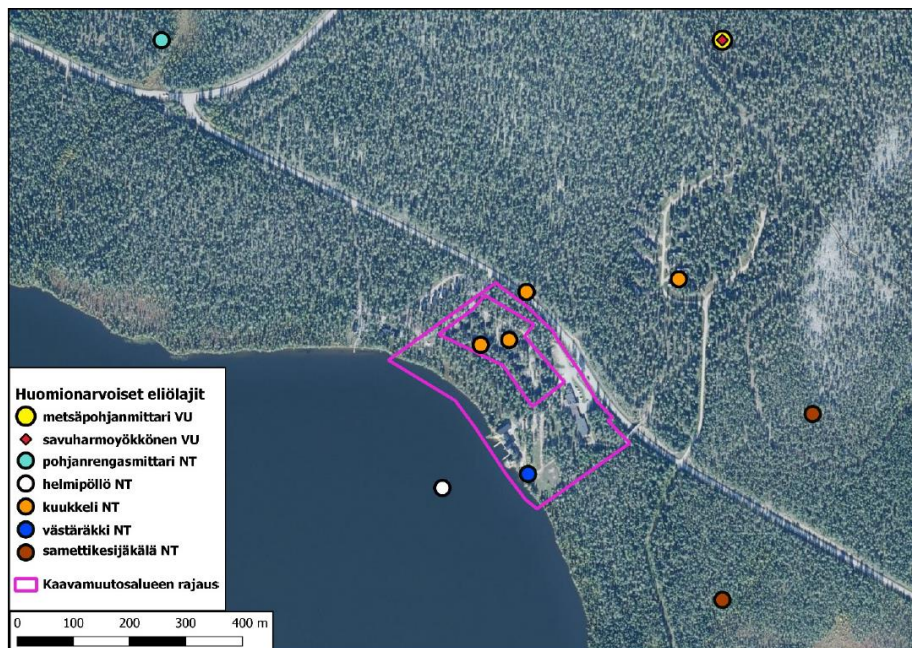
6. Suunnittelualue sijaitsee Jerisjärven rannalla.

Huomionarvoiset luontokohteet

Lähdeaineistojen perusteella suunnittelualueella ei arvioida olevan huomionarvoisia luontotyyppejä. Kaavamuutosalueella ei ole arvokkaita geologisia muodostumia tai metsälain 10 §:n mukaisia kohteita.

Huomionarvoinen lajisto

Jerishotellin ranta-asetakaavamuutosalueen kiinteistöiltä on havaittu kuukkeli ainakin vuosina 1992, 2018 ja 2019 sekä västäräkki vuonna 2023. Molemmat kuuluvat silmälläpidettäviin (NT) lajeihin. Lajien pesinnästä aluerajauksen sisällä tai välittömässä läheisyydessä ei ole tietoa, kuten ei myöskään tarkempaa sijaintia Jerisjärvelle osu-van, niin ikään silmälläpidettävän helmipöllön vuonna 2008 tehdystä havainnosta. Muita kaavamuutosalueen lähellä, alle yhden kilometrin säteellä kohteelta havaittuja silmälläpidettäviä lajeja ovat pohjanrengasmittari (v. 2000) sekä samettikesijäkälä (v. 2018). Vaarantuneita (VU) ja siten uhanalaisia havaittuja lajeja ovat metsäpohjanmittari vuonna 2010 ja savuharmoyökkönen vuonna 1998. Viimeksi mainitut on havaittu Jerishotellin pohjoispuolella, Pallas-Ylläs-tunturin kansallispuiston rajalla.



7. Kaava-alueen huomionarvoinen eliölajisto Laji.fi:n mukaan 20.1.2025. © Luontoselvitys Kangas Oy

Jerisjärven pohjoisosasta Kutunivan sillan tuntumasta, noin 1,5 km päästä Jerishotellilta on tehty kaksi havaintoa luontodirektiivin liitteen II ja IV lajeihin kuuluvasta saukosta. Havainnot ovat vuosilta 2017 ja 2020. Lisäksi Keimiölahdelta (noin 2 km Jerishotellilta kaakkoon) on tiedossa varmistamaton saukkohavainto vuodelta 2024. Jerishotellin kaavamuutosalueella ei ole saukolle sopivaa pesintäympäristöä, koska siellä ei ole puroja eikä pesintään sopivia maakoloja tai kivikko-onkaloita. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee jo valmiiksi lukuisia rakennuksia, eikä sen siten katsota olevan ihanteellista elinympäristöä saukolle. Tästä huolimatta saukon voi olettaa liikuvan Jerisjärvellä ja Natura-alueen vesistöissä ja rannoilla muutenkin.

Kaavamuutosalueella ei vaikuta olevan sopivaa ympäristöä muille direktiiviliitteiden II ja IV lajeille, eikä alueelta tai sen lähiympäristöstä ole tiedossa direktiivilajien havaintoja.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Ounas- ja Pallastunturien maisemat, VAM150165).

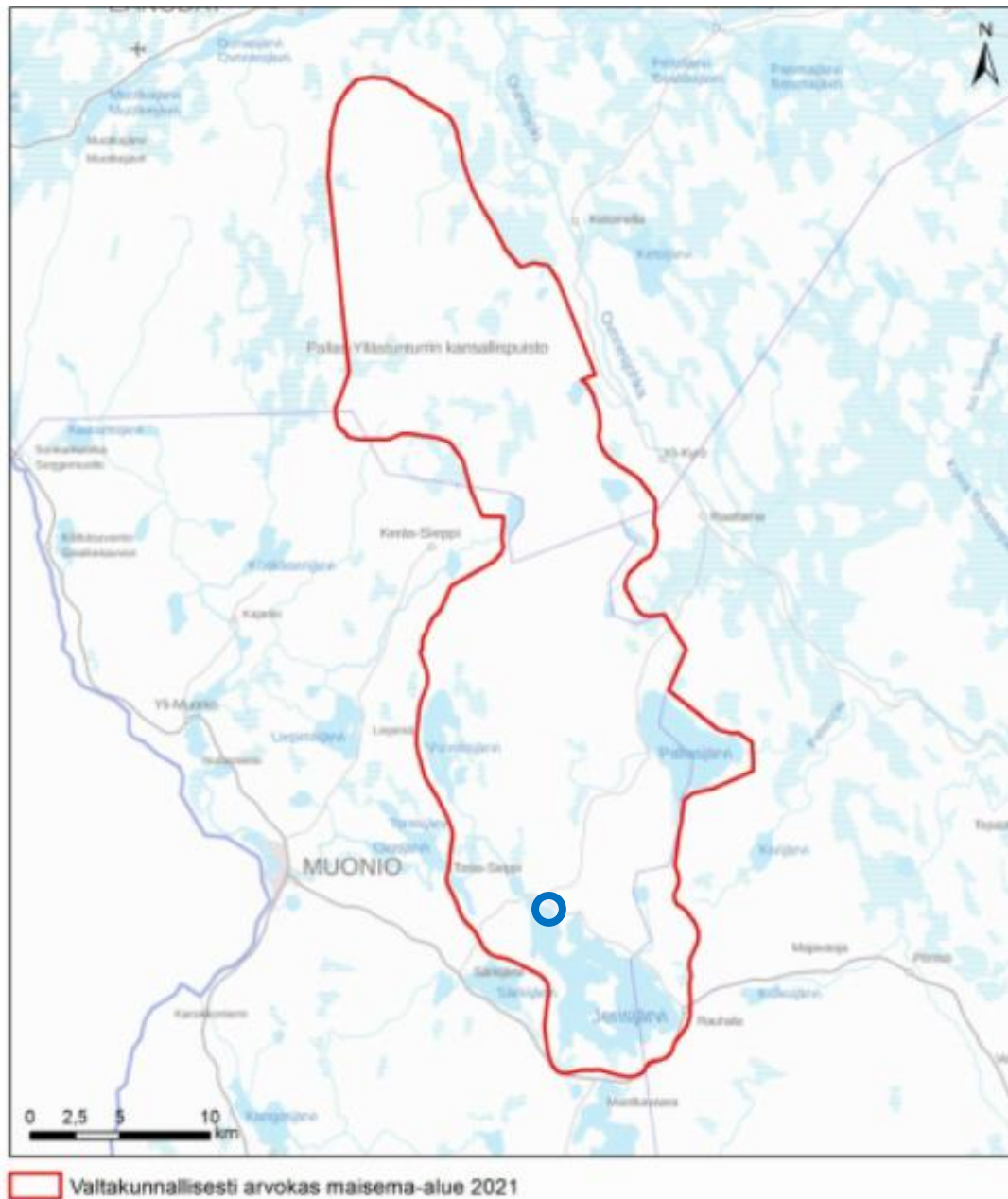
Ounas-Pallastunturin tunturi- ja kulttuurimaisema on luonnonoloiltaan ainutlaatuista maisemaa, johon liittyy monitasoisia kulttuurisia kerrostumia. Alueen maiseman rungon muodostavat komeat tunturit, jotka näkyvät pyöreä- ja paljaslakisina kauas ympäröiville metsä- ja suoseuduille. Paikalliset korkeuserot nousevat alueella jopa 500 metriin ja tunturien itärinteet ovat pääsääntöisesti länsirinteitä jyrkempiä.

Paljailta keroilta avautuvat mittaamattomat näkymät suurpiirteiseen metsä- ja tunturimaisemaan, josta erottuvat useat vesistöt ja suot. Tunnetuimpia näköalapaikkoja ovat Taivaskero ja Keimiötunturi, mutta jylhiä luonnonmaisemia aukeaa muuallakin tiheän retkiverkoston varsilla. Alueella on myös vaikuttavia jyrkkäpiirteisten kurujen, hiekkakankaiden, jokilaaksojen ja järvien muodostamia pienmaisemia. Ounas- ja Pallastuntureita ympäröivät metsät ovat poikkeuksellisen vanhoja ja hyvin säilyneitä.

Ounas-Pallastunturin maisemissa sijaitsee lukuisia historiallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia kohteita. Maisema-alue on osa vanhaa Kemin ja Tornion rajalinjaa,

ja aluetta voi pitää saamelaisen poronhoitokulttuurin ja suomalaisen maanviljelykulttuurin monikerroksisena kohtaamispaikkana. Poronhoitoon liittyviä rakenteita alueella ovat poroaidat ja niiden liittyvät kämpät. Suomalaisesta uudisasutuksesta kertovat järvien rannoille sijoittuneet peräpohjolaiskylät ja kalastuskylät. Uusinta kerrostumaa alueen maisemassa edustavat matkailun rakenteet.

Lähde: Ylä-Lappi, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021



8. Ounas-Pallastunturien maisema-alue. Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä. © Ylä-Lappi, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021



9. Suunnittelualueelta aukeaa maisema Jerisjärven suuntaan.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on sekalajitteista maalajia, jonka päälajitetta ei ole selvitetty. Kallioperä on arkoosigneissä ja kvartsiittia, lukuun ottamatta aluerajauksen luoteisrantaan, jossa on kvartsi-montsoniittia.



10. Varjomalli suunnittelualueesta. © Maankamara, GTK 4/2025

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Jerisjärven rannalle, joka on osa Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alue (FI1301912).

Tornionjoen-Muonionjoen Natura-alue on valittu Natura 2000-verkostoon luontotyyppien perusteella (SAC). Alueen suojeluperusteena olevat luontotyypit on esitetty luontoselvityksen taulukossa 1. Natura-alueen suojeluperusteena olevia lajeja on yksi: luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden laji saukko (*Iutra lutra*), jonka yleisarvosanaksi edustavuudesta on määritetty hyvä.

Jerisjärvi on myös rajattu MAALI-alueeksi eli maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi, erityisesti merkittävänä isokoskeloiden kerääntymisalueena.

Lähin pohja-vesialue (Keimiölahti) sijaitsee noin 300 m päässä alueen itäpuolella.



11. Suunnittelualueen sijainti (osoitettu punaisella) suhteessa lähimpiin pohjavesialueisiin. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 4/2025.

Tulvavaara

Suunnittelualue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueella sijoittuu matkailupalveluita ja majoitustoimintaa. Alueen lähiympäristöön sijoittuu vapaa-ajan asumista ja pienimuotoista matkailutoimintaa.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Muonion keskustaajaman palveluihin, jotka sijoittuvat noin 19 km päähän tietä pitkin suunnittelualueesta. Suunnittelualueelle sijoittuu matkailupalveluja.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lähin muinaismuistokohde sijoittuu suunnittelualueesta 1 km päähän Jerisjärven toiselle puolelle.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu syrjään merkittäviltä liikennereiteiltä. Pallaksentie sijoittuu suunnittelualueesta 700 m päähän.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoinen.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu useita ulkoilureittejä.

3.1.4 Maanomistus

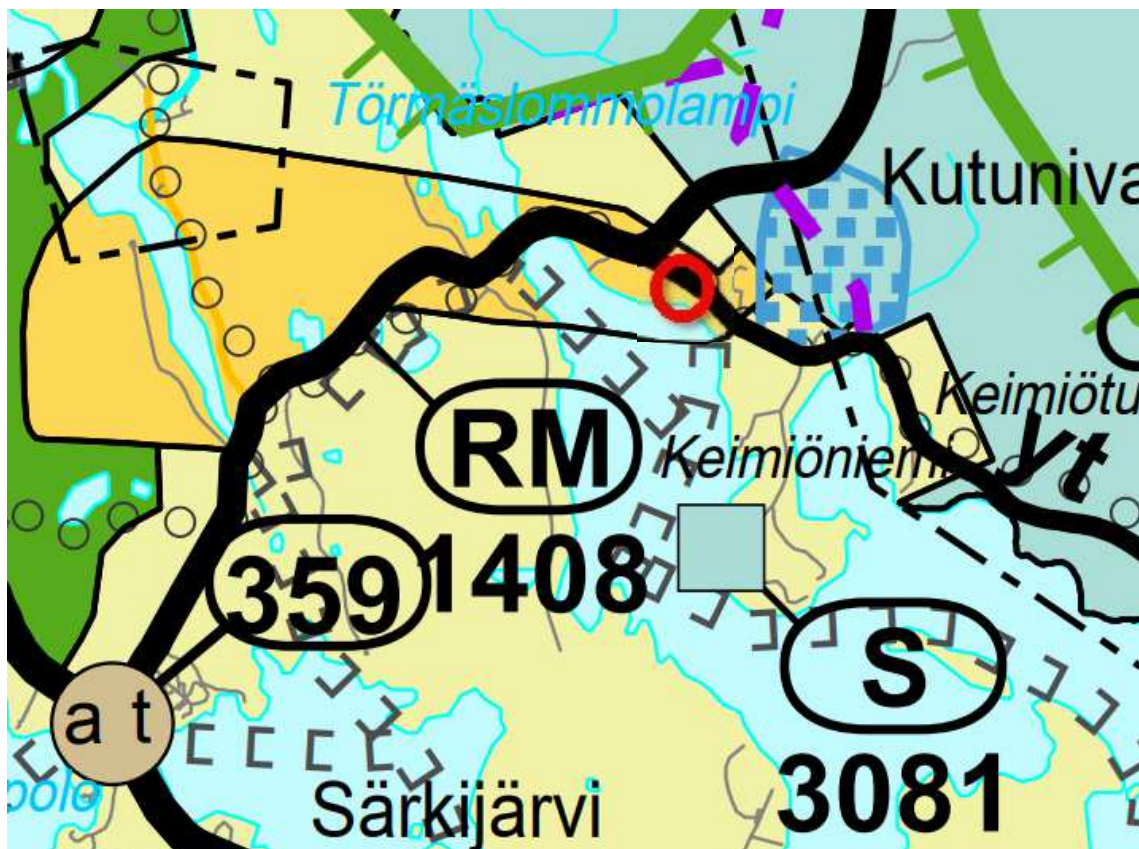
Suunnittelualue on osittain yksityisessä omistuksessa.

Muonion kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa alueidenkäyttölain (AKL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelualue

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi / -kohteeksi (RM). Tunturi-Lapin maakuntakaavan on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.



Matkailupalveluiden alue /-kohde



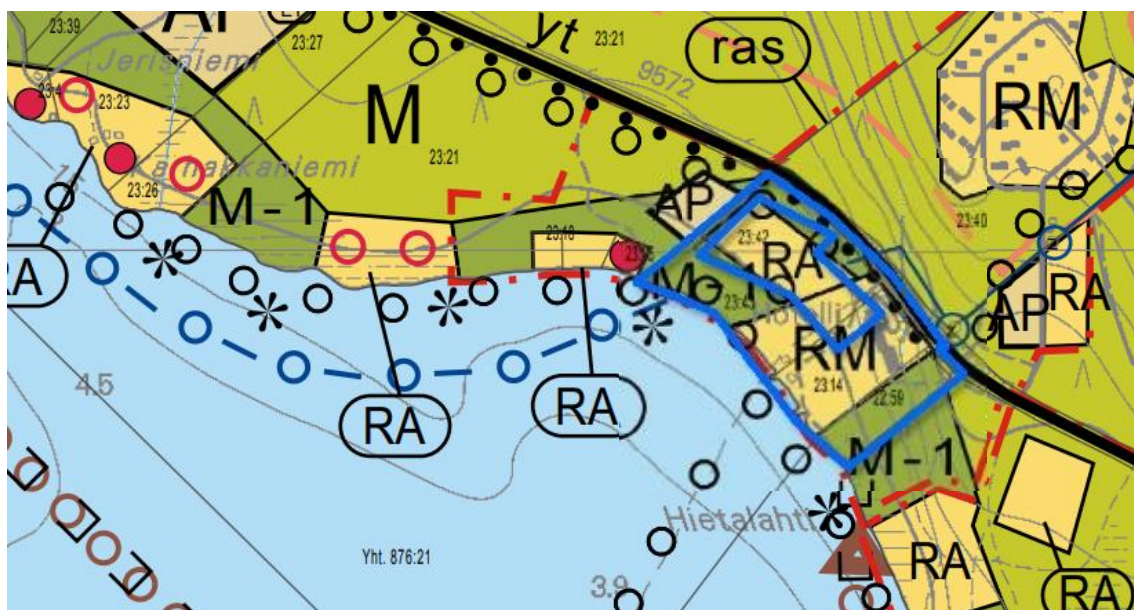
Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Merkintä:	RM 1408	Kunta: MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	OLOKSEN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	Olostunturi on yksi Muonion seitsemästä tunturista. Matkailukeskus on rakentunut tunturin pohjoispuolelle ja profiloitunut mm. ensilumen alueena sekä kansainvälisenä ja kansallisena maastohiihtokeskuksena. Latupohjat muodostavat kesällä turvallisen patikointi- ja lenkkeilypolkujen verkoston tunturiin ja sen luontonähtävyyksiin.	
Varausperuste:	Valtakunnallinen matkailualue	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään hiihtokeskuksena, mutta huolehditaan myös kesäilmeestä ja luontoarvoista. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen ottaen huomioon Muonion kuntakeskuksen läheisyys. Sijainti matkailun vetovoima-alueella otetaan huomioon.	
Merkintä:	mv 8411	Kunta: KITTILÄ, KOLARI, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	LEVI-YLLÄS-OLOS-PALLAS-HETTA	
Sijainti ja kuvaus:	Vyöhyke käsittää Levin, Ylläksen ja Oloksen matkailukeskukset lähialueineen, sisältäen Ylläs-Pallas kansallispuiston virkistysvyöhykkeitä, Pallaksen ja Lainion matkailupalveluiden alueet sekä Enontekiön, Kittilän ja Muonion kuntakeskukset ja Raattaman, Könkään ja Kurtakon kylät.	
Varausperuste:	Kansainvälisesti merkittävä matkailualue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja alueella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

12. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksi- neen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella.

3.2.2 Yleiskaava

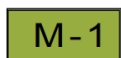
Ranta-asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Jerisjärvi-Äkäsjärvi oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 12.11.2012 § 318. Osayleiskaavassa alue on merkitty osittain loma-asuntoalueeksi (RA), osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi rantavyöhykkeellä (M-1) ja osittain pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Pieni osa alueen pohjoisosasta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).





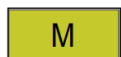
MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu hotelli- ja matkailupalvelujen alueet. Alueelle saa sijoittaa matkailupalveluihin liittyviä rakennuksia mukaan lukien toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Rakennusoikeuden määrä on ilmaistu kaavakartalla olevan kaavamerkinnän yhteydessä suluissa olevalla tehokkuusluvulla (e). Määräys ei koske asemakaavoitettuja alueita.



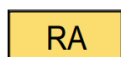
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ.

Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakentamisoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen tai kalatalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen MRL 72.3 §. Alueen metsänhoidossa on noudatettava Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa (toimenpiderajoitus).



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan sen käyttötarkoituksen mukainen rakentaminen. Alueen käytössä on huomioitava ulkoilureittien sekä alueen virkistyskäytön edellytysten säilyminen.



LOMA-ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Merkittyä rakennuspaikkaa kohden saa alueelle rakentaa enintään yhden, 1½ -kerroksisen ja 120 k-m² olevan loma-asunnon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m². Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteisille alueille. Rakennuksia ympäröivä luonnontilainen kasvillisuus tulee säilyttää. Määräys ei koske asemakaavoitettuja alueita.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.



APAJA-PAIKKA.

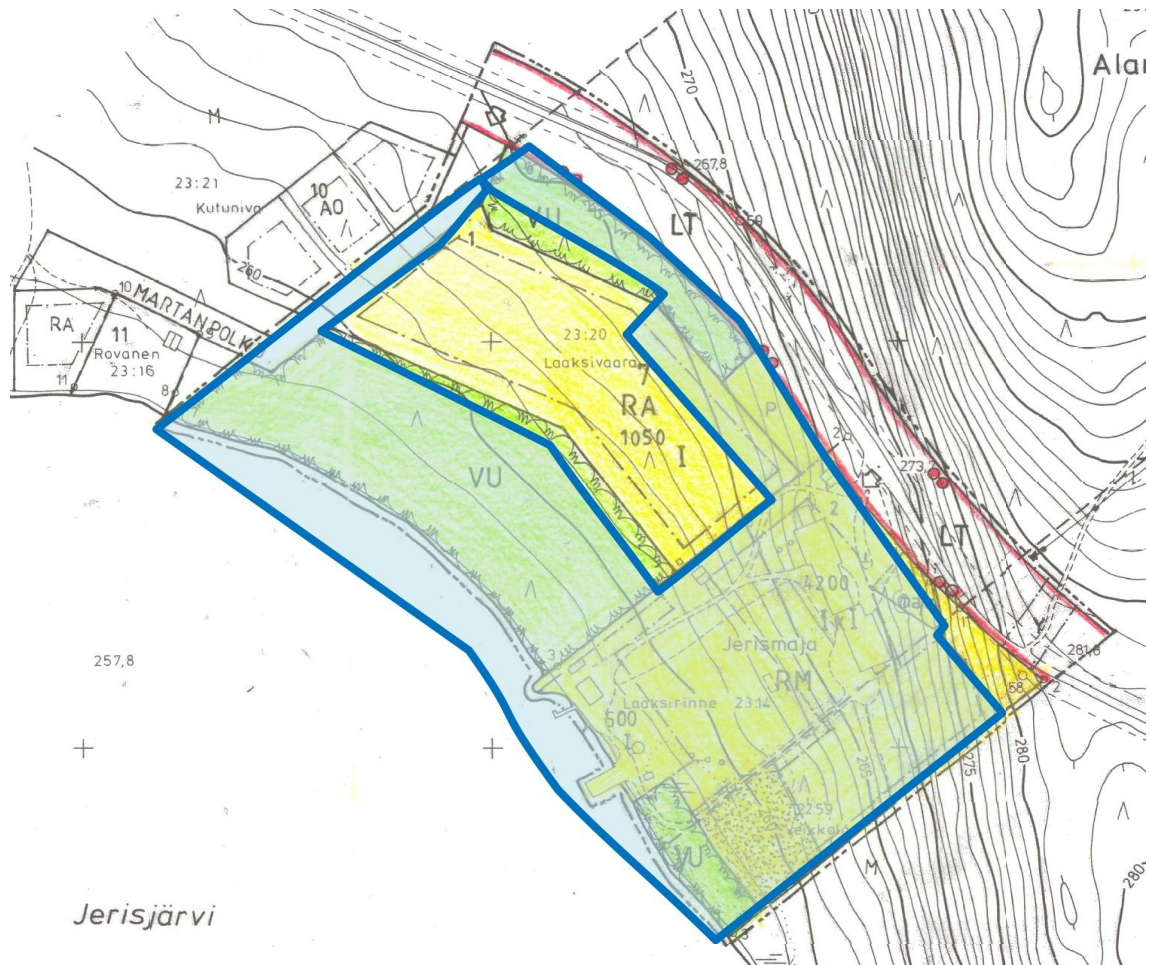


KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ.

13. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Jerismajan ranta-asetmakaavamuutos (hyv. 13.12.2004). Suunnittelualue on merkitty osittain matkailupalvelujen alueeksi (RM), pieneltä osaltaan lomarakennusten korttelialueeksi (RA) ja osittain urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).



oo LT oo

YLEISEN TIEN ALUE

↓

AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

P

PYSÄKÖIMISPAIKKA

ma/a

MAANALAINEN AUTOSÄILYTYSKORTTELIALUE

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA

Alueella tulee maasto kunnostaa luonnonmukaiseksi.

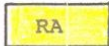
Y

LIIKENNEALUEEN YLITTÄVÄ KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYS

RM

MATKAILUA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Rakennuksiin saa sijoittaa myös rakennusten toiminnan edellyttämien henkilökunnan asuntoja. Autopaikkoja on varattava 1 kpl ravintolatilaa 100 neliömetriä kohti sekä 1 kpl kutakin asuntoa ja majoitushuonetta kohti. Rakennukset on sijoitettava maaston mukaisesti ilman suuria maastoleikkauksia ja pengerryksiä. Kortteleita ei saa aidata.



LOMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Rakennuspaikalle tulee osoittaa yksi autopaikka kutakin loma-asuntoa kohti.

Rakennukset on sijoitettava maaston mukaisesti ilman suuria maastoleikkauksia ja pengerryksiä. Kortteleita ei saa aidata.

Rakennusten ulkoasun tulee olla yhtenäinen ja väriytyksen tummasävyinen. Valkoisten värien käyttö listoissa ja räystäissä ei ole sallittua. Kattojen tulee olla harjakattoja. Kaltevuus vähintään 1:4. Katemateriaalin tulee olla tummaväristä huopaa.



URHEILU JA VIRKISTYSPALVELUALUE

Alueelle sallitaan rakentaa ulkoilureittejä siten, että maastoa ei tarpeettomasti vahingoiteta. Tämä koskee kasvillisuutta, puustoa ja maaston muotoja. Alueen puusto tulee säilyttää peitteisenä.

14. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Muonion kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 9.5.2005 ja se on astunut voimaan 15.7.2005. Rakennusjärjestys päivitetään vuoden 2025 aikana.



15. Jerishotelli on arkkitehtuuriltaan 1970-luvun vapaa-ajan asuinrakentamista mukaileva, jota on vuosikymmenien aikana ehostettu perinteiseen tyyliin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

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 kehittäminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Muonion kunnanhallitus on päättänyt 27.1.2025 § 26 ranta-asemakaavan laadinnan suorittamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Muonion sähköosuuskunta

- ✓ Muonion kunnan vesihuoltolaitos
- ✓ Jerisjärven Huolto oy

Kunnan lautakunnat:

- ✓ elinvoimalautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / pelastuslaitos
- ✓ alueellinen vastuumuseo (Tornionlaakson museo)
- ✓ Lapin hyvinvointialue
- ✓ Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuollon jaosto
- ✓ Paliskuntain yhdistys

Yhteisöt ja muut osalliset

- ✓ Muonion paliskunta
- ✓ Jerisjärven Muijat -kyläyhdistys ry

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 18.3.2025.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.3.2025 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide kaavamuutosalueen sisäpuolelle jäävältä kiinteistöyhtiöltä. Mielipide ja sille annettu vastine on kaavaselostuksen liiteasiakirjana (liite 4).

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2025 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2026 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston

ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella on tarpeen pitää viranomaisneuvottelut ennen valmistelumateriaalin nähtävällepanoa.

Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on luoda kehittymismahdollisuuksia Muonion alueen matkailulle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

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

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi / -kohteeksi (RM). Suunnittelualue kuuluu myös matkailun vetovoima-alueeseen (matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi rantavyöhykkeellä.

4.5 Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella toimivan matkailuyrityksen toiminnan laajentaminen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu lisärakentamista olevan matkailutoiminnan alueelle, joka on osoitettu RM-merkinnällä (matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alue, kortteli 7). Rakennusaloja on osoitettu olevan rakennuskannan ympärille mahdollistaen samalla niiden maltillisen laajentamisen. Lisäksi alueen keskiosiin on osoitettu uudelle hotellirakennukselle (kerrokorkeus lk I) oma rakennusala ja kaakkoisosiin on osoitettu laajentumisvara yksikerroksisille yksittäismajoitteille. Karttaan on merkitty ohjeellisena rakennusaloina majoitteiden sijainnit, joiden rakentamiselle on myönnetty poikkeamisluvat 2025. Nykyisen pohjoisemman pysäköintialueen kohdalle on osoitettu henkilökunnan majoitustilaa varten rakennusala (kerrokorkeus I). Yhteensä RM-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 7200 k-m². Kortteliin on osoitettu myös kaavassa pysäköimispaikat.

Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävällä ja sen keskellä sijaitsevan lomarakentamisen alueen sekä vesialueen väliin on osoitettu kolme pientä RM-korttelia, joihin on mahdollista rakentaa yksittäismajoitteita ($350 \text{ k-m}^2 = 7 \text{ kpl} \text{ } \hat{=} \text{ n. } 50 \text{ k-m}^2 / \text{ kortteli}$).

Muut alueet on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Kaavaluonnos sallii VU-alueille virkistyskäyttöä palvelevia kevytrakenteisia rakennuksia kuten tulistelupaikkoja. VU-alueet löytyvät myös suunnittelualueen kaakkois- ja lounaisnurkista.



16. Kaavaluonnos 21.12.2025.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja sen myötä täydentää yhdyskuntarakennetta.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittäminen. Täydennysrakentamisen sijoittelussa huomioidaan oleva rakennuskanta sekä uudisrakentamisen sopeutuminen siihen. Lisäksi kaavassa huomioidaan alueen sisältyminen valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen kaavamääräyksin. Maisemaan kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta, sillä alue on jo olemassaan rakennettua ympäristöä, ja näkyvimälle osalle (aivan Jerisjärven rantaan) sijoittuu jo rakentamista. Nykyisen matkailurakentamisen pohjoispuoleiselle rantavyöhykkeelle on osoitettu I-kerroksisille yksittäismajoitteille rakennusoikeutta kolmeen pienkortteliin. Rakennusten ja rannan väliin jää VU-aluetta suojaamaan kaukomaisemaa.

Luonto

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen luontoon. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Tulvavaara

Asemakaava-alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle. Kaavamääräyksissä osoitetaan kuitenkin alin rakentamiskorkeus.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alue tukeutuu valmiiseen tieverkkostoon ja kunnallistekniseen infraan.

Elinkeinot

Kaava mahdollistaa matkailutoiminnan kehittämisen, mikä tukee kunnan elinvoimaa. Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia metsän- tai poronhoitoon. Kaavassa huomioidaan tarvittavilta osin poronhoitoalueeseen liittyvät asiat.

Muinaisjäännökset

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta muinaisjäännöksiin, sillä suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.	 Kaava mahdollistaa alueen matkailusekä yleisesti yritystoiminnan kehittämisen ja tukee sen myötä kunnan elinvoimaa. Kaavassa varmistetaan alueen maisema-arvojen säilyminen, jotka ovat alueen suurin vahvuus elinvoiman edistämisen tueksi.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa on huomioitu hulevesiin liittyvät asiat. Suunnittelualueen rakennusalat on sijoitettu kerran sadassa vuodessa esiintyvän maksimitulvan (+258,58 N2000) yläpuoliselle alueelle rannassa
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavassa huomioidaan alueen maisemalliset arvot mm. rakentamisen määrä ja sen sopeutuminen ympäristöönsä huomioiden. Kaavalla ei ole vaikutuksia muinaisjäännöksiin. Kaavassa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä. Iso osa suunnittelualueesta on osoitettu VU-alueeksi.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteutumista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteutumista. Matkailua palvelevaa rakentamista on osoitettu pienissä määrin osin M-1-alueelle. Rakentamista ympäröi VU-alue. Rakentamisen luonteen sen ympäröivä alue huomioiden voidaan katsoa poikkeavan vain vähissä määrin yleiskaavasta. Pääosin yleiskaavassakin alueen luonne on matkailutoimintaa ja suunnittelualueella on huomioitu virkistysalueiden riittävyys sekä rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan.

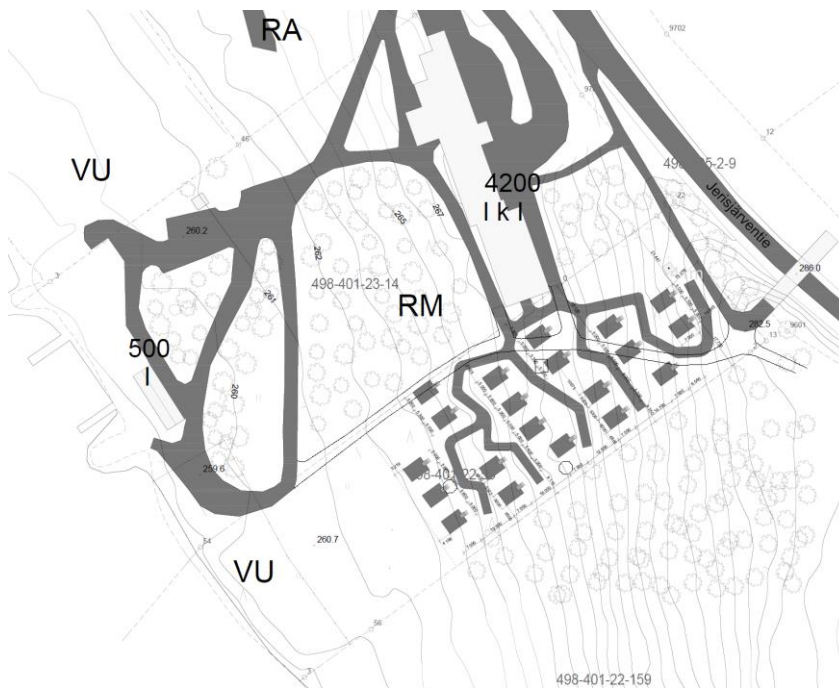
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.



*17. Asemapiirros poikkeamisluvalla 2025 myönnetystä rakentamisesta kaavamuu-
tosalueen eteläosassa.*

Rovaniemellä 21.12.2025


Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122