



MUONION KUNTA
Kunnanhallitus
Puthaanrannantie 15
99301 Muonio
Puh 0400 686 211

MUONION KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

ÄIJÄNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA KIINTEISTÖLLE 498-893-10-1



SELOSTUS – HYVÄKSYMISVAIHE 15.2.2024

 ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Muonio
Kunnanosa:	3. Itä-Muonio
Korttelit:	1–4
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 6.7.2022.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville
(MRA 30§) 6.7.2022
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 9.6. – 31.7.2023.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 2.1.-31.1.2024.
Kunnanhallitus __.__.2024, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2024, §__

Asemakaavan selostus koskee 14.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	19
4.7 Natura-arvion tarveselvitys.....	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.4 Nimistö	23
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	23
6.1 Toteuttaminen ja aloitus	23
6.2 Toteutuksen seuranta.....	23

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavam muutoksen laadinnan kohteena on noin 72,1 hehtaarin alue Muonion kunnassa Jerisjärven ranta-alueella Kemiläisen vaaran pohjoisrinteellä. Asemakaavoitettava alue on Metsähallituksen omistama ja yksityisen hallinnoima.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos, Karttapaikka 2023

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Äijäniemen ranta-asemakaava kiinteistölle 498-893-10-1.

Kunnanhallitus on 13.4.2022 §75 päättänyt käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta asemakaavan laadinnan. Asemakaavan laadinnan tarkoituksena on mahdollistaa alueelle korkeatasoinen resort-alue.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Inventointiraportti, Muonio, Kemiläisen vaara, Ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 18.-19.10.2022, Museovirasto
5. Äijäniemen luontoselvitys ja natura-arvion tarveselvitys ranta-asemakaavaa varten, Arctice Oy, 21.11.2022
6. Kemiläisen vaaran ranta-asemakaava, 3. Itä-Muonio, kaavaneuvottelun muistio, 19.8.2022
7. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
8. Poronhoitolain 53§ kaltaisten neuvottelujen muistio 6.11.2023
9. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessin vaiheet

Muonion kunnanhallitus on 13.4.2022 §75 päättänyt ranta-asemakaavan laadinnasta.

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 6.7.2022

OAS:n nähtävilläolo 6.7.2022 ->

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 9.6.2023.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.6. – 31.7.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 2.1.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo 2.1.-31.1.2024

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2024, §__

Kunnanvaltuusto __.__.2024, §__

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoista matkailupalvelua, jonka päätoimi keskittyy majoitukseen. Alueelle on laadittu alustava kehittämissuunnitelma vuonna 2021 Paolo Caravello Arkkitehdit Oy:n toimesta. Laadittava asemakaava perustuu em. suunnitelmaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

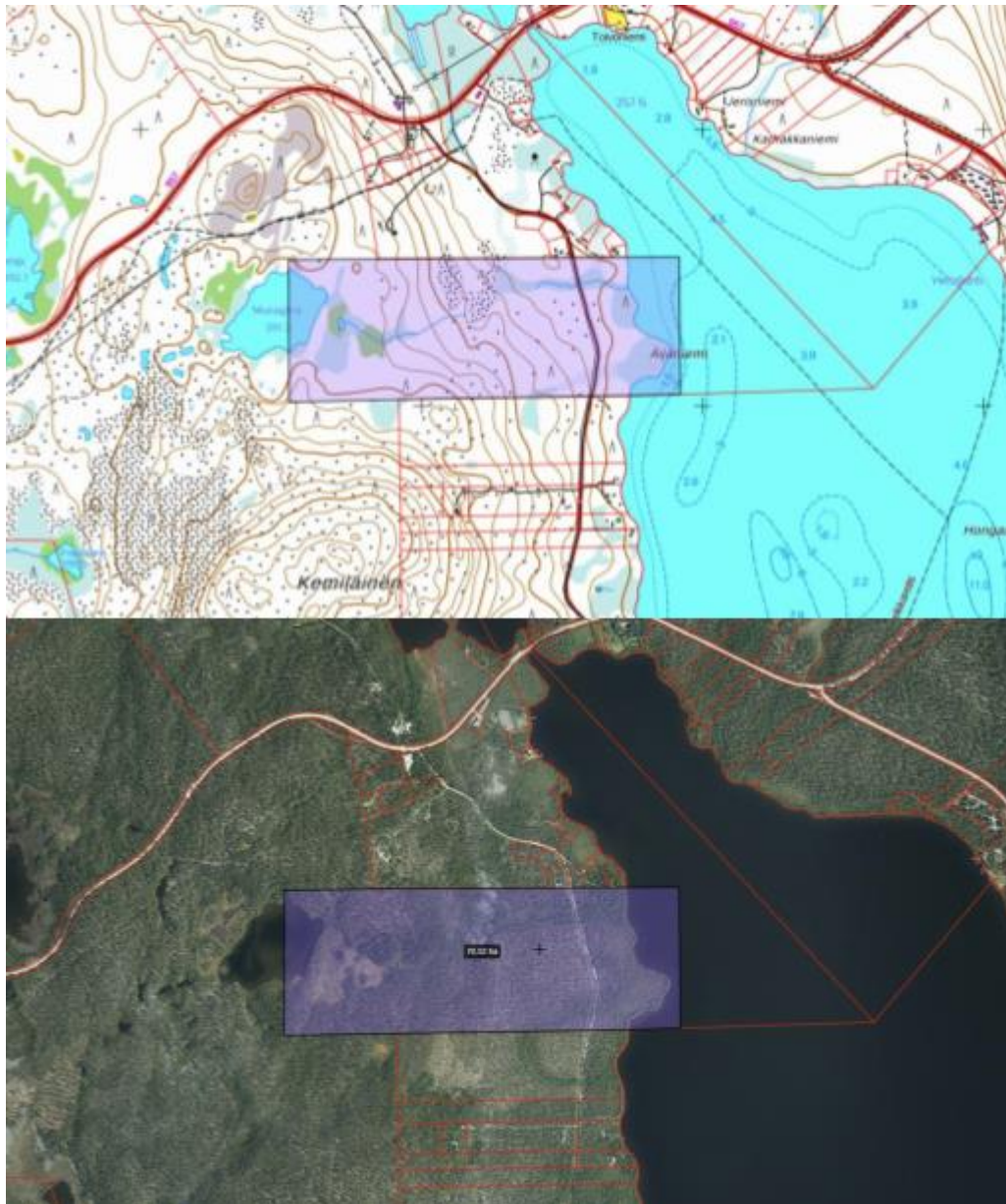
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Muonion kunnassa Jerisjärven ranta-alueella Kemiläisenvaaran pohjoisrinteellä. Suunnittelualueen läpi sen länsireunassa kulkee Kemiläisentie. Alue rajautuu lännessä Jerisjärveen, ja muilta osin luonnontilaiseen metsäalueeseen. Pohjoispuolelle sijoittuu suunnittelualueen rajanaapuriin yksi asuin- ja kolme vapaa-ajan pihapiiriä ja eteläpuolella aluetta sijaitsee yksi vapaa-ajanasunto Kemiläisen Metsätien ja Jerisjärven välisellä alueella.

Pallastunturille alueelta on tietä pitkin matkaa noin 15 km. Muonion keskustaan alueelta on noin 18 km. Jerisjärven toiselle puolelle sijoittuu muita matkailupalveluja (mm. hotelli). Kaavoitettava alue sijaitsee alueen liikenteellisten pääväylien lähistöllä.



Kuva 2. Maastokartta ja ilmakeku suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. © Maanmittauslaitos, Karttapaikka 2022

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

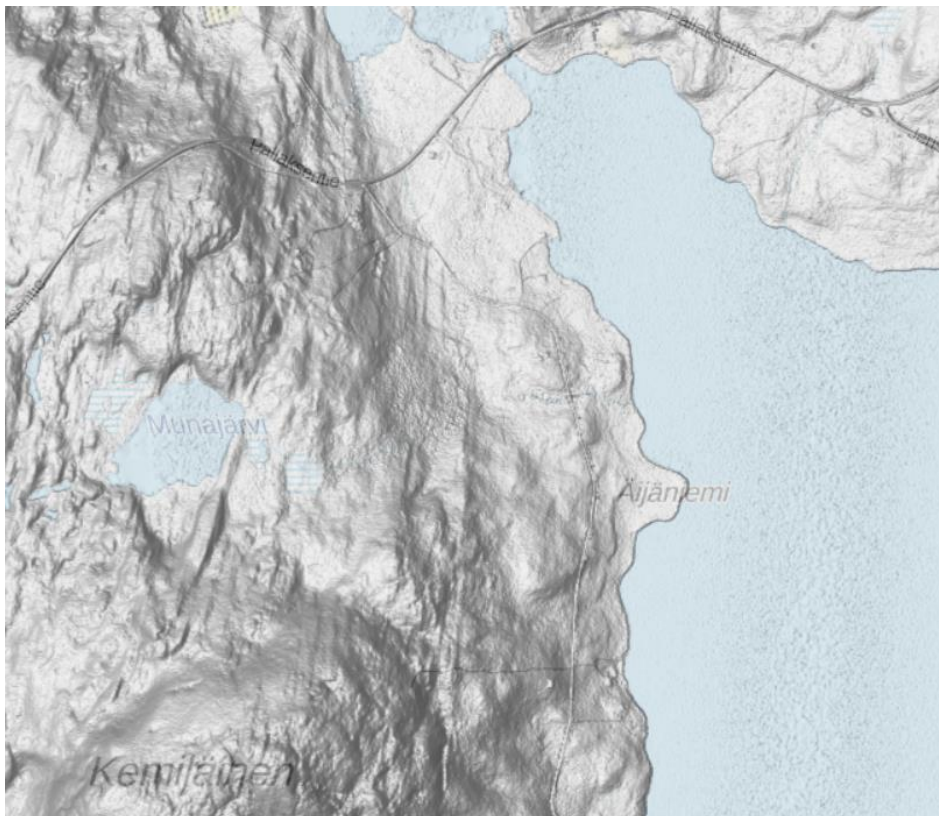
Metsäkasvillisuusaluejaossa kaavoitusalue sijaitsee pohjoisborealisella Peräpohjolan vyöhykkeellä ja suokasvillisuusvyöhykejaossa Keski- ja Pohjois-Peräpohjolan aapasuovyöhykkeellä. Eliömaantieteellisesti alue kuuluu Kittilän Lappiin (KiL) ja luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa Pohjois-Suomen arviointialueeseen.

Kaavoitusalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Ounas- ja Pallastunturien maisemat -nimisen maisema-alueen eteläosassa. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden arvon perustana on monimuotoinen kulttuurivaikutteinen luonto, hoidettu viljelymaisema ja perinteinen rakennuskanta (ProAgria 2016). Ounas-Pallastunturien alue on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonolojen suhteen merkittävää raja-alueita.

Valtaosa kaavoitusalueesta on itä-koilliseen viettävää mäntyvaltaista, kivistä ja harvaa rinnemetsää. Sekapuustona kasvaa kuusta ja hieskoivua. Harvennetun metsän puusto on keski-ikäistä tai varttunutta, ja lahoppua on niukasti. Vanhoja kantoja sekä palokoroja on runsaasti. Metsätyypiltään rinne on kuivahkoa, paikoin kuivaa kangasta. Kenttäkerroksen valtalajeina ovat mustikka, puolukka ja variksenmarja, pohjakerroksessa kasvaa lähinnä poronjäkäliä ja kynsisammalia. Tuoretta kangasta on vähän, ja se keskittyy Munajärven itäpuolelle, lähelle kaavoitusalueen pohjoisreunaa.

Maaperä

Luontoselvityksen mukaan alueen kallioperä on kvartsimontsoniittia ja maaperä sekalajitteista maalajia.



Kuva 3. Korkeusmalli. Maanmittauslaitos, Esri Finland 1/2023.

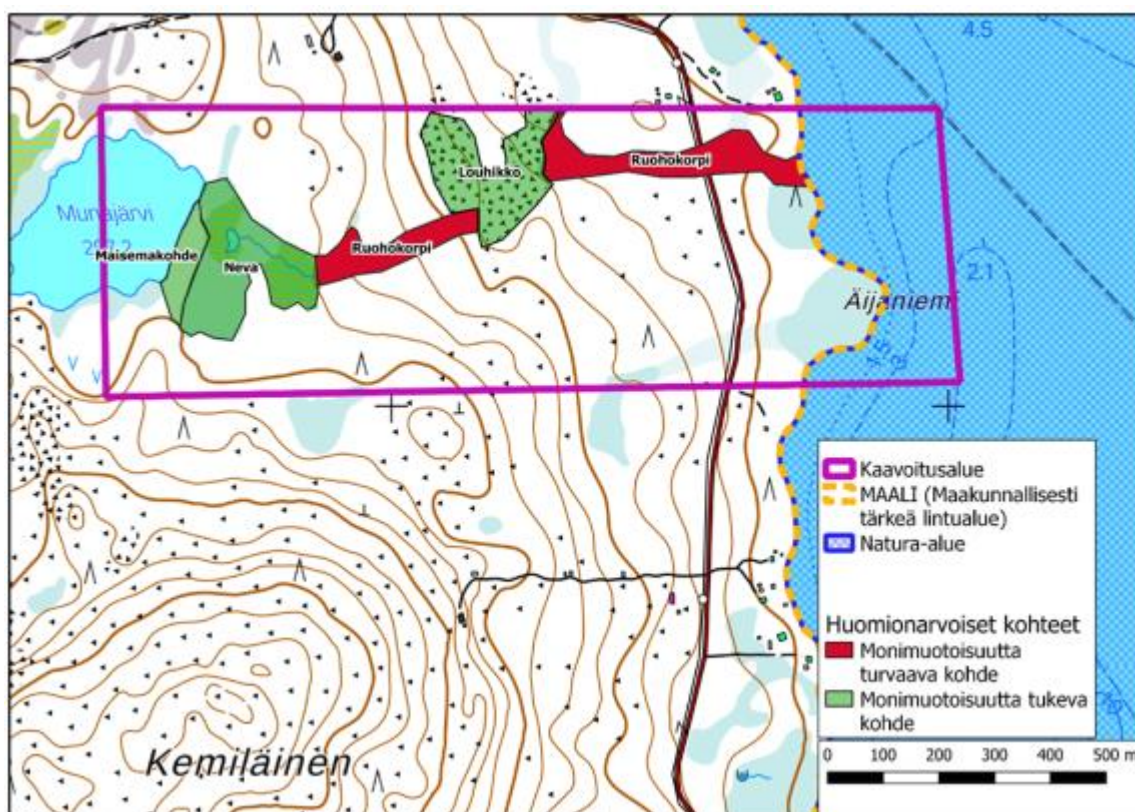
Huomionarvoiset kohteet suosituksineen

Luontoselvityksen perusteella kaava-alueella koskevista luontoarvoista merkittävin on puronvarren vaarantunut (VU) ruohokorpi, joka on maastokäynnin perusteella määritetty *monimuotoisuutta turvaavaksi kohteeksi eli luokkaan 3* luontoarvojen arvoluokituksessa. *Monimuotoisuutta tukevia kohteita eli luokkaan 4* määritettyjä kohteita on louhikko Kemiläisen rinteessä.

Äijäniemessä rannalla on luonnontilaista niukkaravinteista isovarpurämettä ja pallosararämettä sekä soistunutta kuivahkoa kangasta. Osa Pallastunturien keuroista näkyy rannalle. Isovarpuräme ja pallosararäme on luontotyyppien uhanalaisuusarviointissa määritelty valtakunnallisesti silmälläpidettäviksi (NT)

(Kontula & Raunio 2018). Rämeeet sijoittuvat peruskartan rannan suokuvioiden mukaan.

Pohjois-Suomessa isovarpurämeeet sekä pallaosararämeeet ovat verrattain yleisiä ja säilyviä (LC) luontotyyppisiä. Ne eivät ole myöskään lajistollisesti mitenkään erityisen merkittäviä kohteita niukkaravinteisuudesta johtuen. Tämän vuoksi luontoselvityksessä arvioidaan, että Äijäniemen rämeinen ranta-alue lukeutuu ns. tavanomaiseen luontoon, eikä rämeitä ole rajattu huomionarvoisiksi kohteiksi. Rantaan on kuitenkin hyvä jättää rakentamaton ja mahdollisimman luonnontilainen, vähintään 10-20 metrin levyinen rämeikaistale Natura-alueen suojaväyhykkeeksi sekä suojaamaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kaukomaisemaa. Vaikka Äijäniemen tuntumasta ei ole tiedossa olevia merkittäviä lintuhavaintoja Laji.fi-portaalin mukaan, turvaisi suojaväyhyke myös Jerisjärven maakunnallisesti tärkeää lintualueutta.



Kuva 4. Ranta-asemakaava-alueen huomionarvoiset luontokohteet. MAALI-alue ja Natura-alue ovat rajauksiltaan yhteneväiset ja koskevat Jerisjärven vesialuetta.

Louhikko

Alueen lohkareikko ei lukeudu mihinkään uhanalaiseen tai silmälläpidettävään luontotyyppiin, mutta se tukee alueen luonnonmonimuotoisuutta. Näin ollen sen voidaan katsoa kuuluvan arvoluokkaan 4 muuna monimuotoisuutta lisäävänä kohteena. Lohkareikko on rajattu arvokkaan geologisena kohteena ge-merkinällä myös osayleiskaavaan. Pallastunturien kerot näkyvät lohkareikolle, joten sillä on myös maisemallista arvoa.

Linnusto

Ranta-asemakaavan alueella havaittiin inventoinnin yhteydessä kaksi silmälläpidettävää (NT) lintulajia: järripeippo ja kuukkeli. Lisäksi alueella nähtiin telkkiä Äijäniemen rannan tuntumassa, metsäkirvisiä, talitiaisia, punatulkkuja, pajulintuja, yksi leppälintukoiras, metsäviklo sekä teerinaaras poikueineen. Alueella on siellä täällä muutamia pystylahopuita, jotka saattaisivat soveltua kolopesijöille. Pesiä ei luontoselvityksen maastotöissä kuitenkaan havaittu.

Eläimistö

Suunnittelualue on porojen laidunalue.

Luontoselvityksen maastotöissä havainnointiin luontodirektiivin liitteiden II ja IV eliölajistoa sekä sopivaa elinympäristöä direktiivilajeille. Direktiiviliitteiden putkilokasvi- ja sammallajeja ei havaittu. Alueen läheisyydessä on havaittu luontodirektiivin liitteen II ja IV lajeista saukko. Saukko on havaittu noin kilometrin päässä Törmäslompolon ja Jerisjärven välisessä salmessa vuonna 2017. On mahdollista, että saukko liikkuu myös Äijäniemen ranta-alueilla. Tiedossa ei ole sopivaa pesintäympäristöä lajille. Munajärven ja Jerisjärven välinen rajattu alue, voi toimia myös saukolle sopivana siirtymäympäristönä. Lomarakentamisen ei vaikuttane heikentävästi mahdollisesti saukon liikkumisiin alueilla.

Alueella ei ole sopivaa elinympäristöä viitasammakoille. Myöskään merkkejä lepakoiden esiintymisestä ei havaittu. On kuitenkin mahdollista, että alueella on saalistavia tai ohilentäviä lepakoita. Lepakot suosivat maanteitä ja rakennusten avoimia ympäristöjä saalistuksessa, joten kaavoituksesta ei katsota olevan haittaa lepakoille.

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue sijaitsee Jerisjärven rannalla. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueeseen rajautuvat vesialueet ovat osa Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista tai muitakaan toimintoja. Suunnittelualue sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä Kutunivan kylän eteläpuolella. Alueen pohjois- ja eteläpuolella on yksittäisen asuinpihapiirin lisäksi muutamia pääasiassa Kemiläisen Metsätien ja Jerisjärven väliin sijoittuneita vapaa-ajan pihapiirejä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee noin 18 km päässä Muonion keskustan palveluista. Lähialueelle sijoittuu muutamia matkailupalveluita. Suunnittelualue on porojen laidunalue, josta porot jutaavat/siirretään Luusunselän poroerotusalueelle, joka sijaitsee noin 9...10 km lounaseen suunnittelualueesta. Alueiden ja niiden toiminnan yhteensovittaminen kaavassa näihin poronhoidon tarpeisiin on tärkeää.

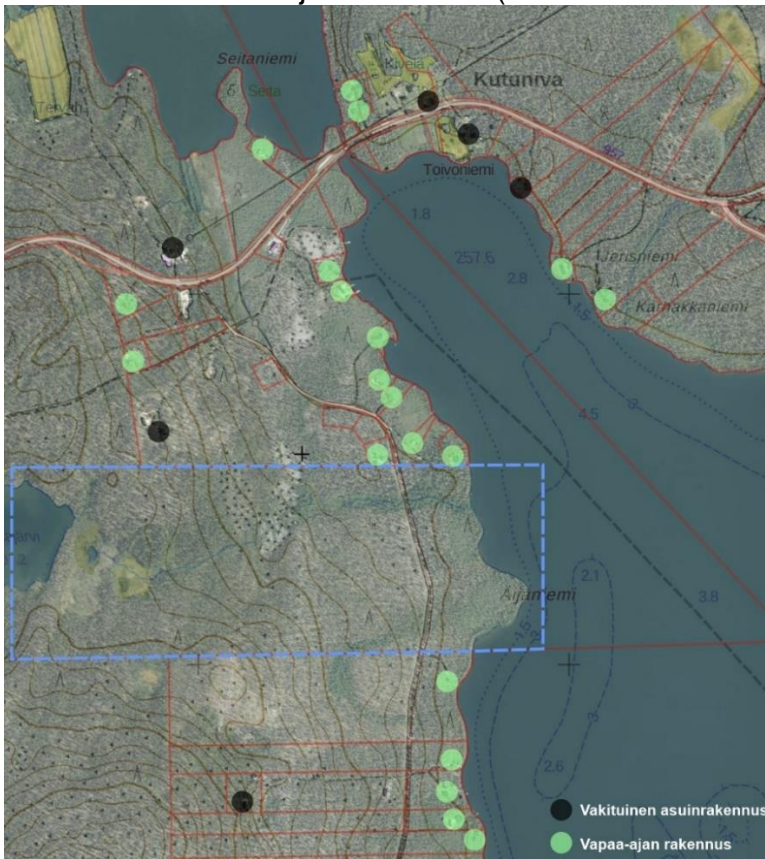
Alueella on tärkeää säilyttää laidunnusrauha sekä turvata alueen rauhallisuus poronhoitotöiden aikana. Poronhoitoalueella on poromiehillä maastoliikennelain mukainen oikeus liikkua moottorikelkoilla ja mönkijöillä.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu olevia rakennuksia. Alueen välittömään läheisyyteen sijoittuu muutamia vapaa-ajan asuntoja yksittäisine talousrakennuksineen ja pari vakituista asuinpihapiiriä.

Virkistyskäyttö

Kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella Jerisjärven alueella kulkee virkistysreittejä, mm. latu- ja kelkkauria (ks. kuva 8 sivulla 11).



Kuva 5. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennettu ympäristö ja asuin- ja vapaa-ajan rakennukset. Suunnittelualue on rajattu sinisellä katkoviivalla. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kuusi vakituisten asumisen pihapiiriä. Vapaa-ajan asuntoja on sen sijaan noin 20 kappaletta.

Kiinteät muinaisjännökset

Suunnittelualueen koillisosasta, Jerisjärven rannan tuntumasta löydettiin arkeologisen inventoinnin yhteydessä yksi historiallisen ajan rakennuksen pohja Äijäniemestä sekä Munajärven itäreunalla ojan ylittämiseen tarkoitettu kulkuväylä. Näistä jälkimmäinen ei ole todennäköisen nuoren ikänsä vuoksi kiinteä muinaisjännös, vaan se on luokiteltavissa muuksi kulttuuriperintökohteiksi. Sen sijaan Äijäniemen historiallisen ajan rakennuksen pohja voidaan luokitella kiinteäksi muinaisjännökseksi. Kohteet ajoittunevat 1800-luvun toiselta puoliskolta 1900-luvulle.

Liikenne

Suunnittelualueen läpi sen länsiosasta kulkee Kemiläisentie, joka yhtyy alueen pääväyliin.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa olevan vesihuolto- ja sähköverkostoihin viemärointiä lukuun ottamatta.



Kuva 6. Suunnittelualan läpi kulkeva Kemiläisen metsätie on sorapintainen. Kuva J.Lokio 2022.

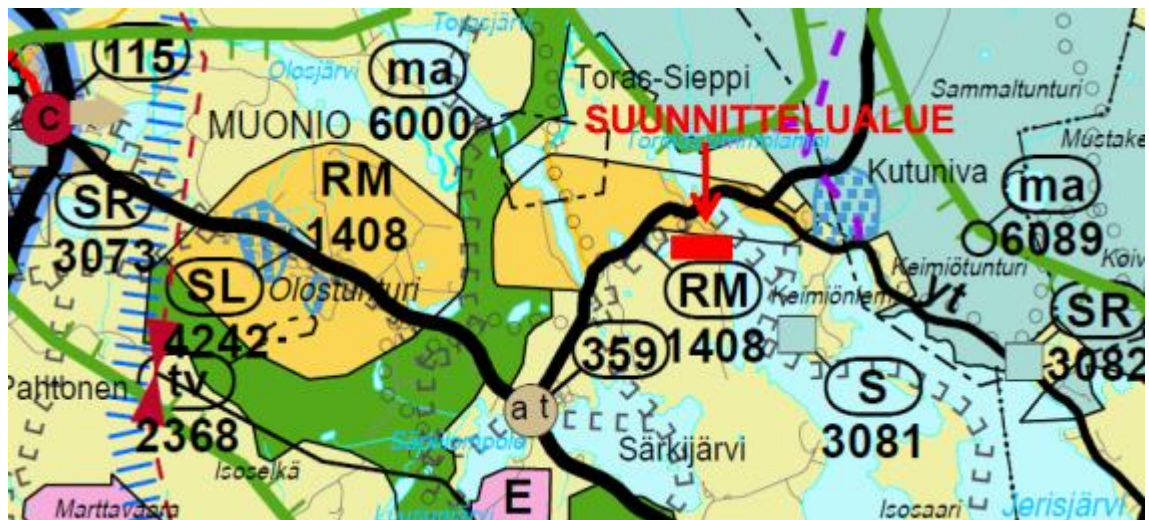
3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan valtion omistamaa mutta yksityisen hallinnoimaa maa-aluetta. Muonion kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Pohjoisosaltaan alue rajautuu matkailupalvelujen alueeseen (RM). Tunturi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



M Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

mv 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.

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 maastohiitokeskuksena. Latupohjat muodostavat kesillä 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.	

Kuva 7. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.2 Yleiskaava

Ranta-asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Jerisjärvi-Äkäsjärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 12.11.2012, joka on osittain vahvistettu 15.4.2013 ja kun korkein hallinto-oikeus on 27.11.2015 hylännyt valituksen on kaava tullut voimaan 8.12.2015. Osayleiskaavassa alue on keskiosaltaan osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi rantavyöhykkeellä (M-1) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). R-alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi (ak), jonka keskellä sijaitsee arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge 29). Jerisjärvellä sijaitsee kaksi apajapaikkaa suunnittelualueella.



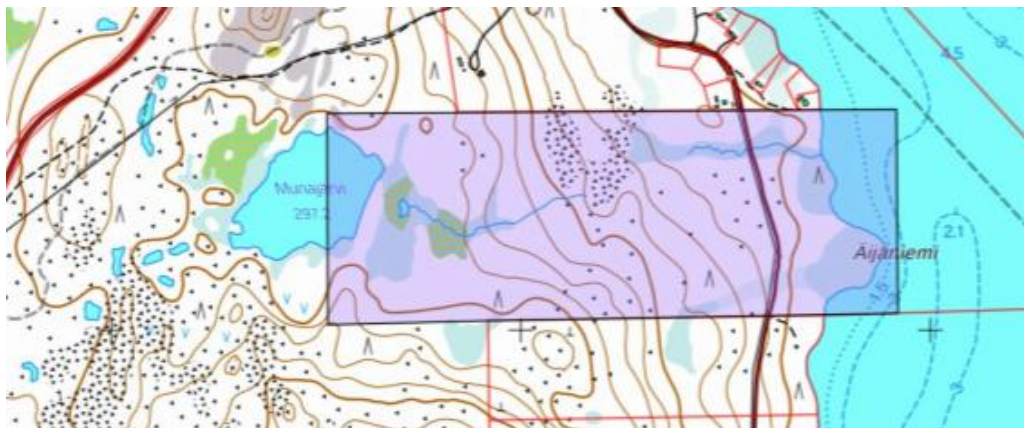
R	LOMA- JA MATKAILUALUE. Alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja ja matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Rakennusoikeuden määrä on ilmaistu kaavakartalla olevan kaavamerkinnän yhteydessä sulussa olevalla tehokkuusluvulla (e).
M-1	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ. Alueella 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. Erytistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suonttaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua maisemätyölupaa (toimenpiderajoitus).
	ARVOKAS HARJUALUE TAI MUU GEOLOGINEN MUODOSTUMA. Merkinnällä osoitetulla alueella on kallio- ja maaperämuodostumien kannalta erityisen tärkeitä alueita. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueelle rakennettaessa on varmistettava, ettei merkinnän mukaisen alueen erityisarvoja vaaranneta tai heikennetä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.
	ASEMAKAAVOITETTAVA ALUE TAI ASEMAKAAVA VIREILLÄ.
	OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI.
	APAJA-PAIKKA.
	KOIRAVALJAKKOREITIN YHTEYSTARVE.
M	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.
W	VESIALUE.

Kuva 8. Ote Jerisjärvi-Äkäsjärven osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

Jerisjärvi-Äkäsjärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikkojen osoittamisen käytetyn emätila-, tila- ja rakennuspaikkakohtaisen laskennan pohjana on ollut emätila 498-893-1-0 X (Valtion maa- ja vesialueet). Siitä lohkotulla kiinteistöllä 498-893-10-1, jonka alueelle (osa) asemakaavaa laaditaan, on muunnetun ranta-viivakilometrien (yht. 21,058 km) ja jo käytettyjen rakennusoikeuksien (2 kpl) jälkeen jäljellä on 38 potentiaalista rakennuspaikkaa. Näistä 28 rakennuspaikkaa on yleiskaavassa osoitettu Toras-Olosjärven väliselle RM-5 -alueelle ja 8 rakennuspaikkaa Kutunivan RM-2-alueelle. Yksi rakennuspaikka on tarkoitus osoittaa tämän asemakaavan myötä Äijäniemeen (ohjelmapalvelut) ja yksi Munajärven ranta-alueelle (sauna). Kahden rakentamattoman rakennuspaikan siirto saman kiinteistön alueella ei näin ollen vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 9. Kaavoitettavan alueen ja lähiympäristön kiinteistörajat. © Maanmittauslaitos.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Muonion kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 9.5.2005 ja se on astunut voimaan 15.7.2005.

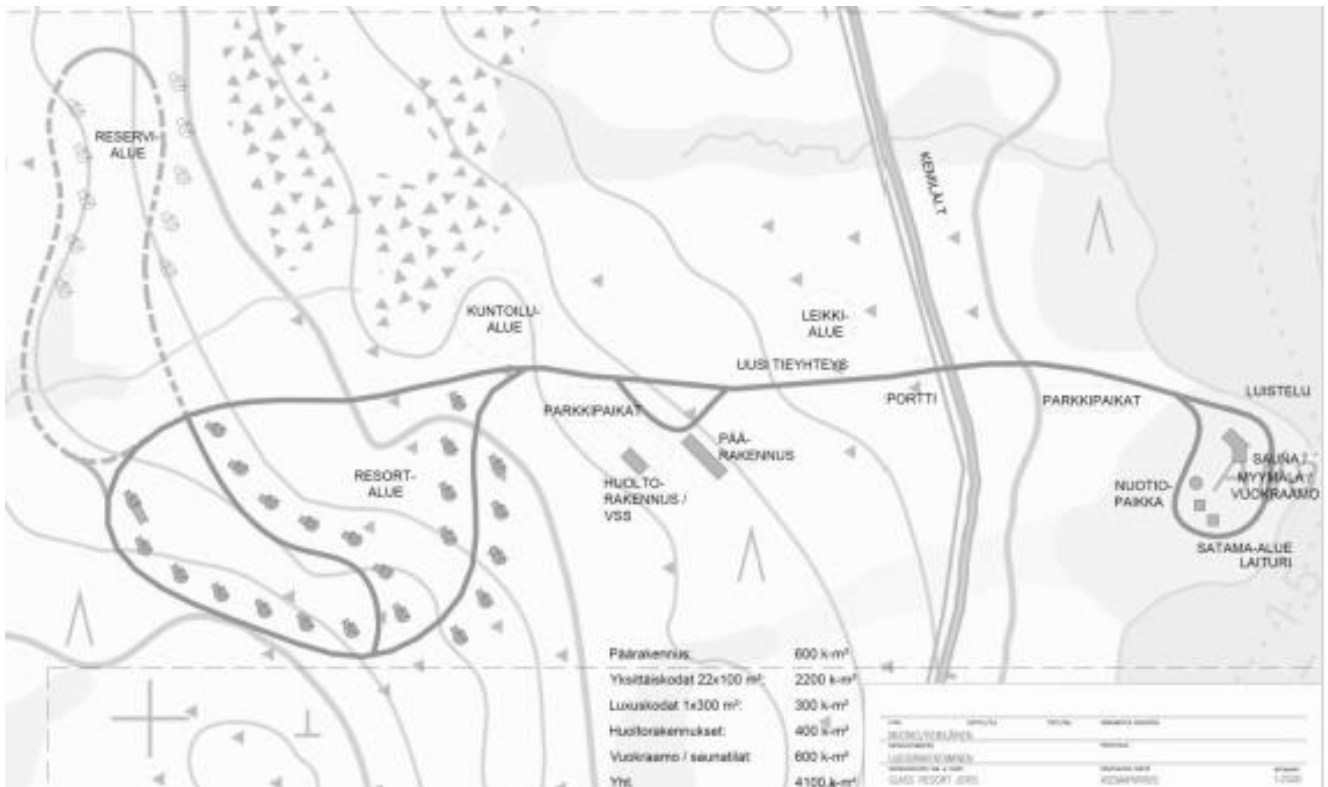
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen resort-alueen toteuttamisen alla olevassa kuvassa rajatulle kiinteistön osalle maisema- ja luontoarvojen huomioiden.

Etenkin Äijäniemen rantavyöhykkeellä tullaan kaavoituksen kuluessa kiinnittämään erityistä huomiota matkailua palvelevien elämys- ja tukitoimintojen sekä niiden edellyttämän rakentamisen sijoitteluun ja kokoon, jotta Äijäniemen luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Niille varattu rakennusoikeus palautetaan asemakaavassa takaisin yleiskaavassa osoitetulta R-alueelta, jotta matkailua tukeva ja siihen oleellisesti liittyvä ohjelma- ja elämyspalvelurakentaminen on Äijäniemessä mahdollista.

Rantavyöhykkeelle ei tulla sijoittamaan loma- tai vakituista asumista mahdollistavaa rakennuspaikkaa, mikä vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Sen sijaan sinne on tavoitteena osoittaa ohjelmanpalveluiden käyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakenteita.



Kuva 10. Ote v. 2021 alueelle laaditusta alustavasta Glass Resort Jeris – kehittämissuunnitelmasta, joka on kaavan laadinnan maankäytöllisenä tavoitteena. © Paolo Caravello Arkkitehdit Oy 2021.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 23.4.2022 § 75 käynnistää asemakaavan laadinnan.

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.



Kuva 11. Kaava-alueen eteläreunan keskiosista avautuu harvennusalueelta näkymä Keimiötunturille. Kuva J.Lokio 2022.

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

Maanomistaja ja asukkaat:

- ✓ Metsähallitus
- ✓ alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Muonion sähköosuuskunta
- ✓ Muonion kunnan vesihuoltolaitos
- ✓ Jerisjärven Huolto oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ elinvoimalautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Metsähallitus
- ✓ Metsähallitus, luontopalvelut
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin Liitto / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Alueellinen vastuumuseo (Tornionlaakson museo)
- ✓ Arktisen Lapin ympäristönsuojelu

- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri
- ✓ LSHP ky
- ✓ Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuollon jaosto
- ✓ Paliskuntain yhdistys

Yhteisöt ja muut osalliset:

- ✓ Muonion paliskunta
- ✓ Kemiläisenmetsätien hoitokunta
- ✓ Jerisjärven Muijat -kyläyhdistys ry

Kaavaneuvottelut viranomaisten kanssa on pidetty 19.8.2022 ja kaavahankkeesta on palaveerattu Muonion paliskunnan edustajien kanssa 6.9.2022. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana järjestetään kaavaluonnoksesta poronhoitolain 53§ kaltainen neuvottelu paliskunnan edustajien ja Paliskuntain yhdistyksen edustajien kanssa.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 26.6.2022.

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 26.6.-29.7.2022. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 9.6.-31.7.2023. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.1.-31.1.2024. 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.

Kaavaneuvottelut viranomaisten kanssa pidettiin 19.8.2022. Neuvottelun muistio löytyy selostuksen liitteistä.

Muonion paliskunnan ja paliskuntain yhdistyksen edustajien kanssa pidettiin poronhoitolain 53§ kaltainen neuvottelu 6.11.2023, jonka muistio löytyy selostuksen liitteistä. Lisäksi Muonion paliskunnan edustajien kanssa on pidetty epävirallinen keskustelutilaisuus 6.9.2022.



Kuva 12. Suunnittelualueen keskivaiheilla puusto on sen verran tiheää että näkymät Pallas-Ounas-tunturien suuntaan pohjoiseen jäävät peitteisiksi. Kuva J.Lokio 2022.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kuntastrategian mukaisesti saada Muonioon korkeatasoista matkailutarjontaa.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3.2.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Alue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen (matkailun ja virkistymisen kehittämisen kohdealue).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on merkitty pääosin loma- ja matkailualueeksi (R). Jeris- ja Munajärven ranta-alueet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi rantavyöhykkeellä (M-1).



Kuva 13. Äijäniemi on pääosin paikoitellen soistunutta kuivahkoa kangasta. Kuva J.Lokio 2022.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Se toteuttaa alueen ylempitasoisten kaavojen tavoitteita tiivistävästä ja eheyttävästä yhdyskuntarakenteesta sijainniltaan vetovoimaisella alueella.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueella ei ole rakennettua ympäristöä mutta se sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Ounas- ja Pallastunturien maisemat, VAM150165).

Alueelle osoitetaan ympäristöön soveltuvaa korkeatasoista matkailurakentamista alueen luonto- ja maisema-arvot huomioiden. Rakennukset tulevat olemaan massoitteeltaan ja rakeisuudeltaan suhteellisen pieniä, maastonmuotojen mukaan sovitettuja, väritykseltään ja materiaaleiltaan ympäröivään luonnonympäristöön istuvia yksiköitä. Volyymiltään suurimmat vastaanotto- ja ravintolarakennus sekä huoltorakennus sijoittuvat lähimmäksi Kemiläisen metsätietä loivaan rinteeseen jossa on täysikasvuista mäntyvaltaista puustoa estäen rakennusten havaitsemisen kaukomaisemassa. Alueen toteutuksessa huomioidaan myös perinteinen poroelinkeino mahdollistamalla porojen laidunnus ympäristön ennallistavilla kaavamääräyksillä ja kieltämällä tonttien aitaaminen.

Maisema-arvot huomioidaan kaavamääräyksissä mm. kerroskorkeuksien ja julkisivumateriaalien sekä maastonmuokkaukseen liittyvien määräysten osalta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen asemakaavoituksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot, jotka on tunnistettu alueelle laaditussa luontoselvityksessä.

Poronhoidon osalta poroilla on suunnittelualueella poronhoitolain 3 § mukainen vapaa laidunnusoikeus. Suuri osa nykyisistä laidunnusalueista säilyy nykyisellään lukuun ottamatta rakennusten ja liikennealueiden alle jääviä alueen osia. Sen vuoksi tämän ranta-asemakaavan määräyksessä edellytetään että alue säilyy metsänä ja sen viheryhteystarpeet säilytetään ja rakentamisen jälkeen ennallistetaan vaurioituneet alueet. Näin ollen vaikutukset porotalouteen jäävät vähäisiksi.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto viemärintiä lukuun ottamatta. Alueen jätevedet käsitellään ympäristönsuojelulain ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Ennen alueellisen viemäriverkon valmistumista ja siihen liittymistä jätevedet ohjataan kiinteistökohtaisiin umpisäiliöihin ja kuljetetaan kunnan jätevedenpuhdistamoon käsiteltäväksi. Hankkeeseen ryhtyvä myös harkitsee, ettei hankkeeseen ryhdytä ennen alueellisen jätevesiverkoston valmistumista.

Kemiläisen metsätien liikennemääriin asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta: liikennemäärien on arvioitu lisääntyvän Kemiläisen metsätiellä keskimäärin seuraavasti: työ- ja huoltoliikenne 4-8 ajoneuvoa/vrk, matkailua palveleva liikenne 4-10 ajoneuvoa/vrk, yhteensä 8-18 ajoneuvoa vuorokaudessa (keskimäärin n.0,33...0,75 ajoneuvoa/tunti, eli yksi ajoneuvo kolmen...1 tunnin 20 min välein). Varsinkin kohteen rakentamisen aikana on tarpeen neuvotella ja sopia tiehoitokunnan kanssa Kemiläisen metsätien käytöstä ja sen mahdollisesta kunnostamisesta.



Kuva 14. Suunnittelualueen metsä on Kemiläisen metsätien länsipuolella harvahkoa. Kuva J.Lokio 2022.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maanpinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Hulevedet huomioidaan kaavaa laatiessa ja niistä määrätään kaavamääräyksissä.

Vaikutukset talouteen ja elinkeinotoimintaan

Alueen kehittäminen edistää Muonion kunnan ja lähialueen kehittymistä ja lisää kunnan elinvoimaa. Alueen toteutumisen myötä työllistävä vaikutus on n. 20 htv.

Porotalouden osalta vaikutukset on kaavamerkinnöin ja -määräyksin rajattu vähäisiksi: Erityisillä kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista niin, että se sopeutuu maisemaan (asemakaavamääräykset 2 ja 3) ja itse rakennuspaikalla mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen muotoa tai kaadetaan puustoa. Lisäksi vaurioituneet alueet on maisemoitava rakentamisen. Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi mikä soveltuu hyvin porotalouden hoitoon. Määräyksissä on myös poroelinkeinoja suojaava yleismääräys (10: Rakennettaessa poronhoitoalueelle on huomioitava poronhoitolain takaama vapaa laidunoikeus. Tontteja ei saa aidata.) Paikallisen paliskunnan kanssa sovitaan alueen toteutuksen yhteydessä mm. porojen laidunnuksesta.

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Rakentamisessa on huomioitava radonkaasun pääsyn estäminen huoneilmaan.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alueen rakentaminen ja toiminnot sopivat eri ikäisille väestöryhmille.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.



Kuva 15. Suunnittelualueella on paikoin runsaasti kivikkoa ja lohkareikkoa. Kuva J.Lokio 2022.

Vaikutukset muinaisjäänneksiin

Kaavatyön yhteydessä on tunnistettu alueelta kaksi kohdetta, jotka on huomioitu kaavassa. Kaavassa osoitetulla alueidenkäytöllä ei ole negatiivisia vaikutuksia kohteiden säilymiseen.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

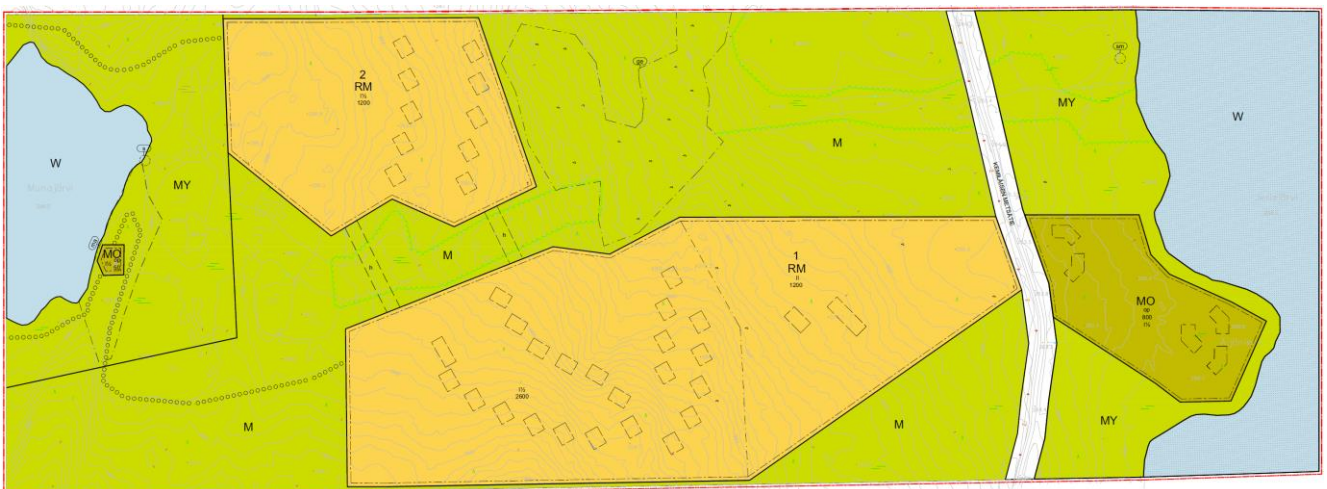
4.7 Natura-arvion tarveselvitys

Koska kaavoituksessa ei ole suunniteltu toimintoja, jotka kohdistuisivat heikentävästi Tornionjoen ja Muonionjoen Natura-alueeseen ranta-asemakaava-alueella, Natura-arviointia ei tarvita.

4.8 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos on suunniteltu alueelle vuonna 2021 laaditun kehittämissuunnitelman pohjalta. Tämän vuoksi alueesta ei ole ollut tarpeen tehdä vaihtoehtoista vertailua kaavan osalta.

Kaavassa on huomioitu alueelle teetetyissä luonto- ja arkeologisessa selvityksessä esille nousseet asiat.



Kuva 16. Kaavaluonnos 10.3.2023. Ehdotusvaiheeseen on vihreät ohjelmajärjestelmien alueet ELY-keskuksen lausunnon pohjalta muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa ohjelmajärjestelmien käyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennuksia (RM-1).

4.8.1 Mielenpitoet ja niiden huomioiminen

Valmisteluvaiheen mielenpitoet ja niiden huomioiminen on kuvattu kaavaselostuksen liiteasiakirjassa 7.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 72,1 ha, johon on osoitettu yhteensä kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM, pinta-ala yht. 18,8283 ha), joissa on yhteensä 5000 k-m² rakennusoikeutta. Maa- ja metsätalousalueelle, jolla on ympäristöarvoja (MY, pinta-ala yht. 11,881 ha) on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1, pinta-ala yht. 2,8626 ha), joiden sisällä on rakennusaloja, jonne saa sijoittaa yhteensä 850 k-m² ohjelmajärjestelmien käyttöön tarkoitettuja rakennuksia tai rakenteita. Näiden rakennusoikeus on siirretty yleiskaavaan osoitetuilta R-alueilta takaisin ranta-alueelle (ks. kple 3.2.2 s.12). Yleiskaavassa R-alueeksi osoitetun alueen koko kaava-alueella on n. 32,9 ha jolloin rakennusoikeutta (e=0.02) alueella olisi yleiskaavan perusteella n. 6560 k-m².

Tässä ranta-asemakaavassa on alueelle osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 5850 k-m² jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu (ilman vesialueita) $e=0.009$.

Vesialuetta (W) kaava-alueella on yhteensä 10,2163 ha ja tiealuetta 1,5529 ha (Kemiläisen metsätie).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Jerisjärven ja Munajärven ranta-alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Tällä asemakaava-alueella se tarkoittaa yleiskaavan mukaisesti että vain maa- ja metsätalouteen ja kalatalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Muuta rakentamista ei MY-alueelle sen ympäristöarvojen vuoksi sallita.

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan rakennustapaan, mikä on pyritty varmistamaan asemakaavamerkinnoin ja erillismääräyksin.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Kaavan merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lähiympäristöön. Vaikutukset on arvioita tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaava
<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Kaavassa osoitetulle rakentamiselle on annettu määräyksiä rakentamisen korkeuden, rakennusmateriaalien, rakennustavan ja vaurioituneiden alueiden maisemoinnin osalta. Niiden tehtävänä on varmistaa, ettei uudisrakentaminen aiheuta vähäistä suurempia vaikutuksia Ounas- ja Pallastunturien valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.</p> <p>Kaavassa on otettu huomioon alueelle teetetyssä luontoselvityksessä esille nousseet asiat. Kaavakarttaan on merkitty aluerajauksia, joilla varmistetaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Tärkeiden luontokohteiden alueet on jätetty rakentamisesta vapaaksi.</p> <p>Kaavassa osoitetaan uusi ohjeellinen ulkoi- lureitti maa- ja metsätalousalueelle.</p>

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan













Laadittava asemakaava on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen lukuun ottamatta Äijäniemen ja Munajärven rantavyöhykkeille (osayleiskaavan M-1-alueet) osoitettuja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita. Munajärven itärannalle on osoitettu pienialainen korttelialue (n.850 m²), jolla on 50 k-m² rakennusoikeutta ranta-asunaa varten. Sen toteuttaminen ei muuta maisemakuvallisia olosuhteita Munajärven ranta-alueella rakentamisen suhtellisen pienen koon ja maisemaa sekä luontoa suojelevien määräysten johdosta.







Äijäniemeen on osoitettu alue, jonne osoitetaan alueen kehittämissuunnitelman mukaisesti (ks. kuva 10 sivulla 13) ohjelmanpalveluita palvelevia rakennuksia, jotka palvelevat resort-alueella majoittuvia asiakkaita. Äijäniemen ranta-alueelle jää vähintään 16 m leveä suojavyöhyke Jerisjärven rantaviivan ja ohjelmanpalvelujen korttelialueen väliin, missä jokaisella on oikeus nauttia alueen ominaisuuksista ja hyödyntää sitä. Ohjelmanpalvelutoiminta ei luonteeltaan ole sellaista jota tai joka haittaisi jokaisen oikeutta nauttia etenkin Äijäniemen alueen luonnosta verrattuna esim. yksityisluonteiseen loma-asumiseen puhumattakaan vakituisesta asutuksesta. Lisäksi suojavyöhyke suhteellisen tiheään rantapuuston ansiosta luo näkymäsuojan Jerisjärven suuntaan jolloin ohjelmanpalvelurakentamisen maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi.

Kaavamuutos ei estä tai hankaloita jokaisen oikeutta nauttia Munajärven tai Äijäniemen alueen luonnosta ja hyödyntää sitä riippumatta alueen omistussuhteista.

Kaavamerkinnot ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa ohjelmanpalveluiden käyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakenteita.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueen maisemaa oleellisesti muuttavaa toimenpidettä, kuten maa-ainesten otto ja metsien avohakkuu, ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
1234	Korttelin numero.
23	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Katu.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ajoreitti.

- ○ ○ ○ Ohjeellinen ulkoilureitti.
-  Maisemallisesti arvokas alue.
-  Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma. Alueen geologisia arvoja vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.
-  Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.
-  Alueen osa, jolla sijaitsee muu kulttuuriperintökohde.
-  Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka ominaispiirteiden säilyminen on huomioitava maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa. Alueella sijaitsevien vesilaisissa tarkoitettujen luonnontilaisten purojen vaarantaminen on kielletty.
-  Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- Rakennusten kosteudelle alttiit osat on rakennettava vähintään tasoon N2000 + 259,08 ja rakennuspaikan maanpinnan tulee olla vähintään tasolla N2000 + 258,58.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja värityksenä on käytettävä ns. heijastamattomia maavärejä.
- Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet ja teknisen huollon verkot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa tai muutetaan sen muotoa tai kaadetaan puustoa. Välttämättömät tasoterot on tehtävä tukimuurein ja vaurioituneet alueet on maisemoitava rakentamisen jälkeen. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.
- Rakentamisaikana tulee huomioida, ettei vesistöön (Natura-alue) pääse ylimääräistä rakennusmateriaalia tai maa-ainesta.
- Laiturirakenteiden tai muiden vesirajaan (Natura-alue) sijoittuvien rakennelmien rakenteet tai niiden rakennusvaihe ei saa aiheuttaa vesistöön kuormitusta tai veden sameutumista. Rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla sellaisia, etteivät ne aiheuta ylimääräisen aineen joutumista vesistöön eikä vahinkoja kalastoon.
- Vesistön (Natura-alue) rantaan ei saa kaivaa ojia.
- Hulevedet tulee ohjata niin, etteivät ne kuormita vesistöä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma.
- Jätevesien käsittely tulee toteuttaa niin, ettei se kuormita vesistöä (Natura-alue).
- Rakennettaessa poronhoitoalueelle on huomioitava poronhoitolain takaama vapaa laidun-oikeus. Tontteja ei saa aidata.
- Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
 - 1 ap/125 liike- ja toimistokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 ap/kaksi työntekijää kohti
 - 1 ap/kaksi asuin- tai majoitushuonetta kohti
- Muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) lausunto.
- Muu kulttuuriperintökohde (pitkospuut). Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Tornionlaakson museon kanssa.
- Vesirajaan tai vesialueelle sijoittuvista rakennelmista tulee pyytää lausunto valtion valvontaviranomaiselta (ELY-keskus) vesilain mukaisen luvantarpeen arvioimiseksi.
- Tällä ranta-asemakaava-alueella kadun ja muiden yleisten alueiden toteuttamis- ja ylläpitovastuu on maanomistajalla tai haltijalla (MRL 91 §).

5.4 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

Rovaniemellä 15.2.2024



Jarmo Lokio arkkitehti YKS 122