

ARCO Architecture Company

28.1.2026



MUONION KUNTA

PALLASTUNTURIN MATKAILUKESKUKSEN

ASEMAKAAVA

Asemakaavaluonnoksen selostus

YHTEYSTIEDOT

Muonion kunta

Puthaanrannantie 15
99300 Muonio

Elinvoimajohtaja
Jussi-Pekka Tammilehto
p. 0400 398 062
jussi-pekka-tammilehto@muonio.fi

Maankäyttöinsinööri
Aatu Harmaala
p. 040 184 3164
aatu.harmaala@muonio.fi

Kaavan laatijan edustaja

ARCO Architecture Company
Aluejohtaja Timo Meuronen
Puh. 050 564 6776
timo.meuronen@arco.com

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Muonion kunta, Pallastunturin matkailukeskuksen asemakaava.

Asemakaava koskee kiinteistöä 498-895-2-3

Asemakaavassa muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM).

Kortteli 1 tontti 1.

Tonttijako: Kaavaan ei sisälly sitovaa tonttijakoa.

Vireilletulo: 17.3.2014

1.2 Kaava-alueen sijainti

Pallastunturin matkailukeskus sijaitsee Muonion kunnassa, Pallas-Yllästunturin kansallispuistossa, noin 20 kilometriä Muonion kirkonkylästä koilliseen. Pallas-Yllästunturin kansallispuiston lain rajauksen mukainen rakentamisalueen raja on noin 7,45 hehtaaria. Asemakaava-alueen raja on kaavaluonnoksessa 5,1 hehtaaria. Asemakaava-alue on valtion omistuksessa.

Suunnittelualueella sijaitsee Pallastunturin matkailukeskus, joka käsittää hotellialueen palveluineen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Pallastunturin matkailukeskuksen asemakaava

Asemakaavoituksen tavoitteena on laatia suunnittelualueelle sen ensimmäinen asemakaava, joka mahdollistaa Pallastunturin matkailukeskuksen laajentamisen 1.7.2010 voimaan astuneen Pallas-Yllästunturin kansallispuistoa koskevan lain 489/2010 sekä sen täydennysten (53/2023, 806/2023) puitteissa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.3.2014, tark. 28.1.2026

Asemakaavakartta 28.1.2026

Asemakaavaselostuksen liitelomake 28.1.2026

Viitesuunnitelma 28.1.2026

Valmisteluvaiheen palaute (täydentyy ehdotusvaiheessa)

Ehdotusvaiheen palaute (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

Selvitykset:

Rakennushistoriaselvitys, ARCO Architecture Company, 2026

Pallaksen matkailukeskuksen asemakaavan Natura-arviointi, Ahma Ympäristö Oy, 2017

Pallastunturin kaava-alueen ympäristön tila 2025, Tmi Luontotieto Carex, 2025

Pallas-Yllästunturin kansallispuistoa koskevaa lakia varten laaditut selvitykset

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen kaavamuutoksen laatimisesta on tehnyt Kiinteistöosakeyhtiö Hotelli Pallas.

Kaavan vireille tulosta kunta on ilmoittanut kuulutuksella 17.3.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 17.3.-14.4.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään mielipidettä tai lausuntoa.

2.2. Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu aikaisemmin asemakaavaa.

Asemakaava-alue käsittää 5,1 ha suuruisen alueen Pallas-Yllästunturin luonnonpuistosta. Rakentamiselle osoitetun 7,45 ha suuruisen alueen raja on esitetty laissa Pallas-Yllästunturin kansallispuistosta.

Asemakaavan tavoitteet on esitetty laissa Pallas-Yllästunturin kansallispuistosta, (489/2010) sekä lakiin tehdyissä muutoksissa (53/2023, 806/2023):

489/2010, 4 a §:

"Rakentaminen Pallastunturin matkailukeskuksen alueella

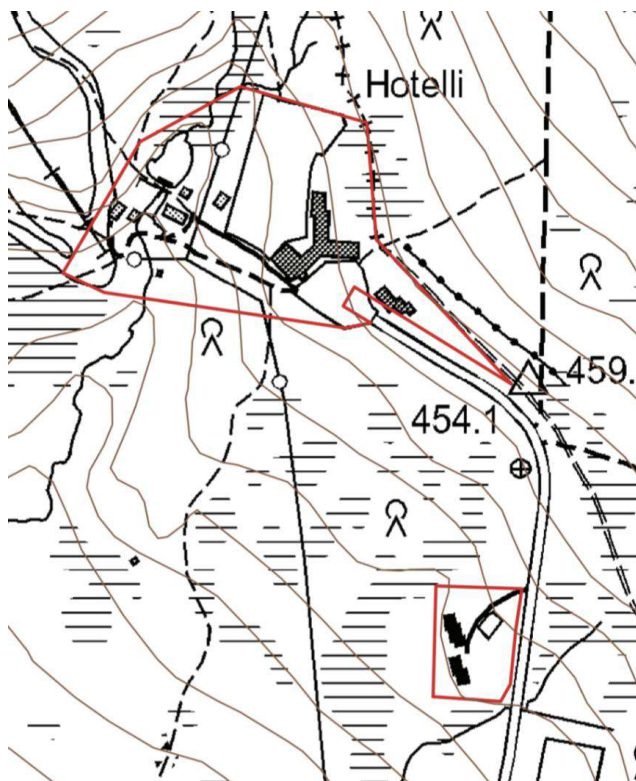
Pallas-Yllästunturin kansallispuiston Pallastunturin matkailukeskuksen alueella on luonnonsuojelulain 13 §:n rauhoitussäännösten estämättä sallittu kansallispuiston matkailua palvelevan hotellin majoitus-, ravintola- ja muiden palvelutilojen sekä laskettelurakennelmien kunnostaminen ja rakentaminen. Rakentaminen ei saa vaarantaa kansallispuiston perustamistarkoitusta tai suojeltujen luonnonarvojen säilymistä. Rakentamisen yhteydessä on myös varmistettava kansallispuiston maisemallisten sekä rakennetun ympäristön erityisarvojen säilyminen. Kansallispuistoa koskevien luonnonsuojelullisten erityisvaatimusten vuoksi edellä mainittujen matkailupalveluiden välittömät ja välilliset vaikutukset eivät saa olla laajuudeltaan tai nykyisestä tilasta niin poikkeavia, että ne muuttavat merkittävästi kansallispuiston luonnetta tai olosuhteita.

Rakentamisen tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain ([132/1999](#)) mukaiseen asemakaavaan. Kaavassa alueelle voidaan osoittaa rakennusoikeutta 1 momentissa tarkoitettuun rakentamiseen enintään 10 000 kerrosneliömetriä. Rakennuksiin voidaan osoittaa kellaritiloja yhteen kellarikerrokseen sijoitettuna rakennusten ulkoseinien rajaamalle alueelle. Rakennusten vesikaton tai muun kiinteän rakennusosan ylin korkeusasema voi olla enintään 462,5 metriä merenpinnan yläpuolella koodinaattijärjestelmässä N60 mitattuna. Hotelliin voidaan varata majoitustiloja enintään 320 vuodepaikkaa.

Alueelle ei voida kaavassa osoittaa varausta asuntovaunualueelle. Alueella sijaitseva asuntovaunualue on poistettu käytöstä.

Rakentamiseen sallitun alueen rajat on merkitty punaisella viivalla tämän lain liitteenä olevaan karttaan.

Pallastunturin matkailukeskuksen jätevedenpuhdistamon kunnostaminen, laajentaminen tai tarvittaessa uusiminen on sallittua myös edellä 5 momentissa rakentamiseen rajatun alueen ulkopuolella."



Kuva 1: Laissa rakentamiseen sallitun alueen rajaus

53/2023, 4 a §:

"Pallas-Yllästunturin kansallispuiston Pallastunturin matkailukeskuksen alueella saa, sen estämättä, mitä luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetään, kunnostaa ja rakentaa kansallispuiston matkailua palvelevan hotellin majoitus-, ravintola- ja muita palvelutiloja sekä laskettelurakennelmia. Rakentaminen ei saa vaarantaa kansallispuiston perustamistarkoitusta tai suojeltujen luonnonarvojen säilymistä. Rakentamisen yhteydessä on myös varmistettava kansallispuiston maisemallisten sekä rakennetun ympäristön erityisarvojen säilyminen. Kansallispuistoa koskevien luonnonsuojelullisten erityisvaatimusten vuoksi edellä mainittujen matkailupalveluiden välittömät ja välilliset vaikutukset eivät saa olla laajuudeltaan tai nykyisestä tilasta niin poikkeavia, että ne muuttavat merkittävästi kansallispuiston luonnetta tai olosuhteita."

806/2023, 4 a §:

"Rakentamisen tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaiseen asemakaavaan. Kaavassa alueelle voidaan osoittaa rakennusoikeutta 1 momentissa tarkoitettuun rakentamiseen enintään 10 000 kerrosneliömetriä. Rakennuksiin voidaan osoittaa kellaritiloja yhteen kellarikerrokseen sijoitettuna rakennusten ulkoseinien rajaamalle alueelle. Rakennusten vesikaton tai muun kiinteän rakennusosan ylin korkeusasema voi olla enintään 462,5 metriä merenpinnan yläpuolella koodinaattijärjestelmässä N60 mitattuna. Hotelliin voidaan varata majoitustiloja enintään 320 vuodepaikkaa."

Asemakaavassa on osoitettu mm:

- Asemakaavassa muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)
- Rakennusoikeutta on osoitettu 10 000 k-m²

Lisäksi on osoitettu alueet:

- luonnontilaisena hoidettava korttelialueen osa, jolla poroaitojen ja tarpeellisten ulkoilureittien rakentaminen on sallittu (vl-1)
- suojeltava rakennus, jonka laajentaminen on mahdollista. Rakennuksessa voidaan suorittaa toiminnan ja turvallisuuden kannalta tarpeellisia muutos- ja korjaustöitä, jotka ottavat huomioon rakennuksen iän ja arvon (sr-1)
- Luontomatkailun ja siihen liittyvien majoitustilojen tarpeita palveleva korttelialueen osa. Alueelle voidaan rakentaa maastoon sopeuttaen viherkatolla varustettuja autokatoksia ja niihin liittyviä tarpeellisia ajoyhteyksiä kaikkiaan 320 ajoneuvolle (a/m 320)

Yleismääräyksissä todetaan, että asemakaavan rakennusaloille merkitty rakennuksien, rakenteiden ja rakenteiden ylin korkeusasema koskee koko kaava-aluetta. Rakennuksiin liittyvää kylmää ja lämpöeristämätöntä huolto- ja terassitilaa voidaan rakentaa osoitettujen rakennusalojen puitteissa kerrosalasta riippumatta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutetaan sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelun lähtökohtia ovat voimassaoleva laki Pallas-Yllästunturin kansallispuistosta, hankkeen ja alueen ominaisuudet sekä hotellialuetta koskeva suunnitelma. Erityinen merkitys on sillä, että voimassaolevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa alue on osoitettu valtakunnalliseksi matkailukohteeksi ja hotellirakennus on osoitettu alueidenkäyttölailla suojeltavaksi kohteeksi.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Muonion kunnassa, Pallas-Yllästunturin kansallispuiston alueella, noin 20 km Muonion kirkonkylästä koilliseen. Alue rajautuu joka puolelta rakentamattomaan tunturialueeseen.



Kuva 2: Suunnittelualueen sijaintikartta: Alueen sijoittuminen Pohjois-Suomeen. ©Metsähallitus.



Kuva 3. Alueen sijoittuminen Muonioon. © Muonion kunta.

Pallaksen matkailukeskukselle asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on 5,1 hehtaaria. Rakentamiselle osoitetun alueen laajuus on 7,45 ha, mikä on määritelty laissa Pallas-Yllästunturin kansallispuistosta, 4 a § (4.6.2010/489). Alue on kokonaisuudessaan valtion omistuksessa.

Pallastunturin alue on matkailukeskusta lukuun ottamatta lähes luonnontilainen. Alueella on yhdeksän hiihtorinnettä, kaksi hissiä sekä laaja, Tunturi-Lapin kunnat yhdistävä latuverkosto. Aluetta ympäröivät hyvät vaellusmaastot autiotupineen.



Kuva 4. Suunnittelualueen sijainti (punainen ympyrä) © Maanmittauslaitos karttapaikka 2024.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muonion kunta kuuluu maisemamaakuntajaossa Länsi-Lapin tunturiseutuun. Länsi-Lapin tunturiseudun tunnusmerkkinä on jylhä tunturiketju: Ounastunturit – Pallas – Ylläs. Tunturiketjun länsipuolisia maisemia luonnehtivat vaihtelevat, melko jyrkkäpiirteiset vaaramaat sekä valtakunnanrajalla laak-sossa kulkeva Muonionjoki. Tunturiketjun idän puolella on vaaraisia suoerämaita ja seudun itärajan tuntumassa kulkee Ounasjoki. Pallastunturi ja sen itäpuolella sijaitseva Pallasjärvi muodostavat mai-semakuvaltaan kauniin kokonaisuuden. Pallasjärven ympäristössä on myös löydetty kiinteitä mui-naisjäännöksiä.

Pallas-Yllästunturin kansallispuisto on valittu mukaan yhdeksi Suomen 27:stä kansallismaisemasta. Kansallismaisemalla on voimakas symboliarvo, ja niillä on yleisesti tunnustettu merkitys kansallisessa kulttuurissa, historiassa ja luontokuvassa. Alueiden valinnasta vastasi ympäristöministeriön kansallismaisematyöryhmä Suomen itsenäisyyden 75-vuotisjuhlavuonna 1992.

Suunnittelualue sijaitsee Laukukeron eteläpuolella ja Palkaskeron länsipuolella. Maisemaltaan alue on tavanomaista tunturimaisemaa. Laukukeron maisemassa näkyvät avoimet hiihtorinteet ja kaksi hiihtohissyä.

Asemakaava-alue ja sen lähiympäristö kuuluu Pallasjärven valuma-alueelle (65.652) ja sen latvaosan muodostavaan Pyhäjoen valuma-alueeseen.

Alue kuuluu Natura 2000-verkostoon (KPU120022) ja se on myös valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestö

Muonion kunta sijaitsee Lapin maakunnan luoteisosassa. Kunnassa asuu noin 2 300 asukasta, noin puolet väestöstä asuu kuntakeskuksessa Muonion kirkonkylässä.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta vaan ainoastaan majoitustilat hotellin vieraille sekä työntekijöille.

Palvelut ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole muita palveluja kuin mitä matkailukeskus tarjoaa. Vähittäiskauppa, koulut ja muut julkiset palvelut sijaitsevat Muonion kuntakeskuksessa. Matkailun lisäksi alueella ei harjoiteta muuta merkittävää elinkeinotoimintaa kuin poronhoitoa.

Poronhoito

Poroelinkeinon harjoittamista alueella on selvitetty Pallastunturin-Yllästunturin kansallispuiston lakimuutoksen YVA-menettelyn yhteydessä. Suunnittelualue on osa Kyrön Paliskunnan käyttämää aluetta.

Tiestö

Kaava-alueesta n. 16 km länteen, kulkee Vt21/E8, joka on kansainvälisesti merkittävä liikenneväylä. E8 alkaa Haaparanta-Torniosta ja loppuu Norjassa Tromssaan. Muonion kirkonkylän itäreunalla E8:lta erkanee tie nro 79 (Rovaniementie) itään, jolta noin yhdeksän kilometrin päässä pohjoiseen erkanee Pallaksentie (tie nro 957). Noin viiden kilometrin päästä alkaa Pallastunturintie, joka johtaa matkailukeskuksen alueelle. Tie on noin neljä kilometriä pitkä ja se sisältyy loppupäästään asemakaava-alueeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pallastunturin matkailuhotelli kuuluu Museoviraston määrittelemiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Tunturiurheilun saavutettua suosiota 1930-luvulla rakennettiin Pallastunturin juurelle Suomen ensimmäinen tunturihotelli. Sodassa tuhoutuneen rakennuksen tilalle valmistui 1948 hirsinen erämaahotelli. Pallaksen matkailuhotellin alue on edustavimpia kotimaisen tunturimatkailun alkuvaiheen paikkoja ja matkailun luontoyhteyteen perustuvia kansallisia erityispiirteitä. Paikan matkailuhistoria ja Pallaksen matkailuhotellin vanhimmat osat kuvastavat Lapin matkailurakentamisen 1930-luvun ja toisen maailmansodan jälkeisen jälleenrakennuskauden tunnusomaisia piirteitä. Pallastunturin hotellin vaikuttavana taustamaisemana ovat viisi Pallastuntureiden korkeinta keroa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallistekniikan verkostoja. Olemassa oleva puhdistamo on jo laajennettu vastamaan laajennettavan matkailukeskuksen tarpeita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Lähin melulähde on valtatie 21 liikenne.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistöosakeyhtiö Hotelli Pallas hallinnoi kaava-aluetta vuokrattuaan sen valtiolta. Kaava-aluetta ympäröivät maa-alueet ovat valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

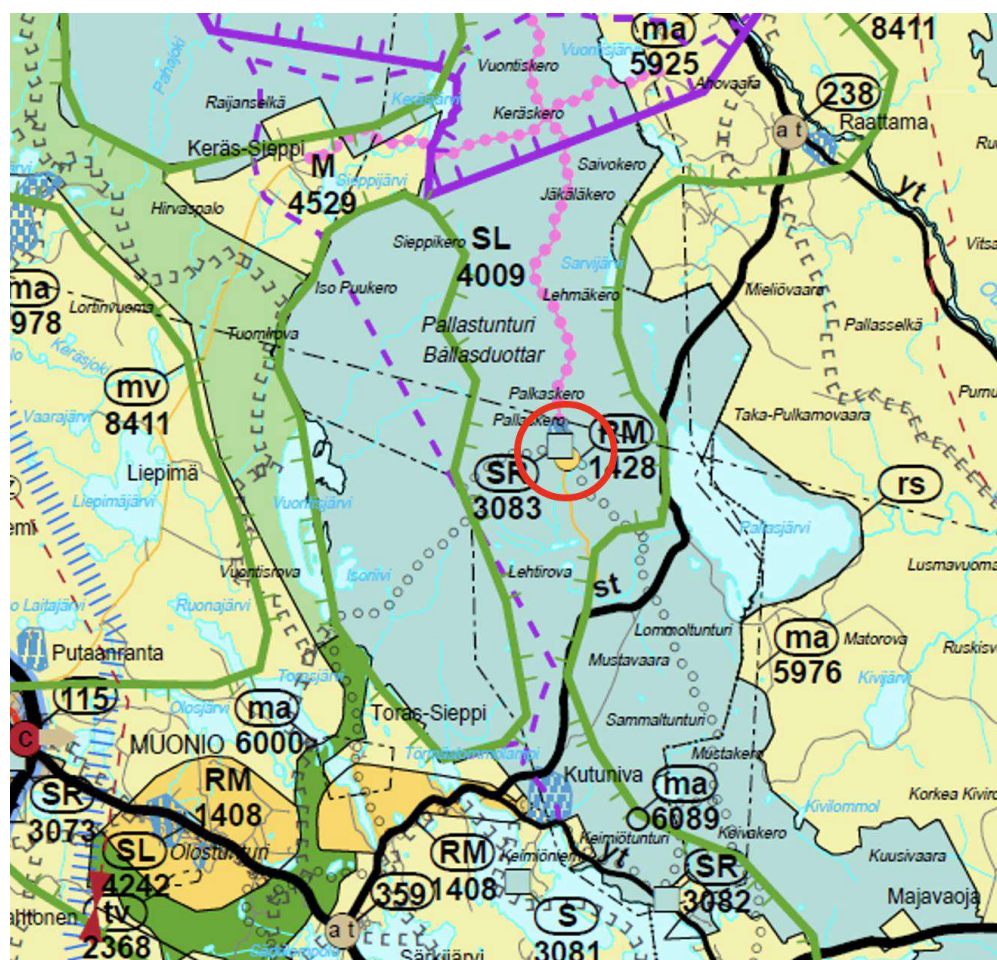
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutoksen suunnittelua ohjaavat Muonion kunnan ja osallisten asettamien tavoitteiden ja maakuntakaavan lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2018. Alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaava-aluetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitekokonaisuudet:

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet
- Valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys
- Merkittävä rakennettu ympäristö

3.2.1.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Ympäristöministeriön 23.6.2010 vahvistama Tunturi-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 9.8.2010. Kaavassa Pallastunturin matkailukeskuksen alue on osoitettu valtakunnalliseksi matkailukohteeksi (RM 1428), jota kehitetään luontomatkailukohteena ja jossa varaudutaan lisärakentamiseen huomioon ottaen maisema-arvot ja kohteen erityisluonne. Pallastunturin vanha hotelli on osoitettu alueidenkäyttölailla suojeltavaksi kohteeksi (SR 3083), joka rakennuksineen ja rakennelmineen säilytetään ja jossa uudis- ja lisärakentaminen sovitetaan arkkitehtuuriltaan suojelukokonaisuuteen.



- S** Suojelualue / -kohde
 Suojelualueen yleismerkintää käytetään silloin, kun ei ole kyse selvästi tietyn erityislainsäädännön mukaisesta suojelutarpeesta (kuten luonnonsuojelulain, muinaismuistolain ja rakennussuojelulain) tai jos on kyse kokonaisuudesta joka voidaan toteuttaa useamman lainsäädännön perusteella tai voidaan toteuttaa MRL:lla ja sen mukaisilla määräyksillä.
- SL** Luonnonsuojelualue / -kohde
 Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita tai kohteita
- SM** Muinaismuistoalue / -kohde
 Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla suojeltuja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä alueita tai kohteita. Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain (295/63) nojalla suojeltuja. Muut kohteet löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 5.3.20 Muinaismuistoalueet /-kohteet.
- SR** Rakennussuojelualue / -kohde
 Merkinnällä osoitetaan kirkkolain, rakennussuojelulain ja valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita tai kohteita
- Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti
- Ulkoilureitti

Kuva 5: Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta ja kaavamääräykset, kaava-alue on merkitty karttaan punaisella ympyrällä. Lähde www.lapinliitto.fi

Merkintä:	SL 4009	Kunta: ENONTEKIÖ, KITILÄ, KOLARI, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	PALLAS-YLLÄSTUNTURIN KANSALLISPUISTO	
Sijainti ja kuvaus:	Pallas - Yllästunturin kansallispuiston maisemaa hallitsevat tunturit ja niitä ympäröivät luonnonomaiset metsät ja suot. Alueen puhdas ja kaunis luonto sekä vaihteleva maasto tarjoavat erinomaiset mahdollisuudet retkeilyyn, hiihtoon ja luonnossa liikkumiseen. Tunturien siluetti on lähes aina läsnä, ja reitit ohjaavat kulkijan puiston kauneimmille näköalapaikoille. Kuvauksellisen kauniit Pallastunturit on valittu yhdeksi Suomen kansallismaisemista. Pallas-Yllästunturin kansallispuisto on Suomen kolmanneksi suurin kansallispuisto. Sen pinta-ala kaksinkertaistui, kun Pallas - Ounastunturin kansallispuisto ja Ylläs - Aakenuksen suojelualue yhdistettiin. Tunturijonon eteläisin huippu, Yllästunturi, jää laskettelurinteeseen kansallispuiston ulkopuolelle. Koko kansallispuiston korkein laki on Pallastuntureiden Taivaskero, joka yltää 807 metrin korkeuteen. Pohjoisessa maisemaa hallitsevat loivasti kumpuilevat ylänkömaisemat Ounastunturit. Luonnonmaantieteellisesti Pallas - Yllästunturin kansallispuisto sijaitsee Perä-Pohjolan, Metsä-Lapin ja Tunturi-Lapin rajamailla, ja se on elinympäristöltään monimuotoinen ja mielenkiintoinen. Tuntureilla ja metsissä kohtaavat eteläiset ja pohjoiset lajit. Samoilla seuduilla on vaihtunut myös vanha peräpohjalainen maanviljelyskulttuuri pohjoiseksi poronhoitokulttuuriksi.	
Varausperuste:	Laki 1430/2004, Natura VNp. 20.8.1998	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään opastettua retkeilyä ja ohjelmapalveluja. Rakenteet toteutetaan korkeatasoisesti ja kansallispuiston luonto- ja maisema-arvoihin sovitteen.	
Merkintä:	RM 1428	Kunta: MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	PALLAS	
Sijainti ja kuvaus:	Kohde sijaitsee Pallas-Yllästunturin kansallispuiston sisällä. Alueella on opastuskeskus, matkailuhotelli, matkailuvaunualue sekä pieni laskettelukeskus. Alueelta lähtee kattava ulkoilureitistö kansallispuistoon.	
Varausperuste:	Valtakunnallinen matkailukohde	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään luontomatkailukohteena ja varaudutaan lisärakentamiseen huomioon ottaen maisema-arvot ja kohteen erityisluonne. Otetaan huomioon sijainti matkailun vetovoima-alueella.	
Merkintä:	SR 3083	Kunta: MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	PALLASTUNTURIN VANHA HOTELLI	
Sijainti ja kuvaus:	Hotelli sijaitsee Pallaksen Vatikurussa Muonion kunnan koilliskulmassa, Pallas-Ounastunturin kansallispuistossa. Noin 10 km Kutunivasta pohjoiseen, Pallastunturien eteläpäässä. Tunturi-alueella on joka puolella. Talvimatkailu alkoi Pallakselle 1930-luvulla. Ensimmäinen hiihtohissi avattiin 1953. Seuraava rinne avattiin 1969 ja viimeiset, jotka ovat edelleen käytössä 1985. Matkailuhotelli valmistui 1938. Hotelli, sekä 1935 valmistunut naisten maja tuhoutuivat sodassa. Vuonna 1948 rakennettiin uusi hirsirakenteinen hotelli, jota laajennettiin v.1956 koilliskulmaan rakennetulla siivellä. Samana vuonna rakennettiin Pallakselle tie. Vuonna 1979 valmistui pohjoispuolelle siipiosa ja keittiötä laajennettiin. Vuonna 1988 itäsiipi korotettiin 2-kerroksiseksi ja ravintolaa laajennettiin. Vuonna 1977 valmistui hotellin edustalle Suomen ensimmäinen kansallispuiston opastuskeskus. Hotellilla on ollut oma voimalaitos, jonka toimintaan tarvittu vesi on saatu Vatiojan patoamisella ja 250 m pitkällä putkella jolla vesi on tuotu voimalaitokselle.	
Varausperuste:	Maankäyttö- ja rakennuslailla suojeltava kohde. Museoviraston esitys valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisesti ympäristöksi (RKY 2009)	
Kehittämisperiaate:	Kulttuurihistoriallisesti arvokas osa ympäristöä rakennuksineen ja rakennelmineen säilytetään. Uudis- ja lisärakentaminen sovitetaan arkkitehtuuriltaan suojelukokonaisuuteen.	
Merkintä:	mv 8411	Kunta: KITILÄ, 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 6: Tunturi-Lapin maakuntakaavan kaavaselostuksen Pallaksen aluetta koskevat aluekuvaukset.

3.2.1.3 Yleiskaava ja asemakaava

Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa eikä asemakaavaa.

3.2.1.4 Pallaksen matkailukeskuksen asemakaavan Natura-arvionti

Ahma Ympäristö Oy laati vuonna 2017 Pallaksen matkailukeskuksen Nauta-arvioinnin, jossa todetaan mm. että vaikka alueen luontotyytit ja suojelun perusteena olevat lajit eivät säily koskemattomina, kaavoitussuunnitelmalla ja sen toteutuksella, lieventävät toimenpiteet huomioiden, ei katsota tämän tarkastelun perusteella olevan sellaisia alueen ekologista rakennetta tai toimintaa vahingoittavia vaikutuksia, että suojelun perusteena olevat lajit eivät kykenisi alueella säilymään. Toisin sanoen kaavoitussuunnitelmalla ja sen toteuttamisella ei katsota olevan merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Pallas-Ounastunturin Natura-alueeseen kokonaisuutena, kun kaavoitussuunnitelman toteuttamisessa huomioidaan lieventävät toimenpiteet.

3.2.1.5 Rakennushistoriaselvitys

ARCO Architecture Company Oy laati vuonna 2026 Pallaksen matkailukeskuksesta rakennushistoriaselvityksen. Lapin tunturimatkailun suosio kasvoi 1930-luvulla, minkä myötä Suomen Matkailijayhdistys SMY rakennutti Pallastunturille funktionalistista tyyliä edustaneen hotellirakennuksen matkailijoita varten. Funkkishotelli tuhoutui muutamia vuosia valmistumisensa jälkeen Lapin sodassa, minkä jälkeen SMY rakennutti Pallakselle uuden, vaatimattomamman hirsirakenteisen matkailuhotellin. Uuden hotellin suunnitelmat laati arkkitehti Jouko Ylihannu ja se valmistui vuonna 1948.

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Muonion kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 9.5.2005 ja se on tullut voimaan 15.7.2005. Uusi rakennusjärjestys tulee voimaan vuoden 2025 aikana.

3.2.1.7 Tonttijako ja rekisteri

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa. Maarekisteritila 1:2 on merkitty kiinteistörekisteriin 22.3.2006.

3.2.1.8 Pohjakartta

Tämän asemakaava-alueen pohjakartan on laatinut Origo Oy, Kempele. Pohjakartta on hyväksytty vuonna 2024.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtioneuvoston päätöksellä Pallaksen alue siirrettiin osaksi Muonion kuntaa vuoden 2004 alusta lukien. Päätöksen perusteina oli käynnistää Pallaksen tunturialueen käytön kehittäminen kansallisesti sekä kansainvälistä matkailu- ja tutkimustoimintaa kiinnostavaksi ja tulevaisuuden asiakasryhmiä palvelevaksi, kävijämäärältään kasvavaksi aluekohteeksi. Muonion kunta pyrkii vastaamaan omalta osaltaan näihin kehittämisen tavoitteisiin, yhteistyössä alueen yritysten ja muiden toimijoiden ja sidosryhmien kanssa.

Kiinteistöosakeyhtiö Hotelli Pallas suunnittelee Pallastunturin matkailukeskuksen laajentamista 1.7.2010 voimaan astuneen Pallas-Yllästunturin kansallispuistoa koskevan lain ja sen täydennysten

puitteissa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää matkailukeskuksen laajentamisen mahdollistavan asemakaavan laatimista alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistöosakeyhtiö Hotelli Pallas teki 4.3.2013 aloitteen asemakaavan laatimiseksi Pallastunturin matkailukeskuksen alueelle. Muonion kunnanvaltuusto teki 11.3.2013 päätöksen asemakaavan laatimisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat, elinkeinojen harjoittajat	Etujärjestöt ja muut tahot	Viranomaistahot
Suomen valtio Lähialueen asukkaat Alueella työskentelevät Kyrön paliskunta Alueella toimivat yritykset Muut ilmoituksensa mukaan	Muonion kunnan elinvoimalautakunta Muonion yrittäjät Luoteis-Lapin matkailuyhdistys METLA Suomen Luonnonsuojeluliitto Suomen Luonnonsuojeluliitto, Lapin piiri WWF Suomi Muonion Luonto ry Suomen Latu ry Muonion Latu ry Paliskuntain yhdistys Muonion paliskunta Ilmatieteen laitos Raattamanseura ry Rauhalan kyläyhdistys ry Ylikyrön kylätoimikunta Jerisjärven Muijat Kyläyhdistys Kerässiepin kyläyhdistys ry Särkitunturin kyläyhdistys ry Muut ilmoituksensa mukaan	Ympäristöministeriö Lupa- ja valvontavirasto Lapin elinvoimakeskus Lapin liitto Lapin pelastuslaitos Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuolto Arktisen lapin ympäristönsuojelu Museovirasto Tornionlaakson museo Lapha Metsähallitus, Lapin luontopalvelut Muonion kunta Muonion sähköosuuskunta Muonion kunnan vesilaitos Enontekiön kunta Kittilän kunta Kolarin kunta Jerisjärven Huolto Oy Muut viranomaiset harkinnan mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava tuli vireille kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 17.3.2014. Kuulutus oli kunnan ilmoitustaululla, kunnan kuulutuspaikoilla sekä Lapin Kansa- lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on ollut mahdollista tutustua kunnan hallinto- ja teknisessä osastossa sekä kunnan www.muonio.fi internet –sivulla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavoituksen osallistuminen ja vuorovaikuttaminen on tapahtunut seuraavasti:

- Kunnanvaltuuston päätös asemakaavan laatimisesta 13.3.2013
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on ollut mahdollisuus tutustua 17.3.2014 lähtien

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään mielipidettä tai lausuntoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kunnan ilmoitusmenettelyn mukaisesti ja suunnitelma julkaistaan kunnan Internet-sivulla, www.muonio.fi sekä Lapin Kansa-lehdessä ja siihen on mahdollisuus tutustua kunnan hallinto- ja teknisessä osastossa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 66 § ja MRA 26§) mukainen 1. viranomaisneuvottelu pidettiin 28.3.2014. 2. viranomaisneuvottelu pidettiin 25.11.2015.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on Pallastunturin matkailukeskuksen laajentaminen 1.7.2010 voimaan astuneen Pallas-Yllästunturin kansallispuistoa koskevan lain puitteissa. Asemakaavan tavoitteet on esitetty laissa Pallas-Yllästunturin kansallispuistosta, 489/2010 sekä lakiin tehdyissä muutoksissa (53/2023, 806/2023):

489/2010, 4 a §:

"Rakentaminen Pallastunturin matkailukeskuksen alueella

Pallas-Yllästunturin kansallispuiston Pallastunturin matkailukeskuksen alueella on luonnonsuojelulain 13 §:n rauhoitussäännösten estämättä sallittu kansallispuiston matkailua palvelevan hotellin majoitus-, ravintola- ja muiden palvelutilojen sekä laskettelurakennelmien kunnostaminen ja rakentaminen. Rakentaminen ei saa vaarantaa kansallispuiston perustamistarkoitusta tai suojeltujen luonnonarvojen säilymistä. Rakentamisen yhteydessä on myös varmistettava kansallispuiston maisemallisten sekä rakennetun ympäristön erityisarvojen säilyminen. Kansallispuistoa koskevien luonnonsuojelullisten erityisvaatimusten vuoksi edellä mainittujen matkailupalveluiden välittömät ja välilliset vaikutukset eivät saa olla laajuudeltaan tai nykyisestä tilasta niin poikkeavia, että ne muuttavat merkittävästi kansallispuiston luonnetta tai olosuhteita.

Rakentamisen tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain ([132/1999](#)) mukaiseen asemakaavaan. Kaavassa alueelle voidaan osoittaa rakennusoikeutta 1 momentissa tarkoitettuun rakentamiseen enintään 10 000 kerrosneliömetriä. Rakennuksiin voidaan osoittaa kellaritiloja yhteen kellarikerrokseen sijoitettuna rakennusten ulkoseinien rajaamalle alueelle. Rakennusten vesikaton tai muun kiinteän rakennusosan ylin korkeusasema voi olla enintään 462,5 metriä merenpinnan yläpuolella koordinaattijärjestelmässä N60 mitattuna. Hotelliin voidaan varata majoitustiloja enintään 320 vuodepaikkaa.

Alueelle ei voida kaavassa osoittaa varausta asuntovaunualueelle. Alueella sijaitseva asuntovaunualue on poistettava käytöstä vuoden kuluessa 1 momentissa tarkoitettua rakentamista koskevan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi.

Rakentamiseen sallitun alueen rajat on merkitty punaisella viivalla tämän lain liitteenä olevaan karttaan.

Pallastunturin matkailukeskuksen jätevedenpuhdistamon kunnostaminen, laajentaminen tai tarvittaessa uusiminen on sallittua myös edellä 5 momentissa rakentamiseen rajatun alueen ulkopuolella."

53/2023, 4 a §:

"Pallas-Yllästunturin kansallispuiston Pallastunturin matkailukeskuksen alueella saa, sen estämättä, mitä luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetään, kunnostaa ja rakentaa kansallispuiston matkailua palvelevan hotellin majoitus-, ravintola- ja muita palvelutiloja sekä laskettelurakennelmia. Rakentaminen ei saa vaarantaa kansallispuiston perustamistarkoitusta tai suojeltujen luonnonarvojen säilymistä. Rakentamisen yhteydessä on myös varmistettava kansallispuiston maisemallisten sekä rakennetun ympäristön erityisarvojen säilyminen. Kansallispuistoa koskevien luonnonsuojelullisten erityisvaatimusten vuoksi edellä mainittujen matkailupalveluiden välittömät ja välilliset vaikutukset eivät saa olla laajuudeltaan tai nykyisestä tilasta niin poikkeavia, että ne muuttavat merkittävästi kansallispuiston luonnetta tai olosuhteita."

806/2023, 4 a §:

"Rakentamisen tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaiseen asemakaavaan. Kaavassa alueelle voidaan osoittaa rakennusoikeutta 1 momentissa tarkoitettuun rakentamiseen enintään 10 000 kerrosneliömetriä. Rakennuksiin voidaan osoittaa kellaritiloja yhteen kellarikerrokseen sijoitettuna rakennusten ulkoseinien rajaamalle alueelle. Rakennusten vesikaton tai muun kiinteän rakennusosan ylin korkeusasema voi olla enintään 462,5 metriä merenpinnan yläpuolella koordinaattijärjestelmässä N60 mitattuna. Hotelliin voidaan varata majoitustiloja enintään 320 vuodepaikkaa."

4.4.2 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

4.4.2.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueidenkäyttölaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset on riittävällä tarkkuudella määritetty kansallispuistolaissa, eikä niistä poiketa.

Sisältövaatimus (AKL 39 §)	Asemakaava
Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Suunniteltu asemakaava on maakuntakaavan mukainen.
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Kaava tukee alueen luontomatkailun kehittämistä taloudellisuus ja ekologinen kestävyys huomioiden.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Kaavan mahdollistama rakentaminen tukeutuu nykyisen yhdyskuntarakenteeseen.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	Kaava-alueelle ei tule olemassa olevien henkilökunnan asuintilojen lisäksi uutta vakituista asumista.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen jär-	Liikennöinti alueelle tapahtuu pääasiassa henkilöautoilla sekä linja-autojen tilausvuoroilla. Henkilöautojen pysäköinti on järjestetty useammalle eri alueelle, joista mm. osa on maisemoitu ja osa sijoitettu maastoa säästäten viherkiveykselle.

jestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	Kaava-alueen toiminnan laadun vuoksi joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen järjestäminen eivät koske tätä hanketta. Kaava-alueen kunnallistekniikka on liitettävissä taloudellisesti alueella jo olemassa olevaan ja hankkeen myötä laajennettavaan järjestelmään.
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	Asemakaava sekä suunnittelualueen sijainti ja rakenne mahdollistavat turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön luomisen.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää kunnan matkailutoimintaa ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.
Ympäristöhaittojen vähentäminen	Matkailijoiden liikkumista alueella ohjataan merkityin kulkuväylin.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Matkailukeskuksen laajennusosan sijainnilla ja enimmäiskorkeudella kokonaisuus sovitetaan maastoon alueen arvoon sopivalla tavalla. Hotellin vanha osa suojellaan kaavamääräyksellä, joka mahdollistaa rakennuksen laajentamisen sekä muutos- ja korjaustyöt, jotka ottavat huomioon rakennuksen iän ja arvon. Laajennuksen suunnittelussa on otettu huomioon alueen luontoarvot.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Suunnittelualue sijaitsee laajan kansallispuiston alueella, joten virkistykseen soveltuvia alueita on riittävästi.
Johtopäätökset	Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset varsin hyvin.

4.4.3 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Kansallispuistolain lisäksi asemakaavamuutoksen suunnittelua ohjaavat Muonion kunnan ja osallisten asettamien tavoitteiden ja maakuntakaavan lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätos on tullut voimaan 1.4.2018.

alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaava-alueita koskevat erityisesti seuraavat tavoitekokonaisuudet:

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet
- Valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys
- Merkittävä rakennettu ympäristö

Asemakaavassa on suojelumääräyksellä huomioitu Museoviraston määrittelemiін valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) kuuluva Pallastunturin matkailuhotellin vanhin osa. Täydennysrakentamisen ja pysäköintialueiden sijoittuminen maastoon ei heikennä alueen virkistyskäyttöä ja -arvoa.

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Viranomaisneuvotteluissa esitetyt tavoitteet on huomioitu tässä kaavaselostuksessa. Asemakaavoituksella varmistetaan etenkin luonnon- ja maisema-arvojen vaaliminen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE

Asemakaavan sisältö on keskeisiltä osin määritelty laissa Pallas-Yllästunturin kansallispuistosta. Matkailua palvelevia rakennusten rakennusalat sijaitsevat nykyisen, asemakaavalla suojeltavan hotellirakennuksen pohjois- ja länsipuolella. Tämä mahdollistaa hotellin laajentamisen ja sen lähiympäristössä jo olevien toimintojen säilymisen ja kehittämisen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5,1 hehtaaria. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 10 000 k-m².

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa rakentaminen on rajattu jo olemassa olevien rakennusten yhteyteen siten, että ainoastaan toiminnan kannalta välttämättömät alueet ovat rakennusala. Muilta osin kaava-alue on pysäköinnille ja liikkumiselle varattuja alueita lukuun ottamatta osoitettu luonnontilaisena hoidettavaksi korttelialueen osaksi, jolla poroaitojen ja tarpeellisten ulkoilureittien rakentaminen on sallittu.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) pinta-ala on 5,1 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu Pallas-Yllästunturin kansallispuiston lain mukaisesti matkailua palveleville rakennuksille 10 000 kem². Tonttitehokkuus $e = 0,2$.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Nykyisen hotellin laajennuksen ja perusparannuksen myötä mahdollisuudet palvella erilaisia väestöryhmiä paranevat. Nykyisellään hotelli ei esimerkiksi toimi hyvin esteettömyyden kannalta (paljon portaita, mm. reiteillä wc- ja saunatiloihin). Hanke parantaa vanhusten ja liikuntaesteisten hotellitoimintojen käyttömahdollisuuksia. Esteettömyysasiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa (lähinnä rakennussuunnitteluasia).

Kestävän luontomatkailun periaatteena on mm. vahvistaa asiakkaiden henkistä ja fyysistä hyvinvointia parantamalla mahdollisuuksia luonnossa virkistymiseen. Pallaksen kehittämisen sosiaaliset vaikutukset näkyvät lähialueen asukkaiden työllistymis- ja virkistysmahdollisuuksien lisääntymisenä sekä kylärakenteen ja elinkeinojen säilymisenä ja vahvistumisena. Matkailukeskuksen laajentamisella voi ajatella olevan lievää positiivista vaikutusta sosiaalisiin oloihin hotellikapasiteetin kasvassa.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Matkailukeskuksen asemakaavan laajennusalueella ei ole pintakalliota. Kaavassa ei ole esitetty laajempaa maanalaista rakentamista, yhtä kellarikerrosta lukuun ottamatta. Maaperä on joko kumpu- tai pohjamoreenia. Hotellin varsinaisella laajennusalueella on tällä hetkellä etupäässä hiekkakenttää ja asfalttia.

Itse hankkeella ei ole vaikutusta maa- tai kallioperään. Hotellin lähiympäristön maaperän kuluneisuutta voidaan jatkossa ehkäistä ja rajoittaa huolellisella jatkosuunnittelulla mm. rakentamalla selkeitä reittejä asiakkaille.

Varsinaisessa rakennussuunnittelussa voidaan ehkäistä maaperään aiheutuvaa kulutusta rakentamalla herkästi kuluviin kohtiin kuten rinteisiin rappuset tai luiskia, sekä rakentamalla hotellin ympäristöön selkeitä reittejä asiakkaiden käyttöön. Myös kansallispuistossa toivotaan kehitettävän hotellin lähiympäristön reittejä paremmin kulutusta kestäväksi (selkeät opasteet, tarpeeksi leveät reitit, polkujen päällystäminen). Lähiympäristö voitaisiin myös merkitä rajoitusvyöhykkeeksi, jolla olisi liikuttava vain merkityillä reiteillä. Taukopaikkojen määrän minimointi estää paremmin ympäristön kulutusta kuin taukopaikkojen hajauttaminen.

Vaikutukset veteen

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Alueen vesistöt laskevat Tornion-Muonionjokeen. Jätevesiratkaisulle on jo olemassa oleva ympäristölupa, joten sen vaikutuksia ei käsitellä tämän asemakaavan yhteydessä. Kaavahankkeella ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Hotelli lämmitetään tällä hetkellä öljyllä, mikä aiheuttaa paikallisia päästöjä. Hotellilaajennuksen yhteydessä voidaan tutkia energiatehokkaampia ja ympäristöystävällisempiä lämmitysmuotoja. Ilmatieteenlaitos tekee Pallaksen seudulla pitkäaikaista ilmastoseurantamittausta Sammaltunturilla ja Laukukerolla. Hotellilaajennuksen ratkaisut eivät saa vaarantaa tätä alueella tehtävää tutkimusta. Hankkeella on mahdollisesti positiivisia vaikutuksia lähiympäristön ilmaan, jos hotellin päästöjä saadaan energiateknisin ratkaisuin vähennettyä. Rakennushankkeesta tullaan laatimaan ekotehokkuus- ja energiatehokkuusselvitys.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin

Hanke ei merkittävästi uhkaa kansallispuiston luontotyyppejä tai eliöstöä, sillä sen vaikutusalue on kansallispuiston mittakaavassa pieni. Rakennettavalla alueella ei esiinny erityisen merkittävää lajis-

toa. Hotellin laajentaminen ei sinänsä lisää merkittävästi kansallispuiston kävijämäärää, joka ajoittuu pääasiassa kesäkauteen. Hotellin majoituskapasiteetin lisääminen lisää todennäköisimmin kansallispuiston käyttöä vain hotellin lähialueilla, joka on muutenkin jo kovemmalla käytöllä.

Hotellin seinustalla pesii merkittävä räystäspääsky-yhdyskunta. Räystäspääskyt muuraavat pesänsä kiinni seinään. Räystäspääsky on laajalle levinnyt laji Suomessa. Uudisrakentamisessa on huomioitava sopivien pesäpaikkaräystäiden järjestäminen pääsky-yhdyskunnalle, mikäli kyseinen seinämä puretaan. Todennäköisesti ei merkittäviä vaikutuksia.

Asemakaavassa osoitettu matkailukeskuksen laajennusalue on pieni (yht. n. 5,1 ha) sen sijaintiin nähden ja lisärakentaminen on osoitettu pääosin vanhan asuntovaunu- ja pysäköintialueen kohdalle. Alueen majoituskapasiteetti kasvaa muutoksen myötä noin 90 vuodepaikalla (hotelliin vuodepaikkoja lisää 190 kpl, asuntovaunupaikkojen 100 kpl poistuminen), mikä ei myöskään lisää merkittävästi lähialueen ympäristön kulutusta. Mahdollinen alueen ympäristörasituksen kasvu muodostuu Pallas-Ylläs-kansallispuiston kävijämäärän kasvun myötä, ei hankkeen aikaansaamaan matkailukeskuksen laajennuksen kautta. Tämä todettiin myös aikanaan kansallispuistolain muutoksen ympäristöarvioinnissa.

Hotellin kävijämäärän lievä lisääntyminen lisää vähän hotellin lähialueiden virkistyskäyttöä ja sitä kautta myös maaperän kulumista. Viitesuunnitelman massoilla rajattu hotellin piha-alue rajaa tämän kulutuksen pääosin tälle alueelle..

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu kansallispuistolain yhteydessä.

Vaikutukset luonnonvaroihin

Asemakaavalla ei ole vaikutusta luonnonvaroihin.

Vaikutukset poronhoitoon

Hankealue kuuluu Kyrön paliskunnan alueeseen. Asemakaavassa osoitettu matkailukeskuksen laajennusalue on sen verran pieni (5,1 ha) tunturisijaintiin nähden ja myös siihen nähden, että laajennukset sijoittuvat olemassa olevien rakennusmassojen yhteyteen, ettei laajennuksella voida katsoa olevan suurta merkitystä alueen poronhoitoon. Se ei esimerkiksi pienennä porojen laiduntamisalueita. Kyrön paliskunta on hankkeessa osallinen ja heidät pidetään ajan tasalla hankkeen etenemisestä.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Hotellikapasiteetin kasvu ei lisää teknisen huollon tarvetta.

Suurin osa pysäköintitarpeesta tulee kansallispuistokävijöistä. Hotellikapasiteetin kasvu ei olennaisesti lisää pysäköintipaikkojen tarvetta, kun otetaan huomioon myös ulkomaisten matkailijoiden osuus hotelliasiakkaista ja asuntovaunupaikkojen poistuminen.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Nykyinen hotelli ravintoloinen on kerrosalaltaan n. 2 378 k-m² (kerrosneliömetriä). Kaavassa matkailua palveleville rakennuksille voidaan osoittaa rakennusoikeutta enintään lain sallima 10 000 k-m², joten asemakaavalla on merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Hotellin vanhimman osan palauttaminen lähemmäksi alkuperäistä asuaan edistää alueen kulttuuriperinnön vaalimista.

Maisema

Pallastunturit lasketaan valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ja ne kuuluvat Länsi-Lapin tunturiseudun maisemamaakuntaan. Hotellialueen taustamaisemana ovat viisi korkeinta Pallastuntureiden keroa. Matkailukeskus näkyy suurmaisemassa aina Olokselle ja Muonion kirkonkylälle saakka. Suunnitelmassa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuskokonaisuuden maisemaan sovitamiseen.

Lisärakentaminen lisää alueen rakennusvolyyymia ja uudisrakennuksen on sovittava vanhaan ympäristöön mm. korkeusasemaltaan; suunnitelma noudattaa kansallispuistolain muutoksessa 806/2023 annettua korkeusasemaa: "Rakennusten vesikaton tai muun kiinteän rakennusosan ylin korkeusasema voi olla enintään 462,5 metriä merenpinnan yläpuolella koordinaattijärjestelmässä N60 mitattuna."

Nykyisellään hotellin ja luontokeskuksen ympäristö on rakentunut osin suunnittelemattomasti ja paikoitus- ja asuntovaunualueiden aiheuttamat vauriot näkyvät suurmaisemassa kauas. Asuntovaunualueet poistuvat hankkeessa kokonaan. Maisemavaurioiden korjaaminen ja suunnittelun selkeyttäminen parantaa suurmaisemanäkymiä. Hankkeella on vaikutuksia maisemaan, mutta ne voidaan hallita huolellisella suunnittelulla.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Alueen kulttuurimerkitys liittyy etenkin ympäröivään maisemaan, hotellin historiaan ja luontokeskuksen toimintaan. Hotellin historia otetaan huomioon siinä, että hotellin vanhimmalle osalle annetaan asemakaavassa suojelumääräys

Laskettelulla on Pallaksella pitkät perinteet, sillä kyseessä on maamme vanhin laskettelukeskus, millä on nähtävissä kulttuuriarvoja. Lisärakentamisen yhteydessä voidaan vaalia alueen historia-arvoja mm. opastusta ja infotauluja lisäämällä. Jatkosuunnittelussa alueen historia-arvot voidaan huomioida mm. opastuksessa ja hotellin vanhan osan käsittelyssä.

Hankkeen aluerajauksen piirissä ei ole todettu muinaismuistoja.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kansallispuistojen hyödyntämisellä yritystoiminnassa, etenkin luontomatkailussa, on merkittävä rooli. Matkailun merkitys Muonion kunnassa erityisesti on huomattava. Matkailun kasvulla on positiivinen vaikutus myös moniin muihin elinkeinonharjoittajiin. Paikalliset pitävät Pallaksen merkitystä ympäröiville kylille merkittävänä, ja sillä katsotaan olevan sekä suoria että epäsuoria työllisyysvaikutuksia kyliin (matkailukeskuksen suora työllistävyys sekä kylien matkailuyrittäjien toimintaedellytykset).

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Asemakaavamääräykset

Suunnittelualan pääkäyttötarkoitus on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Rakennusoikeutta on osoitettu Pallas-Yllästunturin kansallispuiston lain mukaisesti matkailua palveleville rakennuksille 10 000 k-m².

Olemassa oleva hotellirakennuksen vanhin osa on suojeltu. Rakennuksen laajentaminen on mahdollista ja rakennuksessa voidaan suorittaa tarpeellisia muutos- ja korjaustöitä, jotka ottavat huomioon rakennuksen iän ja arvon (sr-1).

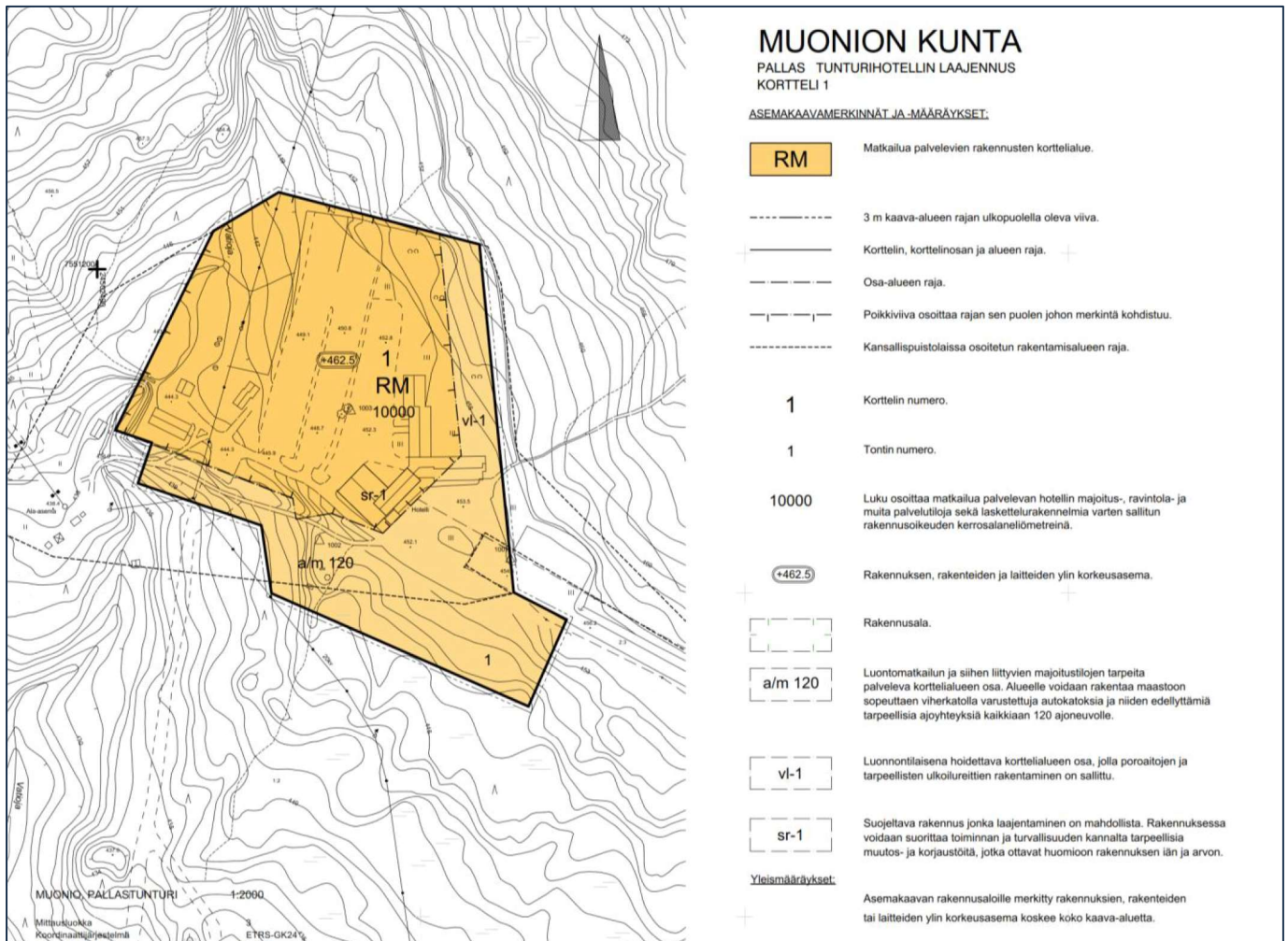
Pysäköintiin osoitettujen alueiden ja rakentamisen mahdollistavien alueiden ulkopuolelle on osoitettu laajat luonnontilaisena hoidettavat korttelialueen osat, joilla on sallittu poroaitojen ja tarpeellisten ulkoilureittien rakentaminen (vl-1).

Pysäköinnille on osoitettu luontomatkailun ja siihen liittyvien majoitustilojen tarpeita palveleva korttelialueen osa. Alueelle voidaan rakentaa maastoon sopeuttaen viherkatolla varustettuja autokatoksia ja niihin liittyviä tarpeellisia ajoyhteyksiä kaikkiaan 120 ajoneuvolle (a/m 120).

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema on laissa määrätyn mukaisesti +462,5.

Yleismääräys:

Asemakaavan rakennusaloille merkitty rakennuksien, rakenteiden ja rakenteiden ylin korkeusasema koskee koko kaava-aluetta.



Kuva 7: Kaavakartta ja lain rajaus

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutetaan sen saatua lainvoiman.

LIITELUETTELO

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.3.2014, tark. 28.1.2026

LIITE 2: Asemakaavakartta 28.1.2026

LIITE 3: Asemakaavaselostuksen liitelomake 28.1.2025

LIITE 4: Viitesuunnitelma 28.1.2025

LIITE 5: Pallaksen matkailukeskuksen asemakaavan Natura-arviointi 2017

LIITE 6: Pallastunturin kaava-alueen ympäristön tila 2025

LIITE 7: Rakennushistoriaselvitys 2026

LIITE 8: Valmisteluvaiheen palaute (täydentyy ehdotusvaiheessa)

LIITE 9: Ehdotusvaiheen palaute (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

Tampereella, 28.1.2026

Timo Meuronen

yksikönjohtaja

ARCO Architecture Company