



Muonion kunta
Puthaanrannantie 15
99300 Muonio

kirjaamo(at)muonio.fi

Lausuntopyyntö 20.12.2024

Toras-Siepin ranta-asemakaava, 3. Itä-Muonio, kiinteistöt 498-401-25-28, 498-401-25-36, 498-401-25-39 ja 498-401-25-57, kaavaehdotus

Muonion kunta on pyytänyt Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa otsikon mukaisesta ranta-asemakaavan ehdotuksesta. Kaavaselostuksen mukaan ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoinen matkailukohde luontoarvot ja perinnemaisema huomioiden. Kaava-alueen pinta-ala on 170 hehtaaria.

Lausuttavana ovat (29.11.2024) päivätyt ranta-asemakaavaehdotus määräyksineen ja siihen liittyvä kaavaselostus liitteineen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaa koskeva 1. viranomaisneuvottelu on pidetty 22.2.2023. Lapin ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Sovellettava lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan alueidenkäyttölain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025. Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Toras-Siepin ranta-asemakaava on tullut vireille joulukuussa 2023, eli asia on tullut vireille maankäyttö- ja rakennuslain ollessa voimassa ja asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa ELY-keskus katsoi, että kaavaluonnoksessa esitetty RM-1-alueen laajentaminen huomattavasti osayleiskaavassa matkailulle osoitettujen alueiden ulkopuolelle M- ja M-1-alueille on ristiriidassa osayleiskaavan ratkaisun kanssa. ELY-keskus

27.1.2025

katsoi, että osayleiskaava ei ole ollut tältä osin ohjeena ranta-
asemakaavaluonnosta laadittaessa ja edellytti arvioimaan ranta-
asemakaavan suhde yleiskaavaan. ELY-keskus kehotti kuntaa myös
osoittamaan rakennusalojen ulkopuolisten RM-1-alueiden osoittamisen
virkistysaluemerkinnällä.

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa on tuotu esille ranta-
asemakaavaehdotuksen suhde yleiskaavaan riittävällä tavalla. RM-1-
alueiden rakennusalojen ulkopuolisia RM-1-alueita on myös supistettu
merkittävästi. ELY-keskus katsoo, että osayleiskaava on ollut ohjeena
ranta-asemakaavaa laadittaessa.

Kaavamuoto

MRL 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä,
rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka
tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata
rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja
maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan
rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen
edellyttämällä tavalla.

Pääosa ranta-asemakaavaehdotuksessa osoitetusta
matkailupalvelurakentamisesta sijoittuu ranta-alueen ulkopuolelle,
kauimmillaan noin kilometrin päähän rantaviivasta ranta-alueen
ulkopuolelle. ELY-keskus toistaa valmisteluaineistosta antamansa
lausunnon kaavamuodon osalta ja katsoo, että ranta-asemakaava ei tässä
tapauksessa ole oikea suunnitteluväline, kun otetaan huomioon MRL 73
§:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset sekä suunniteltu rakentamisen
laatu ja määrä.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja
rakennuslain (MRL) 54 §:ssä ja vaikutusten arvioinnista MRL 9 §:ssä. MRL
57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan
tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen
tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä
(asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös
haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista

Maisema

Maisemaselvityksessä (Lokio 22.11.2024) on tunnistettu kaava-alueen
sijaitsevan valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA
2021) Ounas- ja Pallastunturien maisemat. Pallastunturit on lisäksi
luokiteltu Suomen kansallismaisemaksi. Etäisyys kaava-alueelta
Pallastuntureille on noin 11 km. Olostunturille ja Keimiötunturille etäisyys
on noin seitsemän kilometriä. Kaava-alue rajautuu Toras-Sieppi-järven
rantaan, johon on osoitettu yksi- tai kaksikerroksista asuin- ja
matkailurakentamista. Korkein rakennus on hotelli, joka sijoittuu vaaran
rinteeseen.

27.1.2025

Maisemaselvityksessä on arvioitu ranta-asemakaavan aiheuttamia maisemavaikutuksia lähi- ja kaukoetäisyydeltä. Selvityksessä on esitetty ranta-asemakaavan mahdollistaman rakentamisen näkemäalueen laskennallinen arvio, kuvattu maastoprofiilianalyysi sekä laadittu kolme maisemavaikutuksia havainnollistavaa 3D-tarkastelua ELY-keskuksen lausunnossaan esittämiltä suunnilta. Rakennusten sijoittumista suhteessa ympäröivään puustoon ja lähimaisemaan on avattu havainnekuvilla. Dronekuvista ilmenee kaava-alueetta ympäröivän maiseman luonne.

Toras-Siepin rantavyöhykkeelle sijoittuvan uudis- ja korvaavan rakentamisen maisemavaikutukset rajoittuvat Toras-Sieppi-järven alueelle. Häiriötä maisemassa voi aiheutua järveltä etenkin pimeään aikaan. Kaavan maisemavaikutusten arvioidaan olevan vaikutusalueella kohtuullisen pieni Keimiö-, Olos- ja Pallastunturien suunnista tarkasteltuna johtuen suhteellisen suurista etäisyyksistä (yli 7 km) kaava-alueeseen. Alle neljän kilometrin etäisyydellä avoimilla näkymäalueilla voi etenkin hotellirakennuksen yläosat kattoineen erottua Torassiepinvaaran suuntaan tarkkaillessa. Pääosin yksikerroksiset yksittäismajoitteet ja varasto- sekä huoltorakennukset eivät metsäisestä vaaranrinteestä päiväsaikaan näy, koska ne jäävät metsän siimekseen. Alueen suurimmaksi rakennukseksi kaavaillun hotellirakennuksen harjakatto ei nouse puiden latvustojen yläpuolelle. Rakennuksen sijainti loivasti etelään ja länteen nousevalla rinteellä on päänäkyvyysuuntiin sellainen, että siluettia ei takana kohoavan vaaran myötä synny.

Pimeällä kaava-alueelta voi erottua rakennuksista heijastuvaa valoa. Valolähteet vaaran rinteellä voidaan etenkin alemmaa tarkasteltuna kokea häiritsevänä alle kahden kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Tätä kauempana kaava-alueen valo sulautuu osaksi Torassiepin kylän rakennusten ja ulkoilualueiden valaistusta.

ELY-keskus katsoo, että vaikutukset maisemaan on selvitetty riittävällä tasolla. Näkymäanalyysi ja havainnekuvat tukevat johtopäätöksiä, jonka mukaan vaikutukset Ounas- ja Pallastunturien maisema-alueelle, Olostunturille ja Keimiötunturille ovat kohtalaisen pienet. Merkittävimmät maisemamuutokset aiheutuvat Torassieppijärvelle. ELY-keskus pitää maisemaselvityksen arviota oikeansuuntaisena ottaen huomioon rakennusten korkeuden, rakentamista koskevat asemakaavamääräykset sekä ympäröivän puuston näkymiä rajaavan vaikutuksen. ELY-keskus pitää tärkeänä, että rakentamisen toteuttamisessa kiinnitetään huomiota keinoihin, joilla pimeän ajan valaistuksen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää tai lieventää.

Rakennettu kulttuuriympäristö

ELY-keskus huomautti valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa, ettei ranta-asemakaavaluonnoksessa ollut tunnistettu osayleiskaavassa osoitettua valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö- ja arvokas maisema-alue (sk) -merkintää. ELY-keskus toteaa, että sk-merkintä on tuotu esille kaavamääräyksineen. ELY-keskus katsoo, että sk-

27.1.2025

merkinnän määräykset ovat asianmukaiset ja merkinnän rajausta noudattaa RKY-alueen rajausta.

ELY-keskus toi esille valmisteluaineistossa antamassaan lausunnossa, että kaavaluonnoksesta puuttui Lapinkartanon sr-kohteiden suojelumääräykset. ELY-keskus katsoo, että sr-kohteille annettu määräys on asianmukainen, mutta viittaus rakentamislakiin on tarpeeton. Suojelumääräys perustuu MRL (AKL) 57 §:ään.

Ge-alueet ja luonnontilaiset lähteet

ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueella sijaitsevat luonnontilaiset lähteet on inventoitu vuonna 2024 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä. Kohteet on kaavaehdotuksessa osoitettu omalla merkinnällään (s-1), josta käy myös ilmi kohteiden vesilain mukainen suojelustatus. Kohteiden välittömään läheisyyteen ei ole osoitettu rakentamista. ELY-keskus katsoo, että luonnontilaiset lähteet on otettu riittävällä tavalla huomioon kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus on antanut kaavan valmisteluaineistosta lausunnon, jossa on kiinnitetty huomiota yleiskaavassa osoitettujen ge-alueiden ja ranta-
asemakaavassa osoitetun matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden (RM-1) päällekkäisyyteen. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet ja ge-alueet sijoittuvat kaavaehdotuksessa pitkälti päällekkäin, mutta ge-alueiden nykytilaa on kaavaehdotusta varten selvitetty vuonna 2024 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä. Luontoselvityksessä on tarkasteltu ge-alueiden arvokkaimpien kohtien sijoittumista alueella, ja selvityksen perusteella kaavassa on osoitettu erikseen ge-alueen sisällä esiintyvät avorakka-alueet, joiden luonnontilaa ei saa vaarantaa. ELY-keskus pitää luontoselvityksessä esitettyjä tietoja riittävinä, mutta kiinnittää huomiota siihen, että kaavaselostuksessa olisi voinut vielä tarkemmin perustella rakentamisen sijoittamista ge-alueille. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että yleiskaavan mukaiset ge-alueet on kaavaehdotuksessa otettu huomioon riittävällä tavalla.

Luontoympäristö ja Natura 2000 -alue

Kaava-alue rajautuu Siepinjärveen (Toras-Sieppi), joka sisältyy Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvaan Tornionjoen ja Muonionjoen vesistöön (FI 1301912). Luontoselvityksessä on tultu loppupäätelmään, että suunniteltu lomarakentaminen ei tule heikentämään Toras-Siepin vesistöaluetta, eikä varsinaista Natura-arviointia tarvitse suorittaa.

Lapin ELY-keskus toteaa, että arviointi laadittavan kaavan sekä muiden hankkeiden ja suunnitelmien yhteisvaikutuksista Natura-alueeseen puuttuu. Kaikessa Natura 2000 -alueilla tai niiden vaikutuspiirissä harjoitettavassa toiminnassa on huolehdittava siitä, ettei toimenpiteillä merkittävästi heikennetä alueen valinnan perusteena olevia luontotyyppiä tai lajien elinympäristöjä.

27.1.2025

Kaava-alueella ei sijaitse perustettuja luonnonsuojelualueita, luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisia tiukasti suojeltuja luontotyyppisiä eikä myöskään tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (1066/2023) liitteiden 1 ja 3 koko maassa rauhoitettujen eläin- ja kasvilajien esiintymiä, liitteiden 5 ja 6 esiintymis- tai havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden II ja IV eläin- tai kasvilajien havaintopaikkoja. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole myöskään tiedossa olevia lintudirektiivin artiklassa 1 tarkoitettujen, luonnonsuojelulain 73 § nojalla rauhoitettujen suurten petolintujen pesäreviirejä. ELY-keskus katsoo, että ranta-
asemakaavaehdotuksen luontoselvitys on riittävä ja siinä esitetyt suositukset on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Liikenne

ELY-keskus katsoo, että valmisteluaineistosta annetussa lausunnossa mainitut liikennettä koskevat asiat on huomioitu riittävästi.

Torassiepintien varteen on kaavaehdotuksessa osoitettu virkistysalue (VR). ELY-keskus huomauttaa, että virkistysalueilla taajamien ulkopuolella päiväaikainen melu tulee olla alle 45 dB ja yöaikainen melu alle 40 dB (VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot). ELY-keskus kehottaa kuntaa harkitsemaan viheralueen osoittamista esimerkiksi suojaviheralueena (EV).

Kaavamerkinnot ja -määräykset

ELY-keskus katsoi valmisteluaineistossa antamassaan lausunnossa, että rakentamisen osoittaminen kyseessä olevalle alueelle edellyttää erityisen tarkkaa suunnittelua. Toras-Siepin kaava-alueen järjestämisen, rakentamisen ja kehittämisen tulee olla yksityiskohtaista, kuten MRL 50 §:ssä asemakaavan tarkoituksesta todetaan. ELY-keskus katsoi, että asemakaavassa tulee selkeästi osoittaa korttelialueet ja rakentamiseen tarkoitetuille korttelialueille rakennusalat, jotta asemakaava ohjaa rakentamista, kuten MRL:ssä edellytetään. Korttelit ja niillä olevat rakennuspaikat/tontit tulee numeroida. ELY-keskus toistaa valmisteluaineistosta antamansa lausunnon tältä osin. Kaavaehdotuksessa RM-1-korttelit ovat erittäin laajoja ja niille on osoitettu ainoastaan ohjeellisia rakennusaloja. ELY-keskus kannustaa rakennuspaikkojen/tonttien osoittamiseen korttelialueelle.

ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa kaava-alueen luoteisosan MY-alueet on muutettu MA-alueeksi. ELY-keskus tuo esille, että MRL 128 §:n mukainen maisematyölupavaade on mahdollinen myös ranta-
asemakaavan MA-alueella.

ELY-keskus huomauttaa, että MA-alueen osalta kaavakartan ja merkintöjen selityksen värit eivät vastaa toisiaan. Ympäristöministeriön oppaan (opas 12 asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä) mukaan MA-merkinnän väri on keltainen. ELY-keskus katsoo, että merkintä tulee korjata vastaamaan edellä mainittua opasta.

27.1.2025

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä, ELY-keskus muistuttaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Asiakirjan valmistelu

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet hydrogeologi Anne Lindholm (ge-alueet ja vesilakikohteet), ylitarkastaja Marjut Kokko (maisema) ja ylitarkastaja Ari Neuvonen (luontoympäristö ja Natura 2000 -alue) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta sekä ympäristövastaava Tarmo Oikarinen (liikenne) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta.

Asiakirjan hyväksyminen

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Olli Rönkä ja ratkaissut ylitarkastaja Hannu Raasakka.

Tämä asiakirja LAPELY/5616/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LAPELY/5616/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Rönkä Olli 27.01.2025 13:11

Ratkaisija Raasakka Hannu 27.01.2025 13:15