

**TLM\_Lausunto\_MUONIO\_Jerishotellin ranta-ak\_valmisteluaineisto\_27032026****Päätöksentekijä** Tornionlaakson museon johtaja Kallio-Seppä Titta**Valmistelijä** rakennustutkija Ylimartimo Teija**MUONIO, JERISHOTELLIN RANTA-ASEMAKAAVA, VALMISTELUAINEISTO**

Muonion kunta on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa Jerishotellin ranta-asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. Kaava on tullut vireille 18.3.2025. Lausuntopyynnön liitteenä museolle on toimitettu kaavaluonnos, kaavaselostusluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) sekä vastine kaavan vireilletulosta ja oas:sta annettuun mielipiteeseen (Muonion kunta/Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, 21.12.2025). Alueellisena vastuumuseona Tornionlaakson museo arvioi kaavan laatimista rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Jerisjärven koillisrannalla noin 15 kilometriä Muonion kirkonkylältä, kuntakeskuksesta itään. Suunnittelualue on kooltaan noin 6,4 hehtaaria kiinteistöillä 498-401-22-59, 498-401-23-14 ja 498-401-23-43, jotka ovat yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle korttelialueelle 7 ja rannan VU-alueelle rakentamista Jerishotellin toimintaa ja kehittämistä paremmin palvelevaksi. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen saunamaailman laajentaminen, osoittaa lisää majoituskapasiteettia ja henkilökunnalle asuntoja sekä mahdollistaa hotellin kehittäminen. Jerisjärventien ja järven välissä sijaitsevalle suunnittelualueelle sijoittuu olevaa majoitus- ja matkailutoimintaa (hotelli ravintoloinen sekä muuta majoitustoimintaa, Arctic Sauna World). Suunnitelman mukaan kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä AKL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

*Rakennettu kulttuuriympäristö, maisema ja suunnittelutilanne*

Suunnittelualue sisältyy *valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen: Ounas- ja Pallastunturien maisemat* (VAMA2021) ja sijoittuu *Torassiepin kylän, Keimiöniemen kalakenttien ja Keimiötunturin valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen* (RKY2009) väliin. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden luettelo on päivitetty kaavojen valmistumisen jälkeen. Päivityksessä **Ounas- ja Pallastunturien maisemat** -alue on laajentunut, eikä sitä sen vuoksi ole huomioitu maakunta- tai yleiskaavassa. Maisema-alue on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama alue, jonka arvojen säilyminen tulee turvata maankäytön suunnittelussa.

Tornionlaakson museon johtaja

27.03.2026

§ 28/2026

Maisema-alueen kuvauksen mukaan *Ounas- ja Pallastunturien maisemat sijaitsee kulttuurihistoriallisesti mielenkiintoisessa rajamaastossa, jossa suomalainen ja saamelainen kulttuuri ovat sulautuneet yhteen. Poronhoidolla on edelleen suuri merkitys tunturialueella. Pallasjärveen ja Jerisjärveen liittyy huomattava arkeologinen kulttuuriperintö ja eränkävynnin historiaa. Pallastunturit on merkittävä luonto- sekä virkistyskohde, jolla on myös kansanperinteeseen ja uskomuksiin liittyviä arvoja. Se on yksi vanhimpia tunturimatkoita ja on tunnettu valtakunnallisesti. Tuntureilta avautuvat näkymät suuripiirteiseen metsä- ja tunturimaisemaan, josta erottuvat useat vesistöt ja suot.*

Suunnittelualueella on voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava (2010), Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaava (2012) ja Jerismajan ranta-aseமாகাavamuutos (hyv. 13.12.2004). Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu *Matkailupalvelujen alueelle* (RM 1408, Oloksen matkailukeskus) ja se sisältyy Matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyskohdealueeseen (mv 8411, Levi - Ylläs – Olos – Pallas-Hetta) RM-alueita koskevan maakuntakaavamääräyksen mukaan *Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.*

Maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä on kiinnitetty huomiota myös rakentamiseen maisemallisesti aroille paikoille: *Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.*

Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaavassa keskeisin osa suunnittelualueesta sijoittuu *Matkailupalvelujen alueelle* (RM), lisäksi pieni osa suunnittelualueesta on *Loma-asuntoaluetta* (RA). Jerisjärven ja Jerisjärventien välissä sijaitsevien RA- ja RM-korttelien ympärillä on *Maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä* (M-1) ja suunnittelualueen reunoilla ja läpi kulkee *Ohjeelliset ulkoilureitit* (°) ja *Kevyenliikenteen väylä*. Suunnittelualueen luoteispuolella on *Asuinpienalojen korttelialue* (AP). Jerisjärveen, suunnittelualueen viereen ja eteläpuolelle eteen on osoitettu kaksi *apajapaikkaa* (\*).

RA-merkinnän kaavamääräyksen mukaan *Merkinnällä on osoitettu hotelli- ja matkailupalvelujen alueet. Alueelle saa sijoittaa matkailupalveluihin liittyviä rakennuksia mukaan lukien toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Rakennusoikeuden määrä on ilmaistu kaavakartalla olevan kaavamerkinnän yhteydessä suluissa olevalla tehokkuusluvulla (e). Määräys ei koske asemakaavoitettuja alueita.* Jerishotellin kohdalla kaavakartalle ei tehokkuuslukua ole nähtävissä.

M-1-alueita koskevan kaavamääräyksen mukaan *Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakentamisoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitettuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen tai kalatalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen MRL 72.3 §. Alueen metsänhoidossa on noudatettava Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja*

Tornionlaakson museon johtaja

27.03.2026

§ 28/2026

*luontoarvoihin. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua maisematyöluvaa (toimenpiderajoitus).*

*Kaavan yleismääräysten mukaan Rakennukset tulee perustaa pääsääntöisesti siten, että maanpinnan luonnollinen korkeus säilyy. Maanpinnan korkeutta voidaan muuttaa pakottavista syistä enintään metri luonnollisen maanpinnan korkeudesta. Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta: Asuinrakennuksen ja lomarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiataason vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, alimman lattiataason on oltava vähintään 1 metri keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 neliometriä, tulee olla edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta vähintään 20 metriä. Yleisten kaavamääräysten mukaan alueen metsänkäsittely pohjautuu kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön. Metsänhoidossa noudatetaan Metsähallituksen Metsätalouden ympäristöopasta ja Metsäkeskuksen Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin.*

*Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa noin puolet suunnittelualueesta on osoitettu *Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (RM) ja puolet *Urheilu ja virkistyspalvelualueeksi* (VU). Alueella on myös pieneltä osin *Lomarakennusten korttelialuetta* (RA). Lähelle rantaa on osoitettu *Istutettava alueen osa*, jolla tulee maasto kunnostaa luonnonmukaiseksi. RM-alueen kaavamääräyksessä määrätään muun muassa seuraavaa: *Rakennukset on sijoitettava maaston mukaisesti ilman suuria maastonleikkauksia ja pengerryksiä.* Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on RM-alueelle osoitettu rakennusoikeutta 4700 km<sup>2</sup>.*

*Suunnittelualue sijaitsee Jerisjärveen laskevassa rinteessä, järven pohjoisrannalla maisemallisesti hyvin näkyvällä paikalla. Jerismaja on rakennettu 1960-luvun lopulla ja aloittanut toimintansa 1970. Jeriksen loma-, urheilu- ja vapaa-ajankeskus perusti Suomen valtakunnan urheiluliitto SVUL, jonka jälkeen sitä omisti Suomen Latu. Jerismaja toimi aikoinaan myös suomalaisten hiihtäjien harjoittelu-, valmennus- ja leiripaikkana. Nykyisin kohde on Harriniva Hotels and Safaris Oy:n omistuksessa, ja alue on muuttunut urheilukeskuksesta resort-tyyppiseksi hotellikonaisuudeksi. Jerisjärventien reunassa ja hotellin itäpuolella sijaitsee tietoliikennemasto.*

*Jerismaja on osa Tunturi-Lapin ja koko Lapin alueen 1900-luvun lopun matkailurakentamisen nousukautta, jolla on merkitystä koko Lapin rakennetun ympäristön kerroksellisuuden kannalta. Erilaiset liikuntapaikat ja reitistöt ja -rakennukset ovat osa hyvinvointiyhteiskunnan rakennusperintöä osa kulttuuriperintöä. Lapissa tätä rakennuskantaa ei ole systemaattisesti inventoitu. Aiemmat inventoinnit ja muun muassa osayleiskaavaa varten tehdyt inventoinnit eivät ole kattaneet 1900-lvun loppupuolen tai modernin aikakauden rakennusperintöä.*

#### *Arkeologinen kulttuuriperintö*

*Kaavoitettava alue sijaitsee näyttävällä paikalla Jerisjärven rannalla. Kaavoitettavalta alueelta ei toistaiseksi tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin tunnettu muinaisjäännöskohde on*

Tornionlaakson museon johtaja

27.03.2026

§ 28/2026

**Äijäniemi** (1000045940) 1,1 kilometrin päässä Jerisjärven vastarannalla, sekä kohteet **Seitaniemi** (498010027) sekä **Kutuniva 1** (1000036673) noin 1,8 kilometrin päässä kiinteistöiltä luoteeseen. Nyt kaavoitettavalla alueella ei kuitenkaan ole tehty arkeologista inventointia. Kyseisen kaava-alueen lähialueella on tehty inventointi viimeksi vuonna 2011 (*Muonio, Olos-Särkijärvi-Torassieppi ja Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi 18.7. – 29.7.2011. Museovirasto, Piritta Häkälä*). Kyseinen inventointi on jo yli kymmenen vuotta vanha, eikä siihenkään sisältynyt nyt kaavoitettavana olevien kiinteistöjen inventointi. Alueella ei siis ole voimassa olevaa, ajantasaista inventointia. Alueella on kuitenkin arkeologista potentiaalia. Jerisjärven-Äkäsjärven rannoilta tunnetaan runsaasti muinaisjäännöskohteita aina kivikaudelta historialliselle ajalle saakka.

### *Kaavaluonnos*

Kaavaluonnoksessa on osoitettu lisärakentamista olevan matkailutoiminnan alueelle, joka on osoitettu RM-merkinnällä (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, kortteli 7). Selostuksen mukaan rakennusaloja on osoitettu olevan rakennuskannan ympärille mahdollistaen samalla niiden laajentamisen. Lisäksi alueen keskiosiin on osoitettu uudelle hotellirakennukselle (kerroskorkeus I) oma rakennusala ja kaakkososiin on osoitettu laajentumisvara yksikerroksisille yksittäismajoitteille. Nykyisen pohjoisemman pysäköintialueen kohdalle on osoitettu henkilökunnan majoitustilaa varten rakennusala (kerroskorkeus I). Yhteensä RM-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 7200 k-m<sup>2</sup>, joka on 2500 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Kortteliin on osoitettu myös pysäköimispaikat. Yleisillä kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen materiaaleja sekä maanpinnan käsittelyä.

Kaavaselostuksen mukaan kaavakarttaan on merkitty ohjeellisenä rakennusaloina majoitteiden sijainnit, joiden rakentamiselle on myönnetty poikkeamisluvat 2025. Kaava-aineistossa uudisrakentamisen tilannetta ei muutoin ole kuvattu ja olemassa olevan rakennuskannan kuvaus on muutoinkin hyvin niukka.

Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan täydennysrakentamisen sijoittelussa on huomioitu oleva rakennuskanta sekä uudisrakentamisen sopeutuminen siihen. Lisäksi kaavassa huomioidaan alueen sisältyminen valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen kaavamääräyksin. Arvioinnin mukaan maisemaan kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta, sillä alue on jo olemassaan rakennettua ympäristöä, ja näkyvimmälle osalle (aivan Jerisjärven rantaan) sijoittuu jo rakentamista. Nykyisen matkailurakentamisen pohjoispuoleiselle rantavyöhykkeelle on osoitettu I-kerroksisille yksittäismajoitteille rakennusoikeutta kolmeen pienkortteliin. Rakennusten ja rannan väliin jää VU-aluetta suojaamaan kaukomaisemaa.

Selostuksen mukaan asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteutumista, vaikka yleiskaavan M-1-määräyksen mukaan alueella on rakentamisrajoitus ja rakennusoikeus on jo siirretty maanomistajakohtaisesti rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Vaikutusten arvioinnin mukaan matkailua palvelevaa rakentamista on osoitettu pienissä määrin osin M-1-alueelle. Rakentamista ympäröi VU-alue. Arvioinnin mukaan rakentamisen luonteen sen ympäröivä alue huomioiden voidaan katsoa poikkeavan vain vähissä määrin yleiskaavasta,

Tornionlaakson museon johtaja27.03.2026§ 28/2026

koska pääosin yleiskaavassakin alueen luonne on matkailutoimintaa ja suunnittelualueella on huomioitu virkistysalueiden riittävyys sekä rakentamisen soveltuminen rantamaisemaan.

### *Selvitykset*

Tornionlaakson museo edellyttää kaavoitettavan alueen kulttuuriperinnön inventointia, jotta voidaan saada ajantasainen tieto kaavoitettavan alueen mahdollisesta arkeologisesta kulttuuriperinnöstä alueidenkäyttölain 9§ mukaisesti. Inventoinnissa tulee ottaa huomioon niin kiinteät muinaisjännökset, kuin myös mahdollisesti nuoremmat muut kulttuuriperintökohteet sekä muut arkeologiset kohteet.

Alueen laajuuden vuoksi Tornionlaakson museon arkeologi ei voi tehdä inventointia virkатыönä. Arkeologinen inventointi, jonka kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja, tulee tilata muulta arkeologiselta toimijalta. Tämä lausunto tulee toimittaa valitulle inventoinnin tekijälle. Inventoinnin tekijän tulee toimittaa inventointiraportti Tornionlaakson museolle tarkastettavaksi. Arkeologisten tutkimusten tulee perustua Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeisiin (2020).

Luettelo arkeologisia kenttätöitä toteuttavista toimijoista löytyy Museoviraston verkkosivuilta:

<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen>

Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeet:

<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-laatuohjeet>

Kulttuuriperintöinventoinnin lisäksi Tornionlaakson museon tietojen mukaan Jerismajan kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole selvitetty aiemmissa inventoinneissa tai osayleiskaavoituksen yhteydessä. Koska suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa nykyisten rakennusten laajentaminen ja lisärakentamista niiden välittömään läheisyyteen, tulee alueidenkäyttölain 9 § mukaisesti asemakaavoituksen yhteydessä selvittää suunnittelun kohteena olevan alueen rakentamishistoria, jotta kaavan vaikutukset voidaan arvioida suhteessa rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualueiden sijaitessa Jerisjärven rannassa valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Tornionlaakson museo näkee tarpeelliseksi kiinnittää erityistä huomiota myös kaavan maisemavaikutusten arviointiin. Maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten, osayleiskaavan kaavamerkintöjen- ja määräysten ja suunnittelualueiden sijainnin takia tulisi museon näkemyksen mukaan arvioinnin tueksi laatia maisemaselvitys, jotta kaavan mahdolliset vaikutukset voidaan selvittää ja riittävällä tavalla arvioida suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Tornionlaakson museon johtaja

27.03.2026

§ 28/2026

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu rantaan laskevalle rinnealueelle, jonka rakentamisen yhteydessä on jo nyt toteutettu merkittävää maanmuokkausta. Alueen korkeuserot ovat suuret, jolloin sekä rantaan sijoitettu rakentaminen että lähemmäs Jerisjärventietä sijoitettu rakentaminen näkyvät järvelle ja sen yli. Vuonna 2025 suunnittelualueen kaakkoisreunaan, jyrkimpään rinteeseen sijoitettujen yksittäismajoitteiden rakentamisen yhteydessä koko korttelialueelta on poistettu puusto ja maanpintaa pengerreretty. Voimassa olevassa ranta-asetuksessa (2004) osoitettua istutettavaa alueen osaa ole edelleenkaan kunnostettu luonnonmukaiseksi. Suunnittelun uuden hotellirakennuksen sekä parkkipaikan rakentaminen rannan ja vanhan hotellirakennuksen väliin sekä korttelien 8-10 rakentaminen johtaa todennäköisesti nykyisenkaltaisella rakentamistavalla samaan lopputulokseen puuston poiston ja pengertämisen myötä, jolloin kaavamuutoksen maisemavaikutukset ovat merkittäviä.

Maanmuokkaustoimenpiteiden häiritsevä näkyvyys maisemassa puuston poiston lisäksi on merkittävä haaste nykyrakentamisen ohjaukselle. Suunnittelun pohjaksi tulisi museon näkemyksen mukaan laatia useampia vaihtoehtoja, joita on myös syytä havainnollistaa. Selvityksessä olisi hyvä tutkia eri vaihtoehtojen vaikutuksia maisemaan ja mahdollisuuksia merkittävien maisemavaikutusten vähentämiseksi. Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan rakennusoikeuden lisääminen toteutetun rakentamisen lisäksi muuttaa aluetta merkittävästi rakennetummaksi suhteessa yleiskaavaan ja voimassa olevaan ranta-asetukseen. Muutos on huomattava kyseisellä alueella, vaikka laajempaa aluetta tarkasteltaessa muutos jäisi vähäiseksi.

Tornionlaakson museo pitää hyvänä kaavaluonnoksen yleisissä kaavamääräyksissä annettuja periaatteellisia ohjeita rakentamistavasta ja rakentamisen sovittamisesta ympäristöön, mutta huomauttaa, että pelkkä maininta suunnittelualueen sijoittumisesta valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle kaavamääräyksissä ei turvaa maisemallisten seikkojen huomioon ottamista. Museon näkemyksen mukaan kaavassa tulisi myös osoittaa säilytettävää suojapuustoa ja kiinnittää huomiota myös alueen valaistukseen ja sen vaikutuksiin järvimaisemaan.

#### *Muita huomioita valmisteluaineistosta*

Osallisten viranomaisten luettelon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, että kaavaselostukseen on syytä korvata Lapin ELY-keskus valtionhallinnon uudistuksen mukaisesti Lupa- ja valvontavirastolla ja Lapin elinvoimakeskuksella.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut arkeologi Hanna Puolakka.

Kallio-Seppä Titta  
Tornionlaakson museon johtaja

#### **Jakelu**

Muonion kunta  
Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu yksikkö  
Lupa- ja valvontavirasto