

Levin Riikonmuotkan ranta-asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana saatujen lausuntojen (5 kpl, mielipiteitä 1 kpl) tiivistelmät ja vastineet niihin:

LAUSUNTO

1. Lupa- ja valvontavirasto

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:ssä ja ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista AKL 73 §:ssä. Vaikutusten arvioinnista säädetään AKL 9 §:ssä. AKL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

Kaavamuoto

Lupa- ja valvontavirasto toistaa Lapin ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antamassa lausunnossa todetun kannanoton kaavamuodon osalta. AKL 73 §:n mukaan ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa tavanomaisen loma-asutuksen järjestämiseen. Kyseessä olevassa ranta-asemakaavassa osoitetaan pelkästään matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Lupa- ja valvontaviraston käsityksen mukaan ranta-asemakaava ei tässä tapauksessa ole oikea suunnitteluväline, kun otetaan huomioon AKL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset sekä suunniteltu rakentamisen laatu ja määrä.

VASTINE

Ranta-asemakaavaa käytetään ensisijaisesti silloin, kun ranta-alueelle halutaan järjestää loma-asutusta tai muuta rakentamista alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavan laadintaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistaja on ollut 5-6/2024 Kittilän kuntaan yhteydessä ennen kaavan laadinnan aloittamista, sekä toimittanut sinne osallistumis- ja arviointisuunnitelman (AKL 74§). Kittilän kunnalla ei ole Riikonmuotkan tai sen lähialueella maaomistusta, eikä kunta siten ole nähnyt tai näe tarpeelliseksi asemakaavan laadintaa alueelle. Osaltaan tämän johdosta Riikonmuotkan osalta kaavamuodoksi valikoitui ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavojen osalta kaavan laadinnasta, tulevan infran rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa maanomistaja. Asemakaavassa nämä kustannukset tulevat kunnan maksettavaksi. Kaava-alueen maanomistaja on nähnyt tärkeänä, että alueen tulevan rakentaminen ratkaistaan kaavalla, jossa tehdään riittävät selvitykset. Poikkeamismenettelyllä luvitusta ei haluttu ratkaista, vaikka se onkin ollut aktiivisessa käytössä eri kunnissa matkailua palvelevien (RM) hankkeiden luvituksessa.

Kaavaprosessin aikana Riikonmuotkan ranta-asemakaavan maankäyttö on valikoitunut matkailua palvelemaan käyttöön (RM), ja tämän vuoksi LVV:n lausunnon mukaisesti parempi suunnitteluväline muun kuin tavanomaisen loma-asutuksen järjestämiseen olisi asemakaava.

Luonnonsuojelu

LVV katsoo, että kaavoituksen tarpeisiin laadittu luontoselvitys on asianmukainen ja selkeä ja sisältää kaavoitusta varten oleelliset tiedot kaavoitettavan

Suomessa on tällä hetkellä voimassa noin 4500 ranta-asemakaavaa. Sisällöltään ja rakenteeltaan vastaavan tyyppisiä ranta-asemakaavoja laaditaan lapin alueella vuosittain ja uusia kaavoja on myös Lapissa tullut vireille eri kunnissa 2025 ja 2026 vuosien aikana. Ranta-asemakaavoja on käytetty yleisesti valtakunnantasolla myös kaavoissa, joilla muodostetaan rakennusoikeutta matkailua palvelevaan käyttöön (RM). Kaavoitettava alue, kaavaprosessi ja kaavan sisältö poikkeavat aina toisistaan, eikä niitä voida suoraan verrata toisiinsa. Riikonmuotkan ranta-asemakaava poikkeaa myös olennaiselta osin julkisuudessa olleesta "Jerisjärven kaavasta". Poikkeavuuksina mainittakoon kaavan laajuus ja vaikuttavuus, erilainen yhdyskuntarakenne, suhde maakunta- ja yleiskaavaan sekä kaava-alueen sijainti.

Kunta vastaa alueellaan maankäytön suunnittelusta ja toteutuksesta. Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja (asemakaavat ja ranta-asemakaavat) AKL 4§ ja AKL5a§. Asemakaavan ja ranta-asemakaavan laadinnan kaavaprosessi pitävät sisällään samat vaiheet ja selvitykset. Ainoana poikkeuksena ranta-asemakaavan sisällön osalta on AKL 73§ erityiset sisältövaatimukset. Kittilän kunnanhallitus on 12.11.2024 §400 hyväksynyt Riikonmuotkan ranta-asemakaavan laadinnan aloittamisen maanomistajan aloitteesta. Ranta-asemakaavaa käytetään Kittilän kunnassa yksityisomisteisten kiinteistöjen alueilla, jossa katu- ja muiden yleisten alueiden suunnittelu-, toteuttamis- ja ylläpitovastuu on siirretty kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle (AKL 91§). Kaavan laadinnasta ja sen sisällöstä päättää kunta.

alueen luonnon nykytilasta. Natura-arvioinnin tarpeellisuuden selvitys on niin ikään selkeä ja tiivis kokonaisuus sekä johtopäätökset yksiselitteisesti esitetty. Lupa- ja valvontavirasto on yhtä mieltä kaava-asiakirjoissa esitetyn kanssa molempien selvitysten tuloksista ja niistä tehdyistä johtopäätöksistä. Lupa- ja valvontavirasto myös toteaa, että tulvametsän kaavamerkintä ja -määräys ovat asianmukaisia.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Lausuttavana olevassa ranta-asemakaavaehdotuksessa on osoitettu laaja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) ja yksi varsin pienialainen pysäköimispaikka (p). Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen edellyttäneen yhä enenevässä määrin sähköautojen latauspisteitä, mikä voi Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan vaikuttaa pysäköinnin mitoitustas- kentaan ja järjestelymahdollisuuksiin. Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) edellyttää uuden rakennuksen tai laajamittai- sesti korjattavan rakennuksen varustamista sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella (5 §). LVV:n näkemyksen mukaan pysäköinnin mi- toitustarkastelussa on tarpeen huomioida em. lain vaatimus latausinfra- staa tarvittavine kaavamääräyksineen.

Asemakaavamääräyksissä mainitaan useassa kohdassa rakennuslupa. LVV toteaa, että voimaan tulevan kaavan perusteella myönnetään rakentamislupa (1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 42 §). Kaavamääräyksissä pu- hutaan myös ELY-keskuksesta, joka on lakannut 1.1.2026 voimaan tullessa virastouudistuksessa. Em. termit tulee korjata ajantasaisiksi.

Merkitään tiedoksi.

P-paikkojen mitoitus päätetään hankesuunnitteluvaiheessa kun lopulliset rakennusten sijainnit ja todellinen autopai- katarve on tiedossa. Autopaikkoja voidaan tarvittaessa si- joittaa myös yksittäismajoitteiden yhteyteen ja ajoyhteys- alueille kaavan sitä estämättä.

Asemakaavamääräyksiin täydennetään varautumisedelly- tys sähköautojen latauspisteille.

Rakennuslupa korjataan rakentamisluvaksi asemakaava- määräyksiin.

LAUSUNTO

2. Lapin liitto

Lapin liitto on lausunut ranta-asetmakaavan valmisteluaineistosta 17.6.2025. Lausunnossa tuotiin esille, että kaavaselostuksen kappaleessa 3.2.1 *Maakuntakaava* todetaan virheellisesti, että Lonnakko on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Ranta-asetmakaavan valmistelumateriaalin nähtävillä oloaikana saatujen lausuntojen vastineissa todetaan, että kaavaselostuksen virhe korjataan ehdotusvaiheeseen. Näin ei ole kuitenkaan tehty, vaan ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa on edelleen kappaleessa 3.2.1 *Maakuntakaava* sama teksti kuin valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa.

Muutoin Lapin liiton virasto toteaa Riikonmuotkan ranta-asetmakaavaehdotuksen sopeutuvan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.

VASTINE

Kaavaselostuksen virhe on korjattu.

Merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

3. Kittilän kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta

Esitän, ranta-asetmakaavan kaavaluonnoksen kaavaehdotuksesta

- korkeuskäyrien huomioiminen rakennusalojen ja kerrosalojen suhteiden suunnittelussa

- mahdolliset vesihuoltolaitoksen hajuhaitat huomioitava.

VASTINE

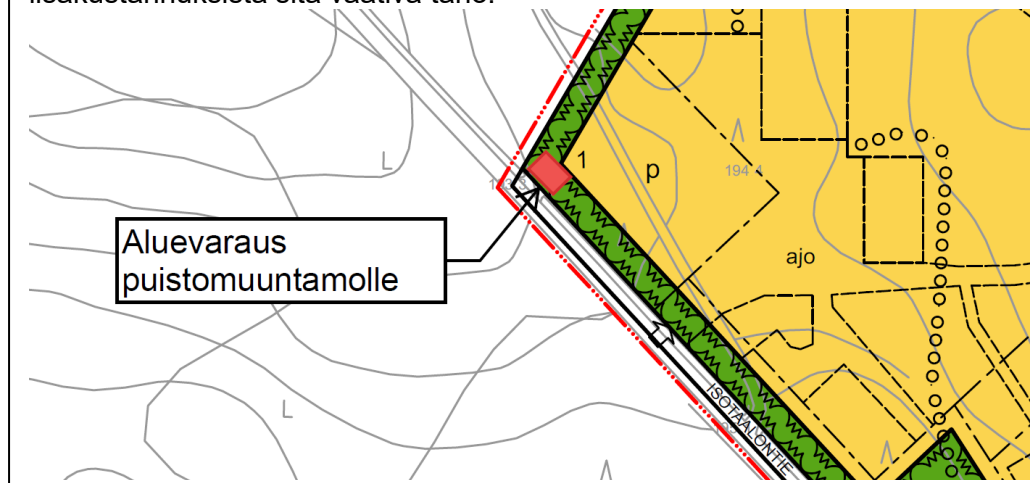
Korttelin sisäisiä ohjeellisia rakennusalojen sijainteja on tarkistettu niin, että korkeuskäyrät on huomioitu ja penger-rys- sekä leikkaustarve minimoitu. Kaikki rakennusalat on saatu sijoitettua loiville maaston osille.

Tämä lausunto ja vastine on osa kaavadokumentaatiota, minkä myötä hankkeen omistaja ja toteuttaja ovat tietoisia mahdollisista hajuhaitoista.

LAUSUNTO

4. Rovakaira Oy

Rovakaira lausuu aluevarauksen puistomuuntamolle liitekuvan mukaiseen paikkaan, kuitenkin siten, että aluevarauksen etäisyys on minissään 5 metriä vesijohtoverkostoista. Aluevarauksen koko tulee olla vähintään 8x6 metriä. Muuntamoiden tyyli lähtökohtaisesti sama, kuin Kittilän Kirkonkylällä. Tarvittaessa tyyli voi olla myös sama, kuin Levin alueen muillakin muuntamoilla. Mikäli muuntamon julkisivuun tulee erityisvaatimuksia, vastaa mahdollisista lisäkustannuksista sitä vaativa taho.



VASTINE

Aluevaraus lisätään kaavakarttaan omana maankäyttöalueena (ET), jonka koko on 8 x 12 m. Lisäys on vähäinen eikä edellytä kaavamateriaalin uudelleen nähtäville panoa.

Merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

5. Lapin maakuntamuseo

Lapin maakuntamuseo viittaa 25.6.2025 antamaansa lausuntoon kaavan valmisteluaineistosta.

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUS

Yleiskaavassa alueen merkintä on RA. Ranta-asetemakaavaehdotuksessa on kaavamerkintä RM. RM alueelle on osoitettu 5500 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Ranta-asetemakaavaehdotus koskee vain yhtä kiinteistöä ja yleiskaavassa RA-alueella on useamman kiinteistön osalla Lonnakon kylän pohjoispuolella. Alueidenkäyttölain 73§:n mukaan ranta-alueille on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Ranta-asetemakaavaehdotuksessa esitetty suuri rakennusoikeus ja iso rakennusala huolestuttaa oman kiinteistön käyttöä tulevaisuudessa.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakentamisen määrä ja laatu ei saa vaikuttaa heikentävästi kiinteistön Koskela 261-405-14-18 emätila/kantatila perusteseen rakennusoikeuteen.

VASTINE

1. Kiinteistönomistaja 261-405-14-18

Kaavaselostuksessa s.28 on perusteltu miten ja miksi ranta-asetemakaava poikkeaa v.2008 Kittilän kunnanvaltuuston hyväksymästä yleiskaavasta. Kaavoitettavan kiinteistön ranta-alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), joka jää yhtenäiseksi rakentamattomaksi alueeksi.

Ranta-asetemakaavalla kiinteistön alueelle muodostuu yksi rakennuspaikka, jolle osoitetulla matkailua palvelevalla maankäytöllä (RM) ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia naapurikiinteistöjen emätila/kantatilaperusteiseen lomarakennusten (RA) rakennusoikeuteen tai rakennuspaikkojen määrään, koska ne maankäytöltään poikkeavat toisistaan.

Riikonmuotkan kiinteistön naapurikiinteistöt ovat rakentamattomia. Lähialueelta samalta yleiskaava-alueelta noin kilometrin säteeltä löytyy kiinteistöjä, jotka ovat jo nyt matkailukäytössä, asuinkäytössä, loma-asuinkäytössä tai metsätalouskäytössä.

Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös Alueidenkäyttölain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Korkein hallinto-oikeus (KHO) on linjannut päätöksessään KHO:2014:89 rakennusoikeuslaskelman käyttöä maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. KHO lausui päätöksessään rakennusoikeuslaskelman

Asemakaavaehdotuksessa VR- ja VL-alueille saisi rakentaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakenteita kuten pitkospuita, portaita, laavuja ja tulistelupaikkoja. VL alue kiinteistön Koskela puoleisella rajalla on pääosin kapea laavujen ja tulipaikkojen rakentamiseen. Laavujen paikat tulisi esittää kaavassa ja niiden tulisi sijaita rakentamiseen tarkoitetulla rakennusallalla.

arpeen osalta, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellytti samanlaista kohtelua vain osoitettaessa alueita samantlaisiin käyttötarkoituksiin. Matkailupalveluihin rakentamista voitiin osoittaa erilaisin mitoitusperustein ja myös tehokkaammin kuin tavanomaisen loma-asumisen alueille. Riikonmuotkan ranta-asemakaavan aluetehokkuus (kaavoitettavan rakennusoikeuden suhde kaavoitettavaan pinta-alaan) $e=0.05$ on selvästi pienempi kuin Levin alueella tyypillisen RA- rakennuspaikan tehokkuus, joka on $e=0.1$ tai suurempi. Jokaisen maanomistajan oikeudesta ranta-asemakaavan laadintaan säädetään Alueidenkäyttölain 74§:ssä (AKL 74§).

Kaavamääräyksiä on muistutuksen johdosta täydennetty seuraavasti: "Laavujen ja tulistelupaikkojen tulee sijaita vähintään 8 m etäisyydellä naapurikiinteistöistä."

Rovaniemellä 13.5.2026

Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122