

SIMON KUNTA

PAANUNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA



LUONNOS 1.6.2023

NÄHTÄVILLÄ X.X.-X.X.2023

EHDOTUS X.X.202..

NÄHTÄVILLÄ X.X.-X.X.202..

KUNNANHALLITUKSEN ESITYS X.X.202.. §

KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT X.X.202.. §

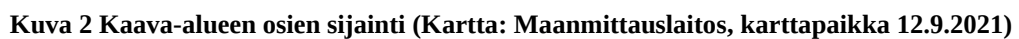
LAINVOIMAINEN ... 202..



KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	11
3.1.3 Rakennettu ympäristö	15
3.1.4 Muinaismuistot	21
3.1.5 Maanomistus	23
3.2. Suunnittelutilanne	23
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	36
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	36
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	36
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	37
4.3.1. Osalliset	37
4.3.2. Vireilletulo	37
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	37
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	38
4.4. Asemakaavan tavoitteet	38
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	38
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	39
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	39
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	39
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet	39
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	41
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	41
Vaikutukset talouteen	42
Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	42
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	43
Vaikutukset kulttuuriin	44
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	44
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	44
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	44
5.1. Kaavan rakenne	44
5.1.1. Mitoitus	44
5.1.2. Palvelut	46
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	46
5.3. Aluevaraukset	46
5.3.1. Korttelialueet	46
5.3.2. Muut alueet	46
5.4. Kaavan vaikutukset	47
5.5. Ympäristön häiriötekijät	47
5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset	47
5.7. Nimistö	47
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	48
6.3. Toteutuksen seuranta	48
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	51



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

PAANUNIEMI 751-402-75-0

PAANUNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA POHJANLAHDEN RANNALLA.

KAAVAN TARKOITUKSENA ON LAATIA TAVANOMAINEN, VÄLJÄ, OMARANTAINEN RANTA-ASEMAKAAVA, JOKA ON PITKÄLLE OLEMASSA OLEVAN TILANTEEN TOTEAVA JA YLEISKAADOITUKSEN MUKAINEN.

KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN
KIMMOKAAVA
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

KAAVAN VIREILLETULO:

- SIMON KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 20.12.2021 § 437
- VIREILLETULOILMOITUKSEN KUULUTUS 12.1.2022
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ EM. PÄIVÄSTÄ ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO (=KAAVALUONNOS) NÄHTÄVILLÄ MRA 30 § MUKAAN X.X.-X.X.2023
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS X.X.202.. § X EHDOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLÄ
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ X.X.-X.X.202..
- SIMON KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT X.X.202.. § X

Valokuvat: Kimmo Mustonen 9.9.2021, Jaakko Laihola (drone-kuvat) 9.9.2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta. Kaavoittajaksi valittiin Kimmo Mustonen / KimmoKaava. Ranta-asemakaava on yhtä yksityisomistuksessa olevaa kiinteistöä. Suurin osa esitettävistä rakennuspaikoista on jo rakennettuja ja myös aluetta koskevissa yleiskaavoissa esitettyjä

Kaavan luonnostelu alkoi vuonna 2022 dronekuvauksen teon, pohjakartan valmistamisen ja maastokäyntien jälkeen.

Simon kunnanhallitus teki 20.12.2021 § 437 päätöksen hyväksyä kiinteistönomistajien kanssa tehty maankäyttösopimus, asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville ja kuuluttaa kaavan vireille tulosta. Vireille tulosta ilmoitettiin 12.1.2022 ja OAS oli nähtävillä 12.1.-11.2.2022

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) on nähtävillä ...2023. Simon ... päätti 202...§ Kaavaehdotus on nähtävillä ... 202 Kunnanhallitus esitti ... 202 ... § .. ja kunnanvaltuusto päätti ... 202 ... § ...

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaava on väljä ja omarantainen, tavanomaiseen lomarakentamisen tarkoitettu kaava. Merenranta on tällä kohtaa erittäin loivaa ja maankohoaminen on voimakasta. Osa rakennetuista lomamökeistä on merenpinnan korkeuden vaihtelujen mukaan erittäin vaihtelevalla etäisyydellä vedestä.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 73,2 ha. Alueeseen kuuluvan rantaviivan mittaaminen on erittäin tulkinnanvaraista. Alueella on suoritettu vesijätön lohkominen ja liittäminen kiinteistöihin (rekisteröity 1.12.1988). Rantaviiva on laskettu siinä muodostuneen yhteistä vesialuetta vastaan olevan rajan pituuden mukaan. Se on rannikolla n. 3155 m, Laitakarin Haikarassa n. 715 m ja Peurankallion saarella n. 470 m. Rantaviivan pituus em. tavalla laskettuna on yhteensä n. 4340 m. Todellinen, maastossa näkyvä rantaviivan pituus on tätä huomattavasti pitempi, kuten kaikista kartoista käy ilmi. Em. määrä vastaa hyvin ns. muunnettua rantaviivaa ollen tosin mantereeseen osalta huomattavasti lyhyempi. Alue sijaitsee Simon kuntataajamasta noin 17 km länteen Pohjanlahden ranta-alueella. Kemin keskusta on lähempänä eli n. 10 km päässä

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat ja vuokralaiset vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Rantakairan Sähkö Oy vastaa 20 kV sähköverkostosta. Alueella ei ole yleisiä vesi- ja viemäriverkostoja, joten vesihuolto hoidetaan rakennuspaikka- tai korttelikohtaisesti.



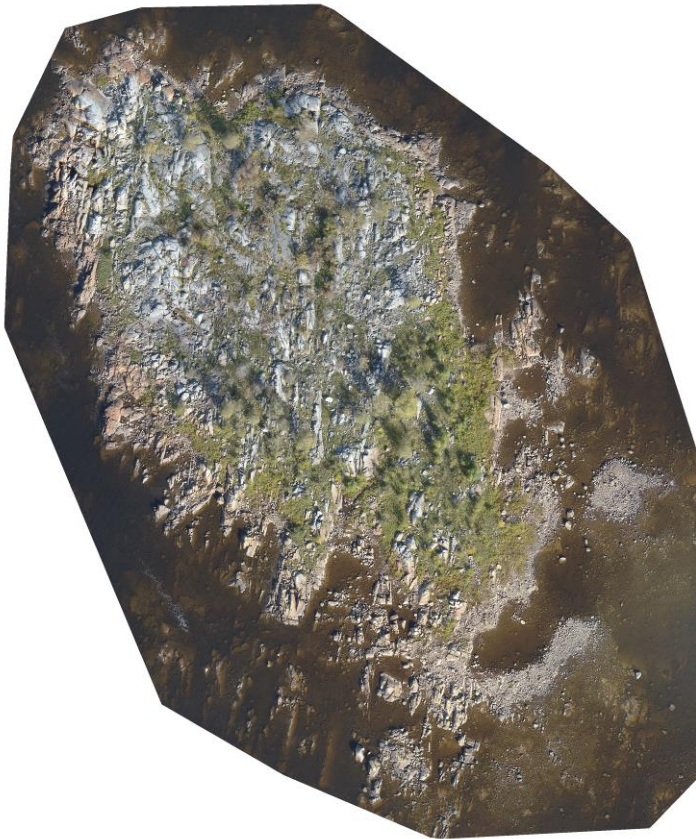
Kuva 3 Dronella otettu mittatarkka ortokuva, manneralueen länsiosa (Kuva: Jaakko Laihola 9.9.2021)



Kuva 4 Ortokuva manneralueen itäosasta (Kuva: Jaakko Laihola 9.9.2021)



Kuva 5 Ortokuva Laitakarin Haikarasta (Kuva: Jaakko Laihola 9.9.2021)



Kuva 6 Ortokuva Peurankallion saaresta (Kuva: Jaakko Laihola 9.9.2021)

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

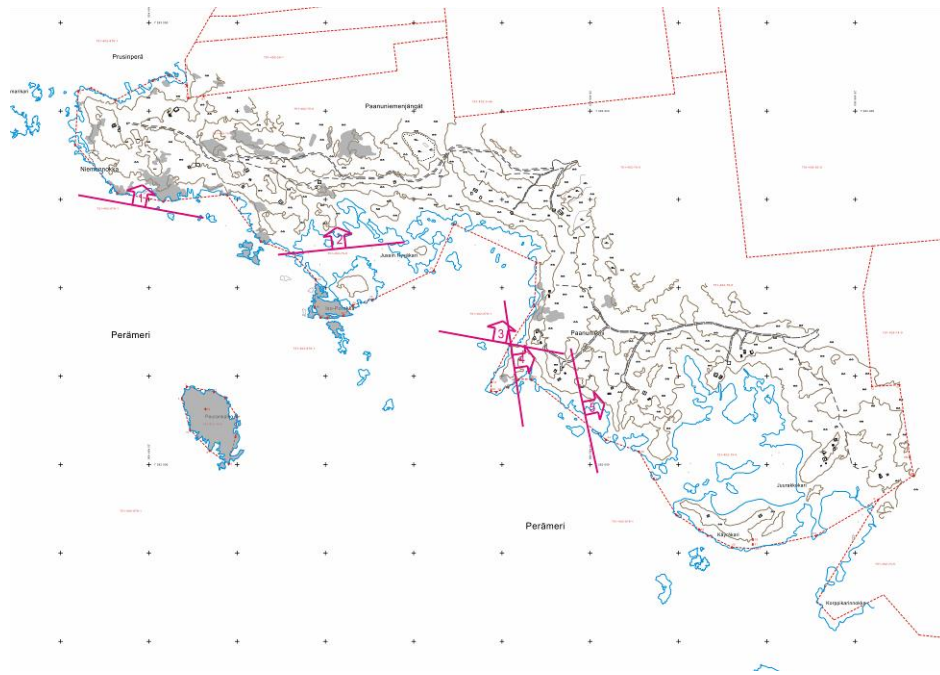
Kaava-alue on maaperältään ja maastoltaan hyvin lomarakentamiseen soveltuvaa aluetta. Suurin hankaluus on merenrannan mataluus ja merenpinnan korkeuden voimakkaat vaihtelut, jotka vaikeuttavat huomattavasti veneilyä ja väylien kunnossa pitoa.

Alueen yleissijainti sopii hyvin lomakäyttöön. Simon, Kemin sekä Tornio-Haaparannan monipuoliset palvelut ovat lähellä. Alueelta on hyvä ulkoinen kulkuyhteys valtatielle 4 ja siitä em. taajamiin. Alueen sisäistä tieverkkoa on parannettava ja rakennettava lisää kaavoituksen jälkeen. Laitakarin Haikaran rakennuspaikat ovat saarella, mikä aiheuttaa omat haasteensa.



Kuva 7 Kaava-alueen länsiosaa (Kuva: Kimmo Mustonen, 9.9.2021)

Alueen luonteesta saa hyvän yleiskuvan oheisista kuvista, jotka on otettu kuvakaappauksina työtä varten dronella tehdystä videokuvauksesta. Kartalla on esitetty kuvan alareuna ja nuolella kuvan suuntaus.



Kuva 8 Drone -kuvien ottopaikat ja suunnat



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3



Kuva 4



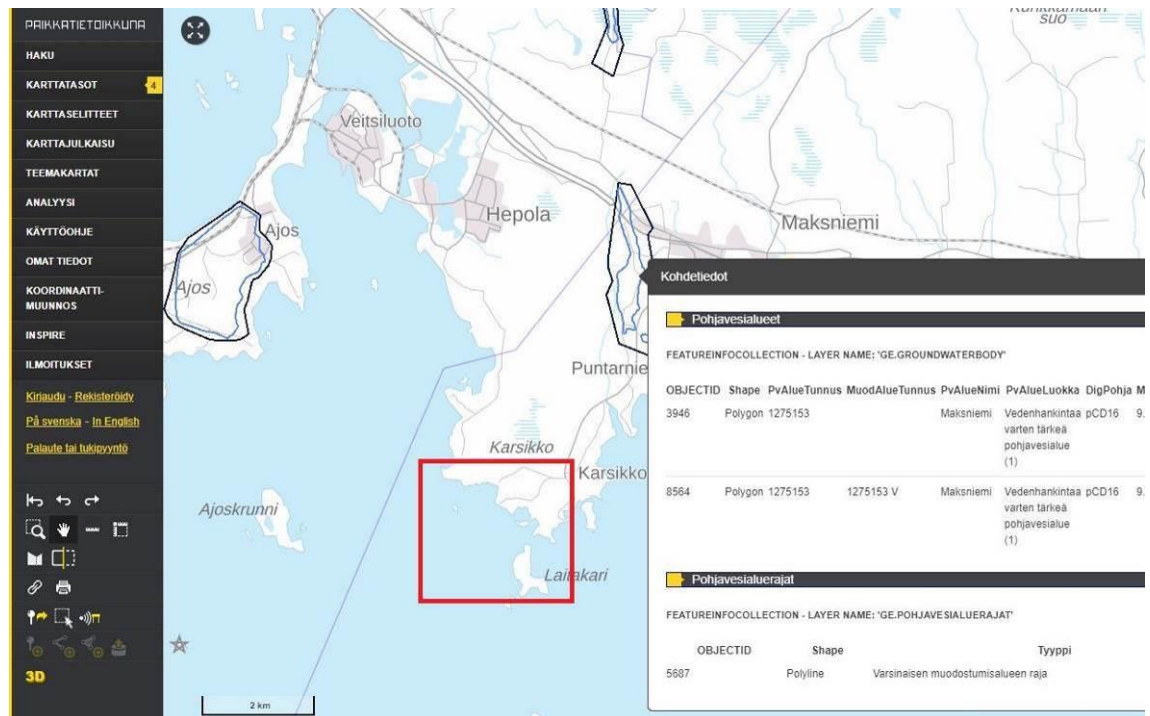
Kuva 5

Kuva 9 Kuvakaappaukset drone -videoista (Kuvaus: Jaakko Laihola 9.9.2021)

3.1.2 Luonnonympäristö

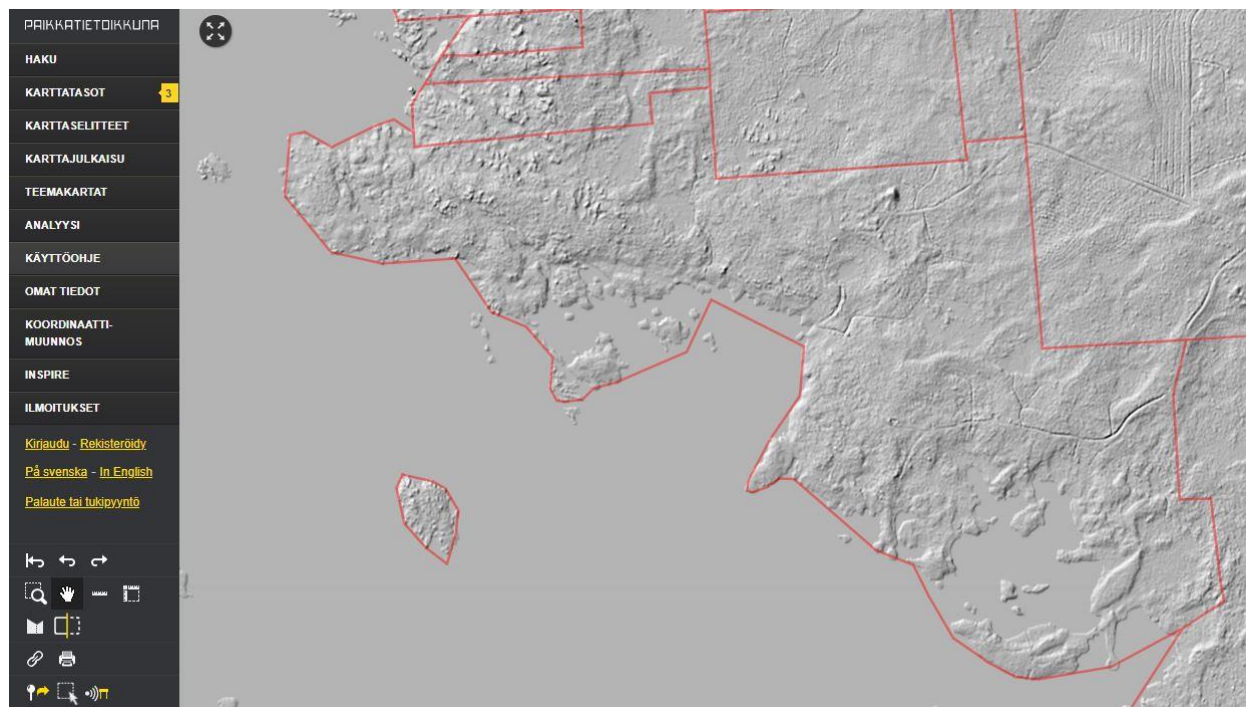
Metsäalueiden puuston lajit riippuvat alueen korkeudesta merenpintaan. Maankohoamisen seurauksena puulajien suhteet vaihtuvat. Alavat, viimeksi vedestä nousseet alueet ovat lehtipuuvaltaisia (koivu, leppä, paju jne), seuraavaksi korkeammat alueet ovat kuusikkoisia ja korkeimmat alueet mäntyvoittoisia. Kallion pinnan taso vaikuttaa puulajeihin merkittävästi. Alueella on myös soistuneita tai vedenvaaltamia painanteita. Luonnonympäristöä on tarkemmin selostettu alueen aiempien kaavoitusten luontoselvitysten yhdistelmässä.

Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue, Maksniemi, sijaitsee n. 3 km koilliseen alueesta.

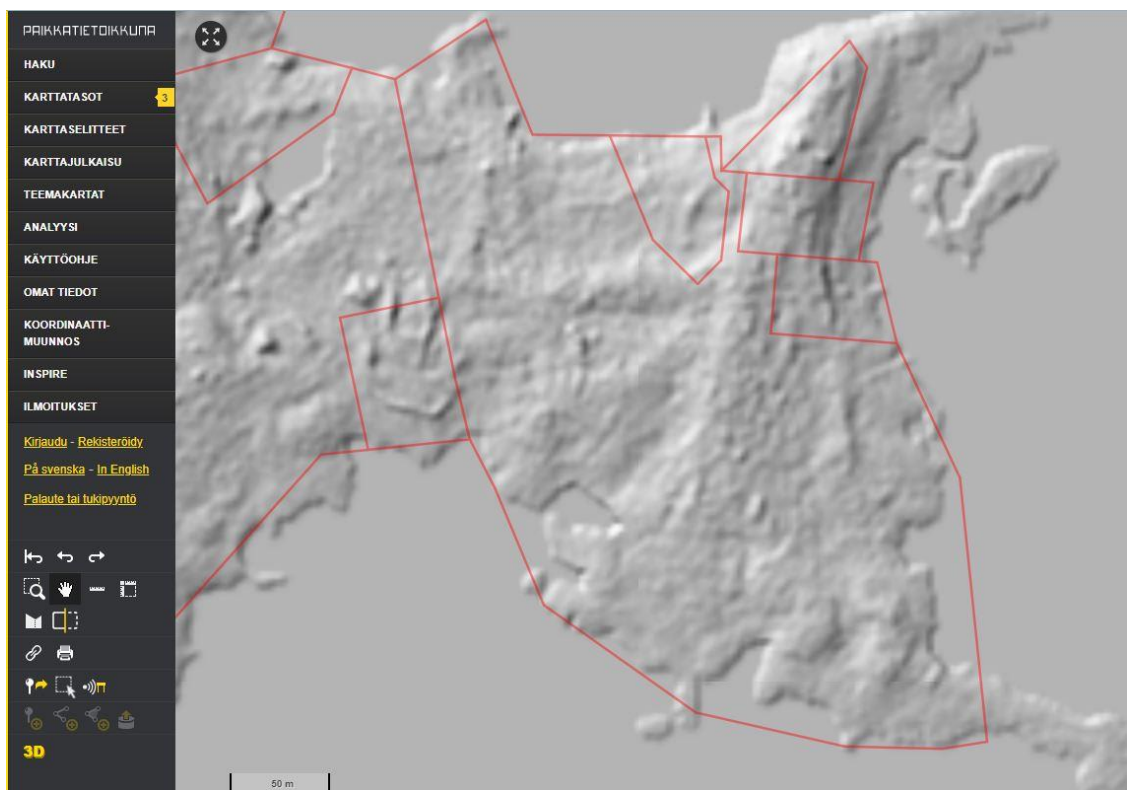


Kuva 10 Lähistön pohjavesialueet. Kaava-alue punaisen neliön sisällä (Kartta: Paikkatietoikkuna 29.4.2023)

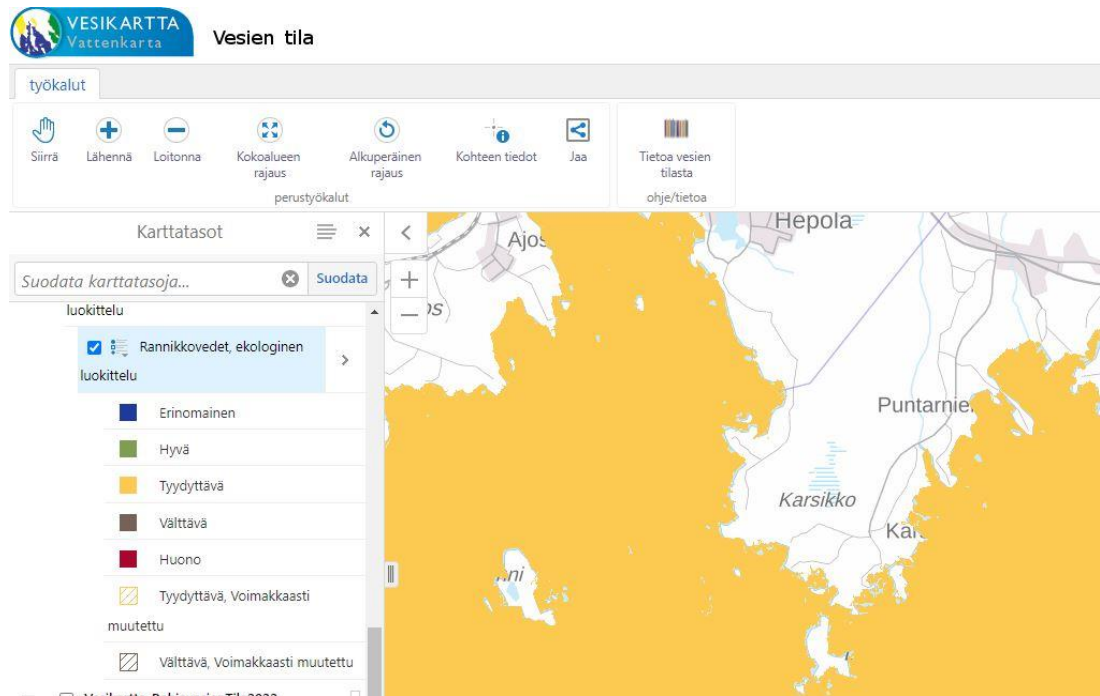
Suunnittelualueen korkeimmat kohdat ovat n. 5 m (N2000) merenpinnan yläpuolella. Ohessa on Paikkatietoikkunan rinnevarjostokuva alueelta. Eri suuntiin olevat alueet kuvautuvat hieman eri tavoilla. Alueen ja etenkin kallioiden vaihteleva luonne näkyy selvästi.



Kuva 11 Mantereen ja Peurankallion rinnevarjostekuva (Kartta: Paikkatietoikkuna 29.4.2023)



Kuva 12 Laitakarin Haikaran rinnevarjostekuva (Kartta: Paikkatietoikkuna 29.4.2023)



Kuva 13 Meriveden tila tällä kohtaa on tyydyttävä (Lähde: SYKE, Vesikartta 29.4.2023)

Alueen metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten tai muutoin erityisten luontotyyppien inventointi on tehty koostamalla aiempien, monipuoleisten ja riittävän tarkkojen yleiskaavojen inventointien tiedot yhtenäiseksi raportiksi. Raportti on selostuksen liitteenä.







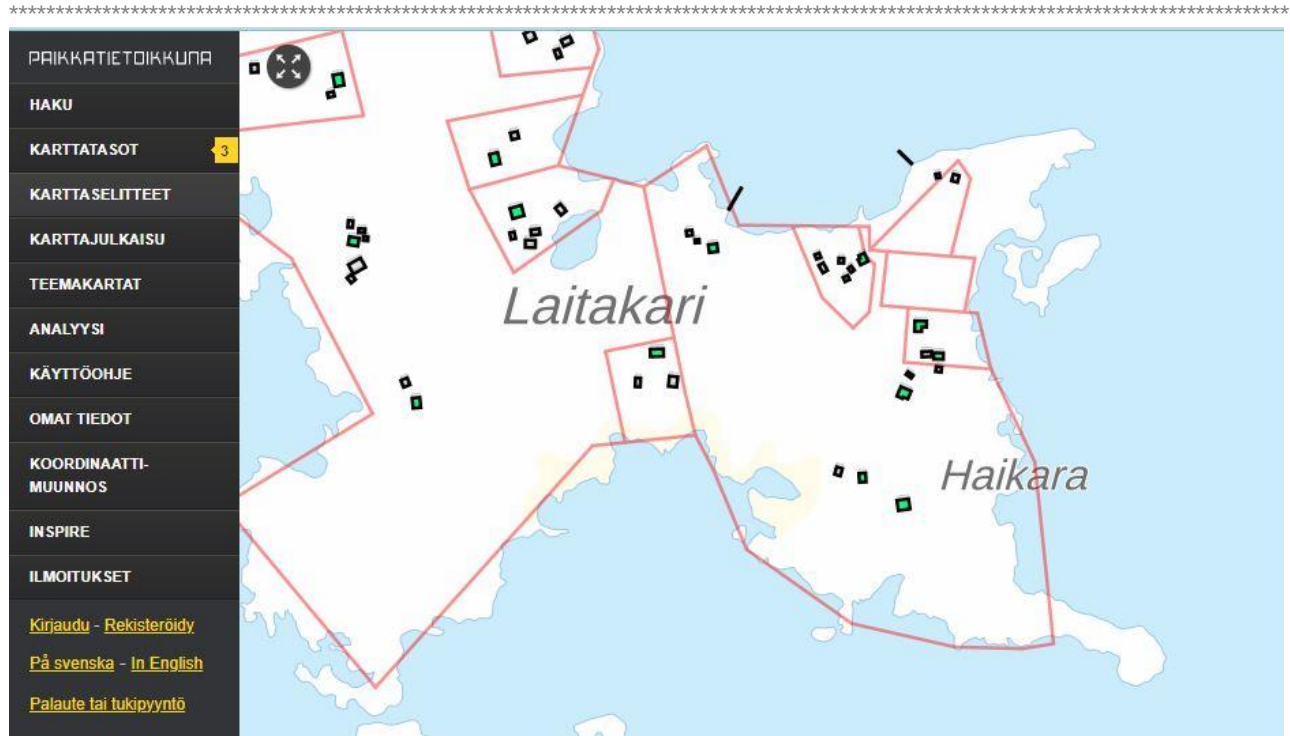
Kuva 14 Alueen kallioista, kivikkoista ja osittain hiekkaista rantaa. Kuvat lähtien länsiosasta kohti itäosaa (Kuvat: Kimmo Mustonen 9.9.2021)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ja sen lähellä on loma- ja talousrakennuksia varsin paljon. Oheisella kuvalla on kaikki rakennukset esitetty.



Kuva 15 Kaava-alueen rakennukset mantereella (Kartta: Paikkatietoikkuna 29.4.2023)



Kuva 16 Laitakarin Haikaran alueen rakennukset (Kartta: Paikkatietoikkuna 29.4.2023)











Kuva 17 Alueen loma- ja talousrakennuksia lähtien länsiosasta siirtyen kohti itää (Kuvat: Kimmo Mustonen 9.9.2021)



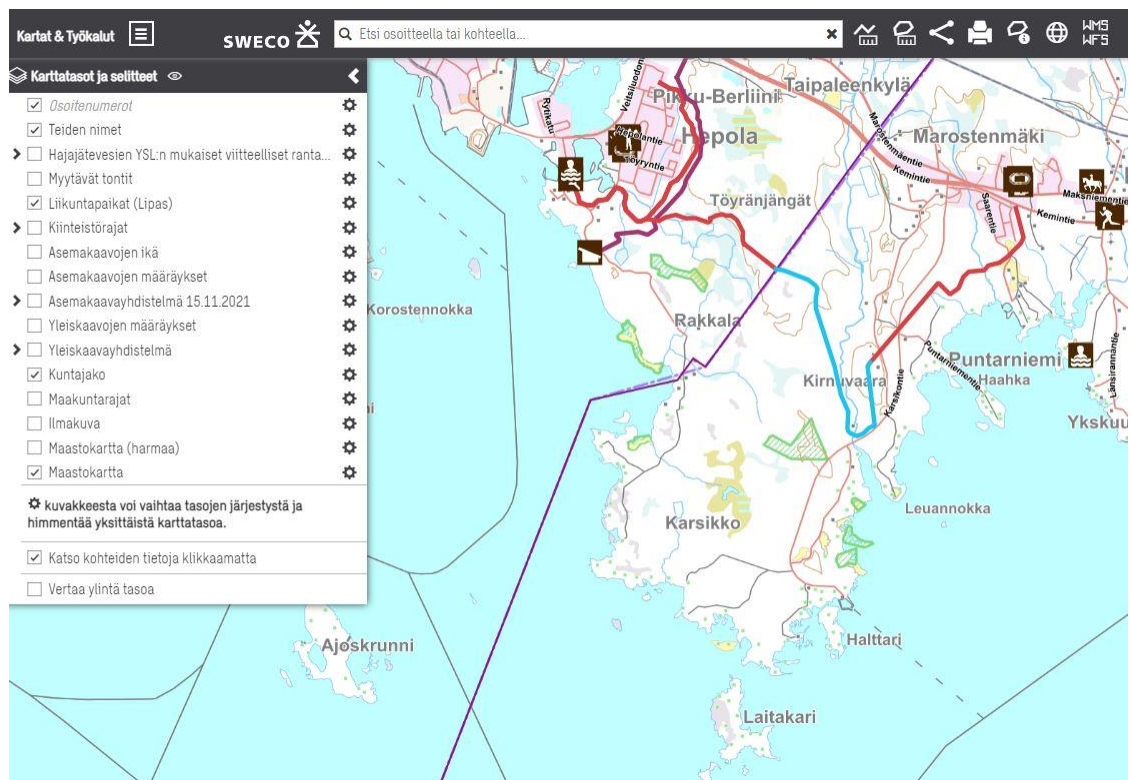
Kuva 18 Näkymä Kemiä kohti (Kuva: Kimmo Mustonen 9.9.2021)



Kuva 19 Lähistön tuulivoimaloita (Kuva: Kimmo Mustonen 9.9.2021)

Yleistä vesi- ja viemärijohtoja ei ole kaava-alueella. Lähin Simon Vesihuolto Oy:n toiminta-alueen kohta on Maksniemen Leuannokalla. Todennäköisesti toiminta-alue ei laajene kaava-alueelle, koska rakentaminen on niin vähäistä ja hajanaista ja maasto kallioista. Vesihuolto hoidetaan omilla kaivoilla tai tuomalla juomavesi muualta.

Yleisiä retkeily-, latu-, kelkka- yms. reittejä ei ole aivan alueen välittömässä läheisyydessä. Ohessa kartta lähimmistä liikunta- ja retkeilypalveluista.



Kuva 20 Lähimmät liikuntapaikat (Kartta: Simon kunnan nettisivut 29.4.2023)

3.1.4 Muinaismuistot

Tornionlaakson museo on kaavan vireilletulon yhteydessä antamassaan lausunnossa 10.2.2022 todennut, että suunnitellun kaavan alueella on tehty arkeologisia inventointeja liittyen Karsikkoniemen osayleiskaavaan (2009) ja Simon tuulivoimalat -hankkeeseen (2012). Alueelta ei tunneta muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lähin tunnettu muinais-

jäännös sijaitsee alueesta n. 2 km koilliseen, Huttisenrakka (1000010550). Mantereen osalta inventointien todetaan olevan riittäviä.

Laitakarin ja Peurankallion saaret eivät kuuluneet em. inventointeihin, joten museo edellytti saarilla tehtävää arkeologista maastotarkastusta. Tornionlaakson museon vs. arkeologi Annemari Tranberg on 20.7.2022 ollut maanomistajien kanssa tarkastuksella. Laitakarista kaavan alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä, sen sijaan muu kulttuuriperintökohde, joka laitetaan muinaisjäännösrekisteriin. Peurankallion saareen ei päässyt rantautumaan. Sähköpostissa 27.7.2022 todetaan saaren olevan tosi matala ja karikon keskellä, joten mitään kauhean vanhaa siellä ei joka tapauksessa ole.

Museon mielestä kaavaa voidaan rakentaa näillä tiedoin. Mikäli virkistysalueeksi suunniteltuun Peurankallion saareen aiotaan tulevaisuudessa jotain rakentaa, tulee tarkastus uudelleen ajankohtaiseksi.

Oheisilla kartoilla on esitetty aluetta lähimmät muinaisjäännösrekisterin mukaiset tiedossa olevat kohteet. Haikara (1000045349) on huomioitu kaavakartalla.



Kuva 21 Lähellä olevat muinaisjäännösrekisterin muinaisjäännökset. Kaava-alue sinisten alueiden sisällä (Kartta: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna, kyppi.fi 30.4.2023)

Simo
muu kulttuuriperintökohde
Haikara
1000045349



Tyyppi: kivirakenteet latomukset
Ajoitus: historiallinen
Paikkatieto-
selite: GPS-mittaus

[◀ takaisin](#)

Koordinaatit
ETRS-TM35FIN P: 7279782 I: 394056
YKJ P: 7282828 I: 3394185
ETRS89/WGS84 Lat: 65,62259192° Lon: 24,69927701°
ETRS89/WGS84 Lat: 65° 37,3555' Lon: 24° 41,9566'
ETRS89/WGS84 Lat: 65° 37' 21,3309" Lon: 24° 41' 57,3972"

Kuvaus
Haikaran korkeimmalla kohdalla on kolme kivilatomusta, jotka ovat luultavasti tukikiveyksiä.

Kuva 22 Kaava-alueella olevan muun kulttuuriympäristön kohteen tiedot (Kartta: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna, kyppi.fi 30.4.2023)

3.1.5 Maanomistus

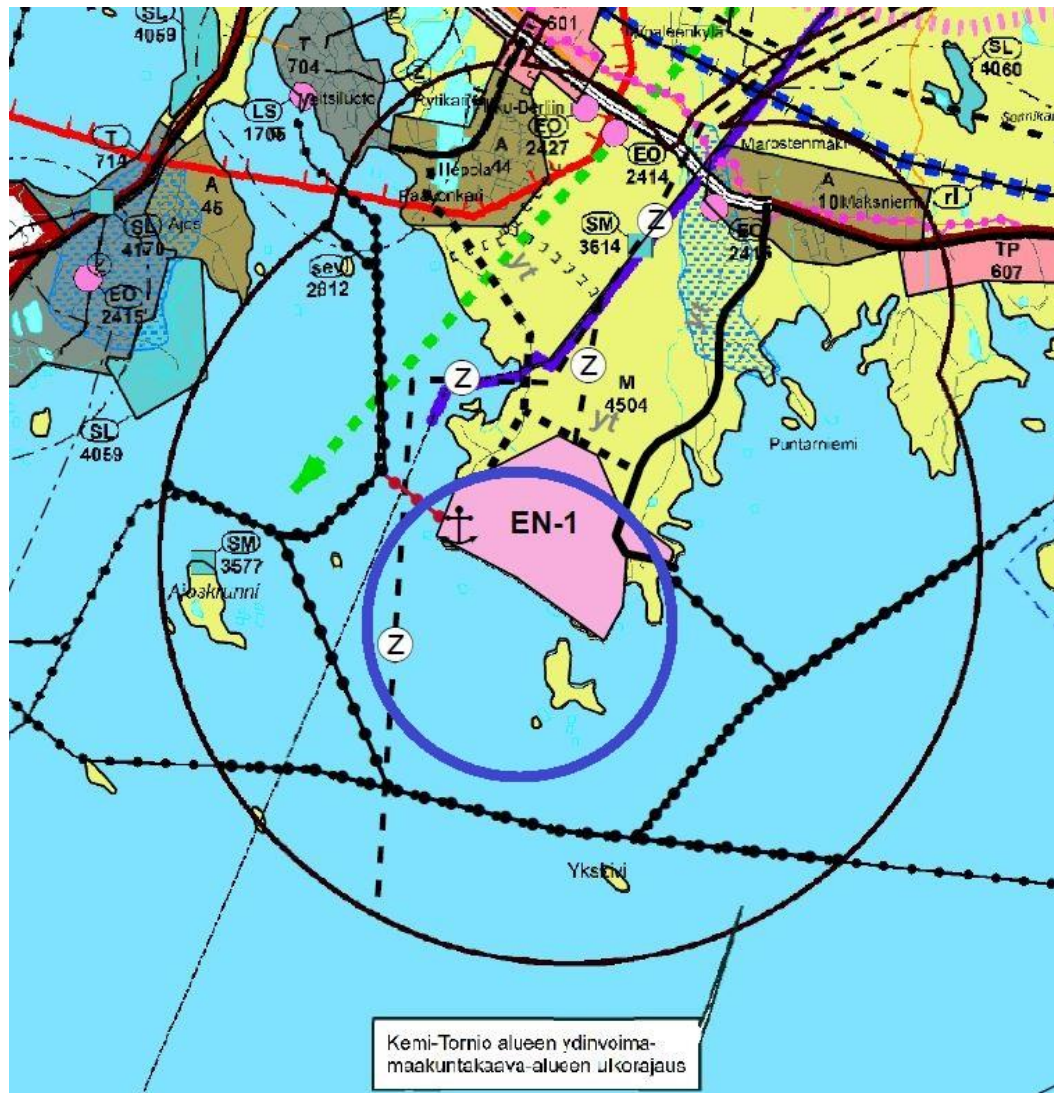
Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisten omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Länsi-Lapin maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 2015. Kemi-Tornio alueen ydinvoimamaakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 2011 sekä sen osittainen kumoaminen 9.6.2016. Voimassa olevassa maakuntakaavassa kohdealue mantereen osalta on osoitettu energiahuollon alueeksi (EN-1), joka on varattu energiatuotantoa palvelevia

laitoksia, rakennuksia tai rakenteita varten. Laitakari on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Ohessa on ote maakuntakaavojen yhdistelmästä sekä aluetta lähistyneen koskevista merkinnöistä ja määräyksistä.



KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITELUMÄÄRÄYKSET:

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.

Maakuntakaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suur-yksikön alaraja on 2 000 k-m².

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA) ja keskuskylien (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriperinnöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten maankohoamisrannikolla, jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti arvoille paikoille, kuten kapeisiin niemiin, kärkeihin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa osoitettu rakentamiseen sopiviksi.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, linnustoon ja muuhun eläimistöön, luontoon ja kulttuuriperintöön sekä lievennettävä haitallisia vaikutuksia.

Tuulivoimaloita ja muita korkeita rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset.

Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset ilmaläpivontatutkintaan ja puolustusvoimien radioyhteyksiin sekä pyydettyä Puolustusvoimien lausunto asiasta.

EN-1 Energiahuollon alue, jolle voidaan sijoittaa ydinvoimalaitos.

Merkinnällä osoitetaan ydinvoimalaitoksen ja sen tukitoimintojen alueet. Alue on varattu energiantuotantoa palvelevia laitoksia, rakennuksia tai rakenteita sekä energiantuotannon tutkimiseen ja kehittämiseen tarvittavia rakennuksia ja rakenteita varten. Lisäksi alueelle saa sijoittaa ydinvoimalan tukitoimintoja, kuten tilapäistä asumista ja vesien käsittelyyn liittyviä laitoksia ja rakenteita.

Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus

Suunnittelumääräykset:

Alue on tarkoitettu toteutettavaksi asemakaavaan perustuen. Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisiin ratkaisuihin ja riittäviin suoja-aluein. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon rantavyöhykkeen luonnonarvot ja luonnonsuojelulain 42 §:n 2 momentin mukaisesti alueella olevat luontodirektiivin liitteen IV(b) lajit, joihin ei saa kohdistaa momentissa mainittua toimenpidettä ilman luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaista menettelyä.

Alueen suunnittelussa tulee säteilyturvakeskukseksi varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suositus: Ennen alueella tapahtuvaa rakennus-, ruoppaus- tai muuta merenpohjaa muuttavaa työtä tulee olla yhteydessä Museovirastoon vedenalaisinventointitarpeen arvioimiseksi.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttö-tarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

yt Yhdystie

Laivaväylä

Voimajohto

Voimajohto, uusi

Malmintensintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontais-elinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Luonnonsuojelualueiden (SL) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydetty lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

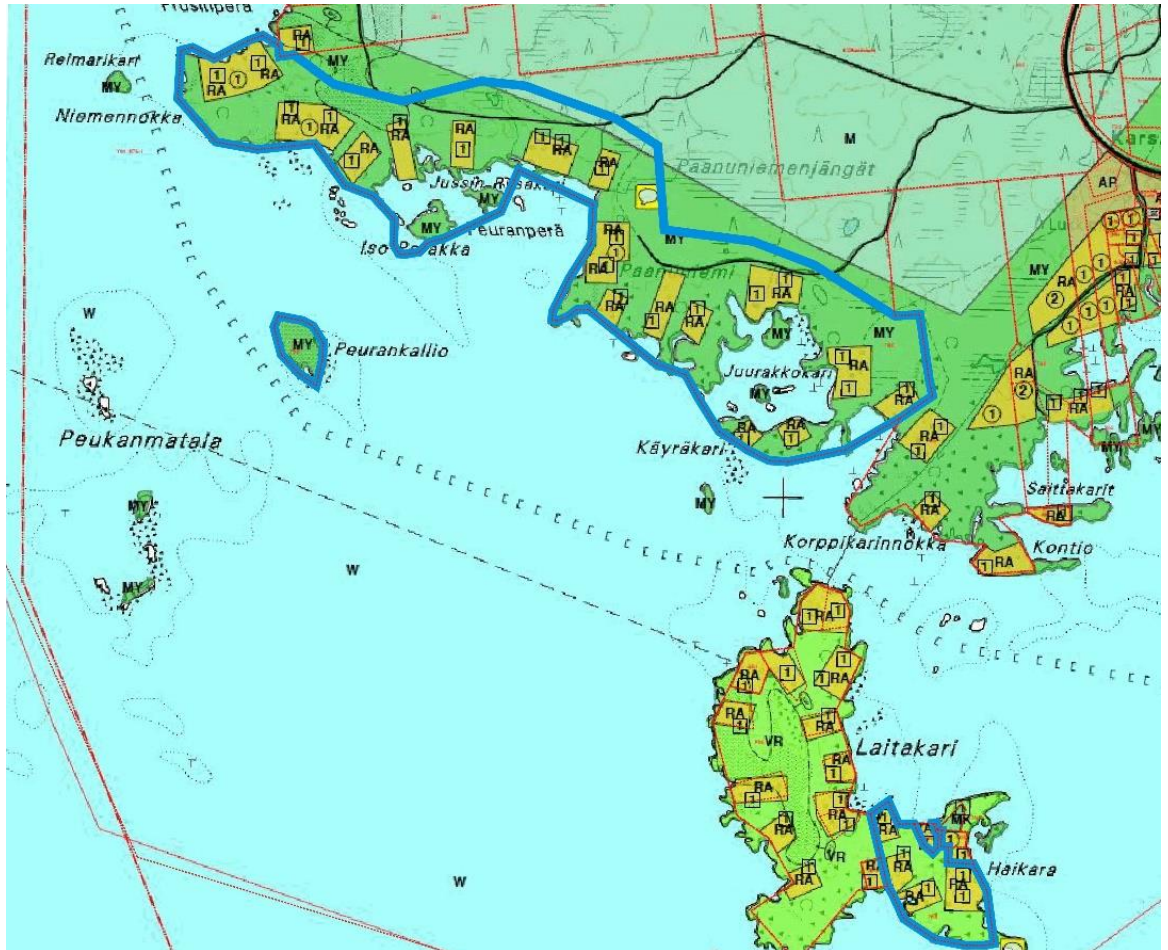
Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjään-nös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännoksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännoksia.

Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisien kanssa.

RAKENTAMISRAJOITUS:

Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostojen tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, LS, EN, E.J, SL, SM, SR, SR1, rs, mo, vt, kt, st, yt, voimajohto). Rajoitus laajennetaan koskemaan puolustusvoimien kohteita (EP), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv), melualueita sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjaviesialueita. Rajoitus ei koske tuulivoimaloiden (tv) ja tuulivoimatuotannon suunnitteluun soveltuvia (tv1) alueita.

Simon kunnanvaltuusto hyväksyi 7.5.2007 § 13 Seitap Oy:n laatiman Karsikkoniemen yleiskaavan. Kaava ei ole voimassa, koska sitä ei aikanaan kuulutettu voimaan tulevaksi. Siinä on kuitenkin tutkittu kiinteistöjen rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti ja kaava on kunnan ylimmän päättävän elimen hyväksymä, joten ote siitä merkintöineen ja määräyksineen on ohessa. Kaava-alueen mantereen osalle on merkitty 25 rakennuspaikkaa, joista 22 on ollut rakennettuja kaavan teon aikana. Haikaran saareen on merkitty 5 rakennuspaikkaa, jotka kaikki ovat rakennettuja. Ranta-asemakaavaluonnoksessa on mantereella 24 rakennuspaikkaa ja Haikarassa 5 paikkaa, joten kokonaismäärä on 1 kpl pienempi.



YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) koskevat määräykset:
 - 1.1 Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia asuin- tai loma-asuinrakennuksia ja tarpeellisia talousrakennuksia.
 - 1.2 Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m², jos uudisrakennusta ei liitetä yleiseen viemäriin, muuten vähintään 2500 m².
 - 1.3 Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, asuinrakennuksen kuitenkin enintään 250 k-m², jos rakennuspaikalle rakennetaan asuinrakennus, tai enintään 120 k-m², jos rakennuspaikalle rakennetaan loma-asuinrakennus. Lomasuinrakennuksen tulee sopeutua muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäröivään asuinrakennuskantaan.
 - 1.4 AP-1 alueelle on laadittava asemakaava.
Aluetta ei saa viiden vuoden aikana tämän yleiskaavan voimaantulosta, käyttää muuhun rakennustoimintaan, kuin maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisten rakennusten rakentamiseen, jos alueelle ei ole hyväksytty asemakaavaa. (MRL 43.3 §:n mukainen määräaikainen rakentamisrajoitus).
2. Loma-asuntoalueita (RA) koskevat määräykset:
 - 2.1 Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m², jos uudisrakennusta ei liitetä yleiseen viemäriin, muuten vähintään 2500 m².
 - 2.2 Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen.
 - 2.3 Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m².
3. Lähipalvelujen alueita, jolle on laadittava asemakaava (PL-1) koskevat määräykset:
 - 3.1 Aluetta ei saa viiden vuoden aikana tämän yleiskaavan voimaantulosta, käyttää muuhun rakennustoimintaan, kuin maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisten rakennusten rakentamiseen, jos alueelle ei ole hyväksytty asemakaavaa. (MRL 43.3 §:n mukainen määräaikainen rakentamisrajoitus).
4. Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja (MY) ja lähivirkistysaluetta (VL) koskevat määräykset:
 - 4.1 MY-alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisia talousrakennuksia ja VL alueelle vain lähivirkistyskäytön vuoksi tarpeellisia rakennuksia.
Muu rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville AP tai RA alueille. (Maankäyttö- ja rak.L 43 §:n 2. mom. mukainen rakentamisrajoitus)
 - 4.2 Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43 §:n mukainen toimenpiderajoitus).
Toimenpiderajoitus ei koske metsälain mukaisia metsänhoitotoimenpiteitä.
 - 4.3 Metsätaloustoimenpiteitä suunniteltaessa ja tehtäessä alueen ympäristöarvot on otettava huomioon.
5. Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) koskevat määräykset:
 - 5.1 Alle 100 m etäisyydelle yleisestä tiestä alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisia rakennuksia. (MRL 43 §:n mukainen rakentamisrajoitus).
6. Koko yleiskaava-aluetta koskevat määräykset:
 - 6.1 Rakennukset on rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan sopeutettava luonnon- ja kulttuurimaisemaan.
 - 6.2 Rakennukset ja rakennuspaikkaa palvelevat rakennelmat, laitteet on sijoitettava yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle.
 - 6.3 Rantaviivaa ei saa muuttaa, rantaa ei saa pengertää eikä rakennuspaikan maanpintaa saa muuttaa yli 1 m luonnonmukaisesta maanpinnasta.
 - 6.4 Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 m päähän rantaviivasta.
 - 6.5 Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.
Muilla alueilla jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen 542/2003 mukaisesti.
 - 6.6 Tätä yleiskaavaa saa kaavan RA-alueilla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 § ja 137 §)



Loma-asuntoalue.

①

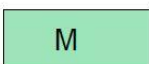
Numero osoittaa tilakohtaisesti, kuinka monta uutta rakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa.

①

Numero osoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa alueella on.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

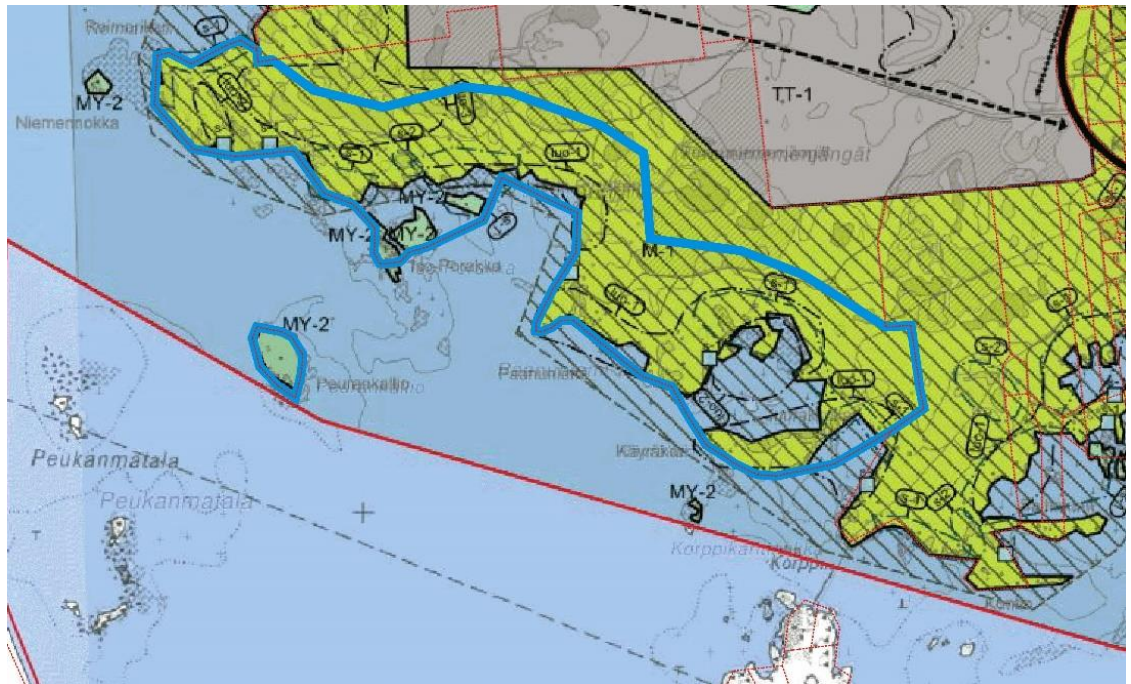


Moottorikelkkareitti.



Yhdistie.

Kuva 24 Ote valtuuston hyväksymästä Karsikkoniemen yleiskaavasta ja sen merkinnöistä ja määräyksistä. Ranta-asemakaava-alue rajattu sinisellä viivalla



YLEISMÄÄRÄYKSET

Ennen alueella tapahtuvaa rakennus-, ruoppaus- tai muuta merenpohjaa muuttavaa työtä tulee olla yhteydessä Museovirastoon vedenalaisinventointitarpeen arvioimiseksi.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava rantavyöhykkeen luonnonarvojen ja alueella olevien luontodirektiivin liitteen IV(b) lajien säilyminen luonnonsuojelulain 42.2 §:n mukaisesti.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyminen luonnonsuojelulain 49.1 §:n mukaisesti.

M-1-alueen, sataman ja laivaväylän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa ei saa heikentää luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltujen merenrantaniittyjen luonnontilaa.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Alueen rakentamisessa on otettava huomioon merivesitulvariskit. Alin sallittu rakentamiskorkeus kastumiselta altille rakenteille on +2,60 metriä (N2000), minkä lisäksi tulee ottaa huomioon paikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Aaltoiluvaran huomioiminen tulee harkita tapauskohtaisesti. Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy merivesitulva, joka aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä.

Tuulivoimaloiden (yksittäisen voimalan kokonaiskorkeus yli 50 metriä maanpinnasta) toteuttamiseen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto.

Kaikille lomarakennuspaikoille tulee olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue sisältää maa- ja metsätalousvaltaisia alueita sekä loma-asuntoalueita. Ohjeellisella ranta-alueella ra-1 maankäyttö ja rakentaminen tulee ratkaista suoraan rakentamista ohjaavalla oikeusvaikutteisella yleiskaavalla tai asemakaavalla. Olemassa olevia rakennuksia saa kuitenkin korjata ja vähäisesti laajentaa sekä olemassa oleviin pihapiireihin rakentaa talousrakennuksia rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Tuhoutuneen rakennuksen tilalle saa rakentaa uuden, vastaavan kokoisen rakennuksen. Rakentamisrajoitus on voimassa MRL 43.2 §:n mukaisin oikeusvaikutuksin. Osa-alueen ra-1 ulkopuolella sallitaan vain maa- ja metsätalouden harjoittamista palveleva rakentaminen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

MY-2

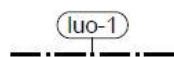
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alueella ei saa tehdä maankaivu-, rakentamis- tai muita toimenpiteitä, jotka muuttavat arvokasta lintujen pesimisympäristöä. Rakentamis- ja toimenpiderajoitus on voimassa MRL 43.2 §:n mukaisin oikeusvaikutuksin.

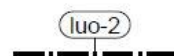
TT-1

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVIEN TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE.

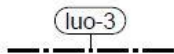
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuus- ja energiantuotantotoimintoja. Alueelle voidaan rakentaa voimajohtoja sekä niihin liittyviä laitoksia ja laitteita. Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee teknisin ratkaisuin ja riittävin suoja-aluein ehkäistä toiminnan aiheuttama ympäristön pilaantuminen.



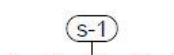
LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Alueen osa, jolla sijaitsee LSL 29 §:n mukainen luontotyyppi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyminen.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Alueen osa, jolla sijaitsee maankohoamisrannikon primäärisukessiovaiheen aapa-sarjaan kuuluva suoalue. Suon luonnontilan, kasvillisuuden ja vesitasapainon muuttaminen on kielletty.



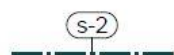
LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen kohde. Kohteen luonnontilaa ei saa muuttaa.



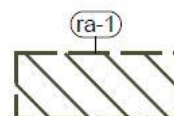
SUOJELTAVA ALUEEN OSA
Alueen osa, jolla sijaitsee luontodirektiivin liitteessä IV (b) tarkoitetun kasvilajin esiintymisalue. Lajien heikentäminen ja hävittäminen on LSL 42 §:n nojalla kielletty.



SUOJELTAVA LUONTOKOHDE.
Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteessä IV (b) tarkoitetun kasvilajin esiintymisalue. Lajien heikentäminen ja hävittäminen on LSL 42 §:n nojalla kielletty.



SUOJELTAVA ALUEEN ALUE.
Alueen osa, jolla sijaitsee vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen kohde. Kohteen luonnontilaa ei saa muuttaa.



OHJEELLINEN RANTA-ALUE.
Ohjeellinen alueen osa, jonka maankäyttö tulee ratkaista suoraan rakentamista ohjaavalla yleiskaavalla tai asemakaavalla.

Kuva 25 Ote lainvoimaisesta Karsikkoniemen osayleiskaavasta ja sen merkinnöistä ja määräyksistä. Osa suunnitellusta ranta-asemakaavan alueesta rajattu sinisellä viivalla. Haikaran saari ei kuulunut tähän osayleiskaavaan

Laitakarin alue ei kuulu Karsikkoniemen osayleiskaavan alueeseen. Sen alueella on voimassa Simon kunnanvaltuuston 26.3.1997 § 48 hyväksymä **Simon kunnan merenrannikon yleiskaava**. Ohessa on ote kaavasta Laitakarin osalta.



Kuva 26 Ote Simon kunnan merenrannikon yleiskaavasta



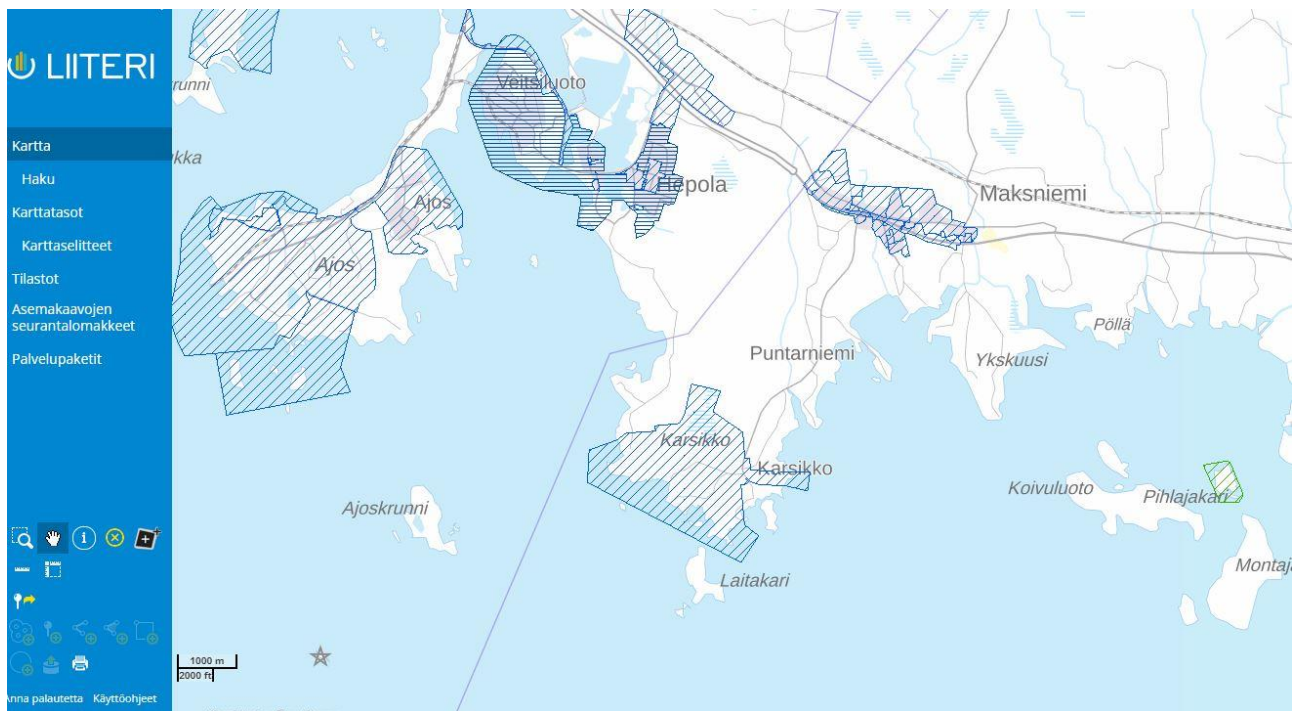






Kuva 27 Haikaran rakennuksia ja ympäristöä (Kuvat: Kimmo Mustonen 9.9.2021)

Lähistöllä ei ole laajempia **ranta-asetakaavoja**. Kunnan laatimia **asetakaavoja** on mm. Maksniemessä ja etenkin Kemin kaupungin puolella. Karsikkoniemeen laadittu **Simon Karsikkoniemen ydinvoima-asetakaava** on hyväksytty 20.9.2010. Sitä ei kuitenkaan ole kuulutettu voimaan tulevaksi, joten se ei ole lainvoimainen. Asetakaavatilanne on osoitettu oheisilla kartoilla.



Kuva 28 Lähimmät asemakaavat vinoviitoituksella, sininen väri varsinaiset asemakaavat, vihreä väri ranta-asemakaavat. Karsikkoniemen ydinvoima-asemakaava ei ole voimassa oleva kaava (Lähde: SYKE: Liiteri - tietopalvelu 30.4.2023)

Simon kunnanvaltuusto on 13.3.2023 § 12 on hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka on tullut voimaan 24.4.2023. Sen kohdissa 5.1. ja 5.2. on esitetty rakentamisen määrää, etäisyyttä rannasta, rakentamiskorkeutta tms. koskevia määräyksiä ranta-alueella. Alla otteet rakennusjärjestyksestä:

5.1. Rakentamisen määrä

Kaavassa on määritetty rakennusoikeudet. Jos halutaan ylittää kaavassa määritetty rakennusoikeus, tulee siihen hakea poikkeuslupa.

Merenrannassa uuden rakennuksen vähimmäisetäisyys vesistöstä vaihtelee käyttötarkoituksen perusteella. Asuinrakennuksen ja loma-asunnon sekä yli 20 m² saunarakennuksen etäisyys vähintään 25 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja huomioiden että Simon rannikkoalueella alin rakentamiskorkeus on N₂₀₀₀ +2,6 metriä. Myös saunarakennuksen tai muiden rakennelmien, joiden pohjapinta-ala on enintään 20 m², etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 25 metriä ja huomioiden että Simon rannikkoalueella alin rakentamiskorkeus on N₂₀₀₀ +2,6 metriä.

Merenrannassa kaava-alueen ulkopuolella saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m², etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 25 metriä ja huomioiden että Simon rannikkoalueella alin rakentamiskorkeus on N₂₀₀₀ +2,6 metriä.

Joen, järven tai pienvesistön ranta-alueella asuinrakennuksen, lomarakennuksen sekä saunarakennuksen sijainnissa tulee huomioida kohdassa 5.2. määritetyt asiat.

Joen, järven tai pienvesistön ranta-alueella kaava-alueen ulkopuolella saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m², sijainnissa tulee huomioida kohdassa 5.2. määritetyt asiat.

Sauna ja pesutila pitää olla yli puolet saunarakennuksen pinta-alasta.

5.2. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen.

Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Simon rannikkoalueella alin rakentamiskorkeus on $N_{2000} + 2,6$ metriä.

Maanpinta rakennuspaikalla tulee sisävesistöjen ranta-alueilla olla vähintään 1/100a tulvan tasolla ja alimmat kastuvat rakenteet 0,5 metriä 1/100a tulvakorkeuden yläpuolella. Jos alueelta on havaittu tulva tai kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy tulva, jonka vedenkorkeus on suurempi kuin 1/100a tulvakorkeus (esim. jääpatotulva), tulee alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämisessä käyttää havaitun tulvan korkeutta.

Mikäli 1/100a tulvakorkeutta ei ole saatavilla, arvioidaan alin rakentamiskorkeus tapauskohtaisesti. Alin rakentamiskorkeus voi tällöin perustua esimerkiksi keskivedenkorkeuteen tai havaittuun tulvakorkeuteen. Alimman rakentamiskorkeuden tasoon vaikuttaa lisäksi mm. rakennuspaikan lähistöllä olevan vesistön ja sen valuma-alueen ominaispiirteet. Tietoja alimmista rakentamiskorkeuksista voi pyytää Lapin ELY-keskuksesta.

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakarttana käytetään kaavan laadintaa varten tehtyä pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000. Kartan on hyväksynyt Simon ja välisen sopimuksen perusteella ... 2023.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kaavoitusta rantarakentamisen ohjaamiseksi. Karsikkoniemen osayleiskaavassa on myös edellytetty ranta-asemakaavan laatimista. Ranta-asemakaavoitus on tarkoitettu pääasiassa loma-asumisen ohjaamiseksi ranta-alueilla.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle yksityisten maanomistajien tarjouspyynnöllä. Kaavoittajaksi on valittu Kimmo Mustonen / Kimmo-Kaava T:mi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 18.10.2021 ja sitä pidetään ajan tasalla työn aikana. Simon kunnanhallitus päätti 20.12.2021 § 437 hyväksyä maankäyttösopimuksen, kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville 12.1.-11.2.2022. Tässä vaiheessa saatiin seuraavaa palautetta:

- Museovirasto 12.1.2022 toteaa, että Tornionlaakson museo on nimetty 1.1.2020 voimaan tulleen museolain mukaiseksi alueelliseksi vastuumuseoksi ja vastaa toimialueensa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijatehtävistä
- Tornionlaakson museo on 10.2.2022 todennut, että lähin tiedossa oleva rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävä kohde ja alue, *Karsikon entinen* kalastajakylä, sijaitsee ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella. Museo edellyttää, että asemakaavoituksen ja muun yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä tulee selvittää tarve alueen rakennettua ympäristöä koskeviin tarkempiin tutkimuksiin ja määräyksiin. Tällainen tarkempi selvitys on tehtävä olemassa olevasta rakennuskannasta, sen iästä ja luonteesta. Suunnittelun kaavan alueella on tehty arkeologisia inventointeja liittyen Karsikkoniemen osayleiskaavaan (2009) ja Simon tuulivoimalat -hankkeeseen (2012). Alueelta ei tunneta muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lähin tunnettu muinaisjäännös sijaitsee alueesta n. 2 km koilliseen, Huttisenrakka (1000010550). Mantereen osalta inventointien todetaan olevan riittäviä. Laitakarin

ja Peurankallion saaret eivät kuuluneet em. inventointeihin, joten museo edellyttää saarilla tehtävää arkeologista maastotarkastusta.

- Luonnonvarakeskus 11.2.2022 ilmoittaa, ettei ole lausuttavaa
- Fingrid / Maankäyttö ja ympäristö 11.2.2022 ilmoittaa, ettei alueella ole yhtiön voimajohtoja, joten ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat ja vuokralaiset
lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
- kunnanhallitus ja kunnan hallintokunnat
- yhdyskuntatekniikka
 - Fingrid Oyj, kirjaamo@fingrid.fi
 - Simon Vesihuolto Oy, ilkka.soukka@simo.fi
 - Rantakairan Sähkö Oy, Lanssitie 1, 95200 Simo
- viranomaiset
 - Lapin Ely-keskus, kirjaamo.lappi@ely-keskus.fi
 - Lapin liitto, info@lapinliitto.fi
 - Lapin aluehallintovirasto, kirjaamo.lappi@avi.fi
 - Tornionlaakson museo, tornionlaaksonmuseo@tornio.fi
 - Lapin pelastuslaitos, virka@lapinpelastuslaitos.fi
 - Luonnonvarakeskus Luke, kirjaamo@luke.fi
 - Kemin kaupunki, kirjaamo@kemi.fi
- simolaiset ja alueelliset seurat ja yhdistykset, mm.
 - Simon riistanhoitoyhdistys ry, simo@rhy.riista.fi
 - Maksniemen Erämiehet ry, Eeliksentie 6, 95200 Simo
 - Metsänhoitoyhdistys Lappi, veijo.ekonoja@mhy.fi
 - Paliskuntain yhdistys, kirjaamo@paliskunnat.fi
 - Isosydänmaan paliskunta, markus.haapaniemi@gmail.com
 - Kemi-Tornion lintuharrastajat Xenus ry, puheenjohtaja@xenus.fi
 - Maksniemen yhteisten vesialueiden osakaskunta, Siikatie 2, 95230 Maksniemi

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on alun perin päivätty 18.10.2021 ja se on nähtävillä 12.1.2022 alkaen, jolloin kaavan vireilletulosta on ilmoitettu. OAS on kaavaselostuksen liitteenä ja sitä pidetään ajan tasalla työn kuluessa.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA (10.9.1999/895) 30 § mukaisesti x.x.-x.x.2023 välisen ajan. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmä ja kaavan laatijan vastine oli seuraava:

Simon ... päätti ... 202...§ ..., että kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä x.x.-x.x.202....

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa viranomais- ja kaavaneuvotteluita sekä lausuntopyyntöjä keskeisiltä viranomaisilta kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 §:n mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT)**. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävä käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnalliset tavoitteet vaikuttavat varsin vähän kaavan sisältöön ja siinä käsiteltäviin asioihin kaavan luonteen vuoksi. Tunnistettavia kohtia sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alue on valtatie lähellä ja sinne johtaa olemassa olevat yhdystiet. Sisäistä mökkitietä joudutaan rakentamaan ja parantamaan. Tavoitetta edistetään.
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Ainoat ja vähäiset melunlähteet ovat moottorikelkkailu ja -veneily. Moottorikelkkailun pääreitti on kuitenkin kaukana. Merellä veneily on matalan ja karikkoisen rannan vuoksi erittäin vähäistä. Kemin teollisuuslaitokset aiheuttavat hieman meluja päästöhäiriöitä ja ilmanlaadun heikennystä. Jätevesien käsittely hoidetaan nyky määräysten mukaisesti, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny. Todennäköisesti kaikkiin rakennuspaikkoihin ei tule juoksevaa vettä. Rakennuspaikoilla uudet rakennukset on sijoitettava riittävän korkealle tulvakorkeuteen nähden. Hulevesien käsittely on kaavamääräyksissä huomioitu. Tavoitetta edistetään.
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Kaava-alueella ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä, muinaismuistoja tai rakennusperintökohteita. Luontoarvoiltaan merkittävät alueet ja maisematekijät on tutkittu aiemmassa kaavoituksessa ja otettu huomioon. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvarojen käyttäen. Kaavaratkaisu ei heikennä luonnon moni-

	muotoisuutta. Voimakas maankohoaminen aiheuttaa sen, että eräät arvokkaat luontokohteet ”siirtyvät” eri paikkaan vuosien mittaan. Tavoitetta edistetään.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien tai rakennettavien uusien verkostojen kautta. Välttämättä sähköistystä ei uloteta kaikille alueilla, jolloin niissä käytetään tuuli- ja aurinkovoiman lähteitä. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alueella on laajat energiahuoltoa palvelevat varaukset, jotka pohjautuvat alueelle aiemmin suunniteltuun ydinvoimalaan. Yleismääräykset ja muut maakuntakaavan määräykset on otettu huomioon.

Kunta ei ole asettanut alkuvaiheessa erityisiä tavoitteita. Maankäyttösopimus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ranta-asemakaavoituksen pohjaksi. Yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen ei ole kunnan lähiaikojen suunnitelmissa.

Ranta-asemakaava pyritään laatimaan siten, että kaava olisi toteuttamiskelpoinen. Aiempi (osa)yleiskaavoitus selvityksineen ja rakennettu tilanne ohjaavat työtä voimakkaasti, vaikka yleiskaavat eivät kaikilta osin ole voimassa. Kaava on tarkoitettu normaaliin loma-asutukseen.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Eri neuvottelujen ja keskustelujen aikana ja johdosta syntyneet selvitykset, tavoitteet, lausunnot yms. on otettu huomioon kaavan työstämisessä.

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Merkittävästi toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei ole tehty. Maanomistajien kanssa on luonnosvaiheessa tutkittu erilaisia rakennuspaikkojen koko-, sijoittelu- ja lukumääräivaihtoehtoja. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon mm. olevat rakennukset, tiestö, eri aikoina tehdyt luontoselvitykset ja rakennuskelpoisuus. Kaavan mukaiset paikat ovat täysin rakentamiskelpoisia esim. maaperän, puuston ja rinteiden kaltevuuden puolesta. Alueelta on tehty tarkka dronekuvaukseen perustuva ortokuva ja pohjakartta. Näiden perusteella on luontokohteiden rajaukset voitu tarkentaa yleiskaavoituksen epätarkempaan ja yleispiirteiseen tarkasteluun verrattuna.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan valmisteluvaiheessa on päädytty kaavaluonnoksen mukaiseen ratkaisuun. Sitä tarkistetaan saatavan palautteen perusteella ehdotusta laadittaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä on esitetty loma-asutusta koskevan asemakaavan sisältövaatimukset.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

Kaavassa sisältövaatimukset on huomioitu seuraavasti:

<u>MRL</u>	<u>Kaavassa huomiointi</u>
Rakentamisen sopeutuminen ranta-maisemaan ja muuhun ympäristöön	Maisematekijät ja luontoarvot on inventoitu aiemmin useaan kertaan ja otettu huomioon kortteleiden, teiden ja muiden toimintojen sijoittelussa. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ovat rakennusjärjestyksen mukaiset. Kaavamääräysten mukaan riittävää yhteensopivuutta on noudatettava rakentamisessa. Kortteleiden paikkojen soveltuvuus on tutkittu maastossa.
Luonnonsuojelu	Suojelualueita vaativia kohteita ei ole löydetty.
Maisema-arvot	Metsälain, vesilain ja luonnonsuojelulain vaatimukset ja muutoin erityisen arvokkaat kohteet on huomioitu sitovilla rakennusalan rajoilla. Rakennuspaikat sijoittuvat alueille, joilla ei ole merkittäviä maisema-arvoja.
Virkistystarpeet	Alueella on mahdollista käyttää virkistykseen soveltuvia alueita. Suuri osa alueesta jää rakentamattomaksi. Matalan ja karikkoisen rannan vuoksi meren virkistyskäyttö on tällä kohtaa kesällä hankalaa
Vesiensuojelu, vesihuolto	Vesihuolto on järjestettävä erityislainsäädäntöä noudattaen. Alueelle ei ole tarpeen tai mahdollista toteuttaa yhteisiä hankkeita väljän rakentamisen, pitkien etäisyyksien ja maaston kallioisuuden vuoksi. Pohjavesialueita ei ole alueella, joten rakentamisesta ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle tai määrälle. Kaavamääräyksissä on huomioitu tulvan ja meriveden korkeustason nousun vaikutus sekä annettu hulevesien käsittelyä koskevat määräykset
Vesistön ominaispiirteet	Vesistön ominaispiirteet liittyvät maanpinnan nousun ja merenpinnan vaihtelun tuomiin erityispiirteisiin. Ne on kaavamääräyksissä ja aluevarauksissa huomioitu
Maaston ominaispiirteet	Merkittävimmät kalliot, suoalueet, meren kuroutumat ja muut alueen erityispiirteet on otettu huomioon rakentamisen ja tiestön sijoittelussa.

Luonnon ominaispiirteet	Inventointi on tehty ja kohteet huomioitu.
Yhtenäinen rakentamaton ranta-alue	Rakentamatta jää reilusti yli puolet rantaviivasta. Vedenpin- nan vaihtelun ja matalan rannan vuoksi rantaviivan määrittely on vaikeaa

Alueella on rakennuspaikkakohtaisesti tutkittu ja esitetty **Karsikkoniemen yleiskaava**. Se on kunnanvaltuuston hyväksymä, mutta sitä ei ole kuulutettu voimaan. **Karsikkoniemen osayleiskaava** ei ole oikeusvaikutteinen. Siinä ei rantarakennuspaikkoja ole yksityiskohtaisesti esitetty. Laitakarin Haikaran alueella on voimassa **Simon kunnan merenrannikon yleiskaava**. Näissä kaavoissa on ohessa kuvatut yleiskaavan sisältövaatimukset otettu huomioon riittävällä tavalla, vaikka ne eivät ole kaikilta osilta voimassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädetään seuraavaa:

39 §

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tiestöä on rakennettava lisää ja parannettava eräille rakennuspaikoille. Tiestö palvelee lomarakentamisen ohella muuta virkistyskäyttöä ja metsänhoitoa. Väljä ja hajainen rakentaminen ei mahdollista yhteistä vesi- ja viemärihuoltoa, vaan vesihuolto on järjestettävä kortteli- tai rakennuspaikkakohtaisesti. Suurin osa kaavan rakennuspaikoista on jo rakentunut. Kaava mahdollistaa uudisrakentamisen. Tämä tapahtuu todennäköisesti varsin pitkän ajan kuluessa ja vaikutukset ovat vähittäisiä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa hieman kohdealueidensa maaperän pintakerroksia. Vähäisiä vaikutuksia voi olla vesistöön, mutta hyvin rajallisesti, koska jätevedet hoidetaan ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston päätöksen talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Alueelle ei todennäköisesti rakenneta vesikäymälöitä ja muutenkin syntyvien jätevesien määrä on vähäistä. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia vähäistä puun polttoa lukuun ottamatta.

Kaava-alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Suurin osa rakennuspaikoista on jo käytännössä olemassa olevia. Kaava mahdollistaa uudis- ja kor-

vausrakentamisen. Tärkeimmät luontokohteet on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä. Rakentaminen hillitsee niiden kohteiden lähialueiden metsän käsittelyä.

Maankohoaminen jatkuu alueella. Rantaviiva siirtyy jatkuvasti kauemmas rakennuksista ja kasvillisuus valtaa välialuetta. Näkyvyys merelle ja mereltä vähenee täten lähes kaikilla rakennuspaikoilla.

Alueet eivät ole pohjavesialuetta. Rakentaminen tulee olemaan tavanomaista lomarakentamista. Vesien suojelu on rakennuspaikkojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä tarkoin huomioitu, joten pohja- tai pintavesien pilaantumisesta ei ole suurta riskiä.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueilla ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Paikoin kulutuskestävyys on heikkoa, mutta mökkiläisten voi olettaa pitävän lähiympäristönsä kunnossa ja huolehtivansa siitä.

Kaava-alueen vieressä oleva vesistö on laaja merialue, jolla veneilyä rajoittaa rannan mataluus ja karikkoisuus. Rakentaminen näkyy tämän vuoksi vähäisesti kaukana oleville vastarannoille tai merellä liikkuville. Osittain rakentaminen sijoittuu ja tulee jatkossakin sijoittumaan etäälle rantaviivasta. Peittävä puusto ja kasvillisuus estävät rakentamisen näkymisen häiritsevästi kauemmas. Lähempää tarkastellen maisemakuvaa hieman muuttuu, mutta koska alue ja sen ympäristö on jo otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä.

Vaikutukset talouteen

Kaava-alueelle joudutaan parantamaan ja rakentamaan hieman loma-asutuksen tarvitsemaa uutta tiestöä. Lisäksi on toteutettava rakennuspaikkakohtainen vesihuolto. Sähköhuolto tulee osalle aluetta. Todennäköisesti yleistä sähköverkostoa ei koko alueelle kuitenkaan tule, vaan mahdollinen sähköistys hoidetaan aggregaateilla, tuulija aurinkovoimalla tms. Esimerkiksi Haikaran osalta sähköistystä tuskin tulee. Rakentaminen lisää kunnan kiinteistöverotuloja ja mökkiläiset käyttävät lähialueen kauppaym. palveluja.

Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Merkittäviä terveysriskejä ei aiheudu.

Tiestö rakennetaan ja täydennetään siten, että hälytysajoneuvoilla on kohtuullinen pääsy alueelle. Viitoitus suoritetaan teiden rakentamisen yhteydessä.

Alueen toteuttaminen ei aiheuta melua tai muuta häiriötä ympäristöön vähäistä rakentamisajan normaalia äänitason nousua lukuun ottamatta. Auto-, moottorikelkka-, moottorivene- yms. liikenne tulee olemaan vähäistä.

Mahdollinen meriveden nousun ja vaihtelun vaikutus on huomioitu rakennusten korkeusaseman määrittelyssä kunnan noudattaman käytännön mukaisesti. Kaikki nykyiset rakennukset eivät ole tämän hetken korkeusvaatimusten mukaisia. Niiden korvautuessa uusilla, määräykset otetaan käyttöön

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene merkittävästi, koska lähes kaikki rakennuspaikat ovat jo rakennettuja. Alueella tai sen lähellä ei ole yleisiä kelkkailu-, hiihto-, retkeily- tms. reittejä.

Rakentaminen ei estä vesistön käyttämistä kalastukseen, melontaan tai muuhun veneilyyn. Vapaata rantaviivaa jää huomattavasti kaava-alueelle, jolloin myös jokamiehen oikeudet turvataan. Liikkumismahdollisuudet ovat hyvin erilaisia sen mukaan onko merenpinnan taso korkealla tai matalalla.



Kuva 29 Kaava-alueen venepaikkoja mantereella. Kaikissa kohdissa mahdollisuudet eivät ole yhtä hyvät (Kuvat: Kimmo Mustonen 9.9.2021)

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia, vaan se tarjoaa jonkin verran työmahdollisuuksia rakentamisen aikana, lomarakennusten, teiden yms. rakentamisessa ja huollossa ja mahdollisessa pienimuotoisessa vuokraustoiminnassa.

Vaikutukset kulttuuriin

Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Kaavoitus ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan, vaikka rakentamisen määrä lisääntyy. Rakentaminen hyvin suunniteltuna ja toteutettuna tukee ja täydentää ympäristön loma-asutusta ja myös pysyvää asutusta. Rakennustapaohjeita ei ole laadittu, vaan rakennusvalvonta huolehtii rakentamisen sopeutumisesta maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueella ei ole kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

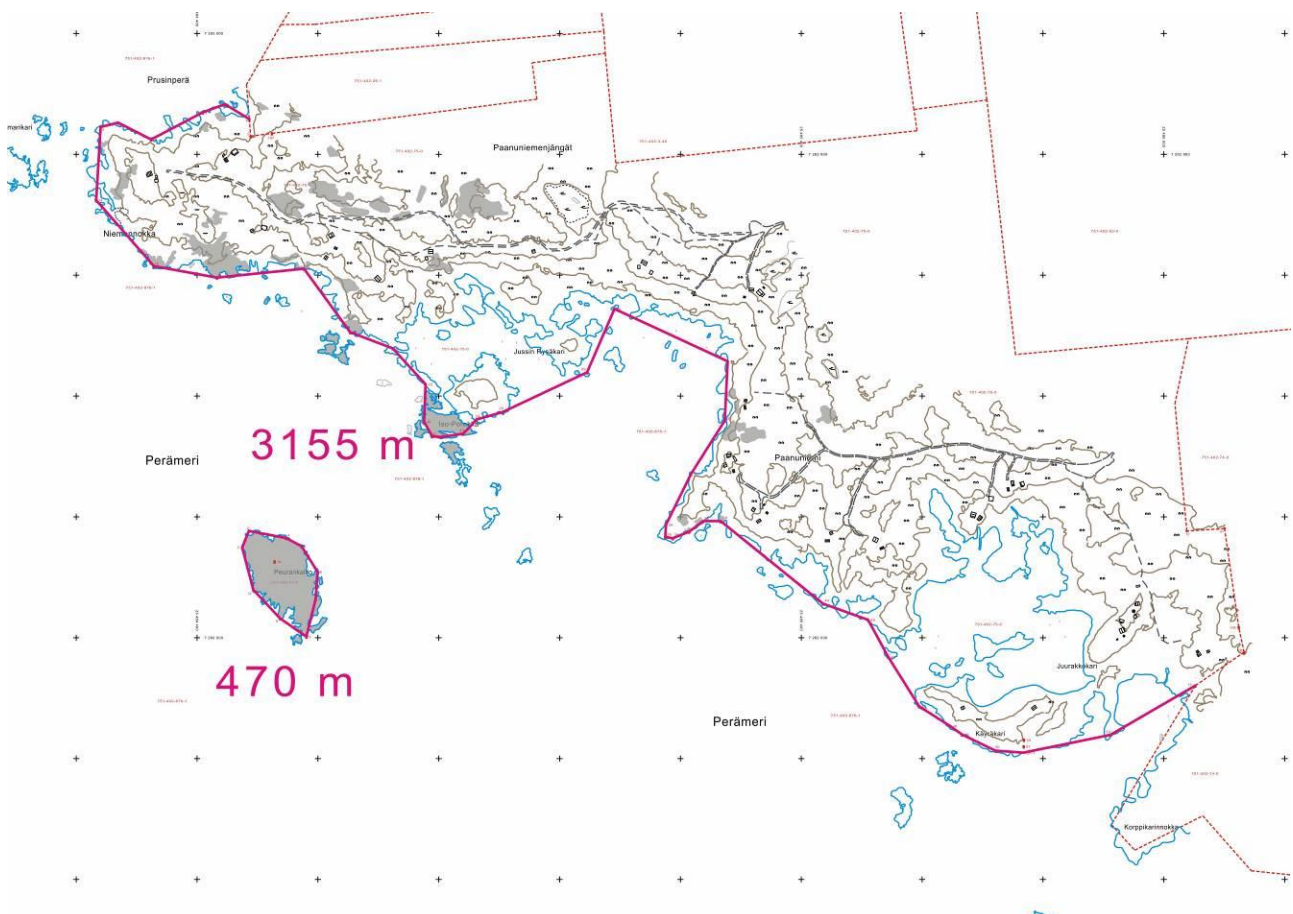
Käsittelyt ja päätökset on selostettu aiemmin.

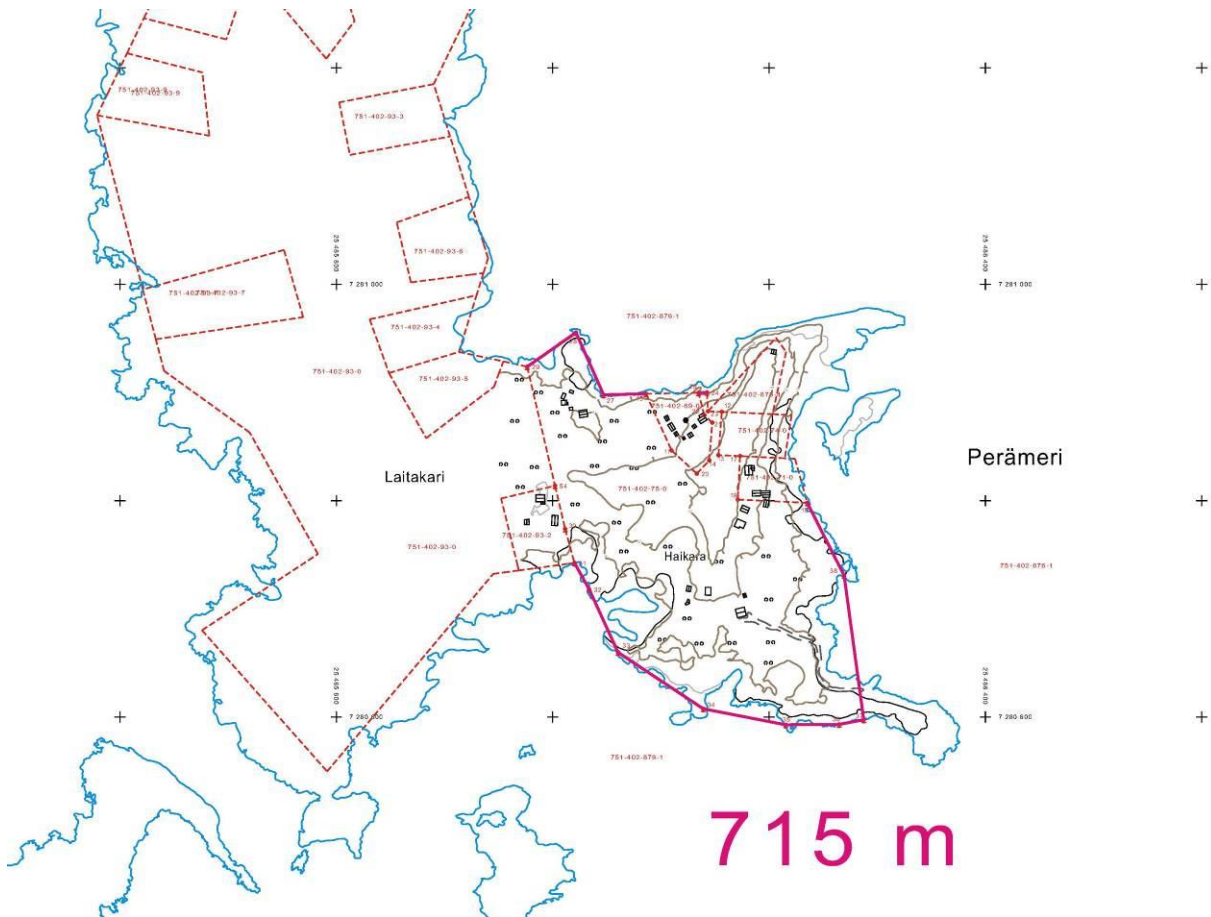
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Rantaviivan laskenta on tehty viimeksi määritetyn vesijätön mukaista rajaa noudattaen, joka varsin hyvin vastaa ns. muunnettua rantaviivaa. Koko kaava-alue on yhtä kiinteistöä.





Kuva 30 Kiinteistön rantaviiva viimeksi määritetyn vesijätön rajan mukaan

Rantaviivan kokonaispituus on em. tavalla laskettuna 4340 m, jonka voi katsoa vastaavan muunnettua rantaviivaa. Rakennuspaikkoja on mantereella 24 kpl ja Haikarassa 5 kpl. Osa näistä on hyvinkin kaukana rantaviivasta. Laskettaessa kaikki rakennuspaikat omarantaisiksi, niin mitoitus olisi 6,7 rp/mrv-km. Käytännössä näin ei ole vaan todellinen mitoitus on n. 5 rp/mrv-km.

Kaavaluonnoksen 1.6.2023 kortteleiden ja alueiden pinta-alat, rakennusoikeudet ym. ovat seuraavat:

LUONNOS 1.6.2023

MANNER

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- PAIKKOJA	RAKENNUS- OIKEUS
1	RA-1	5481	1	250
2	RA-1	12161	1	250
3	RA-1	17122	4	1000
4	RA-1	4200	1	250
5	RA-1	3402	1	250
6	RA-1	7500	2	500
7	RA-1	4200	1	250
8	RA-1	9746	3	750
9	RA-1	3000	1	250
10	RA-1	7200	2	500
11	RA-1	7984	2	500

12	RA-1	2952	1	250
13	RA-1	3000	1	250
14	RA-1	7554	2	500
15	RA-1	3000	1	250
	M-1	517923		
	MY-2	41561		

YHTEENSÄ 657986 24 6000

HAIKARA

16	RA-1	5268	1	250
17	RA-1	3925	1	250
18	RA-1	12922	2	500
19	RA-1	7860	1	250
	M-1	30014		

YHTEENSÄ 59989 5 1250

PEURANKALLIO

	MY-2	13736		
--	------	-------	--	--

YHTEENSÄ 13736 0 0

YHTEENSÄ

	RA-1	128477	29	7250
	M-1	547937		
	MY-2	55297		

YHTEENSÄ 731711 29 7250

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen rakentamisen määrä ei tarvitse erillisiä palveluja. Palvelut ovat lähistön taajamissa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat ja muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

5.3. Aluevaraukset**5.3.1. Korttelialueet**

Alueiden tilastotiedot on esitetty edellä. Rakennuspaikoista on pyritty tekemään riittävän suuria, jotta rakennusten välille jää riittävät etäisyydet eikä naapurisopu liikaa vaarannu. Keskikoko on n. 4430 m². Kaikissa rakennuspaikoissa on sama merkintä (RA-1), joka sallii rakennusoikeutta lomarakennukselle 150 k-m² ja saunalle ja muille talousrakennuksille yhteensä 100 k-m².

5.3.2. Muut alueet

Kortteleiden ulkopuoliset alueet on merkitty maa- ja metsätalousaleiksi (M-1 tai MY-2). Merkinnot ja määräykset noudattavat Karsikkoniemen osayleiskaavaa. Aluerajauksia on tarkennettu uuden pohjakartan ja ortokuvan avulla. Tieyhteydet on merkitty ohjeellisilla merkinnöillä, jotta niiden sijainti voidaan toteutusvaiheessa tutkia ja päätätä tarkemmin.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu edellä kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät alueella ovat suhteellisen vähäiset. Merellä veneily ja moottorikelkkailu on vähäistä. Alue on kaukana muista merkittävästi melua tai muuta häiriötä aiheuttavista kohteista. Kemin teollisuuslaitokset kuuluvat sopivissa sääoloissa osalle aluetta ja saattavat heikentää ilman laatua. Lähistöllä on paljon tuulivoimaloita, joita voidaan pitää jonkinlaisena maisemahäiriönä.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan yhteydessä. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

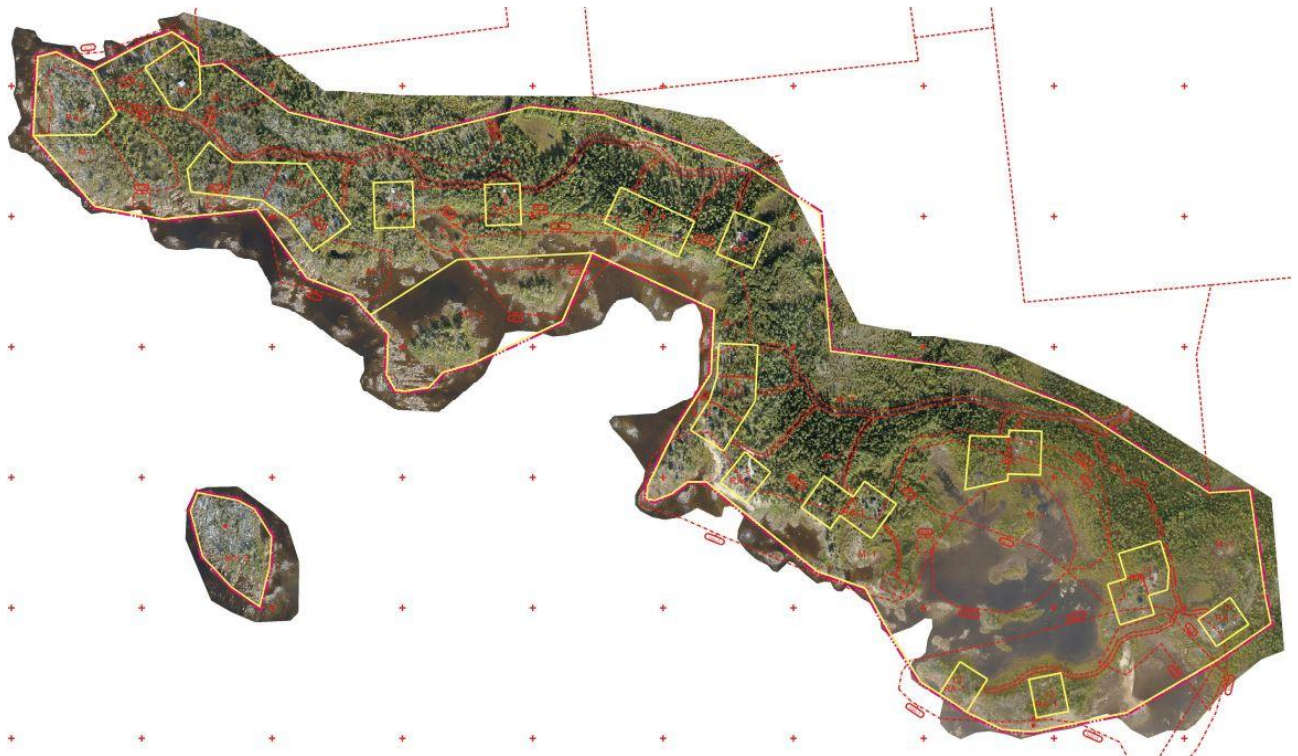
5.7. Nimistö

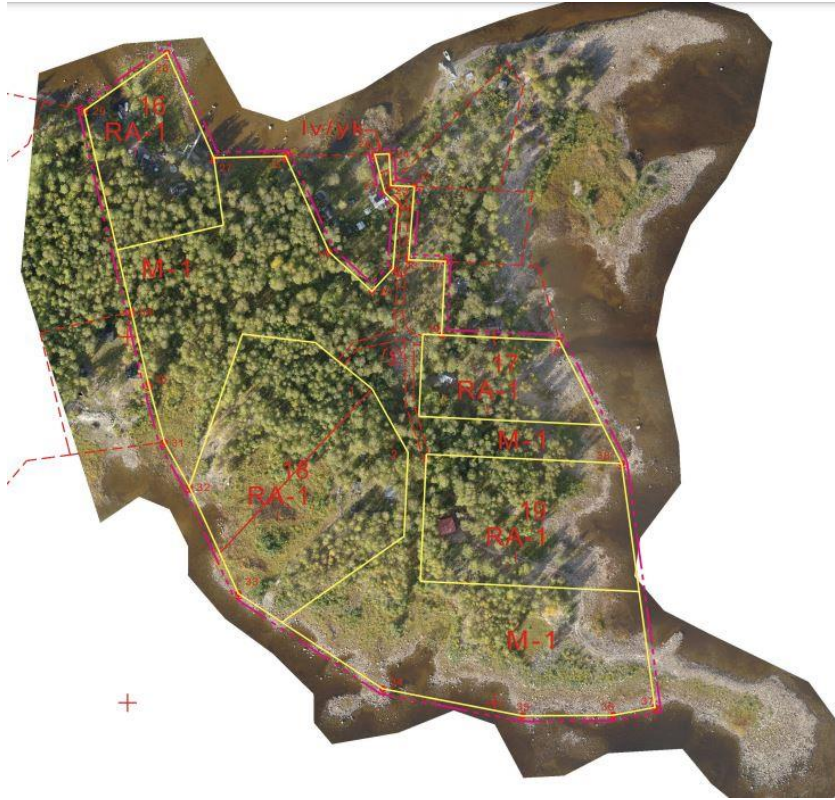
Kaavateitä ei ole nimetty, vaan kunta huolehtii niiden osoitteistamisesta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Oheisilla kuvilla on kaavaluonnos esitetty pohjakartoitusta ja kaavoitusta varten otetuilla ortokuvilla.





Kuva 31 Kaavaluonnos 1.6.2023 dronella otetuilla ortokuvilla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen, tiestön ja vesihuollon osalta. Rantakairan Sähkö Oy vastaa 20 kV sähköverkostosta ja sen lisärakentamisesta maanomistajien tilausten mukaisesti. Kaava-alueelle voidaan sijoittaa sähkönjakeluverkostoa sekä muuntamoita kaavamääräysten estämättä.

Alue on ominaisuuksiltaan hyvin lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta. Suurin osa rakennuspaikoista on rakennettuja, mutta vuokrasopimukset ovat voimassa vaihtelevasti kuitenkin suhteellisen lyhyesti. Kaavan tultua hyväksytyksi alueen toteutuminen on kiinni uusien tai entisten maanomistajien tai vuokralaisten täydennysrakentamisen aikatauluista.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kunnan ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestävyttä, vesistöjen laadun muutoksia sekä liikennettä ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 1.6.2023(luonnos), ... 202...(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)


Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 732 Salla Täyttämispvm 01.06.2023
Kaavan nimi PAANUNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.01.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 73,1711 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 73,1711
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 4,34
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 20 Ei-omarantaiset 9
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 20 Ei-omarantaiset 9

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	73,1711	100,0	7250	0,01	73,1711	7250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	12,8477	17,6	7250	0,06	12,8477	7250
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	60,3234	82,4			60,3234	
W yhteensä						

Alamerkinnot

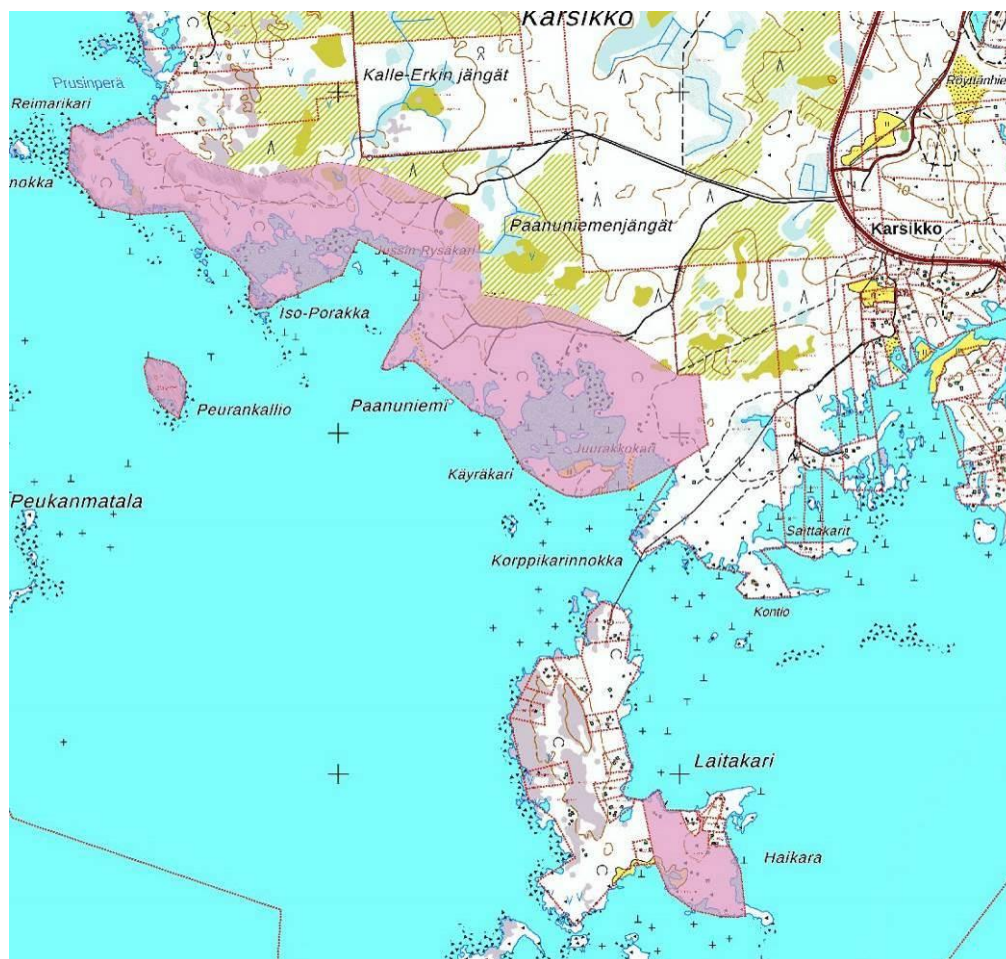
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	73,1711	100,0	7250	0,01	73,1711	7250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	12,8477	17,6	7250	0,06	12,8477	7250
RA	12,8477	100,0	7250	0,06	12,8477	7250
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	60,3234	82,4			60,3234	
M	54,7937	90,8			54,7937	
MY	5,5297	9,2			5,5297	
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

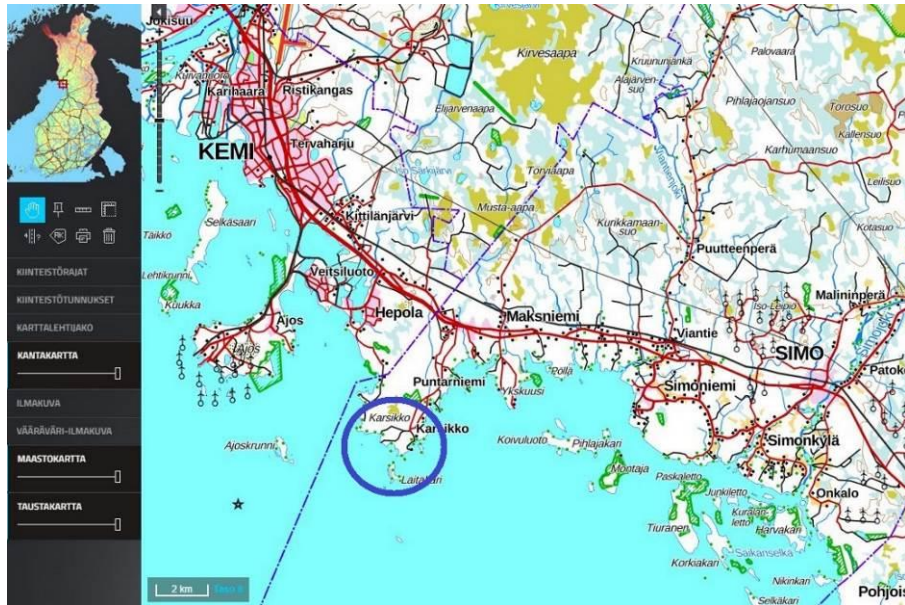
SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE PAANUNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA SIMON KUNTA PAANUNIEMI 751-402-75-0

SUUNNITTELUKATEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Työn tarkoituksena on laatia ranta-asemakaava siten, että aluevaraukset, rakennusoikeudet ja kaavamääräykset vastaavat tämän hetken vaatimuksia ja Simon kunnan käytäntöjä. Alueelle laadittu Karsikkoniemen osayleiskaava edellyttää oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa. Pohjakartta laaditaan ja hyväksytetään kunnalla erikseen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 70 ha ja se sijaitsee n. 17 km Simon keskustasta länteen. Kemin kaupungin keskusta on n. 10 km alueesta pohjoiseen. Valtaosa alueesta on mantereella Karsikkoniemessä. Pienemmät osa-alueet on Peurankallion saarella ja Haikarassa. Kaava-alueen alustava rajausta ja yleissijainti on oheisilla kartoilla.

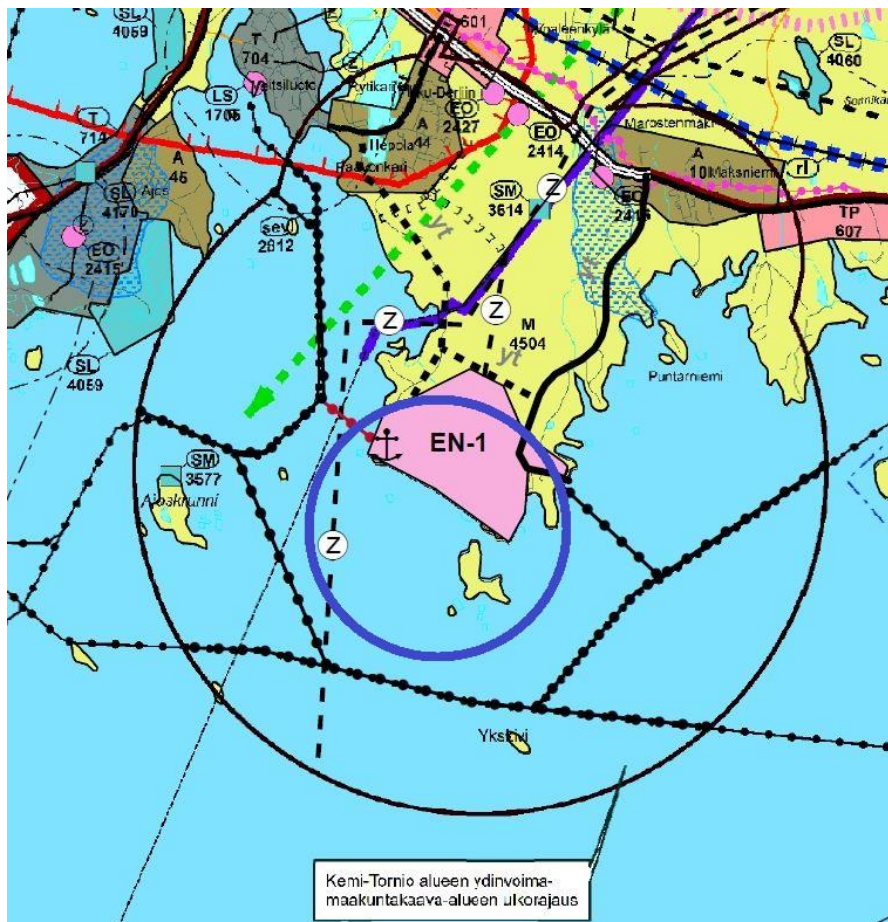


Kaava-alueen alustava rajausta



Kaava-alueen sijainti sinisen ympyrän sisällä

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT
Länsi-Lapin maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 2015. Kemi-Tornio alueen ydinvoimamaakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 2011 sekä sen osittainen kumoaminen 9.6.2016. Voimassa olevassa maakuntakaavassa kohdealue on osoitettu energiahuollon alueeksi (EN-1), joka on varattu energiatuotantoa palvelevia laitoksia, rakennuksia tai rakenteita varten. Ohessa on ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.



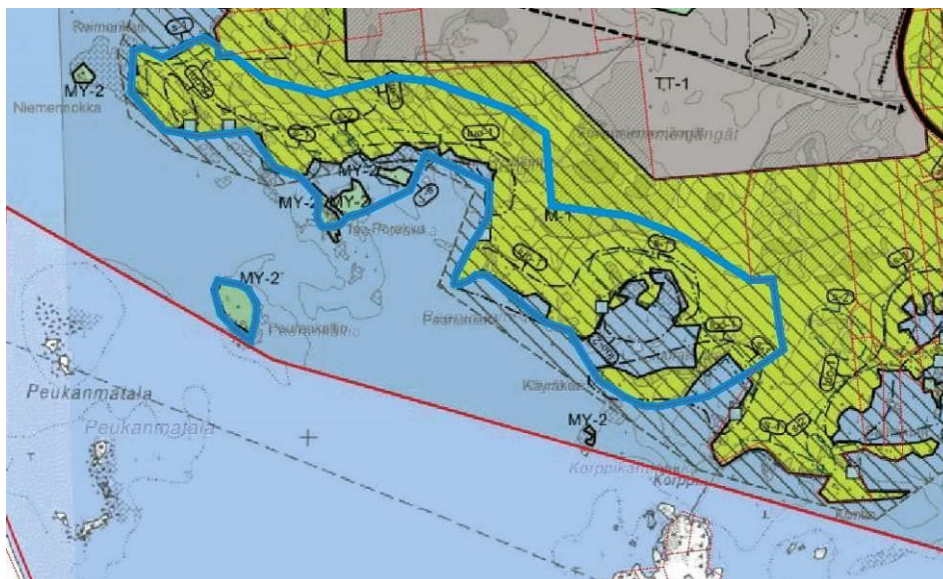
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue sinisen ympyrän sisällä.

Simon kunnanvaltuusto hyväksyi 7.5.2007 Karsikkoniemen yleiskaavan. Kaava ei ole voimassa, koska sitä ei kuulutettu voimaan tulevaksi. Siinä on kuitenkin tutkittu kiinteistöjen rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti, joten ote siitä on ohessa.



Ote valtuuston hyväksymästä Karsikkoniemen yleiskaavasta. Ranta-asetakaava-alue rajattu sinisellä viivalla

Simon kunnanvaltuusto on 1.10.2018 § 43 hyväksynyt Karsikkoniemen osayleiskaavan. Siinä ei ole rakennusoikeutta osoitettu kiinteistöittäin. Vinoviivituksella on osoitettu ohjeellinen ranta-alue, ra-1, jolla rakentaminen, kuten loma-asutuksen sijoittuminen, tulee ratkaista suoraan rakentamista ohjaavalla yleiskaavalla tai asemakaavalla. Ote kaavasta on ohessa.



Ote vahvistumattomasta Karsikkoniemen osayleiskaavasta. Osa suunnitellusta ranta-asetakaavan alueesta rajattu sinisellä viivalla. Haikaran saari ei kuulunut tähän osayleiskaavaan

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on kaava-alue lähistöineen. Välillisiä vaikutuksia saattaa olla lähiseudun maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, retkeilijöille, vesistöissä liikkuville jne. Suurin osa rakennuspaikoista on jo toteutunut, joten kaavan laadinnan vaikutukset ovat käytännössä suhteellisen vähäiset. Rannat ovat erittäin matalat, mikä rajoittaa liikkumista merellä.

OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat ja vuokralaiset
lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
- kunnanhallitus ja kunnan hallintokunnat
- yhdyskuntatekniikka
 - Fingrid Oyj, kirjaamo@fingrid.fi
 - Simon Vesihuolto Oy, ilkka.soukka@simo.fi
 - Rantakairan Sähkö Oy, Lanssitie 1, 95200 Simo
- viranomaiset
 - Lapin Ely-keskus, kirjaamo.lappi@ely-keskus.fi
 - Lapin liitto, info@lapinliitto.fi
 - Lapin aluehallintovirasto, kirjaamo.lappi@avi.fi
 - Tornionlaakson museo, tornionlaaksonmuseo@tornio.fi
 - Lapin pelastuslaitos, virka@lapinpelastuslaitos.fi
 - Luonnonvarakeskus Luke, kirjaamo@luke.fi
 - Kemin kaupunki, kirjaamo@kemi.fi
- simolaiset ja alueelliset seurat ja yhdistykset, mm.
 - Simon riistanhoitoyhdistys ry, simo@rhy.riista.fi
 - Maksniemen Erämiehet ry, Eeliksentie 6, 95200 Simo
 - Metsänhoitoyhdistys Lappi, veijo.ekonoja@mhy.fi
 - Paliskuntain yhdistys, kirjaamo@paliskunnat.fi
 - Isosydänmaan paliskunta, markus.haapaniemi@gmail.com
 - Kemi-Tornion lintuharrastajat Xenus ry, puheenjohtaja@xenus.fi
 - Maksniemen yhteisten vesialueiden osakaskunta, Siikatie 2, 95230 Maksniemi

TIEDOTTAMINEN

Työn aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille ja -haltijoille, lehtikuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään erikseen nähtävillä, jolloin pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n säännösten mukaisesti ja pyydetään lausunnot.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille eri vaiheissa ja kehoitetaan olemaan yhteydessä. Kaavan vaikutusalue on varsin suppea ja kaava luonteeltaan toteava, joten laajempi osallistuminen ja osallistaminen ei ole tarpeen.

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä lausuntopyynnöillä nähtävillä olojen yhteydessä.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - palveluihin
 - virkistykseen
 - liikenteeseen
 - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja

luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien inventointi on tehty maakunta- ja yleiskaavoituksen yhteydessä. Selvityksiä tarkennetaan tarvittaessa kaavoitustyön yhteydessä.

- maisemaan
- luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
- luonnon monimuotoisuuteen
- vesistöön, pohjaveteen
- maa- ja metsätalouteen, porotalouteen
- vaikutukset talouteen
 - kunnan talouteen
 - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen
 - liikenneturvallisuuteen
 - ihmisten elinoloihin
 - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin ja muinaisjäännöksiin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Vaikutukset arvioidaan työn kuluessa sekä kaavoittajan, osallisten ja viranomaisten välisissä palavereissa. Työssä käytetään asiantuntija-apua erityisesti luonnonoloihin, kasvillisuuteen, maisemaan ja muinaismuistoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa ja tarvittaessa muilla osasektoreilla.

VAIHTOEHDOT

Suurin osa rakennuspaikoista on jo toteutunut. Maankohoamisen vuoksi osalle tutkitaan uusia sijaintipaikkoja, samoin kuin mitoituksen salliessa kokonaan uusille rakennuspaikoille. Vaihtoehtoja rakennuspaikkojen, reittien ja tiestön sijainnille tutkitaan kaavaluonnosvaiheessa. Valmisteluvaiheen kuulemisessa pidetään nähtävillä vain yksi vaihtoehto. Kaavatyön kuluessa käytävien neuvottelujen ja kuulemisten kautta edetään kohti lopullista vaihtoehtoa. Rakentamisalueet ja tiet sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet, mahdolliset muinaismuistot ja tärkeimmät maisemakohdat säästyvät.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Pohjakartan laatiminen, maastokäynnit

09 / 2021

Kunnanhallituksen päätös kaavan käynnistämisestä

20.12.2021 § 437

Kaavatyön vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen kirjellä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille.

12.1.2022

Muinaismuisto- ja luontotietojen kerääminen tehdyistä selvityksistä

12 / 2021 – 04 / 2023

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä, pyydetään tarvittavat lausunnot.

06-08 / 2023

Selvitysten tarkentaminen tarvittaessa

06-08 / 2023

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely

08-11 / 2023

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti, esittelyt osallisille

11-12 / 2023

Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa

01-03 / 2024

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselostuksessa.

YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA: Kimmo Mustonen KimmoKaava
DI (maanmittaus, YKS 124) Kitkantie 34 F 40
0400 703 521 93600KUUSAMO
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi www.kimmokaava.fi

KUNTA: Ilkka Soukka Simon kunta
tekninen johtaja Ratatie 6
0400 691 616 95200 Simo
ilkka.soukka@simo.fi www.simo.fi
simon.kunta@simo.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA
Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kunnalle.

Kuusamossa, 18.10.2021, päivitetty viimeksi 1.6.2023



Kimmo Mustonen
DI (maanmittaus, YKS 124)