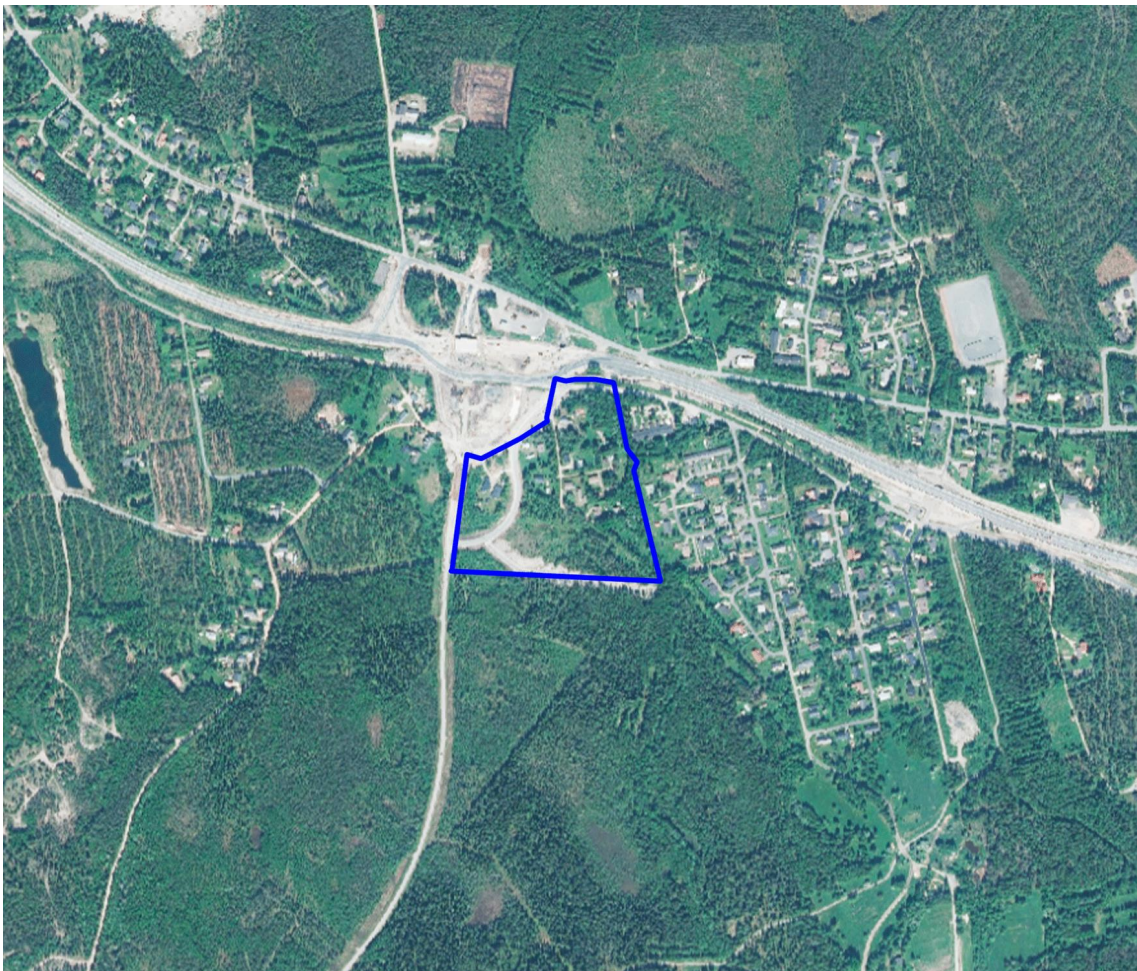




Simon kunta

# SÄNKELÄN ASEMAKAA- VAN LAAJENTAMINEN



Selostus – valmisteluvaihe 25.9.2023

# SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3	LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	13
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet .....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	17
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	21
5.1	Toteuttaminen ja aloitus .....	21
5.2	Toteutuksen seuranta .....	21

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Simo
Kunnanosa:	Maksniemi
Korttelit:	178-185
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 14.9.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 14.9.2023

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) \_\_.\_\_.2023

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) \_\_.\_\_.2023

Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Kunnanvaltuusto \_\_.\_\_.2024, § \_\_

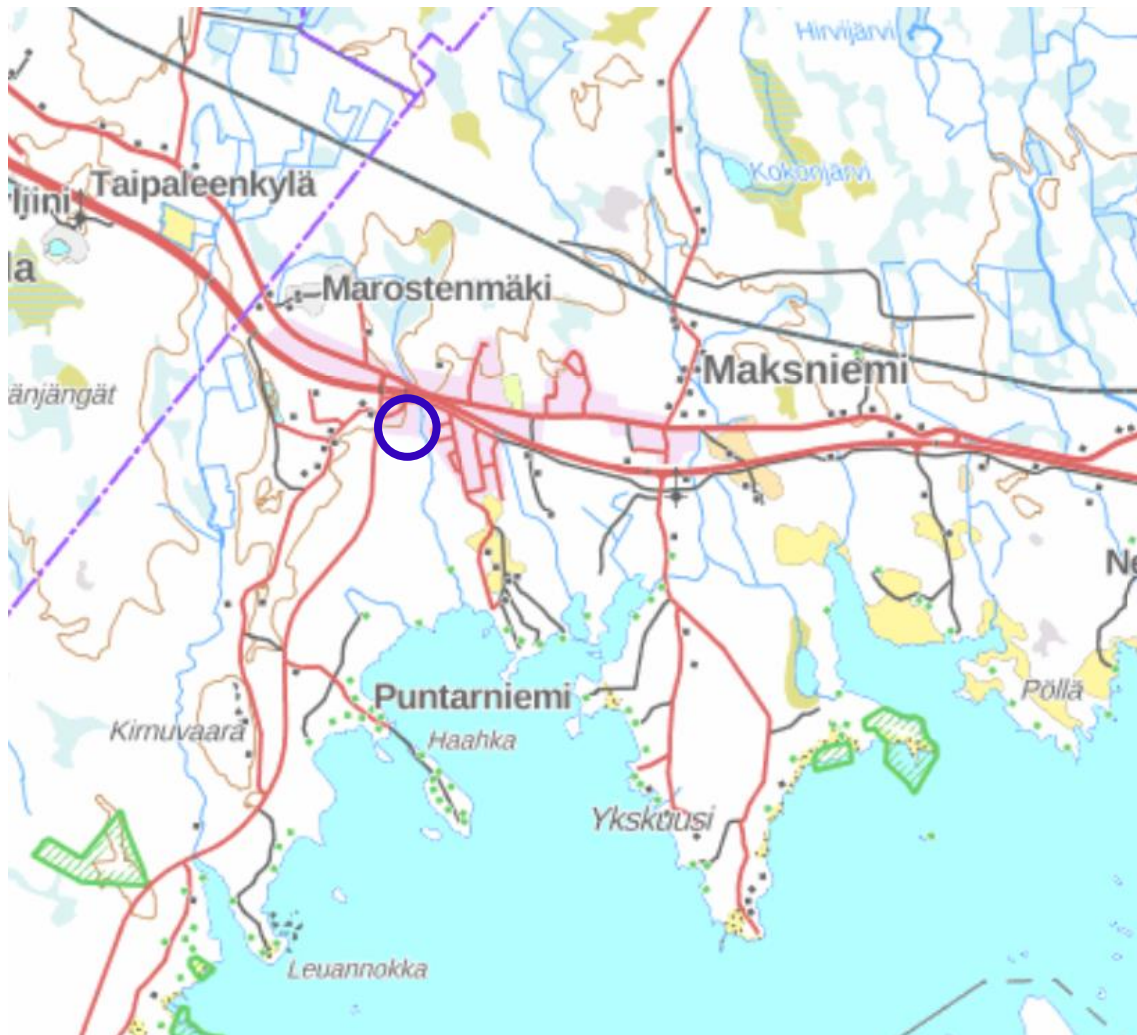
Asemakaavan selostus koskee 25.9.2023 päivättyä asemakaavaluonnosta.

### Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 7,43 hehtaarin alue Maksniemen Sänkelässä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (merkitty sinisellä). © Simon kunnan karttapalvelu / Sweco

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Sänkelän asemakaavan laajentaminen

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on laajentaa asemakaava-aluetta. Osa suunnittelualueesta on tarkoitus kaavoittaa nykytilannetta vastaavaksi Vt 4-tiejärjestelyjen myötä muuttuneiden aluevarausten johdosta ja osa asuinkortteleiksi.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Simon kunnanhallitus on päättänyt 6.2.2023 § 37 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Vireilletulokuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 14.9.2023

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: \_\_.\_\_.2023

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: \_\_.\_\_.2023

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2023

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Kunnanvaltuusto \_\_.\_\_.2024, § \_\_

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalaajennuksessa laajennetaan asemakaava-aluetta rakennetulta alueelta nykyistä tilannetta vastaamaan ja rakentamattomilta osin asuinkortteleiksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 7,43 hehtaarin alue Maksniemen Sänkelässä. Suunnittelualueita raja pohjoisessa Vt 4 ja sen liittymäalueet sekä osittain Sänkeläntie, idässä asuinkortteleiden alue, etelässä metsäalue ja lännessä Karsikontie.



*Kuva 2. Suunnittelualue kuvattuna Karsikontieltä pohjoisen suuntaan. Oikealla Sänkeläntie.*





*Kuva 3. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Vt 4.*



*Kuva 4. Suunnittelualan eteläosassa sijaitsee kuivaoja.*



### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Alueelle sijoittuu sekametsää.

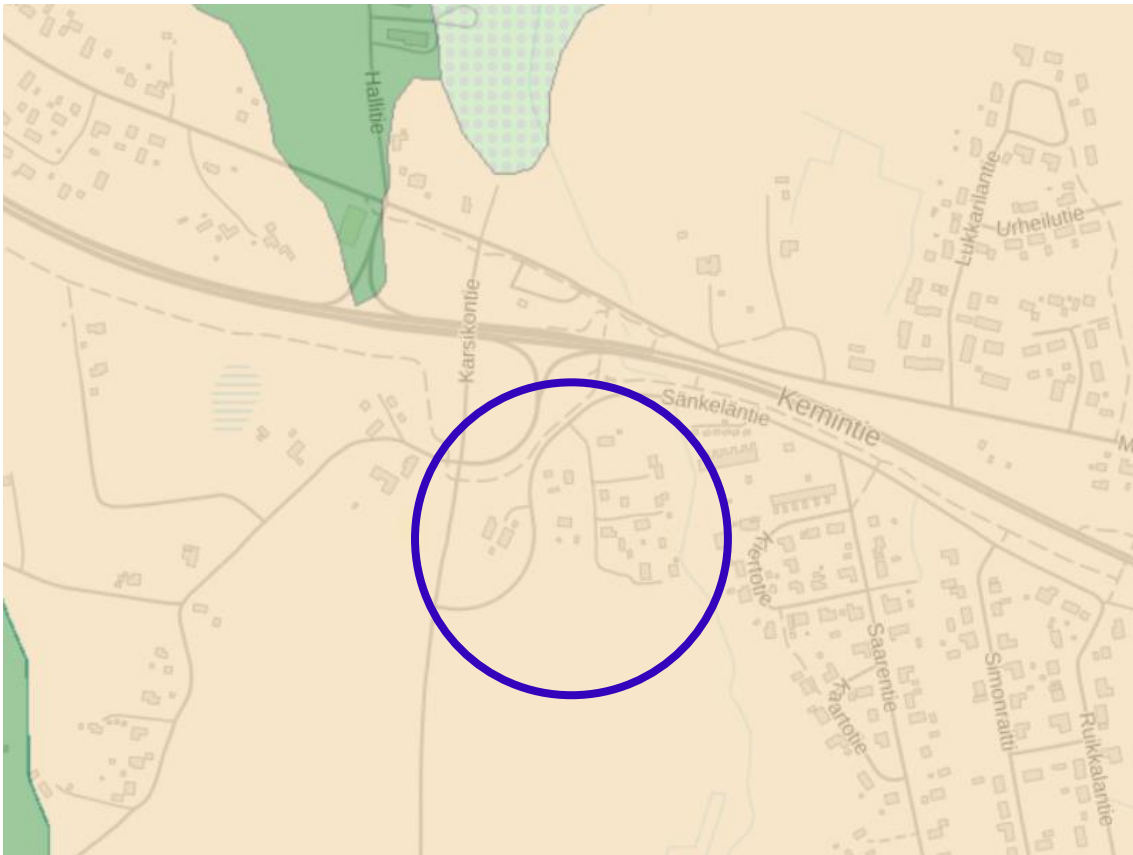


*Kuva 5. Suunnittelualueen metsää.*

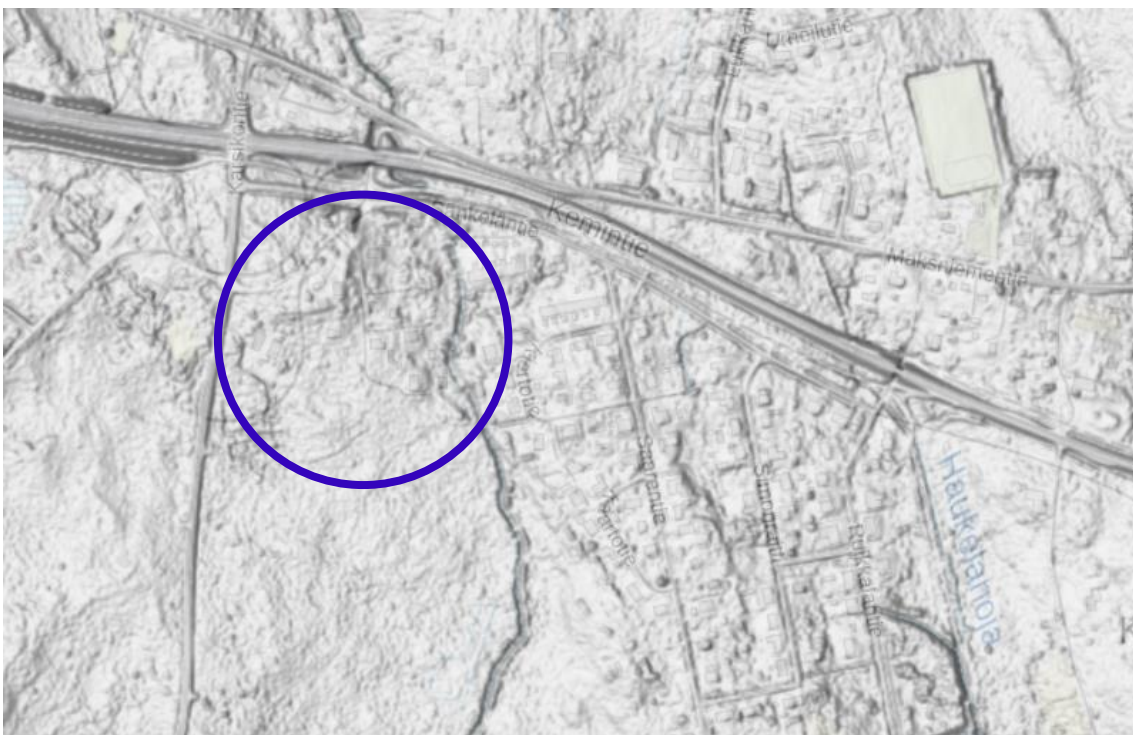
#### Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia (osoitettu keltaisella).





Kuva 6. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 9/2023.



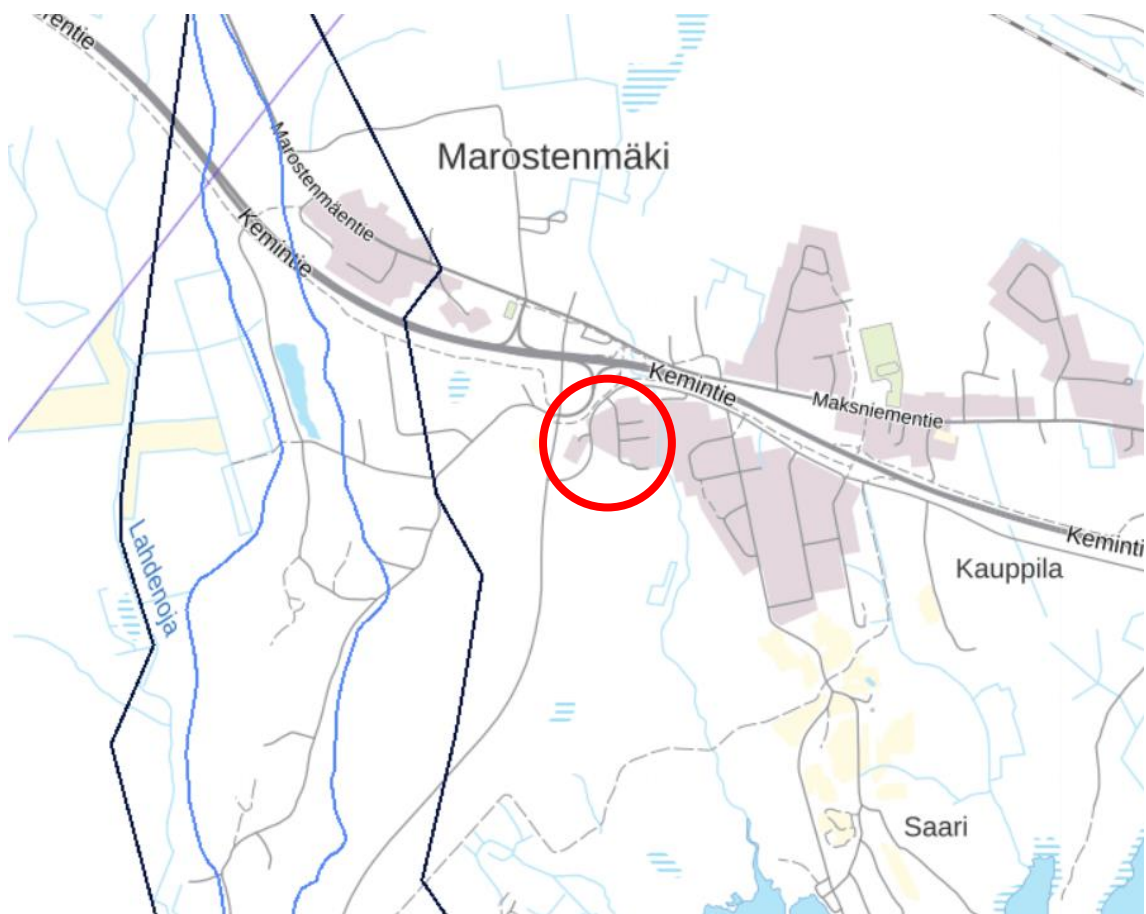
Kuva 7. Varjostettu maastomalli. Suunnittelualue merkitty sinisellä. GTK, Esri Finland 9/2023.

## Uhanlaiset kasvit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja.

## Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Lähin vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, Maksniemi (1275153B) sijaitsee noin 280 metrin päässä kaava-alueesta länteen.



*Kuva 8. Lähimmän pohjavesialueen suhde suunnittelualueeseen (merkitty punaisella). GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 9/2023.*

## Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Maksniemen Sänkelän alueelle. Suunnittelualueella sijaitsee kymmenen pihapiiriä ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asuinrakentamista.

#### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähimmät palvelupaikat ovat pohjoispuolelle Vt 4:n toiselle puolelle sijoittuva polttoainejakelun kylmäasema sekä alueen kaakkoispuolelle sijoittuva Kotieläinpuisto Arkadia (matka linnuntietä noin 800 m).

#### Rakennuskanta

Suunnittelualueelle sijaitsee kymmenen asuinpihapiiriä.

#### Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

#### Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, joilla olisi vaikutuksia kaavamuutokseen.

#### Liikenne

Kaava-alue rajautuu lännestä Karsikontiehen, joka on alueen pääväylä Karsikon vesinataman ja Maksniemen välillä. Pohjoisesta kaava-alue rajautuu Vt 4:seen.

#### Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin.

#### Virkistyskäyttö

Noin 600 metrin päässä suunnittelualueesta kulkee valaistu kuntoreitti.

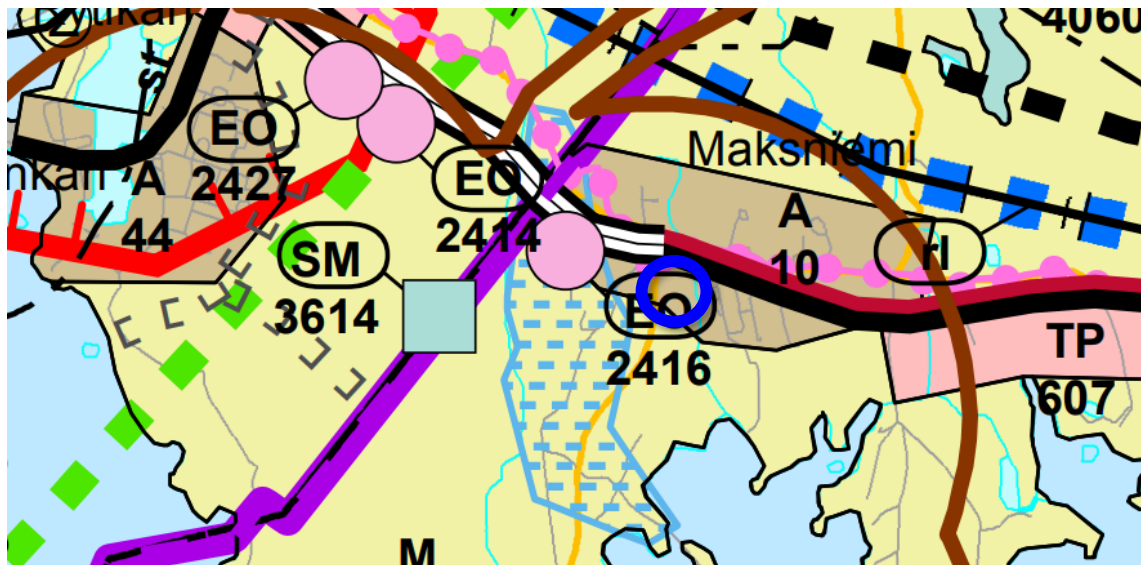
### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Simon kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).



**A** Taajamatoimintojen alue  
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Kunta	SIMO	Muokauspvm	26.3.2012
Kohde	A 10 MAKSNIEMI		
Aluekuvaus	Maksniemen taajama sijaitsee Simon kunnassa valtatie 4 varrella, Kemin keskustasta noin 15 km kaakkoon. Kylässä on peruskoulu (0-6 vuosiluokat). Alueen pinta-ala on vajaa 300 ha. Taajama-alueella asui vuoden 2010 lopussa vajaa 700 asukasta. Vuodesta 2005 alkaen väestö on vähentynyt 40 asukkaalla. Maksniemestä on hyvät kulkuyhteydet sekä Simoon että Kemiin.		
Varausperuste	Olemassa oleva taajama-alue		
Kehittämisperiaate	Lisärakentaminen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan nykyiselle asemakava-alueelle tai sen välittömään yhteyteen.		

Kuva 9. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

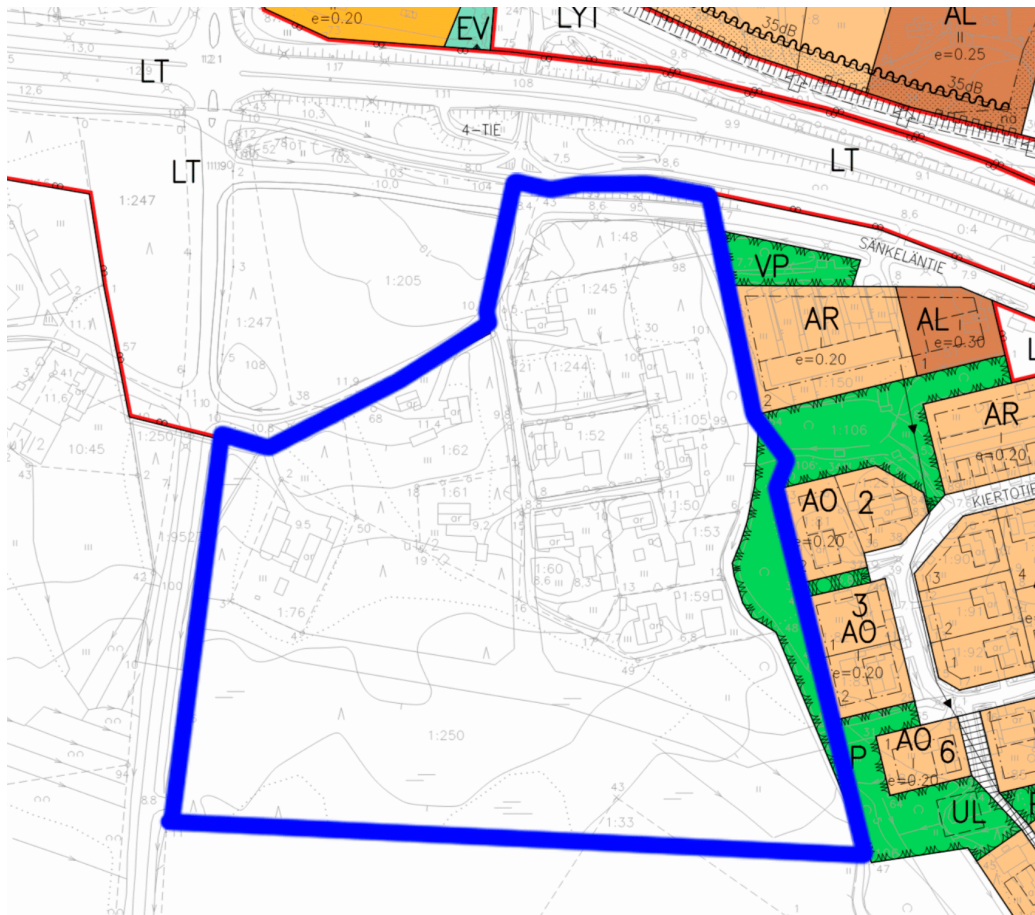


### 3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen itäreunassa on voimassa 13.6.1976 voimaantullut Maksniemen rakennuskaava, jossa alue on merkitty puistoalueeksi (P).



Kuva 10. Suunnittelualueen suhde (rajattu sinisellä) voimassa olevaan asemakaavaan. © Simon kunnan karttapalvelu / Sweco

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Simon kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 13.3.2023 § 12 ja se on astunut voimaan 24.4.2023.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on laajentaa asemakaava-aluetta. Suunnittelualue on tarkoitettu kaavoittamaan nykytilannetta vastaavaksi Vt4-tiejärjestelyjen myötä muuttuneiden aluevarausten johdosta ja osoittaa rakentamattomalle alueelle asuin-kortteleiden alue.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 16.5.2022 § 444 päättäneen käynnistää Sänkelän alueen asemakaavan laajentamisen.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

*Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:*

- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

*Yhdyskuntatekniikka*

- ✓ Maksniemen Vesiosuuskunta
- ✓ Rantakairan Sähkö Oy



*Kunnan hallintokunnat:*

- ✓ tekninen lautakunta

*Viranomaiset:*

- ✓ Simon kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo

#### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 14.9.2023.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.9.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2023 (täydentyä myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2024 (täydentyä myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on laajentaa asemakaava-aluetta Vt 4-tiejärjestelyjen kautta syntyneiden katumuutosten myötä.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

#### Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).

#### Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



*Kuva 11. Alueen läpi kulkevan Sänkeläntien (uusittu linjaus) varrelle sijoittuu olevaa rakentamista.*



*Kuva 12. Alue sijoittuu Vt 4:n varteen.*



## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen rakennettu osa on osoitettu kaavaluonnoksessa vastaamaan nykytilannetta. Lisäksi alueen koillisosaan on osoitettu yksi uusi asuintontti, jonka koko on vajaa 1600 m<sup>2</sup>. Olemassa oleva Veikontie on osoitettu katualueeksi ja osa siitä on nimetty Veikonkujaksi. Eteläisin Veikontiestä nykyisellään kaartuva osa on osoitettu rasiitteena asuinkiinteistön läpi.

Rakentamattoman alueen osalta on tutkittu kaavan valmisteluvaiheessa luontevinta vaihtoehtoa asuintonttien sijoittumiselle. Olevien rakennuspaikkojen väliin on jätetty puistokaistale ja uudet asuintontit sijoittuvat oma kokonaisuutenaan Sänkeläntieltä lähtevän uuden katulinjauksen varteen, joka on kaavaluonnoksessa nimetty Ojatieksi. Ojatie varteen on osoitettu 9 uutta asuintonttia, jotka ovat kooltaan noin 1500 m<sup>2</sup> / tontti. Ojatieltä on osoitettu yhteys sekä Veikontielle että kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvalle Kiertotielle katujen kunnossapidon helpottamiseksi.



Kuva 13. Asemakaavaluonnos (25.9.2023).

## 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

### Yhdyskuntarakenne

Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tarjoaa alueelle uusia asuintontteja.

### Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaavoitettava alue on luontainen jatke jo olevalle asuinrakentamiselle eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

### Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon.

### Tulvavaara

Asemakaava-alue ei sijoitu suoraan tulvariskialueelle.

### Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsitteelyyn liittyviä määräyksiä.

### Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto.

Asemakaavalta ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen liikennemääriin.

## Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

### 4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</b></p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Asemakaavan laajennus tukee Maksniemen alueen kehittymistä ja tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.</p>
<p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>	<p>Kaavamuutosalueella on huomioitu hulevesiasiat.</p> <p>Kaavamuutosaluetta rajaa Vt 4:n puolella melusuojat, joiden tarpeellisuus on tutkittu Karsikon eritasoliittymän parantamisen yhteydessä.</p>

### 4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.



#### 4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



*Kuva 14. Sänkeläntie Karsikontien suunnasta kuvattuna.*

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

### 5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 25.9.2023



Jarmo Lokio  
arkkitehti YKS 122