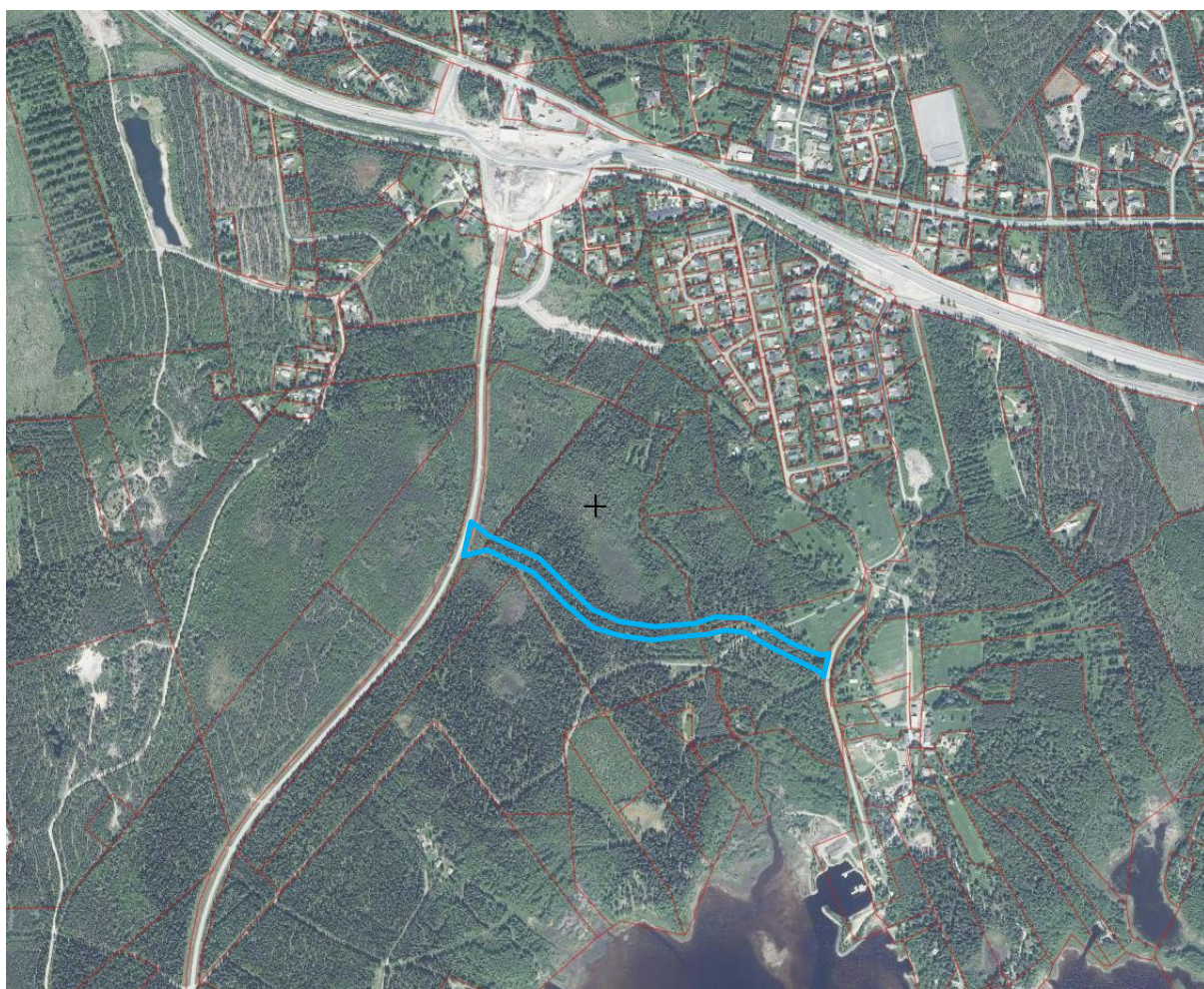




Simon kunta

KARSIKON JA SAAREN- RANNAN VÄLISEN YHDYS- TIEN ASEMAKAAVA



Selostus 10.6.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	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	16
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	20
5.2	Toteutuksen seuranta	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Simo
Kunnanosa: Maksniemi
Kortteli: -
Kaava: Asemakaava
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 §) 14.9.2023 - 2.2.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 15.1.-14.2.2025

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

Asemakaavan selostus koskee 10.6.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Simon kunnanhallitus on päättänyt 6.2.2023 § 37 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 14.9.2023

OAS:n nähtävilläolo: 14.9.2023 ->

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 14.9.2023

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 14.9.2023. – 2.2.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 15.1.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 15.1. – 14.2.2025

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostetaan uusi katualue Karsinkontien ja Saarenrannantien väliselle alueelle.

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

Asemakaavan laadinnan kohteena on noin 1,25 hehtaarin alue Karsikontien ja Saarenrannantien välillä. Alueiden väliin on tarkoitus muodostaa katualue nk. yhdystielle. Suunnittelualue rajautuu lännessä Karsinkontiehen ja idässä Saarenrannantiehen. Muutoin alue rajautuu metsäalueeseen.



Kuva 2. Suunnittelun yhdystien läntinen pää rajautuu Karsikontiehen. Kuvassa yhdystien suunniteltu liittymä sijoittuu sähkölinjatolpan vasemmalle puolelle.



Kuva 3. Suunnitellun yhdystien itäinen pää rajautuu Saarenrannantiehen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on puustoiältään suhteellisen vaihtelevaa, metsätalouskäytössä olevaa pääosin tuoretta kangasmetsää. Alueen itäpäässä maasto on ihmisen muokkaa-
maa peltomaisemaa. Suunnittelualueen läpi kulkee oja pohjois-eteläsuunnassa. Alueelta on laadittu luontoarvojen esiselvitys, joka on kaava-asiakirjojen liite nro 6.



Kuva 4. Ortokuva suunnittelualueesta ja suunnittelualueen raja.



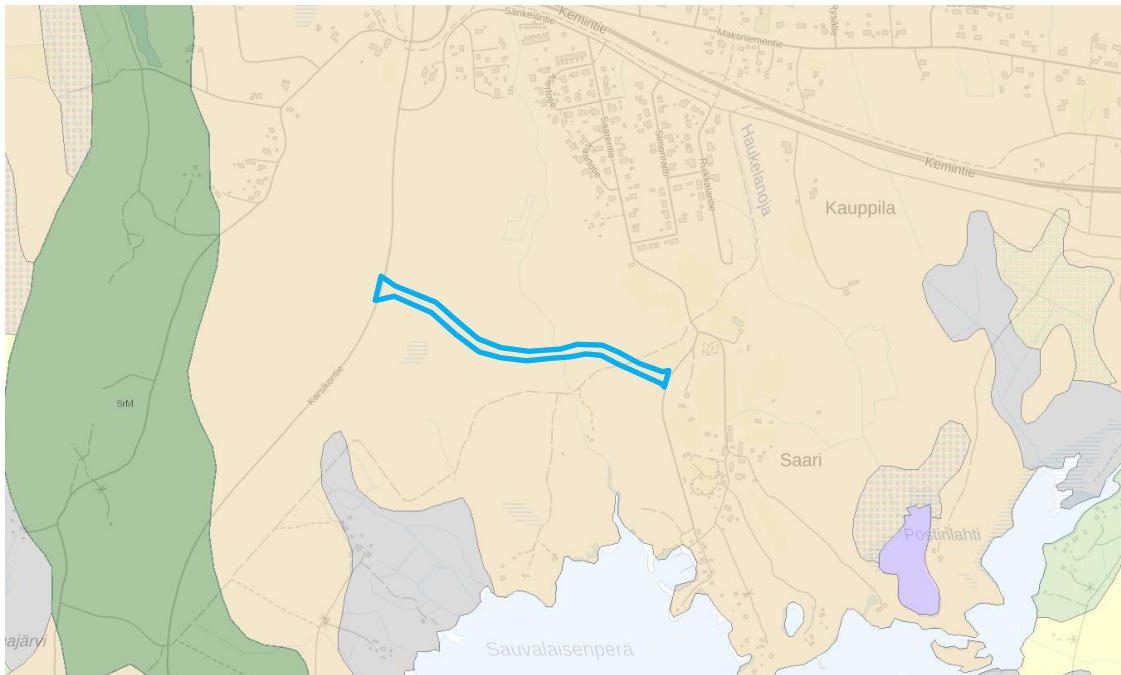
Kuva 5. Suunnittelualue Karsikontien suunnalta kuvattuna.



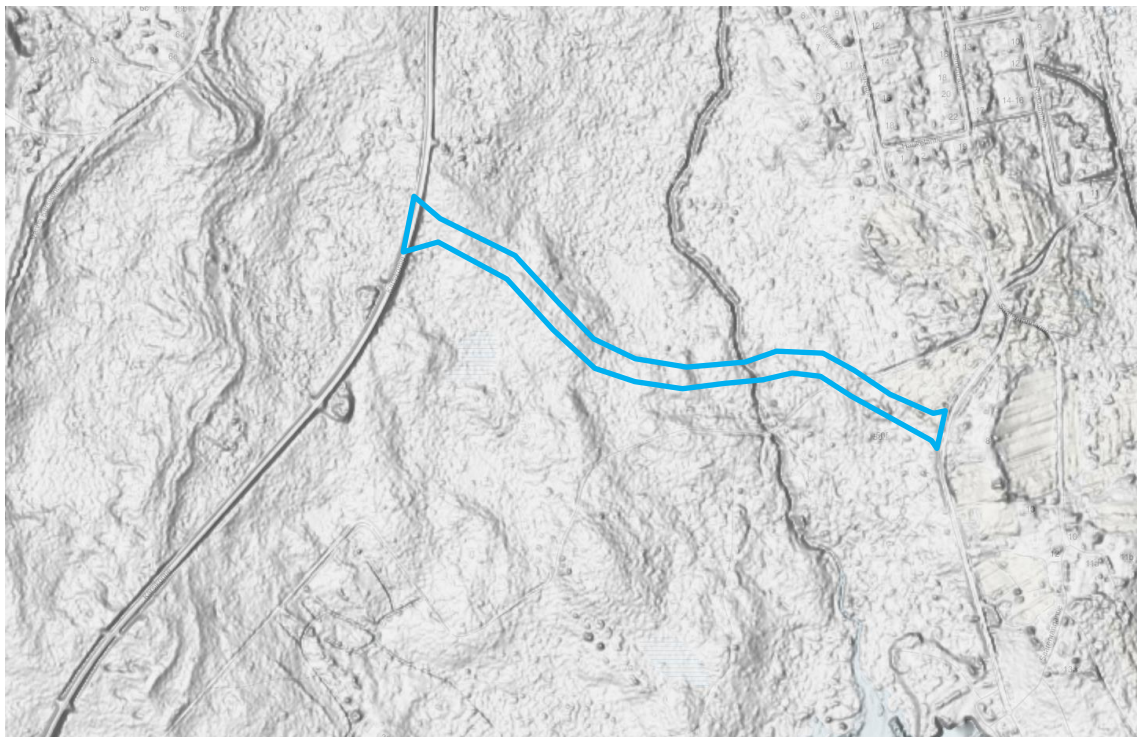
Kuva 6. Suunnittelualue kuvattuna alueen vierestä kulkevalta kuntoreitiltä (suunnittelualueen itäosa).

Maaperä

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



Kuva 7. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 4/2024.



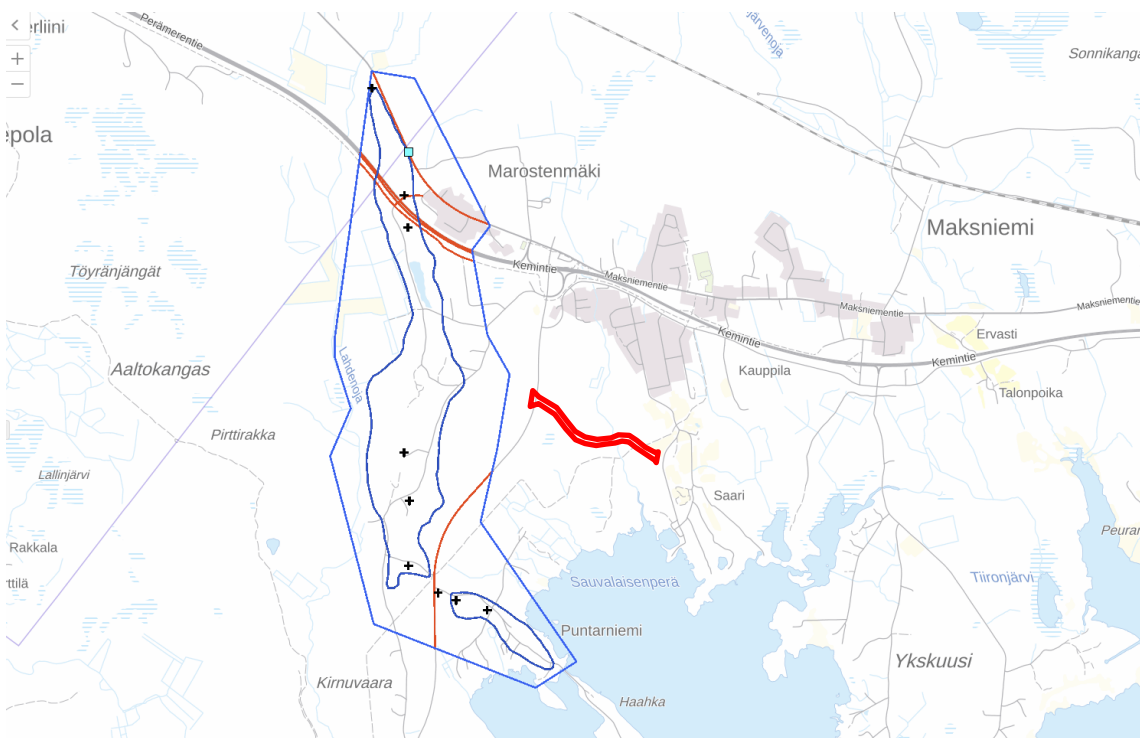
Kuva 8. Varjostettu maastomalli. Suunnittelualue merkitty sinisellä. GTK, Esri Finland 4/2024.

Uhanlaiset kasvit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja eikä eläinten elinympäristöjä. Luontoarvojen esiselvityksen (Luontoselvitys Kangas Oy 2024, liite 6) mukaan ”käytettyjen eri aineistojen ja pohjatietojen perusteella on epätodennäköistä, että suunnitellulla tielinjalla olisi mitenkään erityisen merkittäviä luontoarvoja”.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Lähin vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, Maksniemi (1275153B) sijaitsee noin 150 metrin päässä kaava-alueesta länteen.



Kuva 9. Lähimmän pohjavesialueen suhde suunnittelualueeseen (merkitty punaisella). Karpalo-karttapalvelu 4/2024.

Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Maksniemen alueelle. Suunnittelualueella ei ole asutusta, mutta sen pohjoispuolelle (lähimmillään alle 150 m päähän) sijoittuu vakituista asutusta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuu Kotieläinpuisto Arkadia, jonne kaavan myötä yhdystie mahdollistaa kulun häiritsemättä Saarenrannantieltä jatkuvan Saarentien varrella sijaitsevaa asutusta. Saarenrannantien päässä sijaitsee myös pienvenesatama.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu olevaa rakentamista.

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. Lähimmät kohteet; historiallisen ajan tilanpaikat Maksniemi Parsiala 1 (muu kohde) sijaitsee 200 m kaakkoon ja Parsiala 2 (mahdollinen muinaisjäännös) sijaitsee 180 m pohjoiseen suunnittelualueesta.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu lännestä Karsikontiehen, joka on alueen pääväylä Karsikon venesatamasta kohti Maksniemeä ja idästä Saarenrannantiehen, jonka liikennemäärä on suuri alueella sijaitsevan kotieläinpuiston vuoksi.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole yhdyskuntateknistä verkostoa. Suunnittelualueen länsipäässä kulkee sähkölinja, joka haarautuu suunnitellun tien liittymän kohdalta kolmeen suuntaan.

Virkistyskäyttö

Kaava-alueen itäosa kulkee noin 250 metrin matkalta saman suuntaisesti lähellä kulkevan kuntoreitin kanssa. Kuntoreitti jatkuu aina Kemmin kunnan rajan toiselle puolelle.

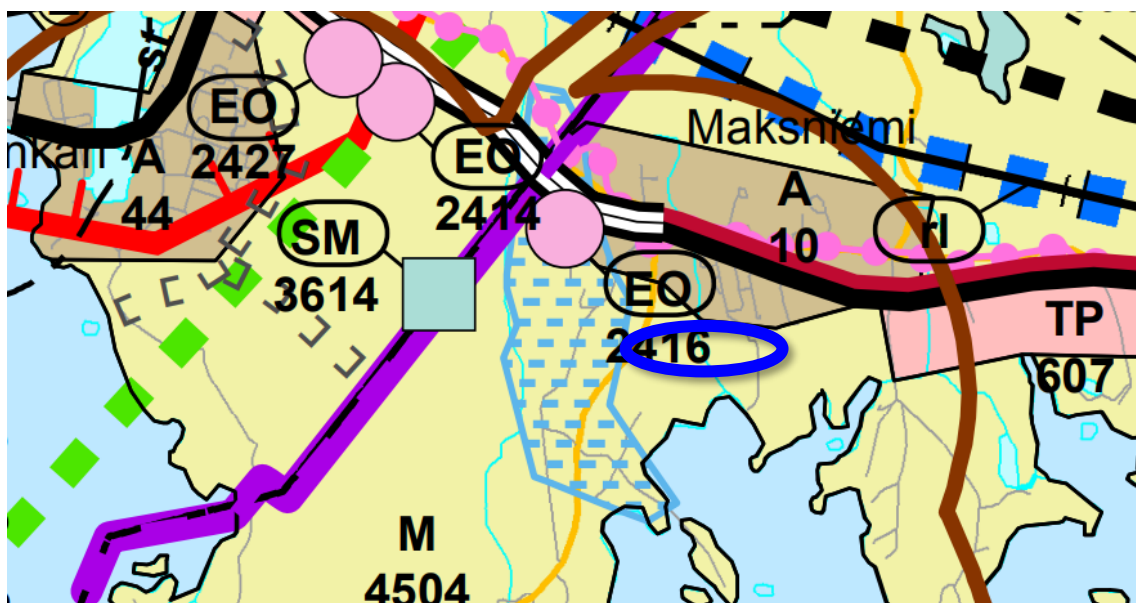
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Simon kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa alueidenkäyttölain (AKL 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 maa- ja metsätaloustalouksiksi alueeksi (M).



M**Maa- ja metsätalousvaltainen alue**

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

Kunta	SIMO	Muokauspvm	29.2.2012
Kohde	M 4504 SIMON MAA- JA METSÄTALOUSVAL-TAISET ALUEET		
Aluekuvaus	Simon alueista ne, joita ei ole varattu muihin maankäyttöluokkiin.		
Varausperuste	Nykyinen käyttö		
Kehittämisperiaate	Käytetään pääasiassa maa- ja metsätalouteen		

Kuva 10. 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

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

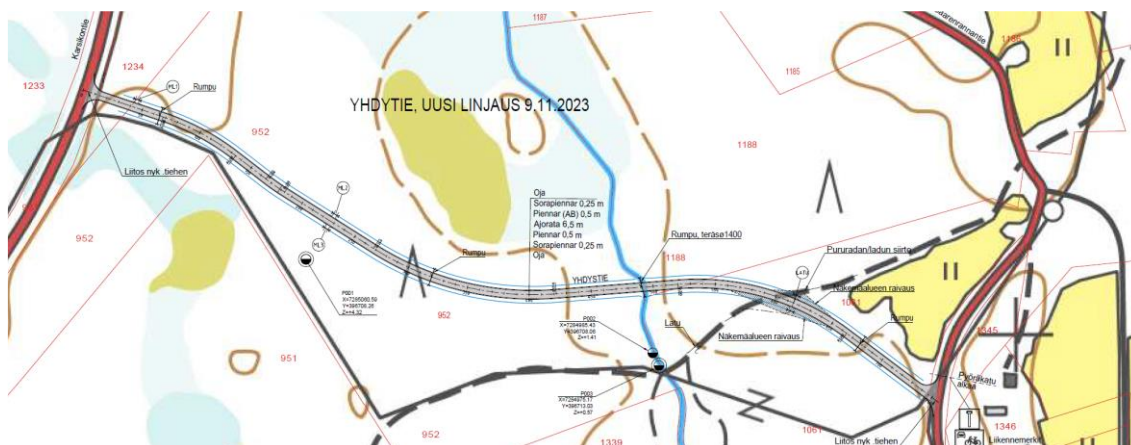


Kuva 11. Suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuu Kotieläinpuisto Arkadia, jonka vuoksi alueella on verrattain paljon liikennettä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada poistettua läpikulku Saarenrantaan Maksniemen asemakaava-alueelta halkovan kaavatien (Saarentie) kautta. Läpikulku-liikenne on koettu asemakaava-alueella häiritsevä. Yhdystien mahdollistaminen Karsikontieltä Saarenrannantielle mahdollistaa asuinympäristöä häiritsemättömän liikenteen kulun alueelle.



Kuva 12. Yhdystien suunnitelma aluerajauksineen. © FCG Finnish Consulting Group Oy

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 6.2.2023 § 37 päättäneet käynnistää asemakaavan laadinnan.

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
- ✓ sivistyslautakunta
- ✓ tarkastuslautakunta

Viranomaiset:

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu __.__.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 14.9.2023 – 2.2.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.1.-14.2.2025. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta, 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 parantaa Maksniemen kaava-alueen asukkaiden asuinviihtyisyyttä osoittamalla aluetta häiritsevälle läpikulkuliikenteelle toinen reitti Saarenrantaan.

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

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

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

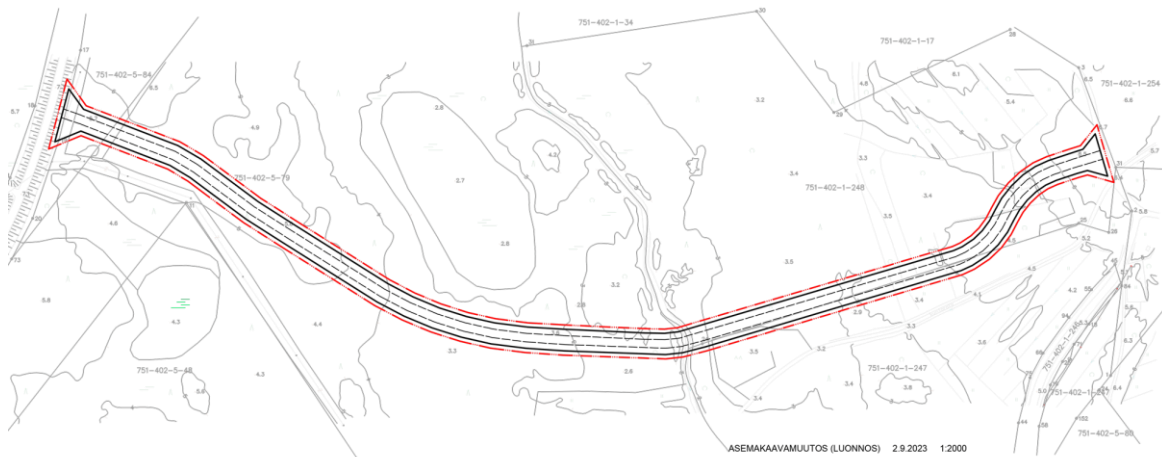
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen pienestä koosta johtuen ei tarvetta vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laadinnalle ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona. Kaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen aiemmin laaditun tiesuunnitelman mukaisesti.

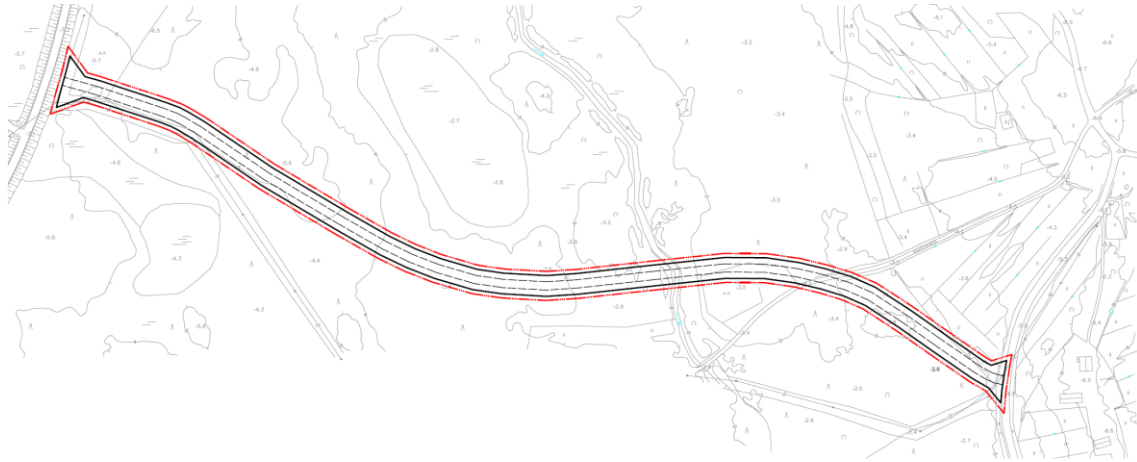
Asemakaavaluonnoksessa alue on kokonaisuudessaan merkitty katualueeksi.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu hulevesiasiat.



Kuva 13. Asemakaavaluonnos (2.9.2023).

Asemakaavaluonnosta tarkistettiin ehdotusvaiheeseen valmisteluvaiheessa kiinteistönomistajilta saadun palautteen pohjalta. Tielinjausta muutettiin itäosastaan etelään kaartuvaksi (ks. kuva 14 seuraavalla sivulla).



Kuva 13. Asemakaavaehdotus (4.12.2024).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaavan toteutuminen parantaa alueen yhdyskuntarakennetta erottamalla selkeästi liikennealueet asutuksesta ja luomalla molemmille toiminnoille paremmat olosuhteet. Kaavalla on positiivinen vaikutus Maksniemen kaava-alueen asukkaiden elinympäristön viihtyisyyteen.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaavan mahdollistama katualue rakentuu alueelle aiemmin laaditun katusuunnitelman mukaisesti sijainniltaan ideaalisimpaan paikkaan aiheuttaen mahdollisimman vähän maisemahaittaa. Kaavalla ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriympäristöön.

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 käsitteeseen liittyviä määräyksiä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto. Asemakaava vaikuttaa positiivisesti alueen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen sekä samalla vähentää liikenteen aiheuttamia haittojen lähialueen asuinkortteleiden alueelta.

Muut vaikutukset

Kaavalla on positiivinen vaikutus alueen elinkeinotoimintaan, sillä kulku Saarenrantaan selkeytyy.

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.	Kaavan laadinta tukee Saarenrannan kehitystä niin elinkeinotoiminnan kuin asumisenkin osalta; elinkeinotoiminnan mahdollisuudet pa-
--	--

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta

rantuvat paremmalla saavutettavuudella ja samalla asuinalueen viihtyisyys lisääntyy turhan läpikulkuliikenteen poistuessa alueelta, mikä osaltaan lisää alueen vetovoimaisuutta.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista. Maakuntakaavassa on määrätty, että aluetta tulee käyttää pääasiassa maa- ja metsätalouteen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle yhdyskatu, jonka mahdollistaa alueen kehittymisen liikenneyhteyksien sujuvuuden parantuessa.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



Kuva 15. Suunnittelualueen itäosan poikki kulkee valaistu kuntoreitti.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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 10.6.2025



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122