Simon kunta

SIMONIEMEN ASEMAKAAVA KOSKIEN KIINTEISTÖJÄ 751-404-8-23, 751-404-121-2 JA 751-895-2-18

Selostus – ehdotusvaihe 17.11.2025

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 ... 4
2 TIIVISTELMÄ ... 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 5
2.2 Asemakaava ... 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 5
3 LÄHTÖKOHDAT ... 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
3.2 Suunnittelutilanne ... 25
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 30
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet ... 30
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 31
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 32
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 34
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 35
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 40
5.1 Asemakaavaratkaisu ... 40
5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 41
5.3 Mitoitus ... 43
5.4 Kaavan vaikutukset ... 44
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 47
6.1 Toteuttaminen ja aloitus ... 47
6.2 Toteutuksen seuranta ... 47

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Simo
Kunnanosa:	Simoniemi
Korttelit:	178-182
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122 ja Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 16.5.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 16.5.2024

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)29.1.-28.2.2025

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) _._.2025

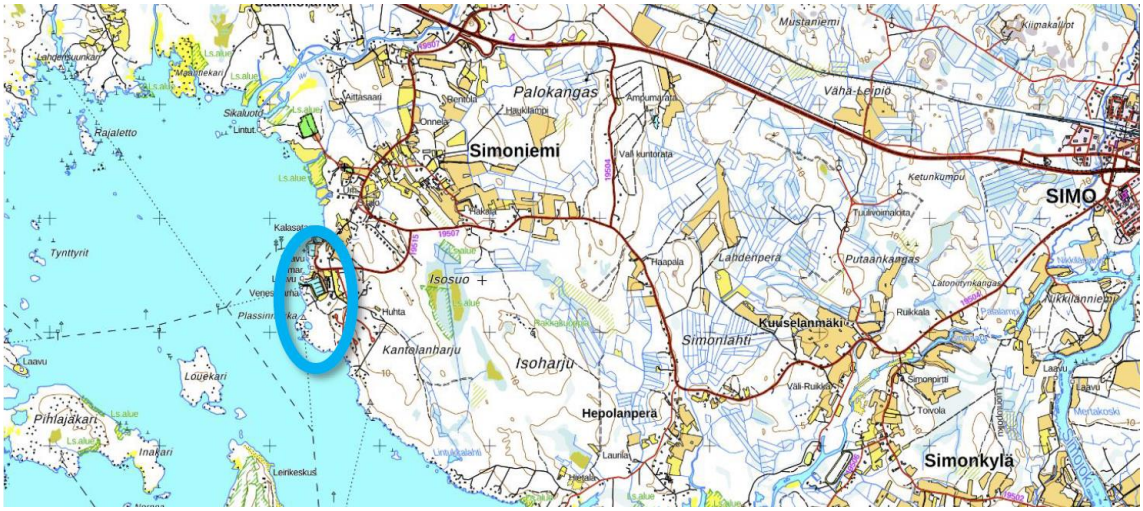
Kunnanhallitus _._.2025, § __

Kunnanvaltuusto _._.2026, § __

Asemakaavan selostus koskee 17.11.2025 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alueen laajennuksen laadinnan kohteena on noin 20,48 hehtaarin alue Simoniemen Plassinnokassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen (merkitty sinisellä) sijainti. © Simon kunnan karttapalvelu / Sweco 2024

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Simoniemen asemakaava koskien kiinteistöjä 751-404-8-23, 751-404-121-2 ja 751-895-2-18.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle sijoittuvalle matkailupalveluyhtiölle lisää majoitusrakennuksia (40 kpl á n.30 k-m2 + optio 10/20 kpl laajennusvara) ja selkiyttää alueen maankäyttö käyttötarkoituksien, yhteyksien ja venesatamien alueelta. Samalla määritetään myös kaavoitettavalla alueella sijaitseva pappilarakennuksen ja sen lähiympäristön suojelun taso ja laajuus asemakaavatasolla.

Venesatama ja sen pohjoispuolella oleva uimaranta ja alueelle osoitetut virkistystoiminnot (laavut, leikkikenttä ja ulkokuntoiluvälineet) säilyvät Simon kunnan omistuksessa ja yleisessä käytössä. Toimintojen hyödyntämien kuntalaisten vapaassa käytössä on mahdollista kaavamuutoksesta huolimatta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
7. Viranomaisneuvottelujen (5.12.2024) muistio
8. Simoniemen luontoselvitys asemakaavaa varten, Luontoselvitys Kangas Oy 5.11.2024
9. Simoniemen kulttuuriympäristöselvitys, Sweco Oy, 2024
10. Simoniemen luontoselvityksen täydennys – liito-orava- ja viitasammakkokartoitukset, biologi (FM) Niina Sankari 11.9.2025
11. Simoniemen asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2025, Sweco Oy 19.6.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Simon kunnanhallitus on päättänyt 4.9.2023 § 221 asemakaavan suorittamisesta
Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 16.5.2024
OAS:n nähtävilläolo: 16.5.2024 alkaen

OAS:ista saatiin yksi lausunto Tornionlaakson museolta sekä kolme mielipidettä (liitteenä).

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 29.1.2025
Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 29.1. – 28.2.2025
Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: _._.2025
Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: _._. - _._.2025
Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus _._.2025, § __
Kunnanvaltuusto _._.2026, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa matkailutoimintojen kehittyminen alueella.

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 laatimisen kohteena on noin 20,48 hehtaarin alue Simoniemessä, jonka alueelle sijoittuu nykyisellään kaksi venesataman/-valkaman aluetta, Simon vanha pappila rakennuksineen sekä sen yhteydessä toimivia majoitus-/matkailurakennuksia. Lisäksi alueelle sijoittuu mm. uimaranta, matonpesupaikka ja ulkokuntoiluvälineitä. Näiden toimintojen on tarkoitus toimia jatkossakin yleisessä käytössä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta kolmanteen venevalkamaan, idästä asutukseen, etelästä/lounaasta metsäalueeseen/rantavyöhykkeeseen ja länsi-/luoteisosasta Perämereen. Alueesta on laadittu Simoniemen kulttuuriympäristöselvitys (Sweco Oy, K.Winblad 2024), joka on selostuksen liitteenä 9.

Kuva 2. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva venesatama/-valkama. Taka-alalla vanha pappila sekä majoitusrakennuksia.

Kuva 3. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva venesatama/-valkama. Vasemmalle sijoittuu kunnan omistama alue, johon sijoittuu erilaisia virkistystoimintoja.

Kuva 4. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan venesataman/-valkaman alue ja sen huoltorakennus.

Kuva 5. Näkymä Kalasatamantieltä suunnittelualueelle saapuessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalle alueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2024. Selvitys löytyy selostuksen liitteenä 8.

Alue sijaitsee metsäkasvillisuusaluejaossa keskiboreaalisen vyöhykkeen Lapin kolmion (3c) eteläosassa ja suokasvillisuusvyöhykejaossa Pohjois-Pohjanmaan aapasuovyöhykkeellä (3b). Eliömaantieteellisesti alue on osa Perä-Pohjanmaata (PeP) ja luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa se kuuluu Etelä-Suomen arviointialueeseen. Maisemamaakuntajaottelussa kaavoitusalue kuuluu Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon.

Rantapalteilla ja aallonmurtajien sivustoilla kasvillisuus on runsasta ja monilajista, eikä selkeitä valtalajeja ole. Lajistoon kuuluvat mm. rönsyleinikki, niittyleinikki, siankärsämö, pietaryrtti, apila, mesiangervo, karhunputki, koiranputki, kultapiisku ja kissankello. Hieskoivun ja harmaalepän taimet muodostavat tiheitä kasvustoja kiiltopajukon kanssa, ja monin paikoin kasvaa nuorta tyrniä sekä siellä täällä suomyrttiä. Kaikkein kivisimmiltä kohdilta kasvillisuus puuttuu. Maa kohoaa Perämeren rannikolla noin 9 mm vuodessa, minkä myötä kasvillisuuden sukkessiota tapahtuu luonnostaan jatkuvasti.

Pappilan pihamaalla ja pihametsässä kasvaa eteläisiä ja vieraspuulajeja. Ainakin yksi tammi, vaahtera, useita lehtikuusia ja mahdollisesti siperianpihtoja nähtiin maastokäynnin yhteydessä. Wanhan Pappilan majoitusmakasiinien tuntumassa ja pappilan länsipuolella on vuosituhannen vaihteessa venesataman rakennustöiden myötä muodostunutta niittykasvillisuutta, joka on paikoin alkamassa pajuttua. Pappilan länsipuolisella pihaniityllä kasvavat runsaina erityisesti niittyleinikki, huopaohdake, pelto- tai suo-ohdake, keltaängelmä ja peltokorte. Kulkuväylien ja pysäköintialueiden reunustoilla on matalaruohoista ja heinäistä ketomaista kasvillisuutta. Kyseessä on eräänlainen uusympäristö paikalla, missä on aikoinaan sijainnut ilmeisesti pappilan rantalaidun. Rakennustöiden yhteydessä maata on muokattu voimaperäisesti, mutta mahdollisesti maaperän siemenpankista on itänyt niittykasveja.

Pappilan piha- ja pysäköintialueet ovat ketomaista uusympäristöä erityisesti majoitusmakasiinien edustalla ja niiden pohjoispuolella. Ketokasvillisuus on muodostunut alueelle uuden sataman ja muun matkailurakentamisen myötä. Niittykasvien lomassa havaittiin kesällä 2024 lukuisia kiiltopajun tuppaita, ja monin paikoin matalaa ruoho- ja heinäkasvillisuutta syrjäyttää runsas peltokortekasvusto.

Huomionarvoiset kasvilajit

Merenrannan niittykaistaleella kasvaa vaarantunutta (VU) **veripunakämmekkää** useassa kohdassa. Laji vaikuttaa olevan niityllä tällä hetkellä hyvin elinvoimainen, ja sen seurassa havaittiin muutamia versoja silmälläpidettäviin (NT) lajeihin kuuluvaa **suopunakämmekkää.**

Wanhan Pappilan makasiinien edustalla havaittiin yksi verso silmälläpidettävää (NT) **ketonoidanlukkoa**. Ketonoidanlukkoa etsittiin pihakedolta laajemmaltikin, mutta sitä löytyi vain yksi yksilö. Lajille sopivaa ympäristöä on noin 0,3 hehtaaria eli lähes koko matalakasvuinen ketomainen uusympäristö makasiinien edustalla ja pohjoispuolella.

Simoniemen asemakaava-alueelta löytyi kaksi lähekkäistä silmälläpidettävän (NT) **pussikämmekän** kukkivaa versoa. Kasvupaikka on varttuneen tuoreen kangasmetsän ja rannanpuoleisen harmaaleppäluhdan vaihettumalla. Lajia saattaa olla laajemmallakin alueella.

Huomionarvoiset luontotyypit

Tuore kesiravinteinen lehto

Vanhan pappilan lähiympäristössä, sen eteläpuolella on noin 0,4 hehtaarin alueella varjoisaa GOMaT eli metsäkurjenpolvi-käenkaali-oravanmarjatyypin lehtoa. Kenttäkerroksen valtalajeina ovat GOMaT-lehdon edellä luetellut tyyppilajit, erityisesti käenkaali. Niiden ohella kasvaa mm. lehtotesmaa, ahomansikkaa, poimulehtiä ja aitovirnaa. Sammalkerros on niukka ja aukkoinen runsaan haavanlehtikarikkeen vuoksi. Noin 70–80-vuoden ikäisessä puustossa on kookasta haapaa, kuusia, raudus- ja hieskoivuja, nuorta ja pensasmaista tuomea sekä muutamia kookkaita vanhoja raitoja. Sekapuustona on lisäksi istutettua tai lähistöllä 1800–1900-luvun vaihteessa sijainneen sahan toiminnan myötä levinnyttä lehtikuusta ja todennäköisesti siperianpihtaa. Pappilan eteläpuolinen metsä kokonaisuudessaan on ollut vuoden 1995 peruskartan mukaan Metsähallituksen luonnonhoitometsää. Luontotyypiltään kaavoitusalueen lehto on tuore keskiravinteinen lehto, joka on vaarantunut luontotyyppi (VU).

Varttunut havupuuvaltainen tuore kangas

Kaava-alueen eteläosassa lehdon ”jatkeena” on kapea varttuneen havupuuvaltaisen tuoreen kankaan kuvio, jonka valtapuulaji on kuusi. Mustikka on kenttäkerroksen valtalaji, ja pohjakerroksessa esiintyy runsaimmin metsäkerrossammalta. Lahopuustoa on paikoin selvästi yli 5 m^3, paikoin vähemmän.

Etelä-Suomen arviointialueella varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat on vaarantunut (VU) luontotyyppi (koko maassa silmälläpidettävä (NT)). Simoniemen varttunut metsäkuvio on arvokas runsahkon lahopuuston vuoksi sekä osana maankohoamisrannikon metsien kehityssarjaa, joka on erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Kokonaisuutena maankohoamisrannikon metsien kehityssarjat ovat rinnasteisia EU:n luontodirektiivissä määritetyille primäärisukkessiometsille. Simoniemessä maankohoamisrannikon metsien kehityssarja katkeaa tähän varttuneeseen kangasmetsän kuvioon, koska sen itäpuolella oleva uusi Kantolanharjun asutusalue on rakennettu 1960-luvulla avohakatulle ja siten nuorehkolle metsäalueelle.

Harmaaleppäluhta

Tuoreen kankaan metsä vaihettuu lännessä mosaiikkimaiseksi luhtaiseksi korveksi, joka määritettiin luontoselvityksen maastokäynnillä harmaaleppäluhdaksi. Mosaiikkimaisuus ilmenee valtapuuston, luhtalajien ja suonpinnantason pienipiirteisenä vaihteluna. Harmaaleppä on paikoin runsas, mutta paikoin valtapuulajina on nuorta koivua ja sekapuustona kuusta, jopa joitain mäntyjä. Pensasto on paikoin peittävää, ja se muodostuu pajuista, harmaalepän taimista, katajasta ja suomyrtistä. Kenttäkerroksessa vallitsee mm. raate, kurjenjalka, ojakellukka, mesiangervo ja peltokorte. Sammaliston runsaimpia lajeja ovat korpilehväsammal, luhtakuirisammal ja kiiltolehväsammal. Näiden lisäksi havaittiin jonkin verran kultasammalta. Kuvion huomionarvoisin laji on silmälläpidettävä (NT) pussikämmekkä.

Harmaaleppäluhta on erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Lisäksi se muodostaa viereisen varttuneen tuoreen kankaan kanssa jatkumon maankohoamisrannikon metsien kehityssarjaan.

Itämeren kivikkoinen rantaniitty

Uimarannan ja venesataman välisen niemen pohjoisrannalla kasvaa useana kasvustona vaarantunutta (VU) veripunakämmekkää ja muutamia yksilöitä silmälläpidettävää (NT) suopunakämmekkää. Niitty on muodostunut satama-altaan rakentamisen ja maankohoamisen myötä, ja se on pienialainen, runsaslajinen ja kivikkoinen luonnonniitty. Sen lajistoon kuuluvat edellä mainittujen huomionarvoisten lajien lisäksi mm. merivihvilä, rönsyrölli, suolavihvilä, terttualpi, hiirenvirna, luhtakuusio, mesiangervo, lehtovirmajuuri ja rantanätkelmä.

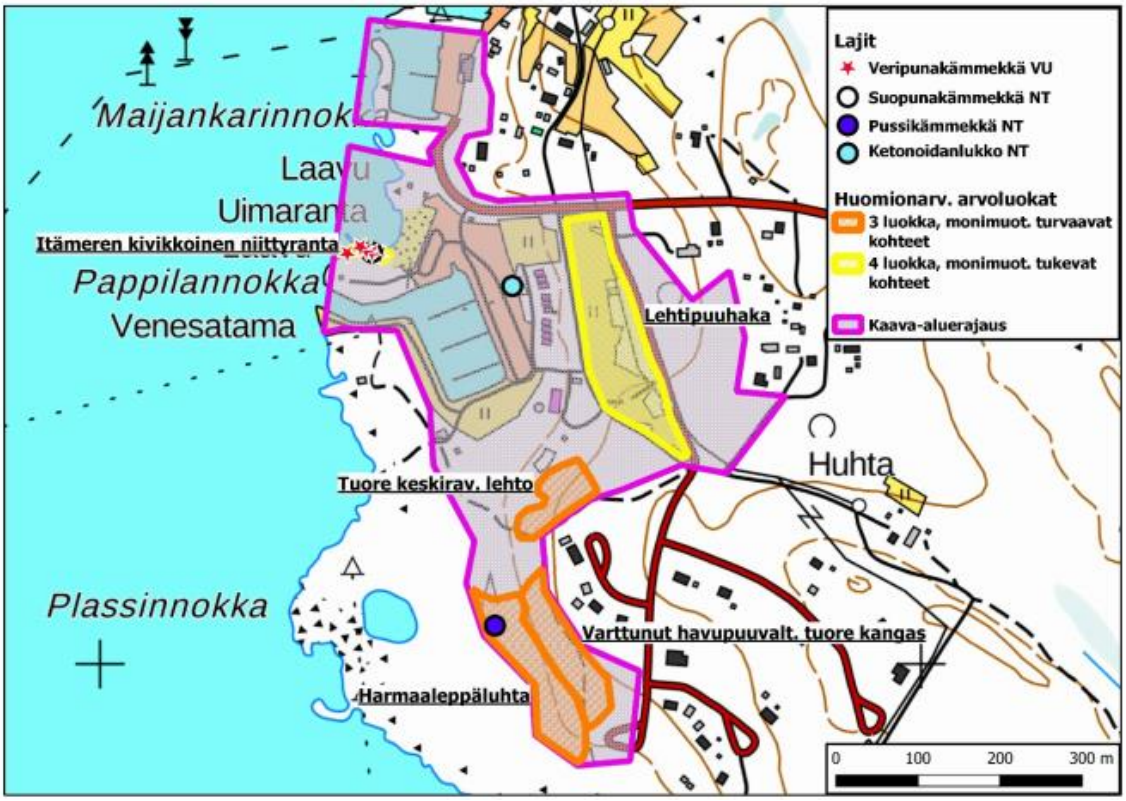
Järviruokoa on paikoin paljon, ja niityn yläosissa kasvaa koivuntaimia, pajukkoa sekä tyrniä ja suomyrttiä. Niitty muistuttaa lähinnä luontotyyppiä Itämeren kivikkoiset niittyrannat, joka on arvioitu silmälläpidettäväksi (NT) luontotyypiksi.

Lehtipuuhaka

Pappilan alueella on ollut pitkään erilaisia niitty-, pelto- ja laidunalueita. Vuonna 1992 hieholaidunnus aloitettiin tauon jälkeen Simonniemen pappilan laidun -nimisenä, paikallisesti arvokkaana perinnebiotooppina, ja 2000-luvulla pappilan itäpuolinen entinen hakamaa ja peltoalue on ollut lammaslaitumena. Vuonna 2024 laidunnusta

tai muuta perinnebiotooppien hoitotoimenpiteitä ei ole harjoitettu. Suurruohoisen hakamaan valtalajeina ovat laidunnuksen päättymisen myötä runsastuneet koiranputki ja mesiangervo, joiden lisäksi yleisinä kasvavat mm. nurmipuntarpää, niittyleinikki ja metsäkurjenpolvi.

Entinen laidunalue määritettiin kesän 2024 maastokäynnillä lehtipuuhaaksi, jonka niittyosat muistuttavat enimmäkseen tuoretta niittyä. Perinnebiotoopit ovat luontotyyppeinä äärimmäisen uhanalaisia (CR), mutta Simoniemen pappilan itäpuolisen hakamaan arvoa laskee hoidon päättymisen myötä alkanut rehevöityminen ja suurruohoistuminen.



Kuva 6. Alueen huomionarvoiset luontotyypit ja kasvilajien esiintymät. Huom, rantaniityn rajaus sekä suopunakämmekän havaintopiste ovat veripunakämmekän pisteiden peitossa. (kuva alueelle tehdystä luontoselvityksestä)

Linnusto

Laji.fi -paikkatietojärjestelmän mukaan alueella ja sen lähistöllä on havaittu eri vuosina lukuisia lintulajeja, joista erittäin uhanalaisia (EN) ovat tervapääsky, räystäspääsky, törmäpääsky ja viherpeippo. Paikkatietojärjestelmässä on ilmoitettu havaintoja seuraavista vaarantuneista (VU) lintulajeista: haarapääsky, naurulokki, harmaa-

lokki, merilokki, haapana, pilkkasiipi ja pajusirkku. Alueella tai sen lähellä havaittuihin silmälläpidettäviin (NT) lintuihin puolestaan kuuluvat helmipöllö, isokoskelo, tukkakoskelo, mustaviklo, liro, pikkutylli, ruokokerttunen, pohjansirkku, västäräkki, järripeippo ja harakka.

Luontoselvityksen maastotöissä kesällä 2024 havaittiin haarapääskyjä (VU) ja västäräkki (NT) lentelemässä majoitusaittojen ja sataman välissä. Pihakedolla havaittiin taivaanvuohi (NT), pikkukuovi sekä punakylkirastaita. Kalalokki sekä räystäspääskyjä (EN) lensi rannalla olevan laavun lähellä. Pappilan lähellä olevan saunan lähellä nähtiin mustarastas ja uusimman venesataman aallonmurtajan yllä naurulokki (VU). Kyse on yksittäisistä havainnoista eikä varsinaista pesimälinnustoa ole tutkittu.

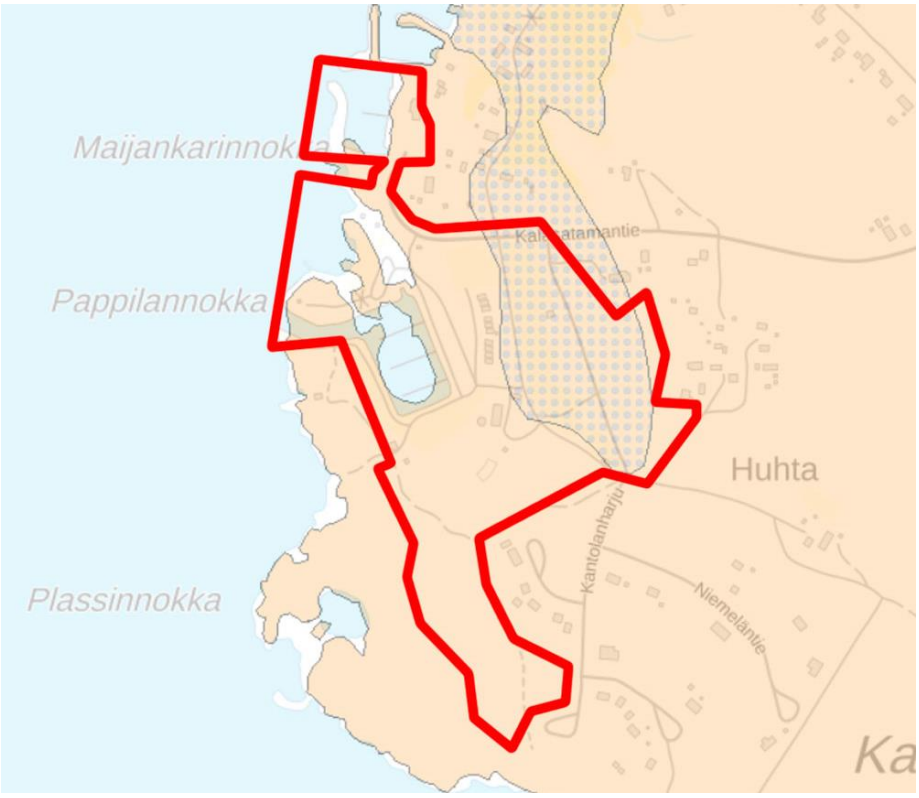
Kuva 7. Metsää suunnittelualueen eteläosassa (varttunut havupuuvaltainen tuore kangas).

Kesän 2025 aikana on alueella tehty liito-orava- ja viitasammakkokartoitukset, joista on laadittu luontoselvitystä täydentävä raportti selostuksen liitteeksi 10.

Kuva 8. Pappilantien varrella sijaitsevaa lehtipuuhakaa (oikealla).

Maaperä

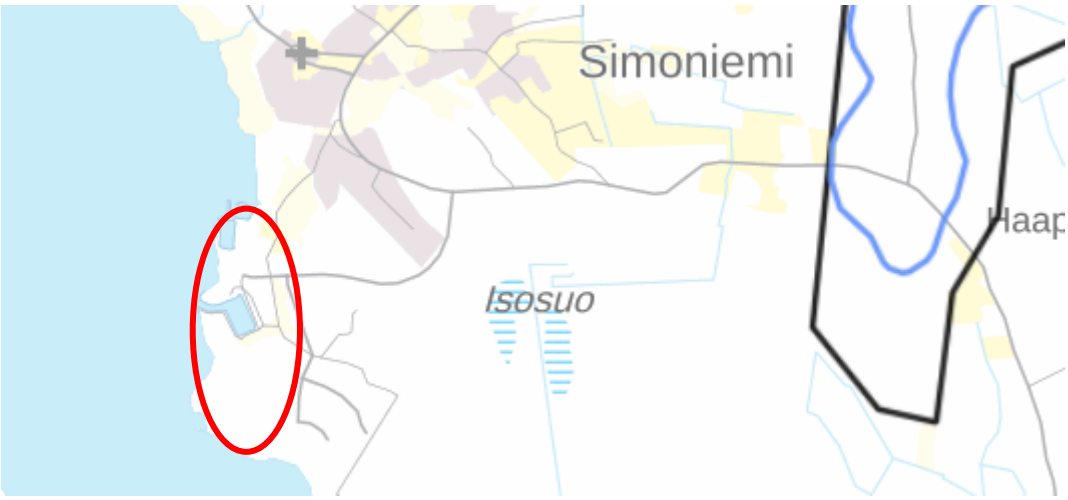
Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (osoitettu beigellä). Rasterilla on osoitettu alue, jossa pintamaalaji on saraturvetta (pohjamaalaji hiekkamoreenia).



Kuva 9. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 10/2024.

Pinta- ja pohjavedet

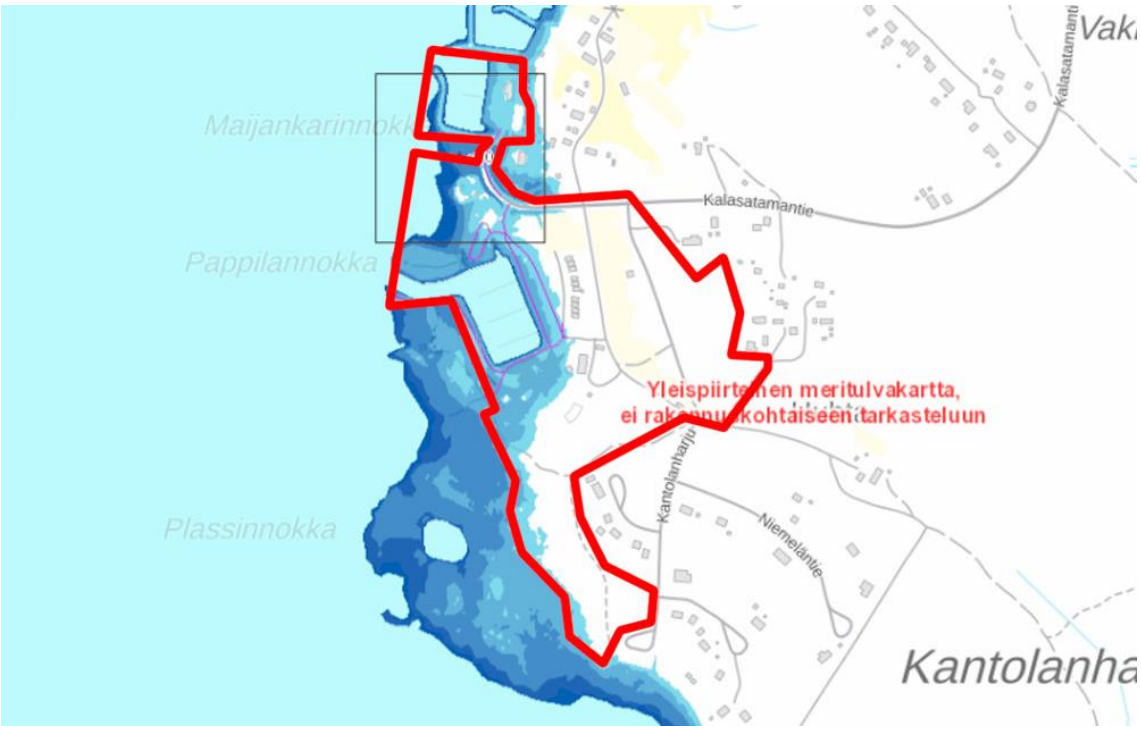
Kaavoitettava alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: vesi.fi). Lähin pohjavesialue sijoittuu kaava-alueesta on 2,2 km päähän.



Kuva 10. Suunnittelalueen (osoitettu punaisella) suhde pohjavesialueisiin. © Vesi.fi 10/2024.

Tulvavaara

Kaavoitettava alue sijoittuu tulvavaara-alueelle.



Kuva 11. Meritulva-kartta: harvinainen meritulva 1/100 vuodessa 1 % vuotuisella todennäköisyydellä. © *Tulvakarttapalvelu 10/2024.*

Maankohouma

Kaavoitettava alue sijoittuu Simon maankohoumapuiston alueelle, jossa jatkuvasti kohoava maa aiheuttaa meren pakenemista kauemmas mantereesta. Maan kohoaminen, joka on seurausta mannerjään painon poistumisesta, jatkuu edelleen 10 000 vuoden jälkeen. Sen suuruus vaihtelee maan eri osissa ja Perämeren rannikkoalueella se on suurinta. Suunnittelualueella maa kohoaa n. 8,5 mm vuodessa. Maankohoaminen näkyy parhaiten rannoilla, joissa paljastuu uutta vesijättömaata (lähde: maankohoumapuisto.fi).

Maankohoumalla on positiivisia vaikutuksia meritulvan osalta: harvinainen meritulvariski (1/100 vuodessa) suunnittelualueella pienenee vähäisesti vuosittain.

Kuva 12. Kuvasarja maankohoamisesta Vanhan pappilan alueella vv. 1812, 1912 ja 2012. *Lähde: https://maankohoumapuisto.fi/maankohoumapuisto/pappila/index.html.*

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Simoniemen alueelle ja sen lähietäisyydellä sijaitsee useita asuinpihapiirejä.

Kuva 13. Suunnittelualueen eteläosan läheisyydessä sijaitsevaa asutusta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Simon keskustaajaman palveluihin, joka sijaitsee tietä pitkin noin 9,5 km päässä alueesta.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Simon vanhan pappilan päärakennus sekä siihen liittyvä piharakennus ja aitta, majoitusrakennuksia, sauna sekä pohjoisemman venesataman/-valkaman huoltorakennus. Lisäksi alueelle sijoittuu mm. vanha kesäteatterin katsomo sekä kaksi laavua.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja maisema-alueet

Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee Simon vanha pappilan päärakennus sekä siihen liittyvä piharakennus ja aitta.

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAM150149, Simon rannikon kulttuurimaisemat) sekä osittain valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY: Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus). Lisäksi alue sisältyy Simon maisemanhoitoalueeseen,

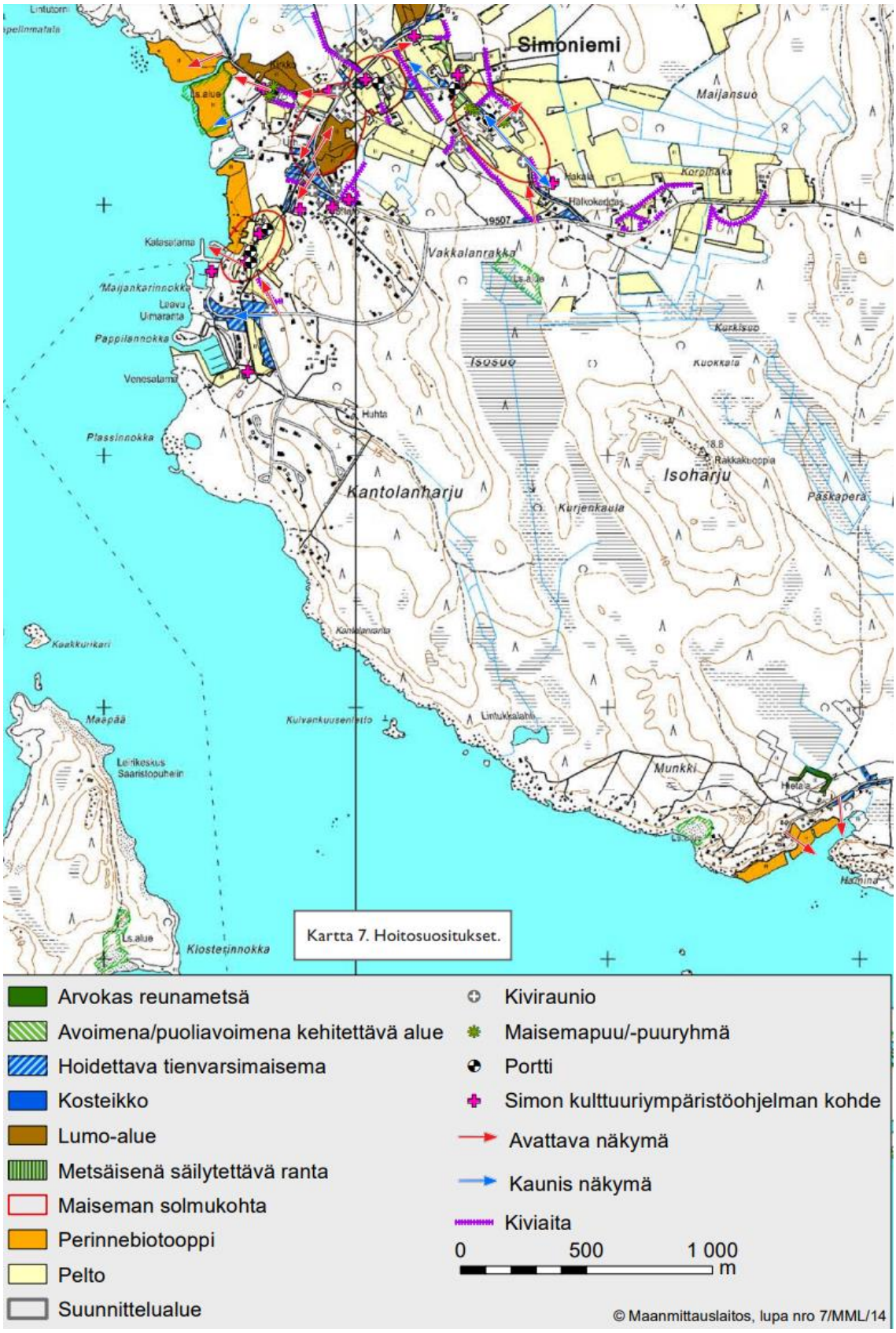
joka on luonnonsuojelulain (1096/1996) mukainen valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue.

Simon kulttuuriympäristöohjelmassa Simoniemen pappilan laidun on tunnistettu paikallisesti arvokkaaksi perinnemaisemaksi.

Kaava-alueen ulkopuolelle rajautuvassa osayleiskaavassa kaava-alueen läpi kulkevan Pappilantien linjaus (kaava-alueen ulkopuolella) on osoitettu historialliseksi raitiksi, museotieksi/yhdystieksi, jonka tielinjaus ja leveys on säilytettävä perinteisessä muodossaan.

Alueesta on laadittu Simoniemen kulttuuriympäristöselvitys (Sweco Oy, K.Winblad 2024), joka on selostuksen liitteenä 9. Selvitystä on täydennetty arkeologisella selvityksellä 2025, joka on selostuksen liitteenä 11.

Kuva 14. Näkymä Kalasatamantielle, jonka ympäristö on tunnistettu hoidettavaksi tienvarsimaisemaksi.



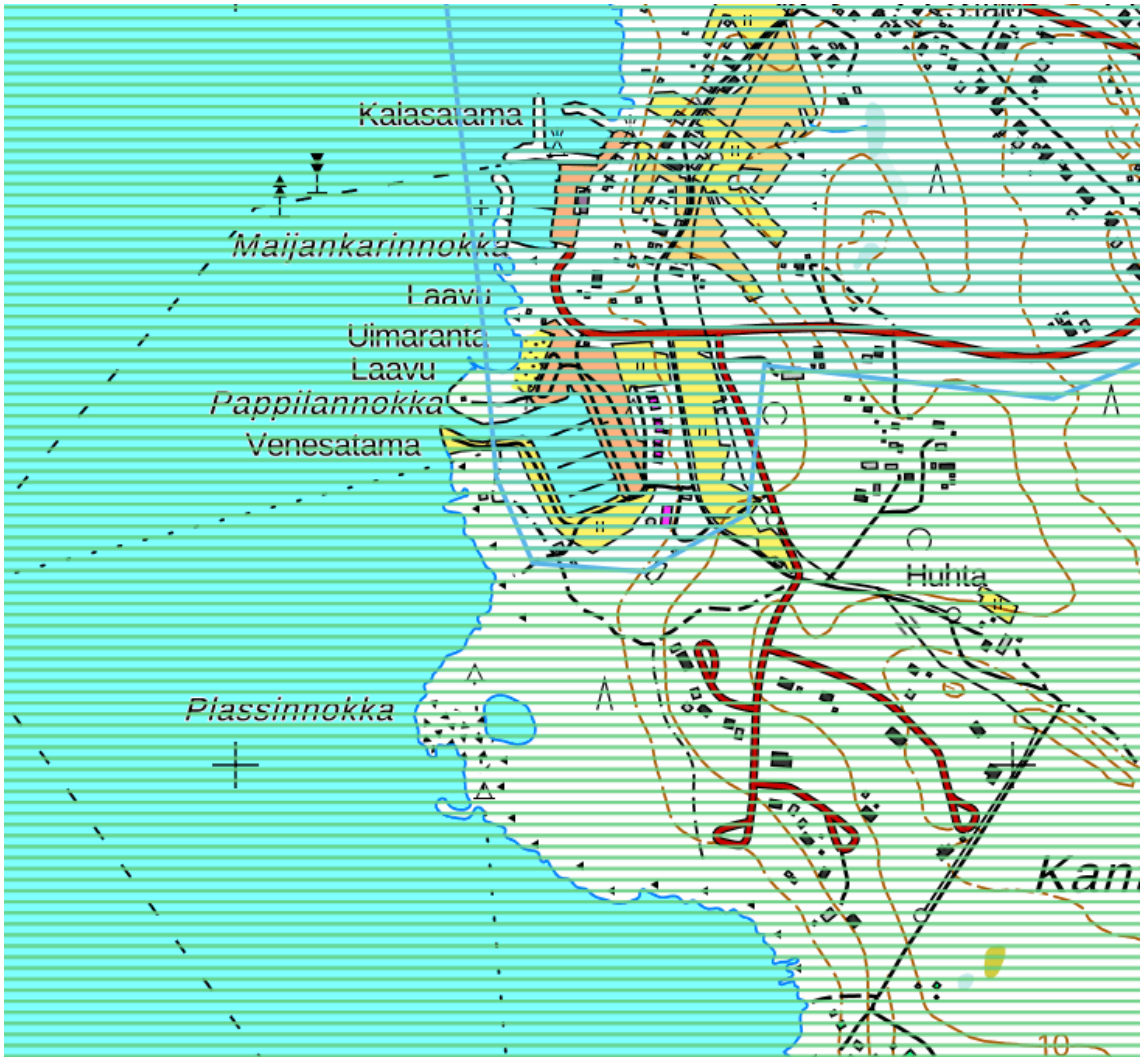
Kuva 15. Karttaote "Simon Wanhat kylät, Simoniemen ja Simonkylän maisemanhoitoalueen hoito- ja käyttösuunnitelma"-julkaisusta (Suomen Ympäristö 2014, s.57).

RKY-alue (Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus)

Simoniemen kylä ja Simonkylä edustavat hyvin Perämeren rannikkoalueen kyläasutusta. Kylien rakennuskanta on Lapin oloissa poikkeuksellinen, sillä toista maailmansotaa edeltävä rakennuskanta on säilynyt laajasti Lapin sodan tuhoilta. Rakennuskannan joukossa on runsaasti 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun 1½- ja 2-kerroksisia päärakennuksia vaihtelevine kuistiratkaisuineen.

Simoniemen kylän talot ovat ryhmittyneet kahteen ryhmään kirkon ja kalarannan lähettyville, pappila on kyläryhmiä etelämpänä.

(Lähde: rky.fi)



Kuva 16. RKY-alue (sininen rasteri) ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (vihreä rasteri). © Kyppi.fi

Vanha Pappila

Pappilan päärakennus on valmistunut vuonna 1902. Pihapiirin rakennukset on sijoiteltu vapaasti. Pappila on hirsirunkoinen, ja sen julkisivut on vaakaponttilaudoitetut, alareunassa ja yläreunassa on pystyponttilaudoitusta. Julkisivut on jäsennelty vaakalistoin erisuuntaisten laudoitusten muodostamiksi kentiksi. Katemateriaalina on konesaumattu sileä pelti. Rakennuksessa on kaksi umpikuistia. Ikkunat ovat T-karmimallia. Ikkunoiden yläpuut ovat koristeelliset.

Rakennuksessa oli aikoinaan asunnon lisäksi myös kirkkoherran virkahuone. Rakennus käsitti alun perin seitsemän huonetta sekä keittiön. Pappilaan kuului lisäksi asetuksen mukaiset, Niemelän tilan peltojen viljelyn ja karjatalouden vaatimat talousrakennukset. Pappilassa oli 1900-luvun alussa upea kartanopuutarha. Rakennuksessa oli alun perin pärekatto, vuonna 1940 laitettiin tiilikatto. Keskuslämmitys asennettiin vuonna 1950.

Pappila toimi kirkkoherranvirastona vuoteen 1973 saakka. Myöhemmin pappila jäi tyhjäksi kun kirkkoherra muutti muualle asumaan. Kunta osti käyttämättömäksi jääneen talon seurakunnalta ja korjasi sen 1900-luvun alun tyyliin entisöiden vuosien 1999–2000 aikana. Korjaus toteutettiin Ympäristökeskuksen EU-rahoitteisena hankkeena. Sisätiloissa on säilytetty arvokkaimmat huonetilat ehyinä sekä entisöity pintarakenteita ja muita sisustuselementtejä. Kesäkuusta 2000 lähtien pappilassa on toiminut ravintola- ja matkailutoimintaa harjoittava yritys. Pihapiirissä on päärakennuksen lisäksi säilynyt saman ikäinen aitta. Vanha liiteri purettiin ja sen tilalle rakennettiin varasto. Päärakennuksen länsisivulla on uusi ravintolatoimintaa palveleva terassi ja kesäaikainen tanssipaviljonki. Pihan eteläsivulla on ollut noin vuonna 1750 rakennettu väentupa, joka on siirretty jo vuonna 1970 Montajan saareen seurakunnan leirikeskukseksi. Pihan itäsivulla ollut navetta on purettu 1980-luvulla.

Simon pappilan pihassa on 1887 tiedon mukaan ollut kaivona käytetty uhrilähde, johon simolaiset ovat kirkolla käydessään uhranneet muun muassa rahoja. Lähteen sijainti ei ole tiedossa.

(Lähde: Mutterikuistien kylät, Simon kulttuuriympäristöohjelma – **jossa kohde tunnistettu rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi kohteeksi, jolla on myös maisemallista arvoa**)

Kuva 17. Vanha pappilan päärakennus. Taustalla sen yhteyteen rakennettu piharakennus. Rakennuksen edessä tulistelupaviljonki.

Kuva 18. Pappilan aittarakennus. Edustalla pappilan pihapiirin komeaa puustoa.

Simon rannikon kulttuurimaisemat (VAMA 2021)

Asemakaavoitettava alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Simon rannikon kulttuurimaisemat, VAMA 2021):

”Simon rannikon kulttuurimaisemat ovat Perämeren rannikon edustavia, perinteisiä ja vauraita elinkeinomaisemia. Historiallisesti monikerroksisten maisemien arvot perustuvat lukuisiin rantaniittyihin ja muihin perinnebiotooppeihin, vanhoihin rakennuksiin ja tielinjoihin, rikkaaseen kalastus- ja uittohistoriaan sekä kylien sosiaalisesta ja taloudellisesta kehityksestä kertovaan asutusrakenteeseen. Simon rannikon maisemia leimaavat myös maankohoaminen sekä Simojoen suistokehitys, jotka ovat synnyttäneet useita erilaisia luontotyyppejä ja maastonmuotoja. Simoon on perustettu vuonna 2015 valtakunnallinen maisemanhoitoalue (luonnonsuojelulain mukainen maisema-alue), jonka rajaus on yhteneväinen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajauksen kanssa.”

”Simon rannikko on suhteellisen nuorta maisemaa. Alueen ensimmäiset saaret paljastuivat merestä kivikaudella, jolloin niille vakiintui varhaista asutusta. Nykyisin Simonjokivarren on kivikautiset asuinpaikat sijaitsevat kaukana sisämaassa. Myöhäisempien esihistoriallisten kausien asutusta alueelta ei ole löytynyt.”

”Simon rannikon nykyinen asutus keskittyy historiallista rakennetta mukaillen Simonkylän ja Simoniemen kyliin, joissa se muodostaa nauhamaisia ryhmiä ja tiiviitä ryppäitä kyläteiden varsille. Simoniemen talot ovat ryhmittyneet kahteen ryhmään Simon vuonna 1846 valmistuneen kirkon ja kalarannan lähettyville. Simon pappila sijaitsee kyläryhmien eteläpuolella”

”Simonkylän ja Simoniemen alueella on runsaasti Lapin sodan tuhoilta säästyneitä 1800-luvulla tai 1900-luvun alussa rakennettuja puolitoista- ja kaksikerroksisia päärakennuksia, joiden julkisivua koristavat mutterikuistit. Osa rakennuksista on paritaloja. Komeiden talonpoikaisrakennusten ohella Simon asutusmaisemaan kuuluvat 9 vanhat torpat, hyvin säilyneet piharakennukset sekä rannikkoelinkeinoista kertovat lohikellarit ja ranta-aitat. Alueella on myös runsaasti uutta omakotirakentamista. Simon kala- ja venesatamat sijaitsevat Simoniemessä.”

” Alueen maisemapiirteitä hallitsevat maankohoaminen sekä Simojoki suistosaaristoineen ja vanhoine uomineen. Rannikon edustalla on muutamia hiekka- ja moreenisaaria, jotka muodostavat luontaisen suojan rantaalueille. Rannat ovat monin paikoin kuusimetsien peittämiä, mutta etenkin suistoalueilla ne aukeavat laajoiksi ranta- ja tulvaniityiksi. Rannan tuntumaan on rakennettu jonkin verran loma-asutusta, joka on keskittynyt pääosin metsäisille alueille. Alueen perinteistä ilmettä rikkovat uudet tielinjaukset, kyläalueiden nuori rakennuskanta sekä rantojen ja jokivarsien pusikoituminen. Maisema-alueen lähellä sijaitsevat tuulivoimalat näkyvät paikoin peltoaukeille.”

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle ei sijoitu tiedossa olevia arkeologisia kohteita (lähde: kyppi.fi). Alueelle on laadittu kesän 2025 aikana arkeologinen selvitys (Sweco Oy), joka on selostuksen liitteenä 11.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Simoniemen kyläalueella, jossa liikenne koostuu pääosin asukkaista, mutta myös kalastukseen ja virkistystoimintaan liittyvästä liikenteestä.

Tekninen huolto

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

Kuva 19. Näkymä Pappilantieltä kohti merta.

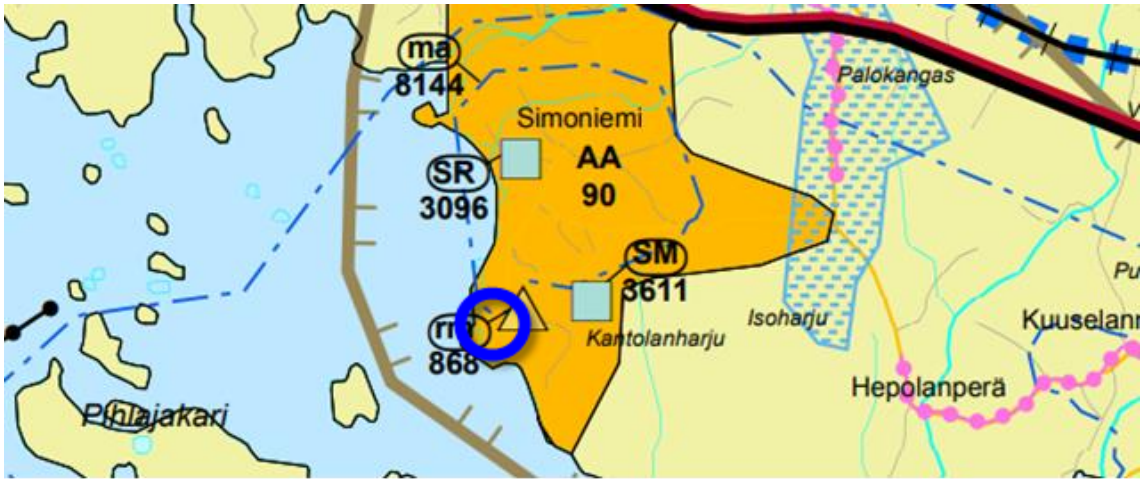
3.1.4 Maanomistus

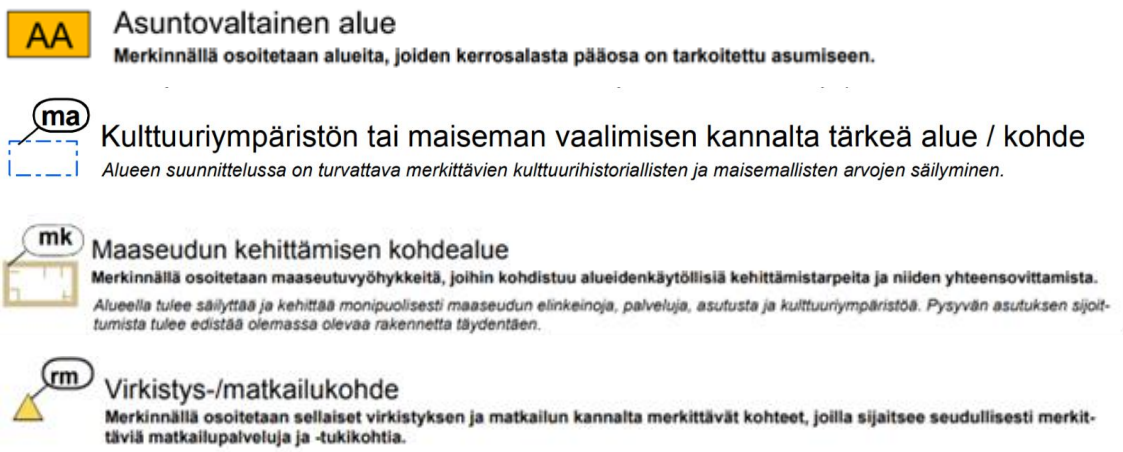
Suunnittelualue on osittain yksityisessä omistuksessa ja venesatama sekä sen edustalla olevan Pappilannokka on Simon kunnan omistamaa aluetta. Kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on asuntovaltaiseksi alueeksi (AA). Lisäksi suunnittelualue on osoitettu sisältyvän kahteen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeseen / kohteeseen (ma) sekä maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk). Wanha Pappila on huomioitu erillisellä virkistys-/matkailukohdemerkinnällä (rm).





Kunta	SIMO	Muokkauspvm	27.3.2012
Kohde	**AA 90 SIMONIEMI**		
Aluekuvaus	Simoniemi sijaitsee noin 6 km Simon asemakylästä länteen. Simoniemen vanhan kylän alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä. Simonniemen kirkko on rakennettu vuonna 1846. Kyläalueelta avautuu merellisiä maisemanäkymiä ja vanhan maantien varrella sijaitsevat perinteiset rakennusryhmät pelto- ja niittyaukeineen. Taajama-aluevaraus on osoitettu laajasti vanhan kylän ympäristöön ja Viantien suuntaan valtatien pohjoispuolelle. Alueen pinta-ala on lähes 700 ha. Asunto-alueella asui vuoden 2010 lopussa noin 430 asukasta. Vuodesta 2005 alkaen väestömäärä ei ole muuttunut. Alueella on virkistys-/matkailukohteena (rm 868) osoitettu Wanhan pappilan ja pienvenesataman muodostama matkailukokonaisuus. Simoniemen taajama-alue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja maaseudun kehittämisen kohdealueella (mk 8040). Simoniemen kylä on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena (ma 8144) ja se kuuluu RKY 2009 -kohteeseen Simoniemen ja Simonkylän kyläasutus. Pohjanmaan rantatie kulkee taajama-alueen pohjoisreunassa. Simoniemen kirkko on kirkkolain mukainen rakennussuojelukohde (SR 3093). Alueella on myös muinaismuistokohde (SM 3611). Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (ma 8139)		
Varausperuste	Asuntovaltainen taajama		
Kehittämisperiaate	Aluetta kehitetään täydentäen ja eheyttäen olemassa olevaa asutusrakennetta. Suunnittelussa turvataan merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Uudis- ja lisärakentaminen sovitetaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan.		

Kunta	SIMO	Muokkauspvm	2.4.2012
Kohde	**mk 8040 ONKALO-SIMONKYLÄ-VIANTIE**		
Aluekuvaus	Maaseudun kehittämisen kohdealue sijaitsee Onkalon – Simonkylän – Simoniemen – Viantien alueella merenrannikon perinteisellä maaseutualueella. Vyöhykkeellä on edelleen monipuolisia maaseudun elinkeinoja, vaikka edullinen sijainti ja hyvät liikenteelliset olosuhteet ovat tuoneet mukanaan asukkaita, jotka työskentelevät alueen ulkopuolella.		
Varausperuste	Seudullisesti merkittävä maaseutualue		
Kehittämisperiaate	Alueella säilytetään ja kehitetään monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä. Lisärakentamisella tuetaan maaseudun pysymistä asuttuna. Edistetään matkailuelinkeinojen kehittämistä.		

Kunta	SIMO	Muokkauspvm	3.8.2011
Kohde	**ma 8144 SIMONKYLÄN JA SIMONNIEMEN KYLÄASUTUS**		
Aluekuvaus	Simonkylä ja Simoniemen kylä edustavat hyvin Perämeren rannikkoalueen perinteistä kyläasutusta. Kylien rakennuskanta on Lapin oloissa poikkeuksellinen, sillä toista maailmansotaa edeltävinä aikoina rakennettuja rakennuksia on säilynyt laajasti Lapin sodan tuhoilta. Rakennuskannan joukossa on runsaasti 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun 1½- ja 2-kerroksisia päärakennuksia vaihtelevine kuistiratkaisuineen ja pihapiireineen. Simonkylä sijaitsee Simojokisuussa noin 4 kilometriä lounaaseen Simon Asemakylän kuntakeskuksesta. Asutus on vakiintunut Simojoen suulle jo 1400-luvulla. Simonkylä on laaja viljelymaisemakokonaisuus, jossa on monia perinteisen rakennuskantansa säilyttäneitä pihapiirejä. Edustavimmillaan ne ovat vanhan Simonkylän museotien varrella, jossa kyläasutus sijoittuu nauhamaisesti tien varteen, paikoin kylämäisen tiiviinä ryhminä. Useimmat Simonkylän vanhoista päärakennuksista ovat 1800-luvulta. Rakennukset ovat näyttäviä erityisesti vaihtelevien kuistiratkaisujensa vuoksi. Luonteenomaisia ovat klassistiset, puolitoista- ja kaksikerroksiset päärakennukset mutterikuisteineen. Lohikellarit ja ranta-aitat viestivät kalastuksen merkityksestä. Tiestön arvokkaimmat osat ovat kauniisti maisemassa mutkittelevat Sinihaaran sillalta Jokipäähän vievä museotie sekä Simonniemen vanha kylätie. Simonkylän länsilaidalla, Vasankarin entisen sahan lähellä, on kiinnostavaa rakennuskantaa, joukossa Mansikkaniemen edustavasti rakennettu päärakennus. Vasankarin tien varressa on Lammassaaren tilojen tiivis ryhmä, joka lohikellareineen kertoo kalastuksen merkityksestä tiloille. Vasankarin saha-alueelle ja kala-aitoille vievän tien molemmin puolin on lisäksi pienasutuksen muodostama tiivis sahan työväestön yhdyskunta punamullattuine, harjakattoisina tupineen. Simonniemen kyläasutus sijaitsee muutamia kilometrejä länteen Simonkylästä. Simonniemen kylän talot ovat ryhmittyneet kahteen ryhmään kirkon ja kalarannan lähettyville, pappila on kyläryhmien eteläpuolella. Pappilasta Pekkalaan johtavan maantien varrella on runsaasti vanhaa rakennuskantaa, mm. Ranta-Knihtilä ja Uusi-Knihtilä. Simoniemen vanha kansakoulu on 1890-luvulta. Vanhassa kalasatamassa on säilynyt kala-aittojen ryhmä. Kokonaisuuteen kuuluu Vanha-Knihtilän päärakennus vuodelta 1875. Useimmat kantatilojen päärakennuksista ovat 1800-luvulta, ja pihapiirissä on usein kaksi asuinrakennusta. Kahden ruokakunnan päärakennuksissa esiintyy kaksoiskuisteja. Simonniemen kirkko ja tapuli (SR 3096) on suojeltu kirkkolain nojalla. Alueet sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Simojoen suun kulttuurimaisemat (ma 8144). Kulttuurihistoriallisesti merkittävä Pohjanmaan rantatie (RKY 2009) kulkee Simonkylän ja Simoniemen kautta. Simonkylässä tie on museotienä. Simoniemessä on muinaismuistokohde (SM 3611). Alue sisältyy Onkalo – Simonkylä – Viantien maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk 8040) ja Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen. Simoniemi on osoitettu asuntovaltaisena alueena (AA 90) ja Wanhan pappilan rannassa on virkistys-/matkailukohde (rm 868).		
Varausperuste	VNp. 22.12.2009 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 Simonkylän ja Simonniemen kyläasutus)		
Kehittämisperiaate	Säilytetään kylien kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet. Säilytetään arvokkaat rakennukset ja rakennelmat. Uudis- ja lisärakentaminen sovitetaan perinteiseen ympäristöön. Pellot ja niityt pyritään pitämään avoimina. Turvataan kirkkolailla suojeltujen kohteiden ja muinaismuistokohteen säilyminen.		

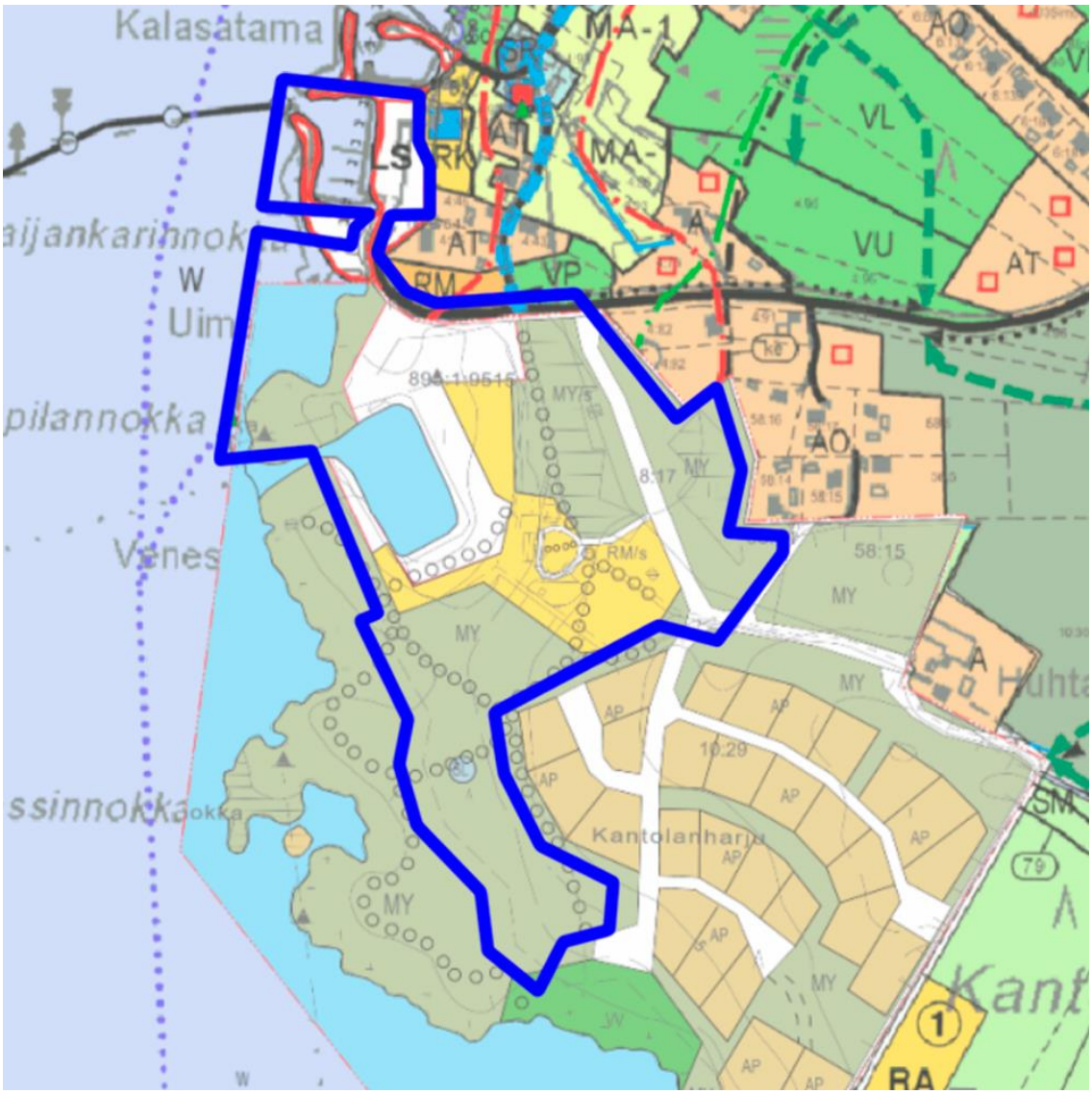
Kunta	SIMO	Muokkauspvm	2.4.2012
Kohde	**ma 8139 SIMOJOENSUUN KULTTUURIMAISEMA**		
Aluekuvaus	Simojoen suu edustaa Perämeren rannikon perinteistä kulttuurimaisemaa ja merelle avautuvaa maisemakokonaisuutta. Simonkylän ja Simoniemen kylien vauraudesta kertovat komeat, hyvin säilyneet talonpoikaistalot. Alueen kulttuurimaisema koostuu peräkkäisistä, pienten metsiköiden tai niitä laajempien metsäalueiden toisistaan erottamista tienvarren kylä- ja peltoaukeista. Parhaimmillaan maisemakuva on Simonkylän Jokipäässä ja Simoniemen kalasataman luona, missä kumpareilla seisovat peräpohjalaistalot ja niittyjen yli joelle tai merelle aukeava luonnonmaisema muodostavat mieleenpainuvan kokonaisuuden. Alueella sijaitsevat RKY 2009 -kohteet: Simonkylän ja Simonniemen kyläasutus (ma 8139) sekä Pohjanmaan rantatie ja kirkkolailla suojeltuna kohteena Simonniemen kirkko (SR 3093). Alueella on muinaismuistokohde (SM 3611).		
Varausperuste	VNp 5.1.1995 valtakunnallisesti arvokas maisema-alue		
Kehittämisperiaate	Säilytetään maisemakokonaisuuden arvo. Tuetaan ja kehitetään maisemanhoitoa. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet säilytetään ja uudisrakentaminen sovitetaan perinteiseen ympäristöön. Pellot ja niityt pyritään pitämään avoimina. Turvataan kirkkolailla suojellun kohteen ja muinaismuistokohteen säilyminen.		

Kunta	SIMO	Muokkauspvm	2.4.2012
Kohde	**rm 868 SIMON WANHA PAPPILA**		
Aluekuvaus	Ravintola Wanhan Pappilan yhteydessä toimii huoneistohotelli. Majoitustilat sijaitsevat rantamakasiineissa luonnonkauniilla ja rauhallisella paikalla aivan meren äärellä ja pienvenesataman läheisyydessä. Simoniemi – Simonkylä kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin RKY 2009 sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Simojoensuun kulttuurimaisemat.		
Varausperuste	Seudullinen matkailukohde		
Kehittämisperiaate	Kehitetään ympärivuotisena kulttuuri- ja saaristomatkailukohteena.		

Kuva 20. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 17.12.2001 hyväksytty osayleiskaava, jossa suunnittelualue on merkitty osittain maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s), venesataman alueeksi (LV) ja vesialueeksi (W). Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 1.7.1998 hyväksytty osayleiskaava, jossa alue on merkitty osittain satama-alueeksi (LS) ja osittain vesialueeksi (W).



RM	Matkailupalvelujen alue. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, alueella olevien, suojelumääräyksellä suojeltujen rakennusten lisäksi tulevia uudisrakennuksia kuitenkin enintään 300 k-m2.
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle ei saa rakentaa. Rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tämän yleiskaavan mukaisille AP, AP/RA, ja RM alueille. (Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukainen rakentamisrajoitus).
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.. Alueella olevien rakennusten purkaminen tai siirtäminen purkamista merkitsevällä tavalla on kiellettyä. (MRL 41 § 2mom.)
W	Vesialue.
LV	Venasatama.
LS	Satama-alue.

Kuva 21. Ote osayleiskaavayhdistelmästä keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

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 22. Pappilan aittarakennus talviasussa.

Kuva 23. Näkymä talvella pappilan edestä kohti merta.

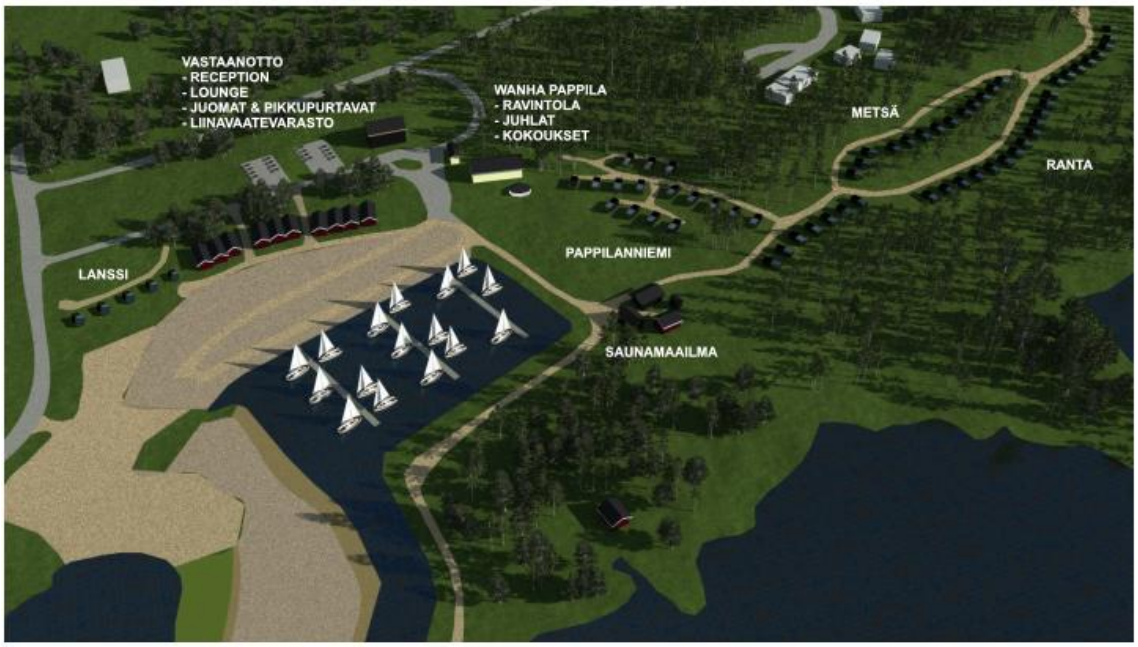
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle sijoittuvalle matkailupalveluyhtiölle lisää majoitusrakennuksia (40 kpl á n.30 k-m2 + optio 10/20 kpl laajennusvara) ja selkiyttää alueen maankäyttö käyttötarkoituksien, yhteyksien ja venesatamien alueelta. Samalla määritetään myös kaavoitettavalla alueella sijaitseva pappilarakennuksen ja sen lähiympäristön suojelun taso ja laajuus asemakaavatasolla.

Venesatama ja sen pohjoispuolella oleva uimaranta ja alueelle osoitetut virkistystoiminnot (laavut, leikkikenttä ja ulkokuntoiluvälineet) säilyvät Simon kunnan omistuksessa ja yleisessä käytössä. Toimintojen hyödyntämien kuntalaisten vapaassa käytössä on mahdollista kaavamuutoksesta huolimatta.

Alueesta on laadittu luonnossuunnitelma keväällä 2024 kaavan laadinnan pohjaksi (Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy), jossa on hahmoteltu yrittäjäperheen tavoitteet matkailukohteen osalta.



Kuva 24. Yleiskuvaa alueen luonnossuunnitelmasta.

Kuva 25. Yleiskuvaa alueen luonnossuunnitelmasta. Todellisuudessa puusto on alueella tiheämpää mutta havainnollistamisen vuoksi kuvasta on korostetusti jätetty mökkien alueelta puustoa harvemmaksi. Kaavaluonnokseen on huomioitu luonto- ja kulttuuriympäristöselvityksen tulokset rakentamisen sijoittumisen osalta.

Kuva 26. Havainnekuva mökkialueesta. Rakennukset sulautuvat ympäristöönsä pintamateriaalien ja ympärille jätetyn puuston sekä aluskasvillisuuden ansiosta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on 4.9.2023 § 221 päättänyt käynnistää Simoniemen matkailualueen asemakaavoituksen.

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:
- ✓ Simon Vesihuolto Oy
- ✓ Rantakairan Sähkö Oy

Viranomaiset:
- ✓ Simon kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapha / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Meri-Lapin Lintutieteellinen Yhdistys Xenus ry

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 16.5.2024.

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 16.5.2024 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto (Tornionlaakson museo) ja kolme mielipidettä, joiden tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lisäksi 7.11.2024 pidettiin Toivon tuvalla yleisötilaisuus, johon osallistui yli 40 kyläläistä ja maanomistajaa.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 29.1.-28.2.2025. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _._.2025 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteiksi 5 ja 6.

Kuva 27. Havainnekuva mökkialueelta merelle päin. Rakennukset sulautuvat ympäristöönsä pintamateriaalien ja ympärille jätetyn puuston sekä aluskasvillisuuden ansiosta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Kaavoitettava alue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAM150149, Simon rannikon kulttuurimaisemat), osittain valtakunnallisesti merkittävällä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY: Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus) ja alue on Simon maisemanhoitoaluetta, joka on luonnonsuojelulain (1096/1996) mukainen valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue. Sen

vuoksi on ollut tarpeen järjestää erilliset viranomaisneuvottelut ennen valmisteluvaiheen kuulemista. Viranomaisneuvotteluista laadittu muistio on kaavaselostuksen liitteenä 7.

Sen lisäksi viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 5 ja 6.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueen matkailun kehittyminen ja Simoniemen elinvoiman kasvattaminen yhteistyössä alueen asukkaiden ja yrityksien kanssa.

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
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee asuntovaltaisella alueella (AA).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevissa osayleiskaavoissa alue on osoitettu osittain maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), venesataman alueeksi (LV), satama-alueeksi (LS) ja vesialueeksi (W).

Kuva 28. Havainnekuva yksittäisestä majoitteesta. Suhteellisen pienen koon (alle 30 k-m2) ja tummien puujulkisivujen myötä majoitusrakennus soveltuu havupuuvaltaiseen metsikköön suhteellisen luontevasti. Pappilan läheisyyteen sijoittuvat majoitteet suunnitellaan ilmeiltään perinteisemmiksi historialliseen miljööseen sopiviksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan pohjana toimii alueelle tehty kaavarunkosuunnitelma/luonnossuunnitelma, jossa on tutkittu alueen matkailupalvelujen kehittymisen mahdollistamista sekä toimintojen sijoittelua. Lisäksi aluleelta laaditut luonto- ja kulttuuriympäristösel-

vitykset ovat ohjanneet rakentamista ja sen sijoittelua luonto- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Etenkin rakentamisen sijoittelulla on pyritty toisaalta vahvistamaan kulttuuriympäristön historiallista kerroksellisuutta ja toisaalta sijoitettu uudisrakentaminen mahdollisimman huomaamattomasti metsän siimekseen.

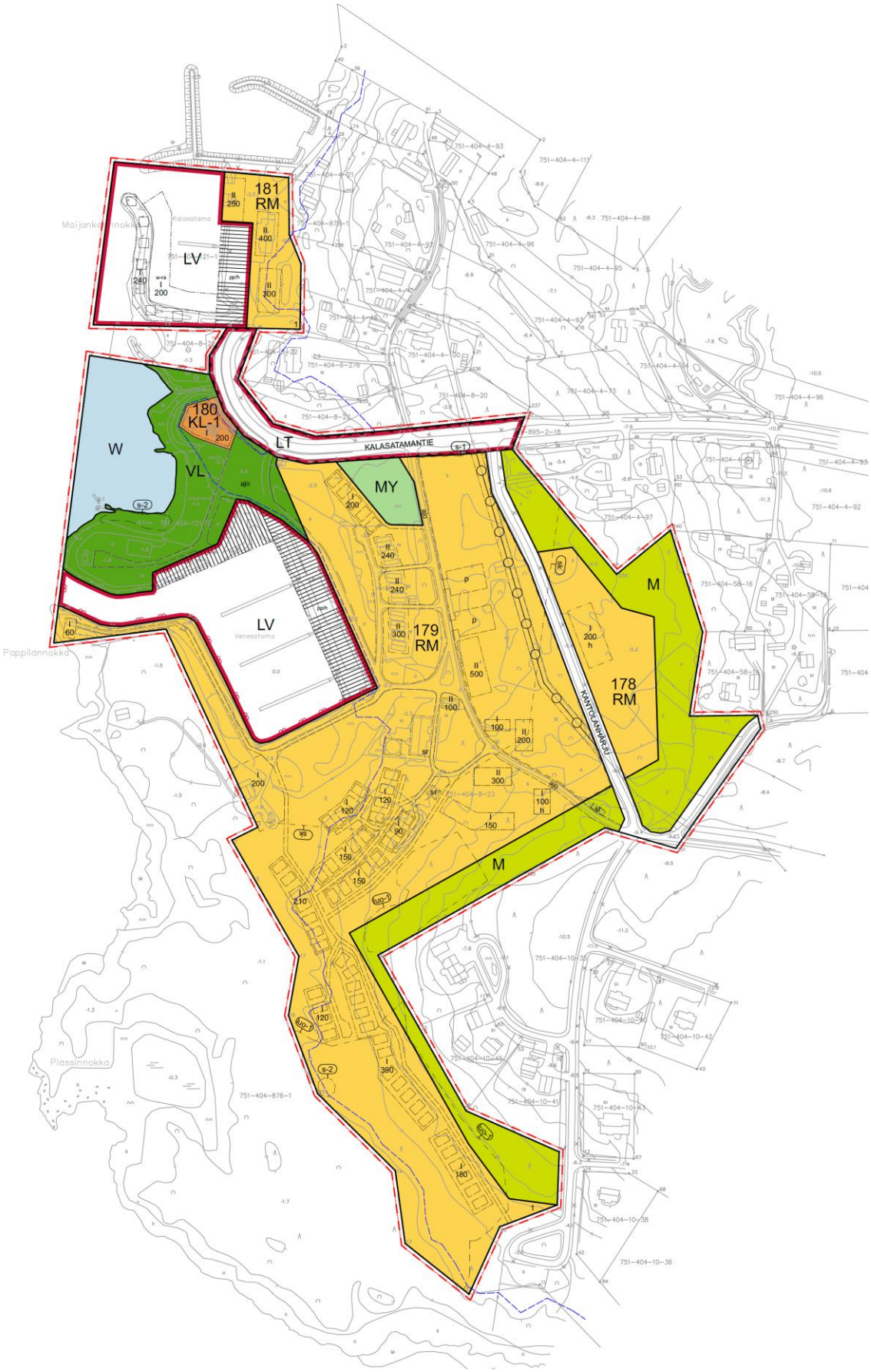
Alueen pohjoisosassa sijaitsevan venesatama on osoitettu osittain venesatamaksi/venevalkamaksi, mutta lisäksi sen ranta-alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Vesialueelle sekä aallonmurtajalle on mahdollistettu pienimittakaavaista rakentamista yhteensä 440 k-m². RM-alueelle on osoitettu kolme rakennusalaa, joissa rakennusoikeutta on yhteensä 950 k-m².

Pohjoisen ja eteläisen venevalkaman väliin on osoitettu vesialueen lisäksi lähivirkistysalue (VL), johon sijoittuu nykyisellään mm. uimaranta, matonpesupaikka, leikkikenttä ja ulkokuntoiluvälineitä. Ko. alue säilyy jatkossakin kunnan omistuksessa ja yleisessä käytössä. Eteläisempi venesatama on osoitettu nykyisen mukaisesti venesatamaksi/venevalkamaksi.

Alueen keski- ja eteläosa on osoitettu pääosin matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle sijoittuu nykyisellään matkailutoiminnan rakennuksia, mutta alueelle mahdollistetaan toiminnan kehittyminen, minkä vuoksi rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 3850 k-m². Matkailua palvelevien mökkirakennusten rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisena. Vanhan Pappilan päärakennus sekä vanha aittarakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennuksiksi (sr).

Kaava-alueen itä- ja kaakkoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jonka pääasiallisena tarkoituksena on taata näkemäsuojaa alueen itäpuolelle sijoittuvalle asutukselle.

Kalasatamantien varteen on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (alue on osa hoidettavaa tienvarsimaisemaa). Alueen läpi kulkee voimalinja, joka on huomioitu kaavamerkinnöin. Lisäksi kaavamääräyksissä on huomioitu mm. rakennusten sovittaminen ympäristöön sekä hulevesiasiat. Tulvavaara-alue on merkitty erillisellä merkinnällä kaavaan.



Kuva 29. Asemakaavaluonnos 17.12.2024.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavalla on vaikutuksia alueen maisemaan. Kaava mahdollistaa nykyiseen verrattuna merkittävän määrän rakentamista, jonka myötä alueen rakennettu ilme tiivistyy ja täydentyy. Kaavamääräyksissä määrätään, että uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan ja rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.

Uudet rakennusalat on osittain osoitettu olevan rakennuskannan läheisyyteen, mikä tiivistää kyläkuvaa. Lisäksi rakennusaloja on osoitettu alueen eteläosaan, johon on tarkoitus sijoittaa yksittäismajoitteita metsän lomaan. Mökkirakennukset ovat kuitenkin pienimittakaavaisia, ja olevan rakentamisen väliin jätetään suojaava metsävyöhyke.

Kaava-alueen olevat rakennukset huomioidaan kaavaa laatiessa ja niille osoitetaan suojelumerkintöjä tarpeellisissa määrin.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella sijaitsee useita huomionarvoisia kasvilajeja sekä luontotyyppejä, joiden osalta on kohde- ja aluemerkinnät määräyksineen osoitettu kaavakarttaan.

Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia vesistöön.

Tulvavaara

Asemakaava-alue sijoittuu meritulvariskialueelle, mikä huomioidaan kaavaa laatiessa. Kaavassa on huomioitu tulvavaaraan liittyvät asiat määrittämällä alin sallittu rakentamiskorkeus. Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy merivesitulva, joka

aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi kaava-alueen rakentamiskorkeuksia määrittäessä.

Suunnittelualueen maasto on alavaa, joten mahdollisilla maanpinnan korotuksilla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen maisemakuvaan tai muihin järjestelyihin.

Hulevedet

Hulevesistä määrätään erikseen kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella on hieman vaikutusta, sillä se mahdollistaa matkailutoiminnan kehittymisen, minkä myötä alueen liikennemäärät tulevat mitä todennäköisimmin nousemaan kohtuullisissa määrin.

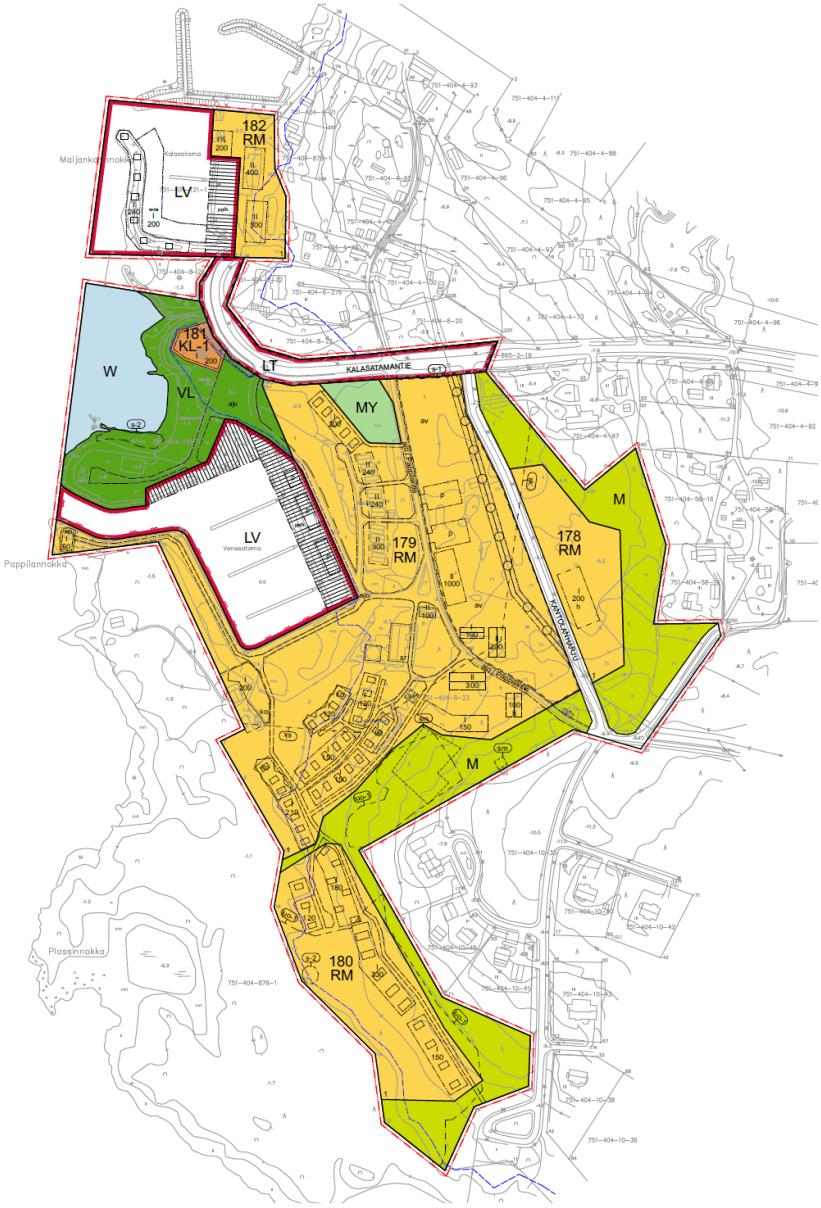
Muut vaikutukset

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia Simoniemen ja koko Simon kunnan kehittymismahdollisuuksiin, sillä se mahdollistaa alueen kehittymisen matkailu- ja elämyspalvelukohteena. Samalla alueen palvelutarjonta voi parantua, kun uimarannan ja venesataman yhteyteen mahdollistetaan matkailupalveluita ravintoloineen ja ulkoterasseineen. Toteutuessaan matkailupalvelut tarjoavat virkistymismahdollisuuksia mutta myös työllistävät ja voivat tuoda toimeksiantoja kyläläisille ja muille kuntalaisille. Venesataman vetovoima kasvaa, kun sen ympärille luodaan palveluita – Simoniemeen voi syntyä pienimuotoinen matkailukohde niin kotimaisille veneilijöille, kelkkailijoille, ulkoilijoille kuin ulkomaisille matkailijoillekin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisussa kaavaluonnosta on tarkennettu ehdotusvaiheeseen lausuntojen ja mielipiteiden sekä lisäselvitysten (liitteet 10 ja 11) pohjalta.
Asemakaavan rakennusaloja ja -oikeuksia tarkistettiin sekä tarkennettiin suojelu- ja rakentamistapamääräyksiä. Lisäksi kortteliialueita pienennettiin ja huomioitiin luonnon- tai arkeologisten arvojen kannalta merkittäviä alueita.



Kuva 30. Asemakaavaehdotus 17.11.2025

5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
KL-1	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kioski– tai ravintolarakennuksen.
M	Maa– ja metsätalousalue.
MY	Maa– ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
VL	Lähivirkistysalue.
LV	Venesatama/venevalkama.
LT	Yleisen tien alue.
	3 m kaava–alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
1234	Korttelin numero.
23	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
sr	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistorialli–sesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus– ja muutos–töitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Korjaus– ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
h	Alueen osa, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.
k	Alueen osa, jolle saa sijoittaa kioskirakennuksen.
w-ra	Satama–alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia palvelua tar–joavia laivoja, rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
p	Pysäköimispaikka.
ajo	Ohjeellinen ajoreitti.

ajo / Pappilantie — Historiallinen raitti/yhdystie. Tienlinjaus ja leveys on säilytettävä perinteisessä muodossaan.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katu.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Tulvavaara–alue. Alue on laskennallista tulvauhka–aluetta. Alueelle rakentamislupia myönnettäessä on varmistettava, että rakennusten kaikki kastumiselle arat rakenteet sijoittuvat riittävän korkealle. Alue sisältää havaitut vedenkorkeudet ja laskennallisen 1/100 vuodessa toistuvan vedenkorkeuden.

s-1 — Suojeltu alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Alueen luontoarvoja ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 74 §).

s-2 — Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulailla rauhoitetun kasvilajin esiintymisalue. Alueen luontoarvoja ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 74 §).

sk — Kyläkuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä alueen osa. Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jolla uudis– ja korjausrakentaminen, tiestön rakentamisen– ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Alueella oleva perinteinen rakennuskanta ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus– ja muutostöissä säilyttää. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

luo-1 — Luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävä alueen osa. Alueen osilla, jossa on rakentaminen sallittu, on puusto säilytettävä rakennuksen ja siihen johtavan kulkureitin ulkopuolella.

sm — Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

av — Avoimena pidettävä peltoaukio tai niitty.

ko — Alueen osa, jonka maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon N2000 +2.10 m. Korotus on tehtävä luonnonmuotoja mukailevasti.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Uudis–, täydennys– ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan ja rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja värityksenä on käytettävä ns. heijastamattomia maavärejä.

Rakennus on liitettävä yleiseen vesijohtoon, viemäriin ja jätehuoltoon.

Kiinteistön omistaja tai haltija onvelvollinen huolehtimaan jätevesien pumppauksesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa suoraan siihen.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, polut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Asemakaava–alueella rakennuspaikan maanpinta tulee olla vähintään korkeudella +2.10 m (N2000) ja alimmat kastuvat rakenteet korkeu– den +2.60 m (N2000) yläpuolella. Ennen rakentamista rakennuspaikan korkeus tulee tarkistaa ja korottaa vähintään korkeustason +2.10 m (N2000) yläpuolelle.

Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy tulva, joka aiheuttaa suu– remman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi ra– kentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrää– väksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä.

Alueella pyritään hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan. Alueen hule– vedet on ensisijaisesti käsiteltävä kiinteistöllä ja imeytettävä. Jos imeytys ei ole mahdollista, vedet on johdettava hidastaen mahdolli– simman luonnonmukaisesti eteenpäin. Hulevesien viivytystä ja laadul– lista hallintaavoidaan tehdä hajautetusti kortteli– ja kiinteistökohtaisilla sadepuutarhoilla, viivytysaltailla ja kosteikoilla. Rakennuslupa–asiakir– joihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys huleve– sien hallinta– menetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hal– linnan toteutta– misesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee vii– vyttää siten, että viivytyspainanteiden, –altaiden tai –säiliöiden mitoi– tustilavuus on 1 m3 / 100 m2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden.

Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Rakennusten yhteydessä on suositeltavaa tuottaa uusiutuvaa energiaa. Rakennusten kattoraken– teet tulee suunnitella siten, että niihin on mahdollista asettaa aurin– kopaneeleita/–keräämiä jälkikäteenkin. Rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita/–keräämiä. Aurinkoenergiajärjestelmä tulee kuitenkin sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Autopaikkoja tulee rakentaa alueelle seuraavasti:
– 1 ap / kaksi majoitushuonetta

Kuva 31. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset.

5.3 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan alueita ja rakennusoikeutta seuraavasti:

RM = 9,9008 ha / 5910 k-m2, e = 0,06

KL-1 = 0,1190 ha / 200 k-m2, e = 0,17

M = 3,2341 ha

MY = 0,2229 ha

VL = 1,4009 ha

W = 0,8413 ha

LV = 3,4937 ha / 440 k-m2, e = 0,01

LT = 0,7140 ha

Katu = 0,5564 ha

yht. 20,4831 ha, e = 0,03

Rakennusoikeuden suhteesta eri maankäyttömuotoihin ja koko kaavoitettavan alueen osalta voinee todeta, että uutta rakennusoikeutta alueelle osoitetaan sekä kortteli- että aluetehokkuuden osalta maltillisesti.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset on arvioitu kohdassa 4.5.2.

5.4.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Teollisuusalueen kehittämisellä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen matkailutoiminnan kehittyminen.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Kaava-alue sijoittuu olevalle alueelle ja näin ollen tukee resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa on huomioitu sekä tulvavaara että hulevedet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavassa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot ja pyritään vahvistamaan niitä. Kaavassa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä. Alueen keskiosaan sijoittuvat virkistystoiminnot säilyvät nykyisellään yleisessä käytössä.

5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista. Kaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa asuntovaltaiseksi alueeksi (AA), joka on kuvaava yleismerkintä Simoniemen kyläalueelle. Maakuntakaavassa on erikseen omalla merkinnällä (rm 868) huomioitu Simon Wanha Pappila, joka on osoitettu seudulliseksi matkailukohteeksi ja jota kehitetään ympärivuotisena kulttuuri- ja saaristomatkailukohteena.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla pääosin edistetään yleiskaavan toteuttamista. Yleiskaava on yli 20 vuotta vanha, joten sen voidaan katsoa olevan osittain vanhentunut ainakin erityisten ympäristöarvojen (MY) osalta etupäässä Kantolanharjun itäpuolella (alue metsittynyt). Osayleiskaavassa on tunnistettu vanhan pappilan matkailualue ja se on huomioitu yleiskaavaa noudattaen myös asemakaavaan kuten myös kumpikin venesatama.

Sen sijaan asemakaava poikkeaa yleiskaavan MY-alueiden osalta niin, että matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) ulottuu niin kaava-alueen etelä- kuin itäosassa yleiskaavassa osoitetuille MY-alueille. Poikkeaminen johtuu pääosin siitä, että alueelle kaavaillut matkailutoiminnot – majoitus-, vastaanotto-, huolto-, elämys- ja logistiikkapalvelut tarvitsevat enemmän tilaa kuin yleiskaavassa on mahdollistettu. Erityisten ympäristöarvojen perustana olleet avoimet maisema-alueen osat on kuitenkin asemakaavassa huomioitu RM-alueelle osoitetuilla suojaavilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä.

Asemakaava poikkeaa myös yleiskaavan ulkoilureittien osalta, joita on kaavamerkintöinä vähennetty johtuen alueen omistuspohjan muuttumisesta merkittäviltä osiltaan luonteeltaan yksityiseksi. Toisaalta kaava-alueen sisällä olevia ajoyhteyksiä voidaan käyttää myös ulkoilureitteinä ja ehdotusvaiheeseen on laajennettu maa- ja metsätalousalueita, joissa jokaisenoikeudella on mahdollista liikkua niin että yleiskaavan mukaiset ulkoilureittiyhteydet pääosin säilyvät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

Rovaniemellä 17.11.2025

Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122