



Simon kunta

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



Selostus – ehdotusvaihe 3.3.2026

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.....	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	31
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	33
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	33
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	36
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	37
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	43
5.1	Asemakaavaratkaisu.....	43
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	45
5.3	Mitoitus	48
5.4	Kaavan vaikutukset	49
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	54
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	54
6.2	Toteutuksen seuranta	54

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

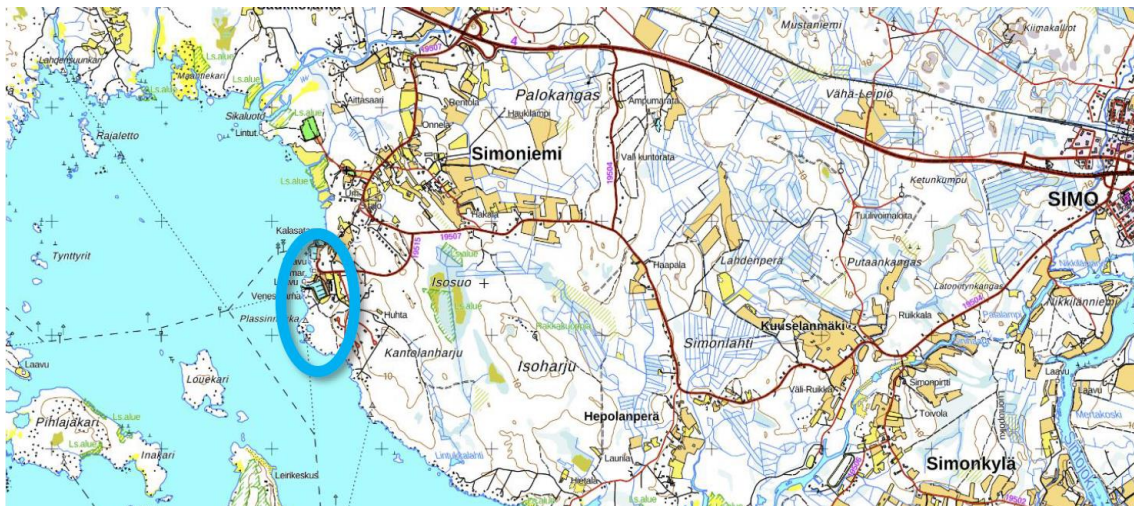
Kunta: Simo
Kunnanosa: Simonieni
Korttelit: 178-182
Kaava: Asemakaava
Kaavan laatija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122 ja Miisa Saukkonen, arkkitehti
YKS 727

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 §) 10.12.2025-12.1.2026
Asemakaavaehdotuksen 2.nähtävillääolo __.3.-__.4.2026
Kunnanhallitus __.__.2026, § __
Kunnanvaltuusto __.__.2026, § __

Asemakaavan selostus koskee 2.3.2026 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
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: 10.12.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 10.12.2025 - 12.1.2026

Asemakaavaehdotuksen 2.nähtävilläolo __.3.-__4.2026

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.2026, § __

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 aapa-suovyöhykkeellä (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 kiilto-pajukon 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 heinäkavillisuutta 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 **suo-punakämmekkää**.

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 kangasmet-sän ja rannanpuoleisen harmaaleppäluhdan vaihettumalla. Lajia saattaa olla laajemmallaakin alueella.

Huomionarvoiset luontotyypit

Tuore kesiravinteinen lehto

Vanhan pappilan lähiympäristössä, sen eteläpuolella on noin 0,4 hehtaarin alueella varjoisaa GOMaT eli metsäkurjenpolvi-käenkaali-oravanmarjatyyppin 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. Luontotyyplitään 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 m³, paikoin vähemmän.

Etelä-Suomen arviointialueella varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat on vaarantunut (VU) luontotyyppi (koko maassa silmälläpidettävä (NT)). Simoniemen varttunut metsäkuvio on arvokas runsaahkon lahopuuston vuoksi sekä osana maankohoamisrannikon metsien kehityssarjaa, joka on erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Kokonaisuutena maankohoamisrannikon metsien kehityssarjat ovat rinnasteisia EU:n luontodirektiivissä määritetyille primäärisukcessiometsille. 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 vaihtuu 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 suomyrtilästä. Kenttäkerroksessa vallitsee mm. raate, kurjenjalka, ojakellukka, mesiangervo ja peltokorte. Sammaliston runsaimpia lajeja ovat korpilehväsammas, luhtakuirisammas ja kiiltolehväsammas. 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.

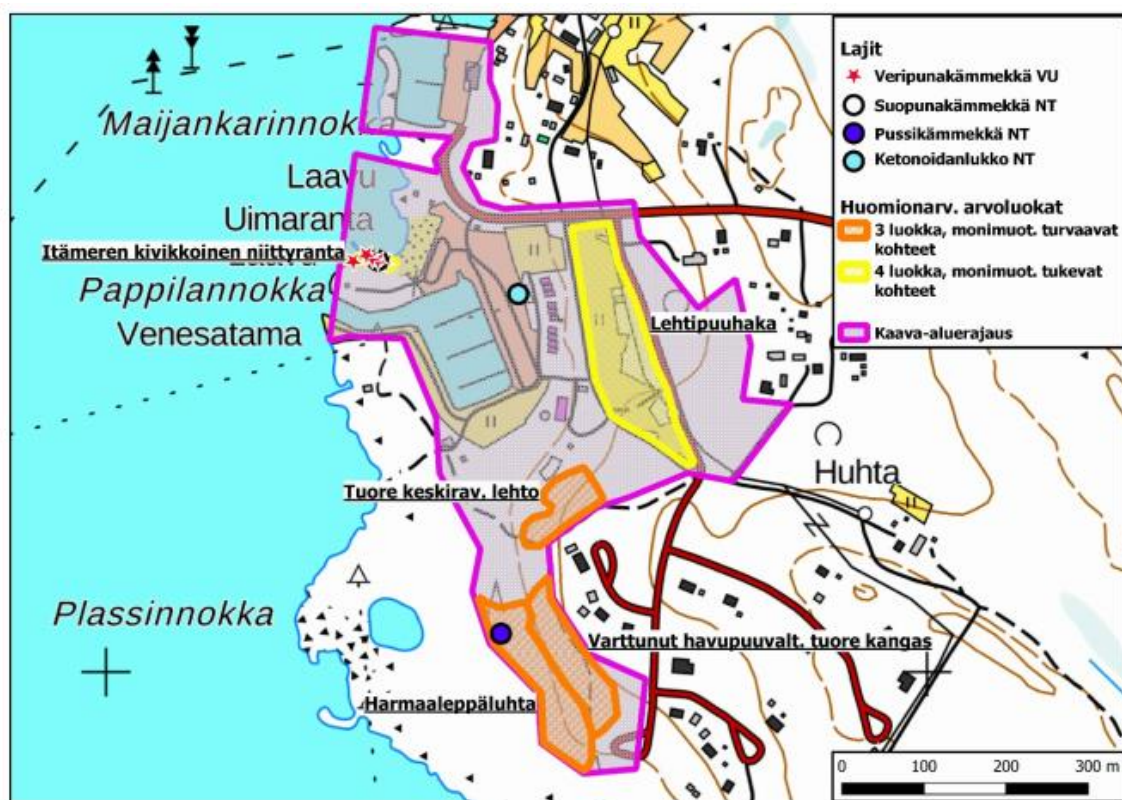
Järviruokoa on paikoin paljon, ja niityn yläosissa kasvaa koivuntaimia, pajukkoa sekä tyrniä ja suomyrtilä. Niitty muistuttaa lähinnä luontotyyppiä Itämeren kivikkoiset niityt, joka on arvioitu silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppiä.

Lehtipuuhaika

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 luontotyyppinä 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, ranta-
niityn rajausta sekä suopunakämmekän havaintopiste ovat veripunakämmekän pistei-
den peitossa. (kuva alueelle tehdystä luontoselvityksestä)

Linnusto

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

lokki, merilokki, haapana, pilkkasiipi ja pajusirkku. Alueella tai sen lähellä havaittiin 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).

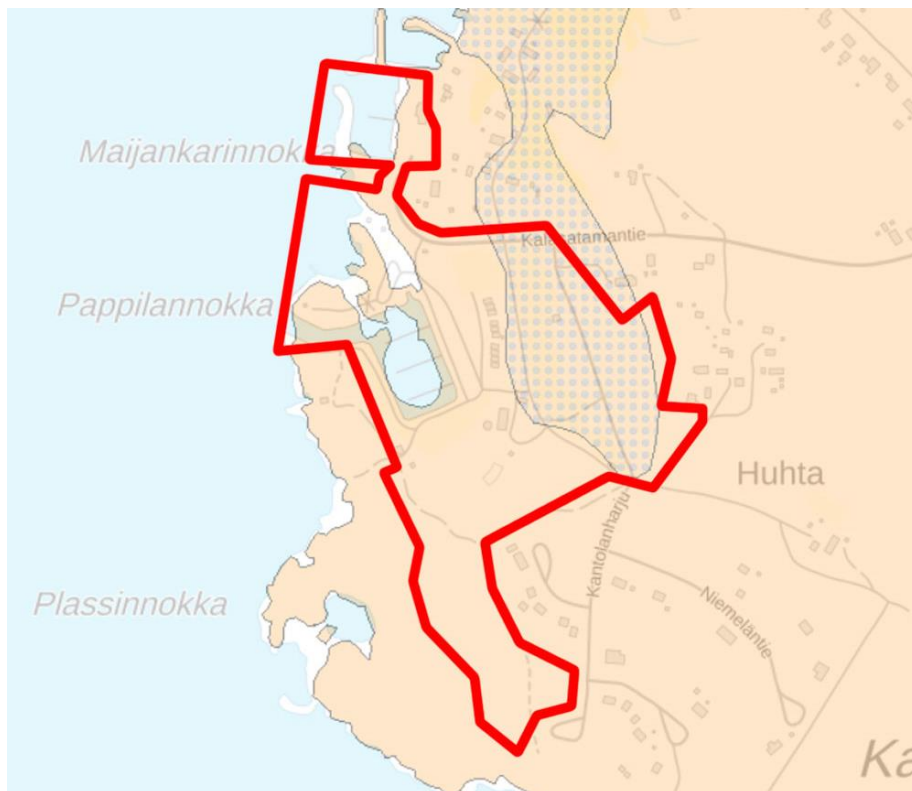
Kesän 2025 aikana on alueella tehty liito-orava- ja viitasammakkokartoitukset, joista on laadittu luontoselvitystä täydentävä raportti selostuksen liitteeksi 10.



Kuva 8. Pappilantien varrella sijaitsevaa lehtipuuhaakaa (oikealla).

Maaperä

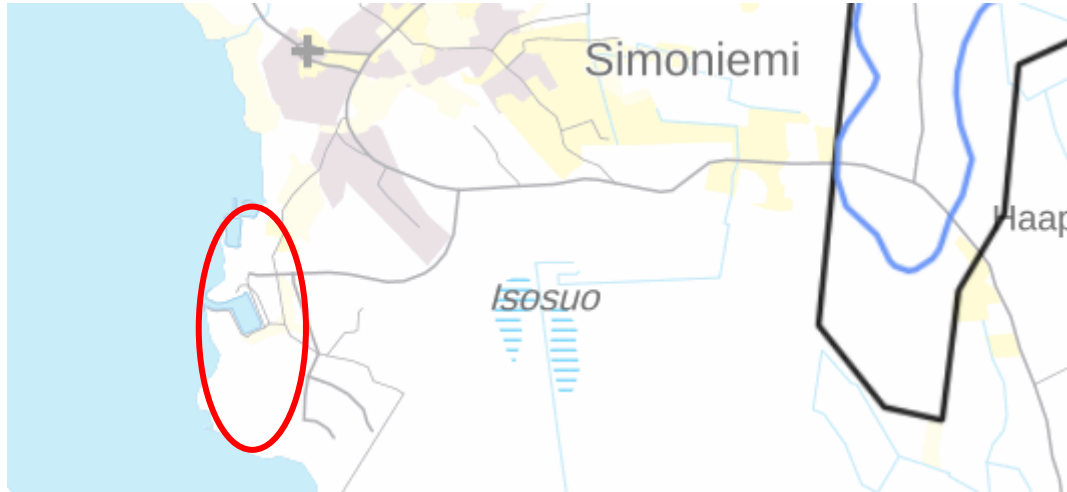
Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (osoitettu beigellä). Rasterilla on osoitettu alue, jossa pintamaalaji on saraturvetta (pohjamaalaji hiekkamoreenia).



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

Pinta- ja pohjavedet

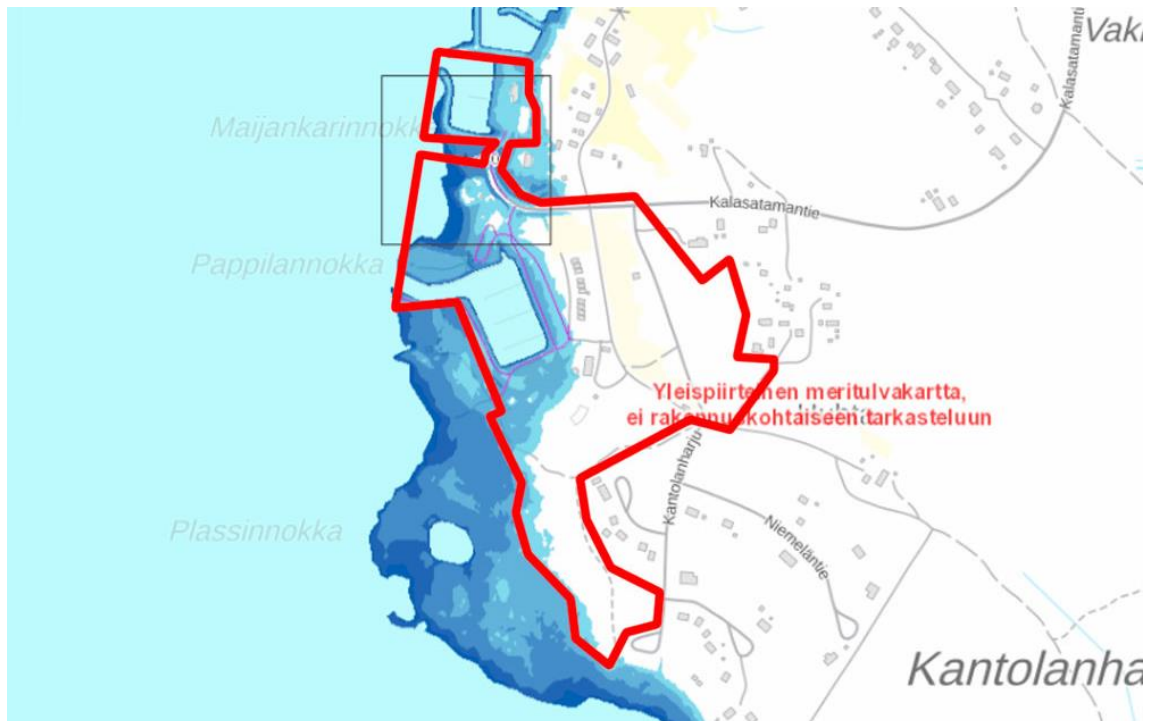
Kaavoitettava alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: vesi.fi). Lähin pohjavesialue sijoittuu kaava-alueesta on 2,2 km päähän.



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.

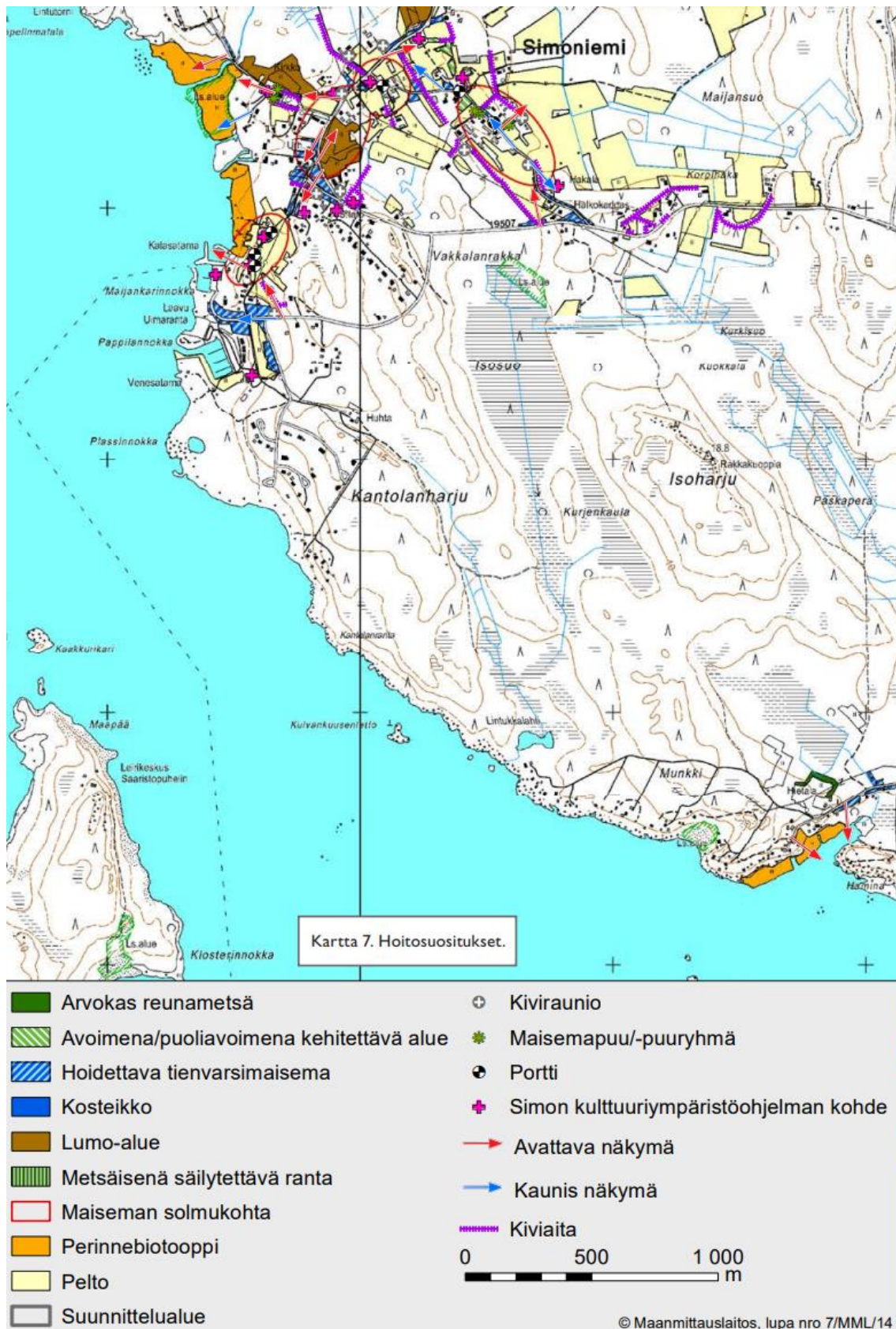
Simon kulttuuriympäristöohjelmassa Simoniemen pappilan laidun on tunnistettu paikallisesti arvokkaaksi perinnemaisemaksi.

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.



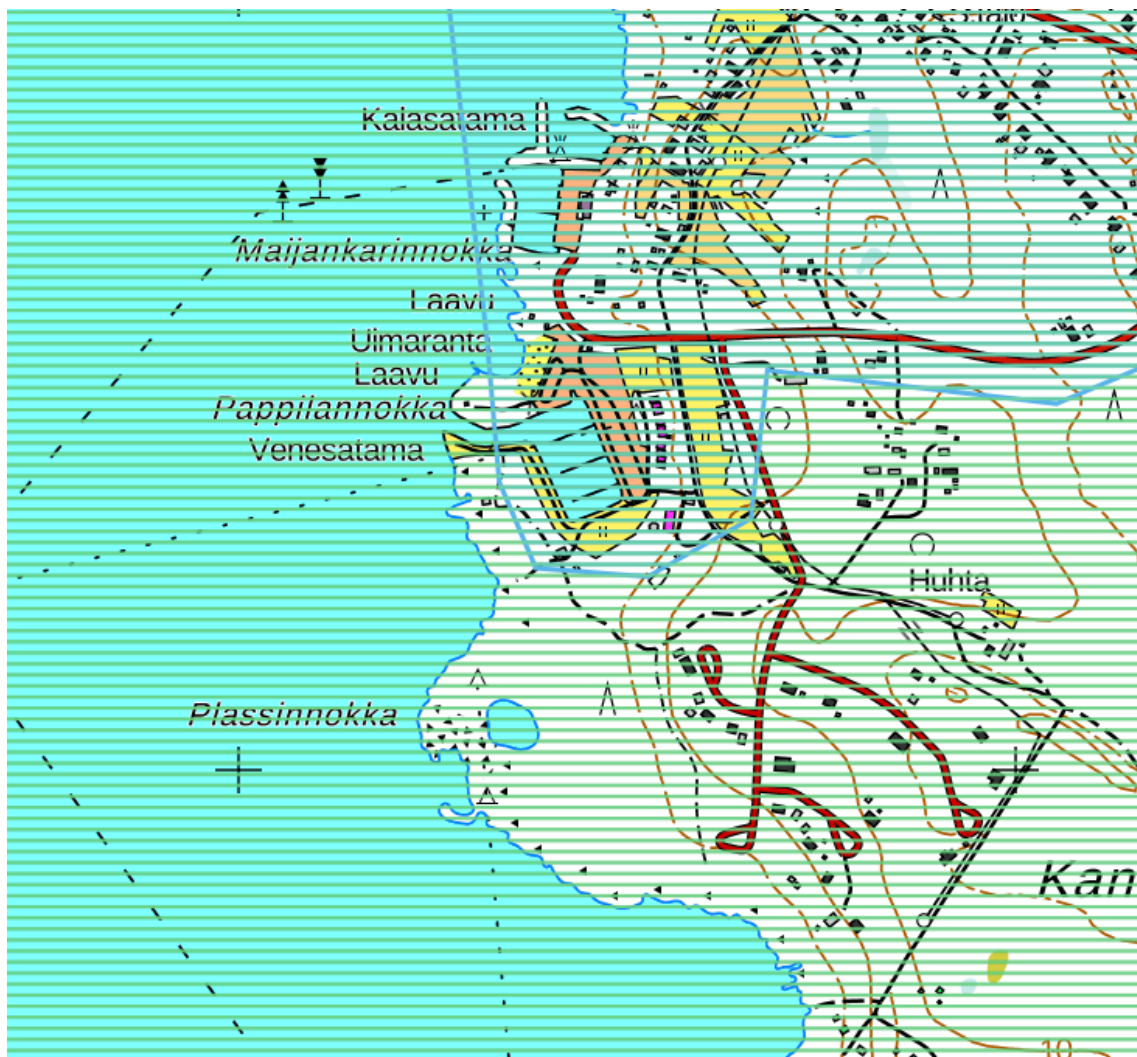
Kuva 15. Karttaote "Simon Wanhat kylät, Simonien ja Simonkylän maisemanhoitoalueen hoito- ja käyttösuunnitelma"-julkaisusta (Suomen Ympäristö 2014, s.57).

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 lähetyville, 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 sijoitettu vapaasti. Pappila on hirsirunkoinen, ja sen julkisivut on vaakaponttilaudoitettut, 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-karmi-mallia. Ikkunoiden yläpuut ovat koristeelliset.

Rakennuksessa oli aikoinaan asunnon lisäksi myös kirkkoherran virkahuone. Rakennus käsitti alun perin seitsemän huonetta sekä keittiön. Pappilaan kuului lisäksi ase-tuksen mukaiset, Niemelän tilan peltojen viljelyn ja karjatalouden vaatimat talousra-kennukset. Pappilassa oli 1900-luvun alussa upea kartanopuutarha. Rakennuk-sessa oli alun perin pärekatto, vuonna 1940 laitettiin tiilikatto. Keskuslämmitys asen-nettiin vuonna 1950.

Pappila toimi kirkkoherranvirastona vuoteen 1973 saakka. Myöhemmin pappila jäi tyhjäksi kun kirkkoherra muutti muualle asumaan. Kunta osti käyttämättömäksi jää-neen 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 päära-kennuksen lisäksi säilynyt saman ikäinen aitta. Vanha liiteri purettiin ja sen tilalle rakennettiin varasto. Päärakennuksen länsisivulla on uusi ravintolatoimintaa palve-leva terassi ja kesäaikainen tanssipaviljonki. Pihan eteläsivulla on ollut noin vuonna 1750 rakennettu väentupa, joka on siirretty jo vuonna 1970 Montajan saareen seu-rakunnan leirikeskukseksi. Pihan itäisivulla 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 ra-kennushistoriallisesti 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 rajausta on yhteneväinen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajauksen kanssa.”

”Simon rannikko on suhteellisen nuorta maisemaa. Alueen ensimmäiset saaret paljastuivat merestä kivilaudella, jolloin niille vakiintui varhaista asutusta. Nykyisin Simonjokivarren on kivilautiset asuinpaikat sijaitsevat kaukana sisämaassa. Myöhempien 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 ryp-päitä kyläiden varsille. Simoniemen talot ovat ryhmittyneet kahteen ryhmään Simon vuonna 1846 valmistuneen kirkon ja kalarannan lähetyville. 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 suistosaaristoon ja vanhoine uomineen. Rannikon edustalla on muutamia hiekka- ja moreeni-saaria, jotka muodostavat luontaisen suojan ranta-alueille. 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 rik-kovat uudet tielinjaukset, kyläalueiden nuori rakennuskanta sekä rantojen ja jokivar-sien pusikoituminen. Maisema-alueen lähellä sijaitsevat tuulivoimalat näkyvät paikoin peltoaukeille.”



Kuva 19. Ortokuvasarja kaava-alueesta vuosina 1952, 1968, 1994 ja 2023 näyttää maankohoamisen lisäksi ranta-alueen muokkautumisen ja rannikkoalueen avoimen maisemakuvan muuttumisen peitteisemmäksi etenkin vuoden 1968 jälkeen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle ei sijoitu tiedossa olevia arkeologisia kohteita (lähde: kyppi.fi). Alueelle on laadittu kesän 2025 aikana Simoniemen asemakaava-alueen arkeologinen inventointi (Sweco Oy), joka on kaavaselostuksen liitteenä 11. Inventoinnin tuloksena alueelta löytyi kiinteä muinaisjäännöskohde: Simoniemen vanha pappila (1000094999), muu kulttuuriperintökohde Pappilannokka (1000095000) ja mahdollinen muinaisjäännös Plassinnokka (1000095001) (Lähde: Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkuna, kyppi.fi).

Simoniemen arkeologisessa inventoinnissa (toteuttaja Sweco Finland Oy) alueelta löydettiin lukuisia vanhaan pappilaan liittyviä, aiemmin tuntemattomia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja muita kulttuuriperintökohteita: Kolmen erilaisen piharakennuksen, kaivon sekä saunan jäänteet, joista kaikki periytyvät 1800-luvulta. Uudet muinaisjäännöskohteet aluerajauksineen on merkitty Muinaisjäännösrekisteriin nimellä **Simoniemen vanha pappila** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000094999), erilliset rakennejäännökset ovat omina alakohteinaan tämän tunnuksen alla (Lähde: Tornionlaakson museon ehdotusvaiheen lausunto).

Lisäksi Pappilaan on 1900-luvun alussa liittynyt kartanopuutarha. Maastossa havaittiin useita puutarhaan liittyviä rakenteita ja puutarhan alue on vielä selvästi erotettavissa ympäristöstään, vaikka se on osin kasvillisuuden valtaama. Puutarhaan liittyvät kiinteät rakenteet, luonnonkiviaidat, muodostavat muun kulttuuriperintökohteen nimeltä **Pappilannokka** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000095000) (Lähde: Tornionlaakson museon ehdotusvaiheen lausunto).

Simon pappilan pihapiirissä on 1887 tiedon mukaan ollut kaivona käytetty uhrilähde, johon simolaiset ovat kirkolla käydessään uhranneet muun muassa rahoja. Lähteen sijainti ei ole varmuudella tiedossa, mutta on todennäköistä, että jompikumpi vuoden 2025 arkeologisessa inventoinnissa löydetystä vanhoista lähdekaivoista on kyseinen uhrilähde. On erittäin mahdollista, että kyseessä on arkeologisessa inventoinnissa havaittu kohde **Plassinnokka** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000095001). Kyseinen kohde on huolellisesti kannella peitetty ja tällä hetkellä täynnä vettä oleva muodostelma, lähde, jota on kestäväitetty käyttöä varten. Vaikka kansi on uudehko, voi paikka olla ollut käytössä jo pitkään. Tämän vuoksi kyseinen kohde on mahdollinen muinaisjäännös, joka tulevan tarkastuksen myötä voi muuttua muinaisjäännöskohteeksi ja statukseltaan suojelluksi (Lähde: Tornionlaakson museon ehdotusvaiheen lausunto).

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 sähköverkkoinen.



Kuva 20. Näkymä Pappilantieltä kohti merta matkailuaittojen kohdalta.

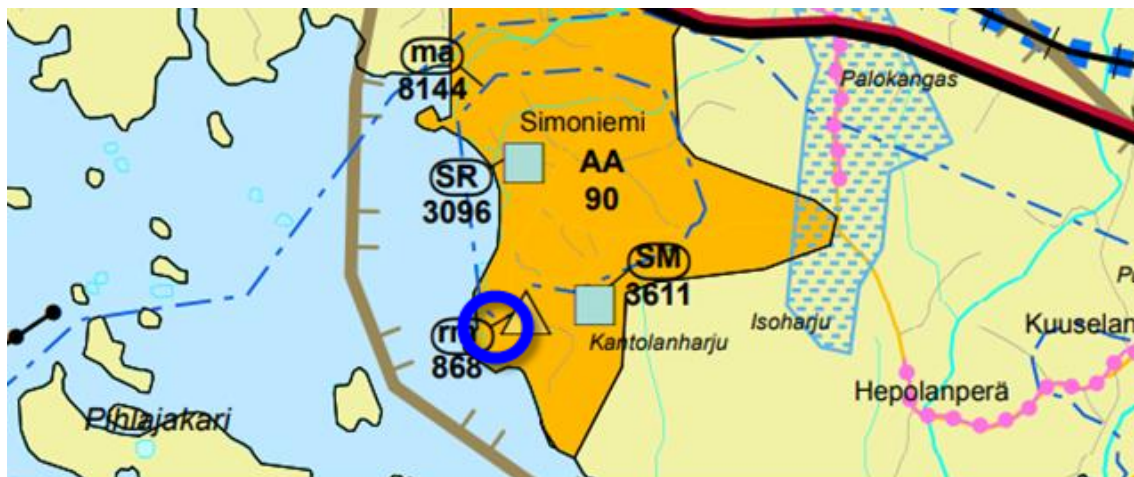
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain yksityisessä omistuksessa ja venesatama sekä sen edustalla olevan Pappilannokka on Simon kunnan omistamaa aluetta. Kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa alueidenkäyttölainlain (AKL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset.

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 maa-seudun kehittämisen kohdealueeseen (mk). Wanha Pappila on huomioitu erillisellä virkistys-/matkailukohdemerkinnällä (rm).



Asuntovaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden kerrosalasta pääosa on tarkoitettu asumiseen.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue / kohde

Alueen suunnittelussa on turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.



Maaseudun kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä. Pysyvän asutuksen sijoitusta tulee edistää olemassa olevaa rakennusta täydentäen.



Virkistys-/matkailukohde

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistys- ja matkailun kannalta merkittävät kohteet, joilla sijaitsee seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja ja -tutkohtia.

Kunta	SIMO	Muokauspvm	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 valtatie 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 Wanhon 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-alue (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	Muokauspvm	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	Muokauspvm	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 viljelymaiseமாகকনাসুত, jossa on monia perinteisen rakennuskantansa säilyttäneitä pihapiirejä. Edustavimmillaan ne ovat vanhan Simonkylän museotien varrella, jossa kyläasutus sijoittuu nauhamaisesti tien varteen, paikoin kylämaisen tiiviinä ryhminä. Useimmat Simonkylän vanhoista päärakennuksista ovat 1800-luvulta. Rakennukset ovat näyttäviä erityisesti vaihtelevien kuistiratkaisujensa vuoksi. Luonteenomaisia ovat klassiset, puolitoista- ja kaksikerroksiset päärakennukset mutterikuisteineen. Lohikellarit ja ranta-aitat viestivät kalastuksen merkityksestä. Tiestön arvokkaimmat osat ovat kauniisti maisemassa mutkittavat 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 lähetyville, 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. Simonniemessä 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 kirkkollailla suojeltujen kohteiden ja muinaismuistokohteen säilyminen.		

Kunta	SIMO	Muokauspvm	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 kirkkollailla 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 kirkkollailla suojellun kohteen ja muinaismuistokohteen säilyminen.		

Kunta	SIMO	Muokauspvm	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 Simojoen suun kulttuurimaisemat.		
Varausperuste	Seudullinen matkailukohde		
Kehittämisperiaate	Kehitetään ympärivuotisenä kulttuuri- ja saaristomatkailukohteena.		

Kuva 21. 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-m ² .
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 merkitseväällä tavalla on kiellettyä. (MRL 41 § 2 mom.)
W	Vesialue.
LV	Venasaatama.
LS	Satama-alue.

Kuva 22. Ote osayleiskaavayhdistelmästä keskeisine merkintöineen ja määräksineen.

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 23. Pappilan aittarakennus talviasussa.

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.



Kuva 24. Näkymä talvella pappilan edestä kohti merta.

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 25. Yleiskuvaa alueen luonnossuunnitelmasta. Luonnosvaiheen jälkeen on alueen rakennusten sijoittelua tarkistettu mm. vastaanottoalueen osalta rakennuksiin.



Kuva 26. 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, jota on ehdotusvaiheeseen ja sen jälkeen vielä voimakkaasti ryhmitelty.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on 4.9.2023 § 221 päättänyt käynnistää Simoniemen matkailualueen asemakaavoituksen.



Kuva 27. Havainnekuva mökkialueesta. Rakennukset sulautuvat ympäristöönsä pintamateriaalien ja ympärillä säilytetyn puuston sekä aluskasvillisuuden ansiosta.

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
- ✓ Lupa- ja valvontavirasto
- ✓ Lapin elinvoimakeskus
- ✓ 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 10.12.2025 – 12.1.2026. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteiksi 5 ja 6.



Kuva 28. 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 yritysten 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 29. Havainnekuva yksittäisestä majoitteesta. Suhteellisen pienen koon (alle 30 k-m²) ja tummien puujulkisivujen myötä majoitusrakennus soveltuu havupuuvaltaiseen metsikköön suhteellisen luontevasti. Pappilan läheisyyteen sijoittuvat rakennuksen majoitteineen suunnitellaan ilmeiltään 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 alueelta laaditut luonto- ja kulttuuriympäristöselvitykset 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.

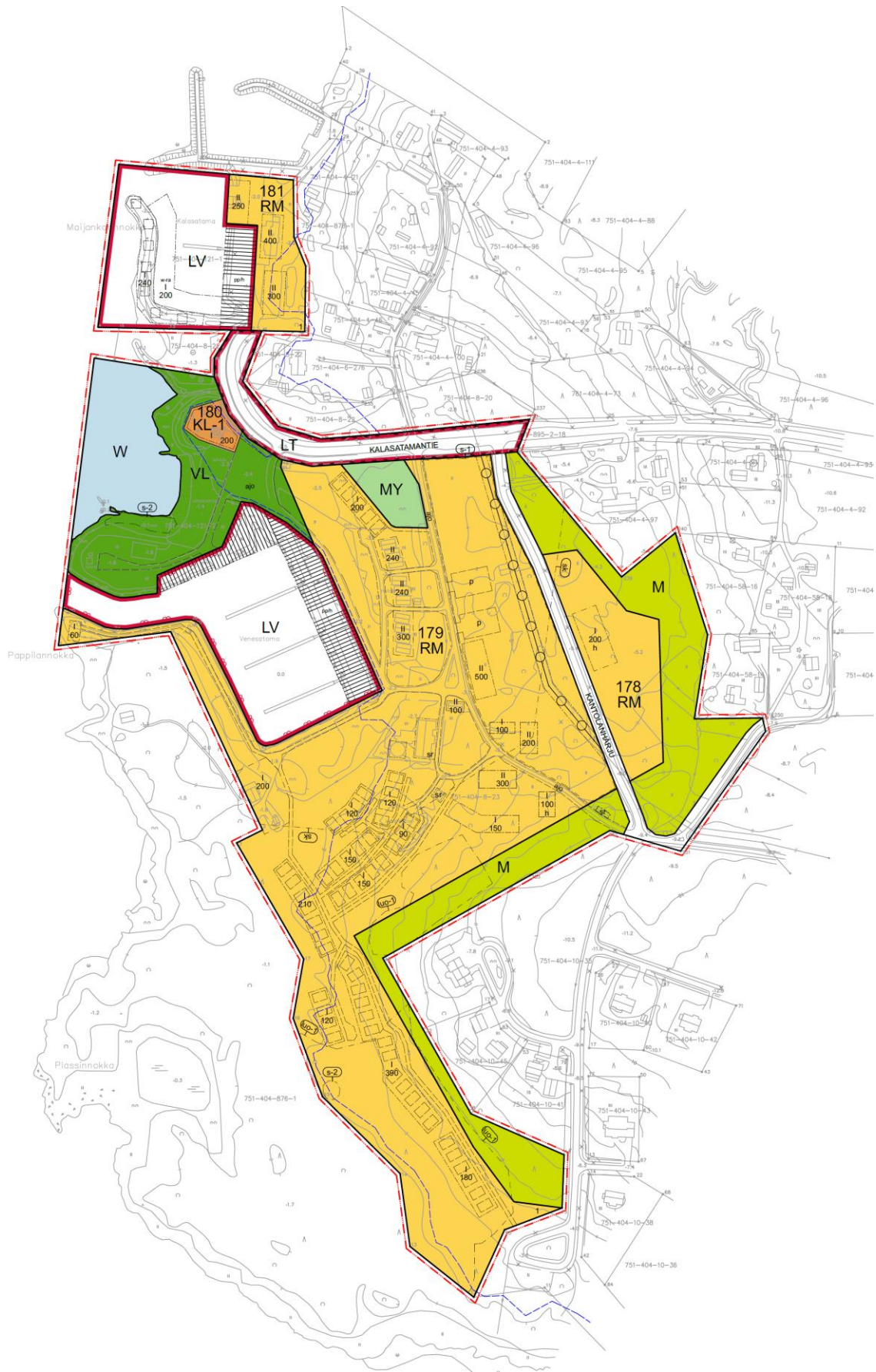
Alueen pohjoisosassa sijaitsevan venesatama on osoitettu osittain venesatamaksi/venevalkamaksi, mutta lisäksi sen ranta-alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Vesialueelle sekä aallonmurtajalle on mahdollistettu pienimittakaavaista rakentamista yhteensä 440 k-m². RM-alueelle on osoitettu kolme rakennusala, joissa rakennusoikeutta on yhteensä 900 k-m².

Pohjoisen ja eteläisen venesataman 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 korttelialueiksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle sijoittuu nykyisellään matkailutoiminnan rakennuksia, mutta alueelle mahdollistetaan toiminnan kehittyminen, minkä vuoksi rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 5150 k-m². Matkailua palvelevien mökkirakennusten rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisena. Vanhan Pappilan päärakennus sekä vanha aittarakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennuksiksi (sr).

Kaava-alueen läpi kulkevan Kantolanharju -tien itäpuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M), jonka pääasiallisena tarkoituksena on taata näkemäsuojaa alueen itäpuolelle sijoittuvalle asutukselle. Sinne on myös sijoitettu RM-alue pienen rakennusoikeuden (200 k-m²) kera, jonne voi sijoittua esim. karavaanareita.

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 30. 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. Lisäksi pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto, millä varmistetaan uudisrakennusten massoittelemisen soveltuminen olevan rakennuskannan yhteyteen.

Uudet rakennusalat on osittain osoitettu olevan rakennuskannan läheisyyteen, mikä tiivistää kyläkuva. Uudet rakennusalat ovat muotoiltu ja sijoitettu niin, että ne mahdollistavat peräpohjalaisen, nurkistaan avoimien pihapiirien muodostumisen pappilan läheisyydessä. 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.

Rakennusaloja tarkistettiin ehdotusvaiheen jälkeen edellämainittujen peräpohjalaispihapiirien muodostamismahdollisuuksien lisäksi niin, että valtakunnallisesti merkittävältä kulttuuriympäristöalueelta (RKY: Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus) vesinataman ympäristöstä siirrettiin uudisrakennusoikeudet pois yksittäisiä pieniä rakennusaloja lukuun ottamatta. Ne jätettiin mahdollistamaan alueen kulttuurihistoriaa tukeva (matkailua palveleva) täydennysrakentaminen. KRY-alueelle sijoitetut uudisrakennusalat tukevat alueella olevaa perinteistä rakentamistapaa sijoittelullaan

ja maltillisella rakennusoikeudellaan rakentamistapamerkintöjen ja -määräysten lisäksi.

Ehdotusvaiheen jälkeisten tarkistusten myötä vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen jäävät rakennetun ympäristön osalta vähäisiksi: maisemassa näkyviin tuleva uudisrakentaminen noudattaa alueella jo olevaa rakennetun ympäristön rakeisuutta, sijoittelua, rakentamistapaa ja mittakaavaa. Kaava-alueen eteläosaan osoitetut rakennusalat sijaitsevat olevassa metsikössä, jossa puusto ja (alus)kasvillisuus on säilytettävä lukuun ottamatta rakennusten ja niille johtavien kulkuteiden alle jäävää osaa.

Lisäksi Simon maisemanhoitoalueen mukaiset hoidettavat tienvarsimaisemat ovat ehdotusvaiheen tarkistuksessa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Sillä varmistetaan luonnonsuojelulain (1096/1996) mukaisen valtakunnallisesti merkittävä maisema-alueen säilyminen asemakaavatasolla.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella sijaitsee useita huomionarvoisia kasvilajeja sekä luontotyyppejä, joiden osalta on kohde- ja aluemerkinnot määräyksineen osoitettu kaavakarttaan. Korttelin 182 alueella on sinne sijoittuvalle rakentamiselle ja ympäristön muokkaukselle annettu erityismääräyksiä aluskasvillisuuden ja arvokkaan puuston säilyttämiseksi.

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 topografialtaan tasaista tai loivasti mereen viettävää lukuun ottamatta venesatamia kiertäviä maarakenteita. Mahdollisilla maanpinnan

korotuksilla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen maisemakuvaan tai muihin järjestelyihin koska korotustarve rakentamisen mahdollistavilla alueilla on pieni, (0,5 m tai alle). Lisäksi korotustarve on jakautunut suhteellisen pienialaisiin, enimmillään muutaman sadan neliön kokoiisiin alueisiin jolloin maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi. Esim. pappilan ja saunan eteläpuolella olevat korotettavat alueet sijaitsevat metsikön suojassa ja korotustarve on 0,1...0,4 m.

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

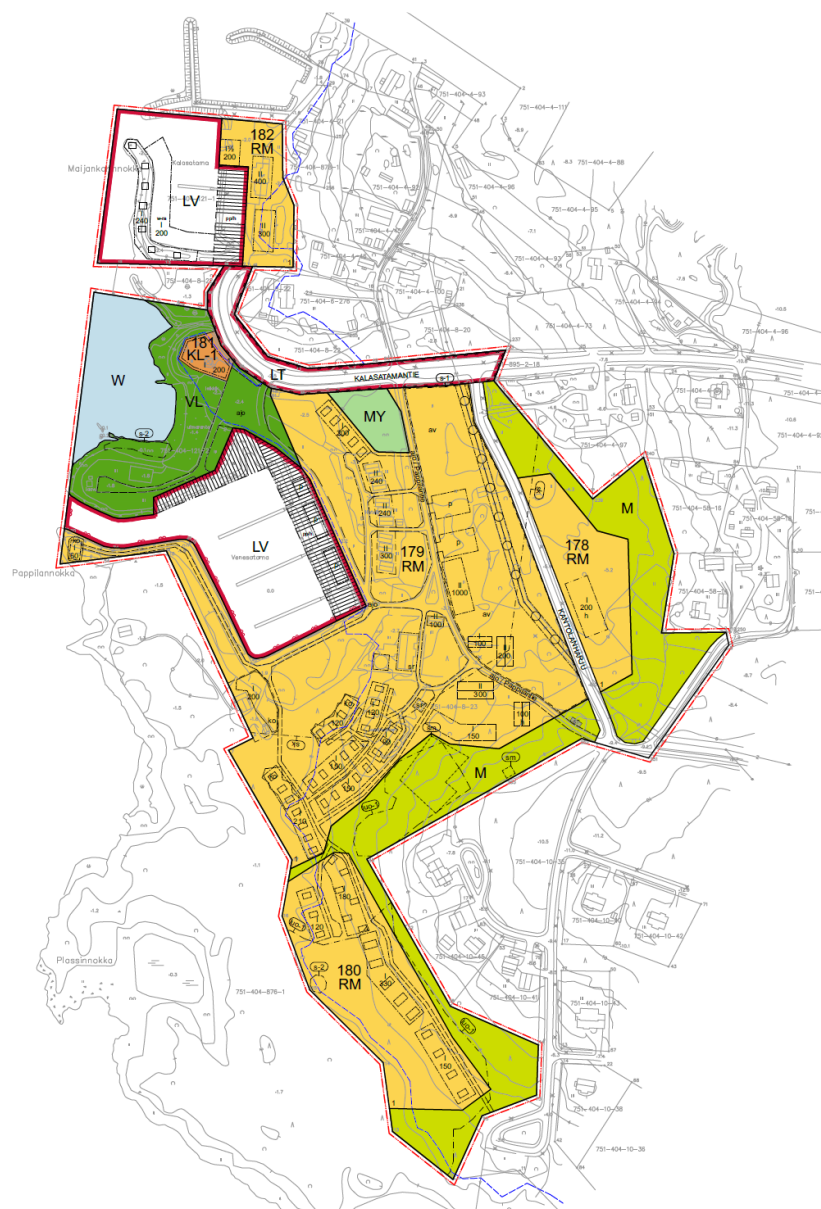
Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia Simoniemen ja koko Simon kunnan kehittymismahdollisuuksiin, sillä se mahdollistaa alueen kehittymisen matkailu- ja elämyspalvelukohteena. Samalla alueen palvelutarjonta voi parantua, kun uimarannan ja venesataman yhteyteen mahdollistetaan matkailupalveluita ravintoloihin ja ulkoterrasseihin. 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, keltakailijoille, ulkoilijoille kuin ulkomaisille matkailijoillekin. Ennen kaikkea siitä voi muodostua Simoniemen kylän elävä keskus, jossa oleva kulttuurihistoriallinen rakennuskanta yhdessä sitä täydentävän ja rakentamistavallaan kunnioittavan uudisrakentamisen kanssa tarjoavat Simoniemen kyläläisille erilaisia palveluita valtakunnallisesti arvokkaassa ympäristössä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

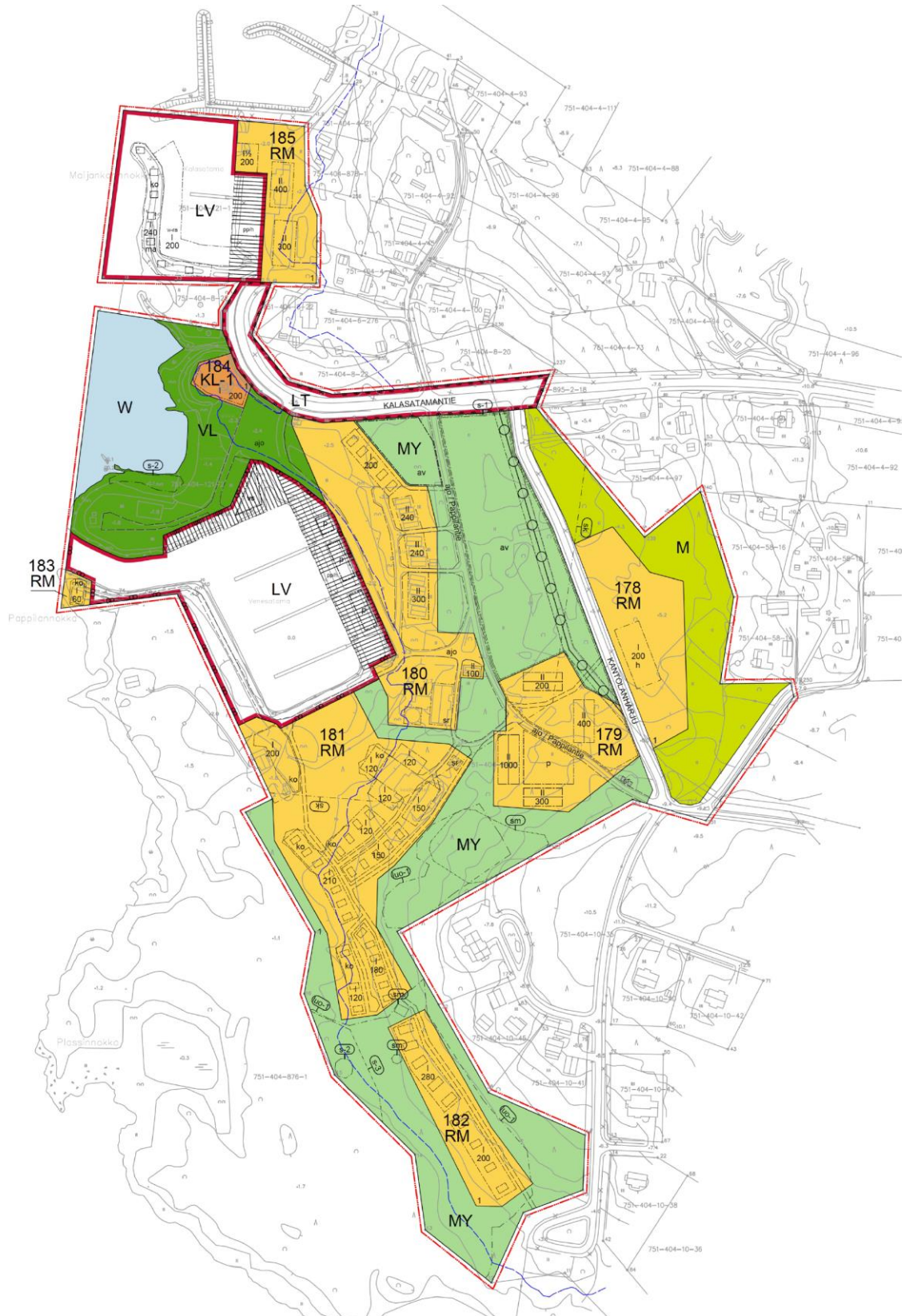
5.1 Asemakaavaratkaisu

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 korttelialueita pienennettiin ja huomioitiin luonnon- tai arkeologisten arvojen kannalta merkittäviä alueita.



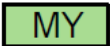
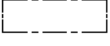
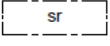
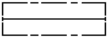
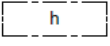
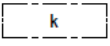
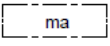
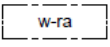
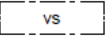
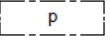
Kuva 31. Asemakaavaehdotus 17.11.2025

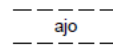
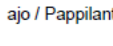
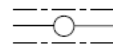
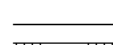
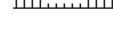
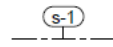
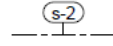
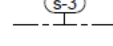
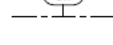
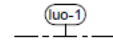
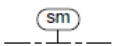
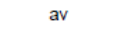
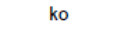


Kuva 32. Tarkistettu asemakaavaehdotus 28.2.2026: MY-alueet ovat laajentuneet merkittävästi RM-alueiden kustannuksella ja rakennusalojen sijoittelua on tarkennettu ja tarkistettu alueen valtakunnallisia arvoja täydentävällä ja tukevalla tavalla.

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kioski- tai ravintolarakennuksen.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
	Lähivirkistysalue.
	Venesatama/venevalkama.
	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.
	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) lausunto.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa kioskirakennuksen.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa majoitusrakennuksen.
	Satama-alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia palvelua tarjoavia laivoja, rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
	Veneiden talvisäilytysalue.
	Pysäköimispaikka.

	Ohjeellinen ajoreitti.
	Historiallinen raitti/ yhdystie. Tienlinjaus ja leveys on säilytettävä perinteisessä muodossaan.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Tulvavaara-alue. Alue on laskennallista tulvavauha- 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.
	Suojeltu alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Alueen luontoarvoja ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 74 §).
	Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulailla rauhoitetun kasvilajin esiintymisalue. Alueen luontoarvoja ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 74 §).
	Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulailla suojeltu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL 49 §).
	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 (Tornionlaakson museo) lausunto.
	Luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävä alueen osa. Alueen osilla, jossa on rakentaminen sallittu, on puusto säilytettävä rakennuksen ja siihen johtavan kulkureitin ulkopuolella.
	Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) lausunto.
	Avoimena pidettävä peltoaukio tai niitty.
	Alueen osa, jonka maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon N2000 +2.35 m. Korotus on tehtävä luonnonmuotoja mukailevasti ja korotus on maisemoitava huolellisesti ympäröivää maanpeitekasvillisuutta mukaillen.

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 värikyksenä on käytettävä ns. heijastamattomia maavärejä. Peilaavia ikkuna- tai lasipintoja ei saa käyttää.

Rakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto ja kattokaltevuuksien on oltava 1:5...1:2 lukuun ottamatta korttelia 182, jossa kattomuotoa ei ole tarpeen rajoittaa.

Rakennus on liitettävä yleiseen vesijohtoon, viemäriin ja jätehuoltoon. Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen 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 +2.35 m (N2000) ja alimmat kastuvat rakenteet korkeuden +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 suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä.

Alueella pyritään hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan. Alueen hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä kiinteistöllä ja imeytettävä. Jos imeytys ei ole mahdollista, vedet on johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin. Hulevesien viivytystä ja laadullista hallintaavoidaan tehdä hajautetusti kortteli- ja kiinteistökohtaisilla sadepuutarhoilla, viivytysaltailla ja kosteikoilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallinta- menetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettäläpäisemättömää pintaa kohden.

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

Autopaikkoja tulee rakentaa alueelle seuraavasti:

– 1 ap / kaksi majoitushuonetta

Korttelin 182 alueella rakennusten vesihuoltolinja ja ajoyhteyden tulee olla samassa käytävässä arvokkaan puuston säilyttämiseksi.

Kaava-alueella tulee uudisrakentamisen yhteydessä rakentaa kulttuuri-sidonnaisten lintulajien kuten räystäspääskyn, tervapääskyn ja kotta-raisen kantojen vahvistamiseksi tekopesiä ja linnunpönttöjä.

Kuva 33. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

5.3 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan alueita ja rakennusoikeutta seuraavasti:

RM = 6,4857 ha / 6010 k-m², e = 0,09

KL-1 = 0,1190 ha / 200 k-m², e = 0,17

M = 1,4024 ha

MY = 5,1359 ha

VL = 1,2818 ha

W = 0,8413 ha

LV = 3,9470 ha / 440 k-m², e = 0,01

LT = 0,7141 ha

Katu = 0,5559 ha

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

Rakennusoikeuden suhteesta eri maankäyttömuotoihin ja koko kaavoitettavan alueen osalta voidaan todeta, että uutta rakennusoikeutta alueelle osoitetaan sekä kortteli- että aluetehokkuuden osalta maltillisesti. Se on tosin huomattavasti enemmän mitä Simon merenrannikon yleiskaavan muutoksessa vuonna 2001 on mahdollistettu: RM-alueelle oli rajattu uudisrakennusten kerrosalamääräksi enintään 300 k-m². Ko. rakennusoikeus on jo yleiskaavan voimassaoloaikana ylitetty sataman edustalle toteutettujen kaksikerroksisten majoitusaittojen muodossa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 780 k-m². Jo se kertoo, ettei Simoniemen arvokkaan rakennuskannan ja maiseman säilyttämisen edellytyksenä olevat kehittämismahdollisuudet ole täyttyneet yleiskaavan osalta. Alueella toteutettu täydennysrakentaminen on kuitenkin tukenut alueen rakennetun ympäristön arvoja – aivan kuten asemakaavalla mahdollistettava rakentaminen tulee tekemään.

Kaava-alueen suurin yksittäinen rakennusoikeus (1000 k-m²) on siirretty kaava-alueen metsäiselle osalle RKY-alueen ulkopuolelle. Kyseessä on vastaanotto- ja ravintolarakennus, johon sijoittunee myös mm.toimisto-, sosiaali- ja vaatehuoltotilat.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset on arvioitu kohdassa 4.5.2.

5.4.1 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 sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Teollisuusalueen kehittämisellä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen matkailutoiminnan kehittyminen. Kaava-alue sijoittuu olevalle alueelle ja näin ollen tukee resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.	Kaavassa on huomioitu sekä tulva-vaara että hulevedet.

siin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavassa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot ja pyritään vahvistamaan niitä. Kaavassa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä. 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 metsitty). 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 matkailu palveluvien rakennusten korttelialueita (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 osoitettu. Eri-tyisten ympäristöarvojen perustana olleet avoimet maisema-alueen osat on kuitenkin asemakaavassa huomioitu RM-alueelle osoitetuilla suojaavilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä.

Lisäksi valtakunnallisten maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen edellyttää, että rakentamisen määrä, rakeisuus ja sijoittelu noudattaa alueella vallitsevaa rakennettua ympäristöä, mikä vaatii tilaa. Myös olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön todistusvoimaisuus edellyttää, että uudisrakentaminen tukee ja täydentää sitä.

Asemakaava poikkeaa myös yleiskaavan ulkoilureittien osalta, joita on kaavamerkintöinä vähennetty johtuen alueen omistuspohjan muuttumisesta merkittävilta osiltaan luonteeltaan yksityiseksi. Toisaalta kaava-alueen sisällä olevia ajoyhteyksiä voidaan käyttää myös ulkoilureittinä ja ehdotusvaiheeseen on laajennettu maa- ja metsätalousalueita, joissa jokaisenoikeudella on mahdollista liikkua niin että yleiskaavan mukaiset ulkoilureittiyhteydet pääosin säilyvät. Muutos yleiskaavaan nähden jää näistä ansioista kohtuulliseksi.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
> Asemakaavoitettava alue on osa olevaa rakennettua ympäristöä, johon uudisrakentaminen sijoitetaan olevaa täydentävästi ja yleiskaavan mukaista päämaankäyttöä (matkailupalvelut) vahvistaen.
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
> Asemakaavoitettava alue sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
> Asemakaavassa ei osoiteta asumista. Asemakaavassa mahdollistetaan alueen matkailupalvelujen vahvistaminen.



Kuva 34. Varjostettu ortohavainnekuva asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta. Punaiset katot osoittavat nykyiset rakennukset, mustat uudisrakennukset. Keltaiset aluetäytöt osoittavat korotettavat alueen osat.

- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
 > Asemakaavoitettava alue sijoittuu kattavan kunnallistekniikan verkoston piiriin.
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
 > Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee meren rannalla yleinen uimaranta, kaksi venesatamaa, kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö valtakunnallisesti arvokkaassa maisemassa ja runsaasti viherympäristöä.
- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 > Asemakaava mahdollistaa Simoniemen matkailupalvelujen kehittymisen, mikä osaltaan edistää kunnan elinvoimaa ja sen vahvuuksien hyödyntämistä.
- Ympäristöhaittojen vähentäminen
 > Asemakaavalla ei ole ympäristöhaittoja aiheuttavia vaikutuksia.
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 > Alueella on valtakunnallisia rakennetun ympäristön ja maiseman arvoja sekä luonnonarvoja. Asemakaavassa on erityistä huomiota kiinnitetty niiden vaalimiseen.
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
 > Asemakaavassa on osoitettu virkistykseen soveltuvia alueita ja suunnittelualue sijoittuu virkistysalueen (meri) välittömään läheisyyteen.

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 3.3.2026



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122