

Lapinkosken osayleiskaava, Simo

Yhteenveto uudelleen nähtävillä ollutta kaavaehdotusta koskevista lausunnoista sekä vastineet

Lapinkosken osayleiskaavan kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 8.4.-8.5.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta: Simon kunnan hallintokunnat ja lautakunnat, Lupa- ja valvontavirasto, Lapin elinvoimakeskus, Lapin liitto, Tornionlaakson museo, Lapin pelastuslaitos, Väylävirasto sekä paliskuntain yhdistykseltä ja Isosydänmaan paliskunnalta.

Kaavaehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Alla on kooste lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin.

Lupa- ja valvontavirasto	Kaavanlaatijan vastine
<p>Lausuntopyyntö 7.4.2026</p> <p>Simojoen Lapinkosken yleiskaavaehdotus, Simo</p> <p>Lausuttavana oleva kaava-aineisto</p> <p>Simon kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), lausuntoa Simojoen Lapinkosken yleiskaavaehdotuksesta. Simon kunnanhallitus on 4.9.2023 § 222 päättänyt käynnistää Simojoen Lapinkosken yleiskaavan laadinnan 4.9.2023. Simojoen alueelle on laadittu yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 28.9.2023. Lapinkosken suunnittelualue jätettiin pois Simojoen yleiskaavasta. Suunnittelun tavoitteena on kaavoittaa Lapinkosken suunnittelualue matkailupalveluiden alueeksi (RM-3-merkintä). Tarkoituksena on laatia kaava, jota voidaan käyttää rakentamislupien myöntämisen perusteena. Simon kunnan tavoitteena on laatia alueelle yleiskaava, joka vastaa tämän päivän vaatimuksia ja tarpeita.</p> <p>Yleiskaavasta on pidetty 1. viranomaisneuvottelu 22.3.2024. Lapin ELY-keskus on lausunut yleiskaavan valmisteluaineistosta 7.8.2024. Lausunnossa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota yleiskaavan mitoitukseen maanomistajien tasavertaisen kohtelun kannalta, pohjavesiasioihin, yleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen tarkennustarpeisiin, tulvavaaran huomiointiin, liikennemelun arviointitarpeeseen, kaavamuotoon sekä kaavamerkintöihin- ja määräyksiin. Lisäksi Lapin ELY-keskus on lausunut ensimmäisen kerran yleiskaavaehdotuksesta 19.2.2025. Lausunnossa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota sovellettavaan lainsäädäntöön, pohjavesiasioihin, liikenteeseen ja sen aiheuttamaan meluun sekä melunsuojaukseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin, yleiskaavamerkintöihin ja määräyksiin, rakennuspaikkojen osoittamiseen kiinteistökohtaisesti, jäteveden käsittelyyn sekä selvityksiin perustuvaan vaikutusten arviointiin.</p> <p>LVV toteaa, että 1.1.2026 alkaen viranomaisina ovat toimineet Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) sijaan Lupa- ja valvontavirasto sekä Lapin elinvoimakeskus, jonka toimialaan kuuluvat muun muassa liikenteeseen, vesitalouteen, tulviin, maaseutuun, poro- ja kalatalouteen liittyvät valtion aluehallinnon tehtävät. Virastouudistus tulee huomioida kaava-asiakirjoissa ja viranomaisyhteistyössä. Lapin elinvoimakeskuksen toimivaltaan kuuluu esimerkiksi tässä tapauksessa tulvaan sekä liikennejärjestelmiin ja maantiehen (ml. melunsuojaukseen) liittyvä lausuminen.</p> <p>Lausuntopyyntöön kohteena oleva aineisto sisältää yleiskaavaehdotuksen (26.3.2026) ja siihen liittyvän yleiskaavaselostuksen (26.3.2026), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (3.12.2024), Simojoen yleiskaavan luontoselvityksen (22.1.2019), Simojoen yleiskaavan muutoksen arkeologisen inventoinnin (5.8.2018), Simojoen yleiskaavan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (17.10.2019), päiväämättömän karttaotteen Simojoen yleiskaavan</p>	<p>Pohjavesi</p> <p>Kaavakarttaan on lisätty nykyinen tielinjaus sekä uusi ohjeellinen tielinjaus -merkinnät. Pohjavesialueelle ei osoiteta uusia kulkuyhteyksiä, vaan kulkeminen on osoitettu olemassa olevaa tieyhteyttä pitkin sekä pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialue merkinnän yhteyteen on lisätty määräys: ”Pohjavesialueella uusien teiden rakentaminen on kielletty.”</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Kirjojokikorenon elinympäristö on merkitty yleiskaavaehdotukseen suojelualue merkinnällä (S-1). Määräyksestä on poistettu sana ”kyseisten” lupa- ja valvontaviraston lausunnon mukaisesti.</p> <p>Kirjojokikorenon elinympäristöä osoittava kaavamerkintä S-1 on kaavassa laajuudeltaan oikeamittainen. Sillä rantaosuudella, jolle S-1-merkintää ei ole ulotettu, ei sijaitse kirjojokikorenon elinympäristöä. Rannassa on veneenlaskupaikka, ja alue on ihmisen muokkaama. Kyseisellä rantaosuudella rantaa on jo muokattu, eikä siellä ole rehevää rantaniittykasvillisuutta, minkä vuoksi tätä aluetta ei merkitä kaavaan S-1-alueena.</p> <p>Korennolle soveltuvia elinympäristöjä ei muuteta, ja kaavassa on määrätty, että luonnonvarainen vesi- ja rantakasvillisuus sekä suojaavat pensaikot tulee säilyttää.</p> <p>Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset</p> <p>Kaavakarttaan on samaa asiaa tarkoittavia yleismääräyksiä tiivistetty Lupa- ja valvontaviraston lausunnon mukaisesti niiden tulkittavuuden helpottamiseksi seuraavasti: <i>Yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena ranta-alueella sijaitsevalla RM-3-alueella. Ranta-alueelle tai vyöhykkeelle sijoituiltu muilta kuin rakentamiseen varatuilta alueilta on rakennusoikeus siirretty maanomistajakohtaisesti edellä mainituille rakentamiseen osoitetulle alueelle. MRL 43.2 ja 72 § (AKL 43.2 ja 72 §).</i></p> <p>Yleiskaavaan on lisätty tieyhteydet olemassa oleville ja uusille toiminnoille. Tässä yhteydessä on huomioitu läheisen vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen asettamat rajoitukset teiden rakentamiselle.</p>

perinnebiotoopeista, maaperä- ja pohjavesiselvityksen (23.3.2026), yhteenvedon annetuista kaavan valmisteluaineistoa koskevista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet (3.12.2024), Lapinkosken osayleiskaavan 1. viranomaisneuvottelun muistion (22.3.2024), päiväämättömän mitoitussyöhykkeet ja rantaviivan muunto -liitteen, Lapinkosken ja Harjusrannan yleiskaavojen kirjojokikorentoselvityksen (2.8.2024) ja yhteenvedon annetuista kaavaehdotusta koskevista lausunnoista ja muistutuksista sekä niiden vastineet (23.3.2026). LVV lausuu yleiskaavaehdotuksesta seuraavaa:

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu Lähteen (1275106) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (1-luokka). Lapin ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta (7.8.2024, LAPELY/891/2024) ja kaavaehdotuksesta (19.2.2025, LAPELY/891/2024). Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota etenkin pohjavesialueelle osoitettuihin rakentamipaikkoihin ja kaavan toteuttamiskelpoisuuteen, sillä esimerkiksi pohjaveden pinnan korkeuden vuoksi rakentamisesta olisi voinut aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:n vastaisia vaikutuksia.

Uudelleen nähtäville asetetussa kaavaehdotuksessa matkailupalvelujen alue (RM-3) sekä leirintäalue (RL) on osoitettu pohjavesialueen rajauksen ulkopuolelle. Lisäksi pohjavesialueelle (pv) on annettu pohjaveden määrää ja laatua turvaavia määräyksiä. LVV katsoo, että kaavaehdotuksessa on siten otettu huomioon Lapin ELY-keskuksen asiasta aikaisemmin antamat lausunnot, ja kaavaratkaisua voidaan tältä osin pitää hyväksyttävänä. LVV kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu kulkuyhteyksiä RM-3- ja RL-alueille. LVV katsoo, että pohjavesialueelle ei lähtökohtaisesti tule osoittaa uusia kulkuyhteyksiä, vaan kulkemisen tulee tapahtua joko olemassa olevia tieyhteyksiä pitkin tai pohjavesialueen ulkopuolelta. Lisäksi LVV katsoo, että kulkuyhteyksiä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon kaavassa annetut määräykset pohjaveden määrän ja laadun turvaamiseksi.

Luonnonsuojelu

Kaavoitettavalle alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2018, jonka tietoja on tarkennettu kaavaehdotukseen. Lisäksi alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2024, jossa painoarvo on ollut kirjojokikorenon selvittämisessä. LVV katsoo luontoselvitysten olevan yleisesti ottaen riittäväksi katsottavia yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

Kirjojokikorenon osalta LVV katsoo selvityksen sinällään olevan riittävä, mutta kirjojokikorentoon liittyvä yleiskaavaehdotuksen kaavamerkintä on puutteellinen. Kirjojokikorenon elinympäristö on merkitty yleiskaavaehdotukseen suojelualuemerkinä (S-1), mitä LVV pitää asianmukaisena. Määräyksessä on käytetty ilmaisua "...kyseisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen...", joka ei ole luonnonsuojelulain (9/2023) mukainen. Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan kaikki luontodirektiivin liitteen IV lukeutuvien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat tiukasti suojeltuja eikä niitä saa heikentää tai hävittää. Lisäksi kirjojokikorenon elinympäristöä osoittava kaavamerkintä S-1 on laajuudeltaan puutteellinen. LVV katsoo, että kyseisen merkinnän

Pohjoiseen sijoittuva matkailupalvelujen alue on merkitty kaavakarttaan RM-4-merkinnällä havainnollistamaan sitä, että alueelle ei ole kaavassa osoitettu uutta rakentamisoikeutta. RM-4-alueelle on annettu määräys, jonka mukaan alueella olemassa olevia rakennuksia saa kunnostaa, mutta rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet ovat kiellettyjä.

Jatkotoimenpiteet

Lupa- ja valvontaviraston kanssa on pidetty kaavaneuvottelu 13.5.2026, jossa keskusteltiin lausunnon perusteella kaavaan tehtävistä muutoksista. Kaavaehdotusta on korjattu ja täydennetty neuvottelussa sovitun mukaisesti.

tulee lähtökohtaisesti ulottua koko rantaviivan pituudelta. Luontoselvityksistä ei käy ilmi, että rantaosuudella, jolle merkintää ei ole ulotettu, ei olisi kirjokikorenon elinympäristöä, vaikka havaintoja ei lajista juuri siltä kohtaa selvityshetkellä ole tehtykään. Yleiskaavaehdotusta on edellä mainituilta osin täydennettävä.

LVV on yhtä mieltä kaavaselostuksessa esitetyn kanssa, ettei kaavasta kohdistu yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Simojoen Natura-alueen suojelun perusteena oleville luonnonarvoille.

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset

Alueidenkäyttölain 44 §:n mukaan oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Edellä mainittuun perustuen LVV toistaa, mitä Lapin ELY-keskus on lausunut 19.2.2025 yleiskaavassa osoitettavien rakennuspaikkojen osoittamisesta kiinteistökohtaisesti.

Yleiskaavaehdotuksessa on tuotu esille kaksi erillistä koko yleiskaavaa koskevaa määräystä liittyen rakennusoikeuksien siirtämiseen rakentamiseen osoitetuille alueille. Jälkimmäisessä määräyksessä on viittaus alueidenkäyttölain 72.2 § 3 momenttiin. Lähtökohtaisesti viittaus lainsäädäntöön on muotoiltu väärin ja sen oikeusvaikutukset ovat epäselviä. Epäselvää on myös mitä lainkohtaa edellä mainitulla viittauksella tarkoitetaan. LVV esittää Simon kunnalle, että em. käytännössä samaa asiaa tarkoittavia yleismääräyksiä tiivistettäisiin niiden tulkittavuuden helpottamiseksi esimerkiksi seuraavasti:

Yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena ranta-alueella sijaitsevalla RM-3-alueella. Ranta-alueelle tai vyöhykkeelle sijoittuvilta muilta kuin rakentamiseen varatuilta alueilta on rakennusoikeus siirretty maanomistajakohtaisesti edellä mainituille rakentamiseen osoitetulle alueelle. MRL 43.2 ja 72 § (AKL 43.2 ja 72 §).

Lisäksi LVV kiinnittää huomiota siihen, että yleiskaava-alueella ei ole osoitettu tieyhteyksiä olemassa oleville tai uusille toiminnoille. Tässä yhteydessä tulee huomioida läheisen vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen asettamat rajoitukset teiden rakentamiselle, kuten edellä on todettu.

LVV:n näkemyksen mukaan yleiskaavamääräykset ovat osin ristiriitaisia, esimerkiksi tulvavaara-alueelle sijoittuvan RM-3-alueen (pohjoisempi) rakennusoikeuden osalta. Matkailupalvelualueen (RM-3) kaavamääräyksessä todetaan muun muassa, että yhdellä rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 250 k-m². Käytettävissä olevan tiedon mukaan yleiskaavaehdotuksen mukaiselle pohjoisemmalle RM-3-alueelle on jo myönnetty rakennusluvilla rakennusoikeutta lausunnon antohetkellä yhteensä 117 k-m². Tulvavaara-alueen kaavamääräyksessä (tu) todetaan, että tulvavaara-alueelle ei saa rakentaa uusia kiinteitä rakennuksia. Epäselväksi jää, minkälainen

kerrosalaan laskettava rakentaminen on sallittu pohjoisemmalla RM-3-alueella, jos kiinteiden rakennuksien rakentaminen on kuitenkin kielletty.

LVV kiinnittää huomiota siihen, että kyseessä olevan yleiskaavaehdotuksen mukaiselle tulva-alueelle sijoittuvalle RM-3-alueella on Rakennus- ja huoneistorekisterin 2024 tietojen mukaan kolme vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen kahdessa eri osoitteessa (Ranuantie 231 a ja b) ja kahdella eri kiinteistöllä. Simon rakennusvalvonnasta 23.4.2026 saadun tiedon mukaan kiinteistöille 751-401-14-102 ja 751-401-14-102-103 on myönnetty 15.3.2021 rakennustarkastajan toimesta rakennusluvat kolmelle vapaa-ajanasuinrakennukselle (2x24 k-m² ja 35 k-m²) ja rantasaunalle (7,7 k-m²). 8.12.2022 on myönnetty rakennuslupa grillikodalle (17 k-m²) ja 18.3.2024 lämmittämättömälle varastolle (9 k-m²).

LVV toteaa, että rakennusluvuissa ei ole annettu ehtoja rakennusten korkeusaseman suhteen ja rakennusluvat on myönnetty Simon kunnan rakennusvalvonnan tiedossa olleelle tulva-alueelle voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella (RA). Yleiskaavamääräys mahdollista kahden lomarakennuspaikan muodostumisen suoraan rakennusluvalla. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen. Yleiskaavassa on annettu myös korkeusluku, joka ilmoittaa alimman korkeuden, mille rakennusten tulvavahingoille alttiita rakennusosia saa sijoittaa, mikäli rakennusluvan myöntävä viranomais ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

LVV kiinnittää huomiota siihen, että rakennustarkastaja on myöntänyt rakennusluvat vastoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja ilman poikkeamista yleiskaavassa annetuista määräyksistä. Rakennusvalvonnalta saaduista asiakirjoista ei myöskään ilmene, että vapaa-ajan asuinrakennusten sijainnin merkitsemisessä olisi kiinnitetty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta huomiota rakennusten korkeusasemaan, vaikka rakennusvalvonnan tiedossa on ollut nyt kyseessä olevan ranta-alueen alimmat rakennuskorkeudet, jotka ovat tarkentuneet oikeusvaikutteisen yleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

Jatkotoimenpiteet

LVV edellyttää, että Simon kunta ottaa huomioon edellä lausutun ja kaava-aineistoa täydennetään edellä esitetyllä tavalla. LVV katsoo, kun otetaan huomioon edellä lausuttu, että kaavaehdotus ei täytä alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädettyjä yleiskaavan sisältövaatimuksia. Kaavaehdotusta tulee korjata ja täydentää, kuten edellä on todettu.

Lapin liitto

Lapin liitolla ei ole täydennettävää 7.2.2025 antamaansa lausuntoon Lapinkosken yleiskaavaehdotuksesta.

Tornionlaakson museo

Kaavanlaatijan vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

Kaavanlaatijan vastine

SIMO, SIMOJOEN LAPINKOSKEN YLEISKAVAEHDOTUS 2

Uudessa kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä maisema-arvoja (MY) ja Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä muun muassa Tulvavaara-alue (tu) ja Pohjavesialue (pv). Matkailupalvelujen alueen merkintä on muutettu RM-1-merkinnästä RM-3-merkinnäksi ja aluetta on pienennetty. MY-alueelle on osoitettu kaksi uutta Leirintäalueen (RL) merkintää ja rantaviivalle on lisätty Suojelualueen merkintä (SL-1). MY-merkinnän kaavamääräyksessä sekä kaavan yleismääräyksissä edellytetään alueen maisemallisten erityispiirteiden huomioimista metsänhoidossa ja -hakuissa. Simojokivarren kulttuurimaisemaa koskeva määräys on päivitetty museon edellisen lausunnon mukaisesti.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnitellun Lapinkosken yleiskaavan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vuonna 2025 Lidar-aineistosta on kuitenkin alueen läheltä etänä havaittu ja muinaisjäännösrekisteriin tuotu yksi havaintokohde, eli mahdollinen muinaisjäännös, tervahauta Hyssäriniemi (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000063872). Kyseinen tervahauta sijaitsee noin 160 metrin päässä kaava-alueesta pohjois-luoteeseen. Kaavalla ei ole kohteeseen vaikutusta, vaikkakin sijainti kaavoitettavalta leirintäalueelta tulevan polun varrella voi tuoda enemmän kävijöitä kohteen luo.

Simojoen yleiskaavan laatimisen yhteydessä on kaavamuutosalueella suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2018, jonka yhteydessä Lapinkosken yleiskaavan alue on inventoitu. Arkeologinen inventointi alueella on ajantasainen ja riittävä. Kaavaselostuksessa on huomioitu arkeologinen kulttuuriperintö riittävällä tavalla, mutta halutessaan siihen voi lisätä kaava- alueen läheisyydessä sijaitsevan havaintokohteen, tervahaudan Hyssäriniemi (1000063872).

Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa uudelleen nähtäville asetetusta Lapinkosken yleiskaavaehdotuksesta.

Kaavaselostukseen on lisätty kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva havaintokohde, tervahaudan Hyssäriniemi (1000063872).

Paliskuntain yhdistys

Paliskuntain yhdistyksellä ei ole lausuttavaa Lapinkosken yleiskaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.