

Simoniemen asemakaavan (Simo) valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen (5 kpl) ja muistutusten (2kpl) tiivistelmät ja vastineet niihin:

## LAUSUNTO

## VASTINE

### 1. Tornionlaakson museo

#### *Kaavaehdotus 2 ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Kaavaselostuksen mukaan ehdotusvaiheeseen lausuntojen ja mielipiteiden sekä lisäselvitysten asemakaavan rakennusaloja ja -oikeuksia on tarkistettu sekä tarkennettu suojelu- ja rakentamistapamääräyksiä. Lisäksi korttelialueita on pienennetty ja huomioitu luonnon- tai arkeologisten arvojen kannalta merkittäviä alueita. Suunnittelun pohjoisosan, vanhojen kalamajojen ympäristön kaavamerkinnot vastaavat ensimmäistä kaavaehdotusta. Pappilaa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia kaavamääräyksiä on yhtenäistetty museon aiemman lausunnon perusteella.

Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa museo on tuonut esiin, että kaavaehdotus ei edelleenkään tue riittävästi alueen tunnistettujen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, ja muistuttanut, että valtakunnallisesti merkittävän alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja turvata asemakaavassa. Pappilan ympärille tulee jättää riittävästi sen asemaa kyläkuvassa korostavaa avointa pelto- tai niittyaluetta (yleiskaavassa MY/s) eikä alueelle tule museon näkemyksen mukaan osoittaa nyt esitettyä rakentamista. Lisäksi museo toi esiin, että suunnittelusta rakentamisesta tulisi laatia enemmän havainnekuvia tai -malleja.

Tornionlaakson museo toteaa, että RM-alueita on pienennetty sekä vanhan pappilan ympärillä että etelämpänä kaava-alueita, uudisrakentamisen rakentamisaloja on siirretty etäämmäs vanhasta pappilarakennuksesta, Pappilantien varren peltoalue on osoitettu avoimena säilytettäväksi MY-alueeksi ja kaavaan on lisätty yleisiä kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat rakentamistapaa. Vanhaa pappilaa lähimpien uudisrakennusalojen sijoittelussa on pyritty huomioimaan perinteinen *rakentamistapa*.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon ei ole lisätty havainnekuvia suunnitellusta rakentamisesta arvioinnin tueksi. Laadittua kulttuuriympäristöselvitystä ei ole täydennetty. Museo on jo kaavan vireille tulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa (14.6.2024) tuonut esiin, että

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan

Kaavaselostuksen sivulla 52 on esitetty varjostettu orthohavainnekuva asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta koko kaava-alueen osalta. Mahdollisessa rakentamislupavaiheessa laaditaan rakennuskohtaisia havainnekuvia, joista kaavamääräysten mukaisesti pyydetään lausunto alueelliselta vastuumuseolta.

suunnittelualueelta tulee laatia kulttuuriperintö-/ympäristöselvitys, jossa **painotetaan vanhan pappilan historiallisia erityispiirteitä ja säilyneisyyttä**. Valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todennut, että laaditun kulttuuriympäristöselvityksen avulla ei ole mahdollista määrittellä asemakaavatasoisesti rakennusten suojelumääräyksiä. Museo on tuonut esiin, että kaikkien pappilaan kuuluvien vanhojen rakennusten osalta tarvitaan tarkemmat inventointitiedot ja erityisesti pappilasta tietoa sen nykytilasta ja sisätiloista, jotta voidaan arvioida asemakaavan suojelumääräysten tarve ja laajuus.

Koska tarkentavaa tietoa ei ole saatavilla tulee suojelumerkinnän (sr) määräystä täydentää pappilan kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Museo esittää merkinnän täydentämistä seuraavasti: *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 julkisivujen tai sisätilojen osalta. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu sen arvoja tai tyyliä tarveleviä toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) lausunto.*

Lisäksi museo esittää pappilan pihapiirissä olevan vanhan puuston osoittamista säilytettäväksi. Säilytettävää puustoa olisi hyvä osoittaa myös vanhan pappilan sekä pappilan aitan ja korttelin 181 alueelle osoitetun rakentamisen väliin.

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavaselostusta on päivitetty ja siihen nyt listattu kolme suunnittelualueella sijaitsevaa ja vuonna 2025 toteutetussa inventoinnissa löydettyä arkeologista kulttuuriperintökohdetta alakohteineen. Kaavaehdotuksen selostuksessa lukee kuitenkin edelleen virheellisesti, että *”Suunnittelualueelle ei sijoitu tiedossa olevia arkeologisia kohteita”*.

Uudessa kaavaluonnoksessa on otettu paremmin huomioon alueen kiinteät Muinaisjäännökset. Kohde **Simoniemen vanha pappila** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000094999) alakohteineen käsittää kolmen erilaisen piharakennuksen, kaivon sekä saunan jäänteet, joista kaikki periytyvät 1800-luvulta. Edellisessä kaavaluonnoksessa saunanjäänteiden päälle oli kaavoitettu rakennusala.

Uudessa kaavaluonnoksessa kyseinen alakohde on merkitty karttaan ja sen

Alueelta laadittu rakennettu kulttuuriympäristöselvitys ja arkeologinen inventointi on laadittu kaava-alueen tarkoitus ja laajuus huomioiden tarkoituksenmukaisessa laajuudessa, jossa vanhan pappilan säilyttäminen ja suojelu on ollut kaavan laadinnan yhtenä keskeisenä lähtökohtana. Vanha pappila on osoitettu valmisteluvaiheesta saakka suojelluksi rakennukseksi ja kaavaprosessin aikana määräyksiä on tarkennettu niin, että niillä voidaan riittävällä tavalla varmistaa pappilan historialliset erityispiirteet ja säilyminen.

Kaavamääräystä täydennetään Tornionlaakson museon esittämällä tavalla.

Pappilan pihapiirin vanha puusto sijaitsee maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Niiden säilyminen on turvattu riittävästi ja alueellinen vastuumuseo on lausunnon antajana aluetta koskevissa suunnitelmissa/toimenpiteissä.

Virheellinen lause poistetaan selostuksesta.

Merkitään tiedoksi.

Kohdalle on merkitty MY-alue, joka toimii samalla kohteen suoja-alueena, joskin vain metrien päästä kohteesta, sen pohjois- ja eteläpuolelle on merkitty rakentamista. Kyseisen kohteen lähellä sijaitsee kohde **Plassinnokka** (*tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000095001*), vanha lähdekaivo ja mahdollinen uhrilähde, joka on toistaiseksi merkitty Muinaisjäänösrekisteriin mahdollisena muinaisjäänöksenä, mutta joka voi maastotarkastuksen myötä muuttua varsinaiseksi kiinteäksi muinaisjäänökseksi. Museo kiittää kaavoittajan ratkaisua merkitä myös kyseinen kohde jo nyt muinaisjäänöksenä kaavakarttaan. Myös tämä kohde sijaitsee MY-alueella, kuitenkin vain metrien päässä RM-alueesta ja kaavoitetusta rakennusalueesta.

Kaavoituksessa ei edelleenkään ole otettu huomioon pappilaan 1900-luvun alussa liittyneen kartanopuutarhan jäänteitä. Arkeologisessa inventoinnissa 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 muinaisjäänösrekisterissä 1000095000*). Kaavaselostuksessa mainitaan kyseinen kohde, mutta ei siihen kaavoituksessa kohdistuvia vaikutuksia.

Vanhan pappilan huomioiminen taimitarhoineen on kuitenkin otettu painokkaasti esiin myös kyläläisten puolelta. Paikallisten huoli arvokkaan kulttuuriympäristön, johon oleellisesti liittyy vanhan taimitarhan kautta kylän maisemaan juurtuneet erityiset kasvilajit, säilymisestä on useasti esitetty huolestuneita mielipiteitä. Tätä vasten kaavaselostuksessa kyseiseen kohteeseen kohdistuvat vaikutukset tulisi avata erityisen huolellisesti ja kattavasti.

Vanhan pappilan taimitarhan ja puutarhan tuhoutumiseen ei oteta kunnolla kantaa myöskään vastineessa museon edelliseen lausuntoon. Vastineessa todetaan vain, että *”Tiettävästi jo yli 70 vuotta sitten lakanneen taimitarhan inventoidut muut kulttuuriperintökohteet on huomioitu kaava-aineistossa niiden merkittävyyden perusteella”*, vaikka kyseisiä muita kulttuurikohteita ei ole huomioitu kaavaaineistossa juuri mitenkään. Vastauksesta ei myöskään käy ilmi, millä perusteilla kyseisen kohteen merkittävyys on arvioitu tai millä tavalla taimitarhan ikä kyseisen arkeologisen kulttuuriperintökohteen merkittävyyteen vaikuttaa. Myöskään se, että osa alueesta on tuhoutunut kesäteatterin rakentamisen myötä ei poista muun kohteen arvoa. Museovirasto yleisesti suosittaa, että muita kulttuuriperintökohteita kohdeltaisiin kuten kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Merkitään tiedoksi.

Arkeologisen inventoinnin mukaisesti ”puutarhan ympäristössä maastossa dokumentoitiin muutamia kiviraivauskasvoja. Erilaiset pellon raivaukseen liittyvät kiviaidat ja kiviraivauskasvat ovat yleisiä Simoniemen alueella.” Alueelta ei inventoinnin yhteydessä ole löytynyt muita jäänteitä. Lisäksi kiviraivauskasvaa ei voi määrittää rakenteeksi, koska sillä ei ole ollut rakennusteknistä tai toiminnallista funktiota vaikka se olisikin kasattu jonomaaiseen muodostelmaan.

Luontoselvityksen perusteella alueelta ei ole löytynyt erityisiä kasvilajeja. Kaavaselostusta täydennetään puutarhaan kohdistuvien vaikutusten osalta.

Taimitarha ja puutarha ei ole tuhoutunut vaan se on (tarpeettomana) lakannut tiettävästi jo yli 70 vuotta sitten. Sen merkittävyys on huomioitu sen historiallinen arvo ja vaikuttavuus huomioiden mahdollistamalla täydennysrakentaminen puu- ja taimitarhan suorakaiteen muoto huomioiden peräpohjalaiseen tyyliin nurkistaan avoimena pihapiiriinä.

Kohteen historiallinen merkittävyys on huomioitu, mutta kiviraivauskasojen kohtelemisen kiinteinä muinaisjäänöksinä ei kaavan tavoite huomioiden ole ko. alueella tarkoituksenmukaista.

Simoniemen kaavan arkeologiseen kulttuuriperintöön kohdistuvia vaikutuksia ei ole eritelty ollenkaan kaavaselostuksessa. Vain sivulla 43, kohdassa 5.1. asemakaavaratkaisu sanotaan edelleen, kuten edellisessäkin versiossa, että *"korttelialueita pienennettiin ja huomioitiin luonnon- tai arkeologisten arvojen kannalta merkittäviä alueita"*. Selostuksessa tulisi kuitenkin erikseen ottaa huomioon ja käydä läpi lisärakentamisen aiheuttamat riskit alueen arkeologiselle kulttuuriperinnölle. Esimerkiksi teiden rakentaminen ja parannukset, puiden hakkuu ja rakennusmateriaalien tuonti ja väliaikainen varastointi voivat muodostaa uhan nyt hyvin lähellä suunniteltuja rakennuksia sijaitseville muinaisjäänöksille. Uhka on todellinen varsinkin alueen eteläisessä osassa, jossa **Simoniemen vanhan pappilan** alakohde ja kohde **Plassinnokka** sijaitsevat vain metrien päässä RM-alueista ja niille tulevista rakennuksista. Tämän vuoksi museo suosittaa, että kaavaselostukseen sekä kaavan yleisiin määräyksiin voisi lisätä tekstin *"Rakentamisalueiden läheisyydessä sijaitsevat arkeologiset kohteet tulee merkitä selkeästi maastoon ennen rakennustöiden aloittamista ja niiden ajaksi. Rajauksen tulee noudattaa muinaisjäänösalueen tai muun kulttuuriperintöalueen rajausta. Rakentamisen aikana tulee varmistaa, että tieto muinaisjäänöksistä siirtyy kaikille alueella työskenteleville"*. Selvällä merkitsemisellä voidaan välttää useimmat rakennusvaiheen riskit muinaisjäänöskohteille. Lisäksi nykyisen kaavaluonnoksen mukaan kohde **Pappilannokka** tulee käytännössä tuhoutumaan, vaikka tätä vaikutusta ei ole eritelty selostuksessa millään tavalla.

Tornionlaakson museo toteaa, että uudessa kaavaehdotuksessa on huomioitu aiempaa paremmin olemassa oleva kulttuuriympäristö ja sen ominaispiirteet. Vanhan pappilan asema maisemassa ja suhteessa uudisrakentamiseen on vahvempi. Sen sijaan vanhojen kala-aittojen osalta muutoksia ei ole tehty aiempaan ja osa arkeologisen kulttuuriperinnön kohteista on edelleen huomioimatta. Vaikutusten arviointi suhteessa arkeologiseen kulttuuriperintöön puuttuu kokonaan ja muun muassa pengertämisen vaikutukset maisemaan voivat korostaa uudisrakennusten näkyvyyttä muutoin alavassa merenrantamaisemassa. Museo kehottaa kuntaa ottamaan edellä lausuttu ja esitetyt täydennykset kaavassa huomioon, jotta kaava täyttää alueidenkäyttölain mukaiset sisältövaatimukset kulttuuriympäristön näkökulmasta.

Kaavaselostusta täydennetään arkeologiseen kulttuuriperintöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Yleisiin määräyksiin lisätään Tornionlaakson museon esittämä teksti.

Pappilannokka ei käytännössä tuhoudu, vaan kohteen kivialdoiksi harhaanjohtavasti nimetyt kivikasat nro 2 ja 3 (ja 1 luoteisosastaan) jäävät korttelialueelle ja tuhoutuvat mikäli niiden kohdalle toteutuu kaavassa osoitettuja rakennuksia. Kokonaisuutena tarkastellen merkittävä osa Pappilannokasta tulee siis säilymään.

Kala-aittojen osalta viitataan ehdotusvaiheen vastineeseen, jossa on perusteltu miksi 1. ehdotusvaiheen muutos on riittävä.

Vaikutusten arviointi arkeologiseen kulttuuriperintöön lisätään selostukseen.

Kuten edellisessä vastineessa todettiin, "rakentamiselle osoitetut alueet merenrannan läheisyydessä ovat pienialaisia ja korotustarve vähäinen (alle 0.5 m)." Pengerrys tarkoittaa yleensä yli 1 m korotustarvetta.

## 2. Lupa- ja valvontavirasto

### Yleiskaavan ohjausvaikutus

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa matkailua palvelevien rakennusten alue (RM) poikkesi huomattavasti yleiskaavassa osoitetun RM-alueen ulkopuolelle. Erityisesti eteläosan RM-korttelialueet sijoituivat alueelle, joka sijaitsee yleiskaavan MY-alueella (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Edelleen todettiin, ettei poikkeamista yleiskaavasta perusteltu.

Laaditussa uudessa asemakaavaehdotuksessa on erityisesti RM-kortteleita pienennetty suunnittelualueen eteläosassa. MY-alueet ovat laajentuneet vastaavasti aiemmasta. Lupa- ja valvontavirasto toteaa muutokset myönteisinä. Se kuitenkin toteaa, että muutos aiempaan on tapahtunut ennen kaikkea korttelialueiden laajuudessa. Uuden lomarakentamisen sijoittumisessa ei ole tapahtunut laajuudeltaan vastaavaa muutosta. Valtaosiltaan uusi rakentaminen sijoittuu samoille alueille kuin aiemmassa asemakaavaehdotuksessa, nyt vain aiempaa tiukemmin rajatuissa kortteleissa. Lupa- ja valvontavirasto toteaa kaavaehdotuksen poikkeavan alueidenkäytöltään edelleen yleiskaavasta erityisesti korttelin 182 osalta. Luonnonympäristön ja maiseman arvoja on pyritty asemakaavaehdotuksessa turvaamaan aiempaa enemmän erillisillä kohdemerkinnöillä ja kaavamääräyksillä, mikä on myönteistä. Kunta on perustellut poikkeamista yleiskaavasta matkailupalvelujen lisääntyneillä tilatarpeilla ja sillä, että asemakaavaehdotuksessa on huomioitu avoimet maisema-alueet sekä rakennetun ympäristön arvot, joiden huomiointi on edellyttänyt pienipiirteisempää rakentamista, ja siten tavoitteiden saavuttaminen on edellyttänyt alueellisesti laajemmalle levittyvää rakentamista. Poikkeamista on myös perusteltu alueen omistuksessa tapahtuneilla muutoksilla.

AKL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. LVV katsoo, että kaavaselostuksesta tulee ilmetä, miten alueella voimassa oleva yleiskaava on ollut ohjeena lausuttavana olevaa asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa. Mikäli kaavaehdotus poikkeaa yleiskaavasta, asemakaavamuutoksen hyväksyminen ilman yleiskaavan muuttamista on mahdollista vain, jos yleiskaavan katsotaan nyt kysymyksessä olevan AKL 42.4

## VASTINE

Todetaan.

Merkitään tiedoksi.

Lomarakentamisen sijoittelu on muuttunut tiukemmin rajatuissa kortteleissa ja rakentamiseen varatut alueet korttelien sisällä pienentyneet 1. ehdotusvaiheen jälkeen.

Kaavaselostuksen kappaleessa 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan ss.50 ja 51 kuvataan miten ja perustellaan miksi asemakaava poikkeaa yleiskaavasta.

Merkitään tiedoksi.

Kaavaselostuksen kappaleessa 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan ss.50 ja 51 kuvataan miten ja perustellaan miksi asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Ko. kappaleessa tuodaan myös esille miltä osin yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.

§:ssä tarkoitetulla tavalla ilmeisen vanhentunut.

### **Maisema ja kulttuuriympäristöt**

Uudessa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa esitetty Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan riittävällä tavalla. Avoimet maisemapellot on huomioitu kaavaehdotuksessa aiempaa paremmin. Lisäksi kaavan määräykset edellyttävät aiempaa enemmän yhteensovittamaan uudis-, täydennys- ja korjausrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Uusi tehokkaimman matkailurakentamisen korttelialue (kaavaehdotuksen kortteli 179) sijoittuu nyt erilleen asemakaavassa suojeltavaksi esitetystä pappilasta. Näiden väliin jää kapeahko MY-alue ja korttelissa 179 sijaitsevaa rakentamista on uudelleenryhmitetty. Lupa- ja valvontavirasto toteaa tärkeänä sen, että kortteleiden 180 ja 179 välisellä alueella sijaitseva uudisrakentamisen vaikutuksia pappilan suuntaan lieventävä puusto säilytetään myös asemakaavaa toteutettaessa. Kaava-aineistoon on liitetty asemapiirrosta soinen havainnekuva. Lisäksi aineistoon on lisätty esimerkinomaisia lomarakennusten toteuttamista havainnollistavia kuvia.

### **Luontoympäristö**

Kaavaehdotuksen merkinnät ja määräykset ovat luonnonympäristön osalta asianmukaiset. Luonnonsuojelun osalta ei ole muuta lausuttavaa tässä vaiheessa.

### **Tulvat**

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin huomioita tulvavaaraan ja tulvariskien selvittämiseen liittyen. Uudessa asemakaavaehdotuksessa on muutettu korttelialueiden rakentamista koskevaa kaavamääräystä siten, että maanpinnan tulee olla vähintään korkeudella +2,35 (N2000) metriä merenpinnan yläpuolella (eli lyhennettynä mmpy). Alimmat kastuvat rakenteet tulee olla kaavaehdotuksen perusteella +2,60 mmpy (N2000). Lisäksi on määrätty, että ennen rakentamista rakennuspaikan korkeus tulee tarkistaa ja korottaa vähintään korkeustasoon + 2,10 mmpy (N2000). Tältä osin määräyksen tarkoitus ja merkitys jää epäselväksi. Maanpinnan korottamisen vaikutusta on pyritty arvioimaan ja yhteensovittamaan myös ympäristöön ja sen arvoihin vaikutusten arvioinnin tarkentamisella, sekä kaavan toteuttamista ohjaavin kaavamääräyksin.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Korotettavan maanpinnan korkeus korjataan kaavamääräykseen yhteneväiseksi +2.35 m (N2000).

Mahdollisia ahtojäitä, aaltoilua tai pärskeitä ei ole asemakaava-aineistoissa mainittu.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että edellä mainitut tulvariskien hallintaa koskevat kaavamääräykset huomioivat aiempaa kaavaehdotusta paremmin tulvariskit. Myös rakennettujen alueiden ympäristövaikutuksia on pyritty huomioimaan. Virasto toteaa, että arvioinnista huolimatta alin rakentamiskorkeus (kaava-aineistossa termi: *kastuvat rakennusosat*) voi nousta kuitenkin esitetyillä korkeusasemilla arvioitua näkyvämmäksi. Periaatekuvat alimmista rakentamiskorkeuksista ovat nähtävissä Suomen ympäristöoppaassa Tulviin varautuminen rakentamisessa (SYKE, 2014). Tulvariskien osalta on syytä huomioida myös rakennettavan kunnallistekniikan ja muiden rakenteiden, kuten pääsyteiden riittävät tulvan arvioiduille korkeuksille soveltuvat toteutustavat ja rakentamisen korkeustasot. Edelleen virasto toistaa sen, että rakennuspaikan kelpoisuus tulee selvittää ja varmistaa asemakaavaa laadittaessa huomioiden kaavoitukselle asetetut tavoitteet, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kaavan sisältövaatimukset huomioon ottaen. Tältä osin virastolla ei ole uutta lausuttavaa ELY-keskuksen lausuntoon.

Kaava-aineistossa käytetty termi *kastuvat rakennusosat* vaihdetaan termiin *alin rakentamiskorkeus*.

Rakennuspaikan kelpoisuus on asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetty huomioiden kaavoitukselle asetetut tavoitteet, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kaavan sisältövaatimukset huomioon ottaen.

## LAUSUNTO

### 3. Lapin elinvoimakeskus

#### *Vesitalous*

Simoniemen asemakaavan muutosalue sijaitsee Perämeren ranta-alueella. Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (nyk. Lupa- ja valvontavirasto ja Lapin elinvoimakeskus) on aiemmin lausunut kaavamuutokseen tulva-asioista valmisteluvaiheessa ja 1. ehdotusvaiheessa. 1. ehdotusvaiheen lausunnon jälkeen kaavaan on korotettu maanpinnan korkeusvaatimus N2000+2,10 metristä N2000+2,35 metriin. Alimpien kastuvien rakenteiden korkeusvaatimus (N2000+2,6 m) vastaa valtakunnallista suositusta. Rakennuspaikan maanpinnan korkeutta koskevassa kaavamääräyksessä on lisäksi määrätty, että ennen rakentamista rakennuspaikan maanpinnan korkeus tulee tarkistaa ja korottaa vähintään korkeustason N2000+2,10 m yläpuolelle.

Lapin elinvoimakeskus huomauttaa, että rakennuspaikan maanpinnan korkeutta koskeva kaavamääräys on ristiriitainen. Määräyksen alkuosassa maanpinnan korkeusvaatimus on N2000+2,35 m, mutta saman määräyksen loppuosassa maanpinnan korkeuden sallitaan olevan N2000+2,10 m. Elinvoimakeskus toistaa 1. ehdotusvaiheen lausunnossa annetun huomautuksen, että maanpinnan korkeustaso N2000+2,10 m on liian alhainen. Korkeustaso N2000+2,35 m on hieman korkeampi kuin alueella toteutunut suurin merivesitulva (Mauri-myrsky, N2000+2,33 m). Kaavakartalla esitetyn kerran 100 vuodessa toistuvan merivesitulvan korkeus on N2000+2,46 m.

Tulvariskien hallinnan osalta lausunnon laatimiseen on osallistunut/lisätietoja lausunnosta antaa: johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen, [niina.karjalainen@elinvoimakeskus.fi](mailto:niina.karjalainen@elinvoimakeskus.fi)

#### *Liikenne*

Kaava-alueelle sijoittuu tie Nro 195154 (Kalasatamantie). Tie on osoitettu kaavaluonnoksessa yleisen tien alueena (LT). Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 236 ajoneuvoa. Näistä raskasta liikennettä on 7 %. Tien nopeusrajoitus on 60 km/h. Kaavassa Kalasatamantielle ei ole osoitettu yhtään yksityistieliittymää.

## VASTINE

Merkitään tiedoksi.

Korotettavan maanpinnan korkeus korjataan kaavamääräykseen yhteneväiseksi +2.35 m (N2000).

Kaavaselostuksessa on syytä kuvata tarkemmin Kalasatamantien liikenne ja arvioida liikenteen aiheuttama melu. Liikenteen meluvaikutukset tulee arvioida siten, että voidaan todeta, tarvitaanko asemakaavaan meluntorjuntaa koskevia määräyksiä tai voiko esimerkiksi lähivirkistysalueen sijoittaa kiinni LT-alueeseen. Kaavoituksessa tulee huomioida yleiset melutasojen ohjearvot (VnP 993/1992). ELY-keskus muistuttaa, että taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB.

Elinvoimakeskus toteaa, että esimerkiksi suojaviheraluemerkintää (EV) voidaan käyttää luonnonympäristön ja maiseman säilyttämiseksi liikenneväylän ja rakennuskorttelien tai lähivirkistysalueen välisellä alueella. Merkintään voidaan tarvittaessa liittää myös määräyksiä esimerkiksi alueen puuston säilyttämisestä. Mikäli Kalasatamantielle halutaan jatkossakin yksityistieliittymiä, tulee liittymien sijainti osoittaa nuolimerkinnällä asemakaavassa.

Liikenteen osalta lausunnon laatimiseen on osallistunut/lisätietoja lausunnosta antaa ympäristövastaava Tarmo Oikarinen,  
tarmo.oikarinen@elinvoimakeskus.fi

Kaavaselostusta täydennetään lausunnon esittämällä tavalla liikenteen ja sen melun osalta.

Merkitään tiedoksi.

Nykyiset yksityistieliittymät lisätään kaavakarttaan Kalasatamantielle.

**LAUSUNTO**

**VASTINE**

**4. Lapin liitto**

Liittyen Simoniemen asemakaavan ehdotusmateriaalin uudestaan nähtävillä oloon koskien kiinteistöjä 751-404-8-23, 751-404-121-2 ja 751-895-2-18: Lapin liitolla ei ole lisättävää 13.1.2026 antamaansa lausuntoon Simoniemen asemakaavaehdotuksesta koskien kiinteistöjä 751-404-8-23, 751-404-121-2 ja 751-895-2-18.

Merkitään tiedoksi.

## LAUSUNTO

### 5. Kemin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry

## VASTINE

Simoniemen asemakaavaehdotuksessa halutaan mahdollistaa matkailupalvelualueen rakentaminen Simoniemen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle entisen Simon pappilan ympäristöön (VAM150149, Simon rannikon kulttuurimaisemat) sekä osittain valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY: Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus). Alue sisältyy lisäksi Simon maisemanhoitoalueeseen, joka on luonnonsuojelulain (1096/1996) mukainen valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue. Kaavoitetavan alueen pinta-ala on noin 20,5 ha ja kaavalla halutaan mahdollistaa 6650 k-m<sup>2</sup> (kerrosala neliömetreinä) rakentaminen. Yleiskaavassa luontoaluiden kaavamerkintä on suurimmalta osalta MY eli metsätalousalue, jolla on erityisiä luontoarvoja. Kaavoitettava alue sijoittuu Simon maankohoumapuiston alueelle.

Osa kaavoitetuista mökeistä on osoitettu monimuotoisuutta turvaavalle kohteelle, kuten maankohoamisrannikon metsien kehityssarja (kortteli 182). Mikäli kohde määriteltäisiin merkittäväksi, se olisi direktiiviluontotyyppi. Vastaavat kohteet voivat olla Metso-kelpoisia (paikalla useampi kehitysvaihe, kun huomioidaan kaava-alueen ulkopuolinenkin ranta-alue), ja FSC-sertifioidussa metsänhoidossa vastaavat alueet jätetään hakkuiden ulkopuolelle (Maankohoamisrannikon metsien luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset kehityssarjat tai yksittäiset edustavat kehityssarjan osat) ja kuuluvat luokkaan Muut arvokkaat elinympäristöt ja luontokohteet.

<https://www.metsakeskus.fi/fi/>, <https://intopolku.pori.fi/app/>, <https://helda-test-22.hulib>.

Luontokohde varttunut havupuuvaltainen tuore kangas on luokiteltu monimuotoisuutta turvaavaksi kohteeksi, luokka 3. Kaavaehdotuksessa ja luontoselvityksessä merkittävyttä on ilmeisesti katsottu vähentävän alueen itäpuolisen metsänkäsittelyn. Jatkumo rannan suuntaan on kuitenkin ehyt. Kohteiden luokittelussa on huomioitava, että "Rajanveto arvoluokkien 2 ja 3 välillä edellyttää aina tapauskohtaista luontotyyppi- ja lajiesiintymien merkittävyyden tarkastelua sekä harkintaa kohteen tärkeydestä ekologisen verkoston kannalta" [Luopasoppaan (Mäkelä & Salo 2024) neliportainen arvoluokitus].

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Luontoselvitys suosittelee kehityssarjan kaava-alueella olevien alueiden, varttunut havupuuvaltainen tuore kangas ja harmaaleppäluhta, jättämistä rakentamisen ulkopuolelle. Alueille suositellaan korkeintaan vähäistä ohjattua virkistyskäyttöä. Kaavaehdotuksessa varttuneen havupuuvaltaisen tuoreen kankaan alueelle osoitetaan 8 mökkiä, yhteensä 480 m<sup>2</sup> kerrosalaa, sekä mökkitie. Lisäksi tulee vesi- ja viemäriinjat. Kaavaehdotuksessa lisämääräyksenä on, että rakennuspaikkojen ja teiden ulkopuolella puusto tulee säästää. Arviota poistuvasta puustosta ja sen vaikutuksesta ei esitetä, eikä kaavoituksessa tarkastella kehityssarjalle rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Perustusten, teiden ja viemäroinnin vaikutusta pintavesiin ei myöskään käsitellä. Alapuolisella luhta-alueella on suo- ja mahdollisia lähdemuodostumia.

Kehityssarjan osaan varttunut havupuuvaltainen tuore kangas kaavoitettuja mökkejä on vähemmän kuin alkuperäisessä ehdotuksessa, mutta ne ovat kooltaan suurempia. Ehdotuksesta ei käy ilmi, että rakennusten väliin jätettäisiin tarpeeksi tilaa suurille kuusille ja kuusien kasvamiselle. Kuusilla on laajalle leviävät juuret ja juurivauriot altistavat lahoamiselle. Oletettavasti mökkien läheisyyteen ei haluta lahoja kuusia, ja kookkaiden kuusten kohdalla tämä saattaa tarkoittaa metsien poistoa mökkien väleistä. Juurivaurioita voivat aiheuttaa myös vesi- ja viemäriverkostointi sekä tiet. Esityksestä ei myöskään käy ilmi, miten lahoppuuta säästetään tai miten sitä voi muodostua lisää. Kokonaisuuden (mökkit, tiet, sähkö, vesi ja viemärointi) metsänpoistumaa ei myöskään ole arvioitu kehityssarjavaiheittain. Ei myöskään ole arvioitu, miten rakentaminen vaikuttaa sarjan kehitykseen. Rakentamisen määrä näyttäisi huomattavasti vähentävän tuoreen varttuneen metsän alaa, mikä väistämättä heikentää monimuotoisuutta, jota kehityssarja turvaa. Näitä kehityssarjoja uhkaavat metsätalous ja rakentaminen. <https://www.ymparisto.fi/>

Kemin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys toivoo luontoselvityksen mukaisesti, että maankohoamisrannikon metsien primäärikehityssarjan alueelle ei kaavoiteta rakentamista, vaikka alue onkin pienimuotoinen ja itäpuolelta metsätalouden heikentämä. Primäärisukessiometsien osatkin ovat arvokkaita luontokohteita, ja monimuotoisuutta turvaavat kohteet ovat tärkeitä ekologisen verkoston kannalta. Alue kokonaisuutena voi mahdollistaa esimerkiksi

Merkitään tiedoksi.

Rakentamisen lähtökohtana kaava-alueelle on rakentamisen sijoittaminen niin, että alueen ominaispiirteet säilyvät myös luontoarvojen osalta. Sen johdosta rakennusalat on määritetty niin, että mahdollisuudet säilyttää olevaa puustoa rakentamisen ympärillä säilyvät ja muokattuja alueita voidaan ennallistaa rakentamisen jälkeen. Metsänpoistumaa kehityssarjavaiheittain ei ole edellytetty viranomaisneuvotteluissa selvittävän eikä asiaa ole tuotu esille kaavaprosessin aiemmissa vaiheissa.

Merkitään tiedoksi.

luontoselvityksessä esiintuotujen suojelulajien esiintymät.  
Yhdistys muistuttaa lisäksi Suomen luonnonsuojeluliiton lähimetsäteeman mukaisesti lähimetsien merkityksestä lähialueen asukkaiden hyvinvoinnin sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamisessa ja lisäämisessä. Luontoympäristön terveysvaikutukset ja niiden taloudellinen merkitys Luke, Tyrväinen yms., 2024 <https://www.sitra.fi/wp-> Luonnon terveys- ja hyvinvointihyödyt.  
Luontobarometri 2025, Sitra. <https://www.sitra.fi/uutiset/> Kaavoituksessa tulisi ensin selvittää luontoarvojen asettamat reunaehdot ja sitten suunnitella niiden mukaisesti toiminta taloudellisesti kannattavaksi. <https://luontokunnat.syke.fi/>  
Kaavoitus on haasteellista, mutta dialoginen suunnittelu tuottaisi varmasti parhaan lopputuloksen, luontoa heikentämättömän ja taloudellisesti kestävän.  
Luontoarvoja ja luonnon monimuotoisuutta voi käyttää myös kaavoitettavan alueen vetovoimaisuuden lisäämiseen. <https://luontokunnat.syke.fi/> Vaikka kaavoittaja onkin yksityinen taho, kaavoitettava alue on ollut kunnan ja kunta-laisten käytössä pitkään ja kunta hyväksyy asemakaavan. Kunnan strategian mukaan kaavoituksen tulisi olla viisasta. Viisaus vaatii empatiaa.  
<https://yle.fi/a/74-20160835>

Merkitään tiedoksi.

Kaavaprosessin alusta saakka on käyty vuorovaikutusta normaalin kuulemismenettelyjen lisäksi järjestämällä kaksi vuorovaikutustilaisuutta, johon kaikki kaavahankkeesta kiinnostuneet ovat olleet tervetulleita.

Merkitään tiedoksi.

## MUISTUTUS

### 1. Simoniemen jako- ja osuuskunta

Kiinteistöön Pappila 751-404-8-24 kohdistuu rasiitteena 5 m leveä tieoikeus kiinteistölle Lohela 751-404-4-21. Asemakaavaehdotukseen on merkitty kyseinen tieoikeus puutteellisesti. Ehdotuksesta ei käy ilmi, kuinka kiinteistön Lohela omistajataho pääsee kiinteistölleen. Tieoikeus tulee sijoittaa näkyviin asemakaavaan siten, että Lohelalle kulku on mahdollista autolla ja venetrailerilla. Tieoikeutta ei voida rajoittaa siten, että jatkossa vain esim. huoltoajo tai kävely olisi sallittua. Asemakaavaehdotuksessa tieoikeus ei näytä jatkuvan kiinteistölle Lohela, vaan rasiitetien kohdalle on sijoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaavaehdotuksesta tulisi käydä selkeästi ilmi tierasitteen sijainti ja se, että kaava huomioi Lohelan kiinteistön tie- ja kulkuoikeuden. On myös huomattava, että Simoniemen jakokunnan vedet 751-404-876-1, yhteinen vesialue, sijaitsee alueella. Lohelan ja vesialueen omistaa sama taho, Simoniemen Jako- ja Osakaskunta, jolla on lähes 300 jäsentä. Tien käyttäjämäärät tulee huomioida alueen käytön ja rakennusten sijoittamisen suunnittelussa.

Yksityistietoimituksessa (lainvoimainen) MMLm/6009/33/2023 todetaan, että kiinteistölle Lohela aikaisemmin perustettu tieoikeus (3 m leveä, perustettu halkomistoimituksessa 18.9.1935) sijaitsee kahden talon välissä, aiheuttaa huomattavaa haittaa talouskeskukselle eikä sitä voida hyödyntää. Tietä on mahdollisesti käytetty hevosella kulkemiseen eikä tietä voi käyttää ajoneuvon ja venetrailerin yhdistelmällä. Tästä syystä kulku Lohelalle on mahdollista käytännössä vain kiinteistön Pappila läpi, kuten yksityistietoimituksessa on vahvistettu. Pappilan kiinteistön kautta kulkevan tien leveydeksi on toimituksessa vahvistettu 5 m mikä käy ilmi myös Pappilan kiinteistörekisteriotteesta.

Liitteenä kiinteistön Lohela lainhuutotodistus sekä kiinteistön sijaintitieto kartalla. Karttaotteesta käy ilmi tieoikeuden kulku kiinteistön Pappila läpi sekä se, että kaavaehdotuksessa rakennukset on sijoitettu tien kohdalle.

## VASTINE

Tieoikeus ei ole kadonnut kartasta/kaavasta – kulku-, tms. rasiitteet/oikeudet on merkitty kiinteistörekisteriin. Tällöin mahdolliset kiinteistöjen omistajavaihdokset tai rasitemuutokset eivät vaikuta tie- tai käyttöoikeuteen.

5 m leveästä kulkuoikeusrasiitteesta kiinteistön 751-404-8-24 läpi on sovittu yhteisesti maanmittauslaitoksen yksityistietoimituksessa (toimitusnumero 2023-712087) ja oikeus käy ilmi kiinteistörekisterissä tunnuksella K15712. Oikeus on maankäytöstä riippumaton, ts. asemakaavalla ei ole vaikutuksia rasiiteoikeuteen.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.



## 2. Osallisten muistutus (kaksi kyläläistä) MUISTUTUS

Simon kunnanhallitus on kokouksessaan 9.3.2026 § 47 päättänyt Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti asettaa otsikossa mainitun asemakaavan ehdotusmateriaalin uudelleen nähtäville. Kunnanhallituksen päätöksen mukaan ehdotusvaiheen kuulemisen pohjalta kaava-aineistoon tuli **merkittäviä muutoksia ja täydennyksiä**, mikä edellyttää kaava-aineiston uudelleen nähtäville panoa. Päätöksessä todetaan: "Saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta tarkistettu ehdotusmateriaali mahdollistaa entistä paremmin Simoniemen pappilan alueen ja asemakaava-alueen säilymisen valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja arvokkaana maisema-alueena samalla mahdollistaen alueen kehittymisen osin yleisenä ja osin yksityisenä virkistys-, matkailu- ja elämyspalvelujen alueena."

Nähtävillä oleva asemakaavaehdotus ei edelleenkaan täytä Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia. Kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavaa ja oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja niiden ohjausvaikutusta.

Maakuntakaavan mukaan kaavoitettava alue sisältyy kahteen kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Nämä ovat valtakunnallisesti arvokas maisema-alue **Simon rannikon kulttuurimaisemat** (VAMA 2021) sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö **Simon kylän ja Simoniemen kyläasutus** (RKY 2009). Lisäksi on huomioitava, että alue on luonnonsuojelulain 32 §:n mukainen **valtakunnallinen maisemanhoitoalue** (Ympäristöministeriön päätös 2015).

Valtioneuvosto on vahvistanut Simojoensuun kulttuurimaisema-alueen jo vuonna 1995 ja tehtyjen päivitysinventointien mukaisesti vahvistettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi Simon rannikon kulttuurimaisemat (VAMA 2021). 17.12.2001 hyväksytyssä alueen osayleiskaavassa on huomioitu em. kulttuurimaisema. Lisäksi sen jälkeen on vahvistettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä valtakunnallinen maisemanhoitoalue. Edellä mainitut päätökset ovat vahvistaneet voimassa olevan osayleiskaavan tavoitetta säilyttää alue kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.

Edellä mainitut seikat on nostettu esille kaavaehdotuksen liitteenä olevissa selvityksissä, mutta niiden säilyttämisen varmistamiseksi ei kaavaehdotuksessa ole onnistuttu.

Tornionlaakson museon ensimmäiseen kaavaehdotukseen antamaan lausuntoon kaavanlaatija toteaa vastineessaan, että alueen kulttuurihistorialliset arvot, perinteinen rakentamistapa, Simoniemen pappilan ja kalasataman ympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot on RM-alueella huomioitu mm. rakennusalojen muodolla, sijoittelulla ja rakennusoikeuden määrällä. Lisäksi todetaan, että täydennys- ja uudisrakentamisessa on huomioitu Pappila ja kalasataman aitat niin etteivät ne jää alisteisiksi.

## VASTINE

Merkitään tiedoksi.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja maakuntakaavasta vastaavat viranomaiset ovat todenneet asemakaavan huomioivan ne riittävästi. Poikkeamiset osayleiskaavasta on perusteltu selostuksessa.

Muistutuksessa mainitut aluemääritykset ovat todettavissa kaavaselostuksessa kuten myös kaavan laadinnan arvioidut vaikutukset niihin.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksessa matkailupalvelujen alueet/korttelit (RM) on pirstottu kaavoitettavalle alueelle tavoitteena ilmeisesti saada aikaan vaikutelma, että rakentamisala vähenisi. 18.11.2025 päivätyssä asemakaavan seurantalomakkeessa RM-alueen pinta-ala oli 9,9 ha ja suunniteltu rakennusten kerrosala 5910 k-m<sup>2</sup>. Nyt esitetyn kaavaehdotuksen seurantalomakkeessa pinta-ala on 6,5 ha ja suunniteltu rakennusten kerrosala 6010 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalaa on jälleen lisätty sadalla kerrosneliömetrillä. RM-alueen pinta-alan pienentäminen on johtanut siihen, että kasvanut rakentamisala on johtanut tiheään rakentamistapaan, mikä ei tue alueen perinteistä rakentamistapaa. Alueen maisema-, kulttuuri- ja rakennusperinne sekä monimuotoinen luonto huomioon ottaen kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusala on yksinkertaisesti liian mittava.

Kaavaselostuksen mukaan uutta rakennusoikeutta alueelle osoitetaan sekä kortteli- että aluetehokkuuden osalta **maltillisesti**. Kaavan laatijankin mukaan se on huomattavasti enemmän kuin voimassa olevassa yleiskaavassa on mahdollistettu. Alueen rakennusoikeus on jo yleiskaavan voimassaoloaikana ylitetty (300 k-m<sup>2</sup>/780 k-m<sup>2</sup>). Kaavan laatijan mukaan tämä osoittaa, ettei Simoniemen arvokkaan rakennuskannan ja maiseman säilyttämisen edellytyksenä olevat kehittämismahdollisuudet ole täyttyneet yleiskaavan osalta. Kuten kaavan laatija kuitenkin toteaa alueella toteutettu täydennysrakentaminen on kuitenkin tukenut alueen rakennetun ympäristön arvoja. Toteutuneen rakennusoikeuden kohdalla voidaan puhua maltillisuudesta ja vain vähäisestä poikkeamisesta yleiskaavan osalta. Toisin kuin kaavan laatija toteaa tällä asemakaavasunnitelmalla ei mahdollisteta rakennetun ympäristön arvojen säilymistä. Aluetehokkuusmittareilla ei voi kompensoida niitä luonto-, maisema- ja rakennuskulttuuriarvoja, joita menetetään.

Kuten museokin toteaa lausunnossaan niin hyvin laaja rakentamisen alue (RM) ei tue perinteistä rakentamistapaa ja Simoniemen Pappilan ja kalasataman ympäristön kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Näin ollen suunnitellulla rakennusoikeusmäärällä ei em. arvoja säilytetä.

Kaavaehdotuksen liitteenä olevassa kulttuuriympäristöselvityksessä on ilmakuva alueesta vuodelta 1952. Siinä on nähtävissä, että Pappilan lisäksi pihapiirissä on kolme muuta rakennusta. Täydennysrakentamisen osalta kaavaehdotuksessa poiketaan tuosta alkuperäisestä rakennusten sijoittelusta osoittamalla samaan pihapiiriin rakennusoikeus kaksikerroksiselle 1000 kerrosneliömetrin rakennukselle Pappilan (huoneistoala 340 m<sup>2</sup>) välittömään läheisyyteen. Kaavaselostuksen mukaan em. suurin yksittäinen rakennusoikeus (1000 k-m<sup>2</sup>) on "siirretty" kaava-alueen metsäiselle osalle RKY-alueen ulkopuolelle. Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus RKY 2009 alueen raja kulkee kaavoitusalueen poikki Pappila rakennuksen etelä- ja itäpuolitse. Kaavaehdotuksen mukaan em. rakennus sekä toinen "siirretty" 300 kerrosneliön rakennus sijaitsevat kuitenkin ihan RKY 2009 alueen rajalla. Rakennusoikeuden siirto rajan yli ei poista sitä seikkaa, että Pappila rakennus jää alisteiseksi uudisrakentamiselle.

Korttelin 179 RM alueen 1900 kerrosneliön lisäksi aiemmassa kaavaehdotuksessa Pappilan välittömään läheisyyteen on osoitettu lisäksi pieniä majoitusrakennuksia. Nyt esitetyssä ehdotuksessa paikalle on osoitettu kolme 120 kerrosneliön ja yksi 150 kerrosneliön rakennus ja heti niiden takana pienmökkejä. Kalasataman aittojen osalta kaavaehdotuksessa ei ole edelleenkaan huomioitu yhteyttä majoilta meren suuntaan. Meren suunta tarkoittanee avomerta, jonne merenkulku on suuntautunut eikä Viantiejokisuun ranta-alueita. Osoitettu 200 kerrosneliön 1,5 kerroksinen rakennusoikeus katkaisee em. yhteyden. Edellä mainituilla rakennusten sijoittelulla ja

Korttelialueita ei ole pirstottu vaan asemakaavassa on huomioitu aiempaa paremmin maakunnalliset ja valtakunnalliset arvot, mikä on vaikuttanut alueen maankäyttöön voimakkaasti 1. ehdotusvaiheen jälkeen.

RM-korttelialueiden korttelitehokkuus ( $e=0.09$ ) on samaa luokkaa kuin esim. kaava-alueeseen rajautuvan Kantolanharjun asuinpienalojen (AP) korttelitehokkuus. Kaavaselostuksen s.52 varjostettu ortohavainnekuva osoittaa, että kaavan mahdollistama maksimaalinen rakennusoikeus toteutuessaan noudattaa Simoniemen vallitsevaa rakentamistehokkuutta ja rakennustapaa niin rakennusten sijoittelun kuin rakeisuuden osalta. Pappilan etelä- ja itäpuolelle kaavan mahdollistamalla täydennysrakentamisella jopa vahvistetaan olevan rakennetun ympäristön historiallista rakennetta ja sen säilymistä.

Tornionlaakson museo on viimeisimmässä lausunnossaan mm. todennut: että "uudessa kaavaehdotuksessa on huomioitu aiempaa paremmin olemassa oleva kulttuuriympäristö ja sen ominaispiirteet. Vanhan pappilan asema maisemassa ja suhteessa uudisrakentamiseen on vahvempi."

Pappilan etelä- ja itäpuolelle kaavan mahdollistamalla täydennysrakentamisella vahvistetaan olevan rakennetun ympäristön historiallista rakennetta ja sen säilymistä. Laajempi uudisrakentaminen on sijoitettu peräpohjalaiseen tyliin pihapiiriä muodostaen RKY 2009 alueen ulkopuolelle metsikköön jotta Pappilan pihapiiri arvokkaine puustoineen jää Pappilantietä saavuttaessa hierarkisesti dominoivaan asemaan.

Kalasatamassa sijaitseva 1½-kerroksinen rakennusala ei vähäistä suuremmassa määrin heikennä ranta-aittojen kulttuurihistoriallisten arvojen ja historiallisen todistusvoimaisuuden säilymistä eikä katkaise ranta-aittojen ja meren välistä yhteyttä.

niihin osoitetulla rakennusoikeudella ei millään muotoa voida välttää Pappilan ja kalasataman aittojen jäämistä alisteiseen asemaan.

Kaavaselostuksen mukaan **ehdotusvaiheen tarkistusten myötä vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen jäävät rakennetun ympäristön osalta vähäisiksi.** Rakentamistapaa ja rakennusten nurkittain sijoittelua (2 kpl) koskevilla määräyksillä ei poisteta sitä tosiasiaa, että osoitettu rakentamisoikeus mahdollistaa tiiviin ja laaja-alaisen rakentamisen, mikä ei ole tyyppistä alueen kulttuuri- ja perinnemaisemassa. **Matkailupalveluiden ja kortteleiden (RM) alueet pilkkovat yleiskaavan mukaisen MY-alueen niin, että sen merkitys katoaa.** Yhtenäinen MY-alue on mahdollistanut erilaisten, monimuotoisten luontotyyppien keskittymän ja perustan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuri- ja maisema-alueen säilymisen. Kortteli 182 ja osa korttelia 181 on annetuissa lausunnoissa ja luontoselvityksissä perustellusti suositeltu jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle.

Luonnonympäristöä koskien kaavaselostuksessa on todettu, että asemakaava-alueella sijaitsee useita huomionarvoisia kasvilajeja sekä luontotyyppisiä, joiden osalta on kohde- ja aluemerkinnot määräytyneen osoitettu kaavakarttaan. Korttelin 182 alueella on sinne sijoittuvalle rakentamiselle ja ympäristön muokkaukselle annettu erityismääräyksiä aluskasvillisuuden ja arvokkaan puuston säilyttämiseksi.

Kaavakartasta ilmenevät kohde- ja aluemerkinnot määräytyneen eivät ole riittäviä turvaamaan luontoselvityksessä esiintuvien luontoarvojen säilymistä. Esim. Wanhan pappilan makasiinien edustalla havaittu ketoneidonlukko vaarantuu, kun viereen on osoitettu rakennusoikeutta "lanssin" rakennuksille. Suojelumerkintää ei ole tehty. Luontoselvityksessä on havaittu yksi yksilö em. kasvia. Se ei kuitenkaan tarkoita, etteikö esiintymä olisi laajempi seuraavina vuosina. Kortteleiden 181 ja 182 alueille sijoittuvat luontotyyppit tuore keskiravinteinen lehto sekä varttunut havupuuvaltainen tuore kangas ovat molemmat vaarantuneita luontotyyppisiä. Luontoselvityksessä on ensiksi mainitun osalta suositus ainakin haapakesittymän osalta jättää alue nykytilaan. Tuore kangasmetsä ulottuu molempien kortteleiden alueelle ja on luontoselvityksessä suositeltu jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle. Kaavamääräykset koskevat vain korttelin 182 aluetta. Määräys puuston säilyttämisestä rakennuksen ja tiealueiden ulkopuolella ei riitä luontotyyppien suojeluun. Kyseessä on maankohoamisrannikon (metsien kehityssarja) luonnon erityispiirteitä ja monimuotoisuutta turvaava luontotyyppi, joka tulee tuhoutumaan alueelle osoitetun mökkirakentamisen johdosta.

Kaavaehdotukseen on osoitettu useita suojelumerkintöjä. Pelkkä merkintä kaavassa ei takaa sitä, että suojelu toteutuu. Luo-1 –merkinnällä rajattu alue korttelissa 182 on päällekkäinen RM-alueen kanssa. Kortteleiden 181 ja 182 välissä, kahden mökin välissä on kapea muutaman metrin alue, jolla sijaitsee muinaislöytö (s-m) (sauna). Lisäksi välittömässä läheisyydessä on muinaislöydöksi todettu uhrilähde. Rakentamisalueiden pirstaleisuuden, rakennusaikaisten maanmuokkaustöiden sekä viereen suunnitellun ajoväylän vuoksi esitetyt suojelutoimet eivät takaa niiden toimivuutta em. kohteiden osalta.

Lapin ELY-keskuksen (nyk. Lupa- ja valvontavirasto) antamassa lausunnossa kaavaehdotukseen todetaan, että asemakaavaehdotus poikkeaa paikoin huomattavasti yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Asemakaavaehdotuksessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta

Uuden rakennusalan ja aittojen väliin jää osaltaan nykyinen, noin 340 k-m<sup>2</sup> rakennus n. 20 metrin etäisyydelle aitoista. Sen ja satama-altaan väliin jäävä rakennusala on rakennusoikeudeltaan lähes puolet pienempi (200 k-m<sup>2</sup>) kuin nykyinen huoltorakennus sijaiten 45...60 m etäisyydellä osin nykyisen rakennuksen takana aittoihin nähden.

MY-alue pienenee Kantolanharjun alueella mutta yleiskaavasta poiketen MY-alueet on asemakaavassa yhdistetty yhtenäiseksi alueeksi, mikä osaltaan vahvistaa sen säilymisedellytyksiä.

Ketoneidonlukko on silmälläpidettävä laji, joka ei edellytä erillistä suojelumerkintää; lajille sopiva ympäristö on syntynyt ihmistoiminnan tuloksena (matalakasvuinen ketomainen uusympäristö).

Lupa- ja valvontavirasto on viimeisimmässä lausunnossaan todennut, että "Kaavaehdotuksen merkinnät ja määräykset ovat luonnonympäristön osalta asianmukaiset. Luonnonsuojelun osalta ei ole muuta lausuttavaa tässä vaiheessa."

Asemakaava on laadittu alueidenkäyttölain mukaisesti ja sen toteutumisesta ja valvonnasta vastaa asianosainen viranomaisen, tässä tapauksessa kunnan rakennusvalvonta.

Kaavaselostuksen kappaleessa 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan ss.50 ja 51 kuvataan miten ja perustellaan miksi asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Ko. kappaleessa tuodaan myös

(RM) on osoitettu huomattavasti myös osayleiskaavassa osoitetun matkailupalvelujen alueen (RM) ulkopuolelle. Lisäksi osayleiskaavassa alueen eteläosaan on osoitettu ulkoilureittejä.

Asemakaavaehdotus poikkeaa yleiskaavan MY-alueiden osalta niin, että matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM) ulottuu niin kaava-alueen etelä- kuin itäosassa yleiskaavassa osoitetuille MY-alueille. Poikkeamista perustellaan sillä, että alueelle kaavailut matkailutoiminnot – majoitus-, vastaanotto-, huolto-, elämys-, ja logistiikkapalvelut tarvitsevat enemmän tilaa kuin yleiskaavassa on osoitettu. 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.

Asemakaavaehdotus poikkeaa myös yleiskaavan ulkoilureittien osalta, joita on kaavan laatijan mukaan kaavamerkintöinä **vähennetty** johtuen alueen omistuspohjan muuttumisesta merkittävilta osiltaan luonteeltaan yksityiseksi. Kaavaehdotukseen ei ole tehty merkintöjä ulkoilureiteistä, joten kaava poikkeaa edelleen siltäkin osin yleiskaavasta. Ulkoilureitti on virallinen ulkoilulaissa (606/1973) määritelty käsite. Kaavan laatijan ehdotus ajoyhteyksien käyttämisestä ulkoilureiteinä ei liene ulkoilulain mukainen ja turvallinen vaihtoehto. Lisäksi on mainittu maa- ja metsätalousalueet, joissa jokaisenoikeudella on mahdollista liikkua. Kantolanharjuntien itäpuolella oleva M-alue on vetinen, lähes suoalue, joka rajoittuu asuntojen pihapiireihin eikä sinne ole kulkua saatikka läpikulkua mistään kautta. Kaava-alueen MY-alueille on kulku estetty erilaisin puomein, ketjuin, aidoin ja maavallein, joten yleiskaavan mukaisille ulkoilureiteille ei ole pääsyä.

**Kaavaselostuksen mukaan asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista.** Selostuksen mukaan yleiskaava on yli 20 vuotta vanha, joten sen voidaan katsoa olevan osittain vanhentunut ainakin erityisten ympäristöarvojen (MY) osalta etupäässä Kantolanharjun itäpuolella (alue metsittyneet). MRL:n 42 §:n 4 mom mukaan: ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 mom poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että **asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen** ja otettava huomioon mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.” HE:n 251/2016 vp perusteluissa todetaan: ”Yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. On myös selvitettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteltuja. Vanhentuneisuuden yhtenä kriteerinä voitaisiin pitää yleiskaavan ikää, vaikkakaan **pelkästään iän perusteella ei voida päätellä yleiskaavan vanhentuneisuutta.** Esimerkiksi alueilla, joilla ympäristön säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvät arvot ja tavoitteet korostuvat, voi vanhakin yleiskaava olla edelleen sisällöltään tarkoituksenmukainen. Myös eri viranomaisten kannanotoilla olisi merkitystä asian arvioimisessa. Lähtökohdista näissäkin tilanteissa olisi kuitenkin ensisijaisesti yleiskaavan tarkistaminen eikä asemakaavan laatiminen yleiskaavan vastaisesti. Perusteltuna syynä asemakaavan laatimiselle yleiskaavasta poiketen voitaisiin pitää sitä, että asemakaavan vaikutukset on mahdollista arvioida ilman sen kytkemistä laajempaan yleiskaavalliseen tarkasteluun.”

esille miltä osin yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.

Todetaan (muistutuksen kappale referoitu kaavaselostuksesta).

Ulkoilureitti edellyttää reittitoimitusta ennen kuin se on virallinen. Yleiskaavaan osoitetut ulkoilureitit on asemakaavassa korvattu pääosin korttelien sisällä olevilla ohjeellisilla ajoreiteillä.

Kaavassa ei ole esitetty jokaisen oikeutta rajoittavien kulkuesteiden tai aitojen rakentamista tai aluevarauksia.

Kaavaselostuksen kappaleessa 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan ss.50 ja 51 kuvataan miten ja perustellaan miksi asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Ko. kappaleessa tuodaan myös esille miltä osin yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.

Ympäristön säilyttämisen ja suojelun osalta asemakaavassa on tarkennettu, täsmennetty ja parannettu niiden edellytyksiä.

Kaavan laatija toteaa annettuun muistutukseen: "Alueella voimassa oleva osayleiskaava on siihen osoitetun rakennusoikeuden osalta vanhentunut, minkä vuoksi asemakaavan laadintaan on ryhdytty." Aiemmin vanhentuneisuuteen on viitattu "metsittymisen" vuoksi osalla kaavoitettavaa aluetta. Kaavaehdotuksessa ei ole edelleenkaan perusteltu eikä selvitetty miten olosuhteet ovat muuttuneet niin **merkittävästi**, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteltuja. Rakennusoikeuden osalta olosuhteet eivät ole muuttuneet. Kyseessä on alue, jolla edelleenkin on voimassa valtakunnalliset kulttuurimaisema ja –ympäristö aluetta koskevat päätökset samoin kuin luonnonsuojelulain mukainen valtakunnallinen maisemanhoitoalue. Ne ovat MRL:n 39 §:n sisältövaatimusten mukaan huomioitava kaavaa laadittaessa. "Metsittymisen" osalta voidaan todeta, että kyseessä on maisemanhoitoalue, joka edellyttää hoitotoimia tukemaan alueen monimuotoisuutta. Nämä hoitotoimet esim. laiduntamalla on jätetty alueella tekemättä omistajan vaihdoksen jälkeen. Myös viranomaislausunnoissa on nostettu esille mittavan rakentamisen vaikutukset luonto- ja maisema-alueeseen. Tämä on syytä ottaa huomioon kaavaehdotuksessa.

Lapin ELY-keskus on lausunnossaan pyytänyt arviota, miten kaavaratkaisu toteuttaa AKL (MRL) 39 §:n mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia. 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyysliittyy asemakaavaehdotuksessa todetaan: "Asemakaavoitettava alue on osa olevaa rakennettua ympäristöä, johon uudisrakentaminen sijoitetaan olevaa täydentävästi ja yleiskaavan mukaista **päämaankäyttöä (matkailupalvelut)** vahvistaen." Huomautettakoon, että voimassa olevassa **osayleiskaavassa päämaankäytön muodostavat** MY-alueet (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) sekä AP-alue (pientalovaltainen asuuntoalue) ei matkailupalvelujen alue.

2) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön liittyen asemakaavaehdotuksessa todetaan: "Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee meren rannalla yleinen uimaranta, kaksi venesatamaa, kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö valtakunnallisesti arvokkaassa maisemassa ja runsaasti viherympäristöä." Paikalliselle väestölle kaavoitettavalla alueella sijaitsee uimaranta ja yksi venesatama. Noin kahden hehtaarin puuton virkistysalue ei liene runsas viherympäristö. Em. kahteen hehtaariin sisältyy ajoväylä, autojen parkkipaikka, veneiden laskupaikka, maa-ainesten säilytyspaikka ja jatkossa veneiden talvisäilytyspaikka. Alue on turvaton varsinkin lapsille. Turvattomuutta lisää myös yrittäjän ilman rakennuslupaa rakennuttama aita (rakennuslupa myönnettiin kolme kuukautta aidan valmistumisen jälkeen, kun asiasta tehtiin huomautus kunnan rakennustarkastusviranomaiselle).

Erittäin tärkeää on huomioida ELY-keskuksen lausunnot kaava-alueen tulva-vaara alueista. Sään ääri-ilmiöiden ja ilmaston muutoksen vaikutuksia ei tule vähätellä näinkään pienellä alueella. Kaavaselostuksessa rakennuspaikkojen korotuspaikkoja pidetään vaikutuksiltaan vähäisinä alueen maisemaan. Korostusten vaikutukset ovat ehkä vähäisiä vain sen suhteen minkä suojan ne antavat mahdollisen tulvan varalle. Kaavaselostuksessa ei ole havainnekuvia sen enempää maankorotuksen kuin uudisrakentamisen todellisista vaikutuksista ympäristöön ja maisemaan.

3) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin liittyen asemakaavaehdotuksessa todetaan: "Asemakaava mahdollistaa Simoniemen matkailupalvelujen kehittämisen, mikä osaltaan edistää kunnan elinvoimaa ja sen vahvuuksien hyödyntämistä." Simoniemi on vanha perinteinen

Kaavaselostusta on täydennetty perusteluja yleiskaavan ilmeisen vanhentuneisuuden ja sen merkittävyyden osalta.

Asemakaavaprosessin kuluessa on laadittu asemakaavatasoiset luonto- ja rakennetun ympäristön selvitykset sekä arkeologinen inventointi, joiden johdosta asemakaavassa on huomioitu yleiskaavaa tarkemmin ja perustellummin maakunnalliset ja valtakunnalliset arvot.

Metsittynyt alue ei ole maisemanhoitoalue. Asian voi todeta selostuksen s.19 olevasta karttaotteesta.

Kaavaselostusta korjataan maankäytön osalta.

Aidan rakentaminen lisää alueen turvallisuutta.

Kaavaselostuksen sivulla 52 on esitetty varjostettu ortohavainnekuva asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta ja korotettavista alueista koko kaava-alueen osalta.

kalastajakylä, jonka luonto-, maisema- ja rakennusperinnearvot ovat moninaiset ja huomattavat. Juuri niihin perustuu alueen vetovoima. Kaavaehdotuksessa esitetyillä massiivisilla rakennustoimilla tuhotaan nämä vetovoimatekijät. Pääasiallisesti toiminnaksi on muodostumassa mittava majoitustarjonta. Näin on myös muualla lähialueella Meri-Lapissa, joten jossakin olisi syytä keskittyä luomaan ensin niitä elämyksiä matkailijoille. Eikä liene paikallaan täysin kopioida keski- ja pohjoislaippilaista matkailupalvelutarjontaa Perämeren rannikolla kun ollaan. Kaavaehdotuksessa muina vaikutuksina todetaan mm. että alueelle muodostuu Simoniemen kylän elävä keskus, jossa oleva kulttuurihistoriallinen rakennuskanta yhdessä sitä täydentävän ja rakentamistavallaan kunnioittavan uudisrakentamisen kanssa **tarjoavat Simoniemen kyläläisille erilaisia palveluita** valtakunnallisesti arvokkaassa ympäristössä. Valitettavasti eri tilaisuuksissa alueelle tuleva yrittäjä on ilmaissut sen, että palvelut eivät ole tarkoitettu kyläläisille, vaan matkailijolle. Toki jäähän meille pieni viheralue laavuineen, uimarantoinen ja venesatama.

4) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen on kaavoittajan mukaan kiinnitetty erityistä huomiota. Kaiken kaikkiaan suhteellisen pieni kaavoitusalue, joka on pääosin erityisiä arvoja sisältävää maa- ja metsätalousaluetta, on kaavaehdotuksessa pirstaloitu niin, ettei se palvelisi enää kauniina ja erityisenä luonto- ja maisema-alueena, vaan sekalaisena majoituskasarmina. Luonto-, kulttuuri- ja arkeologisissa selvityksissä esiin nostetut erityiset arvot jäävät toissijaisiksi mittavan rakentamisen vuoksi.

5) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Kaavaselostuksessa todetaan: "Asemakaavassa on osoitettu virkistykseen soveltuvia alueita ja suunnittelualue sijoittuu virkistysalueen (meri) välittömään läheisyyteen." Kaavaehdotukseen on osoitettu virkistysalue. Kuten jo aiemmin on todettu siihen sisältyy elinympäristön turvallisuutta ja terveellisyttä heikentäviä tekijöitä. Samoin virkistysalue on aiemmasta poiketen kaavaehdotuksen mukaan ja jo tälläkin hetkellä eristetty ulkoilureiteistä, jotka ovat olleet luontainen jatke virkistysalueelle.

Nähtävillä oleva kaavaehdotus Simoniemen asemakaavaksi ei edelleenkään täytä Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia, koska siinä ei ole huomioitu oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä niihin liittyviä arvoja vaalien.

Matkailupalvelujen rakentamisella ei tuhota perinteisen kalastajakylän luonto-, maisema- ja rakennusperinnearvoihin pohjautuvia vetovoimatekijöitä. Asemakaavatasoisiin selvityksiin pohjautuvien kaavamerkinnöiden ja -määräyksien on varmistettu vetovoimatekijöiden säilyminen, johon matkailupalvelut kylän palveluja täydentävänä elinkeinona luo taloudelliset edellytykset.

Kaava-aluetta ei ole pirstaloitu vaan asemakaavassa on huomioitu maakunnalliset ja valtakunnalliset kulttuuriympäristö-, luonto-, ja maisema-arvot, mikä on vaikuttanut alueen maankäyttöön voimakkaasti.

Lähevirkistysalue (VL) on laajempi kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa, jossa sitä ei ole osoitettu. Virkistysalueelta on yleisen venesataman kautta pääsy alueen kaikille ulkoilureiteille.

Asemakaava täyttää alueidenkäyttölain 54§ mukaiset sisältövaatimukset koska asemakaava on laadittu kattavien asemakaavatasoisten selvitysten ja inventoinnin pohjalta, jossa oikeusvaikutteinen osayleiskaava on osaltaan ohjannut kaavan laadintaa ja poikkeamiset on perusteltu.