

SIMON KUNTA

Simon Leuannokan asemakaava

Kaavaselostus



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan tarkoitus	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys kaava-alueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Maisema ja kulttuuriperintökohteet	7
3.1.3	Suojelualueet ja suojeluohjelmien kohteet	10
3.1.4	Kasvillisuus- ja luontotyytit	11
3.1.5	Linnusto ja eläimistö	11
3.1.6	Pinta- ja pohjavedet sekä tulva-alueet	12
3.1.7	Maa- ja kallioperä	13
3.1.8	Happamat sulfaattimaat	14
3.1.9	Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset	15
3.1.10	Tekninen huolto ja verkostot	17
3.1.11	Liikenne	17
3.1.12	Palvelut	18
3.1.13	Maanomistus	18
3.2	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	18
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.2	Länsi-Lapin maakuntakaava	19
3.2.3	Yleiskaava	21
3.2.4	Asemakaava	21
3.2.5	Vireillä olevat muut suunnitelmat ja hankkeet	21
3.2.6	Rakennusjärjestys	21
3.2.7	Pohjakartta	21
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	22
4.2	Kaavan valmisteluvaihe	22
4.3	Kaavan ehdotusvaihe	22
4.4	Kaavan hyväksymisvaihe	22
4.5	Asemakaavan tavoitteet	23
4.5.1	Kunnan asettamat tavoitteet	23

4.5.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu.....	23
4.5.3	Viranomaisten asettamat tavoitteet ja palautteet	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	25
5.2	Aluevaraukset	25
5.2.1	Korttelialueet.....	25
5.2.2	Muut alueet.....	26
5.3	Muut merkinnät.....	27
5.3.1	Liikennejärjestelyt.....	27
5.3.2	Muut merkinnät	27
5.4	Ohjeita alueen toteuttamiseen.....	27
5.4.1	Hulevedet	27
5.4.2	Yhdyskuntatekniikka.....	28
5.4.3	Rakentaminen	28
5.4.4	Tulviin varautuminen	28
5.5	Kaavamerkinnät ja – määräykset	29
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	31
6.1	Kaavan vaikutusten arviointi	31
6.1.1	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	31
6.1.2	Asemakaavan suhde olemassa oleviin kaavoihin	33
6.1.3	Yleiskaavallinen tarkastelu	33
6.1.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
6.1.5	Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	34
6.1.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	35
6.1.7	Meluvaikutukset.....	36
6.1.8	Vaikutukset maisemaan	36
6.1.9	Liikennevaikutukset.....	37
6.1.10	Vaikutukset hulevesiin	38
6.1.11	Vaikutukset vesihuoltoon	38
6.1.12	Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön	39
6.1.13	Vaikutukset ihmisten elinympäristön viihtyisyyteen	39
6.1.14	Vaikutukset palveluihin	39
6.1.15	Taloudelliset vaikutukset.....	39
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) (FCG Finnish Consulting Group Oy)
2. Luontoselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2021)
3. Leuannokan asemakaavan arkeologinen inventointi (Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu,)
4. Rakentamistapaohjeet (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2021)
5. Esisuunnitelma (Vaihtoehdot VE1 ja VE2 sekä niiden havainnekuvat) (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2021)
6. Simon Leuannokan lepakkoselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2021)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi	Simon Leuannokan asemakaava
Alueen määrittely:	Asemakaava koskee Simon Leuannokan aluetta
Kaavan laatija:	FCG Finnish Consulting Group Oy Kalle Oiva Projektipäällikkö, kaavoittaja Elektroniikkatie 6 (III krs.), 90590 Oulu p. 041 730 2306, kalle.oiva@fcg.fi
Vireilletulo:	08.12.2021 (KH 29.11.2021 § 395)
Kunnan yhteyshenkilö:	Simon kunta Ilkka Soukka, tekninen johtaja, p. 0400 691 616, ilkka.soukka@simo.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alueen sijainti on esitetty kuvassa 1. Alue sijoittuu Lapin maakuntaan Perämeren rannalle, noin 12 kilometriä Simon keskustajamasta länteen, Kemintien etelä- ja Karsikontien itäpuolelle.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella pistekatkokotkoviivalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulosta sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kunnan käytännön mukaisesti kunnan ilmoitustaululla osoitteessa Ratatie 6, paikallislehdessä sekä sähköisesti kunnan internetsivulla. Kaava-asiakirjat asetetaan niin ikään nähtäville kunnan ilmoitustaululle ja sähköisesti <https://simo.fi/index.php/palvelut/rakennusvalvonta/kaavat-ja-kiinteistot/asemakaavat>.

- Asemakaava on tullut vireille Simon kunnanhallituksen päätöksellä 08.12.2021 (kh 29.11.2021 § 395). Samalla kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Vireilletulosta on kuulutettu paikallislehdessä, sekä Simon kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.
- Kunnanhallitus päätti 28.03.2022 § 78 asettaa kaavan valmisteluvaiheen saaneiston nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 06.04. – 08.05.2022 väliseksi ajaksi. Kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdissä, sekä Simon kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä järjestetään yleisötilaisuus keskiviikkona 27.04.2022 klo 18 alkaen Maksniemen koululla osoitteessa Siikatie 5, 95230 Maksniemi. Tilaisuuteen voi osallistua myös etänä.
- Kunnanhallitus päätti XX.XX.2022 § XX asettaa kaavaehdotusaineiston nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti XX.XX.2021 – XX.XX.2021 väliseksi ajaksi.
- Simon kunnanhallitus päätti KH XX.XX.20XX § XX esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
- Simon kunnanvaltuusto hyväksyi XX.XX.20XX § XX Simon Leuannokan asemakaavan.

Asemakaavan valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 26.01.2022.

Kaavaselostusta päivitetään kaavan edetessä.

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Tarkoituksena on tuottaa asemakaava, jolla mahdollistetaan Simon Leuannokan alueelle nykyaikainen asuinalue luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioon ottaen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen alkaa heti, kun asemakaava on saanut lainvoiman sekä muut hankkeen toteuttamisen edellyttämät luvat ja päätökset ovat toimijoiden puolella tehty. Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

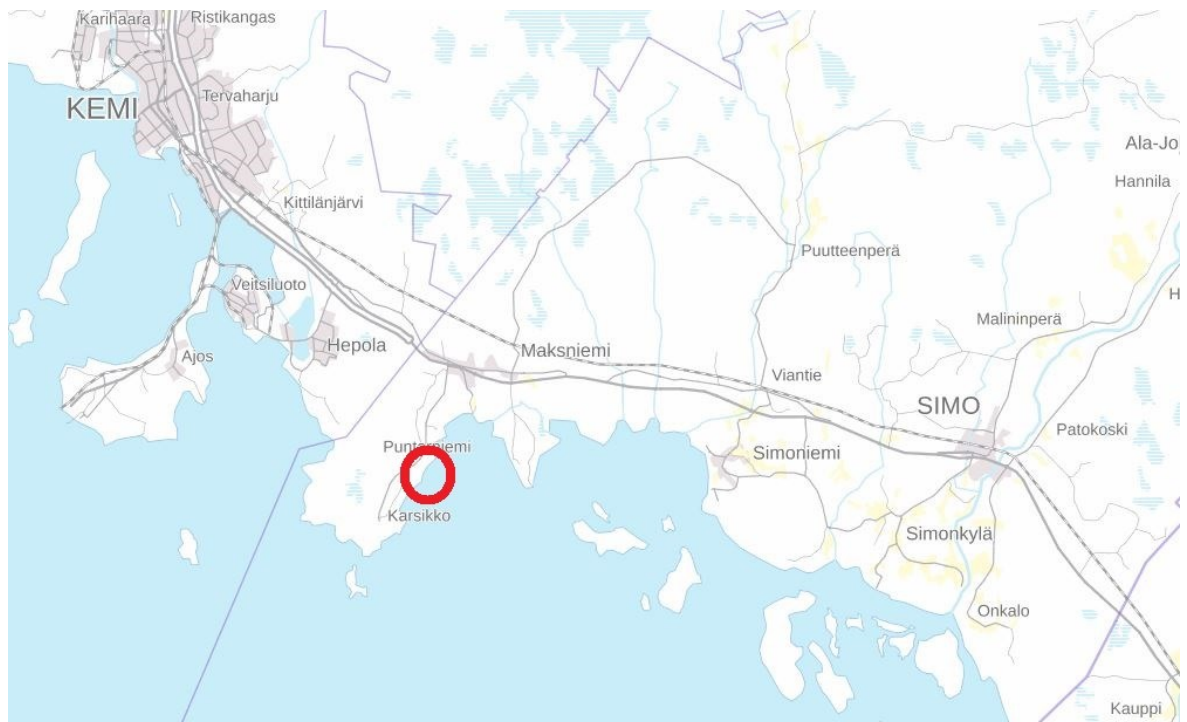
3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Lapin maakuntaan, noin 12 kilometriä Simon keskustaajamasta länteen Perämeren rannalle, Kemintien etelä- ja Karsikontien itäpuolelle. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 19,9 ha.

Lähin asuinrakennus sijaitsee Lahdenlahden toisella puolella noin 200 metrin etäisyydellä ja vapaa-ajan asunto noin 125 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta. Kaava-alueelta tunnistetut luontoarvot ovat matalakasvuosilla merenrantaniityillä, luonnon-suojelulain määrittelemissä luontotyypeissä ja lajistossa. Luontoarvoja on esitetty tarkemmin kaava-asiakirjojen liitteenä olevassa erillisessä luontoselvitysraportissa. Vaikutukset luontoarvoille on esitetty tämän kaavaselostuksen luvussa 6.1.6.

Alueella ei ole havaittu muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön erityiskohteita eikä muita suunnittelussa huomioon otettavia erityiskohteita. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) -alue, Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus, sijaitsee lähimmillään yli seitsemän kilometrin etäisyydellä kaava-alueen itäpuolella. Etäisyyden ja alueiden välissä olevan Ykskuusen niemen vuoksi suunnitteilla olevalla asemakaavalla ei ole vaikutusta RKY-alueeseen.



Kuva 2. Asemakaava-alueen sijainti Simon kuntakeskukseen ja Kemiin nähden. Kaava-alue on esitetty punaisella ympyrällä.

3.1.2 Maisema ja kulttuuriperintökohteet

Leuannokan asemakaava-alue sijoittuu Lapin maakuntaan, noin 12 kilometriä Simon kuntakeskuksesta länteen metsäiselle alueelle Perämeren rannalle, Kemintien etelä- ja Karsikontien itäpuolelle. Kaava-alue on metsätaloustaloudessa olevaa puustoista aluetta, jonka vanha loma-asutus on sijoitettu tulvariskin vuoksi siinä määrin etäälle rannasta, että rantavyöhykkeen harvan puuston estämänä täysin suoria näkymiä loma-asunnoista merelle ei synny. Mereltä aluetta katsottaessa, on vaikutelma puustoisesta niemestä, jossa tasaikäinen mäntymetsä vallitsee maisemaa. Vanhat mökit eivät ole näkyneet merelle, kuin muutamista väleistä, joissa puusto on erityisen harvaa.



Kuva 3. Ilmakuva asemakaava-alueen ympäristöstä. Leuannokan kaava-alue keltaisella piste-katkoviivalla.

Kaava-alueelle tehtiin maiseman osalta maastotarkastelu, jonka perusteella kaava-alueen ja sen välittömän lähiympäristön maisema on ranta-alueita lukuun ottamatta puoliavoimaa ja suljettua maisemaa. Näkymiä muodostuu pensaikkovyöhykkeen etupuolelta lähialueen rannoille ja saariin. Kaava-alueen länsiosassa luhtaiset rannat ja tiheä lehtipuusto estävät tehokkaasti näkymiä alueelta katsottaessa ja kapean lahden takana maisemaa vallitsee metsäinen Karsikonniemi. Idän suunnassa näkymiä vallitsevat metsäiset saaret, jotka muodostavat suuremman elementin yhdessä. Idässä maisemaan piirtyvät myös tuulivoimalat. Kaava-alueen eteläosissa esiintyy karukkokankaan harvapuustoista ja jäkälävaltaista aluetta, jossa näkymät avautuvat helpommin ja näkymä on avomeren suuntaan. Niemen eteläkärjestä ja kaava-alueen kivikkorantaiselta pohjois- ja itäosalta avautuu laajempi meren ulappa.



Kuva 4. Vanhan loma-asutuksen pihapiiristä suoria näkymiä merelle estää rantavyöhykkeen harva puusto ja rannan pensasvyöhyke



Kuva 5. Matalan veden aikaan ranta on alava ja laaja. Näkymät kaava-alueen pohjoisosasta kohti Karvonmatalaa.

Lähimaisemassa Leuannokan niemellä korostuu kivikkoinen rantavyöhyke. Matalakasvuiset rantaniityt ovat leimaa-antavia ja kohtalaisen voimakas jääeroosio on pitänyt pensaikkovyöhykkeen niittyjen yläosissa. Matalakasvuisuuden vuoksi rakentamattomat

rantaniityt ovat luontoarvojen puolesta merkittäviä ja niillä on uhanalaisen ja luontodirektiivin mukaisen kasvilajiston esiintymiä.



Kuva 6. Kapeaa hiekkarantaa ja luikkavyöhykettä, näkymiä lahdenpohjukan yli Karsikonniemen suuntaan lännessä. Taustalla Kitiniemenhiekkä.

Kaava-alueen välittömässä lähiympäristössä ei ole maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) -alue, Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus, sijaitsee lähimmillään yli seitsemän kilometrin etäisyydellä kaava-alueen itäpuolella.

Lähimmät muinaisjäännöskohteet sijaitsevat noin 200 metrin (Maksniemen Lahdenoja) etäisyydellä kaava-alueesta länteen ja 800 metrin (Kirnuvaara) etäisyydellä kaava-alueesta pohjoiseen. Välissä olevan puuston vuoksi Leuannokan asemakaavalla ei ole vaikutusta muinaisjäännöskohteisiin.

Kaava-alueella suoritettussa arkeologisessa inventoinnissa havaittiin Leuannokan eteläkärjessä moderneja kiviröykkiöitä, joista osa tulkittiin verkonkuivatustelineiden tukiröykkiöiksi ja osa liittyy alueelle 1950-luvulta lähtien syntyneeseen mökkiasutukseen. Verkonkuivatusröykkiöt ovat arkeologisen inventoinnin perusteella 1900-luvun puolivälin tietämiin ja sitä myöhempään aikaan ajoittuvia tukiröykkiöitä, joita ei tarvitse osoittaa asemakaavassa. 13.08.2021 laadittu arkeologinen inventointiraportti on mukana kaava-asiakirjoissa.



Kuva 7. Asemakaava-alueella sijaitseva kiviröykkiö. Kuva: Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu 2021.

3.1.3 Suojelualueet ja suojeluohjelmien kohteet

Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu Natura-alueita tai linnuston kannalta tärkeitä FINIBA- ja IBA-alueita. Lähimmät Natura-alueet ovat 6-10 km etäisyydellä Leuannokasta.

Kaava-aluetta lähimmät suojelualueet ovat alueen lounais- ja länsipuolelle sijoittuvia määräaikaista suojelualueita sekä luototyyppirajauspäätöksellä perustettuja Perämeren rantojen luonnonsuojelulain mukaisia luototyyppien suojelualueita.



Kuva 8. Kaava-aluetta lähimmät suojelualueet sekä arvoluokitellut tuuli- ja rantakerrostuman alueet (Syke, avoin tieto 2021). Kaava-alueen luontokohteet (FCG 2021).

3.1.4 Kasvillisuus- ja luontotyytit

Kaava-alue sijoittuu Lapin kolmion kasvillisuusvyöhykkeelle, Karsikonniemen alueella. Leuannokan alueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen sekä sen raportoinnin on laatinut FM biologi Minna Takalo FCG Finnish Consulting Groupista. Selvitykset on toteutettu Perämeren rantaniittyjen arvotajiston kannalta soveliaaseen aikaan kesäkuun alussa sekä heinäkuussa 2021. Luontoselvityksen tulokset on raportoitu kaava-asiakirjojen erillisessä liitteessä (Luontoselvitys, FCG 2021).

Kaava-alue sijoittuu Karsikonniemelle, jolle on tyyppillistä alavien, jääeroosion matalakasvuisina pitämien Perämeren kivikkoisten niittyrintojen esiintyminen. Lisäksi alueella on luonnontilaisia hiekkarantoja ja alavia somerikkorantoja, jolla esiintyy usein endemiä Perämeren kasvilajistoa. Leuannokan kaava-alue on kasvupaikkatyypeiltään pääasiassa tuoreiden kangasmaiden aluetta. Aivan niemen kärjessä esiintyy kuivaa- ja karukkokangasta. Leuannokalla ei sijaitse maankohoamisrannikon edustavia kasvillisuuden kehityssarjoja rantaniityistä havupuuvyöhykkeeksi, vaan alueen rantametsät ja entiset rantalehdot ovat vahvasti käsiteltyjä. Rantalehdot sijoittuvat vanhan mökkiasutuksen alueelle.

Leuannokan alueen metsät ovat vahvasti talousmetsäkäytössä eikä metsäisille alueille sijoitu luonnon kannalta arvokohteita. Luontoselvityksessä alueen rantaniittyjä tarkasteltiin niiden edustavuuden kannalta. Inventoidulle Leuannokan asemakaava-alueelle sijoittuu luonnonsuojelulain 29 §:n määrittelemistä luontotyypeistä *merenrantaniittyjä* ja luonnontilasta *hiekkarantaa* sekä luonnonsuojelulain 49 §:n mukaista *direktiivilajistoon lukeutuvan kasvilajin esiintymiä*. Luonnonsuojelulain luontotyytit ovat lakisääteisesti turvattuja, mikäli alueellinen Ely-keskus tekee niistä rajauspäätöksen. Leuannokan kaava-alueen lounaispuolelle, Röntänhiekkan alueelle, sijoittuu vastaavia Perämeren rantojen luontotyyppisiä ja rajauspäätöksellä perustettuja suojelualueita.

3.1.5 Linnusto ja eläimistö

Leuannokan asemakaava-alueen pesimälinnusto selvitettiin kolmen käyntikerran kartoitustulosten menetelmällä touko-kesäkuussa 2021. Linnustoselvityksen on tehnyt linnustoasiantuntija Harri Taavetti FCG Finnish Consulting Groupista. Lisäksi alueen petolintureviireitä tiedusteltiin Laji.fi -tietokannasta sekä paikalliselta petolinturengastajalta. Linnustoselvitykset on raportoitu kaavan liitteenä olevassa luontoselvitysraportissa (Luontoselvitys, FCG 2021).

Leuannokan alueen pesimälinnusto koostuu pääosin yleisistä ja alueelle tavanomaisista varpuslintulajeista. Suojelluudesta merkittävimmät lintulajit todettiin pesivinä kaava-aluearajauksen ulkopuolisilla luodoilla. Niemenkärjen itäpuolella sijaitsevalla luodolla pesii useita pareja pikkulokkeja, lapintiiroja, naurulokkeja ja punajalkavikloja.

Luotojen lisäksi Lahdenlahdella havaittiin lepäilevinä tukkasotkia, telkkiä ja taveja sekä ruokaileva tylli, mutta näistä lajeista pesintään viittaavia havaintoja ei saatu kaavarajauksen sisällä.

Karsikonniemellä, Karsikontien länsipuolella, sijaitsee sääksen pesäpaikka (Suopajärvi, M, suull. tiedonanto). Lähimmät merikotkan pesäpaikat sijaitsevat yli 10 km etäisyydellä kaavarajauksesta (Laji.fi -tietokanta, 2021).

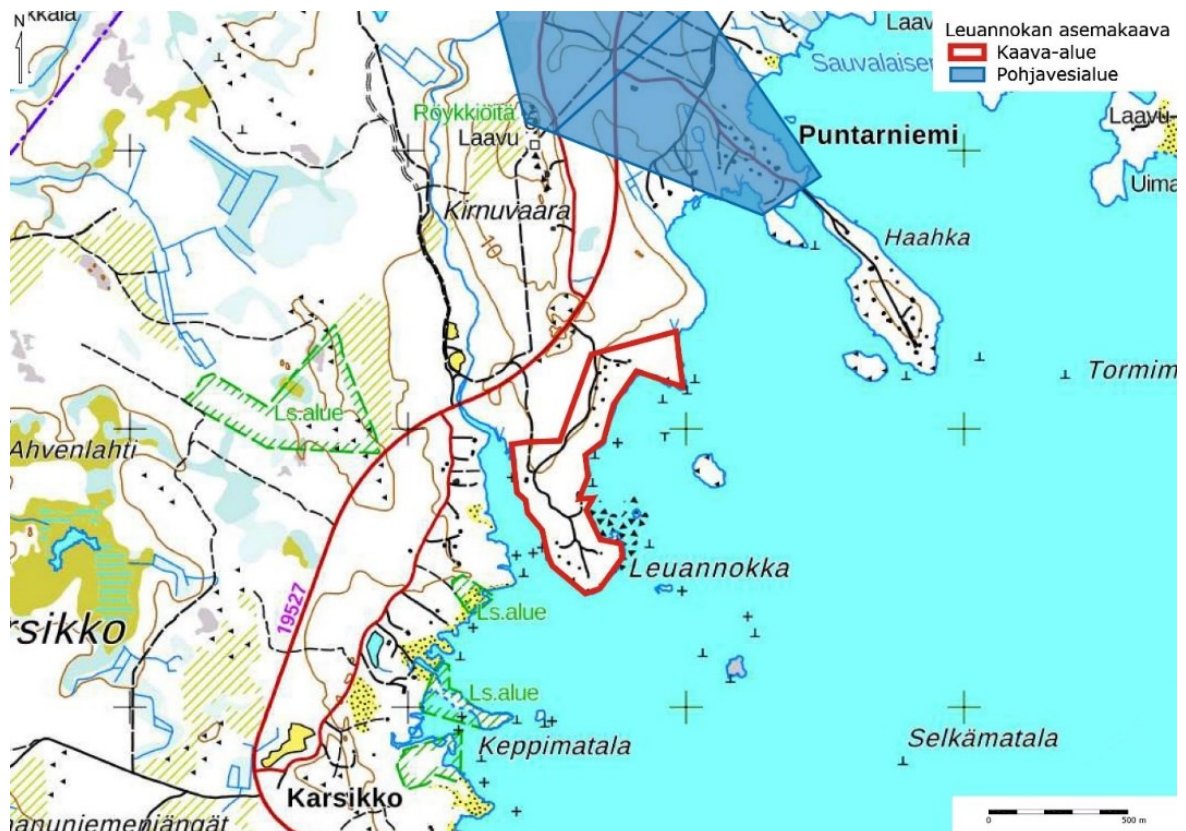
Hankealueella ei ole sellaisia vesistöjä, vanhoja lahoppuisia metsiä tai metsäpaloalueita, tarpeeksi vanhoja korpimetsiä tms., jotka voisivat toimia direktiivilajien kuten saukon,

viitasammakon, korentolajien, perhosten tai kovakuoriaislajien elinympäristönä. Alueelle laadittiin kaavatyön edetessä erillinen lepakkoselvitys (FCG 2021), joka on esitetty kaava-asiakirjojen liitteenä. Selvityksessä tarkistettiin alueen autioituneiden mökkien tilannetta mahdollisina lisääntymis-, päiväpiilo- tai talvehtimispaikkoina, lähinnä pohjanlepakolle. Lepakkoselvityksen tuloksena kaava-alueelta ei havaittu viitteitä lepakoiden päiväpiiloista, talvehtimispaikoista tai lepakoiden pidempiaikaisesta oleskelusta rakennuksissa.

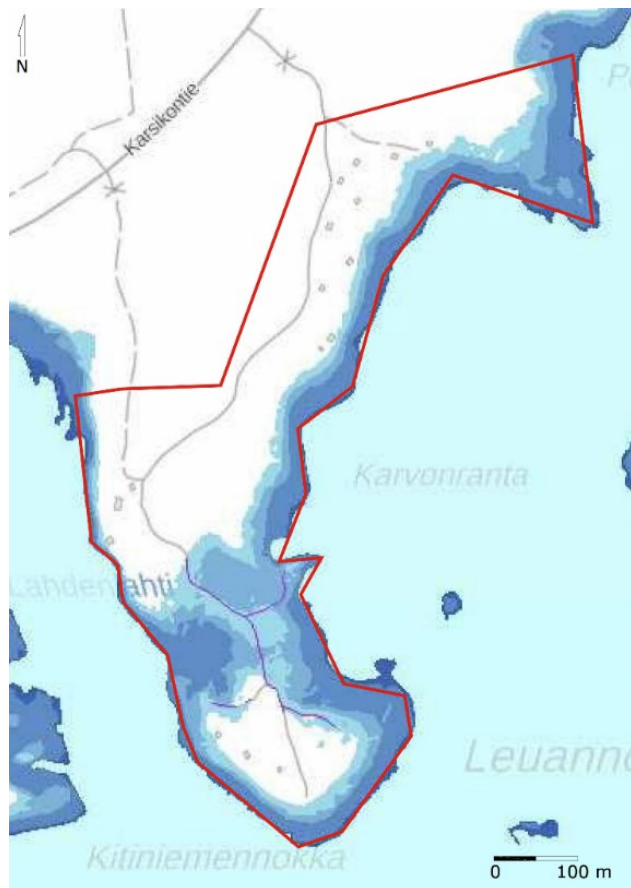
3.1.6 Pinta- ja pohjavedet sekä tulva-alueet

Suunnittelualue sijaitsee Perämeren rannikkoalueen päävesistöalueella (tunnus 84), tarkemmin sen välialueella (tunnus 84V148). Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei esiinny pintavesiä. Kaava-alue viettää hiljalleen Perämereen. Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, Maksniemi (1275153B) sijaitsee noin 500 metrin päässä kaava-alueesta pohjoiseen.

Leuannokan asemakaavasta käydyin 1. viranomaisneuvottelun perusteella kastuvien rakenteiden alimpana korkeutena käytetään ilmatieteenlaitoksen suosituksen mukaista korkeutta, joka on Leuannokan asemakaava-alueella N2000+2,46 metriä. Maanpinnan alin korkeus tulee olla vähintään tasolla N2000+2,46 metriä. Osa rakennuspaikoista sijoittuu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle, joten rakennuspaikoilla tulee tarvittaessa lisätä maata siten, että rakennukset sijoittuvat em. rajan yläpuolelle. Rannan loivuudesta ja mataluudesta johtuen aallot murtuvat kaukana rantaviivasta, jolloin aaltoilusta ei tule juurikaan vaikutuksia rantaviivan korkeudella.



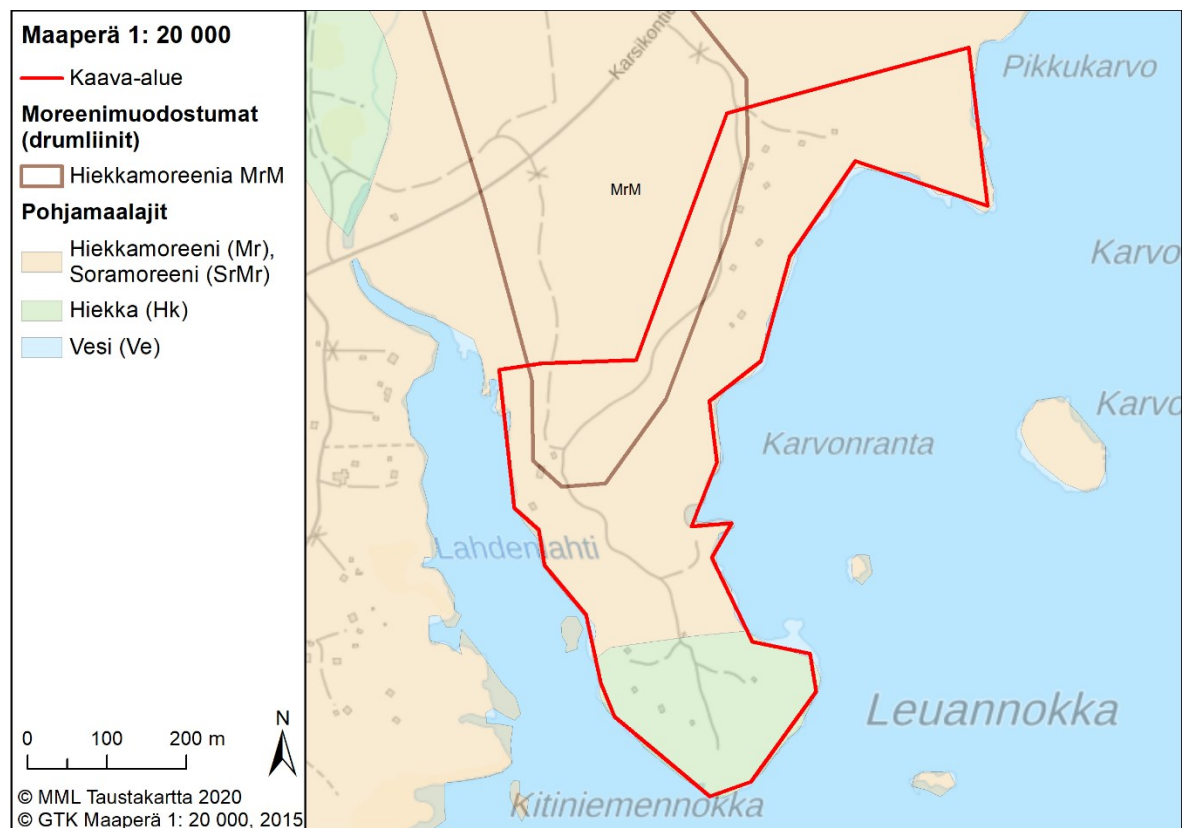
Kuva 9. Lähin pohjavesialue suhteessa Leuannokan asemakaava-alueeseen.



Kuva 10. Tulva-aluekartta. Kaava-alue punaisella viivalla. (Tulvakeskus, tulva-karttapalvelu, 15.08.2021)

3.1.7 Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maasto on tasaista metsämaata, joka on noin 0 – 7,5 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy.). Alueen maaperä koostuu Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) kartoitusten perusteella hiekkamoreenista (Mr) ja hiekasta (Hk). Kaava-alueen pohjoisosassa on moreenimuodostuma (drumliini: hiekkamoreenia (MrM)). Kaava-alueen ja sitä ympäröivän alueen pääkivilaji on kauttaaltaan tonaliittinen gneissi.



Kuva 11. Leuannokan asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön maalajit.

3.1.8 Happamat sulfaattimaat

Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä luontaisesti esiintyviä rikkipitoisia kerrostumia. Kyseisillä alueilla maanmuokkauksen seurauksena sedimentti joutuu pohjavedenpinnan yläpuolelle ja hapettuu. Hapettumisen seurauksena happamista sulfaattimaista vapautuu haitallisia määriä happamuutta maaperään ja vesistöihin. Haitat kohdistuvat erityisesti pohja- ja pintavesiin, ja sitä kautta kalatalouteen, luonnon monimuotoisuuteen, vesihuoltoon, sekä pinta- ja pohjavesien tilaan.

Sulfaattimaa-alueelle sijoittuvia tontteja luovutettaessa rakentajalle tulisi tuoda esille alueen rakentamisen haasteet ja niistä aiheutuva kustannusvaikutus. Maanalaista rakentamista sulfidimaa-alueilla tulee välttää. Esimerkiksi kellarillisten talojen rakentamista tulee ohjata kaavoituksella ja pyrkiä välttämään, jotta kuivatustasoja ei tarpeettomasti lasketa happamien sulfaattimaiden tason alapuolelle.

GTK:n happamat sulfaattimaat -kartan perusteella Simon Leuannokan asemakaava-alueella on kauttaaltaan hyvin pieni todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle. Kaava-alueelle tulee laatia tarkempi selvitys happamien sulfaattimaiden esiintymisestä. Mahdolliset happamat sulfaattimaat otetaan huomioon kaavassa ja varsinaisessa rakentamisessa.



Kuva 13. Asemakaava-alueella sijaitseva purkukuntoinen lomarakennus. Kuva: Minna Takalo 28.06.2021.



Kuva 14. Asemakaava-alueella sijaitseva purkukuntoinen lomarakennus. Kuva: Minna Takalo 28.06.2021.



Kuva 15. Asemakaava-alueella sijaitseva purkukuntoinen katos. Kuva: Minna Takalo 28.06.2021.

Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) -alue, Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus, sijaitsee lähimmillään yli seitsemän kilometrin etäisyydellä kaava-alueen itäpuolella, mutta etäisyyden ja alueiden välissä olevan Ykskuusen niemen vuoksi suunnitteilla olevalla asemakaavalla ei ole vaikutusta kohteeseen.

3.1.10 Tekninen huolto ja verkostot

Simon kunnan yleisenä vesi- ja viemärlaitoksena toimii Simon Vesihuolto Oy, joka huolehtii muun muassa jätevesistä kestävänsä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Leuanokan kaava-alue ei sijaitse vesihuoltoviemäriverkon alueella, mutta vesihuoltolaitoksen toiminta aluetta ollaan päivittämässä. Asemakaava-alueen infrastruktuuria suunnitellaan Leuanokan asemakaavahankkeen yhteydessä etenevän infrasuunnitelman myötä.

Fingrid Oyj vastaa 110 kV ja 400 kV kantaverkosta. Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy vastaa 20 kV sähköverkostosta.

Simon kunta kuuluu Kiertokaari Oy:n toimialueeseen ja kunnan jätteet kuljetetaan Ruskon jätekeskukseen. Simon kunnan palo- ja pelastustoimesta vastaa Lapin pelastuslaitos.

3.1.11 Liikenne

Asemakaava-alueen läpi kulkee kohtalaisessa kunnossa oleva metsätie. Kaava-alueen länsipuolella kulkee Karsikontie lähimmillään noin 130 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta. Kaava-alueen pohjoispuolella noin 2,6 kilometrin päässä kaava-alueesta kulkee valtatie 4, joka on merkittävimpiä teitä Suomessa ja tavaraliikenteen kannalta Pohjois-Suomen tärkein pohjois-eteläsuuntainen pitkämatkainen reitti. Lisäksi tie kuuluu yleiseurooppalaiseen TEN-T -ydinverkkoon osana Bothnia Corridoria.

Kaava-alueen pohjoispuolella Väylävirastolla on käynnissä hanke "Valtatien 4 liittymien parantaminen Simossa, Karsikon eritasoliittymä". Hankkeessa rakennetaan Karsikon

eritasoliittymä, jonka kautta Karsikontien liikenne jatkossa liittyy valtatielle 4. Hankkeen rakennustöiden on tarkoitus valmistua syksyllä 2021.



Kuva 16. Asemakaava-alueen läpi kulkeva metsätie. (Kuva: Kalle Oiva 26.07.2021).

3.1.12 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Alue tukeutuu Maksniemen ja Simon keskustaajaman palveluihin.

3.1.13 Maanomistus

Kaava-alue sijaitsee yhdellä kiinteistöllä (Kt. 751-402-92-1), jonka omistaa Simon kunta.

3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n

mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat yhdyskuntarakennetta, liikkumista, elinympäristön laatua, luonto- ja kulttuuriperintöä sekä luonnonvarojen käyttöä ja energiahuoltoa. Leuannokan asemakaavaa koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

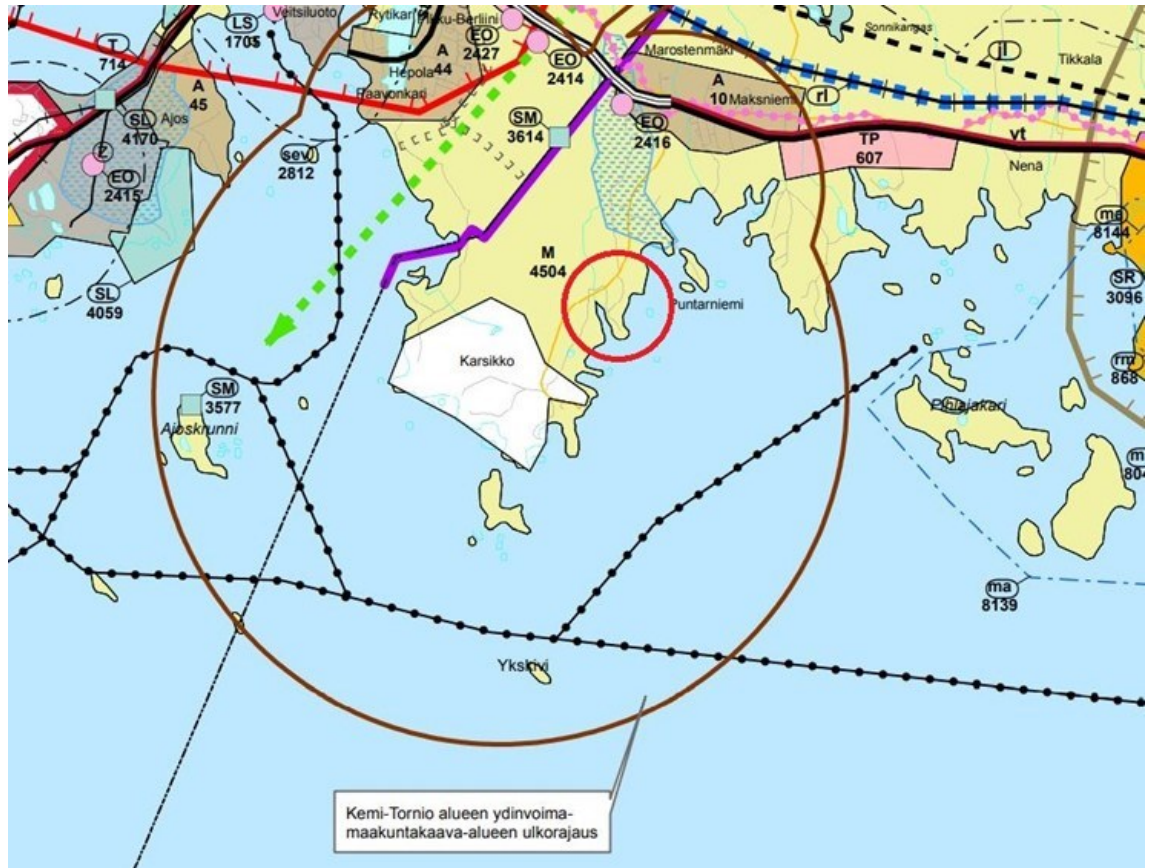
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Länsi-Lapin maakuntakaava

Asemakaava-alueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava, joka on hyväksytty Lapin maakuntavaltuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014. Lisäksi kaava-alueella on voimassa ympäristöministeriön 30.03.2010 vahvistama Kemi-Tornio -alueen ydinvoimamaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 10.05.2025 Kemi-Tornio -alueen ydinvoimamaakuntakaavan osittaisen kumoamisen. Osittainen kumoaminen käsittää osia Kemin kaupungista sekä Keminmaan ja Simon kunnista.



Kuva 17. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavaan merkitylle **maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M)**. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin. Lisäksi alue kuuluu maakuntakaavassa **Perämerenkaaren alueeseen**, jolla osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke.

Lisäksi Leuannokan kaava-alueeseen liittyvät seuraavat koko Länsi-Lapin maankuntakaava-alueita koskevat määräykset:

- Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskunta rakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadunparantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.
- Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA) ja keskuskylä (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuhyteys.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten maankohoamisrannikolla, jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.
- Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemenkärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.
- Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara -alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.
- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.
- Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäännös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

3.2.3 Yleiskaava

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.4 Asemakaava

Leuannokan asemakaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Kaava-alueen pohjoispuolella, lähimmillään noin 2,1 kilometrin etäisyydellä Leuannokan kaava-alueesta, sijaitsee Maksniemen rakennuskaava.

3.2.5 Vireillä olevat muut suunnitelmat ja hankkeet

Väylävirastolla on käynnissä valtatie 4 (Oulu-Kemi) parantamishanke, jonka tarkoituksena on poistaa yhteysvälin pahimpia ongelmakohtia, kuten ruuhkia, melua ja onnettomuusalttiita kohtia.

Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole tiedossa muita vireillä olevia suunnitelmia tai hankkeita.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Simon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan rakennusjärjestyksen kokouksessaan 18.02.2002 § 8.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville Simon kunnanhallituksen päätöksellä 29.11.2021 § 395.

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestettiin 26.01.2022. Viranomaisneuvotteluun kutsuttiin edustajia Simon kunnan ja Lapin ELY-keskuksen lisäksi Lapin liitosta, Lapin pelastuslaitokselta ja Tornionlaakson museosta. Asemakaavassa on huomioitu viranomaisten neuvottelussa esittämät huomioidut ja toiveet kaavasta.

4.2 Kaavan valmisteluvaihe

Simon kunnanhallitus päätti 28.03.2022 § 78 asettaa kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 06.04. – 08.05.2022 väliseksi ajaksi. Kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdissä, sekä Simon kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä järjestetään yleisötilaisuus keskiviikkona 27.04.2022 klo 18 alkaen Maksniemen koululla osoitteessa Siikatie 5, 95230 Maksniemi. Tilaisuuteen voi osallistua myös etänä.

4.3 Kaavan ehdotusvaihe

Kunnanhallitus päätti 12.8.2019 § 212 asettaa kaavaehdotusaineiston nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 22.8.2019 – 26.9.2019 väliseksi ajaksi.

Nähtäville asettamisesta on kuulutettu paikallislehdessä sekä Simon kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla 21.8.2019.

Osallisilla ja kuntalaisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta joko kirjallisesti tai suullisesti. Kirjalliset mielipiteet tuli osoittaa Simon kunnalle (Ratatie 6, 95200 Simo tai simon.kunta@simo.fi) ennen nähtävilläolon päättymistä. Ehdotusvaiheen aineistosta pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaisilta.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin seuraavaa palautetta viranomaisilta:

- Lapin ELY-keskus totesi, että...
- Lapin liitto totesi, että...
- Museovirasto totesi, että...
- Väylävirasto totesi, että...

Lausunnot merkitään tiedoksi. Ne eivät aiheuta muutoksia kaava-asiakirjoihin.

Asemakaavaehdotuksesta ei annettu yhtään mielipidettä.

4.4 Kaavan hyväksymisvaihe

Simon kunnanhallitus päätti KH 2.12.2019 § 350 esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.

Simon kunnanvaltuusto hyväksyi 9.12.2019 § 79 Simon Leuannokan asemakaavan.

Kaavaselostusta täydennetään kaavan edetessä.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena osoittaa alueelle nykyaikainen – tehokas, mutta väljä – asuinrakennusalue. Lisäksi kunnan tavoitteena on mm. säilyttää niemen kärki rakentamattomana ja ulottaa kaava-alueelle tulevat tontit rantaan asti. Lisäksi kunta haluaa säilyttää alueen läpi kulkevan tieyhteyden jatkossakin huoltotoimenpiteiden varmistamiseksi.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu

Vaihtoehtoisia alueidenkäyttöratkaisuja ei ole tehty asemakaavassa. Ennen kaavoituksen aloittamista projektin esisuunnitelmavaiheessa on kuitenkin tarkasteltu kahta eri vaihtoehtoa VE1 ja VE2 toimintojen sijoittumisesta. Kaavaluonnosta päätettiin alkaa kehittämään esisuunnitelman vaihtoehto VE1:n pohjalta. Esisuunnitelman vaihtoehdot on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 18. Simon Leuannokan esisuunnitelman vaihtoehdot VE1 ja VE2, joista vaihtoehto VE1 toimi pohjana kaavaluonnoksen laatimisessa.

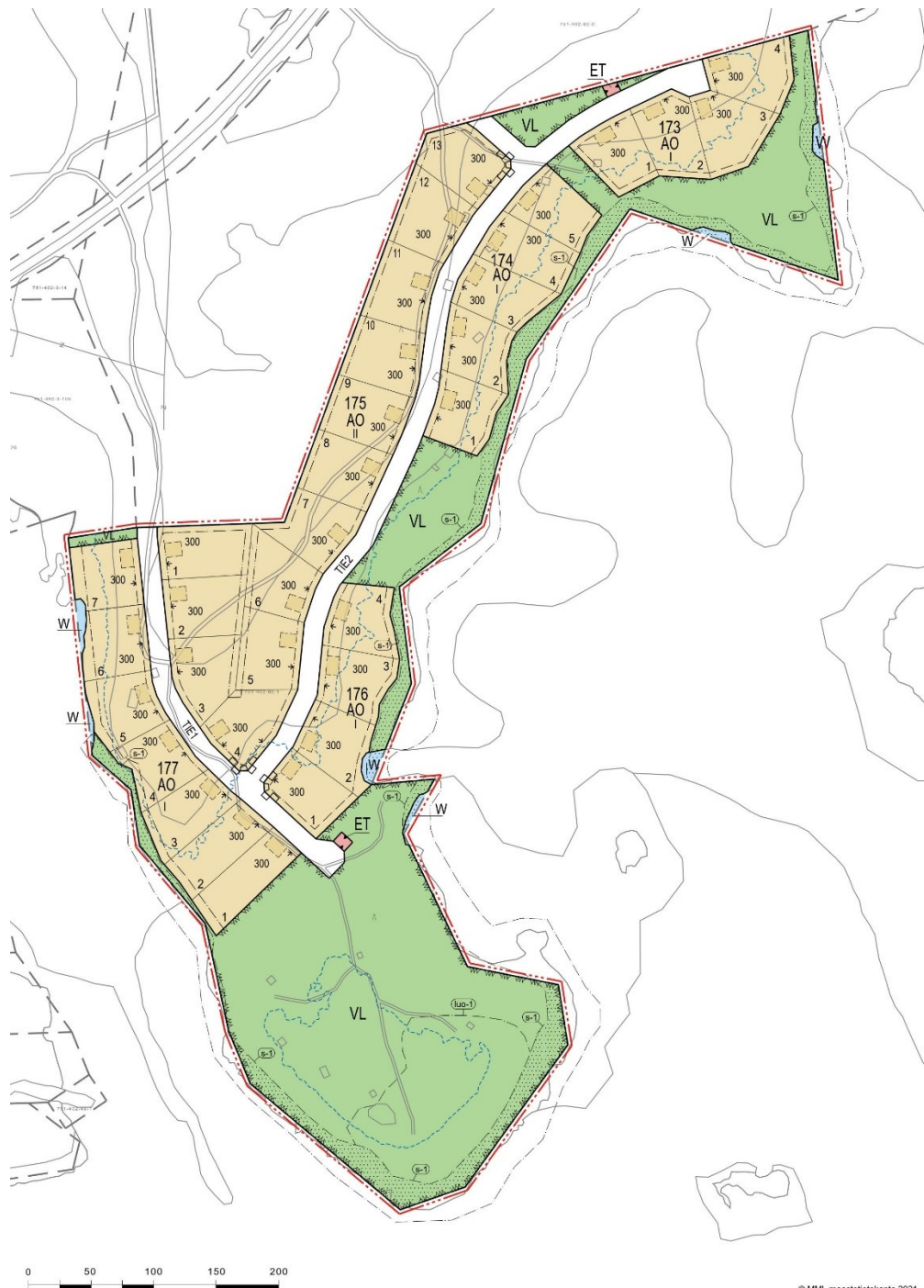
4.5.3 Viranomaisten asettamat tavoitteet ja palautteet

Viranomaiset valvovat kaavan toteutusta oman toimialansa osalta. Ennen asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläasettamista asemakaavassa on huomioitu viranomaisten 27.10.2021 järjestetyssä kaavaneuvottelussa sekä 26.01.2022 järjestetyssä 1. viranomaisneuvottelussa esittämät huomiot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava koskee Leuannokan aluetta. Asemakaavan myötä alueelle muodostuu asuinalue. Asemakaavalla muodostuu muun muassa asuinpientalojen korttelialueita (AO) ja lähivirkistysalueita (VL).



Kuva 19. Leuannokan asemakaavaluonnos.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 19,9 ha.

Asemakaavalla muodostuu alueelle viisi korttelia, joilla on yhteensä 33 tonttia ja niiden yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 9900 k-m². Rakentamiseen osoitetut alueet ovat asuinpientaloja varten. Koko kaava-alueen aluetehokkuus (e) on 0,05.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla alueelle ei sijoitu palveluita. Kaava-alue tukeutuu Maksniemen ja Simon keskustaajaman palveluihin.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO

Alue on tarkoitettu erillispientalojen rakentamiseen. Aluevarauksella on osoitettu yhteensä 33 tonttia.

Kyseisen alueen rakennusten tai rakennusten osien suurin sallittu kerroskorkeus on korttelissa 175 kaksi kerrosta, sekä kortteleissa 173, 174, 176 ja 177 yksi kerros.

Aluevarauksia on yhteensä 10,00 ha.

Rakennusoikeutta on yhteensä 9900 k- m².

Aluetehokkuus (e) 0,10.

Rakennusoikeus tonteittain:

Kortteli	AV	Pinta-ala	Rak. oik.	Tehokkuus
K173				
1	AO	3013	300	0,10
2	AO	3085	300	0,10
3	AO	3024	300	0,10
4	AO	3026	300	0,10
K174				
1	AO	3016	300	0,10
2	AO	3040	300	0,10
3	AO	3012	300	0,10
4	AO	3016	300	0,10
5	AO	3004	300	0,10
6	AO	3000	300	0,10
7	AO	3004	300	0,10

8	AO	3046	300	0,10
9	AO	3037	300	0,10
10	AO	3057	300	0,10
11	AO	3032	300	0,10
12	AO	3135	300	0,10
13	AO	3106	300	0,10
K175				
1	AO	3012	300	0,10
2	AO	3010	300	0,10
3	AO	3073	300	0,10
4	AO	3081	300	0,10
5	AO	3004	300	0,10
K176				
1	AO	3069	300	0,10
2	AO	3077	300	0,10
3	AO	3003	300	0,10
4	AO	3019	300	0,10
K177				
1	AO	3004	300	0,10
2	AO	3009	300	0,10
3	AO	3004	300	0,10
4	AO	3007	300	0,10
5	AO	3035	300	0,10
6	AO	3002	300	0,10
7	AO	3004	300	0,10
yht.		100 065	9 900	

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Leuannokan niemen kärki, sekä pientalokortteleidentonttien ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueelle saa rakentaa leikkipuiston siten, ettei se vaaranna alueen luonto- ja arkeologisten kohteiden säilymistä. Aluevarausta on osoitettu noin 8,4 ha.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Leuannokan asemakaava-alueelle on osoitettu kaksi ET-aluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 0,02 ha.

Vesialue VV

Leuannokan asemakaava-alueelle sijoittuvat vesialueet on osoitettu vesialueina. Aluevarausta on osoitettu noin 0,12 ha.

5.3 Muut merkinnät

5.3.1 Liikennejärjestelyt

Asemakaava-alue liittyy Karsikontielle kahdella liittymällä. Kaava-alueelle johtava yhteys toteutetaan hyödyntämällä olemassa olevia tielinjoja. Kunta sopii tieyhteyksien hyödyntämisestä yhdessä tieosuuksien hallinnoijan kanssa. Tarvittaessa kaava-alueella pyritään jatkamaan Karsikontien suuntaan tieyhteyksien varmistamiseksi. Olemassa olevat tielinjat edellyttävät kuitenkin parantamista. Tie- ja katualueita sekä ajoyhteyksiä suunniteltaessa, tulee varmistaa olemassa olevien yhteyksien säilyminen ja kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen. Uusia liittymiä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävät näkemät. Kaava-alueelle tulevien teiden leveydet ja kantavuudet tulevat olemaan sellaiset, että raskaiden ajoneuvojen pääsy tonteille on mahdollista. Lisäksi teiden päissä on kääntöpaikat. Katualueita on osoitettu noin 1,40 ha.

Vesi- ja viemärijohdot sekä alueelle tulevat kaapelit sijoitetaan rakennettavan kadun reunaan katualueelle. Johtolinjat ja muut teknisen huollon verkot tulee toteuttaa siten, että niiden laitteistot, pylvää yms. sijoitetaan huomioiden tien liikenneturvallisuus ja näkemät.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap/75 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto

5.3.2 Muut merkinnät

Yhtenäisen katutilan muodostumiseksi jokin rakennuksen osa on rakennettava rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan kiinni. Rakennusalojen sisään on soitettu ohjeellisella merkinnällä rakennusten paikat.

Rakennusoikeutta on AO-kortteleissa osoitettu jokaiselle tontille 300 k-m².

AO-korttelissa 175 suurin sallittu kerrosluku II.

Arvokkaat luontokohteet on osoitettu s-1- ja luo-alueina luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi.

Rantaan on osoitettu alueita, joiden muokkaaminen on kielletty.

5.4 Ohjeita alueen toteuttamiseen

5.4.1 Hulevedet

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 hallintaa voidaan tehdä hajautetusti kortteli- ja kiinteistökohdaisilla sadepuutarhoilla, viivytysaltailla ja kosteikoilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.4.2 Yhdyskuntatekniikka

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.

Vesi- ja viemärijohdot sekä alueelle tulevat kaapelit sijoitetaan rakennettavan kadun reunaan katualueelle. Jokaiselle tontille tulee oma liittymä kunnallistekniikan verkostoon. Alueen kunnallistekniikka suunnitellaan infrasuunnitelman yhteydessä. Infrasuunnitelmassa tarkastellaan myös palopostin tarkempaa sijoittumista, jolla varmistetaan sammutusveden riittävyys alueella. Katualueen mitoituksessa on huomioitu kunnallistekniikan tilantarpeet. Mitoituksessa on lisäksi huomioitu lumien auraamisen vaatima tila. Kadun varressa on useita VL-alueita, joita voidaan käyttää lumenkasauspaikkoina.

5.4.3 Rakentaminen

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

Tontille saa sijoittaa enintään viisi rakennusta.

Rakennus ei saa sijoittua alle viiden metrin etäisyydelle tontin rajasta ilman naapurin suostumusta.

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.

Aallonmurtajien ja venevalkamien toteuttaminen luonnontilaista vesialuetta ja rantavyöhykettä muokkaamalla siten, että keskiveden rantaviivaa muutetaan, on kielletty.

Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

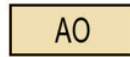
Rakennusten yhteydessä on suositeltavaa tuottaa uusiutuvaa energiaa. Rakennusten kattorakenteet tulee suunnitella siten, että niihin on mahdollista asettaa aurinkopaneeleita/ -keräämiä jälkikäteenkin. Rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita/ -keräämiä. Aurinkoenergiajärjestelmä tulee kuitenkin sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Olemassa olevat rakennukset on tarkoitettu purettaviksi.

5.4.4 Tulviin varautuminen

Alimpien rakentamiskorkeuksien osalta tulee käyttää kastuvien rakenteiden alimpana korkeutena ilmatieteenlaitoksen suosituksen mukaista korkeutta N2000+2,60 metriä. Maanpinnan alin korkeus tulee olla vähintään tasolla N2000+2,46 metriä.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikka on osoitettava siten, että rakentamista ei sijoitu tulvanalaiselle rantavyöhykkeelle, jolla sijaitsee suojelumääräys. S-1 rajauksella osoitetulla alueella olevia luonnonsuojelulain mukaisia rantaluontotyyppisiä ja lajiesiintymiä ei saa vaarantaa rakentamisella tai maanmuokkauksella. Tontille saa sijoittaa enintään viisi rakennusta.



Lähivirkistysalue.

Virkistysalueelle saa rakentaa leikkipuiston siten, ettei se vaaranna alueen luonto- ja arkeologisten kohteiden säilymistä.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

177

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

TIENIMI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



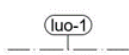
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusala.

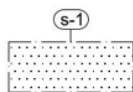


Ohjeellinen rakennuksen paikka.



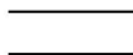
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Paikallisesti luonnon monimuotoisuutta ja maisemallisia arvoja lisäävä kohde. Alueen suunnittelussa on huomioitava kohteen ominaispiirteiden säilyminen. Alueen käyttö on suunniteltava luontotyyppin kulutusherkkyys huomioiden.

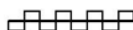


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia rantaluontotyyppäjä ja luontodirektiivin liitteen IV b kasvilajin esiintymiä. Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tulvavaara-alue.

Alue on teoreettista tulvauhka-alueita. Alueelle rakennuslupia myönnettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennusten kaikki kastumiselle arat rakenteet sijoittuvat riittävän korkealle. Alue sisältää havaitut vedenkorkeudet ja laskennallisen 1/100 vuodessa toistuvan vedenkorkeuden. Tulva-alueille rantavyöhykkeellä sijaitsevaa puustoa ei tulisi kaataa. Hakkuiden yhteydessä tulisi rantapuusto jättää suojakaistaksi.

YLEISET ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

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

Rakennus ei saa sijoittua alle viiden metrin etäisyydelle tontin rajasta ilman naapurin suostumusta

Rakennus on liitettävä yleiseen vesijohtoon, viemäriin ja jätehuoltoon. Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan jätevesien pumpppauksesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa suoraan siihen

Asemakaava-alueella rakennusalan maanpinta tulee olla vähintään korkeudella N60+2,46 m (=N2000+2,46 m) ja alimmat kastuvat rakenteet korkeuden N60+2,60 m (=N2000+2,60 m) yläpuolella.

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 hallintaa voidaan tehdä hajautetusti kortteli- ja kiinteistökohtaisilla sadeputarhoilla, viivytyslaitailla ja kosteikoilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Aallonmurtajien ja venevalkamien toteuttaminen luonnontilaista vesialuetta ja rantavyöhykettä muokkaamalla siten, että keskiveden rantaviivaa muutetaan, on kielletty.

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 kaupunkikuvaan.

Olemassa olevat rakennukset merkataan purettaviksi.

Autopaikkoja tulee rakentaa alueelle seuraavasti:

1 ap/75 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

6.1 Kaavan vaikutusten arviointi

6.1.1 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tavoite:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Toteutuminen:

Uuden asuinalueen asemakaavalla tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan asumiselle uusia ja houkuttelevia vaihtoehtoja. Alue tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon (Karsikontie ja Kemintie). Lisäksi kaava-alue tukeutuu ympäröivien asuinalueiden mukaisesti lähiympäristön tarjoamiin palveluihin Kemissä ja Simossa. Simon kunnan tavoitteena on ollut saada kaupallisia palveluita esimerkiksi Leuannokan pohjoispuolella sijaitsevalle Maksniemen alueelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö***Tavoite:***

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Toteutuminen:

Asemakaavassa on huomioitu tulvavaara-alueet sijoittamalla asuintontit kriittisimpien tulvariskialueiden ulkopuolelle. Lisäksi asemakaava-alueella rakennusalan maanpinta tulee olla vähintään korkeudella N60+2,46 m (=N2000+2,46 m) ja alimmat kastuvat rakenteet korkeuden N60+2,60 m (=N2000+2,60 m) yläpuolella. Myös kaava-alueen tiestön tulee olla käytössä arviolta kerran sadassa vuodessa (1/100 a) esiintyvän tulvan aikana. Arvion mukaan 1/100 a meritulvatapahtuman huippu Leuannokan kohdalla on tasolla N2000 + 2.46 m. Alueen tiestö tulee rakentaa vähintään edellä mainitulle tasolle. Tien rakenne tulee suunnitella sellaiseksi, että se kestää rikkoutumatta isommankin tulvatapahtuman eli toisin sanoen tulvan noususta ja laskusta ei saa aiheutua vaurioita tien tai muunkaan infrastruktuurin rakenteille.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat***Tavoite:***

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Toteutuminen:

Asemakaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaat alueet. Rakennuspaikat on osoitettu asemakaavassa siten, että rakentamista ei sijoitu kriittisimmille tulvanalaisille rantavyöhykkeille, eikä alueille, joilla sijaitsee suojelumääräys. Asemakaavassa S-1 -rajauksella osoitetulla alueella olevia luonnonsuojelulain mukaisia rantaluontotyyppisiä ja lajiesiintymiä ei saa vaarantaa rakentamisella tai maanmuokkauksella. Myös Luo-1 -rajauksella merkatut alueet on huomioitu suunnittelussa.

Ranta-alueille on osoitettu yleisiä virkistysalueita, joista laajin on koko nimen kärjen kattava VL-alue.

6.1.2 Asemakaavan suhde olemassa oleviin kaavoihin

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavaan merkitylle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). *Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.*

Asemakaava-alue on pieni osa maakuntakaavan laajaa M-aluetta. Asemakaavassa osoitettavat uudet asuin- ja virkistysalueet eivät sanottavasti haittaa maakuntakaavan pääasiallista käyttötarkoitusta.

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaava ei vaaranna lähialueen voimassa olevien asemakaavojen tavoitteita tai merkintöjä.

6.1.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

MRL 54 §:n mukaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavan vaikutukset Simon yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Uusi asemakaava hyödyntää nykyistä tieverkkoa ja uutta katualuetta rakennetaan vain asuinalueen sisäiseen käyttöön. Kadunrakentamisesta muodostuu Simon kunnalle jonkin verran kustannuksia. Kustannukset on mahdollista jakaa toteuttamalla alue vaihteittain. Uusi asuinalue ei sijoitu olemassa olevan taajamarakenteen välittömään läheisyyteen ja tältä osin hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Uusi alue on kuitenkin kooltaan pieni, joka vähentää asemakaavan yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Uusi asemakaava hyödyntää nykyistä tieverkkoa ja uutta katualuetta rakennetaan vain asuinalueen sisäiseen käyttöön.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saavutettavuus

Luonnonläheinen alue luo hyvät lähtökohdat viihtyisälle asuinalueelle ja asumisen tarpeiden täyttymiselle. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole palveluja. Alue tukeutuu ympäröivien asuinalueiden mukaisesti Maksniemen ja Simon keskustaajaman ja Kemin palveluihin, jotka ovat autolla hyvin saavutettavissa.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Simon kunnassa ei ole toimivaa joukkoliikenne, jonka varaan uusia asuinalueita voitaisiin suunnitella. Liikkumisen lähtökohtana on joka tapauksessa henkilöauton käyttö. Kaava-alue sijaitsee viemäri- ja vesihuollon liitospaikan läheisyydessä.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole tekijöitä, jotka vaikuttaisivat asumisen turvallisuuteen tai terveellisuuteen. Luonnonläheinen alue tarjoa lähtökohtaisesti hyvät edellytykset tasapainoiselle elinympäristölle.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Välillisten vaikutusten kautta uusi asuinalue luo edellytyksiä sekä ostovoiman parantumisen suhteen että mahdollisesti uusien syntyvien palvelutarpeiden kautta.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaava pyritään laatimaan siten, että välttyttäisiin aiheuttamasta ympäristöhaittoja.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavassa vaalitaan alueen ympäristö-, maisema- ja luontoarvoja. Esimerkiksi asuinrakennuksille varatut tontit on osoitettu alueille, joilla ei ole suojelumääräyksiä.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavalla ei ole erityistä vaikutusta virkistysalueisiin. Alueen nykyinen käyttö virkistykseen on tiettävästi melko vähäistä. Kaavaratkaisussa nimenkärkeen on osoitettu laaja virkistysalue, jonka lisäksi ranta-alueella on kolme muuta yleisessä käytössä olevaa viheraluetta. Lisäksi kaavassa on osoitettu uusi ulkoilureitti.

6.1.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella ei ole rakennetun ympäristön arvokohteita sellaisella etäisyydellä, että asemakaava vaikuttaisi niihin. Asemakaava-alueella olemassa olevat huonokuntoiset rakennukset tullaan purkamaan.

6.1.5 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Lähimmät kohteet sijaitsevat noin 200 metrin (Maksniemen

Lahdenoja) etäisyydellä kaava-alueesta länteen ja 800 metrin (Kirnuvaara) etäisyydellä kaava-alueesta pohjoiseen. Kohteesta ei muodostu suoria näkymiä asemakaava-alueelle. Asemakaavalla ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöihin.

6.1.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavassa on esitetty rantaluontotyyppien alueelle S-1 kaavamääräys sille rantavyöhykkeelle, jolle sijoittuu sekä luonnonsuojelulain luontotyyppinä että luontodirektiivin liitteen IV (b) kasvilajin esiintymiä. Suojelumääräys kieltää rakentamisen arvokkaiden luontokohteiden alueella sekä rannan nykyisen tilan heikentämisen. Tontteja ei sijoiteta suojelumääräyksen osoittamille alueille. Lisäksi kaavassa on huomioitu tulvanalaiset rantavyöhykkeet.

Asuinrakentaminen lisää alueen kulutusta ja liikkumista rannoilla huomattavasti nykytilanteesta. Ruijannuokkuesikko ja monet muut Perämeren endeemit kasvilajit esiintyvät somerikkoisilla, matalakasvuisilla rannoilla ja niiden esiintymisen edellytys on jääeroosio, joka ylläpitää rannan avoimia kasvupaikkoja ja estää pensaikkovyöhykkeen leviämisen rantaniitylle. Ruijanesikon yksi taantumisen syy on ollut rantalaidunnuksen väheneminen. Kasvilajin kasvupaikkojen historia huomioiden, ihmisen toimesta mahdollisesti lisääntyvä kulkemisen aiheuttama kuluminen saattaa jopa edistää matalakasvuisten rantaniittyosuuksien esiintymistä alueella. Pensaikkovyöhykkeen ja rantapuuston raivaaminen ja muu maisemanhoito, joka ei kajoa ruoppauksin tai rakentamistoimin alavaan rantavyöhykkeeseen, on merenrannan kasvillisuudelle pääasiassa eduksi. Oman lukunsa tuo mahdollinen roskaantuminen ja koirankakkojen lisääntyminen rantavyöhykkeellä, mikä aiheuttaa rehevöitymistä. Ruijannuokkuesikon esiintymiä sijoittuu etelämpänä Perämeren rantaniityillä (mm. Oulu, Raahe) alueille, joilla on retkeilyä ja kohtalaista kulkemista rannoilla. Leuannokan alueella alavien rantaniittyjen ja arvokkaiden kasviesiintymien arvioidaan säilyvän alueen lisääntyvästä liikkumisesta huolimatta. Pahempi uhka luontotyyppille ja lajistolle on rantojen umpeenkasvu. Perämeren maankohoamisen myötä ko. luontotyyppi ja sen tyypillinen lajisto siirtyvät vetäytyvän rantaviivan myötä aina silloiselle jääeroosiovyöhykkeelle.

Rannikon karukkokankaiden uhanalaista luontotyyppiä sijoittuu Leuannokan eteläkärkeen. Kaavassa tämä alue on osoitettu virkistysalueeksi ja luontotyyppirajauksella on luo-1 -kaavamääräys, joka kehottaa huomioimaan kohteen kulutusherkyyden sen käyttöä suunniteltaessa. Luontokohteen osalta voidaan arvioida, että jäkäläpeitteinen osuus alueesta todennäköisesti kuluu ja heikkenee, mutta puusto säästyy ja alue säilyy myös maisemallisesti tärkeänä elementtinä alueella.

Linnuston osalta mahdollisia häiriövaikutuksia aiheutuu niemenkärjen itäpuolella sijaitsevan luodon pesimälajistoon. Lajistoon kuuluu suojelullisesti huomionarvoisia lajeja. Luoto sijaitsee lähimmillään alle 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta, ja selvitysten yhteydessä rantaviivaan kävellessä suuri osa hautovista linnuista nousi ilmaan. Mikäli rakentamista kohdistuu lähelle rantaviivaa, siitä voi aiheutua häiriövaikutuksia luodolla pesiville linnuille. Myös varisten aiheuttama predaatio voi lisääntyä, mikäli hautovat linnut häiriön vuoksi toistuvasti nousevat pesiltään.

Karsikonniemellä sijaitsevan sääksireviirin yksilöille ja reviirin elinkelpoisuuteen hankkeella ei arvioida olevan vaikutuksia, sillä pesäpaikka sijaitsee siinä määrin etäällä, että häiriövaikutukset eivät ulotu pesälle saakka.

Lepakkoselvityksen tuloksena kaava-alueelta ei havaittu viitteitä lepakoiden päiväpiiloista, talvehtimispaikoista tai lepakoiden pidempiaikaisesta oleskelusta rakennuksissa, joten vanhojen mökkien purkamiselle ei näin ollen ole estettä.

6.1.7 Meluvaikutukset

Alueella ajoittaista melua aiheuttaa lähinnä liikenteeseen liittyvät äänilähteet.

Melun ohjearvot

Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992). Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyvyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätös ei koske ampuma- ja moottoriurheiluratojen melua. Päätöstä ei myöskään sovelleta teollisuus-, katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Taulukossa (1) on esitetty päivä- ja yöajan ohjearvot ulkona ja sisällä.

Ulkona	L _{Aeq} , enintään	
	Päivällä (07–22)	Yöllä (22–07)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ¹⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet ³⁾ , leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ²⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾ Uusilla asuinalueilla yöohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa

²⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä

³⁾ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja
L_{Aeq} = melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso)

Taulukko 1. VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

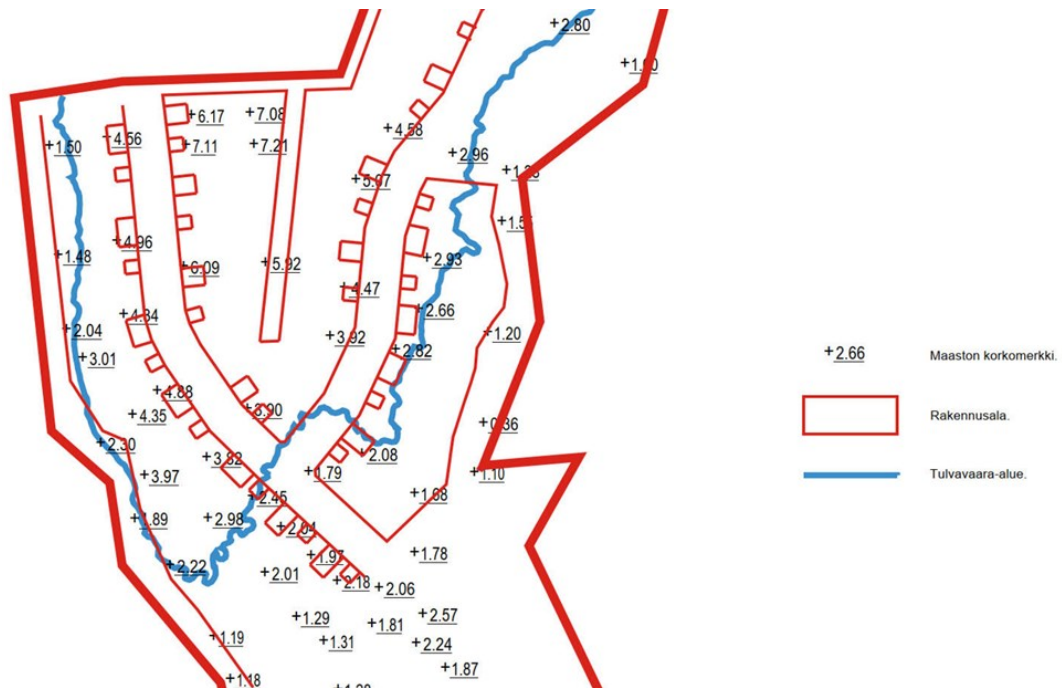
Leuannokan asemakaava-alueella uuden asumisen liikennetuotos on kokonaisuudessaan maltillinen ja liikenne liittyy Karsikontielle kahden liittymän kautta. Näin ollen voidaan todeta, että liikenteestä ei tule aiheutumaan merkittäviä meluhaittoja kaava-alueella. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvan Karsikontien nykyinen keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä voi noin kaksinkertaistua, mikäli asemakaava-alueen maankäyttö toteutuu kokonaisuudessaan. Karsikontien liikennemäärä säilyy kuitenkin maltillisena, joten meluvaikutukset ovat Karsikontienkin suhteen maltillisia. Lisäksi asemakaava-alueen ja Karsikontien välissä on laaja rakentamaton metsäalue, joka osaltaan vähentää Karsikontielta mahdollisesti kuuluvia liikenteen ääniä.

6.1.8 Vaikutukset maisemaan

Toteutuessaan asemakaava muuttaa kaava-alueella maisemaa nykyisestä harvaan rakennetusta ympäristöstä tehokkaammin rakennetuksi asuinalueeksi. Koska alue on

muilta osin varsin peitteistä, vaikutukset kaava-alueen ulkopuolelle jäävät vähäisiksi. Kaava-alueen ranta-alueet on pääosin osoitettu istutettaviksi alueen osiksi, joilla maan muokkaaminen on kielletty ja rakentaminen on ohjattu kauemmaksi rannasta kadun varteen. Tonttikoot ovat melko suuria ja tonteille jää laajat piha-alueet. Leuannokan niemen kärki on asemakaavassa osoitettu viheralueeksi.

Osa tulevista rakennuspaikoista sijoittuu suurin piirtein samoille paikoille, jossa sijaitsevat nykyisin olemassa olevat purettavat lomarakennukset. Kaava-alueelle ei tehdä varsinaista pengertämistä, vaan rakennusten perustuksessa huomioidaan alin mahdollinen rakentamiskorkeus. Maanpinnan korkeutta lisätään sellaisilla alueilla, joissa alin rakentamiskorkeus sitä edellyttää. Maanpinnan korkeutta joudutaan lisäämään asemakaava-alueen eteläosassa ohjeellisilla rakennuspaikoilla enintään noin 70 cm, joten kyseisellä korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan. Alla olevassa kuvassa on esitetty alueen korkomerkit suhteessa ohjeellisiin rakennuspaikkoihin.



Kuva 20. Kaava-alueen korkomerkkejä suhteessa ohjeellisiin rakennuspaikkoihin.

Lisäksi muun muassa luontoarvoja sisältävät alueet rantaviivan tuntumassa jätetään asuintonttien ulkopuolelle ja niiden alueiden muokkaaminen kielletään kaavassa. Näin ollen maisemallisten vaikutusten voidaan arvioida jäävän melko vähäisiksi.

6.1.9 Liikennevaikutukset

Asemakaavan liikenteelliset vaikutukset muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa rakentamisen aikaisesta liikenteestä ja tämän jälkeen käytön aikaisesta liikenteestä.

Asemakaavan mahdollistaman maankäytön synnyttämää liikennemäärää on arvioitu ympäristöministeriön Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -opasta hyödyntäen. Kaava-alueen matkatuotokseksi on arvioitu noin 2,66–3,25 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää) 100 k-m² kohti vuorokaudessa. Henkilöauton kulkutapaosuudeksi on arvioitu noin 80 % ja henkilöauton keskimääräisenä kuormitusasteena on käytetty 1,55. Koteihin tehtävien vierailumatkojen korjauskertoimena on käytetty 1,22. Näiden perusteella asemakaavan mahdollistaman uuden asumisen matkatuotokseksi muodostuu kokonaisuudessaan noin 150–190 henkilöautomatkaa vuorokaudessa sisältäen saapuvan ja lähtevän liikenteen. Vilkkaimmillaan liikenne on todennäköisesti iltapäivän huipputuntina.

Uuden asumisen liikennetuotos on kokonaisuudessaan maltillinen ja liikenne liittyy Karsikontielle kahden liittymän kautta. Karsikontien nykyinen keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä voi noin kaksinkertaistua, mikäli asemakaava-alueen maankäyttö toteutuu kokonaisuudessaan. Karsikontien liikennemäärä säilyy kuitenkin maltillisena.

Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvassa Väyläviraston "Valtatien 4 liittymien parantaminen Simossa, Karsikon eritasoliittymä" -hankkeessa rakennetaan Karsikon eritasoliittymä, jonka kautta Karsikontien liikenne jatkossa liittyy valtatielle 4. Hankkeen rakennustöiden on tarkoitus valmistua syksyllä 2021. Eritasoliittymä parantaa liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta ja palvelee hyvin myös uuden kaava-alueen liikennettä.

Muun muassa palo- ja pelastustoimintaan kuuluvan raskaan kaluston sujuva liikkuminen alueella pyritään varmistamaan pyytämällä Lapin pelastuslaitokselta lausunnot kaavoitusprosessin valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Lisäksi kaavateiden päihin on jätetty kääntöpaikat.

Leuannokan asemakaava-alueen tiestön tulee olla käytössä myös arviolta kerran sadassa vuodessa (1/100 a) esiintyvän tulvan aikana. Alueella tulee siis pystyä kulkemaan myös arviolta kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan aikaan turvallisesti. Arvion mukaan 1/100 a meritulvatapahtuman huippu Leuannokan kohdalla on tasolla N2000 + 2.46 m. Alueen tiestö tulee rakentaa vähintään edellä mainitulle tasolle. Tien rakenne tulee suunnitella sellaiseksi, että se kestää rikkoutumatta isommankin tulvatapahtuman eli toisin sanoen tulvan noususta ja laskusta ei saa aiheutua vaurioita tien tai muunkaan infrastruktuurin rakenteille.

6.1.10 Vaikutukset hulevesiin

Poikkeuksellisissa sääolosuhteissa, kuten rankkasateiden aikaan, vesiä voi muodostua arvioitua enemmän. Alueen hulevedet ratkaistaan tonttikohtaisesti. Asemakaavan tontit ovat kooltaan suuria ja lähtökohtaisesti erillispientalojen pihoja ei pinnoiteta vettä läpäisemättömillä pintamateriaaleilla. Hulevesien keräämistä ja purkamista isolta alueelta yhden pisteen kautta maastoon pyritään välttämään.

6.1.11 Vaikutukset vesihuoltoon

Kaava-alueen toteutuessa edellytetään vesihuollon suunnittelua. Leuannokan asemakaava-alueen infrastruktuuria suunnitellaan asemakaavahankkeen yhteydessä etenevän infrasuunnitelman myötä. Kaava-alueen kaikki tontit tullaan liittämään viemäri- ja

vesijohtoverkostoon; vesiyhtiön toiminta-alueita laajennetaan Leuannokan osalta. Vesi- ja viemäriverkostot sijoitetaan kaavateiden yhteyteen.

6.1.12 Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön

Asemakaavalla ei ole erityistä vaikutusta virkistysalueisiin. Alueen nykyinen käyttö virkistykseen on tiettävästi melko vähäistä. Kaavaratkaisussa nimenkärkeen on osoitettu laaja virkistysalue, jonka lisäksi ranta-alueella on kolme muuta yleisessä käytössä olevaa viheraluetta.

6.1.13 Vaikutukset ihmisten elinympäristön viihtyisyyteen

Asemakaavan toteuttaminen synnyttää Simoon luonnon ja meren läheisen asuinalueen. Nämä lähtökohdat antavat hyvät mahdollisuudet viihtyisän asuinalueen syntymiselle. Alueelle rakennetaan uusi katuyhteys, joka on kaikkien käytettävissä. Näin ollen alueen saavutettavuus ja käytettävyys parantuvat. Tältä osin asemakaavan vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen voidaan lukea positiiviseksi. Alueen välittömässä läheisyydessä on vain vähän muuta rakentamista, joten asemakaavan vaikutukset jäävät tältä osin vähäisiksi. Suurin vaikutus asemakaavalla on Lahdenlahden länsirannalle, kun aiemmin pääosin rakentamaton vastaranta muuttuu rakennetuksi asuinalueeksi.

6.1.14 Vaikutukset palveluihin

Asemakaavalla ei synnytetä uusia palveluja. Kaava-alueella tukeudutaan nykyisin ympäröivien asuinalueiden mukaisesti lähiympäristön tarjoamiin palveluihin Kemissä ja Simossa. Välillisten vaikutusten kautta uusi asuinalue luo edellytyksiä sekä ostovoiman parantumisen suhteen että mahdollisesti uusien syntyvien palvelutarpeiden kautta.

6.1.15 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuessa alueen yhdyskuntatekniikan rakentaminen aiheuttaa kunnalle investointitarpeita. Alue on mahdollista toteuttaa osissa, jolloin alueen rakentamisesta johtuvat kustannukset voidaan jakaa useampaan osaan. Kunta saa tuloja tonttimyynnin, kiinteistöverojen ja liittymismaksujen kautta.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta.

30.03.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy

Kalle Oiva
Projektipäällikkö, kaavanlaatija