



SIMON KUNTA

## **LEUANNOKAN ASEMAKAAVA**

Vastine valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin



**Vastine valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin**

Kalle Oiva

24.5.2022

**Sisällysluettelo**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Lausunnot.....   | 2  |
| 1.1 | Lapin ELY-keskus.....  | 2  |
| 1.2 | Lapin liitto .....   | 9  |
| 1.3 | Tornionlaakson museo.....  | 10 |
| 2   | Mielipiteet .....  | 14 |
| 2.1 | Mielipide 1: Yksi yksityishenkilö allekirjoittajana .....        | 15 |
| 2.2 | Mielipide 2: Maksniemen yhteisten vesialueiden osakaskunta ..... | 17 |
| 3   | Jatkotoimet.....   | 19 |

## LEUANNOKAN ASEMAKAAVA

Leuannokan asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto sekä kaavaluonnos ovat olleet Simon kunnanhallituksen päätöksellä 28.3.2022 § 78, MRL:n 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten aikavälillä 06.04. – 08.05.2022. Kaavan valmisteluvaiheen aineiston asettamisesta nähtävälle on kuulutettu paikallislehdessä sekä Simon kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä on järjestetty yleisötilaisuus Maksniemen koululla 27.04.2022.

Simon kunta pyysi valmisteluvaiheen aineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta: Lapin ELY-keskus, Lapin liitto, Tornionlaakson maakuntamuseo ja Lapin Pelastuslaitos.

Lausuntoja valmisteluvaiheen aineistoista saatiin 3 ja mielipiteitä 2.

Simon kunnan kaavan valmisteluvaiheesta saama palaute käsitellään tässä vastineessa.

# 1 LAUSUNNOT

## 1.1 Lapin ELY-keskus

### **Leuannokan asemakaavan valmisteluaineisto, Simo**

Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) on pyydetty lausuntoa otsikon mukaisen asemakaavan valmisteluaineistosta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Simon Leuannokan alueelle nykyaikainen asuinalue luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioon ottaen. Lausuttava aineisto sisältää 3.3.2022 päivätyn kaavaluonnoksen, 30.3.2022 päivätyn selostusluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Lisäksi lausuttava aineisto sisältää vuonna 2021 laaditun Leuannokan luontoselvityksen, lepakkoselvityksen sekä arkeologisen inventoinnin, rakentamistapaohjeluonnoksen, esisuunnitelman ja havainnekuvat.

Asemakaava-alue sijoittuu Perämeren rannalle, noin 12 kilometriä Simon keskustaaajamasta länteen, Kemintien etelä- ja Karsikontien itäpuolelle.

ELY-keskus toteaa asemakaavan valmisteluaineistosta seuraavaa:

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu kyseistä suunnittelualuetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja arvioitu, miten kyseessä olevassa kaavoituksessa edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

### **Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi**

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

### **Luontoympäristö**

Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset luontotyypit ja luontodirektiivin liitteen IV b kasvilajit on huomioitu asianmukaisella tavalla. Asemakaavaluonnoksessa on

huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että asemakaavaluonnoksessa ei ole osoitettu kulkuyhteyksiä tai yhteistä veneenlaskupaikkaa rannalle. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilymisen kannalta olisi tarkoituksenmukaista, että rannalle kulkeminen ja rantautuminen olisi osoitettu kaavassa keskitetysti soveltuvalla kaavamerkinnoilla, mikä edistäisi myös alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia.

### **Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset tulvan osalta**

Leuannokan asemakaava-alue sijoittuu Perämeren ranta-alueelle. Kaavan valmisteluaineistossa on tunnistettu kaava-alueeseen kohdistuva meritulvariski ja tulvia koskeva valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite. Kaavassa on esitetty muutamia rakennuspaikkoja kokonaan ja muutamia osittain tulvavaara-alueelle. Tulvauhanalaisilla rakennuspaikoilla tulvariskit on kaava-aineiston mukaan ajateltu hallittavan korottamalla maanpintaa rakennuspaikalla sekä alimpia rakentamiskorkeuksia koskevalla kaavamääräyksellä. ELY-keskus toteaa, että kaava-aineistossa esitetty kaavamääräys alimmista rakentamiskorkeuksista on asianmukaisesti määritetty.

MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa ja soveliaisuutta sekä kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. ELY-keskus muistuttaa, että rakennuspaikalla ei saa olla tulvan vaaraa ja lähtökohtaisesti rakentaminen tulee sijoittaa tulvavaara-alueen ulkopuolelle, kuten valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissakin edellytetään. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavassa ei tule esittää sellaisia rakennuspaikkoja, jotka sijoittuvat kokonaan tai lähes kokonaan tulva-alueelle.

Yleisenä kaavamääräyksenä on esitetty, että rakentaminen on toteutettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. ELY-keskukselle myöhemmin toimitetusta aineistosta käy ilmi, kuinka paljon maanpinnan korkeustasoja on muutettava tulvavaara-alueille sijoitettujen rakennuspaikkojen osalta. ELY-keskus huomauttaa, että kaava-alueen toteuttaminen edellyttäisi jopa yli metrin pengertämistä pelkästään maanpinnan saattamiseksi rakentamiseen soveltuvalla korkeudella, kuten kaavamääräys edellyttää. ELY-keskus katsoo, että kaavassa määrätty alin rakentamiskorkeus maanpinnalle tulee olla saavutettavissa ilman huomattavaa maanpinnan korottamista. Kaava-aineistossa tulisi käsitellä maanpinnan korottamistarpeen suuruutta ja mahdollisia maanpinnan korottamisen maisemavaikutuksia myös maanpinnan tasolta ja rannan suunnasta.

## Hulevedet

Hulevesien hallinnasta säädetään MRL:n luvussa 13 a (103 a-o §:t). Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on mm. kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella sekä ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä (MRL 103 c §). Lainsäädännön tarkoituksena on myös vähentää tulvariskejä, ehkäistä ja lieventää tulvista aiheutuvia vahinkoja sekä edistää tulviin varautumista. Asemakaavamääräyksillä voidaan asettaa vaatimuksia hulevesien hallinnasta – esimerkiksi viivyttämisestä, imeyttämisestä tai käsittelystä niiden puhdistamiseksi – tontti-, liikenne- ja viheralueilla.

Asemakaavaluonnoksen hulevesiä koskevassa kaavamääräyksessä todetaan: 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 sadepuutarhoilla, viivytyksaltilailla ja kosteikoilla.

Asemakaavaluonnoksessa korttelialueet on osoitettu laajalti rakentamiseen. Asemakaavaluonnoksesta ei käy ilmi, mihin mainitut sadepuutarhat, viivytyksaltilat ja kosteikot sijoittuvat, eikä hulevesien imeytykselle ole varattu alueita. Asemakaavan tulee sisältää vaatimukset hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua. Kaavassa on varattava riittävä tila menetelmien – esimerkiksi imeytyksen ja maaperäsuodatuksen – tarvitsemalle tilapäiselle lammikoitumiselle.

ELY-keskus esittää vielä harkittavaksi, tulisiko kaavassa määrätä myös päällystettävän alueen enimmäismäärästä rakennuspaikkakohtaisesti. Kaavaselostuksessa olisi myös hyvä olla arvio siitä, miten rakennuspaikkojen päällystäminen vaikuttaa hulevesien imeytymiseen.

## Vesihuolto

Lapin ELY-keskus muistuttaa, että asemakaava-alueet on sisällytettävä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi ja kaavaan olisi hyvä osoittaa vesijohto ja viemäriveraukset sekä kadun rakentamiseen varattava tila.

## Mitoitusperusteet ja kaava-alueen raja

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa, joten maakuntakaava on MRL 32 ja 54 §:n mukaisesti ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsävaltaisena alueena (M).

Kaava-alueen tulee muodostaa MRL 54 §:n kannalta tarkasteltuna riittävä suunnittelullinen kokonaisuus. Maankäyttöä tulisi lähtökohtaisesti tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai yhtä kiinteistöä laajemmin, jolloin on helpompi varmistua asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisestä, kuten mm.

virkestysalueiden riittävyydestä ja alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Asemakaavaluonnoksessa yhdelle kiinteistölle on osoitettu merkittävästi rakennusoikeutta ilman laajempaa, esimerkiksi yleiskaavallista tarkastelua. ELY-keskus toteaa, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta kaavaselostuksessa tulisi kuvata, mihin rakennusoikeus perustuu, kun otetaan huomioon myös maakuntakaavan ohjausvaikutus. Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Periaate ei kuitenkaan tarkoita, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa samansuuruinen rakennusoikeus ja rakentamiseen tarkoitettut alueet. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee kuitenkin olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Kiinteistön omistajalla tai haltijalla ei ole ehdotonta oikeutta saada tietty määrä rakennusoikeutta omistamalleen tai hallitsemalleen kiinteistölle. Asemakaavaluonnoksen perustana olevien selvitysten perusteella ei ole mahdollista arvioida, täyttääkö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettut kaavan sisältövaatimukset tai perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavaluonnoksessa osoitetut erillispientalojen korttelialueet (AO) 175 ja 173 rajautuvat pohjoisesta asemakaava-alueen rajaan, joka on kiinteistörekisterin tietojen mukaan myös kiinteistöjaotuksen raja. MRL 54 §:n mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan ei tulisi rajautua naapuritilaan asuinrakentamisen mahdollistavalla merkinnällä, jotta voidaan varmistua mm. virkestysalueiden riittävyydestä, mikäli alueen laajempaa maankäyttöä ei ole ratkaistu vähintään yleiskaavallisella tarkastelulla ja kun otetaan vielä huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutus.

### **Kaavamerkinntät ja -määräykset**

ELY-keskus kiinnittää huomiota seuraaviin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

Erillispientalojen korttelialue: Tontille saa sijoittaa enintään viisi rakennusta.

Asemakaavaluonnoksessa tonttien rakennusalat on osoitettu ohjeellisena, kuitenkin siten, että rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan tien puoleiseen sivuun. ELY-keskus katsoo, että rakennusten enimmäismäärä yhdellä rakennuspaikalla on huomattavan suuri ja ristiriidassa edellä mainittuun määräykseen nähden. Epäselväksi jää, onko tarkoituksena ollut osoittaa asuinrakennus rakennettavaksi kiinni rakennusalan tien puoleiseen sivuun ja muut rakennukset laajemmalle rakennusalalle. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksiä tulisi tämän osalta selkeyttää ja rakennusalat tulisi osoittaa tiukkarajaisemmin ja rakennuspaikkakohtaisesti huomioon ottaen alueen tulvavauha.

Tulvavaara-alue: *Alue on teoreettista tulvauhka-aluetta. Alueelle rakennuslupia myönnettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennusten kaikki kastumiselle arat rakenteet sijoittuvat riittävän korkealle. Tulva-alueille rantavyöhykkeellä sijaitsevaa puustoa ei tulisi kaataa.*

Kaava-alueelle merkitty tulvauhka-alue on laskennallinen, ei teoreettinen. Kaavamääräyksessä tulisi yksiselitteisesti tuoda ilmi, että rakennusten kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava riittävän korkealle. Myös puuston kaatamisen kieltämisen osalta kaavamääräyksen tulisi olla yksiselitteinen.

ELY-keskus huomauttaa, että MRL 55 §:n mukaisesti asemakaavassa tulisi nimetä alueelle osoitetut kadut ja tiet. Uusi katu tulisi nimetä ensisijaisesti paikallisen nimistön mukaan.

Lopuksi ELY-keskus huomauttaa, että vaikka lausuttavan aineiston liitteenä toimitettu rakentamistapaohjeluonnos sisältääkin aiheellisia ohjeita ja joiltakin osin täydentää asemakaavaluonnoksen puutteita, ei se ohjeellisena osoitettuna kuitenkaan voi tosiasiallisesti ratkaista asemakaavaluonnoksen puutteita. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentamistapaohje tulisi laatia sitovana.

## **Yhteenveto**

Lapin ELY-keskus pyytää Simon kuntaa huomioimaan edellä lausutun ja toteaa, että Leuannokan asemakaavaluonnos sisältää vielä huomattavia puutteita ja ristiriitoja, jotka tulisi korjata ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavaluonnos ei täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia.

## ***Kaavanlaatijan vastine***

Kaavaehdotuksessa osoitetaan ohjeellinen veneenlaskupaikka lv-1 -merkinnällä *”Alueen osa, jolle voi sijoittaa veneenlaskupaikan”*. Lisäksi kaavaehdotuksessa osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys kaavatieltä veneenlaskupaikalle.

Tulvavaara-alue on huomioitu alueen suunnittelun alusta lähtien poistamalla kaava-alueelta ne tontit, jotka sijoittuvat pahimmille tulvavaara-alueille. Lisäksi asemakaavassa määrätään alin rakentamiskorkeus. Enimmillään maata joudutaan korottamaan kaava-alueen eteläosien kolmen tontin rakennuspaikoilla noin 70 cm, mikä ei ole kunnan näkemyksen mukaan huomattava korotus.

Asemakaavaselostuksessa käsitelty maanpinnan korottamista ja mahdollisia maanpinnan korottamisen maisemavaikutuksia kappaleessa 6.1.8. Kaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa: *”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.”* Asemakaava-alueen eteläosaan sijoittuvat kolme tonttia, joita korotukset koskevat, sijaitsevat muutenkin niemen keskiosissa puuston keskellä,



joten korotukset eivät tule kunnan näkemyksen mukaan aiheuttamaan haitallisia maisemavaikutuksia.

Asemakaava-alueelle on osoitettu pientalorakentamista, jossa merkittävimmät asuintonttien hulevedet aiheutuvat rakennusten katoilta valuvista vesistä, jotka ovat niin vähäisiä, että ne on mahdollista imeyttää pääsääntöisesti tonteilta. Lisäksi VL-alueelle osoitetaan kaavatien hulevesien käsittelyyn liittyvä alue.

Päällystettävän alueen enimmäismäärän määrittäminen asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista, koska vettä läpäisevien pintojen suhteellinen osuus on vähäinen rakennuspaikkojen kokonaispinta-alaan nähden.

Yleisesti asemakaavoissa vesi- ja viemärijohdot osoitetaan lähinnä silloin, jos ne sijoittuvat asuintonteille tai esimerkiksi VL-alueille. Kaavaselostuksen kappaleessa 5.4.2 Yhdyskuntatekniikka todetaan mm. seuraavaa: *”Vesi- ja viemärijohdot sekä alueelle tulevat kaapelit sijoitetaan rakennettavan kadun reunaan katualueelle.”* Näin ollen Leuannokan asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista esittää tien yhteyteen sijoitettavia vesi- ja viemärijohtoja.

Simon kunnan omistamalle Leuannokan alueelle ollaan suunnittelemassa tiivistä asuinalueita, eli ei esimerkiksi harvakoita ja omarantaista loma-asuinalueita. Taaja-asutusta suunniteltaessa asemakaavalla maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ei ole mahdollista eikä tarvetta noudattaa, koska taajamassa joudutaan osoittamaan katualueita, virkistysalueita ym. maankäyttömuotoja. Em. maankäyttömuotoja ei voida osoittaa kaikille maanomistajille yhtä paljoa. Eli lähtökohtaisesti asemakaava kohtelee maanomistajia eriarvoisesti, koska taajaman kehittämisen tarpeet syrjäyttävät ranta-osayleiskaavoituksessa tai kyläkaavoituksessa noudatettavan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. Asemakaavan myötä kunnalle tulee velvoitteita ja kustannuksia mm. vesi ja viemärihuollon järjestämisestä. Mikäli lähialueen yksityiset maanomistajat haluaisivat osallistua asemakaavoitukseen ja kaavoituksesta syntyviin toteuttamiskustannuksiin, kunta olisi valmis neuvottelemaan heidän ottamisesta mukaan kaavaprosessiin.

Simon kunta omistaa myös Leuannokan asemakaava-alueen kiinteistön maantereidenpuoleisen kiinteistön, joka ei siis ole tällä hetkellä vireillä olevassa asemakaavassa mukana maanomistajan, eli kunnan, tahdosta johtuen.

Käytännössä virkistäytyminen ei rajoitu kaavarajojen mukaan, vaan asukkaat ja muut kuntalaiset voivat virkistäytyä esimerkiksi kunnan omistamalla asemakaava-alueeseen kuulumattomalla kiinteistöllä, merialueella ja muilla lähialueen laajoilla metsäalueilla. Todettakoon, että suunnittelualan pinta-alasta on VL-alueita 42 prosenttia.

Kaavaehdotuksessa rakennusten ohjeellisen sijoittumisen nuolimerkinnän selitettä muutetaan korvaamalla ”rakennus” -sana ”asuinrakennus” -sanalla, jolloin varmistetaan, että kaavatien merenpuoleisilla tonteilla asuinrakennukset sijoittuvat tien viereen. Rakennusten enimmäismäärä – enintään viisi rakennusta tontilla – ei ole kunnan näkemyksen mukaan huomattava yli 3000 neliömetrin kokoisilla kiinteistöillä.

Päivitetään Tulvavaara-alue -merkinnän selitettä seuraavanlaiseksi: *”Alue on laskennallista tulvauhka-alueita. Alueelle rakennuslupia myönnettäessä on varmistettava, että rakennusten kaikki kastumiselle arat rakenteet sijoittuvat riittävästi korkealle. Alue sisältää havaitut vedenkorkeudet ja laskennallisen 1/100 vuodessa toistuvan vedenkorkeuden.”* Asemakaavassa osoitetaan rakennuspaikeiden rannanpuoleiseen reunaan 10 leveä alueen osa, jolle annetaan seuraava puustoa koskeva määräys: *”Puustoisena säilytettävä alueen osa (sp), jolla sallitaan ainoastaan pienpuuston poisto. Alueelle tulee istuttaa tarvittaessa suojaavaa puustoa.”*

Kaava-alueelle osoitetut kadut ja tiet nimetään kaavan ehdotusvaiheessa.

Rakentamistapaohje laaditaan sitovana.

## 1.2 Lapin liitto



LAPIN LIITTO

Lausunto

2.5.2022

129/10.02.03/2022

simon.kunta@simo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 4.4.2022

### Simon Leuannokan asemakaavaluonnos

#### Tausta

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Simon Leuannokan alueelle nykyaikaisen asuinalueen rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioiden. Alue sijoittuu Simon kuntaan Perämeren rannalle, noin 12 kilometriä Simon keskustaajamasta länteen, Kemintien etelä- ja Karsikontien itäpuolelle.

#### Suhde maakuntakaavaan

Asemakaava-alue sijoittuu 11.9.2015 lainvoiman saaneen Länsi-Lapin maakuntakaavan alueelle. Maakuntakaavassa asemakaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M 4504). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin. Alue kuuluu myös maakuntakaavassa kehittämisperiaatmerkinnällä osoitettuun Perämerenkaaren alueeseen, jolla osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke.

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä muun muassa vapaan rantaviivan osuudesta sekä arvokkaiden luonnonympäristöjen huomioimisesta.

#### Lapin liiton näkemys

Kaavaselostuksessa on tunnistettu maakuntakaava sekä sen merkinnät ja määräykset kaava alueeseen liittyen. Leuannokan asemakaavan valmisteluaineisto tukee Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita ja antaa hyvän pohjan asemakaavaehdotuksen laatimiseen.

LAPIN LIITTO

### ***Kaavanlaatijan vastine***

Lausunto merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä kaava-asiakirjoihin.

## 1.3 Tornionlaakson museo

### SIMO, LEUANNOKAN ASEMAKAAVAN VALMISTELUAINEISTO

Simon kunta on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa Leuannokan asemakaavan valmisteluvaiheen aineistosta, sekä näkemystä 2. viranomaisneuvottelun tarpeesta. Lausuntopyynnön liitteenä museolle on toimitettu linkki valmisteluvaiheen asiakirjoihin, joita ovat muun muassa Leuannokan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 30.3.2022), kaavaluonnos (3.3.2022) kaavaselostuksen luonnos (30.3.2022), rakentamistapaohjeen luonnos (3.3.2022) sekä arkeologinen inventointi (13.8.2021). Suunniteltu asemakaava koskee kiinteistöä 751-402-92-1 Simon Karsikossa. Alueellisena vastuumuseona Tornionlaakson museo vastaa toimialueensa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntija- ja viranomaistehtävistä.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 12 kilometriä Simon keskustaajamasta länteen ja noin 10 kilometriä Kemin kaupungin keskustasta kaakko. Alue sijoittuu Perämeren rannalle Karsikontien lounaispuolelle. Suunnittelualan pinta-ala on noin 19,9 hehtaaria. Kaava-alue on metsätalouskäytössä olevaa harvapuustoista aluetta, jolla vanhaa loma-asutusta. Mereltä aluetta katsottaessa mäntymetsä vallitsee maisemaa. Alue on maankohoamisrannikkoa. Suunnittelun tavoitteena on laatia Simon Leuannokan alueelle asemakaava, joka mahdollistaa nykyaikaisen asuinalueen rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioiden.

#### *Suunnittelutilanne*

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava (2015) ja Kemi-Tornio alueen ydinvoimamaakuntakaava ja sen osittainen kumoaminen (2010/2017). Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassaolevaa yleis- tai asemakaavaa. Alueen välittömässä läheisyydessä länsipuolella on Karsikkoniemen osayleiskaava-alue (2018) ja pohjoispuolella Simon merenrannikon yleiskaava-alue (1998).

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema*

Kaavoitettavana olevaa aluetta lähin tiedossa oleva rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävä kohde ja alue, *Karsikon entinen kalastajakylä* sijaitsee alle kilometrin päässä suunnittelualan lounaispuolella. Kalastajakylän keskeisin osa on

osoitettu Karsikon osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-1). Kaavoitettavaa aluetta lähimmät valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY2009) ovat *Pohjanmaan rantatie* Marostenmäellä sekä *Simonkylän ja Simoniemen kyläasutus*. *Simon rannikon kulttuurimaisemat* on lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, joka on samalla valtakunnallisesti arvokas *Simon maisemanhoitoalue*. Kaava-alueen lähialueella on myös pari paikallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta. Kaavaselostusta on syytä täydentää näiltä osin.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.9 *Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset* on kuvattu alueen olemassa olevaa rakennuskantaa. Kohdassa ei ole mainittu mitään muinaisjäännöksistä vaan ne on kuvattu kappaleessa 3.1.2 *Maisema ja kulttuuriperintökohteet*. Tässä kappaleessa toisaalta on tuotu monessa kohtaa esiin alueella olevat lomamökit. Selostuksen otsikot tai niiden sisällöt on syytä korjata vastaamaan toisiinsa. Luontevinta on koota (maisemaa,) rakennettua kulttuuriympäristöä ja arkeologista kulttuuriperintöä koskevat asiat saman yläotsikon alle.

Selostuksen mukaan kaavoitettavalla alueella on 15 entisen kiinteistöomistajan, Veitsiluodon, rakennuttamaa pienikokoista lomarakennusta ja neljä muuta rakennusta. Kaavaselostuksen olemassa olevan rakennuskannan kuvausta tulee täydentää seuraavasti: *Kyseiset 1950-luvun lomamökit liittyvät alueen paikallishistoriaan ja teollisuusperintöön. Perämeren rannalla noin sadan vuoden ajan toimineen ja alueella merkittävän työllistäjän, Veitsiluoto Oy:n työntekijöilleen rakennuttamat lomamajat ovat ilmiönä mielenkiintoinen osa alueen historiaa ja tuovat alueelle erityistä merkitystä. Rakennukset kertovat rakentamisaikakautensa ja alueen historiasta merellisenä ja yhteisöllisenä vapaa-ajanviettopaikkana.*

Kaavaselostuksessa on useaan otteeseen mainittu rakennusten olevan huonokuntoisia ja purettavia. Tornionlaakson museon paikan päällä tekemän maastokäynnin ja kaavaselostuksen luonnoksessa ja selvityksissä olevien valokuvienkin perusteella suurin osa lomamökeistä on edelleen varsin ryhdikkäässä kunnossa. Se, että rakennuksen julkisivujen maalipinta on huonokuntoinen, niissä ei ole tulisijoja, ne eivät ole talvilämpimiä tai että rakennukset ovat yleisilmeeltään epäsiistejä, ei tarkoita, että ne varsinaisesti olisivat erityisen huonokuntoisia tai korjauskelvottomia. Ja vaikka rakennus on vaatimaton ja/tai huonokuntoinen se ei tarkoita sitä, että sillä ei myöskään olisi kulttuurihistoriallista merkitystä.

Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa on tarpeetonta korostaa rakennusten huonokuntoisuutta tai ottaa kantaa niiden purkamiseen. Museon näkemyksen mukaan on varsin toivottavaa, että ainakin osa näistä Veitsiluoto Oy:n rakennuttamista lomamökeistä voisi säilyä, vaikka rakennuksille ei erillisiä suojelumerkintöjä osoitettaisi. Rakennuksia on ja tulee olla mahdollista kunnostaa ja käyttää esimerkiksi varastorakennuksina, vaikka ne eivät enää ole alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan. Tämä tulisi myös tuoda esiin kaavaselostuksessa. Kaavan yleismääräyksissä oleva maininta "Olemassa olevat rakennukset merkataan purettaviksi." tulee poistaa samoin kuin kaavaselostuksen purkamista koskevat maininnat. Tämä koskee myös kaavan vaikutusten arviointia kohdassa 6.1.4 *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön* ja muitakin kaavaselostukseen lisättyjä viittauksia asiaan.

Kaavan liitteeksi suunnitellut rakennustapaohjeet ovat hyvä keino edesauttaa viihtyisän ja harmonisen asuinalueen muodostamisessa, tämän vuoksi voisi olla hyvä harkita rakennustapaselostuksen olevan sitova eikä ohjeellinen. Selostuksen sisältöä on kuitenkin käytävä huolellisesti läpi ja korjata ainakin siinä olevat epäjohdonmukaisuudet, joita on muun muassa kohdassa 6.2 *Katot*. Lisäksi rakennustapaselostuksessa mainittua pyrkimystä tiiviiseen "kaupunkimaiseen ilmeeseen" (kohta 5 *Rakennusten sijoittaminen*) olisi hyvä harkita uudelleen ottaen huomioon asemakaavoitettavan alueen sijainti meren rannalla maa- ja metsätalousalueen keskellä sekä kaavan tavoitteissa mainittu luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioitava rakentaminen. Rakentamistapaohjeiden vastaavuus suhteessa luonnonympäristön ja maisemaan sopeutumisen osalta asetettuihin tavoitteisiin on hyvä myös tarkistaa ja tarkastella.

Rakennustapaselostuksen kohtaan 6.4 *Talousrakennukset ja autotallit* olisi hyvä liittää maininta, että kaava-alueella olevia pieniä lomarakennuksia on mahdollista kunnostaa ja käyttää esimerkiksi varastorakennuksina.

### Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnitellun asemakaavan alueella on tehty arkeologinen inventointi kesäkauden 2021 aikana (Leuannokan asemakaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu). Lähialueen inventoinnit ovat liittyneet Karsikkoniemen osayleiskaavaan (2009) ja Simon tuulivoimalat -hankkeeseen (2012). Inventoinnit arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ovat riittäviä. Leuannokan asemakaavan alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Lähin tunnettu muinaisjäänös sijaitsee alueelta noin 170 metriä luoteeseen ja itään, Karsikontien kummallakin puolen, historiallisen ajan kyläpaikka **Maksniemi Lahdenoja** (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000014605). Asemakaavan luonnoksessa virkistyskäyttöön suunnitellulla alueella (VL) on paikalliseen kalastuselinkeinoon liittyviä muita kohteita, **Leuannokka** (1000042780), jossa on verkonkuivatustelineiden tukiröykkiötä sekä sen alakohteeksi merkitty **Venevalkama**. Myös Venevalkama olisi hyvä ottaa selostuksen tekstissä huomioon. Karttaluonnoksen VL merkintään on liitetty ”Virkistysalueelle saa rakentaa leikkipuiston siten, ettei se vaaranna alueen luonto- ja arkeologisten kohteiden säilymistä”. Museo pyytää korvaamaan määräyksen lauseella: ”Virkistysalueelle saa rakentaa leikkipuiston siten, ettei se vaaranna alueen luonto- ja kulttuuriperintökohteiden säilymistä.” Kohdassa 5.2.2 Muut alueet määritelmä ”arkeologisten kohteiden” tulisi niin ikään korvata sanalla ”kulttuuriperintökohteiden”. Alueella on sekä rakennettuja että ns. arkeologisia kohteita, vaikkakin hyvin moderneja, kuitenkin paikan historiasta kertovia tärkeitä kohteita.

## Kaavanlaatijan vastine

Kaavaselistusta päivitetään rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta. Lisäksi kaavaselistuksen kappaleita päivitetään Tornionlaakson museon ohjeiden mukaisesti.

Kaavaselistuksen olemassa olevan rakennuskannan kuvausta täydennetään seuraavalla tekstillä: ”Kyseiset lomamökit liittyvät alueen paikallishistoriaan ja teollisuusperintöön. Perämeren rannalla noin sadan vuoden ajan toimineen ja alueella merkittävän työllistäjän, Veitsiluoto Oy:n työntekijöilleen rakennuttamat lomamajat ovat ilmiönä mielenkiintoinen osa alueen historiaa ja tuovat alueelle erityistä merkitystä. Rakennukset kertovat rakentamisaikakautensa ja alueen historiasta merellisenä ja yhteisöllisenä vapaa-ajanviettopaikkana.”

Kaavaselistuksesta poistetaan kaava-alueella olemassa olevien rakennusten huonokuntoisuuteen viittaavat kohdat. Lisäksi asemakaavasta poistetaan olemassa olevien rakennusten purkamista koskeva määräys.

Kaavan ehdotusvaiheessa rakentamistapaohje laaditaan sitovana. Lisäksi rakennustapaohjeiden kappaleesta 6.2 Katot korjataan epä johdonmukaisuudet. Kappaleessa 5 Rakennusten sijoittaminen muotoillaan mainittua pyrkimystä ”kaupunkimaiseen ilmeeseen” sopivammaksi. Lisäksi tarkistetaan rakentamistapaohjeiden vastaavuus suhteessa luonnonympäristön ja maisemaan sopeutumisen osalta asetettuihin tavoitteisiin. Rakennustapaohjeiden kappaleeseen 6.4 Talousrakennukset ja autotallit lisätään maininta: ”Kaava-alueella olevia pieniä lomarakennuksia on mahdollista kunnostaa ja käyttää esimerkiksi varastorakennuksina”.

Kaavaselostusta päivitetään seuraavanlaisesti: *“Leuannokan asemakaava-alueella virkistyskäyttöön suunnitellulla alueella (VL) on paikalliseen kalastuselinkeinoon liittyviä muita kohteita, Leuannokka (1000042780), jossa on verkonkuivatustelineiden tukiröykkiöitä sekä sen alakohteeksi merkitty Venevalkama.”*

Muutetaan VL-aluetta koskeva määräys kaavaan seuraavanlaiseksi: *“Virkistysalueelle saa rakentaa leikkipuiston siten, ettei se vaaranna alueen luonto- ja kulttuuriperintökohteiden säilymistä.”* Muutetaan kaavaselostuksen 5.2.2 Muut alueet -kappaleessa olevaa *“arkeologisten kohteiden”* -määritelmää *“kulttuuriperintökohteiden”* -määritelmäksi.

## 2 MIELIPITEET

Kuntalain myötä tässä julkisessa asiakirjassa mielipiteistä on poistettu yksityishenkilöiden henkilötiedot.



## 2.1 Mielipide 1: Yksi yksityishenkilö allekirjoittajana

Asia: Mielipide Leuannokan asemakaavan valmisteluaineistosta

Asemakaava selostuksessa kohdassa 3.2.7 Pohjakartta, mainitaan, että pohjakartta täyttää sille MRL 54 §:n mukaiset vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n määritelmää asemakaavan pohjakartan sisällöstä on tarkennettu Julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunnan ohjeessa JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatiminen. Ohjeen mukaisesti tulee taajama-alueilla, joille laadittavassa asemakaavassa ei edellytetä sitovaa tonttijakoa noudattaa Mittausluokka 2:ta, jossa kartan mittakaava on esitettävä mittakaavassa 1:1000 tai 1:2000. Asemakaavakartan tietosisältö on kuvattu ohjeen liitessä. Asemakaavavaluonnoksessa esitetty pohjakartta ei täytä JHS 185 mukaisia määrittelyjä. Asemakaavan pohjakartan pitää myös olla kaavoitusmittauksen valvojan hyväksymä ja kartalle on tehtävä merkintä hyväksymisestä.

Kaavaselostuksen Vaikutusten arvioinnissa on taloudelliset vaikutukset esitetty erittäin puutteellisesti, eikä sen perusteella voi tehdä arviota hankkeen kannattavuudesta tai kustannuksista kuntalaisille. Selostuksessa ei ole esitetty minkäänlaista arviota asemakaavan toteuttamisen kokonaiskustannuksista eikä mahdollisesti saatavista tuloista. Vaikutuksissa tulisi eritellä kunnalle suoraan aiheutuvat kustannukset ja tulot sekä lisäksi eritellä mm. Simon Vesihuolto Oy:lle ja muille toimijoille esim. sähköverkon tai tietoliikennekaapeleiden rakentamista aiheutuvat kustannukset sekä näistä toimijoille saatavat liittymis- ja käyttömaksut. Verkoston omistajien tulisi rakentaa tarvittavat verkot alueelle siten, että rakentamisen kustannukset saadaan katettua liittymismaksuilla ilman subventioita.

Alueen rakentuminen ei edistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä vaan muodostaa erillisen kaava-alueen kaukana palveluista ja yli kahden kilometrin päässä lähimmästä asemakaava-alueesta.

### ***Kaavanlaatijan vastine***

Kaavaehdotukseen laaditaan MRL 54 §:n ja Julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunnan ohjeen (JHS 185) Asemakaavan pohjakartan laatiminen mukainen pohjakartta, joka noudattaa Mittausluokka 2:ta. Kaavoitusmittauksen valvojan hyväksyntä toteutetaan yhteistyössä Kemian kaupungin kanssa; kaavakartalle lisätään merkintä pohjakartan hyväksymisestä.

Asemakaavaselostuksen kappaleeseen 6.1.15 Taloudelliset vaikutukset lisätään seuraava tekstiosuus: *"Hankkeen kokonaiskustannukset varmentuvat hankkeen valmistuttua. Hankkeen suunnitteluun liittyvät kustannukset aiheutuvat kokonaishankkeen alkuperäisistä suunnittelupalveluista, sekä suunnittelun aikana mm. viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen myötä havaituista lisäyötarpeista. Hankkeen lopullisia kustannuksia on siis tässä vaiheessa*

*hanketta hankala arvioida. Simon kunnalle suunnittelusta ja alueen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset pyritään kompensoimaan mm. alueen tonttikaupalla.”*

Asemakaavan yhdyskuntarakennetta hajauttavasta luonteesta on mainittu asemakaavaselostuksen kappaleen 6.1.3 Yleiskaavallinen tarkastelu kohdassa 1.

## 2.2 Mielipide 2: Maksniemen yhteisten vesialueiden osakaskunta

Asia: Mielipide Leuannokan asemakaavan valmisteluaineistosta

Leuannokan asemakaava-alue rajautuu Maksniemen yhteisten vesialueiden osakaskunnan alueeseen. Asemakaavassa tulee säilyttää riittävä suojavyöhyke- tai viheralue rantaviivaan ja yhteiseen vesialueeseen. Alueella voi olla meriveden korkeus nousta vuosittain n. +120 cm tasolle keskiveden korkeudesta (N2000) sekä vedenkorkeus voi laskea n. - 80 cm tasolle useita kertoja vuodessa. Suoja- ja rantavyöhyke tulisi ulottua tämän perusteella vähintään tasolle + 150 cm keskiveden korkeudesta (N2000) eikä sitä alemmalle tasolle saa sijoittaa mitään kevytrakenteisiä rakennelmia eikä sallia maanpinnan muokkausta tai minkäänlaista rantaviivan muuttamista. Alueella ei tule sallia muuta kuin pienpuuston poisto maiseman avoimena säilyttämiseksi. Asemakaavan luonnoksen pohjakartassa ei ole esitetty korkeuskäyriä tai korkeuslukemia, joten vedenkorkeuden vaikutusta ja ulottumista tonteille ei voida tarkasti arvioida.

Asemakaavaehdotuksen pohjakartalle tulee esittää riittävän tarkat korkeuskäyrät sekä kartoittaa rantaviiva ns. keskiveden tasolle.

Huomautuksena mainitaan, että Yleisissä asemakaavamääräyksissä on virheellinen merkintä korkeusjärjestelmistä N60 ja N2000 sekä tähän liitetyn korkeusluvun osalta. ( $N60 + 2,46m = N2000 + 2,46m$ ) sekä  $N60+2,60m = N2000+2,60m$

Asemakaavamääräyksessä AO, erillistalojen korttelialue on mainittu, että rakennuspaikka on osoitettava siten, ettei rakentamista sijoitu tulvanalaiselle rantavyöhykkeelle, jolla sijaitsee suojelumääräys. AO merkintä tulee osoittaa siten, ettei se ulotu rantavyöhykkeelle tai S-1 rajauksen sisälle.

Asemakaavaluonnoksessa S-1 merkintä on laitettu myös asemakaava-alueen rajauksen ulkopuolelle ulottuen Maksniemen yhteisten vesialueiden osakaskunnan alueelle. Merkinnällä asemakaava-alueen ulkopuolella ei ole maankäytön osalta ohjausvaikutusta. Merkintä tulee poistaa asemakaava-alueen rajauksen ulkopuolelta ja koskea vain asemakaava-aluetta.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on mainittu, että aallonmurtajien ja venevalkamien toteuttaminen luonnonmukaista vesialuetta ja rantavyöhykettä muokkaamalla siten, että keskiveden rantaviivaa muutetaan, on kielletty.

Vesialue ei muutamaa pientä aluetta lukuun ottamatta kuulu asemakaava-alueeseen ja kaikki toimenpiteet Maksniemen yhteisten vesialueiden osakaskunnan alueelle vaativat vesialueen omistajan luvan tai suostumuksen. Määräystä tulee kuitenkin tarkentaa siten, että kaikenlainen rakentaminen, luonnonmukaisen maanpinnan tai rantaviivan muokkaaminen viheralueella ja rantavyöhykkeellä on kielletty.

Yleisissä määräyksissä on myös määrätty, että "Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, polut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan

puustoa.” Asemakaavassa on kuitenkin osoitettu ainakin kolme AO-tonttia jotka ovat pääosin tulvarajan alapuolella ja käytännössä rakentaminen ko. määräystä noudattaen ilman laajaa maanpinnan täyttämistä on mahdotonta.

### ***Kaavanlaatijan vastine***

Asemakaavassa osoitetaan rakennuspaikkojen rannanpuoleiseen reunaan 10 leveä alueen osa, jolle annetaan seuraava puustoa koskeva määräys: *”Puustoisena säilytettävä alueen osa (sp), jolla sallitaan ainoastaan pienpuuston poisto. Alueelle tulee istuttaa tarvittaessa suojaavaa puustoa.”*

Kaavaehdotukseen laaditaan MRL 54 §:n ja Julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunnan ohjeen (JHS 185) Asemakaavan pohjakartan laatiminen mukainen pohjakartta, joka noudattaa Mittausluokka 2:ta. Kaavoitusmittauksen valvojan hyväksyntä toteutetaan yhteistyössä Kemin kaupungin kanssa; kaavakartalle lisätään merkintä pohjakartan hyväksymisestä.

Korkeusjärjestelmien merkintätapa korjataan ehdotusvaiheen kaavaan, kunhan laadittavan pohjakartan korkeusjärjestelmä on tiedossa.

Erillispientalojen korttelialueet on osoitettu S-1 -rajauksen ulkopuolelle. Päivitetään Erillispientalojen korttelialue AO:n asemakaavamääräystä seuraavaksi: *”Rakennukset on sijoitettava siten, että rakentaminen ei sijoitu tulvanalaiselle alueelle. Tarvittaessa maanpinnan nostolla on varmistettava, että rakennuksen sijoittuvan tulvarajan yläpuolelle. Tontille saa sijoittaa enintään viisi rakennusta.”*

S-1 -merkintä rajataan pois kaava-alueen ulkopuolelta.

Kaikenlainen vesialueella tapahtuva rakentaminen edellyttää aina omistajan luvan. Kaavassa vesialueelle ei ole osoitettu rakentamista, joten kaavan toteuttaminen ei vaadi vesialueelle mitään toimenpiteitä. Kaava käsittää vain Simon kunnan omistuksessa olevan alueen. Kaavassa ei voida antaa määräystä ulkopuolisille alueille.

Asemakaavaselostuksessa käsitelty maanpinnan korottamista kappaleessa 6.1.8. Kaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa: *”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.”*

### 3 JATKOTOIMET

Kaavanlaatija on tehnyt kaava-asiakirjoihin vastineiden mukaiset korjaukset ja esittää asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville.