

Ollila, Sini

**SIMON KUNTA****LEUANNOKAN ASEMAKAAVAN 2. VIRANOMAISNEUVOTTELU**

<b>Aika</b>	16.02.2023 klo 12		
<b>Paikka</b>	Lapin ELY-keskus, Rovaniemi Teams		
<b>Läsnä</b>	Leena Ruokanen	Lapin ELY-keskus	Läsnä
	Heli Lehvola	Lapin ELY-keskus	Läsnä
	Jussa Liikkanen	Lapin ELY-keskus	Läsnä
	Niina Karjalainen	Lapin ELY-keskus	Teams
	Tiina Elo	Lapin Liitto	Teams
	Teija Ylimartimo	Tornionlaakson museo	Teams
	Ilkka Soukka	Simon kunta	Läsnä
	Vivi Marttila	Simon kunta	Läsnä
	Sampo Mäkelä	Simon kunta	Läsnä
	Esko Tavia	Simon kunta	Läsnä
	Raimo Simoska	Simon kunta	Teams
	Erika Brusila	FCG	Teams
	Jukka-Pekka Ruonaniemi	FCG	Teams
	Sini Ollila	FCG	Teams

**1 Neuvottelun avaus ja osallistujat**

Neuvottelu avattiin klo 12.10. Neuvottelun puheenjohtajana toimii Leena Ruokanen (ELY) ja muistion laatii Sini Ollila (FCG). Muistio lähetetään kaikille neuvotteluun osallistuneille tarkistettavaksi. Muistion varmentavat Vivi Marttila (Simon kunta) ja Jussa Liikkanen (ELY).

Läsnäolijat esittäytyivät.

**2 Asemakaavan tausta ja tavoitteet**

Simon kunta esittelee asemakaavan taustan ja tavoitteet. Soukka (Simon kunta) kertoo, että Leuannokka aluetta Simon kunta on toivonut pitkään kaavoitettavaksi. Marttila (Simon kunta) kertoo, että alue on Simon kunnalle tärkeä ja kysyntää tonteille on paljon jo nyt.

---

### 3 Leuannokan asemakaava

Brusila (FCG) kertoo asemakaavan vaiheista. Kaavan ehdotusvaiheessa lausuntoja jätettiin 3 kappaletta, ei yhtään muistutusta. Lausunnot ja niiden vastineet käydään läpi seuraavissa kohdissa.

#### 3.1 Hulevesi

Brusila (FCG): ELY-keskus on lausunut hulevesistä. Kaavanlaatijan vastinetta ollaan täydentämässä hulevesien osalta. Infrasuunnitelman laatimisen yhteydessä on katsottu, että korttelin 173 tonttien 2 ja 3 rajalle voi olla tarpeen osoittaa hulevesireitti. Hulevesistä on olemassa jo yleinen määräys, ja rakennuslupaa haettaessa on oltava selvitys hulevesien hallintamenetelmistä ennen kuin rakentamislupa voidaan myöntää. Rakennustapaohjeeseen voitaisiin lisätä hulevesiin liittyvä suositus.

Liikkanen (ELY): Laaditaanko rakentamistapaohje sitovana?

Brusila (FCG): Tällä hetkellä Simon kunnan kanssa suunniteltu, että rakennustapaohjeet laaditaan ohjeellisena. Jotta ne olisivat juridisesti sitovia, ne täytyisi tuoda kaavamääräyksiin erikseen tai määräyksenä ”tämän asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava xxx päivämäärällä päivättyjä rakentamistapaohjeita”.

Ruokanen (ELY): Rakennustarkastajan on hyväksyttävä rakennuslupa, jos suunnitelma asemakaavan mukainen. Rakentamistapaohjeen sitovuudella voitaisiin ohjata rakentamista. Halutaan huolehtia, että ilmastonmuutoksen myötä hulevesiongelma ei kasva. Siksi lausuttu, että tulisi määrätä pinnoitettavan alueen enimmäismäärä tontilla.

Ylimartimo (Tornionlaakson museo): Alueella ei ole olemassa olevaa rakennuskantaa. Tavoitteena on luonnonmukainen asuinalue, mutta samalla halutaan kaupunkimaista ilmettä, tässä kohti rakennustapaohjeessa on ristiriita.

Liikkanen (ELY): Rakentamistapaohje olisi hyvä laatia sitovana, jotta hyviä ohjeita otetaan paremmin huomioon. Pinnoitetun alueen enimmäismäärä voisi olla konkreettisenä lukuna. Ilmastonmuutokseen varautumisen vuoksi hulevedet otetaan vakavasti.

Brusila (FCG): Määräyksissä on otettu hulevesien hallinta huomioon, koska rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä suunnitelma. Onko tämä riittävää?

Ruokanen (ELY): Voiko rakennuslupahakemuksen hylätä, jos hulevesisuunnitelma riittämätön?

Mäkelä (Simon kunta): Tontit viettävät rantaan, eli hulevedet valuvat kuitenkin tonteilta.

Ruokanen (ELY): Tien yläpuolella on myös tontteja, valuvatko näiden tonttien hulevedet tielle?

Tavio (Simon kunta): Voidaanko kirjata, että hulevesien käsittelystä pitää laatia erillinen suunnitelma? Silloin rakennustarkastaja katsoo, onko suunnitelma riittävä.

Ruokanen (ELY): Hyvä laittaa, että hulevesien käsittelyn suunnitelma täytyy hyväksyttävä rakennustarkastajalla.

Tavio (Simon kunta): Muutetaan hulevesien käsittelyn suunnitelma sitovaksi. Tärkeimmät asiat sitoviksi ja loput ohjeellisiksi.

Brusila (FCG): Rakennustapaohjeen laatimiseen on kaksi ratkaisua. Joko koko rakennustapaohje sitovaksi, jolloin asemakaavan määräyksissä määritetään rakennustapaohje sitovaksi. Toinen vaihtoehto on, että tuodaan merkityksellisiä kohtia rakennustapaohjeesta erillisinä määräyksinä kaavan määräyksiin.

Ruokanen (ELY): Ilmastonmuutosasiaa tulisi käsitellä niin, että vastataan tarpeeseen myös 50 ja sadan vuoden kuluttua. Jos pinnoitetun alueen enimmäismäärää ei säädetä kaavamääräyksessä, niin sitten

sitovassa rakennustapaohjeessa. Pinnoitetun alueen enimmäismäärän prosenttiosuudet hyvä määrittää, tällöin myös tulvavesi imeytyy paremmin.

Ruonaniemi (FCG): Pinnoittamisella tarkoitetaan varmaankin asfalttia, ja siksi tulisi mainita, että vettä läpäisemätön pinnoite.

- Pinnoitetun alueen enimmäismäärästä säädetään joko kaavamääräyksessä tai sitovaksi laadittavassa rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohjeen laatiminen sitovana tai ohjeellisenä jää kunnan päätettäväksi.

### 3.2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Brusila (FCG): ET-alue alun perin kotipolun toisella puolella, Simon kunnan kanssa on päädytty siihen, että parempi paikka olisi toisella puolen Kotipolun päätä tai jopa etäämmällä Kotipolusta.

Tavio (Simon kunta): Perusteena, että pumppaamo voi aiheuttaa hajuhaitan.

Soukka (Simon kunta): Huoltojen ja korjausten yhteydessä haasteita hajuhaitan kanssa on ollut, joten halutaan siirtää pois asuinrakennusten läheltä.

Karjalainen (ELY): Jos huomioidaan, että alue on tulva-alueella, niin asiassa ei ole ongelmaa.

Neuvottelussa siirrytään välissä tulva-asiaan ja palataan sitten ET-merkintään.

Brusila (FCG): ET-aluetta siirrettäessä, se olisi korkeammalla paikalla.

Karjalainen (ELY): Ei lisättävää tähän. Tulvasta vielä yleisesti, että kun ihmiset menevät rakentamaan alueelle, niin kaikkien tulee olla tietoisia, että alueella on tulvan mahdollisuus.

- ET-alue voidaan siirtää etäämmälle asutuksesta. Asiasta päästiin yksimielisyyteen.

### 3.3 Veneenlaskupaikan merkinnän sijoittuminen suhteessa s-1-merkinnällä osoitettuun alueeseen

Brusila (FCG): Lapin ELY-keskuksen lausunnossa kiinnitetty huomiota s-1-merkinnän ja veneenlaskupaikan päällekkäisyyteen kaavaehdotuksessa. Kaavakarttaan on tehty asiaan liittyen tekninen korjaus veneenlaskupaikka lv-1 ja suojelualue s-1 eivät sijoitu päällekkäin. Veneenlasku tapahtuu pohjoisen suuntaan missä ei myöskään ole s-1-merkintää.

Soukka (Simon kunta): Paikalla on jo olemassa veneenlaskupaikka.

Lehvola (ELY): Näyttää yhä kaavassa, että alueet menevät päällekkäin. Veneenlaskupaikoilla alue voi käytännössä levitä. Miten estetään, että veneenlaskupaikka ei käytännössä leviä s-1-alueelle?

Soukka (Simon kunta): Veneille vain laskupaikka, ei veneiden pitopaikka. Luiska on ollut olemassa jo kauan ja pysynyt paikallaan. Peräkärjellä voi laskea veneen veteen. En näe vaaraa, että alue leviäisi.

Tavio (Simon kunta): Opastaululla voi ohjata, että ruijanesikkoesiintymä huomioidaan.

Soukka (Simon kunta): Maastoon voidaan merkitä raja, jota ei saa ylittää.

Ruokanen (ELY): lv-alue on laaja, joten siitä tulee mielikuva, että alueella voi säilyttää veneitä. Onko alueella parkkipaikkaa mihin jätetään auto ja traileri?

Soukka (Simon kunta): On ollut alue, mihin jätetään auto ja traileri veneilyn ajaksi. Veneenlaskupaikka on myös muiden, kuin alueen asukkaiden käytössä, joten parkkialue on oltava.

Marttila (Simon kunta): Kaavateknisesti on ajateltu, etteivät alueet mene päällekkäin. Rannikko on matala ja pusikoitunut, joten vesille ei pääse monesta paikkaa veneellä.

Ruokanen (ELY): Kaavaselostuksessa voisi kertoa, että veneenlasku tapahtuu pohjoisesta ja alue on vain veneenlaskuun tarkoitettu, ei veneensäilytykseen.

Brusila (FCG): On mahdollista muuttaa lv-1 merkintää teknisesti niin, että alueet erottuvat toisistaan selvemmin. LV-1 alueen pohjoisnurkassa ei esiinny ruijanesikkoa tai veripunakämmekkää.

Ruokanen (ELY): Aluevarauksena on lähivirkistysaluetta. Molemmat merkinnät lv-1 ja s-1 ovat osa-aluemerkintöjä. Päämaankäyttöalueelle voi sijoittua osa-aluemerkintöjä, mutta ne eivät voi olla päällekkäisiä.

Soukka (Simon kunta): Eli jos nämä muutokset tehdään, tämä osuus on selvä.

Ruokanen (ELY): Kyllä, lv-1 ja s-1 alueiden rajat voi tarkentaa visuaalisesti kaavakarttaan ja tarkentaa selostukseen, että alueella ei ole veneensäilytystä, ja korjata s-1-merkinnän nimi.

- lv-1 ja s-1 osa-alueiden merkintöjä selvennetään kaavakarttaan, jotta on selvää, etteivät ne sijoitu päällekkäin. s-1- alueen nimi korjataan kaavamääräyksiin ja luonnonympäristöön kohdistuvaa vaikutusten arviointia täydennetään veneenlaskupaikan osalta. Asiasta päästiin yksimielisyyteen.

#### 3.4 Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset tulvan osalta

Brusila (FCG): ELY-keskus on lausunut tulvauhanalaisista rakennuspaikoista. ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti yleismääräyksiin korjataan (N60-maininnat N2000 -maininnoiksi). ELY:n lausunnon mukaan ei tulisi osoittaa rakennuspaikkoja, jotka sisältyvät kokonaan tai lähes kokonaan tulva-alueelle. Yleisiin määräyksiin lisätty kohta "Ennen rakentamista rakennuspaikan korkeus tulee tarkistaa ja korottaa vähintään korkeustason N2000+2,6 m yläpuolelle". Käytännössä tämä koskee korttelin 177 tontteja 1 ja 2, sekä korttelin 176 tonttia 1.

Ruonaniemi (FCG) kertoo alueen infrasuunnittelusta: Alueelle on tehty infrasuunnittelua: Karsikon-tieltä lähtien kadut Leuantie, takaportti ja Kotipolku. Pituusleikkaus Kotipolulla: lähdetty siitä, että katurakenne saataisiin 1200 mm kerroksilla rakennettua niin, että pintamaanpoiston jälkeen pieni leikkaus. Leuantien päässä nykyinen maanpinta hieman matalammalla. Tarkoitus pengertää tie korkeuden 2,60 yläpuolelle eli tien loppuosaan tulee pengertä. Leuantie liittyy samalla tasolla. Leuantien pituusleikkaus: Takaportin päässä tien korkeus yli 2,60, 1200 mm kerroksilla tehdään katu ja paikoin tulee pengertä, siten että alue liittyy maastoon keskimäärin sopivasti. Kotipolun päässä korotetaan tie sille tasolle, että tonttikin edellyttää pengertämistä. Tulva-alue ratkaistaan niin, että Kotipolun ja Leuantien risteysalueella jokaisella tontilla tehdään jonkunlaista pengerrystä, että pystytään liittymään katurakenteeseen. Siten joka tontilla ollaan tulvarajan yläpuolella. Rakennuspaikat ovat yli korkeuden 2,60 ja piha-alueet ovat hieman matalammalla. Tietyille tonteille on tehty poikkileikkaukset. Niistä näkyy, että tontit rakentuvat siten, että tulvasato ei tule häiritsemään tontin käyttöä. Lopullinen pihataso määräytyy tontin omistajan pihasuunnitelmien mukaisesti. Tietyt alueet voivat pysyä luonnontilaisina. Leuantien toisessa päässä samanlainen tilanne korttelin 176 tontilla 1. Esirakentamisella tontit saadaan hoidettua tulvan osalta hyvin eikä asiasta pitäisi tulla ongelmaa. Katuverkko rakentuu siten, että molemmilta puolilta päästään liittymään katuun ja sitä kautta pengerrystarve tonteille. Tällä ratkaisulla tulvaan liittyvä alava osa ratkaistaan. Suunnitelmiin esitetty myös tonttiliittymän ohjeelliset korkeudet. Mitä alemmas katuverkkoa viedään, sitä enemmän tulee leikkausta pohjamaahan, eli suunnitelmassa on haettu, että saadaan leikkausta pohjamaahan mahdollisimman vähäiseksi.

Soukka (Simon kunta): Kolmesta rakennuspaikasta löytyy selkeä ohje, paljonko niissä pitää pengertää, muutamia kymmeniä senttejä. Maapenkereen päälle tulee sokkeli, mikä nostaa rakennuksen reilusti yli tulvarajan.

Ruokanen (ELY): Kaavaselostuksesta puuttuu havainnollistaminen, mistä nähdään miltä alue tulee näyttämään.

Soukka (Simon kunta): Rakentamislupavaiheessa katsotaan tarkemmin.

- Karjalainen (ELY): Kiitos täydentävistä tiedoista infran osalta. Hyvin osoitettu miten tulvaa hallittaisiin tulva-alueilla. Ei kuitenkaan poista sitä asiaa, että lähtökohtaisesti tulva-alueelle ei tulisi osoittaa rakennuspaikkoja. Kaavassa on nyt kaksi yleismääräystä rakennuspaikan maanpinnan korkeustasosta. Toisessa taso on 2,46 m ja toisessa 2,60 m. Voisiko korjata tai yhdistää määräykset? 2,60 metriä sopisi paremmin tien kanssa.

Ruonaniemi (FCG): Maaperän kantavuus alueella on hyvä. Penkereet on hyvin rakennettavissa tälle kantavalle maaperälle.

Tavio (Simon kunta): Laajassa mittakaavassa tulva-alueille rakentamisen riski koskee erityisesti jokivarzialueita. Merenranta-alueilla omat piirteet kuten läpäisevä maaperä, jossa rakentamisteknisesti saadaan hoidettua turvallisesti. Tulvaraja siirtyy rakentamisteknisesti.

Brusila (FCG): Kun rakennuspaikan tulee olla +2,60, rakennustapaohjeessa kerrotut määrät kertovat paljonko näiden rakennuspaikkoja pitää korottaa nykyisestä maanpinnasta. Korotustarpeet ovat muutamia kymmeniä senttimetrejä.

Tavio (Simon kunta): Kun sokkelin paikka on katsottu, rakennustarkastaja määrittää 0-pisteen. Siitä nousee vielä 60 tai 90 cm sokkelilla. Jos lainsäätäjä on halunnut, että pitää rakentaa niin ettei rakennus kastu, niin se toteutuu. Harva rakentaja haluaa rakentaa katutasoon vaan hieman korkeammalle.

Ruokanen (ELY): Tehdäänkö alueelle sitova tonttijako?

Soukka (Simon kunta): Kyllä tehdään.

Ruokanen (ELY): On vielä epäselvää, miltä alue tulee näyttämään. Kolmella tontilla vaaditaan tavanomaista tarkempaa suunnittelua, että voidaan arvioida maisemallisia vaikutuksia.

Ruonaniemi (FCG): Yksi toteuttamistapa on käyttää loivapiirteistä luiskaa. Silloin puustoa ja luonnon-tilaista osaa voi jättää tontille rannan puolelle. Tällöin ei ole pelkoa siitä, että pengeri näkyy merelle päin.

Brusila (FCG): Vaikutus tulee olemaan maisemallisesti vähäinen koska kyse on vain muutamien kymmenien senttien korotuksista. Onko riittävää, jos lisätään havainnekuvia ja täydennetään siten vaikutustendarviointia.

Ylimartimo (Tornionlaakson museo): Tonteissa rakennusalat ulottuvat reunasta reunaan, saa rakentaa viisi rakennusta, joku haluaa tontin toiseen päähän sijoittaa rakennuksen myös. Tuleeko pengerryksiä sinne tänne tontille?

Tavio (Simon kunta): Simolainen vanha tapa aittojen rakentamisessa on tehty tukkikehikoilla, joka nostaa rakennuksen tulvarajan yläpuolelle. Rantaan tehtäviin verkkovajoihin rakennustarkastaja määrää 0-tason johon pilareilla nostetaan rakennuksen 0-taso. Pilarit voi jäädä tulvarajan alle.

Ruokanen (ELY): Kaavamääräyksessä on ristiriita korkeuksissa, käytetäänkö 2,46 vai 2,60.

Soukka (Simon kunta): Käytetään 2,60.

Ruokanen (ELY): Eli poistetaan maininta korkeudesta 2,46.

Karjalainen (ELY): Korkeus 2,60 tulee Ilmatieteen suosituksista alimmiksi rakentamiskorkeuksiksi meren rannikolla. Ilmatieteenlaitoksen antamalla korkeudella tarkoitetaan alinta korkeutta ilman aaltoluvaraa kastuessaan vaurioituville rakenteille. Esimerkiksi Kemissä on kaavoja, joissa maanpinnan korkeus ja alimpien rakenteiden korkeus on sama korkeuslukema.

Ruokanen (ELY): Tarvitaan vaikutustendarviointi, jolla osoitetaan, että kaava on terveellinen, turvallinen ja viihtyisä.

