



Simon kunta

ASEMANSEUDUN ASEMA- KAAVA-ALUEEN LAAJENNUS, HITTIKAN TEOLLISUUSALUE



Selostus – valmisteluvaihe 25.9.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	24
5.2	Toteutuksen seuranta	24

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

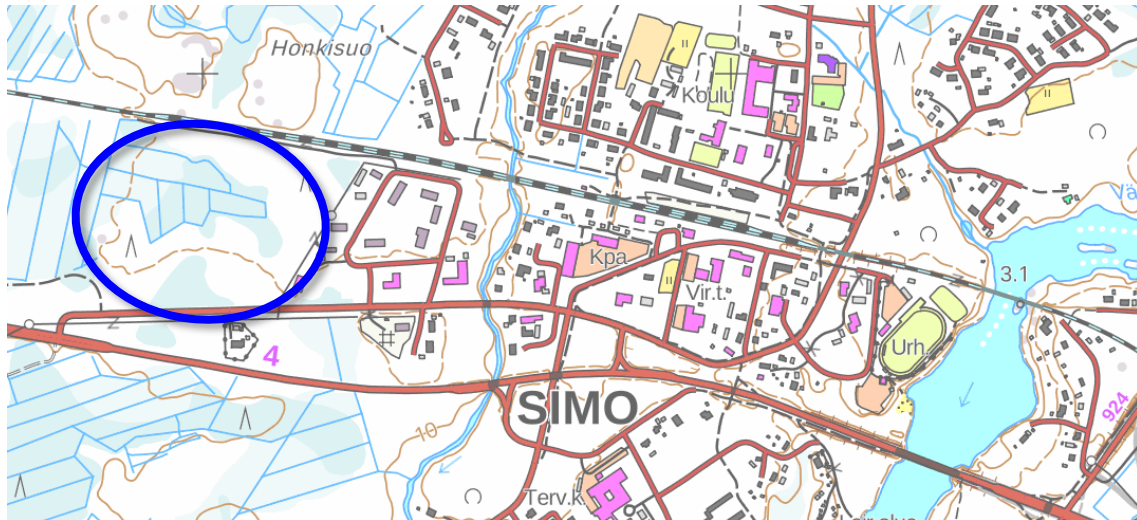
Kunta: Simo
Kunnanosa: Asemakylä
Kortteli: -
Kaava: Asemakaava
Kaavan laatija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu __.__.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) __.__.2023
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2023
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2023
Kunnanhallitus __.__.2024, § __
Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 25.9.2023 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alueen laajennuksen laadinnan kohteena on noin 22,1 hehtaarin alue kunnan keskustaajaman länsiosassa. Alue sijoittuu olevan teollisuusalueen länsipuolelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen (merkitty sinisellä) sijainti. © Simon kunnan karttapalvelu

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemanseudun asemakaava-alueen laajennus, Hittikan teollisuusalue.

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuusalueen laajentaminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
2. Asemakaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. Asemakylän teollisuusalueen laajennuksen esisuunnittelu, FCG Finnish Consulting Group Oy 2021
7. Asemakylän teollisuusalueen laajennusosan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu 2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Simon kunnanhallitus on päättänyt 27.2.2023 § 53 asemakaava-alueen laajennuksen suorittamisesta

Vireilletulokuulutus ja OAS:n nähtävilläolo: 14.9.2023

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2023

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2023

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2023

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2024, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen laajennuksessa oleva teollisuusalue laajenee nk. Hittikan alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen laajennuksen kohteena on noin 22,1 hehtaarin alue kunnan keskustaajaman länsiosassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa junarataan, idässä sähkölinjaan ja olevaan teollisuusalueeseen, etelässä asuinpihiin sekä metsävyöhykkeeseen, joka rajautuu Vt 4:seen, ja lännessä metsään.



Kuva 2. Suunnittelualueen eteläosaa kesällä 2023 kuvattuna.



Kuva 3. Suunnittelualueen eteläosassa kulkeva Etappitie idän suunnasta kuvattuna. Kuvassa vasemmalle sijoittuu asuinpihapiiri. Kuva M. Saukkonen.



Kuva 4. Suunnittelualue rajautuu idästä sähkölinjaan ja olevaan teollisuusalueeseen. Kuva M. Saukkonen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kauttaaltaan metsätaloustaloudessa ja sen metsien ja entisten korprien luontotyytit ovat vahvasti muuttuneita. Aiemmin alueella on sijainnut puustoisina soina muurain- ja metsäkortekorpea sekä tupasvillarämettä, jotka ovat nykyisin ojitettuja pientä tupasvillarämettä lukuun ottamatta. Alueen talousmetsät ovat itäosassa mäntyvaltaisia, osin kallioisia ja louhikkoisia kuivahkon kankaan männiköitä. Kangasmaat vaihtuvat vahvasti ojitettuihin isovarpurämeisiin ja varputurvekankaaisiin. Alueen keskiosissa on tuoreen kankaan ja aitokorven ojikon alueella päätehakkuuala, joka on turvepohjan vuoksi huonosti taimettuvana heinittynyt ja kasvaa lähinnä hiekoivun taimia. Alueen pohjoiset osat ovat tuoreen kankaan ja ojitetun muurainkorven kuusivaltaista metsää.

Suunnittelualueen eteläosassa, Etappitien varrella on pienialainen ja aiempien tierakentamisten vuoksi kuivahtanut tupasvillaräme, joka rajautuu puustoltaan käsitellyyn puolukkaturvekankaaseen. Ojitukset ovat kuivattaneet kauttaaltaan alueen aiempia korpityyppejä, ja nykyisin ne ovat lähinnä turvekankaiksi luokiteltavia.



Kuva 5. Suunnittelualueen metsää.



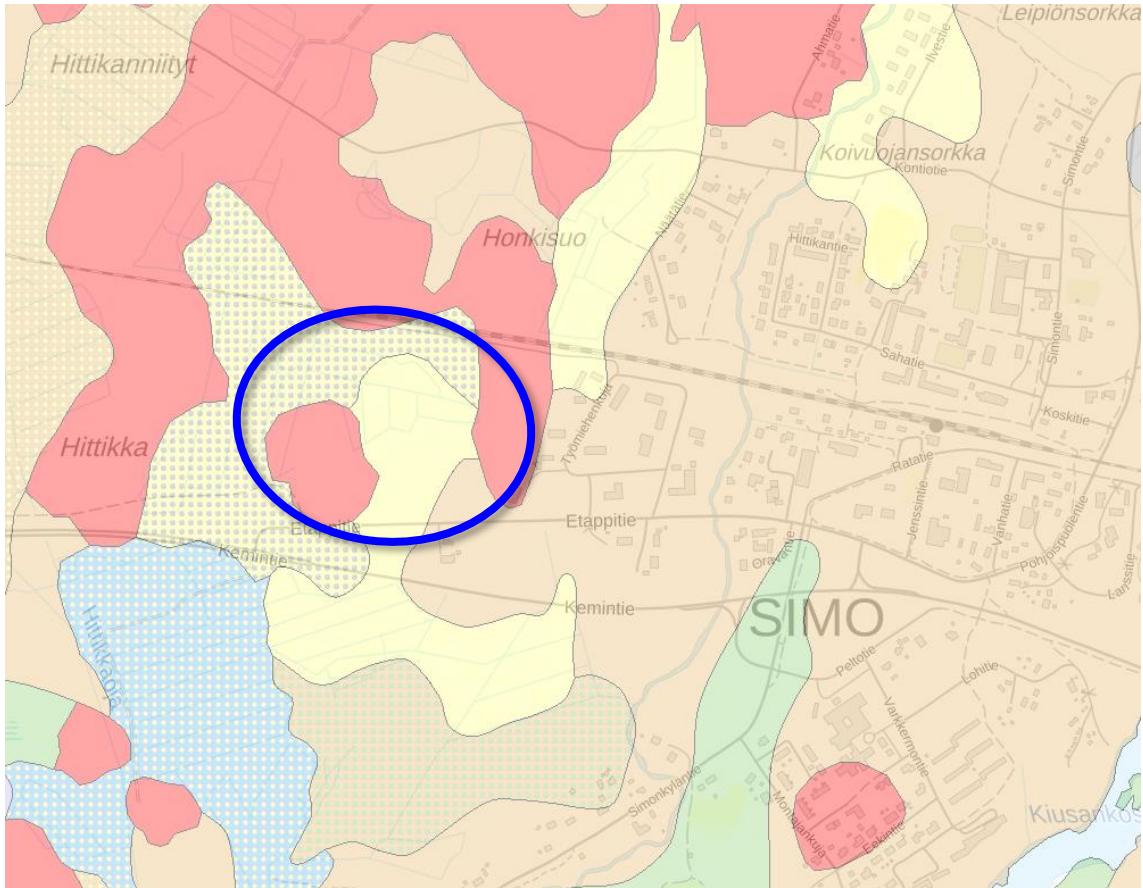
Kuva 6. Suunnittelualueen eteläosaa. Kuva M. Saukkonen.

Arvokkaat luontotyytit ja lajisto

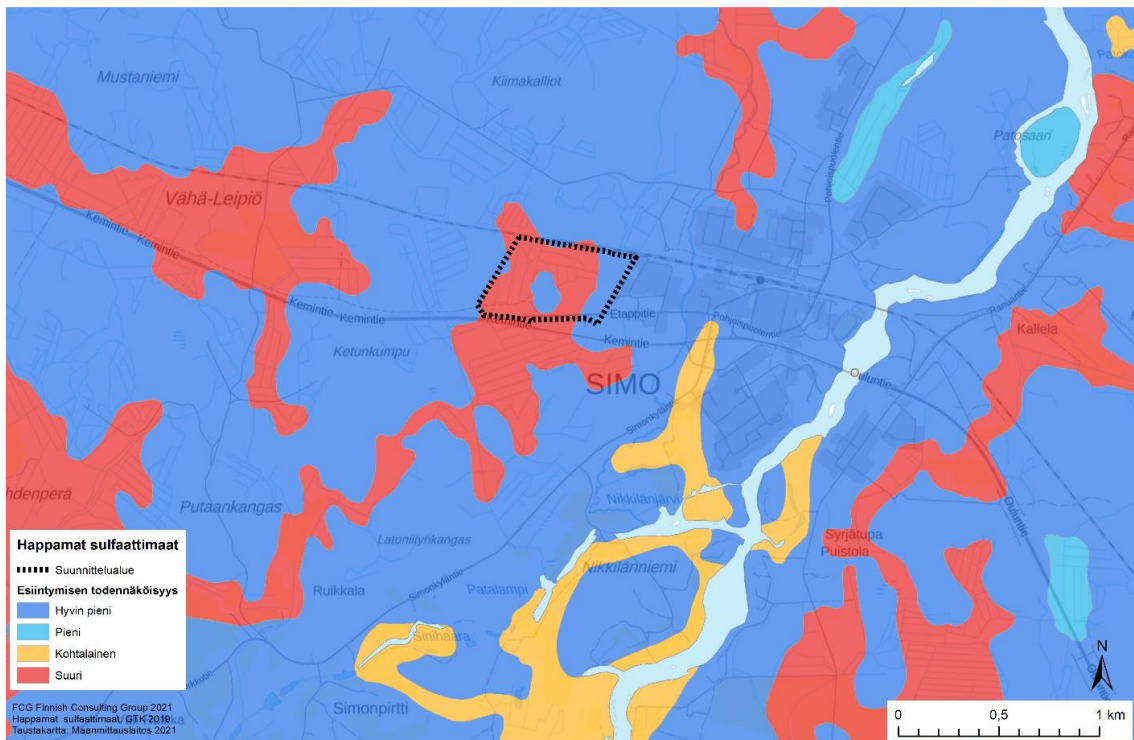
Suunnittelualueella ei ole potentiaalia luontodirektiivin liitteessä IV mainitun lajiston elinympäristöinä eikä kasvupaikkoina. Rautatien varrelta on inventoitu mahdollisia perämerenmarunan esiintymiä, mutta havaintoja lajista ei tehty. Suunnittelualueen lounaispuolelta, Hittikan alueella kevyenliikenteenväylän varrella, uudella sepelipenkalla on havaittu mäkitervakon esiintymä. Laji on alueellisesti uhanalainen (RT) Lapin kolmion kasvillisuusalueella. Kohteella kasvava esiintymä on tn. peräisin pyörätien rakentamisen yhteydessä tuoduista maa-aineksista.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on osittain hiekkamoreenia (osoitettu beigellä), osittain karkeaa hietaa (osoitettu keltaisella), osittain kalliomaata (osoitettu punaisella) ja osittain sara-turvetta (pintamaalaji) / karkeaa hietaa (pohjamaalaji) (osoitettu rasterilla).



Kuva 7. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 9/2023.



Kuva 8. Ote Asemakylän teollisuusalueen laajennuksen esisuunnittelun raportista.

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.

GTK:n happamat sulfaattimaat -kartan perusteella Simon Etappitien teollisuusalueen suunnittelualueella näyttäisi olevan pääasiassa suuri todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle. Toisaalta suunnittelualueella on myös alueita, joissa esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu).

Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Simon keskustaajaman länsiosaan. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee yksi asuinpihapiiri.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Simon keskustaajaman palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee yksi asuinpihapiiri.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

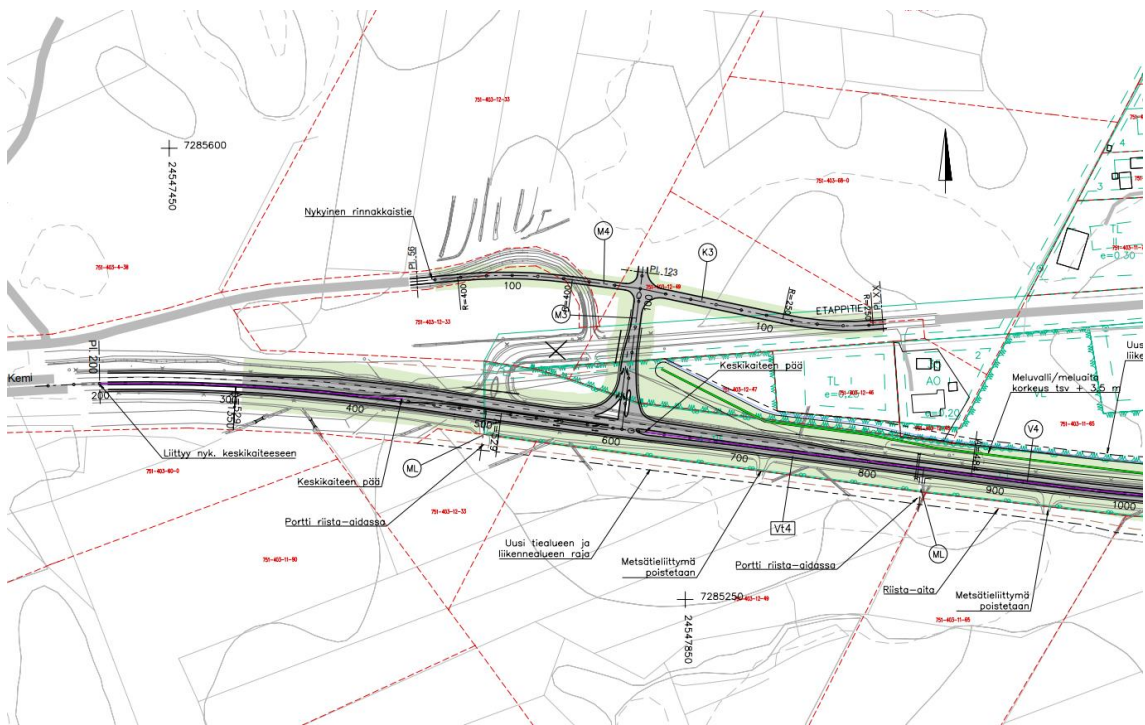
Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2021, jonka mukaan alueella ei ole arkeologisia kohteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Vt 4:n varrella, joka on merkittävimpiä teitä Suomessa ja tavaraliikenteen kannalta Pohjois-Suomen tärkein pohjois-etelä-suuntainen pitkämatkainen reitti. Pohjoisosastaan suunnittelualue rajautuu junarataan.

Väylävirasto on parantanut Vt 4:n liittymiä alueella, minkä myötä myös suunnittelualueen liikennejärjestelyihin on tullut muutoksia kesän 2023 aikana. Uusien liikennejärjestelyiden tavoitteena on ollut liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden parantaminen.



Kuva 9. Ote alueen tiesuunnitelmasta. © Plaana Oy

Melusuojat

Suunnittelualueutta rajaa osittain sen eteläreunasta kesällä 2023 toteutetut melusuojat, joiden tarpeellisuus on tutkittu valtatie liittymien parannustyön suunnittelun sekä vuonna 2021 voimaan tulleen Simon asemakaava-alueen (Asemankylän) kaavam muutoksen yhteydessä. Alueelta on laadittu meluselvitys osana tiesuunnitelmaa.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin.



Kuva 10. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta junarataan. Kuva M. Saukkonen.

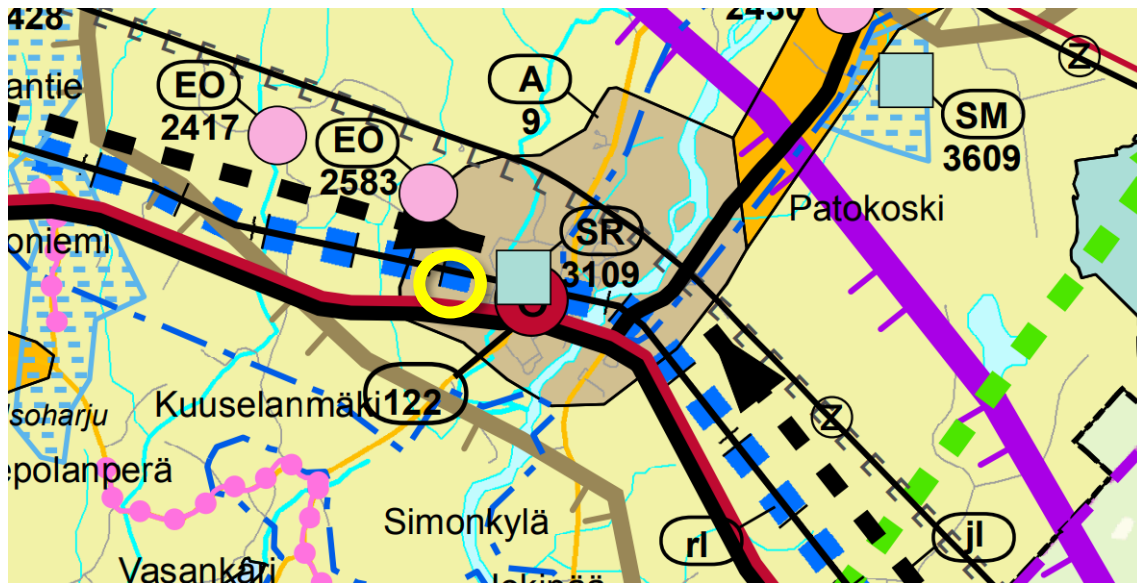
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Osa alueesta on valtion omistamaa yleistä tiealuetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alueita rajaa raideliikenteen kehittämiskäytävä (rl).



A Taajamatoimintojen alue
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Kunta	SIMO	Muokauspvm	26.3.2012
Kohde	A 9 SIMO		
Aluekuvaus	Taajama-alue käsittää Simon kuntakeskuksen asemakaava-alueet ja niihin liittyvät taajamaluontoiset alueet. Alueen pinta-ala on noin 700 ha. Taajama-alueella asui vuoden 2010 lopussa noin 950 asukasta. Vuodesta 2005 alkaen väestö on vähentynyt vajaalla 70 asukkaalla. Kuntakeskuksessa (C 122 Simo) sijaitsee mm. peruskoulu (0-9 vuosiluokat), lukio, terveyskeskus sekä päivittäistavarakauppoja. Taajama-alue sisältyy Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen. Simojokivarren osuus on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (ma 8140). Alueella on RKY 2009 -kohde Simon rautatieasema-alue (SR 3109).		
Varausperuste	Kunnan keskustaajama		
Kehittämisperiaate	Lisärakentaminen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan nykyiselle asemakaava-alueelle tai sen välittömään yhteyteen. Otetaan huomioon arvokkaat kulttuuriympäristökohteet.		

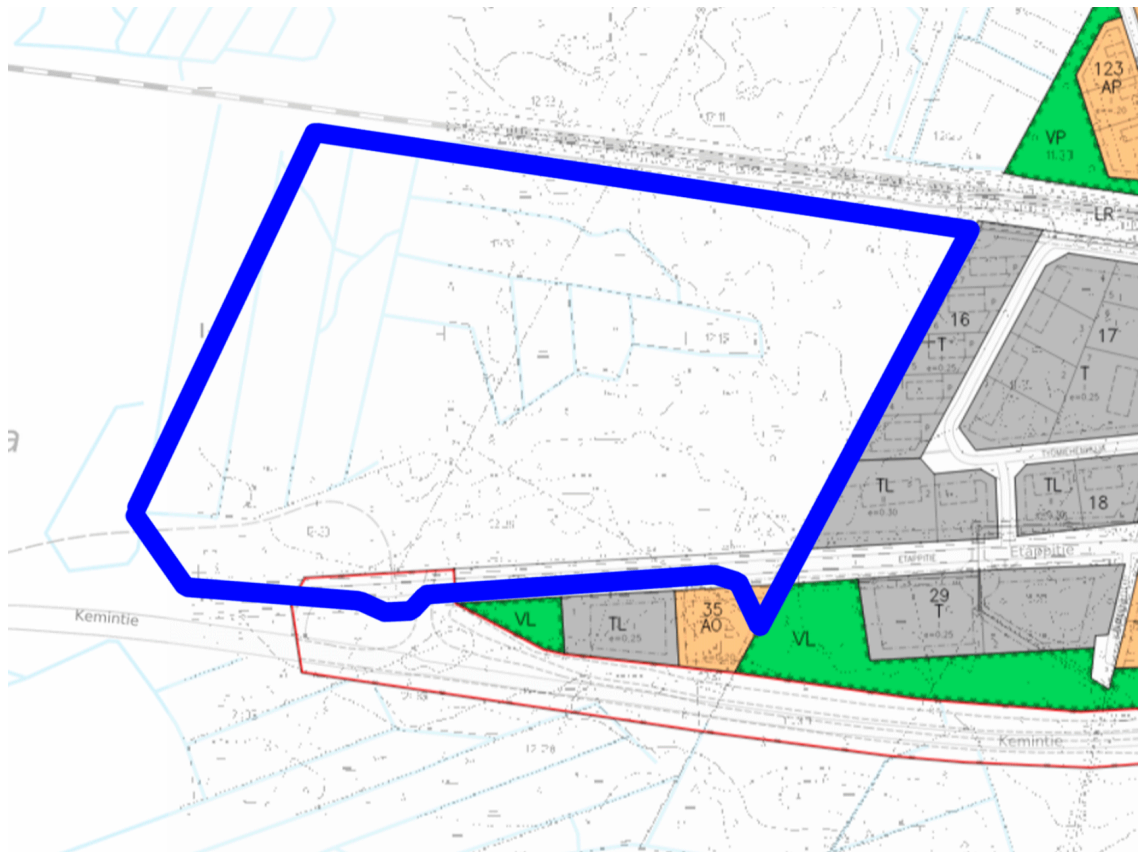
Kuva 5. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Pieni alue suunnittelualueesta sen eteläosassa on 16.6.2008 hyväksytyn asemakaavan alueella sekä 9.8.2021 hyväksytyn asemakaavan alueella. Voimassa olevissa kaavoissa alue on osoitettu osittain katualueeksi, osittain erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osittain yleisen tien alueeksi (LT).



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Kuva 6. Suunnittelualueen (rajattu sinisellä) suhde voimassa oleviin asemakaavoihin.

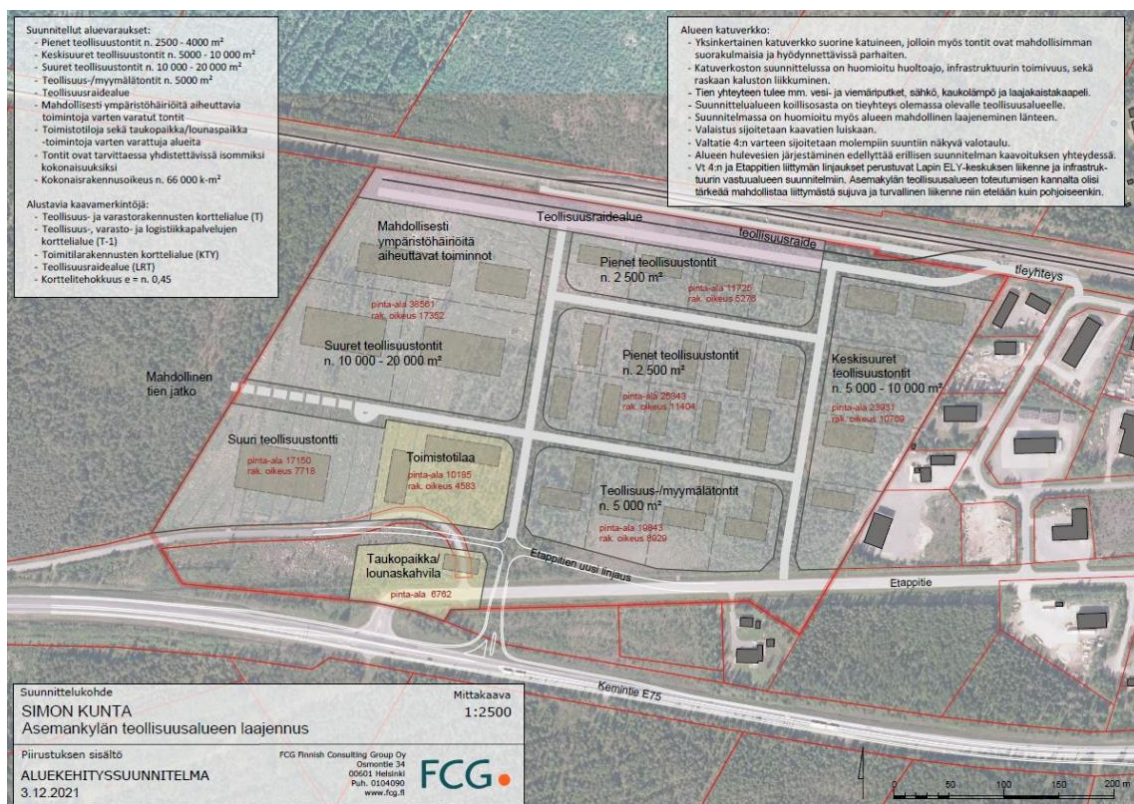
3.2.4 Rakennusjärjestys

Simon kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 13.3.2023 § 12 ja se on astunut voimaan 24.4.2023.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaava-alueen laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa alueen teollinen jatkok kehittyminen ja laajentaa olevaa teollisuusaluetta länteen. Alueelle on tehty aluekehityssuunnitelma (FCG) vuonna 2021, johon laadittava asemakaava pohjautuu.



Kuva 11. Suunnittelualueen aluekehityssuunnitelma. © FCG 2021

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on 27.2.2023 § 53 päättänyt käynnistää asemakaavan laajentamisen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Simon Vesihuolto Oy
- ✓ Rantakairan Sähkö Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Simon kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 14.9.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.9.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2023 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueen teollinen kehittyminen ja tarjota uusia teollisuustontteja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



Kuva 12. Ote varjostetusta 3D massoittelumallista kaavan mahdollistamasta rakentamisesta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan pohjana toimii vuonna 2021 FCG:n laatima Asemakylän teollisuusalueen laajennuksen aluekehityssuunnitelma.

Alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T), teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueita (T-1), toimitilarakennusten korttelialue (KTY), huoltoaseman korttelialue (HL) (jonka alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman) ja teollisuusraidealue (LRT). Lisäksi eteläosassa on suojaviheralue (EV) ja alueelta löytyy yhteensä kolme lähivirkistysaluetta (VL) laajoja katualueita reunustamaan. Rakennusoikeutta korttelialueille on osoitettu $e = 0.45$.



Kuva 13. Asemakaavaluonnos (25.9.2023).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Alue rakentuu alueelle aiemmin laaditun aluekehityssuunnitelman mukaisesti. Alue sijoittuu olevan teollisuusalueen viereen ja Kemintien (Vt 4) läheisyyteen ja näin ollen sen voidaan katsoa sopeutuvan ympäristöönsä. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön merkittäviä arvoja eikä merkittäviä maiseman arvoalueita.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon.

Tulvavaara

Asemakaava-alue ei sijoitu suoraan tulvariskialueelle.

Terveys ja turvallisuus

Suunnittelualuetta rajaa osittain Vt 4:n puolelta kesällä 2023 toteutetut melusuojat, joiden tarpeellisuus on tutkittu valtatie liittymien parannustyön suunnittelun sekä vuonna 2021 voimaan tulleen Simon asemakaava-alueen (Asemankylän) kaavamuu-
toksen yhteydessä. Alueelta on laadittu meluselvitys osana tiesuunnitelmaa.

Teollisuusrakennusten kortteleiden etäisyys junaradan pääväylään on yli 30 m, joten tärinän ja runkomelun vaikutusten ei voida katsoa olevan vähäistä suuremmat.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Alueella on todettu olevan happamia sulfaattimaita. Niiden vaikutukset on huomioitu kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta, mutta vaikuttaa liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen positiivisesti.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen Edistetään koko maan monikeskuksesta, 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 asuntotutannolle.	 Teollisuusalueen kehittämällä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
--	---

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Kaava-alue sijoittuu olevan teollisuusalueen välittömään läheisyyteen ja näin ollen tukee resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä. Kaava-alue sijaitsee Simon keskustajamassa ja sijoittuu liikenneyhteyksiltään erinomaiselle paikalle.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaavassa on huomioitu sekä happamat sulfaattimaat että hulevedet. Kaavamuuotosaluetta rajaa Vt 4:n puolella melusuojat, joiden tarpeellisuus on tutkittu alueen aiemman suunnittelun yhteydessä. Melusuojat on asennettu kesällä 2023. Kaavaan on osoitettu erillinen melua koskeva määräys. Teollisuusrakennusten kortteleiden etäisyys junaradan pääväylään on yli 30 m, joten tärinän ja runkomelun vaikutusten ei voida katsoa olevan vähäistä suuremmat.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



Kuva 14. Kesällä 2023 valmistunut risteysalue suunnittelualan eteläosassa. Kuva M. Saukkonen.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 25.9.2023



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122