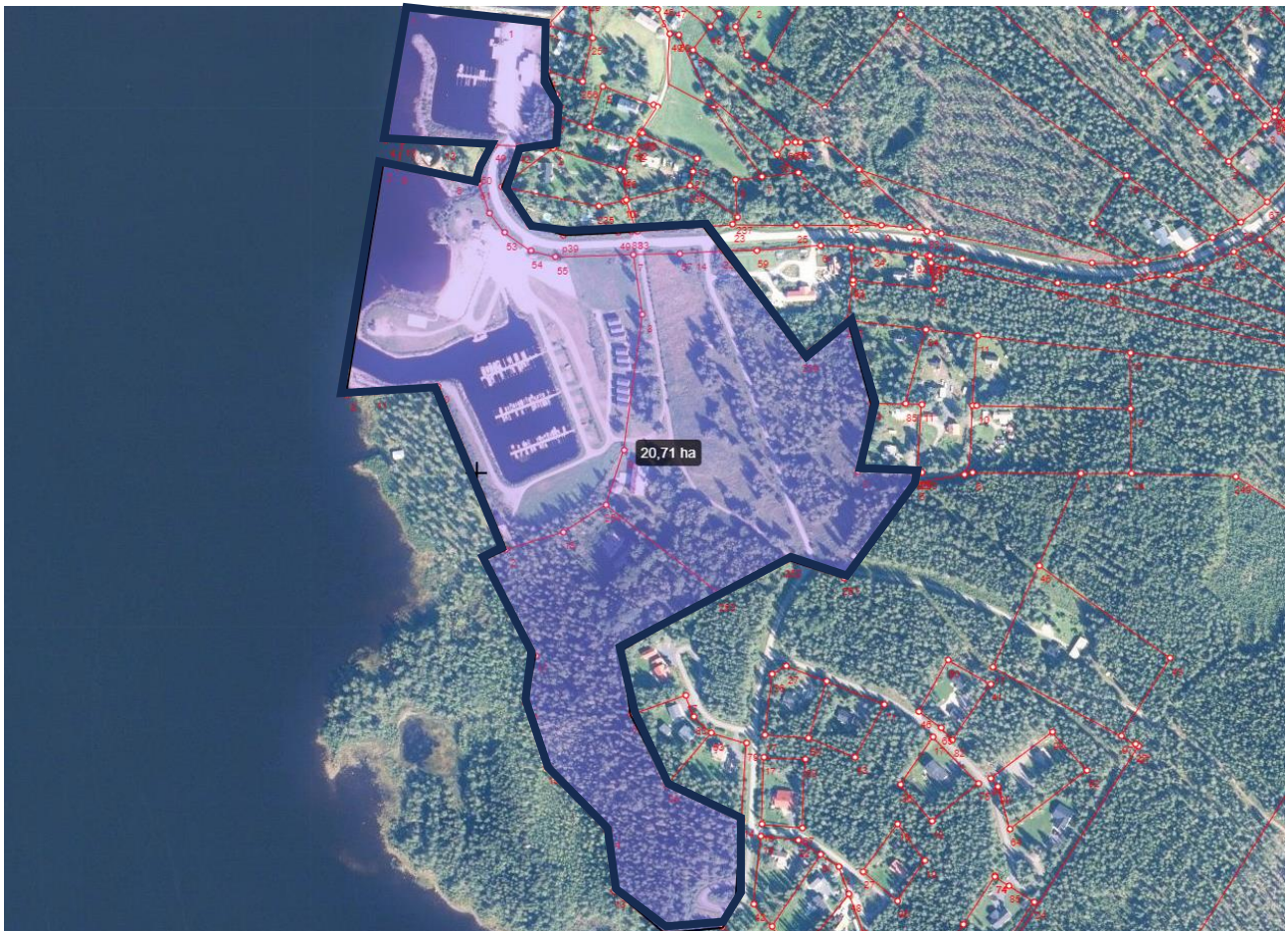




SIMON KUNTA

SIMONIEMEN ASEMAKAAVA KIINTEISTÖJEN 751-404-8-20, 751-404-10-35 JA 751-404-121-1 ALUEILLE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.5.2024



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos Karttapaikka 2024

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



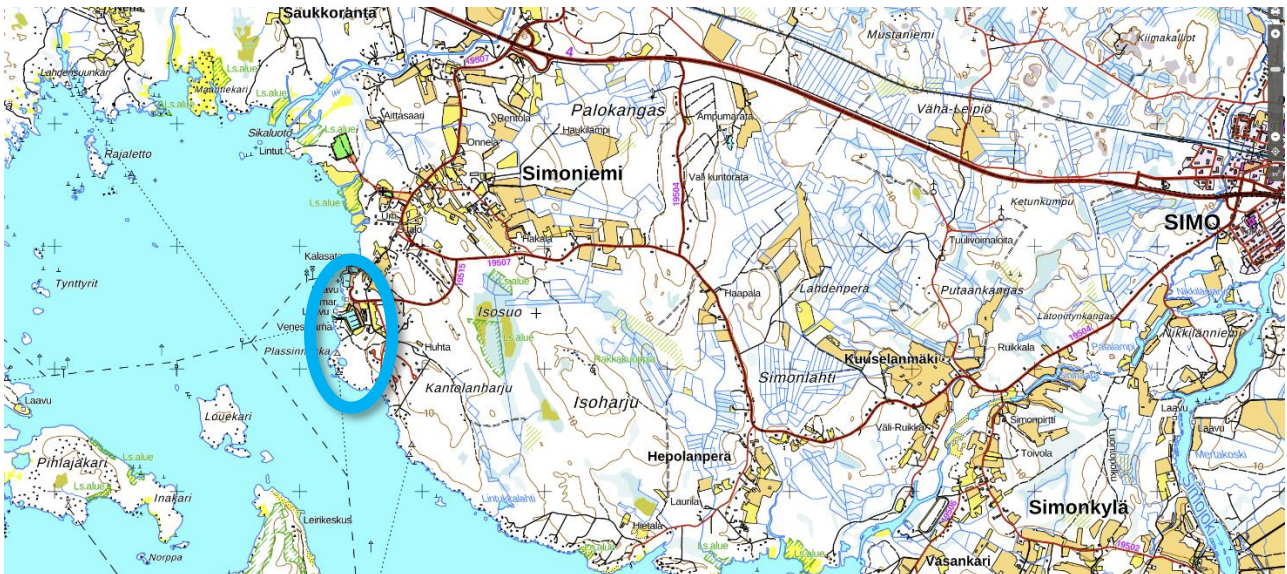
2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Simon kunnanhallitus on 4.9.2023 §221 päättänyt käynnistää Simoniemen matkailualueen asemakaavoituksen.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle sijoittuvalle matkailupalveluyhtiölle lisää majoitusrakennuksia (40 kpl á n.30 k-m2 + optio 10/20 kpl laajennusvara) ja selkiyttää alueen maankäyttö käyttötarkoitusten, yhteyksien ja venesatamien alueelta. Samalla määritetään myös kaavoitettavalla alueella sijaitseva pappilarakennuksen ja sen lähiympäristön suojelun taso ja laajuus asemakaavatasolla.

3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 20,75 hehtaarin alue Simonniemen Plassinnokassa.

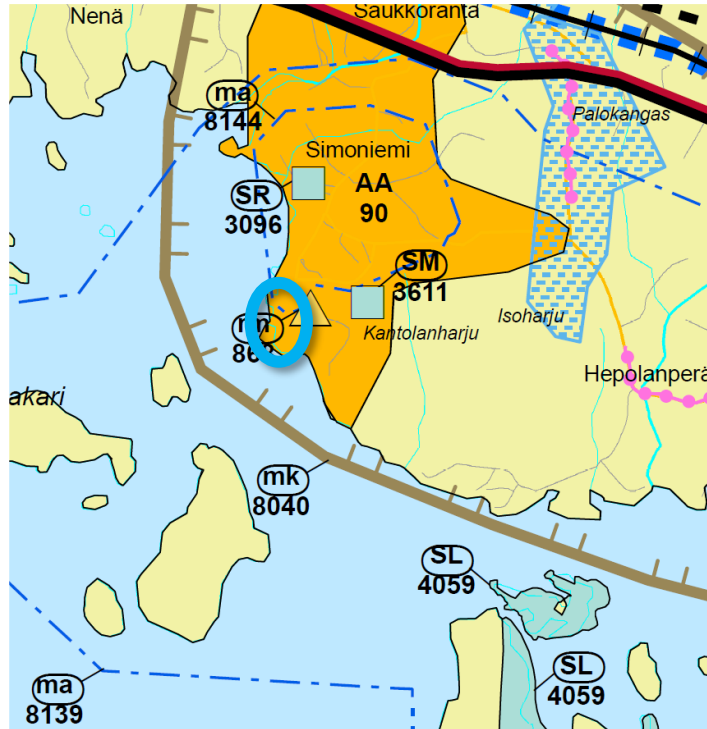


Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti. © Simon karttapalvelu 2024 (Sweco).

4. Suunnittelun lähtökohdat

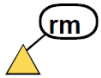
4.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, joiden kerrosalasta pääosa on tarkoitettu asumiseen (AA). Suunnittelualueella sijaitsee Simon Wanhapappila (rm 868), joka on seudullinen matkailukohde jota kehitetään ympärivuotisena kulttuuri- ja saaristomatkailukohteena. Suunnittelualue sijaitsee Simojoen kulttuurimaisemassa (ma 8139) ja suunnittelualue rajautuu koillisosastaan Simonkylän ja Simonniemen kyläasutukseen (ma 8144).



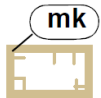
Asuntovaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden kerrosalasta pääosa on tarkoitettu asumiseen.



Virkistys-/matkailukohde

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistys- ja matkailun kannalta merkittävät kohteet, joilla sijaitsee seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja ja -tukikohtia.



Maaseudun kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä. Pysyvän asutuksen sijoitumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen.

Kunta	SIMO	Muokkauspvm	2.4.2012
Kohde	rm 868 SIMON WANHA PAPPILA		
Aluekuvaus	Ravintola Wanhan Pappilan yhteydessä toimii huoneistohotelli. Majoitustilat sijaitsevat rantamakasiineissa luonnonkauniilla ja rauhallisella paikalla aivan meren äärellä ja pienvenesataman läheisyydessä. Simonniemi – Simonkylä kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin RKY 2009 sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Simojoensuun kulttuurimaisemat.		
Varausperuste	Seudullinen matkailukohde		
Kehittämisperiaate	Kehitetään ympärivuotisena kulttuuri- ja saaristomatkailukohteena.		
Kunta	SIMO	Muokkauspvm	2.4.2012
Kohde	ma 8139 SIMOJOENSUUN KULTTUURIMAISEMA		
Aluekuvaus	Simojoen suu edustaa Perämeren rannikon perinteistä kulttuurimaisemaa ja merelle avautuvaa maisemakokonaisuutta. Simonkylän ja Simonniemen kylien vauraudesta kertovat komeat, hyvin säilyneet talonpoikaistalot. Alueen kulttuurimaisema koostuu peräkkäisistä, pienten metsiköiden tai niitä laajempien metsäalueiden toisistaan erottamista tienvarren kylä- ja peltoaukeista. Parhaimmillaan maisemakuva on Simonkylän Jokipäässä ja Simonniemen kalasataman luona, missä kumpareilla seisovat peräpohjalaistalot ja niittyjen yli joelle tai merelle aukeava luonnonmaisema muodostavat mieleenpainuvan kokonaisuuden. Alueella sijaitsevat RKY 2009 -kohteet: Simonkylän ja Simonniemen kyläasutus (ma 8139) sekä Pohjanmaan rantatie ja kirkkolailla suojeltuna kohteena Simonniemen kirkko (SR 3093). Alueella on muinaismuistokohde (SM 3611).		
Varausperuste	Vnp 5.1.1995 valtakunnallisesti arvokas maisema-alue		
Kehittämisperiaate	Säilytetään maisemakokonaisuuden arvo. Tuetaan ja kehitetään maisemanhoitoa. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet säilytetään ja uudisrakentaminen sovitetaan perinteiseen ympäristöön. Pellot ja niityt pyritään pitämään avoimina. Turvataan kirkkolailla suojellun kohteen ja muinaismuistokohteen säilyminen.		

Kunta	SIMO	Muokauspvm	3.8.2011
Kohde	ma 8144 SIMONKYLÄN JA SIMONNIEMEN KYLÄASUTUS		
Aluekuvaus	Simonkylä ja Simoniemen kylä edustavat hyvin Perämeren rannikkoalueen perinteistä kyläasutusta. Kylien rakennuskanta on Lapin oloissa poikkeuksellinen, sillä toista maailmansotaa edeltävinä aikoina rakennettuja rakennuksia on säilynyt laajasti Lapin sodan tuhoilta. Rakennuskannan joukossa on runsaasti 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun 1½- ja 2-kerroksisia päärakennuksia vaihtelevine kuistiratkaisuineen ja pihapiireineen. Simonkylä sijaitsee Simojokisuussa noin 4 kilometriä lounaaseen Simon Asemakylän kuntakeskuksesta. Asutus on vakiintunut Simojoen suulle jo 1400-luvulla. Simonkylä on laaja viljelymaisemakokonaisuus, jossa on monia perinteisen rakennuskantansa säilyttäneitä pihapiirejä. Edustavimmillaan ne ovat vanhan Simonkylän museotien varrella, jossa kyläasutus sijoittuu nauhamaisesti tien varteen, paikoin kylämäisen tiiviinä ryhminä. Useimmat Simonkylän vanhoista päärakennuksista ovat 1800-luvulta. Rakennukset ovat näyttäviä erityisesti vaihtelevien kuistiratkaisujensa vuoksi. Luonteenomaisia ovat klassistiset, puolitoista- ja kaksikerroksiset päärakennukset mutterikuisteineen. Lohikellarit ja ranta-aitat viestivät kalastuksen merkityksestä. Tiestön arvokkaimmat osat ovat kauniisti maisemassa mutkittelevat Sinihaaran sillalta Jokipäähän vievä museotie sekä Simonniemen vanha kylätie. Simonkylän länsilaidalla, Vasankarin entisen sahan lähellä, on kiinnostavaa rakennuskantaa, joukossa Mansikkaniemen edustavasti rakennettu päärakennus. Vasankarin tien varressa on Lammassaaren tilojen tiivis ryhmä, joka lohikellareineen kertoo kalastuksen merkityksestä tiloille. Vasankarin saha-alueelle ja kala-aitoille vievän tien molemmin puolin on lisäksi pienenä tuksen muodostama tiivis sahan työväestön yhdyskunta punamullattuine, harjakattoisina tupineen. Simonniemen kyläasutus sijaitsee muutamia kilometrejä länteen Simonkylästä. Simonniemen kylän talot ovat ryhmittyneet kahteen ryhmään kirkon ja kalarannan lähetyville, pappila on kyläryhmien eteläpuolella. Pappilasta Pekkalaan johtavan		
	maantien varrella on runsaasti vanhaa rakennuskantaa, mm. Ranta-Knihtilä ja Uusi-Knihtilä. Simoniemen vanha kansakoulu on 1890-luvulta. Vanhassa kalasatamassa on säilynyt kala-aittojen ryhmä. Kokonaisuuteen kuuluu Vanha-Knihtilän päärakennus vuodelta 1875. Useimmat kantatilojen päärakennuksista ovat 1800-luvulta, ja pihapiirissä on usein kaksi asuinrakennusta. Kahden ruokakunnan päärakennuksissa esiintyy kaksoiskuisteja. Simonniemen kirkko ja tapuli (SR 3096) on suojeltu kirkkolain nojalla. Alueet sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Simojoen suun kulttuurimaisemat (ma 8144). Kulttuurihistoriallisesti merkittävä Pohjanmaan rantatie (RKY 2009) kulkee Simonkylän ja Simoniemen kautta. Simonkylässä tie on museotienä. Simoniemessä on muinaismuistokohde (SM 3611). Alue sisältyy Onkalo – Simonkylä – Viantien maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk 8040) ja Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen. Simoniemi on osoitettu asuntovaltaisena alueena (AA 90) ja Wanhan pappilan rannassa on virkistys-/matkailukohde (rm 868).		
Varausperuste	Vnp. 22.12.2009 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 Simonkylän ja Simonniemen kyläasutus)		
Kehittämisperiaate	Säilytetään kylien kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet. Säilytetään arvokkaat rakennukset ja rakennelmat. Uudis- ja lisärakentaminen sovitetaan perinteiseen ympäristöön. Pellot ja niityt pyritään pitämään avoimina. Turvataan kirkkolailla suojeltujen kohteiden ja muinaismuistokohteen säilyminen.		

Kuva 3. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta. Suunnittelualue on rajattu sineellä.

4.2 Yleiskaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa Maijakarinnokan ja kalasataman alueella on voimassa kunnanvaltuuston 1998 hyväksymä oikeusvaikutteinen Merenrannikon yleiskaava, jossa suunnittelualue on merkitty venesatama-alueeksi (LS). Muussa osassa suunnittelualueella on voimassa Merenrannikon yleiskaavan muutos Kantolanharjun alueelle, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2001. Keskeinen osa, jossa Simoniemen vanha pappila ja rantamakasiinit sijaitsevat on merkitty matkailupalvelujen alueeksi, jossa ympäristö säilytetään (RM/s). Alueella olevien rakennusten purkaminen tai siirtäminen purkamista merkitsevällä tavalla on kiellettyä (MRL 41§ 2 mom). RM-alueen itäpuolella Pappilantien ja Kantolanharju-tien väliin on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jossa ympäristö säilytetään (MY/s). Alueella olevien rakennusten purkaminen tai siirtäminen purkamista merkitsevällä tavalla on kiellettyä (MRL 41§ 2 mom).

Muu osa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), venesatama-alue (LV) ja vesialuetta (W). Suunnittelualueen eteläosaan on merkitty ulkoilureitti, joka kulkee olevaa polkua pitkin suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalle uimaranta-alueelle (VV).



Kuva 4. Ote Simon kunnan yleiskaavayhdistelmäkartasta merkitöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue on rajattu sineellä.

- AP** Pientalovaltainen asuntoalue.
Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2500 m². Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Yhdellä rakennuspaikalla asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Asuinrakennukset on liitettävä yleiseen viemäriin.
- RA** Loma-asuntoalue.
Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2500 m². Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Jos rakennuspaikkaa ei liitetä yleiseen viemäriin, vesikäymälän rakentaminen on kiellettyä.
- RM** Matkailupalvelujen alue.
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, alueella olevien, suojelumääräyksellä suojeltujen rakennusten lisäksi tulevia uudisrakennuksia kuitenkin enintään 300 k-m².
- MY** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueelle ei saa rakentaa. Rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tämän yleiskaavan mukaisille AP, AP/RA, ja RM alueille. (Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukainen rakentamisrajoitus).
- VV** Uimaranta-alue.
- LV** Venesatama.
- W** Vesialue.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään..
Alueella olevien rakennusten purkaminen tai siirtäminen purkamista merkitsevällä tavalla on kiellettyä. (MRL 41 § 2 mom.)

4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

4.4. Maanomistus

Asemakaavoitettava alue on pienvenesataman ja uimarannan osalta Simon kunnan omistuksessa ja muilta osin alue on yksityisen matkailupalveluyrityksen omistama.

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle sijoittuvalle matkailupalveluyhtiölle lisää majoitusrakennuksia (40 kpl á n.30 k-m² + optio 10/20 kpl laajennusvara) ja selkiyttää alueen maankäyttö käyttötarkoitusten, yhteyksien ja venesatamien alueelta. Samalla määritetään myös kaavoitettavalla alueella sijaitseva pappilarakennuksen ja sen lähiympäristön suojelun taso ja laajuus asemakaavatasolla.

6. Selvitettävät asiat

Asemakaavan laadinnassa tukeudutaan voimassa olevan osayleiskaavan aikana laadittuihin selvityksiin ja tarvittavia erillisselvityksiä laaditaan mikäli viranomaisvuorovaikutuksessa niitä edellytetään. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen alueella selvitetään. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on alustavasti tunnistettu seuraavat tätä asemakaavaa koskevat tavoitteet:

- terveellinen ja turvallinen elinympäristö: varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia seuraavanlaisia vaikutuksia.

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓



9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia (mitään tahoa pois sulkematta):

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Simon Vesihuolto Oy
- ✓ Rantakairan Sähkö Oy

Viranomaiset:

- ✓ Simon kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapha / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Lintuharrastajat Xenus ry

10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 6§).

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Lounais-Lappi -lehdessä ja Simon kunnan www-sivuilla www.simo.fi. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Simon kunnan teknisten palveluiden osastolle sekä Simon kunnan www-sivuille www.simo.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävytydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu Lapin ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Simon kunnan teknisten palveluiden osastolle sekä Simon kunnan www-sivuille www.simo.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Simon kunnan teknisten palveluiden osastolle sekä www-sivuille osoitteeseen www.simo.fi. Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Lounais-Lappi -lehdessä ja Simon kunnan www-sivuilla

www.simo.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.

- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen

11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	3/2024
Vireilletulo (MRL 63 §)	5/2024
Viranomaisneuvottelut	5-6/2024
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	4-6/2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	6-7/2024
Perusselvitykset	6-8/2024
Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin	8-9/2024
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	9-10/2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	11-12/2024
Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin	1/2025
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	2-3/2025

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä (Lounais-Lappi):

- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Simon kunnassa

- ✓ tekninen johtaja Ilkka Soukka (puh. 0400 691 616)
ilkka.soukka@simo.fi, Ratatie 6, 95200 SIMO

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
jarmo.lokio@lokio.fi, Kauppakatu 15, 95400 Tornio

Rovaniemellä 9.5.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122