



Simon kunta

ASEMANSEUDUN ASEMA- KAAVA-ALUEEN LAAJENNUS, HITTIKAN TEOLLISUUSALUE



Selostus 3.12.2024

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	16
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	20
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1	Asemakaavaratkaisu.....	26
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	27
5.3	Mitoitus.....	28
5.4	Kaavan vaikutukset.....	28
5.5	Nimistö.....	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
6.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	32
6.2	Toteutuksen seuranta.....	32

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Simo
Kunnanosa:	Asemakylä
Korttelit:	184-193
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 14.9.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 14.9.2023

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 2.1.-2.2.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 16.5.-14.6.2024

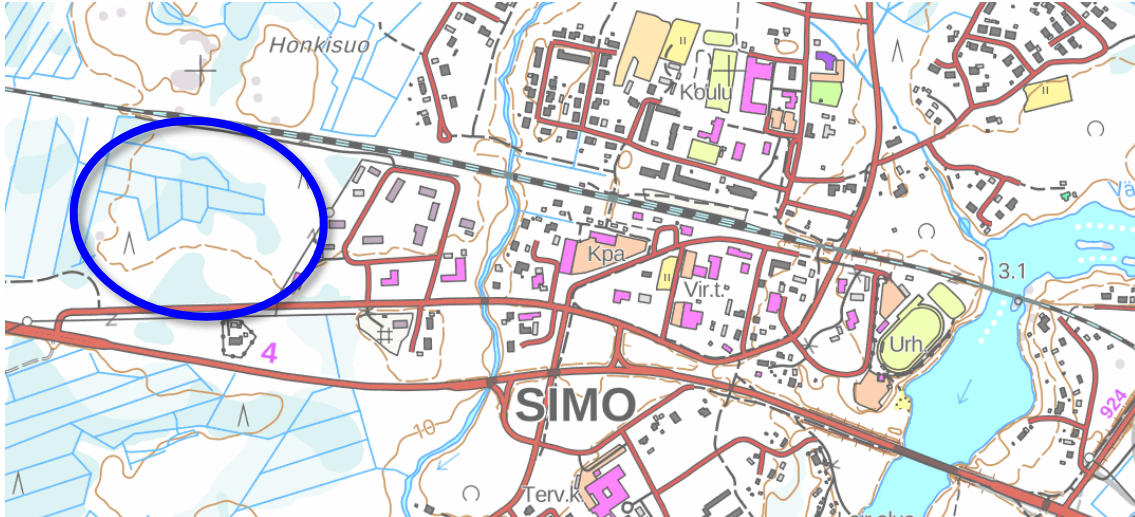
Kunnanhallitus __.__.2024, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 3.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

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
8. Vaikutukset hiilivarastoon (<https://hiilikartta.avoin.org/>), Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy

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: 26.10.2023

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 26.10.2023 – 2.2.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 15.5.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 16.5.-14.6.2024

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

Suunnittelualueelle laaditun Asemakylän teollisuusalueen laajennuksen esisuunnittelun yhteydessä alueelle on laadittu luontoselvitys (esisuunnittelun loppuraportissa). Luontoselvityksen on laatinut Minna Takalo (FM, biologi).

Alue on kauttaaltaan metsätalouskäytössä 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 varputurvekankaisiin. 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.



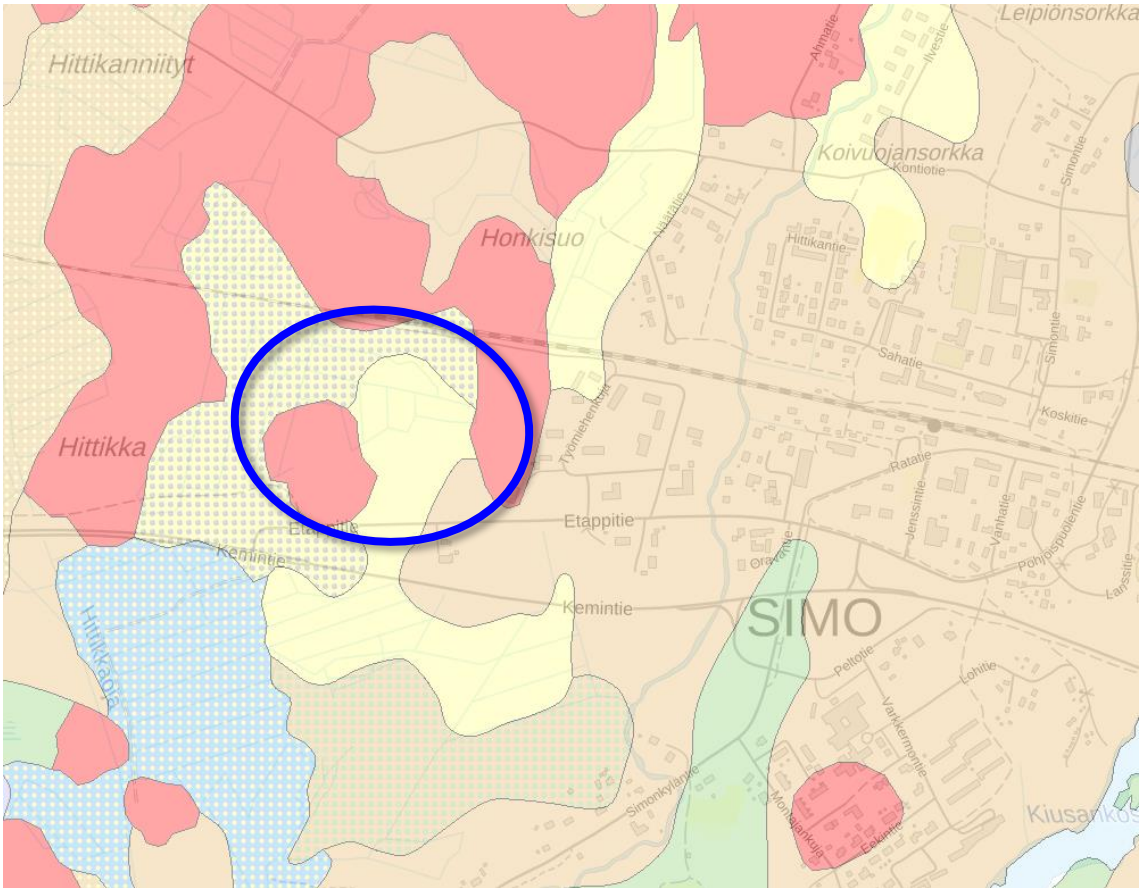
Kuva 6. Suunnittelualueen eteläosaa. Kuva M. Saukkonen.

Arvokkaat luontotyytit ja lajisto

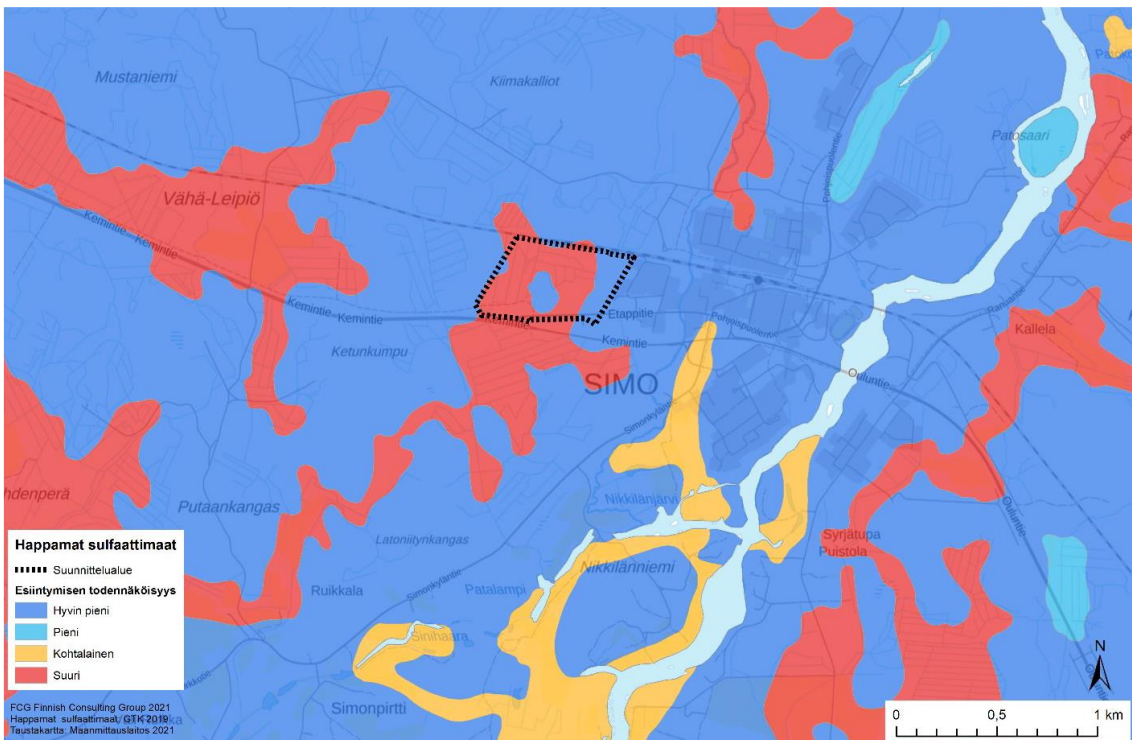
Suunnittelualueella ei ole potentiaalia luontodirektiivin liitteessä IV mainitun lajiston elinympäristöinä eikä kasvupaikkoina. Rautatien varrelta on inventoitu mahdollisia perämerenmarunan esiintymiä, mutta havaintoja lajista ei tehty. Suunnittelualueen lounaispuolelta, Hittikan alueella kevyenliikenteenväylän 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 hietta (osoitettu keltaisella), osittain kalliomaata (osoitettu punaisella) ja osittain sara-turvetta (pintamaalaji) / karkeaa hietta (pohjamaalaji) (osoitettu rasterilla).



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



Kuva 8. Ote Asemakylän teollisuusalueen laajennuksen esisuunnittelun raportista.

Happamat sulfaattimaat

Happamalla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä luontaisesti esiintyviä rikkiptoisia 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

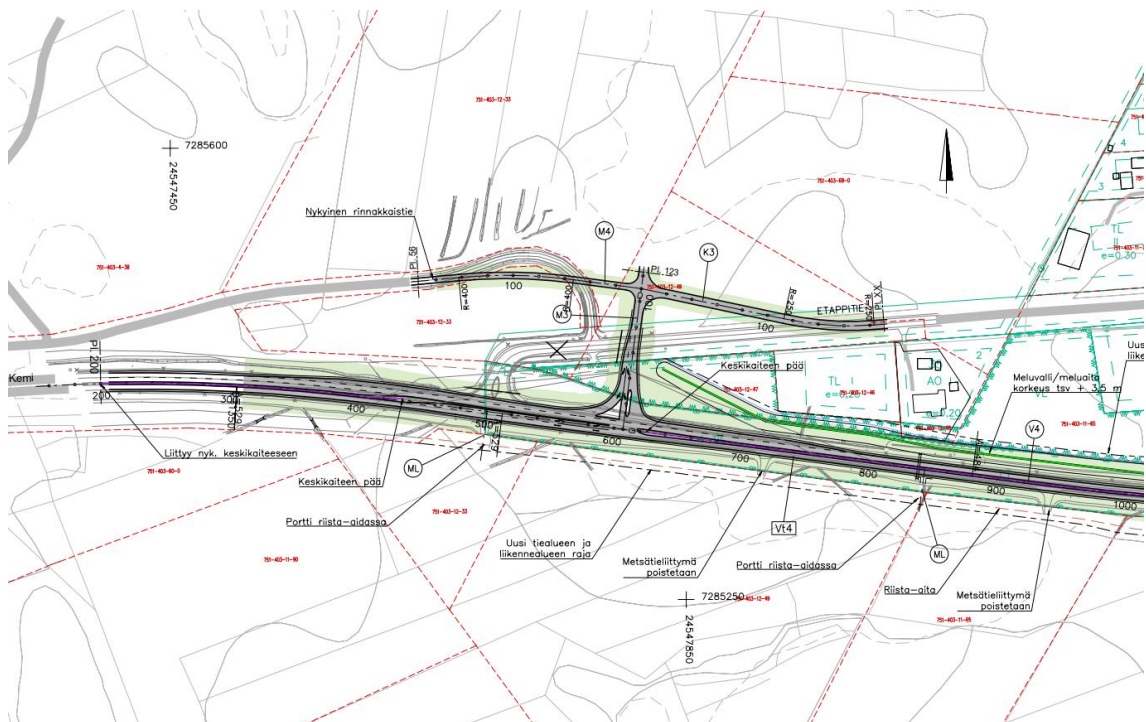
Suunnittelualueelle on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2021, jonka mukaan alueella ei ole arkeologisia kohteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Vt 4:n varrella, joka on merkittävimpiä teitä Suomessa ja tavaraliikenteen kannalta Pohjois-Suomen tärkein pohjois-etelä-suuntainen pitkämatkainen reitti. Väyläviraston Suomen Väylä -karttapalvelun mukaan suunnittelualueen kohdalla Vt 4:n vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenteen määrä on 8233 ajoneuvoa (v. 2022), joista 1580 on raskaita ajoneuvoja.

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.

Pohjoisosastaan suunnittelualue rajautuu junarataan.



Kuva 9. Ote alueen tiesuunnitelmasta. © Plaana Oy

Melusuojat

Suunnittelualueita 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) kaavamutoksen 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.

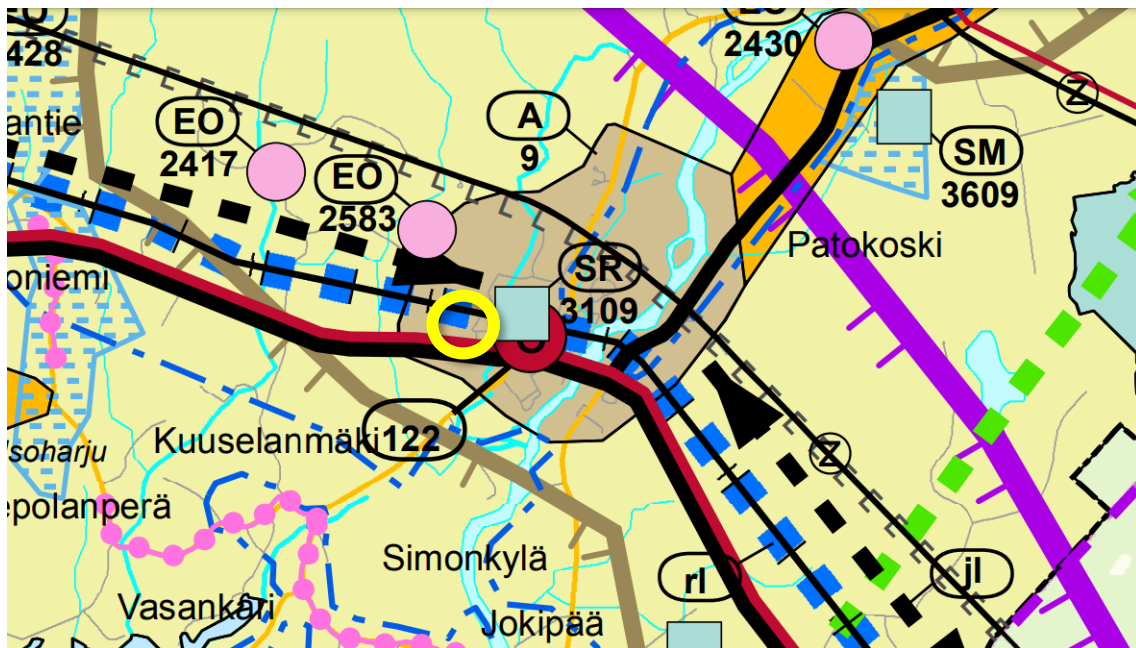
3.1.4 Maanomistus

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, pääväylillä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Perämeren kaari
Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke
Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttötarkoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.
Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maaseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

rl Raideliikenteen kehittämiskäytävä
Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevarauksiin.

jl Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä / yhteystarve
Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä varata riittävät alueet vaihtoliikenteeseen ja pysäköintiin.

— Merkittävästi parannettava tie

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

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 päivittäistavara-kauppoja. 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.		

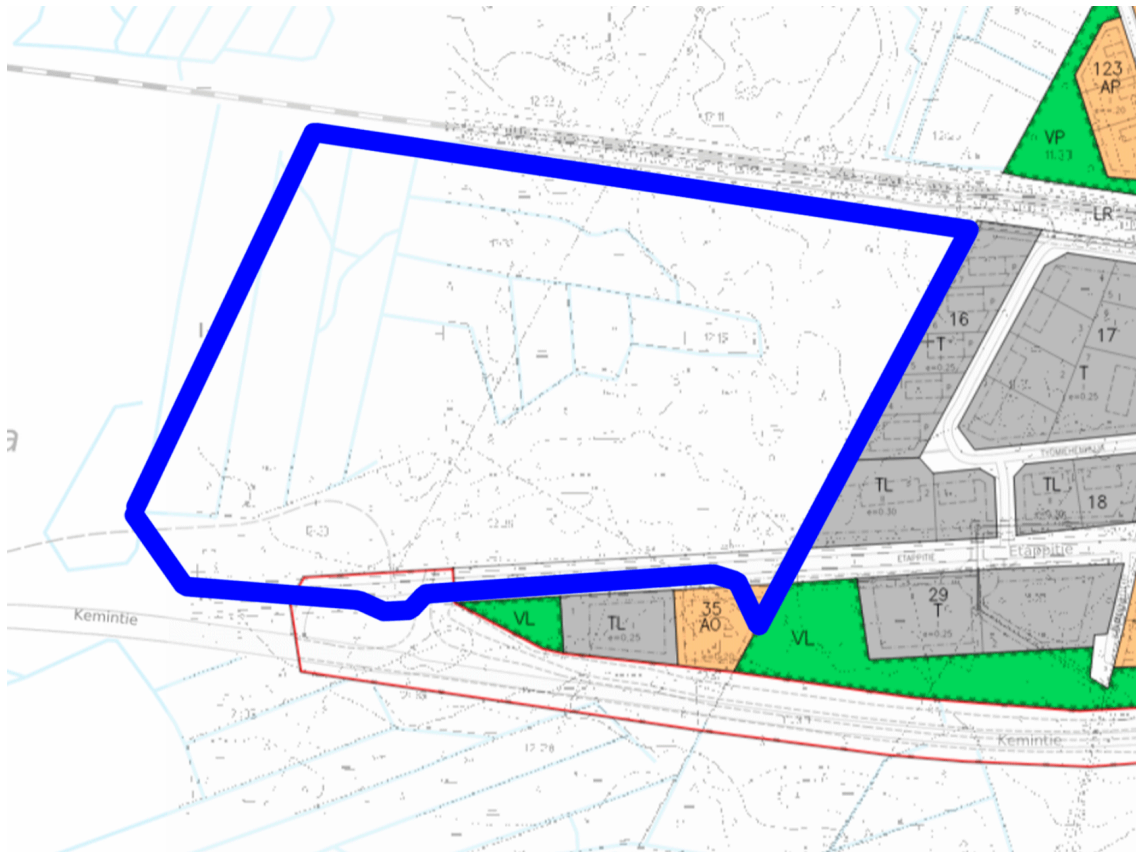
Kuva 5. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella.

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).



AO

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

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

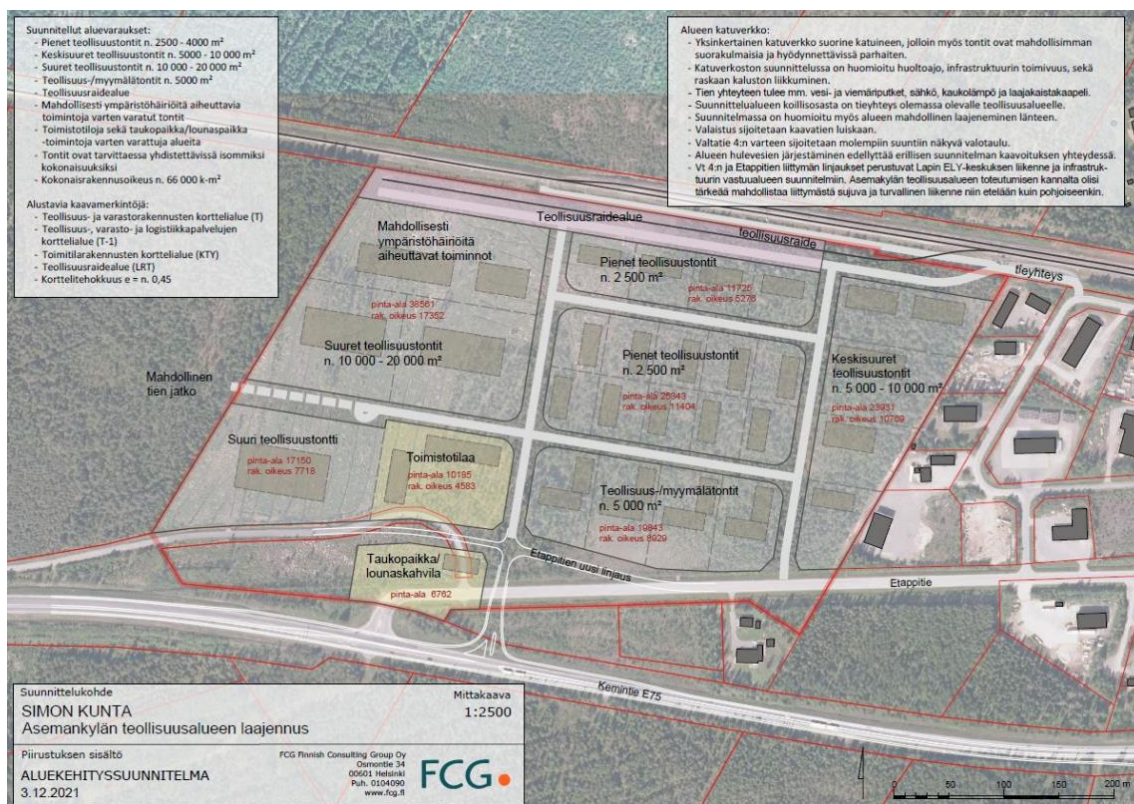
3.2.4 Rakennusjärjestys

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 26.10.2023-2.2.2024. Kaava-aineistosta saatiin yhteensä kolme lausuntoa. Mielipiteitä valmisteluaineistosta ei esitetty.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.5.-14.6.2024. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5.

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. Päätös 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 5.4.1.

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 50 m, joten tärinän ja runkomelun vaikutusten ei voida katsoa olevan vähäistä suuremmat.

Ilmastovaikutukset

Alueelle osoitetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalveluja mahdollistavia kortteli-alueita. Koska alueen toimijat eivät ole vielä tiedossa, ei ilmastovaikutuksia voida arvioida täysin varmasti. Hulevesien vaikutukset on arvioitu omana kokonaisuutenaan.

Mikäli tuleva toiminta aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, tulee toimijan hakea ympäristölupa, jonka yhteydessä ympäristövaikutuksia arvioidaan tarkemmin. Kaava-alue sijoittuu olemassa kuitenkin olevan yhdyskuntarakenteen jatkoksi alueelle, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja, ja se sijoittuu Vt 4:n ja junaradan väliselle alueelle, joten ympäristöltään alue soveltuu teollisuuskäyttöön. Kaava-alueesta 300 m säteelle sijoittuu 7 asuinpihapiiriä.

Luonnollisesti alueen rakentumisesta aiheutuu jo päästöjä, mutta teollisella toiminnalla voidaan arvioida olevan jatkossa joitain vaikutuksia ilmastoon ja sen laatuun.

Suunnittelualue on nykyisellään lähes kokonaisuudessaan luonnontilaista aluetta. Kokonaan toteutuessaan alueen puusto vähenee merkittävästi, mikä vaikuttaa hiilinielujen määrään.



Kuva 14. Kaavan kokonaan toteutuminen pienentää hiilivarastoja suunnittelualueella.

Kaavan toteuttamisen vaikutukset hiilivarastoon on kaava-asiakirjan liitteenä 8.

Alueen toiminnassa on mahdollista hyödyntää raideliikennettä junaradan sijaitessa kaava-alueen pohjoispuolella. Kaavassa varataan erikseen alue teollisuusraiteelle.

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.

Meluselvitys

Kaavamuutosalueelle on laadittu tieliikennemeluselvitys v.2020 (Valtatie 4 tie- ja liittymäjärjestelyt Simon keskustan kohdalla, Tiesuunnitelman meluselvitys, Promethor Oy 2020).

Kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa käytettävät melutaso-ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [2]. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkoalueiden melutasolle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina.

Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Kaavakarttaan on merkitty 55 dB(A):n melualue.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2,3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.

² Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

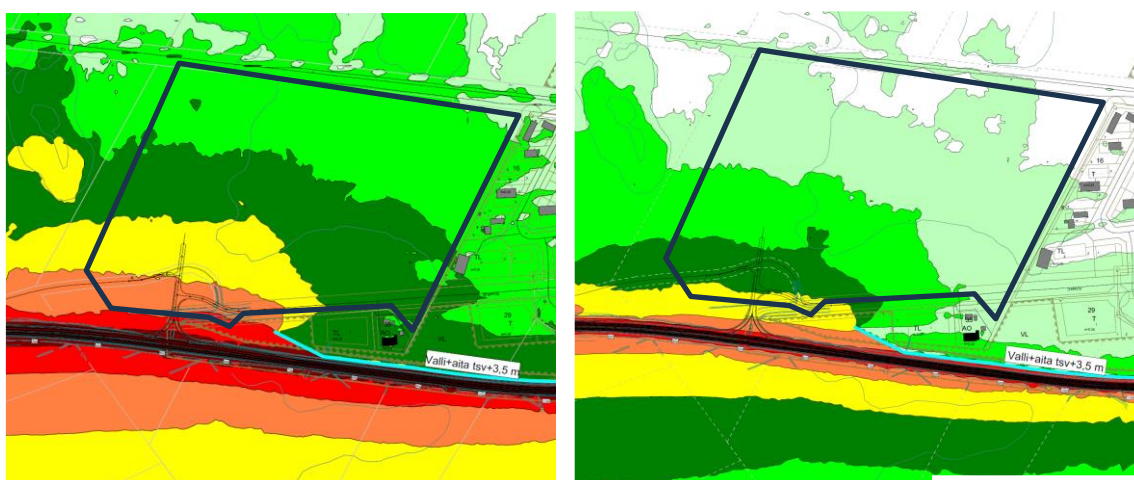
⁴ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Tie	KVL nykyinen v. 2019	KVL ennuste v. 2040	Raskaiden ajoneuvojen osuus [%] v. 2019	Raskaiden ajoneuvojen osuus [%] v. 2040	Nopeusrajoitus [km/h] v. 2019	Nopeusrajoitus [km/h] v. 2040
Valtatie 4	8510	10200	16,6	17,2	60/100 ¹	80/100 ¹
Simonkyläntie, etelä	590	640	4,7	5,0	40/60/80	40/60/80
Simonkyläntie, vt 4 risteysalue	1645	1780	3,6	3,7	40	40
Pohjoispuolentie	935	1020	5,3	5,4	40/50	40/50
Ranuantie	1160	1315	10,8	11,0	60	60

¹Raskaiden ajoneuvojen suurin nopeus on 80 km/h.

Taulukko 2. Liikennemäärät kaavamuutosaluetta ympäröivillä tiealueilla (Plaana Oy 2020).

- = Olemassa oleva asuinrakennus
- = Olemassa oleva lomarakennus
- = Olemassa oleva muu rakennus



Kuva 15. Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 ja yöajan keskiäänitaso LAeq22-7. Ennustetilanne vuonna 2040. Meluntorjunta on toteutettu.

- > 40 dB(A)
- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen nähtävillöoloaikana saatujen lausuntojen perusteella kaavakarttaan tehtiin teknisiä muutoksia ja kaavaselistusta päivitettiin mm. vaikutusten arvioinnin osalta.

4.6.1 Esitetyt huomautukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaihteessa annettiin 3 lausuntoa, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteistä. Mielipiteitä valmisteluvaiheesta ei jätetty.



Kuva 16. Ilmakuva suunnittelualueesta. © Simon kunta 2023.



Kuva 17. Risteysalueen meluntorjuntaseinämästä. © Simon kunta 2023.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisussa kaavaluonnosta on tarkennettu. Alueen eteläosaan on tehty muutoksia toimintojen osalta ja EV- ja VL-alueet on osoitettu T-1- sekä LH-alueiksi. Muutoin alueen rakenne on säilynyt samana, eli alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T), teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialueita (T-1), toimitilarakennusten korttelialue (KTY), huoltoaseman korttelialueita (LH) (toisen alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman) ja teollisuusraidealue (LRT). Lisäksi alueelta löytyy kaksi lähivirkistysaluetta (VL) laajoja katualueita reunustamaan. Rakennusoikeutta korttelialueille on osoitettu $e = 0.45$.

















Lapin ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kaavaan on merkitty melualueen raja.



Kuva 18. Asemakaavakartta (3.12.2024).

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialue.
	Huoltoaseman korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Lähivirkistysalue.
	Suojaviheralue.
	Teollisuusraidealue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
12	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAU	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
1234	Korttelin numero.
23	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e = 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Melualue 55 dB(A).

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Koskien kortteli- ja liikennealueita rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien keräämisen ja poistamisen periaatteet sekä hulevesirakenteiden mitoitus. Hulevesien hallintasuunnitelmaan perustuen rakentamisen ajalle tulee laatia pintavesien laadunseurantaohjelma, jonka avulla mahdollisiin happamiin valuntoihin voidaan reagoida. Mikäli pintavesitarkkailussa havaitaan, että alueelta purkautuu happamia valuntoja, on seurantaohjelmaa hyvä laajentaa myös rakentamisen jälkeiselle ajalle. Hulevesiä ei saa johtaa yleisten teiden alueelle.

Rakennusten liike- ja toimistotiloissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjeavrot. Melutaso liike- ja toimistohuoneistojen sisällä ei saa ylittää päivä-ohjearvoa 45 dBA (LAeq).

Rakennuslupaa haettaessa on tontti varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- teollisuuslaitokset: 1 autopaikka 3 työntekijää kohti tai kerrosalan 200 m² kohti
- liikerakennukset: 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti

5.3 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan alueita seuraavanlaisesti:

T = 6,8360 ha

T-1 = 6,8957 ha

KTY = 1,0858 ha

LH = 0,9512 ha

ET = 0,0180 ha

VL = 0,3477 ha

LT = 1,0322 ha

LRT = 1,2850 ha

Kadut = 3,6773 ha

yht. koko alue = 22,1289 ha

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset on arvioitu kohdassa 4.5.2.

5.4.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>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 riittäväälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.</p>	<p>Teollisuusalueen kehittämisellä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.</p>
--	--

<p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p>Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.</p>	<p>Kaava-alue sijoittuu olevan teollisuusalueen välittömään läheisyyteen ja näin ollen tukee resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä.</p> <p>Kaava-alue sijaitsee Simon keskustajamassa ja sijoittuu liikenneyhteyksiltään erinomaiselle paikalle.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu sekä happamat sulfaattimaat että hulevedet.</p> <p>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.</p> <p>Teollisuusrakennusten kortteleiden etäisyys junaradan pääväylään on yli 30 m, joten tärinän ja runkomelun vaikutusten ei voida katsoa olevan vähäistä suuremmat.</p>

5.4.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, minkä vuoksi kaavaa laatiessa tulee ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Kaava mahdollistaa olemassa olevan alueen laajentumisen, ts. suunnittelualue tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on sitä myötä resurssitehokas toteuttaa.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Olemassa olevan alueen laajentumisen myötä yhdyskuntarakenteen käyttö tiivistyy.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kaava ei ota kantaa asumisen kysymyksiin, sillä suunnittelualueelle sijoittuu teollisuuden toimintaa. Kaavan myötä alueen palvelutaso tulee nousemaan.

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

Kaavassa huomioidaan yhdyskuntarakenteeseen ja siihen liittyvien toimintojen järjestämiseen liittyvät asiat. Kaavaratkaisu liittyy osaltaan Vt4:n toteutuneeseen parantamishankkeeseen.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Kaavassa huomioidaan turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön liittyviltä osin erityisesti meluun sekä hulevesiin liittyvät asiat.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaava mahdollistaa huomattavalla tavalla kunnan kehittymisen.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavassa osoitetaan teollista toimintaa, joka voi aiheuttaa ympäristöhaittoja. Niiden vaikutukset tulee selvittää tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa, sillä kaavaa laadittaessa ei ole ollut tiedossa alueelle tulevien toimintojen luonnetta.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Kaavassa on huomioitu suunnittelualueen lähtökohdat.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavoitettava alue sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen jatkeena junaradan ja Vt 4:n välisellä alueella, jolla ei ole erityisiä virkistykseen liittyviä arvoja.

5.5 Nimistö

Asemakaavalla muodostetaan uutta katuverkostoa ja katuja on nimetty seuraavasti: Tilustie, Takomotie, Konetie, Teollisuustie, Veturikuja ja Raidekuja.



Kuva 19. Kesällä 2023 valmistunut risteysalue suunnittelualueen eteläosassa. Kuva M. Saukkonen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

Rovaniemellä 3.12.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122