Simon kunta

SÄNKELÄN ASEMAKAA-VAN LAAJENTAMINEN

Selostus 16.2.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 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 20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 22
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet 22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 22
4.4 Asemakaavan tavoitteet 24
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 26
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 31
5.1 Toteuttaminen ja aloitus 31
5.2 Toteutuksen seuranta 31

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Simo
Kunnanosa:	Maksniemi
Korttelit:	178-185
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 14.9.2023

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

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 16.5.-14.6.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 15.1.2025-13.2.2025

Kunnanhallitus 20.10.2025, § 340

Kunnanvaltuusto 27.10.2025, § 126

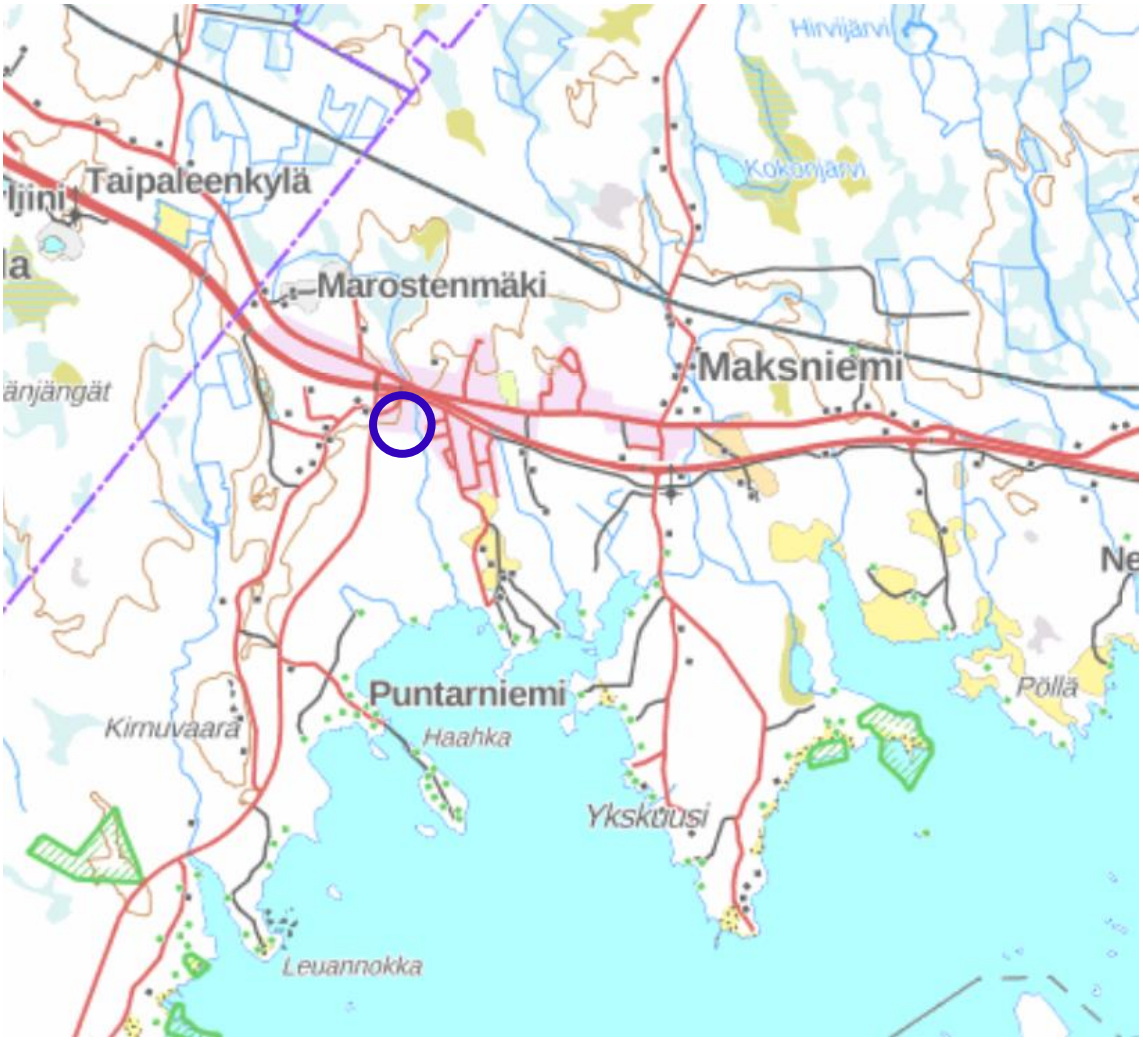
Asemakaavan selostus koskee 16.2.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakarttta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 5,01 hehtaarin alue Maksniemen Sänkelässä.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Sänkelän asemakaavan laajentaminen

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on laajentaa asemakaava-aluetta. Osa suunnittelualueesta on tarkoitus kaavoittaa nykytilannetta vastaavaksi Vt 4-tiejärjestelyjen myötä muuttuneiden aluevarausten johdosta ja osa asuinkortteleiksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Simon kunnanhallitus on päättänyt 16.5.2022 § 444 asemakaavan laajennuksen suorittamisesta

Vireilletulokuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 14.9.2023

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 15.5.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 16.5.-19.6.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta:15.1.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 15.1.2025 – 13.2.2025

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus 20.10.2025, § 340

Kunnanvaltuusto 27.10.2025, § 126

2.2 Asemakaava

Asemakaavalaajennuksessa laajennetaan asemakaava-aluetta rakennetulta alueelta nykyistä tilannetta vastaamaan ja rakentamattomilta osin lähivirkistysalueeksi.

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

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 5,01 hehtaarin alue Maksniemen Sänkelässä. Suunnittelualuetta raja pohjoisessa Vt 4 ja sen liittymäalueet sekä osittain Sänkeläntie, idässä asuinkortteleiden alue, etelässä metsäalue ja lännessä Karsikontie.

Kuva 2. Suunnittelualue kuvattuna Karsikontieltä pohjoisen suuntaan. Oikealla Sänkeläntie.

Kuva 3. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Vt 4 meluvalleineen, -istutuksineen ja -aitoineen.

Kuva 4. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu kuivaojaan.

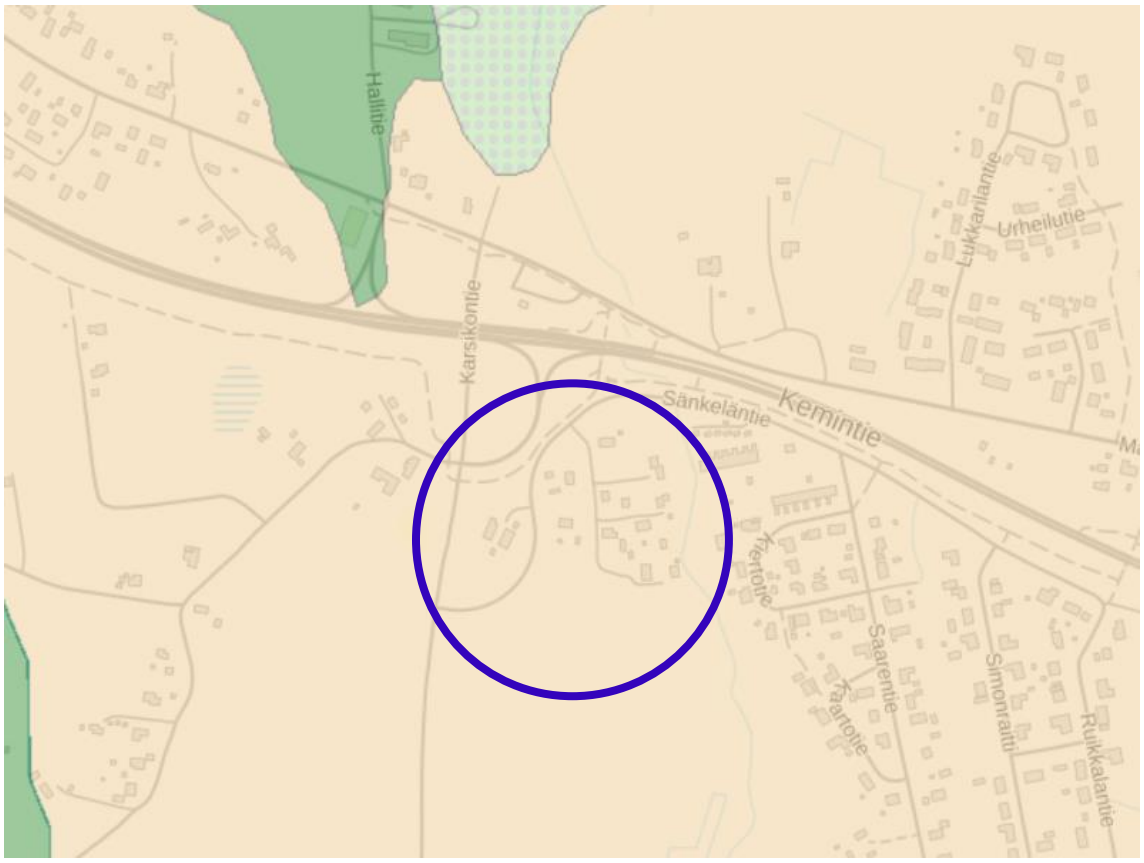
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Alueelle sijoittuu sekametsää.

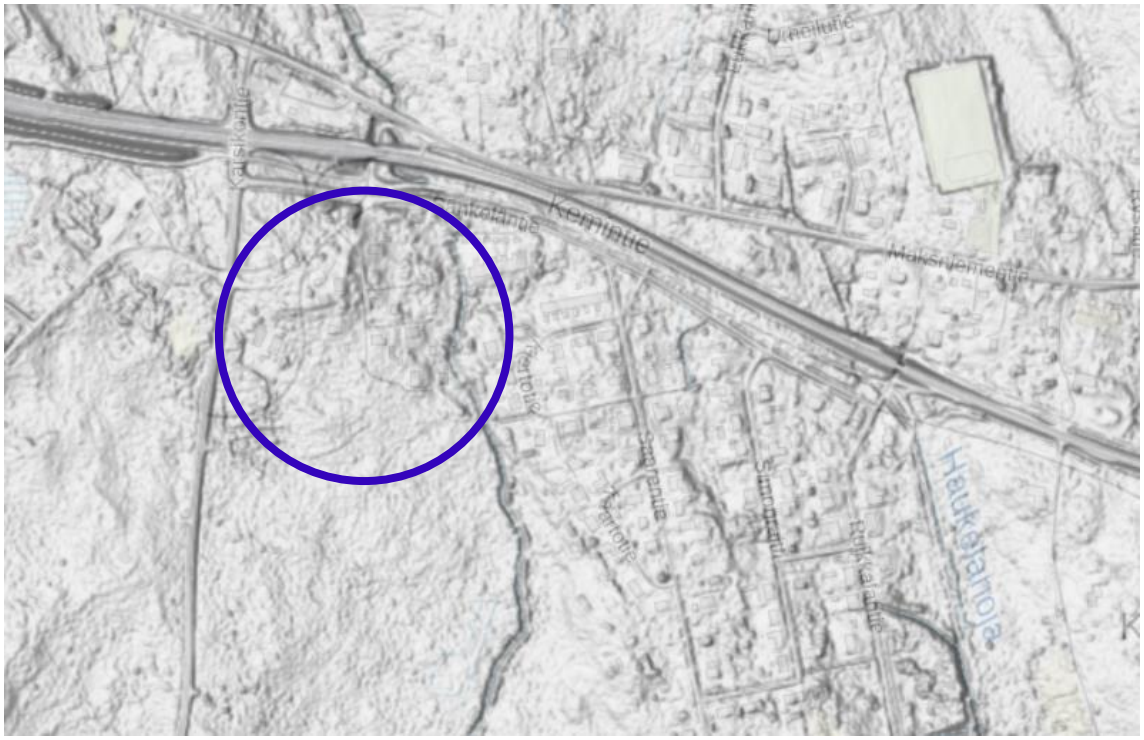
Kuva 5. Suunnittelualueen metsää.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia (osoitettu keltaisella).



Kuva 6. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 9/2023.



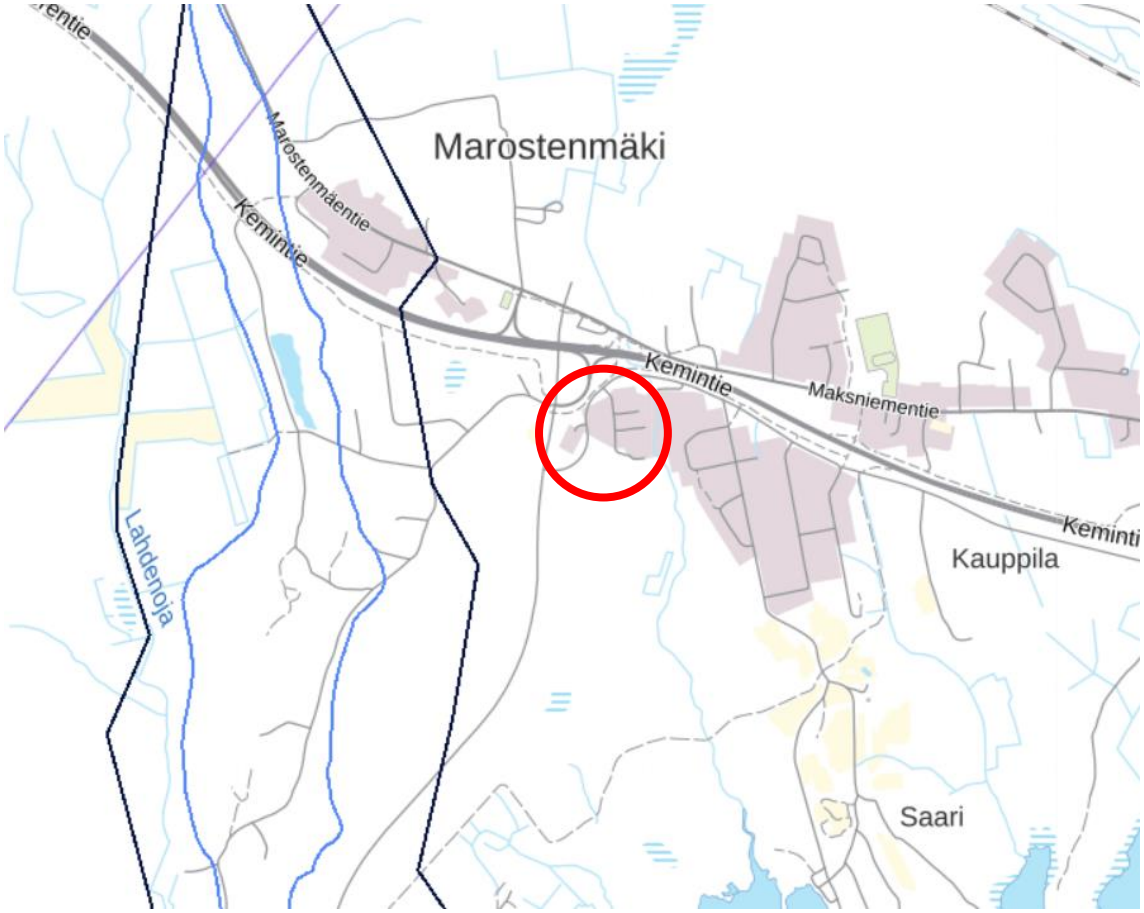
Kuva 7. Varjostettu maastomalli. Suunnittelualue merkitty sinisellä. GTK, Esri Finland 9/2023.

Uhanlaiset kasvit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Lähin vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, Maksniemi (1275153B) sijaitsee noin 280 metrin päässä kaava-alueesta länteen.



Kuva 8. Lähimmän pohjavesialueen suhde suunnittelualueeseen (merkitty punaisella). GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 9/2023.

Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Maksniemen Sänkelän alueelle. Suunnittelualueella sijaitsee kymmenen pihapiiriä ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asuinrakentamista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähimmät palvelupaikat ovat pohjoispuolelle Vt 4:n toiselle puolelle sijoittuva polttoainejakelun kylmäasema sekä alueen kaakkoispuolelle sijoittuva Kotieläinpuisto Arkadia (matka linnuntietä noin 800 m).

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee kymmenen asuinpihapiiriä. Alla historiallisten ilmakuvien kautta kuvattuna alueen rakentumista.

Kuva 9. Ilmakuva vuodelta 1946. Keskellä kuvaa pihapiiri Sänkeläntie 2 a. Pihapiiri on ollut etäällä muusta rakentamisesta ja sitä on ympäröinyt viljelysmaata ja osittain jo metsittyneitä peltoalueita. © Paikkatietoikkuna, Historialliset ilmakuvat, Maanmittauslaitos 9/2025

Kuva 10. Ilmakuva vuodelta 1968. Ensimmäisen pihapiirin ympärille on rakentunut useita nykyisiä naapuripihapiirejä. © Paikkatietoikkuna, Historialliset ilmakuvat, Maanmittauslaitos 9/2025

Kuva 11. Ilmakuva vuodelta 1990. Rakentaminen alueella on lisääntynyt. Kaava-alueen pihapiirit ovat yksittäisiä lisärakennuksia lukuun ottamatta jo muodostuneet. Pohjoisin pihapiiri on purettu (nykyisin alueella kulkee katu). © Paikkatietoikkuna, Historialliset ilmakuvat, Maanmittauslaitos 9/2025

Kuva 12. Ilmakuva vuodelta 1998. Pihapiirit ovat muodostuneet nykyisiin asuihinsa. © Paikkatietoikkuna, Historialliset ilmakuvat, Maanmittauslaitos 9/2025

Kuva 13. Ilmakuva vuodelta 2025. Nykytilanne. Alkuperäiset katulinjaukset ovat muuttuneet. © Paikkatietoikkuna, Historialliset ilmakuvat, Maanmittauslaitos 9/2025

Sänkeläntie 2 a

Pihapiiri on nähtävillä vanhimmassa saatavilla olevassa ilmakuvassa (v. 1946). Pihapiirissä on päärakennus (nyk. vaaleanvihreä rakennus) ja piharakennus (nyk. keltamultainen rakennus), jotka sijaitsevat nykyisillä paikoillaan. Lisäksi pihapiirin koillisnurkassa on rakennus, joka on todennäköisesti tähän hetkeen säilynyt maakellari. Pihapiiri on ollut avoin ja sen yhteydessä on ollut viljelysmaita sekä jo tuossa vaiheessa osin metsittyneitä peltoalueita.

Vuoden 1968 ilmakuvassa päärakennus on huomattavasti alkuperäistä lyhyempi. Epäselväksi jää onko rakennusta osittain purettu vai onko se voinut jopa mahdollisesti palaa osittain, jonka jälkeen osa rakennuksesta on uusittu. Rakennuksen länsipäässä on tyyliltään vanhempaan ajankohtaan sopivat ikkunat, mutta muutoin rakennuksen piirteet kuten muiden ikkunoiden muodot, julkisivulaudoitus (ja ulkopuolinen lisäeristys), piippu ja kuisti viittaavat uudempaan rakentamisajankohtaan. Voidaan siis todeta, että rakennus on kohdannut merkittäviä muutoksia vuosien kuluessa. Muutokset eivät ole varsinaisesti rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivia. Etenkin kuisti ja itäpuolen ikkunat tekevät rakennuksen tyylistä kömpelön. Rakennuksen katto on harmaata peltikatetta ja julkisivuväri vaaleanvihreä.

Päärakennusta vastapäätä sijaitsee vanhoissa ilmakuvissakin havaittavissa oleva piharakennus. Rakennus on väriltään perinteinen keltamulta ja kattona on harmaa peltikate. Rakennuksen ovet ja ikkunat ovat osin toistensa tyylistä poikkeavia. Julkisivussa on nähtävissä eroja laudoituksen koossa ja tyylissä. Rakennuksen julkisivuja on mahdollisesti muokattu vuosien varrella.

Pihapiirin kolmas rakennus on rakennettu vv. 1995-1999 välillä. Todennäköisesti rakennus on rakennettu pihapiirin uudeksi päärakennukseksi. Rakennuksen sijainniksi on valittu perinteistä talonpoikaispihapiiriä noudatteleva rakennuspaikka, jolloin rakennukset muodostuvat suojaisan yhteneväisen pihapiirin. Tyyliltään rakennus edustaa 1990-luvun rakennusta, mutta on mittasuhteiltaan varsin hyvin vanhaan pihapiiriin sopiva. Rakennuksessa on myös vanhan ajan henkeä myötäilevä kuisti. Kuisti on tyyliltään enemmän nykyaikaisempaa tyyliä edustava epäsymmetrisyydessään. Rakennus on väriltään punainen, mikä sopii pihapiiriin esimerkiksi vaaleanvihreää paremmin. Kattona on ruskea tiilikate, mikä poikkeaa pihapiirin muista rakennuksista.

Pihapiirin koillisosassa metsikön keskellä on vanha maakellari, jonka kattoa on uusittu vuosien varrella. Kellarin kunto vaikuttaisi olevan kohtalainen.

Vuosien saatossa pihapiiriä ympäröivä alue on muuttunut paljon ja pihan rajat ovat supistuneet reilusti. Alkuperäinen asuinrakennus on kokenut paljon muutoksia eikä suurimmalta osin edusta enää aikansa arkkitehtuuria. Nykyisin pihapiiri kuuluu kuolinpesälle eikä ole vakituisesti asuttu (näytti tyhjältä mutta nurmi leikattu).

Kuva 14. Sänkeläntie 2 a. Pihapiirin rakennukset.

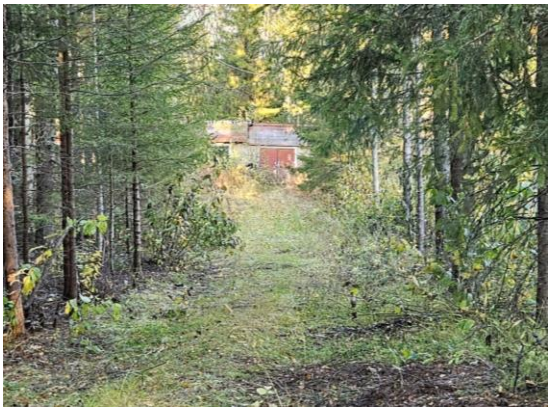
Kuva 15. Sänkeläntie 2 a. Pihapiirin vanhimpia rakennuksia.

Kuva 16. Sänkeläntie 2 a. Pihapiirin entisessä päärakennuksessa on nähtävissä vuosien aikana tehtyjä muutoksia, jotka eivät noudata rakennuksen alkuperäistä tyyliä.

Kuva 17. Sänkeläntie 2 a. Pihapiirin maakellari.

Alueen muut rakennukset

Alueen muut rakennukset on rakennettu 1960-1990-lukujen aikana. Kukin rakennus edustaa selkeästi oman aikansa arkkitehtuuria tavanomaisina asuinrakennuksina.



Kuvat 18-26. Alueen muuta rakennuskantaa.

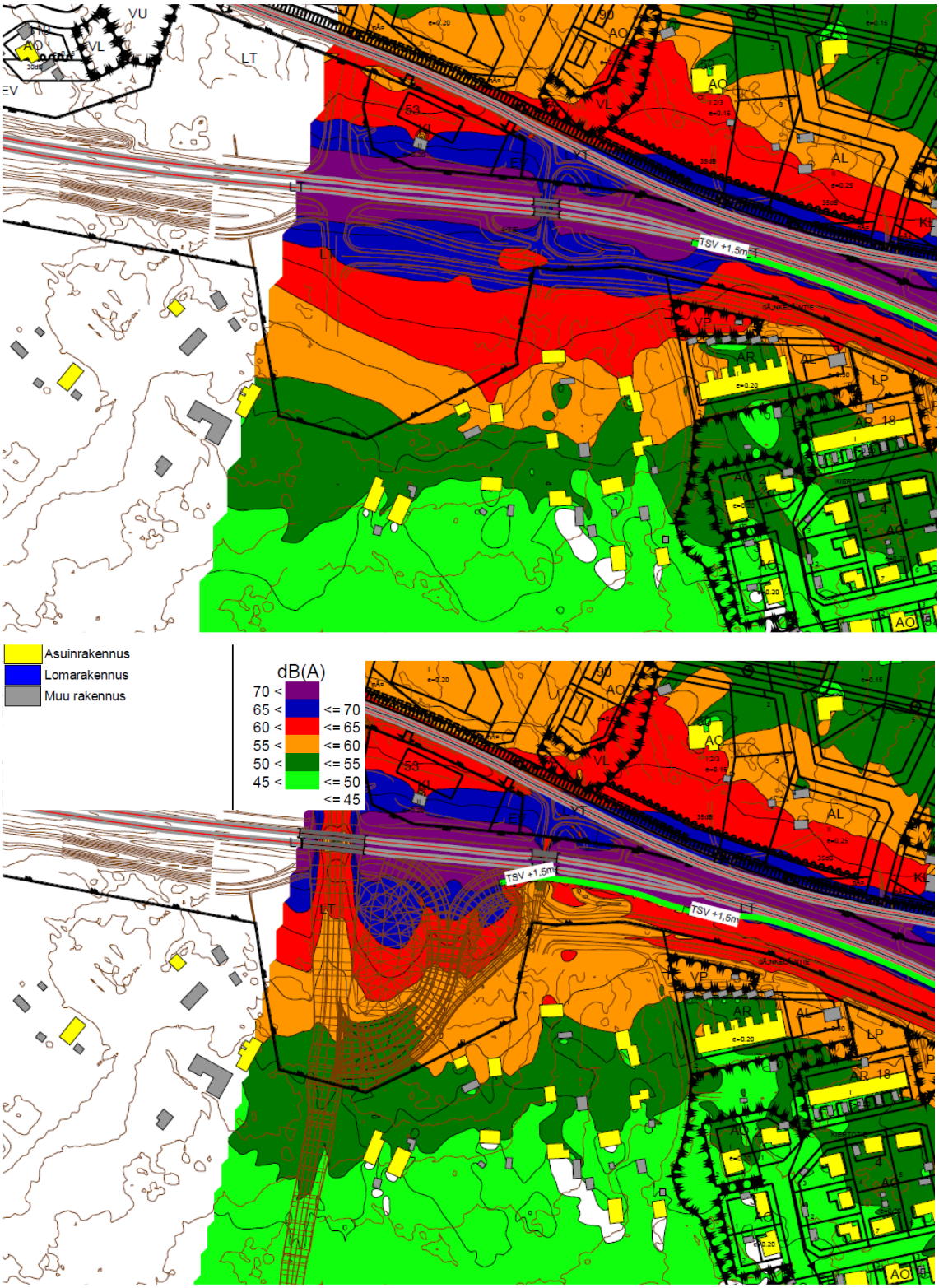
Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, joilla olisi vaikutuksia kaavamuutokseen.

Liikenne

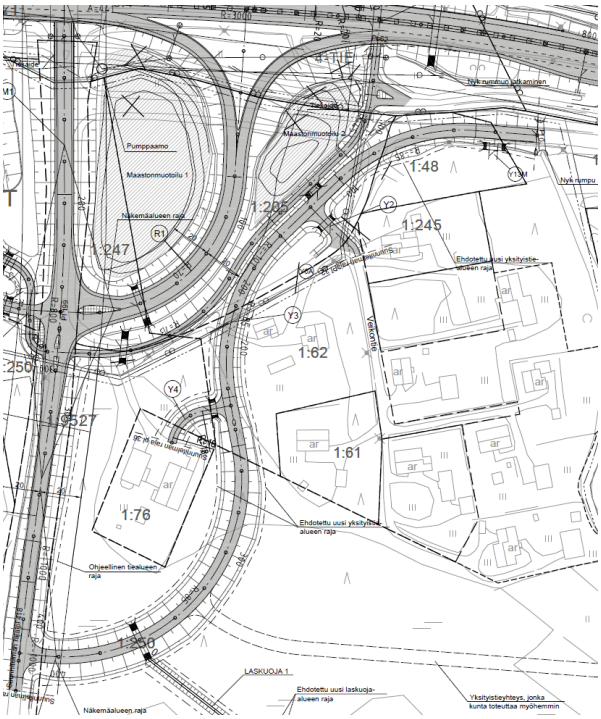
Kaava-alue rajautuu lännestä Karsikontiehen, joka on alueen pääväylä Karsikon venesataman ja Maksniemen välillä. Pohjoisesta kaava-alue rajautuu Vt 4:seen, jonka varsille on toteutettu kattavat melusuojaukset maavallein ja betoniaidoin (ks. kuva 3, kuva 29 sivulla 19 ja kuvat 34 ja 35 sivulla 25).

Melusuojaukset perustuvat tiesuunnittelun aikana laadittuihin melumallinnuksiin, joita täydennettiin rakentamisen aikana. Sen seurauksena täydennettiin sillan melunsuojausta (lähde: K. Heikkilä, Väylävirasto 2025).



Kuvat 27 ja 28. Melutilanne-ennuste v.2040, päivä klo 07-22. Ylemmässä kuvassa tilanne ilman sillan melusuojausta ja alemmassa melusuojauksen kanssa, jotka on toteutettu tien rakentamisen yhteydessä (ks. kuva 3, kuva 29 sivulla 19 ja kuvat 34 ja 35 sivulla 25). Lähde: Valtatie 4 Viantienjoki – Maksniemi Tiesuunnitelma, Ramboll 2020.

Kuva 29. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan Vt 4:een, jonka varsille on toteutettu kattavat melusuojaukset maavalleineen ja meluaitoineen. Maanmittauslaitos, Karttapaikka 2024.



Kuva 30 (oikealla). Ote suunnitelmakartasta, jonka mukaan Vt 4-tieympäristö on toteutettu. Melusuojausta varten rakennetut maastonmuotoilut näkyvät vaaleanharmaina alueina. Ramboll 2009.

Tekninen huolto

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

Virkistyskäyttö

Noin 600 metrin päässä suunnittelualueesta kulkee valaistu kuntoreitti.

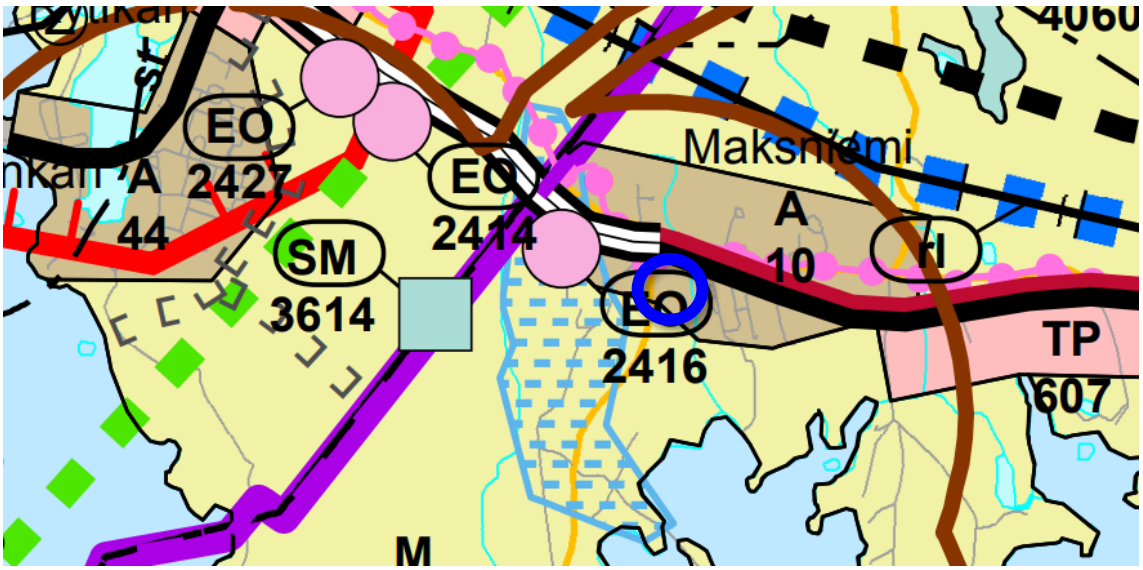
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Simon kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

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).



A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Kunta	SIMO	Muokkauspvm	26.3.2012
Kohde	A 10 MAKSNIEMI		
Aluekuvaus	Maksniemen taajama sijaitsee Simon kunnassa valtatien 4 varrella, Kemin keskustasta noin 15 km kaakkoon. Kylässä on peruskoulu (0-6 vuosiluokat). Alueen pinta-ala on vajaa 300 ha. Taajama-alueella asui vuoden 2010 lopussa vajaa 700 asukasta. Vuodesta 2005 alkaen väestö on vähentynyt 40 asukkaalla. Maksniemestä on hyvät kulkuyhteydet sekä Simoon että Kemiin.		
Varausperuste	Olemassa oleva taajama-alue		
Kehittämisperiaate	Lisärakentaminen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan nykyiselle asemakava-alueelle tai sen välittömään yhteyteen.		

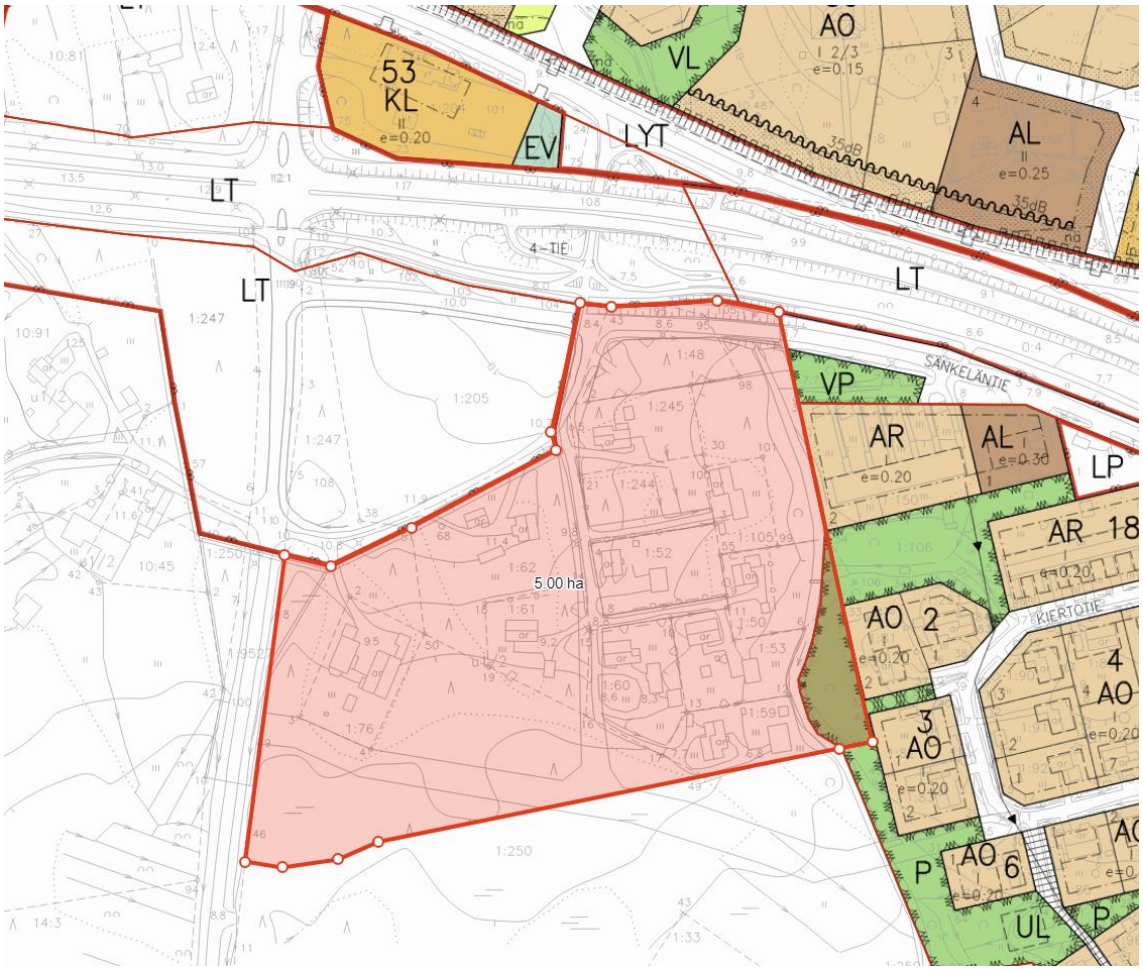
Kuva 31. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen itäreunassa on voimassa 13.6.1976 voimaantullut Maksniemen rakennuskaava, jossa alue on merkitty puistoalueeksi (P).



Kuva 32. Suunnittelualueen suhde (punainen alue) voimassa olevaan asemakaavaan. © Simon kunnan karttapalvelu / Sweco

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

Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on laajentaa asemakaava-aluetta. Suunnittelualue on tarkoitus kaavoittaa nykytilannetta vastaavaksi Vt4-tiejärjestelyjen myötä muuttuneiden aluevarausten johdosta ja osoittaa rakentamattomalle alueelle lähivirkistysalue.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 16.5.2022 § 444 päättänyt käynnistää Sänkelän alueen 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
- ✓ Maksniemen Vesiosuuskunta
- ✓ 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 16.5.-19.6.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.1.-13.2.2025. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, 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 laajentaa asemakaava-aluetta Vt 4-tiejärjestelyjen kautta syntyneiden katumuutosten myötä.

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 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Tämän vuoksi asemakaavalaajennusta laadittaessa on soveltuvin osin otettu huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Kuva 33. Alueen läpi kulkevan Sänkeläntien (uusittu linjaus) varrelle sijoittuu olevaa rakentamista.

Kuva 34. Alue sijoittuu Vt 4:n varteen, johon on tehty melusuojauksia.

Kuva 35. Näkymä Vt 4-tien suunnalta havainnollistaa melusuojauksien kattavuuden kaavalaajennusalueen suuntaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen rakennettu osa on osoitettu kaavaluonnoksessa vastaamaan nykytilannetta. Lisäksi alueen koillisosaan on osoitettu yksi uusi asuintontti, jonka koko on vajaa 1600 m². Olemassa oleva Veikontie on osoitettu katualueeksi ja osa siitä on nimetty Pajukujaksi. Eteläisin Veikontiestä nykyisellään kaartuva osa on osoitettu rasitteena asuinkiinteistöjen tontinrajan molemmin puolin.

Rakentamattomien alueiden osalta on tutkittu kaavan valmisteluvaiheessa luonteevinta vaihtoehtoa osoittaa ne viheralueiksi (VL). Veikontietä on jatkettu niin, että se kaartuu Sänkeläntielle viheralueella katualueen kunnossapidon helpottamiseksi. Ehdotusvaiheen jälkeen Sänkeläntie otettiin kokonaisuudessaan mukaan katualueena Lapin ELY-keskuksen lausunnon johdosta.

Kuva 36. Asemakaavaehdotus (30.11.2024).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tarjoaa alueelle uusia asuintontteja.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaavoitettava alue on luontainen jatke jo olevalle asuinrakentamiselle eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Luonnonympäristö

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

Tulvavaara

Asemakaava-alue ei sijoitu suoraan tulvariskialueelle.

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.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto.

Asemakaavalta ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen liikennemääriin.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Asemakaavan laajennus tukee Maksniemen alueen kehittymistä ja tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaavamuutosalueella on huomioitu hulevesiasiat. Kaavamuutosaluetta rajaa Vt 4:n puolella melusuojat, joiden tarpeellisuus on tutkittu Karsikon eritasoliittymän parantamisen yhteydessä.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Tämän vuoksi asemakaavalaajennusta laadittaessa on soveltuvin osin otettu huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Kuva 35. Sänkeläntie Karsikontien suunnasta kuvattuna.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan on yleiskaavaa laadittaessa huomioitava:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Tällä asemakaavalaajennuksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyyteen.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavalaajennus hyödyntää olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa Veikontien toteuttamisen lenkkinä, mikä helpottaa lumihuollon liikennöintiä.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Tällä asemakaavalaajennuksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta asumisen tarpeisiin tai palveluiden saatavuuteen.

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

Tällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia mahdollisuuksiin liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.

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

Tällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia mahdollisuuksiin turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Tällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksille.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Tällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämiselle.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Tällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimiselle.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Tällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyydelle.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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 16.2.2026

Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122