



KAAVASELOSTUS – 2. ehdotusvaihe 2/2024

30. NAUSKAN JATKEEN ASEMAKAAVA

koskien kiinteistöjä 240-403-13-101, 240-403-13-233, 240-403-21-62, 240-403-21-72, 240-403-21-164, 240-403-21-186, 240-403-21-187, 240-403-24-94, 240-403-24-95, 240-403-24-96, 240-403-24-112, 240-403-24-130, 240-403-24-137 ja 240-403-24-138



Kuva 1: Kemin kaupunki, Karttapalvelu

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 1. helmikuuta 2024 päivättyä karttaa.

Kaava-alueen määrittely: Asemakaava koskee Kemin 30. kaupunginosan, Nauskan kiinteistöjä 240-403-13-101, 240-403-13-233, 240-403-21-62, 240-403-21-72, 240-403-21-164, 240-403-21-186, 240-403-21-187, 240-403-24-94, 240-403-24-95, 240-403-24-96, 240-403-24-112, 240-403-24-130, 240-403-24-137 ja 240-403-24-138 sekä katu- ja viheralueita

Kaavan laatija: kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

Yhteystiedot: Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäytön ja asumisen prosessit, Valtakatu 26, 94100 Kemi

Kaavan vireilletulo: Kemin kaupunginhallituksen 11.3.2019 § 71 hyväksymä kaavoituskatsaus

Kaava hyväksytty: Elinvoimalautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Asemakaavan muutoksella muodostuvat (sitova tonttijako):

- korttelin 3027 tontti 1
- korttelin 3028 tontit 1-2
- korttelin 3029 tontit 1-2
- korttelin 3030 tontit 1-2
- korttelin 3031 tontit 1-2
- korttelin 3032 tontti 1
- korttelin 3033 tontit 1-5
- korttelin 3034 tontit 1-2
- korttelin 3035 tontit 1-2
- korttelin 3036 tontit 1-2
- korttelin 3037 tontit 1-3
- korttelin 3038 tontit 1-3
- korttelin 3039 tontit 1-3
- korttelin 3040 tontti 1
- korttelin 3041 tontit 1-5
- korttelin 3042 tontit 1-3
- korttelin 3043 tontit 1-4

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustasta noin 3,5 kilometriä linnuntietä koilliseen, Nauskan asuinalueen pohjoispuolella. Alue rajautuu etelästä ja lännestä Nauskan kaupunginosan jo pääosin rakentuneeseen asuinalueeseen, luoteesta Hiihtomajanpolkuun, pohjoisesta Perta-aapantiehen ja idästä metsäalueeseen. Suunnittelualue on rakentamatonta eikä sen alueella ole asemakaavaa. Alueen pinta-ala on noin 18,3 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta ja tarjota lisää tontteja omakotiasumiseen, koska alueen vapaat tontit ovat loppumassa.

Suunnittelualue on tarkoitus muuttaa metsäalueesta asuin- ja virkistysalueeksi.

Nauskan alue on helposti saavutettavissa Kemin keskustasta sekä autolla että pyöräillen ja siksi se on luonteva jatke kaupunkirakenteeseen.

1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.2 Historia	6
3.3 Luonnonympäristö	6
3.3.1 Maaperä	7
3.3.2 Maisema	7
3.3.3 Kasvillisuus ja eläimistö	9
3.3.4 Valuma-alue ja pohjavedet	11
3.3.5 Sadanta ja hulevedet	11
3.3.6 Tulva	13
3.4 Rakennettu ympäristö	13
3.5 Maanomistus	13

3.6 Suunnittelutilanne	14
3.6.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	20
4.5.3 Esitetyt huomautukset ja niiden huomioon ottaminen	21
4.6 Ensimmäinen asemakaavaehdotus	21
4.6.1 Kaavaehdotuksen valinta ja perusteet	21
4.6.2 Esitetyt muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
5.2 Kaavan vaikutukset	25
5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.2.3 Muut vaikutukset	27
5.2.4 Kaavan suhde asemakaavan sisältövaatimukseen	27
5.2.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	28
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	30
5.4 Nimistö	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32

1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) / LIITE 1
- Nauskan suunnittelualue, Kasvillisuusinventointi 2020, Karita Saravesi / LIITE 2
- Linnustoselvitys Nauskan kaava-alueelta, Tuomo Karplund / Kemi-Tornion lintuharrastajat Xenus ry 2022 / LIITE 3
- Nauskan asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Ramboll Finland Oy 2022 /LIITE4
- Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet / LIITE 5
- 1. ehdotusvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet / LIITE 6
- 2. ehdotusvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet / LIITE 7 (täydentyy)
- Nauskan jatkeen rakentamistapaohjeet / LIITE 8
- Asemakaavan seurantalomake / LIITE 9

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen 11.3.2019 § 71 hyväksymällä kaavoituskatsauksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 11.9.2019.

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnokset asetettiin julkisesti nähtäville 22.9.-22.10.2021 väliseksi ajaksi (MRL 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta sekä Kemin Energia ja Vesi Oy:lta. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävänäolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Huomautuksia jätettiin 1 kappale ja lausuntoja ei saatu yhtään.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 1.3.2022.

1. asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 27.4.-27.5.2022 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kaupungin nettisivuilla sekä kirjaston lehtilukuosastolla. Nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausunnot pyydettiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta sekä Kemin Energia ja Vesi Oy:lta.

Lausuntoja saatiin 1 kpl (Lapin ELY-keskus). Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Saadun lausunnon perusteella kaava-aineistoa täydennettiin luontoasioiden osalta ja lisäksi alueesta teetettiin hulevesiselvitys ja alustava hulevesisuunnitelma, joiden pohjalta aluerakennetta päädyttiin väljentämään. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi laadittiin 2. asemakaavaehdotus.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 30.1.2024. Asemakaavatarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kokouksessa käytiin muutoin keskustelua kaavasta, mutta aihetta kaavaehdotuksen muuttamiselle ei ollut.

2. asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä __.__.2024 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kaupungin nettisivuilla sekä kirjaston lehtilukusalissa. Nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausunnot pyydettiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:lta ja Tornionlaakson museolta.

- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ...
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ...
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ...

2.2 Asemakaava

Asemakaava koskee Kemin kaupungin omistamia maita sekä yksityisen omistamaa kiinteistöä Tervakumpu 240-403-24-137. Alueella ei ole asemakaavaa. Kaavan tavoitteena on muuttaa alue voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton, pääosin tuoretta kangasmetsää loivassa maastossa Nauskan laakson luoteisrinteessä.

3.2 Historia

Kaava-alue on ollut talousmetsää sen syrjäisyyden vuoksi ja toiminut myös kaupunkilaisten karjan laidunmaana. Hevosia ja lampaita on laidunnettu ja heinää on kerätty Nauskan laakson vetisiltä niityiltä. Näitä niittysarkoja on ollut loivan rinteiden alaosissa aina 1970-luvulle saakka. Sitten niittysarat ovat pensoittuneet ja metsittyneet.

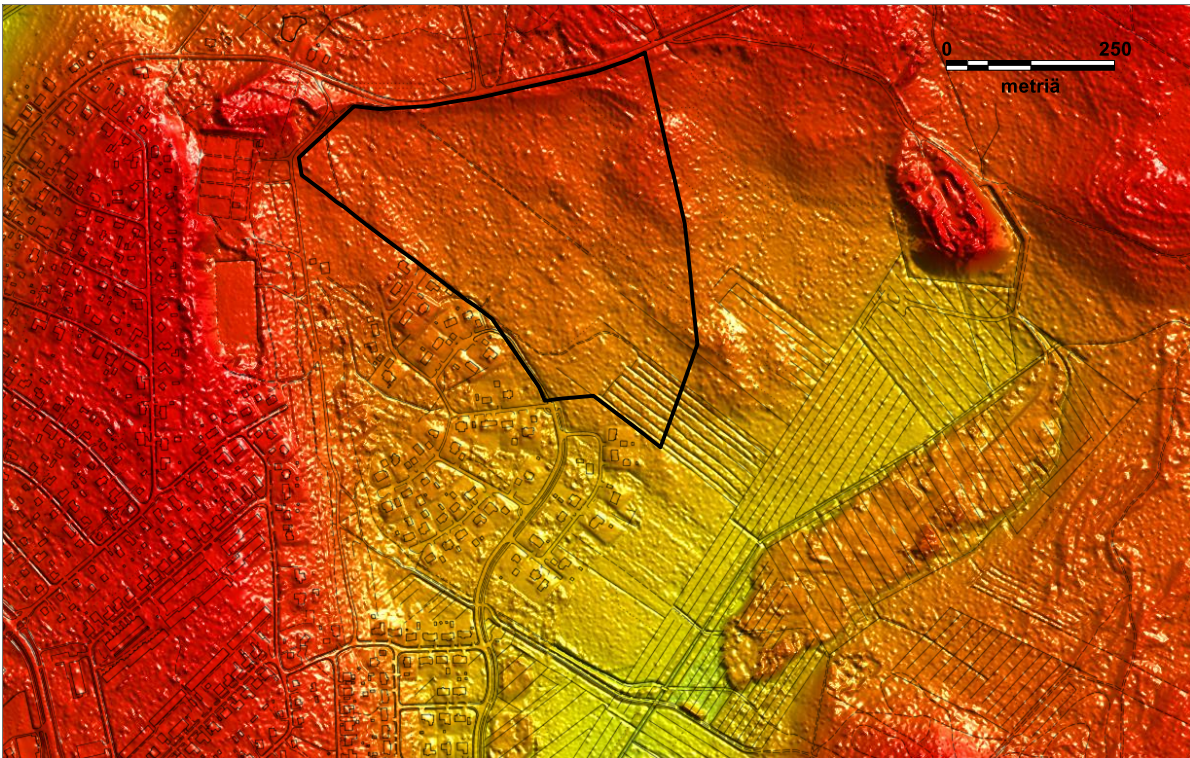
Ristikankaalla on ollut asutusta jo 1930-luvulta lähtien. Kankaan itälaidalla sijaitsi myös suojeluskunnan ampumarata. Ristikankaan nimi lienee peräisin maastomuodosta, mutta perimätiedon mukaan Ristikankaalla olisi ollut pystytettyjä ristejä, jotka viittaavat kirkolliseen alkuperään. Lähimmät muinaismuistot sijaitsevat Ristikankaan selänteellä, josta on löydetty yksittäinen hautaröykkiö. Varsinaiselta kaava-alueelta ei ole löytynyt muinaismuistoihin viittavia tekijöitä tai löytöjä.



Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 1946, Ilmakuva: Maanmittauslaitos, Kemin karttapalvelu 2021.

3.3 Luonnonympäristö

Ristikangas on paljastunut merestä noin 800 ennen ajanlaskun alkua ja kuroutui Rovon kankaan kanssa mantereeseen 300 vuotta myöhemmin muodostaen Nauskan laakson merenlahden. Tämä näkyy myös maaperän kerrostumista. Meri on aikoja sitten vetäytynyt etäälle maankohoamisen seurauksena. Alue on nykyisellään eri ikäistä kulttuurivaikutteista talousmetsää.



Kuva 3. Alueen topografia, Maanmittauslaitos 2 m korkeusmalli 2021

3.3.1 Maaperä

Maaperältään alueen kivennäismaat ovat valtaosaltaan tiivistä, vesien huuhtomaa pohjamoreenia. Pintamaalajeiltaan alue on pääsääntöisesti hiekkamoreenia. Paikoin pintamaalajeista löytyy turvetta, mikä viittaa soiden muodostumiseen soveltuvilla olosuhteilla.

Rakennettavuudeltaan alue on erinomainen ja pohjoisosassa kantavat kerrokset sijoittuvat pääsääntöisesti alle metrin syvyydellä. Lisäksi Geologisen tutkimuskeskuksen mukaan alueen sulfaattimaiden todennäköisyys on erittäin pieni.

Alueelle on tehty maaperäselvitys Nauskan alueen rakennettavuudesta kesällä 2007. Selvityksen teossa on lisätutkimusten lisäksi hyödynnetty Kemin kaupungin tekemiä pohjatutkimuksia vuodelta 1972. Pohjoisosa on moreenimäkeä, keskiosalla moreenin päällä on löyhä hiekkamaakerros, eteläosalla pinnassa on turvetta, silttiä ja liejua, jonka paksuus vaihtelee 0,5-4 metriin. Laaksossa pohjaveden pinta on lähes maanpinnassa ja pohjoisosalla 3 metrin syvyydessä.

Rakennettavuudeltaan alue on jaettu kolmeen luokkaan: pohjoisen kantavien maakerrosten alueeseen, keskiosan löyhien kerrostumien alueeseen ja eteläosan pehmeiden hienorakeisten maakerrosten alueeseen.

3.3.2 Maisema

Maasto on loivaa moreenirinnettä ja laskee tasaisesti kohti Nauskaojan laaksoa, joka on ollut yli 2000 vuotta sitten merenlahti. Laakso on ollut niittyviljelyssä aina 1970-luvulle asti. Muistona näistä ajoista ovat alueen pienet avoimet kangasniityt. Muutoin alue on maisemaltaan sulkeutunutta metsämaata.

Alueen kasvillisuus vaihtelee topografian mukaan kankaista kosteisiin lehtoniittyihin. Kangasmetsät ovat talousmetsiä. Laakson pellot ovat pensoittuneet. Valoisilla reunavyöhykkeillä esiintyy katajaa, kioloa, metsäkurjenpolvea, oravanmarjaa ja metsäkortetta. Alueen eteläosassa on kosteita ja ojitettuja alueita sekä näyttäviä tupassaramättäitä.



Kuvat 4. Näkymä suunnittelualueelta.



Kuva 5. Näkymä suunnittelualueelta.



Kuva 6: Näkymä suunnittelualueen keskiosista, vasemmassa laidassa kangaskorpimetsän reunaa.

3.3.3 Kasvillisuus ja eläimistö

Nauskan asuntoalueen pohjoinen laajennusosa muodostuu lähinnä harvahkosta tuoreesta kangasmetsästä, jonka puusto on keski-ikäistä. Alueen itäosissa on taimikkovaiheessa oleva palsta ja eteläosassa vanhaa peltoa, joka on vaihtunut lehtomaiseksi kankaaksi. Pohjoiseen päin alueen puusto muuttuu mäntyvaltaiseksi, mutta varsinaista kuivaa kangasta on vain kapeana vyöhykkeenä Perta-aapantien varressa. Vanhaa ylispuustoa alueella ei juurikaan ole ja lahoppuun määrä on muutenkin talousmetsän luonteesta johtuen vähäinen.

Muutamain paikoin esiintyy ylitieheää kuusikkoo. Valtapuuna on kuusi, mutta mäntyä ja koivua on myös runsaasti. Harvennushakkuuta on tehty alueen keskiosassa. Kenttäkerroksessa valtavarpuna on mustikka, paikoin myös puolukkaa esiintyy. Kenttäkerroksen yleisiä ruohoja ovat oravanmarja, metsä- ja kangasmaitikka, vanamo ja nuokkotalvikki.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläosat ovat kuusivaltaista, jossa sekapuustona kasvaa mäntyä ja koivua. Pensaskerroksessa esiintyy vaihtelevasti harmaaleppää, katajaa, raitaa ja pihlajaa. Kenttäkerroksessa kasvaa yleisenä mustikka, mutta myös ruohoja on runsaasti: metsäkortetta, hillaa, oravanmarjaa, metsätähteä, korpiorvokkia ja tähtitalvikkia. Myös pallosaraa kasvaa paikoin eteläosan kangaskorvessa. Pohjakerroksen valtalajina korpilahkasammal, lisäksi esiintyy korpikarhunsammalta ja seinäsammalta.

Eteläosassa on soistuneita ja metsittyneitä ojasarkoja. Länsipuolen ojikat ovat tiheitä, vaikeakulkuisia männiköitä, joiden kenttäkerroksessa kasvaa korkeita ruohoja kuten mesiangervoa, ojakellukkaa, metsäalvejuurta, nokkosta ja puna-ailakkia.

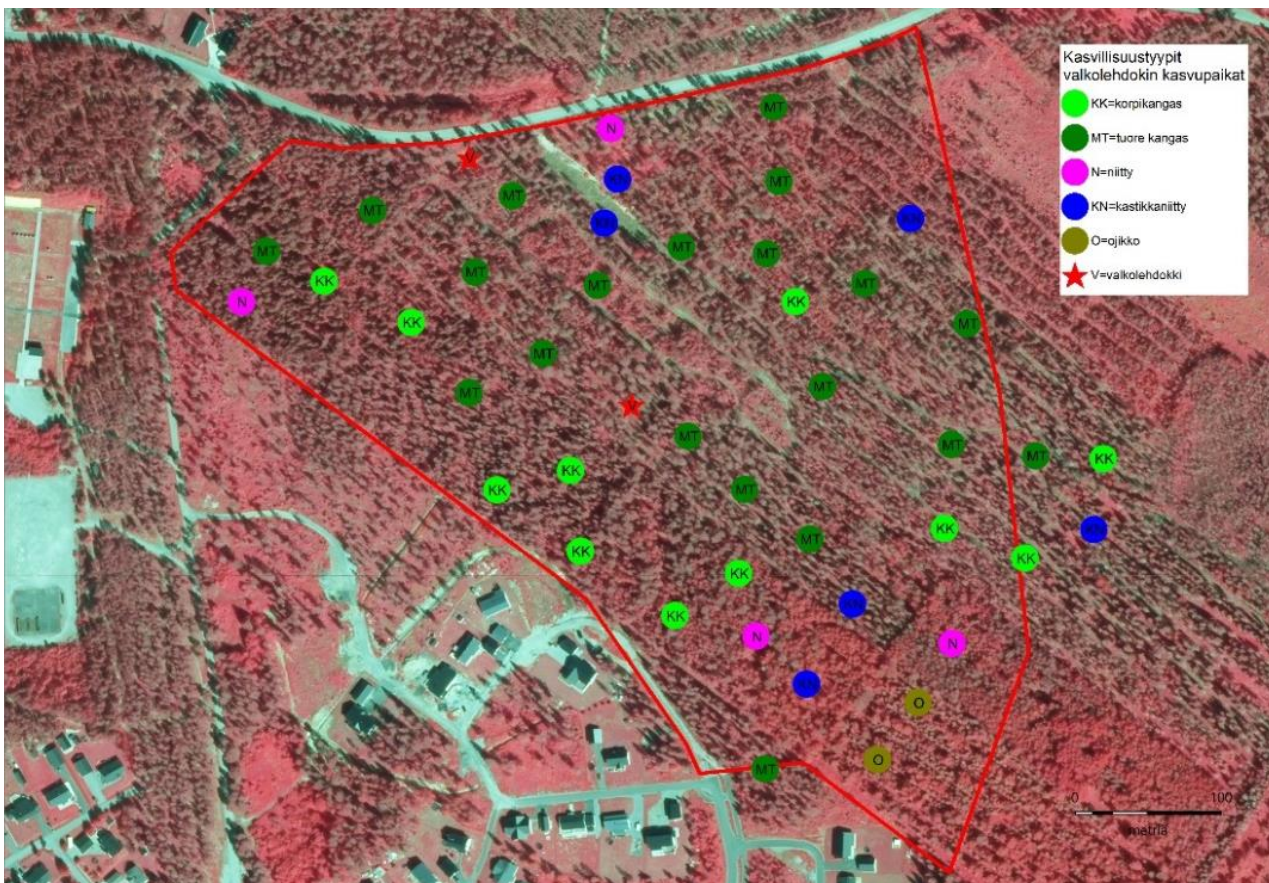
Metsävaltaisella suunnittelualueella esiintyy paikoin avoimempaa niittykasvillisuutta, jäänteenä vanhoista viljely- tai laidunaloista. Enimmäkseen avoimilla paikoilla esiintyy korkeaa kastikkaniittyä, jossa kasvaa myös suuria ruohoja kuten mesiangervoa, kulleroa, metsäkurjenpolvea, koiranputkea, puna-ailakkia ja huopaohdaketta.

Kangaskorpi ja uhanalaiset kasvit

Alueella ei ole havaittu luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyyppejä. Sen sijaan suunnittelualueella yleinen kangaskorpi on luokiteltu uusimmassa luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa koko maassa erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiä.

Kangaskorpi on Suomen uhanalaisarvioinnin (Suomen ympäristökeskus 2018) perusteella erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Pohjois-Suomessa luontotyyppi on vaarantunut (VU). Kangaskorpi on metsäinen ja lajistoltaan vaatimaton suo. Mätästävä korpikarhunsammal on luontotyyppille tyypillinen laji. Luontotyyppi on tunnistettu inventoinnissa. Kangaskorpi on muodostunut alueelle ilmakuvien ja kenttähavaintojen perusteella luontaisesti ja on luonnontilainen. Esiintymä on rajattu kasvillisuuden ja turvemuodostuman mukaan.

Suunnittelualueelta kasvaa valkolehdokki (*Plantatera bifolia*), joka on rauhoitettu koko maassa (luonnonsuojeluasetus, liite 3a). Uhanalaisuudeltaan valkolehdokki on elinvoimainen (LC). Suunnittelualueella ei havaittu uhanalaisia tai EU:n luontodirektiivin liitteessä IV lueteltuja putkilokasvilajeja. (LIITE 1)



Kuva 7. Kasvillisuustyypit, Karita Saravesi 2018, Ortoilmakuva: Maanmittauslaitos 2021

Eläimistö

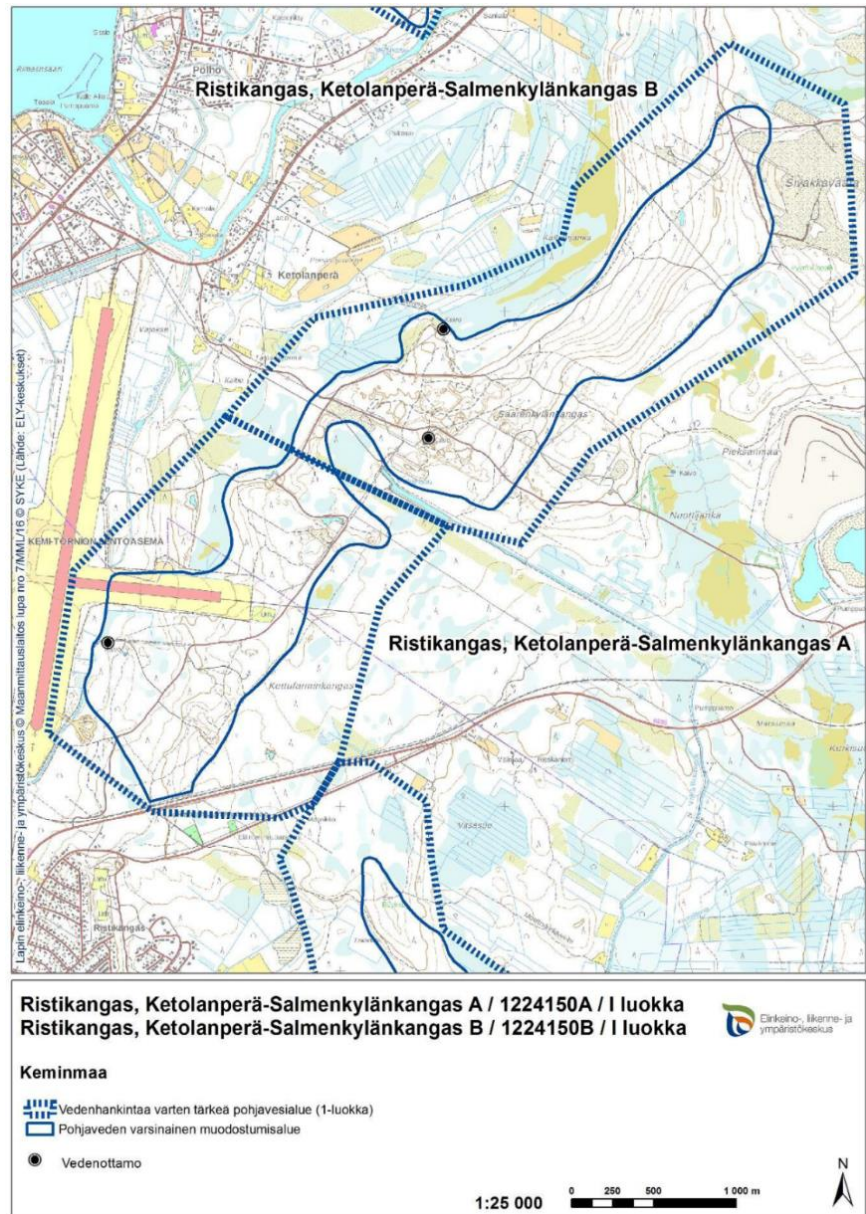
Alueen eläimistö koostuu tyypillisesti tuoreen kangasmetsän lajistosta. Oravat, myyrät, jänikset, ketut ja metsähiiret ovat tuiki tavallisia, mutta peuratkin saattavat vieraila kankaalla. Kaava-alueen linnusto muodostuu Länsi-Pohjan alueen kuusivaltaisten metsien lajistosta, jota kulttuurissa viihtyvät lajit värittävät. Alueella on tavattu mm. sepelkyyhkyjä, haara- ja tervapääskyjä, pyyitä, käpytikkoja, tiaisia, peippoja, kirjosiippoja, rastaita ja varpusia. Alueella pesimäaikaan havaittu lintulajisto ei

ilmennä erityisiä suojelullisia arvoja vaan muodostuu kyseisen tyyppisille biotoopeille alueellamme tyypillisistä lajeista. Harvinaisimmat laskennassa tavatut lajit olivat aukeilla matalapuustoisilla alueilla viihtyvä pensaskerttu sekä pohjoiseen päin leviävä hernekerttu. (Lähteet: Laji.fi, Tuomo Karplund: Linnustaselvitys Nauskan kaava-alueelta /Liite 3).

3.3.4 Valuma-alue ja pohjavedet

Alue kuuluu Nauskan valuma-alueeseen, jonka pintavedet valuvat Nauskaojaa pitkin Pajarinrantaan. Pohjaveden pinta on alueen pohjoisosassa n. 3 m syvyydessä ja laaksonpohjalla lähellä maanpintaa. Kaava-alueen eteläosan sarkaojissa on pintavettä läpi kesän. Pienvesistöjä ei ole alueella, sen sijaan suunnittelualueen pohjoispuolella Elijärvellä on nk. Elävälähde. Alue on Ristikankaan pohjaveden muodostumisalueen eteläpuolella ja Takaniityn länsipuolella. Molemmat pohjavesialueet ovat vedenhankintaa varten tärkeitä pohjavesialueita, joiden vettä käytetään tai jota on tarkoitus käyttää yhdiskunnan vedenhankintaan taikka talousvetenä enemmän kuin keskimäärin 10 kuutiometriä vuorokaudessa tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin. Kyseisillä alueilla on useita vedenottamoita. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, eikä kaavan mahdollistava käyttötarkoitus vaaranna pohjavesi-esiintymiä tai pienvesistöjä.

Kuva 8. Pohjavesialueet Lapin ELY 2017

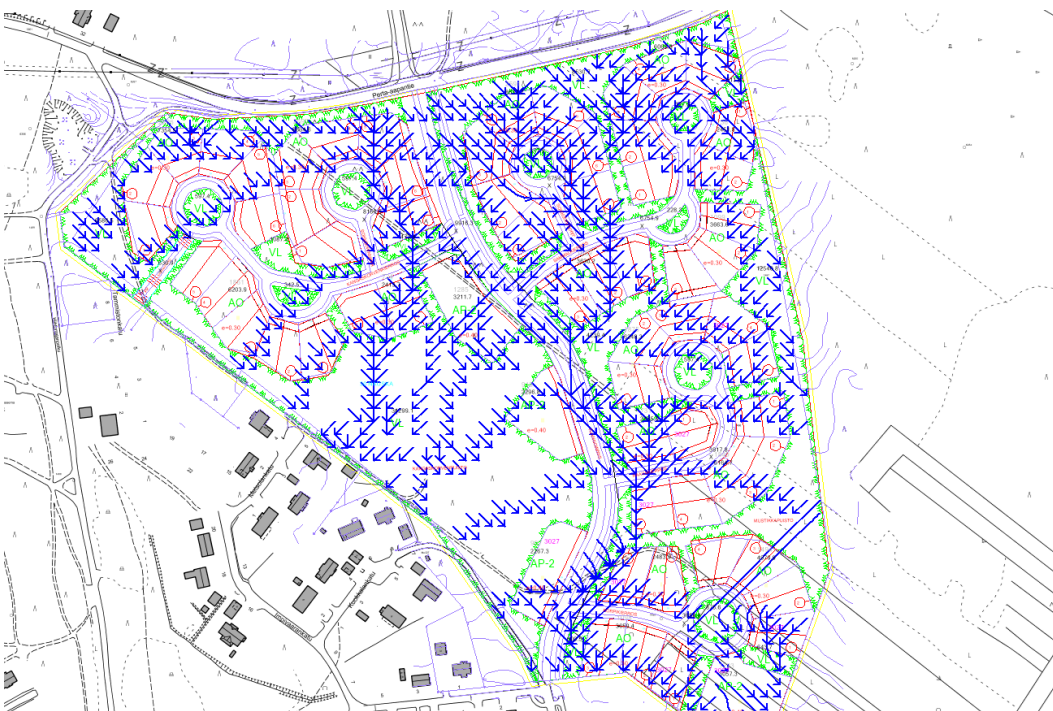


3.3.5 Sadanta ja hulevedet

Sadannan aiheuttamien pintavesien virtausmalli on laadittu hyödyntämällä maanmittauslaitoksen korkeusmallia. Ruutuanalysillä osoitetaan ylimmän ja alimman korkeuden suunta nuolella. Menetelmällä saadaan esiin vedenjakajat ja valumien kertymät. Tätä mallia voidaan hyödyntää hulevesien ohjaamiseen.



Kuva 9. Virtausmalli, kaavaluonnosvaihtoehto 1



Kuva 10. Virtausmalli, kaavaluonnosvaihtoehto 2

Mitoitussade ja hulevedet

Mitoitussade määritetään valuma-alueen, mitoitussateen keston, todennäköisyyden (toistuvuusajan) ja sateen voimakkuuden (intensiteetin) sekä sademäärän avulla. Alueen valuma-alueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria. Mitoitussateeksi (tulva) on valittu 267 l/s/ha (10 min), joka toistuu 50 vuoden välein. Tämä tarkoittaa sademäärää 16 mm 2 % vuotuisella todennäköisyydellä (Tornio, Torppi 16,7 mm 24.7.2011 klo 15.00). Normaalioloissa mitoitussade lasketaan sateelle, joka toistuu 2-3 vuoden välein 30-50% todennäköisyydellä. Valuma-aluekerroin metsämaalle on 0,1, Kattopinnoille 0,8 ja asfaltille 0,7. Alueen keskimääräinen kerroin on täysin rakennetulle alueelle 0,55. Tästä voidaan

johdattaa virtaamat eri tilanteissa ja huomioida ne alueellisessa hulevesisuunnitelmassa. Ilmastomuutoslisänä sadannalle voidaan käyttää 20 % lisäystä.

Suunnittelualueelle esitetään harvaa pientaloaluetta, jossa metsää ja puustoa pyritään säilyttämään. Kaava-alueesta on laadittu kaavaprosessin aikana hulevesiselvitys ja alustava hulevesisuunnitelma (ks. kappale 5.1.1).

3.3.6 Tulva

Suunnittelualue ei sijoitu alueelle, jossa merivesitulvat ovat mahdollisia.

3.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennettua ympäristöä. Alueen ulkopuolelle etelä- ja länsiosissa sijoittuu omakotitaloalue. Pohjoisessa aluetta rajaa Perta-aapantie ja koillispuolelle sijoittuu Ristikankaan hautausmaa.

Palvelut

Palvelut ovat helposti saavutettavissa. Lähin kauppa, päiväkoti ja koulu sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Virkistys

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee latu ja kuntopolut sekä moottorikelkka- ja polkupyöräreitit. Lähimaasto on sopivaa myös sienestykseen ja marjastukseen.

Liikenne, melu ja tärinä

Suunnittelualueelle kohdistuu pääasiassa normaalia omakotialueen katuliikennettä, joka ei aiheuta tärinää tai merkittäviä meluhaittoja. Alueen pohjoispuolelta Elijärventieltä Tammistontien kautta Perta-aapantietä pitkin kulkee jonkin verran raskasta liikennettä maanläjitysalueelle, mutta maaperä sekä aluetta ympäröivä metsä vaimentaa melu- ja tärinävaikutuksia, joten liikenteestä ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa.

Lentomeluvyöhykkeen 55 dB (Lden) raja sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella, eikä sillä ole vaikutuksia kaava-alueeseen.

Kulttuuriympäristön arvot

Alue ei kuulu arvokkaiisiin maisema-alueisiin. Alueella ei ole arvokkaaksi määriteltyä rakennuskantaa eikä muinaismuistolain kohteita.

3.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tilaa Tervakumpu 240-403-24-137 (1252 m²).

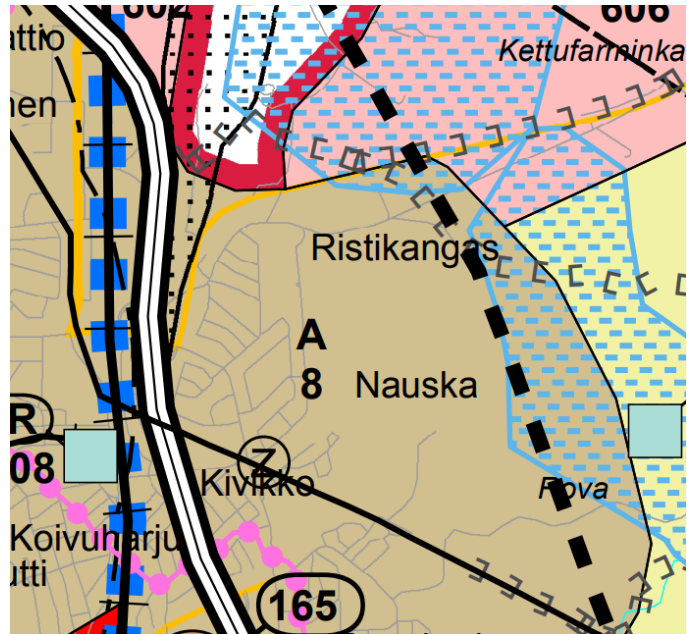
3.6 Suunnittelutilanne

3.6.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 19.2.2014 vahvistama Länsi-Lapin maa-kuntakaava. Kaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta kaavamerkinnällä A. Osa suunnittelualueesta on merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan sopivaksi pohjavesialueeksi. Suunnittelualueen koillis-kaakko-puolelle on merkitty joukkoliikenteen kehittämiskäytävä (jl) ja alue kokonaisuudessaan kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk).

Kuva 11. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta. Suunnittelualue osoitettu keltaisella.



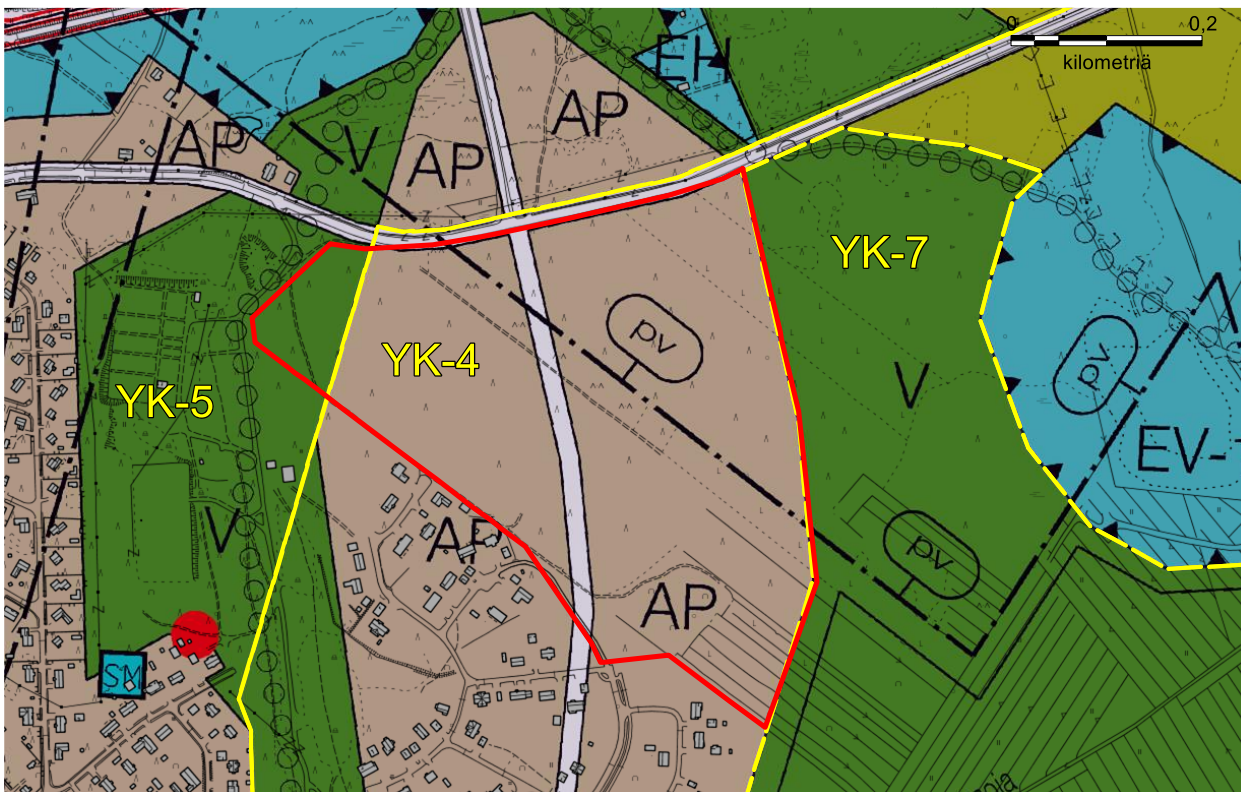
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa keskialueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava (nro 4), joka on saanut lainvoiman 23.10.2003 sekä Nauskan, Rovän ja Takajärvenrannan alueiden yleiskaava 2025, osa-alue I (nro 7), joka on saanut lainvoiman 14.8.2007. Lisäksi alueen luoteisosassa Hiihtomajanpolun ja Perta-aapantien risteyksessä on voimassa pohjoisten alueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava (nro 5), joka on saanut lainvoiman 18.3.2008.

Yleiskaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä AP; *"Pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa sijoittaa myös asuntopienkerrostaloja. Korttelitehokkuus $e=0,25-0,45$."* Suunnittelualueelle kohdistuu myös kaavamerkintä V; *"Virkistysalue. Alue varataan ulkoiluun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa vain ulkoilun ja virkistyskäytön vuoksi tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Muu rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille. Maankäyttö- ja rakennuslain 128.1 §:n nojalla määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu metsäviranomaisen hyväksymään yleiskaavamääräysten mukaiseen metsänhakuusuunnitelmaan."*

Yleiskaavassa on merkintä pv; *"Vedenhankinnalle tärkeä tai soveltuvan pohjaveden muodostumisalue. Alueen käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pohjaveden pilaantumista tapahdu."*

Pohjavesialueen sijainti on todellisuudessa pohjoisempina (ks. kappale 3.3.4 Valuma-alue ja pohjavedet).



Kuva 12. Ote yleiskaavasta sekä suunnittelualueen rajaus

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta ja tarjota lisää tontteja omakotiasumiseen, koska lähialueen vapaat tontit ovat loppumassa.

Nauskan alue on helposti saavutettavissa Kemin keskustasta sekä autolla että pyöräillen ja siksi se on luonteva jatke kaupunkirakenteeseen.

Suomen ympäristökeskuksen tekemän asukasbarometrin mukaan kaupunkimaisen asumisen tärkeimpiä viihtyvyystekijöitä ovat sijainti, hyvät liikenneyhteydet sekä luonnonympäristö ja rauhallisuus.¹ Nauskan jatke vastaa hyvin näihin toiveisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nauskan asuinalueen asemakaavan laajennus on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.3.2019 § 71.

¹ (Suomen ympäristökeskus 2017.<[https://www.syke.fi/fi-fi/Ajankohtaista/Suomalaiset_arvostavat_kaupunkimaista_as\(43622\)](https://www.syke.fi/fi-fi/Ajankohtaista/Suomalaiset_arvostavat_kaupunkimaista_as(43622))> Viitattu 26.4.2022.)

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisia ovat lähialueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaiset ja muut tahot:

- Lapin ELY-keskus
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Digita Oy
- kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat
- lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana käytetään alueelle laadittua yleiskaavaa, jossa alueen sijainti ja sen halkova kokoojatie on määritelty.

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luonnonkasvillisuuteen tai eläimistöön liittyviä arvoja, jotka rajoittaisivat rakentamista. Uhanalainen suotyypä kangaskorpi on huomioitu kaavaa laadittaessa. Maiseman kannalta säästettäviä alueita ovat pohjoisosan jyrkin rinnejakso ja kivinen kumpareen laki sekä alava laakso, jonne rakentamista ei pitäisi osoittaa (kohteet on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle).

Rakennettavuusselvityksen pohjalta eteläisin osa alueesta on kallein rakennettava, koska maamassat joudutaan vaihtamaan rakennusten kohdilta. Myös tonttien kuivatuksessa saattaa tulla ongelmia, koska paikoin pohjavesi on aivan maan pinnassa. Kuivatukseen liittyviä asioita tutkitaan kaavaprosessin aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueesta on valmisteluvaiheessa laadittu kaksi eri vaihtoehtoa. Molempien vaihtoehtojen takana on ajatus viihtyisästä asuinalueesta, jolla säilytetään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja pyritään suunnittelulla saamaan alueelle omaleimainen ilme. Runsaille puustokaistaleilla mahdollistetaan myös hulevesien ohjaaminen ojitusten avulla pääasiassa alueen lounaisosiin sijoittuvalle kangaskorpimetsän alueelle. Luontotyypin pääesiintymä on rajattu kaavassa virkistysalueeksi. Hulevesiratkaisuja tutkitaan tarkemmin kaavoitustyön edetessä. Tavoitteena on toteuttaa asuinalue, joka poikkeaisi muista Kemin uusista asuinalueista ja näin ollen tarjota omakotirakentajille vaihtoehtoja tonttitarjontaan sekä mahdollisesti herättää kiinnostusta Kemistä asuinpaikkana myös kauempana asuville.

Kokoojakadun (Sammonkatu) linjaus on molemmissa vaihtoehdoissa sama, ja se yhtyy pohjoisessa kesällä 2020 toteutettuun Perta-aapantien toisella puolella sijaitsevaan Tammisentiehen. Sammonkatu kulkee luontevasti Kivikon suunnasta koko Nauskan alueen läpi ja kaavan toteuduttua tielinja yhtyisi luontevasti aina Elijärventiehen saakka, jonka kautta alueelle pääsy moottoritieltäkin on jouhevaa. Molemmissa vaihtoehdoissa on alueen luoteisosista kevyenliikenteen yhteys Tammistonkadulle hyvien kulkuyhteyksien takaamiseksi, mutta myös lumihuollon helpottamiseksi.

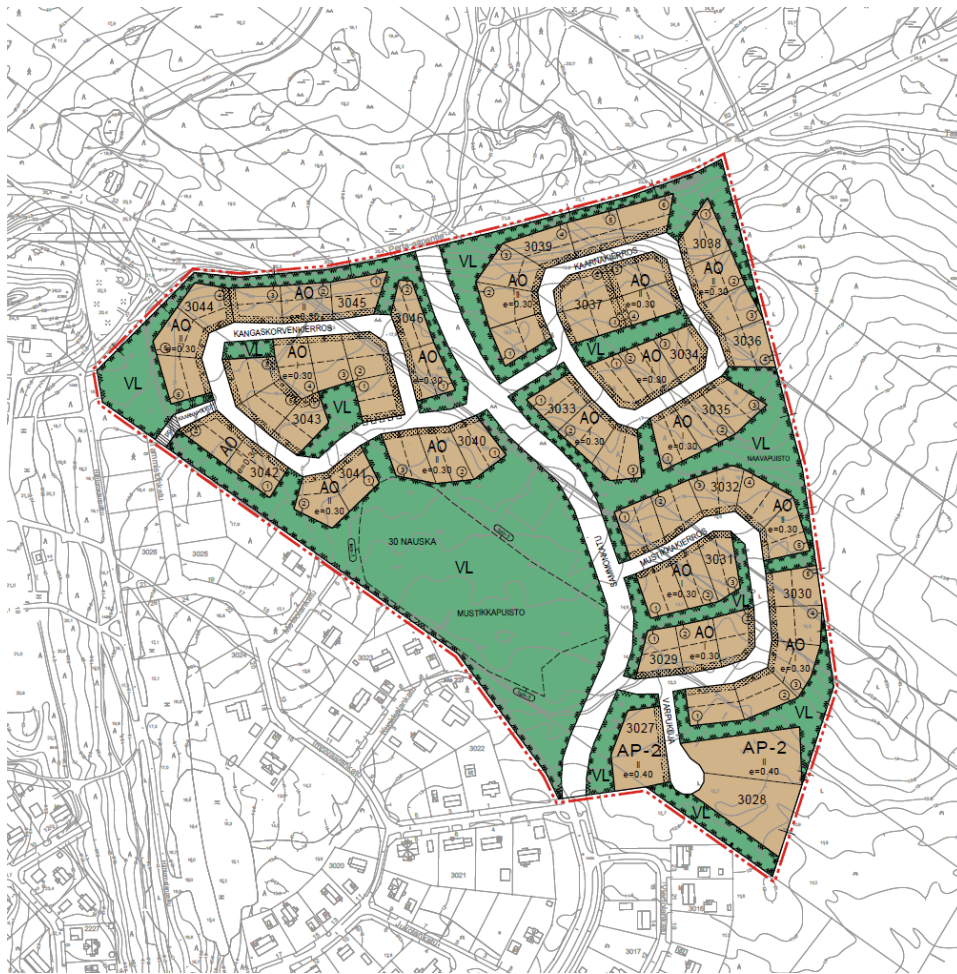
Alueen ainut yksityisomisteinen kiinteistö sijaitsee suunnittelualueen keskiosissa ja se on molemmissa vaihtoehdoissa esitetty VL-alueeksi. Lisäksi molemmissa vaihtoehdoissa valkolehdokkiesiintymät on jätetty rakentamiselta vapaaksi ja niiden ympäristö on merkitty VL-alueeksi. Myös suurin kangaskorpimetsän esiintymä on molemmissa vaihtoehdoissa merkitty VL-alueeksi.

Molemmat vaihtoehdot ovat toteutettavissa vaiheittain rinki kerrallaan. Molempien vaihtoehtojen kaakkoiskärkeen on osoitettu muuta aluetta hieman huonomman rakennettavuuden vuoksi kustannustehokkaasti yhtiömuotoista erillistalorakentamista (AP-2). Vaihtoehdoista on laadittu teiden pituusleikkaukset (liite 3) mm. viettoviemäröinnin toteuttamisen mahdollistamista varten.



Kuva 13. Kuva suunnittelualueelta.

VE 1:



Kuva 14. Asemakaavaaluonnos VE1

Ensimmäisessä vaihtoehdossa alueelle muodostuu kolme isoa rinkiä, joista löytyy yhteensä 61 omakotitonttia. Alueen eteläosaan sijoittuu kolme isompaa erillistalotonttia, jotka on helppo toteuttaa tarvittaessa erillisenä muusta alueesta. Tarjoamalla erillistalotontteja pyritään mahdollistamaan monipuolinen ja nykyaikainen rakentaminen kaupunkiin. Katuverkkoa alueella on yhteensä noin 2 km.

Rinkien keskelle ja tonttiryhmiä välille on jätetty puistokaistaleita puuston säilyttämiseksi. Lisäksi omakotitonttien reunoille on osoitettu is-alueita, jotka määräävät säilyttämään hyväkuntoista puustoa ja tarvittaessa istuttamaan alueelle uutta kasvillisuutta rajaamaan katualueita ja sopeuttamaan tonttialueet muuhun ympäristöön. Istutusalueista tehdään tarkemmat ohjeet rakentamistapaohjeiden yhteydessä. Omakotitontit on jaoteltu pieniin kokonaisuuksiin niin, että ne rajautuvat joko puistoalueeseen tai tonttien välisiin istutusalueisiin.

Alueen keski- ja lounaisosissa sijaitsee laaja kangaskorpialue. Kangaskorpi on luokiteltu koko maassa erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiksi. Alue on osoitettu VL-alueeksi ja sillä on luo-1 -merkintä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue).

VE 2:



Kuva 15. Asemakaava luonnos VE1

Toisessa vaihtoehdossa alueelle muodostuu tiiviitä rinkejä, joiden ympärille sijoittuu asuintontit ja keskelle VL-alueet. Rinkien tarkoituksena on luoda yhteisöllistä asumista muodostamalla niiden keskelle viihtyisyyttä tuovat metsäiset puistoalueet. Tässä vaihtoehdossa muodostuu 61 omakotitonttia ja 4 isompaa AP-2-tonttia, jotka mahdollistavat erillistorakentamisen ja ovat ensimmäisen vaihtoehdon mukaisesti myös helppo toteuttaa tarvittaessa erillisenä muusta alueesta. Nämä tontit eivät vaadi erikseen katujen rakentamista. Katuverkkoa alueella on yhteensä noin 2,15 km.

Kuten ensimmäisessä vaihtoehdossa, tässäkin tonttien rajoille on merkitty is-alueita takaamaan puustoisien maiseman säilyminen alueella.

Ensimmäisestä vaihtoehdosta poiketen kangaskorpimetsän alue on merkitty ainoastaan VL-alueeksi ilman luo-merkintää. Kaavaprosessin aikana on tarkoitus tutkia merkinnän tarpeellisuus.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

	VE1	VE2
AO-tontit	61 kpl	61 kpl
AP-2-tontit	2 kpl (8838 m ²)	4 kpl (10833 m ²)
Katuverkko	noin 2,0 km	noin 2,15 km
Yhdyskuntatekniikka	Vaihtoehtoista on palaveerattu kahteen otteeseen ennen valmisteluvaiheen nähtävilläoloa yhdyskuntatekniikan sekä Kemin Vesi ja Energia Oy:n kanssa. Luonnosvaihtoehtoja on muokattu edellä mainittujen tahojen toiveiden mukaisesti, jotta lopullinen toteutuva kaava olisi yhdyskuntarakenteen kannalta kustannustehokas. Molemmista vaihtoehtoista on myös laadittu teiden pituusleikkaukset. Kummankin vaihtoehdon on todettu olevan yhdyskuntatekniikan osalta toteuttamiskelpoinen, joskin ve 2:ssa tiukat ringit vaativat hieman enemmän kuivatuksen osalta.	
Vaikutukset luontoon	<p>Molemmissa vaihtoehtoissa luonto on suuressa roolissa ja sitä on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon runsailla VL-merkinnöillä. Rinkien keskelle ja tonttiryhmiä välille on jätetty puistokaistaleita puuston säilyttämiseksi. Lisäksi omakotitonttien reunoille on osoitettu is-alueita, jotka määräävät säilyttämään hyväkuntoista puustoa ja tarvittaessa istuttamaan alueelle uutta kasvillisuutta rajaamaan katualueita ja sopeuttamaan tonttialueet muuhun ympäristöön. Omakotitontit on jaoteltu pieniin kokonaisuuksiin niin, että ne rajautuvat joko puistoalueeseen tai tonttien välisiin istutusalueisiin.</p> <p>Lisäksi molemmissa vaihtoehtoissa valkolehdokkiesiintymät on jätetty rakentamiselta vapaaksi ja niiden ympäristö on merkitty VL-alueeksi. Myös suurin kangaskorpimetsän esiintymä on molemmissa vaihtoehtoissa merkitty VL-alueeksi.</p>	
	Kaavaan merkitty kangaskorpimetsän alueelle luo-1-merkintä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue).	Ei luo-1-merkintää.
	VL-alueen koko 73274 m ²	VL-alueen koko 70507 m ²
Vaikutukset maisemaan	Molemmilla vaihtoehtoilla on vaikutuksia maisemaan, sillä tällä hetkellä suunnittelualue on kokonaisuudessaan metsäaluetta. Kummassakin vaihtoehdossa on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa puustoa sekä tarvittaessa istuttamaan alueelle lisäistutuksia, joiden myötä alueen maisemakuva pyritään pitämään mahdollisimman metsäisenä pientalorakentamisesta huolimatta. Ve 2:sella voi katsoa olevan hieman vähemmän vaikutuksia maisemaan asuintalojen keskelle sijoittuvien puistorinkien ansiosta, sillä niiden vuoksi maisema säilyy metsän osalta eheämpänä, vaikkakin VL-alueen koko tässä vaihtoehdossa on hieman pienempi kuin toisessa.	

Sosiaaliset vaikutukset	Vaihtoehtojen sosiaaliset vaikutukset voidaan katsoa olevan samat. Molemmissa vaihtoehdoissa rakentamista syntyy AO-tonttien osalta saman verran. Kaavan päätarkoituksena on vastata tonttikysyntään. Sijainniltaan kaavalla on myös positiivisia sosiaalisia vaikutuksia luonnonläheisyyden vuoksi hyvinvointiin.
Taloudelliset vaikutukset	Taloudelliset vaikutukset kohdistuvat pääosin kunnallistekniikan rakentamiseen. Muutoin taloudellisia vaikutuksia voidaan katsoa olevan alueelle muuttavien asukkaiden myötä.

4.5.3 Esitetyt huomautukset ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa annettiin yksi lausunto, jossa ei ollut kaavaluonnoksista huomautettavaa sekä jätettiin kaksi mielipidettä. Toisessa mielipiteessä tuotiin esille huoli olevien asuintonttien suhde toteutettavan kaavan tontteihin. Ehdotusvaiheessa kaavassa esitettyjen tonttien etäisyyksiä oleisiin tarkistetaan. Kaavaratkaisussa pyritään siihen, että olevien ja uusien tonttien välillä jää riittävät puistokaistaleet. Toisessa esitetystä mielipiteestä yksityisen kiinteistön omistaja kysyi kiinteistönsä sijaintia kaavaluonnoksissa.

4.6 Ensimmäinen asemakaavaehdotus

4.6.1 Kaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnoksista järjestettiin epävirallinen kysely Kemin kaupungin Facebook-sivuilla. Sivuille jaettiin kuvat luonnosvaihtoehdoista sekä linkki, jonka takaa löytyi virallinen kaava-aineisto ja kaavan esittelyvideo. Julkaisussa kysyttiin kuntalaisten mielipiteitä, kumpi vaihtoehto olisi parempi. Vaihtoehto 1 sai reagoineista ja kommentista yhteenlaskettuna 23 ääntä (37 %) ja vaihtoehto 2 yhteensä 39 ääntä (63 %).

Vaihtoehdoista keskusteltiin asemakaavatarkastajien kokouksessa 31.8.2021 ennen valmisteluaineiston nähtävällepanoa. Kumpikaan vaihtoehto ei saanut selkeää enemmistön kannatusta ja molempien todettiin olevan toteutettavissa. Vaihtoehdosta 1 nostettiin esiin se, että rinkien sisäpuolelle jäävät tontit on vaikea myydä. Ilmiö on tällä hetkellä nähtävillä Nauskan ja Rovän uusimpien asuintonttien alueella, joissa vastaavat tontit ovat jääneet vapaaksi.

Vaihtoehto 2:sta puoltaa myös tonttialueiden läpiajoliikenteen puuttuminen sekä kaupunkikuvallisten tavoitteiden helpompi toteuttaminen pienempien tonttikokonaisuuksien vuoksi.

Kaavoitus on todennut vaihtoehto 2:sen olevan edellä mainituilta osin vaihtoehto 1:stä parempi vaihtoehto eteenpäin vietäväksi. Lisäksi vaihtoehto 2 tuo tavanomaisempien kaava-alueiden rinnalle vaihtoehdon erilaiseen tonttitarjontaan. Kaavaluonnoksen mitoituksia tarkistetaan katujen osalta (rinkien kääntösäteet sekä lumihuollon helppous). Lisäksi tonttien sijoittelua ja muotoja tarkistetaan.

4.6.2 Ensimmäinen asemakaavaehdotuksen kuvaus

Asemakaavaehdotuksen pohjaksi valittiin asemakaavaluonnos VE2. Mitoituksia tarkistettiin ja tonttien osalta on pyritty minimoimaan huonot, ts. toisten tonttien ja katualueiden väliin jäävät, tontit. Alueen eteläkärjestä jätettiin noin 0,4 ha kokoinen alue pois, sillä luontoselvitys ei yltänyt tälle

alueelle. Lisäksi ko. alueen perustusolosuhteet ovat pehmeät, joten sen ei voitu katsoa tuovan lisäarvoa kaava-alueeseen.

1.3.2022 pidetyn asemakaavatarkastajien kokouksen myötä hulevesimerkintää tarkennettiin ja katuleveyksiä tarkistettiin.

AO-tontit

Kaavaehdotuksessa on osoitettu yhteensä 60 AO-tonttia, joiden katuyhteyksistä muodostuu yhteensä viisi lenkkiä kokoojakadun varteen. Yhdestä lenkistä (Kangaskorvenkierros) haarautuu kaksi erillistä lenkkiä. Asuintontit muodostuvat näin ollen pieniä kokonaisuuksia, joista pystytään rakentamistapaohjeiden avulla luomaan yhtenäisiä kokonaisuuksia. Omakotitalojen rakentamistahti Kemissä (noin 10 okt vuosittain) tukee pienten kokonaisuuksien toteuttamista.

Katulenkkien keskelle on osoitettu VL-alue, joka tuo viihtyisyyttä alueelle. Tonttien väliin on pyritty jättämään viheralueita suojaivan ja metsäisen ympäristön säilyttämiseksi. Samalla näitä alueita pystytään hyödyntämään lumitiloina. Lisäksi tonteille on osoitettu is-alueita, joilla *”nykyinen hyväkuntoinen kasvillisuus säilytetään ja sitä täydennetään ympäristöönsä sopivilla lisäistutuksilla.”* Lisäksi merkinnässä on määrätty seuraavaa: *”Olevaa säilyttämiskelpoista puustoa ei saa vahingoittaa eikä kaataa”*. Metsäistä ympäristöä tulee siis säilyttää niiltä osin kuin se on mahdollista.

AO-tonttien tehokkuusluku on muiden Kemin uusimpien asuinalueiden mukaisesti $e=0.30$. Lisäksi jokaiselle tontille on osoitettu ohjeellisena rakennusalueena asuinrakennuksen ja autotallin paikka. Ohjeellisena sijainti ei ole tarkka, mutta osoittaa rakennusten sijainnin suhteessa toisiinsa. Rakennusalojen määrittämisellä on myös pyritty takaamaan jokaisen tontin toimivuus mm. ilmansuuntien osalta. Asuinrakennusten harjansuunta on myös määritetty kaavassa. Omakotitontit ovat pinta-alaltaan keskimäärin 1200 neliometriä.

Kerroskorkeudet vaihtelevat tonttikokonaisuuksien kesken. Tällä pyritään luomaan vaihtelevuutta, mutta samaan aikaan myös yhtenäisyyttä alueeseen, kun eri korkuiset rakennukset ovat omina ryhminään.

AP-2-tontit

Kaavaehdotukseen on osoitettu yhteensä kolme AP-2-tonttia. AP-2-merkintä tarkoittaa seuraavaa: *”Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä yhtiömuotoisia pienaloja.”* Näillä tonteilla halutaan mahdollistaa kaupungin monipuolisempi tonttitarjonta. Tontit on sijoitettu Sammonkadun länsipuolelle, jolloin ne on helppo toteuttaa erillisenä muusta alueesta.

VL-alueet

Asuintonttien väliin on jätetty runsaasti lähivirkistysalueita, joilla pyritään luomaan sekä viihtyisyyttä alueelle, mutta myös säilyttämään ympäristöä. Alueen länsi-/lounaisosaan sijoittuu suuri kangaskorpimetsän esiintymä (uhanalainen luontotyyppi), joka on jätetty kokonaisuudessaan VL-alueeksi ja lisäksi merkitty luo-1-merkinnällä (*”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue”*). Valkolehdokkiesiintymien alueet on osoitettu VL-alueiksi.

Hulevedet

Kaavaehdotukseen sisältyy seuraava määräys: *”Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Tonteilla suositellaan imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä.”* Alueelle rakennetaan hulevesiviemäri.

Muuta

Kaava-alue yhdistyy luoteiskulmasta olevaan Nauskan asuinalueeseen kevyenliikenteen väylällä. Väylän ansiosta mm. lumihuolto alueella on helpompaa.



Kuva 16. Ensimmäinen asemakaavaehdotus.

4.6.3 Esitetyt muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

1. ehdotusvaiheessa kaavasta annettiin yksi lausunto, joka löytyy vastineineen selostuksen liitteistä. Kaava-aineistoa on täydennetty Lapin ELY-keskuksen lausunnon perusteella luontoasioiden osalta. Täydennystarpeiden vuoksi kaava päätettiin viedä uudestaan ehdotuksena nähtäville. Samalla aloitettiin alustavaa hulevesisuunnittelua, joka osaltaan ohjasi muuttamaan korttelirakennetta väljemmäksi. Väljyyden lisäämiseen vaikutti myös viime vuosien myötä rakentamisen määrän väheneminen. Kemin kaupungin pientalotonttien tarjonta on riittävää pitkäksi aikaa, ja sen vuoksi Nauskan jatkeen alueella päädyttiin entisestään panostamaan laatuun määrän sijasta. Asuintonttien koot nostettiin noin 1200 m²:stä 1500 m²:öön. Kortteleiden ja tonttien väljyys voi olla houkustustekijä vertaillen rakentamispaikan sijoittamista esimerkiksi Kemin, Keminmaan ja Tornion välillä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisussa (2. asemakaavaehdotus) kaavan rakenne on pysynyt pääasiassa entisellään; yksi katu on poistettu, jotta aluerakenne on saatu väljemmäksi. Samalla tonttien määrää vähennettiin ja niiden kokoa suurennettiin. Rakenteen väljentäminen perustuu alueesta laadittuun hulevesiselvitykseen sekä parin viimeisen vuoden aikana muuttuneeseen rakentamiskustannusten nousuun, joka on johtanut rakentamisen määrän huomattavaan vähentymiseen. Kemin alueella ei ole painetta pientalotonttien lisäämiselle, sillä nykyiselläänkin on vielä uusia alueita, joilla osa tonteista ja jopa kaduista on rakentumatta. Nauskan jatkeen osalta on pyritty panostamaan tonttien määrän sijasta viihtyisyyteen. Samaan aikaan lisää pientaloasumista osoitetaan Satamankankaan alueelle merinäköalatonteille. Toisessa asemakaavaehdotuksessa on osoitettu yhteensä 35 pientalotonttia ja 3 AP-2-tonttia. Tontit on sijoitettu niin, että alueella on mahdollista toteuttaa myös luontaisia ratkaisuja hulevesien hallinnan osalta johtamalla vesiä kangaskorven alueelle, jotta alueen vesitasapaino ei muutu liiaksi.

Sammonkadun linjausta on aavistuksen tarkennettu ja muutettu. Lisäksi valkolehdokkiesiintymät on merkitty s-20-merkinnällä eikä pelkästään sijoitettu VL-alueelle niin kuin ensimmäisessä kaavaehdotuksessa.



Kuva 17. Toinen asemakaavaehdotus.

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaava mahdollistaa laajahkon omakotialueen jatkeen muodostamisen.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavassa on huomioitu alueen luontoarvot ja sen toteutumisen katsotaan hyödyntävän alueen arvoja myös asukkaiden kannalta. Alueen keskellä säilyy arvokas ja harvinainen kangaskorpi ja alueella sijaitsevat valkolehdokkiesiintymät on huomioitu s-20-merkinnöin.

Vaikutukset linnustoon voidaan katsoa olevan vähäiset, koska alue säilyy rakentamisesta huolimatta metsäisenä eikä kangasmetsän luontotyyppi ei rajoitu pelkästään kaava-alueeseen. Alueen rakentuessa pihapiirien tyypillinen lajisto lisääntyy.



Kuva 19 ja 20. Kaavatyön tukena on käytetty mallinnusta, jonka avulla on pystytty tutkimaan paremmin maaston muotoja, aluerakennetta sekä sen suhdetta ympäröivään luontoon.

5.2.3 Muut vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää jossain määrin liikennettä Nauskan asuinalueen läpi. Toisaalta läpikulkuyhteys Perta-aapantielle ja Elijärventielle mahdollistuu ja sujuvoittaa liikennettä pohjoisen suuntaan.

5.2.4 Kaavan suhde asemakaavan sisältövaatimukseen

Asemakaavamuutosehdotus laaditaan siten, että se täyttää kaikki asemakaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

- kaavaehdotus noudattaa maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamia tavoitteita alueen kehittämiseksi.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset

1) terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle

- kaavaratkaisussa otetaan huomioon toimintojen sijoittelu niille sopiville alueille muun muassa meluttomuus ja liikenneturvallisuus huomioiden

2) viihtyisälle elinympäristölle

- kaavaratkaisussa huomioidaan viheralueverkosto sekä virkistysalueiden riittävyys: alueen yhtenä pääteemana on säilyttää metsäympäristöä mahdollisimman paljon. Lisäksi alue sijoittuu luontevasti virkistysreittien läheisyyteen.
- kaavaratkaisussa huomioidaan tulevan rakennuskannan mitoituksen, sijoittelun ja värityksen osalta riittävä yhtenäisyys toisiinsa nähden

3) palvelujen alueelliselle saatavuudelle

- palvelujen alueellinen saatavuus huomioidaan kaavaratkaisussa: alue sijoittuu luontevasti kokoojakadun varteen, jonka alkupäässä on kauppa ja koulu. Alueelta on nopea pääsy sekä keskustaan että moottoritiele.

4) liikenteen järjestämiselle

- liikenteellisissä ratkaisuissa huomioidaan toiminnallisuus ja liikenneturvallisuuteen liittyvät mitoitukset

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

- ympäröivän luonnonympäristön arvot tunnustetaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Arvoja pyritään vaalimaan ja kehittämään kaavaratkaisun avulla.

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

- virkistysalueita on osoitettu luonnoksissa ja osoitetaan kaavaehdotuksessa riittävässä määrin: yhtenä kaavan pääteemana on säilyttää metsäaluetta mahdollisimman paljon kaavan muut tavoitteet huomioiden

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

- on huomioitu luonnoksissa ja otetaan huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

- asemakaavalla ei aiheuteta maanomistajille tai muille oikeuksien haltijoille haittoja.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

5.2.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alla on osakokonaisuuksittain jaoteltuna ja esitettynä ne valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita asemakaavamuutoksella edistetään ja jotka on tunnistettu erityisesti koskevan kaavaehdotuksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Asemakaavamuutoksella edistetään koko maan monikeskuksista aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavalla taataan kaupungin asuintonttien riittävyys. Varataan alueita AP-2-tonteille (asuinpientalojen korttelialue – alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä yhtiömuotoisia pientaloja), joilla mahdollistetaan nykyistä monipuolisempaa asuntotuotantoa. Kaava on luontainen jatke nykyisille pientaloalueille ja tukeutuu hyviin tieyhteyksiin. Kaava-alue yhdistää Perta-aapantien aluetta muuhun Nauskan alueeseen ja sitä kautta kaupungin keskusta-alueeseen.

Tehokas liikennejärjestelmä

- *Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.*

Alue tukeutuu olemassa oleviin tieyhteyksiin. Alueen läpi kulkeva kokoojakatu johtaa lähipalveluiden kautta nopeasti kaupungin keskusta-alueelle. Kaava-alueen pohjoispuolelle on rakentunut kesällä 2020 tieyhteys, jonka kautta siirtyminen mm. moottoritille ja Elijärven kaivosalueelle on nopeaa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*
- *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

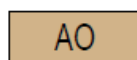
Kaava-alue ei sijoitu tulvariskialueelle. Kaavan suunnittelussa on huomioitu alueen tarjoama rauhallinen metsäympäristö.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

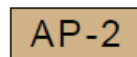
- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Kaavan yhtenä pääajatuksena on säilyttää olevaa metsää mahdollisimman paljon. Sen myötä luonnon arvojen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen on huomioitu kaavassa. Tämän vuoksi myös virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden ja viheralueverkoston jatkuvuus on otettu huomioon. Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuu paljon virkistysreitistöjä ja metsäalueita.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



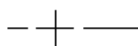
Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä yhtiömuotoisia pientaloja.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

NAUS

Kaupunginosan nimi.

30

Kaupunginosan numero.

3027

Korttelin numero.

SAMMONKATU

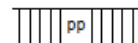
Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

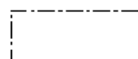


I

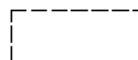
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.30

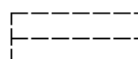
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



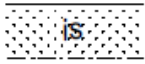
Ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.



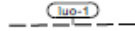
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



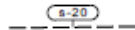
Istutettava alue, jolla nykyinen hyväkuntoinen kasvillisuus säilytetään ja sitä täydennetään ympäristöönsä sopivilla lisäistutuksilla. Olevaa säilyttämiskelpoista puustoa ei saa vahingoittaa eikä kaataa.

hule-3

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Tonteilla suositellaan imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee luonnosuojelulailta rauhoitettu kasvilajin esiintymisalue. Lajin heikentäminen tai hävittäminen ei saa tapahtua ilman LSL 48 § 2 mom mukaista menettelyä.

1. AUTONSÄILYTYSPIIKAT

Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- asunnot: 1 autopaikka asuntoa tai asuntokerrosalan 80 m² kohti.

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila. Autopaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä autopysäköintitila.

2. AP-2-tonteilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 10 m² jokaista asuntoa kohti, kuitenkin vähintään 200 m². Rakennusten asuntoporrashuoneista on oltava välitön yhteys leikki- ja oleskelualueille. Alueen tulee olla tarkoituksenmukaisella tavalla ajoneuvoliikenteestä ja jätteiden säilytykseen ja tomutukseen tarkoitettuista laitteista eristetty.
3. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
4. Asuinkorttelialueilla, istutettavaksi osoitetuilla alueilla ja katualueiden puistosaarekkeissa on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.
5. Rakennukset ja pihat on rakennettava siten, että maanpintaa rikotaan tai muutetaan mahdollisimman vähän. Välttämättömät tasoerot on tehtävä tukimuurein ja vaurioituneet alueet on maisemoitava rakentamisen jälkeen.
6. Kaava-alueella on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.

5.4 Nimistö

Kaavassa on esitetty uutta nimistöä seuraavanlaisesti:

Kaarnapolku, Kangaskorvenkierros, Sammalkaarros, Korpikierros, Naavakierros, Kangaskorvenpuisto sekä Mustikkapuisto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudet asuintontit pyritään saamaan kunnallistekniikan piiriin mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman, kaupungin muun asuintontitarjonnan tilanne huomioiden.

Kemissä 14.2.2024

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

kaavoitusarkkitehti Saija Alakare