

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus
PL 70
49401 HAMINA

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

**SAVINIEMEN KAUPUNGINOSAN KORTTELEISSA 32, 214, 215 JA 220
SEKÄ VIEREISILLÄ YLEISILLÄ ALUEILLA JA OSALLA VESIALUETTA**

SELOSTUS NRO 578

EHDOTUS



Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Asemakaavan tarkoitus.....	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Kaavan keskeinen sisältö	4
3	Lähtökohdat	5
3.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.2	Rakennettu ympäristö.....	5
3.2.1	Kortteli 220	5
3.2.3	Korttelit 214 ja 215	7
3.2.3	Kortteli 32	8
3.3	Suunnittelualueen luonto ja maisema	9
3.4	Pilaantuneen maaperän kohteet	10
3.5	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet.....	10
3.6	Pohjavesialue	11
3.7	Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen	11
3.8	Maanomistus	11
4	Suunnittelutilanne.....	11
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
5.1	Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet.....	15
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
5.3.1	Osalliset	16
5.4	Vireilletulo	16
5.5	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
5.6	Viranomaisyhteistyö.....	17
6	Asemakaavan kuvaus	19
6.1	Kaavan rakenne.....	19
7	Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.....	20
7.1	Ekologiset vaikutukset	21
7.2	Taloudelliset vaikutukset – vaikutukset yhdyskuntatalouteen	21
7.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	21
7.4	Kulttuuriset vaikutukset	22
7.5	Selvitettävät vaikutukset	22
8	Asemakaavan toteuttaminen	23

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavakartan päiväys:	22.5.2024, päivitetty 3.12.2024
Piirrosnumero:	578
Asemakaavan nimi:	Asemakaavan muutos ja asemakaava Saviniemen kaupunginosan kortteleissa 32, 214, 215 ja 220 sekä viereisillä yleisillä alueilla ja osalla vesialuetta
Asemakaavan laatija:	Haminan kaupunki, kaavoitus
Käyntiosoite:	Puistokatu 2
Postiosoite:	PL 70 49401 HAMINA
Vireilletulopäätös:	21.5.2024 § 5
Kilpailukykyvaliokunta:	11.12.2024 §
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	
Lainvoimaisuus:	

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Haminan keskustan tuntumassa Saviniemen kaupunginosan korttelin 32 tonteilla 3–9 (osoitteissa Savilahdenkatu 2a ja Läntinen Asemakatu 8, 10, 12, 14, 16 ja 18), korttelin 215 tonteilla 1–4 (osoitteissa Kipparinkuja 2, 4, 6 ja 8), korttelin 214 tonteilla 1–3 (osoitteissa Lautatarhankatu 1a, Kipparinkuja 9 ja 10), sekä korttelin 220 tonteilla 2–4 (osoitteissa Reutsinkatu 9, 11 ja 13). Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy kortteleihin rajautuvia yleisiä alueita ja vesialuetta.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa sinisellä rajauksella.

1.3 ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen käynnistyminen perustuu Haminan kaupunginvaltuuston 26.1.2021 §3 hyväksymään Kaupunkirantojen yleissuunnitelmaan ja siihen merkittyihin selvitysalueisiin. Suunnitelmassa esitetyt selvitysalueet ovat alueita, joilla on asemakaavaprosessin kautta mahdollisuus selvittää ranta-alueen liittäminen viereiseen kortteliin tai asuintonttiin. Useamman selvitysalueen viereisten kortteleiden asukkaat ovat olleet yhteydessä kaavoitukseen ja osoittaneet halukkuutensa lähteä kaavaprosessiin. Esiselvityksien jälkeen maanomistajat ovat sitoutuneet kaavaprosessiin ja siitä aiheutuviin kustannuksiin.

Muutoksen tarkoituksena on laajentaa erillispientalotontteja kaupunkirantojen yleissuunnitelman mukaisilla selvitysalueilla, sekä luoda uutta että korvata vanhentunutta asemakaavaa vesialueella.

Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

Kaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

1.3.1 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutos tuli vireille 21.5.2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§5/2024, Dnro Hamina/107/2024).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus sekä kaavamuutos olivat luonnoksena nähtävillä 29.5. - 28.6.2024. Vireilletulosta ja OAS:in sekä kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa ja kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 29.5.2024. Vireilletulosta ilmoitettiin myös naapureille ja mahdollisille vuokralaisille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä.

2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Muutoksen tarkoituksena on laajentaa erillispientalotontteja Kaupunkirantojen yleissuunnitelman mukaisilla selvitysalueilla. Samalla luodaan ja päivitetään asemakaava osalla vesialuetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue koostuu Savilahden rannan edustalla sijaitsevista Saviniemen kortteleista, näiden ja rannan välisistä alueista, sekä alueita yhdistävästä vesialueesta. Suunnittelualueeseen sisältyy rakennettuja omakotitalotontteja ja puistoalueiksi kaavoitettuja ranta-alueita. Saviniemi on suosittua vanhaa asuinalueita aivan Haminan ydinkeskustan tuntumassa. Asuinalueen vanhin rakennuskanta on alun perin 1700-luvulta, mutta kaavamuutoksessa mukana olevan alueen rakennuskanta on viime sotien jälkeiseltä ajalta aina uusimpiin 2000-luvulla rakennettuihin asuinrakennuksiin. Haminan keskusta on lyhyt matka ja hyvät kulkuyhteydet.

3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualueen kortteleissa sijaitsee vuosien 1943–2005 aikana valmistuneita omakotitaloja varasto- ja talousrakennuksineen.

3.2.1 Kortteli 220

Virolaisen telakka hallitsi Saviniemen maisemaa 1940-luvulta aina vuoteen 1954, jolloin varsinainen telakkatoiminta päättyi. Saviniemessä valmistettiin koivistolais-raumalaiselle F.W.Hollming Oy:lle alihankintana puukuunareita, trolareita ja proomuja ravansaarelaisen Arne Virolaisen johdolla. Nämä olivat sotakorvauslaivoja Neuvostoliitolle. Sotakorvaustöihin osallistui Suomesta yhteensä 15 telakkaa alihankkijoinen. Saviniemen telakalla töitä teki parhaimmillaan noin 300 työntekijää. Tervasaaresta alueelle tuli rautatie, jonka ratapohja on telakan purkamisen jälkeen toiminut kevyenliikenteen väylänä. Arne Virolainen kuoli maaliskuussa 1950, jonka jälkeen telakka siirtyi kokonaan Hollmingille. Kaavamuutosalueen ulkopuolella, läheisellä Kokkokallionkadulla, on säilynyt Virolaisen telakan työntekijöille rakennettuja asuintaloja.

Reutsinkatu 9 (Kortteli 220 tontti 2)



Kuva 2. Vuonna 1949 valmistunut rakennus osoitteessa Reutsinkatu 9.

Reutsinkatu 9:ssä sijaitsee säilynyt kaksikerroksinen rakennus, joka oli Saviniemen telakan pääkonttori ja telakanjohtaja Aarne Virolaisen asunto, sittemmin Hollmingin pääkonttori ja myöhemmin Cedercreutzin asuintalona tunnettu. Claes Cedercreutz (s. 1917- k. 1991) oli Haminan kaupunginsairaalan ylilääkäri ja vastaava ylilääkäri vuosina 1955–1980. Hän oli myös hypnoosin asiantuntija, sirkusharrastaja, kirjailija, runoilija, säveltäjä ja sanoittaja. Hän perusti v. 1973 Haminassa edelleen toimivan, Suomen ensimmäisen sirkuskoulun, eli Haminan teinisirkuksen. Reutsinkatu on nimetty hänen mukaansa. Reutsinkatu 9:ssä sijaitseva rakennus rakennettiin Haminan kaupungilta vuokratulle alueelle vuonna 1949. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Antero Pernaja vuonna 1948. Rinteeseen rakennettuun taloon kuuluu kellari, kaksi asuinkerrosta, sekä ullakko. Talon runko on betonia ja siinä on rapattu tiiliverhous sekä peltikatto. Rakennuksen kattolyhtyjä ei ole alkuperäisissä piirustuksissa. Rakennus on julkisivuiltaan hyvin säilynyt. Muutokset ovat kohdistuneet pääosin sisätiloihin. Rakennuksen kokonaisala on 492 m² ja kerrosala 360 k-m².

Merenrantaan rajautunut kiinteistö käsitti 17000 m² alueen vuonna 1948. Alueella sijaitsi paja, koneistushalli, varasto, puutyöhuone, puruvarasto, kuivaamo, sirkkeli ja kaarilava sekä sauna. Lisäksi alueelle tuli pistoraide. Vuoden 1980 asemakaavassa kiinteistö oli pienentynyt 1661 m²:iin, eikä se enää rajautunut merenrantaan. Kiinteistöllä olleet muut rakennukset ovat myös tähän päivään mennessä hävinneet, joskin sauna, kaarilava, puutyöhuone, puruvarasto ja kuivaamo olivat olemassa vielä vuonna 1983.

Asuinrakennus siirtyi A-Klinikkasäätiön omistukseen vuonna 1983. Rakennuksessa toimii Haminan Stoppari, joka on A-Klinikkasäätiön hallinnoima päihdehoitoon ja nuorisopsykiatriseen osaamiseen erikoistunut lastensuojeluyksikkö.

Tontin rakennusoikeus 300 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 360 k-m².

Reutsinkatu 11 (Kortteli 220 tontti 3)

Yksikerroksinen puurunkoinen asuintalo, jossa on rapattu tiilijulkisivu. Valmistunut vuonna 1991.

Tontin rakennusoikeus 300 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 268 k-m².

Reutsinkatu 13 (Kortteli 220 tontti 4)

Yksikerroksinen puurunkoinen asuintalo, jossa on keltatiilinen, osin ruskealla pysty-laudoituksella verhottu julkisivu. Valmistunut vuonna 1993.

Tontin rakennusoikeus 300 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 195 k-m².

3.2.3 Korttelit 214 ja 215

Kipparinkuja 2 (Kortteli 215 tontti 4)

Yksikerroksinen omakotitalo. Valmistunut vuonna 1977. Runko puurakenteinen, julkisivussa ruskea tiiliverhous. Tasakatto. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Uki Heikkinen. Loppukatselmus on pidetty 27.10.1977.

Tontin rakennusoikeus 250 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 146 k-m².

Kipparinkuja 4 (Kortteli 215 tontti 3)

Kaksikerroksinen omakotitalo. Valmistunut vuonna 1976. Runko puurakenteinen, julkisivussa keltainen tiiliverhous. Aumakatto.

Tontin rakennusoikeus 250 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 500 k-m².

Kipparinkuja 6 (Kortteli 215 tontti 2)

Kaksikerroksinen omakotitalo. Valmistunut vuonna 1985. Tiilirakenteinen talo, julkisivussa valkoinen rapattu tiilipinta ja osin pystysuuntainen valkoinen lautaverhous.

Tontin rakennusoikeus 250 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 232 k-m².

Kipparinkuja 8 (Kortteli 215 tontti 1)

Kaksikerroksinen omakotitalo. Valmistunut vuonna 1975. Runko puurakenteinen, julkisivussa osin keltainen tiiliverhous ja osin vaakasuuntainen siniharmaa lautaverhous.

Tontin rakennusoikeus 250 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 255 k-m².

Kipparinkuja 9 (Kortteli 214 tontti 2)

Kaksikerroksinen omakotitalo. Valmistunut vuonna 2002. Puinen runko. Julkisivut verhottu lautaverhouksella, osin pysty- ja osin vaakalaudoituksella. Väreinä valkoinen ja tumma siniharmaa.

Tontin rakennusoikeus e=0.25 (235 k-m²) / Käytetty rakennusoikeus 239 kem².

Kipparinkuja 10 (Kortteli 214 tontti 3)

Kaksikerroksinen omakotitalo. Valmistunut 2001. Julkisivussa keltainen lautaverhous, osin pysty- ja osin vaakalaudoitettu.

Tontin rakennusoikeus $e=0.25$ (236,75 k-m²) / Käytetty rakennusoikeus 234 k-m².

Lautatarhankatu 1a (Kortteli 214 tontti 1)

Kaksikerroksinen omakotitalo, valmistunut 2002. Puinen runko, julkisivu verhottu vaakasuuntaisella laudoituksella ja rapatulla tiilellä.

Tontin rakennusoikeus $e=0.25$ (218,5 k-m²) / Käytetty rakennusoikeus 235 k-m².

3.2.3 Kortteli 32**Läntinen Asemakatu 8 (Kortteli 32 tontti 6)**

1½ kerroksinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 2005. Runko puurakenteinen, julkisivussa pystysuuntainen vihreä lautaverhous. Valkoiset nurkkalaudat.

Tontin rakennusoikeus 200 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 308 k-m².

Läntinen Asemakatu 10 (Kortteli 32 tontti 5)

1½ kerroksinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1948. Runko puurakenteinen, julkisivussa vaakasuuntainen valkoinen lautaverhous. Punaiset nurkkalaudat.

Tontin rakennusoikeus 200 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 214 k-m².

Läntinen Asemakatu 12 (Kortteli 32 tontti 4)

1½ kerroksinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1946. Runko puurakenteinen, julkisivussa valkoinen rappaus ja osin valkoinen vaakalaudoitus.

Tontin rakennusoikeus 200 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 256 k-m².

Läntinen Asemakatu 14 (Kortteli 32 tontti 3)

1½ kerroksinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1943. Runko puurakenteinen, julkisivussa vihreä vaakasuuntainen lautaverhous.

Tontin rakennusoikeus 200 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 273 k-m².

Läntinen Asemakatu 16 (Kortteli 32 tontti 9)

1½ kerroksinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1943. Runko puurakenteinen, julkisivussa vaaleankeltainen vaakasuuntainen lautaverhous.

Tontin rakennusoikeus 200 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 210 k-m².

Läntinen Asemakatu 18 (Kortteli 32 tontti 8)

1½ kerroksinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 2008. Runko puurakenteinen, julkisivussa vaaleansininen vaakasuuntainen lautaverhous.

Tontin rakennusoikeus 200 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 235 k-m².

Savilahdenkatu 2a (Kortteli 32 tontti 7)

1½ kerroksinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1991. Runko puurakenteinen, julkisivussa vaaleankeltainen osin vaaka- ja osin pystysuuntainen lautaverhous.

Tontin rakennusoikeus 200 k-m² / Käytetty rakennusoikeus 224 k-m².

3.3 SUUNNITTELUALUEEN LUONTO JA MAISEMA

Suunnittelualueella sijaitsee asuintontteja rakennuksineen ja hoidettuine pihapiireineen. Tonttien ja vesistön välissä on asemakaavoitettua puistoaluetta, jolle niihin rajautuvien tonttien piha-alueet ovat jo pääosin levittäytyneet.

LuontokohteetKorttelin 32 edustalla oleva ranta-alue

Alueella ei ole luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia osia. Selvitysten perusteella alueelta ei ole löytynyt sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joihin kaavamuutoksella olisi hävittävää tai heikentävää vaikutusta.

Korttelien 214 ja 215 edustalla olevat ranta-alueet

Alueella on voimakkaasti rakennettua ympäristöä ja puistoja, ja lähes koko alue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa. Piha-alueiden edustalla olevilla rantakallioilla kasvaa vähän uhanalaista keltamataraa (*Galium verum*) (kuvan 3 kohde 6). Samalta paikalta on aiempina vuosina tavattu myös erittäin uhanalaista keltakynsimöä (*Draba nemorosa*).

Elinympäristövaatimuksiltaan vaatimattomalle idänkirsikorennolle (*Sympecma paedisca*) todennäköisesti sopivaa lisääntymishabitaattia löytyy korttelin 214 pohjoispuolelta kahdesta eri esiintymiskohdasta suunnittelualueen rannasta (kuvan 3 kohde 7 ja 8).

Vuoden 2019 maastotöissä korttelin 215 itäpuolelta rannasta rajattiin arvokkaana elinympäristönä matalakasvuinen merenrantaniitty, vihvilä-, heinä- ja saramerenrantaniitty (kuvan 3 kohde 11), joka pyritään jättämään kaikenlaisen rakentamis- ja kivi- ja kaivutoiminnan ulkopuolelle. Niityn kasvillisuuden niitto kerran kesässä riittää hoitotoimenpiteeksi. Liiallinen hoito hävittää sen luontoarvot.

Luontonselvityksissä havaitut ja suunnittelualueelle sijoittuvat em. arvokkaat luontokohteet merkitään kaavaan luo-merkinnöillä.



Kuva 3. Kuva Haminan kaavaa varten v. 2024 laaditusta luontonselvityksestä.

Korttelin 220 edustalla oleva ranta-alue

Alueelta ei ole havaittu arvokkaita elinympäristöjä tai muita luontokohteita. Ranta-alue on voimakkaasti ihmisen muokkaama, ja etenkin kallioilla kasvillisuus on hyvin kulunutta. Rantapuusto on kauttaaltaan harvennettua. Alueelta ei ole löytynyt sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joihin kaavamuutoksella olisi hävittävää tai heikentävää vaikutusta.

3.4 PILAANTUNEEN MAAPERÄN KOHTEET

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita.

3.5 KULTTUURIHISTORIALLISTI MERKITTÄVÄT KOHTEET

Suunnittelualueella ei sijaitse tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita, lukuun ottamatta korttelin 220 alueella aikanaan sijainnutta nk. Virolaisen telakkaa, josta kaavamuutosalueella on säilynyt ainoastaan entinen asuin- ja konttorirakennus osoitteessa Reutsinkatu 9 (kts. s.5–6).

Muinaismuistolain perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös *Vehkalahden ja Haminan linnoitus* -alue rajautuu Läntiseen Asemakatuun, jonka länsipuolella sijaitsee suunnittelualueeseen kuuluva jo rakennettu kortteli 32.

3.6 POHJAVESIALUE

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.7 LIIKENTEEN JA TEKNISEN HUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniseen verkostoon. Alueella on valmiit vesi- ja jätevesiverkostot, maakaasuverkosto, sähkö- ja puhelinkaapelit sekä kadut.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien, pyöräily- ja kävelyreittien, varrella Haminan keskusta-alueen läheisyydessä.

3.8 MAANOMISTUS

Suunnittelualueeseen sisältyy sekä yksityisten maanomistajien että Haminan kaupungin omistamia alueita.

4 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Viisi valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta ovat tulleet voimaan 1.4.2018 valtioneuvoston päätöksellä (14.12.2017). Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Tavoitteet liittyvät keskeisimmiltä osiltaan kestävän kehityksen ja hyvän elinympäristön edistämiseen. VAT:t välittyvät kuntien alueidenkäytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa.

Asemakaavan muutoksen ja asemakaavan ei katsota olevan ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) kanssa. Kaavamuutoksen myötä elinympäristön laadun arvioidaan paranevan. Riittävät yleiseen käyttöön osoitetut, hyödynnettävissä olevat, asemakaavoitetut viher- ja virkistysalueet turvataan.

Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava kuulutettiin voimaantulleeksi 31.8.2020.

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle on annettu seuraavat määräykset:

Keskustatoimintojen alue (C)



Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.

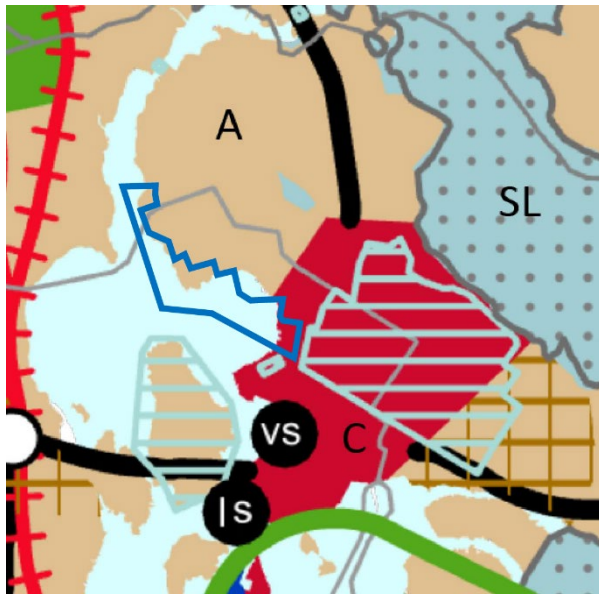
- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Taajamatoimintojen alue (A)



Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.
- Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.



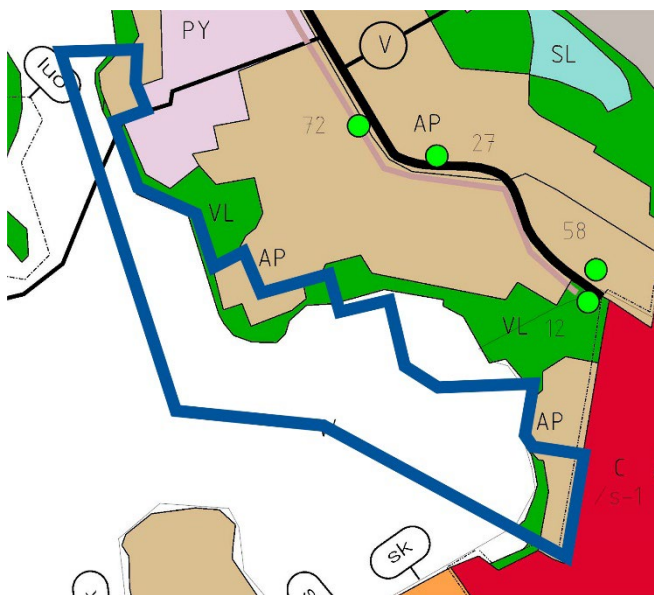
Kuva 4. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Muutosalueen sijainti on merkitty sinisellä rajauksella.

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kanssa.

Yleiskaava

Haminan keskeisten alueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.3.2006 ja se on saanut lainvoiman 5.11.2008.

Yleiskaavassa muutosalueet on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Muutosalue on rajattu sinisellä.

Vaikka asuintontteihin liitettävät ranta-alueet ovat kapeina nauhoina lähivirkistysalueeksi yleiskaavaan merkittyinä, niin ottaen huomioon yleiskaavan yleispiirteinen tarkkuustaso ja tiedostaen, että yleiskaavan laatimisvaiheessa on kaavaan huomioitu sen hetkinen voimassa ollut tilanne ilman strategista suunnittelutavoitetta alueen osalta, ja myös se, että asemakaavassa on vähäisen yleiskaavan merkinnöistä poikkeamisen mahdollisuus tutkittu tarkemmin, ei kaavamutoksen katsota poikkeavan merkittävästi tai olevan ristiriidassa voimassa olevan Haminan keskeisten alueiden oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteiden ja tavoitteiden kanssa.

Asemakaava

Savilahdenkatuun ja Läntiseen Asemakatuun rajautuvalla muutosalueella on voimassa 15.1.1969 vahvistunut asemakaava 62 ja 18.12.1990 vahvistunut asemakaava 255. Lautatarhankatuun ja Kipparinkujaan rajautuvalla muutosalueella on voimassa 15.11.1972 vahvistunut asemakaava 87, 2.3.1984 vahvistunut asemakaava 180 ja 9.10.1992 vahvistunut asemakaava 277. Reutsinkatuun rajautuvalla muutosalueella 18.3.1991 vahvistunut asemakaava 257. Lisäksi muutosalueella on voimassa myös 15.9.1981 vahvistunut asemakaava 158, 23.5.1995 vahvistunut asemakaava 282, ja 20.4.2010 hyväksytty asemakaava 468. Vesialueilla on voimassa 28.2.1941 päivämäärällä päivätty asemakaava 7. Osa vesialueesta on asemakaavatonta aluetta.

Asemakaavoissa muutosalueilla on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), erillispientalojen korttelialuetta (AO), puistoaluetta (P), lähivirkistysaluetta ja -puistoa (VL, VP-2) sekä vesialuetta (W) ja katualuetta.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Muutosalue on rajattu sinisellä.

Rakennusjärjestys

Haminan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2011. Voimassa oleva Haminan kaupungin rakennusjärjestys huomioidaan asemakaavasuunnittelussa.

Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttiajon muutos.

Kartat

Alueesta on laadittu yksityiskohtainen pohjakartta mittakaavassa 1:1000. Pohjakartta täyttää JHS 185:n vaatimukset.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET

Haminan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 26.1.2021 §3 hyväksynyt Kaupunkirantojen yleissuunnitelman. Yleissuunnitelma koskee Haminan kaupungin keskeisiä ranta-alueita päätavoitteenaan ohjata ranta-alueiden maankäyttöä parantamalla rantojen saavutettavuutta ja lisäämällä kaupungin merellisyyttä. Tärkeä tavoite on myös selkeyttää rantojen käyttöä virkistyskäytön, toiminnallisen käytön ja luonnonsuojelun kesken. Pääosa kaupungin keskustan läheisistä ranta-alueista on kaupungin omistamia ja yleisiksi viheralueiksi kaavoitettuja, joita kaupunki ei myy yksityisille. Kaupunkirantojen yleissuunnitelman yhteydessä hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti suunnitelmaan merkittiin ns. selvitysalueet. Selvitysalueeksi osoitettiin ne ranta-alueet, joilla arvioitiin olevan mahdollista asemakaavaprosessin kautta selvittää ranta-alueen liittäminen viereiseen kortteliin tai asuintonttiin. Vasta asemakaavamuutoksen jälkeen korttelialue on myytävissä ja liitettävissä tonttiin. Asemakaavan muutosprosessi käynnistäminen edellyttää selvitysalueisiin rajautuvien kiinteistönomistajien aktiivisuutta.

Saviniemen kaupunginosan korttelin 32 tonttien 3–7 ja 9, korttelin 215 tonttien 1–4, korttelin 214 tonttien 1–3, sekä korttelin 220 tonttien 2, 3 ja 4 kiinteistöjen omistajat ovat päättäneet hakea asemakaavan muuttamista omistamiensa tonttien edustalla oleville Kaupunkirantojen yleissuunnitelman mukaisille selvitysalueille. Muutoksen tavoitteena on laajentaa erillispientalontteja rantaan ulottuviksi omarantaisiksi tonteiksi, mikä mahdollistaa maakaupat kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken. Lisäksi on päätetty korttelin 32 tontin 8 ottamisesta mukaan kaavaan, jotta korttelia voitaisiin kehittää kokonaisuutena, sekä osan vesialueesta liittämisestä kaavaan, jotta vailla asemakaavaa oleva alue saataisiin kaavoitettua, ja vesialueella voimassa oleva vanhentunut asemakaava saataisiin päivitettyä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttiajon muutos.

5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutos tuli vireille 21.5.2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§5/2024, Dnro Hamina/107/2024).

5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

5.3.1 OSALLISET

Välittömiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Alueen rakentamiseen suoraan tai toimensa puolesta osallistuvat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yhteisöt
- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Kunnan ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen
- Kaupungin aluepalvelut (katu- ja viherpalvelut)
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson museo

Välillisiä osallisia ovat kaikki sellaiset, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.4 VIREILLETULO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 21.5.2024 (§5/2024). Asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitetaan ilmaisjakelulehti Reimarissa, sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 29.5.2024.

Naapureille lähetettiin erilliset kirjeet (ns. maanomistajien kuuleminen) 21.5.2024.

5.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Kaavaluonnos, kaavaselostus (luonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 29.5. - 28.6.2024.

Mahdolliset huomautukset kaavaluonnoksesta tuli toimittaa viimeistään ennen nähtävilläoloajan päättymistä postitse osoitteella Haminan kaupunki, kaavoitus, PL 70, 49401 Hamina tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@hamina.fi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl, jotka olivat kaikki suunnittelualueen yksityisiltä maanomistajilta. Mielipiteet koskivat mm. tonttien välirajan sijaintia tulevassa kaavassa, tontin tilantarvetta pysäköintiin, olemassa olevia talousrakennuksia kaupungin maalla, sekä rakennusoikeuksien nostotarvetta. Tämän lisäksi käytiin useita

keskusteluja suunnittelualueen maanomistajien kanssa samoihin em. asioihin liittyen.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute on huomioitu ja kaava-aineistoon on tehty seuraavia muutoksia ja täydennyksiä luonnoksen nähtävillä olon jälkeen:

- Korttelin 220 tontti 2 on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen maanomistajan hakemuksesta.
- Tonttien rakennusoikeuksia on tarkistettu, sillä voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty usealla tontilla. Myös kaavan mukaista suurinta sallittua kerroslukua on muutettu kortteleissa 215 ja 32 jo toteutunut rakentaminen huomioiden.
- Tonttien välirajan sijaintia tai suuntaa on muutettu korttelin 214 tonttien 1 ja 2 välillä, korttelin 215 tonttien 1 ja 2 välillä, korttelin 215 tonttien 3 ja 4 välillä, sekä korttelin 32 tonttien 5 ja 6 välillä.
- Korttelin 215 tontin 1 rajoja on tarkistettu huomioiden tontin sisäisen pysäköintin tilan tarve, ja jotta rannassa oleva vanha kiinteä laiturisijoittuu muodostettavan tontin puolelle. Kompensaationa siitä, että toinen kiinteistön käytössä oleva vanha talousrakennus jää naapurin tontin puolelle, on tontille lisätty 50 k-m² vanhan purettavaksi aiotun talousrakennuksen korvaavan uuden talousrakennuksen rakentamista varten.
- Pohjakarttaa on tarkistettu, ja mm. keskiveden korkeuden mukainen rantaviivan käyty tarkistamassa korttelin 215 edustalla, jotta tontteihin liitettävän maa-alueen pinta-ala saadaan määritettyä oikein.

5.6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat viranomaisten lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson museolta sekä lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveysuojeluviranomaisilta). Kaupungin johtosäännön mukaan muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittävistä kaavoista lausunnon voivat antaa valiokuntien esittelevät viranhaltijat.

Asemakaavan luonnosvaihetta koskevia lausuntoja saapui 3 kpl: Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson Museolta ja Haminan Kaupungin lupavaliokunnalta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue pyytää lausunnossaan tarkentamaan kaava-alueen luonnonympäristön kuvausta sekä täydentämään ekologisten vaikutusten arviointia kaavaselostukseen. Luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tueksi tulee ELYn mukaan kaavamuutosalueelta laatia tarkentava luontoselvitys ja sisällyttää siihen ranta- ja vesialueen luontoarvot siltä osin, kun vaikutukset ranta- ja vesialueelle ovat kaavan osoittaman maankäytön ja kaavamääräysten mukaisesti mahdollisia. ELYn lausunnon mukaan luo-merkinnän kaavamääräystä tulisi päivittää niin, että siitä selviää suoraan merkinnän perusteena oleva luontoarvo, sen mahdollinen suojeluluokka sekä toimet, jotka voivat vaarantaa merkinnän perusteena olevat luontoarvot. Lisäksi ELY pyytää kuvattavan kaavaselostuksessa tarkemmin, onko yleiskaava ollut riittävästi ohjeena

laadittaessa asemakaavamuutosta viitaten MRL 54§:n 2 momentissa säädettyihin asemakaavan sisältövaatimuksiin. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Kymenlaakson museon lausunnon mukaan kaavan vaikutuksia tulisi arvioida laajemmin Saviniemen rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta. Museo katsoo, että Haminan kulttuuriympäristöohjelma ei ole riittävä selvitys rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan arvojen selvittämiseksi asemakaavoituksessa. Lisäksi tietoja kaavamuutosalueen rakennetusta ympäristöstä tulisi kaavaselostukseen täydentää. Museo suosittelee, että kaavan suurin sallittu kerrosluku muutetaan vastaamaan olemassa olevien rakennusten kerroslukua. Museon näkemys on, että Saviniemen alueen asemakaavojen päivittäminen laajemmalla alueella olisi perusteltua. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Lupavaliokunnan lausunnossa tuodaan esiin, että terveyden ja viihtyvyyden näkökulmasta on tärkeää, että myös rakennetussa ympäristössä on puisto- ja lähivirkistysalueita, jotka ovat kaikkien saavutettavissa. Tämä toteutuu kaavamuutoksessa kaupunkirantojen yleissuunnitelman mukaisesti. Lausunnon mukaan säilytettävä puusto tulisi kartoittaa ja merkittävä puusto merkitä asemakaavaan sekä rantavyöhykkeelle puuston ja/tai alueen karsintaa rajoittavalla merkinnällä tai ranta-alueella koskevalla ns. maiseman kannalta arvokas alue (s-1) -merkinnällä.

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot on huomioitu ja kaava-aineistoon on tehty seuraavia muutoksia ja täydennyksiä luonnoksen nähtävillä olon jälkeen:

- Kaavaselostusta on täydennetty rakennetun ympäristön ja rakennusten tietoja täydentämällä, suunnittelualueen laajentamisesta johtuvin muutoksin ja lisäyksin, rakennusten tiedoilla ja kuvalla, sekä täydentämällä vaikutusten arviointia. Tämän tavoitteiltaan täysin erilaisen ja yksityisten maanomistajien hakeman asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole mahdollista teettää koko Saviniemen alueen rakennuskannan inventointia.
- Korttelin 32 tontti 8 on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen, jotta saadaan päivitettyä asemakaava koko korttelin osalta. Muutos koskee rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerroslukua. Myös suurimman sallitun kerrosluvun merkintöjä on päivitetty vastaamaan toteutuneen rakennuskannan kerroslukua kortteleittain.
- Kaavan suunnittelualuetta on laajennettu koskemaan kokonaiset korttelit, niihin ja vesialueeseen rajautuvia viheralueita sekä näiden ranta-alueiden edustalla oleva laajempi Savilahden vesialue, jotta vanhaa asemakaavaa saadaan samalla päivitettyä ja uutta luotua.
- ELYn lausunto on huomioitu, ja tarkentava luontoselvitys on nyt laadittu asemakaavaa varten. Selvityksestä saadut ajantasaiset tiedot koskien uhanalaisia eliölajeja huomioitu asemakaavaehdotuksessa luo-merkinnöin. Muun muassa kaavamuutosaluetta on laajennettu, jotta luontoarvot tulevat riittävästi huomioitua.
- Arvioinnin perusteita siitä, miksei asemakaavamuutoksen katsota olevan ristiriidassa tai poikkeavan merkittävästi yleiskaavan periaatteista ja tavoitteista, on täydennetty ja avattu kaavaselostuksessa tarkemmin.

- Kaava-alueen luonnonympäristön kuvausta ja ekologisten vaikutusten arviointia on tarkennettu ja täydennetty kaavaselostukseen. Suunnittelun kautta ei ole havaittu kulkevan ns. ekologista käytävää.
- luo-merkinnät on tarkoituksella esitetty yhdenmukaisesti ja pelkistetysti kaavakartalla. Myös kaavamääräyksissä pyritty yhdenmukaiseen esitystapaan muiden kaavojen ja uusien kaavamääräysasetusten ja tietomallipohjaiseen suunnitteluun tähtäävien ohjeiden mukaisesti, eikä kaavamääräyksiin ole kirjattu yksityiskohtaisia tietoja ko. arvokkaista luontoarvoista. Yksityiskohtaisempi tieto ja mahdolliset rajoitukset ja hoitosuositukset löytyvät erillisistä selvityksistä.
- Tontteihin liitettävillä ranta-alueilla ei ole merkittävää suojeltavaa tai säilytettävää puustoa, sillä ne ovat pääosin jo tonttien piha-alueen jatkeena tai muutoin rannan olosuhteiden takia avoimia. Ranta-alue on voimakkaasti ihmisen muokkaama. Rantapuusto on kauttaaltaan harvennettua. Puuston kartoitusta ole nähty tarpeen tehdä, merkitä puustoa asemakaavaan, tai merkitä ranta-alueita maiseman kannalta arvokkaaksi alueeksi. Ranta-alueen puustoisena säilyttämiseen velvoittava kaavamääräys katsotaan tällä suunnittelun alueella olevan riittävä määräys. Puun kaataminen asemakaava-alueella on aina muutoinkin luvanvaraista.

MRL:n 66§ mukaista viranomaisneuvottelua ei ole nähty tarpeen järjestää. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson museolta sekä lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta).

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 KAAVAN RAKENNE

Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä 19,6027 ha.

Kaavamuutosalueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), palvelujen aluetta (P), lähivirkistysaluetta (VL), puistoaluetta (VP-2) ja vesialuetta (W). Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus säilyy kaikilla kaavamuutoksessa olevilla kaavakortteilla, pois lukien korttelin 220 tontilla 2, jonka käyttötarkoitus päivitetään erillispientaloalueesta (AO) palvelurakennusten alueeksi (P) vastaamaan nykyistä ja tulevaa tontin käyttötarkoitusta. Tonttien edustalla rannassa sijaitsevat, poistuvan kaavan mukaiset, ja Kaupunkirantojen yleissuunnitelmassa selvitysalueiksi osoitetut, lähivirkistysalueet (VL) liitetään korttelialueisiin ja niihin rajoittuviin AO- ja P-tontteihin. Uutta asemakaavaa luodaan ja vanhaa päivitetään osalla vesialuetta. Kaupunginosan raja merkitään vesialueelle kiinteistönrajoja noudattaen. Vesialueen (W) rajausta tarkistetaan keskiveden korkeuden mukaan mitatun rantaviivan mukaiseksi. Reutsinkadun ja osan Läntisen Asemakadun katualuetta on otettu muutokseen mukaan, jotta saadaan asemakaava näiltä osin myös päivitettyä.

Rakennusoikeuden määrä on osoitettu kerrosalaneliömetreinä ja suurin sallittu kerrosluku roomalaisella numerolla. Korttelin 214 tonttien tehokkuusluvulla ilmaistu rakennusoikeus on muunnettu absoluuttiseksi rakennuslakohtaiseksi rakennusoikeudeksi pyöritysen ylöspäin tonteilla jo käytetty rakennusoikeus huomioiden.

Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty usealla tontilla ja tästä syystä rakennusoikeuksia tarkistetaan kunkin tontin rakennettavuus ja olemassa olevan rakentamisen tehokkuus huomioiden. Kaavan mukaista suurinta sallittua kerroslukua nostetaan toteutuneen rakennuskannan mukaiseksi.

- Rakennusoikeuden määrä nousee 100 k-m² (200 k-m² → 300 k-m²) korttelin 32 tonteilla 3–6 ja 9, ja 40 k-m² (200 k-m² → 240 k-m²) tonteilla 7–8. Suurin sallittu kerrosluku nousee korttelin 32 tonteilla yhdestä kerroksesta (I) puoleentoista kerrokseen (I u ½).
- Rakennusoikeuden määrä nousee 60 k-m² (300 k-m² → 360 k-m²) korttelin 220 tontilla 2.

Korttelin 32 tontin 6 sekä korttelin 220 tonttien 2 ja 3 rakennusala on laajennettu tontin sivurajaa tai kadun puoleista rajaa kohti. Rakentamisolosuhteista (mm. tulvariski) johtuen sekä kaavan tavoitteet huomioiden rakennusaloja ei ole laajennettu poistuville viheralueille rantaan päin.

Korttelin 215 tontin 1 rajoja on tarkistettu kadulle päin huomioiden tontin sisäisen pysäköinnin tilan tarve, sekä niin, että rannassa oleva kiinteä laiturirakenne sijoittuu muodostettavan tontin puolelle. Kompensaationa siitä, että toinen kiinteistön käytössä oleva vanha talousrakennus jää naapurin tontin puolelle, on tontille lisätty 50 k-m² vanhan purettavaksi aiotun talousrakennuksen korvaavan uuden talousrakennuksen rakentamista varten. Koko korttelissa suurin sallittu kerrosluku nostetaan osin toteutuneen mukaisesti yhdestä kerroksesta (I) yhteen kerrokseen 2/3 kellari-kerroksella (2/3 k I), sillä useampi asuinrakennus on toteutettu korttelissa rinneratkaisuna.

Kaavamuutosalueelta on luontoselvityksien perusteella havaittu EU:n luontodirektiivin IV-liitteen mukaisia hyönteislajeille sopivia lisääntymispaikkoja, äärimmäisen uhanalainen elinympäristö (matalakasvuinen merenrantaniitty), sekä yksi erittäin uhanalaisen ja toinen vaarantuneen kasvilajin yhteinen esiintymä. Nämä on merkitty kaavakartalle luo-merkinnöillä. Kaavamuutos aluetta on laajennettu korttelin 215 itäpuolelle VL-alueelle, jotta äärimmäisen uhanalaiseksi luokiteltu merenrantaniitty saadaan asemakaavaan huomioiduksi arvokkaana luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo).

Yleiset kaavamääräykset koskevat koko kaavamuutosaluetta. Niissä mm. osoitettu alin rakentamiskorkeus + 3.20 (ilman aaltoiluvaraa) sekä se, että ranta-alue tulee säilyttää puustoisena. Rakentamattomat tontinosat on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset esitetään kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset - vaikutukset yhdyskuntatalouteen

3. Sosiaaliset vaikutukset
4. Kulttuuriset vaikutukset

7.1 EKOLOGISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä ekologisia vaikutuksia. Luontotoselvitys Kotkansiipi on tehnyt alueelle luontotoselvityksen (Petri Parkko 3.11.2024), jonka tulokset on huomioitu ja jonka perusteella kaavamuutoksella ei ole hävittävää tai merkittävää heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä ekologisia vaikutuksia suhteessa jo toteutuneeseen maankäyttöön. Kaavamuutoksen myötä osa ranta-alueista yhdistyy asuintontteihin, jolloin rantojen hoidosta vastaavat asuinkiinteistöjen omistajat. Rantavyöhykkeet ovat olleet jo nyt suuremmalta osaltaan tonttien piha-alueiden jatkeena ja näiden viereisten tonttien asukkaiden käytössä. Monessa kohtaa pihamaaksi istutetut nurmikkoalueet jatkuvat vesirajaan asti. Kaavamuutos ei näin ollen tuo merkittävää muutosta rannan ekologisiin olosuhteisiin toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna. Kaavamääräyksellä pitää ranta-alue puustoisena, sekä olla ulottamatta jatkossakaan rakentamista rantaan saakka poistuvan lähivirkistysalueen puolelle, tavoittelee rannan olosuhteiden säilymistä pitkälti ennallaan.

7.2 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET – VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATALOUTEEN

Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kaavamuutos mahdollistaa ranta-alueiden ostamisen ja liittämisen näihin rajautuviin tontteihin. Ranta-alueen liittäminen tonttiin nostaa rantaan ulottuvien kiinteistöjen arvoa ja tuo kaupungille mm. maanmyyntituloja, sekä auttaa viheralueiden rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavaa kaupungin viheraluepalveluita keskittämään resursseja ranta-alueilla säilyviin ja virkistysalueen kannalta tärkeimpiin ja parhaiten kehitettävissä oleviin alueisiin. Muutoksella on myös vähäinen vaikutus kiinteistöverotukseen.

7.3 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia, sillä kyseisillä kortteleihin liitettävillä ranta-alueilla ei ole nykyisellään merkittävää yleistä virkistyskäyttöä, eikä kaupungilla ole resursseja rakentaa tai kunnossapitää näitä alueita.

Haminan kaupunginvaltuusto on 26.1.2021 (§3) hyväksynyt Kaupunkirantojen yleissuunnitelmaan ja siinä osoitetut selvitysalueet. Suunnitelmassa esitetyt selvitysalueet ovat alueita, joilla on asemakaavaprosessin kautta mahdollisuus selvittää ranta-alueen liittäminen viereiseen kortteliin tai asuintonttiin. Kaupunkirantojen yleissuunnitelmassa on kaupungin keskustan läheiset ranta-alueet käyty läpi ja selvitetty siinä yhteydessä miltä osin niiden liittämistä asuintontteihin on mahdollista tutkia asemakaavamuutoksen kautta. Rannan olosuhteiden ja vähäisen yleisen virkistyskäytön ja tarpeen vuoksi, osa rannoista on voitu osoittaa selvitysalueiksi suunnitelmassa.

Suunnitelman yhteydessä on varmistettu rantojen yleiseen virkistyskäyttöön sopivat ranta-alueet, niille kehitettävä rantareitistö ja -kohteet, sekä jäljelle jäävien virkistysalueiden riittävyys. On varmistettu ja tutkittu, että rantoja myötäilevä rantareitistö ja sen varrella olevat yleiset virkistysalueet ja -kohteet, luontoarvoja unohtamatta, on mahdollista toteuttaa ja käyttää yleisinä virkistysalueina ilman suunnitelmaan merkittyjä selvitysalueita. Selvitysalueet ovat pääosin joko hyvin kapeita, jyrkkärantaisia tai alavia ranta-alueita, ja tästä syystä virkistäytymisen kannalta kulku- kunnossapito- ja rakentamisolosuhteiltaan hyvin haastavia. Muita kaupungin omistamia keskustan ranta-alueita, kuin selvitysalueiksi suunnitelmassa merkittyjä, ei katsota olevan mahdollista muuttaa asemakaavamuutoksella korttelialueiksi. Lähivirkistysalueiden riittävyyden arviointi perustuu yleissuunnitelmaan, jossa selvitysalueiksi merkittyjä alueita ei ole katsottu voitavan hyödyntää ja ylläpitää yleisesti saavutettavissa olevina virkistysalueina. Näin ollen on arvioitu, että kaavaratkaisu täyttää MRL§:n 2 momentissa säädetyt sisältövaatimukset.

Ranta-alueen liittäminen asuintonttiin parantaa näiden ko. tonttien asumismukavuutta ja. Se myös mahdollistaa kaupungin kohdentaa ja resursoida kehittämistoimenpiteitä yleiseen käyttöön ja kaupungin maaomaisuudeksi jääviin ranta-alueisiin.

7.4 KULTTUURISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittäviä kulttuurillisia vaikutuksia. Rakennuskannan säilyminen mahdollistuu kaavamuutoksen kautta, eikä muutos tuo merkittäviä muutoksia rakentamiseen. Rakentamisen aluetta ei lisätä tai laajenneta liitettäville ranta-alueille.

Muinaismuistolain perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös *Vehkalahden ja Haminan linnoitus* -alue rajautuu Läntiseen Asemakatuun, jonka länsipuolella sijaitsee yksi suunnittelualueista. Tämä kiinteä muinaisjäänösalue ei ulotu suunnittelualueelle.

7.5 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta varten on laadittu luontoselvitys kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen, koska KAS ELY-keskus lausui luonnosvaiheen lausunnossaan, että aiemmin Kaupunkirantojen yleissuunnitelmaa varten samalle ranta-alueelle laadittu luontoselvitys ei ollut riittävä, ja selvitys tuli päivittää. Päivitetyt luontoselvityksen tulokset on huomioitu kaavaehdotuksessa. Tarkoitus ei ole laatia muita erillisiä selvityksiä, koska kaavan toteuttamisen vaikutukset ovat vähäisiä eikä alueella aikaisemmin tehdyissä selvityksissä ole noussut mitään erityiskohdetta esille. Rakennetun ympäristön osalta on selvitetty rakennuskantaa ja rakennetun ympäristön historiaa tarkemmin ja kattavammin, ja tältä osin kaavaselostusta on täydennetty kaavaehdotusvaiheessa.

Alueen toteuttamisen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle. Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu jo Kaupunkirantojen yleissuunnitelman yhteydessä, jolloin on määritetty ne selvitysalueet, joilla asemakaavamuutos ranta-alueiden liittämiseksi niihin rajautuviin asuintontteihin on katsottu olevan mahdollinen

ilman että alueiden liittämällä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia ranta-alueiden yleiseen virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 22.5.2024

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti