

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA SAVINIEMEN KAUPUNGINOSAN KORTTELEISSA 32, 214–215 JA 220 SEKÄ VIEREISILLÄ YLEISILLÄ ALUEILLA JA OSALLA VESIALUETTA

Kaava nro 578

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haminan keskustan tuntumassa Saviniemen kaupunginosan korttelin 32 tonteilla 3–8 ja 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 ja Kipparinkuja 9–10), sekä korttelin 220 tonteilla 2, 3 ja 4 (osoitteissa Reutsinkatu 9, 11 ja 13).

Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä rajauksella.

2 SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen käynnistyminen perustuu Haminan kaupunginvaltuuston 26.1.2021 §3 hyväksymään kaupunkirantojen yleissuunnitelmaan ja siihen merkittävihin selvitysalueisiin. Suunnitelmassa esitetyt selvitysalueet ovat alueita, joilla on asemakaavaprosessin kautta mahdollisuus selvittää ranta-alueen liittäminen viereiseen kortteliin tai asuintonttiin. Useamman selvitysalueen viereisten korttelien 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. Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

Kaavaluonnosvaiheessa kiinteistön 75-3-220-2 maanomistajan hakemuksesta myös AO -tontti 2 osoitteessa Reutsinkatu 9 on otettu mukaan kaavamuuotosalueeseen tavoitteena laajentaa tonttia Kaupunkirantojen yleissuunnitelman mukaisella selvitysalueella sekä päivittää tontin käyttötarkoituksimerkintä nykyistä käyttöään vastaamaan.

Samoin kiinteistön 75-3-32-8 AO-tontti osoitteessa Läntinen Asemakatu 18 on kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen otettu mukaan kaavamuuotosalueeseen rakennusoikeuden päivittämistarpeen vuoksi.

Suunnittelualueita on laajennettu Savilahden vesialueelle sekä pienille alueille kaupungin omistamia lähivirkistys- ja katualueita, jotta vanhaa asemakaavaa saadaan samalla päivitettyä, ja asemakaavatonta vesialuetta otettua uuden asemakaavan piiriin.

Kaavamuuotos laaditaan kaupungin omana työnä.

3 KAAVATILANNE, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 kaavamuuotosalue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohdasta 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.

Kaavamuuotosalueella sijaitsee myös 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.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset, jotka ovat ko. kaavan kannalta keskeisiä:

- Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkyys.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.
- Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikku- mistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

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 alueidenkäyttö- ratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Tavoitteet liittyvät keskeisimmiltä osiltaan kestävän kehityksen ja hyvän elinympäristön edistämiseen.

VAT:t välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa.

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa muutosalueet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoluueksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja vesialueeksi (W).

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. Osalla vesialuetta ei ole voimassa asemakaavaa.

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

Rakennusjärjestys

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

Kartat

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

Suunnittelualueella tehdyt selvitykset

- 1) Haminan yleiskaavan luontoselvitykset 2003 ja 2004
- 2) Haminan liikennesuunnitelma 2004
- 3) Pilaantuneiden maiden rekisteri
- 4) Muinaismuistojen inventointi 2006, Museovirasto
- 5) Kulttuuriympäristöohjelma, inventointiluonnos

- 6) Haminan Kaupunkirantojen yleissuunnitelmaan liittyvä luontoselvitys ja Natura-arviointi, 2019
- 7) Kaupunkirantojen yleissuunnitelma, 2020
- 8) Haminan asemakaavamuutokseen liittyvä luontoselvitys ja Ahvenruohontien Natura-arviointi 2024

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

5 OSALLISTUMINEN

5.1 OSALLISET

Välittömiä osallisia tässä kaavassa ovat:

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

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

6 TIEDOTTAMINEN

Suunnittelun käynnistymisestä ja tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla mm. Kuulutukset -kohdassa, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6). Lisäksi suunnittelualan maanomistajille sekä naapuruston kiinteistönomistajille ja mahdollisille vuokralaisille tieto annetaan kirjeellä. OAS:n muutoksista ilmoitetaan kaavaa koskevan muun tiedottamisen yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla Kuulutukset -kohdassa sekä kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6). Lisäksi suunnittelualan maanomistajille sekä naapuruston kiinteistönomistajille ja mahdollisille vuokralaisille annetaan tieto kirjeellä tai erikseen sovittaessa sähköpostilla.

7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

MRL:n 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

8 KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin päätöksellä 21.5.2024 (§5/2024). Vireilletulosta ilmoitettiin naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä luonnos kaavaselostuksesta olivat nähtävillä 29.5.-28.6.2024

Luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana saadut lausunnot ja muu palaute huomioidaan kaavan valmistelussa ja sen jälkeen asemakaavaehdotus etenee kilpailukykyvaliokunnan käsittelyyn, jossa päätetään kaavan MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä asettamisesta 30 vuorokauden ajaksi. Mahdollinen ehdotusvaiheen palaute huomioidaan ja sen jälkeen kaava viedään hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen, joka tekee kaupunginvaltuustolle hyväksymisesityksen asemakaavan muutoksesta tai palauttaa kaava uudelleen valmisteluun. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätökseen on mahdollista hakea muutosta jättämällä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Va-

litusaika on 30 vrk. Mikäli valituksia ei jätetä, arvioidun aikataulun mukaan asemakaava saisi lainvoiman alkuvuonna 2025.

9 YHTEYSTEDOT

Kaupunginarkkitehti Milla Koskivirta
Haminan kaupunki
Kaavoitus
Isoympyräkatu 10, PL 70,
49401 HAMINA

Puhelin: 0400 485 531

e-mail:
milla.koskivirta@hamina.fi

Kaavoitusarkkitehti Ilmo Lahdenperä
Haminan kaupunki
Kaavoitus
Isoympyräkatu 10, PL 70,
49401 HAMINA

Puhelin: 040 199 1681

e-mail:
ilmo.lahdenpera@hamina.fi

10 PALAUTE ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Palaute asemakaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydetään antamaan em. yhteystiedoilla kirjallisesti 28.6.2024 mennessä. Vastauksenanto tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla yhteystietonsa jättäneille.

Haminassa 21.5.2024



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti