

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (OAS)

ASEMAKAAVAN MUUTOS LINNOITUKSEN KAUPUNGINOSAN KORTTELEISSA 65

Kaava nro 577

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haminan keskustassa Linnoituksen kaupunginosan korttelin 65 tonteilla 10, 11, 12, 13, 14, 15 ja 16 (osoitteissa Kadettikoulunkatu 12, Kadettikoulunkatu 10, Kadettikoulunkatu 8, Kaarlonkatu 3, Kaarlonkatu 4 ja Viipurinkatu 3 ja Viipurinkatu 5), sekä viereisillä katualueilla.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



2. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen valmisteluun on ryhdytty Haminan sotilaskotiyhdistys ry:n (tontin 12 omistaja) ja Reserviupseerikoulun Oppilaskunnan Kannatusyhdistys ry:n aloitteesta. Haetun muutoksen tavoitteena oli siirtää kiinteistön 75-1-65-12 (RUK-museo) luoteen puoleista rajaa kohti kiinteistöä 75-1-65-13 (päiväkoti).

Kaavan vireilletulon jälkeen kaavamuutosalueeseen liitettiin kaupungin aloitteesta koko korttelin 65 alue, sekä viereisiä katualueita asemakaavan päivittämistä varten. Kaavamuutoksen tavoitteisiin lisättiin kiinteistön 75-1-65-13 pohjoisosan erottaminen omaksi asumista ja liiketoimintaa (AL, entisen keskuskoulun alue) palvelevaksi käyttötarkoitusalueeseen, katualueen laajentaminen Kaarlonkadun päädyssä kiinteistöillä 75-1-65-13 ja 75-1-65-14 ja rakennusalan laajentaminen kiinteistöllä 75-1-65-11, sekä LPA-alueen muodostaminen päiväkodin ja liikuntahallin käyttöön Viipurinkadun ja Kaarlonkadun väliselle alueelle.

Hakijat vastaavat kaavan muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista omistamansa ja hallinnoimansa alueen osalta.

Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos.

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 kaavamuutosalue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A), joka on myös osoitettu kehitettäväksi ja tiivistettäväksi kaupunkialueeksi (akt). Taajamatoimintojen 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. Kehitettävien ja tiivistettävien kaupunkialueiden akt-merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu seudullisesti ja strategisesti merkittäviä kaupunkikehittämisen ja tiivistämisen tarpeita.

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

- Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulva-herkillä 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 tulva-herkkyys.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.
- Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja 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 alueidenkäyttöratkaisujen 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 suurin osa kaavamuutosalueesta on julkisten palveluja ja hallinnon aluetta (PY) ja pieneltä osin kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Kaupunkikuvallisesti arvokas SK-alue rajautuu pääosin suunnitelualueen ulkopuolelle, joskin alueen raja ulottuu Kadettikoulunkadulle ja Laurinkadulle. Pieni osa kaavamuutosalueen länsireunasta ulottuu yleiskaavan muinaismuistoalueelle (SM-alue).

Asemakaava

Muutos alueella ovat voimassa 30.8.1988 vahvistettu asemakaava 233, 12.7.1982 vahvistettu asemakaava 166, 18.7.1983 vahvistettu asemakaava 173 ja 9.6.1970 vahvistettu asemakaava 73. Asemakaavoissa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

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.

Suunnittelualueella tehdyt aiemmat selvitykset

Haminan kaupunki on teettänyt keskusta-alueesta selvityksiä, joita hyödynnetään tarvittavin osin asemakaavan valmistelussa.

- 1) Pilaantuneiden maiden rekisteri
- 2) Haminan arkeologinen inventointi 2003
- 3) Rakennettavan tontin arkeologinen kaivaus korttelin 65 tontilla 13 vuodelta 2015
- 4) Kulttuuriympäristöohjelma, inventointiluonnos
- 5) Kadettikoulunkatu 10, asbesti- ja haitta-ainekartoitusraportti

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

Osalliset

Välittömiä osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat, yritykset, yhteisöt, käyttäjät 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), sekä kiinteistöpalvelut
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Haminan Energia Oy
- Haminan Vesi

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 suunnittelualueen 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 suunnittelualueen 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 terveydensuojeluviranomaisilta), Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Haminan kaupungin kiinteistöpalveluilta, Haminan Vedeltä ja Haminan Energia Oy:ltä. 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 13.12.2024 (§9/2024). Vireilletulosta ilmoitetaan naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä luonnos kaavaselvityksestä ovat nähtävillä 26.3. - 28.3.2025.

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

9. YHTEYSTIEDOT

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 28.4.2025 mennessä. Vastauksenanto tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla yhteystietonsa jättäneille.

Haminassa 21.3.2025



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti