

SELOSTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS LINNOITUKSEN KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 65 SEKÄ LINNOITUKSEN JA ALAKAUPUNGIN KAUPUNGINOSIEN KATUALUEILLA

Osoitteissa Kadettikoulunkatu 8, 10 ja 12 sekä Kaarlonkatu 3 ja 4, sekä Viipurinkatu 3 ja 5

KAAVASELOSTUS NRO 577 LUONNOS



Sisältö

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus	4
1.3.1 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä	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
3.3 Suunnittelualueen luonto ja maisema	7
3.4 Pilaantuneen maaperän kohteet	7
3.5 Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet	7
3.6 Pohjavesialue	7
3.7 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen	7
3.8 Maanomistus	7
4. SUUNNITTELUTILANNE	8
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	8
4.2 Maakuntakaava	8
4.3 Yleiskaava	10
4.4 Asemakaava	11
4.5 Rakennusjärjestys	12
4.6 Tonttijako	12
4.7 Kartat	12
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
5.1 Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet	12
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
5.3.1 Osalliset	13
5.4 Vireilletulo	13
5.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
5.6 Viranomaisyhteistyö	13
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	14
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	15
7.1. Ekologiset vaikutukset	15
7.2 Taloudelliset vaikutukset - vaikutukset yhdyskuntatalouteen	15
7.3 Sosiaaliset vaikutukset	15
7.4 Kulttuuriset vaikutukset	15
7.5 Selvitettävät vaikutukset	15
8. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	16

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavakartan päiväys:	21.3.2025
Piirrosnumero:	577
Asemakaavan nimi:	Asemakaavan muutos Linnoituksen kaupunginosan korttelissa 65 ja viereisillä yleisillä alueilla
Asemakaavan laatija:	Haminan kaupunki, kaavoitus
Käyntiosoite:	Puistokatu 2
Postiosoite:	PL 70 49401 HAMINA
Vireilletulopäätös:	13.12.2024 § 9
Kilpailukykyvaliokunta:	
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	
Lainvoimaisuus:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Linnoituksen kaupunginosan korttelissa 65 osoitteissa Kadettikoulunkatu 8, 10 ja 12, Kaarlonkatu 3 ja 4, sekä Viipurinkatu 3 ja 5, sekä korttelia ympäröivillä katualueilla, joista osa sijaitsee Alakaupungin kaupunginosassa. Suunnittelualue sijaitsee voimassa olevalla asemakaava-alueella vain alle 400 m Raatihuoneelta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti rajattu sinisellä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan valmisteluun on ryhdytty korttelin 65 tontin 12 omistajan ja kiinteistössä museota pitävän yhdistyksen aloitteesta. Muutoksen tarkoituksena on siirtää RUK-museon kiinteistön rajaa n. 6 metriä kohti päiväkodin kiinteistöä, jotta RUK-museon laajennukselle saadaan tarvittava tila. YO-tontin pohjoisosasta, entisen koulun paikalta, erotetaan omaksi käyttötarkoitusalueekseen asumiselle ja liiketoiminnalle tarkoitettu AL-alue. Y-alueesta erotetaan Viipurinkadun varrelta LPA-20 -alue, joka palvelee päiväkodin ja liikuntahallin pysäköintitarpeita omana käyttötarkoitusalueenaan.

Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijaon muutos.

1.3.1 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

Liite 2 Seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille 13.12.2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§ 9/2024, Dnro Hamina/69/2024).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostusluonnos sekä kaavamuutosluonnos ovat nähtävillä 26.3. - 28.4.2025. Vireilletulosta ja OAS:in sekä kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelu-lehti Reimarissa ja kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 26.3.2025. Vireilletulosta ilmoitetaan kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja mahdollisille vuokralaisille.

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

2.2 Kaavan keskeinen sisältö

Muutoksen tarkoituksena on laajentaa RUK-museon tonttia kohti Linnoituksen päiväkodin tonttia n. 6 m, erottaa omaksi käyttötarkoitusalueekseen AL-alue kiinteistön 75-1-65-13 pohjoisreunasta, sekä luoda LPA-20 -alue päiväkotia ja liikuntahallia palvelevaksi pysäköinti-alueeksi. Samalla korvataan vanhentuneet käyttötarkoitusalumerkinnot uusilla koko korttelin 65 alueella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos koskee korttelia 65 Alakaupungin kaupunginosassa. Alue sijaitsee Haminan ydinkeskustan tuntumassa, varuskunta-alueen vieressä. Etäisyys alueelta Haminan raatihuoneelle on noin 400m.

3.2 Rakennettu ympäristö

Tontilla 10 sijaitsee vuonna 1985 valmistunut 3-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on betoni-runko ja tiilielementtjulkisivu. Lisäksi tontilla on autokatos ja pieni piharakennus.

Tontilla 11 (osoitteessa Kadettikoulunkatu 10) on vuosina 1926 rakennettu puolitoistakerroksinen ja useampi asuntoinen puutalo, 1936 rakennettu hirsirunkoinen, lauttaverhoiltu, pieni omakotitalo, sekä talousrakennus, jonka rakentamisajankoh-ta ei ole selvillä. Rivitalossa on kerrosalaa 473 m², ja sen julkisivussa on kermanvärinen vaaka-laudoitus verhouksena sekä sammaloitunut punainen tiiliharjakatto. Omakotitalo on kerros-alaltaan 48 m² ja siinä on vaaleanvihreä vaaka-laudoitus julkisivussa, valkoisen kulmalaudoituk-set, ja kertaustyyleihin viittaavat ikkunankarmit. Rivitalosta on haitta-ainekartoituksessa löydetty mikrobivaurioita. Talousrakennuksen ja rivita-lon vesikatteista on löydetty asbestia. Asbestia havaittu useissa eri rakennekerroksissa. Tontin rakennukset on todettu purkukuntoisiksi. Tontilla on suoritettu katselmus Kymenlaakson muse-on kanssa liittyen rakennusten purkamiseen 10.11.2023. Haminan kaupungin lupavalio-kunta on myöntänyt rakennuksille purkuluvan 19.12.2023. Tontti rakennuksineen on kaupun-gin omistuksessa ja tyhjiillään.

Tontilla 12 sijaitsee vuonna 1948 valmistunut RUK-museon rakennus sekä vuonna 2000 valmistunut kylmää tilaa oleva näyttelyhalli. Museorakennus on tiilestä rakennettu 2-kerrok-sinen ja harjakattoinen rakennus, jonka julki-sivussa on keltaruskea rappaus. Näyttelyhallit ovat teräsrunkoisia, puuverhoiltuja ja ruskean sävyisiä, sekä ulospäin melko umpinaisia ja sisäpihan puolelta koko seinän mitalta aukotet-tuja. Museorakennus on alunperin ollut sotilas-kotina ja sittemmin muutettu museokäyttöön.

Tontilla 13 sijaitsee vuonna 2016 valmis-tunut, betonirunkoinen päiväkotirakennus (Linnoituksen päiväkot). Rakennuksessa on



Kuva 2. Tontin 11 vanhat puurakennukset.



Kuva 3. RUK-museon rakennus tontilla 12.



Kuva 4. Päiväkodin rakennus tontilla 13.



Kuva 5. Liikuntahallin rakennus tontilla 14.



Kuva 6. Reduttikoti-rakennus tontilla 16.

julkisivurappaus, joka on eri värinen rakennuksen eri osissa, sekä musta konesaumattu aumakatto. Nykyisen tontin 13 alueelta on aiemmin purettu vanha Keskuskoulu, joka rakennettiin v. 1952 ja purettiin v. 2024. Purettun Keskuskoulun paikalla sijaitsee tällä hetkellä tasattu hiekkakenttä, joka on tilapäisesti toiminut pysäköintialueena suurten tapahtumien yhteydessä.

Tontilla 14 sijaitsee vuonna 1987 valmistunut Haminan liikuntahalli. Hallin kokonaisala on 2244 m². Julkisivu on vaalea, betonia ja tiililaattaverhous-ta.

Tontti 15 palvelee tällä hetkellä päiväkodin pysäköntipaikoituksena.

Tontilla 16 sijaitsee vuonna 2017 rakennettu ympärivuorokautisen palveluasumisen rakennus ”Reduttikoti”. Kyseessä on yksikerroksinen betonirunkoinen rakennus, julkisivussa valkoiseksi rapattu tiilipinta ja puupanelointia, sekä loiva, konesaumattu peltikatto. Rakennuksen kerrosala on 482 m².



Kuva 7. Entisen keskuskoulun tyhjä tontti.

3.3 Suunnittelualan luonto ja maisema

Suunnittelualueella sijaitsee julkisten palvelujen rakennuksia, sekä yksityistä asuinrakentamista pihapiireineen. Alue on yleisilmeeltään rakennettu, eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Suunnittelualan on lähimmillään noin 130 metrin etäisyydellä Kirkkojärven Natura-alueesta.

3.4 Pilaantuneen maaperän kohteet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita.

3.5 Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet

Suunnittelualue sijaitsee kiinteän muinaisjäännöksen ”Vehkalahden kaupunki ja Haminan linnoitus” alueella, sekä osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY -alue) ”Haminan linnoitus- ja varuskuntakaupunki” -alueella.

Päiväkodin tontilla vuonna 2016 tehdyissä kaivauksissa löytyi hiekkakerroksen peittämä kevestä tehty, avonaista kolmiota muistuttava linnoitusrakennelma, josta on käytetty nimitystä lunetti. Lunetin toinen sivu on dokumentoitu. Alueelta on myös kaivettu esiin ihmisluita.

Suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla ei arvioida olevan erityisiä suojeluarvoja. Suunnittelualueella ei katsota sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita. Alueella ei ole aiemmin asemakaavalla tai muulla tavoin suojeltuja kohteita.

3.6 Pohjavesialue

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.7 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniseen verkostoon. Alueella on valmiit kadut, vesi- ja jätevesiverkostot, kaukolämpöverkosto, maakaasuverkosto, sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelit. Suunnittelualue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien, pyöräily- ja kävelyreittien, varrella Haminan ydinkeskustan tuntumassa.

3.8 Maanomistus

Suunnittelualueeseen tontit ovat Haminan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 65 tontteja 10 (yksityinen asunto-osakeyhtiö) ja 12 (Haminan Sotilaskotiyhdistys ry). Tontti 16 on vuokrattu Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:lle.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1 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 ei katsota olevan ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) kanssa.

4.2 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:

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 hahmottuvaksi 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 kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.
- Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

KEHITETTÄVÄ JA TIIVISTETTÄVÄ KAUPUNKIALUE (akt)

Merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu seudullisesti ja strategisesti merkittäviä kaupunkikehittämisen ja tiivistämisen tarpeita.

Kehitettävillä ja tiivistettävillä alueilla tulee yhdyskuntarakennetta kehittää niin, että elinkeinotoiminnan, asutuksen, kaupan ja muiden palveluiden sekä joukko- ja kevyen liikenteen

kehittämismahdollisuuksia edistetään. Yhdyskuntarakennetta kehittämällä tulee luoda rakenteellisia ja toiminnallisia kokonaisuuksia kaupunkialueen osakeskusten välille. Alueen veto-voimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla alueen ominaispiirteet huomioiden.

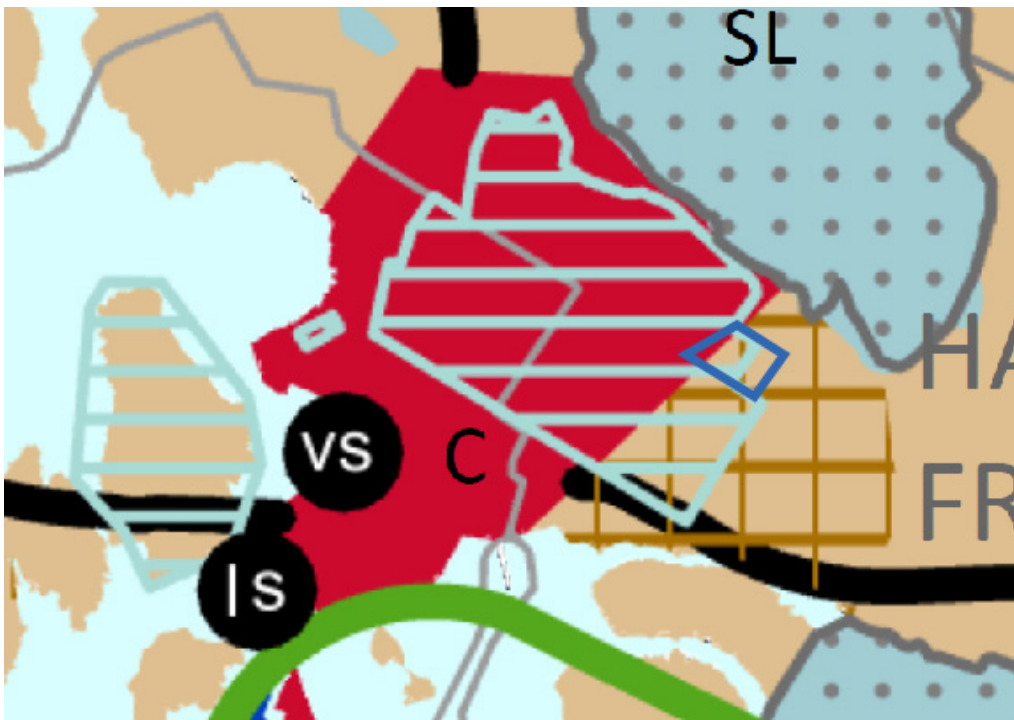
Osaa kaavamuutosalueesta koskee lisäksi seuraava määräys:

KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävät alueet. Merkinnän perustelut ilmaistaan seuraavilla indekseillä: ma/v = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (kaavakartalla merkinnässä reunaviiva), ma/e = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi esitetty alue (kaavakartalla merkinnässä ei reunaviivaa), ma/m = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue (kaavakartalla merkinnässä ei reunaviivaa).

- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kanssa.



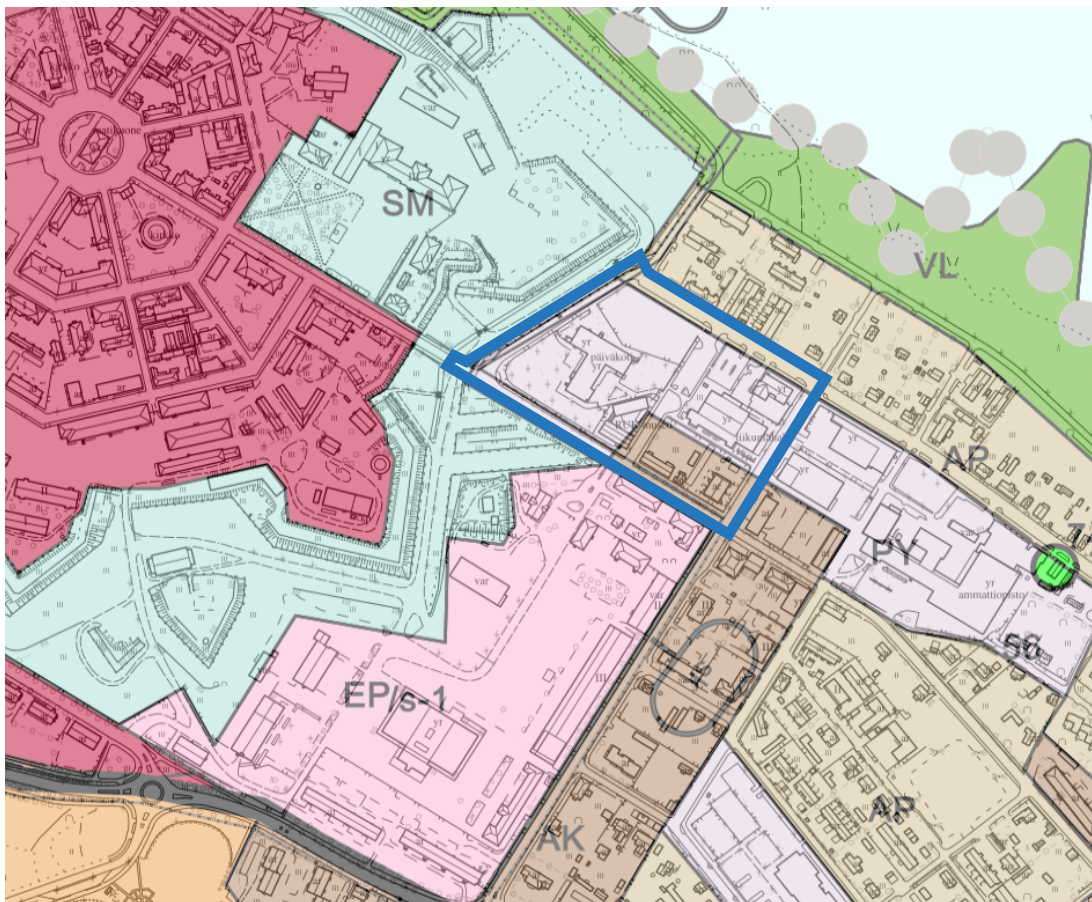
Kuva 8. Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040:sta. Suunnitelualueen sijainti on rajattu tummemmalla sinisellä.

4.3 Yleiskaava

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

Yleiskaavassa muutosalueet on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), ja osin kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK), sekä pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

Kaavamutoksen ei katsota olevan ristiriidassa voimassa olevan Haminan keskeisten alueiden oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteiden ja tavoitteiden kanssa.

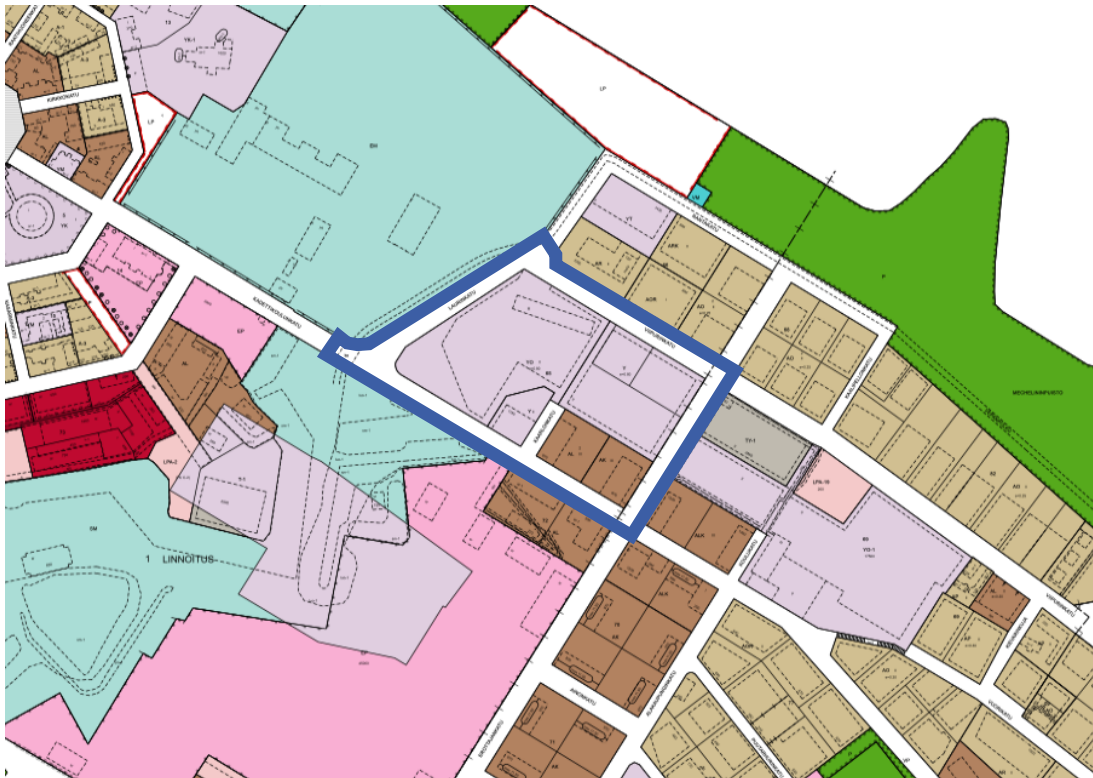


Kuva 9. Ote voimassa olevasta yleiskaavatilanteesta. Suunnitelualueen sijainti rajattu sinisellä.

4.4 Asemakaava

Korttelissa 65 on voimassa 30.8.1988 vahvistettu asemakaava 233 päiväkodin ja RUK-museon tonttien alueella (tontit 12 ja 13), 12.7.1982 vahvistettu asemakaava 166 liikuntahallin ja Reduttikodin alueella (tontit 14-16), 18.7.1983 vahvistettu asemakaava 173 AL- ja AK -tonttien alueella ja katualueella (tontit 10 ja 11), sekä 9.6.1970 vahvistettu asemakaava 73 katualueella Kaarlonkadun, Kadettikoulunkadun, Laurinkadun, Viipurinkadun ja Erottajankadun alueella.

Asemakaavoissa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).



Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti rajattu sinisellä.

4.5 Rakennusjärjestys

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

4.6 Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos.

4.7 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

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi Haminan Sotilaskotiyhdistys ry:n ja RUK-museon aloitteesta. Oli ilmennyt tarve RUK-museon rakennuksen laajenukselle, joka vaatisi lisää tilaa viereisen päiväkodin YO-tontilta. RUK-museon laajennus mahdollistaa museon ko-koelman laajennuksen. Suunnittelualueetta laajennettiin myöhemmin kattamaan koko kortteli 65. Näin koko korttelia saataisiin kehitettyä, ja erityisesti tontin 13 pohjoisosassa oleva alue tulisi hyötykäyttöön. Lisäksi koko korttelin kaavamerkinnot saadaan päivitettyä uusien asemakaavamerkintöjen mukaisiksi. Museon tontilla oleva Y-merkintä muuttuu YM-merkinnäksi, Reduttikodin tontilla oleva Y-merkintä muuttuu YL-merkinnäksi ja liikuntahallin alueella oleva Y-merkintä muuttuu YU-merkinnäksi. Alueella sijaitsevien päiväkodin ja liikuntahallin pysäköinti on tällä hetkellä järjestetty tonteille. Kaavamerkintää tullaan muuttamaan niin, että päiväkotia ja liikuntahallia palveleva pysäköinti on mahdollista sijoittaa kaavassa LPA-20 -alueelle. Katualueita laajennetaan niin että Kaarlonkadun päähän rakennettu kääntöpaikka muuttuu katualueeksi.

Tontin 13 pohjoisosaa on tarkoitus kehittää asuin- ja liiketoimintakäyttöön tavalla, joka kunnioittaa perinteikkään varuskuntakaupungin kulttuuriympäristöä ja arkkitehtuuria. Tontin 13 pohjoisosasta muutetaan osa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen alueeksi (AL). Alue on tärkeällä paikalla kaupunkirakenteessa ja sillä on valmiiksi olemassa oleva kunnallistekniikka, joten se soveltuu hyvin edellä mainittuihin tarkoituksiin. Tämänhetkinen kaavamerkintä YO ei salli asuinrakentamista, joten kaavamuutos on sikäli välttämätön. Tontin rakentamisen tehokkuusluku e pienenee aiemmasta 0,80:sta 0,50:en ja kerrosluku on enintään 2. Näiden määräysten katsotaan varmistavan riittävän rakentamisen määrän, mutta olevan riittävän pieni, jotta alueen yleisilme säilyy ja tontille jää riittävästi tilaa oleskelupihalle ja pysäköinnille.

Tavoitteena on kehittää tonttia 11 niin, että kaavamerkintä sallii asuin- ja liiketoimintakäytön ja että rakennusala on riittävän laaja, että erilaiset rakentamisen ratkaisut onnistuvat tontilla. Nykyisellään rakennusalan laajuus ei mahdollista laajalti erilaisten rakentamisratkaisujen toteuttamista, ja sen takia muutos on tarpeellinen.

Reduttikodin tontti (tontti 16), ja kerrostalotontti (tontti 10) sekä ympäröivät katualueet on otettu mukaan kaavamuutokseen tavoitteena päivittää vanhentuneet kaavamääräykset ja -merkinnät.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos tuli vireille 13.12.2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§9/2024, Dnro Hamina/69/2024).

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Välittömiä osallisia 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 sekä kiinteistöpalvelut
- Kaupungin aluepalvelut (katu- ja viheraluepalvelut)
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson museo / Museovirasto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Haminan Energia Oy / LInnoituksen Voima
- Haminan Vesi

Välillisiä osallisia ovat kaikki sellaiset, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.4 Vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 13.12.2024 (§9/2024). Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta ilmoitetaan ilmaisjakelulehti Reimarissa, sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 26.3.2025. Maanomistajille ja naapureille lähetettiin erilliset kirjeet (ns. maanomistajien kuuleminen) 19.3.2025.

5.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosluonnos, kaavaselostus (luonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 26.3. - 28.4.2025.

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

5.6 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta 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.

Alueidenkäyttölain eli AKL:n 66 §:n mukainen viranomaisyhteistyö pidetään tarvittaessa.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 4,0103 ha.

	Ennen	Jälkeen	Muutos
Käyttötarkoitus	<i>m</i> ²	<i>m</i> ²	<i>m</i> ²
AK	1929	1929	0
AL	1982	5257	+ 3275
LPA-20	0	2388	+ 2388
YL	0	10437	+ 10437
YM	0	1622	+ 1622
YO	12591	0	- 12591
YU	0	3318	+ 3318
Y	9037	0	- 9037
Korttelialue:	25539	24951	- 588
Katualue:	14564	15152	+ 588
Koko alue:	40103	40103	0

Kaavamuuotos vähentää korttelin käyttötarkoitusalueiden yhteisalaa 588 m², joka vastaavasti siirtyy katualueen pinta-alaksi. Katualueen laajennus koskee mm. uutta kääntöpaikkaa Kaarlonkadun päässä.

Y-alue (museo) ja osa YO-alueesta (päiväkoti) muuttuu YM-alueeksi (museo), yhteensä 1622 m², rakennusalan koko laajenee, mutta rakennusoikeuden määrä ei muutu.

YO-tontin pohjoisosa Viipurinkadun varrella (entinen Keskuskoulun tontti), muuttuu AL-alueeksi johon osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvun e=0.50 mukaan ja suurin sallittu kerrosluku on 2, rakennusalan ollessa sijoitettu Viipurinkadun puoleiselle tontin reunalle.

Osa YO- ja Y -alueista Viipurintien ja Kaarlonkadun välillä muuttuu LPA-20 -alueeksi, yhteensä 2388 m². LPA-20 -alue palvelee päiväkodin ja liikuntahallin pysäköintitarpeita.

Päiväkodin tontti pienenee edellä mainittujen muutosten seurauksena 12591 neliömetristä 8507 neliömetriin, jolloin myös tehokkuuslukuun perustuva rakennusoikeus pienenee pinta-alan suhteessa. Rakennusala pienenee, mutta kerrosluku ei muutu. Käyttötarkoitus muuttuu YO-alueesta (opetusrakennusten alue) muuttuu YL-alueeksi (julkisten lähipalvelujen alue).

Reduttikodin tontti Y-tontti Viipurinkadun ja Erottajankadun kulmassa muuttuu YL-alueeksi, yhteensä 1917 m². Rakennusala, rakennusoikeus, tai kerrosluku eivät muutu.

Y-tontti Erottajankadun varressa (liikuntahallin tontti) muuttuu YU-alueeksi, yhteensä 3318 m². Rakennusoikeus, rakennusala, tai kerrosluku eivät muutu.

AL-tontilla (Kadettikoulunkatu 10), rakennusalan koko laajenee ja rakennusoikeus muuttuu rakennusala-kohtaisesta rakennusoikeudesta tehokkuuslukuun perustuvaksi rakennusoikeudeksi. Tontin koko ei muutu.

AL- (tontti 11) ja AK (tontti 10) -tonttien Kadettikoulun puoleiseen reunaan lisätään ajoneuvoliittymäkielto selkeyttämään ajojärjestelyä. Ajoneuvoliittymäkielto jatkuu AL-tontin osalta myös Kaarlonkadun puolella.

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

Mahdolliset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle.

7.1. Ekologiset vaikutukset

Kaavamuutoksella nähdään olevan hyvin vähäisiä ekologisia vaikutuksia, sillä alue on enimmäkseen rakennettu. Mahdollisen uudisrakentamisen määrä vaikuttaa siitä aiheutuvien ekologisten vaikutusten määrään. AL-käyttötarkoitusalueen irrottaminen YO-tontista pienentää kokonaisrakentamisoikeutta, koska AL-tontille on määritelty pienempi rakentamisen tehokkuusluku.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat kokonaisuutena vähäisiä, sillä alue on jo pääosin rakennettua ja se sijaitsee tiiviisti nykyisessä kaupunkirakenteessa. Lähin luonnonsuojelualue, Kirkkojärven Natura-alue, sijaitsee lähimmillään n. 130 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta pohjoiseen. Asemakaavan mukaisella maankäytöllä ei arvioida olevan vaikutusta Kirkkojärven kasvillisuuteen tai linnuston elinolosuhteisiin.

7.2 Taloudelliset vaikutukset - vaikutukset yhdyskuntatalouteen

AL-käyttötarkoitusalueen luominen mahdollistaa Haminan kaupungille tontin myymisen rakentamiseen, mikä voi puolestaan tuoda uusia asukkaita ja uutta liiketoimintaa alueelle. Mahdollinen uusi uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.

7.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uuden liiketoiminnan ja uusien asukkaiden muuttamisen alueelle. Päiväkodin piha-alue pienenee, mutta sen katsotaan olevan edelleen riittävä. Päiväkodin pysäköintitila puolestaan kasvaa.

7.4 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa RUK-museon laajennuksen ja näin lisätilan myötä myös näyttelytoiminnan kehittämisen ja näyttelyaineiston laajentamisen.

Uudisrakentamisen soveltuvuus kaupunkikuvaan varmistetaan julkisivujen värejä ja materiaaleja sekä rakentamisen määrää ja salittua kerroslukua koskevilla kaavamääräyksillä.

Rakentamisella ei arvioida olevan vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön, koska korttelin alue on jo moneen kertaan rakentamisen myötä kaivettu.

7.5 Selvitettävät vaikutukset

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarkoitus laatia erillisiä selvityksiä, koska kaavan toteuttamisen vaikutukset ovat vähäisiä ja kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 24. päivänä maaliskuuta 2025

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Milla Koskivirta', with a stylized flourish at the end.

Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti