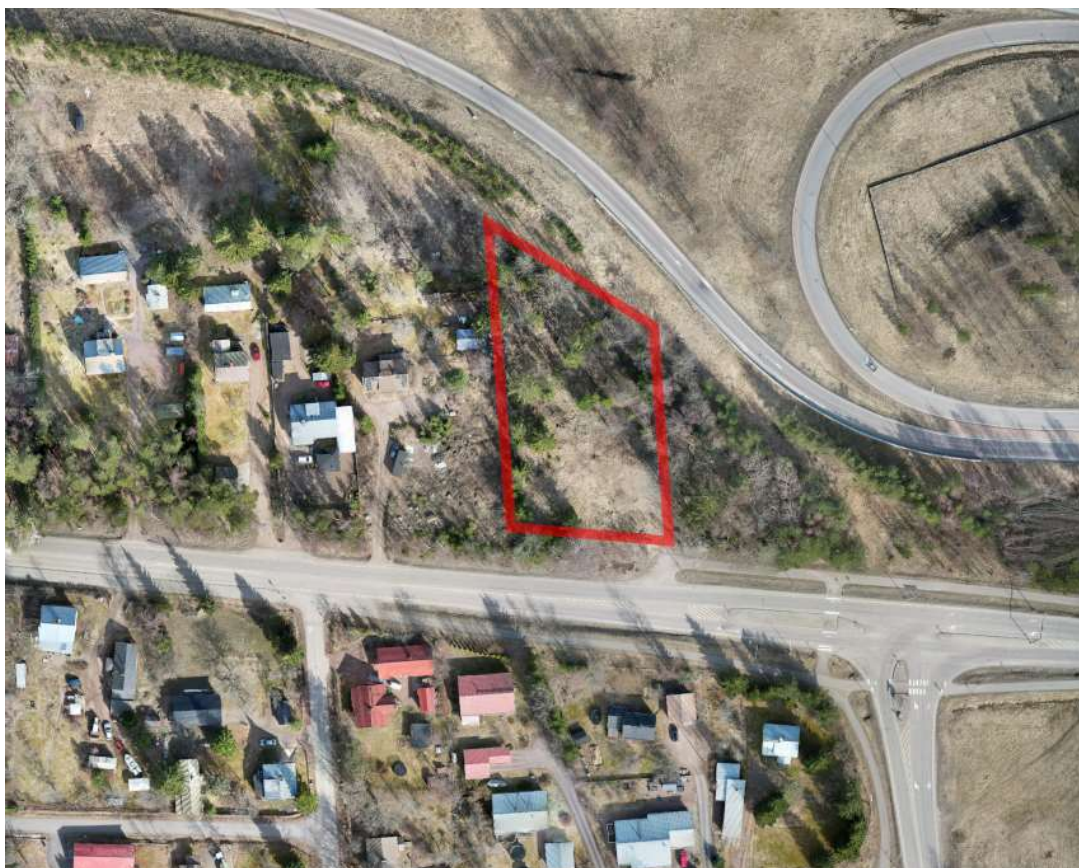


**ASEMAKAAVAN MUUTOS
POITSILAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 550 TONTILLA 21
(75-405-1-249) OSOITTEESSA HELSINGINTIE 3**

**KAAVASELOSTUS NRO 580
EHDOTUS**



Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
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 Suunnittelualaueen luonto ja maisema.....	5
3.4 Pilaantuneen maaperän kohteet.....	5
3.5 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet.....	5
3.6 Pohjavesialue.....	5
3.7 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen.....	6
3.8 Maanomistus.....	6
4. SUUNNITTELUTILANNE.....	6
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	6
4.2 Maakuntakaava.....	6
4.3 Yleiskaava.....	8
4.5 Rakennusjärjestys.....	10
4.6 Tonttijako.....	10
4.7 Kartat.....	10
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
5.1 Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet.....	10
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
5.3.1 Osalliset.....	11
5.4 Vireilletulo.....	11
5.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
5.6 Viranomaisyhteistyö.....	12
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	13
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	13
7.1 Ekologiset vaikutukset.....	13
7.2 Taloudelliset vaikutukset - vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	13
7.3 Sosiaaliset vaikutukset.....	13
7.4 Kulttuuriset vaikutukset.....	13
7.5 Vaikutukset elinympäristöön.....	14
7.6 Selvitettävät vaikutukset.....	14
8. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	14

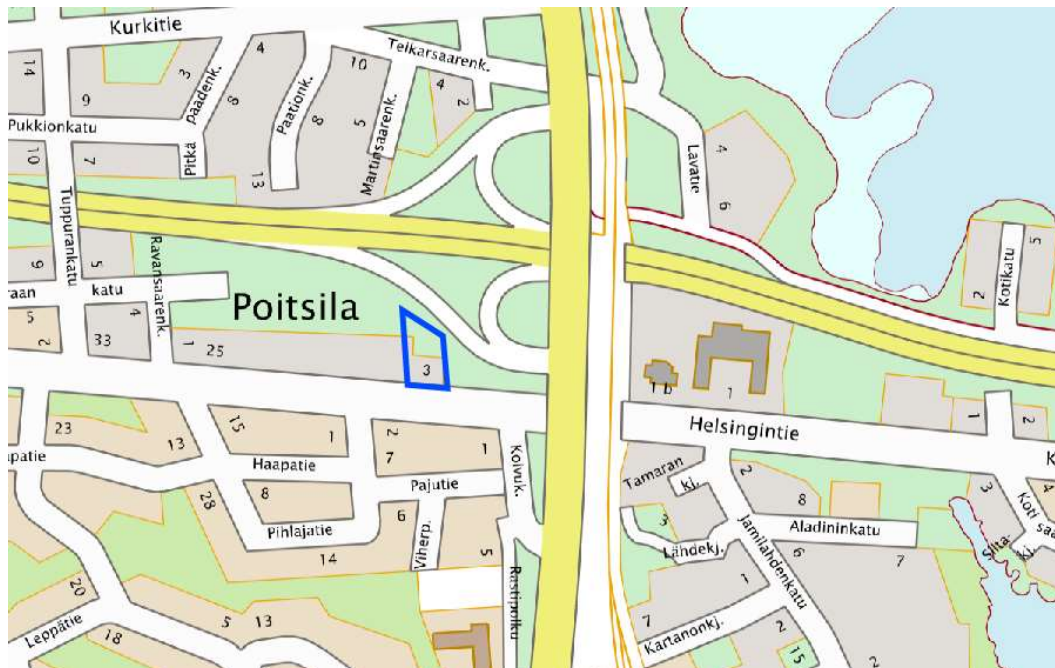
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavakartan päiväys:	25.4.2025, tark. 13.8.2025
Piirrosnumero:	580
Asemakaavan nimi:	Asemakaavan muutos Poitsilan kaupunginosan korttelin 550 tontilla 21
Asemakaavan laatija:	Haminan kaupunki, kaavoitus
Käyntiosoite:	Isoympyräkatu 10
Postiosoite:	PL 70 49401 HAMINA
Vireilletulopäätös:	8.1.2025 § 1
Kaupunkikehitysvaliokunta:	25.8.2025 §
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	
Lainvoimaisuus:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Poitsilan kaupunginosan korttelissa 550 kiinteistöllä 75-405-1-249, osoitteessa Helsingintie 3. Alue sijaitsee reilun 2 km:n etäisyydellä Haminan keskustasta länteen. Alueella on voimassa asemakaava ja tonttijako.



Postiosoite
PL 70
49401 Hamina

Käyntiosoite
Isoympyräkatu 10
49400 Hamina

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen valmisteluun on ryhdytty Poitsilan kaupunginosan korttelin 550 tontin 21, eli kiinteistön 75-405-1-249, omistajan aloitteesta. Muutoksen tarkoituksena on tontin rakennusoikeuden kasvattaminen suunnitellun rakennushankkeen mahdollistamiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus Haminan kaupungin ja kiinteistönomistajan välille.

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 8.1.2025 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§1/2025, Dnro Hamina/235/2024).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostusluonnos sekä kaavamuutosluonnos olivat nähtävillä 7.5. - 6.6.2025. Vireilletulosta ja OAS:n sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa ja kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 7.5.2025. Vireilletulosta ilmoitettiin kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja mahdollisille vuokralaisille.

2.2 Kaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta kiinteistöllä muuttamalla tehokkuusluku $e=0.25$ tehokkuusluvuksi $e=0.4$, mikä mahdollistaa kiinteistönomistajan suunnitteleman rivitalohankkeen toteuttamisen. Samalla korvataan vanhentunut käyttötarkoituksen merkintä AOR (*omakotirakennusten tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue*) uudella AR-merkinnällä (*rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue*). Lisäksi niin sisä- kuin ulkomelun torjuntaan, sekä tontin hulevesien hallintaan, kiinnitetään huomiota asettamalla kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Tontin koillisulomaan ulottuva maantien suoja-alue huomioidaan ja merkitään kaavaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Poitsila on 1950 -luvun jälkeen rakentunut kaupunginosa, joka sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Helsingintien pohjoispuoli on vihreää, puustoista, pientalovaltaista korttelialuetta. Kaavamuutos koskee korttelin 550 tonttia 21 (75-405-1-249) Poitsilan kaupunginosassa Helsingintien varressa. Tontti 21 on keskustasta päin korttelin ensimmäinen tontti rajautuen länsireunaltaan jo rakennettuun tonttiin sekä pohjois- ja itärajaltaan suojaviheralueeseen. Etäisyys alueelta Haminan keskustaan raatihuoneelle on noin 2,5 km. Välittömästi alueen pohjoispuolella sijaitsee Haminan keskustan sisääntulotie, eli maantie 170 liittymäalueineen. Sisääntulotie johtaa idässä Haminan keskustaan ja lännessä E18-moottoritiele. Etelän puolella suunnittelualuetta rajoittaa Helsingintie. Lähimmät palvelut sijaitsevat kauppakeskus Itäväylässä, johon on suora yhteys rakennuspaikalta, myös kevyen liikenteen väylää pitkin. Etäisyys kauppakeskukseen on lyhimmillään noin 300 metriä asemakaavan muutosalueesta.

3.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Suunnittelualueella toimi kauppaliike E. Kurki 1950-luvulta 1970-luvulle. 1980-luvulla kaupan toiminta supistui kioskiksi, ja myöhemmin toiminta loppui kokonaan, rakennus jäi tyhjilleen ja purettiin myöhemmin. Ympäröivä alue on pääosin pientalovaltaista asuin-aluetta. Korttelin 550 rakennuskanta on suurelta osin sodanjälkeisen jälleenrakennuskauden puutaloja, joskin joukossa on myös useita 1950-, 60-, ja 80-luvun taloja. Helsingintien eteläpuolella, kortteleissa 559 ja 562 on myös paljolti 40- ja 50-luvun taloja, mutta joukossa on myös 1980-luvun ja 2000-luvun asuinrakennuksia.

3.3 Suunnittelualueen luonto ja maisema

Alue on yleisilmeeltään metsän ympäröimä entinen rakennettu alue, jota luonto on valtaamassa takaisin itselleen. Maasto viettää koilliseen. Korkeusero tontilla on noin 6 m. Alueen maisemaa hallitsee sen eteläisellä reunalla Helsingintie, sekä läheiset asuintalot pihapiireineen. Pohjoisreunalla maisemaa hallitsee Haminan sisääntulotien suojaviheralueen metsikkö, jonka takana meluesteeksi rakennettu istutettu maavalli ja betoniatia. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luontokohteita.

3.4 Pilaantuneen maaperän kohteet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita.

3.5 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.

3.6 Pohjavesialue

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Ruissalon 1. luokan pohjavesialue, sijaitsee lähimmillään noin 800 metrin päässä.

3.7 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniseen verkostoon. Alueelle ulottuu valmiit kadut, vesi- ja jätevesiverkostot, sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelit. Kaukolämpöverkosto ja maakaasuverkosto sijaitsevat myös lähialueella.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien julkisen liikenteen reittien varrella. Kotka-Hamina väliä kulkeva linja 1:n bussi kulkee Helsingintietä ja lähin pysäkki on reilun 200 metrin etäisyydellä suunnittelukohteesta. Alue sijoittuu myös hyvien pyöräily- ja kävelyreittien varrelle.

3.8 Maanomistus

Suunnittelualueen käsittävä kiinteistö on yksityisen rakennusliikkeen omistuksessa.

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.

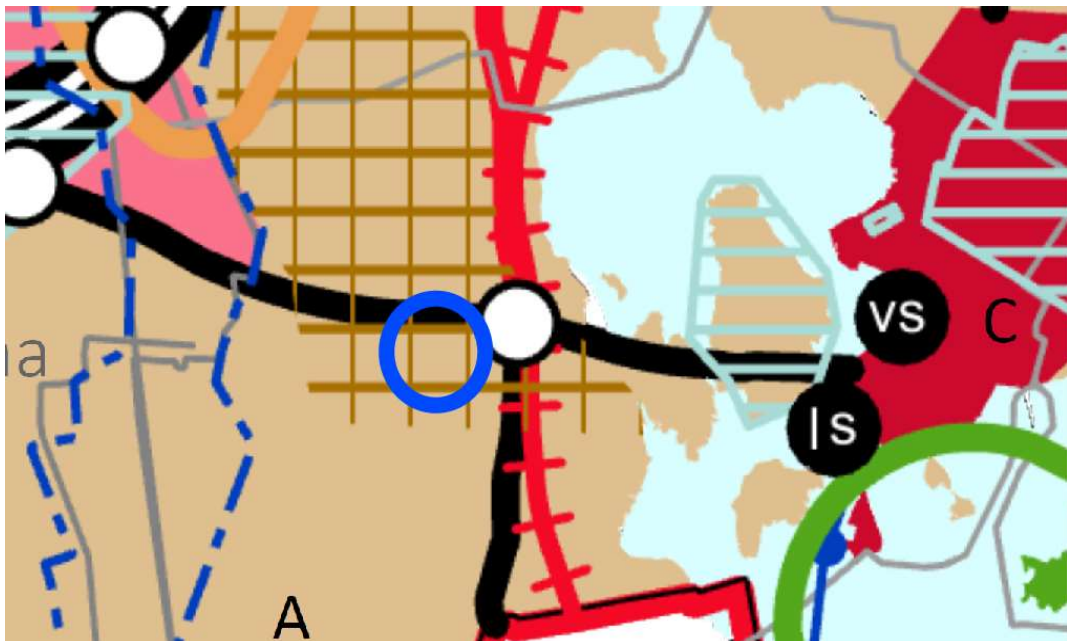
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

- 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 vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla alueen ominaispiirteet huomioiden.



Kuva 2. Ote Kymenlaakson Maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen sijainti on rajattu sinisellä.

Asemakaavan muutoksen katsotaan toteuttavan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 tavoitteita.

4.3 Yleiskaava

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

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja pieneltä osin suojaviheralueeksi (EV).

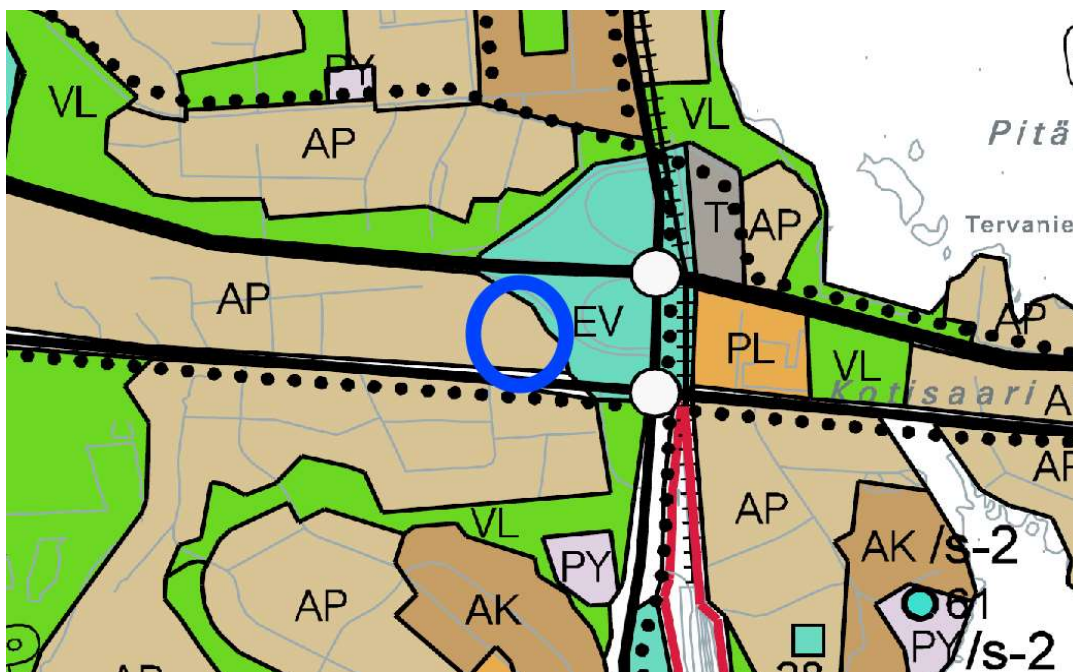
Yleiskaavassa AP-alueelle on annettu seuraavanlainen määräys:

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa tonttikohtaisesti alle 400 m² laajuisia työskentely-, palvelu- ja liiketiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Tonttitehokkuuden $et = 0,02$ ylittävä rakentaminen tulee perustua asemakaavaan. Rakennettaessa ennen alueen asemakaavoittamista, tulee rakennuspaikan olla vähintään 10000 m² suuruinen.

Yleiskaavassa EV-alueelle (suojaviheralue) on annettu seuraavanlainen määräys:

Alueella on ylläpidettävä kasvustoa, joka on paikalle luonteenomaista, kestää ympäristön rasitusta ja vaimentaa ympäristön häiriötekijöiden kulkeutumista alueelta toiselle. Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.



Kuva 3. Ote Haminan Keskeisten alueiden yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on ympäröity sinisellä.

Alueella on voimassa Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava (STRYK). Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava on tullut voimaan Haminan osalta 30.1.2019.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alueesta on annettu seuraavanlainen määräys:

Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkea luokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Kuva 4. Ote Kotkan-Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on ympyröity sinisellä.

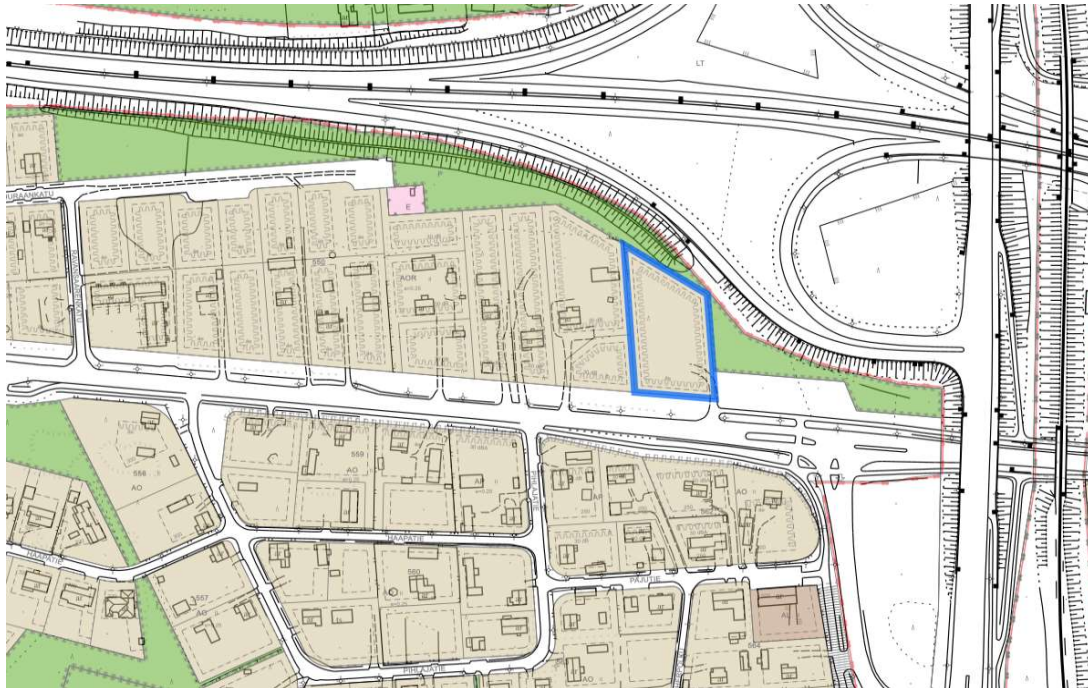
Asemakaavamuutoksen ei katsota olevan ristiriidassa alueella voimassa olevien yleiskaavojen periaatteiden ja tavoitteiden kanssa.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.3.1980 vahvistettu asemakaava 142. Asemakaavassa suunnittelualue on omakotirakennusten tai rivitalojen ja muiden kytkeytyneiden rakennusten korttelialuetta (AOR). Käyttötarkoituksialueen tehokkuusluku $e=0.25$ ja kerrosluku on kaksi (II).

Korttelin tonteille on määritetty ääneneristävyyden vaatimuksista seuraavasti:

Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä niiden ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A).



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

4.5 Rakennusjärjestys

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

4.6 Tonttijako

Olemassa oleva tonttijako säilyy suunnittelualueella.

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

Asemakaavamuutoksen suunnittelu käynnistyi maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutos perustuu tarpeeseen toteuttaa asuinrakentamisen hanke tontille. Kaavamuutos mahdollistaa aiempaa suuremman rakennushankkeen toteutumisen suunnittelualueelle. Ilman kaavaan tehtävää muutosta suunniteltu hanke ei olisi mahdollinen suunnittelussa muodossaan, koska nykyisen kaavan mahdollistama rakentamisen tehokkuus ei olisi riittävä.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille 8.1.2025 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§1/2025, Dnro Hamina/235/2024).

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
- Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen
- Kaupungin ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus

Välillisiä osallisia ovat kaikki sellaiset, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.4 Vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 8.1.2025 (§1/2025). Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta ilmoitetaan ilmaisjakelulehti Reimarissa, sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 7.5.2025. Maanomistajille ja naapureille lähetettiin erilliset kirjeet (ns. maanomistajien kuuleminen) 28.4.2025.



Kuva 6. Näkymä suunnittelualueelta.



Kuva 7. Näkymä suunnittelualueelta.

5.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosluonnos, kaavaselostus (luonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 7.5. - 6.6.2025. Mielipiteet kaavaluonnoksesta tuli toimittaa viimeistään ennen nähtävilläoloajan päättymistä postitse osoitteella Haminan kaupunki, kaavoitus, PL 70, 49401 Hamina tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@hamina.fi. Mielipiteitä kaava-aineistosta ei kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saapunut.

5.6 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, sekä Haminan kaupungin lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta).

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastuktuuri -vastuualue vastusti lausunnossaan rakennusoikeuden lisäystä meluolosuhteisiin vedoten ja kehotti pohtimaan, voisiko kiinteistölle sopia jokin muu käyttö paremmin. Lisäksi vastuualue huomautti, että vaikutusten arviointi melulle herkkien kohteiden lisäämisestä liikenteen melualueelle puuttuu. Vastuualue myös huomautti, että kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa maantien kuivatusjärjestelmiin. Edelleen huomautettiin, että maantien suoja-alue, 20 metriä tien keskilinjasta, on alue, jolle ei saa rakentaa eikä maanpinnan muotoja muokata.

VASTINE: Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus piha-alueen suojaamisesta ulkomelulta siten, että valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset ohjearvot eivät ylitä. Lisäksi vaaditaan meluntorjuntaratkaisun tutkimista ja sen riittävyyden osoittamista melumallinnuksen avulla. Haminan kaupungin ympäristönsuojelu teki suunnittelukohteessa melumittauksen 30.6.2025, josta on laadittu melumittauspöytäkirja. Melumittauksen tarkoitus oli saada suuntaa-antava käsitys melutasosta asemakaavan valmisteluun. Vilkkaimpaan päivääikaan saadut mittaustulokset (Mittaus 1/ A-painotettu keskiäänitaso 57,2 dB ja Mittaus 2/ A-painotettu keskiäänitaso 56,0 dB) antavat viitteen, että vilkkaimpana aikana jatkuva liikenteen melu saattaa aiheuttaa alueella melun päiväohjearvon ylityksiä (55 dB Aeq). Kaavoittaja arvioi, että korkea ulkoäänien taso on hallittavissa ja ratkaistavissa rakennusten massoittelulla ja sijoittelulla sekä tarvittaessa kiinteistön puolelle sijoitettavilla meluesteillä. Kaavamääräyksiin lisätään määräys, jossa vaaditaan hulevesiä viivyttävien ja imeyttävien rakenteiden käyttöä tontilla, sekä hulevesien hallintasuunnitelman laatimista ennen rakentamisluvan myöntämistä. Kaavaan merkitään maantien suoja-alue (mts) alueen osa -merkinnällä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue vaati lausunnossaan vaikutusten arvioinnin täydentämistä koskien liikennemelun vaikutusta tontilla.

VASTINE: Vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen.

Haminan Kaupungin lupavaliokunta kehotti antamassaan lausunnossa kiinnittämään erityistä huomiota meluntorjuntaan alueella.

VASTINE: Kaavoittaja viittaa Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon annettuun vastineeseen (yllä).

Alueidenkäyttölain eli AKL:n 66 §:n mukaiselle viranomaisneuvottelulle ei nähty tarvetta.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3165 m². Tontin rakennusoikeuden määrittävä tehokkuusluku muuttuu tehokkuusluvusta $e=0.25$ tehokkuuslukuun $e=0.40$. Tämä tarkoittaa tontin rakennusoikeuden kasvua noin 475 k-m². Kerrosluku, ja ääneneristysvaatimus pysyvät samana. Vanhentunut käyttötarkoituksmerkintä AOR (Omakotirakennusten tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) päivitetään merkintään AR (Rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue). Tontille on suunnitteilla rivitalohanke. Koska tontin rakentamisen tehokkuus kasvaa merkittävästi rakennusoikeuden kasvamisen myötä, on käyttötarkoitus perusteltua muuttaa mahdollistamaan pelkästään rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten rakentaminen poissulkemalla omakotitalorakentaminen. Myös piha-alueen suojaaminen melulta arvioidaan voitavan toteuttaa paremmin tehokkaamman rakentamisen keinoin.

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

Kaavamuutoksen ekologiset vaikutukset arvioidaan olevan vähäiset ottaen huomioon, että suunnittelualue säilyy rakentamisen alueena. Aiempaa suurempi rakentamisen määrä mahdollistaa tiiviimmän kaupunkirakenteen. Kaavan toteutuminen tarkoittaa aiemmin rakennetun, ja luonnon jo vähitellen valtaaman, tontin palautumista takaisin rakennetuksi alueeksi.

7.2 Taloudelliset vaikutukset - vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Rakennusoikeuden nosto mahdollistaa enemmän rakentamista, mikä taas käynnistää rakentamisen ja kaavan toteuttamisen. Asuntojen ja asukkaiden määrän kasvu nostaa alueen väkilukua ja tuo todennäköisesti enemmän asiakkaita alueen palvelujen piiriin. Rakennushanke hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, eikä hanke edellytä lisäinvestointeja kunnallistekniikan rakentamiseen.

7.3 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen mahdollistama suurempi asukasmäärä ja asuinrakentaminen tekevät alueesta rakennetun ja ympäristöstä nykyistä huolitellumman. Tyhjiillään oleva tontti rakentuu ja siistiytyy.

7.4 Kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan kulttuurisia vaikutuksia.

7.5 Vaikutukset elinympäristöön

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Valtatien 170 melualueella. "Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022 – EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys" näyttää, että ulkomelun osalta alueen melutaso ylittää Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisen 55 dB päivämelun (klo 07-22) raja-arvon asettuen osittain 55-60 dB päivämelun alueelle. Myös yöllisen melun raja-arvo (50dB) ylittyy tontilla em. meluselvityksen mukaan. Kyseinen selvitys kattaa pelkästään Valtatien 170 tuottaman melun, joten Helsingintien tuottama melu kohdistuessaan tontille nostaa todennäköisesti melutasoa vielä edellä mainitusta. Toisaalta liikenteessä on tapahtunut myös muutoksia selvitysvuoden 2022 jälkeen. Maailman geopoliittisen tilanteen muutokset, koronaepidemia ja erityisesti Venäjän hyökkaäyssota, ovat vaikuttaneet sataman liikenteeseen liikennemääriä laskevasti, eikä täysin vuotta 2022 edeltäneisiin liikennemääriin ole toistaiseksi palattu. Liikenteenmeluhäiriötä korttelin 550 tontin 21 kohdalla lieventää hieman se, että se sijaitsee sisääntuloväylän eteläpuolella kohdalla, jossa satamaan saapuva liikenne hidastaa loivaan ylämäkeen liittymärampille noustessaan ennen Satamantielle kääntymistä. Tontilla on suoritettu melumittaus arkipäivänä 30.6.2025 klo 13.00-13.30 välillä. Saadut mittaukselliset tulokset (Mittaus 1/ A-painotettu keskiäänitaso 57,2 dB ja Mittaus 2/ A-painotettu keskiäänitaso 56,0 dB) tukivat Väyläviraston meluselvityksen tuloksia.

Alueelle kohdistuva melu on huomioitu kaavamääräyksissä edellyttämällä pihan suojaamista liialliselta liikennemelulta. Rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä edellytetään meluntorjuntaratkaisun tutkimista ja sen riittävyyden osoittamista melumallinnuksen avulla.

7.6 Selvitettävät vaikutukset

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

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 25. päivänä huhtikuuta 2025

Täydennetty 12.8.2025

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Ilmo Lahdenperä
Kaavoitusarkkitehti