

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

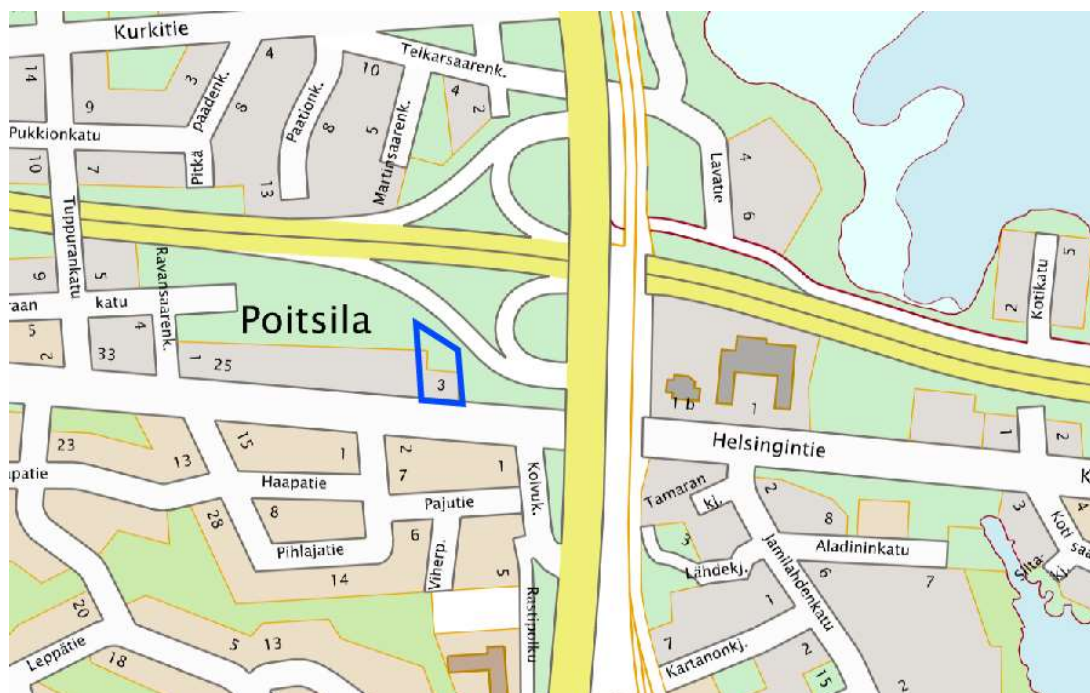
ASEMAKAAVAN MUUTOS POITSILAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 550 TONTILLA 21 (75-405-1-249) OSOITTEESSA HELSINGINTIE 3

Kaava nro 580

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Poitsilan kaupunginosassa korttelissa 550 kiinteistöllä 75-405-1-249 osoitteessa Helsingintie 3. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava ja tonttijako.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty sinisellä viivalla rajattuna alla olevassa karttakuvassa.



2. SUUNNITTELUTEHTÄVÄN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty kiinteistön 75-405-1-249 omistajan, Oy Rakennuspartion, aloitteesta. Haetun muutoksen tavoitteena on lisätä kiinteistön 75-405-1-249 rakennusoikeutta rakennushankkeen mahdollistamiseksi. Kaavaan merkittyä tehokkuuslukua nostetaan tehokkuusluvusta $e=0.25$ tehokkuuslukuun $e=0.40$, mikä tarkoittaa rakennusoikeuden nostoa 475 kerrosalaneliömetrillä.

Kaavamuutoksen hakija vastaa kaavan muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus kiinteistönomistajan ja Haminan kaupungin välille.

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).

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.

Kaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa vahvistetun maakuntakaavan eikä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa suurin osa kaavamuuotosalueesta on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja pieneltä osin suojaviheraluetta (EV). AP-alueelle on annettu seuraava 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.

EV-alueelle on annettu seuraava 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.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden eikä tavoitteiden kanssa ottaen huomioon yleiskaavan mittakaavan yleispiirteisyys ja strateginen merkitys.

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 28.3.1980 vahvistettu asemakaava 142. Asemakaavassa suunnittelualue on omakotirakennusten tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AOR). Tilalla on asemakaavassa määritelty tehokkuusluku 0.25, kerrosluku II, ja ääneneristysmerkintä äe.

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 selvityksiä, joita hyödynnetään tarvittavin osin asemakaavan valmistelussa.

- 1) Pilaantuneiden maiden rekisteri
- 2) Kulttuuriympäristöohjelma, inventointiluonnos
- 3) Valtatien 7 (E18) parantaminen Haminan kohdalla
- 4) Haminan yleiskaavan luontoselvitykset 2003 ja 2004.
- 5) Haminan liikennesuunnitelma 2004.
- 6) Muinaismuistojen inventointi 2006, Museovirasto
- 7) Melumittauspöytäkirja 30.6.2025, Haminan kaupunki, ympäristönsuojelu

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

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

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

Osallistuminen tapahtuu suoralla yhteydenotolla suunnittelusta vastaavaan Haminan kaupungin kaavoitukseen.

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

Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja Haminan kaupungin lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta).

Kaupungin johtosäännön mukaan muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittävistä kaavoista lausunnon voivat antaa valiokuntien esittelevät viranhaltijat.

Alueidenkäyttölain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

8. KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin päätöksellä 8.1.2025 (§1/2025). Vireilletulosta ilmoitetaan naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä luonnos kaavaselostuksesta ovat olleet nähtävillä 7.5. - 6.6.2025.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja muu palaute huomioidaan kaavan valmistelussa ja sen jälkeen asemakaavaehdotus etenee kaupunkikehitysvaliokunnan käsittelyyn, jossa päätetään kaavan MRA 27 §:n mukaisesta nähtävälle 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 loppuvuonna 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

Kaupunkisuunnitteluinsinööri Sisko Jokinen
Haminan kaupunki
Kaavoitus
Isoympyräkatu 10, PL 70, 49401 HAMINA

Puhelin: 040 673 1155

E-mail:
sisko.jokinen@hamina.fi

Postiosoite
PL 70
49401 Hamina

Käyntiosoite
Puistokatu 6
49400 HAMINA

Sähköposti
etunimi.sukunimi@hamina.fi

10. PALAUTE ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Palaute asemakaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydetään antamaan em. yhteystiedoilla kirjallisesti 6.6.2025 mennessä. Vastauksenanto tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla yhteystietonsa jättäneille.

Haminassa 25.4.2025



Milla Koskivirta

Kaupunginarkkitehti