

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

osoitteissa Kadettikoulunkatu 8, 10 ja 12 sekä Kaarlونkatu 3 ja 4 sekä Viipurinkatu 3 ja 5

ASEMAKAAVASELOSTUS

577



Sisällysluettelo

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.....	8
3.4 Pilaantuneen maaperän kohteet.....	8
3.5 Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet.....	8
3.6 Pohjavesialue.....	9
3.7 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen.....	9
3.8 Maanomistus.....	10
4 SUUNNITTELUTILANNE.....	10
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	10
4.2 Maakuntakaava.....	10
4.3 Yleiskaava.....	12
4.4 Asemakaava.....	12
4.5 Rakennusjärjestys.....	13
4.6 Tonttijako.....	13
4.7 Kartat.....	13
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
5.1 Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet.....	13
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
5.3.1 Osalliset.....	14
5.4 Vireilletulo.....	14
5.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
5.6 Viranomaisyhteistyö.....	15
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
6.1 Kaavan rakenne.....	16
6.2 Mitoitus.....	17
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	19
7.1 Ekologiset vaikutukset.....	19
7.2 Taloudelliset vaikutukset - vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	19
7.3 Sosiaaliset vaikutukset.....	19
7.4 Kulttuuriset vaikutukset.....	19
7.5 Vaikutukset elinympäristöön.....	20
7.6 Selvitettävät vaikutukset.....	20
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavakartan päiväys: 21.3.2025, päivitetty 3.10.2025
Piirrosnumero: 577
Asemakaavan nimi: Asemakaavan muutos Linnoituksen kaupunginosan korttelissa 65 sekä viereisillä Linnoituksen ja Alakaupungin kaupunginosien katualueilla
Asemakaavan laatija: Haminan kaupunki, kaavoitus
Käyntiosoite: Isoympyräkatu 10
Postiosoite: PL 70 49401 HAMINA
Vireilletulopäätös: 13.12.2024 § 9
Kaupunkikehitysvaliokunta: 15.10.2025
Kaupunginhallitus:
Kaupunginvaltuusto:
Lainvoimaisuus:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Linnoituksen ja Alakaupungin kaupunginosissa, korttelissa 65 ja sitä ympäröivillä katualueilla. Aluetta rajaavat Kadettikoulunkatu, Laurinkatu, Viipurinkatu ja Erottajankatu. Suunnittelualue sijaitsee voimassa olevalla asemakaava-alueella alle 400 m etäisyydellä Raatihuoneelta.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti on 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.

Kaavamuutosalueeseen on liitetty kaupungin aloitteesta koko korttelin 65 alue, sekä viereisiä katualueita asemakaavan päivittämistä varten. Kaavamuutoksen tavoitteisiin on lisätty kiinteistön 75-1-65-13 pohjoisosan erottaminen omaksi asumista ja liiketoimintaa (AL, entisen keskuskoulun alue) palvelevaksi käyttötarkoituksalueekseen, katualueen laajentaminen Kaarlonkadun päädyssä kiinteistöillä 75-1-65-13 ja 75-1-65-14, rakennusalan laajentaminen kiinteistöllä 75-1-65-11, sekä LPA -alueen muodostaminen palvelemaan päiväkodin ja liikuntahallin pysäköintitarpeita.

Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijaon muutos.

1.3.1 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2 Seurantalomake

Liite 3 Museoviraston lausunto arkeologisten tutkimusten tuloksista

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 olivat nähtävillä 26.3. - 28.4.2025. Vireilletulosta ja OAS:n sekä kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa ja kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 26.3.2025. Vireilletulosta ilmoitettiin 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 Linnoituksen päiväkodin piha-alueelle päin n. 6 m, erottaa omaksi käyttötarkoituksalueekseen asuin- ja liikerakennusten - alue (AL) kiinteistön 75-1-65-13 pohjoisreunasta, sekä osoittaa pysäköintialue (LPA-20), joka palvelee päiväkotia ja liikuntahallia. Samalla päivitetään vanhentuneet käyttötarkoituksaluumerkinnot koko korttelin 65 alueella.

3

LÄHTÖKOHDAT

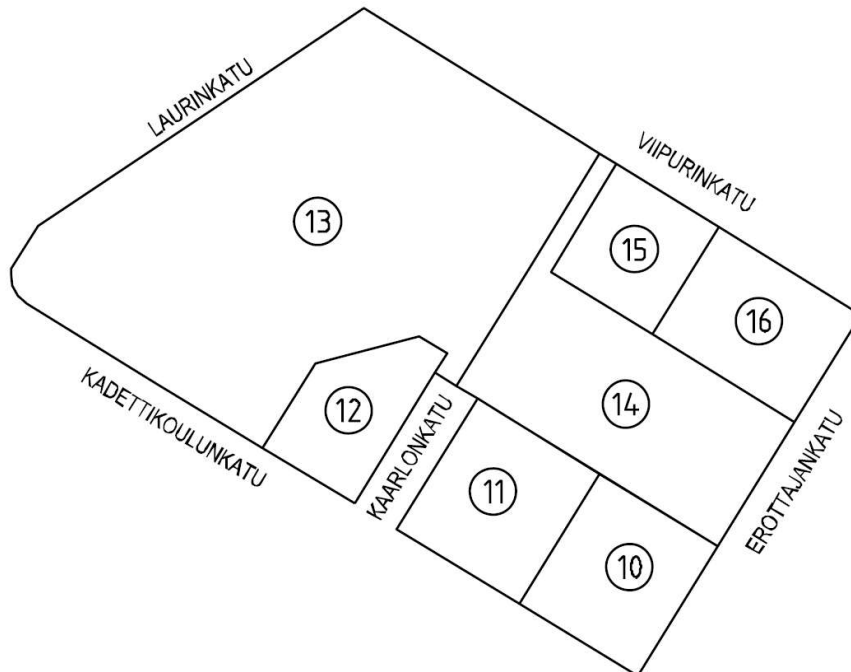
3.1

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos koskee korttelia 65 Linnoituksen kaupunginosassa sekä korttelia ympäröiviä katualueita. Alue sijaitsee Haminan ydinkeskustan tuntumassa, varuskunta-alueen vieressä. Alue on rakennettua ympäristöä ja se on osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluetta *Haminan linnoitus- ja varuskuntakaupunki* (RKY) sekä muinaisjäännösalueita *Vehkalahden kaupunki* ja *Haminan linnoitus* (sm). Etäisyys alueelta Haminan raatihuoneelle on noin 400m.

3.2

Rakennettu ympäristö



Kuva 2: Tontit korttelissa 65. Tonttien numerot ympyröitynä.

Tontilla 10 sijaitsee vuonna 1985 valmistunut 3-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on betoninen runko ja tiilielementtijulkisivu (kuva 3). Lisäksi tontilla on autokatos ja pieni piharakennus.



Kuva 3: Kolmikerroksinen asuinkerrostalo tontilla 10.

Tontilla 11, osoitteessa Kadettikoulunkatu 10, (kuva 4) on vuosina 1926 rakennettu puolitoistakerroksinen ja useampi asuntoinen puutalo, 1936 rakennettu hirsirunkoinen, lauttaverhoiltu, pieni omakotitalo, sekä talousrakennus, jonka rakentamisajankohta ei ole selvillä. Rivitalossa on kerrosalaa 473 m², ja sen julkisivussa on kermanvärinen vaakalaudoitus verhouksena sekä sammaloitunut punainen tiiliharjakatto. Omakotitalo on kerrosalaltaan 48 m² ja siinä on vaaleanvihreä vaakalaudoitus julkisivussa, valkoisen kulmalaudoitukset, ja kertaustyyliin viittaavat ikkunankarmit. Kadettikoulunkatu 10 rakennuksista on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitusraportti. Rivitalosta on haitta-ainekartoituksessa löydetty mikrobivaurioita. Talousrakennuksen

Tontilla 12 sijaitsee vuonna 1948 valmistunut RUK-museon rakennus (kuva 5) sekä vuonna 2000 valmistunut kylmää tilaa oleva näyttelyhalli. Museorakennus on tiilestä rakennettu kaksikerroksinen ja harjakattoinen rakennus, jonka julkisivussa on keltaruskea rappaus. Näyttelyhallit ovat teräsrunkoisia, puuverhoiltuja ja ruskean sävyisiä, sekä ulospäin melko umpinaisia ja sisäpihan puolelta koko seinän mitalta aukotettuja. Rakennus valmistui sotilaskodiksi vuonna 1948 ja säilyi siinä käytössä vuoteen 1988 saakka. Kyseessä on ensimmäinen Haminan sotilaskotiyhdistyksen käyttöön suunniteltu rakennus ja sillä oli merkittävä vaikutus yhdistyksen toiminnan kehittämisessä sotien jälkeen. Vuosina 1989–1994 rakennuksessa toimi upseerikerho varsinaisen kerhorakennuksen ollessa remontissa. Vuodesta 1995

ja rivitalon vesikatteista on löydetty asbestia. Asbestia havaittu useissa eri rakennekerroksissa. Tontin rakennukset on todettu purkukuntoisiksi. Tontilla on suoritettu katselmus Kymenlaakson museon kanssa liittyen rakennusten purkamiseen 10.11.2023. Haminan kaupungin lupavaliokunta on myöntänyt rakennuksille purkuluvan 19.12.2023. Tontti rakennuksineen on kaupungin omistuksessa ja tyhjiillään.



Kuva 4: Tontin 11 vanhat puurakennukset.

rakennus on ollut RUK -museon käytössä. Ulkoasultaan sekä rakenteiltaan rakennus on säilyttänyt hyvin rakentamisaikakautensa piirteet. Sisätiloissa on vuosikymmenten aikana tehty kulloiseenkin toimintaan liittyneitä tarvittavia muutoksia, mutta esimerkiksi sisääntuloaula on hyvin säilynyt.



Kuva 5: RUK-museon rakennus tontilla 12.

Tontilla 13 (kuva 6) sijaitsee vuonna 2016 valmistunut, betonirunkoinen päiväkotirakennus (Linnoituksen päiväkot). Rakennuksessa on julkisivurappaus, joka on erivärinen rakennuksen eri osissa, sekä musta konesaumattu aumakatto. Nykyisen tontin 13 (kuva 7) alueelta on aiemmin purettu vanha Keskuskoulu, joka rakennettiin v. 1952 ja purettiin v. 2024. Puretun Keskuskoulun paikalla sijaitsee tällä hetkellä tasattu hiekkakenttä, joka on tilapäisesti toiminut pysäköintialueena suurten tapahtumien yhteydessä.



Kuva 6: Päiväkodin rakennus tontilla 13



Kuva 7: Entisen keskuskoulun tyhjä tontti.

Tontilla 14 sijaitsee vuonna 1987 valmistunut Haminan liikuntahalli (kuva 8). Hallin kokonaisala on 2244 m². Julkisivu on vaalea, betonia ja tiililaattaverhousta.



Kuva 8: Liikuntahallin rakennus tontilla 14.

Tontti 15 palvelee tällä hetkellä päiväkodin pysäköintialueena.

Tontilla 16 sijaitsee vuonna 2017 rakennettu ympärivuorokautisen palveluasumisen rakennus "Reduttikoti" (kuva 9). Kyseessä on yksikerroksinen betonirunkoinen rakennus, jonka julkisivuissa on valkoiseksi rapattua tiilipintaa ja puupanelointia. Rakennuksen kattaa loiva, konesaumattu peltikatto. Rakennuksen kerrosala on 482 m².



Kuva 9: Reduttikoti-rakennus tontilla 16.

3.3 Suunnittelualueen luonto ja maisema

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa sijaitsee julkisten palveluiden rakennuksia sekä yksityisiä asuinrakennuksia pihapiireineen. Luonnontilaista ympäristöä ei ole. Suunnittelualue on lähimmillään noin 130 metrin etäisyydellä Kirkkojärven Natura-alueesta. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien levähdys- tai lisääntymisalueita eikä muitakaan arvokkaita luontokohteita.

3.4 Pilaantuneen maaperän kohteet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita pilaantuneiden maiden rekisterin mukaan.

3.5 Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet

Suunnittelualue sijaitsee osittain kiinteän muinaisjäännöksen "Vehkalahden kaupunki ja Haminan linnoitus" alueella, sekä osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY -alue) "Haminan linnoitus- ja varuskunta-kaupunki" -alueella. Alueella ei ole valmisteilla olevan kulttuuriympäristöohjelman mukaisia kohteita.

Päiväkodin ja entisen Keskuskoulun tonteilla on tehty vuonna 2015 arkeologinen kaivaus museoviraston toimesta. Arkeologisen selvityksen mukaan alueelta löytyi hiekkakerroksen peittämä kivistä tehty, avonaista kolmiota muistuttava linnoitusrakennelma, josta on käytetty nimitystä lunetti. Lunetin vieressä oli myös toinen linnoitusrakennelma traverssi. Nämä dokumentoitiin kaivauksen yhteydessä. Molemmat rakenteet ovat yläosastaan hajotettuja. Vastaavia rakenteita on selvityksen mukaan kuitenkin säilynyt Haminan linnoituksen alueella. Rakenteet ovat peräisin venäläisajalta ja todennäköisesti rakennettu 1790-luvun alussa. Kaivauksen yhteydessä alueelta havaittiin myös ihmisluita, jotka ovat peräisin todennäköisesti vuosilta 1741-1742. Tällöin kaupungissa majoitteneita Ruotsi-Suomen armeijan joukkoja kuoli suurin joukoin kylmyyteen ja tauteihin. Hautapaikan maa-aines on ilmeisesti päätynyt myöhemmin venäläisajalla rakennettuun linnoituksen ravelliinin valliin. Se on tasoitettu myöhemmin ja hiekka levitettiin koulun kentälle, jolloin luut päätyivät ympäri pihamaata.

Vuoden 2015 selvityksessä ilmeni, että tutkitut linnoitusrakenteet (lunetti) jatkuvat tutkimusalueen ulkopuolella, entisen Keskuskoulun koulurakennuksen eteläpuolella. Tämän johdosta kaavatyön yhteydessä on tehty arkeologinen kaivaus entisen keskuskoulun tontilla

16. - 17.7.2025. Kaivauksessa lunetin pohjoisen puoleinen sivu paljastettiin hiekan alta ja dokumentoitiin (Arkeologinen kaivausraportti, Ark-byroo Oy, 27.8.2025).

Arkeologisessa kaivausraportissa on dokumentoitu keskuskoulun alueella oleva osa lunettia seuraavasti. "Kaivauksessa saatiin esiin 24 metriä lunetin koillispuoleista julkisivua, ja kaiken kaikkiaan 26 metrin pituudelta säilynyttä rakennetta. Lunetin luoteispääty sekä takana ollut 13-metrinen traverssi ovat tuhoutuneet Keskuskoulun rakennustöissä 1950-luvun alussa. Muurirakenne on alun perin ollut 2 m paksuinen, nykykunnossaan sen leveys vaihteli 1,5 ja 2,0 m välillä, korkeutta muurilla on nykykunnossaan 1,0-1,2 m. Julkisivumuurin alaosassa oli muurin linjasta ulkoneva, pyöreistä kivistä ja savisesta maa-aineksesta koostuva "anturakerros", korkeudeltaan noin 30-40 cm. Kahdessa kohdassa kivien sijaan havaittiin muurista ulkoneva ruskean saven muodostama luiska, joiden sisällä ei ollut vastaavia kiviä. Muurista 1,4-1,8 m koilliseen löytyi kaivannon pohjalta noin 10 m pituinen, 30-senttisten mukulakivien jono, jonka koillispuolella oli pienempää, keskimäärin 20 cm kokoluokkaa olevaa mukulakiveystä. Kyseessä oli Viipurin portilta linnoitusluiskaa kaakkoon päin kulkenut Suuren Rantatien linja, joka kulki aivan lunetin editse. Kaivausten yhteydessä löytyi eri puolilta aluetta hajanaisia ihmisluita. Hajanaiset luut ovat selkeästi päätyneet tuhoutuneista vanhemmista hautauksista löytökohdilleen sekä lunetin rakennus- että purku vaiheissa, jolloin maamassoja on kasattu valleiksi ja myöhemmin levitetty ympäristöönsä tasoittamaan maisemaa. "



Kuva 10. Lunettirakenne ja Suuren rantatien linja. (Arkeologinen kaivausraportti, Ark-byroo Oy, 27.8.2025)

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

Suunnittelualueen 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

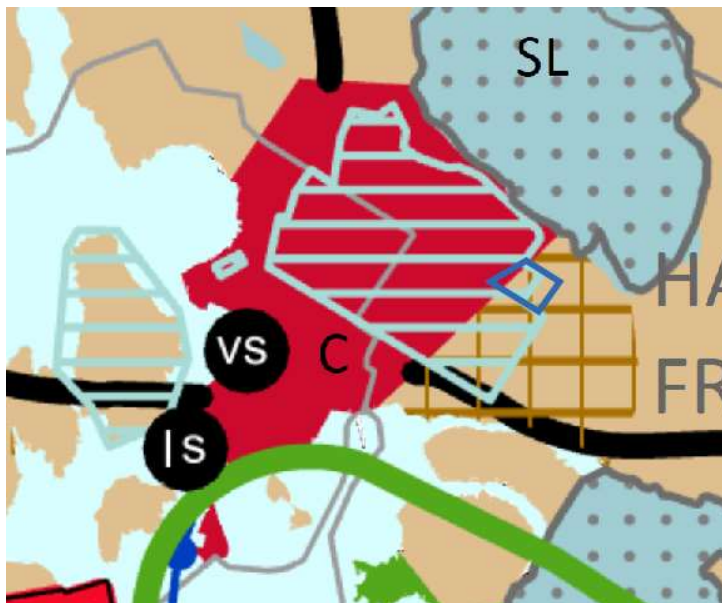
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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 alueidenkäyttöraatkaisujen 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.



Kuva 11: Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen sijainti on rajattu tummammalla sinisellä.

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 vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla alueen ominaispiirteet huomioiden.

Osaa kaavamuuotosalueesta 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 sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

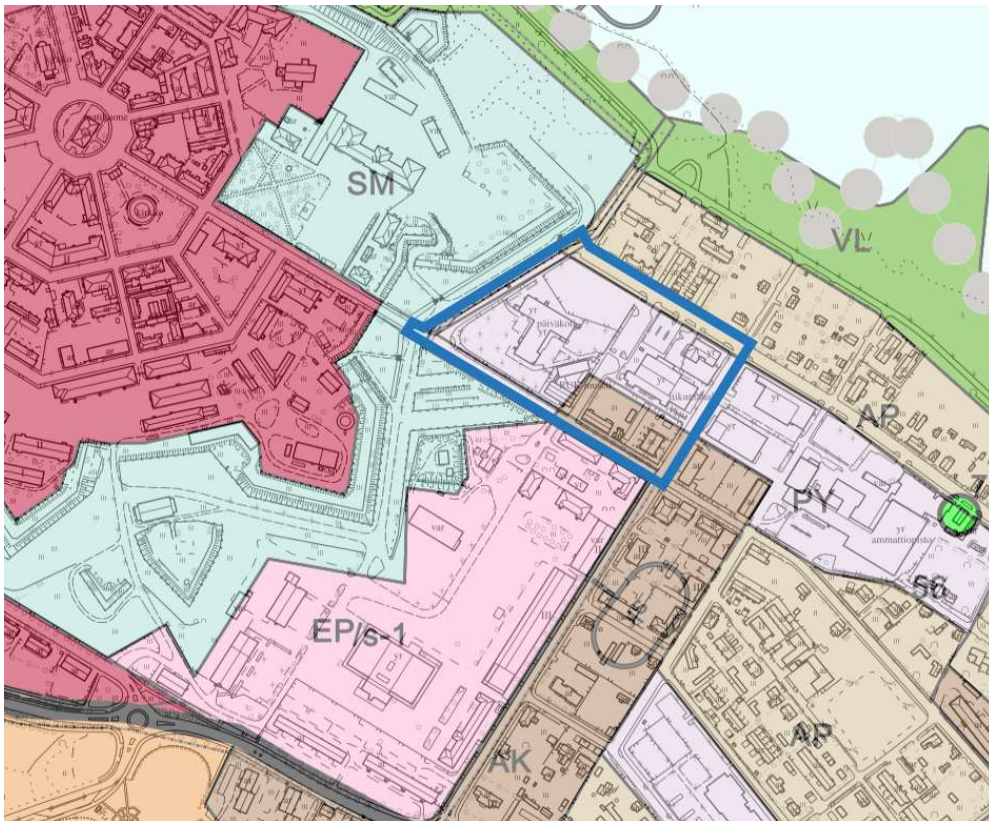
Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kanssa.

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).

Ottaen huomioon yleiskaavan yleispiirteinen tarkkuustaso ja että asemakaavassa on vähäisen yleiskaavan merkinnöistä poikkeamisen mahdollisuus tutkittu tarkemmin, ei kaavamuutoksen katsota poikkeavan merkittävästi tai olevan ristiriidassa voimassa olevan Haminan keskeisten alueiden oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteiden ja tavoitteiden kanssa.



Kuva 12: Ote voimassaolevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on 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 13: Ote voimassaolevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on 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 toimintaa pyörittävän reserviupseerikoulun oppilaskunnan kannatusyhdistyksen aloitteesta. Oli ilmennyt tarve RUK-museon rakennuksen laajennukselle, joka vaatisi lisää tilaa viereisen päiväkodin YO-tontilta. RUK-museon laajennus mahdollistaa museon kokoelman laajennuksen. Suunnittelualuetta laajennettiin myöhemmin kattamaan koko kortteli 65. Näin koko korttelia saataisiin kehitettyä, ja erityisesti tontin 13 pohjoisosassa tyhjiillään olevalle alueelle mahdollistettaisiin uutta käyttöä ja rakentamista. Lisäksi koko korttelin kaavamerkinnot saadaan päivitettyä uusien asemakaavamerkintöjen mukaisiksi.

Reduttikodin tontti (tontti 16), ja asuinkerrostalotontti (tontti 10) sekä ympäröivät katualueet on otettu mukaan kaavamuutokseen tavoitteena päivittää asemakaavaa laajemmalla alueella yhtenäisesti ja 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). Lupavaliokunta on myöntänyt 22.4.2025 poikkeamisluvan näyttelyhallin rakentamiselle.

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
- Kaupungin 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

Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus

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

Luonnosvaiheen aikana jätettiin yksi mielipide, jossa ehdotettiin entisen keskuskoulun alueelle esitetyn AL-tontin muuttamista virkistysalueeksi ja sen toteuttamista luonnonmukaisena puisto- ja leikkialueena.

Vastine: Esitystä pidetään periaatteeltaan hyvänä. Koska kyseinen puretun koulurakennuksen hiekka-alueeksi tasattu alue on ollut rakennettu, ja myös jo kaavoitettu rakennusalueeksi, olisi sen muuttamisella viheralueeksi negatiivinen taloudellinen vaikutus.

Puiston rakentaminen nykyiselle hiekkakentälle ja sen kunnossapito edellyttäisi merkittävää rahallista lisäpanostusta kaupungilta, ja myytäväksi aiotusta asuintontista luopuminen taloudellista menetystä kaupungille. On arvioitu, että asemakaavassa osoitetut virkistysalueet lähialueella ovat riittävät. Luonnonmukaisten leikkialueiden toteuttamiselle lähtökohdiltaan kuivalle hiekka-alueelle ilman olemassa olevaa kasvillisuutta, ei löydetä perusteita.

5.6

Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen lausunnot

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson museolta, Museovirastolta, Haminan kaupungin lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta), Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Haminan kaupungin alue- ja 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.

Luonnosvaiheeseen liittyviä lausuntoja saapui neljä kappaletta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus vaati lausunnossaan melun vaikutuksen arviointia uusien ja laajennettavien rakennuspaikkojen osalta, ehdotti rakentamisen tarkempaa ohjausta kaavamääräyksillä osan alueesta sijaitessa valtakunnallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella, sekä vaati suunnittelussa käytetyistä selvityksistä tehtyjen johtopäätösten kirjaamista sikäli kuin selvitykset eivät ole kaavan liiteaineistona.

Vastine: Kaavaselostusta on täydennetty meluvaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavaehdotukseen on lisätty rakentamista koskevia määräyksiä. Kaavaselostusta on täydennetty selvitysten osalta.

Kymenlaakson museo ja Museovirasto toimittivat yhteisen lausunnon. Suunnittelualue sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitetulla Haminan linnoitusalueella. Koska linnoituksen rakenteita on todennäköisesti säilynyt suunnittelualueella, johon kohdistuu nyt muuttuvaa maankäyttöä, on mahdollisten rakenteiden arkeologinen tutkimustarve selvitettävä. Lausunnossa edellytetään, että on pidettävä muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu muinaismuistoalueen suojelu- ja tutkimustarpeen selvittämiseksi Museoviraston kanssa. Lausunnossa vaaditaan sm-merkityn alueen osan kohdalle kaavamääräyksiin lisäystä: "Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto." Lisäksi lausunnossa esitetään työneuvottelun pitämistä alueen rakennusten suojelutarpeen selvittämiseksi.

Vastine: Täydennetään sm-alueen kaavamääräys esitetysti. Muinaismuistolain 13 § mukainen kajoamista koskeva neuvottelu pidettiin 27.5.2025. Jonka jälkeen kaava-alueen koillisosaan tehtiin tarvittava arkeologinen tutkimus 16.-17.7.2025. Tutkimusraportti valmistui elokuun lopussa ja sen perusteella saatiin museovirastolta lausunto, jossa todetaan että tutkimus on riittävä ja aluetta ei enää koske rauhoitus muinaismuistolain (295/1963) perusteella. Näin ollen alueella on saatu nk. kajoamislupa, ja alue on vapautunut rakentamiseen. Työneuvottelu rakennusten suojelutarpeesta pidettiin 6.6.2025 Kymenlaakson museon kanssa. Neuvottelun perusteella on lisätty suojelumerkintä (sr-1) RUK-museon päärakennukselle.

Haminan terveystoimikunta tuo lausunnossaan esiin huolensa päiväkodin pihan riittävästä koosta.

Vastine: Lausunnossa pinta-alatavoitteena vedotaan RT-korteissa mainittuun 20 m² per tilapaikka, joka ei kuitenkaan ole sen paremmin virallinen ohje kuin yleinen käytäntökään. Päiväkotipihojen koot vaihtelevat suuresti ja niihin vaikuttaa vahvasti käytettävissä olevan tilan määrä. Muutosten jälkeen pihatilaa jää jäljelle 3447 m² isojen lasten puolella, mikä 147 lapsen mitoituksella merkitsee yli 23 m² per lapsi. Pienten lasten leikkipiha ei ole kaavan ehdotusvaiheessa pienemässä, vaan kaavaehdotukseen päiväkodin tonttia laajennetaan entisen keskuskoulun alueelle. Päiväkodin piha-alue kasvaa noin 230 m². Leikkitalaa on siten riittävästi myös päiväkotipihaan tehtyjen muutosten jälkeen.

Haminan kiinteistö- ja aluepalvelut sekä Linnoituksen päiväkotitoimikunta toimittivat yhteisen lausunnon. Kiinteistö ja aluepalveluiden lausunnossa käsiteltiin pysäköintiratkaisua, tonttien aitaamista ja ajosuuntaa LPA-20-alueella. Kaavamuutoksen tarkoituksena ja lähtökohtia pidettiin hyvinä. Päiväkotitoimikunta oli lausunnossaan huolissaan pysäköintitilan ja päiväkotilapsille tarkoitetun ulkotilan riittävästä, jos piha-alueita pienennetään.

Vastine: Pysäköinnin käytännön ratkaisut ja ajosuunta ovat ratkaistavissa kaavan puitteissa (mm. liikennemerkein ja muilla keinoilla), mutta niitä ei määritellä kaavassa. Pysäköintipaikkojen määrä ei vähene kaavamuutoksen myötä. Päiväkodin piha-alue ei pienene kuin RUK-museon suunnasta hieman. Kaavaehdotukseen päiväkodin tonttia laajennetaan keskuskoulun tontin puolelle, mikä antaa lisätilaa tontin uusille sisäisille piha-alueen ratkaisuille, kuten esim. pysäköintiin tai leikkialueeksi.

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

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavamerkintöjä on ajanmukaistettu nykyisen käytön ja suunnitellun tulevan käytön mukaisesti. RUK-museon tontilla oleva yleisten rakennusten korttelialue (Y) on muutettu museorakennusten alueeksi (YM), Reduttikodin tontilla oleva yleisten rakennusten korttelialue (Y) muuttuu julkisten lähipalvelurakennusten alueeksi (YL) ja liikuntahallin alueella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muuttuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YU). Alueella sijaitsevien päiväkodin ja liikuntahallin pysäköinti on ennen kaavamuutosta järjestetty Y- ja YO -korttelialueille. Kaavamuutoksen yhteydessä pysäköintiä varten on osoitettu autopaikkojen korttelialue, joka on varattu korttelin 65 tonttien 18 ja 21 käyttöön (LPA-20). Kaarlonkadun katualuetta on laajennettu siten, että kadun päähän toteutettu kääntöpaikka tulee sijoittumaan asemakaavan mukaiselle katualueelle. LPA-20-kortteliin on osoitettu johtoa varten varattuja alueen osia, koska alueen halki kulkee kaapeli- ja johtolinjoja.

Suunnittelualueen tontin 13 pohjoisosaa on tarkoitus kehittää asuin- ja liiketoimintakäyttöön tavalla, joka kunnioittaa perinteikkään varuskuntakaupungin kulttuuriympäristöä ja arkkitehtuuria. Tontin 13 pohjoisosasta erotetaan osa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen alueeksi (AL). Alue on keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja sillä on valmiiksi olemassa oleva kunnallistekniikka, joten se soveltuu hyvin edellä mainittuihin tarkoituksiin. Tontin rakentamisen tehokkuusluku pienenee aiemmasta 0,80:sta 0,50:en ja suurimmaksi kerrosluvuksi osoitetaan 2. Näiden määräysten katsotaan varmistavan riittävän

rakentamisen määrän, mutta olevan riittävän pieni, jotta alueen yleisilme säilyy ja tontille jää riittävästi tilaa oleskelupihalle ja pysäköinnille. Tontin rakennusala on osoitettu Viipurinkadun suuntaisesti ja rakennuksen sijoittamista on ohjattu nuolimerkinnöin, jolla osoitetaan rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Tontin 11 osalta kaavassa on säilytetty asuin-, liike- ja toimistokäyttö (AL), mutta sen rakennusala on laajennettu, jotta erilaiset rakentamisen ratkaisut onnistuvat tontilla. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$, jolloin rakennusoikeus hieman nousee. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 970 k-m^2 ja tehokkuusluvulla $e=0.50$ rakennusoikeus nousee muutoksen jälkeen 991 k-m^2 :iin. Kerrosluvuksi on osoitettu kaksi (II). Tontin rakennusten sijoittamista on ohjattu nuolimerkinnöin Kadettikoulunkadun puoleisen sivun osalta, siten että olemassa oleva katutila säilyy.

Alueella sijaitsevan kerrostalotontin 10 osalta käyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Rakennusoikeus on säilytetty voimassa olevan kaavan mukaisena 970 k-m^2 ja kerrosluku on myöskin säilytetty ja osoitettu kolmena (III) kerroksena. Rakennusalan rajoja on tarkistettu.

Kymenlaakson museon kanssa käydyn neuvottelun perusteella on päätetty esittää suojelumerkinnän (sr-1) lisäämistä RUK-museon rakennukselle tontilla 17. Tontin 11 vanhat rakennukset on päätetty jättää ilman suojelumerkintää, koska ne ovat erittäin huonokuntoisia ja ne on tarkoitus purkaa.

6.2

Mitoitus

Käyttötarkoitus	Ennen m^2	Jälkeen m^2	Muutos m^2
AK	1929	1929	0
AL	1982	5078	+ 3096
LPA-20	0	2388	+ 2388
YL	0	10617	+ 10617
YM	0	1622	+ 1622
YO	12591	0	- 12591
YU	0	3318	+ 3318
Y	9037	0	- 9037
Korttelialue:	25539	24952	- 587
Katualue:	14564	15151	+ 587
Koko alue:	40103	40103	0

Kaavamuutosalueen pinta-ala on $4,0103 \text{ ha}$. Kaavamuutos vähentää korttelin käyttötarkoitusalueiden yhteisalaa 587 m^2 , joka vastaavasti siirtyy katualueen pinta-alaksi. Katualueen laajennus koskee kääntöpaikkaa Kaarlontien päässä.

Museon alue, joka on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y) ja pieni osa päiväkodin alueesta, joka on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), muuttuu museorakennusten alueeksi (YM), jonka pinta-alaksi tulee yhteensä 1622 m^2 . Museon tontin ja rakennusalan koko laajenee, mutta rakennusoikeus säilyy samana eli 1180 k-m^2 . Museon päärakennus osoitetaan kaavamuutoksessa suojelluksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas

tai historiallisen kaupunkirakenteen ja -kuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä (sr-1).

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) pohjoisosa Viipurinkadun varrella (entinen Keskuskoulun rakennuksen ja tämän ympäristö), muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 1700 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 2. Rakennusala sijoittuu Viipurinkadun puoleiselle tontin reunalle, rakennuksen sijoittumista ohjataan nuolimerkinnällä, joka ohjaa rakennuksen sijoittamista kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan.

Osa YO- ja Y -alueista Viipurintien ja Kaarlonkadun välillä muuttuu autopaikkojen alueeksi, joka on varattu korttelin 65 tonttien 18 ja 21 käyttöön (LPA-20), yhteensä 2388 m². LPA-20 -alue palvelee näin ollen päiväkodin ja liikuntahallin pysäköintitarpeita.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) poistuu kokonaan, sillä korttelissa ei sijaitse enää oppilaitosta tai koulutoimintaa. Päiväkodin alue osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten alueena (YL). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.80$, jolloin rakennusoikeutta tontille muodostuu 6959 k-m². Päiväkodin piha-alue ei pienene nykyisestä, vaan sitä on laajennettu puretulle keskuskoululle päin. Päiväkodin alue kasvaa 233 m². Rakennusala pienenee, mutta kerrosluku säilyy kolmena (III).

Reduttikodin tontti, yhteensä 1917 m², joka on ollut yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), Viipurinkadun ja Erottajankadun kulmassa muuttuu julkisten lähipalvelurakennusten alueeksi (YL). Tontin rakennusala, rakennusoikeus ($e=0.80$), ja kerrosluku (II) eivät muutu.

Liikuntahallin tontti, yhteensä 3318 m², joka on ollut yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), muuttuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YU), Tontin rakennusoikeus ($e=0.80$), rakennusala tai kerrosluku (II) eivät muutu.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL) osoitteessa Kadettikoulunkatu 10, on osoitettu edelleen entisellä käyttötarkoituksella. Kyseisellä tontilla rakennusalan koko laajenee ja rakennusoikeus muuttuu rakennusalaakohtaisesta rakennusoikeudesta tehokkuuslukuun perustuvaksi rakennusoikeudeksi ($e=0.50$). Tontin koko ei muutu. Rakennusoikeus on tällöin 991 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) Kadettikoulunkadun ja Erottajankadun kulmassa säilytetään asuinkerrostalojen alueena (AK). Rakennusoikeus 970 k-m² ja kerrosluku kolme (III) säilyvät. Rakennusalan rajoja on tarkistettu jo toteutuneen rakentamisen mukaisesti.

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

Kaavaan on osoitettu erillisiä määräyksiä koskien mm. kaupunkikuvaa, hulevesiä, autopaikkoja, uudisrakentamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

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 määriteltä pienempi rakennusoikeus.

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 muodostaminen mahdollistaa Haminan kaupungille tonttien luovuttamisen rakentamiseen, mikä voi puolestaan tuoda uusia asukkaita ja uutta liiketoimintaa alueelle. Mahdollinen uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, kuten katu- ja kunnallistekniseen verkostoon.

7.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uuden liiketoiminnan ja uusien asukkaiden muuttamisen alueelle. Päiväkodin piha-alue muuttuu ja laajenee hieman, joten sen katsotaan olevan edelleen riittävä alueella toimivan päiväkodin koko ja lapsimäärä huomioiden. Piha-alueen laajeneminen päiväkotirakennuksen pohjoispuolella mahdollistaa päiväkodin pysäköintitilan kasvattamisen, millä pyritään vastaamaan pysäköintitilan tarpeeseen. Kaavamuutos mahdollistaa alueella olevien palveluiden (päiväkotia, liikuntahalli, reduttikoti ja museo) jatkumisen ennallaan.

7.4 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa RUK-museon laajennuksen ja muutoksen tuoman lisätilan myötä myös näyttelytoiminnan kehittämisen ja näyttelyaineiston ja -kaluston lisäämisen. RUK-museon päärakennus on osoitettu sr-1-merkinnällä, jolloin rakennus tulee säilymään osana kaupunkikuvaa.

Uudisrakentamisen soveltuvuus kaupunkikuvaan varmistetaan julkisivuja koskevilla kaavamääräyksillä, kuten määrittämällä julkisivujen jäsentämistä, sekä niin julkisivujen kuin kattojen väritystä, muotoa ja materiaaleja, ikkunoiden muotoa, parvekkeiden sisäänvetoa sekä rakentamisen määrää ja suurinta salittua kerroslukua.

Entisen Keskuskoulun tontilla sijaitseva lunetti on tutkittu arkeologisen kaivauksen keinoin. Kaivauksessa lunetti on dokumentoitu ja Museovirasto pitää tehtyjä tutkimuksia riittävinä. Eli asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen osoitettua aluetta ei enää koske rauhoitus muinaismuistolain (295/1963) perusteella ja näin ollen on perusteet muinaisjäännökseen kajoamiseen mahdollisen rakentamisen yhteydessä. Rakentamisen yhteydessä lunetti tulee mahdollisesti häviämään kyseiseltä paikalta.

7.5 Vaikutukset elinympäristöön

Osana asemakaavan muutosta muodostuu uutta asuin- ja liikerakentamisen korttelialuetta kun YO-aluetta muutetaan AL-alueeksi. Kaavan mahdollistama uuden rakentamisen volyymi on melko pieni, 1700 k-m². Täysin toteutettuna kyseisellä tontilla voisi asua muutama kymmenen ihmistä. Uusien asukkaiden tuoman lisäyksen liikennemääriin alueella ei ole merkittävä, eikä se heikennä alueen ulkomelun tasoa merkittävästi. Myöskään olemassa oleva melutaso alueella ei ole liiallinen uutta asuinrakentamista ajatellen, koska alue sijaitsee sivussa pääväyliltä. Alueella on normaalia pienen kaupungin keskusta-alueen liikennettä. Uudisrakentaminen sijoittuu katujen varsille, joka myös osaltaan tukee suojaisten piha-alueiden muodostumista.

7.6 Selvitettävät vaikutukset

Asemakaavan muutosta varten on tehty arkeologinen tutkimus entisen ja jo puretun koulurakennuksen eteläpuolella sijaitsevaan lunetin jäännökseen. Kaavaa varten ei ole tarkoitus laatia enempää 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

Täydennetty 9.6.2025 ja 7.10.2025

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Sisko Jokinen
Kaupunkisuunnitteluinsinööri