

ASEMAKAAVAN MUUTOS SALMENKYLÄN ENTISEN PAPPILAN KIIINTEISTÖLLÄ, VIEREISILLÄ KORTTELIALUEILLA SEKÄ VESI-, VENEVALKAMA- JA PUISTOALUEILLA

ASEMAKAAVASELOSTUS

548

LUONNOS



Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	3
1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Kaavan keskeinen sisältö.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.2 Rakennettu ympäristö.....	5
3.3 Suunnittelualueen luonto ja maisema.....	6
3.4 Pilaantuneen maaperän kohteet.....	8
3.5 Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet.....	8
3.6 Pohjavesialue.....	10
3.7 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen.....	10
3.8 Maanomistus.....	10
4 SUUNNITTELUTILANNE.....	10
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteen (VAT).....	10
4.2 Maakuntakaava.....	11
4.3 Yleiskaava.....	13
4.4 Asemakaava.....	15
4.5 Rakennusjärjestys.....	16
4.7 Kartat.....	16
4.8 Suunnittelualueella tehdyt aiemmat selvitykset.....	16
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	17
5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	17
5.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
5.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	17
5.5 Viranomaisyhteistyö.....	18
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
6.1 Kaavan rakenne.....	24
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	25
7.1 Yleiset vaikutukset.....	25
7.2 Selvitettävät vaikutukset.....	27
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	28

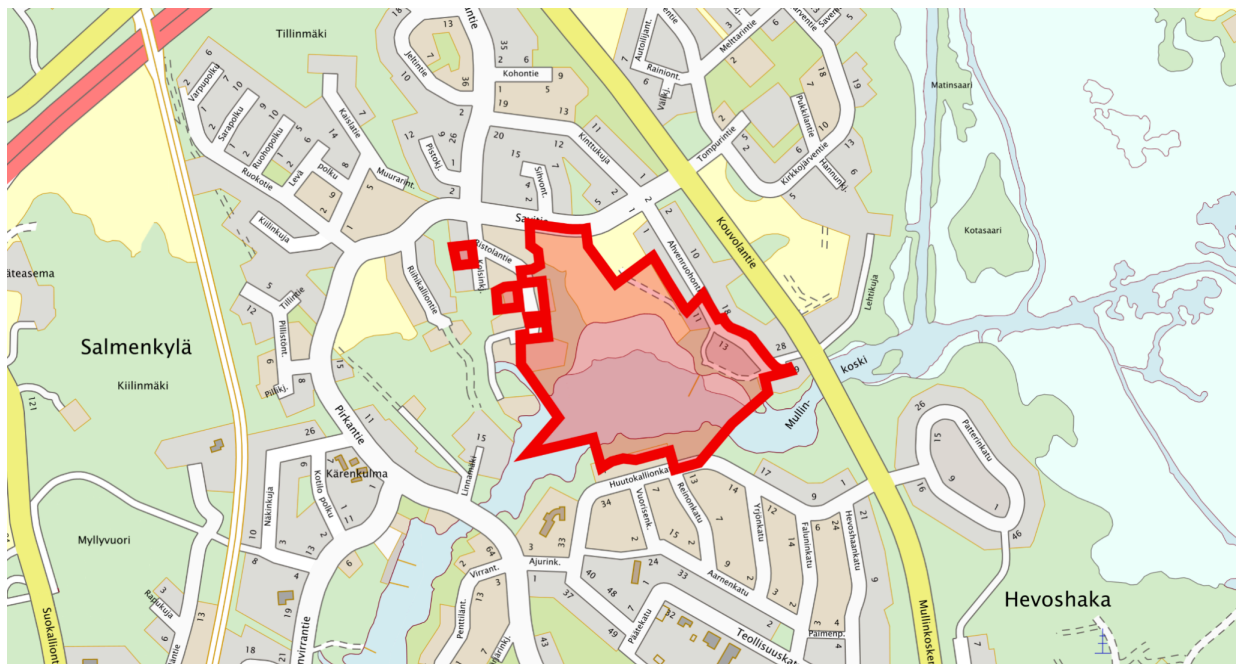
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavakartan päiväys:	11.4.2024, päivitetty 6.5.2026
Kaavatunnus:	548
Asemakaavan nimi:	Asemakaavan muutos Salmenkylän entisen pappilan kiinteistöllä, viereisillä korttelialueilla sekä vesi-, venevalkama- ja puistoalueilla
Asemakaavan laatija:	Haminan kaupunki, kaavoitus
Käyntiosoite:	Isoympyräkatu 10
Postiosoite:	49400 HAMINA
Vireilletulopäätös:	25.5.2018 § 14
Kaupunkikehitysvaliokunta:	
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	
Voimaantulo:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salmenkylässä osoitteissa Ahvenruohontie 11 ja 13, Ristolantie 9, 18 ja 20, Kolsinkuja 1, viereisillä venevalkama- ja puistoalueilla sekä vesialueella. Alueella on voimassa oleva asemakaava sekä kaavaton alue, joka sijaitsee Salmenvirran vesialueella.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on rajattu punaisella.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

1.3 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen vanhentuneet käyttötarkoituserkinnät vastaamaan olemassa olevaa toteutunutta tilannetta. Osoitteessa Ahvenruohontie 13 sijaitsee Salmenkylän entinen pappila, joka on nykyään yksityisomistuksessa ja asuinkäytössä. Entisen pappilan käyttötarkoituserkintä muutetaan seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi. Myös rakennusten suojelutarve huomioidaan.

Entisen pappilan kiinteistöllä ja siihen rajautuvalla alueella on laaja venevalkama-alue, joka on arvioitu vanhentuneeksi käyttötarkoituserkinnäksi. Venevalkama-alue muutetaan vesialueeksi, lähivirkistysalueeksi, luonnonsuojelu- ja Natura-alueeksi, maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja sekä entisen pappilan kiinteistön osalta erillispientalojen alueeksi. Suunnittelualueeseen kuuluu myös poistuvaan venevalkama-alueeseen rajautuvaa puistoaluetta, jotta asemakaavaan saadaan päivitettyä luonnonsuojelu- ja Natura-alueen koko rajaus ja yhtenäistettyä puistoalueen käyttötarkoituserkintöjä. Kaupungin omistama kunnallisteknisten laitosten korttelialue päivitetään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.

Kaavamuutosalue on laajentunut edelliseen luonnosvaiheeseen verrattuna (2024). Ahvenruohontien varrella on kaksi vierekkäistä kiinteistöä, jotka yhdistetään yhdeksi yhtenäiseksi kiinteistöksi ja kaavatontin raja siirretään sen mukaisesti. Molemmilla kiinteistöillä on samat omistajat. Kaupunki on toteuttanut mm. Salmenkylän alueella yleisten alueiden lunastustoimituksia, joiden myötä muutamalle kiinteistölle Kolsinkujalla ja Ristolantiella on tullut tarve toteuttaa kaavamuutos. Näillä alueilla yksityisten omistuksessa olevaa ja jo omakotitalon piha-alueena käytössä olevaa puistoaluetta muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Ristolantien eteläpäässä sijaitsevien kahden kiinteistön välisen kaavatontin rajan sijainti korjataan kulkemaan omistusrajan mukaisesti ja samalla päivitetään rakennusalojen paikat. Osoitteessa Ristolantie 18 laajennetaan AO -alueen rajausta samalla kiinteistöllä sijaitsevalle piha-alueena käytössä olevalle puistoalueelle ja M -alueella sijaitsevalle vanhalle saunalle merkitään rakennusala. Ajoyhteys kiinteistölle Ristolantie 18 merkitään kaavaan naapuritontin Ristolantie 20 kautta.

Eteläsuunnassa suunnittelualue ulottuu Salmenlahden vastarannalle asti. Vastarannalta kaavamuutokseen tulee mukaan puistoaluetta, johon päivitetään Kaupunkirantojen yleissuunnitelman mukainen ohjeellinen ulkoilureitti. Vesialueella on kaavaton alue,

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

joka kaavoitetaan vesialueeksi ja samalla kaavaan päivitetään vesialueella kulkeva kaupunginosan raja.

Kaavamuutokseen on lisätty myös maanalainen Haminan Veden pääpainejätevesiviemärilinjan sijainti, joka kulkee luonnonsuojelu- ja Natura-alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa.

Kaavamuutoksen hakijat vastaavat oman kiinteistönsä osalta kaavan muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Muilta osin kustannuksista vastaa kaupunki.

Kaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Vesialueella sijaitsee kaavaton alue.

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2 Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille 25.5.2018 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaluonnos ja luonnos kaavaselostuksesta asetettiin nähtäville 30.4. - 3.6.2024 väliseksi ajaksi. Suunnittelun käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin 30.4.2024 kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille ja mahdollisille vuokralaisille tieto annettiin kirjeellä.

Asemakaavamuutoksen aineistot (OAS, kaavakartta ja -selostus) asetetaan uudestaan luonnoksena nähtäville, kaavamuutosalueen laajentumisen ja edellisestä nähtävilläolosta kuluneen ajan takia. Aineisto asetetaan nähtäville 20.5.-22.6.2026 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), kaavaselostuksen sekä

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan 20.5.2026 kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Raatihuoneentori 1). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille ja mahdollisille vuokralaisille tieto annetaan kirjeellä.

2.2 Kaavan keskeinen sisältö

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa suunnittelualueen vanhentuneet käyttötarkoituserkinnät vastaamaan olemassa olevaa toteutunutta tilannetta. Kaavamuutosalue on laajentunut edelliseen luonnosvaiheeseen verrattuna (2024).

Kaavamuutoksella muutetaan käyttötarkoituserkintöjä, korjataan kaavatonttien rajoja ja muutetaan yksityisten omistuksessa olevaa puistoaluetta erillispientalojen alueeksi. Tavoitteena on huomioida myös tarvittavat suojelutarpeet, muinaisjäännösalue sekä muita alueella vaikuttavia yksityiskohtia. Kaavassa huomioidaan luonnonsuojelu- ja Natura-alue sekä kaavoitetaan uutta vesialuetta. Lisäksi kaavaan päivitetään kaupunginosan raja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Savitien ja Ahvenruohontien eteläpuolelle rajautuen Salmenvirran vastarannelle, Huutokallionkadun erillispientalokorttelin rajaan. Länsisuunnassa kaavamuutosalue ulottuu Kolsinkujalle asti. Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Haminan keskustasta. Siihen kuuluu kiinteistöjä Ahvenruohontieltä, Kolsikujalta ja Ristolantieltä sekä Salmenrannanpuisto, joka on alavaa niittyä. Puistoalueen laidalla sijaitsee myös kaupungin omistama jätevedenpumppaamo.

3.2 Rakennettu ympäristö

Ahvenruohontien varrella sijaitsee enimmäkseen 1960-80 -luvuilla valmistuneita omakotitaloja sekä rakennuskantaa 1920 -luvulta, joista yksi on kaavamuutosalueeseen kuuluva Salmenkylän entinen pappila. Suunnittelualueen länsireuna rajautuu Kolsinkujan omakotitaloalueeseen. Kolsinkujalla rakennuskanta on suurimmaksi osaksi 1970 -luvulla valmistuneita omakotitaloja. Ristolantieltä löytyy monipuolisesti eri

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

vuosikymmeninä valmistunutta rakennuskantaa, 2024 valmistunut omakotitalo, sekä hyvin vanhojakin talous- ja saunarakennuksia, jotka ovat kaupungin rekisteritietojen mukaan 1800 -luvulta. Muutoin kaavamuutosalue on alavaa niittyä rajautuen pohjoisessa Savitiehen ja etelässä Salmenvirran metsäiselle vastarannalle.

3.3 Suunnittelualueen luonto ja maisema

Suunnittelualueeseen kuuluu entisen pappilan hoidettu pihapiiri ja katualuetta. Pihamaalla on mm. nurmialuetta, puustoa ja pensaita. Kiinteistö sijaitsee vesistön äärellä. Suunnittelualueeseen kuuluvat muut omakotitalotontit ovat hoidettuja ja istutettuja. Muutosalueeseen kuuluu myös laaja Salmenvirran rantaan rajautuva niittymäinen alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelu- ja Natura-alue. Salmenvirran vastarannalla on metsäinen puistoalue.

Luontokohteet

Alueen merkittävät luontoarvot sijaitsevat pääosin Natura-alueella ja Salmenvirran vastarannalla. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan niihin merkittävää heikentävää vaikutusta. Haminan asemakaavamuutoksiin liittyvän luontoselvityksen ja Ahvenruohontien Natura-arvioinnin mukaan alueen vanhojen rakennusten purkaminen tai yläpohjan remontointi edellyttää lepakkotarkistusta. Alue on pääosin liian avoin lepakoille, mutta rannat voivat sopia ainakin vesisiipan saalistamiseen. Alueen yhden kaivetun uoman reunassa kasvaa vesihierakkaa, joka on isokultasiiven toukkien ravintokasvi. Ennen mahdollisia kaivutoimia on syytä tehdä lajiin liittyvä selvitys, joka on helppointa ja luotettavinta suorittaa etsimällä perhosen munia ravintokasveilta. Alueella kasvaa paljon haitallisia vieraslajeja, joista erityisesti jättipalsami tulisi mahdollisimman nopeasti hävittää, sillä laji leviää erityisen nopeasti vesistöjen rantoja pitkin syrjäyttäen maamme alkuperäisiä kasvilajeja.

Natura-arvioinnissa vaikutuksia suojeluperusteina oleviin luontotyyppeihin on määritelty seuraavanlaisesti: Vireillä oleva asemakaavamuutosalue rajoittuu SAC-alueen Hevoshaka, Tompuri, Salmenkylä, Saunaniemi Salmenkylän osa-alueeseen. Tästä syystä kaavamuutoksen vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteina oleviin luontoarvoihin tulee arvioida. SAC-alueen suojeluperusteena oleva luontotyyppi on kostea suurruohokasvillisuus. Salmenkylän alue on pääosin kostea suurruohoniittyä, joka on äärimmäisen uhanalainen CR luontotyyppi. Kaavamuutosluonnoksessa Salmenkylän osa SAC-alueesta on merkitty kokonaan SL-merkinnällä (luonnonsuojelualue), jota ympäröi VL-alue (lähivirkistysalue). Luonnonsuojelualueen ulkopuolelle sijoittuva maatunut rantakaistale merkitään MY eli maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

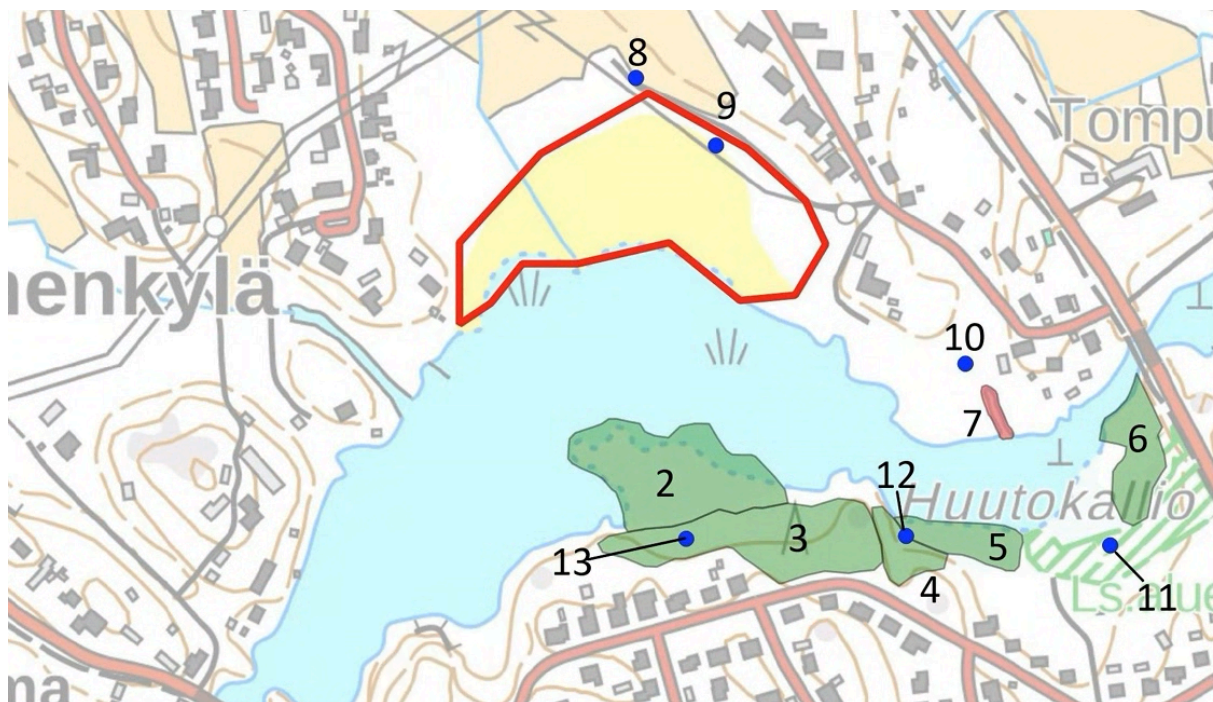
Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

ympäristöarvoja. Kaavamerkinntät eivät ole ristiriidassa luontotyypin säilymisen kannalta. Suurin uhka luontotyypille kostea suurruohokasvillisuus on sen umpeenkasvu.

Natura-arvioinnissa vaikutuksia suojeluperusteina oleviin lajeihin on määritelty seuraavanlaisesti: SAC-alueen suojeluperusteena olevat lajit ovat lietetatari ja isokultasiipi. Salmenkylän osa-alueella kasvaa huomattavan paljon isokultasiiven ravintokasvia vesihierakkaa ja perhosesta on tehty havaintoja Salmenkylän–Kirkkojärven alueella. On melko todennäköistä, että laji lisääntyy edelleen SAC-alueella. Kaavamuutosluonnoksessa Salmenkylän osa SAC-alueesta on merkitty kokonaan SL-merkinnällä (luonnonsuojelualue), jota ympäröi VL-alue (lähivirkistysalue) sekä suojelualueen ja vesialueen välissä MY-alue (maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja). Kaavamerkinnoilla ei osoiteta isokultasiiven lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin kohdistuvaa hävittävää tai heikentävää toimintaa. Lietetatarta ei ole tavattu Natura-alueen Salmenkylän osa-alueella, jossa ei ole myöskään hyviä kasvupaikkoja lajille. Tiedossa olevat havainnot ovat SAC-alueen Kirkkojärven Saunaniemen osa-alueelta.

SAC-alue (Special Area of Conservation) on EU:n luontodirektiivin mukainen erityisten suojelutoimien alue. CR luontotyyppi (Critically Endangered) tarkoittaa äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä.



Kuva 2. Arvokkaat elinympäristöt 2–6, isokultasiivelle sopiva lisääntymishabitatti 7 sekä vieraslajiesiintymät 8–13. SAC-alue Hevoshaka, Tompuri, Salmenkylä, Saunaniemi on rajattu

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

punaisella (Haminan asemakaavamuutoksiin liittyvä luontoselvitys ja Ahvenruohontien Natura-arviointi 2024, Petri Parkko 3.11.2024).

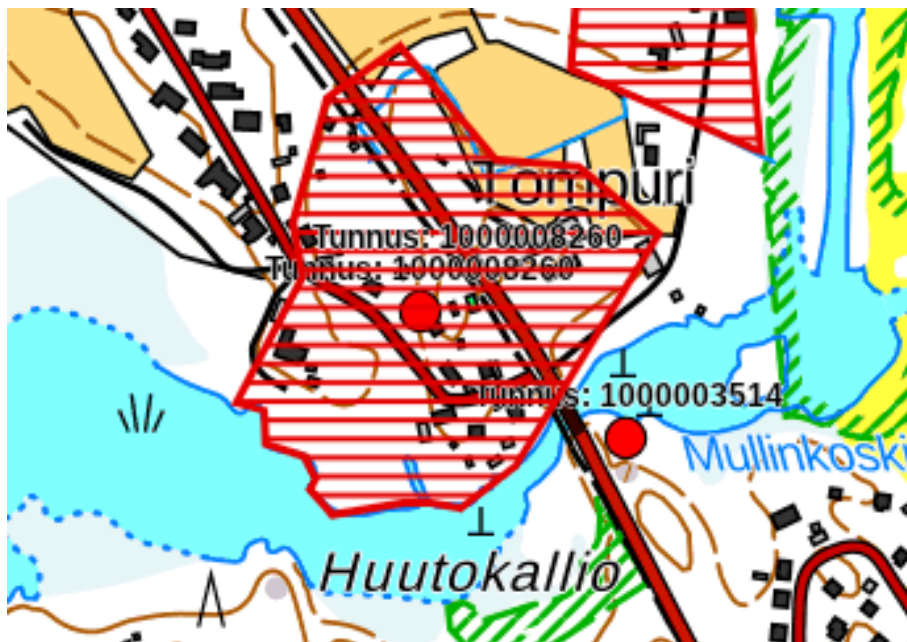
Salmenvirran eteläpuolella kaava-alueeseen kuuluvan puistoalueen luonto on havupuu valtaista metsää, jonka kautta on suunniteltu kulkemaan vuonna 2021 hyväksytyn Kaupunkirantojen yleissuunnitelman mukainen rantareitti. Metsäinen puistoalue rajautuu Huutokallionkatuun ja asutusalueeseen.

3.4 Pilaantuneen maaperän kohteet

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneen maan kohteita.

3.5 Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet

Suunnittelualueen itäreuna on osa muinaismuistolain perusteella rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä: Salmenkylä (Strömsby) Vilkki. Kohde on historiallinen kylätontti, jossa on ollut asutusta.



Kuva 3. Kiinteän muinaisjäännöksen (Salmenkylä (Strömsby) Vilkki) rajaus. Kuva: kyppi.fi

Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa Salmenkylän entisen pappilan kohdalla on suojelukohde -merkintä (V13). Ote yleiskaavan selostuksesta: V13: *Kappalaisen pappila. Suomalainen. Pappila sijaitsee Mullinkoskentien länsipuolella. Rakennuksen vanhimmat osat*

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

ovat 1700-luvun puolivälistä ja laajennus 1900-luvun alusta. 1970-luvun alussa sisätiloihin tehtiin muutoksia.

Haminan kulttuuriympäristöohjelmassa (2025) maakunnallisesti merkittävästä Kappalaisen pappilasta kerrotaan seuraavaa: *"Pappilan päärakennuksen vanhimmat osat ovat peräisin 1700-luvun puolivälistä, jolloin Metsäkylän rakennusmiehille annettiin tehtäväksi rakentaa kappalaisen pappilan päärakennus. Rakennuksen ulkovuoraus uusittiin 1800-luvun puolivälissä, ja sitä laajennettiin 1900-luvun alussa. Salmenvirran puoleinen seinä on säilynyt parhaiten alkuperäisessä historiallisessa asussaan. Pappila on yksi vanhan Vehkalahden kunnan vanhimmista edelleen asutuista rakennuksista. Vuonna 1980 rakennukseen tehtiin muutostöitä: siihen rakennettiin kanttorin asunto sekä kerhohuone. Kohde on osayleiskaavassa merkitty suojelukohteeksi kulttuurihistoriallisen, rakennustaiteellisen tai kaupunkikuvallisen arvonsa vuoksi."*

Kohdetta on kunnostettu sisätilojen osalta myös 2000-luvun puolella, kiinteistön siirryttyä yksityiseen asuinkäyttöön.



Kuva 4. Entinen Kappalaisen pappila, joka on nykyisin yksityisomistuksessa ja asuinkäytössä. (kuva: Haminan kulttuuriympäristöohjelma 2025)

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

3.6 Pohjavesialue

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.7 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alue kuuluu kunnallistekniseen verkostoon. Suunnittelualueella on valmis vesi- ja jätevesiverkosto, maakaasuverkosto, sähkö- ja puhelinkaapelit sekä kadut. Suunnittelualue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Suunnittelualueelta on noin kolmen kilometrin matka Haminan keskustaan.

3.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisten ja Haminan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Salmenkylän ja Husulan kylän yhteistä vesialuetta.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteen (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 alueiden käytön 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.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

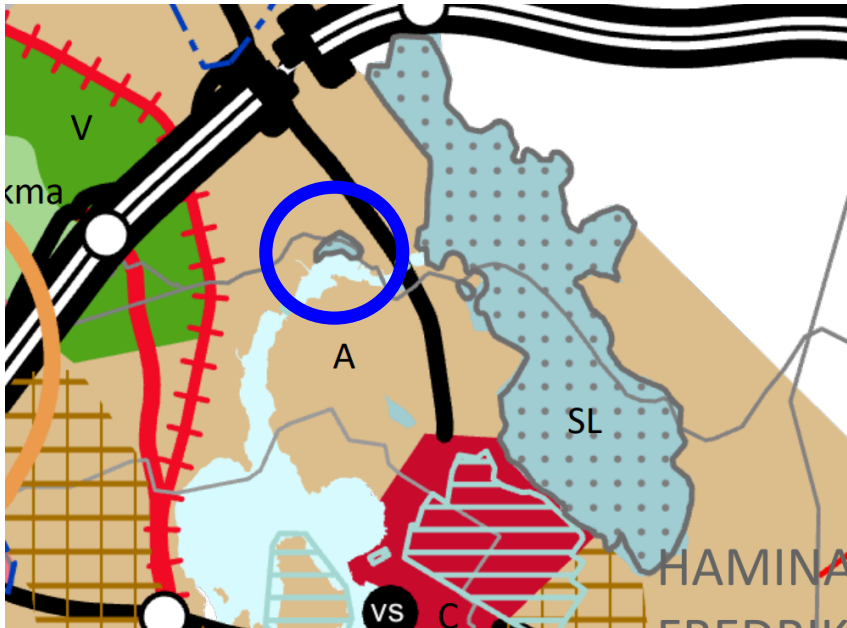
Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

4.2 Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava kuulutettiin voimaantulleeksi 31.8.2020.



Kuva 5. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti ympäröity 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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

- 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.

Luonnonsuojelualue (SL)

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

- Luonnonsuojelualueiksi osoitetuille alueille tai kohteille ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- tai ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa sellainen.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue (nat)

Merkinnällä osoitetaan Euroopan unionin komission hyväksymät luontodirektiivissä määritellyt luontotyyppit ja lajien elinympäristöt. Lisäksi osoitetaan komissiolle ilmoitetut lintudirektiivin mukaiset erityiset suojelualueet. Näiden suojelualueiden huomioon ottamisesta on säädetty Luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.



Pääsähkölinja (z)

Merkinnällä osoitetaan 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat. Merkinnällä osoitetaan sähkönsiirtoon tarkoitettut merikaapeliyhteydet saaristokyltiin ja saariston keskeisiin matkailukohteisiin. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

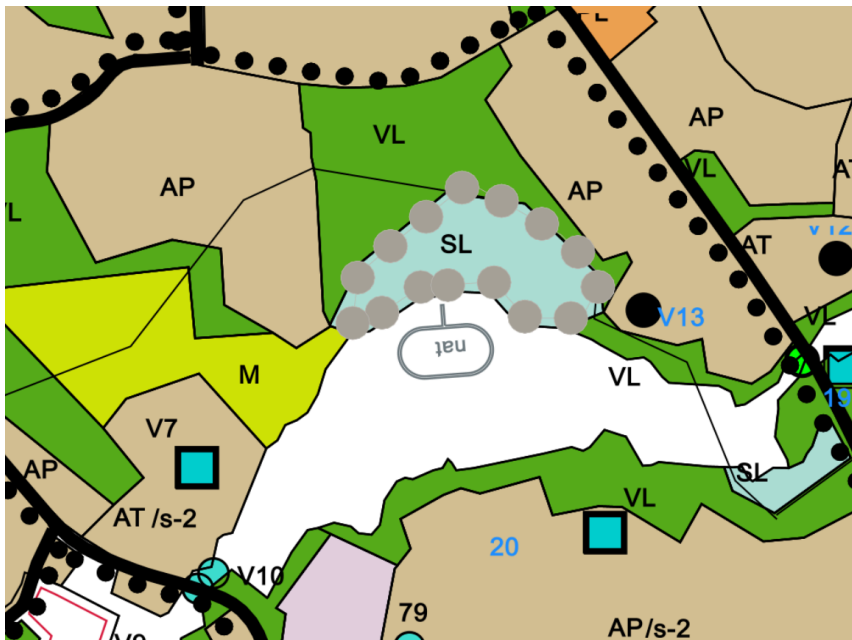
Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan 2040 kanssa.

4.3 Yleiskaava

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



Kuva 6. Ote voimassa olevasta yleiskaavatilanteesta.

Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualueelle on annettu seuraavat määräykset:

AP Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

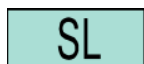
Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa tonttikohtaisesti alle 400 m² laajuisia työskentely-, palvelu- ja liiketiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Tonttitehokkuuden $et = 0,2$ ylittävä rakentaminen tulee perustua

asemakaavaan. Rakennettaessa ennen alueen asemakaavoittamista, tulee rakennuspaikan olla vähintään 10000 m² suuruinen.



Lähivirkistysalue (VL)

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittu virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistysmahdollisuuksia mahdollisesti heikentävään toimintaan on saatava maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisematyö lupa.



Luonnonsuojelualue (SL)

Alue on suojeltu tai varataan suojelualueeksi luonnonsuojelulain nojalla. Suojellulla alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Määräys on voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi. Kuitenkin enintään 5 vuotta.



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue (nat)



Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M)

Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin siten, että ranta-alueet ja pellot säilyvät vapaina rakentamiselta.



Suojelukohde jonka merkittävyys perustuu kulttuurihistorialliseen rakennustaiteelliseen tai kaupunkikuvalliseen arvoon (V13)

Suojelukohteita koskevat suunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maaakuntamuseoon lausuntoa varten. Numero kohteessa viittaa selostuksessa ao. kohtaan.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi suojelukohde, nro 13: Kappalaisen pappila. Suomalainen.

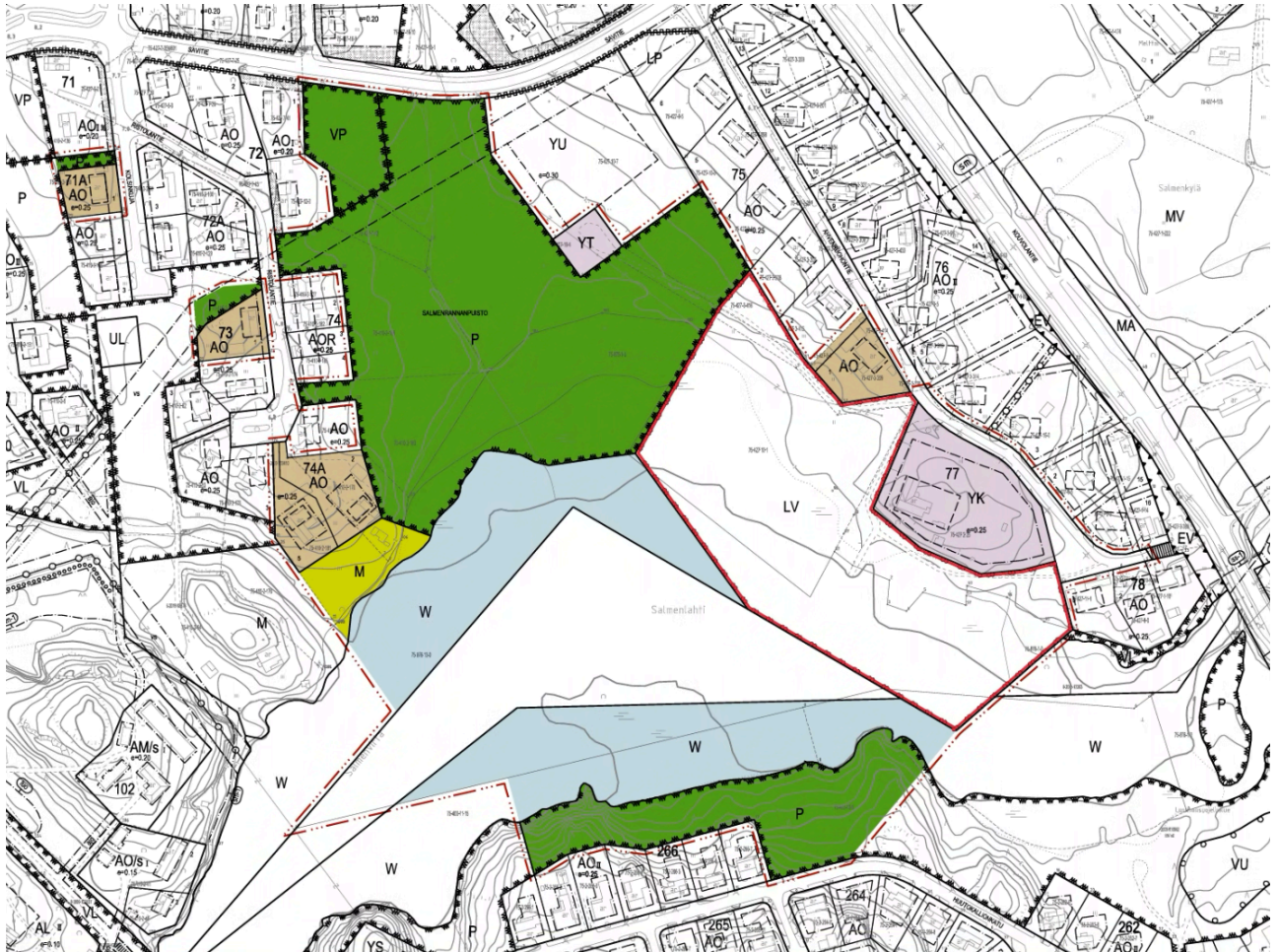


Kaasujohto (k)

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vahvistuneet asemakaavat 317, 331, 335, 32, 10 sekä vesialueella asemakaava 311.



Kuva 7. Suunnittelualueen rajaus ja voimassa oleva asemakaava.

Suunnittelualueelle on annettu seuraavat asemakaavamääräykset:

YK	Seurakunnallisten rakennusten korttelialue
AO	Erillispientalojen korttelialue
LV	Venevalkama-alue
P	Puistoalue
VP	Puisto
YT	Kunnallisteknisten laitosten korttelialue
M	Maatalousalue
	Katualue
W	Vesialue

4.5 Rakennusjärjestys

Haminan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2011. Voimassa oleva Haminan kaupungin rakennusjärjestys huomioidaan asemakaavan suunnittelussa.

4.7 Kartat

Alueesta on laadittu yksityiskohtainen pohjakartta mittakaavassa 1:1000. Kaavoitustyön edetessä tullaan tarkistamaan, että pohjakartta on ajantasainen ja että se täyttää lainsäädännön asettamat vaatimukset.

4.8 Suunnittelualueella tehdyt aiemmat selvitykset

Haminan kaupunki on teettänyt aiempia selvityksiä, joita hyödynnetään tarvittavin osin asemakaavan valmistelussa. Lisäksi suunnittelutyössä voidaan käyttää muiden viranomaisten ylläpitämiä aineistoja ja rekistereitä.

- 1) Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto
- 2) Haminan Kulttuuriympäristöohjelma, 2025
- 3) Haminan Kaupunkirantojen yleissuunnitelmaan liittyvä luontoselvitys ja Natura-arviointi 2019, Luontoselvitys Kotkansiipi Petri Parkko 2020

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

- 4) Haminan asemakaavamuutoksiin liittyvä luontoselvitys ja Ahvenruohontien Natura-arviointi 2024, Luontoselvitys Kotkansiipi Petri Parkko 2024

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 25.5.2018 (§ 14/2018, Dnro Hamina/300/2018).

Suunnittelun käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitettiin ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 30.4.2024.

Naapureille lähetettiin erilliset kirjeet (ns. maanomistajien kuuleminen) 22.4.2024.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Välittömiä osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Alueen rakentamiseen suoraan tai toimensa puolesta osallistuvat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yritykset ja yhteisöt (Haminan vesi, Kymenlaakson Sähkö, Haminan Sähköverkko)
- Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen
- Kaupungin ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen
- Kaupungin aluepalvelut (katu- ja viherpalvelut)
- Lupa- ja valvontavirasto (ent. ELY-keskus)
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos

Välillisiä osallisia ovat kaikki sellaiset, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavaluonnos, kaavaselostus (luonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 30.4. - 3.6.2024.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

Mahdolliset huomautukset kaavaluonnoksesta tuli toimittaa viimeistään ennen nähtävilläoloajan päättymistä osoitteella Haminan kaupunki, kaavoitus, PL 70, 49401 Hamina tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@hamina.fi. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Kaavamuutoksen aineisto asetetaan uudestaan luonnoksena nähtäville, suunnittelualueen laajentumisen ja edellisestä nähtävilläolosta kuluneen ajan takia. Luonnokset materiaaleista (kaavakartta, kaavaselostus ja OAS) ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiointipalvelu Rinkelissä (Raatihuoneentori 1, Hamina) 20.5.-22.6.2026.

5.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta (luonnosvaihe 2024) pyydettiin lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson museolta, Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Haminan Vedeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Haminan Sähköverkolta sekä Haminan kaupungin lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta). Kaupungin johtosäännön mukaan muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittävistä kaavoista lausunnon voivat antaa valiokuntien esittelevät viranhaltijat.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saapui kuusi lausuntoa. Lupavaliokunnan (21.5.2024) ja Kymenlaakson pelastuslaitoksen (23.5.2024) lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Alla tiivistelmät Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n, Kymenlaakson museon, Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Haminan Veden lausunnoista sekä vastineet niihin:

Kymenlaakson Sähköverkko Oy (21.5.2024)

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:

- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. Kaava-alueella sijaitsee Kymenlaakson Sähköverkon 20 kV ja 0,4 kV sähköverkkoa, jotka on esitetty lausunnon liitteessä.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

- Tulevalla luonnonsuojelualueella tulee mahdollistaa Kymenlaakson Sähköverkon nykyisten sähköverkkojen kunnossapito ja viankorjaus. Tämä vaatii alueella moottoriajoneuvolla ajamista sekä mahdollisesti muita toimenpiteitä, kuten kaivamista. Johdot syöttävät myös alueella sähköliittymiä, joille tarvitsee jatkossakin saada johtoreitti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo (31.5.2024)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Museo pitää erittäin hyvänä asiana sitä, että Salmenkylän entinen pappila piharakennuksineen on päätetty suojella asemakaavalla. Rakennusten suojelu auttaa säilyttämään arvokasta rakennus- ja kulttuurihistoriaa sekä kertoo arvostuksesta kulttuuriperintöä kohtaan. Myös pappilan kiinteistön käyttötarkoituksen muutos seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) on perusteltu.

Museo esittää, että sr-1-merkintää koskevaa määräystä ” rakennusta koskevista suunnitelmista on pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto” tarkennetaan muotoon: *Rakennusta koskevista korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto.*

Museo esittää, että sr-2-merkinnällä osoitetun rakennuksen suojelumääräyksistä poistetaankohdat ”...tai sen purkaminen katsotaan välttämättömäksi..”, sekä ”jos rakennus tuhoutuu, on se korvattava ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella” ja määräystä täydennetään velvoitteella yhteydenotosta museoviranomaiseen, jolloin määräys olisi muodossa: *Historiallisen kaupunkirakenteen ja -kuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, joka tulee säilyttää ja pitää kunnossa. Rakennusta koskevista korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto.*

Lisäksi museo esittää, että kaavan suojelumääräyksiin lisätään seuraava määräys: *sr-1- ja sr-2 -merkityllä rakennusalalla sijaitsevassa rakennuksessa suoritettavien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla rakennuksen tyyliin ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennusta korjattaessa tai*

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

laajennettaessa on katsottava, että ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot, jaot, kattomuoto ja erilaiset ulokkeet, savupiiput ja vesikourut sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään, taikka niiden laatu korjattaessa otetaan huomioon.

Kyseistä kaavamääräystä on käytetty muissa Haminan asemakaavoissa rakennuskohteiden suojelumääräyksissä, joten sen käyttö olisi luontevaa myös Salmenkylän entisen pappilan ja piharakennuksen suojelumääräyksenä.

Entinen pappila sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla Salmenvirran rannalla. Pappilan pihapiirissä on historiallisen ilmavalokuva-aineiston (Paikkatietoikkuna, MML) perusteella sijainnut useita talousrakennuksia, jotka sittemmin on mahdollisesti purettu tai muusta syystä hävinneet. Maltillinen uudisrakentaminen soveltuu pappilan pihapiiriin, mutta on tärkeää, että mahdolliset uudisrakennukset sopeutuvat vanhaan rakennuskantaan.

Museo esittää asemakaavan yleismääräyksiin määräystä, jolla ohjataan sopeuttamaan uudisrakennus ja rakennelmat (terassit, katokset yms.) ulkoasultaan kiinteistön vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin sekä pappilan miljöön henkeen. Määräys voi olla esimerkiksi seuraavanlainen: *Uudisrakennusten sekä rakennelmien tulee sopeutua pihapiiriin julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Luvanvaraisista tai muista merkittävistä toimenpiteistä on pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto.*

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäänöksen Salmenkylä (Strömsby) Vilkki (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000008260) alueella. Muinaisjäänösalue sijoittuu kaava-alueen kaakkoisreunaan.

Muinaisjäänösalue on huomioitu kaavassa osa-aluemerkinnällä seuraavasti: *”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaismuisto. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohteelle on tehtävä arkeologinen tutkimus ennen maahan kajoaviin toimiin ryhtymistä.”* Kymenlaakson museo katsoo, että muinaisjäänöksen osoittaminen kaavassa on perusteltua, sillä se kertoo kaava-alueen historiallisen erityisluonteen lisäksi myös muinaismuistolain asettamista rajoitteista ja huomioon otettavista seikoista alueen maankäytön ja sen suunnittelun yhteydessä.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

Kymenlaakson museo toteaa kaavamääräyksen olevan riittävä. Museo kuitenkin suosittelee sen muuttamista vastaamaan Museoviraston ohjeistuksen mukaista muotoilua: *"Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä Kymenlaakson museon lausunto"*. Kaavamääräyksen lauseen *"Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä Kymenlaakson museon lausunto"* on nimen *"Kymenlaakson museo"* sijaan mahdollista käyttää myös muotoa *"alueellinen vastuumuseo"*, *"asiassa toimivaltainen museoviranomainen"* tai *"museoviranomainen"*.

Vastine: Kaavamuutoksen suojelumääräyksiä (sr-1, sr-2 ja sm) on täydennetty ja korjattu Kymenlaakson museon lausunnon mukaisesti.

Kakkois-Suomen ELY-keskus (3.6.2024)

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen lausunto

Luontoarvot

Kaavan suunnittelualueesta ei ole ajantasaista luontoselvitystä, minkä seurauksena alueen luonnonympäristön nykytilan kuvaus ja kaavan toteuttamisen ekologisten vaikutusten arviointi ovat puutteellisia. Kaava-alueesta tulee laatia luontoselvitys, jotta kaavan ekologiset vaikutukset voidaan arvioida. Luonnonsuojelulain (9/2023) 76 §:n mukaan uhanalaiset eliölajit tulee ottaa huomioon kaavoitusta koskevassa päätöksenteossa, mikä edellyttää myös näiden lajien selvittämistä riittävällä tavalla suunnittelualueelta.

Kaavaselostuksen mukaan *"kaavamuutoksella ei arvioida olevan Natura-alueen luontoarvoja heikentäviä tai haitallisia vaikutuksia"*, mutta esitettyä arvioita ei perustella. Luontoselvityksen myötä Natura-alueen luontoarvot sekä niiden herkkyys ja sijoittuminen alueella tarkentuvat, mikä mahdollistaa perustellun vaikutusarvion tekemisen myös Natura-alueen osalta. Kaavaselostuksessa tulee myös tarkastella kaava-alueen maankäyttömuotojen luonnetta ja vaikutusta Natura-alueen suojelun perusteena olevien luontoarvojen kannalta. Millainen vaikutus esimerkiksi Natura-alueen koillisreunaan osoitetulla ajoyhteydellä voi olla alueen luonnonarvoihin ja miten lähivirkistysalueeksi osoitetun alueen toiminnot voivat vaikuttaa Natura-alueeseen.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

Kaavan valmisteluaineiston perusteella ei ole mahdollista ottaa kantaa voidaanko Natura-alueen ja vesistön väliselle ranta-alueelle osoittaa lähivirkistysaluetta. Karttatarkastelun perusteella suunniteltu lähivirkistysalue voi olla uhka Natura-alueen suojeluperusteena oleville luonnonarvoille. ELY-keskuksen ennakoarvion perusteella Natura-alueen ja vesistön välinen ranta-alue tulisi asemakaavassa osoittaa asianmukaisella suojelualueen merkinnällä. Asiaa pystytään kuitenkin arvioimaan paremmin vasta luontoselvityksen valmistuttua.

ELY-keskus esittää, että luontoselvityksen valmistuttua järjestetään työneuvottelu luontoarvoihin liittyen, ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Yleistä kaavaratkaisusta

Kaavan jatkovalmistelussa on kaavaselostuksessa syytä avata kaavassa esitettyjä suunnitteluratkaisuja tarkemmin. Pappilan osalta selostuksessa on viitattu yleiskaavaa varten laadittuun selvitykseen. Selvityksen kohdetiedot on syytä tuoda osaksi tämän asemakaavan kaavaselostusta, jotta ne ovat selkeämmin löydettävissä tulevaisuudessa. ELY-keskus esittää sr-1 määräyksessä olevaa rakennusta ei saa hävittää määräystä muutettavaksi muotoon: rakennusta ei saa purkaa. Purkamiseen viittaava määräys olisi selkeämmin tulkittava.

Korttelin 77 tontin 1 käyttöön on kaavaluonnoksessa esitetty puistoalue. ELY-keskus pitää ongelmallisena, että normaalisti yleisten alueiden aluevarauksiin käytettävää puistoalueen merkintää käytetään yksittäisen yksityisen rakennuspaikan (AO) käyttöön tarkoitetun puiston osoittamiseen. Puistoalueet on yleisesti tarkoitettu julkisyhteisön toteuttamisvelvollisuuden piiriin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 91.1 §:ssä on mahdollistettu, kaavaan asetettavalla erityisellä määräyksellä, yleisen alueen toteuttamisvastuun siirto yksityiselle maanomistajalle tietynkaltaisissa hankkeissa. Lainkohdan mukaan kyseisiä hankkeita ovat loma- tai matkailuhankkeet taikka muu niihin rinnastettava hanke. Oikeuskirjallisuudessa on esimerkin omaisesti mainittu mm. loma-asuntoalueet, hiihtokeskukset ja golfradat. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty erillistä määräystä toteutusvastuun siirtämisestä. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan kyseinen toteutusvastuun siirtäminen ei ole tässä tapauksessa mahdollista. Samaisen pykälän toisessa momentissa on mahdollistettu myös muun yleisen alueen toteuttamisvastuun siirto, niissä tilanteissa, joissa alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. oikeuskirjallisuudessa on esimerkkinä tästä mainittu mm. "asuinrakennusten korttelialueen keskellä jäävä korttelipuisto, joka sen sijainti ja muut

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

lähialueelle osoitetut puistot huomioon ottaen on katsottava tarkoitettun palvelemaan pelkästään korttelialueen sisäistä tarvetta."

Kyseiseen aluevaraukseen liitetystä kaavamääräyksestä jää epäselväksi, onko kyseinen alue liikkumisrajoitettua aluetta, joka olisi todellisuudessa osa tulevaa erillispientalojen aluetta. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu ratkaisun vaikutuksia esimerkiksi VP-1 alueelle jäävän, lukuisten kiinteistöjen yhteiskäyttöön varatun alueen käyttöön liittyen. Vaikutusten arviointia tulee tarkentaa ehdotusvaiheeseen mennessä. Lisäksi tulee huomioida, että voimassa olevassa yleiskaavassa ranta-alue on varattu yleiseen virkisty- ja ulkoilukäyttöön (VL). Kaavaselostuksessa ei ole perusteltu poikkeamista yleiskaavan suunnitteluratkaisusta.

Vastine: Suunnittelualueella on toteutettu luontoselvitys ja Natura-arviointi vuonna 2024. Selvityksen perusteella kaavamuutoksella ei arvioida olevan Natura-alueen luontoarvoja heikentäviä tai haitallisia vaikutuksia. Suunnittelualueella muutokset ovat vähäisiä ja tavoitteena on muuttaa kaavatilanne vastaamaan paremmin olemassa olevaa tilannetta. Kaava-alueelle ei ole suunnitteilla uutta maankäyttöä. Kokonaistilanne paranee merkittävästi myös Natura-alueen osalta, kun laaja venevalkaman käyttötarkoituksmerkintä poistuu. Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia on täydennetty. Selostuksessa on avattu tarkemmin myös yleiskaavaa varten tehdyn selvityksen kohdetietoja. Suojelumerkintää sr-1 on korjattu lausunnon mukaisesti.

Edellisen luonnosvaiheen jälkeen entisen pappilan edustalla ollutta VP-1 merkintää on tarkasteltu ja se on poistettu. Entisen pappilan kiinteistö on nyt kokonaisuudessaan erillispientalojen aluetta (AO), jonka rannan puoleinen osuus on istutettavaa alueen osaa. AO-alueen ja rannan väliin jäävä alue on lähivirkistysaluetta (VL).

Edellisessä kaavaluonnoksessa ollut Natura-alueen ja vesialueen välinen VL -alue on muutettu MY -alueeksi (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). MY-alue on jatkumoa kaavan länsireunassa olevalle M-alueelle ja MY -merkinnällä saadaan huomioitua vesistön ja Natura-alueen välinen herkkä ranta-alue.

Luontoarvoihin liittyvä työneuvottelu voidaan järjestää, jos se nähdään tarpeelliseksi toisen luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

Haminan Vesi (26.6.2024)

Kaavamuutosalueen 548 alueella, joka ehdotetun muutoksen myötä muuttuu puistoalueesta luonnonsuojelualueeksi, kulkee Haminan Veden yksi pääpainejätevesiviemäreistä. Haminan Vedellä tulee olla mahdollisuus järjestää tarvittaessa paineviemärin kunnossapitotöitä sisältäen myös aukikaivuun noin 6 metrin levyisellä työalueella kaavamuutoksesta huolimatta.

Vastine:

Kaavaan on merkitty luonnonsuojelu- ja Natura-alueen läpi kulkeva maanalainen pääpainejätevesiviemärin sijainti huomioiden 6 metrin levyinen työalue.

Kaavamuutoksesta pyydetään uudestaan luonnosvaiheen lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselta, Kymenlaakson museolta, Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Haminan Vedeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Haminan Sähköverkolta sekä Haminan kaupungin lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta).

Alueidenkäyttölain eli AKL:n 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 166 183 m².

Käyttötarkoitus	m ²
AO	21673
VL	55629
ET	985
SL	26831
M	2039

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

MY	4047
W	52841
katualue	2138
yhteensä	166183

Kaavamuutosalueelle on osoitettu erillispientalojen alue (AO), lähivirkistysalue (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), luonnonsuojelualue (SL), Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (nat), maa- ja metsätalousalue (M), maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), vesialue (W) sekä katualue. Vesialueella sijaitsee Salmenkylän ja Hevoshaan kaupunginosien raja.

Entisen pappilan AO -alueella rakennusoikeuden määrä on esitetty rakennusaloittain. Rakentamisen määrä ei nouse kaavamuutoksessa. Julkisivuiltaan suojeltavien rakennusten rakennusoikeuden määrät ovat päärakennuksen (sr-1) kohdalla 380 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II), sekä talousrakennuksen (sr-2) kohdalla rakennusoikeuden määrä on 140 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Näiden rakennusoikeuksien lisäksi AO -alueella on lisäksi 1280 k-m² rakennusoikeus ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Muiden kaavassa olevien AO -alueiden rakennusoikeuden määrä on esitetty tehokkuusluvuilla.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Tässä asemakaavaselostuksessa toteuttamisen vaikutukset esitetään kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset - vaikutukset yhdyskuntatalouteen
3. Sosiaaliset vaikutukset
4. Kulttuuriset vaikutukset

Vaikutusalueen laajuus

Mahdolliset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

Ekologiset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen ekologiset vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä ja pienialaisia kohdistuen suunnittelualueelle. Entisen pappilan käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen alueeksi. Rakennusala ei muutu merkittävästi, eikä mahdollisen rakentamisen määrä lisäännä. Kaavamuutosalueelta poistuu suuri venevalkama-alue ja kaavaan merkitään alueella sijaitseva luonnonsuojelu- ja Natura-alue.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan Natura-alueen luonnonarvoja heikentäviä tai haitallisia vaikutuksia, eikä asemakaavamuutoksen mukaisella maankäytöllä katsota olevan vaikutusta Natura-alueen kasvillisuuteen tai linnuston elinoloihin. Natura-alueen vieressä on Ahvenruohontieltä Haminan kaupungin omistamalle pumppaamolle kulkeva ajoyhteys. Olemassa oleva hiekkatie on välttämätön huoltoajoyhteys, joka on haluttu huomioida kaavassa. Ajoyhteys sijaitsee Natura-alueen ulkopuolella ja palvelee vain huoltoajoa, eli liikennemäärä on hyvin vähäinen.

Kolmella yksityisessä omistuksessa olevalla tontilla on puistoaluetta, joka on käytännössä ollut omakotitalojen piha-aluetta. Näillä tonteilla puistoalue muuttuu erillispientalojen alueeksi, näin tonteista muodostuu yhtenäisiä erillispientalotontteja. Yhden kiinteistön vanha sauna sijaitsee M-alueella. Kaavamuutoksella saunalle merkitään rakennusala, mitä ei aikaisemmin ole ollut. Samalla kiinteistöllä AO -alueen rajausta on laajennettu niin, että tontin olemassa olevat rakennukset mahtuvat sen ja rakennusalan sisäpuolelle.

Natura-alue ja sen ympäristö on poistuvassa kaavassa puistoaluetta. Vanhentunut puistoalueen merkintä päivitetään Natura-alueen pohjoispuolella lähivirkistysalueeksi. Lähivirkistysalue -merkinnän ei nähdä aiheuttavan Natura-alueelle sen luonnonarvoja heikentävää käyttöä, koska alue on paikoin vaikeakulkuista niittyaluetta eikä se juurikaan houkuttele alueelle kulkemaan. Aluetta ei myöskään suunnitella rakennetuksi puistoksi, joten käyttötarkoituksimerkintä VL arvioidaan parhaiten soveltuvaksi merkinnäksi kaavaan. Pohjakartan tarkentumisen myötä rantaviiva on nyt kaavassa pidemmällä kuin poistuvassa kaavassa. Natura-alueen ja vesialueen väliin jäävä maa-alue merkitään maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). MY-alue on jatkumoa kaavan länsireunassa olevalle M-alueelle. MY-merkinnällä saadaan huomioitua vesistön ja Natura-alueen väliin jäävä herkkä ranta-alue.

Alueen merkittävät luontoarvot sijaitsevat pääosin Natura-alueella ja sen lähiympäristössä. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan niihin heikentävää vaikutusta.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

Kaavamuutuskarttaan on merkitty luonnonsuojelu- ja Natura-alueen läpi kulkeva maanalainen Haminan Veden pääpainejätevesiviemärin sijainti huomioiden 6 metrin levyinen työalue. Mahdollisilla kunnostustöillä voi olla vaikutusta luonnonsuojelu- ja Natura-alueeseen. Kunnostustöistä tulee olla yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon.

Taloudelliset vaikutukset – vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei katsota olevan oleellisia ja merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Kaavamuutoksella päivitetään vanhentuneet käyttötarkoitukset vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Muutokset parantavat alueen tilannetta kaavallisesti ja poistavat ristiriitoja esimerkiksi rakentamiseen ja alueiden käyttöön liittyvissä kysymyksissä.

Kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittäviä kulttuurisia vaikutuksia.

Kaavamuutosalueella sijaitseva Salmenkylän entinen pappila on yksityisessä omistuksessa ja asuinkäytössä. Kaavamuutoksessa huomioidaan entisen pappilan rakennusten julkisivuja koskeva suojeluarvo sekä kaavamuutosalueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös (Salmenkylä, Strömsby, Vilkki).

Muuta huomioitavaa

Edellisen luonnosvaiheen jälkeen entisen pappilan edustalla ollutta VP-1 merkintää on tarkasteltu ja se on poistettu. Entisen pappilan kiinteistö on nyt kokonaisuudessaan erillispientalojen aluetta (AO), jonka rannan puoleinen osuus on istutettavaa alueen osaa. Entisen pappilan kiinteistön (AO-alue) ja rannan väliin jäävä maa-alue on lähivirkistysaluetta (VL).

7.2 Selvitettävät vaikutukset

Kaavamuutosalueelle on tehty luontoselvitys ja Natura-arviointi vuonna 2024. Kaavamuutosta varten ei ole tarkoitus laatia muita erillisiä selvityksiä, koska kaavan toteuttamisen vaikutukset on arvioitu vähäisiksi.

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi

Alueen toteuttamisen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle. Kaavamuutoksen päätavoitteena on päivitettää vanhentuneet käyttötarkoituserkinnät vastaamaan olemassa olevaa toteutunutta tilannetta.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 22. päivänä huhtikuuta 2024

Täydennetty 11.5.2026

HAMINAN KAUPUNKI

Kaavoitus



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Susanna Askonen
Kaavoitusinsinööri

Postiosoite

PL 70
49401 HAMINA

Käyntiosoite

Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

Sähköposti

etunimi.sukunimi@hamina.fi