

ASEMAKAAVAN MUUTOS UUDEN-SUMMAN KOULUN KORTTELISSA SEKÄ VIEREISILLÄ YLEISILLÄ ALUEILLA

kiinteistöllä 75-406-10-4 osoitteessa Tenkkiilintie 119

ASEMAKAAVASELOSTUS

Kaava nro 575



Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	4
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 Suunnittelun luonto ja maisema.....	6
3.4 Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet.....	7
3.5 Pohjavesialue ja maaperän puhtaus.....	8
3.6 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen.....	8
3.7 Maanomistus.....	9
4 SUUNNITTELUTILANNE.....	10
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteen (VAT).....	10
4.2 Maakuntakaava.....	10
4.3 Yleiskaava.....	13
4.4 Asemakaava.....	15
4.5 Rakennusjärjestys.....	16
4.6 Kartat.....	16
4.7 Suunnittelun alueella tehdyt aiemmat selvitykset.....	17
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	17
5.1 Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet.....	17
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
5.3 Osalliset.....	17
5.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	18
5.6 Yhteistyö viranomaisten ja muiden toimijoiden kesken.....	18
5.7 Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden huomiointi kaava-aineistossa.....	19
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
6.1 Kaavan rakenne.....	20
6.2 Mitoitus.....	22
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	23
7.1 Yleiset vaikutukset.....	23
7.2 Erikseen selvitettävät vaikutukset.....	24
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	25

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavakartan päiväys:	10.2.2026, tarkistettu 13.4.2026
Kaavatunnus:	575
Asemakaavan nimi:	Asemakaavan muutos Uuden-Summan koulun korttelissa sekä viereisillä yleisillä alueilla
Asemakaavan laatija:	Haminan kaupunki, kaavoitus
Käyntiosoite:	Isoympyräkatu 10
Postiosoite:	PL 70 49401 HAMINA
Vireilletulopäätös:	30.1.2026 § 1
Kaupunkikehitysvaliokunta:	22.4.2026
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	
Voimaantulo:	

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Suunnittelun alueen likimääräinen sijainti opaskartalla.

Suunnittelualue sijaitsee Summan kylään kuuluvalla Uuden-Summan alueella osoitteissa Tenkkiilintie 119 ja Pähkinätie 50. Alueella on voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualue sisältää Uuden-Summan uuden koulun, päiväkodin ja liikuntahallin pihoineen ja pysäköintialueineen, hieman niihin rajoittuvaa puistoaluetta sekä Pähkinätien katualueesta koulukorttelin etelärajaan rajautuvan osan.

Alue ei ole sitovan tonttijaon aluetta. Kiinteistöä ei ole lohkottu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Korttelin rakennukset piha-alueineen sijaitsevat samalla kiinteistöllä 75-406-10-4 ympäröivien katu- ja puistoalueiden kanssa.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkistaa suunnittelualueella olevan opetustoimintaa palvelevan korttelialueen rakennusoikeus ja määräykset sekä korttelialueen rajaus ympäröivien katu- ja puistoalueiden kanssa vastaamaan aiemmin poikkeamis- ja rakentamisluvilla myönnettyä toteutuvaa tilannetta.

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2 Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi uuden koulun, päiväkodin ja liikuntahallin rakennushankkeiden myötä. Kaavamuutos tuli vireille 30.1.2026 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 5.2.2026. Kaavaluonnos laadittiin 10.2.2026. Vireilletulosta ja OAS:n sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä julkisten kuulutusten ilmoitustaululla 18.2.2026 sekä lähinaapureille lähetetyillä kirjeillä. OAS ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 18.2. -19.3.2026. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot 19.3.2026 mennessä.

Nähtävilläolon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu 24.3.2026 muun muassa osallisten listan osalta. Kaavaluonnosta ja kaavaselostuksen luonnosta on kehitetty muun muassa saatujen lausuntojen pohjalta 13.4.2026 päivätyksi asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville kaupunkikehitysvaliokunnan niin päättäessä. Ehdotuksesta voi jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana.

2.2 Kaavan keskeinen sisältö

Koko suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Tavoitteena on nostaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rakennusoikeutta sekä tarkistaa kaavan aluevarauksia, rajoja, kaavamerkintöjä- ja määräyksiä vastaamaan jo rakentumassa olevaa nykytilannetta.

Puistoaluetta muutetaan YO-korttelialueeksi nykyisen korttelialueen pohjois- ja itäpuolella. Lisäksi tehdään vähäisiä muutoksia Pähkinätien katualueen ja YO-korttelialueen väliseen rajaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu Uuteen-Summaan, joka on 1950-luvulta alkaen rakentunut pientalovaltainen asuintaajama. Alue on entistä Vehkalahden kuntaa ja ollut osa Haminaa vuoden 2003 kuntaliitoksesta alkaen. Alue on kehittynyt Summassa sijainneen, vuonna 1955 avatun ja vuonna 2008 suljetun, paperitehtaan vaikutuksesta. Entisen paperitehtaan tilalla sijaitsee nykyisin datakeskus. Myös Haminan satama yritysalueineen sijaitsee reilun 2 km päässä suunnittelualueesta.

3.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen välitön ympäristö on taajamamaista, pääosin 1950-1980 -luvulla väljätkösti rakennettua pientalovaltaista asuinalueetta, jota halkovat metsäiset viheralueet. Lähistöllä on muutamia korkeampia kerrostaloja sekä yksittäisiä julkisten ja kaupallisten palveluiden rakennuksia.

Varsinaisella suunnittelualueella on uusi koulu- ja päiväkotirakennus sekä liikuntahalli, joka kaavan tullessa vireille oli vielä rakenteilla. Muita rakennuksia ei ole. Uusien

rakennusten tieltä on aiemmin purettu vuonna 1965 valmistuneet vanha koulurakennus sekä opettajien asuinrakennus.



Kuva 2. Näkymä Pähkinätieltä. Edustalla rakenteilla oleva liikuntahalli. Takana jo valmistunut koulurakennus.

Suunnittelualueen koillispuolella on pienteollisuutta (Haanvuoren pienteollisuusalue). Hieman kauempana etelässä on suuria teollisuusalueita.

3.3 Suunnittelualueen luonto ja maisema

Itse suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä, aiemman koulun pihaa, jossa uudet piha-alueet on juuri rakennettu tai rakennettavana. Alue rajautuu lännessä ja luoteessa puustoiseen ja kallioiseen puistoksi asemakaavoitettuun taajamametsään.

Varsinaiselta suunnittelualueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien levähdys- tai lisääntymisalueita eikä muitakaan arvokkaita luontokohteita.



Kuva 3. Kaava-alueen länsi- ja luoteispuolella on puistoksi asemakaavoitettua kallioista ja metsäistä viheraluetta. Puiston läpi kulkee jalankulku- ja pyöräily-yhteys Kerrospolulle.

3.4 Kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet

Suunnittelualueella tai sen ympäristössä ei ole tunnistettuja valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kulttuuriarvoja. Viereisillä pientalokortteleilla on yleiskaavassa s-2- suojelumerkintä, sillä niiden on arvioitu olevan seudullisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisen arvon, maisemakuvan tai kyläkuvan vuoksi.



Kuva 3. Näkymä kaava-alueen pohjoispuolelle Siitosentielle. Pientalokortteleilla on yleiskaavassa s-2-suojelumerkintä.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjännöksiä tai muitakaan arkeologisia kohteita.

3.5 Pohjavesialue ja maaperän puhtaus

Itäinen ja eteläinen osa suunnittelualueesta kuuluu 1. luokan vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen (Ruissalo). Tämän pohjavesialueen muodostumisalue on välittömästi suunnittelualueen itäpuolella. Pohjavesialue on huomioitava alueen maankäytössä ja rakentamisessa. Pohjavesialueelle on hiljattain laadittu uusi suojelusuunnitelma (Afry 2026).

Korttelin vanhojen koulu- ja asuinrakennusten purkamisen yhteydessä ei todettu pilaantuneita maa-aineksia.

3.6 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Suunnittelualue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Alueella on valmis vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkosto, maakaasuverkosto, sähkö- ja puhelinkaapelit sekä kadut.

Välittömästi suunnittelualan itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen kokoojaku Tenkkiilintie, joka yhdistää pohjoisessa olevan Helsingintie -nimisen pääkadun ja etelässä olevan Ensontien. Tenkkiilintie on keskeinen Uuden-Summan kokoojaku, johon ympäröivien asuin- ja teollisuusalueiden tonttikadut yhdistyvät. Tenkkiilintieltä on yhteys myös suuremmille teollisuuslaitoksille (mm. Googlen datakeskus), mutta näiden raskas liikenne on ohjattu toista reittiä pitkin.



Kuva 4. Ajoneuvoliittymät huollolle sekä päiväkodin saattoliikenteelle on järjestetty Tenkkiilintieltä.

Uuden koulun, päiväkodin ja liikuntahallin huoltoliikenteen ajoneuvoliittymä sekä päiväkodin saattoliikenteen liittymät on järjestetty Tenkkiilintieltä. Liittymät rakennusten yhteiselle pääpysäköintialueelle sekä koulun saattoliikenteelle rakennetaan liikuntahallin rakentamisluvan mukaisesti Pähkinätieltä.

Tenkkiilintietä pitkin kulkee muutama linja-autoreitti, jotka ovat palvelulinjoja tai kouluaikeihin kytkettyjä vuoroja. Kauempaa Helsingintietä pitkin kulkee säännöllisemmin liikennöivä Hamina - Kotka julkisen liikenteen linja.

Suunnittelualan eteläosassa on Tenkkiilintiehen yhdistyvä tonttikatu Pähkinätie.

3.7 Maanomistus

Koko suunnittelualan maanomistajana on Haminan kaupunki.

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.

4.2 Maakuntakaava

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

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle on annettu seuraavat määräykset:



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (A)

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.
- 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.



TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

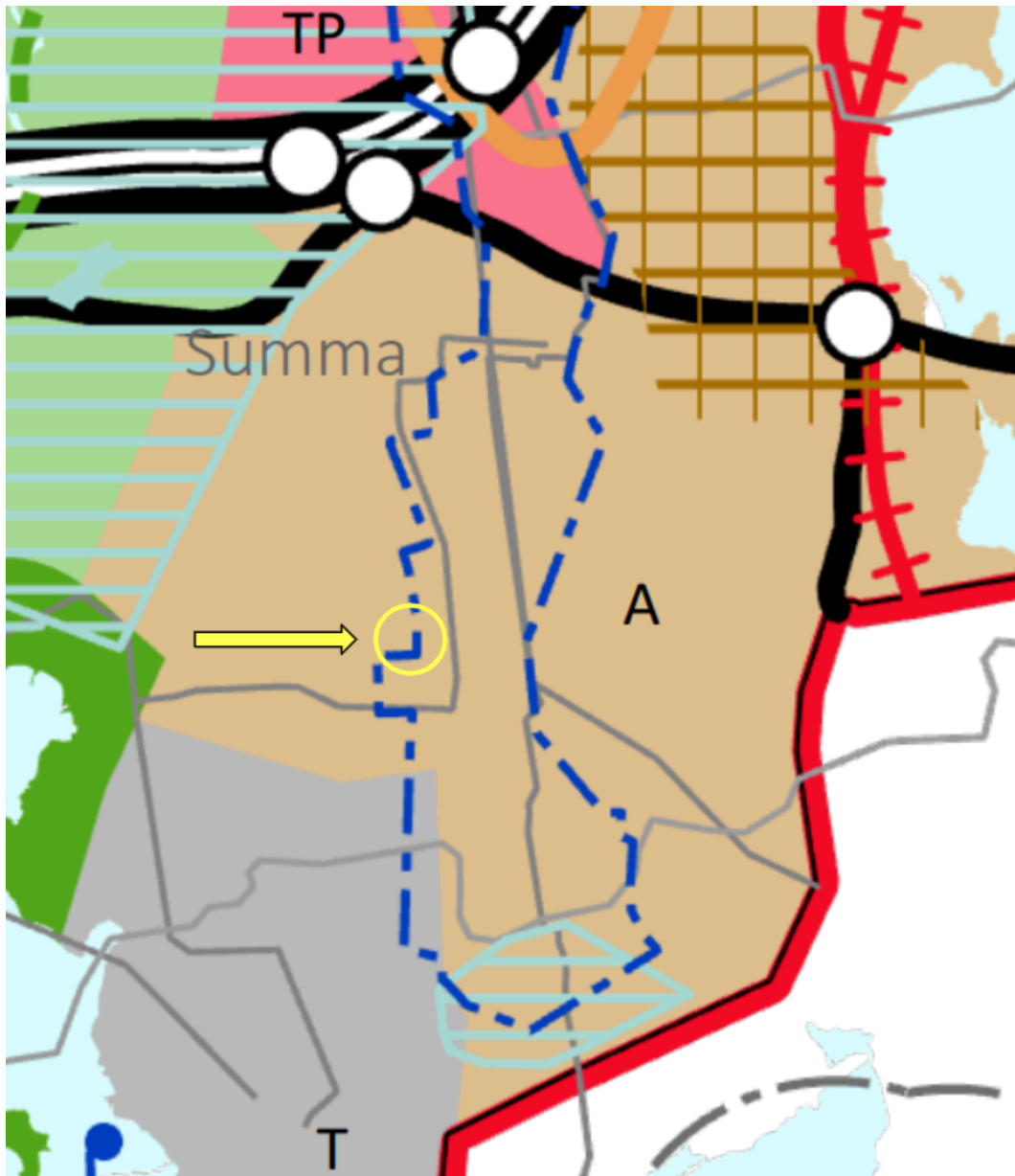
Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvia pohjavesialueita.

- Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.
- Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene, eikä pohjaveden määrä pysyvästi vähene. Pohjavedelle riskiä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.

Maakuntakaavassa on lisäksi yksi koko maakuntaa koskeva suunnittelumääräys, joka on tämän kaavan kannalta keskeinen:

- Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Maakuntakaavassa oleva pääkaasulinjan merkintä menee suunnittelualueen vierestä.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti keltaisella ympyrällä ja nuolella.

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa voimassa olevan 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.

Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualueelle on annettu seuraavat suunnittelumääräykset:

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

- Alue varataan kaupungin, valtion ja muiden julkisyhteisöjen palvelutoimintoja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelujen tuottamiseen ja hallintoon liittyviä muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

Seuraavat yleiskaavan määräykset koskevat osaa kaava-alueesta. Pohjaveteen liittyvä määräys koskee kaava-alueen itäistä ja eteläisintä osaa, ja vaara-alueen määräys alueen eteläosaa:

pv1

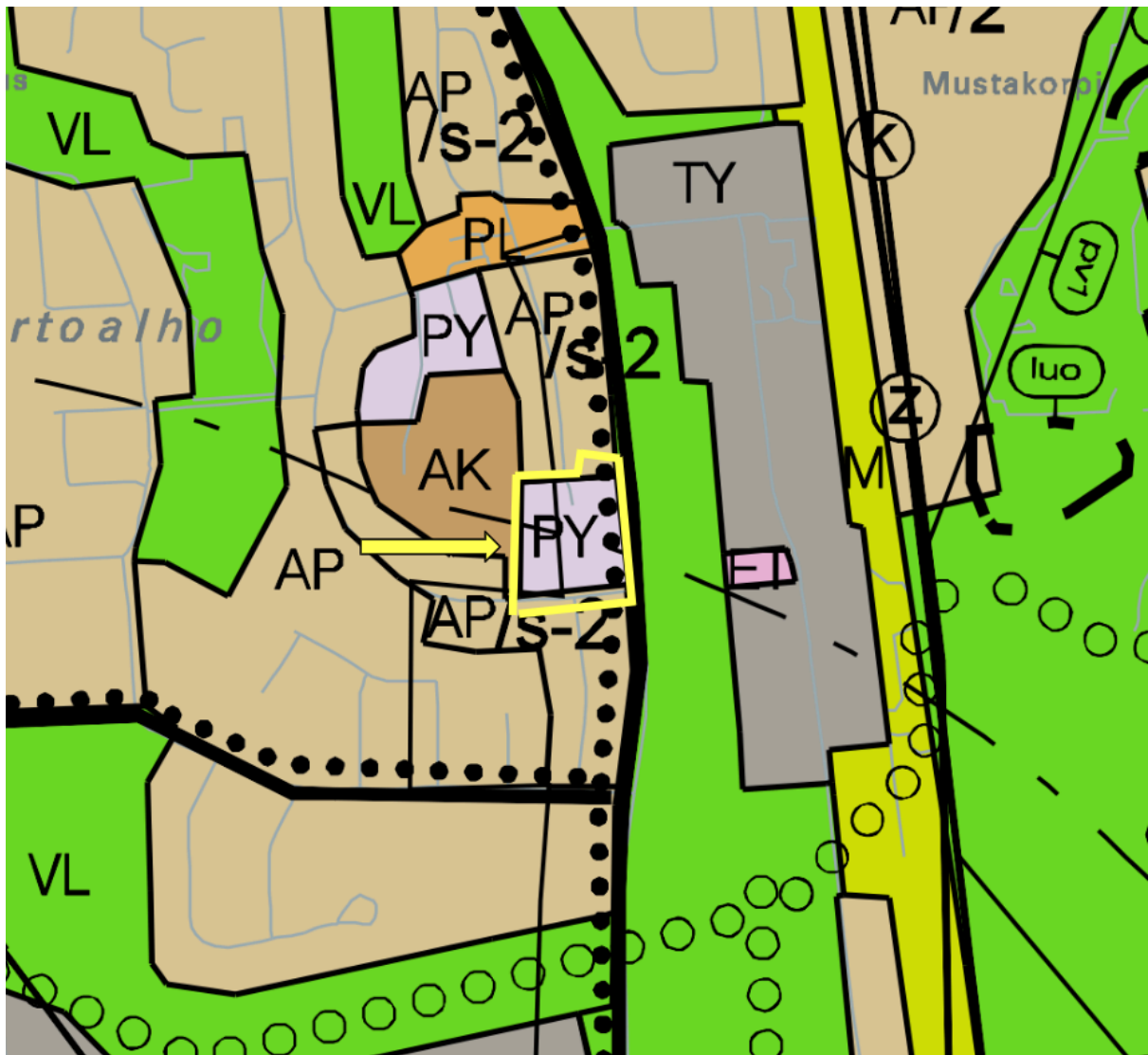
TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

- Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain 8 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) ja 7 §:n (maaperän pilaamiskielto) sekä vesilain 1 luvun 18 §:n (pohjaveden muuttamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Mikäli rakennuslupahakemuksen toteuttamisesta saattaa aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista, rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä paikallisen vesihuoltolaitoksen ja alueelliseen ympäristökeskukseen lausunto. Numero osoittaa pohjavesialueen luokan.

va

VAARA-ALUE

- Aluerajaus osoittaa Seveso-direktiivin vyöhykkeen.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti keltaisella rajauksella ja nuolella.

Idässä alue rajoittuu viheralueeseen (VL), jonka päälle on annettu viivamaisina määräyksiä yksiajoratainen päätie, pääkatu tai kokoojakatu ja sen viereinen kevyen liikenteen reitti.

Etelässä ja pohjoisessa kaavamuutosalueen merkintänä on pieniltä osin AP/s-2, jossa AP tarkoittaa pientaloaluetta ja s-2 -suojelumerkintä sitä, että alueet ovat seudullisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisen arvon, maisemakuvan tai kyläkuvan vuoksi ja alueiden kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen kaava-alue ei kuitenkaan ulotu varsinaisille pientaloalueille, sillä kaava-alueen eteläosassa kulkee Pähkinätie -niminen katu ja pohjoispuolella on viheraluekaistale, josta osa on poikkeamispäätöksellä otettu

päiväkodin piha-alueeksi ja joka on tässä kaavamuutoksessa tarkoitus siirtää osaksi koulun ja päiväkodin tonttia.

Yleiskaavassa s-2-merkinnällä osoitetut pientaloalueet ovat kuitenkin niin lähellä suunnittelualuetta, että suunnittelualueen maisemalliset vaikutukset ulottuvat myös näille arvokkaiksi määritellyille alueille. Kaavamuutoksessa on tämän takia syytä ohjata rakentamista ja arvioida vaikutuksia myös s-2 -merkintä huomioiden.

Yleiskaavan vaara-alueen merkintä ulottuu osittain suunnittelualueen päälle. Merkinnällä viitataan Seveso-direktiivin mukaisiin vyöhykkeisiin, joiden sijasta nykyään puhutaan Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määrittelemistä konsultointivyöhykkeistä. Nykyiset vyöhykkeet ja niiden ulottuvuus on tutkittu ja sen myötä todettu, ettei suunnittelualue ole minkään tämän hetkisen konsultointivyöhykkeen alueella. Näin ollen myöskään yleiskaavassa oleva vaara-alueita osoittava merkintä ei ole suunnittelualueella enää ajantasainen.

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden ja periaatteiden kanssa.

4.4 Asemakaava

Muutosalueella on voimassa asemakaava 362, nimeltään *Itä-Summan rakennuskaavan muutos*, joka on vahvistettu 11.4.1972 Kymen lääninhallituksen päätöksellä.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen käyttötarkoituksmerkintöinä ovat opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), puistoalue (P) ja katu.

Kaavassa YO-alueelle on määritetty suurin sallittu kerrosluku II sekä tehokkuusluku 0.30. YO-korttelialue muodostaa kokonaisuudessaan korttelin numero 70.

Kiinteistöä ei ole lohkottu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaikki rakennukset sijaitsevat samalla kiinteistöllä 75-406-10-4 ympäröivien katu- ja puistoalueiden kanssa.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella.

4.5 Rakennusjärjestys

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

4.6 Kartat

Alueesta on laadittu yksityiskohtainen pohjakartta mittakaavassa 1:1000. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain mukaiset vaatimukset.

4.7 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.

Tässä kaavamuutoksessa hyödynnettyjä selvityksiä ja rekistereitä ovat:

- 1) Haminan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Afry 2.2.2026
- 2) Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarve on syntynyt siitä, että alueelle tehtyjen poikkeamispäätösten myötä alueen toteutunut maankäyttö on osin ristiriidassa nykyisen asemakaavan kanssa. Tavoitteena on tarkistaa suunnittelualueella olevan opetustoimintaa palvelevan korttelialueen rakennusoikeus ja määräykset sekä korttelialueen rajaus ympäröivien katu- ja puistoalueiden kanssa vastaamaan aiemmin poikkeus- ja rakentamisluvilla myönnettyä tilannetta.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos toteutetaan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos tuli vireille 30.1.2026 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§1/2026, Dnro Hamina/53/2026).

5.3 Osalliset

Välittömiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat, yritykset, yhteisöt, käyttäjät, vuokralaiset ja asukkaat
- Alueen rakentamiseen suoraan tai toimensa puolesta osallistuvat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yritykset ja yhteisöt (Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Haminan Vesi)
- Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen
- Kaupungin ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen

- Kaupungin kiinteistöpalvelut
- Kaupungin aluepalvelut (katu- ja viherpalvelut)
- Kymenlaakson museo
- Lupa- ja valvontavirasto

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavaluonnos, kaavaselostuksen luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiointipalvelussa (Puistokatu 6, Hamina) 18.2.-19.3.2026. Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta pyydettiin toimittamaan viimeistään 19.3.2026. Määräaikaan mennessä kaavaluonnoksen sisällöstä ja vaikutuksista tuli puhelimitse muutamia tiedusteluja, mutta varsinaisia mielipiteitä ei esitetty.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa on kehitetty asemakaavaehdotukseksi, joka niin ikään asetetaan nähtäville ja johon voi edelleen jättää muistutuksia. Kaavaehdotus on lopulta tarkoitus saattaa hyväksymiskäsittelyyn.

5.6 Yhteistyö viranomaisten ja muiden toimijoiden kesken

Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Kymenlaakson museolta, Haminan kaupungin rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaiselta (lupavaliokunnalta), Haminan kaupungin alue- ja kiinteistöpalveluilta, Kymenlaakson Sähköverkko Oy:ltä sekä Haminan Vedeltä. Kaupungin hallinto- ja toimintasääntöjen mukaan muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittävistä kaavoista lausunnon voivat antaa valiokuntien esittelevät viranhaltijat. Lausunnot kaavaluonnoksesta pyydettiin toimittamaan viimeistään 19.3.2026.

Määräaikaan mennessä tuli muutamia lausuntoja. Saapuneita lausuntoja käsitellään tässä kaavaselostuksessa seuraavassa kohdassa 5.7.

Kymenlaakson pelastuslaitos on antanut lausunnot koulun, päiväkodin ja liikuntahallin rakentamislupien yhteydessä. Koska kaava on keskeisiltä sisällöiltään rakentamisluvilla myönnetyn tilanteen mukainen, lausuntopyyntöä pelastuslaitokselle ei katsottu tarpeelliseksi.

Koska Haminan Vedellä ei ollut kaavaluonnoksesta lausuttavaa, eivätkä luonnoksesta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset koske millään tavoin vesihuoltoa, lausuntopyyntöä Haminan Vedelle ei katsota kaavaehdotusvaiheessa enää tarpeelliseksi.

Myöskään Alueidenkäyttölain (AKL) 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelun järjestämistä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

5.7 Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden huomiointi kaava-aineistossa

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) totesi lausunnossaan 18.3.2026, että asemakaavan selostuksessa selvityksenä listattu Haminan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma vuodelta 2014 on juuri päivitetty ja päivitys on valmistunut alkuvuonna 2026. LVV pitää hyvänä, että kaavassa on kaavamerkinnällä ja yleisissä määräyksissä huomioitu suunnittelualueen osittainen sijoittuminen luokitellulle pohjavesialueelle. Pohjavesialuetta koskeviin yleisiin määräyksiin olisi kuitenkin hyvä lisätä ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiellon lisäksi viittaus myös maaperän pilaamiskieltoon. Muilta osin kaavamääräysten voidaan katsoa olevan pohjaveden suojelun kannalta riittävät. Lisäksi LVV totesi, että asemakaava on ohjaavan yleiskaavan mukainen.

Vastine:

- Kaava-aineistoa on nyt peilattu myös päivitettyyn pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaan, mutta sen ei todettu aiheuttavan muutostarvetta aineistoon muuten kuin vaihtamalla kaavaselostuksen selvitysluetteloon päivitetty suunnitelma.
- Pohjavesialuetta koskevaan kaavamääräykseen lisättiin viittaus maaperän pilaamiskieltoon.

Kymenlaakson museo totesi lausunnossaan 19.3.2026 laajojen perustelujen myötä, että kaavahankkeen yhteydessä tulee arvioida ja kuvata kaavan vaikutuksia suunnittelualueen lähiympäristöön, erityisesti yleiskaavassa suojelluiksi osoitettuihin korttelialueisiin (AP/s-2), rakennus- ja kulttuurihistorian näkökulmasta. Lisäksi museo huomauttaa, että kaavaluonnoksen rakentamista ohjaavissa määräyksissä ei huomioida suunnittelualueen yhteyttä ympäristön rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin. Museo pitää tärkeänä, että uudisrakentaminen soveltuu myös tulevaisuudessa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäröivien alueiden yhtenäiseen rakennusperintöön. Arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun näkökulmasta Kymenlaakson museolla ei ollut huomautettavaa.

Vastine:

- Kaavaehdotukseen on lisätty määräys rakentamisen soveltuvuudesta ympäröivään kaupunkikuvaan.
- Kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin on lisätty osio kaavamuutoksen vaikutuksista lähiympäristöön rakennus- ja kulttuurihistorian näkökulmasta.

Kymenlaakson Sähköverkko OY totesi lausunnossaan 25.2.2026, ettei heillä ole asiaan huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: 1. Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. Alueen kehittyessä sinne tarvitaan uusi puistomuuntamo 2. Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella 3. Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Asiasta käydyn sähköpostikeskustelun myötä kuitenkin tarkentui, että tällä hetkellä alueella ei ole tarvetta uudelle muuntamolle eikä myöskään ole tarvetta laajentaa kaava-aluetta koskemaan nykyistä muuntamoa.

Vastine:

- Johdoille tarkoitettua aluetta on kaavakartalla alueen koillisosassa vähäisessä määrin laajennettu ja rakennusala pienennetty, jotta puistomuuntamolta etelään Tenkkiilintietä pitkin lähtevä johto tulee kokonaan huomioiduksi.

Lupavaliokunnan lausunnossa 11.3.2026 ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että asemakaavamuutos selkeyttää ja parantaa päiväkotij- ja koulualueen ajoneuvo-, jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väyliä.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi.

Kaupungin kiinteistö- ja aluepalvelut eivät jättäneet lausuntoa.

Haminan Vesi ilmoitti 19.3.2026, ettei heillä ole kaavaluonnokseen lausuttavaa.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Suurin osa ehdotetusta kaava-alueesta on nykyiseen tapaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Korttelialueeseen liitetään nykyistä

puistoaluetta (P) siltä osin, kuin nykyisten koulun, päiväkodin ja liikuntahallin poikkeamispäätöksen perusteella toteutettuja piha- ja liittymäjärjestelyjä on sijoitettu puistoalueelle.

Ennestään Summan kylään kuulunut kaavamuutosalue liitetään kuuluvaksi Uuden-Summan kaupunginosaan (numero 14). Koska pelkän YO-korttelialueen sisältänyt nykyinen kortteli 70 laajenee pohjoisessa kiinni kortteliin 60, liitetään YO-korttelialue osaksi korttelia 60. Muutoksen myötä kortteli 70 poistuu.

YO-korttelialueen rakennusoikeudeksi osoitetaan 4950 kerrosalaneliömetriä ja suurimmaksi kerrosluvuksi kaksi (II). Korttelialueen rakennusalan ulkopuolelle jätetään pohjoisesta se osa, joka on poistuvassa kaavassa puistoa, sekä katuihin rajautuvat neljän metrin vyöhykkeet viereisiä Pähkinätien asuinkortteleita vastaavasti.



Kuva 8: Uuden koulun ja päiväkodin rakentamisen yhteydessä alueen pohjoisosan läpi on rakennettu yleinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Tenkkiilintieltä Siitosentielle.

YO-korttelialueelle annetaan kaavamääräyksiä koskien auto-, polkupyörä- ja liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen vähimmäismääriä, huoltoliikenteen erottamista lasten käyttämistä alueista, pohjavesien ja maaperän suojelua sekä hulevesien käsittelyä. Korttelialueen pohjoisosaan määrätään toteutettavaksi yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu yhteys, joka yhdistää Tenkkiilintien Siitosentien kääntöpaikkaan.

Kaava-alueen eteläosassa Pähkinätien katualueen ja YO-korttelialueen välistä rajaa suoritetaan ja siirretään niin, että eri toiminnot ovat asianmukaisilla alueillaan. Tästä syystä kaavamuutosalueessa on mukana Pähkinätien katualue YO-korttelialueen matkalta.

Alueelle rakentamista ohjataan kaavamääräyksellä niin, että rakentamisessa tulee huomioida sen soveltuvuus yhdessä ympäröivien pientaloalueiden kanssa muodostuvaan kaupunkikuvaan.

Kaavaan merkitään johdoille varattu alue sekä pohjavesialue. Tenkkiilintien ja Pähkinätien risteysalueen läheisyyteen määrätään ajoneuvoliittymäkielto siten, ettei kielto kuitenkaan ole ristiriidassa nykyisten järjestelyjen kanssa.

6.2 Mitoitus

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO) ehdotettava rakennusoikeus 4950 k-m² kattaa nykyiset ja rakenteilla olevat koulu-, päiväkotij- ja liikuntahallirakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 4870 k-m². Ehdotettava rakennusoikeus on mitoitettu niin, että vielä käyttämättä jäävä osuus mahdollistaa esimerkiksi pienen varistorakennuksen rakentamisen.

Nykyisessä asemakaavassa rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.30$, mikä neliömetreiksi muutettuna on tarkoittanut YO-korttelialueen osalta 4414,8 k-m²:ä. Kaavassa ehdotettava rakennusoikeuden lisäys on siten 535,2 k-m². Koska YO-korttelialueen pinta-ala kasvaa, suhteellinen lisäys ei ole yhtä suuri.

Katualueen ja YO-korttelialueen välisen rajan tarkistamisen myötä Pähkinätien katualueen leveys ja pinta-ala kasvavat hieman nykyisestä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Kaavan vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Tämä asemakaavan muutos on luonteeltaan jo toteutuneen tilan toteava, joten sen välittömät vaikutukset yllä listattuihin kokonaisuuksiin ovat vähäisiä. Vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueelle sekä sen lähiympäristöön.

Asemakaava ja sen taustalla olevat poikkeamispäätöksillä toteutetut rakennushankkeet turvaavat osaltaan lähipalvelujen saatavuutta Uuden-Summan alueella. YO-korttelin pohjoisosaan määrättävä yleisen jalankulun ja pyöräilyn yhteys parantaa reitistöjen jatkuvuutta ja yhdistyvyyttä, ja näin edistää kestäviä liikkumistapoja maakuntakaavan määräyksen tarkoittamalla tavalla.

Sekä palveluiden läheisyys, että kevyen liikenteen olosuhteiden parantaminen yleisesti ottaen, vähentävät moottoriajoneuvoliikennettä sekä lisäävät jalankulkua ja pyöräilyä. Näillä on siten myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja terveyteen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen sekä ilmastoon. Lähipalveluiden olemassaolo lisää alueensa asukkaiden kohtaamisia ja sitä kautta usein vahvistaa asukkaiden yhteenkuuluvuuden tunnetta ja sosiaalista hyvinvointia. Tärkeimpien palveluiden läheisyys on myös aluerakenteellisesti toivottavaa.

Suunnittelualue on jo kokonaisuudessaan rakennettua, joten välittömiä vaikutuksia alueen kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen ei ole. Kielteiset vaikutukset pohjavesiin sekä maaperään ehkäistään pohja- ja hulevesiä koskevilla kaavamääräyksillä.

Asemakaavan muutoksella määrätään aiempaa tarkemmin myös polkupyörä- ja liikuntaesteisten pysäköintipaikoista turvaten niitä käyttäville ryhmille osaltaan sujuvampaa elinympäristöä.

Rakentamista ohjaava kaavamääräys puolestaan edellyttää uudisrakentamisen soveltuvan ympäristöönsä, jotta läheisten pientaloalueiden kulttuurihistoriallinen arvo ja maisemakuva säilyvät. Purettu koulurakennus oli asuinalueen yhteydessä erillään sijainnut punatiiliverhoiltu v. 1965 rakennettu rakennuskokonaisuus. Uudet 2025-2026 rakennetut koulu- , päiväkotij- ja liikuntahallirakennukset ovat julkisivuiltaan puuta, mutta hahmoltaan ja mittasuhteiltaan selkeästi tunnistettava opetustoimintaa palveleva julkisten rakennusten kokonaisuus, joka julkisivumateriaaleiltaan ja -väreiltään arvioidaan soveltuvan ympäristöönsä. Kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan voidaan arvioida vähäisiksi arvioitaessa vaikutuksia yleiskaavassa suojellun pääosin 1960-70 -luvulla rakennetun yhtenäisen puutaloaluekokonaisuuden näkökulmasta. Kaavamuutoksen ei arvioida heikentävän koulukorttelin viereisten pientaloalueiden kulttuurihistoriallista arvoa tai maisemakuvaa.

Johdoille merkityn alueen osoittaminen turvaa vesi- ja sähköhuollon edellytyksiä myös uuden kaavan mukaisessa tilanteessa, jossa osa alueen läpikulkevista johdoista kulkee aiemman puiston sijaan jatkossa yleisten rakennusten korttelialueella.

7.2 Erikseen selvitettävät vaikutukset

Asemakaavaa laadittaessa ei ole tullut esiin tarvetta uusien selvitysten laatimiselle.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Enimmiltä osiltaan kaavamuutos on jo toteutuneen maankäytön mukainen. Muilta osin kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 16. päivänä helmikuuta 2026 ja
13. päivänä huhtikuuta 2026

HAMINAN KAUPUNKI

Kaavoitus



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Tuomas Pätäri
Kaavasuunnittelija