

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (OAS)

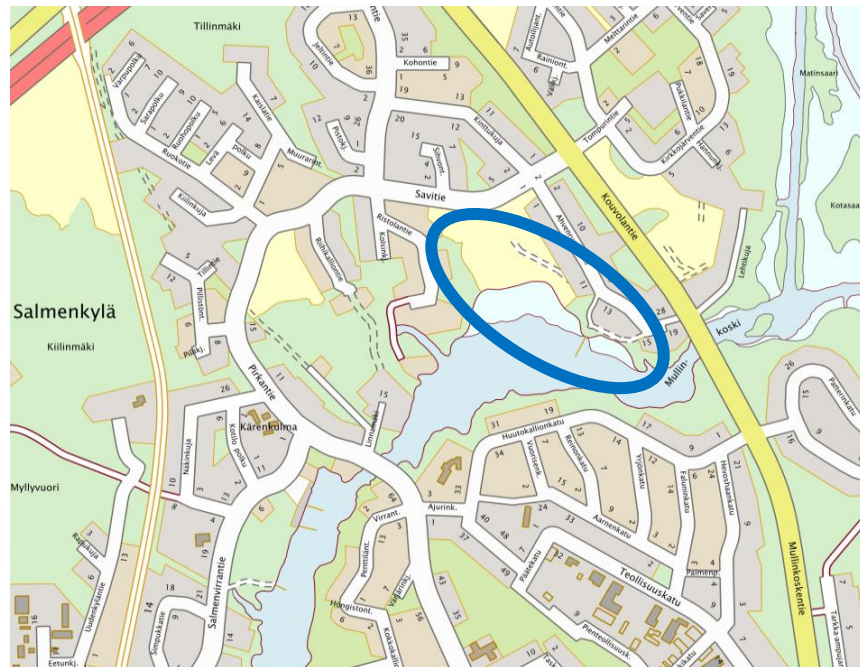
ASEMAKAAVAN MUUTOS SALMENKYLÄN ENTISEN PAPPILAN KIINTEISTÖLLÄ SEKÄ VIEREISILLÄ VENEVALKAMA- JA PUISTOALUEILLA

548

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Salmenkylässä osoitteessa Ahvenruohontie 13 sekä viereisillä venevalkama- ja puistoalueilla. Alueella on voimassa oleva asemakaava.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on ympyröity sinisellä.

2 SUUNNITTELUKÄYTTÖALUEEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen vanhentuneet käyttötarkoitukset vastaamaan olemassa olevaa toteutunutta tilannetta. Osoitteessa Ahvenruuhontie 13 sijaitsee Salmenkylän entinen pappila (75-427-2-25), joka on nykyään yksityisessä omistuksessa ja asuinkäytössä. Entisen pappilan käyttötarkoituskintä muutetaan seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi. Myös rakennusten suojelutarve huomioidaan. Kaupunki on lupautunut lunastamaan yksityisessä omistuksessa olevan katualueen Ahvenruuhontien eteläpäästä noin 190 metrin matkalta. Samalla tarkistetaan katualueen kaavarajauksia.

Entisen pappilan kiinteistöllä ja siihen rajautuvalla alueella on laaja venevalkama-alue, joka on arvioitu vanhentuneeksi käyttötarkoitukseksi. Venevalkama-alue muutetaan vesialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja entisen pappilan edustalta yksityiseen käyttöön osoitukseksi puistoksi. Suunnittelualueeseen otetaan mukaan myös venevalkama-alueeseen rajautuvaa puistoaluetta, jotta kaavaan saadaan päivitettyä alueella sijaitseva Natura-alue ja yhtenäistettyä puistoalueen käyttötarkoitukset. Kaupungin omistama kunnallisteknisten laitosten korttelialue päivitetään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.

Hakijat, eli kiinteistön 75-427-2-25 omistajat, vastaavat oman kiinteistönsä osalta kaavan muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Muilta osin kustannuksista vastaa kaupunki.

Kaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

3 KAAVATILANNE, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Suunnittelualueella sijaitsee luonnonsuojelualue (SL) joka on Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue (nat). Alueen läpi kulkee myös pääsähkolinja (z).

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset, jotka ovat ko. kaavan kannalta keskeisiä:

- Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.
- Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

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.

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualueella on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueeseen sisältyy myös lähivirkistysaluetta (VL), luonnonsuojelualue (SL) ja Natura 2000 verkostoon kuuluva alue (nat) sekä pieni pala maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueella sijaitsee suojelukohde (V13). Kaava-alueen läpi kulkee kaasujohto (k).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.3.1972 vahvistunut asemakaava 317, 26.5.1983 vahvistunut asemakaava 331 ja 17.12.1989 vahvistunut asemakaava 335, sekä vesialueella asemakaava 311 vuodelta 1957.

Asemakaavoissa suunnittelualueella on seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), venevalkama-alue (LV), puistoaluetta (P ja VP), kunnallisteknisten laitosten korttelialuetta (YT), maatalousaluetta (M) sekä vesi- (W) ja katualuetta.

Rakennusjärjestys

Haminan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2011. Voimassa oleva Haminan kaupungin rakennusjärjestys huomioidaan asemakaavasunnittelussa.

Kartat

Alueesta on laadittu yksityiskohtainen pohjakartta mittakaavassa 1:1000.

Suunnittelualueella tehdyt aiemmat selvitykset

Haminan kaupunki on teettänyt aiempia selvityksiä, joita hyödynnetään tarvittavin osin asemakaavan valmistelussa.

- 1) Pilaantuneiden maiden rekisteri
- 2) Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto
- 3) Kulttuuriympäristöohjelma, inventointiluonnos
- 4) Haminan Kaupunkirantojen yleissuunnitelmaan liittyvä luontoselvitys ja Natura-arviointi 2019, 2020
- 5) Savilahden ja Salmenvirran länsiranta kasvillisuus 2009, osa 4
- 6) Kirkkojärven hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007
- 7) Muinaismuistojen inventointi 2006, Museovirasto
- 8) Katsaus Kymenlaakson rakennettujen alueiden luonnonympäristön tilaan, 2005
- 9) Haminan keskeisten alueiden yleiskaavan luontoselvitykset 2003 ja 2004
- 10) Hamina - Fredrikshamn, Kaupunkiarkeologinen inventointi 2003

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

5 OSALLISTUMINEN

5.1 OSALLISET

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 Energia)
- Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen
- Kaupungin ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen
- Kaupungin aluepalvelut (katu- ja viherpalvelut)
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

6 TIEDOTTAMINEN

Suunnittelun käynnistymisestä ja tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan 30.4.2024 kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimariissa sekä kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille ja mahdollisille vuokralaisille tieto annetaan kirjeellä. OAS:n muutoksista ilmoitetaan kaavaa koskevan muun tiedottamisen yhteydessä.

7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta, Kymenlaakson museolta, Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Haminan Vedeltä, Kymenlaakson Sähköltä, Haminan Energialta ja Haminan kaupungin lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta). Kaupungin johtosäännön mukaan muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittävistä kaavoista lausunnon voivat antaa valiokuntien esittelevät viranhaltijat.

MRL:n 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

8 KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 25.5.2018 (§ 14/2018, Dnro Hamina/300/2018). Suunnittelun käynnistymisestä ilmoitetaan naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä luonnos kaavaselostuksesta ovat nähtävillä 30.4.-3.6.2024.

Mahdolliset huomautukset kaavaluonnoksesta tulee toimittaa viimeistään ennen nähtävilläoloajan päättymistä postitse osoitteella Haminan kaupunki, kaavoitus, PL 70, 49401 Hamina tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@hamina.fi.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute käsitellään, ja valmisteltavaan kaavaan tehdään mahdolliset tarvittavat muutokset. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus esitellään kilpailukykyvaliokunnalle, joka päättää kaavan nähtävillä asettamisesta MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi. Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus kä-

sittelee lausunnot ja mahdolliset muistutukset ja päättää esityksen tekemisestä kaupunginvaltuustolle hyväksyä asemakaavan muutos. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätökseen on mahdollista hakea muutosta jättämällä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vrk. Mikäli valituksia ei jätetä, arvioidun aikataulun mukaan asemakaava saisi lainvoiman vuoden 2024 loppuun mennessä.

9 YHTEYSTEDOT

Kaupunginarkkitehti Milla Koskivirta Puhelin: 0400 485 531
Haminan kaupunki
Kaavoitus e-mail:
Puistokatu 2, PL 70, 49401 HAMINA milla.koskivirta@hamina.fi

Kaavoitusinsinööri Susanna Askonen Puhelin: 050 432 0317
Haminan kaupunki
Kaavoitus e-mail:
Puistokatu 2, PL 70, 49401 HAMINA susanna.askonen@hamina.fi


10 PALAUTE ASEMAKAAVALUONNOKSESTA, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMASTA SEKÄ SELOSTUSLUONNOKSESTA

Palaute asemakaavaluonnoksesta, kaavaselostuksesta ja OAS:sta pyydetään antamaan em. yhteystiedoilla kirjallisesti 3.6.2024 mennessä. Vastauksenanto palautteeseen tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla yhteystietonsa jättäneille.

Haminassa 19.4.2024



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Susanna Askonen
Kaavoitusinsinööri