

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus
PL 70
49401 HAMINA

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

SELOSTUS NRO 548

LUONNOS



Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1 TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI | 3 |
| 1.3 ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA SISÄLTÖ | 4 |
| 2 SUUNNITTELUPROSESSI | 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 | 5 |
| 3.4 PILAANTUNEEN MAAPERÄN KOHTEET | 5 |
| 3.5 KULTTUURIHISTORIALLISTEN MERKITTÄVÄT KOHTEET | 5 |
| 3.6 POHJAVESIALUE | 6 |
| 3.7 LIIKENTEEN JA TEKNISEN HUOLLON JÄRJESTÄMINEN | 6 |
| 3.8 MAANOMISTUS | 6 |
| 4 SUUNNITTELUTILANNE | 6 |
| 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 12 |
| 5.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET | 12 |
| 5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 12 |
| 5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 12 |
| 5.3.1 OSALLISET | 12 |
| 5.4 VIREILLETULO | 12 |
| 5.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT | 13 |
| 5.6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ | 13 |
| 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS | 13 |
| 6.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS | 13 |
| 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET | 14 |
| 7.1 EKOLOGISET VAIKUTUKSET | 14 |
| 7.2 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET – VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATALOUTEEN | 14 |
| 7.3 SOSIAALISET VAIKUTUKSET | 15 |
| 7.4 KULTTUURISET VAIKUTUKSET | 15 |
| 7.5 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET | 15 |
| 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | 15 |

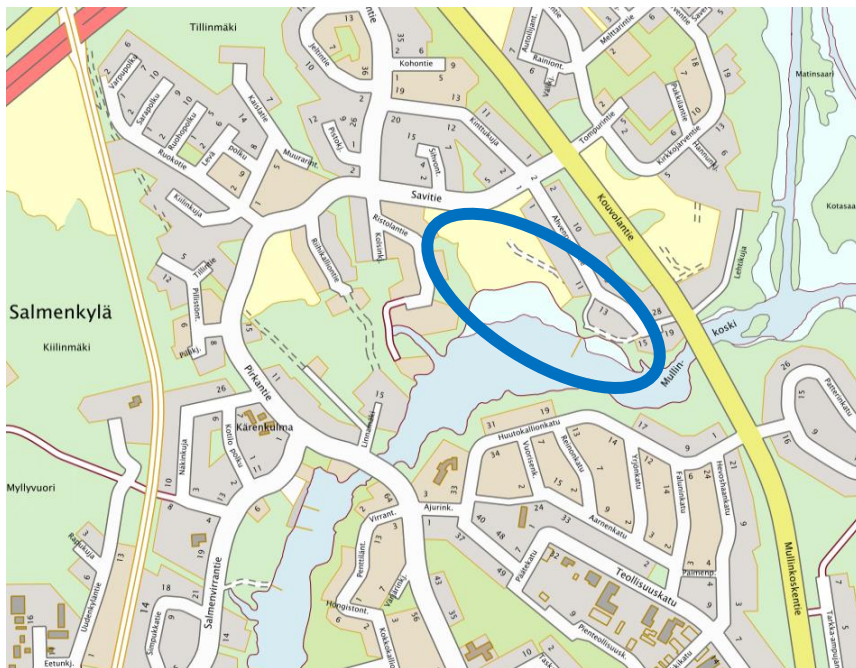
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

| | |
|---------------------------|---|
| Asemakaavakartan päiväys: | 11.4.2024 |
| Piirrosnumero: | 548 |
| Asemakaavan nimi: | Asemakaavan muutos Salmenkylän entisen pappilan kiinteistöllä sekä viereisillä venevalkama- ja puistoalueilla |
| Asemakaavan laatija: | Haminan kaupunki, kaavoitus |
| Käyntiosoite: | Puistokatu 2 |
| Postiosoite: | PL 70 49401 HAMINA |
| Vireilletulopäätös: | 25.5.2018 § 14 |
| Kilpailukykyvaliokunta: | |
| Kaupunginhallitus: | |
| Kaupunginvaltuusto: | |
| Lainvoimaisuus: | |

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ympyröity sinisellä.

1.3 ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA SISÄLTÖ

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

Entisen pappilan kiinteistöllä ja siihen rajautuvalla alueella on laaja venevalkama-alue, joka on arvioitu vanhentuneeksi käyttötarkoituserkinnäksi. Venevalkama-alue muutetaan vesialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja entisen pappilan edustalta yksityiseen käyttöön osoitetuksi puistoksi. Suunnittelualueeseen otetaan mukaan myös venevalkama-alueeseen rajautuvaa puistoaluetta, jotta kaavaan saadaan päivitettyä alueella sijaitseva Natura-alue ja yhtenäistettyä puistoalueen käyttötarkoituserkintöjä. 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.

1.3.1 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

| | |
|---------|---------------------------------------|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | Seurantalomake (ehdotusvaiheessa) |

2 SUUNNITTELUPROSESSI

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutos on tullut vireille 25.5.2018 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä.

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

2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Muutoksen tarkoituksena on päivittää nykyisin asuinkäytössä olevan tontin käyttötarkoitus ja tarkistaa katualueen kaavarajauksia. Samalla päivitetään myös viereisten alueiden kaavamerkintöjä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijoittuu Savitien ja Ahvenruohontie eteläpuolelle rajautuen Kirkkojärvestä Savilahteen virtaavaan Salmenvirtaan. Haminan keskustaan on matkaa noin 2,5 kilometriä. Suunnittelualueeseen kuuluu mm. Salmenkylän entinen pappila ja Salmenrannanpuisto, joka on alavaa niittyä.

3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Ahvenruohontien varrella sijaitsee enimmäkseen 60-80 -luvulla valmistuneita omakotitaloja sekä rakennuskantaa 1920 -luvulta, joista yksi on kaavamuutosalueeseen kuuluva Salmenkylän entinen pappila. Suunnittelualueen länsireuna rajautuu Ristolantien omakotitaloalueeseen. Muutoin kaavamuutosalue on alavaa niittyä rajautuen pohjoisessa Savitiehen ja etelässä Salmenvirran vesistöön.

3.3 SUUNNITTELUALUEEN LUONTO JA MAISEMA

Suunnittelualueeseen kuuluu entisen pappilan pihapiiri ja katualuetta. Pihamaalla on mm. nurmialuetta, puustoa ja pensaita. Kiinteistö sijaitsee vesistön äärellä. Suunnittelualueeseen kuuluu myös laaja niittymäinen alue, jolla sijaitsee Natura-alue.

Luontokohteet

Ranta-alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuutta tukeva Natura-alue.

3.4 PILAANTUNEEN MAAPERÄN KOHTEET

Pilaantuneiden maiden rekisterissä ei ole merkintää kaava-alueella.

3.5 KULTTUURIHISTORIALLISTEesti MERKITTÄVÄT KOHTEET

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



Kuva 2. Kiinteän muinaisjäännöksen (Salmenkylä (Strömsby) Vilkki) rajaus. Kuva: kypfi.fi

Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa Salmenkylän entisen pappilan kohdalla on suojelukohde -merkintä (V13).

3.6 POHJAVESIALUE

Suunnittelualue 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 vajaan 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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Viisi valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta ovat tulleet voimaan 1.4.2018 valtioneuvoston päätöksellä (14.12.2017). Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää

kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Tavoitteet liittyvät keskeisimmiltä osiltaan kestävän kehityksen ja hyvän elinympäristön edistämiseen. VAT:t välittyvät kuntien alueidenkäytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa.

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) kanssa.

Maakuntakaava

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

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle on annettu seuraava 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 kestävän 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)

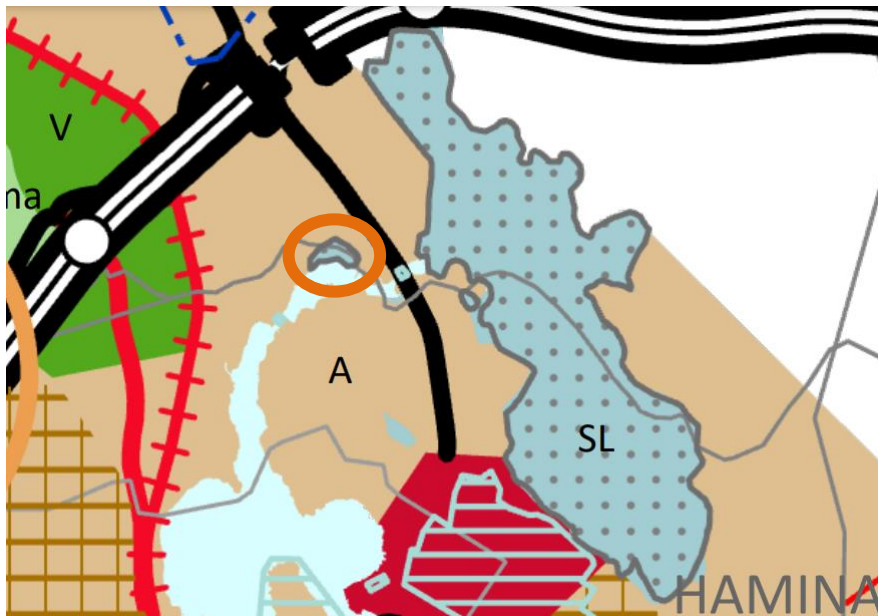


Merkinnällä osoitetaan Euroopan unionin komission hyväksymät luontodirektiivissä määritellyt luontotyytit ja lajien elinympäristöt. Lisäksi osoitetaan komissiolle ilmoitetut lintudirektiivin mukaiset erityiset suojelualueet. Näiden suojelualueiden huomioon ottamisesta on säädetty Luonnonsuojelulain 65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

Pääsähkolinja (z)



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



Kuva 3. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue ympyröity oranssilla.

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kanssa.

Yleiskaava

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

Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualueelle on annettu seuraavat määräykset:

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)



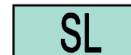
Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa tonttikohtaisesti alle 400 m² laajuisia työskentely-, palvelu- ja liiketiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista 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.

Lähivirkistysaluetta (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)



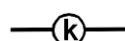
Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin siten, että ranta-alueet ja pellot säilyvät vapaina rakentamiselta.

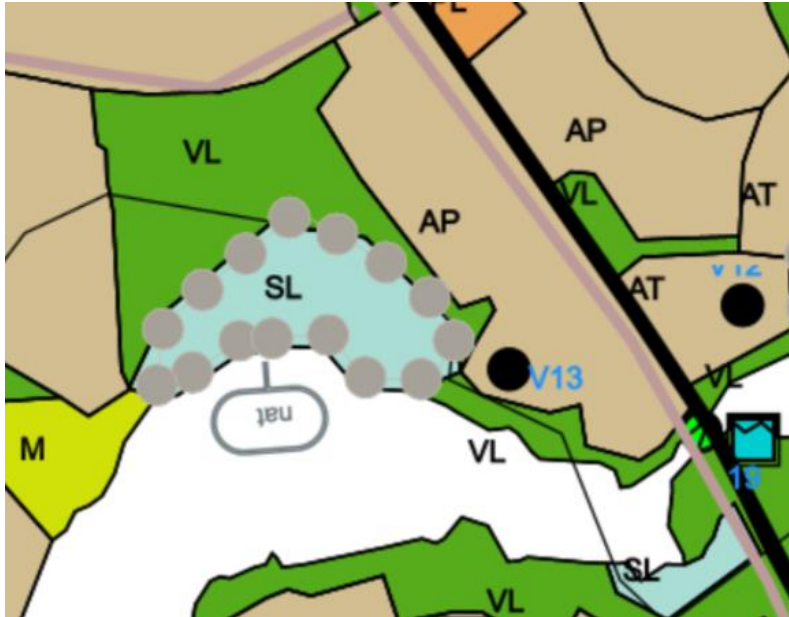
Suojelukohde jonka merkittävyys perustuu kulttuurihistorialliseen, rakennustaiteelliseen tai kaupunkikuvalliseen arvoon (V13)



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

Kaasujohto (k)





Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaavatilanteesta.

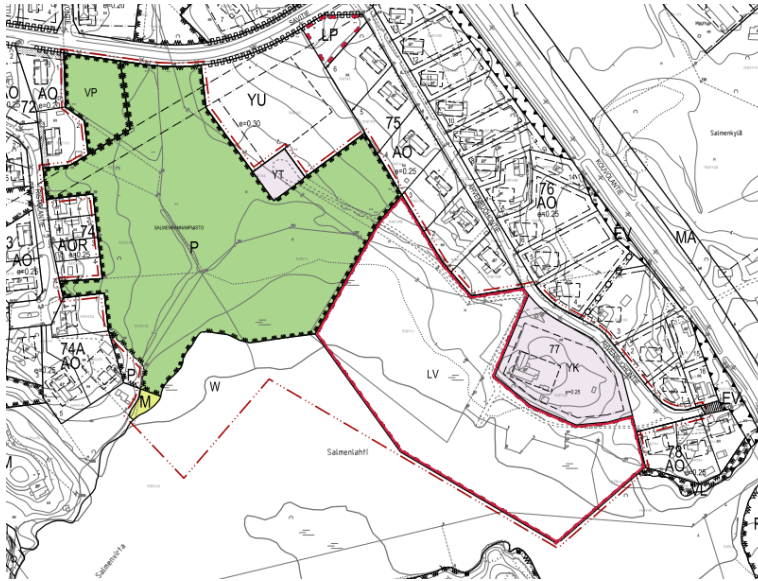
Kaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan Keskeisten alueiden yleiskaavan periaatteiden ja tavoitteiden kanssa.

Asemakaava

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

Suunnittelualueelle on annettu seuraavat asemakaavamääräykset:

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



Kuva 5. Suunnittelualan raja ja voimassa oleva asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

Kartat

Alueesta on laadittu yksityiskohtainen pohjakartta mittakaavassa 1:1000.

Suunnittelualueella tehdyt aiemmat selvitykset

Haminan kaupunki on teettänyt 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 Kymelaakson rakennettujen alueiden luonnonympäristön tilaan, 2005
- 9) Haminan keskeisten alueiden yleiskaavan luontoselvitykset 2003 ja 2004
- 10) Hamina - Fredrikshamn, Kaupunkiarkeologinen inventointi 2003

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueiden vanhentuneet käyttötarkoitukset vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Osoitteessa Ahvenruohontie 13 sijaitsevan asuinkäytössä olevan Salmenkylän entinen pappilan käyttötarkoitus muutetaan. Kaupunki on lupautunut lunastamaan yksityisessä omistuksessa olevan katualueen Ahvenruohontien eteläpäästä noin 190 metrin matkalta. Samalla tarkistetaan katualueen kaavarajauksia. Entisen pappilan kiinteistöllä ja siihen rajautuvalla alueella on laaja venevalkama-alue, joka on arvioitu vanhentuneeksi käyttötarkoituserkinnäksi. Venevalkama-alue muutetaan entisen pappilan edustalta yksityiseen käyttöön osoitetuksi puistoalueeksi sekä muilta osin vesialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutokseen otetaan mukaan myös venevalkama-alueeseen rajautuvaa puistoaluetta, jotta kaavaan saadaan päivitettyä alueella sijaitseva Natura-alue kokonaisuudessaan.

5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

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

5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

5.3.1 OSALLISET

Välittömiä osallisia ovat:

- Suunnittelualan 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 sellaiset, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.4 VIREILLETULO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 25.5.2018 (§14/2018). Suunnittelun käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitetaan ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 30.4.2024.

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

5.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Kaavaluonnos, kaavaselostus (luonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtävillä kaupungin verkkosivuille ja asiointipalvelu Rinkeliin (Puistokatu 6, Hamina) 30.4. - 3.6.2024.

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

5.6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

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

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 101050 m².

| Käyttötarkoitus | m ² |
|-----------------|----------------|
| AO | 7346 |
| VL | 38605 |
| VP-1 | 8639 |
| ET | 985 |
| SL | 26831 |
| W | 16504 |
| katualue | 2140 |
| yhteensä | 101050 |

Kaavamuutosalueelle on ositettu erillispientalojen korttelialue (AO), lähivirkistysalue (VL), puistoalue (VP-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), luonnonsuojelualue (SL), Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (nat) ja vesialue (W). AO -alueella rakennusoikeuden määrä on esitetty rakennusaloittain. Rakentamisen määrä ei nouse. 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 vielä 1280 k-m² rakennusoikeus ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II).

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan 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.

7.1 EKOLOGISET VAIKUTUKSET

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

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan Natura-alueen luonnonarvoja heikentäviä tai haitallisia vaikutuksia. LSL :n mukaiseen Natura -arviointiin ei katsota olevan tarvetta. Asemakaavamuutoksen mukaisella maankäytöllä ei arvioida olevan vaikutusta Natura-alueen kasvillisuuteen tai linnuston elinoloihin.

7.2 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET – VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATALOUTEEN

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kaupunki on lupautunut lunastamaan yksityisessä omistuksessa olevan katualueen noin 190 metrin matkalta Ahvenruohontien eteläpäästä.

7.3 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksella ei katsota olevan oleellisia ja merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

Kaavamuutoksella päivitetään vanhentuneet käyttötarkoitukset vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Seurakunnallisten rakennusten korttelialue muutetaan vastaamaan nykyistä ja tulevaa käyttötarkoitusta erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamuutosalueella sijaitseva vanhentunut laaja venevalkama-aluevaraus muutetaan lähivirkistysalueeksi ja yksityiseen käyttöön osoitetuksi puistoksi sekä Natura-alueeksi. Muutokset parantavat alueen tilannetta kaavallisesti ja poistavat ristiriitoja esimerkiksi rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.

7.4 KULTTUURISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittäviä kulttuurillisia vaikutuksia.

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

7.5 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarkoitus laatia erillisiä selvityksiä, koska kaavan toteuttamisen vaikutukset ovat vähäisiä.

Alueen toteuttamisen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle. Kaavamuutoksella päivitetään vanhentuneet käyttötarkoitukset vastaamaan olemassa olevaa toteutunutta tilannetta.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 22. päivänä huhtikuuta 2024

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus

Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti