

**HAMINAN KAUPUNKI**  
**Kaavoitus**  
**PL 70**  
**49401 HAMINA**

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS HATTARINKADUN TONTEILLA 1 JA 7**

SELOSTUS NRO 576

**LUONNOS**



## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Asemakaavan tarkoitus .....	4
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä.....</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Kaavan keskeinen sisältö .....	4
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat.....</b>	<b>5</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	5
3.2	Rakennettu ympäristö.....	5
3.3	Suunnittelualan luonto ja maisema.....	5
3.4	Pilaantuneen maaperän kohteet .....	5
3.5	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet .....	5
3.6	Pohjavesialue .....	5
3.7	Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen .....	6
3.8	Maanomistus .....	6
<b>4</b>	<b>Suunnittelutilanne.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>10</b>
5.1	Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet .....	10
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
5.3.1	Osalliset.....	10
5.4	Vireilletulo .....	11
5.5	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
5.6	Viranomaisyhteistyö.....	11
<b>6</b>	<b>Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>11</b>
6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus .....	11
<b>7</b>	<b>Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset .....</b>	<b>12</b>
7.1	Ekologiset vaikutukset .....	12
7.2	Taloudelliset vaikutukset – vaikutukset yhdyskuntatalouteen .....	12
7.3	Sosiaaliset vaikutukset .....	12
7.4	Kulttuuriset vaikutukset.....	13
7.5	Selvitettävät vaikutukset .....	13
<b>8</b>	<b>Asemakaavan toteuttaminen.....</b>	<b>13</b>

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavakartan päiväys: 24.4.2024  
Piirosnumero: 576  
Asemakaavan nimi: Asemakaavan muutos Hattarinkadun tonteilla 1 ja 7

Asemakaavan laatija: Haminan kaupunki, kaavoitus  
Käyntiosoite: Puistokatu 2  
Postiosoite: PL 70 49401 HAMINA

Vireilletulopäätös: 19.4.2024 § 2  
Kilpailukykyvaliokunta:  
Kaupunginhallitus:  
Kaupunginvaltuusto:  
Lainvoimaisuus:

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualueeseen kuuluvat kaksi tonttia sijaitsevat Alakaupungin kaupunginosassa, Kekkosenkadun eteläpuolella osoitteessa Hattarinkatu 4 ja 6.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ympäröity punaisella.

### **1.3 ASEMAKAAVAN TARKOITUS**

Asemakaavamuutoksen valmisteluun on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Muutoksen tarkoituksena on siirtää AO -tontin (75-5-95-7) ja AP -tontin (75-5-95-1) välistä rajaa 10 metriä AP -tontin suuntaan. Kaavamuutoksella kasvatetaan AO -tontin piha-aluetta ja päivitetään molempien kiinteistöjen rakennusalat sekä rakennusoi-keuksien määrät.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttiajon muutos.

Hakija (kiinteistön 75-5-95-7 omistajat) vastaa kaavan muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

#### **1.3.1 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä**

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

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Kaavamuutos on tullut vireille 19.4.2024 (§2/2024) kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§ 2/2024, Dnro Hamina/150/2024).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus sekä kaavamuutos ovat luonnoksena nähtävillä 30.4. - 3.6.2024. Vireilletulosta ja OAS:in sekä kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa ja kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 30.4.2024. Vireilletulosta ilmoitetaan myös naapureille ja mahdollisille vuokralaisille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä.

### **2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ**

Muutoksen tarkoituksena on siirtää kahden asuintontin välirajaa 10 metriä. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttiajon muutos.

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS**

Kaavamuuotos koskee kahta jo rakennettua tonttia Alakaupungissa, Kekkosenkadun eteläpuolella lähellä meren rantaa. Suunnittelualueelta on matkaa Haminan ydinkeskustaan reilu kilometri.

#### **3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ**

Hattarinkatu on päätyvä katu, jonka pohjoispuolella sijaitsee yksi 50 -luvulla valmistunut omakotitalo sekä kaksi uudehkoa, vuosina 2018 ja 2019 valmistunutta omakotitaloa. Näiden vieressä on myös yksi rakentamaton omakotitalotontti. Hattarinkadun päästä on yhteys kaupungin omistamalle lähivirkistysalueelle ja meren rantaan. Kadun eteläpuolella sijaitsee kaavamuuotosalue, eli kaksi rakennettua tonttia, joista toisen päärakennus on valmistunut 1930 -luvulla ja toisen vuonna 2021. Hattarinkatu on osa Alakaupungin laajempaa asuinalueetta.

#### **3.3 SUUNNITTELUALUEEN LUONTO JA MAISEMA**

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi pihapiiriä. Hattarinkadun kärjessä on kallio pinnassa.

##### **LUONTOKOhteet**

Lupinlahden Natura-alue ulottuu rajautumaan pieneltä osalta lähelle kaavamuuotosalueen etelärajaa. Kaavamuuotosalueen ja merenrannan väliin jää kaupungin omistama ranta-alue, joka on puistoalueetta.

#### **3.4 PILAANTUNEEN MAAPERÄN KOhteet**

Pilaantuneiden maiden rekisterissä ei ole merkintää kaava-alueella.

#### **3.5 KULTTUURIHISTORIALLISTESti MERKITTÄVÄT KOhteet**

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallistesti merkittäviä kohteita.

#### **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 ja yhteys kevyenliikenteenväylille. Matkaa Haminan keskustaan on noin kilometri.

### 3.8 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa.

## 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 kestäväen 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.

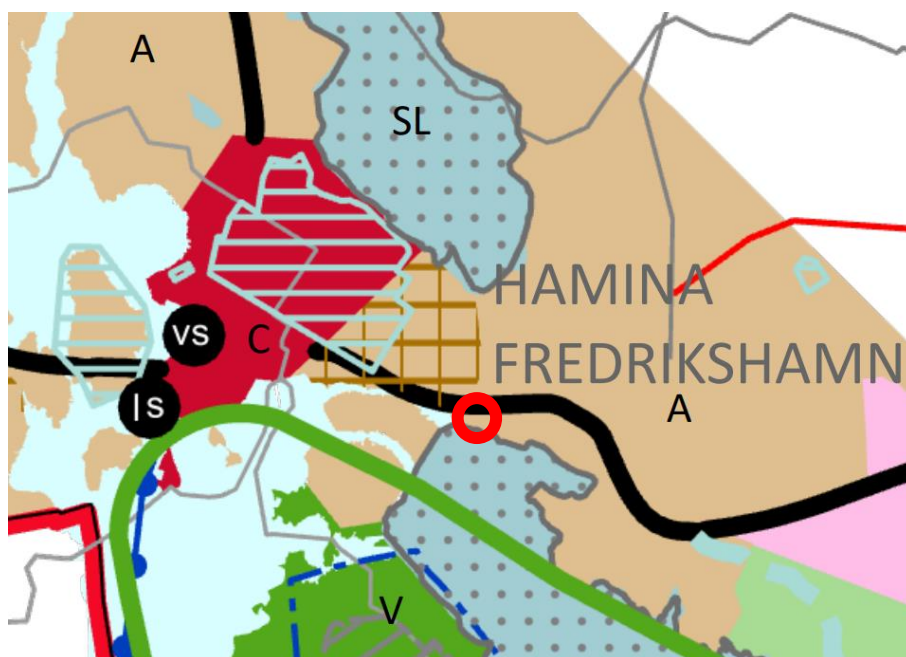
Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle on annettu seuraava määräys:

#### **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 hahmotuvaksi keskuksiksi.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.
- Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.



Kuva 2. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella.

## 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)**

AP

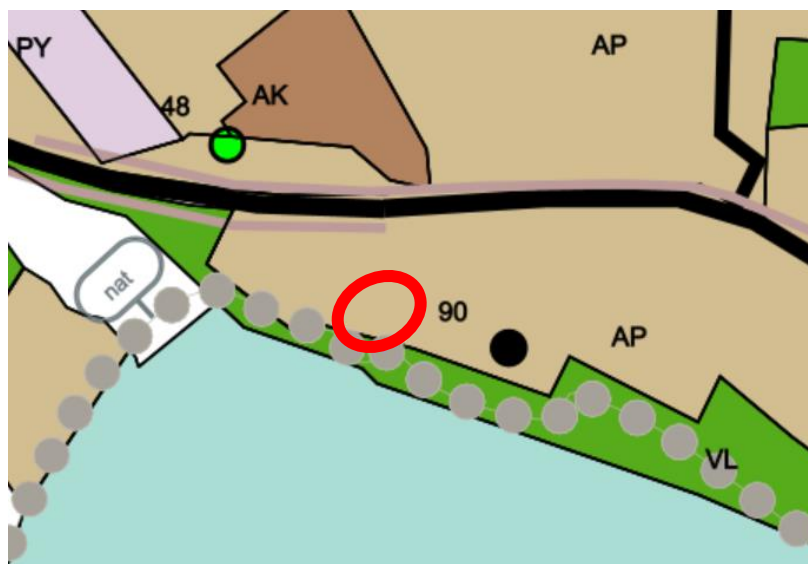
*Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa tonttikohtaisesti alle 400 m<sup>2</sup> laajuisia työskentely-, palvelu- ja liiketiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Tonttitehokkuuden  $e_t = 0,2$  ylittävä rakentaminen tulee perustua asemakaavaan. Rakennettaessa ennen alueen asemakaavoittamista, tulee rakennuspaikan olla vähintään 10000 m<sup>2</sup> suuruinen.*

### **Lähivirkistysaluetta (VL)**

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 maisematyöluupa.*

### **Natura 2000 verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue**



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavatilanteesta. Suunnittelualue ympäröity punaisella.

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

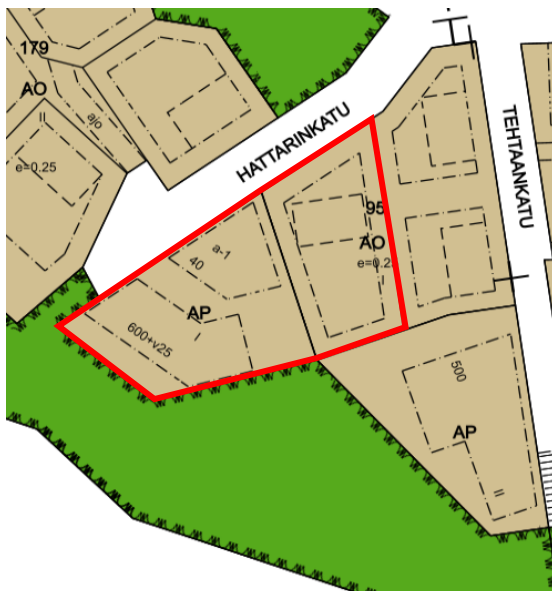


## Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 27.2.2007 voimaantullut asemakaava 435 ja 9.3.2015 voimaantullut asemakaava 524.

Suunnittelualueelle on annettu seuraavat asemakaavamääräykset:

AO	Erillispientalojen korttelialue
AP	Asuinpientalojen korttelialue
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
40	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
600+v25	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku huoneistokohtaisten kylmien tai puoli-lämpimien varastotilojen kokonaispinta-alan kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
a-1	Autojen säilytyspaikan rakennusala. Rakennusalalle saa sijoittaa autosuojia enintään 1 auto-paikka/asunto. Rakennusalalle saa lisäksi sijoittaa tontilla tarvittavan väestösuoja- jan, asuntojen yhteistä varasto-, harraste- sekä niihin verrattavia ti- loja rakennusalakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä osoitetun ra- kennusoikeuden mukaisesti. Autosuojien pitkän sivun enimmäispituus on 16 metriä.



Kuva 4. Ote ajantasa-aseemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttiajon muutos.

### Kartat

Alueesta on laadittu yksityiskohtainen pohjakartta mittakaavassa 1:1000.

## **5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **5.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET**

Muutoksen tarkoituksena on siirtää AO -tontin (75-5-95-7) ja AP -tontin (75-5-95-1) välistä rajaa 10 metriä AP -tontin suuntaan. Kaavamuutoksella kasvatetaan AO -tontin piha-aluetta ja päivitetään molempien kiinteistöjen rakennusalat sekä rakennusoikeuksien määrät. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttiajon muutos.

### **5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Kaavamuutos tuli vireille 19.4.2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§2/2024, Dnro Hamina/150/2024).

### **5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **5.3.1 OSALLISET**

Välittömiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Alueen rakentamiseen suoraan tai toimensa puolesta osallistuvat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yhteisöt
- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Kunnan ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen
- Kaupungin aluepalvelut (katu- ja viherpalvelut)
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson museo

Välillisiä osallisia ovat kaikki sellaiset, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

## 5.4 VIREILLETULO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 19.4.2024 (§2/2024). Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitetaan ilmaisjakelulehti Reimarissa, sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 30.4.2024.

Maanomistajille ja naapureille lähetettiin erilliset kirjeet (ns. maanomistajien kuuleminen) 22.4.2024.

## 5.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

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

## 5.6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta, Kymenlaakson museolta sekä lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta). Kaupungin johdosäännön mukaan muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittävistä kaavoista lausunnon voivat antaa valiokuntien esittelevät viranhaltijat.

MRL:n 66§ mukainen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

# 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 6.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2601 m<sup>2</sup>.

Käyttötarkoitus	m <sup>2</sup>
AO	1488
AP	1113
yhteensä	<b>2601</b>

Kaavamuutosalueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP) tehokkuusluvulla e=0.40 ja erillispientalojen korttelialue (AO) tehokkuusluvulla e=0.20.

AP -tontin pienentyessä pienenee myös rakennusoikeuden määrä 220 kerrosneliömetriä (vanha rakennusoikeuden määrä 665 k-m<sup>2</sup> ja uusi 445 k-m<sup>2</sup>). AO -tontin kohdalla rakennusoikeuden määrä nousee 24 kerrosneliömetriä (vanha rakennusoikeuden määrä 274 k-m<sup>2</sup> ja uusi 298 k-m<sup>2</sup>).

## **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

### **7.1 EKOLOGISET VAIKUTUKSET**

Asemakaavamuutoksen ekologiset vaikutukset luonnonympäristöön ovat hyvin pienialaisia kohdistuen pääasiassa suunnittelualueelle. Molemmat asuintontit ovat jo rakennettuja. Rakentamisen alue ei laajene ja kokonaisrakennusoikeus pienenee. Muutokset ovat korttelin sisäisiä. Rakennusaloja ja rakennusoikeuden määrää tarkistetaan tonttien keskinäisistä raja- ja pinta-alamuutoksista johtuen.

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

### **7.2 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET – VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATALOUTEEN**

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavamuutos mahdollistaa tontin 7 omistajille lisämaan ostamisen naapuritontin omistajalta ja liittämissä tonttiin 7 piha-alueen laajentamista varten. Vastaavasti tontti 1 pienenee, mutta kuitenkin niin, että AP- tontille on mahdollista edelleen myös paritalon toteuttaminen.

### **7.3 SOSIAALISET VAIKUTUKSET**

Kaavamuutoksella ei katsota olevan oleellisia ja merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna.

**7.4 KULTTUURISET VAIKUTUKSET**

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan kulttuurillisia vaikutuksia.

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta Haminan keskustan ympyräasemakaavaan perustuvaan kaupunkikuvaan ja identiteettiin.

**7.5 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET**

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

**8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 22. päivänä huhtikuuta 2024

HAMINAN KAUPUNKI  
Kaavoitus



Milla Koskivirta  
Kaupunginarkkitehti