

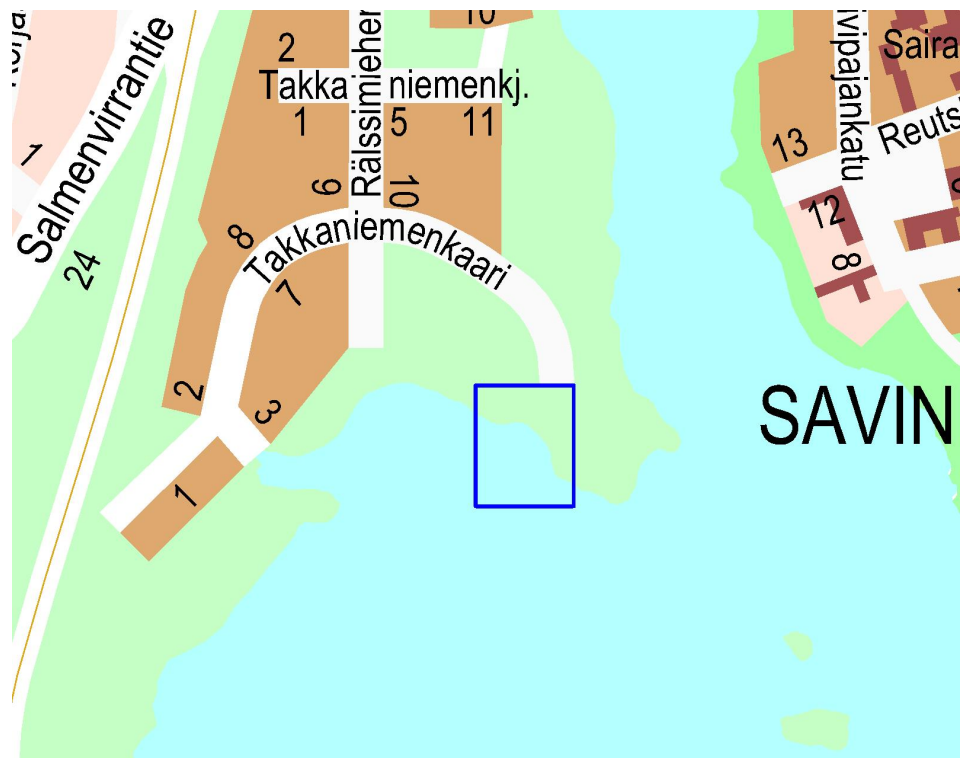
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ASEMAKAAVAN MUUTOS TAKKANIEMEN ITÄPÄÄ

KORTTELI 253 (KLUBIRAKENNUS)

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haminan kaupungin omistamilla kiinteistöillä Salmenkylän tiloilla 1:614 ja 1:634. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä.

2 SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Takkaniemen kärjessä on asemakaavassa varaus klubirakennukselle. Varaukselle ei ole ollut 26 vuoteen kysyntää ja varaus heikentää viereisten myytävien tonttien houkuttelevuutta. Klubirakennuksen varauksen poistaminen asemakaavasta ja alueen muuttaminen puisto- ja vesialueeksi on tarkoituksenmukaista.

3 LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Kymenlaakson maakuntahallitus on kokouksessaan 24.8.2020 määrännyt maakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 201 § mukaisesti ennen kaavan lainvoimaisuutta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti maakuntakaava tulee voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa niin kuin kunnalliset ilmoitukset niissä julkaistaan. Maakuntakaava kuulutettiin voimaantulleeksi 31.8.2020.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumoaa aiemmat vaihemaakuntakaavat (taajamat ja niiden ympäristöt, maaseutu ja luonto, energiamaakuntakaava, kauppa ja merialue).

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnitteluala on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).


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 alueidenkäyttötavoitteiden 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.

Kaavamuuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan eikä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) kanssa.

Yleiskaava

Haminan keskeisten alueiden yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.3.2006 ja se on saanut lainvoiman 5.11.2008. Keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia määräyksiä:

Keskeisten alueiden yleiskaavan aluevaraukset

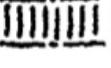
VL	Lähivirkistysalue
W	Vesialue
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Kaavamuuotos ei ole ristiriidassa voimassa olevan Keskeisten alueiden yleiskaavan kanssa.

Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa 19.8.1993 (341) ja 17.2.1997 (348) asemakaavat. Suunnittelualueelle on määritelty seuraavia kaavavarauksia:

Asemakaavan aluevaraukset

KL1	Liikerakennusten korttelialue. Klubirakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 500 k-m2.
	Yleiselle jalankululle varattu osa

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 aiemmin tehdyt selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavia selvityksiä kaavaratkaisun pohjaksi:

- 1) Haminan keskeisten alueiden yleiskaavan luontoselvitykset 2003 ja 2004
- 2) Haminan liikennesuunnitelma 2004
- 3) Haminan meluselvitys 2003
- 4) Pilaantuneiden maiden rekisteri
- 5) Muinaismuistojen inventointi 2006, Museovirasto
- 6) Kulttuuriympäristöohjelma, inventointiluonnos

4 VAIKUTUKSET

4.1 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutos koskee toteutumatonta ja rakentamatonta klubirakennuksen rakennuspaikkaa. Suunnittelualue sijaitsee pääosin 1990- ja 2000 -luvulla toteutuneen ja pääasiassa rivitaloista sekä erillispientaloista koostuvan Takkaniemen asuinalueen eteläosassa. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee myös vuonna 1884 kauppaneuvos C.H. Ahlqvistin rakennuttama Takkaniemen huvila. Takkaniemen huvilan alue on Poitsilan kartanon vanhoja laidun- ja viljelysmaita.

4.2 Luonto ja maisema

Suunnittelualueen maisema

Rakentamaton suunnittelualue rajautuu eteläreunoiltaan vesialueeseen, länsiosaltaan venevalkama-alueeseen, pohjoisosaltaan rakentamattomaan asuin- ja katualueeseen sekä idässä puistoalueeseen. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on toteutuneita rivitalokiinteistöjä. Varsinainen suunnittelualue on pääosin matalakasvuista sekapuustoista metsikköä.

Luontokohteet

Suunnittelualueesta kaakkoon, Takkaniemen kaakkoisosassa on vuosien 2003 ja 2004 luontoselvityksien mukaan monipuolinen Savi-lahteen ja Salmenvirtaan ulottuva luontokohde. Kärkiosassa on pikukutikan reviiri, keskiosassa ketoniittyä ja pohjoisosassa istutettuja tammia ja kookas vaahtera. Lisäksi pohjoispuolella on joukko komeita siirtolohkareita, joiden joukossa rauhoitettu Makkarakivi. Kohde on kaupungin alueen puitteissa merkittävä. Vuonna 2004 tehdyn luontoselvityksen mukaan saman alueen kärkiosasta on myös löydetty merkkejä liito-oravan elinympäristöstä. Kohde on maakunnallisesti merkittävä.

Pilaantuneen maaperän kohteet

Suunnittelualueella ei ole tehty selvityksiä pilaantuneista maaineuksista.

Pohjavesialue

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

4.3 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

4.4 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on valmis vesi- ja jätevesiverkosto, maakaasuverkosto, sähkö-, ja puhelinkaapelit sekä kadut.

5 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutusalueeseen sisältyvät naapurikiinteistöjen alueet.

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarkoitus laatia erillisiä selvityksiä, koska kaavan toteuttamisen vaikutukset ympäristölle ovat vähäisiä eikä yleiskaavaa varten tehdyissä selvityksissä ole noussut mitään erityiskohdetta esille.

5.1 Vaikutusalueen laajuus

- Alueen toteuttamisen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön.

5.2 Mahdollisia vaikutuksia

- Viereiset myynnissä olevat tontit tulevat houkuttelevimmiksi.
- Kaavamuutoksen mahdolliset vaikutukset uhanalaisten lajien elinolosuhteisiin tullaan arvioimaan.

6 OSALLISTUMINEN

6.1 Osalliset

Välittömiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja sen naapuruston kiinteistönomistajat, vuokralaiset, yritykset ja asukkaat
- Alueen rakentamiseen suoraan tai toimensa puolesta osallistuvat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yhteisöt
- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Kunnan ympäristöviranomainen
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

6.2 Osallistumisen järjestelyt

Hankkeen käynnistysvaiheesta tiedotetaan osallisille kirjeellä sekä kaupungin internetsivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä julkisten kuulutusten ilmoitustaululla (Puistokatu 2). Osallistuminen tapahtuu suoralla yhteydenotolla suunnittelusta vastaavaan kaupunkikehityspalvelujen kaavoitukseen.

Osallisille annetaan tieto alustavan kaavaluonnoksen sekä asema-kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisestä. Kaavan nähtävilläoloaikoina esillä on myös kaavan mahdollista lähtöaineistoa sekä kaavoitusta varten laaditut selvitykset. Kaavamuutoksesta hankitaan tarvittavat viranomaisten lausunnot. Kaavan hyväksyy Haminan kaupunginvaltuusto ja kaava-asiaa valmistelee kaupunkikehitysvaliokunta. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä.

7 TIEDOTTAMINEN

Suunnittelun käynnistymisestä ja tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan 16.9.2020 kaupungin internetsivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla (Puistokatu 2). Lisäksi suunnittelualan naapuruston kiinteistönomistajille tieto annetaan kirjeellä. OAS:n muutoksista ilmoitetaan kaavaa koskevan muun tiedottamisen yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internetsivuilla Kuulutukset-kohdassa sekä kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla (Puistokatu 2). Lisäksi suunnittelualan naapuruston kiinteistönomistajille ja mahdollisille muistuttajille tieto annetaan kirjeellä tai sähköpostilla.

8 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavamutoksesta pyydetään ennakkolausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta, sekä lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta). Kaupungin johtosäännön mukaan muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittävistä kaavoista lausunnon voivat antaa valiokuntien esittelevät viranhaltijat.

9 KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin päätöksellä 25.5.2018 (§13/2018). Vireille tulosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 16.9.-15.10.2020. Asemakaavamutoksen luonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Asemakaavaehdotus esitellään kilpailukykyvaliokunnalle hyväksyttäväksi ja MRA 27 §:n mukaan nähtäville asetettavaksi 30 vuorokauden ajaksi vuoden 2020 aikana. Sen jälkeen kaupunginhallitus käsittelee lausunnot ja mahdolliset muistutukset ja päättää esityksen tekemisestä kaupunginvaltuustolle hyväksyä asemakaavan muutos. Aikataulun mukaan asemakaava saisi lainvoiman talvella 2020-21.

10 YHTEYSTIEDOT

Kaupunginarkkitehti Milla Koskivirta Puhelin: 0400 485 531
Haminan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Puistokatu 2, PL 70
49401 Hamina Sähköposti:
milla.koskivirta@hamina.fi

Kaavoitusinsinööri Susanna Lääveri Puhelin: 050 432 0317
Haminan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Puistokatu 2, PL 70
49401 Hamina Sähköposti:
susanna.laaveri@hamina.fi

11 PALAUTE ASEMAKAAVALUONNOKSISTA SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Palaute asemakaavaluonnoksesta ja OAS:sta tulee antaa em. yhteystiedoilla kirjallisesti 15.10.2020 mennessä. Vastaus palautteeseen annetaan henkilökohtaisella yhteydenotolla.

Haminassa 9.9.2020



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Susanna Lääveri
Kaavoitusinsinööri