

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ASEMAKAAVAN MUUTOS ALAKAUPUNGIN KORTTELISSA 69

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haminan kaupungin keskustan tuntumassa, noin kilometri ydinkeskustasta, Alakaupungin kaupunginosassa korttelissa 69. Aluetta rajaavat Viipurinkatu, Kievarinkuja sekä Vuorikatu.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Alakaupungin koillisosassa.

2 SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Viipurinkatu 19 asukkaat ovat pyytäneet saada ostaa asuinkiinteistönsä rajautuvan alueen kaupungin omistamalta maa-alueelta, sekä sillä sijaitsevan vanhan rakennuksen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue sijoittuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO), kuten myös ko. asukkaiden asuinkäytössä oleva kiinteistö naapurissa, edellyttäen asemakaavan muutosta. Vieressä sijaitseva Etelä-Kymenlaakson Ammattiopisto (EKAMI) on aiemmin ilmoittanut, ettei sillä ole kaavanmukaista laajennustarvetta.

Haminan kaupunki on vuokrannut omistamansa YO-alueen naapuritontin asukkaille ehdolla, että kaupunki tekee alueelle asemakaavamuutoksen, ja jonka tultua voimaan vuokralaiset sitoutuvat ostamaan tontin. Samaan asemakaavamuutokseen otetaan mukaan myös heidän omassa asuinkäytössä oleva kiinteistö sekä YO-alueelle ulottuvat kaksi muuta naapurikiinteistöä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue asumisen ja asumisen ohella myös liiketoiminnan mahdollistavaksi korttelialueeksi (AP, AL). Myös kulkyhteydet tonteille tulee tarkasteltavaksi.

Alue on sitovan tonttijaon aluetta. Tonttijaonmuutos tehdään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamuutokseen osallistuvat kiinteistönomistajat sitoutuvat maksamaan kaavan muuttamisesta aiheutuvat kustannukset kiinteistöjensä osalta.

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 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kehitettäväksi ja tiivistettäväksi kaupunkialueeksi (akt).

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 kestävä 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.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Kaavamuutosaluetta koskevat maakuntakaavaehdotuksen 2040 kaavamerkinnot ja -määräykset vastaavat voimassa olevan maakuntakaavan merkintöjä. Alakaupungin alue on lisäksi merkitty siinä keskustaan tukeutuvaksi kehitettäväksi ja tiivistettäväksi kaupunkialueeksi.

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa vahvistetun 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.

Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu *julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen* (PY). Alueelle on annettu seuraava suunnittelumääräys:

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

Alueelle sijoittuu yleiskaavan suojelukohde, jonka suojeluarvo perustuu kulttuurihistorialliseen, rakennustaiteelliseen tai kaupunkikuvalliseen arvoon:

Nro 74 / Viipurinkatu 19. Kahden asuinrakennuksen ja ulkorakennusten muodostama ryhmä 1800-luvulta. Asuinrakennusten sijoittelu pääty tiehen päin ominainen entiselle Viipurin esikaupungille.



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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.6.1970, 5.4.1971 ja 12.11.1971 vahvistettu asemakaava 130.

Asemakaavan aluevaraukset

AO	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.
YO ¹	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

AO -tonttien rakennusoikeus on $e=0.30$ ja YO -alueen rakennusoikeus on $e=0.80$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

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 keskusta-alueesta selvityksiä, joita hyödynnetään tarvittavin osin asemakaavan valmistelussa.

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

4 VAIKUTUSALUE

4.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Haminan keskustan läheisyydessä. Alue käsittää osan korttelista 69, joka sisältää omakotirakennusten korttelialuetta sekä osaa aikoinaan viereisen EKAMIn kampus- alueen laajennusalueeksi suunniteltua opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tämä kaavaan merkitty YO-alue ulottuu yksityisessä omistuksessa olevien asuinkiinteistöjen alueelle.

Kaavamuuotosalueella osoitteessa Viipurinkatu 19 sijaitsevat kaksi asuin- ja liikerakennusta sekä ulkorakennukset ovat 1800-luvulta. Näiden neljän erillisen rakennuksen muodostama tiivis rakennusryhmä edustaa Alakaupungin, entisen Viipurin esikaupungin perinteistä rakennustapaa, jossa asuinrakennusten päädyt ovat kadun varrella ja talousrakennukset niiden jatkona kiertävät tonttia. Tontti on merkitty yleiskaavan suojelukohteeksi (kohde 74).

Suunnittelualueella osoitteessa Viipurinkatu 21 sijaitsee 1930-luvulla rakennettu pieni rakennus. Pääosin alue on ns. avointa kenttää, jota läheiselle Pampyölin kasarmialueelle kulkevat varusmiehet ovat käyttäneet omien autojensa pysäköintialueena. Sopimusta alueen käytöstä kaupungin ja Puolustusvoimien välillä ei ole.

Suunnittelualueella Vuorikadun varrella sijaitsevat omakotitalot ovat 1960-luvulta. Tontit eivät ole toteutuneet kaavan mukaisesti. Noin puolet näiden kiinteistöjen alueesta on kaavassa osoitettu YO-alueeksi.

Ympäristössä on hyvin eri-ikäistä rakennuskantaa, vanhimmat yleiskaavassa suojelukohteiksi merkityt rakennukset ovat 1800-luvun puolivälistä 1900-luvun taitteeseen, EKAMIn kampus aina 1950-luvulta muutama vuosi sitten tehtyyn peruskorjaukseen ja laajennukseen, sekä lähimmät rivitalot vuodelta 2010.

4.2 Luonto ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Haminan keskustaa rakennetussa kaupunkimiljöössä. Sen alueella ja lähiympäristössä on pääosin pihapiirien koristekasvillisuutta. Ympäristössä on vanhoja Alakaupungin rakennettuja korttelialueita. Suunnittelualueen pohjoispuolella on lähes luonnontilainen Mechelinin puisto ja Kirkkojärvi, joka on Natura-alueita. Lähimmillään Natura-alue on noin 160 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Välissä on katu- ja korttelialue sekä puistoalueella sijaitseva matonpesupaikka sekä Vepanpolku, joka on puistoalueella oleva katumainen ajoyhteys.

Alue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jolta ei ole selvitysten yhteydessä ole löydetty arvokkaita luontokohteita.

4.3 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

4.4 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Kiinteistöt ovat liittyneenä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee vesi- ja jätevesiverkosto, maakaasuverkosto, sähkö- ja puhelinkaapelit sekä kadut.

Kulkuyhteydet muutettaville ja muodostettaville tonteille huomioidaan kaavassa.

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 sekä myös kaupungin katu- ja tieverkolle. Kaavamuutoksen toteutuessa asukkaiden määrä tulee hieman lisääntymään.

Suunnittelualueen asukkaiden asuin- ja elinolosuhteet parantuvat. Kaavamuutos poistaa rakennuskiellot asuinkäytössä olevilta kiinteistöiltä, kun kiinteistöt ovat muutoksen jälkeen asemakaavan mukaisia.

5.2 Mahdollisia vaikutuksia

- Asukasmäärän kasvu alueella mahdollistuu.
- Rakentaminen ja rakennusoikeuden hyödyntäminen suunnittelualueella mahdollistuu, kun kiinteistöt muutetaan kaavanmukaisiksi ja rakennuskielto poistuu.
- Alakaupungin yhdyskuntarakenne eheytyy.
- Rakentamisaikana naapurustoon aiheutuu mahdollista häiriötä.

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
- Kunnan pelastus- ja paloviranomainen
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson museo

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

6.2 OSALLISTUMISEN JÄRJESTELYT

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

Osallisille annetaan tieto alustavan kaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavan nähtävilläoloaikoina esillä on myös kaavan mahdollista lähtöaineistoa sekä kaavoitusta varten laadittuja mahdollisia selvityksiä. Kaavamuutoksesta hankitaan tarvittavat viranomaisien lausunnot. Kaavan hyväksyy Haminan kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esittämänä ja kaava-asiaa valmistelee kilpailukykyvaliokunta. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä.

7 TIEDOTTAMINEN

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

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

8 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta, Kymenlaakson museolta, 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 7.7.2020 (§3/2020). Vireilletulosta ilmoitetaan naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 16.9.-15.10.2020. Asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Asemakaavaehdotus esitellään kilpailukykyvaliokunnalle hyväksyttäväksi ja MRA 27 §:n mukaan nähtäville asetettavaksi 30 vuorokauden ajaksi loppuvuoden 2020 aikana. Sen jälkeen kaupunginhallitus käsittelee lausunnot ja mahdolliset muistutukset ja päättää esityksen te-

kemisestä kaupunginvaltuustolle hyväksyä asemakaavan muutos. Aikataulun mukaan asemakaava saisi lainvoiman talvella 2020-21.

10 YHTEYSTEDOT

Kaupunginarkkitehti Milla Koskivirta
Haminan kaupunki
Kaavoitus
Puistokatu 2, PL 70, 49401 HAMINA

Puhelin: 0400 485 531

e-mail:
milla.koskivirta(a)hamina.fi

Kaavoitusinsinööri Susanna Lääveri
Haminan kaupunki
Kaavoitus
Puistokatu 2, PL 70, 49401 HAMINA

Puhelin: 050 432 0317

e-mail:
susanna.laaveri(a)hamina.fi

11 PALAUTE ASEMAKAAVALUONNOKSESTA 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