

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ASEMAKAAVAN MUUTOS LINNOITUKSEN KAUPUNGINOSAN
KORTTELISSA 4 TONTILLA 10

RAUTAKORTTELI

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää Linnoituksen kaupunginosan (keskustan) korttelin 4 tontin 10. Alue sijaitsee Haminan ydinkeskustassa säteittäisasemakaava-alueella. Korttelia rajaavat Kadettikoulunkatu, Raatihuoneentori sekä Kirkkokatu.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa (sininen raja).



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Haminan ydinkeskustassa Raatihuoneentorin itä laidalla.

2 SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Haminan kaupunki on vuokrannut nk. Rautakorttelin, eli Linnoituksen kaupunginosan korttelin 4, tontin 10 maapohjan yksityishenkilölle. Tontilla olevat vanhat rakennukset ovat vuokralaisen omistuksessa.

Vuokrasopimukseen on kirjattu, että vuokra-alueelle tehdään kaupungin kustannuksella asemakaavan muutos, jolla tavoitellaan alueen muuttamista AL-tontiksi nykyistä vastaavalla kokonaisrakennusoikeuden määrällä.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuokrattava alue on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Palvelurakennusten korttelialueen merkintä muutetaan sallimaan liike- ja asuinrakentaminen.

Kaavamuuotos laaditaan kaupungin omana työnä.

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 maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

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 alueidenkäyttöraatkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Tavoitteet liittyvät keskeisimmiltä osiltaan kestäväen 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.

Kaavamuutos 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.

Yleiskaavassa suunnittelualaue kuuluu *keskustatoimintojen alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä sen kulttuurihistoriallisen arvon, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten kohteiden ja aluekokonaisuuksien sekä kaupunkiarkeologian vuoksi (C/S-1)*. Alueelle on annettu seuraava suunnittelumääräys:

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Museovirastolle ja maakuntamuseolle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan Keskeisten alueiden yleiskaavan kanssa.

Asemakaava

Suunnittelualaueella on voimassa 22.8.2006 hyväksytty asemakaava 421.

Asemakaavan aluevaraukset

P	Palvelurakennusten korttelialue.
---	----------------------------------

Tontilla on kolme sr-1 merkittyä, eli suojeltavaa rakennusta. Nämä rakennukset ovat rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita tai historiallisen kaupunkirakenteen tai -kuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia. Sr-1 -merkittyä rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää.

Lisärakennusoikeutta uudisrakentamiseen osoitetuille rakennusaloille on osoitettu yhteensä 330 k-m². Näiden rakennusten suurin sallittu kerrosluku on rakennusalakohdaisesti I, I ½ tai 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.

- Haminan liikennesuunnitelma 2004
- Haminan arkeologinen inventointi 2003
- Esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi 2006
- Kulttuuriympäristöohjelma, inventointiluonnos
- Haminan keskusta-alueen kaupallinen vetovoima, Tuomas Santasalo Ky 2006
- Haminan keskustan kaupallinen selvitys, WSP Finland Oy 2019

4 VAIKUTUSALUE

4.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Haminan ydinkeskustassa säteittäisasema-kaava-alueella, Raatihuoneentorin itäpuolella. Alue käsittää osan korttelista 4. Suunnittelualue on oleellinen osa Raatihuoneentorin kulttuurihistoriallisesti arvokasta kaupunkiympäristöä sekä keskeinen osa Haminan ympyräkaupungin rakennetta. Jo rakennettua aluetta rajaavat pohjoisessa Kirkkokatu, lännessä Raatihuoneentori ja etelässä Kadettikoulunkatu.

Vehkalahden kirkon ympärille perustetusta ja isovihan aikana pala-neesta kaupungista tehtiin Hamina vuonna 1723. Strategisesti mer-kittävä kaupunki sai Suomessa ainutlaatuisen säteittäisen asema-kaavan 1722 (A. von Löwen), jonka keskusta koostuu kahdeksan-kulmaisesta aukiosta.

Asemakaavamuutosalue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään ra-kennettuun kulttuuriympäristöön (Haminan linnoitus- ja varuskunta-kaupunki, www.rky.fi).

Kaavamuutoskohteena olevalla tontilla 10, Raatihuoneentorin ja Ka-dettikoulunkadun kulmauksessa sijaitseva puinen, empiretyylinen lii-kerakennus on rakennettu 1841 ja korjattu 1901. Ikkunoita on laajen-nettu 1950. Kiinteistö on tunnettu ennen Haminan vanhana rauta-kauppana. Sittemmin se on ollut käsityö- ja matkatoimistokäytössä. Rakennus remontoitiin vuonna 2003, jolloin julkisivun väri muutettiin murretun vihreäksi.

Liikerakennus Raatihuoneentorin ja Kirkkokadun kulmauksessa vuo-delta 1844 edustaa myös perusmuodoltaan empirekauden aumakat-toista talotyyppiä. Kirkkokadun puoleisessa fasadissa on uusrenes-sanssityyliset ikkunat. Tilat ovat olleet aiemmin maaseututoimiston käytössä. Rakennusta on remontoitu v. 2008. Rakennusten välinen yhdysosa on rakennettu vuonna 1985.

Varastorakennus Kirkkokadun puolella on vuodelta 1899. Uusrenes-sanssityylisessä katurakennuksessa on fasadia jäsenöity valeikku-noin.

Lisäksi tontilla on varastorakennuksia vuosilta 1841 ja 1982.

Kadettikoulunkadun varrella samassa korttelissa 4 tontilla 9 sijaitsee Haminan kaupunginmuseo (1760).



Kuva 2. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus, nk. Haminan Vanha Rautakauppa.

Raatihuoneentorin ympäristössä sijaitsee useita historiallisesti merkittäviä rakennuksia, kuten Pyhien apostolien Pietarin ja Paavalin ortodoksinen kirkko (1837) suunnittelualueen eteläpuolella ja C.L.Engelin suunnittelema Johanneksen kirkko (1843) Raatihuoneentorin vastakkaisella laidalla. Suunnittelualueen länsipuolella Raatihuoneentorin keskellä sijaitsee Haminan kivinen, kolmikerroksinen raatihuone (J.Brockmann 1796-98), ja suunnittelualueesta luoteeseen korttelissa 8, Tanelinkulman uusrenessanssityylinen puinen kaupunkipalatsi eli Aladinin talon kiinteistö (W. Aspelin 1889).

4.2 Luonto ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee keskellä Haminan ydinkeskustaa rakennetussa kaupunkimiljöössä. Lähiympäristössä on puistojen ja pihapiirien kasvustoa, ei ns. luonnonympäristöä. Alue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jolta ei ole selvitysten yhteydessä löydetty arvokkaita luontokohteita.

4.3 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Alue sisältyy kaupunkiarkeologisen inventoinnin mukaiseen Veckelax Nystadin kaupunkirakenteeseen (Museovirasto, Teemu Mökkönen 2003). Kiinteiden muinaisjäänösten säilyminen alueella on epävarmaa, sillä koko tontti on aikoinaan mittavassa määrin kaivettu rakennettaessa rakennuksia ja myös liitettäessä kiinteistön ja sen naapuri-kiinteistöjen talotekniikkaa verkostoihin.

4.4 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Kiinteistö on liittyneenä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee

vesi- ja jätevesiverkosto, maakaasuverkosto, sähkö- ja puhelinkaapelit sekä kadut.

4.5 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella on vaikutusta keskusta-alueen elinvoimaisuuteen, viihtyvyyteen ja historialliseen ympäristöön. Kaavalla on vaikutuksia myös ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistön käytön muuttamisen palvelurakennuskäytöstä asuin- ja liiketoiminnan käyttöön.

Asemakaavan muutosta varten ei ole ainakaan tässä vaiheessa tarkoitus laatia erillisiä selvityksiä, koska edellisen kaavan selvityksien on katsottu riittävän, ja yleiskaavaa varten tehdyissä selvityksissä ole noussut mitään erityiskohdetta esille. Voimassa olevaan kaavaan nähden muutokset eivät ole kohtuuttoman suuria.

5 OSALLISTUMINEN

5.1 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
- Museovirasto ja Kymenlaakson museo

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.2 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 viranomaisten lausunnot. Kaavan hyväksyy Haminan kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esittämänä ja kaava-asiaa valmistelee kilpailukykyvaliokunta. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä.

6 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 suunnittelualueen 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 suunnittelualueen naapuruston kiinteistönomistajille ja mahdollisille muistuttajille tieto annetaan kirjeellä tai sähköpostilla.

7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta, Kymenlaakson museolta / Museovirastolta, sekä lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveysuojeluviranomaisilta). Kaupungin johtosäännön mukaan muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittävistä kaavoista lausunnon voivat antaa valiokuntien esittelevät viranhaltijat.

8 KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin päätöksellä 7.7.2020 (§2/2020). 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 alkusyksyllä 2021. Sen jälkeen kaupunginhallitus käsitte-

lee lausunnot ja mahdolliset muistutukset ja päättää esityksen tekemisestä kaupunginvaltuustolle hyväksyä asemakaavan muutos. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätökseen on mahdollista hakea muutosta jättämällä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusai-ka on 30 vrk. Mikäli valituksia ei jätetä, aikataulun mukaan asema-kaava saisi lainvoiman vuoden 2021 loppuun mennessä.

9 YHTEYSTEDOT

Lisätietoja antaa:

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

Kaavoitusinsinööri Susanna Lääveri Puhelin: 050 432 0317
Haminan kaupunki
Kaavoitus
Puistokatu 2, PL 70, 49401 HAMINA e-mail: susanna.laaveri(a)hamina.fi

10 PALAUTE ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOIN-TISUUNNITELMASTA

Palaute asemakaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydettiin antamaan em. yhteystiedoilla kirjallisesti 15.10.2020 mennessä. Vastauksenanto tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla.

Haminassa 9.9.2020



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Susanna Lääveri
Kaavoitusinsinööri