

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

POITSILAN KAUPUNGINOSASSA

KORTTELISSA 559

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi ja puoli kilometriä ydinkeskustasta, Poitsilan kaupunginosassa korttelissa 559, osoitteessa Pihlajatie 1. Aluetta rajaavat Haapatie, Pihlajatie ja Helsingintie. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Kaava-alueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Poitsilassa Helsingintien varrella, alue merkitty sinisellä.

2 SUUNNITTELUKÄÄTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kiinteistön 75-405-1-264 omistajan aloitteesta. Kiinteistön omistaja on tehnyt hakemuksen asemakaavan muuttamisesta kahden erillispientalotontin (AO) yhdistämiseksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa hakijan omistama kiinteistö kattaa kaksi kaavatonttia. Alue on yhden asuinkiinteistön käytössä, yhtenä piha-alueena. Rakennukset sijoittuvat toiselle kaavatontista. Hakija haluaa yhdistää asemakaavatontit, poistaa tonttien välirajan ja rakentaa tälle paikalle talousrakennuksen. Aikomus on käyttää koko kiinteistön aluetta jatkossakin yhtenä asuintonttina.

Alue on sitovan tonttijaon aluetta. Tonttijaonmuutos tehdään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamuutokseen osallistuva kiinteistönomistaja sitoutuu maksamaan kaavan muuttamisesta aiheutuvat kustannukset kiinteistönsä 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 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 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.

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 *pientalovaltaiseen asuntoalueeseen* (AP). Alueelle on annettu seuraava suunnittelumääräys:

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 $e = 0,2$ ylittävä rakentaminen tulee perustua asemakaavaan. Rakennettaessa ennen alueen asemakaavoittamista, tulee rakennuspaikan olla vähintään 10000 m² suuruinen.

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.3.1979 vahvistettu asemakaava 142.

Asemakaavan aluevaraus

AO	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.
----	--

Molempien AO -tonttien rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.25$, eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. 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 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

Poitsila on 1950 -luvun jälkeen rakentunut kaupunginosa, joka sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Helsingintien eteläpuoli on pien-talovaltaista aluetta, joka sisältää myös muutaman kerrostalokokoonaisuuden. Kortteleiden yhteydessä on puustoisia puistoalueita.

Suunnittelualue koostuu kahdesta tontista, joista toinen on rakentunut. Rakentuneella tontilla sijaitsee omakotitalo sekä talousrakennuksia. Naapurustossa on omakotitaloja ja suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä sekä Helsingintie.

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

4.2 Luonto ja maisema

Suunnittelualueella ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

Kortteli 559 sijaitsee melko vilkkaan Helsingintien varressa ja on osa laajempaa asuinaluekokonaisuutta.

4.3 Pilaantuneet maaperän kohteet

Pilaantuneiden maiden rekisterissä ei ole merkintää kaava-alueella.

4.3 Arkeologiset kohteet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisia kohteita.

4.3 Pohjavesialue

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

4.4 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Suunnittelualueelta on noin 2,5 kilometrin matka Haminan keskustaan. Helsingintien varressa kulkee myös kevyen liikenteen väylä.

Alue kuuluu kunnallistekniseen verkostoon. Suunnittelualueen läheisyydessä on valmis vesi- ja jätevesiverkosto, maakaasuverkosto, sähkö- ja puhelinkaapelit sekä kadut.

5 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

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.

5.2 Mahdollisia vaikutuksia

- Suunnittelualueen asukkaiden asuin- ja elinolosuhteiden arvioidaan parantuvan kaavamuutoksen myötä, kun tonttien yhdistäminen ja asukkaiden tarvitseman talousrakennuksen rakentaminen mahdollistuu.
- Kaavan toteuttamisen seurauksena rakentamisaikana naapurustoon saattaa aiheutua häiriötä.

- Kaavamuutos ei vaikuta alueen asukasmäärään, mutta lisää asumisviihtyisyyttä mahdollistaen nykyiselle omistajalle laajemman ja monipuolisemman piha-alueen käytön.

6 OSALLISTUMINEN

6.1 OSALLISET

Välittömiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja sen naapuruston kiinteistönomistajat, vuokralaiset, yritykset ja asukkaat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yhteisöt
- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Kunnan ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus

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 asema-kaavaehdotuksen 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 15.9.2021 kaupungin verkkosivuilla mm. Kuulutukset -kohdassa, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla (Puistokatu 2). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille sekä naapuruston kiinteistönomistajille ja mahdollisille vuokralaisille 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 suunnittelualan naapuruston kiinteistönomistajille ja mahdollisille yhteystietonsa jättäneille muistuttajille tieto annetaan kirjeellä tai sähköpostilla.

8 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot 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.

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

9 KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin päätöksellä 15.7.2021 (§2/2021). Vireilletulosta ilmoitetaan naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 15.-28.9.2021. Asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Asemakaavaehdotus esitellään kilpailukykyvaliokunnalle hyväksyttäväksi ja MRA 27 §:n mukaan nähtäville asetettavaksi 14 vuorokauden ajaksi loppuvuodesta 2021. Sen jälkeen kaupunginhallitus käsittelee lausunnot ja mahdolliset muistutukset ja päättää esityksen tekemisestä kaupunginvaltuustolle hyväksyä asemakaavan muutos. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätökseen on mahdollista hakea muutosta jättämällä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vrk. Mikäli valituksia ei jätetä, aikataulun mukaan asemakaava saisi lainvoiman talvella 2021-22.

10 YHTEYSTIEDOT

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 **28.9.2021** mennessä. Vastauksenanto palautteeseen tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla.

Haminassa 1.9.2021



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Susanna Lääveri
Kaavoitusinsinööri