

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**ASEMAKAAVAN MUUTOS****ALAKAUPUNGIN KORTTELISSA 87 TONTEILLA 13-14
(TORVENSOITTAJANKATU 3)****1 SUUNNITTELUALUE**

Suunnittelualue sijaitsee Alakaupungin kaupunginosassa korttelin 87 tonteilla 13-14, Torvensoittajankadun varrella ja koulukorttelin naapurissa. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Kaava-alueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Alakaupungin kaupunginosassa.

2 SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty korttelin 87 tonttien 13 ja 14 omistajien aloitteesta. Kiinteistönomistajat ovat tehneet hakemuksen asemakaavan muuttamisesta kahden AP- eli asuinpientalotontin yhdistämiseksi.

Hakijat omistavat vierekkäiset, voimassa olevan asemakaavan mukaiset kaksi asuinpientalotonttia, jotka ovat muodostettu omiksi erillisiksi kiinteistöiksi. Toisella tontilla sijaitsee asuinrakennus sekä talousrakennus. Toinen tontti on rakentamaton. Hakijat haluavat yhdistää nykyiset tontit ja kiinteistöt yhdeksi asuinpientalotontiksi, mikä pihaluonnetta tilankäytöllisistä syistä mahdollistaa uuden talousrakennuksen rakentamisen. Aikomus on käyttää aluetta jatkossakin yhtenä asuintonttina.

Alue on sitovan tonttijaon aluetta. Tonttijaonmuutos tehdään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Hakijat vastaavat kaavan ja tonttijaon muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

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 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.

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

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.4.2013 hyväksytty (voimaan tullut 30.5.2013) asemakaava 511.

Asemakaavan aluevaraus

AP	Asuinpientalojen korttelialue.
----	--------------------------------

Molempien AP- tonttien rakennusoikeus on 360 kerrosalaneliömetriä. 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

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavia selvityksiä, joita hyödynnetään tarvittavin osin asemakaavan valmistelussa:

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

4 VAIKUTUSALUE

4.1 Rakennettu ympäristö

Edellinen asemakaavamuutos suunnittelualueelle valmistui v. 2013. Tuolloin nykyisten AP-tonttien paikalla sijaitsi rakentamaton kerrostalo- ja rivitalorakentamiseen osoitettu tontti, jonka viereisen tontin omistaja oli hankkinut itselleen rakennusliikkeeltä. Kaavaa muutettiin ja tontti jaettiin kahteen osaan, tarkoituksena mahdollistaa niille omakotitalojen rakentaminen. Toinen tontti onkin rakentunut, ja sillä sijaitsee uusi omakotitalo ja talousrakennus. Omistajat ovat vaihtuneet. Nykyinen omistajat omistavat sekä jo rakennetun, että sen viereisen rakentamattoman asuinpientalotontin.

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on hyvin vaihtelevaa, aina 1800-luvun lopulta viimevuosikymmeninä ja vuosina rakennettuihin omakotitaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin piharakennuksineen. Tontteja vastapäätä, kadun toisella puolella, sijaitsee koulukortteli, jossa v. 2005 ja 2018 valmistuneet koulurakennukset. Entisessä lukioksi valmistuneessa rakennuksessa ja uudessa muutama vuosi sitten valmistuneessa koulurakennuksessa toimii Pappilansalmen koulu sekä esiopetus.

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

4.2 Luonto ja maisema

Suunnittelualueen maisema

Suunnittelualueen kortteli sijaitsee keskellä rakennettua vanhaa asuinalueetta noin kilometrin päässä ydinkeskustasta ja Raatihuoneentorilta. Naapurissa on koulukortteli rakennuksineen ja koulupiha-alueineen. Muissa lähikortteleissa on pääosin asuintalojen pihapiirejä ja niiden kasvillisuutta. Lähialueen pihat ovat puutarhamaisia. Leimallista alueelle on suurehkot tontit ja vanha koristekasvillisuus.

Luontokohteet

Suunnittelualueella ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

Pilaantuneen maaperän kohteet

Pilaantuneiden maiden rekisterissä ei ole merkintää kaava-alueella.

Arkeologiset kohteet

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muitakaan arkeologisia kohteita.

Pohjavesialue

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

4.1.1 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

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

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Suunnittelualueelta on vain noin kilometrin matka Haminan ydinkeskustaan. Kekkosenkatua ja Annankatua pitkin mm. keskustan suuntaan kulkee kevyenliikenteen väylät.

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 elinolosuhteet arvioidaan parantuvan kaavamuutoksen myötä kun tonttien yhdistäminen ja asukkaiden tarvitseman talousrakennuksen rakentaminen mahdollistuu.
- Kaavan toteuttamisen seurauksena rakentamisaikana naapurustoon saattaa aiheutua häiriötä.
- Kaavamuutos ei itsessään vaikuta alueen asukasmäärään, mutta lisää asukkaiden asumisviihtyisyyttä mahdollistaen nykyisille omistajille laajemman ja monipuolisemman piha-alueen käytön.
- Rakentaminen ja rakennusoikeuden hyödyntäminen suunnittelualueella mahdollistuu, kun kaksi asuinpientalotonttia (AP) yhdistyy yhdeksi suuremmaksi tontiksi. Jatkossa yksittäiselle AP-tontille, voi edelleen rakentaa useamman asunnon ja useamman erillispientalon. Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy.

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

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

6.2 OSALLISTUMISEN JÄRJESTELYT

Hankkeen vireilletulosta ja käynnistysvaiheesta tiedotetaan osallisia maanomistajille ja naapureille lähetettävällä kirjeellä sekä yleisesti kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä julkisten kuulutusten ilmoitustaululla (Puistokatu 2). Osallistuminen tapahtuu

suoralla yhteydenotolla suunnittelusta vastaavaan Haminan kaupungin kaavoitukseen.

Osallisille annetaan tieto kaavaluonnoksen sekä myöhemmin asemakaavaehdotuksen nähtävillä 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 ja sen yhteydessä tehtävä tonttijaon muutos 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 suunnittelualueen 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 (§3/2021). Vireilletulosta ilmoitetaan naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 15.-28.9.2021. Asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtävillä 14 vuorokaudeksi samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Asemakaavaehdotus esitellään kilpailukykyvaliokunnalle hyväksyttäväksi ja MRA 27 §:n mukaan nähtäville asetettavaksi 14 vuorokauden ajaksi syksyllä 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 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 **28.9.2021** mennessä. Vastauksenanto palautteeseen tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla.

Haminassa 1.9.2021



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Susanna Lääveri
Kaavoitusinsinööri